

Kanton Basel-Landschaft
Gemeinde

4450 Sissach

Quartierplan- Reglement

"Terrassenhäuser Sonnhalde"

Exemplar **EXEMPLAR** Inventar-Nr. 62/ QR/ 11/0
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Beschluss des Gemeinderates: 3.10.2005

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. vom 13.10.2005

Planaufgabe: 13.10. - 11.11.2005

Namens des Gemeinderates Die Gemeindevertreter/In / Der Gemeindeverwalter/In

P. Müller

IM NAMEN DES GEMEINDERATES
Die Präsidentin: Der Verwalter:

G. Müller

Von dem Regierungsrat des Kanton Basel-Landschaft genehmigt

Mit Beschluss Nr. 1299 vom 22. Aug. 2006

Der Landschreiber: *Koch*

Publikation des Regierungsratbeschluss im Amtsblatt Nr. 34 vom 24.08.06

Bearbeitung

Datum

Quartierplan – Reglement

Inhaltsverzeichnis

Erlass

- § 1 Zweck und Ziele der Planung
- § 2 Geltungsbereich und Inhalt
- § 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
- § 4 Art und Mass der Nutzung
- § 5 Gestaltung und Benützung der Freiflächen
- § 6 Erschliessung und Parkierung
- § 7 Ver- und Entsorgung
- § 8 Lärmschutz
- § 9 Realisierung, Quartierplan – Vertrag
- § 10 Ausnahmen
- § 11 Schlussbestimmungen

Erlass

Die Einwohnergemeinde Sissach erlässt – gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RGB) vom 8. Januar 1998 und gemäss § 21.4 des Zonenreglements der Gemeinde Sissach – auf Parzelle 2420 im Gebiet << Rebberg >> Quartiervorschriften, bestehend aus dem Quartierplanreglement und den nachfolgend aufgeführten Teil – Plänen:

- Teilplan 1	Bebauung	1 : 500
- Teilplan 2	Erschliessung	1 : 500
- Teilplan 3	Freiraum – und Dachgestaltung	1 : 500
- Teilplan 4	Gebäude – und Terrainprofile	1 : 500

Der Fassaden- und Grundrissplan gilt als Richtplan. Dieser Teilplan sowie das Richtmodell 1 : 200 dienen als Beurteilungsrichtlinien für die kubische Gestaltung bzw. das Baugesuchsverfahren und unterliegen nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

¹ Der Quartierplan << Terrassenhäuser Sonnhalde >> bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.

² Mit dieser Quartierplanung werden im wesentlichen folgende Ziele verfolgt::

- Realisierung einer qualitativ guten Wohnüberbauung unter Beachtung der speziellen Lage und Aussenräume.
- Berücksichtigung der Umwelt sowie der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft.
- Ökologische Vernetzung verschiedener Lebensräume.
- naturnahe Umgebungsgestaltung
- Siedlungsverdichtung
- Schadstoffarmes Wohn- und Raumklima unter Beachtung sinnvoller energetischer Massnahmen und durch Wahl geeigneter Baumaterialien.

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

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

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 die Benützung der privaten und gemeinschaftlichen Freiflächen
- die Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraumes
- die Erschliessung und Parkierung
- die Realisierung der Überbauung

§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

¹ Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die in den Teilplänen 1 – 3 enthalten sind.

² Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl, Gebäudeprofil) gehen aus den Plänen Nr. 1, 2 und 4 hervor. Abweichungen von Form und Mass der Grundfläche sind innerhalb der Gebäude A und B zulässig, sofern sie das Überbauungskonzept nicht beeinträchtigen.

³ Die Materialisierung und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten und Bauteile (inkl. Wintergärten) sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, das ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als bauliche Einheit erscheinen lässt. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovierungen.

⁴ Für die Dachform und die Gestaltung der Terrassen sowie die Koten der Sockelgeschossdecken sind die Teilpläne 3 + 4 massgebend.

⁵ Die Flachdächer sind zu begrünen (z.B. Extensivbegrünung) *siehe Erwägungen RRB*

⁶ Bei der inneren und äusseren Erschliessung ist auf eine behindertengerechte Bauweise zu achten. Insbesondere sind Hauszugänge, Lift, Wohnungstüren sowie Zugänge zur Einstellhalle und Gemeinschaftsräumen rollstuhlgängig zu gestalten. Es ist eine möglichst grosse Anzahl Wohnungen anpassbar zu realisieren.

§ 4 Art und Mass der Nutzung

¹ Es sind nur Wohnungen zugelassen.

² Für das Mass der Nutzung der beiden Baukörper sind die im Teilplan Nr. 1 enthaltenen Werte verbindlich. Die zulässige Ausnutzungsziffer - errechnet nach Definitionen Zonenreglement - beträgt total maximal 26%. Die maximale zulässige Gebäudefläche mit Nutzflächenzuschlag beträgt 1'395.36 m². Die vorhandene Nutzungsfläche beträgt mit Nutzflächenzuschlag gemäss § 6.4, Zonenreglement 1'396.36 m².

Zusätzlich werden zur Nutzfläche nicht angerechnet:

- unbeheizte ganz oder weitgehend mit Isolier- oder Wärmeschutzglas verglaste Zwischenklimaräume (z.B.: Wintergärten) mit max. 15 m² Fläche pro Wohnung.
- alle dem Wohnen nicht dienende oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie zu den Wohnungen gehörende Keller, Nebenräume, technische Räume, Korridore, Lift und Treppen, offene Hallen und Einstellhalle für Autos und Velos.

- ³ Geringfügige Verschiebungen der Nutzflächen sind innerhalb der definierten Gebäude A und B (bzw. von einem Gebäude zum andern) möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

§ 5 Gestaltung und Benützung der Freiflächen

¹ Lage und Umfang dieser Flächen gehen aus dem Teilplan Nr. 3 hervor. Die Gestaltung und Bepflanzung dieser Flächen ist im Baugesuchverfahren in einem Umgebungsplan darzustellen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung ist. Die Umgebung wird als magere Naturwiese gehalten. Stützmauern sind nicht gestattet. Die Freiflächen dürfen nicht eingezäunt werden. Es ist eine standortheimische Bepflanzung zu wählen.

Der auf Parzelle Nr. 2056 vorgesehene Kinderspielplatz ist ein integraler Bestandteil des Quartierplans „Terrassenhäuser Sonnhalde“. Er dient aber auch für zukünftige Quartierpläne auf den Parzellen Nr. 2056, 1000, und 1031 sowie für die Parzellen 2467, 2191 und 2468.

§ 6 Erschliessung und Parkierung

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

² Die Zufahrt und der Fussweg innerhalb des Quartierplanperimeters sind durch die jeweiligen Grundeigentümer resp. Berechtigten zu erstellen und zu unterhalten.

³ Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos gemäss Teilplan Nr. 2 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. sowie nach den Auflagen der *alshe Erwägungen RRB* Gemeinde Sissach. Eine Vermietung der unterirdischen Einstellplätze an Dritte ist zulässig, wenn die Parkierungsbedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner gedeckt sind. In der Einstellhalle werden 16 Parkplätze realisiert, davon 13 Stammplätze. Die weiteren 3PP sind reine Besucherparkplätze und dürfen weder verkauft noch vermietet werden.

⁴ Es ist eine Notzufahrt (Feuerwehr, Sanitär, Umzüge) bis zum Haupeingang der Einstellhalle vorzusehen.

§ 7 Ver- und Entsorgung

¹ Die Entwässerung erfolgt nach dem gültigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie nach dem aktuellen Stand der Technik.

² Wege und Plätze werden, soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien gestaltet. Das verbleibende Meteorwasser soll versickert oder, falls dies nicht möglich ist, in den Vorfluter abgeleitet werden.

³ Die Konzepte für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind in Absprache mit Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) spätestens mit dem Baugesuch einzureichen

⁴ Für die Abfallbeseitigung gelten die kommunalen Bestimmungen. Ein entsprechendes Konzept ist dem Gemeinderat vor Realisierung der Quartierplanung zur Bewilligung vorzulegen.

⁵ Betreffend Wärmeerzeugung ist ein umweltfreundliches und energiesparendes Konzept vorzusehen, welches dem Gemeinderat und dem Kanton (AUE) vor Einreichung des Baugesuches zur Prüfung und Bewilligung einzureichen ist.

§ 8 Lärmschutz

¹ Für das Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

² Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten für alle Neubauten die Forderungen gemäss aktueller SIA – Norm 181. Allfällige Nachweise in Sinne von Art. 32 ff. LSV sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen.

§ 9 Realisierung / QP – Vertrag

¹ Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten und Wege usw. 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.

² In einem entsprechenden Quartierplanvertrag sind insbesondere zu regeln:

- Bau- und Durchleitungsrechte
- Grenzbaurechte
- Benutzungsrechte

§ 10 Ausnahmen

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.

² Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 1 vorliegt. Voraussetzung für Ausnahmen ist auch, dass Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Änderung erfolgen.

§ 11 Schlussbestimmungen

¹ Die Genehmigung der Quartierplan – Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der gemäss Ziffer 9.3 erwähnte Quartierplan – Vertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer unterzeichnet und öffentlich beurkundet ist.

² Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan – Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 124 ff. RBG bzw. §§ 88 ff. RBV bleibt vorbehalten.

³ Alle im Widerspruch zu den Quartierplan – Vorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die Quartierplan – Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Beschlussdaten

Siehe Titelblatt für Quartierplanreglement.