

Einwohnergemeinde Diepflingen

Quartierplanvorschriften

In den Reben, Parzelle Nr. 185

Stand:
Beschluss EGV

Projekt: 041.05.0653
5. Mai 2015

Erstellt: PP, Geprüft: VM, Freigabe: VM
S:\041\05\0653\PB_Diepf_QP_In den Reben.docx

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Ausgangslage	4
2. Zielsetzungen	4
3. Organisation der Planung	4
3.1 Beteiligte	4
3.2 Planungsablauf	5
4. Projektbeschreibung	5
5. Inhalt der Planungsvorlage	6
5.1 Nutzungskonzept	6
5.2 Baubereiche und Nutzflächen	7
5.3 Erschliessung und Parkierung	8
5.4 Freiräume und Grünflächen	8
5.5 Naturgefahren	8
6. Planungsinstrumente	10
6.1 Planungsinstrumente	10
6.2 Quartierplanvertrag	10
7. Randbedingungen von Kanton und Bund	10
7.1 Vorprüfung	10
8. Information und Mitwirkung	11
9. Beschluss- und Auflageverfahren	11

9.1	Beschlussfassung	11
9.2	Planaufgabe	12
9.3	Genehmigungsantrag an Regierungsrat	12
Anhang		12
	I. Berechnung Parkplatzbedarf	12

1. Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 185 Grundbuch Diepflingen liegt gemäss Zonenplan Siedlung in der Wohnzone W2a. Um die Siedlungsfläche im Sinne der inneren Verdichtung und unter Berücksichtigung der Wohnqualität möglichst effizient zu nutzen, soll auf genannter Parzelle eine Terrassenbebauung entstehen.

Die Planungsvorlage basiert auf folgenden Grundlagen:

- Gültiger Zonenplan Siedlung (RRB Nr. 1399 vom 06.09.2005)
- Gültiges Zonenreglement Siedlung (RRB Nr. 1399 vom 06.09.2005)
- Naturgefahrenkarte

2. Zielsetzungen

Mit der Planmutation sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Schaffung von zwei aneinander liegenden Terrassenbauten
- Schaffung eines attraktiven Wohnraums
- Geordnete Nutzung und Gestaltung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (§ 37ff RBG, § 21 RBV)

3. Organisation der Planung

3.1 Beteiligte

An der Bearbeitung der Planungsvorlage haben sich folgende Stellen beteiligt.

Gemeinde: Y. Metzger-Bulliard, zuständige Gemeinderätin

Planer: Sutter, Ingenieur- und Planungsbüro AG, Arboldswil, Projektleiter V. Meier

Architekt Vorprojekt: Lehner Tomaselli Architekten, Angelo Tomaselli

Zuständiger Kreisplaner (ARP): Herr A. Güntert

3.2 Planungsablauf

25.02.2008	Präsentation Baukommission Diepflingen
10.02.2008	Protokoll GR
21.08.2008	Präsentation des architektonischen Konzeptes in der Arealbaukommission
23.04.2008	Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission
2008 bis 2011	Projektüberarbeitung neu 7Whg anstelle 16 Whg
November 2011	Auftragserteilung und Planungsbeginn
06.08.2013	Behandlung und Beschluss der Entwürfe im Gemeinderat
30.08.2013	Einleitung Vorprüfung beim ARP
17.10.2013	Präsentation der Quartierplanvorschriften in der Arealbaukommission
25.10.2013	Vorprüfungsbericht ARP
Nov. 2013 - Okt. 2014	Überarbeitung von Vorprojekt und Quartierplanung
27.11.2014	2. Präsentation der Quartierplanvorschriften in der Arealbaukommission
März 2015	Durchführung I+M-Verfahren
10.03.2015	Öffentliche Fragestunde
April 2015	Bereinigung für Beschlussfassung Beschlussfassung Gemeinderat Beschlussfassung EGV Planauflage Antrag zur Genehmigung durch den Regierungsrat

4. Projektbeschreibung

Städtebau

Die Parzelle 185 liegt am Siedlungsrand von Diepflingen, direkt am Waldrand. In die Südwesthanglage werden zwei Terrassenhäuser mit einer gemeinsamen Erschliessung eingefügt. Das Volumen ist kompakt. Die Gebäudehöhen folgen dem natürlichen Geländeverlauf. Die Kompaktheit ermöglicht den grösstmöglichen gemeinsamen Aussenfreiraum, sowie Distanz zu den Nachbarparzellen. Die Fernsicht vom Spazierweg oberhalb der Parzelle bleibt erhalten.

Aussenraum

Der Aussenraum wird nicht privatisiert und ist als zusammenhängender Freiraum mit Wiesencharakter angedacht.

Erschliessung

Das Gebäude wird von Südwesten von der bestehenden heutigen Zufahrtsstrasse erschlossen. Alle Wohnungen sind über die im Freien liegende Treppenanlage erreichbar. Der Lift verbindet alle Geschosse mit der Einstellhalle. Dadurch ist die Rollstuhlgängigkeit gewährleistet.

Parkierung

Insgesamt sind 2 Parkplätze pro Wohnung vorgesehen. 5 Besucher PP sind im Aussenbereich entlang der Zufahrtsstrasse, alle Weiteren sind in der Einstellhalle im Sockelgeschoss vorgesehen. Hier gibt es auch genügend Abstellplätze für Velos und Mofas.

Wohnungen

Die verdichtete Bebauung, des nach Südwest abfallenden Geländes, ist als Terrassenhausanlage, welche sich optimal in die Hanglage einfügt, geplant. Alle Einheiten profitieren von der idealen Besonnung und der herrlichen Aussichtslage. Es entstehen grosse 3 ½ und 4 ½ Zi-Wohnungen:

- Der grosse, gut möblierbare Wohnraum wird optisch durch die angrenzende Terrasse noch zusätzlich vergrössert.
- Der Koch- Essbereich ist zum Wohnraum hin offen kann jedoch auch abgetrennt werden.
- Der Eingangsbereich ist bietet viel Platz für Garderoben und Wandschränke.
- Zusätzlicher Stauraum bieten die Reduits.
- Alle Wohnungen verfügen über zwei Bäder mit eigenem Wasch-Trockenturm.
- Die Zimmer sind gross bemessen und dadurch optimal möblierbar.

5. Inhalt der Planungsvorlage

5.1 Nutzungskonzept

Mit dem Quartierplan sollen die Voraussetzungen für folgende Nutzungen geschaffen werden:

- Terrassenwohnungen

- Geordnete Parkierung innerhalb des Perimeters
- Ansprechende Gestaltung der Freiräume und Grünflächen
- Förderung der Anwendung erneuerbarer Energien

Es sollen architektonisch und erschliessungsmässig gut in die Umgebung passende Wohnbauten entstehen, welche sich auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausrichten.

5.2 Baubereiche und Nutzflächen

Auf der Parzelle 185 mit einer Grösse von 2186 m² sollen zwei aneinander liegende Terrassenbauten mit einer zentralen Erschliessung entstehen. Die Bebauung soll je nach Nachfrage in zwei Etappen realisiert werden. Es wird aber in jedem Fall eine vollständige Umsetzung des Projektes angestrebt.

Der Baubereich orientiert sich an dem geplanten Vorprojekt. Auf der West- und Ostseite wird er durch die bestehenden Baulinien (Waldbaulinie und Strassenbaulinie) begrenzt. Auf den Seitenfassaden ragt der Baubereich ca. 1 m über die Fassade gemäss Vorprojekt hinaus.

Um die geplante Terrassenbauweise ermöglichen zu können, ist die Messung der Fassadenhöhe ab dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains nicht möglich.

Dementsprechend ist für den Baubereich im Quartierplanreglement festgelegt worden, dass die zulässige Fassadenhöhe von 10 m an keinem Punkt der Fassade überschritten werden darf. Diese Messweise ermöglicht es, dass das Gebäude terrassenförmig den Hang „hinaufwachsen“ kann. bzw. sich am heutigen oder ggf. abgegrabenen Terrain orientiert.

Ein überdimensionierter Bau mit Steildächern im tiefer gelegenen Teil des Baubereichs wird durch die Festlegung einer maximalen Dachneigung von 5° verhindert.

Die im Gegenzug zur Fassadenhöhe gewährleistet die in Meter über Meer gemessene Gebäudehöhe, dass das Gebäude nicht auf der kompletten Fläche eine Höhe von 10 m oder mehr aufweisen darf. So bleibt die vom oberhalb der Parzelle verlaufene Weg vorhandene Aussicht erhalten. Zudem wird ein dominantes Erscheinungsbild der Terrassenbauten verhindert.

Gemäss Zonenreglement Siedlung wäre auf der Parzelle eine Bebauung realisierbar, die unter der Annahme, dass 2½ Geschosse realisiert werden können, eine Geschossflächenziffer von 1366 m² aufweisen würde. Die mit dem Quartierplanreglement festgelegte zulässige Geschossflächenziffer von 1400 m² ermöglicht somit eine nur geringfügig höhere Dichte.

5.3 Erschliessung und Parkierung

Die für die Bebauung erforderlichen Parkierungsflächen (Berechnung siehe Anhang I. Berechnung Parkplatzbedarf) werden in zwei Einstellhallen realisiert. Sie weisen einen Niveauunterschied von ca. 1.50 Metern auf, so dass die Zufahrt über eine zentrale Einfahrt nicht möglich ist. Die Hallen liegen im jeweils untersten Geschoss der beiden geplanten Hauptbauten. Die Einfahrt in die Einstellhallen erfolgt direkt von der Strasse in den Reben aus. In der Einstellhalle werden voraussichtlich 12 Stellplätze geschaffen. Zur Strasse hin soll die Einstellhalle grosse Öffnungen aufweisen und mit Weinreben bepflanzt werden.

Im Bereich zwischen den beiden Einstellhallen ist neben dem Lift auch ein grosszügiger Raum für Velos vorgesehen, aller Voraussicht nach auf dem Niveau der oberen Einstellhalle

Der auf einer zentralen Erschliessungsachse liegende Lift wird die zukünftigen Bewohner hinderisfrei von den Einstellhallen bis auch das jeweilige Niveau ihrer Wohnung befördern.

Die Zugänge zu den Hauptbauten liegen ebenfalls an der zentralen Erschliessungsachse. Die offene, überdachte Treppenanlage ist von der Strasse „In den Reben“ aus zugänglich. Es ist vorgesehen, sie bis an den oberhalb des Hauses vorbeiführenden Weg zu verlängern, so dass die Bewohner einen direkten Zugang haben.

Vor den Gebäuden werden vier Stellplätze für Besucher angelegt. Sie dürfen gemäss Reglement nicht fest vermietet werden.

5.4 Freiräume und Grünflächen

Das Aussengelände der Parzelle soll allen Bewohnern der Bebauung zur Verfügung stehen. Da alle Wohnungen über eine eigene Dachterrasse verfügen, sind im Aussenraum, mit Ausnahme von den Erschliessungsflächen, keine weiteren Versiegelungen vorgesehen. Die genaue Bepflanzung wird erst mit dem Umgebungsplan festgelegt. Es ist allerdings vorgesehen, dass die Grün- und Gemeinschaftsflächen als Wiese allen Bewohnern zugänglich sein sollen. Einzelne Bäume und Hecken werden dabei gezielt das Erscheinungsbild auflockern und, gemeinsam mit der extensiven Dachbegrünung, den ökologischen Ausgleich für die dichte Bebauung gewährleisten. Im oberen Teil der Parzelle ist ein ökologisch wertvoller Pufferstreifen geplant. In diesem sollen Aufwertungsmassnahmen wie Heckenpflanzungen, Steinhaufen, etc. realisiert werden.

5.5 Naturgefahren

Die Naturgefahrenkarte der Gemeinde Diepflingen weist für die Parzelle 185 auf einer Teilfläche eine geringe Gefährdung für spontane Rutschungen auf. Im Ausschnitt der Intensitätskarte spontane Rutschungen T300 ist auf der Parzelle eine Gefahrenquelle für spontane Rutschungen aufgeführt. Die Parzelle befindet sich allerdings am Rande dieser Gefahrenquelle, so dass hier mit einer eher geringen Gefährdung zu rechnen ist, zumal die Hänge direkt oberhalb der Parzelle keine Gefährdung aufweisen. Die Hangneigung auf der Parzelle 185 liegt im Bereich mit Naturgefähr-

dung bei maximal 28°. Gemäss Bericht zur Naturgefahrenkarte weisen nur bewaldete Steilhänge mit kritischer Neigung > 29° eine Disposition zu Spontanrutschungen auf. Im Bereich der Parzelle 185 ist der Hang somit nicht kritisch geneigt und obendrein unbewaldet, so dass die Gefährdung als gering bezeichnet werden kann. Im Falle einer Realisierung des Bauprojektes wird allein durch die Grösse des Baukörpers und die entsprechend grossflächigen Fundamente die Gefahr für spontane Rutschungen nochmals deutlich abnehmen.

Auf die Ausscheidung einer Gefahrenzone wird aus den oben genannten Gründen verzichtet. Dieser Entscheid ist mit der Wegleitung Naturgefahren des Kantons Basel-Landschaft vereinbar, da gemäss dieser nur bei geringer Überschwemmungsgefahr Gefahrenzonen ausgeschieden werden müssen (siehe Wegleitung Naturgefahren, Seite 11).

Abbildung 1: Ausschnitt Intensitätskarte spontane Rutschungen T300



Sofern die Baugrunduntersuchung die Gefahr für spontane Rutschungen belegen sollte, sind die Fundamente im Boden unterhalb der potentiellen Gleitfläche zu verankern, um die dauerhafte Standfestigkeit des Gebäudes gewährleisten zu können. Strom und Abwasserleitungen werden aller Voraussicht nach nicht im Bereich mit Gefährdung, sondern auf der zentralen Erschliessungsachse sowie unterhalb des Baukörpers realisiert, so dass keine gesonderte Sicherung erforderlich ist.

6. Planungsinstrumente

6.1 Planungsinstrumente

Mit den vorliegenden Planungsbeschlüssen entstehen nachfolgende neue grundeigentumsverbindliche Dokumente (Bestandteile der Quartierplanvorschriften In den Reben):

- Situation und Schnitte, Massstab 1 : 200
- Quartierplanreglement

6.2 Quartierplanvertrag

Bei der vorliegenden Quartierplanung beschränkt sich der Quartierplanperimeter auf eine Parzelle. Eine Vereinbarung von Dienstbarkeiten innerhalb des Quartierplanperimeters entfällt. Es sind keine Belange bekannt, die im Rahmen eines Quartierplanvertrages zu regeln wären. Die Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Diepflingen sehen für den vom Quartierplan betroffenen Bereich keine spezifische Quartierplanpflicht vor.

7. Randbedingungen von Kanton und Bund

7.1 Vorprüfung

Im Oktober 2013 wurden die Entwürfe der Arealbaukommission präsentiert. Wenige Tage später ging der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung ein. In der Folge wurden sowohl das Vorprojekt als auch der Quartierplan nochmals in wesentlichen Punkten überarbeitet. Im November 2014 fand eine weitere Vorstellung der Entwürfe in der Arealbaukommission statt.

Das Projekt fand dabei grundsätzliche Unterstützung. Es wurde jedoch angeregt, die Einstellhalle so zu planen, dass diese komplett unterhalb der Bebauung realisiert werden kann. Dementsprechend sollte auf den Baubereich für Nebenbauten verzichtet werden. Vorbehalte wurden zudem gegen die Längsparkierung entlang der Strasse geäussert.

Der Gemeinderat hat sich in der Folge intensiv mit den Empfehlungen der Arealbaukommission auseinandergesetzt und ist zum Entschluss gekommen, dass er die Empfehlungen der Arealbaukommission zur Parkierung (Verzicht auf Baubereiche für Nebenbauten, Verzicht auf Längsparkierung, nur eine Zufahrt für die Einstellhalle) nicht unterstützt.

8. Information und Mitwirkung

Im Rahmen des gesetzlich festgeschriebenen Informations- und Mitwirkungsverfahrens wurden die Einwohnerinnen und Einwohner sowie die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer über den Planungsentwurf orientiert und zur Vernehmlassung eingeladen. Dazu hatte der Gemeinderat folgenden Ablauf festgelegt:

02.03.2015 bis 20.03.2015	Vernehmlassungsfrist: Eingaben waren <u>schriftlich</u> an den Gemeinderat zu richten.
11.03.2014 19.00 Uhr Gemeindeverwaltung	Fragestunde: Möglichkeit zur Einsichtnahme der Pläne und Reglemente mit Erläuterungen durch den Planer und den Architekten
Schalterstunden Gemeindeverwaltung Mo: 16.00 - 18.30 Uhr Mi: 10.00 - 11.30 Uhr Fr: 14.00 - 16.00 Uhr	Einsicht Dokumente: Möglichkeit zur Einsichtnahme der Pläne und Reglemente (ohne Erläuterungen)
Internet www.diepflingen.ch	Einsicht Dokumente: Die Pläne und das Reglement standen während der Vernehmlassungsfrist zum Download bereit

Die Bevölkerung wurde in zwei Ausgaben des Amtsamzeigers (Januar/Februar sowie Februar/März 2015) über die bevorstehende Mitwirkung informiert und zur Sprechstunde eingeladen. Die Nachbarschaft der Parzelle Nr. 145 wurde darüber hinaus direkt angeschrieben.

Es gingen keine Eingaben aus der Bevölkerung ein.

9. Beschluss- und Auflageverfahren

9.1 Beschlussfassung

Beschluss durch den Gemeinderat am ...

Beschlussfassung an der Einwohnergemeindeversammlung vom ...

9.2 Planauflage

Durchführung öffentliche Planauflage gemäss § 31 RBG vom ...

Publikation der Planauflage:

- Amtsblatt Nr. ... vom ...
- Gemeindeanzeiger Nr. ... vom ...
- Eingeschriebener Brief an auswärtige Grundeigentümer vom ...

9.3 Genehmigungsantrag an Regierungsrat

Der Gemeinderat beantragt dem Regierungsrat, die Quartierplanvorschriften „In den Reben“ zu genehmigen.

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

Anhang

I. Berechnung Parkplatzbedarf

Grundbedarf für Autoparkplätze, Berechnung gemäss Anhang 11/1 und 11/2 RBV.

Bebauung Parzelle Nr. 185	
Wohneinheiten	8
Stammplätze / WE	1
Besucherparkplätze / WE	0.3
Parkplätze Wohnbauten	10.4
Summe (rd.)	11