Anhänge zu Traktandum 2

Quartierplanvorschriften «Hagnau Ost»

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 «Hagnau Ost». Diese Quartierplanvorschriften bestehen aus dem Quartierplanreglement (QPR) und dem Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1000).

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

§ 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung

[1] Der Quartierplan «Hagnau Ost» bezweckt die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Überbauung unter Berücksichtigung der Zielsetzungen gemäss § 1 Abs. 2 QPR.

[2] Mit dieser Quartierplanung werden für den Geltungsbereich gemäss § 2 QPR im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

a) Umsetzung der Quartierplanpflicht zur Neunutzung des ehemaligen Gewerbeareals mit einer neuen, städtebaulich sowie architektonisch hochwertigen und verdichteten Überbauung mit Zentrumsfunktion.
b) Sicherstellung von Bebauung, Nutzung, Erschliessung, Parkierung und Aussenraumgestaltung/-nutzung aufgrund eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes.
c) Sicherstellung einer Bebauung mit Ensemblewirkung durch die architektonische Ausgestaltung der Bauten.
d) Hochwertig gestaltete und differenziert nutzbare Aussenräume sowie Ausbildung eines Platzes.
e) Vernetzende Anbindung für den Fuss- und Veloverkehr zum Umfeld des Areals und planerische Sicherstellung der öffentlichen Zugänglichkeit des Areals.
f) Zusammengefasste Erschliessung und Parkierung für das ganze Areal.

§ 2 Geltungsbereich der Quartierplanung

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

B Art und Mass der Nutzung

§ 3 Art der Nutzung und Lärmempfindlichkeitsstufe

[1] Für das Quartierplan-Areal gilt die Zentrumsnutzung gemäss § 22 Abs. 2 RBG mit Zulassung von Wohnnutzung und mässig störenden Betrieben. Nicht zulässig sind Verkaufseinheiten für Waren des täglichen oder periodischen Bedarfs mit einer Nettoladenfläche von mehr als insgesamt 1500 m², Logistikbetriebe und Tankstellen.

[2] Der Gebäudesockel im Bereich des Hagnauplatzes ist für publikumsorientierte Nutzungen wie Gastronomie, Kultur, Unterhaltung, Kino, Freizeit oder Verkauf vorbehalten.

[3] In den Untergeschossen sind auch Nutzungen zulässig, welche im Zusammenhang mit den publikumsorientierten Nutzungen im Gebäudesockel gemäss § 3 Abs. 2 QPR stehen.

[4] Der Wohnanteil für das gesamte Quartierplan-Areal darf nach erfolgter Gesamtrealisierung maximal 70 % der zulässigen Bruttogeschossfläche betragen.

[5] Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

§ 4 Mass der Nutzung

[1] Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche für Hauptbauten (BGF-H, Gebäudesockel und Hochbauten) für die im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1000) definierten Baubereiche beträgt insgesamt 57'000 m².

[2] Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche für Nebenbauten (BGF-N) gemäss § 5 Abs. 3 QPR beträgt insgesamt:

a) auf dem Vorplatzbereich: max. 150 m²
b) auf den Terrassen bzw. auf den Gebäudesockeln: max. 100 m²

C Allgemeine Bestimmungen

§ 5 Haupt- und Nebenbauten

[1] Die Baubereiche für Gebäudesockel und Hochbauten begrenzen Lage, Grösse und Höhe der Hauptbauten. Weitere Hauptbauten sind nicht zulässig. Frei auskragende Vordächer über dem Vorplatzbereich, den Terrassen bzw. den Gebäudesockeln dürfen die Baubereiche überschreiten. Die Abgrenzung der aneinander liegenden Baubereiche für Gebäudesockel ist variabel, sofern die Gesamtkonzeption bzw. Funktion der Terrassennutzung gewährleistet bleibt.

[2] Der Messpunkt für die Höhe der Baubereiche für Gebäudesockel und Hochbauten liegt bei der Oberkante der fertigen Dachkonstruktion. Die Definition der Baubereichshöhe erfolgt mittels Meereshöhe (m ü. M.).

[3] Als Nebenbauten zählen eingeschossig gedeckte oder umwandete Bauten wie Veloabstellanlagen, Buvetten, Sitzplätze und dgl. Nebenbauten sind im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1000) nicht festgelegt. Sie können in Beachtung der Baulinien bzw. von § 54 RBV und § 57 RBV sowie den Bestimmungen zum Nutzungsmass für Nebenbauten gemäss § 4 Abs. 2 QPR und den Bestimmungen zur Umgebung gemäss § 11 QPR im Areal der Quartierplanung frei platziert werden.

[4] Nicht als Nebenbauten zählen frei auskragende Vordächer über dem Vorplatzbereich und den Terrassen bzw. den Gebäudesockeln.

§ 6 Bruttogeschossfläche

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

[2] Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (Gebäudesockel und Hochbauten; BGF-H) werden, unter Berücksichtigung von § 6 Abs. 3 QPR, die oberirdischen Geschossflächen im Gebäudesockel und in den Hochbauten, inkl. Umfassungsmauern, gerechnet.

[3] Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGF-H) werden nicht gerechnet:

a) unterirdische Geschossflächen, unabhängig von deren Nutzung;
b) Autoeinstellhalle und Veloabstellräume sowie ausschliesslich dazu verwendete Zugänge und Treppen;
c) Anlieferung sowie ausschliesslich dazu verwendete Zugänge und Treppen;
d) Lager-, Keller- und Technikräume sowie ausschliesslich dazu verwendete Zugänge und Treppen;
e) baulich mögliche, jedoch nicht ausgeführte Geschossflächen in überhohen Räumen;
f) maximal 10 % der BGF der Geschossflächen mit Wohnnutzungen für nicht beheizte Zwischenklimaräume (z. B. verglaste Balkone, verglaste Terrassenflächen und dgl.);
g) Balkone (ein-/vorspringend).

[4] Zur Bruttogeschossfläche der Nebenbauten (BGF-N) zählen deren überdachte oder umwandete Flächen.

§ 7 Erschliessung und Parkierung

[1] Die Erschliessung des Quartierplanareals für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Hagnaustrasse in definierter Lage gemäss Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1000).
[2] Die interne Erschliessung wird im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1000) festgelegt. Die Parkierung (Stamm- und Besucherparkplätze) erfolgt vollständig in einer Einstellanlage als Sammelparkierung.
[3] Auf dem Vorplatzbereich ist motorisierter Verkehr nicht gestattet, davon ausgenommen sind Ausnahmefahrten (Feuerwehr, Sanität, Gebäudeunterhalt, Entsorgung und dgl.).
[4] Der Vorplatzbereich ist bei einer Realisierung der Überbauung zu erstellen und ist in seiner Funktion dauernd sicherzustellen.
[5] Die maximale Anzahl an Autoparkplätzen (Stamm- und Besucherparkplätze) beim Vollausbau der Quartierplanung beträgt 773 Parkplätze.
[6] Die minimale Anzahl an Veloabstellplätzen beim Vollausbau der Quartierplanung beträgt 1204 Stellplätze. Besucher-Veloabstellplätze sind mehrheitlich oberirdisch anzuordnen.
[7] Zur Überwindung der Höhendifferenz zwischen dem Hagnauplatz und den Terrassen sowie für den Zugang zur Unterführung ist mit entsprechenden Massnahmen die öffentliche Zugänglichkeit zu gewährleisten. Bei Liftanlagen, welche für die öffentliche Nutzung vorgesehen sind, umfasst die öffentliche Zugänglichkeit im Minimum die Betriebszeiten der publikumsorientierten Nutzungen im Areal. Die Liftanlage zur Überwindung der Höhendifferenz zwischen dem Hagnauplatz und der Unterführung muss jederzeit benutzbar sein.
[8] Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen. Das Mobilitätskonzept hat zum Ziel, das Fahrtenaufkommen des motorisierten Individualverkehrs zu reduzieren bzw. eine hohe Umlagerung vom motorisierten Individualverkehr zu den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie zum Fuss- und Veloverkehr zu erwirken.
[9] Die Bauherrschaft kann gestützt auf das Mobilitätskonzept nach § 7 Abs. 8 QPR (unter Berücksichtigung von parkplatzbedarfsreduzierenden Massnahmen wie Pool-Parking, Car-Sharing und mietrechtlichen Verpflichtungen oder Ähnliches) nach Anhörung des Gemeinderates bei der Baubewilligungsbehörde eine Abweichung der gesetzlichen Pflichtparkplätze (Stamm- und Besucherparkplätze) beantragen.

§ 8 Nachhaltigkeit

[1] Für die Realisierung der Bauten kommt der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) mit Standard «Gold» oder mit Zustimmung des Gemeinderates ein gleichwertiger Standard für ein nachhaltiges Bauen zur Anwendung. Massgebend sind die Kriterien und Kenngrössen zum Zeitpunkt der Baugesucheingabe. Die Zertifizierung ist anzustreben.
[2] Der kommunale Energiesachplan (Energiesachplan Muttenz) vom 23. Mai 2008 ist zu berücksichtigen.
[3] Die Konzeptstudie «Vernetzung Schänzli, Muttenz» vom 20. Dezember 2017 sowie das Konzept «Naturförderung im Polyfeld und in Quartierplanarealen in Muttenz» vom Dezember 2017 sind richtungsweisend zu berücksichtigen.
[4] Die Abfall-, Wertstoff- und Grüngutentsorgung richtet sich nach einem Gesamtkonzept für die Entsorgung.
[5] Im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben werden die Auflagen aus dem Umweltverträglichkeitsprüfbericht berücksichtigt.

D Gestaltung der Bauten und der Umgebung

§ 9 Gestaltung der Bauten

[1] Die Bebauung ist so auszubilden, dass eine städtebauliche Ensemblewirkung entsteht, jedoch unter Beibehaltung der Lesbarkeit des Einzelvolumens.
[2] Zur Qualitätssicherung der architektonischen Gestaltung ist unter Einbezug des Gemeinderates ein Varianzverfahren oder ein kooperatives Verfahren durchzuführen. Der Gemeinderat zieht Fachpersonen bei. Die Verfahrensart wird von den Grundeigentümern bestimmt.
[3] Auf den Hochbauten und Terrassen bzw. Gebäudesockeln dürfen technische Einrichtungen und Anlagen den fertigen Dachrand nicht überragen. Entlüftungsbauteile für belastete Abluft sind über die Dachflächen der Hochbauten zu führen.
[4] Auf den Hochbauten dürfen die Fassaden ab Oberkante der fertigen Dachkonstruktion allseitig, flächenbündig und niveaugleich zur vollständigen Integration von sämtlichen technischen Einrichtungen und Anlagen um maximal 2.0 m erhöht werden.
[5] Auf den Gebäudesockeln bzw. Terrassen dürfen Geländer, Brüstungen, Lärmschutzelemente und dgl. die fertige Gebäudesockeldecke (Oberkante) um maximal 1.2 m überschreiten. Terrainmodellierungen und Humusaufschüttungen auf den Terrassen dürfen die fertige Gebäudesockeldecke (Oberkante) um maximal 1.0 m überragen.
[6] Das Anbringen von Reklamen richtet sich nach einem Gesamtkonzept.
[7] Fassadensanierungen oder Änderungen von Bauten sowie nachträglich angebaute Gebäudeteile oder Änderungen bei Reklamen dürfen das Gesamtbild der QuartierplanÜberbauung nicht negativ beeinträchtigen. Fassadensanierungen sowie nachträgliche gestaltungswirksame Änderungen und Ergänzungen bedürfen eines Gestaltungskonzeptes analog zu § 13 Abs. 3 QPR.

§ 10 Störfall

[1] Die Nutzung innerhalb der Gebäude ist gesamthaft auf nicht wesentlich mehr als 3000 Personen auszurichten. Sollte die Nutzung auf wesentlich (10 %) mehr als 3000 Personen ausgerichtet werden, so ist bezüglich Störfall eine neue Risikoermittlung vorzunehmen.
[2] Innerhalb des Bereichs Störfallrelevanz sind folgende Massnahmen umzusetzen:
a) Verwendung von nicht brennbaren Fassadenmaterialien im Sinne der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen (VKF). Es gelten die Anforderungen an die Gebäudehülle von Hochhäusern im Sinne der VKF-Brandschutzvorschriften.
b) Die Aussenluftzufuhr muss auf der der Birsfelderstrasse abgewandten Gebäudeseite und möglichst hoch über Boden angeordnet werden;
c) Personen müssen bei Ereignissen auf der Eisenbahnlinie oder der Birsfelderstrasse aus den Gebäuden und an geschützte Stellen flüchten können (Fluchtwegkonzept).
d) Personenintensive Nutzungen mit Personenaufenthalt im Freien (z. B. Cafés oder Restaurants mit Terrasse; Plätze zum Verweilen) müssen einen Abstand von 50 m ab Bahnlinie und 30 m ab Birsfelderstrasse einhalten.

[3] Innerhalb des Bereichs Störfallrelevanz sind empfindliche Nutzungen im Sinne der eidg. Störfallverordnung nicht zulässig.

§ 11 Nutzung und Gestaltung der Umgebung

[1] Die Gliederung der Umgebung ist im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1000) festgelegt und umfasst folgende Bereiche:
a) Vorplatzbereich (inkl. Hagnauplatz);
b) Terrassen über den Gebäudesockeln;
c) befahrbarer Aussenbereich.

[2] Für die Gestaltung und die Bepflanzung der Umgebung ist die Darstellung im Anhang zu diesem Reglement richtungsweisend.
[3] Der Vorplatzbereich dient als Gebäudevorplatz zur Adressbildung und Gebäudeerschliessung, der Arealdurchwegung und als Aufenthaltsbereich. Dementsprechend ist der Vorplatzbereich gesamthaft als attraktiver und öffentlich zugänglicher Aussenraum mit hoher Aufenthaltsqualität auszubilden. Dies ist dauernd zu gewährleisten.
[4] Der Hagnauplatz, als gesonderter Aussenraumbereich des Vorplatzbereiches, ist mit verschiedenen Elementen zum Aufenthalt auszustatten (Bepflanzungen, Sitzgelegenheiten und dgl.). Bei Baumpflanzungen sind hochstämmige und grosskronige Arten zu verwenden.
[5] Die Terrassen über dem Gebäudesockel dienen als Aussenraum der Nutzungen der Hochbauten. Zudem bilden sie mit ihrer gestuften Anordnung auch Bestandteil der Höhenüberwindung und der damit verbundenen öffentlichen Wegführung vom Hagnauplatz zum höher gelegenen Wohnquartier Schweizerau.
[6] Die Nutzung der Terrassen gliedert sich wie folgt:
a) Terrassen bei Hochbauten A und C: Bereich mit aussenraumspezifischen Nutzungen im Zusammenhang mit der Gebäudenutzung.
b) Terrassen bei Hochbaute B (obere beiden Terrassenniveaus): Bereich für dem Wohnen dienende Aussenraumnutzungen für Begegnung, Aufenthalt, Erholung, Spielen. Publikumsorientierte Aussenraumnutzungen sind nicht zulässig.

[7] Die Fläche für dem Wohnen dienende Aussenraumnutzungen muss insgesamt mindestens 2000 m² umfassen. Zudem bilden die Terrassen Bestandteil der Arealdurchwegung und Sekundärerschliessung der Hochbauten. Dementsprechend ist eine attraktive Durchwegung mit einladenden Zugängen zu den Terrassen einzurichten. Zur Sicherstellung der Durchwegung für die Überwindung der Höhenniveaus sind Treppen und Rampenanlagen im Gebäudesockel bzw. auf den Terrassen oder anderweitige Massnahmen zulässig.
[8] Bei den oberen beiden Terrassenniveaus ist der Bereich für dem Wohnen dienende Aussenraumnutzungen dem Nutzungszweck

Gemeinde Muttenz

Quartierplan "Hagnau Ost"
Situation und Schnitte

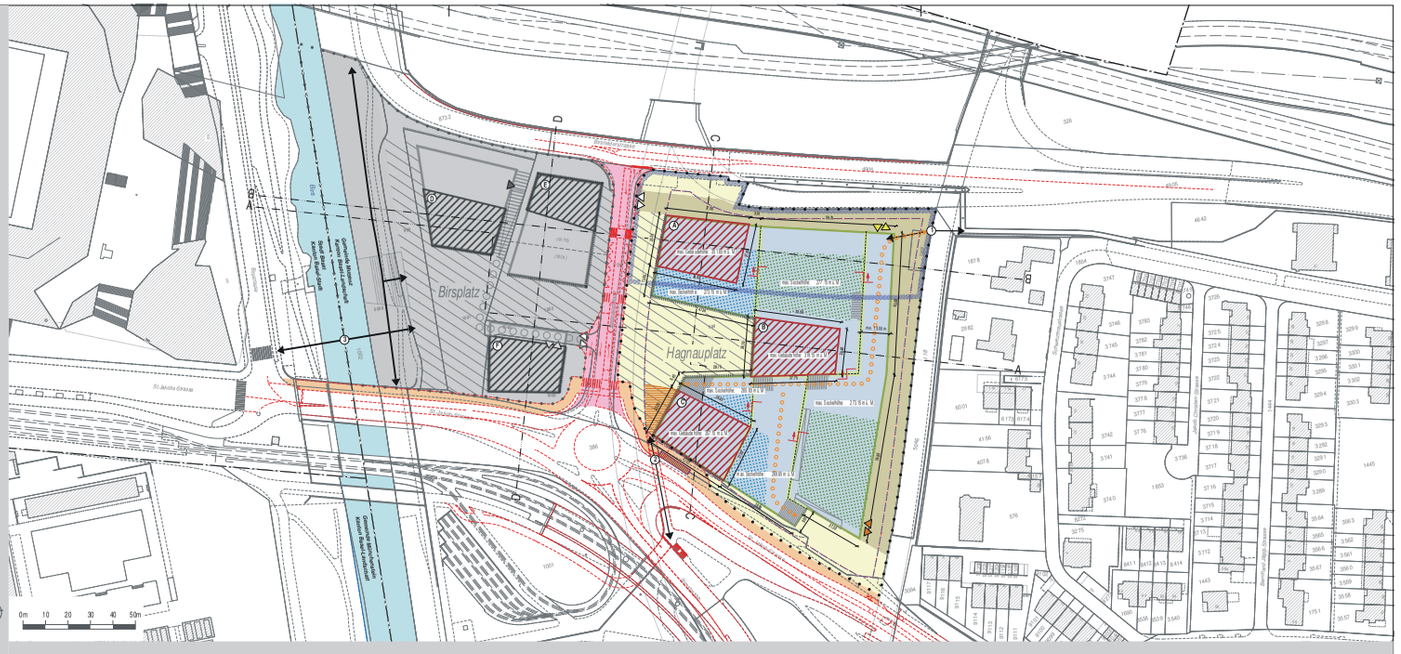
1 : 1'000

Exemplar	
Vorlage Gemeindeversammlung 19. Juni 2018 Stand 25. April 2018	Inventar Nr.

Beschluss des Gemeinderates: Beschluss der Gemeindeversammlung: Referendumsfrist: Urnenabstimmung: Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. .... vom ..... Planauflage:	Namens des Gemeinderates Der Präsident: Der Gemeindeverwalter: Peter Vogt Aldo Grünblatt
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. .... vom ..... Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. .... vom	Der Landschreiber:

Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 926 84 30

Situation



Legende

Verbindlicher Planinhalt

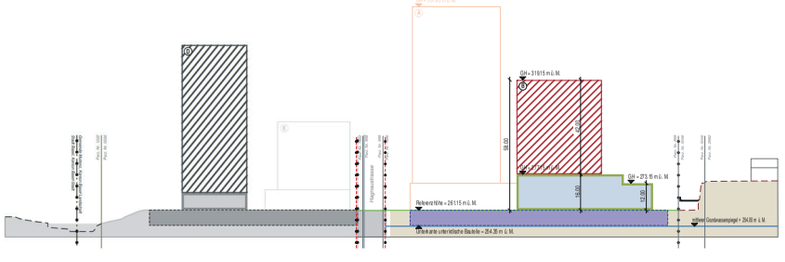
- Quartierplan-Perimeter
- Baubereich für Hochbauten (mit Angabe der maximalen Gebäudehöhe in Meter über Meer)
- Baubereich für Gebäudesockel mit darüberliegenden Terrassen (inkl. Höhenentwicklung und maximalen Gebäudehöhen in m ü. M., Abgrenzung zwischen einzelnen Baubereichen variabel)
- Baubereich für unterirdische Bauten (in Situation begrenzt durch Nationalstrassenbaulinien)
- Bereich für Aussennaumnutzung im Zusammenhang mit Gebäudenutzung auf Niveau Terrasse (Abgrenzung und Lageanordnung variabel)
- Bereich für dem Wohnen dienende Aussennaumnutzung (Begegnung, Aufenthalt, Erholung und Spielen) (Abgrenzung und Lageanordnung variabel, Mindestfläche insgesamt 2'000 m²)
- Vorplatzbereich (öffentlich zugänglich)
- Hagnauplatz
- befahrbarer Aussenbereich (Zu- und Wegfahrt Autoparkierung und Anlieferung/Ausnahmefahrten)
- Bereich für neuer Zugang Unterführung unter der St- Jakob-Strasse via Hagnau-Platz
- Bereich Störfallrelevanz
- Zu- und Wegfahrt Quartierplan-Areal
- Zu- und Wegfahrt Anlieferung / Autoparkierung im Gebäudesockel
- Hauptzugangsbereiche Gebäudesockel und Hochbauten via Vorplatz
- öffentliches Fusswegrecht über Terrassen mit Anschluss an bestehende Fusswegverbindung

Orientierender Planinhalt

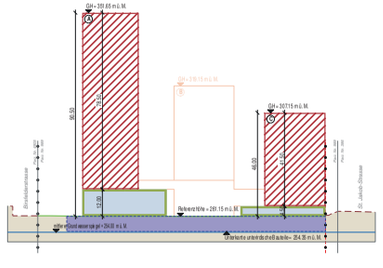
- Nationalstrassenbaulinie im Geltungsbereich der Quartierplanung "Hagnau Ost"
- neue Terrainlage innerhalb Quartierplan-Areal / anschliessende Terrainlage
- Quartierplan-Areal "Hagnau West"
- projektierte Neuorganisation Verkehrsführung Hagnaustrasse, Knoten St. Jakob-Strasse und Anschluss Birsfelderstrasse
- Neugestaltung Hagnaustrasse mit neuer Verkehrsorganisation
- 1) Verbindungsbauwerk für Anschluss an best. Fussweg 3) neue Birsbrücke (Fussgänger)
  2) Aufwertung bestehende Unterführung 4) Aufwertung Birsuferweg
- Treppen- und Rampenanlagen im Gebäudesockel (in Lage und Anordnung variabel jedoch im Sinne von § 10 Abs. 5 Quartierplan-Reglement)
- kombinierter Fussgänger- und Radweg
- verlegter Zugang Unterführung St. Jakob-Strasse
- Gewässer (Birs)
- Gemeinde- und Kantonsgrenze

Schnitte

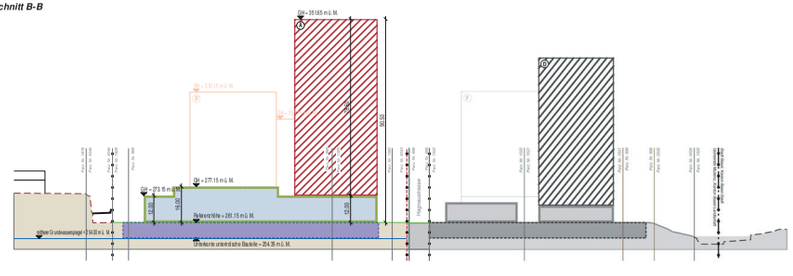
Schnitt A-A



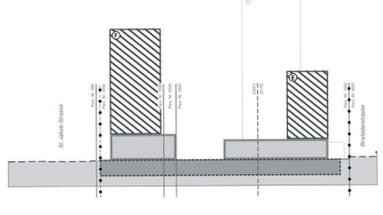
Schnitt C-C



Schnitt B-B



Schnitt D-D



entsprechend attraktiv zu gestalten und mit Spieleinrichtungen, Sitzgelegenheiten, Grünflächen und Bepflanzungen usw. auszustatten.
[9] Der befahrbare Aussenbereich dient hauptsächlich der motorisierten Erschliessung des Quartierplanareals. Dieser ist im Bereich der Zu- und Ausfahrt Hagnaustrasse mit fussgängersichernden Massnahmen zu gestalten.
[10] Standorte von Nebenbauten nach § 5 Abs. 3 QPR, Entsorgungseinrichtungen sowie Aufenthalts- und Spieleinrichtungen und auch ungedeckte Veloabstellanlagen müssen sich in die Überbauung sowie in den Aussenraum und die Terrassen integrieren und an zweckmässigen Standorten platziert werden. Eine geschlossen wirkende Anordnung von Nebenbauten ist nicht zulässig.
[11] Der neue Zugang zur Unterführung muss beim Anschluss an den Hagnauplatz insgesamt eine Breite von mindestens 10.0 m aufweisen (Lichtmass auf Höhe der obersten Treppenstufe bzw. Kante Hagnauplatz) und ist attraktiv zu gestalten.
[12] Einrichtungen zur Abfallentsorgung sind als unterirdische Anlagen zu erstellen.
[13] Für die Bepflanzung gelten folgende Grundsätze:

a) Für die Bepflanzung sind standortgerechte Arten zu verwenden. Anpflanzungen von Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.
b) Die Bepflanzung ist in der Art und im Umfang auf den Charakter und die Nutzungsfunktion des jeweiligen Aussenraumbereichs bzw. der jeweiligen Terrassen auszurichten.
c) Die Bepflanzung ist dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.

[14] Aussenraumbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind in ihrer Intensität, Leuchtdauer und Beleuchtungsstärke auf das Notwendige zu beschränken. Als Leitlinie gilt die Norm SIA 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum».
[15] Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplan-Vorschriften zur Gestaltung des Aussenraums eingehalten werden. Dieser Nachweis beinhaltet bzw. stellt dar:

a) gewachsenes und neu gestaltetes Terrain;
b) Materialisierung und Gestaltung des Vorplatzbereiches, des Hagnauplatzes sowie der befahrbaren Aussenbereiche;
c) Nutzung und Gestaltung der Terrassenflächen;
d) Lage und Gestaltung der nach aussen in Erscheinung tretenden technischen Einrichtungen und Aufbauten;
e) Lage, Dimensionierung und Ausstattung von Aufenthalts- und Spieleinrichtungen;
f) Lage, Dimensionierung und Materialisierung von Wegführungen (inkl. erforderliche Rampen, Treppen usw.) über die Gebäudesockel bzw. über die Terrassen;
g) Lage der Gebäudehauptzugänge (Hauptzugänge via Hagnauplatz sowie weitere sekundäre Gebäudeerschliessungen im Zusammenhang mit den Wegführungen über die Terrassen);
h) Lage, Dimensionierung und Materialisierung aller geplanter Nebenbauten und Entsorgungseinrichtungen sowie offene Parkierungsflächen im Aussenraum;
i) Gestaltung der Grünflächen sowie Art und Lage von Bepflanzungen;
j) Standort und Art von Beleuchtungen.

E Schlussbestimmungen

§ 12 Gemeinderätliche Mitsprache

Für folgende Aspekte steht dem Gemeinderat ein Mitspracherecht zu:

a) Gestaltung und Farbgebung sowie Materialisierung der Bauten (Hochbauten und Gebäudesockel), soweit diese nach aussen in Erscheinung treten;
b) Gestaltung der Aussenraumbereiche sowie der Terrassen über dem Gebäudesockel;
c) Art, Umfang und Standorte von Nebenbauten, Entsorgungseinrichtungen sowie Spielund Aufenthaltseinrichtungen;
d) Fassadensanierungen sowie spätere Umgestaltungen und bauliche Ergänzungen im Aussenbereich und bei den Terrassen, sofern diese die Gestaltung resp. Nutzung wesentlich beeinflussen.

§ 13 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 QPR 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 richtungsweisend. Es ist integrierender Bestandteil des entsprechenden Baugesuchs und ist mit diesem öffentlich aufzulegen.

§ 14 Zuständigkeit

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

§ 15 Aufhebung bisherigen Rechts

Mit der Inkrafttretung der Quartierplanvorschriften «Hagnau Ost» werden das Zonenreglement Siedlung vom 19. März 2008 und der Zonenplan Siedlung vom 5. September 1995 sowie der Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 5. September 1995 für das Areal der Quartierplanung «Hagnau Ost» vollständig aufgehoben.

§ 16 Inkraftsetzung

Die Quartierplanvorschriften «Hagnau Ost» treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Peter Vogt
Der Verwalter: Aldo Grünblatt

F Anhang

Richtungsweisender Freiraumplan (gemäss § 11 Abs. 2 QPR)