



QUARTIERPLANUNG UNTERM STALLEN

QUARTIERPLANREGLEMENT

Vorlage für die Gemeindeversammlung vom 14.06.2012

PROPLANING ARCHITEKTEN

PROPLANING AG | TÜRKHEIMERSTRASSE 6 | POSTFACH | CH-4009 BASEL

Aufbau des Reglements

ÜBERSCHRIFT

Reglementstext

Kommentar

Titel 1 Der Reglementstext ist rechtsverbindlich und unterliegt dem Gemeindeversammlungsbeschluss.

Der Kommentar soll dazu beitragen, den Reglementstext zu erläutern und gibt zudem eine Interpretationshilfe. Er ist nicht rechtswirksam und unterliegt demzufolge auch nicht dem Gemeindeversammlungsbeschluss.

INHALT

1	ERLASS	4
2	ZWECK UND ZIELE DER QUARTIERPLANUNG	4
3	GELTUNGSBEREICH UND INHALT	5
4	LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN	5
5	ART UND MASS DER NUTZUNG	7
6	GESTALTUNG UND NUTZUNG DES AUSSENRAUMES	8
7	ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	9
8	VER- UND ENTSORGUNG	9
9	LÄRMSCHUTZ	10
10	REALISIERUNG / QUARTIERPLANVERTRAG	11
11	EINPASSUNG IN DIE BAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE UMGEBUNG	12
12	AUSNAHMEN	12
13	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	13

1 ERLASS

Reglementstext

Kommentar

Beschluss

- 1 Die Einwohnergemeinde Oberwil erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 sowie das Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Oberwil vom 13. September 2005, im Gebiet "Unterm Stallen" Quartierplanvorschriften, bestehend aus diesem Quartierplanreglement und den Teilplänen:

- Teilplan Nr. 1 Bebauung Situation und Schnitte 1:500
- Teilplan Nr. 2 Erschliessung und Freiräume 1:500
-

Planungsbericht, Mitwirkungsbericht, Fassadenpläne und Modell haben nur orientierenden Charakter.

Verbindlichkeit

- 2 Die Teilpläne Nr. 1 und 2 sowie das Quartierplanreglement sind grundeigentumsverbindlich.

2 ZWECK UND ZIELE DER QUARTIERPLANUNG

Reglementstext

Kommentar

Zweck

- 1 Der Zweck des Quartierplans Unterm Stallen richtet sich nach § 37 Abs. 1 RBG.

§ 37 Abs. 1 RBG:

Ziele

- 2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- Realisierung einer qualitativ guten Wohnüberbauung
 - Erstellung familienfreundlicher und altersgerechter Wohnungen
 - Städtebauliche Aufwertung und Siedlungsverdichtung an bedeutender Lage

Quartierpläne bezwecken eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche.

3 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

Reglementstext

Kommentar

- Geltungsbereich* 1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich 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, Nutzung und den Unterhalt des Aussenraumes
 - die Erschliessung und Parkierung
 - die Realisierung der Überbauung
 - Ver- und Entsorgung

4 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

Reglementstext

Kommentar

- Lage und Grösse* 1 Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die in den Teilplänen Nr. 1 und 2 enthalten sind. Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Gebäudeprofil, Geschosszahl) gehen daraus hervor. Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzepts sind Abweichungen möglich.
- Anordnung* 2 Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche kann im Rahmen der zulässigen Nutzfläche frei erfolgen.
- Dachgeschosse* 3 Oberhalb des 5. Vollgeschosses dürfen zwei zurückgesetzte, reduzierte Geschosse gebaut werden. Diese müssen in Ost-West Richtung entlang des Unterm-Stallen-Wegs, jeweils des darunterliegenden Geschosses einseitig um minimal 3 m hinter der Fassadenflucht liegen. Ist der Baukörper in der Tiefe um minimal 3 m abgesetzt, so gilt diese Regelung nur für die östlich vorderste Fassadenflucht (siehe Richtung der Abstufung im Teilplan Nr. 1). Die Gestaltung der Flächen der zurückgesetzten, reduzierten Geschosse ist frei, sofern die Gesamtnutzung nicht überschritten wird.

Die Bauten müssen in Ost-West- Richtung abgestuft werden. Sie dürfen oberhalb des Sockelgeschosses entlang der Binningerstrasse max.7 und entlang des Unterm Stallen-Wegs max.5 Stockwerke aufweisen. Die Regelung beschreibt die abgestufte Volumengestaltung.

<i>Gebäudehöhe</i>	4	Für die maximalen Gebäudehöhen sind die Höhenkoten des Teilplans Nr. 1 massgebend.	
<i>Materialisierung</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. Eine Differenzierung in der Farbgebung für die Baukörper ist gestattet. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen. Das Materialisierungs- und Gestaltungskonzept ist für das Baugesuchverfahren zu erstellen.	
<i>Dachform</i>	6	Für die Gebäude sind nur Flachdächer zulässig.	
<i>Dachaufbauten</i>	7	Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen, Sonnenkollektoren etc.) dürfen die maximale Höhe der Gebäude überragen. Die Erscheinung der Dachaufbauten muss sich dem jeweiligen Gebäude unterordnen. Auf eine gute Einpassung ist im Sinne von Ziffer 11 dieses Reglements besonders zu achten, insbesondere sind die Dachaufbauten auf das technisch bedingte Mindestmass zu beschränken.	
<i>Sockelgeschoss</i>	8	Das Sockelgeschoss darf höchstens mit 2.0 m Höhe in Erscheinung treten. Gemessen wird die Oberkante der rohen Decke an der äussersten Fassadenflucht. (Sichtbare Sockelgeschosshöhe)	
<i>Aufschüttungen und Abgrabungen</i>	9	Aufschüttungen und Abgrabungen sind gestattet. Für die Bepflanzung der Gärten muss die unterirdische Garage eine ausreichende Terrainüberdeckung aufweisen.	<i>Für die Erschliessung der Eingänge und Garagen im Sockelgeschoss der bestehenden Häuser, wurden grossflächige Abgrabungen erstellt. Diese erscheinen als unnatürliche Mulden. Sie werden im Teilplan 1 mit lila Farbe markiert. Die Terrainmulden sollen aufgefüllt werden.</i>
<i>Terrain-Einschnitte am Haus</i>	10	Zur Erschliessung des ersten Untergeschosses (Sockelgeschoss, Keller) ist für Haus- und Kellereingänge ein Terrain-Einschnitt mit einer Kronenbreite von max. 2.5 m, für Garagen-Einfahrten von max. 7.0 m zulässig. Das Aneinanderreihen von Abgrabungen für Haus- und Kellereingänge sowie für Garagen-Einfahrten ist nicht zulässig.	

5 ART UND MASS DER NUTZUNG

Reglementstext

- Nutzungsart* 1 Im Quartierplanareal ist die Nutzung einer Wohnzone zulässig. Die Definition richtet sich nach §21 Abs. 1 RBG.
- Nutzungsmass* 2 Für das Mass der Nutzung der Baukörper sind die im Teilplan Nr. 1 enthaltenen maximalen Bruttogeschossflächen (BGF) gesamthaft verbindlich. Die maximal zulässige BGF im Quartierplanperimeter beträgt 6'260 m², ohne Untergeschosse. Die Definition der Bruttogeschossflächen richtet sich nach § 49 Abs. 2 RBV.
- Nutzungsfreie Bauteile* 3 Nicht zur BGF zählen:
- Das Sockelgeschoss und die Einstellhalle mit Erschliessungsanlage.
 - Verkehrsflächen für Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
 - den Bewohnern allgemein dienende Gemeinschaftsräume und Einstellräume für Velos, Mofas, Kinderwagen etc.
 - Räume und Bauteile für Betriebstechnik und Gebäudeinfrastruktur (Lüftung, Maschinenräume etc.)
 - Flächen und Räume für Ver- und Entsorgungsanlagen/-einrichtungen
 - Vordächer bei den Hauseingängen bis max. 40 m² pro Haus
 - offene Aussentreppen
 - offene und unbeheizte gedeckte Aussenräume und deren Tragkonstruktionen (wie Veranden, Loggien und Balkone) mit max. 15 m² je Wohnung
 - dem Lärmschutz dienende Massnahmen und Bauteile
 - Mehrstärken von Gebäudeaussenwänden über 35 cm
- Nutzungsverlagerung* 4 Verschiebungen von 10% der Nutzflächen sind von einem Baubereich in einen anderen möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird.

Kommentar

- § 21 Abs. 1 RBG:
Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist.
- § 49 Abs. 2 RBV:
Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.

6 GESTALTUNG UND NUTZUNG DES AUSSENRAUMES

Reglementstext

Kommentar

- Gestaltung* 1 Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes ist aus dem Teilplan Nr. 2 ersichtlich.
- Bepflanzung* 2 Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Bäume, Sträucher und Stauden zu verwenden.
- Ökologische Vernetzungsachse* 3 Zur Förderung der Vernetzung zwischen der bestockten Böschung entlang der Binningerstrasse und dem Ufergehölze des Birsigraumes ist in West-Ost-Richtung ein Gehölzstreifen mit einheimischen Heckensträuchern und Einzelbäumen anzupflanzen. Diese sind durch die Liegenschaftsbesitzer dauernd zu unterhalten.
- Umgebungsplan* 4 Die Gestaltung und Bepflanzung dieser Flächen ist im Baugesuchverfahren in einem Umgebungsplan darzustellen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung ist.
- Nebenanlagen* 5 Bei der Errichtung der Überbauung sind folgende Anlagen mit zu erstellen und dauernd zu unterhalten:
- Grünflächen
 - Zweckmässig ausgestattete Frei- und Spielflächen (mindestens 25 % der Gesamtwohnfläche)
 - Genügend Abstellräume für Velos, Mofas, Spielgeräte u. a. m.
 - Zweckmässige Standorte für die Ver- und Entsorgungsanlagen (Transformatoreinrichtungen, Container etc.).
- Klein- und Nebenbauten* 6 Klein- und Nebenbauten dürfen max. 9% der massgebenden Parzellenfläche betragen.
- Erstellung und Unterhalt* 7 Für die Erstellung und den Unterhalt der Frei- und Grünräume sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verantwortlich.
- Dachflächen* 8 Nicht begehbare Bereiche der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Ausführung hat nach den Richtlinien der Schweizerischen Fachvereinigung Gebäude-Begrünung (SFG) zu erfolgen. Von der extensiven Begrünung ausgenommen sind begehbare Flachdächer in Form von Dachterrassen. Dachterrassen sind nur zulässig, wenn sie auf dem Niveau der Wohnungen liegen. Pro Wohnung sind maximal 40 m² Dachterrasse zulässig. Die nötigen Absturzsicherungen müssen mindestens 1 m hinter der Fassadenflucht liegen.

Grundlage: §9 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes (NLG) vom 20. November 1991: Vernetzung und ökologischer Ausgleich

Kleinbauten können gemäss § 92 RBV vom Gemeinderat bewilligt werden.

Meteorwasser

- 9 Freiflächen, Wege und Plätze sind soweit möglich und sinnvoll wasserdurchlässig auszuführen. Sofern es die geologischen Verhältnisse zulassen, soll das Meteorwasser über begrünte Oberflächen auf dem Grundstück versickert werden.

Dies können Rasen- oder Staudenflächen sein.

7 ERSCHLISSUNG UND PARKIERUNG

Reglementstext

Kommentar

Lage

- 1 Für die Zufahrten, Erschliessungsflächen, Zugänge und Freiräume sowie die Parkierung ist der Teilplan Nr. 2 massgebend.

Die Ausgestaltung der Verkehrsflächen hat sich nach dem Verkehrsflächenreglement der Gemeinde zu richten.

Parkplatzberechnung

- 2 Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach der RBV.

Die Anzahl erforderlicher Abstellplätze ist im Anhang 11/1 RBV geregelt.

8 VER- UND ENTSORGUNG

Reglementstext

Kommentar

Ver- und Entsorgungskonzept Wasser und Abwasser

- 1 Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen und den entsprechenden Reglementen der Gemeinde Oberwil. Für das Bauprojekt ist ein Ver- und Entsorgungskonzept für Wasser und Abwasser nach aktuellem Stand der Technik zu erstellen, welches die Versorgung mit Wasser, die Trennung von Brauch- und Meteorwasser etc. aufzeigt. Das Konzept muss mit der Gemeinde abgesprochen werden. Es unterliegt der Genehmigung des Gemeinderates und ist integrierender Bestandteil der Baubewilligung.

Abfallentsorgung

- 2 Für die Abfallbeseitigung gelten die Bestimmungen der Gemeinde Oberwil. Ein entsprechendes Entsorgungskonzept muss im Baubewilligungsverfahren vorgelegt werden. Die Lage der gedeckten Containerplätze ist im Teilplan Nr. 2 ersichtlich. Die Höhe der Überdachung beträgt maximal 2.5 m.

Energiekonzept 3 Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept zur Minimierung des Energiebedarfes (Wärme und Elektrizität) zu erarbeiten.
Die Gebäude sind für die Wärmeversorgung an die Fernwärme der WOT AG an zu schliessen. Ist die Machbarkeit eines solchen Anschlusses nicht gegeben oder ist die Umsetzung wirtschaftlich nicht tragbar, kann der Gemeinderat die Anschlusspflicht aufheben.

Koordination 4 Der Inhalt und Umfang des Energiekonzepts sind mit der Gemeinde Oberwil und der Fachstelle Energie des Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) abzusprechen.

9 LÄRMSCHUTZ

Reglementstext

Lärmempfindlichkeitsstufe 1 Im Quartierplanareal gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III.

Gemäss Art. 43 Abs. 1 Ziff. b LSV gilt grundsätzlich die Empfindlichkeitsstufe (ES) II. Sie wird jedoch aufgrund der hohen Lärmbelastung von über 6-7 dB über den Grenzwerten der ES II sowie Art. 43 Abs. 2 LSV der nächst höheren Stufe zugeordnet. Die Empfindlichkeitsstufe wird im Teilplan Nr. 1 festgelegt.

Lärmschutzmassnahmen 2 Die Immissionsgrenzwerte sind an sämtlichen Fenstern lärmempfindlicher Räume einzuhalten. Grundsätzlich sind lärmempfindliche Räume auf der dem Lärm abgewandte Seite des Gebäudes anzuordnen, oder das Gebäude ist durch gestalterische oder bauliche Massnahmen gegen Lärm abzuschirmen. Massnahmen wie vorgelagerte, schiebbare Glaselemente und verglaste Balkone werden anerkannt. Schallschutzmassnahmen wie kontrollierte Lüftungen und Schallschutzfenster gelten nicht als gestalterische oder bauliche Massnahmen.

*§ 101 Abs. 1 Ziff. a RBG:
Wohn- und Arbeitsräume sind durch geeignete Massnahmen gegen Feuchtigkeit, Temperatureinflüsse, Wärmeverluste und Lärm zu dämmen sowie ausreichend zu belichten und zu belüften.*

Schallschutz 3 Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten für alle Neubauten die Mindestanforderungen gemäss SIA-Norm 181.

Lärmgutachten 4 Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 ff LSV sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen.

10 REALISIERUNG / QUARTIERPLANVERTRAG

Reglementstext

Parzellierung

- 1 Das QP-Areal beinhaltet die 3 Parzellen Nr. 2244; Nr. 2245; und Nr. 779. Sie sind im Besitz der gleichen Eigentümerin. Für die Quartierplanung können diese als zusammenhängende Arealfläche als eine grosse Parzelle betrachtet werden.

Etappierung

- 2 Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten und Wege usw. so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert wird. Die Funktionsfähigkeit gemeinsam oder öffentlich verwendeter Einrichtungen ist zu gewährleisten.

Quartierplanvertrag

- 3 Die Grundeigentümerin räumt alle für die Realisierung und quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Dienstbarkeiten und Servitute ein.

In einem entsprechenden Quartierplanvertrag sind insbesondere zu regeln:

- Bau- und Durchleitungsrechte
- Benutzungsrechte
- Wegrechte
- Unterhaltspflichten
- Infrastrukturbeiträge

Näher und Grenzbaurechte

- 4 Innerhalb des Quartierplanperimeters gelten sämtliche Näher- und Grenzbaurechte sowie das unterirdische Baurecht für die Autoeinstellhalle als erteilt.

11 EINPASSUNG IN DIE BAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE UMGEBUNG

Reglementstext

Städtebauliche Einpassung

- 1 Die Bebauung ist als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so 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.

Für die Hauptbauten sind dem Gemeinderat vor der Ausführung Material- und Farbmuster zur Genehmigung vorzulegen. Mit den Arbeiten darf nur mit der Bewilligung der zuständigen Behörde begonnen werden.

Mitspracherecht der Gemeinde

- 2 Der Gemeinderat hat ein Mitspracherecht in Fragen, welche die Gesamterscheinung der Überbauung betreffen. Mit der Ausführung der Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Zustimmung des Gemeinderates und der Baubewilligungsbehörde vorliegt.

Es wird empfohlen, sämtliche Fragen in Bezug auf die Erscheinung vorgängig mit dem Gemeinderat abzusprechen.

12 AUSNAHMEN

Reglementstext

Abweichungen

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

Bedingungen

- 2 Für die Erteilung von Ausnahmen müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:
 - kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 2
 - Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

grössere Abweichung

- 3 Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild und von der Umgebungsgestaltung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen.

13 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Reglementstext

Kommentar

Genehmigung

- 1 Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der Quartierplanvertrag Art. 10.3 von allen Vertragsparteien und Grundeigentümern unterzeichnet ist.

Umsetzung

- 2 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der 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.

Die Aufhebung des Quartierplans richtet sich nach § 47 Abs. 3 RBG:

Wird mit der Überbauung nach Quartierplan nicht innert fünf Jahren seit der Genehmigung durch den Regierungsrat begonnen oder ist sie nur zu einem kleinen Teil verwirklicht, ist der Quartierplan zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Gegebenenfalls ist die Genehmigung des Quartierplanes auf Antrag der Gemeinde oder anderer am Quartierplan beteiligter Personen vom Regierungsrat zu widerrufen.

BESCHLUSSFASSUNG UND GENEHMIGUNG

Beschluss des Gemeinderates: _____

Namen des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: _____

Die Gemeindepräsidentin

Referendumsfrist: _____

Urnenabstimmung: _____

Publikation der Planaufgabe

Der Gemeindeverwalter

im Amtsblatt Nr. _____ vom _____

Planaufgabe: _____

Vom Regierungsrat des Kanton Basel-Landschaft genehmigt

Der Landschreiber

mit Beschluss Nr. _____ vom _____

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. _____ vom _____