Gemeinde Muttenz

Nr. xx.xx.x

Quartierplanung Rennbahn

Quartierplanreglement

Planauflage

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines 1

§ 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung 1

§ 2 Geltungsbereich der Quartierplanung 1

B Bau- und Nutzungsvorschriften 1

§ 3 Art der Nutzung 1

§ 4 Lage der Bauten 2

§ 5 Mass und Grösse der Bauten 2

§ 6 Gestaltung der Bauten 3

C Aussenraum 4

§ 7 Allgemeine Bestimmungen zum Aussenraum 4

§ 8 Wohnungsorientierter Aussenraum 5

§ 9 Gemeinschaftlich orientierter Aussenraum mit Schwerpunkt Begegnung, Aufenthalt und Spiel 5

§ 10 Gemeinschaftlich orientierter Aussenraum mit Schwerpunkt Pflanzgärten 5

§ 11 Öffentlich orientierter Aussenraum 5

D Erschliessung und Parkierung 5

§ 12 Erschliessung 5

§ 13 Parkierung 5

E Umwelt 6

§ 14 Ver- und Entsorgung 6

§ 15 Lärmschutz 6

§ 16 Reklameeinrichtungen 6

F Schlussbestimmungen 7

§ 17 Gemeinderätliche Mitsprache 7

§ 18 Etappierung 7

§ 19 Ausnahmen und Abweichungen 7

§ 20 Zuständigkeit 7

§ 21 Aufhebung bisherigen Rechts 7

§ 22 Inkraftsetzung 7

G Anhang 9

Impressum

PLANAR
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch
Oliver Tschudin, Architekt FH, NDS FH / HSB Raumplaner FSU
Sarina Hablützel, MSc UZH in Geographie, Raumplanerin FSU

A Allgemeines

Erlass

Die Einwohnergemeinde Muttenz erlässt – gestützt auf § 2 - 7 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – über die Parzellen Nr. 1890 und Nr. 1932 die Quartierplan-Vorschriften "Rennbahn". Diese Quartierplan-Vorschriften bestehen aus dem Quartierplan- Reglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500).

§ 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung

[1] Der vorliegende Quartierplan "Rennbahn" schafft die 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) Schaffung von Rahmenbedingungen für die Realisierung einer städtebaulich, architektonisch und freiräumlich gut gestalteten Überbauung mit hoher Wohn- und Aussenraumqualität
b) Ermöglichung einer verdichteten Bauweise gegenüber der Grundzonenordnung
c) Sicherstellung eines vielfältigen Angebots an Wohnformen
d) Sicherstellung eines gut funktionierenden Nebeneinanders von Wohnnutzung und Gewerbenutzung innerhalb der Überbauung
e) Sicherstellung einer sinnvollen Etappierung der Realisierung
f) Sicherstellung einer sicheren und attraktiven Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr und einer quartierverträglichen Abwicklung des Verkehrs
g) Sicherstellung der öffentlichen Durchwegung durch die Überbauung

§ 2 Geltungsbereich der Quartierplanung

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

B Bau- und Nutzungsvorschriften

§ 3 Art der Nutzung

[1] Innerhalb des gesamten Quartierplanperimeters sind Wohnnutzungen und wenig störende Betriebe gemäss § 21 Abs. 2 RBG zulässig. Im Bereich entlang der St.Jakob-Strasse und der Birsfelderstrasse, der gemäss § 15 der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen ist, sind zudem auch mässig störende Betriebe gemäss § 21 Abs. 3 RBG zulässig. Mässig störende Betriebe dürfen nicht auf den Innenhof (gemeinschaftlich orientierter Aussenraum mit Schwerpunkt Begegnung, Aufenthalt und Spiel gemäss § 9) ausgerichtet sein.

[2] Verkaufseinheiten dürfen maximal eine Nettoladenfläche von 500 m^2 aufweisen. Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach § 24 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV). Tankstellen, Autoreparaturwerkstätten und Autohandel sind nicht zulässig.

[3] Innerhalb des Quartierplanperimeters sind unterschiedliche Wohnungstypen und Wohnungsgrössen anzubieten, die verschiedene Wohnbedürfnisse abdecken und dadurch einen Beitrag zu einer sozial durchmischten Bewohnerschaft leisten.

§ 4 Lage der Bauten

[1] Hauptbauten – mit Ausnahme von unter dem gewachsenen Terrain liegenden Bauten und Bauteile – müssen vollständig innerhalb der im Quartierplan definierten Baubereiche erstellt werden. Dies gilt auch für die Fassade überragenden Bauteile wie Balkone und Vordächer.

[2] Innerhalb der Baubereiche können Hauptbauten ohne Rücksicht auf baurechtliche Abstandsbestimmungen angeordnet werden. Vorbehalten bleiben feuerpolizeiliche sowie wohn- und arbeitshygienische Anforderungen.

[3] Für Bauten und Bauteile, die sich unter dem gewachsenen und unter dem gestalteten Terrain befinden, steht der gesamte Quartierplan-Perimeter unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Grenz- und Strassenabstände zur Verfügung.

[4] Nebenbauten gemäss § 57 RBV können unter Berücksichtigung der Strassen- und Grenzabstände innerhalb des Quartierplan-Perimeters frei platziert werden. Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.

§ 5 Mass und Grösse der Bauten

[1] Für die einzelnen Baubereiche gelten die nachfolgend aufgeführten Angaben:

	max. Anzahl Vollgeschosse (VG)	maximal zulässige Bruttogeschossfläche für Hauptbauten (BGFH, gemäss § 5 Abs. 2)	maximal zulässige Gebäudehöhe (gemäss § 5 Abs. 4 und 5) Referenzhöhe (bestehendes Terrain): 280.8 m ü.M.
Baubereich A1	5	5'400 m^2	298.0 m ü.M.
Baubereich A2	3		292.0 m ü.M.
Baubereich B1	8	6'600 m^2	307.0 m ü.M.
Baubereich B2	5		298.0 m ü.M.
	max. Anzahl Vollgeschosse (VG)	maximal zulässige Bruttogeschossfläche für Hauptbauten (BGFH, gemäss § 5 Abs. 2)	maximal zulässige Gebäudehöhe (gemäss § 5 Abs. 4 und 5) Referenzhöhe (bestehendes Terrain): 280.8 m ü.M.
Baubereich C1	9	6'300 m^2	310.0 m ü.M.
Baubereich C2	5		298.0 m ü.M.

[2] Das Mass der maximal zulässigen, baulichen Nutzung für Hauptbauten wird mittels der Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) festgelegt. Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden gerechnet:

- Oberirdische Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauern
- Alle Dachgeschossflächen unabhängig von deren Nutzung (inkl. Wände, Treppen, Gänge etc.), welche innerhalb des Dachprofils eine Höhe von mindestens 2.3 m von Oberkante Dachgeschossboden bis Unterkante Dachkonstruktion aufweisen und deren Breite mehr als 2.0 m beträgt
- Sockelgeschossflächen inkl. zugehörige Trennwände und Umfassungsmauern, Treppen und Zugänge, welche unabhängig von der Nutzung die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllen (10% Fensterfläche, 2.3 m Raumhöhe)
- Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen

Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werde nicht gerechnet:

- Baulich mögliche, jedoch nicht ausgeführte Geschossflächen in überhohen Räumen sowie Zugänge zu solchen Bereichen
- Offene, gedeckte und ungedeckte Balkone
- Verglaste Balkone entlang der St.Jakob-Strasse und entlang der Birsfelderstrasse

[3] Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche für Nebenbauten beträgt insgesamt 200 m^2. Zur Bruttogeschossfläche der Nebenbauten zählen deren überdachten Flächen.

[4] Die Gebäudehöhe für die Baubereiche der Hauptbauten wird gemessen bis Oberkante des fertigen Dachrandes. Die Definition der Gebäudehöhe erfolgt mittels Meereshöhe (m ü. M.).

[5] Technische Aufbauten wie Entlüftungsbauteile, Lüftungsanlagen und dgl. dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überragen. Sonnen- energie-Anlagen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um max. 1 m überragen. Liftüberfahrten, Treppenausgänge und Fluchttreppen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um maximal 2 m überragen und müssen um das Mass ihrer Höhe (gemessen ab Oberkante fertiger Dachrand) von der Fassadenflucht zurückversetzt werden.

§ 6 Gestaltung der Bauten

[1] Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller neuen Bauten und Bauteile sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein hochwertiger, ästhetisch ansprechender und harmonischer Gesamteindruck entsteht. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Um- und Anbauten sowie Renovationen.

[2] Für die Typologie des architektonischen Ausdrucks der Hauptbauten in den Baubereichen A1, A2, B1 und B2 ist die Darstellung im Anhang richtungsweisend. Das Fassadenbild hat einem einheitlichen Hauptraster zu folgen, das je nach dahinterliegender Nutzung unterschiedlich unterteilt sein kann.

[3] Für Hauptbauten in den Baubereichen C1 und C2 besteht die Pflicht, ein qualitätssicherndes Planungsverfahren unter Einbezug der Gemeinde durchzuführen.

[4] Die Hauptbauten sind mit Flachdach zu erstellen. Flachdächer von Hauptbauten, die nicht der Nutzung der Solarenergie dienen und nicht begehbar sind, sind gemäss der zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Norm zur Dachbegrünung zu begrünen.

[5] Die Hauptbauten müssen vom Innenhof und von den Strassenseiten her zugänglich sein. Bei jedem Gebäude ist im Erdgeschoss ein durchgängiger Erschliessungsbereich zwischen Strassenseite und Innenhof für die Bewohnerinnen und Bewohner zu erstellen.

C Aussenraum

§ 7 Allgemeine Bestimmungen zum Aussenraum

[1] Die Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes ist im Quartierplan konzeptionell festgelegt. Die Konkretisierung unter Beachtung der nachfolgenden Bestimmungen erfolgt in einem Umgebungsplan gemäss § 7 Abs. 2.

[2] Die Gemeinde beantragt die Einreichung eines Umgebungsplanes mindestens im Massstab 1:200 im Rahmen des Baugesuchsverfahrens beim Bauinspektorat. Der Umgebungsplan hat die Umsetzung der gut gestalteten Umgebung aufzuzeigen. Es sind folgende Punkte verbindlich im Umgebungsplan festzulegen:

a) Bepflanzung und Gestaltung des Aussenraumes
b) Lage, Abstand und Art der Alleebäume entlang der St.Jakob-Strasse
c) Lage, Dimensionierung und Materialisierung aller geplanten baulichen Elemente wie Nebenbauten und Anlagen im Aussenraum
d) bestehendes und neues Terrain
e) Führung und Gestaltung der Fusswegverbindung
f) Lage und Ausgestaltung der Erschliessungsflächen, der Zufahrten und der Auto- und Veloabstellplätze
g) Ausgestaltung der Übergänge zwischen den wohnungsorientierten, den gemeinschaftlich orientierten und den öffentlich orientierten Aussenräumen sowie von den Aussenräumen der neuen Überbauung zum öffentlichen Strassenraum
h) Ausgestaltung der Beleuchtung

[3] Die Wegleitung "Naturförderung im Polyfeld und in den Quartierplanarealen in Muttenz" gilt richtungsweisend.

[4] Die Erstellung eines Kinderspielplatzes resp. von Spiel- und Aufenthaltsflächen ist zwingend. Umfang und Ausstattung der Einrichtung erfolgt in Absprache mit der Gemeinde vor Eingabe des Baugesuchs.

[5] Entlang der St.Jakob-Strasse ist eine Baumreihe zu pflanzen und zu unterhalten.

[6] Im öffentlich orientierten Aussenraum gegenüber der Birsfelderstrasse sind – abgestimmt auf die Nutzung der Erdgeschosse und des Aussenraumes – die bestehenden Bäume zu erhalten oder neue Bäume zu pflanzen.

[7] Für die Bepflanzung der Aussenräume sind nur standortgerechte und vorzugsweise einheimische Pflanzenarten zulässig. Die Bepflanzung ist dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.

[8] Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern dürfen eine Höhe von 1.0 m nicht überschreiten.

§ 8 Wohnungsorientierter Aussenraum

Der im Quartierplan festgelegte, wohnungsorientierte Aussenraum dient primär als privater Aussenraum der Wohnungen im Erdgeschoss und als Vorzone zu den Wohnungen.

§ 9 Gemeinschaftlich orientierter Aussenraum mit Schwerpunkt Begegnung, Aufenthalt und Spiel

Innerhalb des gemeinschaftlich orientierten Aussenraums mit Schwerpunkt Begegnung, Aufenthalt und Spiel sind Sitzmöglichkeiten, beschattete Bereiche sowie Spiel- und Klettermöglichkeiten zu erstellen.

§ 10 Gemeinschaftlich orientierter Aussenraum mit Schwerpunkt Pflanzgärten

Innerhalb des gemeinschaftlich orientierten Aussenraums mit Schwerpunkt Pflanzgärten sind Pflanzbeete für Gemüse, Beeren, Blumen und dgl. zu erstellen.

§ 11 Öffentlich orientierter Aussenraum

Der im Quartierplan festgelegte, öffentlich orientierte Aussenraum dient primär der Erschliessung und als Aussenraum für die publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss.

D Erschliessung und Parkierung

§ 12 Erschliessung

[1] Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die St.Jakob-Strasse und die Pestalozzistrasse an den im Quartierplan bezeichneten Stellen.

[2] Mit Motorfahrzeugen darf lediglich der im Quartierplan festgelegte Bereich, öffentlich orientierte Aussenraum gemäss § 11 befahren werden. Die übrige Fläche des Quartierplan-Perimeters darf oberirdisch nur im Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt, Anlieferung etc.) mit Motorfahrzeugen befahren werden. Die Gebäudezufahrt für den Ausnahmefall bis vor die Hauszugänge der Hauptbauten ist sicherzustellen.

[3] Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage hat im Bereich der im Quartierplan bezeichneten Stelle zu erfolgen und ist in den Hauptbau des Baubereichs B1 zu integrieren.

[4] An den im Plan eingezeichneten Stellen sind öffentliche Fusswegverbindungen zu erstellen.

§ 13 Parkierung

[1] Die Anzahl der zu erstellenden Auto- und Veloparkplätze richtet sich nach der zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen, kantonalen Gesetzgebung und den kantonalen Wegleitungen.

[2] Die Mindestzahl der Motorfahrzeugabstellpplätze für Wohneinheiten kann auf Antrag der Grundeigentümer sowie aufgrund eines Verkehrs- und Mobilitätsgutachtens herabgesetzt werden.

[3] Die Autoabstellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Mitarbeitende sind zwingend vollständig unterirdisch in der Tiefgarage zu erstellen. Oberirdische Autoabstellplätze für Kundinnen und Kunden sowie Besucherinnen und Besucher sind innerhalb der im Quartierplan bezeichneten Bereiche zu erstellen.

[4] Von der erforderlichen Anzahl Veloabstellplätzen sind mindestens 30% an den im Quartierplan bezeichneten Stellen oberirdisch zu erstellen. Zusätzliche weitere Standorte sind oberirdisch nur ausserhalb des Innenhofs ("gemeinschaftlich orientierter Aussenraum mit Schwerpunkt Begegnung, Aufenthalt und Spiel" gemäss § 9) zulässig. Ausserhalb der Gebäude dürfen insgesamt maximal 250 Veloabstellplätze realisiert werden, davon im Innenhof maximal 75 Veloabstellplätze. Die restlichen, erforderlichen Veloabstellplätze sind im Gebäudeinnern (beispielsweise im Erdgeschoss oder unterirdisch in der Tiefgarage) zu erstellen.

E Umwelt

§ 14 Ver- und Entsorgung

[1] Die Entsorgung erfolgt über gemeinsame, unterirdische Sammelstellen für die gesamte Überbauung, die nach den Vorgaben der Gemeinde an den im Quartierplan bezeichneten Stellen zu errichten sind.

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

[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.

[4] Die Bauten müssen mindestens die energetischen Anforderungen an die Gebäudehülle und den Heizwärmebedarf erfüllen, wie sie im zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen MINERGIE-Standard gefordert sind.

[5] Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung erfolgen nach dem generellen Entwässerungsplan (GEP) und den Reglementen der Gemeinde. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.

§ 15 Lärmschutz

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II resp. ES III gemäss der Abgrenzung im Quartierplan.

§ 16 Reklameeinrichtungen

Es gelten die Reklamevorschriften für Wohn- und Wohn-Geschäftszonen gemäss § 18 der Verordnung zum Reglement über die Reklameeinrichtungen.

F Schlussbestimmungen

§ 17 Gemeinderätliche Mitsprache

[1] Dem Gemeinderat steht ein Mitspracherecht bei der Gestaltung und Farbgebung sowie Materialisierung der Bauten zu.

[2] Das Mitspracherecht des Gemeinderates gilt auch für spätere Um- und Anbauten sowie Renovationen.

§ 18 Etappierung

Eine etappierte Realisierung der Überbauung ist zulässig. Bei einer Etappierung müssen die Baubereiche A1, A2, B1 und B2 in derselben Etappe vollständig zusammen mit dem Innenhof erstellt werden. Die Entsorgungsstellen, die Parkierung und die Erschliessung sind anteilsmässig so zu erstellen, dass der Bedarf der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung dadurch nicht erschwert wird.

§ 19 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 Quartierplan-Vorschriften gewähren.

[2] Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Quartierplanung gemäss § 1 vorliegt. Die durch den Quartierplan definierte Gesamtkonzeption betreffend Bebauung, architektonische Gestaltung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung darf durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden.

§ 20 Zuständigkeit

[1] Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. 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.

§ 21 Aufhebung bisherigen Rechts

[1] Mit der Inkraftsetzung werden alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden Vorschriften insbesondere im Zonenreglement Siedlung für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters als aufgehoben.

[2] Der Quartierplan "Rennbahn" von 1975 gilt mit der Genehmigung des vorliegenden Quartierplanes "Rennbahn" als aufgehoben.

§ 22 Inkraftsetzung

Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Muttenz, ...

Im Namen der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident Der Gemeindeverwalter

....

Beschlossen durch den Gemeinderat am 12. September 2018
mit GRB Nr. .....

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 13. Dezember 2018

Planauflage: vom 27. Dezember 2018 bis am 26. Januar 2019

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

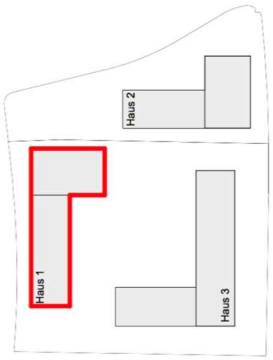
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. ..... vom
.....

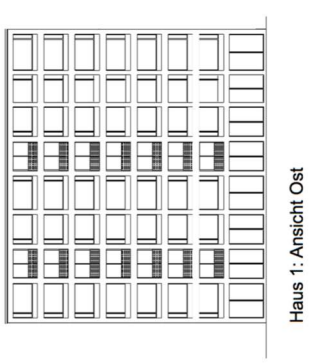
Der Landschreiber:

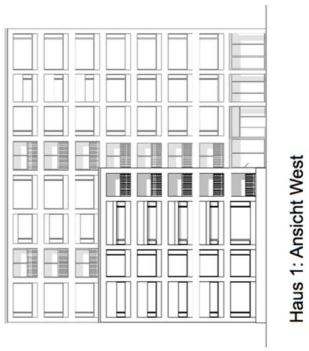
.....

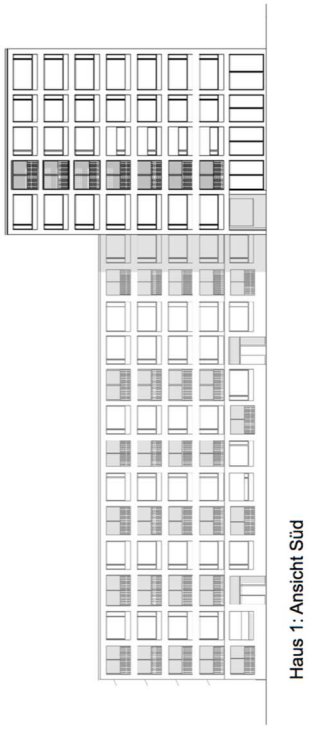
G Anhang

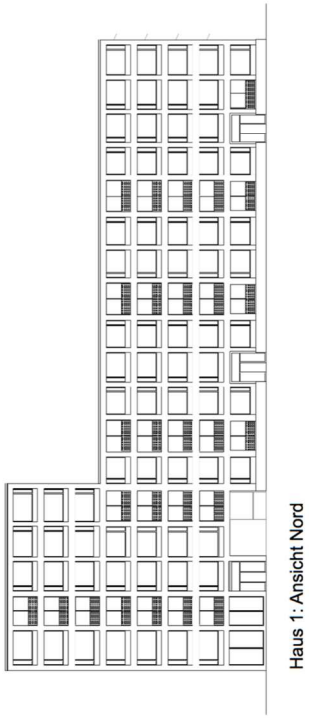
Fassadenansichten Richtprojekt, Hauptbaute in den Baubereichen B1 und B2, Stand 16.08.2018



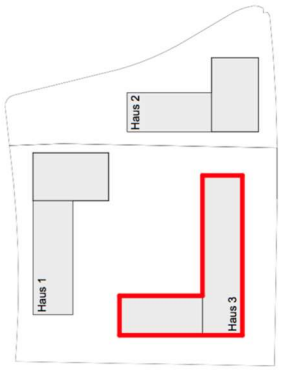


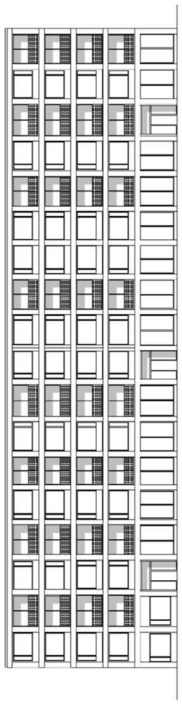




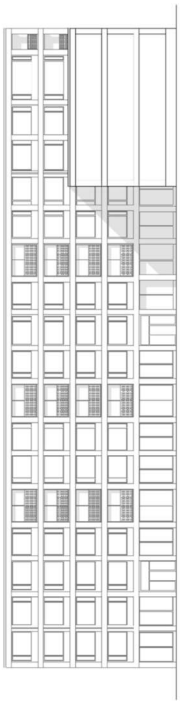


Fassadenansichten Richtprojekt, Hauptbaute im Baubereichen A1 und A2, Stand 16.08.2018

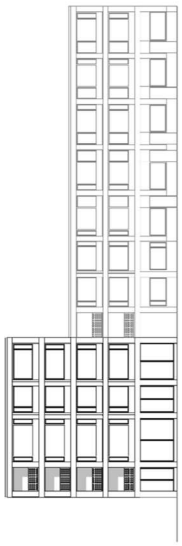




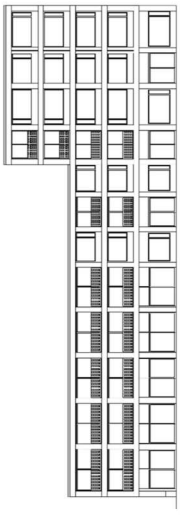
Haus 3: Ansicht Süd



Haus 3: Ansicht Nord



Haus 3: Ansicht Ost



Haus 3: Ansicht West

Fassadenvisualisierung Richtprojekt, Hauptbaute in den Baubereichen B1 und B2, aus nordöstlicher Richtung, Stand 16.08.2018