
Quartierplanung "Langeasse"

QUARTIERPLAN-REGLEMENT

Stand: öffentliche Mitwirkung / kantonale Vorprüfung

Inhaltsverzeichnis

	Erlass	1
§ 1	Zweck und Ziele der Quartierplanung	1
§ 2	Geltungsbereich und Inhalt der Quartierplanung	1
§ 3	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	1
§ 4	Art und Mass der baulichen Nutzung	2
§ 5	Gestaltung, Nutzung und Unterhalt des Aussenraumes	3
§ 6	Erschliessung und Parkierung	4
§ 7	Ver- und Entsorgung	4
§ 8	Energieeffizienz und Energieträger	5
§ 9	Lärmschutz	5
§ 10	Umgebungsplan	5
§ 11	Wettbewerb für die Ergänzungsbauten	6
§ 12	Quartierplan-Vertrag	6
§ 13	Realisierung	6
§ 14	Ausnahmen und Abweichungen	6
§ 15	Schlussbestimmungen	7
	Beschlüsse und Genehmigung	8

Bearbeitung:

Auftragsnummer: 48-014
Dok-Status: Reglement
Verfasser: RC
Version / Datum: MW-VP / 28. Okt. 2009
Kontrolle / Freigabe:

Erlass

Die Einwohnergemeinde Oberwil erlässt – gestützt auf §§ 2 - 7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – auf den Parzellen 97 und 98 die Quartierplan-Vorschriften "Langegasse" (Fläche von 19'808 m²). Diese Quartierplan-Vorschriften bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitt 1:500).

§ 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung

Zweck

- ¹ Der Quartierplan "Langegasse" bezweckt die Erhaltung, Aufwertung und Weiterentwicklung der bestehenden Wohnüberbauung mit den dazugehörigen Aussenraumflächen und den vorhandenen Erschliessungsanlagen zur Siedlungserneuerung und zur Siedlungsverdichtung.

Ziele

- ² Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
 - Sicherstellung von Rahmenbedingungen für eine Sanierung der bestehenden Bausubstanz;
 - städtebauliche Weiterentwicklung bzw. Ergänzung der bestehenden Wohnüberbauung (Ergänzung mit 2 Neubauten);
 - Sicherstellung eines Wettbewerbsverfahrens als Grundlage für die Projektierung und Realisierung der Ergänzungsbauten;
 - Erhaltung und Aufwertung bzw. Ergänzung der vorhandenen Aussenraumflächen;
 - Ablösung der Vorschriften der Gesamtüberbauung "Langegasse" (RRB Nr. 1786 vom 13. Juni 1972).

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt der Quartierplanung

Geltungsbereich

- ¹ Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Inhalt

- ² Die Quartierplan-Vorschriften regeln insbesondere:
 - Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten;
 - Art und Mass der baulichen Nutzung;
 - Gestaltung, Nutzung und Unterhalt des Aussenraumes;
 - Erschliessung und Parkierung sowie Ver- und Entsorgung;
 - Energieeffizienz und Energieträger sowie Lärmschutz;
 - Wettbewerbsverfahren für die Ergänzungsbauten;
 - Vollzug der Quartierplan-Vorschriften.

§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Definition der Bauten

- ¹ Für die Lage und Grösse (Grundfläche, Geschosszahl, Gebäudeprofil) der oberirdischen Bauten sind der Quartierplan (Situation und Schnitt 1:500) sowie die nachstehenden Quartierplan-Bestimmungen massgebend.

Baubereiche für Hauptbauten

- ² Die Baubereiche im Quartierplan (Situation und Schnitt 1:500) begrenzen die Lage und die Höhe der Hauptbauten. Kleinere Verschiebungen von Baubereichen werden vom Gemeinderat gestattet, sofern das Gesamtkonzept der Überbauung keine Beeinträchtigung erfährt.

Baubereich E und F

- ³ Die Ergänzungsbauten in den Baubereichen E und F sind als getrennte Bauten zu erstellen.

<i>Liftanbau im Baubereich B</i>	4	Im Baubereich B darf ausserhalb des im Quartierplan (Situation und Schnitt 1:500) definierten Baubereiches eine Liftanlage zur Geschosserschliessung erstellt werden.
<i>Messweise der Gebäudehöhe</i>	5	Die Gebäudehöhe der Baubereiche wird gemessen bis Oberkante der rohen Dachkonstruktion. Die Festlegung der Höhe erfolgt mittels Meereshöhe (m ü. M.).
<i>Überragen von Baubereichen</i>	6	Der Dachrand darf die Gebäudehöhe des Baubereiches um maximal 0.5 m resp. als Brüstung um 1.0 m überragen.
<i>Nebenbauten</i>	7	<p>Als Nebenbauten gelten eingeschossige Bauten (freistehend oder angebaut), wie Velounterstände, Geräteräume, überdachte Spiel- und Verweilflächen u. dgl.</p> <p>Nebenbauten sind im Quartierplan (Situation und Schnitt 1:500) nicht festgelegt. Sie können in Beachtung der Abstands- und Baulinien zu nachbarlichen Parzellen im QP-Areal platziert werden. Nebenbauten sind als Teil des Aussenraumes im Umgebungsplan gemäss § 10 darzustellen und einheitlich zu gestalten.</p> <p>Die nachträgliche Erstellung von Nebenbauten unterliegt der Bewilligung des Gemeinderates im Rahmen des kleinen Baubewilligungsverfahrens nach § 92 RBV.</p>
<i>Unterirdische Autoeinstellhalle</i>	8	Lage und Grösse der unterirdischen Autoeinstellhalle ist im Quartierplan (Situation und Schnitt 1:500) konzeptionell festgelegt. Verschiebungen und Grössenänderungen sowie im Quartierplan definierte Erweiterungen sind zulässig, wenn sie nach aussen nicht nachteilig in Erscheinung treten und wenn das städtebauliche, aussenräumliche und erschliessungsmässige Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.
<i>Materialisierung und Gestaltung</i>	9	<p>Die Materialien sowie die Gestaltung der Fassaden und der Dächer bei den Neubauten und bei Gebäudesanierungen sind so zu wählen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht.</p> <p>Mit der Baugesuchseingabe ist bei Neubauten für die Fassaden sowie bei farblichen und gestalterischen Veränderungen bei Sanierungen von Fassaden, ein Farb- und Materialisierungskonzept beim Gemeinderat zur Beurteilung einzureichen.</p>
<i>Dachgestaltung und -begrünung</i>	10	<p>Bei Hauptbauten sind die Hauptdächer als Flachdächer auszugestalten. Bei neuen Hauptbauten und bei Dachsanierungen sind die Hauptdächer extensiv zu begrünen.</p> <p>Von der extensiven Begrünung ausgenommen sind begehbare Flachdächer in Form von Dachterrassen. Dachterrassen sind jedoch nur zulässig, wenn sie auf der niveaugleichen Ebene, wie die Wohnungen liegen.</p>
<i>Belichtung von Dachräumen</i>	11	Zur Belichtung von Räumen unter dem Dach sind Dacheinschnitte und verglaste Dachöffnungen erlaubt.
<i>Technische Bauteile auf dem Dach</i>	12	Technische Einrichtungen wie Oberlichter, Entlüftungsbauteile, Liftüberfahrten u. ä. können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird.
<i>Abstellräume</i>	13	Bei Bauten in den Baubereichen E und F sind ausreichend Abstellräume für Velos, Kinderwagen und ähnliches zu erstellen.

§ 4 Art und Mass der baulichen Nutzung

<i>Nutzungsart</i>	1	<p>Die zulässige Nutzungsart wird wie folgt festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In den Baubereichen A bis F gilt die Wohnnutzung im Sinne der Wohnzone gemäss § 21 Abs. 1 RBG. - Neben der Wohnnutzung sind in den Baubereichen A bis F auch nicht störende Dienstleistungsnutzung wie Büros, Ateliers, Arztpraxen, Kindergärten / Kindertagesstätten und ähnliches mit geringem Zubringerverkehr zulässig.
--------------------	---	--

*Definition Nutz-
zungsmass*

² Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude berechnet und ausgewiesen.

*Ermittlung Nutz-
zungsmass*

³ Als anrechenbare BGF gilt die Summe aller dem Wohnen und dem Arbeiten dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

Hiervon werden nicht angerechnet:

- alle dem Wohnen und dem Arbeiten nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie z. B. unterirdische Lagerräume;
- zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen; Gemeinschafts-Bastelräume in Mehrfamilienhäusern;
- Heiz- und Tankräume; Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- nicht gewerblichen Zwecken dienende ober- und unterirdische Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.;
- Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
- offene Erdgeschosshallen; überdeckte offene Dachterrassen;
- offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
- Flächen von Laubengängen über 1.2 m Breite.

Nachstehende Bauteile werden ebenfalls nicht zur anrechenbaren BGF gezählt:

- unbeheizte Windfänge für Hauseingänge ausserhalb der isolierten Gebäudehülle bis zu max. 10.0 m² bei Mehrfamilienhäusern;
- unbeheizte, einfachverglaste Aussenräume, als Wind- und Lärmschutz, wie z. B. Sitzplatz-, Balkon- oder Terrassenverglasungen bis zu max. 15.0 m² je Wohnung;
- unbeheizte, isolierverglaste Zwischenklimaräume (Wintergärten), in den Baubereichen A bis D mit bis zu max. 15.0 m² je Wohnung;
- mindestens einseitig offene Überdachungen im Erdgeschossbereich (z.B. Gebäudeeingang, Überdachung Einstellhalleneinfahrt etc.);
- eingeschossige Nebenbauten (Geräteraum, Schopf, Veloabstellanlagen, Überdachung für Spiel- und Verweilflächen u. dgl.);
- Mehrstärken von Aussenwänden über 35 cm bei Neubauten;
- zusätzliche Wärmeschutzmassnahmen bei der Gebäudehülle der Bauten in den Baubereichen A bis D;
- Liftanbau beim Baubereich B gemäss § 3 Abs. 4

*Nutzungsmass pro
Baubereich*

⁴ In den einzelnen Baubereichen gelten folgende maximale Nutzungsmasse (BGF):

- Baubereich A 1'760 m²
- Baubereich B 2'060 m²
- Baubereich C 1'750 m²
- Baubereich D 1'750 m²
- Baubereich E + F 7'700 m²

*Nutzungsmass
Nebenbauten*

⁵ Nebenbauten (Geräteraum, Schopf, Veloabstellanlagen, Überdachung für Spiel- und Verweilflächen u. dgl.) bis max. 7 % der Fläche des Quartierplan-Areals.

§ 5 Gestaltung, Nutzung und Unterhalt des Aussenraumes

*Aussenraumkon-
zept*

¹ Lage, Umfang und Nutzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan (Situation und Schnitt 1:500) konzeptionell festgelegt. Die Konkretisierung erfolgt in der Stufe des Baugesuches im Umgebungsplan gemäss § 10.

<i>Bepflanzung</i>	²	Für eine neue Bepflanzung sind standort-einheimische Arten (Bäume, Sträucher etc.) zu verwenden.
<i>Aufschüttungen und Abgrabungen</i>	³	Aufschüttungen und Abgrabungen entlang den Bauten im Baubereich E + F sind dem gewachsenen Terrain anzupassen. Sie dürfen die lotrechte Höhe von 1.5 m Differenz zum gewachsenen Terrain nicht übersteigen. Im Umgebungsplan gemäss § 10 sind die Aufschüttungen und Abgrabungen aufzuzeigen.
<i>Bereich für Quartier-Erholungseinrichtungen</i>	⁴	Im Bereich für Quartier-Erholungseinrichtungen sind Kinderspielplätze, Spiel- und Verweilflächen, Sitzgelegenheiten etc. zu erstellen. Die Benützung von erstellten Quartier-Erholungseinrichtungen steht allen BewohnerInnen der Quartierplan-Überbauung offen.
<i>Beläge</i>	⁵	Fusswege und Plätze sowie oberirdische Parkierungsflächen sind nach Möglichkeit mit durchlässigen Belägen und Materialien zu befestigen.

§ 6 Erschliessung und Parkierung

<i>Erschliessung QP-Areal</i>	¹	Die Erschliessung des Areals der Quartierplanung für den motorisierten Verkehr erfolgt durch die Lange gasse.
<i>Verkehrs- und Erschliessungskonzept</i>	²	Das Verkehrs- und Erschliessungskonzept sowie die ober- und die unterirdische Parkierung wird im Quartierplan (Situation und Schnitt 1:500) konzeptionell festgelegt.
<i>Lage, Dimensionierung und Materialisierung</i>	³	Die genaue Lage, die Dimensionierung und die Materialisierung der Erschliessungsanlagen und der oberirdischen Parkierungsflächen sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens im Umgebungsplan gemäss § 10 zu konkretisieren.
<i>Erstellen der Erschliessungsanlagen</i>	⁴	Die innerhalb des Areals der Quartierplanung erforderlichen Erschliessungsanlagen (inkl. der Beleuchtung) und erforderliche Parkierung sind durch die Eigentümer der Quartierplan-Überbauung zu projektieren und zu erstellen.
<i>Notzufahrten</i>	⁵	Bei Neubauten sind Notzufahrten (Sanität, Umzüge etc.) vorzusehen.
<i>Bedarfsermittlung Autoparkplätze</i>	⁶	Die Ermittlung des Bedarfs an Autoparkplätzen wird wie folgt berechnet: - Stammplätze: 1.0 Stammplatz pro Wohnung - Besucherplätze: 0.2 Besucherplatz pro Wohnung Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens festzulegen bzw. auszuweisen.
<i>Vermietung von Autoeinstellplätze an Dritte</i>	⁷	Vermietung von Autoeinstellplätzen an Dritte ist nur gestattet, wenn der Parkierungsbedarf innerhalb der Quartierplanung nachweisbar gedeckt ist. Besucherparkplätze dürfen weder fest vermietet noch dauernd belegt werden.

§ 7 Ver- und Entsorgung

<i>Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung</i>	¹	Betreffend die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden kommunalen Reglemente und Planungen massgebend. Die Konzepte für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind in Absprache mit der Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE), spätestens mit den Baugesuchsakten einzureichen. Bewilligungsbehörde ist der Gemeinderat.
---	--------------	---

<i>Abfallbeseitigung</i>	²	Für die Abfallbeseitigung gelten die kommunalen Bestimmungen. Detailfestlegungen (Standort etc.) sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens im Einvernehmen mit der Gemeinde im Umgebungsplan gemäss § 10 zu konkretisieren.
<i>Solaranlagen</i>	³	Die Erstellung von Solaranlagen (Wärme- und/oder Elektrizitätsgewinnung) ist auf den Dachflächen der Hauptbauten gestattet. Sie benötigen eine Kleinbaubewilligung des Gemeinderates im Sinne von § 92 RBV und dürfen keine Blendwirkung erzeugen.
<i>Durchleitungsrecht</i>	⁴	Durchleitungsrechte für öffentliche Werkleitungen sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters gewährt.

§ 8 Energieeffizienz und Energieträger

<i>Energieeffizienz</i>	¹	Die Neubauten haben die Anforderungen des MINERGIE®-Standards zu erfüllen.
<i>Energieträger</i>	²	Bei einer quartierplan-internen Erzeugung von Wärmeenergie dürfen keine fossilen Energieträger verwendet werden.

§ 9 Lärmschutz

<i>LES</i>	¹	Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärm-Empfindlichkeits-Stufe (LES) II.
<i>Überschreitung der Immissionsgrenzwerte</i>	²	Im Bereich mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte, gemäss Quartierplan (Situation und Schnitt 1:500), sind bauliche oder gestalterische Massnahmen vorzusehen, um die Immissionsgrenzwerte der LES II einzuhalten.

§ 10 Umgebungsplan

<i>Baubewilligung</i>	¹	Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes ist im Baugesuchverfahren in einem Umgebungsplan (1:200) darzustellen. Der Umgebungsplan ist durch den Gemeinderat zu genehmigen und wird integrierender Bestandteil der Baubewilligung.
<i>Inhalt</i>	²	Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> - bestehendes und neu gestaltetes Terrain (Geländemodellierung); - Art und Gestaltung der Grün- und Freiflächen; - Art und Standort von Bepflanzungen; - Lage, Dimensionierung und Materialisierung der internen Erschliessungsanlagen sowie der oberirdischen Parkierungsflächen; - Lage, Dimensionierung, Materialisierung und Definition des Nutzungszweckes von Nebengebäuden sowie von Quartier-Erholungseinrichtungen; - Lärmschutzmassnahmen im Aussenraum; - Lage und Art von Ver- und Entsorgungsanlagen sowie der Aussenbeleuchtung.
<i>Ausführungsplan</i>	³	Nach der Anlage des Aussenraumes ist ein aktueller Ausführungsplan zuhanden der Gemeinde zu erstellen.

§ 11 Wettbewerb für die Ergänzungsbauten

*Projektgrundlage
für Baubereiche E
und F*

¹ Die Projektierung bzw. die Realisierung der Bauten im Baubereich E und F erfolgt zwingend auf der Grundlage eines Wettbewerbes.

*Einsitz und Stimm-
recht Gemeinderat*

² Das Wettbewerbsprogramm ist dem Gemeinderat zu Prüfung vorzulegen. Der Gemeinderat hat mit einer Vertretung Einsitz im Beurteilungsgremium und hat ein Stimmrecht.

§ 12 Quartierplan-Vertrag

*privat-rechtliche
Regelungen*

In Ergänzung zu den Quartierplan-Vorschriften sind in einem Quartierplan-Vertrag allfällig erforderliche privat-rechtliche Inhalte zu regeln, welche für die Realisierung und die Sicherstellung der Funktion der Quartierplanung zwingende Voraussetzung sind.

§ 13 Realisierung

Parzellierung

¹ Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig. Dadurch dürfen jedoch die Zielsetzung und die Realisierung der Quartierplanung nicht in Frage gestellt bzw. verhindert werden.

*Realisierung in
Etappen*

² Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die in den Quartierplan-Vorschriften definierten Nebenanlagen wie ober- und unterirdische Parkierung, Erschliessungsanlagen, allgemein nutzbare Aussenraumflächen (Platz) etc. anteilmässig so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist.

Durch eine Etappierung darf eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert werden. Der Gemeinderat legt fallweise Ausnahmen fest, wo sich aufgrund der etappenweisen Realisierung des Quartierplanes entsprechende Übergangslösungen aufdrängen.

§ 14 Ausnahmen und Abweichungen

Ausnahmen

¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates Ausnahmen von diesen Quartierplan-Vorschriften zulassen.

Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Quartierplanung gemäss § 1 vorliegt. Das Konzept der Überbauung bzw. das Aussenraumkonzept dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden.

Abweichungen

² Grössere Abweichungen von der im Quartierplan definierten Gesamtkonzeption betreffend städtebaulichem Konzept, der Aussenraumnutzung, der Erschliessungskonzeption etc. dürfen nur aufgrund einer Änderung der Quartierplan-Vorschriften erfolgen.

§ 15 Schlussbestimmungen

- | | |
|--------------------------------------|--|
| <i>Genehmigungsvoraussetzung</i> | ¹ Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der Quartierplan-Vertrag gemäss § 12 von allen Vertragsparteien unterzeichnet ist. |
| <i>Überwachung des Vollzugs</i> | ² Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten. |
| <i>Aufhebung früherer Beschlüsse</i> | ³ Alle im Widerspruch zu diesen Quartierplan-Vorschriften stehenden Zonenvorschriften Siedlung und der Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan der Gemeinde Oberwil sowie die Vorschriften der Gesamtüberbauung "Langeasse" (RRB Nr. 1786 vom 13. Juni 1972) gelten für das Areal der Quartierplanung als aufgehoben. |
| <i>Inkrafttreten</i> | ⁴ Die Quartierplan-Vorschriften "Langeasse" treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. |

Beschlüsse und Genehmigung

GEMEINDE

Beschluss des Gemeinderates:

Beschluss der Gemeindeversammlung:

Referendumsfrist:

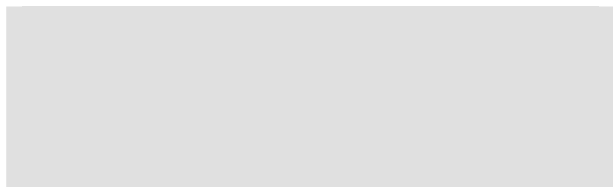
Urnenabstimmung:

Publikation der Planaufgabe: Amtsblatt Nr.

Planaufgabe:

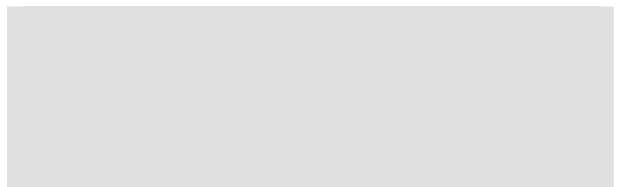
Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin:



Lotti Stokar

Der Gemeindeverwalter:



Hanspeter Gärtner

KANTON

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschreiber

