

Gemeinde Diepflingen

Quartierplanvorschriften In den Reben, Parzelle Nr. 185

Quartierplanreglement

Stand: Beschluss EGV

Projekt: 041.05.0653

5. Mai 2015

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

sutter 

Beraten. Planen. Bauen.

Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG,
Tel. 061 935 10 20 | info@sutter-ag.ch | www.sutter-ag.ch
Standorte BL „ Arboldswil - Liestal - Reinach
Standort SO „ Nunningen

Lehner + Tomaselli AG Architekten HTL STV
Gelterkinderstrasse 28 CH-4450 Sissach

t: +41 (0)61 975 0075 f: +41 (0)61 975 0071
e: info@lehnertomaselli.ch

www.lehnertomaselli.ch

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Art. 1. Erlass	3
Art. 2. Zweck und Ziele der Planung	3
Art. 3. Geltungsbereich und Inhalt	3
Art. 4. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	4
Art. 5. Art und Mass der Nutzung	5
Art. 6. Gestaltung der Aussenräume	6
Art. 7. Erschliessung und Parkierung	6
Art. 8. Ver- und Entsorgung	7
Art. 9. Lärmschutz	7
Art. 10. Naturgefahren	8
Art. 11. Etappierung und Dienstbarkeiten	8
Art. 12. Ausnahmen	8
Art. 13. Schlussbestimmungen	8
Beschlüsse und Genehmigung	10

Art. 1. Erlass

Die Einwohnergemeinde Diepflingen erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, auf Parzelle Nr. 185 im Gebiet „In den Reben“ die Quartierplanvorschriften „In den Reben“, bestehend aus dem vorliegenden Quartierplanreglement und dem Situations- und Schnittplan.

Art. 2. Zweck und Ziele der Planung

1

Die Quartierplanvorschriften „In den Reben“ bezwecken eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und sollen eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.

2

Mit dieser Quartierplanung werden folgende Ziele verfolgt:

- Realisierung einer qualitativ guten Wohnüberbauung unter Beachtung der speziellen Lage und Aussenräume
- Berücksichtigung der Umwelt sowie der Wohnbedürfnisse der zukünftigen Bewohner sowie der Nachbarschaft
- naturnahe Umgebungsgestaltung
- Siedlungsverdichtung

Art. 3. Geltungsbereich und Inhalt

1

Die Quartierplanvorschriften „In den Reben“ gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Perimeters der Quartierplanung sowie als orientierend deklarierte Planinhalte haben lediglich orientierenden Charakter.

2

Die Vorschriften regeln insbesondere

- die Lage, Grösse und Gestaltung der Bebauung
- die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bebauung
- die Gestaltung, Nutzung, Pflege und den Unterhalt des Aussenraumes
- die Erschliessung und Parkierung
- die Ver- und Entsorgung
- die Realisierung der Überbauung

Art. 4. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

1

Es dürfen nur diejenigen Bauten, Anlagen und Verkehrsflächen erstellt werden, welche im Quartierplan vorgesehen sind.

2

Lage und Grösse der zulässigen Bauten und Anlagen (Baubereiche, Gebäudeprofil und Nutzung) gehen aus den Situationsplan und den Schnitten hervor. Massgebend sind die Baubereiche, innerhalb denen Hochbauten erstellt werden können. Die maximale Fassadenhöhe im Baubereich für Hauptbauten beträgt 10.00 m. Sie darf in keinem Punkt überschritten werden. Gemessen wird die Fassadenhöhe ab bestehendem bzw. abgegrabenem Terrain bis zur Oberkante des Dachabschlusses. Die maximale Gebäudehöhe (Oberkannte Dachabschluss) im Baubereich für Hauptbauten liegt bei 450.00 m über Meer (m ü. M.), in den Baubereichen für Vor- und für Nebenbauten bei 438.00 m ü. M. An jenen Stellen, wo die zulässige Fassadenhöhe die zulässige Gebäudehöhe überschreitet, ist das Niveau der zulässigen Gebäudehöhe massgebend.

3

Innerhalb des Baubereichs für Hauptbauten ist eine zentrale Erschliessungsachse zu realisieren, welche die Bebauung optisch in zwei Baukörper unterteilt. Abgrabungen in diesem Bereich unterliegen nicht den Bestimmungen des Art. 6 Abs. 2.

4

Unterirdische Bauten und Bauteile, deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen, sind, vorbehaltlich der Abstandsregelungen gemäss RBV, auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

5

Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als bauliche Einheit erscheinen lässt. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

6

Als Dachform für die Gebäude in den Baubereichen sind Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5° zulässig. Technische Aufbauten (Lift, Haustechnik, etc.) dürfen den Baubereich für Hochbauten um max. 1 m überragen. Die Dächer sind – soweit sie nicht als begehbare Dachterrassen verwendet werden – extensiv zu begrünen.

7

Dachflächen, die von den Wohnungen aus direkt zugänglich sind, dürfen als Dachterrassen genutzt werden. Die Absturzsicherungen, Brüstungen der Flachdächer und Dachterrassen dürfen die jeweils zulässige Fassadenhöhe sowie die Gebäudehöhe um max. 1 m vertikal überragen, sofern sie sich dem Erscheinungsbild der gesamten Überbauung anpassen und unterordnen.

8

Bei der inneren und äusseren Erschliessung ist auf eine behinderten- und altersgerechte Bauweise zu achten. Insbesondere sind Hauszugänge, Lifte, Wohnungstüren sowie Zugänge zu Einstellhallen und Gemeinschaftsräumen nach Möglichkeit rollstuhlgängig zu gestalten.

Art. 5. Art und Mass der Nutzung

1

Im Baubereich für Hauptbauten sind ausschliesslich Wohnnutzungen sowie nicht störende Dienstleistungsbetriebe zulässig.

2

Im Baubereich für Nebenbauten sind ausschliesslich Nutzungen zulässig, die nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet werden. Im Baubereich für Vorbauten sind ausschliesslich Bauten und Bauteile zulässig, die den Vorschriften der RBV entsprechen (insbesondere § 53 Abs. 2, § 54 und § 66 RBV).

3

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude berechnet und ausgewiesen.

4

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.

Nicht angerechnet an die Bruttogeschossfläche werden:

- Kellerräume, Waschküchen, Trockenräume, Bastelräume, Reduit; unabhängig davon ob sie von der Wohnung erschlossen sind
- Heiz- und Tankräume, Räume für Energiespeicher, Schutzräume;
- Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage sowie Installationsräume und dergleichen;
- Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Motos inklusive Erschliessungswege;
- überdeckte Veloabstellplätze;
- Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
- Mindestens einseitig offene Erdgeschosshallen, Dachterrassen- oder Gartensitzplatzüberdachungen, Pergolen;
- offene oder teilweise verglaste unbeheizte ein- und vorspringende Balkone sowie Loggien, sofern die natürliche Belüftung und Belichtung für die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt ist;
- unbeheizte, ganz oder weitgehend mit isolier- oder Wärmeschutzglas verglaste Zwischenklima- Räume (z. B: Wintergärten, Veranden, Balkone) mit max. 15m² je Wohnung
- Trafohäuschen, Entsorgungsanlagen;
- ausserhalb der Bauten liegende Treppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte, Rampen und dergleichen.
- Treppen, Rampen, Korridore und Lifte, die der Wohnungerschliessung dienen
- Aussenwandquerschnitte über 35cm, welche sich durch energiesparende Baukonstruktionen ergeben.

5

Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) innerhalb des gesamten Quartierplan-Areals beträgt 1'400 m².

Art. 6. Gestaltung der Aussenräume

1

Lage und Umfang der Aussenräume werden im Situationsplan definiert. Die Grün- und Gemeinschaftsflächen sind naturnah zu gestalten.

2

Abgrabungen des gewachsenen Terrains am Gebäude sind bis zu 1.50 m Tiefe (vertikal gemessen) über den ganzen Gebäudeumfang zulässig. Dabei dürfen die zulässigen Fassadenhöhen, gemessen ab abgegrabenem Terrain, nicht überschritten werden. Sonstige Geländeänderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) dürfen an keiner Stelle des Grundstückes mehr als 2.5 m (vertikal gemessen) vom gewachsenen Terrain abweichen. Sowohl Abgrabungen am Gebäude als auch Geländeänderungen sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens darzustellen und zu vermessen.

3

Für die Bepflanzung und Ausgestaltung der Grün- und Gemeinschaftsflächen sind einheimische und standortgerechte Pflanzenarten (Bäume, Sträucher, Gräser, Kräuter) zu verwenden. Stützmauern sind nach Möglichkeit in Trockenbauweise zu erstellen.

4

Die im Situationsplan dargestellte Pufferzone Waldrand ist extensiv zu bewirtschaften und kann mit Kleinstrukturen wie Ast- oder Steinhaufen aufgewertet werden. Terrainveränderungen sind untersagt. Der eingezeichnete Fussweg ist in diesem Bereich mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien sowie möglichst ohne bauliche Massnahmen zu erstellen.

5

Die Benützung der Grün- und Gemeinschaftsflächen steht allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Quartierüberbauung offen. Der Zweck und die Nutzung müssen dauernd gesichert sein. Spätere Veränderungen dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates vorgenommen werden.

6

Die Pflege und der Unterhalt der Gemeinschaftsflächen und -anlagen sind Sache der Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. Berechtigten.

7

Um beurteilen zu können, ob das Baugesuch die Vorgaben der Quartierplanvorschriften zur Aussenraumgestaltung erfüllt, wird der Gemeinderat im Rahmen des Baugesuchsverfahrens einen Umgebungsplan einfordern. Der Umgebungsplan hat die genaue Lage und Gestaltung von Wegen, oberirdischen Parkplätzen, die Infrastruktur für den Langsamverkehr, Terrainveränderungen, Böschungen und Stützmauern, die detaillierte Ausgestaltung von Grün- und Gemeinschaftsflächen, Beläge (mit Angaben zur Versickerungsfähigkeit) sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen zu beinhalten.

Art. 7. Erschliessung und Parkierung

1

Für die Lage bzw. Dimensionierung der Flächen für Erschliessung und Parkierung sowie der Zufahrten ist der Situationsplan massgebend. Geringfügige Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt. Die genaue Lage und Dimensionierung der privaten Erschliessungsflächen sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens im Detail auszuweisen.

2

Erschliessungs- und Verkehrsflächen sowie Besucherparkplätze sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien zu befestigen, abgeleitetes Oberflächenwasser muss aber innerhalb des Perimeters der Quartierplanung versickert werden, sofern dies die geologischen Verhältnisse zulassen und sich keine Konflikte bezüglich Gewässer- und Grundwasserschutz ergeben.

3

Alle Zufahrten und Wege innerhalb des Perimeters der Quartierplanung sind durch die jeweiligen Grundeigentümer und -eigentümerinnen resp. Berechtigten zu erstellen und zu unterhalten.

4

Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach dem Anhang 11/1 und 11/2 zur RBV. Eine Vermietung der unterirdischen Einstellplätze an Dritte ist zulässig, wenn die Parkierungsbedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner gedeckt sind. Die oberirdischen Besucherparkplätze dürfen nicht vermietet oder individuell zugeordnet werden.

5

Oberirdische Parkplätze sind nur in den Situationsplan eingezeichneten Bereichen für Besucherparkplätze zulässig.

Art. 8. Ver- und Entsorgung

1

Die Entwässerung erfolgt nach dem gültigen Generellen Entwässerungsplan (GEP). Alle Entwässerungssysteme sind nach dem neusten Stand der Technik zu errichten.

2

Die Entsorgung von Abfällen hat nach den kommunalen Bestimmungen zu erfolgen.

3

Die nicht Erschliessungszwecken dienenden Wege 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.

3

Die Konzepte für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind in Absprache mit Gemeinde spätestens mit dem Baugesuch einzureichen.

Art. 9. Lärmschutz

1

Für das Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

2

Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 ff. der Lärmschutzverordnung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

Art. 10. Naturgefahren

Die massgebenden Einwirkungen der Rutschgefahr sind mit einer Baugrunduntersuchung zu ermitteln und die baulichen Massnahmen, die auf Grund des geologischen Gutachtens zum Schutz des Baugrundes und der Bauten vor der Rutschgefahr notwendig sind, in der Planung und Ausführung zu berücksichtigen.

Art. 11. Etappierung und Dienstbarkeiten

1

Die Realisierung der Quartierplanvorschriften in Etappen ist zulässig.

2

Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Parkierung, Freiflächen und Erschliessungswege 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.

3

Erforderliche Dienstbarkeiten gegenüber von Grundstücken, die ausserhalb des Perimeters der Quartierplanung liegen, sind spätestens im Baubewilligungsverfahren vor Erteilung der Baubewilligung zu begründen.

Art. 12. Ausnahmen

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 Art. 1 dieses Quartierplanreglements vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiraumgestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Grössere Abweichungen vom Überbauungskonzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplanvorschriften erfolgen.

Art. 13. Schlussbestimmungen

1

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

2

Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Perimeters der Quartierplanung als aufgehoben. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

3

Sollte mit den Bauarbeiten für die Quartierplan- Überbauung nicht innerhalb von fünf Jahren seit der Genehmigung des Quartierplanes begonnen werden, ist die Quartierplanung zu überprüfen und allenfalls anzupassen oder aufzuheben.

Beschlüsse und Genehmigung

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: ...

Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung: ...

Referendumsfrist: ... bis ...

Urnenabstimmung: keine

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. ... vom ...

Planaufgabe vom ... bis ...

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Die Gemeindeverwalterin:

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss

Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschreiber: