



Entwurf

Quartierplanung Fürstenrain Quartierplanreglement

jermann

Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Planungsstand

Kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung

Auftrag

5112313

Datum

20. März 2018

Inhalt

Quartierplanung Fürstenrain

| | | |
|----|--|----|
| 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 | Ausnahmen..... | 15 |
| 13 | Schlussbestimmungen | 16 |
| 14 | Beschlussfassung..... | 17 |

Erlass

1 Erlass

Beschluss

- 1 Die Einwohnergemeinde Oberwil erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 im Gebiet Fürstenrain Quartierplanvorschriften, bestehend aus diesem Quartierplanreglement und dem Quartierplan «Bebauung / Schnitt / Erschliessung / Freiräume».

2 Zweck und Ziele der Planung

- Zweck*
- 1 Der Quartierplan Fürstenrain bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten. Gleichzeitig soll er den rechtskräftigen Teilzonenplan Fürstenrain der Gemeinde Oberwil und den diesem zugrundeliegenden Planungsdokument «Öffentliche Urkunde über die Errichtung einer Gesamtüberbauung» aus dem Jahr 1964 ersetzen.
- Ziele*
- 2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:
 - Realisierung einer quartierverträglichen, städtebaulich zusammenhängenden Aufstockung der bestehenden Wohnbauten
 - Rechtsverbindliche Festsetzung der qualitätsvollen Aussenraumflächen
 - Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung und der Nachbarschaft
 - Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen

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, Benützung und Unterhalt 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 Aufstockung ist als städtebauliche Einheit mit der bestehenden Bebauung auszubilden. Sie ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe 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.
- Umsetzung im Baugesuchsverfahren*
- 2 Hinsichtlich der architektonischen Erscheinung, der Dach- und Fassadengestaltung, der Materialisierung und Farbgebung von Neu- und Umbauten hat der Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Mitspracherecht. Ein Gestaltungskonzept muss rechtzeitig bei der Gemeinde vorliegen.

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 Klein- und Anbauten gem. Ziffer 5.9 |
| <i>Anordnung</i> | 2 | Lage und Grösse der Baubereiche gehen aus dem Quartierplan hervor. Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche kann im Rahmen der zulässigen Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) frei erfolgen. Balkone dürfen nur innerhalb der Baubereiche liegen. |
| <i>Baulinien</i> | 3 | Die Wirkung der Baulinien richtet sich nach § 96 ff. RBG. |
| <i>Gebäudehöhe</i> | 4 | Für die maximale Gebäudehöhen sind die Koten des Quartierplans massgebend. Die maximalen Gebäudehöhen werden bis Oberkante der rohen Dachkonstruktion gemessen. |
| <i>Fassadengestaltung</i> | 5 | Die Materialien und 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. Insbesondere dürfen sie nicht glänzend oder spiegelnd sein. Eine Differenzierung in der Farbgebung für die Baukörper ist gestattet. Die Gestaltungsvorschriften gelten für die Aufstockung, wie auch für spätere Umbauten und Renovationen. Detaillierte Unterlagen zur Materialisierung sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens dem Gemeinderat rechtzeitig zur Begutachtung zu unterbreiten und erfordern dessen Zustimmung. |
| <i>Dachform</i> | 6 | Es sind nur Flachdächer zulässig. Nicht begehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Klein- und Anbauten gem. Ziffer 5.8 |
| <i>Dachaufbauten</i> | 7 | Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Sonnenkollektoren, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen, 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>Klein- und Anbauten</i> | 8 | Unbewohnte Klein- und Anbauten mit einer Grundfläche bis zu 12m ² und einer Gebäudehöhe bis zu 2.5 m wie Schöpfe, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Velo-unterstände, Containerstellplätze, Trafohäuschen und dergleichen dürfen insgesamt max. 5 % der Gesamtfläche des Quartierplanperimeters umfassen. |

6 Art und Mass der Nutzung

| | | |
|-------------------------------------|---|---|
| <i>Nutzungsart</i> | 1 | Im Quartierplanareal sind Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe gemäss § 21 Abs. 1 RBG zulässig. |
| <i>Nutzungsmass</i> | 2 | Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper sind die im Quartierplan enthaltenen maximalen Bruttogeschossflächen der Hauptbauten (BGFH) verbindlich. Die maximal zulässige BGFH im Quartierplanperimeter beträgt 8910 m ² . |
| <i>Definition BGFH</i> | 3 | Zur Bruttogeschossfläche (BGF) werden alle Geschossflächen inkl. Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift und Leitungsschächte sowie Laubengänge bis 1.2 m Breite gezählt. |
| <i>Ausnahmen von der BGFH</i> | 4 | <p>Nicht zur Bruttogeschossfläche (BGF) werden gerechnet:</p> <ul style="list-style-type: none">a) unterirdische Einstellhallen und Kellerräume, die nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen;b) Heizungs-, Technik- und Kellerräume, nicht kommerziell genutzte Gemeinschaftsräume sowie Velo-, Mofa-, Kinderwagen-, Container-, Hauswart-, Wasch- und Trocken-; Hobbyräume und dergleichen;c) Erschliessungsflächen, welche ausschliesslich zur Erschliessung der Räume nach Ziffer 6.4 lit. b dienen;d) unbeheizte Windfänge für Mehrfamilien-Hauseingänge bis max. 10 m² Grundfläche pro Gebäudetrakt (Baubereich);e) offene Bauteile wie Wohnbalkone und dergleichen;f) gedeckte Sitzplätze und unbeheizte Zwischenklima-Räume von max. 15 m² je Wohnung, wenn:<ul style="list-style-type: none">- Wände und Öffnungen zwischen den Zwischenklima-Räumen und den dahinterliegenden Innenräumen vollisoliert sind,- natürliche Belüftung und Belichtung sowohl für die Zwischenklima-Räume als auch den dahinterliegenden Innenräumen sichergestellt ist;Unbeheizte Zwischenklima-Räume und Balkonverglasungen haben einem Gesamtkonzept zu unterliegen, welches im Rahmen eines Baugesuchverfahrens festzulegen und zu bewilligen ist.g) Klein- und Anbauten gem. Ziffer 5.8. |
| <i>Behindertengerechte Bauweise</i> | 5 | Die behindertengerechte Bauweise richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen (§ 108 RBG, Behindertengerechte Bauweise). |

Art und Mass der Nutzung

Nutzungsverschiebungen - 6 Verschiebungen der BGFH von einem Baubereich in einen anderen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird.

7 Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes

- | | |
|---|--|
| <i>Gestaltung</i> | 1 Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes ist aus dem Quartierplan ersichtlich. Die Darstellung im Plan hat verbindlichen Charakter. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Anzahl und Lage der Bäume sind richtungsweisend. Das Fällen und Neupflanzen von Bäumen sind vorgängig vom Gemeinderat genehmigen zu lassen. Die Lagerung von gewerblichen Gütern und Ähnlichem ist ausserhalb der Gebäude nicht zulässig. |
| <i>Umgebungsplan</i> | 2 Der Gemeinderat verlangt zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung im Rahmen des Baugesuchsverfahrens einen Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:200. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage, Gestaltung und Materialisierung von Wegen und Plätzen, Spielplätzen, Velounterständen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung, sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Meteorwasser, Trafohäuschen, Container etc.). |
| <i>Bemusterung und Materialisierung</i> | 3 Vor der Ausführung der Umgebungsarbeiten sind beim Gemeinderat die notwendigen Detailunterlagen zur Materialisierung der Wege und zur Bepflanzung einzureichen. Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Zustimmung vorliegt. |
| <i>Aufschüttung und Abgrabung</i> | 4 Aufschüttungen und Abgrabungen müssen sich gut in das Terrain und das Gesamtbild einfügen. |
| <i>Meteorwasser</i> | 5 Strassen, Wege und Plätze sowie Freiflächen sind soweit möglich und sinnvoll wasserdurchlässig auszuführen. |
| <i>Änderungen</i> | 6 Spätere Änderungen an der Umgebungsgestaltung können nur mit Zustimmung des Gemeinderates erfolgen. Die einheitliche Umgebungsgestaltung muss dabei erhalten bleiben. |

8 Erschliessung und Parkierung

- Gestaltung* 1 Für die Ein- / Ausfahrt der Einstellhalle, die Erschliessungsflächen, den öffentlichen Fussweg, die oberirdische Parkierung sowie die Hauszugänge und Zugangswege ist der Quartierplan massgebend. Die Lage und die Ausdehnung im Plan haben richtungsweisenden Charakter. Neu zu erstellende oberirdische Abstellplätze für Autos sind möglichst mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen.
- Parkplatzberechnung* 2 Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich grundsätzlich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach dem Anhang 11/1 zur RBV. Oberirdisch dürfen maximal 29 Auto-Abstellplätze erstellt werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann diese maximale Anzahl mithilfe eines Mobilitätsgutachtens reduziert werden. In Anlehnung an die kantonale Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas sind pro Wohnung 2 Velo-/Mofa-Stammplätze sowie 0.3 Velo-/Mofa-Besucherplätze zu erstellen. Nebst Velo-/Mofa-Abstellplätzen in den Kellerräumen sind zusätzlich genügend oberirdische gedeckte Velo-/Mofa-Abstellplätze im Bereich der Hauseingänge vorzusehen. Deren Lage ist im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens nachzuweisen.

9 Ver- und Entsorgung

- Wasser und Abwasser* 1 Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem GEP der Gemeinde. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.
- Abfallentsorgung* 2 Die Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der ordentlichen Verfahren der Gemeinde. Container für Kehricht, Altpapier und Grünabfälle sind vorzusehen.

10 Lärmschutz

- | | | |
|------------------------------------|---|--|
| <i>Lärm-Empfindlichkeitsstufen</i> | 1 | Im Quartierplanareal gelten die Lärm-Empfindlichkeitsstufen (LES) II und III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986. Deren räumliche Ausdehnung ist im Quartierplan ersichtlich. |
| <i>Massnahmen am Gebäude</i> | 2 | Im Quartierplan sind Bereiche für lärmreduzierende Massnahmen festgelegt. In diesen Bereichen sind lärmreduzierende Fenster zu realisieren. |
| <i>Nachweise</i> | 3 | Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 sowie 32 ff. LSV sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen. |

11 Realisierung, Quartierplanvertrag

- Inhalte*
Quartierplanvertrag
- 1 Die GrundeigentümerInnen und die Gemeinde regeln gemeinsam:
- die Etappierung der Aufstockung
 - die Frist der Umsetzung der Aufstockung bei einer Etappierung ab Baubeginn
 - die eventuelle Reduktion der oberirdischen Autoabstellplätze
 - das Nutzungsrecht zugunsten der Grundeigentümerin des im Quartierplan eingetragenen bestehenden Bereichs für Parkierung auf der öffentlichen Strassenparzelle
 - den Infrastrukturbeitrag
- Parzellierung*
- 2 Eine allfällige spätere Parzellierung des Quartierplanareals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.
- Etappierung*
- 3 Wird die Aufstockung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten, Wege etc. 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.

12 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. |
| <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. |

13 Schlussbestimmungen

- Genehmigung* 1 Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass ein allfällig erforderlicher Quartierplanvertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern resp. den Berechtigten unterzeichnet ist und, falls erforderlich, öffentlich beurkundet wurde.
- Umsetzung* 2 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.
- Rechtskraft* 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.
- Aufhebung der Quartierplanung* 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.

14 Beschlussfassung

| | |
|---|--|
| Beschluss des Gemeinderates: | Namens des Gemeinderates |
| Beschluss der Gemeindeversammlung: | Der Gemeindepräsident |
| Referendumsfrist: bis | |
| Urnenabstimmung: | |
| Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. vom | Die Gemeindeverwalterin / Der Gemeindeverwalter |
| Planaufgabe: | |
| Von Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt | |
| Mit Beschluss Nr. vom | Der Landschreiber |
| Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom | |