



EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

62/ 0P/ 17/ 0
62/ ZPS/ 3/ 11

Einwohnergemeinde Sissach

Quartierplan Curva (vereinfachtes Verfahren)

Bebauung / Schnitt / Erschliessung / Freiräume

regierungsrechtliche Genehmigung, 29. Mai 2013

rechtsverbindlicher Inhalt

- ● ● Perimeter Quartierplan
- //// Baubereich
- BF = x m² maximal zulässige bebaute Fläche
- NF = x m² maximal zulässige Nutzfläche
- max. xxx.xx maximal zulässige Gebäudehöhe, Sockelgeschosshöhe (Höhenkote, in m.ü.M.)
- Erschliessungsfläche
- gemeinschaftliche Grünfläche
- Gefahrenzone Rutschung: geringe Gefährdung
- Minimaler Gebäudeabstand = 3.5 m
- Baum (Mindestanzahl: 2 Bäume)

orientierender Inhalt

- Baukörper
- Balkon
- Einstellhalle (unterirdischer Teil)
- Ein- / Ausfahrt Einstellhalle
- Hauszugang
- Bushaltestelle

- Spielplatz / Treffpunkt
- bestehende Strasse
- bestehendes Trottoir
- bestehende Bauten
- Geländeschnitt
- bestehendes Terrain
- neues Terrain
- Strasse (Schnitt)
- Perimeter Zonenplan Siedlung
- bestehende Strassenbaulinie
- Fixpunkt OK Stein in Schacht (LFP2/10684510) = 419.21 m.ü.M.

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderates: 22. April 2013
Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 17 vom 25. April 2013
Planaufgabe vom 25. April 2013 - 24. Mai 2013

Namens des Gemeinderates
Der Gemeindepräsident:
Der Gemeindeverwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 1834 vom 02. Dez. 2014
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 49 vom 4.12.2014

Der Landschaftsreiter:
Der Landschaftsreiter:

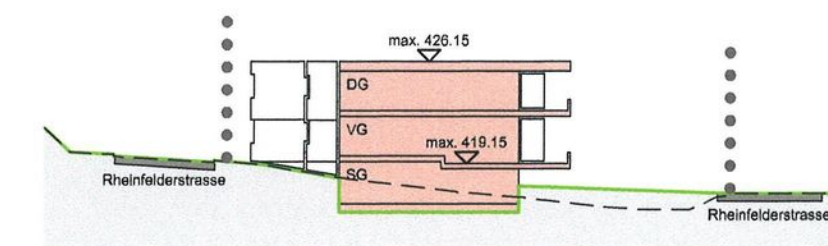
SISS2206 12 QPPlan1 290513 AB

RAUMPLANUNG
HOLZEMER GmbH Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil

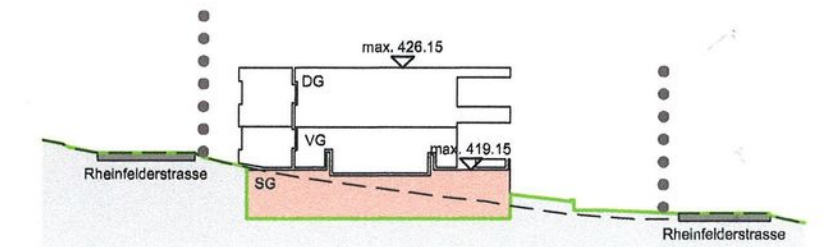


Schnitte, 1 : 500

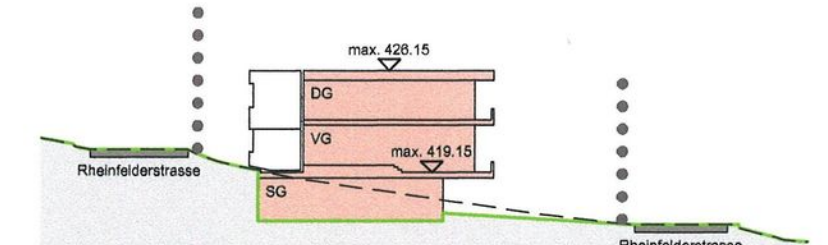
A-A



B-B



C-C



DG = Dachgeschoss
VG = Vollgeschoss
SG = Sockelgeschoss

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

62/ QR/ 17/ 0



Einwohnergemeinde Sissach

Quartierplanung Curva (vereinfachtes Verfahren)

Quartierplanreglement

regierungsrätliche Genehmigung, 29. Mai 2013

**RAUMPLANUNG
HOLZEMER**

Raumplanung Holzemer GmbH Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil

INHALT

1	Erlass	3
2	Zweck und Ziele der Planung	4
3	Geltungsbereich und Inhalt	5
4	Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung	6
5	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	7
6	Art und Mass der Nutzung	8
7	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes	10
8	Erschliessung und Parkierung	11
9	Ver- und Entsorgung	12
10	Lärmschutz	13
11	Realisierung, Quartierplanvertrag	14
12	Naturgefahren	15
13	Ausnahmen	16
14	Schlussbestimmungen	17
15	Beschlussfassung	18

BEMERKUNGEN

<i>Reglementstext</i>	Der Reglementstext ist rechtsverbindlich und unterliegt dem Gemeinderatsbeschluss.
<i>Kommentar</i>	<i>Kommentare sind kursiv geschrieben und unterliegen nicht dem Gemeinderatsbeschluss.</i>

1 ERLASS

- Beschluss* 1 Die Einwohnergemeinde Sissach erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 im Gebiet „Curva“ Quartierplanvorschriften, bestehend aus diesem Quartierplanreglement und dem Quartierplan „Bebauung / Schnitt / Erschliessung / Freiräume“.
- Verbindlichkeit* 2 Der Quartierplan sowie das Quartierplanreglement sind grundeigentumsverbindlich. Das Modell hat lediglich richtungsweisenden Charakter.

2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

- Zweck*
- 1 Der Quartierplan Curva bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.
- Ziele*
- 2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:
 - Realisierung einer quaterverträglichen, städtebaulich zusammenhängenden Überbauung
 - Schaffung qualitätsvoller Aussenraumflächen
 - Siedlungsverdichtung
 - Berücksichtigung der Umwelt sowie der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft

3 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

- Geltungsbereich* 1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben orientierenden Charakter.
- Inhalt* 2 Die Vorschriften regeln insbesondere:
- die Lage, die Grösse und die kubische Gliederung der Bauten
 - die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
 - die Gestaltung und Benützung des Aussenraumes
 - die Erschliessung und Parkierung
 - die Realisierung von baulichen Veränderungen, Umnutzungen und Neubauten
 - die Ver- und Entsorgung

4 EINPASSUNG IN DIE BAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE UMGEBUNG

*städtebauliche
Einpassung*

- 1 Die Bebauung ist als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie ist hinsichtlich architektonischer Erscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Materialisierung und Farbgebung sorgfältig zu gestalten, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie eine Aufwertung des Ortes sichergestellt ist. Gleiche Einpassungskriterien gelten sinngemäss für die Umgebungsgestaltung.

5 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

- | | | |
|---|---|---|
| <i>Lage und Grösse</i> | 1 | Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die im Quartierplan enthalten sind. Ausgenommen sind Nebenbauten und Gebäudeteile wie Autoeinstellhallen, Garagen, Velounterstände, Schöpfe, überdeckte Sitzplätze und dergleichen. |
| <i>Anordnung und Volumen</i> | 2 | Lage und Grösse der Bauten (Flächen, Bauprofil) gehen aus den Plänen hervor. Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche kann im Rahmen der zulässigen maximalen bebauten Fläche bzw. Nutzfläche frei erfolgen. |
| <i>Gebäudehöhe</i> | 3 | Für die maximalen Gebäudehöhen sind die Koten im Quartierplan massgebend. |
| <i>Dachform</i> | 4 | Es sind nur Flachdächer zulässig. |
| <i>Dachaufbauten</i> | 5 | Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen, Sonnenkollektoren etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe überragen. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen. Auf eine gute Einpassung ist im Sinne von Ziffer 4 besonders zu achten. |
| <i>Materialisierung und Farbgebung der Dächer</i> | 6 | Die Dachoberflächen müssen sich mit Form, Materialisierung und Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Insbesondere dürfen sie nicht glänzend oder spiegelnd sein. Flachdächer sind intensiv zu begrünen. Sie dürfen nicht begehbar sein. Die Erstellung von Solaranlagen ist möglich. |

siehe Erwägungen RRB

6 ART UND MASS DER NUTZUNG

- | | | |
|--|---|---|
| <i>Nutzungsart</i> | 1 | Das Quartierplanareal ist der Wohnnutzung gemäss § 21 Abs.1 RBG vorbehalten. Nicht störende Betriebe sind zulässig. |
| <i>Nutzungsart</i> | 2 | Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper sind die im Quartierplan enthaltenen maximalen bebauten Flächen bzw. Nutzflächen (BF, NF) für Hauptbauten verbindlich. Die maximal zulässige BF für Hauptbauten im Quartierplanperimeter beträgt insgesamt 650 m ² . Die maximal zulässige NF beträgt insgesamt 565 m ² . |
| <i>Definition BF, NF</i> | 3 | Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain. Die Nutzungsziffer bestimmt in Prozenten das Verhältnis der Nutzfläche zur massgebenden Parzellenfläche. Die Nutzfläche entspricht der Summe aller Vollgeschossflächen. |
| <i>nutzungsfrei</i> | 4 | <p>Folgende Bauten und Bauteile werden nicht zur bebauten Fläche oder Nutzfläche gezählt:</p> <ul style="list-style-type: none">• unbeheizte, ganz oder weitgehend verglaste Zwischenklimaräume (z.B. Wintergärten, Veranden und Balkone) mit max. 15 m² je Wohnung• Nebenbauten und Gebäudeteile wie Autoeinstellhallen, Garagen, Velounterstände, Schöpfe, überdeckte Sitzplätze und dergleichen bis max. 5 % der massgebenden Parzellenfläche.• unterirdische oder in den Hang gebaute Nebenbauten. <p>Zusätzlich werden nicht zur bebauten Fläche gerechnet:</p> <ul style="list-style-type: none">• Dachvorsprünge bis zu 1.0 m Ausladung• aussenliegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen• Pergolen <p>Zusätzlich werden nicht zur Nutzfläche gerechnet:</p> <ul style="list-style-type: none">• offene Bauteile wie Hallen, Wohnbalkone und dergleichen• Dach- und Sockelgeschosse, auch wenn sie zu Wohnzwecken ausgebaut werden |
| <i>Definition bebaute Fläche für Kleinbauten</i> | 5 | Zur bebauten Fläche für unbewohnte Kleinbauten bis 12 m ² zählt der äusserste Gebäudeumriss. Unterirdische oder unterhalb des gewachsenen Terrains liegende Bauten sind zulässig und zählen nicht zur bebauten Fläche. |

- | | | |
|-------------------------------------|---|---|
| <i>behindertengerechte Bauweise</i> | 6 | Die behindertengerechte Bauweise richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäss § 108 RBG. |
| <i>Nutzungsverschiebungen</i> | 7 | Verschiebungen der bebauten Fläche bzw. Nutzfläche von einem Baukörper in einen anderen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates. Bei einer späteren Aufteilung der Parzelle ist die Nutzungsverschiebung im Grundbuch einzutragen |

7 GESTALTUNG UND NUTZUNG DES AUSSENRAUMES

- Gestaltung* 1 Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes ist aus dem Quartierplan ersichtlich. Grundsätzlich ist eine wiesenartige Gestaltung anzustreben. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Feld-, Obstbäume und Sträucher zu verwenden. Die Lage der Bäume ist verschiebbar. Die Mindestanzahl ist aus dem Plan „Bebauung / Schnitt / Erschliessung / Freiräume“ ersichtlich. Die Lagerung von gewerblichen Gütern und Ähnlichem ist ausserhalb der Gebäude nicht zulässig.
- Benützung* 2 Die Benützung der Freiräume steht allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Quartierüberbauung offen. Der Zweck und die Nutzung sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen müssen dauernd gesichert sein. Spätere Veränderungen dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates vorgenommen werden.
- Umgebungsplan* 3 Der Gemeinderat verlangt zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung einen Umgebungsplan. Er wird die Einreichung dieses Plans im Rahmen des Baugesuchsverfahrens beim Bauinspektorat beantragen. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere die Lage, die Art und die Materialisierung von Strassen, Wegen und Plätzen, der Grünflächen, Stützmauern, der Velo- und Autoparkplätze sowie von Ver- und Entsorgungsanlagen (Trafohäuschen, Container etc.). Der Umgebungsplan ist integrierender Bestandteil der Baubewilligung.
- siehe Erwägungen RRB*
- Um das Baubewilligungsverfahren nicht zu verzögern, wird empfohlen, den Umgebungsplan bereits mit dem Baugesuch einzureichen.*
- Aufschüttung und Abgrabung* 4 Aufschüttungen und Abgrabungen müssen sich gut in das Terrain und das Gesamtbild einfügen.
- Meteorwasser* 5 Strassen, Wege und Plätze sowie Grünflächen sind soweit möglich und sinnvoll wasserdurchlässig auszuführen.

8 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

- | | |
|----------------------------|---|
| <i>Lage</i> | 1 Für Zufahrt, Zugänge und Erschliessungsflächen sowie für die Parkierung ist der Quartierplan massgebend. Die Erschliessungsflächen sind in ihrer Lage verschiebbar. |
| <i>Parkplatzberechnung</i> | 2 Es sind pro Wohneinheit zwei Parkplätze (1.7 Stamm- sowie 0.3 Besucherparkplätze) zu erstellen. |

9 VER- UND ENTSORGUNG

- | | |
|---|---|
| <i>Wärmeerzeugung</i> | 1 Die Überbauung wird zentral mit Wärme versorgt. Für die Wärmeerzeugung sind erneuerbare Energien wie Holz, Biomasse, Sonne, Luft oder Erdwärme etc. zu verwenden. |
| <i>Sonnenenergie</i>
<i>siehe Erwägungen RRB</i> | 2 Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet. Auf eine gute Einpassung im Sinne von Ziffer 4 ist besonders zu achten. |
| <i>Wasser und Abwasser</i> | 3 Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richtet sich nach dem GEP der Gemeinde. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen. |
| <i>Abfallentsorgung</i> | 4 Die Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der ordentlichen Verfahren der Gemeinde. |

10 LÄRMSCHUTZ

- | | | |
|----------------------------------|---|--|
| <i>Lärmempfindlichkeitsstufe</i> | 1 | Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986. |
| <i>Schallschutz</i> | 2 | Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten die erhöhten Anforderungen gemäss SIA-Norm 181 (Ausgabe 2006). |
| <i>Nachweise</i> | 3 | Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 und 32 ff. LSV sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen. |

11 REALISIERUNG, QUARTIERPLANVERTRAG

Inhalte *Quartierplanvertrag*

- 1 Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer resp. die Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute einzuräumen. Die Gemeinde Sissach wird ermächtigt, die erforderlichen Eintragungen beim Grundbuchamt zu veranlassen. Ein Quartierplanvertrag ist nur erforderlich, wenn mehrere Grundeigentümer beteiligt sind.

In einem entsprechenden Quartierplanvertrag sind insbesondere zu regeln:

- Etappierung
- Verantwortlichkeit und Kostenverteilung für Erstellung, Unterhalt und Betrieb von gemeinsamen Bauten und Anlagen
- Verteilung der Kosten für Erstellung und Unterhalt der privaten Grün- und Freiflächen
- öffentliche Geh- und Fahrrechte
- Bau- und Durchleitungsrechte
- Näher- und Grenzbaurechte (mit öffentlicher Beurkundung)
- Benutzungsrechte

Parzellierung

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

12 NATURGEFAHREN

- | | | |
|---|---|---|
| <i>Gefahrenzone</i>
<i>Rutschung</i> | 1 | Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch die Art der möglichen Rutschereignisse und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe, wie sie im Quartierplan festgelegt ist, nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. |
| <i>Ver-, Entsorgung</i> | 2 | Die Ver- und Entsorgungsleitungen zum Gebäude sind so auszubilden, dass sie der Art der möglichen Rutschereignisse unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe, wie sie im Quartierplan festgelegt ist, ohne Leck standhalten. |
| <i>Baugrund</i> | 3 | Die massgebenden Einwirkungen der Rutschgefahr sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens mit einer Baugrunduntersuchung sowie einem geologischen Gutachten zu ermitteln. Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor der Rutschgefahr geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben. |

13 AUSNAHMEN

- | | | |
|----------------------------------|---|--|
| <i>Abweichungen</i> | 1 | In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie der Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen. |
| <i>Bedingungen</i> | 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. |
| <i>grössere
Abweichungen</i> | 3 | Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen. |

14 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- | | |
|--------------------------------------|---|
| <i>Genehmigung</i> | 1 Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der erforderliche Quartierplanvertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern unterzeichnet ist. |
| <i>Umsetzung</i> | 2 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten. |
| <i>Rechtskraft</i> | 3 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft. |
| <i>Aufhebung der Quartierplanung</i> | 4 Sollte mit den Bauarbeiten für die Quartierplan-Überbauung nicht innerhalb von fünf Jahren seit der Genehmigung des Quartierplanes begonnen werden, ist die Quartierplanung zu überprüfen und allenfalls anzupassen oder aufzuheben. |

15 BESCHLUSSFASSUNG

Beschluss des Gemeinderates: 22. April 2013

Namens des Gemeinderates

Publikation der Planauflage
im Amtsblatt Nr. 17 vom 25. April 2013

Der Gemeindepräsident

Planauflage vom 25. April 2013 – 24. Mai 2013

Der Gemeindeverwalter

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt

mit Beschluss Nr. 1834 vom 02. Dez. 2014

Der Landschreiber

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 49 vom 4.12.2014

Der Landschreiber: