Gemeinde Muttenz Pl. 21,9,6.

1:500



L E G E N D E :

- LANDABTRETUNG AN GARTENSTRASSE
- PRIVATWEG MIT BESCHRÄNKTEM FAHRRECHT (ZUBRINGERDIENST GESTATTET) UND GEHRECHT ZU GUNSTEN DER EINWOHNER-GEMEINDE MUTTENZ
- PRIVATWEG MIT GEHRECHT ZU GUNSTEN DER EINWOHNER-GEMEINDE MUTTENZ
- PRIVATER FUSSWEG MIT GEHRECHT ZU GUNSTEN DER EINWOHNERGEMEINDE MUTTENZ UND DES KANTONS
- UEBRIGE PRIVATE FUSSWEGE UND ZUGÄNGE
- EIN- UND AUSFAHRTEN DER EINSTELLHALLE
- OBERIRDISCHE PARKPLÄTZE
- QUARTIERPLAN - PERIMETER
- UNTERIRDISCHE BAUTEN
- ALTE PARZELLENGRENZEN
- NEUE PARZELLENGRENZEN
- N NUTZFLÄCHE IN M2
- 3G GESCHOSSZAHL
- K KEHRICHTHÄUSCHEN
- A AUFGÄNGE EINSTELLHALLE
- SP KINDERSPIELPLATZ
- R EIN- UND AUSFAHRTSRAMPEN
- (6) OBJEKTNUMMER
- HEIZ. HEIZZENTRALE
- KA HEIZKAMIN + ABLUFT EINSTELLHALLE
- OP OBERIRDISCHE PARKPLÄTZE
- UP UNTERIRDISCHE PARKPLÄTZE

GEMEINDE MUTTENZ

QUARTIERPLAN APFHALTER

EXEMPLAR DER PLANUNGSSTELLE

44 / OP / 6 / 0

BESCHLÜSSE:

GEMEINDE:

Gemeinderat 8. DEZEMBER 1971

Gemeindeversammlung 16. DEZEMBER 1971

Auflage-Verfahren 17. JAN. 1972 BIS 16. FEBR. 1972

Der Gemeindepräsident Fr. Brunner

Der Gemeindeverwalter Schmid

KANTON:

Regierungsrats - Beschluss Nr. 623 vom 13. Feb. 1973

Der Regierungspräsident

Der Landschreiber Schmid

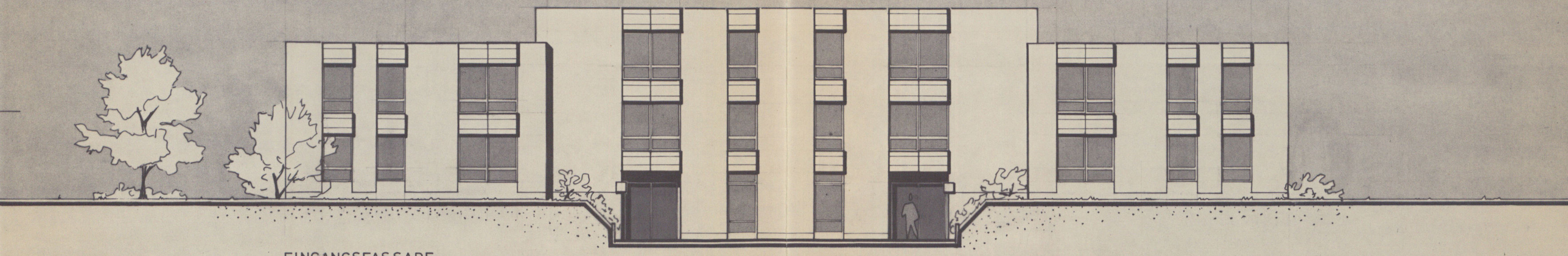
Amtsblatt Nr. 8 vom 22.2.73

Ariesheim 20.9.71.
Der Kreisgeometer:
i. A. Schwägel

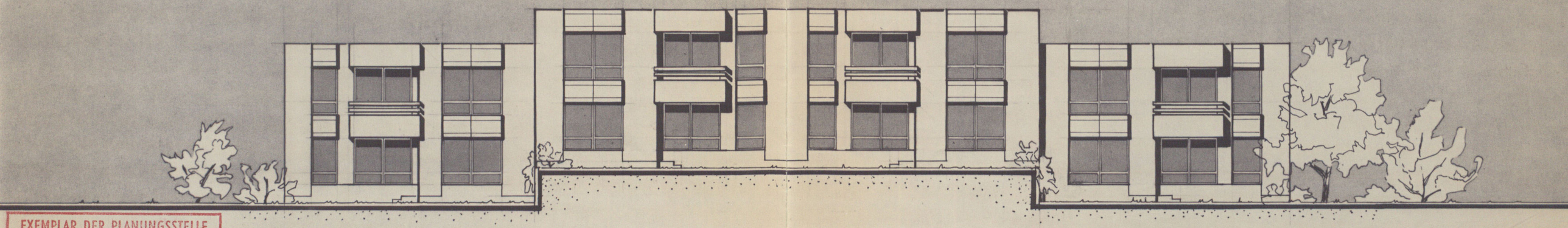
0 cm 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

BURCKHARDT ARCHITEKTEN SIA 4002 BASEL 27.9.71 / WJ

372.00/102



EINGANGSFASSADE



GARTENFASSADE

EXEMPLAR DER PLANUNGSSTELLE

44 / QP / 6 / 0

ÜBERBAUUNG APFHALTER MUTTENZ

WOHNBLOCK NR. 1, 2, 3, 4

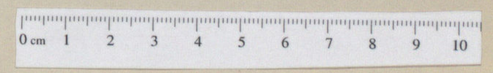
FASSADEN M. 1 : 100

BURCKHARDT
ARCHITEKTEN SIA
4002 BASEL

GEZ. 25.10.71 V. KR.

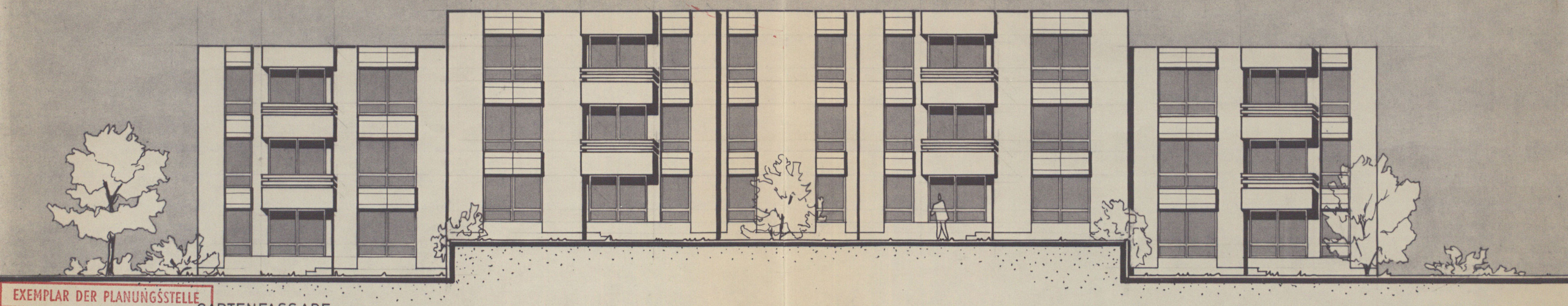
1372.00-108

MATERIALIEN :
MAUERWERK : VERPUTZT
BRÜSTUNGEN : SICHTBETON
BALKONBRÜST.: SICHTBETON MIT AUFGESETZTEM GELÄNDER
FENSTER : HOLZ GESTRICHEN





EINGANGSFASSADE



EXEMPLAR DER PLANUNGSSTELLE

44 / QP / 6 / 0

GARTENFASSADE

ÜBERBAUUNG APFHALTER MUTTENZ

WOHNBLOCK NR. 5 + 6

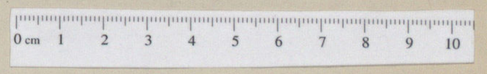
FASSADEN M. 1 : 100

BURCKHARDT
ARCHITEKTEN SIA
4002 BASEL

GEZ. 25.10.71 V. KR.

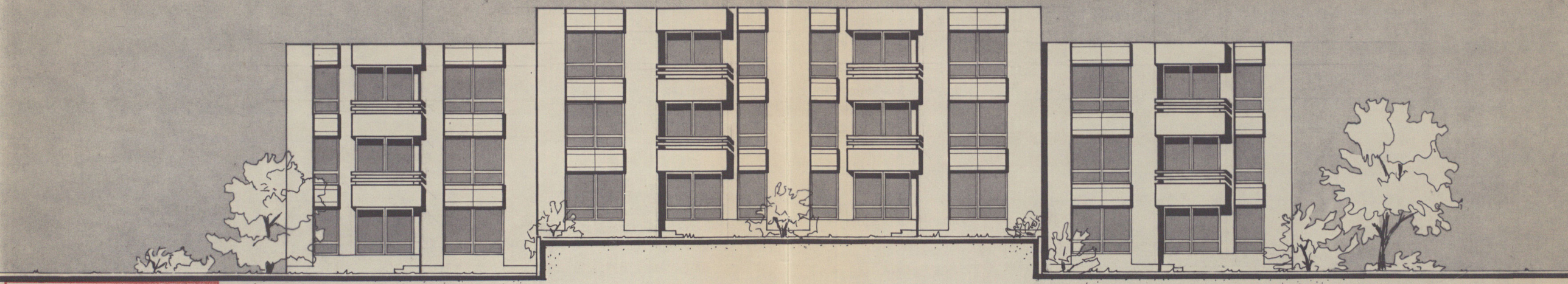
1372.00-112

MATERIALIEN : MAUERWERK . VERPUTZT
BRÜSTUNGEN : SICHTBETON
BALKONBRÜST.: SICHTBETON MIT AUFGESETZTEM GELÄNDER
FENSTER : HOLZ GESTRICHEN





EINGANGSFASSADE



GARTENFASSADE

EXEMPLAR DER PLANUNGSSTELLE

44 / QP / 6 / 0

ÜBERBAUUNG APFHALTER MUTTENZ

WOHNBLOCK NR. 7

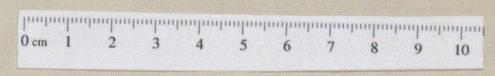
FASSADEN M. 1 : 100

BURCKHARDT
ARCHITEKTEN SIA
4002 BASEL

GEZ. 25.10.71 V. KR.

1372.00-109

MATERIALIEN : MAUERWERK : VERPUTZT
BRÜSTUNGEN : SICHTBETON
BALKONBRÜST.: SICHTBETON MIT AUFGESETZTEM GELÄNDER
FENSTER : HOLZ GESTRICHEN



EXEMPLAR DER PLANUNGSSTELLE 44 / QR / 6 / 0

GEMEINDE MUTTENZ
BAUVERWALTUNG

Def. Fassung
2. 11.1971

Quartierplanung "Apfhalter"

Die Einwohnergemeinde Muttenz erlässt, gestützt auf § 4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967, für das Gebiet "Apfhalter" Quartierplan-Vorschriften bestehend aus Quartierplan und Reglement.

Als Richtlinie für die kubische Gestaltung der Bauten dient das Modell 1:500.

REGLEMENT

1. Geltungsbereich, Inhalt

1.1 Die Quartierplan-Vorschriften finden Anwendung innerhalb des Quartierplan-Perimeters.

1.2 Die Vorschriften sind verbindlich für:
- Landabtretung und Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen
- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
- Art und Mass der Nutzung der Bauten
- Gestaltung der Freiflächen.

Daneben enthält das Reglement Ausnahmebestimmungen sowie Vorschriften über die Realisierung der Quartierplan-Ueberbauung.

2. Landabtretung und Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen

2.1 Für die Landabtretungen an die öffentlichen Verkehrsflächen ist der Quartierplan 1:500 Nr. 1372.00/102 verbindlich.

Die bauliche Nutzung wird für die das Pflichtmass übersteigende Landabtretung, gemäss Nutzungstabelle, gewährt.

2.2 Die Gartenstrasse wird durch die Gemeinde, gemäss §§ 30 und 31 des Bau- und Strassenreglementes, ausgebaut.

Die öffentlichen Parkierungsplätze längs der Gartenstrasse werden durch die Gemeinde mit dem Strassenausbau auf Kosten des Anwänders erstellt.

3. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

3.1 Für die Lage, Grösse und Geschosszahl der oberirdischen Bauten ist der Quartierplan "Apfhalter" Nr. 1372.00/102 verbindlich. Geringfügige Abweichungen der Gebäudeabmessungen sind zulässig.

Die kubische Gestaltung der Bauten hat sich nach dem Modell 1:500 zu richten.

3.2 Für die Architektur der Fassaden sind die Richtpläne 1:100 Nr. 1372.00/108, -/109, -/112 wegweisend.

Für die Ausbildung der Sockelgeschosse sind diese Richtpläne verbindlich.

3.3 Von den in den Richtplänen festgelegten Fassadenmaterialien kann nur abgewichen werden, wenn sich in ästhetischer Hinsicht eine bessere Lösung ergibt und die angestrebte Einheit gewährleistet bleibt. Für Ausnahmebewilligungen ist der Gemeinderat zuständig.

3.4 Die Farbe der Fassaden, Fenster, Balkone und Sonnenstoren ist so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht.

3.5 Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind generell festgehalten. Die Zahl der Auto-Einstellplätze hat im Minimum der Anzahl Wohnungen zu entsprechen.

3.6 Für das Areal der Quartierplanung ist höchstens eine Gemeinschaftsantenne für Radio und Fernseher zulässig. Ein Anschluss an eine benachbarte Gemeinschaftsantenne ist möglich. Nach Inbetriebnahme einer kommunalen Gemeinschaftsantenne ist unter Berücksichtigung der geltenden Vorschriften an diese anzuschliessen.

3.7 Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

3.8 Dem Gemeinderat steht bezüglich Materialwahl und Gestaltung der Bauten ein verbindliches Mitspracherecht zu.

4. Art und Mass der Nutzung der Bauten

4.1 Alle Bauten sind reine Wohnbauten, wobei die Einrichtung einzelner Büros sowie Ateliers und Praxisräume zulässig ist.

4.2 Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper ist die im Quartierplan mit (N) bezeichnete Nutzfläche mit Ausnahme geringfügiger Abweichungen verbindlich. Die Gesamtnutzfläche darf nicht überschritten werden.

4.3 Zur Nutzfläche werden gezählt: alle Geschossflächen, inkl. Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte.

Nicht zur Nutzfläche zählen:

- unterirdische Garagen
- 50% der Wohnbalkone / – 50% der gesch. Bruttofläche
- allgemein benützbare Mieterräumlichkeiten wie Waschküchen, Trocken- und Einstellräume, ausserhalb der Wohnungen liegende Abstellräume bis 5 m2, Kehrichthäuschen
- Kellergeschosse, soweit sie nicht gewerblicher Nutzung dienen
- Eingangshallen.

5. Gestaltung der Freiflächen

5.1 Für die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist durch den Grundeigentümer nach den Richtlinien des Quartierplanes nach Rücksprache mit dem Gemeinderat ein verbindlicher Gestaltungsplan zu erstellen.

5.2 Die Ausführung der privaten Weg- und Platzanlagen hat grundsätzlich nach Quartierplan zu erfolgen. Für die Gestaltung dieser Wege und Plätze sowie für die Beleuchtung dieser Anlagen ist durch den Grundeigentümer ein verbindliches, einheitliches Projekt zu erstellen.

5.3 Privatwege mit Zubringerfunktion (Kehricht, Möbel- und Krankentransport, Feuerwehr usw.) sind mit entsprechendem Unterbau zu versehen. Sie sind im Quartierplan besonders gekennzeichnet.

5.4 Spätere Veränderungen am privaten Wegnetz können nur mit Zustimmung des Gemeinderates vorgenommen werden. Die Einheitlichkeit der Wegbeläge und der Beleuchtung muss dabei jedoch erhalten bleiben.

5.5 Gleichzeitig mit der Ueberbauung sind die erforderlichen Kinderspielplätze, inkl. den zugehörigen Gerätschaften sowie die Abstellplätze für Kehrichtbehälter durch den Grundeigentümer nach Gestaltungsplan zu erstellen. Diese Abstellplätze sind so auszubilden, dass damit die Bewohner nicht belästigt werden.

6. Ausnahmen von den Quartierplan-Vorschriften

Die Bewilligungsbehörde kann auf Antrag des Gemeinderates in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen Ausnahmen von den Quartierplan-Vorschriften bewilligen, sofern besondere Verhältnisse es rechtfertigen und die nachstehenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die dem Quartierplan zugrunde liegende Gesamtkonzeption darf in städtebaulicher, architektonischer und gestalterischer Hinsicht nicht gestört werden.
- Die dem Ueberbauungsprojekt zugrunde liegende Nutzung darf nicht überschritten werden.

7. Realisierung der Quartierplan-Ueberbauung

7.1 Bei etappenweiser Realisierung der Quartierplan-Ueberbauung sind Nebenanlagen wie unterirdische Autoabstellplätze, private Wege und Plätze, Freiflächen, Kinderspielplätze usw. entsprechend der Grösse des jeweiligen Bauvolumens mitzuerstellen.

7.2 Ist die teilweise Erstellung einer Nebenanlage aus technischen Gründen nicht möglich oder aus finanziellen Gründen noch nicht zumutbar, so kann der Gemeinderat provisorische Anlagen bewilligen.

7.3 Die spätere Parzellierung der neu zugeteilten Grundstücke ist ohne Rücksicht auf das Nutzungsmass der neu entstehenden Parzellen gestattet, wenn die Verwirklichung und der Bestand der Quartierplanung dadurch nicht in Frage gestellt wird. Solche Parzellierungen bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates, welche er jedoch nicht ohne zwingende Gründe verweigern kann.

8. Voraussetzung für die Genehmigung

Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der Landabtretungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem beteiligten Grundeigentümer beidseitig unterzeichnet ist.

9. Schlussbestimmungen

9.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 22 und § 25 ff. der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten.

9.2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten als aufgehoben.

9.3 Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung vom 16. Dezember 1971

Der Präsident: Fr. Brunner

Der Verwalter: Schmid

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

Der Präsident:

Der Landschreiber:

Vom Regierungsrat in seiner Sitzung vom 13. Februar 1973 genehmigt.

Liestal, den 13. Februar 1973

Der Landschreiber: Lehmann