



Anhang zu Traktandum 6

Quartierplanreglement «Zum Park» (Nr. 10.750)

A Allgemeines

Erläss

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

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

²Mit 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 Wohn- und Geschäftszone WG4 zwischen der Tramlinie und der St. Jakob-Strasse.

§ 2 Geltungsbereich der Quartierplanung

Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Perimeters im Quartierplan. Plan-elemente 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 RBG.

§ 4 Mass der Nutzung

	Vollgeschosse (VG)	Bruttogeschossfläche (BGF)	Baubereichshöhe (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** (gem. § 6 Abs. 3 und 4)		200 m ²	—

* Referenzhöhe: Grenzpunkt Nordwest 282.25 m ü. M.

** pro Nebenbaute maximal 50 m²

§ 5 Lärmschutz

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

C Allgemeine Bestimmungen

§ 6 Haupt- und Nebenbauten

¹Die Baubereiche für Hauptbauten im Quartierplan begrenzen die Lage, die Grösse und die Höhe sowie die Geschosszahl der Hauptbauten. Weitere Hauptbauten sind nicht zulässig.

²Die Höhe der Baubereiche für Hauptbauten wird gemessen bis Oberkante des fertigen Dachrandes. Die Definition der Baubereichshöhe erfolgt mittels Meereshöhe (m ü. M.).

³Im Quartierplan ist entlang der St. Jakob-Strasse ein Baubereich für eingeschossige Nebenbauten, die im Zusammenhang mit den Hauseingängen der Hauptbaute stehen, definiert. Nicht zulässig ist die Erstellung von Garagen sowie Carports in diesem Baubereich für Nebenbauten. Eine einzelne Nebenbaute darf entlang der St. Jakob-Strasse maximal 5,0 m lang sein und die Gesamtlänge aller Nebenbauten darf maximal 25,0 m betragen. Die Baubereichsbegrenzung darf von Einzelbauteilen wie Dächern bzw. Vordächern u. dgl. gegenüber der St. Jakob-Strasse nicht überschritten werden.

⁴Im Aussenraum sind zudem Entsorgungseinrichtungen und im dafür definierten Bereich Spiel- und Aufenthaltsnutzungen sowie auf der westlichen Seite zum Baubereich B eine Oblichtbaute zur Belichtung von unterirdischen Bauten zulässig. Weitere Neben-

bauten sind im Aussenraum nicht zulässig.

§ 7 Bruttogeschossfläche BGF

¹Das Mass der baulichen Nutzung ist mittels der Bruttogeschossfläche (BGF) festgelegt.

²Zur 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 wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllen (10% Fensterfläche, 2,3 m Raumhöhe);
- c) Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dgl.

³Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten werden nicht gerechnet:

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

⁴Zur Bruttogeschossfläche der Nebenbauten zählen deren umwandete Flächen.

§ 8 Erschliessung und Parkierung

¹Die Erschliessung des Quartierplanareals für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Stockertstrasse.

²Die interne Erschliessung sowie die oberirdische Parkierung werden im Quartierplan festgelegt. Die oberirdischen Parkplätze sind Besuchern des Quartierplan-Areals vorbehalten.

³Die genaue Lage und Dimensionierung sowie die Gestaltung und Materialisierung der Erschliessungs-

flächen, 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

¹Bei der Wärmeerzeugung ist ein umweltfreundliches und energiesparendes bzw. energieeffizientes Konzept vorzusehen. Das Konzept ist vor Einreichung des Baugesuchs der Gemeinde und dem Kanton zur Prüfung einzureichen. Der kommunale Energiesachplan ist bei der Planung und Projektierung als Planungsgrundlage zu berücksichtigen.

²Die Bauten müssen die energetischen Anforderungen an die Gebäudehülle und den Heizwärmebedarf erfüllen, wie sie im Minergie-Standard gefordert sind.

³Die 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

¹Für die Typologie des architektonischen und städtebaulichen Ausdrucks der Hauptbauten ist die Darstellung im Anhang richtungswesend.

²Als Dachform wird das Flachdach für die Hauptbauten sowie Nebenbauten festgelegt.



³Dächer der Hauptbauten sind vollständig mit einheimischem Saatgut auf natürlichem Bodensubstrat zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.

⁴Die Erstellung von Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelementen (Sitzplatz-Überdachungen, Vordächer, Markisen, Verglasungen, Trennelemente u. dgl.) muss mindestens für die einzelnen Hauptbauten einheitlich erfolgen.

⁵Technische Einrichtungen wie Entlüftungsbauteile, Lüftungsanlagen und dgl. dürfen die im Quartierplan definierte Baubereichshöhe nicht überragen. Sonnenenergie-Anlagen dürfen die im Quartierplan definierte Baubereichshöhe um maximal 1,0 m überragen. Liftüberbauten, Treppenausgänge sowie Fluchttreppen dürfen die im Quartierplan definierte Baubereichshöhe um maximal 2,0 m überragen.

§ 12 Nutzung und Gestaltung der Umgebung

¹Die Gliederung des Aussenraums ist im Quartierplan (Situationsplan) festgelegt. Die Konkretisierung unter Beachtung der nachfolgenden Bestimmungen erfolgt in einem Umgebungsplan gemäss § 12 Abs. 8.

²Die Grünflächen, mit Ausnahme der erforderlichen Gebäudeerschliessungen und internen Fusswegverbindungen, sind als zusammenhängende Flächen auszubilden. Sie sollen offen wirken und mit verschiedenen Bepflanzungselementen (z. B. Sträucher, Einzelbäume, Baumgruppen) naturnah gestaltet werden.

³In der Grünfläche gemäss Quartierplan (Situationsplan) sind im ausgewiesenen Bereich Sitzgelegenheiten, Brunnen, Spielgeräte, Grilleinrichtungen u. dgl. für die Bewohnerschaft zulässig. Die entsprechenden Einrichtungen müssen mit der Realisierung der Quartierplanung erstellt werden.

⁴Die Gestaltung des Zugangsberichts entlang der St. Jakob-Strasse beim Baubereich A mit dazugehöriger Anordnung von Nebenbauten ist im Rahmen des Baugesuches im Umgebungsplan darzustellen.

⁵Standorte von Nebenbauten und Entsorgungseinrichtungen (Veloabstellanlage, Abfallsammelstelle u. dgl.) müssen sich in die Überbauung sowie in den Aussenraum integrieren und an zweckmässigen Standorten platziert werden.

⁶Für die Bepflanzung gelten folgende Grundsätze:

a) Für die Bepflanzung sind vorwiegend standortgerechte Arten zu verwenden. Anpflanzungen von Arten, die zu den invasiven

Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.

b) Die Bepflanzung ist dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.

c) Die im Quartierplan (Situationsplan) enthaltenen Bäume sind zu pflanzen.

d) Baumpflanzungen sind ausschliesslich über natürlichem Untergrund vorzunehmen. Dabei ist der Wurzelraumbedarf zu berücksichtigen.

⁷Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Erstellung von Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 50 cm gestattet.

⁸Zur 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:

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

§ 13 Gefahrenzone

¹In der Gefahrenzone Wasser (geringe/erhebliche Gefährdung) sind Massnahmen zur Verhinderung von Schäden durch eindringendes Wasser an Bauten und Anlagen vorzusehen.

²Als potenzielle Hochwasserhöhe gilt das Terrain (bestehendes, abgegrabenes oder aufgeschüttetes), welches bei einem Hochwasserereignis mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) überschwemmt werden kann, plus 25 cm (maximale Fliesstiefe bei einem Hochwasserereignis mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit).

³Bei geschlossenen Mulden und Terraineinschnitten im Bereich des zu schützenden Objektes gilt der tiefste Punkt des Mulden- bzw. Terraineinschnitttrandes als Messbasis. Höhere Fliesstiefen infolge von Einstau bzw. Rückstau sind zu berücksichtigen.

⁴Bauten und Bauteile unterhalb der potenziellen Hochwasserhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen und den direkten Auswirkungen bei Hochwasser (Wasserdruck, Nässe,

Schwemmmaterial) genügen bzw. standhalten. Öffnungen (z. B. Lichtschächte, Fensteröffnungen, Treppenabgänge u. dgl.) unterhalb der potenziellen Hochwasserhöhe sind baulich vor Hochwasser zu schützen.

⁵Massnahmen zum Schutz vor Hochwassergefährdung sind im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen bzw. darzustellen und zu beschreiben.

⁶Die Haftung des Gemeinwesens für die aufgrund der Gefahrenzonen zu ergreifenden baulichen Schutzmassnahmen oder für Schutzmassnahmen, die aufgrund eines Ausnahmeantrags bewilligt wurden, ist ausgeschlossen.

E Schlussbestimmungen

§ 14 Gemeinderätliche Mitsprache

¹Dem Gemeinderat steht ein Mitspracherecht bei der Gestaltung und Farbgebung sowie Materialisierung der Bauten zu, soweit diese nach aussen in Erscheinung treten.

²Die Gestaltungsvorschriften sowie das Mitspracherecht des Gemeinderates gelten auch für spätere Um- und Anbauten sowie Renovationen.

³Eine nachträgliche Erstellung von einzelnen oder mehreren Elementen nach § 11 Abs. 4 kann nur auf der Grundlage eines Gestaltungskonzeptes vorgenommen werden. Das Gestaltungskonzept bedarf der Zustimmung des Gemeinderates.

⁴Art und Umfang der Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen im Aussenraum werden in Absprache mit dem Gemeinderat vor Baugesuchseingabe festgelegt.

§ 15 Dienstbarkeiten und Etappierung

¹Innerhalb 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.

²Die Realisierung kann als Einheit oder in Etappen erfolgen. Sofern die Quartierplan-Überbauung in Etappen realisiert wird, sind die dazugehörigen 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.

§ 16 Ausnahmen und Abweichungen

¹In 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.

²Für 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.

³Abweichungen vom Quartierplan und den bewilligten Bauplänen durch bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, die entweder für:

- das architektonische Erscheinungsbild oder
- das städtebauliche Konzept oder
- die Erschliessung oder
- 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 Baugesuchs und ist mit diesem öffentlich aufzulegen.

§ 17 Zuständigkeit

¹Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Er kann dazu und zur fachlichen Beurteilung Aufgaben und Befugnisse an die Verwaltung delegieren.

²Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

§ 18 Aufhebung bisherigen Rechts

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

§ 19 Inkraftsetzung

Die Quartierplanvorschriften «Zum Park» treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

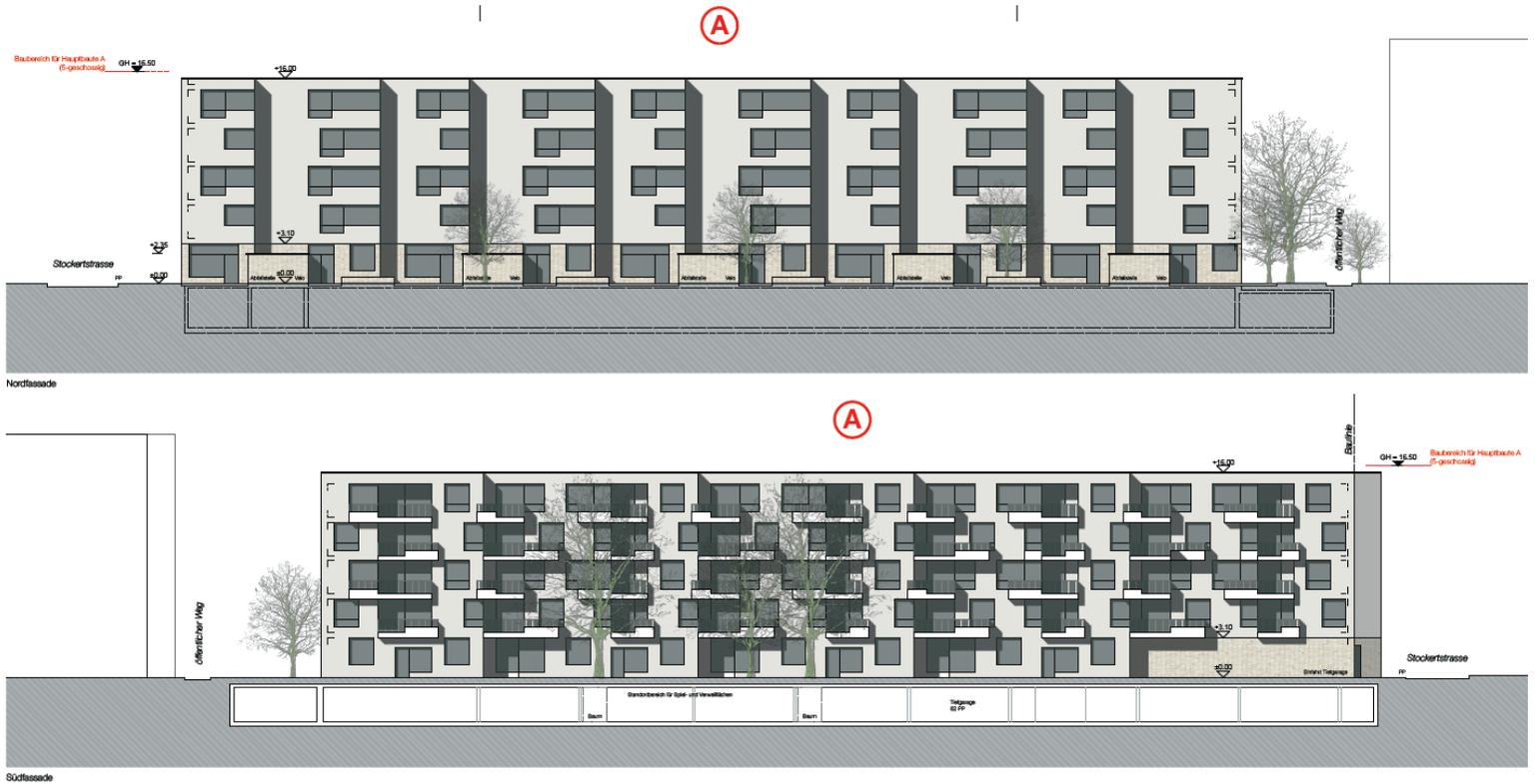
MuttENZ, 8. Dezember 2015

Im Namen der
Gemeindeversammlung
Der Präsident: Peter Vogt
Der Verwalter: Aldo Grünblatt

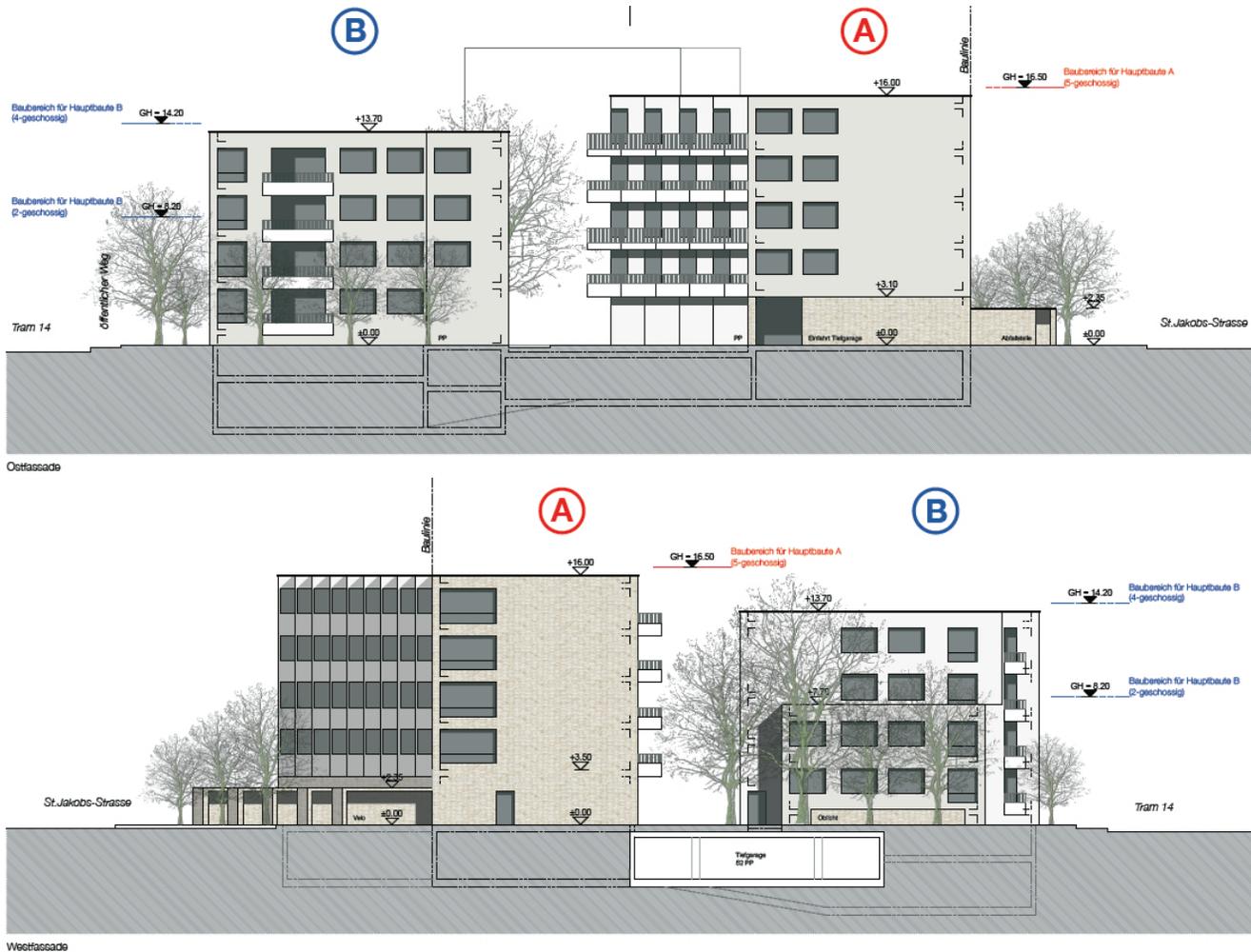


F Anhang

Fassadenansichten Richtprojekt (Hauptbaute 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)

