



Gemeinde Oberwil

Quartierplanung Ziegelei Oberwil

Mutation Baubereich A5

Quartierplanreglement

Beschlussfassung

jermann

Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Inhaltsverzeichnis

A	Mutation (rechtsverbindlich)	2
1	Erlass	2
2	Zweck und Ziel	2
3	Geltungsbereich und Inhalt	2
4	Art der baulichen Nutzung	3
5	Mass der baulichen Nutzung	3
6	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	4
7	Gestaltung und Nutzung der Aussenräume	6
8	Erschliessung und Parkierung	7
9	Ver- und Entsorgung	7
10	Lärmschutz im Baugebiet	8
11	Realisierung	8
12	Abweichungen und Änderungen	8
13	Schlussbestimmungen	9
B	Beschlüsse und Genehmigung	10

A MUTATION (RECHTSVERBINDLICH)

Textteile, die aufgehoben werden, sind ~~rot und durchgestrichen~~.
Neue Textteile sind **gelb hinterlegt**.

1 ERLASS

- 1.1 Die Einwohnergemeinde Oberwil erlässt, gestützt auf § 2 – 6 und § 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, die Quartierplan-Vorschriften "Ziegelei Oberwil", bestehend aus:
- Plan Nr. 1 Situation + Schnitte 1:500
 - **Plan Nr. 1 Situation + Schnitte 1:500, Mutation Baubereich A5**
 - Quartierplan-Reglement
- 1.2 Die im Plan Nr. 1 dargestellten Gebäudegrundrisse, Fassaden und Umgebungsgestaltungen gelten als richtungsweisend für die kubische Gestaltung bzw. für die Detailplanung.

2 ZWECK UND ZIEL

- 2.1 Die Quartierplanung schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung des Fabrikareals des ehemaligen Ziegeleibetriebes für Arbeiten, Wohnen, Freizeit und Natur.
- 2.2 Die Planung verfolgt folgende Ziele:
Realisierung einer qualitativ guten Wohnüberbauung unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude und der speziellen Lage am Siedlungsrand mit Aussicht ins Gelände;
Erhalt der Kernbauten der Fabrikanlage;
Schaffung einer interessanten Mischung von Wohnraum, Kleingewerbe und Dienstleistungen an der Siedlungsperipherie;
Naturnahe Umgebungsgestaltung und ökologische Vernetzung verschiedener Lebensräume. Abstimmung des Quartierplanes mit den entstehenden Naturschutzzonen.

3 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

- 3.1 Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Quartierplan-Perimeters.
- 3.2 Die Vorschriften regeln insbesondere verbindlich:
- Art und Mass der baulichen Nutzungen
 - Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
 - Gestaltung und Nutzung der Aussenräume
 - Naturschutzaspekte
 - Landschaftsbild
 - Erschliessung und Parkierung
 - Ver- und Entsorgung
 - den Lärmschutz
 - die Realisierung

4 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Quartierplan-Perimeter sind folgende Nutzungsbereiche mit folgenden Zweckbestimmungen definiert:

A	Fabrikgebäude	Nutzungen gemäss Vorschriften Gewerbezone; im Baubereich A5a ist auch Wohnen möglich.
B	Wohnen 1	Wohnen
C	"Sumpfhaus"	Wohnen und Nutzungen mit wenig störenden Immissionen gemäss Vorschriften für Wohn-/Geschäftszone
D	"ehemaliger Tank"	Reservefeld Wohnen und Nutzungen mit wenig störenden Immissionen gemäss Vorschriften für Wohn-/Geschäftszone
E	"Aufbereitungshalle"	Spielplatz und Siedlungszentrum, Gemeinschaftsanlagen in umschlossenen Bauteilen (E2)
F	Wohnen 2	Wohnen
G	Nebengebäude 2	Carports und Abstellräume zu Wohnen 2
H	Nebengebäude A	Eingeschossiger Nebengebäude zu Nutzungen in Fabrikgebäude A

5 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

5.1 Die maximalen Ausmasse der Überbauungsflächen werden beschränkt durch die im Situationsplan 1:500 (Plan Nr. 1) definierten Baubereiche.

5.2 Hinweise betr. Nutzungsberechnung

Zur baulichen Nutzung (nach ORL) zählt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen (inkl. der Mauer- und Wandquerschnitte), die dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienen.

Nicht zur Nutzung zählen

- Keller, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen und dergleichen.
- Räume, welche der Energieversorgung dienen.
- Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage.
- Dachgeschossflächen, deren lichte Höhe weniger als 1.80 m beträgt.
- nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.
- Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen.
- offene Erdgeschosshallen.
- offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht in Form von Laubengängen der Erschliessung dienen.
- Zwischenklimazonen (Balkonverglasungen) und ungedeckte Höfe innerhalb der Baubereiche.
- zusätzliche Nebengebäude (für Velos/Mofas, Container, Briefkastenanlagen etc.) gemäss § 57 RBV.

5.3 Pergolen sind nur zulässig in gemeinschaftlich genutzten Anlagen mit Baubewilligung.

5.4 In den verschiedenen Bereichen sind folgende maximale Bruttogeschossflächen (BGF) zulässig:

5.4.1 Gewerbe

Bez.	Gebäude	BGF (m ²)
A A1-A4 A5b A6-A7	Fabrikgebäude	Keine Beschränkung der BGF. Das Nutzungsmass wird analog der Bestimmungen der Gewerbezone über die Fläche und die maximale Höhe des Baubereiches beschränkt.

5.4.2 Wohnen und Gewerbe

Bez	Gebäude	BGF (m ²)	Geschosse	Anz. Wohnungen
A5a	Fabrikgebäude	4'048	EG - 3. OG	ca. 20-30 Wohnungen und/oder Gewerbeflächen
B	Wohnen 1	4'900	UG/SG; EG; 1.-3. OG	ca. 32 Wohnungen
C	"Sumpfhhaus"	1'700	SG; EG; 1.OG	ca. 8-10 Wohnungen und/oder Dienstleistungsbetriebe
D	"ehemaliger Tank"	1'200	max. SG; EG; 1.OG; 2.OG	ca. 6 Wohnungen und/oder Arbeitsflächen
F	Wohnen 2	2'900	- SG; EG; 1.OG - SG; EG; 1.-2.OG - EG; 1.-3OG	ca. 18 Wohnungen

5.4.3 Nebenbauten

Bez.	Gebäude	BGF (m ²)	Geschosse	Bemerkungen
E	"Aufbereitungshalle"	200	EG; 1.OG	Nebenräume zu Gemeinschaftsflächen
G	Abstellräume hinter Carports zu Wohnen 2	150	1 G	
H	Kleinbauten zu A zu Gewerbenutzungen	300		Lager und Abstellflächen

6 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

6.1 Die Lage und maximale Grösse (Grundfläche, Geschoszahl, Gebäudeprofil) der Bauten werden durch die im Plan Nr. 1 dargestellten Baubereiche definiert.

6.2 Die maximalen Bauhöhen sind in den dargestellten Schnitten festgelegt. Die Festlegung erfolgt absolut in m.ü.M. Technische Aufbauten (Lift, Gebäudetechnik etc.) dürfen nur dann die festgelegten maximalen Bauhöhen überschreiten, wenn das aus betrieblichen oder technischen Gründen notwendig ist und wenn dadurch keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden.

- 6.3 Zusätzliche, im Situationsplan nicht enthaltene Nebenbauten für gemeinschaftliche Nutzungen mit je bis 20 m² Fläche können im Baugesuchsverfahren bewilligt werden. Diese Nebenbauten dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.
- 6.4 Gestaltung "Kernbauten Fabrik"
Die Kernbauten der Fabrik A1, A2, A3, A4 sowie der Kamin entlang der Hohestrasse sind in ihrer charakteristischen Erscheinung zu erhalten.
Im Bereich A6 und A7 sind gemäss den definierten Baubereichen neue An- oder Ersatzbauten möglich.
~~Im hinteren Teil der Fabrikbauten A5 sind gemäss definiertem Baubereich gewerbliche Neu- und Ersatzbauten möglich.~~ Im Baubereich A5a sind gewerbliche, gemischt genutzte oder zu Wohnzwecken genutzte Neu- und Ersatzbauten möglich. Im Baubereich A5b sind gewerbliche Neu- und Ersatzbauten möglich.
- 6.5 Gestaltung neue Wohnbauten (Bereiche B und F).
Bei der Gestaltung, Material und Farbwahl der Wohnbauten B und F ist auf eine landschaftsverträgliche Einpassung (Sicht von Nordwesten her) zu achten.
Balkonverglasungen, die später ausgeführt werden, müssen innerhalb eines Gesamtkonzeptes dem Gemeinderat vorgelegt werden. Die Bewilligung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.
- 6.6 Dachgestaltung
Bei Neu- oder Umbauten von Gebäuden im Nutzungsbereich A5 hat der Gemeinderat bei der Gestaltung des Daches ein Mitspracherecht.
Beim Gebäude C (Sumpfhäuser) darf die strassenseitige Dachfläche nicht von Dachaufbauten, Dachflächenfenstern etc. durchbrochen werden. Auf der Nordwestseite können auf dem Dach Lukarnen, Dachflächenfenster und Einschnitte gemäss den Zonen-Vorschriften für W- und WG-Zonen realisiert werden.
Die Flachdächer in den Bereichen A5a, B, D und F werden extensiv begrünt, ausser Solaranlagen werden darauf erstellt.
- 6.7 Die Wohn- und Gewerbebauten A5a sowie die Wohn-Neubauten B und F werden so gestaltet, dass ihre Benützung auch Behinderten möglich ist. Die Kriterien richten sich nach § 108 Abs. 2 und 5 RBG.
- 6.8 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat der Gemeinderat ein Mitspracherecht bei Gestaltung, Material- und Farbwahl.

7 GESTALTUNG UND NUTZUNG DER AUSSENÄUME

- 7.1 Die Aussenräume sind in unterschiedliche Bereiche eingeteilt. Die Bereiche sind im Plan Nr. 1 nicht scharf getrennt. Die genaue Abgrenzung der Bereiche erfolgt im Baubewilligungsverfahren.
Für die unterschiedlichen Bereiche werden folgende Nutzungs- und Gestaltungsansätze festgelegt:

Bereich:	Nutzung und Gestaltung:
aa Vorzone Hohestrasse	Vorzone für Fussgänger, Parkplätze.
bb Lagerplatz Nord	Verkehrs- und Lagerfläche, Parkplätze für Gewerbe Bereich A.
cc Innenhof Fabrik	Innenhof für Belichtung, Veranstaltungen und Aussensitzplätze Restaurant.
dd Parkplatz Fabrik	Parkplätze mit Einzelbäumen.
ee Zufahrtsweg	Verkehrsbereich, Zufahrt zu G und F.
ff Zwischenhof Gestaltung „Sumpfhaus“ – Wohnen ¹	Halböffentliche Zone mit gärtnerischer Gestaltung (Aufenthaltsbereich und Zugangswege zu Bereichen B und C).
gg Umgebung Wohnen	Grösserenteils naturbelassene Umgebung mit Spontanvegetation sowie extensiver Nutzung und Pflege.
hh „Aufbereitungshalle“ und Vorplatz	Siedlungsplatz mit Hartbelag z.T. gedeckt.
ii Erschliessungszone Wohnen 2	Erschliessungszone mit gedeckten Parkplätzen und Zugängen zu Wohnbauten F.
kk Böschung "Hohestrasse"	Im definierten Bereich Baumhecke mit einheimischen Pflanzen (spontaner Bewuchs). Übrige Bereiche entlang der Böschungen grossteils naturbelassene Umgebung mit Spontanvegetation sowie extensiver Nutzung und Pflege.
II Verkehrsbereich	Durchfahrtsweg, Parkplätze für Wohnen, Gewerbe und Anlieferung Bereich A, Lagerfläche, Erschliessung und Zugänge zu Baubereichen.

- 7.2 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist pro Etappe ein Umgebungsplan im Massstab 1:200 einzureichen mit folgenden Angaben:
- Terrainverlauf (gestaltetes Terrain)
 - Lage von Erschliessungsfahrwegen, Fusswegen und Plätzen inkl. Materialisierung
 - Speziell genutzte Flächen mit Angaben von Zweck und Materialisierung
 - Neubepflanzungen
 - Art der Oberflächenentwässerung
 - Lage der Abfallsammelstellen
 - Parkierung (Autos/Velos/Mofas)
- 7.3 Grössere Teile in den Bereichen gg und kk sind naturnah zu belassen. Die Anwendung von Düngemitteln und Bioziden ist in diesen Bereichen untersagt.

- 7.4 Die Hecke entlang der Hohestrasse ist innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiches zu belassen und zu pflegen.
- 7.5 Pflege und Unterhalt der Umgebungsanlagen und der Verkehrsflächen sowie die Beleuchtung innerhalb des Quartierplan-Perimeters sind Sache der Eigentümer im Quartierplan-Perimeter.

8 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

- 8.1 Die Zufahrten, Erschliessungsflächen und Zugänge zu den Parkierungsanlagen sind im Plan Nr. 1 festgelegt. Das Areal wird an den im Situationsplan bezeichneten Stellen erschlossen.
Ab Hohestrasse / Ecke Allschwilerstrasse (alte Fabrikerschliessung): Erschliessung der Fabrikbauten A1, A5 und A7 und des Lagerplatzes sowie Erschliessung für LKW, Notfahrzeuge und Kehrmaschinen für das ganze Areal.
Ab Hohestrasse via Rampe: Erschliessung des Fabrikbaus A3, A4, A5a, A5b und A6 sowie der Wohnbereiche.
- 8.2 Zusätzlich wird eine Fusswegverbindung an den Weg "Im Senn" erstellt.
- 8.3 Die Anzahl der Parkplätze richtet sich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach dem Anhang 11/1 und 11/2 zur RBV. Die Anzahl und Lage der Parkplätze ist im jeweiligen Baubewilligungsverfahren anzugeben. Bei etappenweiser Realisierung ist die jeweils erforderliche Anzahl Parkplätze (Pflicht- und Besucherparkplätze) nachzuweisen. Besucherparkplätze für Wohn- und Arbeitsnutzungen können kombiniert werden (Mehrfachnutzung).
- 8.4 Die Lage der unterschiedlichen Parkierungsflächen für Autos und Velos/Mofas sind im Situationsplan eingezeichnet: Für die Bereiche A, C und D können auch ungedeckte Besucherparkplätze erstellt werden.
- 8.5 Die Autoeinstellhallen können unterirdisch miteinander verbunden werden.

9 VER- UND ENTSORGUNG

- 9.1 Die Entwässerung für die Neubauten erfolgt nach dem gültigen generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie nach dem aktuellen Stand der Technik.
- 9.2 Wege und Plätze werden, soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien ausgestaltet bzw. seitlich entwässert. Dies gilt vor allem für neu angelegte Flächen.
- 9.3 Die Konzepte für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind in Absprache mit der Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) spätestens mit dem ersten Baugesuch einzureichen.
- 9.4 Für die Abfallbeseitigung gilt das kommunale Abfallreglement. Ein Konzept ist dem Gemeinderat spätestens mit dem Baugesuch für die erste jeweilige Bauetappe vorzulegen.

- 9.5 Am bezeichneten Standort „K“ ist für die Bewohner im Quartierplan-Perimeter ein Kompostplatz einzurichten.
- 9.6 Die Stromversorgung erfolgt ab der durch die EBM bereits realisierten Trafostation im Fabrikgebäude.
- 9.7 Für Bauvorhaben im Quartierplan-Areal ist ein Energiekonzept zu erarbeiten, welches einen ökologisch sinnvollen Energieeinsatz unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit zum Ziel hat (Wärme und Elektrizität). Das Energiekonzept ist vor dem Einreichen des Baugesuchs mit der Fachstelle Energie des Amtes für Umweltschutz (AUE) zu besprechen.

10 LÄRMSCHUTZ IM BAUGEBIET

- 10.1 Für die im Plan Nr. 1 bezeichneten Bereiche A und H gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe LES III.
- 10.2 Für die übrigen Bereiche gilt die Empfindlichkeitsstufe LES II.

11 REALISIERUNG

- 11.1 Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden, wobei dem Gesamtkonzept Beachtung zu schenken ist.
- 11.2 Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten und Wege anteilmässig mit zu erstellen, so dass der Bedarf der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung weiterer Bauten nicht erschwert wird.
- 11.3 Durch eine spätere Parzellierung des Areals dürfen die Verwirklichung und die Funktionalität der Quartierplanung nicht in Frage gestellt werden. Alle erforderlichen Dienstbarkeiten sind bei der Parzellierung einzutragen.
- 11.4 In einem separaten Quartierplan-Vertrag werden die Nutzungen zugunsten der Einwohnergemeinde Oberwil geregelt.

12 ABWEICHUNGEN UND ÄNDERUNGEN

- 12.1 Der Gemeinderat kann bei der Realisierung zuhanden der Bewilligungsbehörde Ausnahmen für geringfügige Abweichungen von den Quartierplan-Vorschriften infolge veränderter Verhältnisse und nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen beantragen.
- 12.2 Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Art. 2 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflä-

chengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten. Wesentliche Abweichungen vom städtebaulichen Konzept und von den Grundsätzen der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Änderung erfolgen.

13 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 13.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bzw. § 86 ff. der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) bleibt vorbehalten.
- 13.2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten innerhalb des Quartierplan-Perimeters als aufgehoben.
- 13.3 Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

B BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG

Beschluss des Gemeinderates: _____ Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: _____ Der Gemeindepräsident

Referendumsfrist: _____

Urnenabstimmung: _____ Hanspeter Ryser

Publikation der Planaufgabe: Der Gemeindeverwalter
Amtsblatt Nr. ____ vom _____

Planaufgabe: _____ bis _____
André Schmassmann

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt Der Landschreiber

mit Beschluss Nr. ____ vom _____
Peter Vetter

Publikation des Regierungsratsbeschlusses:
Amtsblatt Nr. ____ vom _____