

# PROJEKTGEMEINSCHAFT " associé "

ARTHUR FISCHER FISCHER-ART AG ARCHITEKTURSTUDIO

BRUNO FRITSCHÉ DIPL. ARCH HTL

LEONHARDSTRASSE 38, CH 4003 BASEL

TEL061/272 72 58 FAX061/272 72 58

---

KANTON BASEL - LANDSCHAFT, GEMEINDE SISSACH

QUARTIERPLAN ERGOLZ AM WUHRWEG

---

## QUARTIERPLAN-REGLEMENT

1. Erlass
2. Geltungsbereich und Inhalt
3. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
4. Art und Mass der Nutzung
5. Gestaltung und Benutzung der Freiflächen
6. Uferzone Ergolz
7. Erschliessung, Versorgung und Entsorgung
8. Parkierung
9. Lärmschutz
10. Realisierung / Genehmigungsvoraussetzungen
11. Schlussbestimmungen
12. Beschlüsse



- 3.3 Die Gebäudehöhe (OK fertig Boden EG bis OK Dachkonstruktion) darf maximal 10.00m betragen. Der EG-Boden darf, talseitig max. 3.00m, hangseitig max. 2.00m über das gewachsene Terrain hinausragen. Die Firsthöhe darf max. 13.00m betragen.
- 3.4 Die Gestaltung und die Wahl der Materialien aller Bauten sind so zu wählen, dass ein ästhetisch harmonischer Gesamteindruck entsteht.
- 3.5 Die Wintergärten sind in ihren wesentlichen architektonischen Merkmalen, in der Grundstruktur und Profilen aufeinander abzustimmen. Die baulichen Massnahmen dürfen das Gesamtbild der Arealüberbauung nicht beeinträchtigen.
- 4. ART UND MASS DER NUTZUNG**
- 4.1 Neben reinen Wohnbauten sind auch wenig störende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr gestattet wie z.B. Ateliers, Büros, Praxen, oder andere Flächen für Dienstleistungsbetriebe. Kindergarten, Verkaufsladen, Quartiertreff, Begegnungsstätte oder ähnliches im Nebengebäude entlang des Wuhweges.
- 4.2 Auf den Parzellen No. 828, 829, 830 mit total 4'313 m<sup>2</sup> darf die Nutzfläche von 2'850 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.
- 4.3 Zur Nutzfläche werden gezählt:  
 . alle oberirdischen Vollgeschosse inkl. den Umfassungsmauern.
- Nicht gerechnet werden:  
 . Alle offenen Bauteile mit Aussenklima, wie Treppen, Laubengänge, Balkone, Fussgängerpassarellen, Gehstege etc.  
 . Sockelgeschoss  
 . Dachgeschoss oder Attikageschoss.  
 . Nicht bewohnte Kleinbauten wie Gartenhäuser und dgl. bis max. 10 m<sup>2</sup>  
 . Unbeheizte ganz oder weitgehend , mit Isolier- oder Wärmeschutzglas, verglaste Zwischenklimaräume ( z. B. Wintergärten Veranden und Balkone) mit max. 15 m<sup>2</sup> je Wohnung.  
 . Geschlossene Lauben und Hallen zur kollektiven Nutzung.  
 . Reduit bis 4 m<sup>2</sup> pro Wohnung.
- 5. GESTALTUNG UND BENUTZUNG DER FREIFLÄCHEN**
- 5.1 Die Gestaltung und Nutzung der Freiflächen wird durch den Quartierplan A bestimmt. Im Sinne des ökologischen Ausgleichs dürfen nur einheimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden. Für die definitive Anlage ist im Baubewilligungsverfahren ein Umgebungsplan, min. im Mst. 1/200 einzureichen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung wird. Der Umgebungsplan beinhaltet das gewachsene und neu gestaltete Terrain. Er zeigt unter anderem alle Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern etc. sowie die Art der Bepflanzung auf.
- 5.2 Einfriedigungen sind zulässig. Diese müssen jedoch einheitlich gestaltet werden.
- 5.3 Die Benutzung der allgemeinen Freiflächen und Anlagen steht allen Bewohnern des Areals offen. Davon ausgenommen sind die den Wohnungen zugehörigen Garten.
- 5.4 Die Beleuchtung der Wege und Plätze hat nach einheitlichem Projekt in Zusammenhang mit der Ueberbauung zu erfolgen.

## 6. UFSCHUTZBEREICH "ERGOLZ"

- 6.1 Der Uferschutzbereich "Ergolz" bezweckt den dauernden Schutz des Ergolz-Ufers und der Uferbestockung als Bestandteil des Landschafts- und Ortsbildes. Insbesondere soll der Lebensraum von Pflanzen und Tieren geschützt werden.

Innerhalb des Uferschutzbereiches ist, mit Ausnahme der Erschliessung der Einstellhalle, eine naturnahe Gestaltung im Sinne des Uferschutzes vorzunehmen. Sämtliche baulichen Massnahmen wie Aufschüttungen, Abgrabungen, Wege, Spielgeräte etc. sind untersagt, solange sie nicht der Aufwertung oder dem Unterhalt des Ufers gelten.

Aufgrund der Beeinträchtigung des Uferschutzbereichs durch die Erschliessung der Einstellhalle sind entsprechende Ausgleichsmassnahmen zu leisten. Es ist ein möglichst grosses Teilstück der bestehenden Ufermauer zu eliminieren oder anzuschütten. Diese Massnahmen sind im Quartierplan A richtungsweisend dargestellt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind sie im Umgebungsplan detailliert aufzuzeigen. Sämtliche Massnahmen geschehen in Absprache mit dem Tiefbauamt, Abt. Wasserbau, dem Amt für Orts- und Regionalplanung, Abt. Natur- und Landschaftsschutz und dem Amt für Industrielle Betriebe.

- 6.2 Die auf dem gewachsenen Terrain geführte Erschliessung der Einstellhalle tangiert im Westen den Uferschutzbereich.

## 7. ERSCHLIESSUNG, VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

- 7.1 Die Passarelle dient als Fussgängererschliessung der Anlage und steht allen Bewohnern des Areals zur Verfügung.

- 7.2 Die Einstellhalle im Untergeschoss wird durch die am Westrand der Parzelle geführte Rampe (weitgehendst auf dem gewachsenen Terrain) erschlossen.

- 7.3 Rampe und Fussweg an der östlichen Parzellengrenze sind für Notfall-Fahrzeuge befahrbar.

- 7.4 Der Baukörper am Wuhweg wird direkt von dieser Strasse aus erschlossen.

- 7.5 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung Abfallentsorgung gemäss den Bestimmungen und den einschlägigen Reglementen der Gemeinde Sissach.

Es wird die generelle Entwässerungsplanung (GEP) angewendet. Das Dachwasser wird im Trennsystem direkt in die Ergolz geleitet.

Für die Oberflächengestaltung der Plätze und Wege werden weitmöglichst durchlässige Beläge verwendet.

- 7.6 Für die Wärmeversorgung der Neubauten ist eine umweltfreundliche Heizanlage zu erstellen. Im Weiteren sind Installationen für Alternativ-Energien wie Sonnenkollektoren und dgl. zu ermöglichen.

- 7.7 Die Sammelstelle für die Abfallentsorgung ist am Wuhweg vorgesehen.

## 8. PARKIERUNG

- 8.1 Die Parkierung für die Arealüberbauung erfolgt im Sockelgeschoss. Besucherparkplätze sind direkt am Wuhweg gelegen.
- 8.2 Die Parkplätze in der Einstellhalle <sup>Sind</sup> ~~ist~~ gemäss den Kantonalen Bestimmungen auszulegen. 1 Parkplatz pro Wohnung.
- 8.3 Die Besucherparkplätze sind gemäss den Kantonalen Bestimmungen auszuliegen. 0.3 Parkplatz pro Wohnung.
- 8.4 Velo-/Mofa-Abstellplätze werden nach den kantonalen Bestimmungen ausgelegt.

## 9. LÄRMSCHUTZ

- 9.1 Auf dem Quartierplan-Areal sind die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Eidgenössischer Lärmschutzverordnung vom 15.12.86 einzuhalten.

## 10. REALISIERUNG / GENEHMIGUNGSVORAUSSETZUNG

- 10.1 Die GrundeigentümerInnen haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Ueberbauung erforderlichen grundbuchrechtlichen Diestbarkeiten einzuräumen.
- 10.2 Durch spätere Parzellierung des Areals dürfen die Verwirklichungen und die Funktionsfähigkeit der Quartierplanung nicht in Frage gestellt werden.

## 11. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 11.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 22 und § 25 ff, der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten.
- 11.2 Abweichungen von den Quartierplanvorschriften auf Grund veränderter Verhältnissen und Härtefällen sind in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen möglich, sofern die dem Quartierplan zugrunde liegende Gesamtkonzeption nicht gestört wird.
- 11.3 Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten als aufgehoben.
- 11.4 Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

12. BESCHLÜSSE

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:

**15. Mai 1995**

Beschluss der Gemeindeversammlung:

**27. Juni 1995**

Planaufgabe:

**25. August bis 25. September 1995**

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindeverwalter:



Kanton

Regierungsratsbeschluss No.:

**1355**

Datum:

**14. Mai 1996**

Der Landschreiber:



*Amtsbl. Nr. 21 vom 23.5.96*

**Exemplar**  
**Amt für Raumplanung**

**Kanton Basellandschaft, Gemeinde Sissach**

**Quartierplan " Ergolz am Wuhrweg "**

---

**MUTATION - Nr.: 2**

**zu Quartierplan 1355 vom 14.Mai 1996**

**und**

**zu Quartierplan Mutation 1739 vom 05.Sept. 2000**

---

**Mutation Quartierplan-Reglement:**

1. **Erlass**
2. **Geltungsbereich und Inhalt**
3. **Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten**
4. **Art und Mass der Nutzung**
5. **Gestaltung und Benutzung der Freiflächen**
6. **Uferzone Ergolz**
7. **Erschliessung, Versorgung und Entsorgung**
8. **Parkierung**
9. **Lärmschutz**
10. **Realisierung / Genehmigungsvoraussetzungen**
11. **Schlussbestimmungen**
12. **Beschlüsse**

## 1. ERLASS

Die Gemeinde Sissach erlässt, gestützt auf §3, §4 und §29 des kantonalen Baugesetz vom 15.Juni 1967 für das im Mutations-Plan Nr.:2 bezeichnete Areal Quartierplanvorschriften, bestehend aus:

Quartierplanreglement

. Mutations-Plan Nr.:2      Situationsplan/Gebäudekonturen/Schnitte      1/500

## 2. GELTUNGSBEREICH UND INHALT

2.1 Die Quartiersplanvorschriften finden Anwendung innerhalb des Quartierplanperimeters, wie er im Mutations-Plan Nr.:2 definiert ist.

2.2 Die Vorschriften sind verbindlich für:

- . Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
- . Art und Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
- . Gestaltung und Benutzung der Anlagen und Freiflächen
- . Gestaltung der ober- und unterirdischen Verkehrsanlagen

2.3 Bestimmungen zum Lärmschutz und zur Realisierung.

2.4 Die Quartierplanvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

## 3. LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

3.1 Lage und Grösse der Bauten und Anlagen, inkl. Zufahrt der Einstellhalle sowie Fussgänger-Erschliessung sind gemäss Quartierplan verbindlich. Das Dach der Zufahrt zur Einstellhalle wird extensiv begrünt.

Es dürfen nur die im Quartierplan festgelegten oberirdischen Bauten erstellt werden.

Unterirdisch dürfen der Ueberbauung dienende technische Hilfsanlagen wie Zivilschutzräume, Technische Räume und dgl. gebaut werden, selbst wenn sie im Quartiersplan nicht eingezeichnet sind.

Die unterirdische Auto-Einstellhalle kann in Lage und Ausmass Abweichungen aufweisen.

Diese unterirdischen Bauten dürfen nach aussen nicht in Erscheinung treten.

3.2 Geringfügige Abweichungen vom Quartierplan in Form und Mass der Grundfläche sind möglich, sofern sie das Ueberbauungskonzept nicht beeinträchtigen. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

- 3.3 Die Gebäudehöhe (OK fertig Boden EG bis OK Dachkonstruktion) darf maximal 10.00m betragen. Der EG-Boden darf, talseits max. 3.00m, hangseitig max. 2.30m über das gewachsene Terrain hinausragen. Die Firsthöhe darf max. 13.00m betragen.
- 3.4 Die Gestaltung und die Wahl der Materialien aller Bauten sind so zu wählen, dass ein ästhetisch harmonischer Gesamteindruck entsteht.
- 3.5 Die Wintergärten sind in ihren wesentlichen architektonischen Merkmalen, in der Grundstruktur und Profilen aufeinander abzustimmen. Die baulichen Massnahmen dürfen das Gesamtbild der Arealüberbauung nicht beeinträchtigen.

#### 4. ART UND MASS DER NUTZUNG

- 4.1 Neben reinen Wohnbauten sind auch wenig störende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr gestattet wie z.B. Ateliers, Büros, Praxen, oder andere Flächen für Dienstleistungsbetriebe.
- 4.2 Als Folge der vereinfachten Baukörper, wird die zulässige Nutzfläche von 2'850 m<sup>2</sup> auf 3'050 m<sup>2</sup> erhöht.
- 4.3 Zur Nutzfläche werden gezählt:  
alle oberirdischen Vollgeschosse inkl. den Umfassungsmauern.

Nicht gerechnet werden:

- . Alle offenen Bauteile mit Aussenklima, wie Treppen, Laubengänge, Balkone, Gehstege etc.
- . Sockelgeschoss
- . Dachgeschoss oder Attikageschoss.
- . Nicht bewohnte Kleinbauten wie Gartenhäuser und dgl. bis max. 10 m<sup>2</sup>
- . Unbeheizte ganz oder weitgehend, mit Isolier- oder Wärmeschutzglas, verglaste Zwischenklimaräume (z.B. Wintergärten Veranden und Balkone) mit max. 15 m<sup>2</sup> je Wohnung.
- . Geschlossene Lauben und Hallen zur Kollektiven Nutzung.
- . Reduit bis 4 m<sup>2</sup> pro Wohnung.

#### 5. GESTALTUNG UND BENUTZUNG DER FREIFLÄCHEN

- 5.1 Die Gestaltung und Nutzung der Freiflächen wird durch den Quartierplan A sowie die Quartierplan-Mutation Nr.:2 bestimmt.  
Im Sinne des ökologischen Ausgleichs dürfen nur einheimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden. Für die definitive Anlage ist im Baubewilligungsverfahren ein Umgebungsplan, min. im Mst. 1/200 einzureichen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung wird. Der Umgebungsplan beinhaltet das gewachsene und neu gestaltete Terrain. Er zeigt unter anderem alle Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern etc. sowie die Art der Bepflanzung auf.
- 5.2 Einfriedungen sind zulässig. Diese müssen jedoch einheitlich gestaltet werden.

- 5.3 Die Benutzung der allgemeinen Freiflächen und Anlagen steht allen Bewohnern des Areal offen.
- 5.4 Die Beleuchtung der Wege und Plätze hat nach einheitlichem Projekt in Zusammenhang mit der Ueberbauung zu erfolgen.

## 6. UFRSCHUTZBEREICH "ERGOLZ"

- 6.1 Der Uferschutzbereich "Ergolz" bezweckt den dauernden Schutz des Ergolz-Ufers und der Uferbestockung als Bestandteil des Landschafts- und Ortsbildes. Insbesondere soll der Lebensraum von Pflanzen und Tieren geschützt werden.

Innerhalb des Uferschutzbereiches ist, eine naturnahe Gestaltung im Sinne des Uferschutzes vorzunehmen. Sämtliche baulichen Massnahmen wie Aufschüttungen, Abgrabungen, Wege, Spielgeräte etc. sind untersagt, solange sie nicht der Aufwertung oder dem Unterhalt des Ufers gelten.

Die Bepflanzung der Uferschutzzone ist im Umgebungs- und Pflanzplan vom 14.12.2000, richtungsweisend, detailliert dargestellt. Die Gestaltung ist mit der Abteilung Natur und Landschaft des Amtes für Raumplanung ~~abgesprochen~~. *nicht Erwägungen RRB abzusprechen*

## 7. ERSCHLIESSUNG, VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

- 7.1 Die Zufahrt für Notfallfahrzeuge erfolgt zwischen den Gebäuden.
- 7.2 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Abfallentsorgung gemäss den Bestimmungen und den einschlägigen Reglementen der Gemeinde Sissach.
- 7.3 Es wird die generelle Entwässerungsplanung (GEP) angewendet. Das Dachwasser wird im Trennsystem direkt in die Ergolz geleitet.
- 7.4 Für die Oberflächengestaltung der Plätze und Wege werden weitmöglichst durchlässige Beläge verwendet.
- 7.5 Für die Wärmeversorgung der Neubauten ist eine umweltfreundliche Heizanlage zu erstellen. Im Weiteren sind Installationen für Alternativ-Energien wie Sonnenkollektoren und dgl. zu ermöglichen.
- 7.6 Die Sammelstelle für die Abfallentsorgung ist am Wuhrweg vorgesehen.

## 8. PARKIERUNG

- 8.1 Die Parkierung für die Arealüberbauung erfolgt im Sockelgeschoss. Besucherparkplätze sind direkt am Wuhrweg gelegen.
- 8.2 Die Parkplätze in der Einstellhalle ist gemäss den Kantonalen Bestimmungen auszulegen. 1 Parkplatz pro Wohnung.
- 8.3 Die Besucherparkplätze sind gemäss den Kantonalen Bestimmungen auszulegen. 0.3 Parkplatz pro Wohnung.
- 8.4 Velo-/Mofa-Abstellplätze werden nach den Kantonalen Bestimmungen ausgelegt.

## **9. LÄRMSCHUTZ**

- 9.1** Auf dem Quartierplan-Areal sind die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Eidgenössischer Lärmschutzverordnung vom 15.12.86 einzuhalten.

## **10. REALISIERUNG / GENEHMIGUNGSVORAUSSETZUNG**

- 10.1** Die Grundeigentümer/innen haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Ueberbauung erforderlichen grundbuchrechtlichen Dienstbarkeiten einzuräumen.
- 10.2** Durch spätere Parzellierung des Areals dürfen die Verwirklichungen und die Funktionsfähigkeit der Quartierplanung nicht in Frage gestellt werden.

## **11. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

- 11.1** Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 22 und § 25 ff, der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten.
- 11.2** Abweichungen von den Quartierplanvorschriften auf Grund veränderter Verhältnissen und Härtefällen sind im Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen möglich, sofern die dem Quartierplan zugrunde liegende Gesamtkonzeption nicht gestört wird.
- 11.3** Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten als aufgehoben.
- 11.4** Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

**Lausen, den 08.02.2001**

**YAGA Generalunternehmung  
und Architekturbüro GmbH**

12.

**BESCHLÜSSE**

**Gemeinde**

Beschluss des Gemeinderates:

22.1.01

Mitwirkungsverfahren: 25.1. - 5.2.01

Beschluss der Gemeindeversammlung:

20.6.01

Planaufgabe:

28.6. - 27.7.01

Der Gemeindepräsident:

i.V. Alice Reber - Jell

Der Gemeindeverwalter: - Str.

Mühl

**Kanton**

Regierungsratsbeschluss No.:

1382

Datum:

04. Sep. 2001

Der Landschreiber:

Mühl

Amtsbl. Nr. 36 vom 6. Sept. 2001

**P R O J E K T G E M E I N S C H A F T " A S S O C I E "**

FISCHER ARTHUR FRITSCH BRUNO ARCHITEKTEN  
FISCHER-ART AG AUSTRASSE 19 CH-4003 BASEL TEL.061/272.72.58 FAX.061/272.72.79

---

KANTON BASEL-LANDSCHAFT GEMEINDE SISSACH  
QUARTIERPLAN ERGOLZ AM WUHRWEG

**MUTATION**  
**zu Quartierplan 1355 vom 14.Mai 1996**

**MUTATION QARTIERPLAN-REGLEMENT:**

- 3.1 Als Fussgängererschliessung kann eine 2.Passarelle mit Treppenhaus erstellt werden.  
Die Lage der Passarellen werden im Baugesuch festgelegt.  
Die Erschliessungszonen zwischen den Gebäuden können verglast werden.
- 4.2 Als Folge der vereinfachten Baukörper, wird die zulässige Nutzfläche von 2'850 m<sup>2</sup> auf 3'050 m<sup>2</sup> erhöht.
- 4.3 Verglaste Erschliessungszonen zählen nicht zur Nutzung.

12. BESCHLÜSSE

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:

06. März 2000

Beschluss der Gemeindeversammlung:

18. April 2000

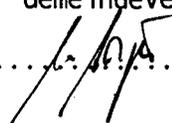
Planaufgabe:

26. Mai bis 26. Juni 2000

Der Gemeindepräsident:

  
.....

Der Gemeindeverwalter:

  
.....

Kanton

Regierungsratsbeschluss No.:

1739

.....

Datum:

05. Sep. 2000

.....

Der Landschreiber:

  
.....

Amtsblatt Nr. 36 vom 7.9.2000