Gemeinde Muttenz

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Wohnalternative Freidorf"

Teilplan 1: Bebauung und Aussenraumgestaltung Schnitt A-A

Situationsplan 1 : 500 / Schnitt 1 : 200

Exemplar: EXEMPLAR AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr.: 44/80/2010

Beschluss des Gemeinderates:	16. Juli 2003
Beschluss der Gemeindeversammlung:	13. Oktober 2003
Referendumsfrist:	14. Oktober 2003 - 12. November 2003 (nicht genutzt)
Urnenabstimmung:	------
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 43 vom	23. Oktober 2003
Planauflage:	23. Oktober 2003 - 21. November 2003

Namens des Gemeinderates

Der Präsident: Der Gemeindeverwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1534 vom 10. Aug. 2004

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 33 vom 12. Aug. 2004

Der Landschreiber:

Bearbeitung: Stierli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner, Urnerstrasse 38, 6003 Luzern, Telefon 041 / 921 20 11, Fax 041 / 922 00 42

	Datum	Projekt	Gezeichn.	Geprüft	Freigabe
	23.10.2002	RU	DH	RC	
a	22.11.2002	RU	DH	RC	
b	03.06.2003	RU	DH	RC	
c					

CAD Plan Nr.: 44007002.dgn

Datei: G:\GEMEINDE\MUTTENZ\44-007\Master\44007002.dgn

Pentable: G:\GEMEINDE\MUTTENZ\44-007\Tafel\44007002.pen

Planformat: 126 / 30

Ausdruck: 17-FEB-2004

LEGENDE

Verbindlicher Planinhalt

- Quartierplan-Perimeter

Bebauung

- Bestehendes Verkaufsgebäude (Coop)
- Bestehende Vorplatzüberdachung (Coop)
- Baubereich A für Hauptbauten
- Baubereich B für Nebenbauten
- max. + 12.00m: Maximale Gebäudehöhe (siehe Schnitt A-A) ✓
- Bestehendes Untergeschoss (Coop) ✓
- Erweitertes Untergeschoss (SGF) ✓
- Neue, vom Regierungsrat zu genehmigende Baulinie für Nebenbauten (RBV § 5) ✓
- Lärmschutzwand ✓

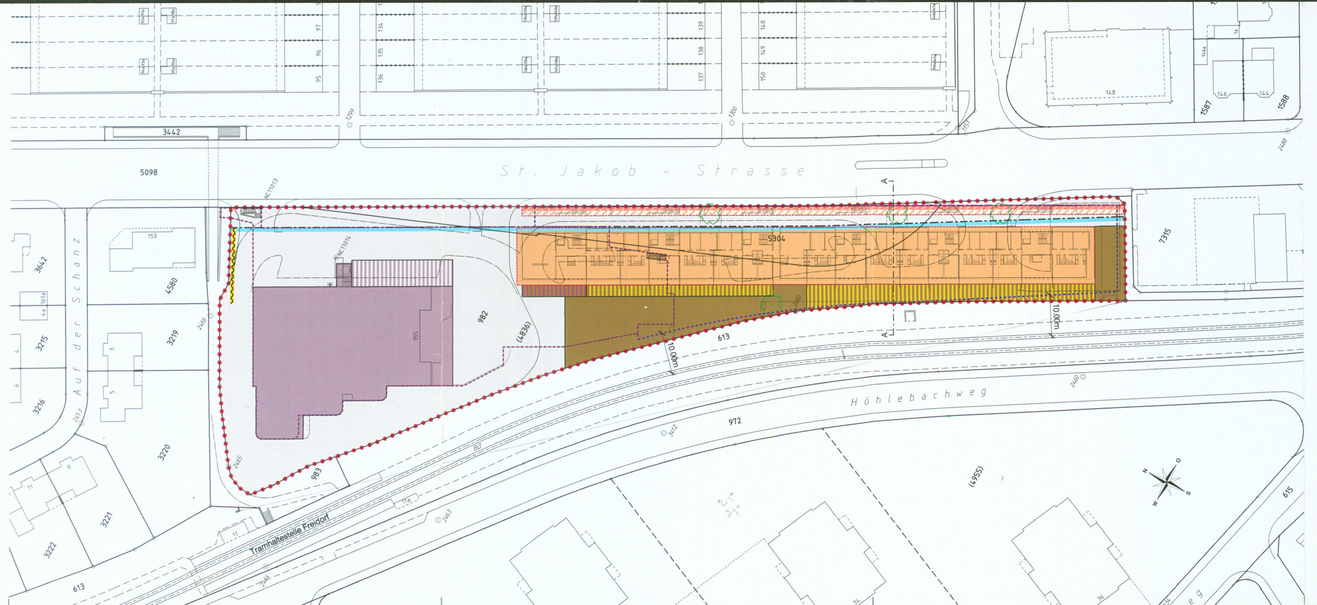
Aussenraum

- Freifläche
- Private Freifläche
- Aussenbereich für Drittnutzung

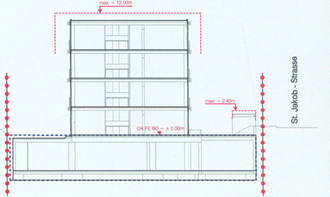
Orientierender Planinhalt

- Vom Regierungsrat früher genehmigte, gültig bleibende Baulinie (Kantonsstrasse) ✓
- A _ _ A: Schnittbezeichnung
- Erschliessungsflächen
- Neuer Baum

0 cm 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10



Schnitt A-A 1:200



Gemeinde Muttenz

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Wohnalternative Freidorf"

Teilplan 2: Erschliessung und Parkierung

Situationsplan 1 : 500

Exemplar: EXEMPLAR AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr.: 44/88/20/0

Beschluss des Gemeinderates:	16. Juli 2003
Beschluss der Gemeindeversammlung:	13. Oktober 2003
Referendumsfrist:	14. Oktober 2003 - 12. November 2003 (nicht genutzt)
Urnenabstimmung:	
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 43 vom	23. Oktober 2003
Planauflage:	23. Oktober 2003 - 21. November 2003

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1574 vom 10. Aug. 2004

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 33 vom 12. 8. 2004

Der Landschreiber:

Bearbeitung: Stierli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen, Telefon 061 / 921 20 11, Fax 061 / 922 00 42

Nr.	Datum	Projekt	Gezeichn.	Geprüft	Freigabe
a	24.10.2002	RU	DH	RC	
a	22.11.2002	RU	DH	RC	
b	30.01.2003	RU	DH	RC	
c	03.06.2003	RU	DH	RC	

CAD Plan Nr.: 44007004.dgn

Designfile: G:\GEMEINDE\MUTTENZ\44-007\Master\44007004.dgn
Plantable: G:\GEMEINDE\MUTTENZ\44-007\Tables\44007004.pen

Planformat: 105 / 30
Ausdruck: 17-FEB-2004

LEGENDE

Verbindlicher Planinhalt

- Quartierplan-Perimeter

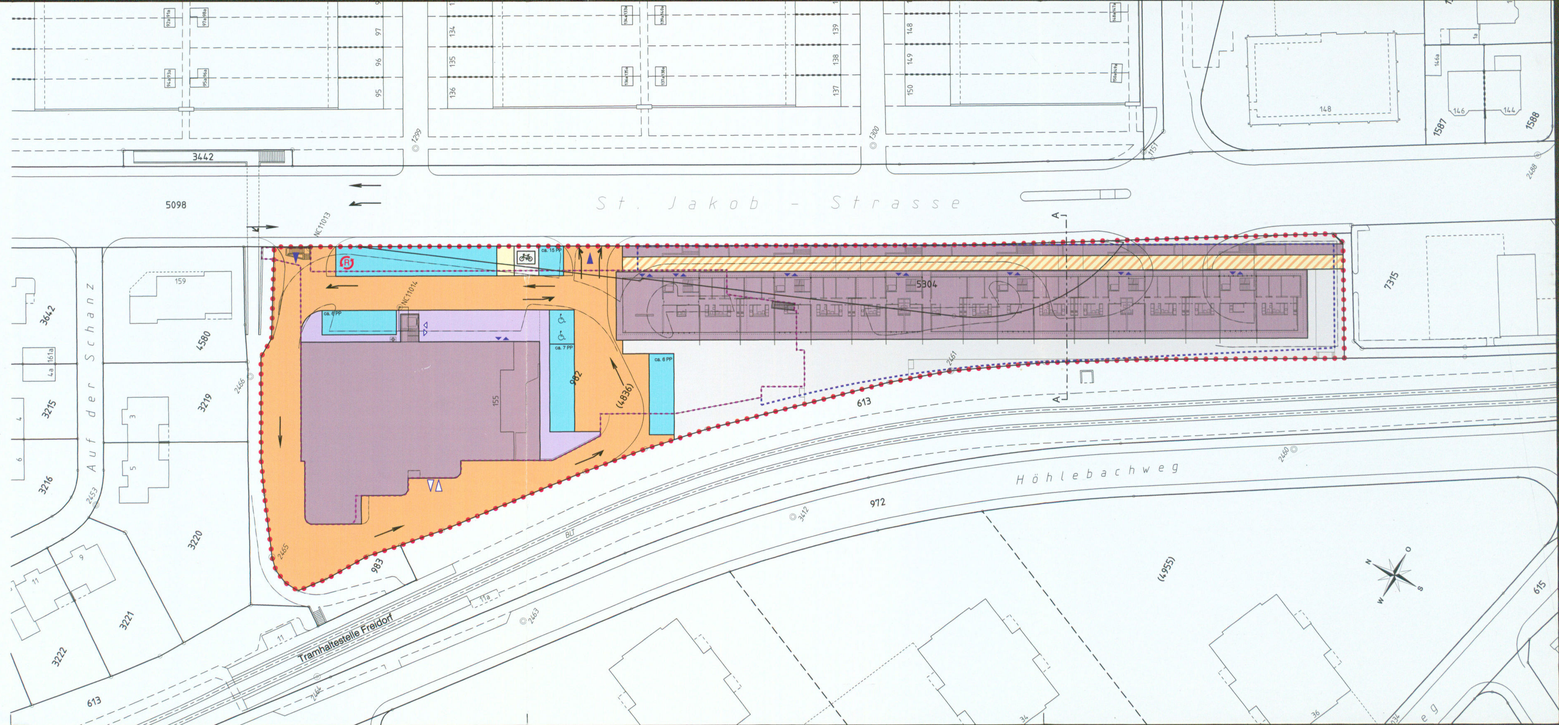
Erschliessung

- Befahrbare Erschliessungsfläche
- Erschliessungsweg mit beschränktem Fahrrecht (privat)
- Fussweg
- Ein- / Ausfahrt St. Jakob - Strasse
- Ein- / Ausfahrt unterirdische Einstellhalle
- Zugang zu den Hauptbauten
- Zugang unterirdische Einstellhalle
- Parkierungsflächen // Behindertenparkplatz für den Laden
- Veloabstellplatz
- Sammelstelle (Standort variabel gemäss § 7 Abs. 2, Quartierplan - Reglement)
- Bestehendes Untergeschoss (Coop)
- Erweitertes Untergeschoss (SGF)
- Zugangsbereich

Orientierender Planinhalt

- Gebäude / Baubereiche
- Darstellung Verkehrsführung
- A A Schnittbezeichnung

0 cm 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10



ARP

Gemeinde Muttenz
Kanton Basel-Landschaft

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inv.Nr. 44/QR/20/0

Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Wohnalternative Freidorf"

Gemeindeversammlung vom 13. Oktober 2003

Aufbau des Reglementes als Beispiel

Spalte für:	Spalte für:	*Spalte für:*
Marginalie *(Randbemerkung bezugnehmend auf die Vorschrift in der mittleren Spalte)*	**Grundeigentumsverbindliche Vorschriften** Sie unterstehen der: • **Beschlussfassung durch den Gemeinderat und der Gemeindeversammlung,** • **Genehmigung durch den Regierungsrat.**	***Kommentar / Hinweise:*** - *keine Rechtsverbindlichkeit* - *Informationsteil zur mittleren Spalte* *Kommentare bzw. Hinweise unterstehen nicht der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat (RRB).*
Beispiel ⇩ Erlass	*Beispiel* ⇩ Die Einwohnergemeinde Muttenz erlässt, gestützt auf §§ 2 und 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, auf den Parzellen 982 und 5304 Quartierplanvorschriften, bestehend aus den Quartierplan-Reglement und den nachfolgend aufgeführten Teilplänen: - Teilplan 1 Bebauung und Aussenraumgestaltung 1:500 Schnitt A-A 1:200 - Teilplan 2 Erschliessung und Parkierung 1:500	*Beispiel* ⇩ *Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. Es sind dies im wesentlichen § 37 ff. des RBG, in welchen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind.*

Bearbeitung: Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner
Unterdorfstrasse 38
4415 Lausen 061 / 921 20 11

Grundlage Wettbewerbsprojekt: Rosenmund + Rieder
Architekten BSA SIA
Gerberstrasse 5/2
4410 Liestal 061 / 927 88 80

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Erlass	1
§ 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung	1
§ 2 Geltungsbereich und Inhalt	2
§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	3
§ 4 Art und Mass der Nutzung	4
§ 5 Gestaltung und Benützung des Aussenraumes	5
§ 6 Erschliessung und Parkierung	6
§ 7 Ver- und Entsorgung	7
§ 8 Lärmschutz	7
§ 9 Quartierplan-Vertrag	8
§ 10 Abweichungen und Ausnahmen	8
§ 11 Schlussbestimmungen	9
Anhang: Vorprojektpläne	10
Beschlüsse	11

Erlass

Die Einwohnergemeinde Muttenz erlässt, gestützt auf §§ 2 und 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, auf den Parzellen 982 und 5304 Quartierplanvorschriften, bestehend aus dem Quartierplanreglement und den nachfolgend aufgeführten Teilplänen:

- Teilplan 1	Bebauung und Aussenraumgestaltung	1:500
	Schnitt A-A	1:200
- Teilplan 2	Erschliessung und Parkierung	1:500

Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. Es sind dies im wesentlichen § 37 ff. des RBG, in welchen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind.

Die aufgeführten Quartierplan-Vorschriften bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung für die Wohnalternative Freidorf, Muttenz.
Privat-rechtliche Vorschriften (z.B. Vereinbarungen zwischen Grundeigentümer ⇔ Gemeinde) werden durch einen allseitig unterzeichneten Quartierplan-Vertrag geregelt.

1. Zweck und Ziele der Quartierplanung

Zweck

[1] Der Quartierplan Wohnalternative Freidorf bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.

Ziele

[2] Mit dieser Quartierplanung werden im wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Anbieten einer altersgerechten Wohnalternative für die Siedlung Freidorf
- Realisierung einer qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung, welche sich nach dem Siegerprojekt aus dem Wettbewerb Wohnalternative Freidorf zu richten hat
- Berücksichtigung der Umwelt sowie der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft
- Schadstoffarmes Wohn- und Raumklima unter Verwendung sinnvoller energetischer Massnahmen und durch die Wahl geeigneter Baumaterialien
- Erhaltung der vorhandenen Verkaufsnutzung
- Zu- und Wegfahrt sowie die Parkierungsanlagen der Wohnalternative und des Verkaufsgebäude sollen aufeinander abgestimmt werden

Das Siegerprojekt wurde von Rosenmund + Rieder, Architekten BSA SIA AG, 4410 Liestal ausgearbeitet.

2. Geltungsbereich und Inhalt

Geltungsbereich

[1] Die Quartierplan-Vorschriften gelten für die Parzellen 982 und 5304, welche im Teilplan 1 und 2 durch die rot punktierte Signatur (Quartierplan-Perimeter) umrandet sind. Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Ausserhalb des Quartierplan-Perimeters gelten die Zonenvorschriften Siedlung bzw. Landschaft der Gemeinde Muttenz.

Inhalt der QP-Vorschriften

[2] Die Vorschriften und die Pläne im Anhang 1 regeln verbindlich, insbesondere:

- Art und Mass der Nutzung des Areals
- Lage, Grösse und Gestaltung der ober- und unterirdischen Bauten
- Gestaltung und Benutzung der privaten und halböffentlichen Aussenräume
- Architektonisches Erscheinungsbild
- Erstellung, Pflege und Erhaltung der Aussenraum-Elemente und -Flächen
- Erschliessung, Parkierung sowie Ver- und Entsorgung
- Vollzug der Quartierplan-Vorschriften

3. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

[1] Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die in dem Teilplan 1 enthalten sind.

Baubereiche

[2] Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl, Gebäudeprofil, Gebäudehöhe) gehen aus dem Teilplan 1 hervor. Abweichungen von Form und Mass sind innerhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie das Überbauungskonzept nicht beeinträchtigen. Lage der Bauten und Grösse der eingeschossigen Nebenbauten können unter den vorgenannten Bedingungen ebenfalls verändert werden. Solche Abweichungen und Änderungen bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

Mit der Flexibilisierung durch Baubereiche soll erreicht werden, dass auf der Stufe des Baugesuches ein angemessener begründbarer Projektierungsspielraum bewahrt bleibt.

Baubereich A

[3] Der Baubereich A ist definiert für die Errichtung einer Hauptbaute.

Die Projektqualitäten wie Transparenz, Gliederung, Proportionen usw. gehen aus den Vorprojektplänen hervor. (Anhang 1)

Baubereich B

[4] Der Baubereich B ist definiert für die Errichtung von Nebenbauten, die im Zusammenhang mit den Hauseingängen der Hauptbaute stehen. Die Nebenbauten dürfen in ihrer Länge gesamthaft max. 45,0 m betragen. Eine einzelne Nebenbaute darf max. 7,50 m lang sein. Die genaue Lage ist im Umgebungsplan zu definieren.

Energiekonzept

[5] Die Hauptbaute im Baubereich A ist im Minergie-Standard zu errichten. Das Projekt ist vor Einreichung der Baugesuchsunterlagen mit der Fachstelle Energie des Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) zu besprechen.

Bestehendes Verkaufsgebäude

[6] Das bestehende Verkaufsgebäude darf in seinem baulichen Volumen (Länge, Breite und Höhe) nicht erweitert werden.

Materialien und Gestaltung

[7] Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten und Bauteile (inkl. der solaren Warmwassererzeugung von ca. 80 m^2) richten sich nach den Vorprojektplänen (Anhang 1) und sind so zu wählen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht. Dem Gemeinderat steht ein Mitspracherecht bei der Gestaltung, Farbgebung und Materialisierung der Bauten zu.

[8] Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Um- und Anbauten und Renovationen.

[9] Für die Dachform und die Gebäudehöhe ist der Teilplan 1 massgebend.

Flachdächer

[10] Die Flachdächer im Baubereich A sind nach SFG-Norm zu begrünen (z. B. Extensivbegrünung mit einheimischer Saatmischung).

Die Schweizerische Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG) ist eine anerkannte Fachinstitution für Gebäudebegrünungen, welche auch Richtlinien (Normen) zur Dachbegrünungen erarbeitet hat.

Behindertengerechte Bauweise

[11] Die Zugänge zu den Wohnungen sind behindertengerecht auszuführen.

Siehe Norm SN 521 500 mit Leitfaden, Behindertengerechtes Bauen des Schweizerischen Invalidenverbandes Olten.

4. Art und Mass der Nutzung

Nutzung der Geschosse im Baubereich A

[1] Die Obergeschosse im Baubereich A sind dem Wohnungsbau vorbehalten. Im Erdgeschoss des Baubereiches A können neben Wohnungen auch WG-Nutzungen plaziert werden.

Im Baubereich A ist die Erstellung von Gemeinschaftsräumen vorgesehen. Es sind aber auch weitere Nutzungen wie z.B. Ateliers, Cafés, Läden, Büros, Praxen, Hotel denkbar.

Nutzungen im Baubereich B

[2] Im Baubereich B sind Nebenbauten, Sichtschutzelemente sowie Zugangsbereiche und Grünflächen zulässig, welche im Zusammenhang mit der Hauptbaute im Baubereich A stehen.

Bestehendes Verkaufsgebäude

[3] Das bestehende Verkaufsgebäude ist weiterhin für die Verkaufsnutzung vorgesehen. Die vorhandene Verkaufsfläche darf nicht erweitert werden. Anderweitige Nutzungen müssen die Bedingungen der WG-Zone erfüllen. Weitere Nutzungen bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates.

Nutzungsmass

[4] Die Berechnung des Nutzungsmasses für Bebauungsziffer und Ausnützungsziffer richten sich nach dem Zonen-Reglement von März 1997. Für die im Teilplan 1 definierten Baubereiche A und B gelten folgende Nutzungsmasse:

	Hauptbauten Baubereich A	**Nebenbauten Baubereich B**
Bebauungsmass	1560 m^2	100 m^2
Ausnützungsmass	6200 m^2	100 m^2

[5] Infolge von notwendigen Anpassungen (Konstruktionsaufbau der Gebäudehülle und des Gebäudekerns), welche sich durch den Minergie-Standard ergeben, kann das Nutzungsmass im Einvernehmen mit dem Gemeinderat überschritten werden. Die Mehrnutzung darf nicht zur Vergrösserung der Wohnfläche verwendet werden.

Konstruktionsänderungen infolge des Minergie-Standards sollen nicht zur Reduktion der Nettowohnfläche führen.

Parzellierung, über- bzw. unternutzte Parzellen

[6] Entstehen bei einer nachträglichen Parzellierung über- bzw. unternutzte Einzelparzellen, so hat die Bewilligungsbehörde dafür besorgt zu sein, dass für diese im Grundbuch entsprechende Dienstbarkeiten (Baubeschränkungen) vorgängig eingetragen werden.

[7] Bei einer nachträglichen Parzellierung räumen sich die Eigentümer alle erforderlichen Rechte, wie Grenz- und Näherbaurechte, unter- und oberir-dischen Baurechte sowie Geh- und Fahrrechte etc, ein. Die Rechte und Lasten gelten als erteilt.

[8] Geringfügige Verschiebungen der Nutzfläche sind innerhalb der definierten Baubereiche möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert wird und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

5. Gestaltung und Benützung des Aussenraumes

[1] Lage, Umfang und Nutzung dieser Flächen gehen aus dem Teilplan 1 hervor. Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

Freifläche

[2] Die Freifläche dient als multifunktionaler Aussenbereich, welcher als Gemeinschafts- bzw. Aufenthaltsbereich, Spielplatz, Grünfläche usw. genutzt werden kann. Die Benützung steht allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Quartierplan-Überbauung offen. Der Zweck und die Nutzung muss gesichert sein.

Private Freiflächen

[3] Die privaten Freiflächen sind Bestandteil der Wohnungen im Erdgeschoss, welche individuell genutzt werden können. Die Bezeichnung im Teilplan 1 ist richtungsweisend. Grösse und Lage wird im Umgebungsplan festgelegt.

Aussenbereich für Drittnutzung

[4] Der Aussenbereich für Drittnutzung ist Bestandteil der nicht für die Wohnnutzung vorgesehene Bereich im Erdgeschoss. Die Bezeichnung im Teilplan 1 ist richtungsweisend. Grösse und Lage wird im Umgebungsplan festgelegt.

Umgebungsplan

[5] Für die definitive Anlage ist im Baugesuchsverfahren ein Umgebungsplan im Massstab 1:200 einzureichen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung wird. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere die Lage und Ausgestaltung der Detailerschliessungen (Zugänge etc.) und Plätze, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Grünflächen, der Bepflanzung, der Beläge, den Standort der hochstämmigen Bäume, der Dachbegrünungen etc.

6. Erschliessung und Parkierung

Verkehrskonzept, Lage, Funktion

[1] Das Strassen- und Wegnetz sowie die ober- und die unterirdische Parkierung wird im Teilplan 2 dargestellt. Der Plan zeigt das Verkehrskonzept, die Lage, die Funktion und die Dimensionierung der Erschliessungsanlagen sowie die Parkierungsflächen konzeptionell auf.

Erschliessung

[2] Die Haupterschliessung und Anlieferung des Quartierplangebietes erfolgt ab der St. Jakob - Strasse

Je eine Zu- und eine Wegfahrt

Dimension, Gestaltung und Materialisierung

[3] Die genaue Lage und Dimensionierung sowie die Gestaltung und Materialisierung der Erschliessungsflächen, Zufahrten, Plätze und Parkfelder sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festzulegen.

Erstellen der Verkehrsanlagen

[4] Wege, Plätze und Zufahrten sind durch die Eigentümer und Baurechtsnehmer der Quartierplan-Überbauung zu projektieren und zu erstellen.

Der Unterhalt dieser Anlagen wird im Quartierplan-Vertrag geregelt.

Notzufahrten

[5] Es sind Notzufahrten (Sanität, Umzüge etc.) bis vor die Hauseingänge vorzusehen.

Parkplatzermittlung

[6] Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Parkplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen. Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festzulegen bzw. auszuweisen.

Massgebend ist § 106 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08.01.1998 sowie die dazugehörenden Bestimmungen der Verordnung zum RBG. Zu beachten ist auch die "Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen *und Velos/Mofas" des Amtes für Raumplanung.*

[7] Das Parkierungskonzept im Teilplan 2 stellt die Verteilung bzw. die ober- und unterirdische Anordnung sicher. Von diesem Konzept kann in begründeten Fällen abgewichen werden. Abweichungen benötigen jedoch die Zustimmung des Gemeinderates.

Oberirdisch sind für die Verkaufsnutzung ca. 30 Parkplätze vorgesehen. Für die Wohnalternative sind 6 oberirdische Parkplätze geplant.

Die bestehende Einstellhalle mit ca. 71 PP ist für die Kunden des Verkaufsgebäudes vorgesehen. Die erweiterte Einstellhalle mit ca. 74 PP ist für Mieter sowie für Fremdvermietung vorgesehen.

[8] Im Zugangsbereich des Verkaufsgeschäftes sind Parkfelder für Behinderte vorzusehen und entsprechend zu kennzeichnen.

In unmittelbarer Nähe des Eingangs des Verkaufsgeschäftes sind 2 Behindertenparkplätze geplant.

7. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

[1] Betreffend der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Gemeinde massgebend. Das Ausführungsprojekt für Wasserversorgungen und Abwasserbeseitigungen ist in Absprache mit der Gemeinde, spätestens mit den Baugesuchsakten einzureichen. Genehmigungsinstanz ist der Gemeinderat. Die Entwässerung ist mit dem GEP Muttenz abzustimmen.

Abfallbeseitigung

[2] Für die Sammlung von Siedlungsabfall und Wertstoffen (Glas und Weissblech) ist im Bereich der St. Jakobs – Strasse eine Sammelstelle zu errichten. Die Ladenbetreiber stellen den Platz für ein unterirdisches Container-System unentgeltlich zur Verfügung. Die Gemeinde stellt die entsprechenden Behälter auf. Die Entsorgung erfolgt durch die Gemeinde nach deren Abfallreglement.

Durchleitungsrechte

[3] Durchleitungsrechte für öffentliche Werkleitungen sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters gewährt.

Details sind im Quartierplan-Vertrag zu regeln und allenfalls im Grundbuch als Grundlast eintragen zu lassen.

8. Lärmschutz

Belastungsgrenzwerte ES III

[1] Gestützt auf den Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan der Gemeinde Muttenz ist das gesamte Areal innerhalb des Quartierplanperimeters der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet.

Dies entspricht dem heute rechtskräftigen Lärmempfindlichkeitsstufen-Plan der Gemeinde Muttenz.

[2] Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten für alle Neubauten die Mindestanforderungen (Störungsgrad: Mässig; Lärmempfindlichkeit: Mittel) gemäss SIA-Norm 181 (Ausgabe 1988).

[3] Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 32 ff der Lärmschutz-Verordnung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

Eidg. Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.1986 (in Kraft seit 1.4.1987).

[4] Im Bereich der neuen Einfahrt ist, gemäss dem Teilplan 1, eine ca. 1,5 m hohe Lärmschutzwand zu erstellen. Die genaue Lage und definitive Ausgestaltung ist im Umgebungsplan festzulegen.

Mit dieser Massnahme sollen die Lärmimmissionen infolge des zusammengefassten ins QP-Areal einfahrenden Verkehrs gegenüber den Nachbarparzellen reduziert werden.

9. Quartierplan-Vertrag

Quartierplan-Vertrag

[1] In einem entsprechenden Quartierplan-Vertrag sind die privat-rechtlichen relevanten Aspekte zu regeln. Dies können sein:

- Landabtretungen für Erschliessungsflächen und öffentliche Bauten und Anlagen
- Öffentliche Geh- und Fahrrechte
- Erstellung und Unterhalt von gemeinsamen Bauten und Anlagen
- Bau- und Durchleitungsrechte
- Grenzbaurechte
- Benutzungsrechte

Details sind im Quartierplan-Vertrag oder im Baugesuchsverfahren zu regeln.

Parzellierung

[2] Durch eine spätere Parzellierung des Areals dürfen die Realisierung und die Funktionalität der Quartierplanung nicht in Frage gestellt werden.

10. Abweichungen und Ausnahmen

Gesamtkonzept für Abweichungen

[1] Abweichungen vom Quartierplan und den bewilligten Baupläne durch bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, die entweder für:
- das architektonische Erscheinungsbild, oder
- das städtebauliche Konzept, oder
- die Erschliessung, oder
- die Umgebungsgestaltung

von Bedeutung sind, dürfen nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes bewilligt werden.

Oberstes Ziel ist es, zu jeder Zeit ein architektonisches bzw. städtebauliches Überbauungs-Konzept mit guter Qualität zu wahren.

[2] Dieses Gesamtkonzept bedarf, mit Absprache der zuständigen kantonalen Instanzen, der Genehmigung des Gemeinderates und ist für alle weiteren gleichartigen Abweichungen richtungsweisend. Es ist integrierender Bestandteil des entsprechenden Baugesuches und ist mit diesem öffentlich aufzulegen.

11. Schlussbestimmungen

Überwachung des Vollzugs

[1] Der Gemeinderat überwacht die Anwendungen der Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bzw. § 86 ff. der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) bleibt vorbehalten.

Ausnahmen allgemeiner Art

[2] Abweichungen von Quartierplan-Vorschriften aufgrund von veränderten Verhältnissen und Härtefällen sind in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen möglich, sofern die dem Quartierplan zugrunde liegende Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

Aufhebung früherer Beschlüsse

[3] Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten für das Areal als aufgehoben.

Es sind dies im wesentlichen alle Festlegungen der Zonenvorschriften Siedlung, welche auf das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters wirken.

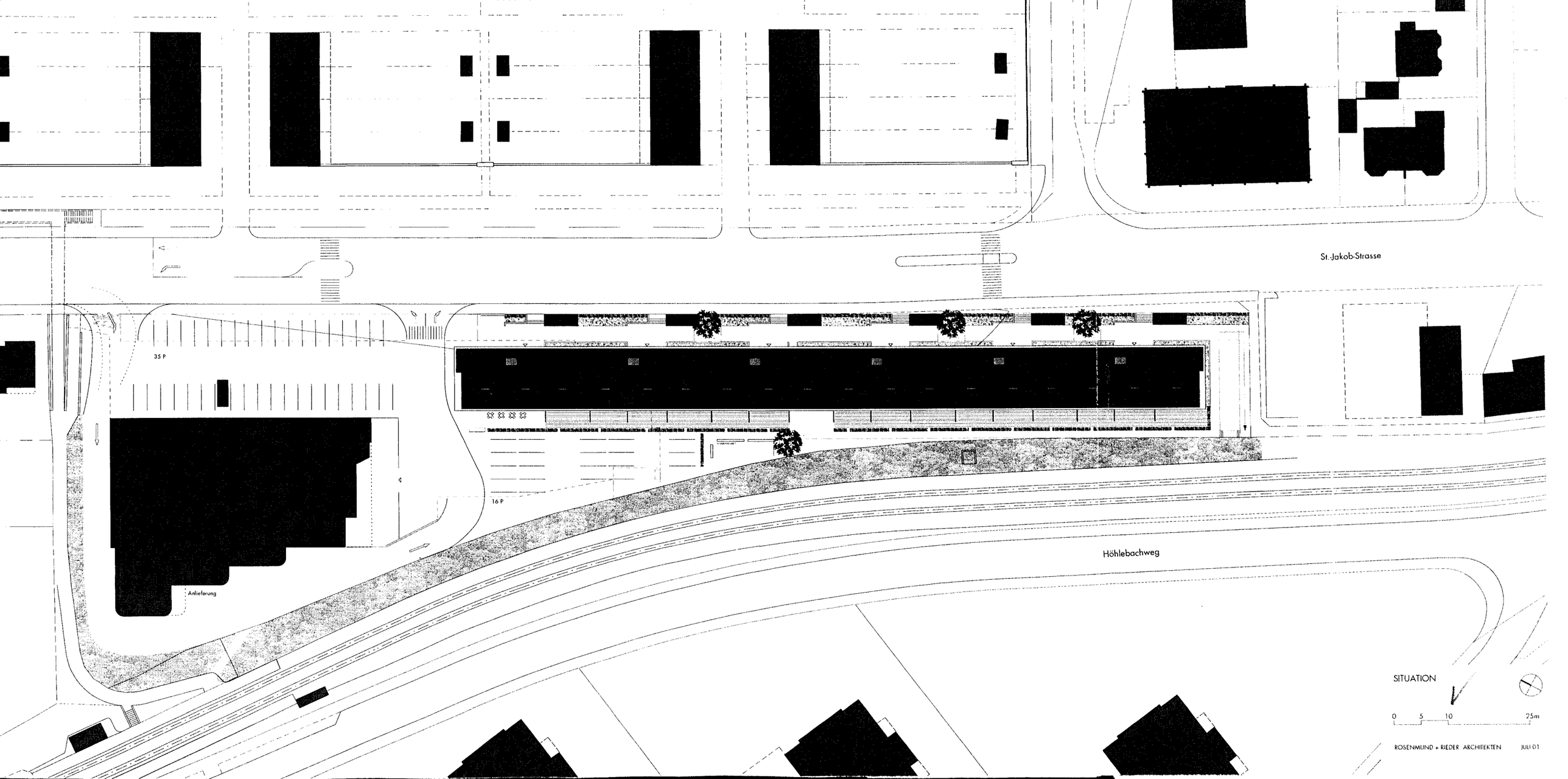
Inkrafttreten

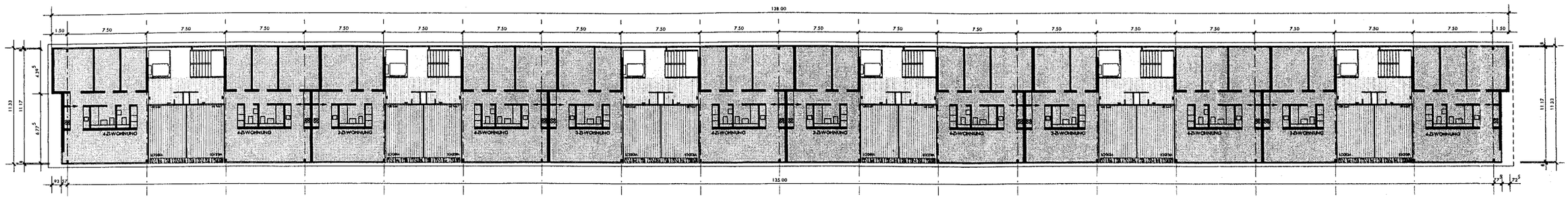
[4] Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

[5] Die Genehmigung der QP-Vorschriften setzt voraus, dass der QP-Vertrag von den beteiligten Parteien unterzeichnet und die Veröffentlichung (Bezirksschreiberei) spätestens nach Inkrafttreten mit der Quartierplanung erfolgt.

Anhang 1

Vorprojektpläne (vom Juli 01)


St. Jakob-Strasse
35 P
16 P
Anlieferung
Höhlebachweg
SITUATION
0 5 10 25m
ROSENMUND + RIEDER ARCHITEKTEN JULI 01



LEGENDE

PRIVATE BEREICHE 3-ZI-WOHNUNG/ 4-ZI-WOHNUNG

ALLGEMEINE BEREICHE TREPPENHAUS

1. - 3. OBERGESCHOSS

0 1 2 3 4 5 10 15m

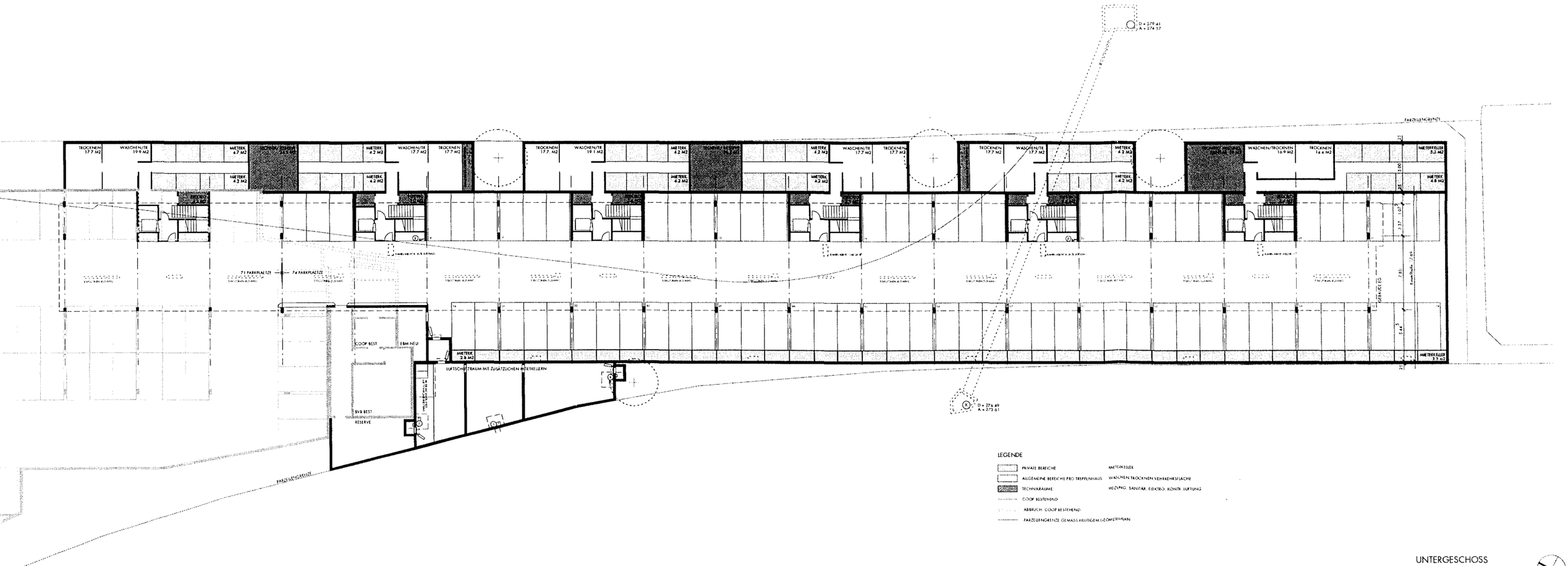
ROSENMUND + RIEDER ARCHITEKTEN JULI 01



ERDGESCHOSS

0 1 2 3 4 5 10 15m

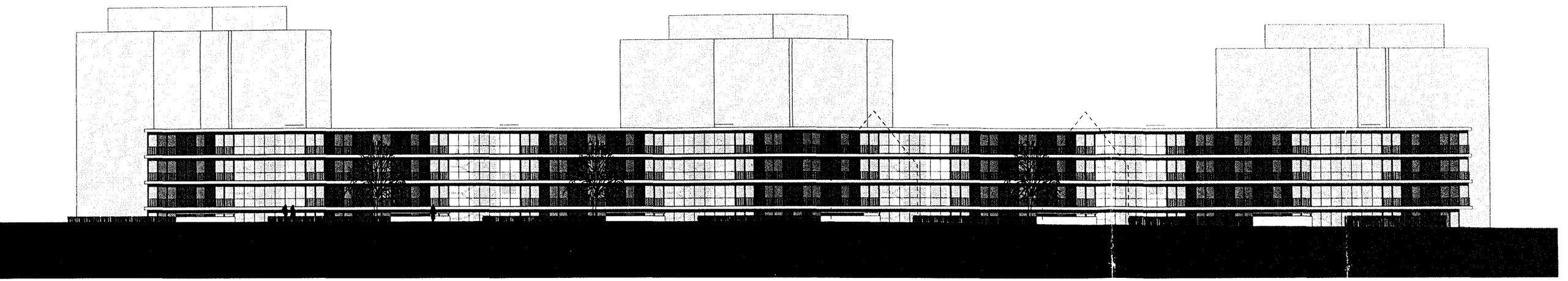
ROSENMUND + RIEDER ARCHITEKTEN JULI 01



UNTERGESCHOSS

0 1 2 3 4 5 10 15m

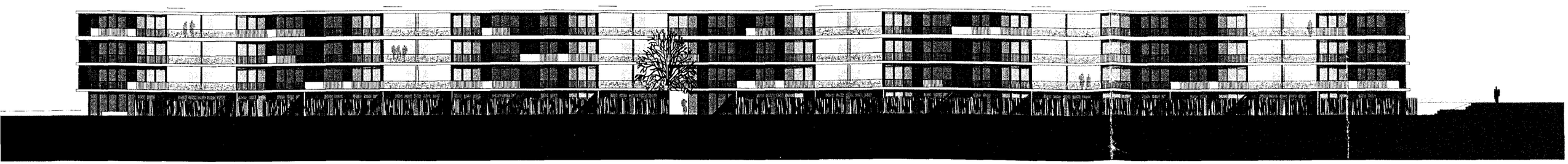
ROSENMUND + RIEDER ARCHITEKTEN JULI 01



OSTFASSADE

0 1 2 3 4 5 10 15m

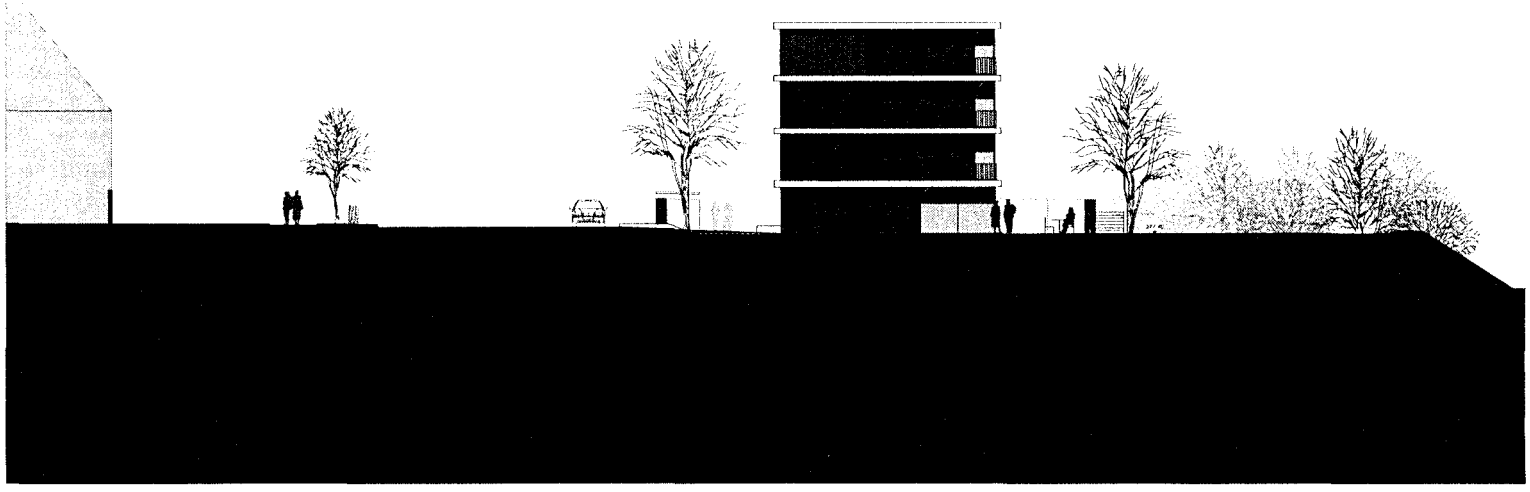
ROSENMUND + RIEDER ARCHITEKTEN JUNI 01



WESTFASSADE

0 1 2 3 4 5 10 15m

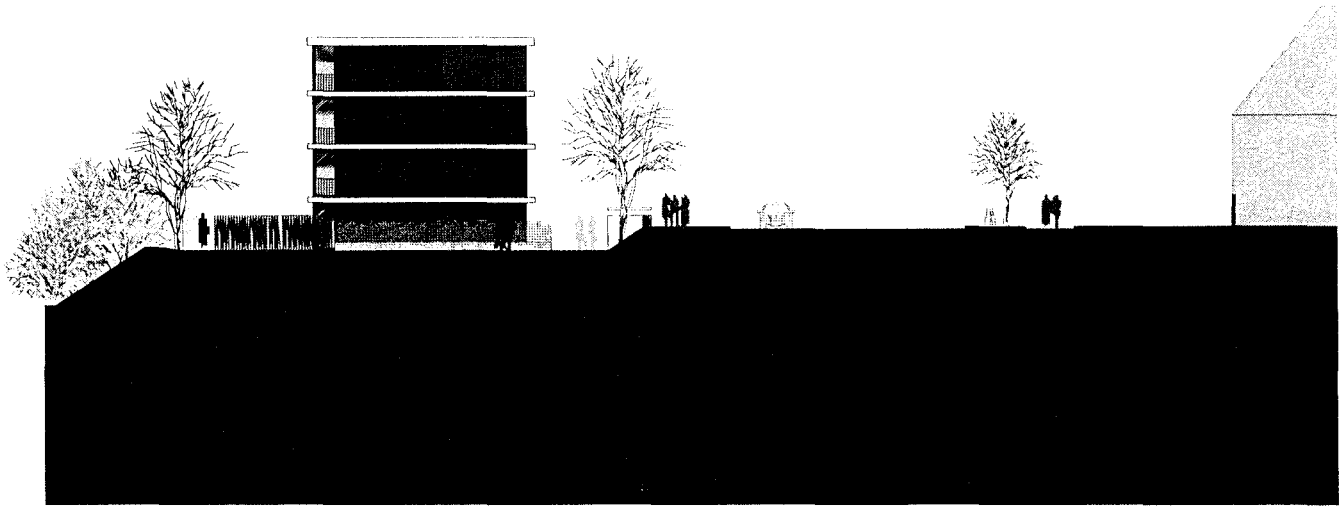
ROSENMÜLLER + RIEPER ARCHITEKTEN JULI 01



NORDFASSADE

0 1 2 3 4 5 10 15m

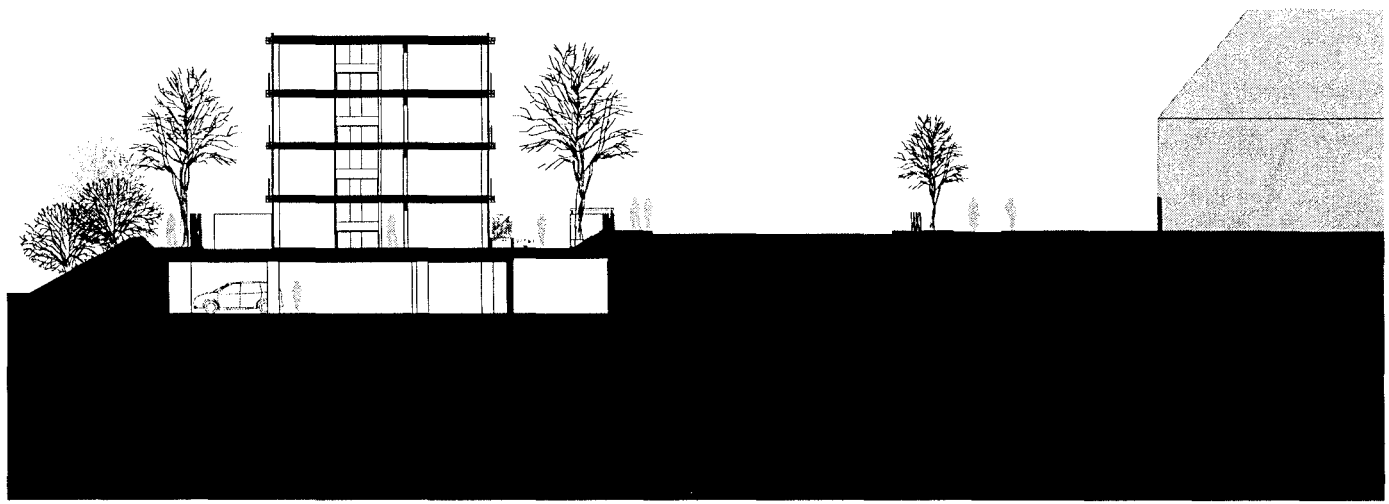
ROSENMUND + RIEDER ARCHITEKTEN JULI 01



SÜDFASSADE

0 1 2 3 4 5 10 15m

ROSENMUND + RIEDER ARCHITEKTEN JULI 01



SCHNITT

0 1 2 3 4 5 10 15m

ROSENMUND + RIEDER ARCHITEKTEN JULI 01

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 16. Juli 2003

Beschluss der Gemeindeversammlung: 13. Oktober 2003

Referendumsfrist: 14. Oktober – 12. November 2003
(nicht genutzt)

Urnenabstimmung: ------

Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 43 vom 23. Oktober 2003

Planauflage vom 23. Oktober 2003 – 21. November 2003

Namens des Gemeinderates

Der Präsident: Der Gemeindeverwalter:

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 1574 vom 10. Aug. 2004

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 33 vom 12. Aug. 2004

Der Landschreiber