

QUARTIERPLANREGLEMENT "ZUM PARK"

Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Kantonale Vorprüfung

INHALTSVERZEICHNIS

A	Allgemeines	3
	§ 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung	3
	§ 2 Geltungsbereich der Quartierplanung	3
B	Art und Mass der Nutzung	3
	§ 3 Art der Nutzung	3
	§ 4 Mass der Nutzung	4
	§ 5 Lärmschutz	4
C	Allgemeine Bestimmungen	4
	§ 6 Haupt- und Nebenbauten	4
	§ 7 Bruttogeschossfläche BGF	4
	§ 8 Erschliessung und Parkierung	5
	§ 9 Öffentliche Fussverbindungen	5
	§ 10 Energieeffizienz	5
D	Gestaltung der Bauten und der Umgebung	6
	§ 11 Gestaltung der Bauten	6
	§ 12 Nutzung und Gestaltung der Umgebung	6
E	Schlussbestimmungen	7
	§ 13 Gemeinderätliche Mitsprache	7
	§ 14 Dienstbarkeiten und Etappierung	7
	§ 15 Ausnahmen und Abweichungen	8
	§ 16 Zuständigkeit	8
	§ 17 Aufhebung bisherigen Rechtes	8
	§ 18 Inkraftsetzung	8
F	Anhang	10

A Allgemeines

Erlass

Die Einwohnergemeinde Muttenz erlässt - gestützt auf §§ 2 - 7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – die Quartierplanvorschriften "Zum Park". Diese Quartierplanvorschriften bestehen aus dem Quartierplanreglement und dem Quartierplan.

Massgebende übergeordnete Gesetzgebungen sind zu beachten und werden in diesem Quartierplanreglement nicht speziell erwähnt.

§ 1 ZWECK UND ZIELE DER QUARTIERPLANUNG

¹ Der Quartierplan "Zum Park" bezweckt die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Überbauung unter Berücksichtigung der Zielsetzungen gemäss § 1 Abs. 2.

² Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- a) Sicherstellung einer Bebauung mit einer Wohn- und Geschäftsnutzung auf der Grundlage eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes mit guter architektonischer Gestaltung.
- b) Ausbildung einer naturnahen Aussenraumgestaltung mit zusammenhängenden Grünflächen und Freiflächen mit einer guten Aufenthalts- und Gestaltungsqualität.
- c) Eine gemeinsame und zusammengefasste Erschliessung und Parkierung für das ganze Quartierplan-Areal.
- d) Verdichtete Bauweise gegenüber der Grundzonenordnung einer Wohnzone W4 zwischen der Tramlinie und der St. Jakob-Strasse.

§ 2 GELTUNGSBEREICH DER QUARTIERPLANUNG

Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Perimeters im Quartierplan. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

B Art und Mass der Nutzung

§ 3 ART DER NUTZUNG

Für das Quartierplan-Areal gilt die Wohn- und Geschäftsnutzung gemäss § 21 Abs. 2 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG).

§ 4 MASS DER NUTZUNG

	Vollgeschosse (VG)	Bruttogeschossfläche (BGF)	Gebäudehöhe (m ü. M.) *
Baubereich A (Hauptbauten)	5	5'300 m ²	299.20
Baubereich B (Hauptbauten)	4 / 2	1'200 m ²	4 VG: 296.90 2 VG: 290.90
Nebenbauten **	1	200 m ²	-

* Referenzhöhe Grenzpunkt Nordwest 282.25 m ü. M.
** Pro Nebenbaute maximal 50 m²

§ 5 LÄRMSCHUTZ

Das Quartierplan-Areal wird entlang der St. Jakob-Strasse der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Der südliche Bereich des Quartierplan-Areals wird der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugewiesen. Die Abgrenzung geht aus dem Quartierplan hervor.

C Allgemeine Bestimmungen

§ 6 HAUPT- UND NEBENBAUTEN

- 1 Die Baubereiche der Hauptbauten im Quartierplan begrenzen die Lage, die Grösse und die Höhe sowie die Geschosszahl der Hauptbauten. Weitere Hauptbauten sind nicht zulässig.
- 2 Die Gebäudehöhe für die Baubereiche der Hauptbauten wird gemessen bis Oberkante des fertigen Dachrandes. Die Definition der Gebäudehöhe erfolgt mittels Meereshöhe (m ü. M.).
- 3 Als Nebenbauten gelten eingeschossige und unbeheizte Bauten, wie Velounterstände, Schöpfe, Gerätehäuschen, überdachte Erholungseinrichtungen, Oblichtbauten über unterirdischen Bauten u. dgl.
- 4 Im Quartierplan ist entlang der St. Jakob-Strasse ein Baubereich für Nebenbauten, die im Zusammenhang mit den Hauseingängen der Hauptbaute stehen, definiert. Im Aussenraum ist auf der östlichen Seite zum Baubereich B eine Oblichtbaute zur Belichtung von unterirdischen Bauten zulässig.

§ 7 BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE BGF

- 1 Das Mass der baulichen Nutzung ist mittels Bruttogeschossfläche (BGF) festgelegt.
- 2 Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten werden gerechnet:
 - a) Oberirdische Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauern;

- b) Sockelgeschossflächen inkl. zugehörige Trennwände und Umfassungsmauern, Treppen und Zugänge, welche unabhängig von der Nutzung die wohngygienischen Voraussetzungen erfüllen (10% Fensterfläche, 2.3 m Raumhöhe);
- c) Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dgl.

³ Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten werden nicht gerechnet:

- a) Baulich mögliche, jedoch nicht ausgeführte Geschossflächen in überhohen Räumen;
- b) Zugänge zu solchen Bereichen;
- c) Offene, gedeckte und ungedeckte Balkone;
- d) Offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze.

⁴ Zur Bruttogeschossfläche der Nebenbauten zählen deren umwandete Flächen.

§ 8 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

- ¹ Die Erschliessung des Areals der Quartierplanung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Stockertstrasse.
- ² Die interne Erschliessung sowie die oberirdische Parkierung werden im Quartierplan festgelegt. Die oberirdischen Parkplätze sind Besuchern des Quartierplan-Areals vorbehalten.
- ³ Der Grundbedarf der Anzahl Abstellplätze abzüglich aller möglichen Reduktionsfaktoren gilt als Maximalwert und darf nicht überschritten werden.
- ⁴ Die genaue Lage und Dimensionierung sowie die Gestaltung und Materialisierung der Erschliessungsflächen, Zufahrten, Plätze und Parkfelder sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu konkretisieren und im Umgebungsplan auszuweisen.

§ 9 ÖFFENTLICHE FUSSWEGVERBINDUNGEN

Die im Quartierplan dargestellten öffentlichen Fusswegverbindungen werden nach deren Erstellung von der Einwohnergemeinde übernommen und unterhalten.

§ 10 ENERGIEEFFIZIENZ

- ¹ Bei der Wärmeerzeugung sind umweltfreundliche und energiesparende bzw. energieeffiziente Konzepte vorzusehen. Das Konzept ist vor Einreichung des Baugesuches der Gemeinde und dem Kanton zur Prüfung einzureichen. Der kommunale Energiesachplan ist bei der Planung und Projektierung als Planungsgrundlage zu berücksichtigen.
- ² Die Bauten müssen die energetischen Anforderungen des MINERGIE-Standards erfüllen. Auf die Zertifizierung des MINERGIE-Standards kann verzichtet werden, sofern keine kontrollierte Raumlüftung realisiert wird.
- ³ Die Bauten sind an den Wärmeverbund Polyfeld anzuschliessen, sofern dieser zum Zeitpunkt der Baueingabe bereits bis zum Quartierplan-Areal ausgebaut ist oder dannzumal eine verbindliche Zusage für dessen rechtzeitigen Ausbau erwirkt werden kann.

D Gestaltung der Bauten und der Umgebung

§ 11 GESTALTUNG DER BAUTEN

- ¹ Für die Typologie des architektonischen Ausdrucks der Hauptbauten ist die Darstellung im Anhang richtungsweisend.
- ² Als Dachform wird das Flachdach für die Hauptbauten sowie Nebenbauten festgelegt.
- ³ Dächer der Hauptbauten sind vollständig mit einheimischem Saatgut auf natürlichem Bodensubstrat zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.
- ⁴ Die Erstellung von Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelementen (Sitzplatz-Überdachungen, Vordächer, Markisen, Verglasungen, Trennelemente u. dgl.) muss mindestens für die einzelnen Hauptbauten einheitlich erfolgen.
- ⁵ Technische Einrichtungen wie Entlüftungsbauteile, Lüftungsanlagen, und dgl. dürfen die im Quartierplan definierte Baubereichshöhe nicht überragen. Liftüberbauten, Treppenausgänge sowie Fluchttreppen dürfen die im Quartierplan definierte Baubereichshöhe um maximal 2.0 m und technische Einrichtungen um maximal 1.0 m überschreiten.

§ 12 NUTZUNG UND GESTALTUNG DER UMGEBUNG

- ¹ Der Aussenraum und Freiflächen werden durch den Quartierplan festgelegt. Die Konkretisierung der Umgebungsgestaltung erfolgt in Absprache mit der Gemeinde vor Eingabe des Baugesuches. Für die Konkretisierung des Aussenraums sind die nachfolgenden Bestimmungen massgebend.
- ² Die Grünflächen sollen offen wirken und mit verschiedenen Bepflanzungselementen (z.B. Sträucher, Einzelbäume, Baumgruppen) naturnahe gestaltet werden. In der Grünfläche sind im Quartierplan ausgewiesenen Bereich Spiel- und Aufenthaltsflächen mit entsprechenden Einrichtungen (Sitzgelegenheiten, Brunnen, Spielgeräte, Grilleinrichtungen u. dgl.) für die Bewohnerschaft zulässig.
- ³ Spiel- und Aufenthaltsflächen mit den entsprechenden Einrichtungen müssen mit der Realisierung der Quartierplanung erstellt werden.
- ⁴ Die Gestaltung des Zugangsbereichs entlang der St. Jakob-Strasse beim Baubereich A ist im Rahmen des Baugesuches im Umgebungsplan darzustellen.
- ⁵ Standorte von allfälligen Nebenbauten und Entsorgungseinrichtungen (Veloabstellanlage, Abfallsammelstelle u. dgl.) müssen sich in die Überbauung sowie in den Aussenraum integrieren und an zweckmässigen Standorten platziert werden.
- ⁶ Für die Bepflanzung gelten folgende Grundsätze:
 - a) Für die Bepflanzung sind vorwiegend standortgerechte Arten zu verwenden.
 - b) Die Grünflächen, mit Ausnahme von erforderlichen Gebäudeerschliessungen sowie Fusswegverbindungen, sind als zusammenhängende Flächen auszubilden.
 - c) Die Bepflanzung ist dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.

- d) Die im Quartierplan (Situation und Schnitt; 1:500) enthaltenen Bäume sind zu pflanzen.
 - e) Baumpflanzungen sind ausschliesslich über natürlichem Untergrund vorzunehmen. Dabei ist der Wurzelraumbedarf zu berücksichtigen.
- ⁷ Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Erstellung von Stützmauern sind im Rahmen des dem Quartierplan zugrunde liegenden Bebauungs- und Aussenraumkonzept gestattet.
- ⁸ Zur Konkretisierung und Beurteilung der Aussenraumgestaltung verlangt die Gemeinde einen Umgebungsplan (mindestens im Massstab 1:200). Die Gemeinde beantragt die Einreichung des Umgebungsplans im Rahmen des Baugesuchverfahrens beim Bauinspektorat.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind im Umgebungsplan verbindlich festzulegen:

- a) Gestaltung der Grünflächen sowie Art und Lage von Bepflanzungen;
- b) Lage, Dimensionierung und Materialisierung aller geplanten baulichen Elemente und Anlagen im Aussenraum;
- c) bestehendes und neu gestaltetes Terrain;

E SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 13 GEMEINDERÄTLICHE MITSPRACHE

- ¹ Dem Gemeinderat steht ein Mitspracherecht bei der Gestaltung und Farbgebung sowie Materialisierung der Bauten zu, soweit diese nach Aussen in Erscheinung treten.
- ² Die Gestaltungsvorschriften sowie das Mitspracherecht des Gemeinderates gelten auch für spätere Um- und Anbauten sowie Renovationen.
- ³ Die Erstellung von Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelementen muss mindestens für die einzelnen Hauptbauten einheitlich erfolgen (vgl. § 11). Eine nachträgliche Erstellung von einzelnen oder mehreren Elementen kann nur auf der Grundlage eines Gestaltungskonzeptes vorgenommen werden. Das Gestaltungskonzept bedarf der Zustimmung des Gemeinderates.
- ⁴ Standorte von weiteren Nebenbauten, welche nach der Realisierung der Überbauung erfolgen, sind in Absprache mit dem Gemeinderat zu definieren.
- ⁵ Art und Umfang der Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen im Aussenraum erfolgt in Absprache mit dem Gemeinderat vor Baugesuchseingabe.

§ 14 DIENSTBARKEITEN UND ETAPPIERUNG

- ¹ Innerhalb des Quartierplan-Areals gelten alle erforderlichen Dienstbarkeiten zur Sicherstellung der Realisierung und der Funktionalität der Quartierplanung gegenseitig als erteilt. Dies gilt auch bei einer Anpassung der Parzellenstruktur.

- ² Die Realisierung kann als Einheit oder in Etappen erfolgen. Sofern die Quartierplan-Überbauung in Etappen realisiert wird, sind die dazugehörenden Anlagen und Einrichtungen wie Zufahrten, Wege, Abstellplätze, Einrichtungen für Spiel- und Aufenthaltsnutzungen, Ver- und Entsorgungsanlagen usw. so auszulegen, dass der Bedarf der jeweiligen Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt.

§ 15 AUSNAHMEN UND ABWEICHUNGEN

- ¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates Ausnahmen von diesen Quartierplanvorschriften gewähren.
- ² Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Quartierplanung gemäss § 1 vorliegt. Die durch den Quartierplan definierte Gesamtkonzeption betreffend Bebauung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung darf durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden.
- ³ Abweichungen vom Quartierplan und den bewilligten Bauplänen durch bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, die entweder für:
- a) das architektonische Erscheinungsbild, oder
 - b) das städtebauliche Konzept, oder
 - c) die Erschliessung, oder
 - d) die Umgebungsgestaltung

von präjudizieller Bedeutung sind, dürfen nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes bewilligt werden. Dieses Gesamtkonzept bedarf, mit Absprache der zuständigen kantonalen Instanzen, der Genehmigung des Gemeinderates und ist für alle weiteren gleichartigen Abweichungen richtungweisend. Es ist integrierender Bestandteil des entsprechenden Baugesuches und ist mit diesem öffentlich aufzulegen.

§ 16 ZUSTÄNDIGKEIT

- ¹ Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Er kann dazu und zur fachlichen Beurteilung Aufgaben und Befugnisse an die Bauverwaltung delegieren.
- ² Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

§ 17 AUFHEBUNG BISHERIGEN RECHTES

Mit der Inkrafttretung werden die Zonenvorschriften Siedlung vom 5. September 1995 sowie der Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 5. September 1995 für das Areal der Quartierplan-Vorschriften aufgehoben.

§ 18 INKRAFTSETZUNG

Nach Genehmigung der Quartierplanvorschriften "Zum Park" durch den Regierungsrat bestimmt der Gemeinderat das Inkrafttreten der Teilzonenvorschriften.

Muttenz, 22. Oktober 2015

IM NAMEN DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Präsident

Der Verwalter

Peter Vogt

Aldo Grünblatt

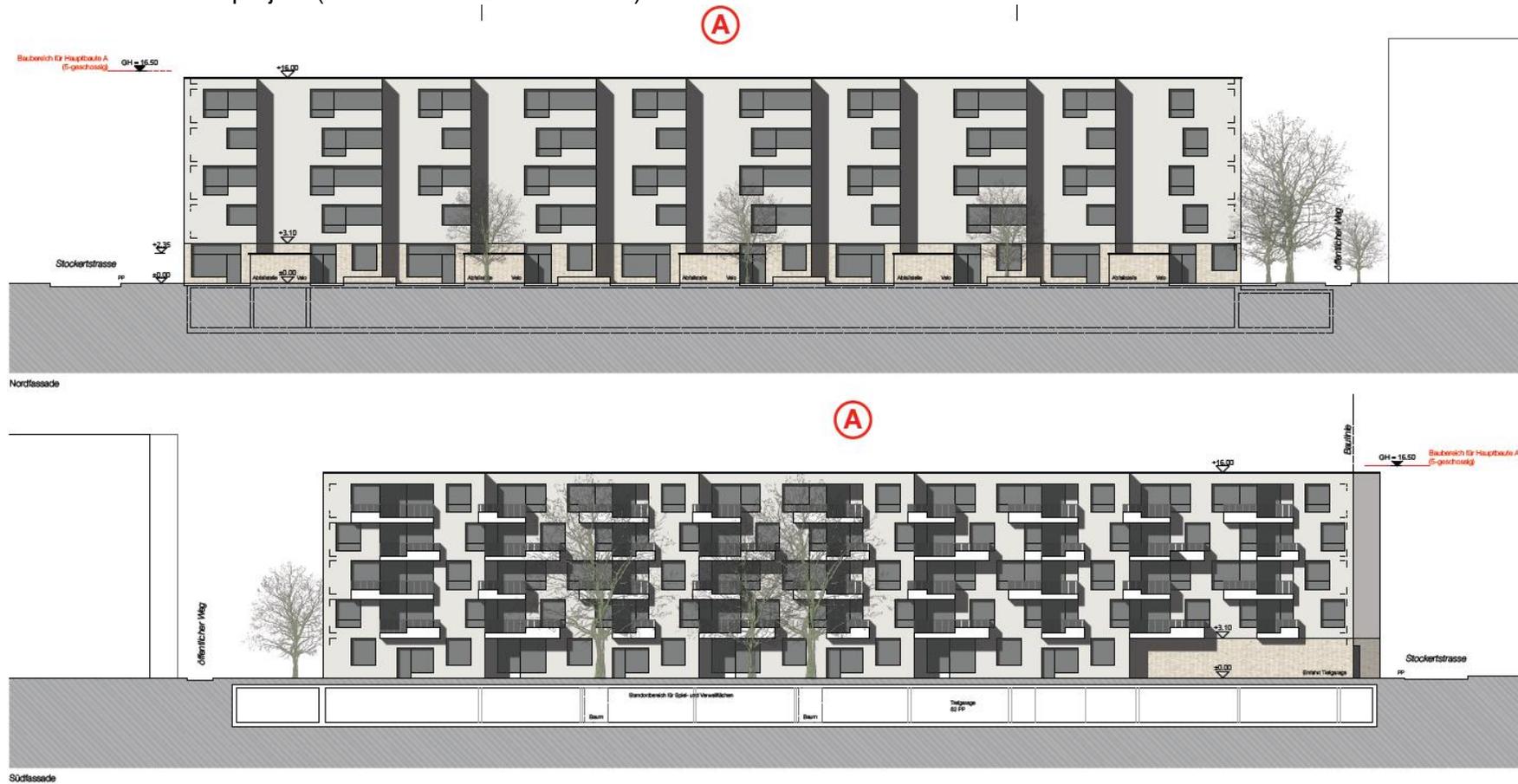
*Beschlossen durch den Gemeinderat am 13.5.2015 mit GRB Nr. 219
durch die Gemeindeversammlung am 22. Oktober 2015.,*

Planaufgabe: bis

Genehmigt vom Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft am mit RR-Beschluss Nr.

F Anhang

Fassadenansichten Richtprojekt (Hautbaute im Baubereich A)



Fassadenansichten Richtprojekt (Hauptbauten im Baubereich A und B)



Fassadenvisualisierung Richtprojekt (Ansicht Hauptbaute A bzw. Nordfassade entlang St. Jakob-Strasse)



Fassadenvisualisierung Richtprojekt (südseitiger Aussenraumbereich mit Fussweg entlang Tramlinie)

