



Gemeinde Sissach

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

62/ QP/ 14/ 0
62/ ZPS/ 3/ 9

QUARTIERPLAN BURGENRAIN

Plan Nr. 1 Bebauung, Erschliessung und Freiräume
regierungsärztliche Genehmigung

rechtsverbindlicher Inhalt

- Perimeter Quartierplan
- Baubereich
- BGF=xm² maximal zulässige Bruttogeschossfläche
- öffentlicher Erschliessungsweg
- privater Erschliessungsweg
- Baulinie
- Spielplatz (Mindestfläche: 100 m²)
- Quartierplatz (Mindestfläche: 90 m²)
- Wildhecke
- minimaler Gebäudeabstand 11.0 m

richtungsweisender Inhalt

- Baukörper
- Balkone
- Grünfläche
- Besucherparkplatz
- Fussweg (befahrbar)
- Spielfläche
- Fussweg
- Bereich für Stützmauer
- Hauszugang
- Ein-/Ausfahrt Einstellhalle
- Baum
- Containerstellplatz
- Velounterstand

orientierender Inhalt

- bestehende Strasse
- bestehende Bauten
- Bauprojekt Frech-Hoch AG
- Geländeschnitte
- Perimeter Zonenplan Siedlung
- Fusswegverbindung ausserhalb QP-Perimeter
- bestehende Strassenbaulinie
- bestehende Waldbaulinie
- statische Waldgrenze
- Wald
- gesetzliche Abstände einzuhalten (gem. Quartierplanreglement § 4.2)

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderates: 2. Mai 2011
Beschluss der Gemeindeversammlung: 21. Juni 2011
Referendumsfrist: 21. Juni 2011 - 21. Juli 2011
Urnenabstimmung: -
Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 27 vom 07. Juli 2011
Planaufgabe vom 07. Juli 2011 - 05. August 2011

Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin:

[Signature]

Der Gemeindeverwalter:

[Signature]

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 383 vom 13. März 2012
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 11 vom 15.3.12

Der Landschaftsrevisor:

[Signature]

RAUMPLANUNG
HOLZEMER

GmbH Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil

REUS2156 040112 SC





Gemeinde Sissach

QUARTIERPLANUNG BURGENRAIN

Plan Nr. 2 Schemaschnitte

regierungsrätliche Genehmigung

rechtsverbindlicher Inhalt

391.4 m
Richtkote (+ / - 0.5 m)

orientierender Inhalt

- Perimeter Quartierplan
- vorgesehene Baukörper
- Bauprojekt Frech-Hoch AG
- bestehende Bauten
- Erschliessungsstrasse
- Erschliessungsweg
- Besucherparkplatz
- Parzellengrenze
- Baum
- Wildhecke
- gewachsenes Terrain

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderates: 02. Mai 2011
Beschluss der Gemeindeversammlung: 21. Juni 2011
Referendumsfrist: 21. Juni 2011 - 21. Juli 2011
Urnenabstimmung: -
Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 27 vom 07. Juli 2011
Planaufgabe vom 07. Juli 2011 - 05. August 2011

Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeverwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 383 vom 13. März 2012
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 11 vom 15.3.12

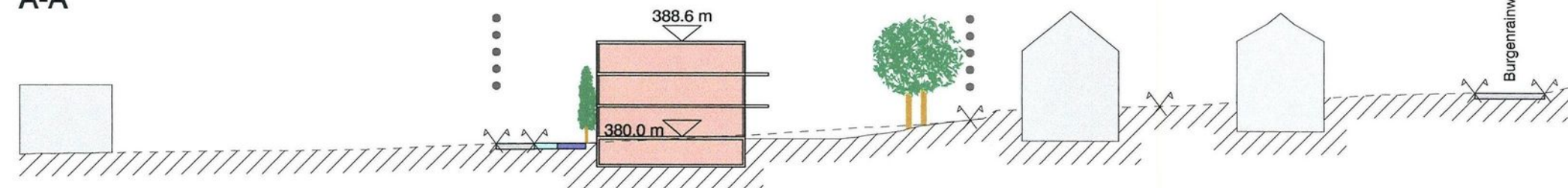
Der Landschaftsrevisor:

RAUMPLANUNG
HOLZEMER

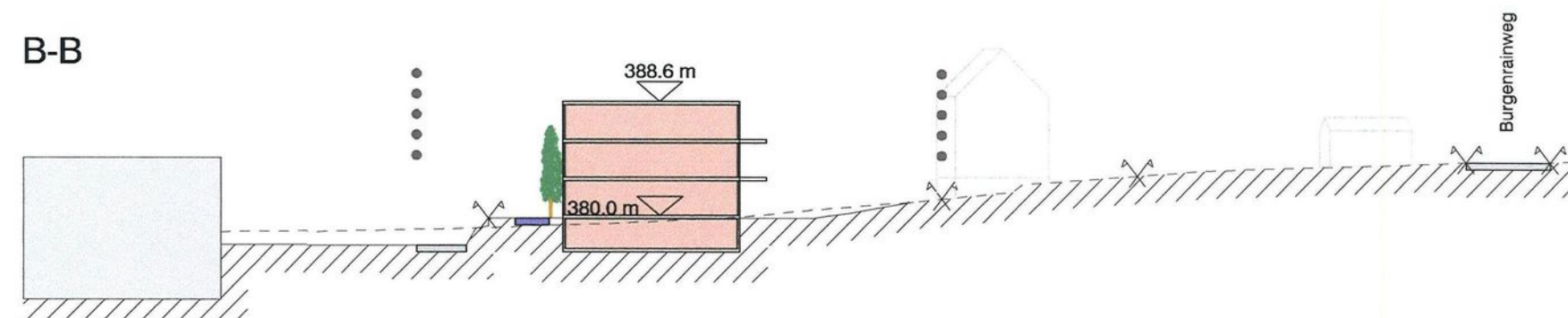
GmbH Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil

REUS2156 040112 SC

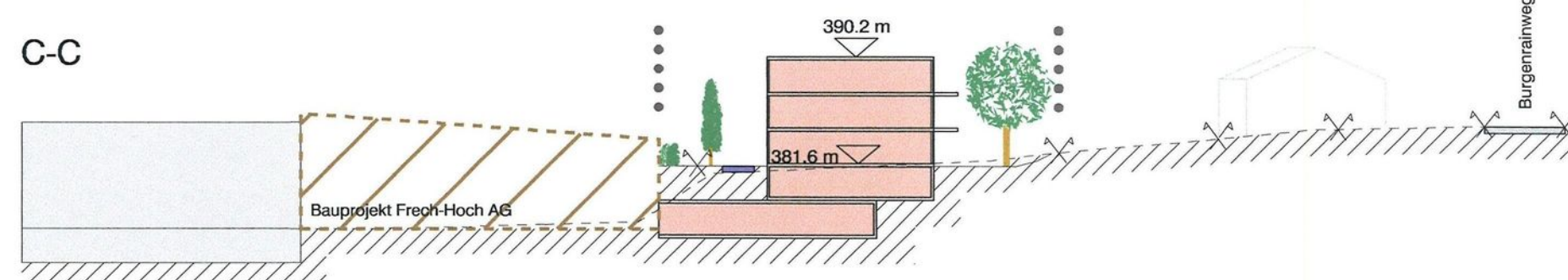
A-A



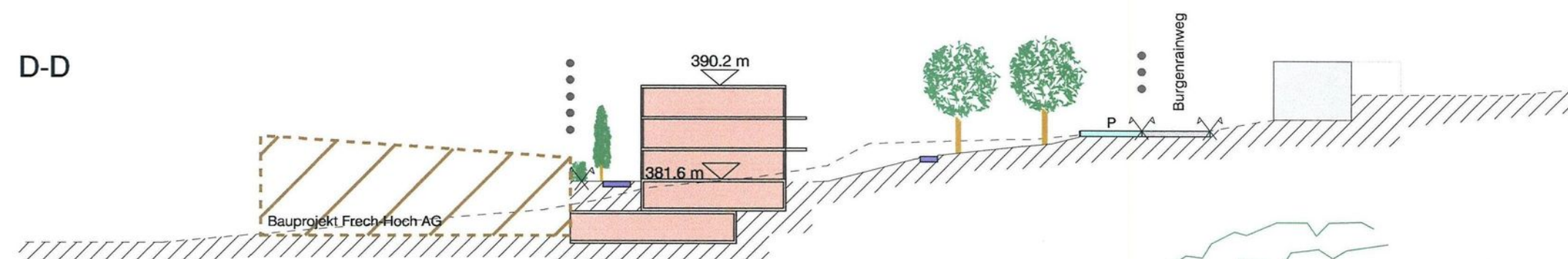
B-B



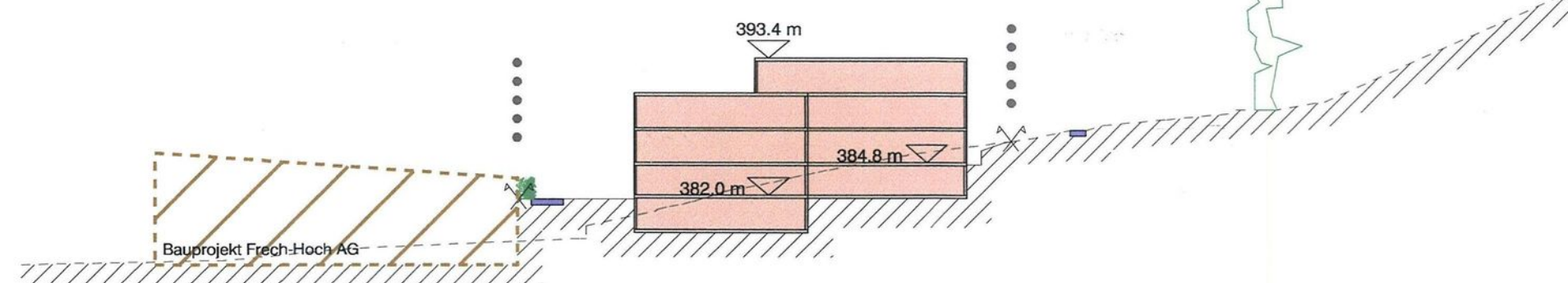
C-C



D-D



E-E



1 : 500



Gemeinde Sissach
Quartierplanung Burgenrain

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

62/ QR/ 14/ 0

Quartierplan-Reglement **regierungsrätliche Genehmigung**

INHALT

1	ERLASS	1
2	ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG	1
3	GELTUNGSBEREICH UND INHALT	2
4	LAGE, GRÖSSE UND KUBISCHE GLIEDERUNG DER BAUTEN.....	2
5	ART UND MASS DER NUTZUNG	4
6	GESTALTUNG UND BENÜTZUNG DER FREIFLÄCHEN	6
7	ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG.....	7
8	VER- UND ENTSORGUNG	7
9	LÄRMSCHUTZ.....	8
10	REALISIERUNG / QP-VERTRAG	8
11	AUSNAHMEN	9
12	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	10

1 ERLASS

Inhalt

- ¹ Die Einwohnergemeinde Sissach erlässt - gestützt auf § 4 und § 37 ff des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 Quartierplanvorschriften, bestehend aus dem Quartierplanreglement und den nachfolgend aufgeführten Teilplänen:
- Plan Nr. 1 Bebauung, Erschliessung und Freiräume
 - Plan Nr. 2 Schemaschnitt

Verbindlichkeit

- ² Die Teilpläne Nr. 1 und 2 sind grundeigentumsverbindlich. Die Inhalte der Pläne werden jedoch unterschiedlich verbindlich dargestellt.

Rechtsverbindlicher Inhalt

- ³ Rechtsverbindliche Inhalte sind zwingend einzuhalten.

Richtungsweisender Inhalt

- ⁴ Richtungsweisende Inhalte sind im Sinne eines Konzepts verbindlich. Abweichungen bezüglich Grösse, Lage, Anzahl und Abgrenzung sind jedoch im Einvernehmen mit dem Gemeinderat zugelassen.

Orientierender Inhalt

- ⁵ Orientierende Inhalte dienen lediglich dem besseren Planverständnis.

Modell

- ⁶ Das Modell 1:500 dient als orientierende Beurteilungsgrundlage für die kubische Gestaltung bzw. das Baugesuchverfahren und unterliegt nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

Zweck

- ¹ Der Quartierplan Burgenrain bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.

Ziele

- ² Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- Realisierung einer quatiervetraglichen, stadttebaulich zusammenhangenden Ueberbauung
 - Schaffung qualitatstvoller Aussenraumflachen
 - Siedlungsverdichtung
 - Berucksichtigung der Umwelt sowie der Wohnbedurfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft

3 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

Geltungsbereich

- ¹ Die Quartierplanvorschriften gelten fur das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Inhalt

- ² Die Vorschriften regeln insbesondere
- die Lage, die Grosse und die kubische Gliederung der ober- und unterirdischen Bauten
 - die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
 - Abgrabungen und Aufschuttungen
 - die Gestaltung und die Benutzug der Freiflachen und des Aussenraumes
 - die Pflege und den Unterhalt des Aussenraums
 - die Erschliessung und Parkierung
 - die Ver- und Entsorgung
 - den Larmschutz
 - die Realisierung der Ueberbauung
 - den Vollzug der Quartierplanvorschriften

4 LAGE, GRÖSSE UND KUBISCHE GLIEDERUNG DER BAUTEN

Anzahl

- ¹ Es durfen nur diejenigen Hauptbauten und Anlagen erstellt werden, die in den Teilplanen 1 und 2 enthalten sind.

Lage und Grösse der Hauptbauten

- ² Lage und Grösse der Hauptbauten (maximal zulassige Brutogeschossflache, Geschosszahl) gehen aus dem Teilplan Nr. 1 hervor. Die gesetzlichen Abstande zur sudlichen Parzellengrenze sind einzuhalten.

- Gebäudehöhe* ³ Für die maximalen Gebäudehöhen sind die Koten im Teilplan Nr. 2 massgebend. Der Gemeinderat kann bei Aufschüttungen grösserer Geländewannen, aus kanalisations-technischen Gründen usw., Ausnahmen gestatten, wenn dadurch keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden.
- Lage und Grösse unbewohnter Nebenbauten* ⁴ Für unbewohnte Nebenbauten wie Garagen, Schöpfe, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Velounterstände, Containerstellplätze, Trafohäuschen etc. gilt eine Bebauungsziffer von maximal 5% der Gesamtparzellenfläche. Unterirdische oder unterhalb des neu gestalteten Terrains liegende Bauten sind zulässig und zählen weder zur Nutzung noch zur Bebauung.
- Gestaltung und Materialisierung* ⁵ Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten und Bauteile sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als bauliche Einheit erscheinen lässt. Die nach Süden und Südwesten gerichteten Balkonfassaden sind differenziert zu gestalten.
- Dem Gemeinderat steht in Bezug auf die Gestaltung und Materialisierung der Baukörper ein Mitspracherecht zu.
- Dem Baugesuch muss ein entsprechendes Materialisierungs- und Farbkonzept beigelegt werden.
- Dachformen und Aufbauten* ⁶ Im Quartierplanareal sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind gemäss SIA Norm 271 zu begrünen. Die Begrünung hat mit einer Saatmischung aus einheimischen Arten zu erfolgen.
- Durch Haustechnik bedingte Aufbauten auf dem Dach wie Liftüberfahrten und Kamine etc. sind zulässig. Sonnenkollektoren sind ebenfalls zulässig, solange sie eine Höhe von 1.0 m nicht überschreiten.
- Behindertengerechte Bauweise* ⁷ Bei der inneren und äusseren Erschliessung ist auf eine behindertengerechte Bauweise zu achten. Insbesondere sind Hauszugänge, Lifte, Wohnungstüren sowie Zugänge zu Einstellhallen und Gemeinschaftsräumen rollstuhlgängig zu gestalten. Für die behindertengerechte Bauweise gelten die Bestimmungen nach § 108 RBG.

Abweichungen

- ⁸ Abweichungen von Form und Mass sind zulässig, sofern sie das Überbauungskonzept nicht beeinträchtigen. Solche Abweichungen und Änderungen bedürfen der Zustimmung des Gemeinderats.

5 ART UND MASS DER NUTZUNG

Nutzung

- ¹ Das Quartierplanareal ist der Wohn- und Geschäftsnutzung gemäss § 21 Abs.2 RBG vorbehalten.

*Nutzung der unteren
Geschosse*

- ² Die im Teilplan Nr. 1 ausgewiesenen Bruttogeschossflächen für die unteren Geschosse (BGF UG) sind ausschliesslich dem Arbeiten und Hobby dienenden Räumen wie Büros, Ateliers, Bastelräume und dergleichen vorbehalten. Eine Wohnnutzung ist in den Untergeschossen nicht zulässig.

Nutzungsmasse

- ³ Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper sind die im Teilplan Nr. 1 enthaltenen Bruttogeschossflächen (BGF) verbindlich. Die Definition der Bruttogeschossflächen richtet sich nach § 49 Abs. 2 und 3 RBV.

Nicht zur Bruttogeschossfläche gerechnet werden alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie z.B.:

- zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich und Trockenräume sowie Waschküchen und Reduits, unabhängig davon, ob sie von der Wohnung erschlossen werden.
- Heiz- und Tankräume
- Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage
- Gemeinschafts-Bastelräume in Mehrfamilienhäusern
- nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw. sowie dazugehörige Treppen und Lifte
- Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
- offene Erdgeschosshallen
- überdeckte offene Dachterrassen
- offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen
- Flächen und Räume für Ver- und Entsorgungsanlagen/-einrichtungen
- unbewohnte Nebenbauten gemäss Ziffer 4.4
- Mehrflächen von Aussenwandquerschnitten über 35 cm, welche sich durch energiesparende Baukonstruktionen ergeben.

Nutzungsverschiebung zwischen den Baukörpern

- ⁴ Verschiebungen der Nutzfläche von einem Baukörper in einen anderen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert wird und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates. Bei einer späteren Parzellierung ist die Nutzungsverschiebung durch das Grundbuch zu regeln.

6 GESTALTUNG UND BENÜTZUNG DER FREIFLÄCHEN

<i>Gestaltung</i>	¹ Lage und Umfang der Freiflächen gehen aus dem Teilplan Nr. 1 hervor. Die Gestaltung und Bepflanzung dieser Flächen ist im Baugesuchungsverfahren in einem Umgebungsplan darzustellen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung ist. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage und Gestaltung von Wegen und Plätzen, Spielplätzen, Velounterständen, Parkplätzen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, sowie Beläge und Bepflanzung.
<i>Bepflanzung</i>	² Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Sträucher im Erschliessungsbereich der Bauten unterliegen keiner Artenverpflichtung. Für die Wildhecken sind standortheimische Sträucher zu wählen. Anpflanzungen mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.
<i>Quartier- und Spielplätze</i>	³ Lage und Umfang des Quartier- sowie des Spielplatzes gehen aus dem Teilplan Nr. 1 hervor.
<i>Grünflächen</i>	⁴ Grünflächen, die keiner speziellen Nutzung wie Spielen zugeführt werden, müssen mit einer Blumenwiesensaat über magerem Boden ausgeführt und entsprechend gepflegt werden.
<i>Benützung</i>	⁵ Die Benützung des Quartier- sowie des Spielplatzes steht allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Quartierüberbauung offen. Der Zweck und die Nutzung sämtlicher Freiflächen und Ausanlagen müssen dauernd gesichert sein. Spätere Veränderungen dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates vorgenommen werden.
<i>Unterhalt</i>	⁶ Die Pflege und der Unterhalt der gemeinschaftlichen Grünflächen und Anlagen und der öffentlich zugänglichen Wege sowie die Beleuchtung der Wege und Plätze sind Sache der Grundeigentümer resp. Berechtigten.

7 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

- | | | |
|---------------------------------|--------------|--|
| <i>Zufahrten</i> | ¹ | Für die Zufahrten, Zugänge und Freiräume sowie die Parkierung ist der Teilplan Nr. 1 massgebend. |
| <i>Erstellung und Unterhalt</i> | ² | Alle privaten Zufahrten, Wege und Plätze innerhalb des Quartierplanperimeters sind durch die jeweiligen Grundeigentümer und -eigentümerinnen resp. Berechtigten zu erstellen und zu unterhalten. Die erforderlichen Fussweganschlüsse auf Parzelle Nr. 1790 sind durch die Grundeigentümer der Quartierplanung zu erstellen. |
| <i>Anzahl Stellplätze</i> | ³ | Es sind pro Wohneinheit 1.7 Stamm- sowie 0.3 Besucherparkplätze zu erstellen. |
| <i>Besucherparkplätze</i> | ⁴ | Besucherparkplätze sind oberirdisch anzuordnen, entsprechend zu kennzeichnen und dürfen nicht weitervermietet werden. |

8 VER- UND ENTSORGUNG

- | | | |
|-----------------------|--------------|---|
| <i>Energie</i> | ¹ | Die Hauptbauten sind im Minergie-Standard zu errichten. Das Projekt ist vor Einreichung der Baugesuchsunterlagen mit der Fachstelle Energie des Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) abzusprechen. |
| <i>Wärmeerzeugung</i> | ² | Die Überbauung wird zentral mit Wärme versorgt. Für die Wärmeerzeugung sind erneuerbare Energien (Holz, Biomasse, Sonne, Luft- oder Erdwärme etc.) zu verwenden. |
| <i>Entwässerung</i> | ³ | Die Entwässerung erfolgt nach dem gültigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie dem aktuellen Stand der Technik. |
| <i>Beläge</i> | ⁴ | Meteorwasser soll versickert oder, falls dies nicht möglich ist, in den Vorfluter abgeleitet werden. Wege und Plätze sind, soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien zu gestalten. |

Wasser und Abwasser

- ⁵ Die Konzepte für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind in Absprache mit Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) spätestens mit dem Baugesuch einzureichen.

Abfallentsorgung

- ⁶ Für die Abfallentsorgung gelten die kommunalen Bestimmungen. Die Standorte von Containern sind in Teilplan Nummer 1 enthalten.

9 LÄRMSCHUTZ

Lärmempfindlichkeitsstufenplan

- ¹ Gestützt auf den Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan der Gemeinde Sissach ist das gesamte Areal innerhalb des Quartierplanperimeters der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES) II zugeordnet.

Schallschutz

- ² Bezüglich Schallschutz im Hochbau (Aussen- und Innenlärm) gelten die Mindestanforderungen gemäss aktueller SIA-Norm Nr. 181. Bauherrschaft und Projektverfasser können erhöhte Anforderungen festlegen.

Lärmschutznachweis

- ³ Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 und 32 der Lärmschutzverordnung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

10 REALISIERUNG / QP-VERTRAG

Parzellierung

- ¹ Eine spätere Parzellierung des Areals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.

Etappierung

- ² Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten und Wege usw. anteilmässig so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert wird. Auch bei einer etappenweisen Realisierung ist auf eine einheitliche architektonische Erscheinung zu achten.

Servitute

- ³ Die jeweiligen Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute einzuräumen. Gleichzeitig sind die erforderlichen Unterhaltsregelungen zu treffen.

Quartierplanvertrag

- ⁴ In einem entsprechenden Quartierplanvertrag sind insbesondere die privatrechtlichen Aspekte zu regeln:
- Landabtretungen für Erschliessungsflächen und öffentliche Bauten und Anlagen
 - Erstellung und Unterhalt von gemeinsamen Bauten und Anlagen
 - Öffentliche Geh- und Fahrrechte
 - Bau- und Durchleitungsrechte
 - Näher- und Grenzbaurechte
 - Benutzungsrechte

11 AUSNAHMEN

Abweichungen

- ¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.
- ² Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 2 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten. Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen.

12 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Genehmigung

- ¹ Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der gemäss Ziffer 10.4 erwähnte Quartierplan-Vertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern unterzeichnet ist. Die öffentliche Beurkundung muss spätestens zwei Monate nach Inkrafttreten der Quartierplanung erfolgen.

Überwachung

- ² Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 124ff. RBG bzw. §§ 88ff. RBV bleibt vorbehalten.

Rechtskraft

- ³ Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

BESCHLUSSDATEN:

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 02. Mai 2011

Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: 21. Juni 2011

Die Präsidentin:

Referendumsfrist: 21. Juli 2011

Urnenabstimmung: -

Publikation der Planauflage

Der Gemeindeverwalter:

im Amtsblatt Nr. 27 vom 07. Juli 2011

Planauflage vom 07. Juli 2011 – 05. August 2011

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt

Der Landschreiber

mit Beschluss Nr. 383 13. März 2012

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 11 vom 15.3.12

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS:

LSV	Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986
RBG	Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998
RRB	Regierungsratsbeschluss
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein