Oberwil BL

Quartierplanung Mühlegasse

Quartierplanreglement
Vorlage Gemeindeversammlung vom 14. Dezember 2011

RAUMPLANUNG HOLZEMER

Raumplanung Holzemer GmbH Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil

INHALT

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

MÜHL 2179 01.11.2011 MW

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 „Mühlegasse“ auf der Parzelle Nr. 5244 (1‘245 m^2) Quartierplanvorschriften, bestehend aus diesem Quartierplanreglement und den Teilplänen:

a)	Bebauung	1:500
b)	Erschliessung und Freiräume	1:500
c)	Schnitt	1:500

Verbindlichkeit

2 Der Quartierplan ist grundeigentumsverbindlich, wobei die Fassaden lediglich richtungsweisenden Charakter haben.

2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

Zweck

1 Der Quartierplan Mühlegasse bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, architektonisch und städtebaulich gute Bebauung gewährleisten.

Ziele

2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:

- Realisierung einer qualitativ guten Bebauung
- Aufstockung der bestehenden Liegenschaft um ein Geschoss
- Siedlungsverdichtung an bedeutender Lage
- Naturnahe Umgebungsgestaltung

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 des Gebäudes
- die Art und das Mass der Nutzung des Areals und des Gebäudes
- die Gestaltung, Benützung und den Unterhalt des Aussenraumes
- die Erschliessung und Parkierung
- die Realisierung von baulichen Veränderungen und allfälliger Neubauten
- die Ver- und Entsorgung

4 EINPASSUNG IN DIE BAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE UMGEBUNG

städtebauliche Einpassung

1 Die bauliche Erweiterung ist an die bestehende Architektur anzupassen. Ein allfälliger Neubau ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig zu gestalten, so dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sichergestellt ist. Gleiche Einpassungskriterien gelten sinngemäss für die Umgebungsgestaltung.

5 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

Lage und Grösse

1 Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die im Quartierplan enthalten sind. Ausgenommen sind Kleinbauten gem. Ziffer 5.7

Anordnung und Volumen

2 Lage und Grösse der Bauten (Flächen, Bauprofil) gehen aus den Plänen hervor. Die Anordnung der Bauten (Erweiterung und allfällige Neubauten) innerhalb des Baubereichs kann im Rahmen der zulässigen Bruttogeschossfläche frei erfolgen.

Gebäudehöhe

3 Für die maximale Gebäudehöhe ist die Kote des Teilplanes „c) Schnitt“ massgebend.

Fassadengestaltung

4 Die Fassaden müssen bezüglich Gliederung/Struktur, Materialisierung und Farbgebung ein gutes Gesamtbild ergeben.

Dachform

5 Es sind nur Flachdächer zulässig. Die Dachflächen sind nicht begehbar auszugestalten und extensiv zu begrünen.

Dachaufbauten

6 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.

Kleinbauten

7 Unbewohnte Kleinbauten wie Schöpfe, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Velounterstände, Containerstellplätze, Trafohäuschen und dergleichen, dürfen insgesamt max. 5 % der Gesamtfläche des Quartierplanperimeters umfassen. Abweichungen von den vorgesehenen Standorten erfordern eine Zustimmung des Gemeinderates.

6 ART UND MASS DER NUTZUNG

Nutzungsart

1 Im Quartierplanareal ist eine Geschäftsnutzung (wenig störende Betriebe wie Dienstleister oder Büros) zulässig.

Nutzungsmass

2 Die maximal zulässige Geschossfläche (GF) für Hauptbauten im Quartierplanperimeter beträgt 1‘400 m^2.

Definition GF

3 Die Geschossfläche ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche einschliesslich der Konstruktionsflächen.

Nutzungsfrei

4 Nicht zur GF zählen:

- Kleinbauten gem. Ziff. 5.7
- dem Lärmschutz dienende Massnahmen und Bauteile
- Aussenisolationen an vorbestehenden Gebäuden
- technisch bedingte Dachaufbauten

behindertengerechte Bauweise

5 Die behindertengerechte Bauweise richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Die Bauten sind grundsätzlich so zu erstellen, dass eine Anpassung an die Bedürfnisse Behinderter möglich und der Zugang hindernisfrei ist.

7 GESTALTUNG UND NUTZUNG DES AUSSENRAUMES

Gestaltung

1 Für die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes ist Teilplan „b) Erschliessung und Freiräume“ richtungsweisend. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Eine ökologische Aufwertung der Grünfläche ist anzustreben. Die Lagerung von gewerblichen Gütern und Ähnlichem ist ausserhalb der Gebäude nicht zulässig.

Umgebungsplan

2 Die Gestaltung und Bepflanzung dieser Flächen ist im Baugesuchsverfahren in einem Umgebungsplan darzustellen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung ist. Er beinhaltet insbesondere die Lage und die Art von Wegen und Plätzen, der Grünflächen, Stützmauern, der Velo- und Autoparkplätze sowie von Ver- und Entsorgungsanlagen.

Aufschüttung und Abgrabung

3 Aufschüttungen und Abgrabungen müssen sich gut in das Terrain und das Gesamtbild einfügen.

8 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Lage

1 Für Zufahrt, Zugänge und Erschliessungsflächen sowie für die Parkierung ist der Teilplan „b) Erschliessung und Freiräume“ richtungsweisend. Sie sind bei einer Verschiebung des Baukörpers im Falle eines Neubaus innerhalb des Baufeldes entsprechend anzupassen.

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 11/1und 11/2 zur RBV.

Gestaltung Parkierflächen

3 Parkierflächen sind, soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen und bewuchsfähigen Belagsmaterialien zu gestalten.

9 VER- UND ENTSORGUNG

Sonnenenergie

1 Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet. Sie erfordern ein ordentliches Baugesuch gemäss § 94e RBV. Auf eine gute Einpassung im Sinne von Ziffer 4 ist besonders zu achten.

Energiestandard

2 Neubauten sind bezüglich Wärmeschutz gemäss den kantonalen Vorschriften zu erstellen. Sie sind mindestens im MINERGIE®-Standard oder in einem gleichwertigen Energiestandard zu erstellen.

Wasser und Abwasser

3 Betreffend die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden kommunalen Reglemente und Planungen massgebend. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen. Die Bewilligungsbehörde ist der Gemeinderat.

Abfallentsorgung

4 Die Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der ordentlichen Verfahren der Gemeinde.

10 LÄRMSCHUTZ

Lärmempfindlichkeitsstufe

1 Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986.

Schallschutz

2 Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten die Mindestanforderungen gemäss SIA-Norm 181. Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 und 32 LSV sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

11 NATURGEFAHREN

Gefahrenzone Überschwemmung

1 Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen bzw. installieren, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

12 AUSNAHMEN

Abweichungen

1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie der Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.

Bedingungen

2 Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 2 vorliegt. Charakter und Konzept der Bebauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

grössere Abweichungen

3 Abweichungen von der Art der Nutzung und grössere Abweichungen vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung und der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen.

13 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Umsetzung

1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

Rechtskraft

2 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.

14 BESCHLUSSFASSUNG

Beschluss des Gemeinderates: _____ Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: _____ Die Gemeindepräsidentin

Referendumsfrist: _____

Urnenabstimmung: _____

Publikation der Planauflage Der Gemeindeverwalter
im Amtsblatt Nr. _____ vom _____

Planauflage: _____

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt

mit Beschluss Nr. _____ vom _____ Der Landschreiber

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. _____ vom _____