

Gemeinde Langenbruck
Kanton Basel-Landschaft



Quartierplanreglement

Quartierplanung Gärbi

Planungsstand
Beschlussfassung

Auftrag
41.00101

Datum
18. Juli 2022

Inhalt

Quartierplanreglement

Erlass3
1	Zweck und Ziele der Planung4
2	Geltungsbereich und Inhalt.....5
3	Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung.....6
4	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten7
5	Art und Mass der Nutzung.....11
6	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes.....12
7	Erschliessung und Parkierung16
8	Energie und Nachhaltigkeit.....17
9	Ver- und Entsorgung.....18
10	Lärmschutz.....19
11	Gefahrenzone Überschwemmung.....20
12	Realisierung, Quartierplanvertrag.....21
13	Ausnahmen.....22
14	Schlussbestimmungen.....23
15	Beschlussfassung.....24

Anhang

Erlass

Erlass

Die Einwohnergemeinde Langenbruck erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 im Gebiet Gärbi Quartierplanvorschriften, bestehend aus diesem Quartierplanreglement, dem Quartierplan «Bebauung / Erschliessung / Freiräume» sowie dem Quartierplan «Schnitte» im Massstab 1:500

1 Zweck und Ziele der Planung

- Zweck*
- 1 Der Quartierplan Gärbi bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.
- Ziele*
- 2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:
 - Realisierung einer quartierverträglichen, städtebaulich zusammenhängenden Überbauung
 - Schaffung qualitätsvoller Aussenraumflächen
 - Siedlungsverdichtung und haushälterische Nutzung des Bodens
 - Berücksichtigung der Umwelt sowie der Bedürfnisse der Bevölkerung und der Nachbarschaft
 - effiziente Erschliessung
 - ökologische Vernetzung verschiedener Lebensräume und naturnahe Gestaltung sowie eine gute Einpassung in die vorhandene Topografie und Siedlungsstruktur
 - Ermöglichung von genossenschaftlichem Wohnen
 - barrierefreies, betreutes Wohnen in Nähe zum Dorfkern
 - Umsetzung des Gewässerraums gemäss der Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes
 - Realisierung einer Überbauung mit möglichst lokalen Materialien
 - Erstellung einer zentralen, ökologischen Energieversorgung
 - Etappierbarkeit

2 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 Gestaltung der Bauten
 - die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
 - die Gestaltung und Benützung des Aussenraumes
 - die Erschliessung und Parkierung
 - die Realisierung von baulichen Veränderungen, Umnutzungen und Neubauten
 - die Realisierung der Überbauung
 - die Ökologie und Nachhaltigkeit
 - die Realisierung des ökologischen Ausgleichs

3 Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung

Ortsbauliche Einpassung 1 Die Bebauung ist als ortsbauliche Einheit auszubilden. Sie ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig 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.

4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

- Lage und Grösse* 1 Bauten und Anlagen dürfen nur innerhalb der Baubereiche gemäss Quartierplan «Bebauung / Erschliessung / Freiräume» erstellt werden. Ausgenommen sind Klein- und Anbauten gem. Ziffer 4.18. Die Hauptbauten innerhalb der Baubereiche VI und VII sind so zu erstellen, dass sie bezüglich ihrer Stellung resp. Ausrichtung der Topografie folgen (siehe Prinzipskizze im Anhang).
- Anordnung Baubereiche* 2 Lage und Grösse der Baubereiche gehen aus dem Quartierplan «Bebauung / Erschliessung / Freiräume» hervor. Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche kann im Rahmen der zulässigen Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) frei erfolgen.¹ Im Baubereich VI sind keine freistehenden Einfamilienhäuser zulässig. Balkone dürfen nur innerhalb der Baubereiche resp. der Baubereiche für Balkone und Lauben liegen.
- Gebäudelinie* 3 Bei einer «Gebäudelinie» gemäss Quartierplan ist die Fassadenflucht einer Hauptbaute vollständig auf die jeweilige Gebäudelinie zu legen. Vorbehalten bleiben die besonderen Bestimmungen. Für die Gebäudelinie überragende Bauteile gilt folgendes:
- Balkone und Lauben richten sich nach Ziffer 4.4;
 - Dachvorsprünge und Vordächer dürfen die Gebäudelinie maximal 1.0 m überragen;
 - Andere Bauteile dürfen die Gebäudelinie maximal 0.5 m überragen.
- 4 In den Obergeschossen dürfen Balkone und Lauben die Gebäudelinie innerhalb des Baubereichs für Balkone und Lauben überschreiten.
- Baulinien* 5 Die Wirkung der Baulinien richtet sich nach § 96 ff. RBG.
- Gebäudehöhe Baubereiche I, II, III, IV und V* 6 Für die maximalen Gebäudehöhen innerhalb der Baubereiche I, II, III, IV und V sind die Koten im Quartierplan «Schnitte» massgebend. Die maximalen Gebäudehöhen werden bis Oberkante der rohen Dachkonstruktion gemessen.
- Fassadenhöhe Baubereiche VI und VII* 7 Die maximale Fassadenhöhe für Hauptbauten in den Baubereichen VI und VII beträgt 7.5 m. Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion (Sparren) auf der Traufseite.
- Gebäudehöhe Baubereiche VI und VII* 8 Die maximale Gebäudehöhe für Hauptbauten beträgt 11.5 m. Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion. Bei Pult- und Flachdächern gilt die Fassadenhöhe als Gebäudehöhe. Bei Pultdächern darf die Gebäudehöhe bergseitig um 1 m erhöht sein.

¹ Die freie Anordnung der Bauten erfolgt vorbehältlich der Einhaltung der Grenzabstände gemäss § 90 RBG sowie § 52 RBV sofern privatrechtliche Dienstbarkeiten (Grenz- oder Näherbaurechte) nichts Anderes regeln.

Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

- Gebäuelänge Baubereiche VI und VII* 9 Die maximale Gebäuelänge für Hauptbauten beträgt innerhalb der Baubereiche VI und VII 25.0 m. Als Gebäuelänge gilt die grösste Seitenlänge des kleinsten umschriebenen Rechtecks eines Gebäudes. Die Gebäuelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.
- Fasadengestaltung* 10 Die Fassaden müssen bezüglich Gliederung/Struktur, Materialisierung und Farbgebung ein gutes Gesamtbild ergeben. Der Fensteranteil pro Fassade darf maximal 60 % betragen. Es sind dezente Farbtöne zu benutzen. Ein maximaler Bunanteil von 20 % (gemäss NCS-Farbsystem) ist zulässig. Davon ausgenommen sind natürliche, in ihrer Farbigkeit unbehandelte Materialien, welche den Bunanteil überschreiten.
- Das Fassadenmaterial darf nicht bis ins Erdreich geführt werden. Es ist ein massiv ausgestalteter Sockel auszuführen. Der Sockel muss mindestens 50 cm über dem projektierten Terrain und maximal 50 cm über der Oberkante des untersten, in Erscheinung tretenden Geschosses liegen. Bei monolithischen Bauweisen (z.B. Dämmbeton) ist mindestens ein Wechsel in der Oberflächenstruktur zur Gestaltung des Gebäudesockels zu nutzen. Es müssen harte, widerstandsfähige Materialien in Grautönen oder erdigen Farben im Sockelbereich, wie z.B. Sichtbeton (glatt, gestockt, sandgestrahlt, eingefärbt) oder massive, vorgehängte Platten (Naturstein, Kunststein) zur Anwendung gebracht werden.
- Fassaden sind vogelsicher zu gestalten.
- Detaillierte Unterlagen zur Fasadengestaltung sind dem Gemeinderat rechtzeitig zur Begutachtung zu unterbreiten und erfordern dessen Zustimmung.
- Materialisierung der Fassade* 11 In den oberirdisch liegenden Fassadenteilen müssen nachhaltige Baumaterialien verwendet werden. Zulässig sind beispielsweise Materialien wie Verputz (aufgetragen auf nachhaltige Unterkonstruktionen, ohne erdöhlhaltige Materialien), Holz (Natur, vorvergraut, gestrichen), Glas und Kunst- oder Naturstein. Wo möglich und sinnvoll ist von erdöhlhaltigen Materialien abzusehen (z.B. EPS-Dämmung und Kunststofffenster). Es sind Konstruktionen mit einem sinnvollen bauphysikalischen Aufbau zu wählen (beispielsweise Holzelementbau mit einer hinterlüfteten Fassade, oder Einsteinauerwerk).
- Detaillierte Unterlagen zur Materialisierung der Fassade sind dem Gemeinderat rechtzeitig zur Begutachtung zu unterbreiten und erfordern dessen Zustimmung.
- Dachform Baubereiche I, II, III, IV und V* 12 In den Baubereichen I, II, III, IV und V ist die zulässige Dachform für Hauptbauten unter Berücksichtigung der Mantellinien sowie für Klein- und Anbauten gem. Ziffer 4.18 frei. Im Baubereich II darf die Dachneigung in Richtung Bündtenweg maximal einen 45°-Winkel aufweisen und in Richtung Gärbipark darf der First fassadenbündig sein. In den Baubereichen III, IV und V darf die Dachneigung talseitig maximal einen 45°-Winkel aufweisen und bergseitig darf der First fassadenbündig sein. (siehe Prinzipskizze Schnitt Mantellinien im Anhang)

Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

- Dachform Baubereiche VI und VII* 13 In den Baubereichen VI und VII sind für Hauptbauten Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Nicht zulässig sind Kreuzgiebel und Wiederkehre. Die Firstrichtung bei Satteldächern muss parallel zum Hang liegen. Bei Pultdächern muss der First hangseitig parallel zum Hang liegen. Satteldächer haben eine Dachneigung von maximal 45° einzuhalten. Für Klein- und Anbauten gem. Ziffer 4.18 ist die Dachform frei.
- Technisch bedingte Dachaufbauten* 14 Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen, etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe überragen. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen. Auf eine gute Einpassung ist im Sinne von Ziffer 3 besonders zu achten.
- Dachaufbauten / Vordächer* 15 In den Baubereichen I bis V sind keine Dachaufbauten erlaubt. In den Baubereichen VI und VII dürfen Dachaufbauten maximal die Hälfte der Fassadenlänge umfassen. Für die Gestaltung von Dachaufbauten und Vordächer sind zwei Gestaltungsgrundsätze zulässig:
- Die Dachaufbauten und Vordächer übernehmen die Gestaltungsprinzipien (Materialisierung und Farbgebung) der Fassaden
 - Die Dachaufbauten und Vordächer übernehmen die Gestaltungsprinzipien (Materialisierung und Farbgebung) des Daches.
- Materialisierung und Farbgebung der Dächer* 16 Die Dachoberflächen müssen sich mit Form, Materialisierung und Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Die Dächer müssen sich in ihrer Materialisierung von der Fassade abheben. Dachüberstände dürfen maximal 1 m über die Fassadenlinie ragen. Dachoberflächen dürfen nicht glänzend oder spiegelnd sein. Es sind dunkle Farbtöne zu benutzen. Es ist ein minimaler Schwarzanteil von 50 % (gemäss NCS-Farbsystem) anzuwenden. Ausgenommen hiervon sind Solaranlagen. Nicht begehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Photovoltaikanlagen können in Ergänzung zu begrüneten Flachdächern realisiert werden, wobei die Retentionswirkung gewährleistet sein muss. Detaillierte Unterlagen zur Materialisierung des Daches sind dem Gemeinderat rechtzeitig zur Begutachtung zu unterbreiten und erfordern dessen Zustimmung.
- Balkone / Lauben* 17 Balkone und Lauben dürfen auf den Boden abgestützt werden. Es dürfen offene Lattungen und / oder Gitter benutzt werden. Die Gestaltung des Sichtschutzes muss auf eine gute Einpassung im Sinne von Ziffer 3 Rücksicht nehmen.
- Klein- und Anbauten* 18 Unbewohnte Klein- und Anbauten bis 12m² wie Schöpfe, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Velounterstände, Containerstellplätze, Trafohäuschen und dergleichen, dürfen insgesamt max. 3 % der jeweiligen Parzellenfläche umfassen. Klein- und Anbauten sind bewusst zum Hauptbau zu setzen und offen zu gestalten. Es ist ein klarer Kontrast zum Hauptbau zu suchen. Auf eine gute Einpassung ist im Sinne von Ziffer 3 besonders zu achten.
- Im Bereich der Baubereiche VI und VII sind zusätzlich Bauten und Bauteile gemäss § 54 der Verordnung zum kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) mit einer Grundfläche von maximal 36 m² und lediglich im Bereich der strassenseitigen Fassade zulässig.

Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Untergeschoss

¹⁹ Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt. Das Mittel ergibt sich aus dem Durchschnitt der maximalen Untergeschosshöhe je Fassadenflucht über dem massgebenden Terrain. Das Untergeschoss darf in Hanglage maximal 1.50 m und in der Ebene maximal 80 cm über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen. Die Länge einer Abgrabung darf insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Gesamtlänge der projizierten Fassadenlinie betragen und maximal 1.00 m tief sein.

5 Art und Mass der Nutzung

- | | | |
|---|---|---|
| <i>Nutzungsart</i> | 1 | Im Quartierplanareal innerhalb der Baubereiche I - V sind Wohn- und Geschäftsnutzungen und wenig störende Betriebe im Sinne von § 21 Abs. 2 RBG zulässig. Innerhalb der Baubereiche VI und VII sind Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe im Sinne von § 21 Abs. 1 RBG zulässig. |
| <i>Nutzungs-
mass
Baubereiche</i> | 2 | Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper sind die im Quartierplan «Bebauung / Erschliessung / Freiräume» enthaltenen maximalen Bruttogeschossflächen der Hauptbauten (BGFH) verbindlich. Die maximal zulässige BGFH im Quartierplanperimeter beträgt 8'930 m ² . |
| <i>Definition BGFH</i> | 3 | Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden gerechnet:
→ oberirdische Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauern;
→ alle Dachgeschossflächen, unabhängig von deren Nutzung (inkl. Wände, Treppen, Gänge etc.), welche innerhalb des Dachprofils eine Höhe von 2.30 m von der Oberkante Dachgeschossboden bis zur Unterkante Dachkonstruktion aufweisen und deren Breite mehr als 2.00 m beträgt;
→ Untergeschossflächen inkl. zugehörige Trennwände und Umfassungsmauern, Treppen und Zugänge, welche unabhängig von der Nutzung die wohngygienischen Voraussetzungen erfüllen (10 % Fensterfläche, 2.30 m Raumhöhe);
→ Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen.

Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden nicht gerechnet:
→ mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone;
→ mindestens einseitig offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze.
→ Im Baubereich VI und VII ins Hauptgebäude integrierte Garagen bis zu einer Fläche von maximal 36 m ² . |
| <i>Ausnahmen von der
BGFH</i> | | |
| <i>behindertengerechte
Bauweise</i> | 4 | Die behindertengerechte Bauweise richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen (§ 108 RBG, Behindertengerechte Bauweise). |
| <i>Nutzungsverschiebun-
gen</i> | 5 | Verschiebungen der BGFH zwischen den Baubereichen I bis V und zwischen den Baubereichen VI und VII sind möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Bei einer späteren Aufteilung der Parzelle ist die Nutzungsverschiebung im Grundbuch einzutragen. |

6 Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes

- Gestaltung* 1 Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes ist aus dem Quartierplan ersichtlich. Von der im Quartierplan festlegten Lage und Ausdehnung kann in beschränktem Mass abgewichen werden. Der prägende Charakter der bestehenden Wiese mit einzelnen Obstgehölzen muss auch mit der Bebauung ablesbar bleiben und mit der Pflanzung zusätzlicher Hochstammobstbäume weiterentwickelt werden. Die Lagerung von gewerblichen Gütern und Ähnlichem ist ausserhalb der Gebäude nicht zulässig. Versiegelte, nicht versickerungsfähige Beläge sind nur dort zulässig, wo dies die Funktion erfordert. Naturfremde, künstliche Steingärten (exkl. Ruderalflächen) sowie naturfremde, künstliche Schotter- und Kiesflächen sind nicht zulässig.
- gestalteter Platzbereich A* 2 Der gestaltete Platzbereich A dient neben der Nutzung als Aufenthaltsbereich auch als Begegnungs- und Spielzone, als Erschliessung für die Gebäude III, IV und V und als Verbindung für den Fussverkehr durch das Quartierplanareal. Seine gestalterische Ausformulierung steht in engem Zusammenhang zu den angrenzenden Gebäuden und ist, abgestimmt auf deren an den Platzbereich angrenzenden Nutzungen und Fassadengestaltung, zu entwickeln. Es ist ein prägendes Objekt als zentraler Treffpunkt (z.B. Brunnen) zu realisieren. Die zur Gestaltung des Platzes verwendeten Beläge sind sickerfähig auszubilden. Zur Beschattung des Platzes sind mindestens drei mittel- bis grosskronige Bäume (einheimische und standortgerechte Arten) zu pflanzen.
- gestalteter Platzbereich B / Wendeplatz* 3 Der gestaltete Platzbereich B dient neben der Funktion als Wendeplatz und der Erschliessung des Baubereichs V sowie der Einstellhalle auch als multifunktionale Platzfläche mit Aufenthalts-, Spiel- und Begegnungsfunktion im Sinne einer Begegnungszone. Der Platzbereich B ist als attraktiver Bestandteil des Aussenraumes auszugestalten und muss punktuell als Begegnungsraum genutzt werden können (z.B. für Quartierfeste). Die Zufahrt zur Autoeinstellhalle soll sich von der restlichen Fläche des Platzbereichs B von der Materialisierung her unterscheiden. Es ist ein schattenspendender, einheimischer, mittel- bis grosskroniger Baum zu pflanzen.

Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes

- gestalteter Platzbereich C* 4 Der gestaltete Platzbereich C dient neben der Nutzung als Aufenthaltsbereich auch als Begegnungszone, als Erschliessung für die innerhalb der Baubereiche I und II liegenden Gebäude sowie als Verbindung für die Öffentlichkeit vom Dorfkern zum Gärbipark und durch das Quartierplanareal.
- Seine gestalterische Ausformulierung steht in engem Zusammenhang zu den angrenzenden Gebäuden und ist, abgestimmt auf die an den Platzbereich angrenzenden Erdgeschossnutzungen und Fassadengestaltungen, zu gestalten. Es sind verschiedene Einrichtungen für Aufenthaltsnutzungen zu erstellen.
- Es ist ein prägendes Objekt als zentraler Treffpunkt (z.B. Brunnen) zu realisieren. Die zur Gestaltung des Platzes verwendeten Beläge sind sickerfähig auszubilden. Zur Beschattung des Platzes sind mindestens drei mittel- bis grosskronige Bäume (einheimische und standortgerechte Arten) zu pflanzen.
- Offene Parkplätze für Besucher der Gebäude innerhalb der Baubereiche I und II sind bezüglich Gestaltung und Materialisierung harmonisch in den Platzbereich zu integrieren.
- Gärbipark* 5 Der Gärbipark dient als Grünraum, der den Bewohnern der Quartierplanüberbauung sowie der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Er ist naturnah und ökologisch wertvoll zu gestalten und mit verschiedenen Aufenthaltsmöglichkeiten und Bepflanzungselementen (Wiesenflächen, Einzelbäume, Baumgruppen) zu gliedern. Der Charakter der bestehenden Wiese ist mit einzelnen Obstgehölzen zu ergänzen. Für die Aufenthaltsmöglichkeiten sind Klein- und Anbauten gemäss Ziffer 4.18 zulässig. Die Kneipp-Anlage ist sinnvoll in die Gestaltung des Gärbiparks zu integrieren. Eine Umorganisation der Kneipp-Anlage muss dabei möglich bleiben.
- Vorzone* 6 Die den Hauseingängen vorgelagerten Vorzonen sind, wo dies die Funktion zulässt, mit ortstypischen Elementen auszustatten, beispielsweise:
- Hofbaum (einheimischer, standortgerechter oder ortstypischer mittel- oder grosskroniger Baum)
 - Brunnentrog
 - Eingefriedeter Blumen- oder Gemüsegarten
- Versiegelte Flächen sind nicht zulässig. Die Vorzonen sind möglichst zusammenhängend auszubilden.
- Vorplatz* 7 Die im Plan festgelegten Vorplätze dienen dem Aufenthalt, der Adressbildung, der Erschliessung sowie der Parkierung und sind als solche zu gestalten und auszustatten.
- Beleuchtung* 8 Die Gemeinde kann die Einrichtung eines Beleuchtungskonzepts bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, sofern diese zur Beurteilung von Baugesuchen erforderlich ist.
- Die Aussenbeleuchtung ist so zu planen, dass lästige oder schädliche Auswirkungen vermieden werden. Die Beleuchtung ist grundsätzlich so anzuordnen, dass sie von oben nach unten ausgerichtet ist, um unnötige Abstrahlungen in den Nachthimmel zu vermeiden. Die zu beleuchtenden Objekte sind gezielt und massvoll anzustrahlen. Es ist darauf zu achten, dass nur Leuchtmittel (LED) mit einem tiefen Blauanteil eingesetzt werden.

Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes

- Gewässerzugang* 9 Im Gewässerraum nach Art. 36a GSchG ist die Schaffung eines Zugangs zum Schöntalbach vorgesehen. Der Zugang muss in engem räumlichem und gestalterischem Zusammenhang mit der übrigen Umgebung des Quartierplans stehen und im Sinne einer Revitalisierung den Bewohnern der Quartierplanüberbauung und der Öffentlichkeit die Erlebbarkeit des Bachraums ermöglichen.
- Vegetation* 10 Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Es sind mindestens 30 Bäume zu pflanzen. Anpflanzungen mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.
- Zur Gliederung des Areals sind verschiedene vegetative Elemente im Quartierplan vorzusehen:
- Gestaltung der allgemeinen Grünfläche als extensive Blumenwiese mit ergänzenden einzelnen Obstgehölzen (Hochstammobstbäume).
 - Pflanzung ortstypischer Einzelbäume in Vorzonen der Gebäude sowie in gestalteten Platzbereichen.
 - Abgrenzungen zwischen Privatparzellen aus einheimischen Schnitthecken Höhe bis 2.00 m, Breite ca. 0.60 – 0.80 m.
 - Abgrenzungen zwischen Privatparzellen und allgemeiner Grünfläche als Wildgehölzhecke, Höhe bis 3.00 m, Breite ca. 2.00 m.
- Umgebungsplan* 11 Der Gemeinderat verlangt zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung einen Umgebungsplan. Er wird die Einreichung dieses Plans im Rahmen des Baugesuchverfahrens beim Bauinspektorat beantragen.² Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage, Gestaltung und Materialisierung von Wegen und Plätzen, Spielplätzen, Velounterständen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung, sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Meteowasser, Trafohäuschen, Container etc.).
- Ökologische Vernetzung* 12 Die im Quartierplan festgelegten ökologischen Verbindungsachsen sind als ökologische Ausgleichsflächen naturnah zu gestalten. Wegflächen innerhalb der Korridore sind beidseits mit einem Wiesen- oder Krautsaum zu begleiten.
- Benützung Freiflächen* 13 Sämtliche Wege, Strassen, Plätze und uneingefriedete Freiflächen stehen allen Bewohnern des Quartierplans zur Benützung offen.
- Bemusterung und Materialisierung* 14 Der Gemeinderat verlangt vor der Ausführung der Umgebungsarbeiten die notwendigen Detailunterlagen zur Materialisierung der Wege und zur Bepflanzung, sofern sie nicht bereits im Baugesuchverfahren eingereicht wurden.³ Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Zustimmung vorliegt.

² Um das Baubewilligungsverfahren nicht zu verzögern, wird empfohlen, den Umgebungsplan bereits mit dem Baugesuch einzureichen.

³ Um das Baubewilligungsverfahren resp. die Ausführung nicht zu verzögern, wird empfohlen, die notwendigen Detailunterlagen bereits mit dem Baugesuch einzureichen.

Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes

- Aufschüttung und Ausgrabung* 15 Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das für die harmonische Einbindung der Gebäude und deren Erschliessung erforderliche Minimum zu beschränken. Sie müssen sich gut in das Terrain einfügen. Der topographische Charakter des gesamten Quartierplangebiets ist zu wahren. Nachbargrundstücke dürfen durch Terrainveränderungen nicht beeinträchtigt werden.
- Stützmauern sind, wo möglich und sinnvoll, zu vermeiden. Stattdessen sind begrünte Böschungen zu bevorzugen. Falls Stützmauern unumgänglich sind, sind sie mit ökologischem Mehrwert (Trockenmauern / begrünte Steilböschungen) zu realisieren.
- Einfriedungen* 16 Einfriedungen der Privatparzellen gegenüber der Strasse (Schwengiweg) sind als sockellose Zäune aus Holz oder Metall bis 1.0 m Höhe zulässig. Durchblicke hangabwärts sind offen zu halten.
- Geschützte Objekte* 17 Die im Quartierplan «Bebauung / Erschliessung / Freiräume» als linienförmiges Naturschutzobjekt gekennzeichnete Baumreihe, bestehend aus Obstbäumen, ist an ihrem Standort sowie in ihrer Ausdehnung und Qualität zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und wo sinnvoll aufzuwerten. Es dürfen keine über die ordentliche Pflege und den baulichen Unterhalt hinausgehenden Veränderungen vorgenommen werden. Abgehende Bäume sind durch einheimische, standortgerechte Bäume an sinnvollem Standort zu ersetzen. Die Allee ist nach Möglichkeit zu erweitern.
- Verbindungswege* 18 Wege und Plätze sowie Freiflächen sind, soweit möglich und sinnvoll wasserdurchlässig auszuführen. Sämtliche Wege, Strassen und Plätze stehen der Öffentlichkeit zur Benützung offen.
- Änderungen* 19 Spätere Änderungen an der Umgebungsgestaltung, welche Auswirkungen auf den verbindlichen Planinhalt resp. auf den Umgebungsplan haben, können nur mit Zustimmung des Gemeinderates erfolgen. Die einheitliche Umgebungsgestaltung muss dabei erhalten bleiben.

7 Erschliessung und Parkierung

- Gestaltung* 1 Für Zufahrt, Zugänge und Erschliessungsflächen sowie für die Parkierung ist der Quartierplan «Bebauung / Erschliessung / Freiräume» massgebend. Die Zufahrten und Zugänge für die Bauten innerhalb des Baubereichs VII sind so anzuordnen, dass diese das geschützte Objekt gemäss Ziff. 6 Abs. 17 nicht beeinträchtigen. Von der im Quartierplan festgelegten Lage und Ausdehnung kann in beschränktem Mass abgewichen werden. Neu zu erstellende oberirdische Abstellplätze für Autos sowie Wege und Plätze, welche nicht vom motorisierten Verkehr benutzt werden, sind möglichst mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen.
- 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 11/1 zur RBV. Darüber hinaus ist es zulässig, dass die Gemeinde in der Auto-Einstellhalle bis zu 20 öffentliche Parkplätze auf ihre Kosten erstellt. Eine Vermietung der privaten unterirdischen Einstellplätze an Dritte ist zulässig, wenn die Parkierungsbedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner gedeckt sind.
- Veloabstellplätze* 3 Bei den Baubereichen I – V sind pro Zimmer ein Veloabstellplatz zu erstellen. Die Veloabstellplätze müssen gut erreichbar und überdacht sein sowie in Eingangsnähe errichtet werden.

8 Energie und Nachhaltigkeit

- Energiekonzept* 1 Für die Baubereiche I, II, III, IV und V ist ein gesamtheitliches Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten:
- Möglichst klimaneutrale und, die Energie betreffend, autarke Bebauung.
 - Minimierung des Energiebedarfs (Wärme und Elektrizität).
 - rationelle Energienutzung (Abwärmenutzung, Einsatz von erneuerbaren Energien z.B. Schnitzelfeuerung, Pflanzenkohle, Biomasse).
 - die Raumwärme und das Warmwasser sind mittels eines Heizverbunds mit einer Holzschnitzelfeuerung zu erzeugen und der gleichzeitige Betrieb einer Anlage zur Produktion von Pflanzenkohle muss dabei geprüft werden. Alternative Technologien sind ebenfalls zulässig, sofern sie die vorgenannten Ziele erfüllen.
- In den Baubereichen VI und VII sind individuelle Lösungen zulässig.
- Elektromobilität* 2 Alle gesetzlich vorgeschriebenen Parkplätze sind in der Ausbaustufe A «Pipe for power» gemäss SIA-Merkblatt 2060 zu realisieren.
- Nachhaltigkeit* 3 Gebäude sind grundsätzlich nachhaltig zu erstellen und zu betreiben.
- Energieträger* 4 Für den Energiebedarf sind ausschliesslich erneuerbare Energieträger zu verwenden. Nicht erneuerbare Energieträger sind nicht zulässig.
- Photovoltaik* 5 Die Leistung von Photovoltaikanlagen muss im Peak minimal 30 W/m² Energiebezugsfläche betragen.

9 Ver- und Entsorgung

- Wasser und Abwasser* 1 Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem GWP sowie dem GEP der Gemeinde. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.
- Abfallentsorgung* 2 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.

11 Gefahrenzone Überschwemmung

- | | | |
|--|---|---|
| <i>Allgemein</i> | 1 | Bei in Gefahrenzonen gelegenen Neubauten und –anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen sind Massnahmen zu treffen, die die Bauten und Anlagen gegen die Auswirkungen der spezifischen Naturgefahren hinreichend schützen. |
| <i>Nachweis</i> | 2 | Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben. |
| <i>Gefahrenzone Überschwemmung</i> | 3 | Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. |
| <i>Schutzhöhe</i> | 4 | Die massgebenden Schutzhöhen gemäss Gefahrenzonen sind im Baugesuch auf Basis der Naturgefahrenkarte zu definieren. Sie orientieren sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre). Als Messbasis für die Schutzhöhen gilt das gewachsene bzw. abgegrabene oder aufgeschüttete Terrain in unmittelbarem Nahbereich des zu schützenden Objektes. |
| <i>Gebäudeteile unterhalb Schutzhöhe</i> | 5 | Gebäudeteile, welche unterhalb der gemäss der Gefahrenzone massgebenden Schutzhöhe liegen, sind wasserdicht auszugestalten; unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt. Für Gebäude mit schadenunempfindlicher Nutzung und Bauweise, ist in begründeten Ausnahmen die nasse Vorsorge zulässig (Überflutung wird in Kauf genommen). |
| <i>Beanspruchungen</i> | 6 | Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen. |
| <i>Terraingestaltung</i> | 7 | Das Terrain ist so zu gestalten, dass nach einem Überlastfall (HQ 100 bis HQ 300) bei sinkendem Wasserspiegel das Wasser nicht in Terrainmulden stehen bleibt, sondern ungehindert in den Schöntalbach abfliessen kann. |

12 Realisierung, Quartierplanvertrag

- Parzellierung* 1 Eine allfällige spätere Parzellierung des Quartierplanareals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.
- Etappierung* 2 Die Überbauung muss etappierbar sein. Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten, Wege etc. anteilmässig so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert wird. Auch bei einer etappenweisen Realisierung ist auf eine harmonische architektonische Erscheinung zu achten.

13 Ausnahmen

- | | |
|------------------------------|---|
| <i>Abweichungen</i> | 1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie der Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen. |
| <i>Bedingungen</i> | 2 Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 1 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. |
| <i>Grössere Abweichungen</i> | 3 Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen. |

14 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.

15 Beschlussfassung

Beschluss des Gemeinderates:	Namens des Gemeinderates
Beschluss der Gemeindeversammlung:	Der Gemeindepräsident
Referendumsfrist: bis	
Urnenabstimmung:	
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. vom	Der Gemeindeverwalter
Planaufgabe:	
Von Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt	
Mit Beschluss Nr. vom	Die Landschreiberin
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom	

Anhang

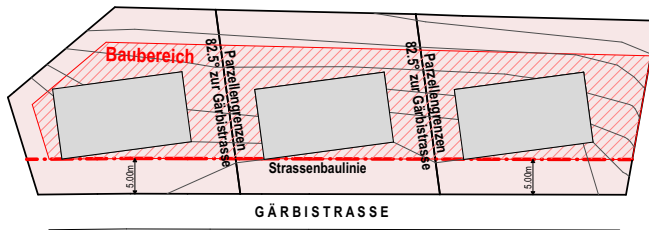
Übersicht der angehängten Dokumente

- Prinzipskizze Baubereich VI (Ziff. 4 Abs. 1)
- Prinzipskizze Baubereich VII (Ziff. 4 Abs. 1)
- Prinzipskizze Schnitt Mantellinien (Ziff. 4 Abs. 12)

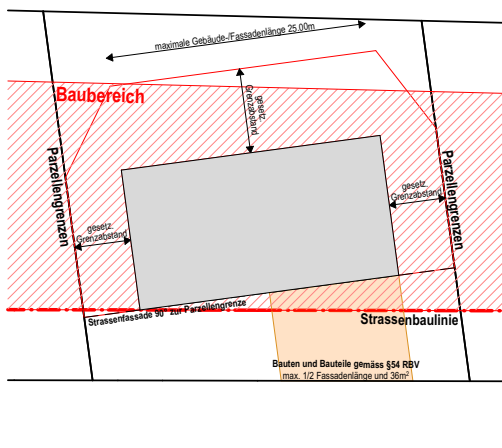
Anhang

Prinzipskizze Parzellierung Baubereich VI

>Parzellierung 82.5° zur Gärbistrasse



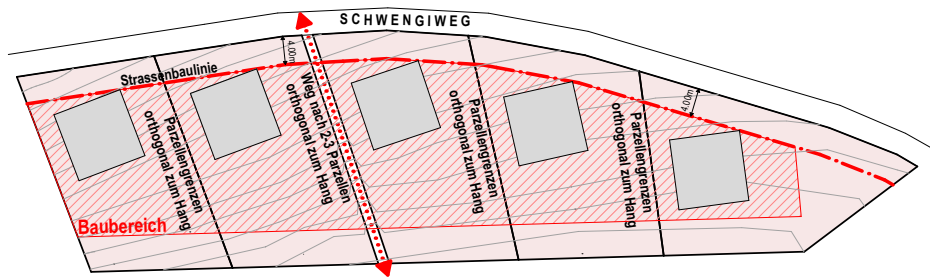
Prinzipskizze Doppel- / Mehrfamilienhäuser Baubereich VI



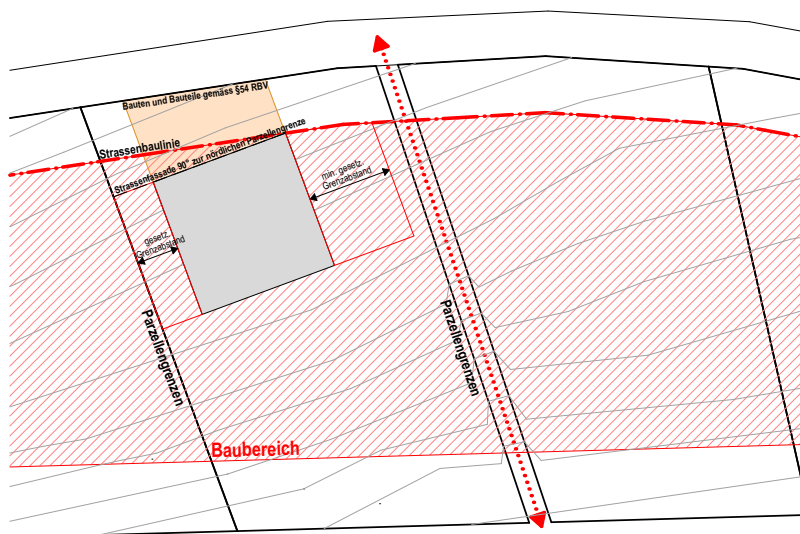
Anhang

Prinzipskizze Parzellierung Baubereich VII

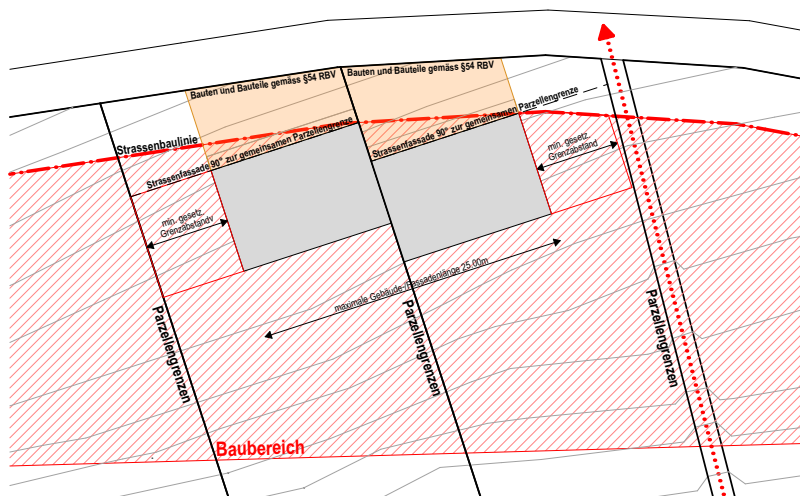
>Parzellierung orthogonal zu den Höhenlinien 2-5° Spielraum



Prinzipskizze Einfamilienhäuser Baubereich VII



Prinzipskizze Doppel-einfamilienhäuser Baubereich VIII



Anhang

Prinzipskizze Schnitt Mantellinien

> Gebäude-/First- und Traufhöhe

- Mantellinie
- Beispielgebäude
- Alternative Beispieldachform

