

Quartierplan Führläppter

NACHGEFÜHRTER PLAN

Teilplan 1 GESTALTUNGSPLAN

1 : 500

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

75/QP / 1/0
75/ZPS / 1/0

Beschluss des Gemeinderates: 28. Okt. 1997
Beschluss der Gemeindeversammlung: 4. Dez. 1997
Referendumsfrist:
Urnenabstimmung:
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 52 vom 25. Dez. 1997
Planaufgabe: 5. Jan. 1998 - 4. Feb. 1998

Names des Gemeinderates
Der Präsident:



Die Gemeindegemeinschaft:

14. April 1998

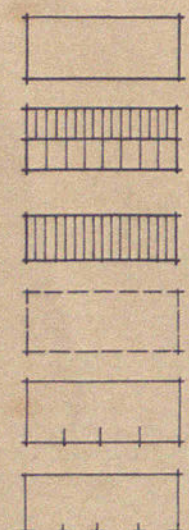
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 748 vom
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 16 vom 16.4.98

Der / Die Landschaftsplanerin

Markus Jermann + Partner
Architekten und Planer HTL BSP
Dorfstrasse 24c
4243 Dittingen

Entwurf: 13.1.1997
Überarbeitung: 26.06.1997

Legende



BEST. BAUTEN

NEUBAUTEN

NEBENBAUTEN 1-GESCHOSSIG

AUTOEINSTELLHALLE

AUTOUNTERSTAND

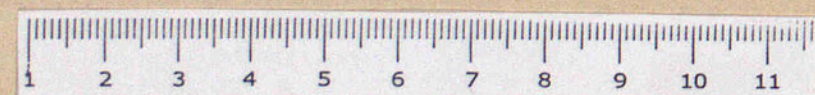
PARKPLÄTZE

GARTEN- + HOFSTATTBEREICHE

HAUSZUGÄNGE

ZUFABRT AUTOEINSTELLHALLE

BÄUME



Quartierplan Fürhäupter
Teilplan 2 NUTZUNG

NACHGEFÜHRTER PLAN

1 : 500

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

Investor Nr. 75/QP / 1/0
75/ZPS / 1/0

Beschluss des Gemeinderates: 28.10.1997
Beschluss der Gemeindeversammlung: 04.12.1997
Referendumsfrist:
Urnenabstimmung:
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 52 vom 25.12.1997
Planaufgabe: 5. Jan. bis 4. Feb. 1998

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:



Die Gemeindegemeinschaft:

[Signature]

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 764 vom 14. April 1998
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 16 vom 16.4.98

Der / Die Landschaftsplaner/in

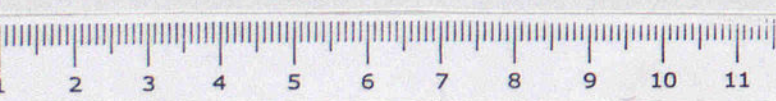
[Signature]

PLANERGEMEINSCHAFT QUARTIERPLANUNG FÜRHAÜPTER BLAUN
Peter Jermann, Dipl. Bauingenieur ETH/SIA
Markus Jermann und Partner, Architekten und Planer HTU/BSP
p. Adr. Industriest. 2, 4222 Zwingen, Tel 061/765 98 80, Fax 061/765 98 85

Entwurf: 13.1.1997
Überarbeitung: 20.4.1997/

Legende

- Quartierplan-Perimeter
- Bereichsabgrenzung
- bestehende Bebauung
- Baubegrenzungslinien für Hauptbauten
- Baubegrenzungslinien für oberirdische Autounterstände
- Lage der anzustrebenden Bebauung
- Umzonung von der Kernzone ins Quartierplangebiet
- Entlassung aus dem Quartierplanperimeter



Quartierplan Fürhäupter

Teilplan 3 ERSCHLIESSUNG

Strassen, Wege und Parkierung

1 : 500

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

Inventar Nr. 75/QP / 1/0
75/ZPS / 1/0

Beschluss des Gemeinderates: 28.10.1997

Beschluss der Gemeindeversammlung: 04.12.1997

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 52 vom 25.12.1997

Planaufgabe: 5. Jan. bis 4. Feb. 1998

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:



Die Gemeindegemeinschaft:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 768 vom 14. April 1998
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 16 vom 16.4.98

Der / Die Landschaftsplaner/in

PLANERGEMEINSCHAFT QUARTIERPLANUNG FÜRHAÜPTER BLAUN
Peter Jermann, Dipl.Bauingenieur ETH/SIA
Markus Jermann und Partner, Architekten und Planer HTL/BSP
p.Adr. Industriest. 2, 4222 Zwingen, Tel 061/765 98 80, Fax 061/765 98 85

Entwurf: 13.1.1997
Überarbeitung: 20.4.1997/
Datum

Legende

Quartierplan-Perimeter

bestehende Bebauung

Baubegrenzungslinien für Hauptbauten

Baubegrenzungslinien für oberirdische Autounterstände

Lage der anzustrebenden Bebauung

Kantonsstrasse

Fahrstrassen

vertikale Versatzfläche

Trottoirs und öffentliche Fusswege

öffentliches Wegrecht, Wegrecht für Postkunden

Private, interne Wege und Plätze

privates Wegrecht

Zufahrt Feuerwehr

 mögliche Lage der Parkings
resp. der Zufahrt

Kurzparking

Traphostation



Quartierplan Fürhäupter
Teilplan 4 UMGEBUNGSGESTALTUNG

1 : 500

Exemplar	75/QP /	1/0
Amt für Orts- und Regionalplanung	75/ZPS /	1/0

Beschluss des Gemeinderates: 28.10.1997
Beschluss der Gemeindeversammlung: 04.12.1997
Referendumsfrist:
Urnabstimmung:
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 52 vom 25.12.1997
Planaufgabe: 5. Jan. bis 4. Feb. 1998

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Die Gemeindeschreiberin:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 264 vom 14. April 1998
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 16 vom 16.4.98

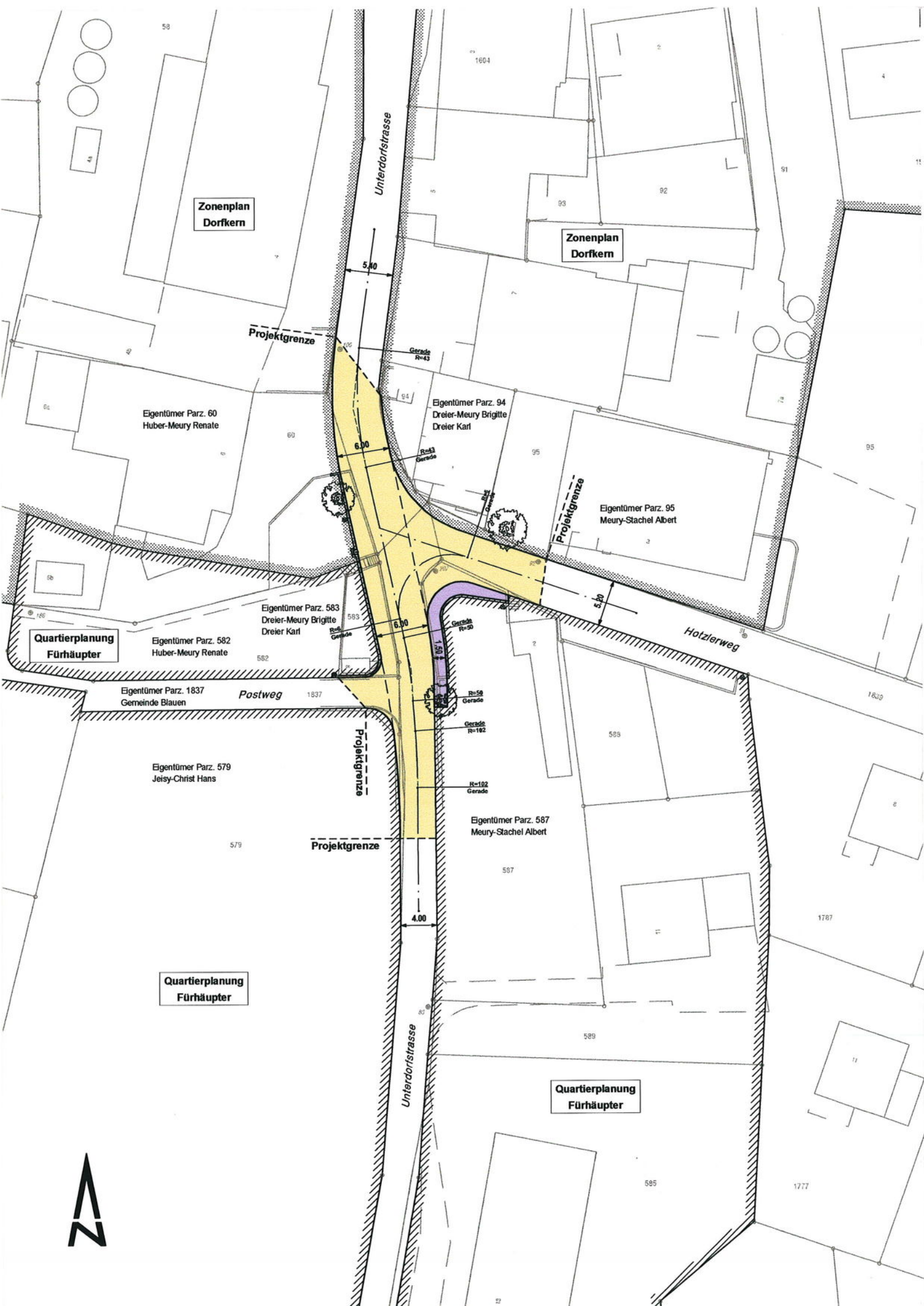
Der / Die Landschaftsreifer/in

PLANERGEMEINSCHAFT QUARTIERPLANUNG FÜRHAUPTER BLAUN
Peter Jermann, Dipl. Bauingenieur ETH/SIA
Markus Jermann und Partner, Architekten und Planer HTU/BSP
p. Adr. Industriest. 2, 4222 Zwingen, Tel 061/765 98 80, Fax 061/765 98 85
Entwurf: 13.1.1997
Überarbeitung: 20.4.1997/

Legende

- Quartierplan-Perimeter
- bestehende Bebauung
 - Baubegrenzungslinien für Hauptbauten
 - Baubegrenzungslinien für oberirdische Autounterstände
 - Lage der anzustrebenden Bebauung
 - zu pflanzender, kleinkroniger Einzel-Hochstammbaum, Standort fixiert
 - zu pflanzender, kleinkroniger Hochstammbaum
 - zu pflanzender Hochstammbaum
- Bäume müssen einen Abstand von mindestens 3m gegenüber Kantonsstrassen einhalten (§ 84 Abs. 1 Einführungsgesetz zum ZGB)





Kanton Basel-Landschaft

Gemeinde Blauen

Bau- und Strassenlinienplan Knoten "Hotzler"

Genehmigungsexemplar

Situationsplan 1 : 500

75/ QP/ 1/1

Exemplar

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr.

75/BSP / 6/0

Beschluss des Gemeinderates:

27. Okt. 2003

Beschl. der Gde.-Kommission:

- 9. Feb. 2004

Beschl. der Gde.-Versammlung:

Beschl. des Einwohnerrates:

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

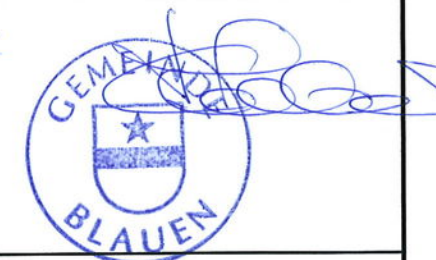
Puplik. d. Planauf. im Amtsblatt Nr. 12 vom: 18. März 2004

Planaufgabe: 18. März 2004 - 16. April 2004

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:



Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt

mit Beschluss Nr. 1327 vom: 22. Juni 2004

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 26 vom: 24. Juni 2004

Der Landschreiber:

Handwritten signature of the Landschreiber.

Verbindlicher Planinhalt

-  Sammel-, Erschliessungsstrassen
-  Fusswege

Geringfügige Änderung zu Quartierplan Fürhapter:

- Verzicht auf "Matratzen" zur Geschwindigkeits - Reduktion Unterdorfstrasse
- Trottoirführung bis Höhe Postweg

Orientierender Planinhalt

-  Abgrenzung Zonenplan Dorfkern
-  Abgrenzung Quartierplanung Fürhapter

Datum	Visa	Plan Nr.
gezeichnet	31.10.03	3790.3000.06 A
geändert	12.12.03	Plangröße
geändert		28.7 x 42 cm

JAUSLIN INGENIEURE AG
STEBLER
PASSWANGSTRASSE 20 4228 BREITENBACH
TELEFON 061 / 789 99 33 FAX 061 / 789 99 39

Exemplar

Amt für Orts- und Regionalplanung

75/QR / 1/0

Gemeinde Blauen

URSPRÜNGLICHES REGLEMENT
DARF NICHT NACHGEFÜHRT WERDEN

Quartierplanung Fürhändler

QUARTIERPLAN-REGLEMENT

20.10.97 JE/w

Erlass von Quartierplanvorschriften „Führhäupter“

Gestützt auf Gemeindebaureglement Art. 29a erlässt die Einwohnergemeinde Blauen Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus Quartierplan und Quartierplanreglement „Führhäupter“.

A. QUARTIERPLAN

Der Quartierplan besteht aus folgenden Einzelplänen:

Plan 1	Gestaltungsplan Freiflächen und Erschliessung	Anzustrebende Gestaltung der Bauten- (orientierender Charakter)
Plan 2	Nutzung	Bereichsabgrenzung, Bautenbegrenzung, Nutzungsausmasse
Plan 3	Erschliessung	Strasse, Wege, öffentliche und private Fusswege, Parkierung richtungsweisend
Plan 4	Umgebung	Minimale Festlegungen
Plan 5	Grenzbereinigung	Plan über die Neuordnung des Eigentums

B. QUARTIERPLANREGLEMENT

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. ZWECK DER PLANUNG**
- 2. GELTUNGSBEREICH**
- 3. LÄRM-EMPFINDLICHKEITSSTUFE**
- 4. LAGE UND GRÖSSE DER BAUKÖRPER**
- 5. NUTZUNGSART**
- 6. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**
- 7. VERKEHRSANLAGEN**
- 8. REALISIERUNG**
- 9. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**
- 10. BESCHLÜSSE**

1. ZWECK DER PLANUNG

Der Quartierplan „Führhüpter“ dient der Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild und der Rücksichtnahme auf die Dorfeingangssituation.

Die Planung gewährleistet eine wohngygienisch, architektonisch und siedlungsbaulich befriedigende Gesamtüberbauung bei einer häuslicher Nutzung des Bodens.

2. GELTUNGSBEREICH

Die Vorschriften finden Anwendung auf die im Quartierplan durch einen Perimeter begrenzte Fläche.

Die betroffenen Parzellen sind in einzelne Bereichsabgrenzungen unterteilt und im Plan 2 entsprechend markiert.

3. LÄRM-EMFPINDLICHKEITSSTUFE

Erläss

Für das Quartierplangebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986.

Geltungsbereich

Die Lärmempfindlichkeitsstufe gilt für das Quartierplangebiet.

Rechtliche Wirkung

Die Empfindlichkeitsstufen (ES) legen die zulässigen Belastungsgrenzwerte für Nutzungszonen fest (Lärmschutzverordnung Art. 43).

Die Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen hat nur Gültigkeit für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne von Art. 2 Abs. 6 LSV.

4. LAGE UND GRÖSSE DER BAUKÖRPER

Lage und Grösse ergeben sich aus folgenden Bestimmungsgrössen:

4.1 Baubegrenzungslinien

Hauptbauten können nur innerhalb der in den Quartierplänen verbindlich festgelegten Baubegrenzungslinien realisiert werden.

Sie gewährleisten die notwendige Flexibilität bei der Detailgestaltung der Grundrisse. Die davon betroffenen Fassaden (Bauflucht) können von diesen Linien abweichen, sind aber zwingend parallel oder rechtwinklig zu diesen Linien zu erstellen.

Einzelne Bauteile dürfen diese Baubegrenzungslinien im Sinne von §§ 10, 11 und 12 VVO zum BauG übertreten.

- 4.11 Eingeschossige Nebenbauten (Atelier, Holzschöpfli, Gartenhäuser, oberirdische Autounterstände, gedeckte Sitzplätze und dgl.) gemäss § 5.2 können auch ausserhalb der Baubegrenzungslinien bewilligt werden, wenn sie der Idee des Gestaltungsplanes entsprechen.
Diese zählen nicht zur Nutzung, mit Ausnahme Art. 4.4.1, Absatz 3.

4.2 Maximal überbaubare Fläche

- 4.21 Die durch Baubegrenzungslinien für Hauptbauten ausgeschiedenen Bereiche können bis zu max. 70 % überbaut werden.
- 4.22 Die nicht überbauten Teile der ausgeschiedenen Bereiche sind wie die angrenzenden Freiflächen zu gestalten.

4.3 Gebäudeprofil/Firsthöhe

Das Gebäudeprofil besteht aus Untergeschoss, 2 Vollgeschossen und Dachgeschoss sowie aus den Vorschriften über die maximal zulässigen Gebäudehöhen gemäss Baureglement Zone W2.

¹ Die Gebäudehöhe wird in der Fassadenmitte gemessen, und zwar vom gewachsenen Terrain bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachsparren, die Firsthöhe ebenso bis Oberkante Firstpfette. Abgrabungen für einzelne Hauseingänge und für Garageneinfahrten bis 6.0 Meter Breite sowie Giebelfelder werden nicht angerechnet.

² Als gewachsenes Terrain gilt die Oberfläche des Baugrundstückes, wie sie vor Inangriffnahme der Bauarbeiten vorhanden ist.

Vorbehalten bleiben:

a) Ist die Oberfläche des Baugrundstückes nachweislich durch künstliche Terrainauffüllungen gehoben worden, so gilt als gewachsenes Terrain:

- die vor der Auffüllung vorhandene Bodenfläche, wenn in der Baubewilligung für die Terrainauffüllung die Bedingung enthalten war, dass die

Bauhöhe für künftige Bauten vom ursprünglichen Terrain aus zu messen ist;

- der Umgebung entsprechende natürliche Geländeverlauf, wenn ihn die Terrainaufschüttung überragt und sie in den letzten 10 Jahren vor Einreichung des Baugesuches ausgeführt worden ist.

b) Wird das Terrain abgegraben, so gilt das fertige neue Terrain als gewachsener Boden, wenn es nicht höher liegt als das ursprüngliche Terrain.

³ Die gemäss Art. 27 maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen auf keiner Gebäudeseite überschritten werden. Bei Bauten am Hang ist talseitig eine Mehrhöhe von 1.0 Meter gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Terrains, die in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses gemessen wenigstens 10 % beträgt.

⁴ Die maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen durch nachträgliche Abgrabungen nicht überschritten werden.

⁵ Bei Bauten, deren Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachsparren in der Höhe gestaffelt ist und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden Gebäudeteil gesondert zu messen.

⁶ Von der angegebenen Dachneigung von 35° darf max. $\pm 5^\circ$ abgewichen werden.

4.4 Nutzungsmass

Das Nutzungsmass ergibt sich aus der maximal zulässigen Nutzfläche.

Sie beträgt für Bereich A:

Parzelle Nr. 1597 1'050 m²

Für Bereich B:

Parzelle Nr. 579 2'300 m²

Für Bereich C:

Parzelle Nr. 585 1'050 m²

Für Bereich D:

Parzellen Nr. 587, 589, 1590, 1776 1'020 m²

Für Bereich E:

Parzelle Nr. 577 840 m²

Für Bereich F:

Parzelle Nr. 581, 582

80 m²

Für Bereich G:

Parzelle Nr. 573

490 m²

Beim ordentlichen Baugesuch ist die Nutzfläche jedoch gemäss Absatz 4.4.1 und 4.4.2 zu bestimmen.

4.4.1 Zur Nutzfläche zählen:

- Sämtliche Vollgeschossflächen, die zu Wohn- und Geschäftszwecken genutzt werden, inklusive Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte.
- Sämtliche Dachgeschossflächen, die zu Wohn- und Geschäftszwecken genutzt werden, inklusive Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift und Leitungsschächte, ab einer lichten Höhe von 1.50 m.
- Beheizte oder beheizbare Klein- und Nebenbauten.

4.4.2 Nicht zur Nutzfläche zählen:

- Alle nutzbaren unterirdischen oder Sockel-Geschossräume wie Waschküchen, Trockenräume, Keller- und Lagerräume, technische Räume, Autoeinstellplätze, Velo- und Mofaabstellräume, Kinderwagen- und Containerräume, Gemeinschaftsräume.
- Pro Wohnung ein Reduit von max. 5.0 m² Grundfläche.
- Eingangshallen mit Treppenhaus und Lift im Sockelgeschoss.
- Balkone und überdeckte Sitzplätze von Wohnbauten.
- Unbeheizte Wintergärten mit einer max. Grundfläche von 8 m² pro Hauseinheit.
- Offene, gedeckte Passagen.
- Unbeheizbare Bauten gemäss Abschnitt 5.2.

5. NUTZUNGSART

- 5.1 Die Nutzung dient dem Wohnen und wenig störenden Betrieben. Gebäude, in denen Betriebe untergebracht sind, müssen sich dem Wohnbaucharakter unterordnen.

Beispiele: Läden, Geschäfts- und Bürohäuser, Wirtschaften, Werkstätten von Handwerkern mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

- 5.2 Eingeschossige Kleinbauten, beheizt oder unbeheizt, können ausserhalb der Baubegrenzungslinien für Hauptbauten erstellt werden, wenn sie sich funktionell, siedlungsbaulich und architektonisch dem Gesamten unterordnen.

Die Gestaltung der Nebenbauten ist bereichsweise gleich zu halten. Sie dienen als Atelier, Gemeinschaftsräume, gedeckte Sitzplätze und ähnliche Nutzungen.

6. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung der Bauten des gleichen Nutzungstyps sind grundsätzlich aufeinander abzustimmen.

6.1 Hauptbauten

Fassaden:

Art. 10.1 ÜV Kernzone ist sinngemäss anwendbar: Die Fassaden haben hinsichtlich Massstäblichkeit, Gliederung, Struktur, Material und Farbe den Charakter der Kernzone zu wahren und müssen mit der historischen Bauweise harmonieren. Es sind Materialien und Farben zu verwenden, die der herkömmlichen Bauweise entsprechen. Reflektierende Fassadenmaterialien und Kunststoffe sind nicht zulässig.

Dach:

Ziegeleindeckung naturrot oder ähnliches.
Dachneigung 35°.

Dachaufbauten:

Art. 16 ÜV Kernzone ist sinngemäss anwendbar, wobei Dachlukarnen eine max. Frontfläche von 2 m² aufweisen dürfen und Dachflächenfenster bis max. 0.5 m² erlaubt sind.

¹ Alle Dachaufbauten müssen mit der darunterliegenden Fassade harmonieren. Aufbauten sind nur auf Dächern mit mehr als 35° gestattet. Das Maximummass der Dachaufbauten hat sich der übergeordneten gestalterischen Gesamterscheinung und dem Charakter des Gebäudes unterzuordnen.

² Als Dachaufbauten sind gestattet:

- Giebellukarnen
- Schlepplukarnen
- Dachgauben

Wo keine giebelseitigen Belichtungsmöglichkeiten bestehen, sind im 2. Dachgeschoss einzelne, hochrechteckige Dachflächenfenster mit einer Lichtfläche von max. 0.50 m² gestattet.

³ Lukarnen sind nur unterhalb des ersten Kehlgebälkes auf der gleichen Ebene gestattet.

Für Platzierung und Grösse sind folgende Masse einzuhalten:

- Totallänge aller Dachaufbauten zusammen max. 30 % der Fassadenlänge
- Frontfläche des einzelnen Aufbaues max. 2.00 m²
- Höhe des Dachaufbaues ab Dachfläche max. 1.30 m
(Bei Giebellukarnen wird die Höhe an der Seitenfront, Vorderkant gemessen.)
- Abstand Dachaufbau bis Fassadenflucht mind. 0.50 m
- Abstand Dachaufbau bis Gräten od. Kehlen mind. 1.50 m
- Abstand des Dachaufbaues unter sich mind. 1.50 m
- Abstand Dachaufbau von Giebelfassaden oder Dachabständen mind. 1.50 m
- Abstand der Übergänge des Dachaufbaues ins Hauptdach unterhalb des Firsts mind. 2.00 m

⁴ Für An- und Nebenbauten sind Dachaufbauten nicht zugelassen.

⁵ Abweichungen sind mit Absprache der Fachinstanz möglich.

6.2 Eingeschossige Nebenbauten, Autounterstände

Fassaden: Im Einklang mit den Hauptbauten.

Dach: Flachdächer begrünt, flachgeneigte Pult- und Satteldächer bis max. 20°.

6.3 Frei- und Verkehrsflächen

Für die Gestaltung der Freiflächen, für die Bepflanzung und das Strassen- und Wegnetz sind der Quartierplan 3 und der Quartierplan 4 verbindlich. Sie enthalten die dazu notwendigen wesentlichen Elemente.

6.3.1 Massive Einfriedigungen und Palisaden als Sichtschutz sind mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- Die max. Höhe beträgt 2.0 m.
- Sie müssen senkrecht zum Gebäude stehen.
- Sie dürfen max. 5 m über die Gebäudeflucht vorragen.
- Zäune sind bereichsweise gleich zu gestalten.

6.3.2 Die Ausführung der privaten Weg- und Platzanlagen hat grundsätzlich nach Quartierplan zu erfolgen. Die Erstellung und der Unterhalt dieser Anlagen ist Sache der Grundeigentümer. Die Kostenfrage ist im Quartierplanvertrag geregelt.

Privatwege mit Zubringerfunktion (Kehricht-, Möbel- und Krankentransport, Feuerwehr) sind auf eine Breite von 3 Metern mit tragfähigem Unterbau zu versehen.

Spätere Veränderungen am privaten Wegnetz und an der Bepflanzung gemäss Quartierplan 3 und Quartierplan 4 können nur mit Zustimmung des Gemeinderates vorgenommen werden.

6.4 Mitsprache Gemeinderat

Dem Gemeinderat steht bezüglich Baugestaltung ein verbindliches Mitspracherecht zu. Er zieht zu diesem Zweck externe Fachleute bei (analog Überbauungsvorschriften Kernzone).

7. VERKEHRSANLAGEN

7.1 Erschliessung

Die Erschliessung, bestehend aus öffentlichen und privaten Strassen und Wegen, öffentlichen und privaten Fusswegen ist im Quartierplan 3 verbindlich festgelegt.

7.2 Parkierung

Die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze wird durch die Richtlinien zur Bestimmung des Parkplatzbedarfes der Baudirektion des Kantons Basel-Landschaft bestimmt.

Die Lage der Parkplätze ist im Quartierplan 3 festgelegt.

Besucherparkplätze sind als solche zu bezeichnen und dürfen weder vermietet noch als feste Parkplätze abgegeben werden.

8. REALISIERUNG

8.1 Gestaltungsplan

Mit dem ordentlichen Baugesuch ist ein Plan über die Gestaltung der Aussenräume einzureichen, der vom Gemeinderat genehmigt werden muss. Dieser Plan enthält:

- die Gesamtgestaltung eines durch die Baubegrenzungslinien abgeschlossenen Bereichs für Hauptbauten und dessen Umgebung;
- den Bodenbelag von Wegen und Plätzen;
- die Lage und Art der Beleuchtung;
- die Gestaltung von gemeinsamen Aussenbereichen;
- die Einfriedigung von privaten Gärten;
- die Massnahmen der ökologischen Umgebungsgestaltung.

8.2 Quartierplanvertrag

8.2.1 Der Quartierplanvertrag ist vor der regierungsrätlichen Genehmigung allseits zu unterzeichnen.

8.2.2 Für die Realisierung der Quartierplanung haben die Grundeigentümer, auf der Basis einer privatrechtlichen Vereinbarung (Quartierplan-Vertrag), eine Baulandumlegung resp. Grenzbereinigung durchzuführen.

8.2.3 Der Quartierplan-Vertrag regelt alle den Grundeigentümern aus den Quartierplanvorschriften erwachsenen Rechte und Pflichten.

8.3 Spätere Parzellierung

Eine spätere Parzellierung der neu zugeteilten Grundstücke ist gestattet, wenn der Bestand der Quartierplanung dadurch nicht verändert wird. Die Rechte gelten als erteilt.

8.4 Realisierung einzelner Teilkomplexe

8.4.1 Die Bauten können unabhängig voneinander realisiert werden.

8.4.2 Bei der Realisierung einzelner Bauten sind die gemeinsamen Wege, Plätze, Grünflächen und Bäume sowie die Massnahmen des ökologischen Ausgleiches in einem Umfang zu erstellen, der eine befriedigende Funktion und Erscheinung gewährleistet.

8.5 Umbauten und Renovationen

Die Quartierplan-Vorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

9. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

9.1 Anwendung der Quartierplanvorschriften

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Er kann geringfügige Abweichungen und Nutzungsverschiebungen zufolge veränderter Verhältnisse in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen gestatten.

9.2 Aufhebung Vorschriften

Alle im Widerspruch zu diesen Quartierplan-Vorschriften stehenden Vorschriften sind aufgehoben.

9.3 Inkrafttreten

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

9.3.2 Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 22 und § 25 ff der Vollziehungsverordnung vom 27. Januar 1969 bleibt vorbehalten.

10. BESCHLÜSSE

Beschluss des Gemeinderates: 28. Oktober 1997

Beschluss der Gemeindeversammlung: 4. Dezember 1997

Publikation der Planaufgabe: Amtsblatt Nr. 52 vom 25.12.97

Planaufgabe vom 5. Januar 1998 bis 4. Februar 1998



Namens des Gemeinderates Blauen:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt:

Beschluss Nr.768..... vom14. April 1998.....

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. ...16..... vom ...16.4.98.....

Der Landschreiber: