Gemeinde Muttenz
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Käppeli Süd"

Beschlussfassungs- und Auflageverfahren

Aufbau des Reglementes als Beispiel

Spalte für:	Spalte für:	*Spalte für:*
Marginalie *(Randbemerkung bezugnehmend auf die Vorschrift in der mittleren Spalte)*	**Grundeigentumsverbindliche Vorschriften** Sie unterstehen der: • **Beschlussfassung durch den Gemeinderat und der Gemeindeversammlung,** • **Genehmigung durch den Regierungsrat.**	***Kommentar / Hinweise:*** - *keine Rechtsverbindlichkeit* - *Informationsteil zur mittleren Spalte* *Kommentare bzw. Hinweise unterstehen nicht der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat (RRB).*
Beispiel ⇩ Erlass	*Beispiel* ⇩ Die Einwohnergemeinde Muttenz erlässt, gestützt auf §§ 2 und 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08. Januar 1998, auf den Parzellen 620, 621, 3766, 4391 und 4630 Quartierplanvorschriften, bestehend aus den Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan für Bebauung, Aussenraum und Erschliessung, 1:500.	*Beispiel* ⇩ *Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. Es sind dies im Wesentlichen § 37 ff. des RBG, in welchen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind.*

Bearbeitung:

Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 921 20 11

Fankhauser Architektur

Inhaltsverzeichnis

		Seite
Erlass		1
§ 1	Zweck und Ziele der Quartierplanung	1
§ 2	Geltungsbereich und Inhalt	2
§ 3	Art und Mass der baulichen Nutzung	2
§ 4	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	3
§ 5	Gestaltung, Nutzung und Unterhalt des Aussenraumes	4
§ 6	Erschliessung und Parkierung	5
§ 7	Ver- und Entsorgung	6
§ 8	Lärmschutz	7
§ 9	Quartierplan-Vertrag	7
§ 10	Abweichungen und Ausnahmen	7
§ 11	Schlussbestimmungen	8
Anhang: Fassadenvisualisierungen		9
Beschlüsse		10

Erlass

Die Einwohnergemeinde Muttenz erlässt, gestützt auf §§ 2 und 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08. Januar 1998, auf den Parzellen 620, 621, 3766, 4391 und 4630 Quartierplanvorschriften, bestehend aus den Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan für Bebauung, Aussenraum und Erschliessung, 1:500.

Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. Es sind dies im Wesentlichen § 37 ff. des RBG, in welchen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind.

Die aufgeführten Quartierplan-Vorschriften bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung für das Areal "Käppeli Süd" in Muttenz. Mit diesen Quartierplan-Vorschriften werden die Vorschriften der Gesamtüberbauung "Käppeli Süd" (GU Nr. 14 mit RRB Nr. 2438 vom 10. Sept. 1968) abgelöst. Die Parzellen 3190 und 3605, welche ebenfalls Bestandteil dieser Gesamtüberbauung sind, werden in die ordentliche Zonenordnung der Gemeinde Muttenz entlassen und neu der Wohnzone W3 zugewiesen (mittels einer Mutation zum Zonenplan Siedlung).

Privat-rechtliche Vorschriften (z.B. Vereinbarungen zwischen Grundeigentümer ⇔ Gemeinde) werden durch einen allseitig unterzeichneten Quartierplan-Vertrag geregelt.

§ 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung

Zweck

1 Der Quartierplan "Käppeli Süd" bezweckt die Erhaltung, Aufwertung und Weiterentwicklung der bestehenden Wohnüberbauung mit den dazugehörenden grosszügigen Aussenraumflächen und den vorhandenen Erschliessungsanlagen sowie der bestehenden öffentlichen Baute (Doppelkindergarten) zur Siedlungserneuerung.

Ziele

2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Erneuerung bzw. Sanierung der bestehenden Bausubstanz.
- Optimierung bzw. Erweiterung der Wohnraumflächen.
- Erweiterung der öffentlichen Nutzungsmöglichkeiten nach den Bedürfnissen der Gemeinde auf der Parzelle 4391.
- Aufwertung der vorhandenen Aussenraumflächen und dessen Gestaltung sowie der Nutzungsmöglichkeiten für die QuartierbewohnerInnen.
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der BewohnerInnen durch geeignete Gebäudesanierungsmassnahmen.
- Schadstoffarmes Wohn- und Raumklima unter Verwendung sinnvoller energetischer Massnahmen und durch die Wahl geeigneter Baumaterialien.

Die Quartierplanung umfasst die bestehende Wohnüberbauung (Parzellen 620, 621, 3766 und 4630) mit insgesamt 106 Wohneinheiten mit einer eingeschossigen unterirdischen Einstellhalle sowie einen Doppelkindergarten (Parzelle 4391).

Die Wohnüberbauung wurde in den Jahren 1968 / 1969 realisiert und besteht aus 2 sechsgeschossigen und 4 dreigeschossigen monolithischen Baukörpern. Die einzelnen Mehrfamilienhäuser stehen in offener Bebauung zueinander und dazwischen befinden sich grosszügige Aussenräume. Ein bestehendes und durchgehendes Fusswegnetz bildet die Verbindung innerhalb des QP-Areals zwischen den Mehrfamilienhäusern und zur unterirdischen Einstellhalle sowie zu den umliegenden kommunalen Erschliessungsstrassen.

Ein Projekt zur Ergänzung der bestehenden Wohnüberbauung, zur Sanierung der Gebäudehülle, zur Optimierung der Wohnflächen und der öffentlichen Nutzung sowie zur Aufwertung und Erneuerung des Aussenraumes wurde durch Fankhauser Architektur, 4153 Reinach, ausgearbeitet.

Die bauliche Ergänzung der bestehenden Wohnüberbauung umfasst die Erweiterung eines 3-geschossigen Baukörpers auf der Parzelle 620 im direkten Anschluss an den bestehenden 3-geschossigen Baukörper auf der südlich angrenzenden Parzelle 3766. Damit ist vorgesehen das Wohnungsangebot von 106 Wohneinheiten auf ca. 112 Wohneinheiten zu erhöhen.

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

Geltungsbereich

1 Die Quartierplan-Vorschriften gelten für die Parzellen 620, 621, 3766, 4391 und 4630, welche im Quartierplan durch die blau punktierte Signatur (Quartierplan-Perimeter) umrandet sind. Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Ausserhalb des Quartierplan-Perimeters gelten die Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Muttenz.

Inhalt der QP-Vorschriften

2 Die Quartierplan-Vorschriften regeln verbindlich, insbesondere:
- Art und Mass der baulichen Nutzung des Areals
- Lage, Grösse und Gestaltung der ober- und unterirdischen Bauten
- Gestaltung, Nutzung und Unterhalt der Aussenräume und Aussenraumelemente
- Erschliessung, Parkierung sowie Ver- und Entsorgung
- Vollzug der Quartierplan-Vorschriften

§ 3 Art und Mass der baulichen Nutzung

Nutzungsarten Baubereiche A - F

1 Die Baubereiche A – F sowie die Baubereiche für Erdgeschoss in den Hauptbauten A und B sind der Wohnnutzung vorbehalten.

Siehe Quartierplan

Nutzungen im öffentlichen Interesse

2 Der Baubereich G ist den öffentlichen Nutzungen vorbehalten, wie Kindergarten, Kinderhort, Altersbetreuung, Spitex und dergleichen.

Siehe Quartierplan

Nutzungsarten Nebenbauten

3 Die Nutzungsarten für eingeschossige Nebenbauten sind im Quartierplan direkt beschrieben. Weitere notwendige Nebenbauten zur Sicherstellung zusätzlicher Quartierbedürfnisse erfordern eine Bewilligung des Gemeinderates.

Siehe Quartierplan

Nutzungsmass für Hauptbauten

4 Die Berechnung des Nutzungsmasses (BGF) mittels Ausnützungsziffer (AZ) richtet sich nach dem Zonen-Reglement Siedlung der Gemeinde Muttenz. Für die im Quartierplan definierten Baubereiche für Hauptbauten gelten folgende Nutzungsmasse (BGF):

Baubereiche	*Zulässiges Nutzungsmass (BGF)*	*Parzellen*	*Nutzungsart*
Baubereich A, inkl. Baubereich im EG	*4'100 m²*	*Parz. 621*	*Wohnnutzung*
Baubereich B, inkl. Baubereich im EG	*3'900 m²*	*Parz. 621*	*Wohnnutzung*
Baubereich C	*1'400 m²*	*Parz. 621*	*Wohnnutzung*
Baubereich D	*1'650 m²*	*Parz. 621*	*Wohnnutzung*
Baubereich E	*1'400 m²*	*Parz. 621*	*Wohnnutzung*
Baubereich F	*1'650 m²*	*Parz. 620 / 3766*	*Wohnnutzung*
Baubereich G	*1'014 m²*	*Parz. 4391*	*Öffentliche Nutzungen*
Total gesamtes QP-Areal:	***15'114 m²***		

Nachweis der baulichen Nutzung (Ausnützungsziffer) für Hauptbauten:

Parzellen Nr.	*Grundbuchfläche*
620	*976 m²*
621	*15'677 m²*
3766	*1'065 m²*
4391	*1'434 m²*
4630	*225 m²*
Massgebende QP-Fläche	***19' 377 m²***

Total Nutzungsmass (BGF) Baubereiche A – F = 15'114 m²

Ausnützungsziffer Hauptbauten = 78 % (0.78)

Bemerkung: *Gemäss den Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Muttenz ist in der Wohnzone W3 eine Ausnützungsziffer für Hauptbauten von 78 % und für Nebenbauten von 5 % zulässig. Die Ausnützung für Haupt- und Nebenbauten innerhalb des gesamten Quartierplan-Areals wird gegenüber der Wohnzone W3 leicht unterschritten (siehe auch § 3 Abs. 5 des QP-Reglementes).*

Nutzungsmass für Nebenbauten

[5] Für Nebenbauten im Sinne von § 3 Abs. 3 des QP-Reglementes wird eine maximale Ausnützungsziffer von 3 % festgelegt. Pro Baukörper ist eine maximale Grundfläche von 100 m^2 zulässig.

Nachweis der baulichen Nutzung (Ausnützungsziffer) für Nebenbauten:

Massgebende QP-Fläche = 19'377 m^2
Ausnützungsziffer Nebenbauten 3 % (0,03) = Total 581 m^2

Parzellierung, über- bzw. unternutzte Parzellen

[6] Entstehen bei einer nachträglichen Parzellierung über- bzw. unternutzte Einzelparzellen, so hat die Bewilligungsbehörde dafür besorgt zu sein, dass für diese im Grundbuch entsprechende Dienstbarkeiten (Baubeschränkungen) vorgängig eingetragen werden.

[7] Bei einer nachträglichen Parzellierung räumen sich die EigentümerInnen alle erforderlichen Rechte, wie Grenz- und Näherbaurechte, unter- und oberirdische Baurechte sowie Geh- und Fahrrechte etc, ein. Die Rechte und Lasten gelten als erteilt.

[8] Geringfügige Verschiebungen des Nutzungsmasses (BGF) sind innerhalb der definierten Baubereiche möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert wird und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

§ 4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage der Bauten

[1] Für die Lage und Grösse (Ausdehnung der Grundfläche) der Bauten und Anlagen (inkl. Ein- und Ausfahrt Einstellhalle) sind der Quartierplan sowie die nachstehenden Quartierplanbestimmungen massgebend.

Siehe Quartierplan

Baubereiche

[2] Die Baubereiche im Quartierplan begrenzen die Lage der Haupt- und Nebenbauten. Verschiebungen von Baubereichen bzw. von partiellen Baubereichsbegrenzungen werden von Gemeinderat bewilligt, sofern das Gesamtkonzept der Überbauung keine Beeinträchtigung erfährt.

Mit der Flexibilisierung durch Baubereiche soll erreicht werden, dass auf der Stufe des Baugesuches ein angemessener begründbarer Projektierungsspielraum bewahrt bleibt. Vorbehalten bleiben jedoch die baugesetzlichen Bestimmungen (z.B. Einhaltung von Grenzabständen gegen benachbarte Parzellen ausserhalb des Quartierplanes).

[3] In den Baubereichen A und B sind zur Sicherstellung der Durchlässigkeit reduzierte Baureiche für das Erdgeschoss definiert. Ein weiterer Ausbau im Erdgeschoss über diese Baubereiche hinaus ist nicht gestattet.

Siehe Quartierplan

Materialien und Gestaltung

[4] Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten und Bauteile sind so zu wählen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht. Dem Gemeinderat steht ein Mitspracherecht bei der Gestaltung, Farbgebung und Materialisierung der Bauten zu. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Um- und Anbauten und Renovationen.

Die Projektqualitäten bezüglich der Fassadengestaltung gehen aus den Fassadenvisualisierungen hervor (siehe Anhang).

Minergie

[5] Die Sanierung der einzelnen Bauteile hat so zu erfolgen, dass nach Abschluss der gesamten Gebäudehüllensanierung der Minergie-Standard eingehalten werden kann. Das Projekt ist diesbezüglich mit der Fachstelle Energie des Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) abzusprechen.

Für die erste Etappe der Sanierung sind die Anforderungen an die Gebäudehülle für Gebäude mit Erstellungsdatum vor 1990 einzuhalten. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass bei einem Ersatz der heute bereits sanierten Fenster und Flachdächer der Minergie-Standard über die gesamte Gebäudehülle eingehalten werden muss.

Gebäudeprofile

[6] Für die Definition der Gebäudeprofile (max. Gebäudehöhe und Anzahl der Geschosse) ist der Quartierplan massgebend.

Siehe Quartierplan

Dachform

[7] Als Dachform wird das Flachdach für die Haupt- und Nebenbauten festgelegt. Bei neuen Hauptbauten und bei Dachsanierungen sind die Dächer extensiv nach SFG-Norm zu begrünen, bei Nebenbauten ist die extensive Dachbegrünung erwünscht.

Die Schweizerische Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG) ist eine anerkannte Fachinstitution für Gebäudebegrünungen, welche auch Richtlinien (Normen) zur Dachbegrünungen erarbeitet hat.

Technische Bauteile auf dem Dach

[8] Oberlichter, Entlüftungsbauteile, Liftüberfahrten, Treppenhäuser u.ä. können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird.

Mobilfunkantennen

[9] Die Erstellung von Mobilfunkantennen innerhalb des QP-Areals ist nicht gestattet.

Behindertengerechte Bauweise

[10] Bei Neubauten von Mehrfamilienhäusern sind die Bestimmungen gemäss § 108 RBG zu beachten.

Siehe auch Norm SN 521 500 mit Leitfaden, Behindertengerechtes Bauen des Schweizerischen Invalidenverbandes Olten.

§ 5 Gestaltung, Nutzung und Unterhalt des Aussenraumes

Grundsatz

[1] Lage, Umfang und Nutzung des Aussenraumes gehen aus dem Quartierplan hervor. Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung zu realisieren. Für die Bepflanzung sind standortheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

Der Umgebungsplan ist das Instrumentarium für die definitive Festlegung der Bestandteile und Elemente des Aussenraumes in Lage, Dimensionierung und Ausgestaltung auf der Stufe des Baugesuchsverfahrens.

Umgebungsplan

[2] Für die definitive Anlage ist im Baugesuchsverfahren ein Umgebungsplan im Massstab 1:200 einzureichen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung wird. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere die Lage und die

		Ausgestaltung der Gebäudeerschliessung, der quartierinternen Fusswege und Plätze, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Grün- und Freiflächen, der Bepflanzung, der Beläge, den Standort der hochstämmigen Bäume etc.	
Grün- und Freiflächen	3	Die Grün- und Freiflächen werden nach einem Gesamtkonzept gestaltet (Umgebungsplan) und gepflegt. Dabei sind die im Quartierplan enthaltenen Elemente und Festlegungen im Konzept zu integrieren. Die Benützung steht allen BewohnerInnen der Quartierplan-Überbauung offen. Der Zweck und die Nutzung müssen gesichert sein.	
Plätze	4	Die Plätze sind als multifunktionale Räume für die QuartierbewohnerInnen zu konzipieren. Erlaubt sind Quartier-Erholungseinrichtungen, gedeckte Unterstände für Kinderspielflächen sowie Spielgeräte u.ä. Konkretisierungen sind im Rahmen des Baugesuches im Umgebungsplan festzulegen. Die Nutzungsrechte sind im Detail im Quartierplan-Vertrag zu regeln.	
Aussenraum öffentliche Nutzungen	5	Die Gestaltung des Aussenraumes für öffentliche Nutzungen erfolgt in Koordination und Absprache mit der Gemeinde.	*Dies betrifft den Aussenraum der Parzelle 4391.*
Bäume	6	Die Baumstandorte sind im Quartierplan konzeptionell dargestellt. Der Standort der Bäume ist im Rahmen des Baugesuches im Umgebungsplan festzulegen.	*Siehe Quartierplan*
Beleuchtung	7	Die Beleuchtung der Quartier-Erschliessungsflächen, Zufahrten und Zugänge ist Sache der GrundeigentümerInnen und hat nach einem einheitlichen Projekt in Absprache mit der Gemeinde zu erfolgen.	
Unterhalt	8	Sämtliche in den Quartierplan-Vorschriften bezeichneten Aussenraumflächen und -elemente wie Bäume, Grünflächen, Erholungseinrichtungen, Plätze etc. sind dauernd zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig und mit standortheimischer Bepflanzung vorzunehmen.	
Gewährleistung Funktionalität	9	Der Zweck und die Funktion sämtlicher Aussenanlagen und Erschliessungsflächen müssen dauernd gewährleistet sein.	

§ 6 Erschliessung und Parkierung

Verkehrskonzept, Lage, Funktion	1	Das Verkehrs- und Erschliessungskonzept sowie die ober- und die unterirdische Parkierung wird im Quartierplan dargestellt. Der Plan zeigt die Lage und die Funktion der Erschliessungsanlagen sowie die Parkierungsflächen konzeptionell auf.	*Siehe Quartierplan*

Erschliessung

[2] Die Haupterschliessung des Quartierplangebietes erfolgt ab dem Käppeliweg direkt in die unterirdische Einstellhalle.

Bestehende unterirdische Einstellhalle mit einer Zu- und einer Wegfahrt.

Dimension, Gestaltung und Materialisierung

[3] Die genaue Lage und Dimensionierung sowie die Gestaltung und Materialisierung der Erschliessungsflächen, Zufahrten, Plätze und Parkfelder sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu konkretisieren (Umgebungsplan).

Erstellen der Verkehrsanlagen

[4] Wege, Plätze und Zufahrten sind durch die Eigentümer und Baurechtsnehmer der Quartierplan-Überbauung zu projektieren und zu erstellen.

Der Unterhalt dieser Anlagen wird im Quartierplan-Vertrag geregelt.

Notzufahrten

[5] Es sind Notzufahrten (Sanität, Umzüge etc.) bis vor die Hauseingänge vorzusehen.

Parkplatzermittlung

[6] Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Parkplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen. Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festzulegen bzw. auszuweisen. Dabei sind genügend gedeckte Veloabstellplätze vorzusehen.

Massgebend ist § 106 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08. Januar 1998 sowie die dazugehörenden Bestimmungen der Verordnung zum RBG. Zu beachten ist auch die "Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas" des Amtes für Raumplanung.

[7] Das Parkierungskonzept im Quartierplan stellt die Verteilung bzw. die ober- und unterirdische Anordnung für alle Baubereiche sicher. Von diesem Konzept kann in begründeten Fällen abgewichen werden. Abweichungen benötigen jedoch die Zustimmung des Gemeinderates.

Die bestehende eingeschossige Einstellhalle umfasst 130 Stammplätze sowie 80 Abstellplätze für Velos/Mofas.

Oberirdisch sind in dezentraler Lage entlang des Nussbaumweges und der Rothbergstrasse insgesamt 34 Besucherplätze für die Wohnsiedlung vorgesehen. Für öffentliche Nutzungen auf der Parzelle 4391 mit heutigem Doppelkindergarten sind oberirdisch 4 Besucherplätze vorgesehen.

Parkplatzbewirtschaftung

[8] Vermietung von Autoeinstellplätzen an Dritte ist nur gestattet, wenn der Parkierungsbedarf der Bewohnerinnen und Bewohner nachweisbar gedeckt ist. Besucherparkplätze dürfen weder fest vermietet noch dauernd belegt werden.

§ 7 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

[1] Betreffend der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Gemeinde massgebend. Das Ausführungsprojekt für Wasserversorgungen und Abwasserbeseitigungen ist in Absprache mit der Gemeinde, spätestens mit den Baugesuchsakten einzureichen. Genehmigungsinstanz ist der Gemeinderat. Die Entwässerung ist mit dem GEP Muttenz abzustimmen.

Warmwasseraufbereitung / Sonnenenergie

[2] Vorrichtungen zur Warmwasseraufbereitung und zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur auf den Bauten in den Baubereichen A und B zulässig.

Bei den Baubereichen A und B ist auf den Dächern gemäss dem Sanierungskonzept die Erstellung von Sonnenkollektoren für die Warmwasseraufbereitung vorgesehen.

Abfallbeseitigung

[3] Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Gemeinde Muttenz.

Durchleitungsrechte

[4] Durchleitungsrechte für öffentliche Werkleitungen sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters gewährt.

Details sind im Quartierplan-Vertrag zu regeln und allenfalls im Grundbuch als Grundlast eintragen zu lassen.

§ 8 Lärmschutz

Belastungsgrenzwerte ES II

[1] Gestützt auf den Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan der Gemeinde Muttenz ist das gesamte Areal innerhalb des Quartierplanperimeters der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES) II zugeordnet.

Dies entspricht dem heute rechtskräftigen Lärmempfindlichkeitsstufen-Plan der Gemeinde Muttenz.

Anforderungen

[2] Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes gelten bei Neubauten die Mindestanforderungen (Störungsgrad Aussenlärm: Klein; Lärmempfindlichkeit: Mittel), gemäss SIA-Norm 181 (Ausgabe 2006).

§ 9 Quartierplan-Vertrag

Quartierplan-Vertrag

[1] In einem entsprechenden Quartierplan-Vertrag sind die privat-rechtlichen relevanten Aspekte zu regeln. Dies können sein:

- Landabtretungen für Erschliessungsflächen bzw. Trottoir
- Öffentliche Geh- und Fahrrechte
- Erstellung und Unterhalt von gemeinsamen Bauten und Anlagen
- Bau- und Durchleitungsrechte
- Näher- und Grenzbaurechte
- Benutzungsrechte
- usw.

Details sind im Quartierplan-Vertrag oder im Baugesuchsverfahren zu regeln.

Parzellierung

[2] Durch eine spätere Parzellierung des Areals dürfen die Realisierung und die Funktionalität der Quartierplanung nicht in Frage gestellt werden.

§ 10 Abweichungen und Ausnahmen

Gesamtkonzept für Abweichungen

[1] Abweichungen vom Quartierplan und den bewilligten Baupläne 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.

[2] Dieses Gesamtkonzept bedarf, mit Absprache der zuständigen kantonalen Instanzen, der Genehmigung des Gemeinderates und ist für alle weiteren gleichartigen Abweichungen richtungsweisend. Es ist integrierender Bestandteil des entsprechenden Baugesuches und ist mit diesem öffentlich aufzulegen.

Oberstes Ziel ist es, zu jeder Zeit ein architektonisches bzw. städtebauliches Überbauungs-Konzept mit guter Qualität zu wahren.

§ 11 Schlussbestimmungen

Überwachung des Vollzugs

[1] Der Gemeinderat überwacht die Anwendungen der Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bzw. § 86 ff. der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) bleibt vorbehalten.

Ausnahmen allgemeiner Art

[2] Abweichungen von Quartierplan-Vorschriften aufgrund von veränderten Verhältnissen und Härtefällen sind in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen möglich, sofern die dem Quartierplan zugrunde liegende Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

Aufhebung früherer Beschlüsse

[3] Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal als aufgehoben.

Es sind dies im Wesentlichen die Vorschriften der Gesamtüberbauung "Käppeli Süd" (GU Nr. 14) mit RRB Nr. 2438 vom 10. September 1968, welche auf das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters wirken.

Inkrafttreten

[4] Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

[5] Die Genehmigung der QP-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der QP-Vertrag gemäss § 9 Abs. 1 von den beteiligten Parteien unterzeichnet ist. Die öffentliche Beurkundung muss spätestens zwei Monate nach Inkrafttreten der Quartierplanung erfolgen.

Anhang

Fassadenvisualisierungen

Sanierter Block A (Sanierung Block B identisch)

Südfassade (zum Innenbereich orientierte Fassade)

Nordfassade (entlang Käppeliweg)

Sanierter Block C (Sanierung Block D und E sowie Sanierung und Erweiterung Block F identisch)

Westfassade (zum Innenbereich orientierte Fassade)

Ostfassade (entlang Nussbaumweg)

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: .....

Beschluss der Gemeindeversammlung: .....

Referendumsfrist: .....

Urnenabstimmung: .....

Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. .. vom: .....

Planauflage vom: .....

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeverwalter:

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. .. vom .....

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. .. vom .....

Der Landschreiber: