

Quartierplan „Therwilerstrasse - Betreutes Wohnen“ 4104 Oberwil BL

Quartierplanreglement gemäss § 4 und 37 RBG



vom 04. Februar 2016,

Stand Kantonale Vorprüfung / Mitwirkungsverfahren (vom 4. Februar – 11. März 2016)

Auftrag	Quartierplan Therwilerstrasse – Betreutes Wohnen, 4104 Oberwil BL
Auftraggeber/in	Mario Putrino, Bärenfelserstrasse 11a, 4132 Muttenz
Auftragnehmer/in	Planteam S AG, Sissacherstrasse 20, 4460 Gelterkinden
Projektleiter/in	Bernhard Straub, Dipl. Architekt ETH SIA Raumplaner NDS ETH REG A Vinh Ly, Dipl. Architekt FH SIA
Mitarbeit	Anna Borer, MSc Agr. ETH, MAS Raumplanung ETH
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999

Inhaltsverzeichnis

Erlass	4
§ 1 Zweck und Ziele der Planung.....	4
§ 2 Geltungsbereich und Inhalt	4
§ 3 Art der Nutzung	5
§ 4 Mass der Nutzung.....	5
§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten.....	6
§ 6 Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung	7
§ 7 Nutzung, Gestaltung und Unterhalt des Aussenraums	7
§ 8 Erschliessung und Parkierung	8
§ 9 Ver- und Entsorgung.....	8
§ 10 Lärmschutz.....	9
§ 11 Realisierung / Rechtliche Vereinbarungen	9
§ 12 Abweichungen / Ausnahmen	10
§ 13 Schlussbestimmungen	10
Beschlussfassung	11

Erlass

Beschluss	¹ Die Einwohnergemeinde Oberwil erlässt - gestützt auf § 2 - 7 und § 37 - 47 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 - auf der Parzelle Nr. 143 GB Oberwil (Beschrieb nach der Mutation. Vor der Mutation: Parzelle Nr. 143 und teilweise Parzelle Nr. 42 GB Oberwil gemäss Mutationsentwurf) im Gebiet ‚Therwilerstrasse‘ Quartierplanvorschriften bestehend aus dem vorliegenden Quartierplanreglement (QR) und dem Quartierplan (QP) ‚Therwilerstrasse – Betreutes Wohnen‘ mit den Teilplänen: – Teilplan A Bebauung + Profile Situation + Schnitt 1:500 – Teilplan B Erschliessung + Parkierung Situation 1:500 – Teilplan C Freiräume + Dachgestaltung Situation 1:500
Verbindlichkeit	² Alle Teilpläne sowie das Quartierplanreglement sind grundeigentumsverbindlich.

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck	¹ Der Quartierplan ‚Therwilerstrasse – Betreutes Wohnen‘ sichert die bauliche sowie erschliessungsmässige Entwicklung der Liegenschaft auf Parzelle Nr. 143 GB Oberwil (Beschrieb nach der Mutation. Vor der Mutation: Parzelle Nr. 143 und teilweise Parzelle Nr. 42 gemäss Mutationsentwurf vom 1. Dez. 2014) und bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.
Ziele	² Im Wesentlichen werden mit dieser Quartierplanung folgende Ziele verfolgt: – Realisierung einer qualitativ guten Wohnüberbauung, insbesondere für betreutes Wohnen, unter Beachtung der speziellen Lage und Aussenräume; – Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bewohner. – Einpassung der Überbauung ins nachbarliche Siedlungsquartier sowie eine massvolle Siedlungsverdichtung.

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

Geltungsbereich	¹ Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben orientierenden Charakter.
-----------------	--

- 2 Die Vorschriften regeln insbesondere:
- die Lage und die Grösse 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 Ver- und Entsorgung,
 - die Regelung weiterer Bestimmungen in rechtlichen Vereinbarungen.

§ 3 Art der Nutzung

- | | |
|---------------|--|
| Nutzungsart | 1 Der Baubereich ist der Wohnnutzung im Sinne von ‚betreutem Wohnen‘ vorbehalten. Es ist eine möglichst grosse Anzahl Wohnungen zu realisieren. |
| Untergeschoss | 2 Im Untergeschoss sind insbesondere Parkplätze für Bewohner und Besucher sowie Erschliessungs- und Verkehrsanlagen und Nebennutzflächen zulässig. |

§ 4 Mass der Nutzung

- | | |
|---------------------------------|---|
| Berechnung bauliche Nutzung | 1 Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) berechnet und ausgewiesen. |
| Nicht zur BGF wird angerechnet: | <p>3 Nicht angerechnet an die Bruttogeschossfläche werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. zu Wohnungen und zu Dienstleistungsnutzungen gehörende Kellerräume; b. Heiz- und Tankräume, Räume für Energiespeicher, Waschküchen und Trockenräume, Schutzzräume, Containerräume; c. Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage sowie Installationsräume und dergleichen; d. Einstellräume für Fahrzeuge inklusive Erschliessungswege und Zugänge; e. überdeckte bzw. unterirdische Veloabstellplätze, Abstellräume für Gehhilfen, Rollstühle und dergleichen; f. Verkehrs- und Konstruktionsflächen für Korridore, Treppen und Lifte; g. Bastel- und Gemeinschaftsräume im Unter- bzw. Sockelgeschoss; h. Erdgeschosshallen als Eingangsbereich der Bauten grösser 25 m² i. Mindestens einseitig offene Durchgänge, Arkaden, Dachterrassen- oder Gartensitzplatzüberdachungen, Pergolen; j. offene oder teilweise verglaste unbeheizte (keine Isolierverglasung) ein- und vorspringende Balkone sowie Loggien, sofern die natürliche Belüftung und Belichtung für die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt ist; k. Dachvorsprünge bis max. 1.5 m, Gehwegüberdachungen; l. unterirdische Einstell-, Vorrats- und Lagerräume; m. Trafostation, Entsorgungsanlagen; |

- n. ausserhalb der Bauten liegende Treppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte, Rampen und dergleichen;
- o. Mehrstärken von Gebäudeausenwänden über 35 cm.

Berechnung bauliche Nutzung

⁴ Die maximal zulässige Geschossfläche BGF innerhalb des Baubereichs beträgt für das Quartierplan-Areal insgesamt: **2'225 m²** und wird durch die maximalen anrechenbaren Bruttogeschossflächen (BGF) pro Geschoss wie folgt definiert.

Geschoss	Richtmass BGF max. ca. (m ²)
_Untergeschoss	0
_Sockelgeschoss	350
_Erdgeschoss	575
_Obergeschoss 1	650
_Obergeschoss 2	650
Total	2'225

⁵ Verschiebungen der maximalen anrechenbaren Bruttogeschossflächen (BGF) zwischen den Geschossen sind zulässig.

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage und Gestaltung

¹ Hochbauten dürfen nur innerhalb des im Situationsplan (Teilplan A) festgelegten Baubereichs realisiert werden. Ausgenommen davon sind Containerabstellplätze sowie Elemente zur Frei- und Aussenraumgestaltung. Vordächer bis 5 m² und offene Balkone bis max. 8 m² je Wohnung dürfen den Baubereich um max. 1.50 m überschreiten.

Unterirdische Bauten und Bauteile

² Unterirdisch dürfen der Überbauung dienende Kellergeschosse und technische Anlagen sowie die Einstellhallen erstellt werden, auch wenn sie im Quartierplan nicht eingezeichnet sind. Unterirdische Bauten und Bauteile sind so zu konzipieren, dass sie nach aussen nicht massgebend in Erscheinung treten (mit Ausnahme der Eingänge) und dass sie das bauliche, betriebliche und aussenräumliche Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen.

Gebäudeprofil

³ Die maximale Gebäudehöhe ist dem Quartierplan zu entnehmen (Teilplan A).

Dachform

⁴ Als Dachform wird das Flachdach für die Hauptbaute gemäss Quartierplan (Teilplan A) festgelegt. Die Oberkante der rohen Flachdachkonstruktion liegt mindestens 1 m unter der im Quartierplan (Teilplan A) festgelegten maximalen Gebäudehöhe. Es sind keine Attikageschosse zugelassen.

Dachbegrünung

⁵ Das Flachdach ist nicht begehbar und ist extensiv zu begrünen. Soweit sie nicht von Gebäudeteilen für technische Anlagen (vgl. § 5 Abs. 6) belegt sind, ist das Flachdach mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 20 cm zu versehen. Im Bereich von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen kann die Substratmächtigkeit bis auf 10 cm reduziert werden.

Technische Bauteile auf dem Dach

⁶ Oberlichter, Liftüberfahrten, Entlüftungsbauteile, Solaranlagen u. Ä. können das Dach der Hauptbaute überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Die Bauteile dürfen das Mass von 3.0 m ab roher Decke Dachkonstruktion nicht überschreiten. Diese Bauteile sind so auszubilden, dass sie aus der Umgebung betrachtet nicht störend in Erscheinung treten.

Betreutes Wohnen

⁷ Gebäude und Erschliessung sind in hindernisfreier Bauweise gemäss SIA-Norm 500 zu erstellen und zu unterhalten.

§ 6 Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung

Städtebauliche und landschaftliche Einpassung

¹ Die Bebauung ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe 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.

Mitspracherecht Gemeinderat

² Für die Hauptbauten sind dem Gemeinderat vor der Ausführung Material- und Farbmuster zur Genehmigung vorzulegen.

§ 7 Nutzung, Gestaltung und Unterhalt des Aussenraums

Nutzung

¹ Der Quartierplan stellt die Zugänglichkeit und Benützung der gemeinschaftlich genutzten Bereiche durch die Bewohnerinnen und Bewohner sicher und legt die erforderlichen Freiraumflächen fest. Die Benutzung der Gemeinschaftsbereiche und Anlagen 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.

Die Bepflanzung hat mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu erfolgen.

Unterhalt

² Die Pflege und der Unterhalt der gemeinschaftlichen Freiflächen und Anlagen und der öffentlich zugänglichen Wege sowie die Beleuchtung der Wege und Plätze sind Sache der Grundeigentümerschaft resp. Berechtigten oder müssen anderweitig rechtlich geregelt werden.

Gestaltung

³ Für Terrainveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) ist der Schnitt A-A 1:500 gemäss Teilplan A richtungsweisend.

Meteorwasser

4 Wege und Plätze werden, soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien ausgestattet.

§ 8 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung

1 Für die Zufahrten, Erschliessungsflächen und Zugänge sowie der Parkierung ist der Teilplan B – Erschliessung + Parkierung massgebend. Die genaue Lage und Dimensionierung sämtlicher Erschliessungsflächen sind in den Baugesuchsunterlagen zur Umgebungsgestaltung im Detail festzulegen.

Privatrechtliche Vereinbarungen

2 Die Grundstücksererschliessung erfolgt via Langegasse. Notwendige Fahrrechte über Nachbargrundstücke sind in privatrechtlichen Dienstbarkeitsverträgen grundbuchlich zu vereinbaren.

Die Erstellung und der Unterhalt der Anlagen für Zufahrten, Wege und Vorplätze sind durch rechtliche Vereinbarungen zu regeln.

Ermittlung Grundbedarf

3 Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Abstellplätze erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien. Der Gemeinderat stützt jedoch Anträge zur Reduktion der Stammplätze für das „Wohnen im Alter“ (Ausnahmeantrag) im Sinne von § 70 Abs. 2 sowie Anhang 11/1 RBV. Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung sind jeweils im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen bzw. auszuweisen.

Betrieb

4 Eine Vermietung der unterirdischen Einstellplätze an Dritte ist zulässig, wenn die Parkierungsbedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner der Liegenschaft gedeckt sind. Die Besucherparkplätze dürfen nicht vermietet oder individuell zugeordnet werden.

§ 9 Ver- und Entsorgung

Energiekonzept

1 Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten:

- Minimierung des Energiebedarfs (Wärme und Elektrizität).
- Rationelle Energienutzung (Abwärmenutzung, Einsatz von erneuerbaren Energien).

2 Die Gebäude im Perimeter des Quartierplans sind für die Wärmeversorgung an das Fernwärmenetz der WOT AG anzuschliessen. Ist die Machbarkeit eines solchen Anschlusses nicht gegeben oder ist die Umsetzung wirtschaftlich nicht tragbar, kann der Gemeinderat die Anschlusspflicht aufheben. In diesem Fall ist dem Gemeinderat für die Wärmeerzeugung ein umweltfreundliches und energiesparendes Konzept vorzulegen.

Energiestandard

3 Sofern die Anschlusspflicht an die WOT AG aufgehoben wird, ist mindestens 80% des Wärmeenergiebedarfs (Heizung und Warmwasser) durch CO₂ –

	neutrale Energieträger zu erbringen, max. 20% des Wärmeenergiebedarfs dürfen mit fossilen Energieträgern erzeugt werden.
Sonnenenergie	4 Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet. Auf eine gute Einpassung im Sinne von § 6 ist besonders zu achten.
Wasser und Abwasser	5 Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung richten sich nach den Reglementen der Gemeinde. Das Konzept mit dem entsprechenden Nachweis ist in Absprache mit der Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) spätestens im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.
Abfallentsorgung	6 Für die Abfallbeseitigung gelten die kommunalen Bestimmungen. Es sind Container für die Abfallentsorgung sowie auch für die Altpapierentsorgung und für die Bioabfuhr bereit zu stellen. Ein entsprechendes Konzept ist dem Gemeinderat vor Realisierung der Quartierplanung zur Bewilligung vorzulegen.

§ 10 Lärmschutz

Lärmempfindlichkeitsstufe	1 Für den Baubereich im Quartierplanperimeter gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.
Bauliche Lärmassnahmen	2 Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten für alle Neubauten die Mindestanforderungen gemäss SIA-Norm 181 (Ausgabe 1988). Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 32 ff. LSV sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen.
Lärmempfindliche Räume	Die Immissionsgrenzwerte sind an mindestens einem Fenster pro lärmempfindlichen Raum einzuhalten. Lärmempfindliche Räume sind auf der dem Lärm abgewandter Seite des Gebäudes anzuordnen oder das Gebäude ist durch gestalterische oder bauliche Massnahmen gegen Lärm abzuschirmen.

§ 11 Realisierung / Rechtliche Vereinbarungen

Erfordernis rechtliche Vereinbarungen	1 Für die Genehmigung des Quartierplans sind Rechtliche Vereinbarungen erforderlich.
Inhalte rechtliche Vereinbarungen	2 Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer resp. die Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Grundstücksübertragungen und Servitute einzuräumen. In entsprechenden Verträgen sind insbesondere zu regeln: – Landverkauf für Bauten und Anlagen – Erstellung und Unterhalt von gemeinsamen Bauten und Anlagen als Baurecht – Öffentliche und private Fuss- und Fahrrechte

- Bau- und Durchleitungsrechte
- Grenzbaurechte
- Benutzungsrechte für die Stiftung Alters- und Pflegeheim Bottmingen und Oberwil

Etappierung 3 Für die Verwirklichung der Quartierplanung gemäss Zielsetzung ist eine Etappierung der Überbauung nicht zulässig.

§ 12 Abweichungen / Ausnahmen

Abweichungen	¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.
Bedingungen	² Voraussetzungen dafür sind, dass keine Widersprüche zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 vorliegen. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.
Grössere Abweichungen	³ Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Änderung erfolgen.

§ 13 Schlussbestimmungen

Genehmigung	¹ Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass die gemäss § 11 erwähnten, privatrechtlichen Vereinbarungen von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern unterzeichnet und öffentlich beurkundet sind.
Umsetzung	² Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 124ff. RBG bzw. §§ 88ff. 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.

Beschlussfassung

Beschluss des Gemeinderates: Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: Die Gemeindepräsidentin

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. vom Der Gemeindeverwalter

Planaufgabe:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel – Landschaft
genehmigt

mit Beschluss Nr. vom Der Landschreiber

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
Im Amtsblatt Nr.vom.....