

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

62/QR / 10/0



Gemeinde Sissach

Quartierplanung Haldenweg

Quartierplanreglement
GENEHMIGUNG APRIL 2005

HALD 2078 Genehmigung 21.04.2005

Arbeitsgemeinschaft:

allreal
general-
unternehmung

Flubacher, Nyfeler + Partner Architekten

RAUMPLANUNG
HOLZEMER

INHALT

1	ERLASS	3
2	ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG	3
3	GELTUNGSBEREICH UND INHALT.....	3
4	LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN.....	4
5	ART UND MASS DER NUTZUNG	5
6	GESTALTUNG UND BENÜTZUNG DER FREIFLÄCHEN.....	5
7	GEMEINSCHAFTLICHE GRÜNFLÄCHEN	6
8	NATURSCHUTZOBJEKT: FELDGEHÖLZ RÜTSCHETEN.....	6
9	ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG.....	6
10	VER- UND ENTSORGUNG	7
11	LÄRMSCHUTZ.....	7
12	REALISIERUNG / QUARTIERPLAN-VERTRAG	8
13	AUSNAHMEN	8
14	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	9

1 ERLASS

Die Einwohnergemeinde Sissach erlässt - gestützt auf § 4 und § 37 ff des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – am Haldenweg Quartierplanvorschriften, bestehend aus dem Quartierplanreglement und den nachfolgend aufgeführten Teilplänen:

- | | | |
|--------------|-----------------------------|--------|
| • Plan Nr. 1 | Erschliessung und Freiräume | 1: 500 |
| • Plan Nr. 2 | Bebauung | 1: 500 |
| • Plan Nr. 3 | Profile | 1: 500 |

Die Pläne Nr. 1 „Erschliessung und Freiräume“, Nr. 2 „Bebauung“ sowie Nr. 3 „Profile“ sind grundeigentumsverbindlich. Die Pläne 4 (Grundrisse) und 5 (Prinzipfassade) haben orientierenden Charakter.

2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

Der Quartierplan Haldenweg bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.

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

3 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

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

Die Vorschriften regeln insbesondere

- die Lage, die Grösse und die kubische Gliederung der Bauten
- die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
- die Gestaltung und die Benützung der Freiflächen
- die Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraumes
- die Erschliessung und Parkierung
- die Realisierung der Überbauung

4 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

- 4.1 Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die in den Teilplänen 1 - 3 enthalten sind. Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl, Gebäudeprofil) gehen aus den Plänen Nr. 1 bis 3 hervor.
- 4.2 Zusätzliche Nebenbauten für Velos, Kinderwagen etc. sind zulässig. Sie bedürfen der Genehmigung des Gemeinderates. Bewilligungsbehörde für Kleinbauten bis zu 12 m² Grundfläche und einer Höhe von maximal 2.5 m ist der Gemeinderat (vgl. § 92 Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998).
- 4.3 Dem Lärmschutz dienende Massnahmen werden weder zur Bruttogeschossfläche noch zur Fläche der Klein- und Nebenbauten gerechnet.
- 4.4 Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten und Bauteile (inkl. Nebenbauten) sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier weitgehend als bauliche Einheit erscheinen lässt. Eine Differenzierung in der Farbgebung für die Baukörper ist gestattet. Die Gestaltung der Bauten bedarf der Zustimmung des Gemeinderates. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.
- 4.5 Für die Gebäudehöhen und die Koten der Erdgeschosse und Sockelgeschosse ist der Teilplan Nr. 3 massgebend.
- 4.6 Technische Aufbauten (z.B. Liftanlagen, Schornsteine etc.) dürfen die Gebäudehöhen überschreiten.
- 4.7 Für Wohnhäuser sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind zu begrünen (z.B. Extensivbegrünung). Technische Aufbauten, Oblichter etc. sind zulässig.
- 4.8 Die behindertengerechte Bauweise richtet sich nach § 108 RBG.

5 ART UND MASS DER NUTZUNG

- 5.1 Das Quartierplanareal ist der Wohnnutzung gemäss § 21 Abs.1 RBG vorbehalten.
- 5.2 Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper sind die im Teilplan Nr. 2 enthaltenen maximalen Bebauungen und Nutzungen verbindlich.
- 5.3 Verschiebungen der Bebauungs- und Nutzflächen sind zwischen den definierten Baubereichen bzw. von einem Gebäude in ein anderes möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

6 GESTALTUNG UND BENÜTZUNG DER FREIFLÄCHEN

- 6.1 Lage und Umfang der Freiflächen gehen aus dem Plan Nr. 1 hervor. Für die Rahmenbepflanzung sind einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Die definitive Gestaltung und Bepflanzung dieser Flächen ist im Baugesuchsverfahren in einem Umgebungsplan darzustellen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung ist. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage und Gestaltung von Wegen und Plätzen, Spielplätzen, Kleinbauten, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung, sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Trafohäuschen, Container etc.). Der Umgebungsgestaltungsplan kann Abweichungen der im Quartierplan dargestellten Elemente aufweisen, sofern dies keine konzeptionellen Änderungen bewirkt. Konzeptionelle Abweichungen bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates und der zuständigen kantonalen Amtsstelle.
- 6.2 Wo es möglich ist, sind für private und öffentliche Freiflächen versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- 6.3 Die Benützung der Gemeinschaftsbereiche und Anlagen steht allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Quartierüberbauung offen. Der Zweck und die Nutzung sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen müssen dauernd gesichert sein. Spätere Veränderungen dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates vorgenommen werden. Hierfür ist ein Quartierplanvertrag gemäss § 43 RBG zu erstellen.
- 6.4 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.

7 GEMEINSCHAFTLICHE GRÜNFLÄCHEN

- 7.1 Die im Plan 1 bezeichneten gemeinschaftlichen Grünflächen dienen der ökologischen Vernetzung innerhalb des Quartierplanperimeters. Die ökologischen Vernetzungsachsen bestehen aus Trittsteinbiotopen wie Hecken, Sträuchern, Bäumen, Trockenmauern bzw. Drahtschotterkörben etc.
- 7.2 Die ökologischen Vernetzungsachsen haben die Aufgabe, das Naturschutzobjekt „Feldgehölz Rütsheten“ mit dem Naturschutzobjekt Feldgehölz „alte Rheinfelderstrasse“ als Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu verbinden.

8 NATURSCHUTZOBJEKT: FELDGEHÖLZ RÜTSCHETEN

- 8.1 Das in den Plänen 1 und 2 eingezeichnete Feldgehölz Rütsheten ist ein Naturschutzobjekt, welches zu erhalten und zu pflegen ist. Alle Massnahmen, welche das Objekt in seinem Bestand gefährden, sind untersagt. Bauliche Veränderungen, Gartengestaltungsmassnahmen, Einsatz von Dünger und Pestiziden sowie Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig.
- 8.2 Für den Unterhalt des Naturschutzobjektes ist ein Pflegeplan zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer zu erstellen.

9 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

- 9.1 Für die Zufahrten, Erschliessungsflächen, Zugänge und Freiräume sowie der Parkierung ist der Teilplan Nr. 1 massgebend.
- 9.2 Die Erschliessungsflächen innerhalb der Überbauung dienen als Spiel- und Aufenthaltsbereich. Sie können als Notzufahrt sowie für das Be- und Entladen sperriger Güter etc. benützt werden.
- 9.3 Alle Zufahrten, Wege und Plätze innerhalb des Quartierplanperimeters sind durch die jeweiligen Grundeigentümer und -eigentümerinnen resp. Werkeigentümer zu erstellen und zu unterhalten.
- 9.4 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.
- 9.5 Entlang des Haldenwegs stehen 12 Besucherparkplätze zur Verfügung. In der Einstellhalle werden 57 Stammplätze realisiert. Die 12 oberirdischen Parkplätze sind reine Besucherparkplätze und dürfen weder verkauft noch vermietet werden.
- 9.6 Eine Vermietung der unterirdischen Einstellplätze an Dritte ist zulässig, wenn die Parkierungsbedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner gedeckt sind. Die oberirdischen Parkplätze sind Besuchern vorbehalten. Bei einer etappierten Realisierung

der Quartierplanung ist der entsprechende Anteil der Parkplätze pro Etappe zu realisieren.

- 9.7 Auf der Parzelle 388 wird ein öffentliches Trottoir realisiert (siehe Plan 1). Dies ermöglicht auf der gegenüberliegenden Strassenseite die Markierung von zwei öffentlichen Parkplätzen. Die Erstellung des Trottoirs und den zwei Parkplätzen auf dem Haldenweg geht zu Lasten des Grundeigentümers der Parzelle 388. Anschliessend wird das Trottoir unentgeltlich an die Gemeinde abgetreten.

10 VER- UND ENTSORGUNG

- 10.1 Die Entwässerung erfolgt nach dem gültigen Generellen Kanalisationsprojekt (GKP) resp. Generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie dem aktuellen Stand der Technik.
- 10.2 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.
- 10.3 Die Konzepte für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind in Absprache mit Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) spätestens mit dem Baugesuch einzureichen.
- 10.4 Für die Abfallbeseitigung gelten die kommunalen Bestimmungen.

11 LÄRMSCHUTZ

- 11.1 Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II.
- 11.2 Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten für alle Neubauten die Anforderungen gemäss aktueller SIA- Norm 181). Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 32 ff. LSV sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen.

12 REALISIERUNG / QUARTIERPLAN-VERTRAG

- 12.1 Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.
- 12.2 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.
- 12.3 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. Die Gemeinde Sissach wird ermächtigt, die erforderlichen Eintragungen im Grundbuch zu veranlassen.

In einem entsprechenden Quartierplanvertrag sind insbesondere zu regeln:

- Erstellung und Unterhalt von gemeinsamen Bauten und Anlagen
- Geh- und Fahrrechte
- Bau- und Durchleitungsrechte
- Näher- und Grenzbaurechte
- Benutzungsrechte

13 AUSNAHMEN

- 13.1 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.
- 13.2 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.

14 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

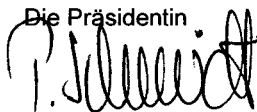
- 14.1 Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der gemäss Ziffer 12.3 erwähnte Quartierplan-Vertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern unterzeichnet ist und öffentlich beurkundet wird.
- 14.2 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 124ff. RBG bzw. §§ 88ff. RBV bleibt vorbehalten.
- 14.3 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:

Beschluss des Gemeinderates: 31. Januar 2005

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin



Publikation der Planaufgabe:

Der Gemeindeverwalter

im Amtsblatt Nr. 5 vom 3. Februar 2005



Planaufgabe vom 3. Februar 2005 bis 4. März 2005

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt:

Der Landschreiber

mit Beschluss Nr. 1083 vom - 5. Juli 2005



Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 27 vom 7. Juli 05