**Kanton Basel-Landschaft**

**Gemeinde …**

**Quartierplanreglement „…“**

Exemplar Inventar-Nr.

Beschluss des Gemeinderates:

Beschluss der Gemeindeversammlung:

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. vom

Planauflage:

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin / Die Gemeindeverwalterin /

der Präsident: der Gemeindeverwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschreiber:

Bearbeitung Datum

**Quartierplanreglement „…“**

Die Gemeinde … erlässt – gestützt auf § 2-7 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – die Quartierplanvorschriften „…“, bestehend aus dem Quartierplanreglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitte) im Massstab 1:500.

**§ 1 Zweck und Ziele der Planung**

1 Die Quartierplanung „…“ 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 architektonisch und städtebaulich gut gestalteter Siedlung mit hoher Wohn- und Aussenraumqualität
* gute Eingliederung in die bestehende bauliche Umgebung mit Berücksichtigung der speziellen Lage, der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft
* optimale Erschliessung
* ökologische Vernetzung verschiedener Lebensräume und naturnahe Gestaltung
* Siedlungsverdichtung und haushälterische Nutzung
* Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise

**§ 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 den 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 im Quartierplan enthalten sind.

## 2 Lage und Grösse der Hauptbauten (maximal zulässige Grundfläche, Geschosszahl und Gebäudeprofil) gehen aus dem Quartierplan hervor. Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche ist frei.

## 3 Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten und Bauteile sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender und harmonischer Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als bauliche Einheit erscheinen lässt. Eine Differenzierung in der Farbgebung der einzelnen Bauten ist gestattet.

## Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

## 4 Die Hauptbauten sind mit Flachdach zu erstellen, für Kleinbauten ist die Dachform frei. Flachdächer sind mit einer Substratschicht aus natürlichem Bodenmaterial aus der Region zu bedecken und mit einheimischem Saatgut extensiv zu begrünen (z.B. Basler-Mischung).

## 5 Wohnungen und deren Zugänge sind hindernisfrei zu erstellen.

## § 4 Art und Mass der Nutzung

## 1 Im Quartierplan ist eine Wohn- und Geschäftsnutzung im Sinne von § 21 Abs. 2 RBG zulässig[[1]](#endnote-2).

## 2 Das Mass der maximal zulässigen, baulichen Nutzung für Hauptbauten wird mittels Ausnützungsziffer[[2]](#endnote-3) berechnet. Diese beträgt für den Quartierplan 120 %. Für die jeweiligen Baubereiche sind folgende Bruttogeschossflächen zulässig:

## Baubereich 1 2000 m2 BGF

## Baubereich 2 750 m2 BGF

## 3 Geringfügige Verschiebungen der Nutzflächen sind innerhalb der festgelegten Baubereiche möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird.

## 4 Das Attikageschoss muss bei zwei ganzen Fassaden gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um mindestens 5 m zurückversetzt sein und darf maximal 60 % der darunter liegenden Fläche umfassen[[3]](#endnote-4).

## 5 Kleinbauten sind nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig. Sie richten sich nach § 57 Abs. 1 IVHB RBV. Die maximale Fassadenhöhe beträgt 2.5 m, die Gebäudehöhe 3.0 m. Bei Flachdächern gilt die Fassadenhöhe zugleich als Gebäudehöhe. Eine Kleinbaute darf maximal 25 m2 Grundfläche umfassen, die Summe der Grundflächen aller Kleinbauten nicht mehr als 100 m2.

## 6 Für die Terraingestaltung sind die Schnitte im Quartierplan massgebend. Abweichungen vom Terrainverlauf, als Aufschüttungen oder Abgrabungen, sind bis zu einem Mass von 50 cm zulässig.

## § 5 Nutzung und Gestaltung der Aussen- und Freiräume[[4]](#endnote-5)

## 1 Die Gestaltung der Aussen- und Freiräume wird durch den Quartierplan bestimmt. Für die Bepflanzung sind standortgerechte einheimische Arten vorzusehen.

## 2 Grün- und Freiflächen sind ansprechend zu gestalten und zu pflegen. Sie sind grundsätzlich vor Überbauung freizuhalten.

## 3 Im Bereich für private Freiflächen dürfen die Grün- und Freiflächen den einzelnen Wohnungen zugewiesen werden. In ihnen sind nur übliche Gartengestaltungsmassnahmen zulässig.

## 4 Die ökologische Ausgleichsfläche ist im Sinne des Naturschutzes zu bepflanzen und zu unterhalten. Allfällige Ersatzpflanzungen sind frühzeitig vorzunehmen.

## 5 Im Bereich für Spielplatz ist ein Quartierspielplatz mit kindergerechter Ausstattung und Erlebnisräumen, Sitzgelegenheiten und Beschattung zu erstellen. Der Spielplatz steht auch der benachbarten Anwohnerschaft offen.

## 6 Der befestigte Vorplatz dient als Begegnungsfläche und der Erschliessung mit dem Langsamverkehr.

## 7 Wege und Plätze sind soweit möglich und technisch sinnvoll wasserdurchlässig auszugestalten.

## 8 An den im Quartierplan vorgesehenen Baumstandorten sind kronenbildende einheimische Hochstammbäume zu pflanzen.

## § 6 Erschliessung

## 1 Die grundsätzliche Lage der Erschliessungsanlagen ist im Quartierplan festgelegt.

## 2 Die erforderlichen Abstellplätze sind – mit Ausnahme der Besucherparkplätze – in einer unterirdischen Einstellhalle zu erstellen. Die oberirdischen Besucherparkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

## 3 Veloabstellplätze sind in ausreichender Anzahl an geeigneten Orten bzw. im Eingangsbereich der Hauptbauten zu erstellen.

## 4 Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen, insbesondere Anhang 11/1 und 11/2 RBV, bzw. nach der Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen und Velos/Mofas.

## 5 Für Notzufahrten (Feuerwehr, Sanität, Umzüge) dient der befestigte Vorplatz. Sie sind bis vor die Hauszugänge sicherzustellen.

## § 7 Ver- und Entsorgung

## 1 Die Entwässerung erfolgt nach dem generellen Entwässerungsplan (GEP) und den Reglementen der Gemeinde sowie dem aktuellen Stand der Technik.

## 2 Für die Abfallbeseitigung gelten die kommunalen Bestimmungen[[5]](#endnote-6). Containerstellplätze sind im Quartierplan bezeichnet.

## 3 Für die Wärmeerzeugung ist ein umweltfreundliches und energiesparendes Konzept zu erstellen[[6]](#endnote-7).

## § 8 Lärmschutz

Für das Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

**§ 9 Realisierung**

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

## 2 Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Aussen- und Freiräume, Zufahrten und Wege usw. anteilsmässig so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert wird.

## § 10 Ausnahmen

1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Ausnahmen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.

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 Gestaltung der Aussen- und Freiräume dürfen durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden[[7]](#endnote-8). Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

**§ 11 Schlussbestimmungen**

1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten[[8]](#endnote-9).

2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben.

3 Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Februar 2016/ARP/OP

1. *Kommentar/Hinweis:*

 Alternativ können zulässige Nutzungen auch ohne Verweis auf das RBG aufgezählt werden. Dies ist auch pro Baubereich oder differenziert zwischen Erd- und Obergeschosse möglich. [↑](#endnote-ref-2)
2. Zulässig für die Bestimmung der baulichen Nutzung sind die in § 18 Abs. 3 RBG umschriebenen Ziffern. [↑](#endnote-ref-3)
3. vgl. auch § 52i IVHB RBV [↑](#endnote-ref-4)
4. Die Umsetzung der verbindlichen Vorschriften der Gestaltung der Aussen- und Freiräume ist im Baugesuchsverfahren nachzuweisen. [↑](#endnote-ref-5)
5. Auf bestehende Abfallreglemente der Gemeinde kann verwiesen werden. [↑](#endnote-ref-6)
6. In Quartierplanvorschriften können auch ein Anschluss an einen Wärmeverbund und andere Regelungen zur Energie festgelegt werden. Hingegen sind Bestimmungen zu Solaranlagen nicht möglich, da diese abschliessend im kantonalen Recht bestimmt sind. [↑](#endnote-ref-7)
7. Grössere Abweichungen von der in der Quartierplanung definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Änderung der Quartierplanvorschriften erfolgen. [↑](#endnote-ref-8)
8. Das Erfordernis einer Baubewilligung von Bauten, Anlagen, Umgebungsgestaltung und deren Materialisierung ist in RBG und RBV abschliessend geregelt. Diese Regelungen können von der Gemeinde weder erweitert noch verschärft werden. [↑](#endnote-ref-9)