



Gemeinde Sissach
Quartierplanung "Im Berg Ost"

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

62/ QR/ 13/ 0

Quartierplan-Reglement
regierungsrätliche Genehmigung

INHALT

1	ERLASS	1
2	ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG	1
3	GELTUNGSBEREICH UND INHALT	2
4	LAGE, GRÖSSE UND KUBISCHE GLIEDERUNG DER BAUTEN	3
5	ART UND MASS DER NUTZUNG	5
6	GESTALTUNG UND BENÜTZUNG DER FREIFLÄCHEN	5
7	ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	8
8	VER- UND ENTSORGUNG	8
9	LÄRMSCHUTZ	9
10	ARCHÄOLOGISCHE SCHUTZZONE	9
11	REALISIERUNG / QP-VERTRAG	9
12	AUSNAHMEN	10
13	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	11

1 ERLASS

<i>Inhalt</i>	¹ Die Einwohnergemeinde Sissach erlässt - gestützt auf § 4 und § 37 ff des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 auf Teilen der Parzellen 1240, 1610, 2138, 2838 und 2839 Quartierplanvorschriften, bestehend aus dem Quartierplanreglement und den nachfolgend aufgeführten Teilplänen: <ul style="list-style-type: none">• Plan Nr. 1 Bebauung, Erschliessung und Freiräume• Plan Nr. 2 Schemaschnitt
<i>Verbindlichkeit</i>	² Die Teilpläne Nr. 1 und 2 sind grundeigentumsverbindlich. Die Inhalte der Pläne werden jedoch unterschiedlich verbindlich dargestellt.
<i>Rechtsverbindlicher Inhalt</i>	³ Rechtsverbindliche Inhalte sind zwingend einzuhalten.
<i>Richtungsweisender Inhalt</i>	⁴ Richtungsweisende Inhalte sind im Sinne eines Konzepts verbindlich. Abweichungen bezüglich Grösse, Lage, Anzahl und Abgrenzung sind jedoch im Einvernehmen mit dem Gemeinderat zugelassen.
<i>Orientierender Inhalt</i>	⁵ Orientierende Inhalte dienen lediglich dem besseren Planverständnis.
<i>Modell</i>	⁶ Das Modell 1:500 dient als orientierende Beurteilungsgrundlage für die kubische Gestaltung bzw. das Baugesuchungsverfahren und unterliegt nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

<i>Zweck</i>	¹ Der Quartierplan „Im Berg Ost“ bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.
--------------	---

Ziele

- ² Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- Realisierung einer städtebaulich zusammenhängenden Überbauung
 - Eine Aussenraumgestaltung, welche die Hanglage und ehemalige landwirtschaftliche Nutzung mit vereinzelt Streuobstbäumen berücksichtigt
 - Sicherung des Ausblicks über das Tal bei möglichst vielen Bauten
 - Berücksichtigung der Umwelt sowie der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft

3 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

Geltungsbereich

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

Inhalt

- ² Die Vorschriften regeln insbesondere
- die Lage, die Grösse und die kubische Gliederung der ober- und unterirdischen Bauten
 - die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
 - Abgrabungen und Aufschüttungen
 - die Gestaltung und die Benützung der Freiflächen und des Aussenraumes
 - die Pflege und den Unterhalt des Aussenraums
 - die Erschliessung und Parkierung
 - die Ver- und Entsorgung
 - die Realisierung der Überbauung
 - den Vollzug der Quartierplanvorschriften

4 LAGE, GRÖSSE UND KUBISCHE GLIEDERUNG DER BAUTEN

- Anzahl* ¹ Es dürfen nur diejenigen Hauptbauten und Anlagen erstellt werden, die in den Teilplänen 1 und 2 enthalten sind.
- Lage und Grösse der Hauptbauten* ² Lage und Grösse der Hauptbauten (maximal. zulässige Bruttogeschossfläche, Geschosszahl, Gebäudeprofil) gehen aus den Teilplänen Nr. 1 und 2 hervor.

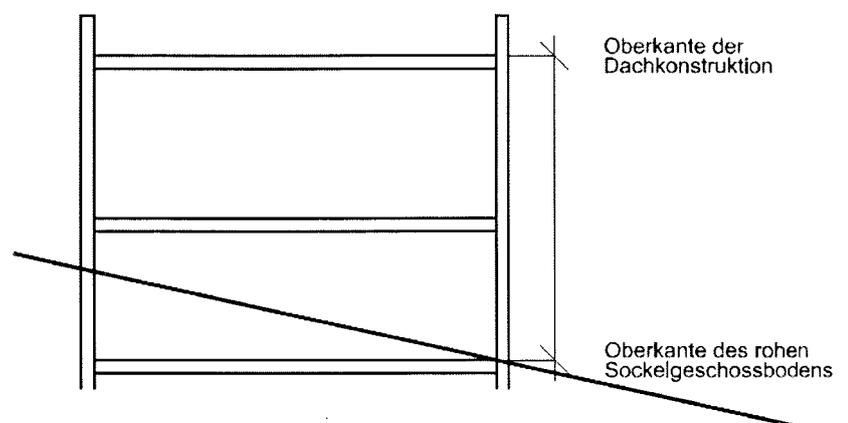
Die Gebäudelänge der eingeschossigen Bauteile wird nur durch den jeweiligen Baubereich begrenzt. Die maximale Gebäudelänge der zweigeschossigen Bauteile beträgt 35.0 m .

Es gelten folgende Maximalgebäudehöhen:

eingeschossige Bauten 6,0 m

zweigeschossige Bauten 8,8 m

Die Gebäudehöhe wird wie folgt definiert:



Die Oberkante des rohen Sockelgeschossbodens muss in der Mitte der talseitigen Fassade auf gewachsenem Terrain liegen. Zur Optimierung der Höhenlage der einzelnen Baukörper kann von diesem Punkt um $\pm 0,5$ m in der Höhe abgewichen werden. Die dabei entstehenden Höhen an den Eckpunkten sind nicht relevant.

- Lage und Grösse unbewohnter Nebenbauten* ³ Für unbewohnte Nebenbauten wie Garagen, Schöpfe, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Velounterstände, Containerstellplätze, Trafohäuschen etc. gilt eine Bebauungsziffer von maximal 5% der Gesamtparzellenfläche. Unterirdische oder unterhalb des neu gestalteten Terrains liegende Bauten sind zulässig und zählen weder zur Ausnutzung noch zur Bebauung.

- Gestaltung und Materialisierung* ⁴ Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten und Bauteile sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als bauliche Einheit erscheinen lässt.
- Dem Gemeinderat steht in Bezug auf die Gestaltung und Materialisierung der Baukörper ein Mitspracherecht zu.
- Dem Baugesuch muss ein entsprechendes Materialisierungs- und Farbkonzept beigelegt werden.
- Dachformen und Aufbauten* ⁵ Im Quartierplanareal sind extensiv begrünte Flachdächer vorgesehen. Diese sind gemäss SIA Norm 271 zu begrünen.
- Durch Haustechnik bedingte Aufbauten auf dem Dach wie Liftüberfahrten und Kamine etc. sind zulässig. Sonnenkollektoren sind ebenfalls zulässig, solange sie eine Höhe von 0.8 m nicht überschreiten.
- Behindertengerechte Bauweise* ⁶ Bei der inneren und äusseren Erschliessung in Mehrfamilienhäusern mit 6 und mehr Wohnungen ist auf eine behindertengerechte Bauweise zu achten. Insbesondere sind Hauszugänge, Lifte, Wohnungstüren sowie Zugänge zu Einstellhallen und Gemeinschaftsräumen rollstuhlgängig zu gestalten. Für die behindertengerechte Bauweise gelten die Bestimmungen nach § 108 RBG.
- Naturgefahren* ⁷ Die massgebenden Einwirkungen von Naturgefahren sind mittels einer Baugrunduntersuchung zu ermitteln. Die kantonalen Naturgefahrenhinweiskarten und Gefahrenkarten sind dabei zu berücksichtigen. Alle Bauten sowie alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind so auszubilden, dass sie durch diese Einwirkungen nicht beschädigt werden.
- Abweichungen* ⁸ Abweichungen von Form und Mass sind zulässig, sofern sie das Überbauungskonzept nicht beeinträchtigen. Solche Abweichungen und Änderungen bedürfen der Zustimmung des Gemeinderats.

5 ART UND MASS DER NUTZUNG

- Nutzung* ¹ Das Quartierplanareal ist der Wohnnutzung gemäss § 21 Abs.1 RBG vorbehalten.
- Nutzungsmasse* ² Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper sind die im Teilplan Nr. 1 enthaltenen Bruttogeschossflächen (BGF) verbindlich. Die Definition der Bruttogeschossflächen richtet sich nach § 49 Abs. 2 und 3 RBV. Nicht zur Bruttogeschossfläche gerechnet werden Mehrflächen von Aussenwandquerschnitten über 35 cm, welche sich durch energiesparende Baukonstruktionen ergeben.
- Nutzungsverschiebung zwischen den Baubereichen* ³ Verschiebungen der Nutzfläche sind von einem Baubereich in einen anderen möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert wird und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates. Bei einer späteren Parzellierung ist die Nutzungsverschiebung durch das Grundbuch zu regeln.

6 GESTALTUNG UND BENÜTZUNG DER FREIFLÄCHEN

- Gestaltung* ¹ Lage und Umfang der Freiflächen gehen aus dem Teilplan Nr. 1 hervor.
Die Gestaltung und Bepflanzung dieser Flächen ist im Baugesuchungsverfahren in einem Umgebungsplan darzustellen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung ist. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage und Gestaltung von Wegen und Plätzen, Spielplätzen, Velounterständen, Parkplätzen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, sowie Beläge und Bepflanzung.
- Stützmauern* ² Lage der Stützmauern geht aus dem Teilplan Nr. 1 hervor.
Stützmauern sind in Ortbeton ohne weitere Veredelung auszuführen. Die sichtbare Höhe darf 2,0 m nicht übersteigen. Im unmittelbaren Bereich von Garageneinfahrten sind für Stützmauern Mehrhöhen von bis zu 1,0 m zugelassen. Die Mauern sind entweder mit Selbstklimmern wie Jungfernebe vom Fuss her oder mit Hängepflanzen wie Winterjasmin von der Krone her teilweise (mind. 50%) zu begrünen.
Beim Kinderspielplatz sind die Stützmauern als Trockenmauern auszubilden.

Aufschüttungen und Abgrabungen

³ Zwischen den im Teilplan Nr. 1 enthaltenen Hauptbauten und Stützmauern sind Aufschüttungen von bis zu 2.5 m zulässig.

Entlang der talseitigen Längsfassade sowie den seitigen Fassaden sind Abgrabungen bis zur Oberkante des rohen Sockelgeschossbodens zulässig. Im Bereich von Einstellhalleneinfahrten und Kellereingänge sind Abgrabungen ebenfalls zulässig.

Böschungen

⁴ Böschungen mit einer Höhe ab 2.0 m dürfen nicht steiler als 1:3, weniger hohe Böschungen nicht steiler als 1:2 angelegt werden.

Bepflanzung siehe Erwägungen RRB

⁵ Grundsätzlich muss die Bepflanzung Rücksicht auf die Aus- und Durchblicke der bergseitig hinterliegenden Gebäude nehmen. Es werden einheimische, standortgerechte Arten empfohlen.

Die Bepflanzung mit Laub- und Nadelgehölzen im Strauchbereich sind mit Arten auszuführen, die dem Habitus, das heisst den Wuchsformen von Spross und Blatt, unseren einheimischen Arten ähneln. Diese Regelung gilt insbesondere für den Bereich der Parzellenränder, im Plan als Hecken eingetragen.

Anpflanzungen mit Arten, die zu den sogenannten Invasiven Neophyten gezählt werden (wie z.B. Kanadische Goldrute bei den Stauden, Kirschenlorbeer und Runzelblättriger Schneeball bei den Sträuchern, Essig- und Götterbaum bei den Bäumen) sind nicht zulässig.

Es gilt über diese Grundsätze hinaus:

- Sollten diese Ränder mit Formhecken ausgestaltet werden, sind die Arten aus der folgenden Liste zu wählen:

Laubabwerfende: Hainbuche, *Carpinus betulus*
 Buche, *Fagus sylvatica*
 Feldahorn, *Acer campestre*
 Liguster, *Ligustrum vulgare*
 Kornelkirsche, *Cornus mas*

Immergrüne Buchs, *Buxus sempervirens*
 Eibe, *Taxus baccata*

Bäume

⁶ Für die Bäume wird ein Habitus mit obstbaumähnlichem Charakter verlangt. Es sind Hochstämme zu pflanzen. Nadelbäume beispielsweise, sehr hohe Bäume oder sehr schlanke sind nicht zulässig.

Pro 400-500m² Parzellengrösse sind mindestens zwei Bäume zu pflanzen. Bäume auf Strassenareal können der angrenzenden Parzelle angerechnet werden.

Hochstämmige Bäume im Strassenraum sind aus der folgenden Liste zu wählen:

- Vogelkirsche, *Prunus avium* Plena
- Baumhasel, *Corylus colurna*
- Oxelbeere, *Sorbus intermedia*
- Feldahorn, *Acer campestre*
- Hainbuche, *Carpinus betulus*

Im Bereich der zweigeschossigen Baukörper müssen sämtliche Bäume einheimische, standortgerechte Arten sein.

siehe Erwägungen RRB

Spielplatz

⁷ Lage und Umfang des Spielplatzes gehen aus dem Teilplan Nr. 1 hervor. Im Bereich des Kinderspielplatzes sind Terrassierungen mit Zurückhaltung auszuführen. Die sichtbare Höhe der Stützmauern darf 1.2 m nicht übersteigen.

Grünflächen

⁸ Grünflächen rund um die Mehrfamilienhäuser im unteren Hangbereich, die nicht den Erdgeschosswohnungen oder dem Spielen zugeteilt werden, müssen mit einer Blumenwiesensaat über magerem Boden ausgeführt und entsprechend gepflegt werden.

Benützung

⁹ Die Benützung des Spielplatzes steht allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Quartierüberbauung offen.

Die privaten Freiflächen sind den jeweiligen Erdgeschosswohnungen bzw. Einfamilienhäusern zugeteilt.

Der Zweck und die Nutzung sämtlicher Freiflächen und Ausanlagen müssen dauernd gesichert sein. Spätere Veränderungen dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates vorgenommen werden.

Unterhalt

¹⁰ 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 jeweiligen Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. Berechtigten.

Ausnahmen 11 In steilen Hanglagen, Geländemulden sowie Geländewannen kann der Gemeinderat Ausnahme von der Maximalhöhe von Stützmauern und Aufschüttungen gestatten.

7 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Zufahrten 1 Für die Zufahrten, Zugänge und Freiräume sowie die Parkierung ist der Teilplan Nr. 1 massgebend.

Erstellung und Unterhalt 2 Alle private Zufahrten, Wege und Plätze innerhalb des Quartierplanperimeters sind durch die jeweiligen Grundeigentümer und -eigentümerinnen resp. Berechtigten zu erstellen und zu unterhalten.

Anzahl Stellplätze 3 Es sind pro Wohneinheit 1.7 Stammparkplätze sowie 0.3 Besucherparkplätze zu erstellen.

Besucherparkplätze 4 Besucherparkplätze sind oberirdisch anzuordnen, entsprechend zu kennzeichnen und dürfen nicht weitervermietet werden.

8 VER- UND ENTSORGUNG

Wärmeerzeugung 1 Für die Wärmeerzeugung sind erneuerbare Energien (Holz, Biomasse, Sonne, Luft-/Erdwärme etc.) zu verwenden.

Entwässerung 2 Die Entwässerung erfolgt nach dem gültigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie dem aktuellen Stand der Technik.

Beläge 3 Meteorwasser soll versickert oder, falls dies nicht möglich ist, in den Vorfluter abgeleitet werden.

Wasser und Abwasser 4 Die Konzepte für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind in Absprache mit Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) spätestens mit dem Baugesuch einzureichen.

Abfallentsorgung

- ⁵ Für die Abfallentsorgung gelten die kommunalen Bestimmungen. Die Standorte von Container und Kompostplatz sind in Teilplan Nummer 1 enthalten.

9 LÄRMSCHUTZ

Lärmempfindlichkeitsstufenplan

- ¹ Gestützt auf den Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan der Gemeinde Sissach ist das gesamte Areal innerhalb des Quartierplanperimeters der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet.

Schallschutz

- ² Bezüglich Schallschutz im Hochbau (Aussen- und Innenlärm) gelten die Mindestanforderungen gemäss aktueller SIA-Norm Nr. 181. Bauherrschaft und Projektverfasser können erhöhte Anforderungen festlegen.

Lärmschutznachweis

- ³ Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 und 32 der Lärmschutzverordnung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

10 ARCHÄOLOGISCHE SCHUTZZONE

Bestimmungen

- ¹ Innerhalb der Schutzzone sind keinerlei Eingriffe in den Boden zulässig, die über die bisherige Nutzung hinausgehen. Vor unumgänglichen Bodeneingriffen bei Baumassnahmen ist die Bewilligung der zuständigen Behörde einzuholen, die gegebenenfalls eine vorgängige archäologische Untersuchung anordnet.

11 REALISIERUNG / QP-VERTRAG

Parzellierung

- ¹ Eine spätere Parzellierung des Areals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.

Etappierung

- ² 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. Auch bei einer etappenweisen Realisierung ist auf eine einheitliche architektonische Erscheinung zu achten.

Servitute

- ³ Die jeweiligen Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute einzuräumen. Gleichzeitig sind die erforderlichen Unterhaltsregelungen zu treffen.

Quartierplanvertrag

- ⁴ In einem entsprechenden Quartierplanvertrag sind insbesondere die privatrechtlichen Aspekte zu regeln:
- Landabtretungen für Erschliessungsflächen und öffentliche Bauten und Anlagen
 - Erstellung und Unterhalt von gemeinsamen Bauten und Anlagen
 - Öffentliche Geh- und Fahrrechte
 - Bau- und Durchleitungsrechte
 - Näher- und Grenzbaurechte
 - Benutzungsrechte

12 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.
- ² Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 2 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten. Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen.

13 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- Genehmigung* ¹ Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der gemäss Ziffer 10.4 erwähnte Quartierplan-Vertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern unterzeichnet ist. Die öffentliche Beurkundung muss spätestens zwei Monate nach Inkrafttreten der Quartierplanung erfolgen.
- Überwachung* ² Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 124ff. RBG bzw. §§ 88ff. RBV bleibt vorbehalten.
- Rechtskraft* 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:

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 3. Mai 2010

Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: 22. Juni 2010

Die Präsidentin:

Referendumsfrist: 22. Juli 2010

Urnenabstimmung: -

Publikation der Planaufgabe

Der Gemeindeverwalter:

im Amtsblatt Nr. 29 vom 22. Juli 2010

Planaufgabe vom 22. Juli bis ~~20~~ August 2010

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft genehmigt

Der Landschreiber

mit Beschluss Nr. ~~AS 11~~ 21. Dez. 2010

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 51 vom 23.12.10

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS:

LSV	Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986
RBG	Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998
RRB	Regierungsratsbeschluss
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein