

Kanton Basel-Landschaft
Gemeinde Muttenz



Quartierplanung «Apfhalter»

Quartierplanreglement

Öffentliche Mitwirkung / Kantonale Vorprüfung



Impressum

Verfasserin

Bearbeitung

Stand

Datum

Dateiname



STIERLI + RUGGLI
INGENIEURE + RAUMPLANER AG

Philipp Spinatsch

Öffentliche Mitwirkung / Kantonale Vorprüfung

27.01.2025

44035_QP-Apfhalter_Reglement_20250127_MW-VP.docx

Inhaltsverzeichnis

Erlass	1
1	Ziele und Geltungsbereich.....	1
2	Nutzung.....	1
3	Bauten und Anlagen.....	1
4	Umgebungsfläche.....	4
5	Erschliessung und Parkierung.....	6
6	Energie und Entwässerung.....	7
7	Schlussbestimmungen.....	8
Beschlüsse und Genehmigung	9
Anhang 1	Richtungsweisendes Bebauungskonzept	
Anhang 2	Richtungsweisendes Aussenraumkonzept	

Erlass

Die Einwohnergemeinde Muttenz erlässt, gestützt auf §§ 2-7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, die Quartierplanvorschriften «Apfhalter», bestehend aus dem Quartierplan (Situation und Schnitte im Massstab 1:500) und dem vorliegenden Quartierplanreglement.

1 Ziele und Geltungsbereich

Ziele

- 1 Mit der Quartierplanung «Apfhalter» werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
 - a. Herstellung der planungsrechtlichen Grundlage zur Entwicklung und Verdichtung des Areals;
 - b. planungsrechtliche Sicherstellung der auf Grundlage des Bebauungs- und Aussenraumkonzepts beabsichtigten Nutzung, Bebauung, Umgebungsfläche, Erschliessung, Parkierung sowie Ver- und Entsorgung;
 - c. Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Umgebungsfläche;
 - d. Sicherstellung einer quartierverträglichen und nachhaltigen Siedlungsverdichtung durch eine gute städtebauliche Einbettung in die Umgebung und durch die Kombination von Erhalt, massvoller Aufstockung und teilweiser Erneuerung der Bestandsbauten.

Geltungsbereich

- 2 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters (Quartierplanareal). Planelemente ausserhalb des Quartierplanareals haben lediglich orientierenden Charakter.

2 Nutzung

Nutzungsart

- 1 Im Quartierplanareal gilt die Wohnnutzung im Sinne von § 21 Abs. 1 RBG.

Lärm

- 2 Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II.

3 Bauten und Anlagen

Baubereiche für Hauptbauten

- 1 Hauptbauten dürfen nur in den «Baubereichen für Hauptbauten» gemäss Quartierplan erstellt werden. Die Baubereiche begrenzen die Lage und Ausdehnung der Hauptbauten.
- 2 Zwischen Hauptbauten innerhalb der Baubereiche A und B ist ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten, der sich an den Hauptfassadenfluchten (Umfassungsmauer) bemisst, exklusive offener Bauteile wie Balkone, Laubengänge etc.

Bauteile ausserhalb Baubereiche für Hauptbauten

- 3 Grundsätzlich sind sämtliche einer Hauptbaute zugehörigen Bauteile innerhalb des entsprechenden Baubereichs anzuordnen. Folgende einer Hauptbaute zugehörigen Bauteile dürfen den jeweiligen Baubereich horizontal überschreiten:
 - a. Dachvorsprünge, Vordächer und offene Wetterschutzelemente bis maximal 1.5 m;
 - b. offene Treppen, Rampen, Eingänge sowie Schächte bis maximal 1.0 m;
 - c. Energieanlagen und Begrünungsanlagen an Fassaden bis maximal 0.5 m.

- Höhe der Hauptbauten*
- 4 Wo entsprechend gekennzeichnet, legt der Quartierplan innerhalb eines Baubereichs für Hauptbauten unterschiedliche Gebäudehöhen fest. Die maximal zulässige Gebäudehöhe einer Hauptbaute (GH) ist im Quartierplan mittels Meereskoten (m ü.M.) definiert. Massgebend ist die Oberkante des fertigen Dachrandes.
- 5 Folgende Bauten und Anlagen können die maximal zulässige Gebäudehöhe einer Hauptbaute (GH) um das angegebene Mass überschreiten und müssen mindestens um das Mass ihrer Höhe hinter die Hauptfassadenflucht zurückversetzt sein:
- Anlagen zur Energiegewinnung (Wärme und Elektrizität) bis maximal 1.0 m;
 - Liftüberfahrten, Dacherschliessungsanlagen (Dachluken, Lift-, Treppenanlagen aufs Dach etc.) und Pergolen gemäss Ziffer 3 Absatz 20 bis maximal 2.5 m.
- Nutzungsmass der Hauptbauten*
- 6 Das maximal zulässige Mass der baulichen Nutzung durch Hauptbauten wird im Quartierplan durch die «maximale Bruttogeschossfläche» pro Baubereich festgelegt und beträgt für das Quartierplanareal gesamthaft 17'520 m².
- 7 Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten werden gerechnet:
- Oberirdische Vollgeschossflächen inklusive Umfassungsmauern;
 - Sockelgeschossflächen inklusive Umfassungsmauern, Treppen und Zugänge, die unabhängig von der Nutzung die wohngygienischen Voraussetzungen erfüllen (10 % Fensterfläche, 2.3 m Raumhöhe);
 - Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelegerte Windfänge und dergleichen.
- 8 Nicht zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten werden gerechnet:
- unterirdische Bauten und Anlagen sowie Untergeschosse;
 - offene, gedeckte und ungedeckte Balkone, Loggien, Terrassen, Sitzplätze, Eingangsbereiche und Laubengänge;
 - Nebenbauten.
- 9 Der Transfer von Bruttogeschossfläche zwischen den Baubereichen ist innerhalb der gleichen Parzelle (Stammparzelle) zulässig, wobei die maximal zulässige Bruttogeschossfläche pro Baubereich gemäss Quartierplan bei den Baubereichen A und B bis maximal 10 % und bei allen anderen Baubereichen bis maximal 5 % überschritten werden darf. Die über den Quartierplan gesamthaft zulässige Bruttogeschossfläche gemäss Ziffer 3 Absatz 6 darf nicht überschritten werden.
- Baubereiche für Balkone und Laubengänge an Hauptbauten*
- 10 Innerhalb der «Baubereiche für offene Balkone und Laubengänge an Hauptbauten» gemäss Quartierplan können offene, gedeckte und ungedeckte Balkone, Laubengänge und Sitzplätze erstellt werden.
- 11 Innerhalb der «Baubereiche für geschlossene Balkone und Laubengänge an Hauptbauten» gemäss Quartierplan können offene oder geschlossene Balkone, Laubengänge und Sitzplätze erstellt werden. Sofern sie geschlossen erstellt werden und dadurch unter Ziffer 3 Absatz 7 fallen, darf ihre Bruttogeschossfläche insgesamt maximal 320 m² betragen, unabhängig der Bruttogeschossfläche für Hauptbauten.
- 12 Innerhalb der Baubereiche gemäss Ziffer 3 Absätze 10 und 11 darf die Höhe des obersten Bauteils die maximal zulässige Gebäudehöhe der entsprechenden Hauptbaute (GH) um maximal 0.5 m überschreiten.

- Nebenbauten*
- 13 Als Nebenbauten gelten Bauten und Anlagen, die oberirdisch eingeschossig in Erscheinung treten. Sie dürfen nur Nebennutzflächen enthalten, müssen der quartierplanmässigen Nutzung und Bebauung dienen und dürfen die Höhe von 3.5 m ab tiefstem Punkt des neu gestalteten Terrains bis Oberkante oberstes Bauteil nicht überschreiten.
- 14 Innerhalb des «Baubereichs für Nebenbauten» gemäss Quartierplan ist die Erstellung einer oder mehrerer Nebenbauten zulässig.
- 15 Ausserhalb der Baubereiche gemäss Quartierplan dürfen Nebenbauten an zweckdienlichen und angemessenen Standorten erstellt werden, wobei die Grundfläche einer Nebenbaute maximal 40 m² und die Grundfläche aller Nebenbauten zusammen maximal 120 m² betragen darf.
- Baubereich Rampe*
- 16 Innerhalb des «Baubereichs Rampe» gemäss Quartierplan ist eine zweispurige, offene Rampe als Ein- und Ausfahrt in die unterirdische Einstellhalle mit funktionalem Bodenbelag, Stützmauern, Tor etc. zulässig.
- Ein- und Ausfahrt unterirdische Einstellhalle*
- 17 Bauliche Massnahmen im Zusammenhang mit den Ein- und Ausfahrten in die unterirdische Einstellhalle, die nachweislich dem Lärmschutz dienen, können ausserhalb des «Baubereichs Rampe» (Nordportal) oder des «Baubereichs B» (Südportal) gemäss Quartierplan liegen. Abdeckungen von Regenrinnen an den Rampen müssen lärmarm ausgebildet sein. Die Tore haben dem Stand der Lärminderungstechnik zu entsprechen.
- Unterirdische Bauten und Anlagen*
- 18 Auf dem Quartierplanareal darf eine zusammenhängende, eingeschossige unterirdische Einstellhalle mit zwei Ein- und Ausfahrten (Nord- und Südportal) erstellt werden. Übrige unterirdische Bauten und Anlagen sind auf dem gesamten Quartierplanareal zulässig, sofern sie die Funktionalität sowie das Gesamtkonzept der Quartierplanung (insbesondere der Umgebungfläche) nicht beeinträchtigen. Unterirdische Bauten und Anlagen sind kompakt und effizient zu dimensionieren.
- Dächer*
- 19 Die Hauptbauten haben ein Flachdach aufzuweisen (Neigung der Dachfläche bis zu 5°). Die Dachform der Nebenbauten ist frei, hat jedoch bei solchen derselben Art einheitlich zu sein.
- 20 Tieferliegende Dachflächen einer Hauptbaute dürfen zur Hälfte von den daran angrenzenden Wohneinheiten der gleichen Hauptbaute als Dachterrassen genutzt, gestaltet und auf einer Fläche von maximal 10 m² pro Wohneinheit mit einer Pergola (gedeckter Sitzplatz) versehen werden.
- 21 Die Dachflächen der Hauptbauten sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind diejenigen Bereiche einer Dachfläche, wo Bauten, Bauteile oder Anlagen auf dem Dach eine Dachbegrünung nachweislich nicht zulassen. Anlagen zur Energiegewinnung sind möglichst mit der Dachbegrünung zu kombinieren.
- 22 Die Dachflächen mit Dachbegrünung haben folgende Eigenschaften aufzuweisen:
- Ausbildung als Retentionsdach;
 - Substratschicht mit variablen Substratstärken von mindestens 14 cm (nach erfolgter Setzung);
 - Verwendung unterschiedlicher Substrattypen und standortgerechter, einheimischer Saat-, Stauden- und Kleingehölzmischungen in Abhängigkeit des Standorts, der Exposition und der Substratstärke.
- Tierschutz*
- 23 Bei transparenter oder spiegelnder Verglasung grösserer Flächen sind anerkannte Massnahmen gegen Vogelkollisionen vorzusehen.

- 24 Zur Vermeidung von Barrieren und Fallen für Kleintiere sind kritische Bauteile wie Schächte, Treppenabgänge, Einfriedungen, Sichtschutzelemente etc. durchlässig zu gestalten oder, wo notwendig, mit entsprechenden Schutzvorrichtungen auszustatten.
- Gestaltung* 25 Bauten und Anlagen sind unter Beachtung des dieser Quartierplanung zugrundeliegenden Bauungskonzepts (vgl. Anhang 1) hinsichtlich Form, Gestaltung, Material und Farbe so aufeinander abzustimmen, dass ein hochwertiger, ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht. Diese Vorgabe gilt auch für spätere Sanierungen sowie für sämtliche von aussen sichtbaren baulichen Änderungen oder Ergänzungen.
- Gestaltungskonzept* 26 Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde die Einreichung eines Gestaltungskonzepts beantragen. Das Gestaltungskonzept dient dazu, die Umsetzung der verbindlichen Vorschriften, insbesondere der Ziffer 3, nachzuweisen.

4 Umgebungsfläche

- Grundsätze der Umgebungsgestaltung* 1 Die Umgebungsfläche (Fläche des Quartierplanareals, die nicht von Bauten bedeckt ist) ist unter Beachtung des dieser Quartierplanung zugrundeliegenden Aussenraumkonzepts (vgl. Anhang 2) hinsichtlich Anordnung, Gestaltung, Material und Farbe im Zusammenhang mit der Bebauung als städtebauliche Einheit auszubilden und so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht.
- 2 Die Umgebungsfläche ist möglichst naturnah, begrünt und versickerungsfähig auszugestalten. Sie hat einen Beitrag zum ökologischen Ausgleich und zur ökologischen Vernetzung des Siedlungsraumes sowie zur Verbesserung des Mikroklimas und Verminderung der Wärmebelastung zu leisten.
- Grundsätze der Bepflanzung und Begrünung* 3 Bepflanzungen und Begrünungen müssen artenreich und mit standortgerechten Arten erfolgen. Grundsätzlich sind einheimische Arten zu verwenden, wobei aus klimatischen Gründen davon abgewichen werden kann. Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.
- 4 Sämtliche quartierplanmässigen Bepflanzungs- und Begrünungselemente sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Einsatz von künstlicher Düngung und chemischen Pestiziden ist nicht erlaubt. Bei Verlust ist ein gleichwertiger Ersatz vorzunehmen.
- Bäume* 5 Sofern möglich und sinnvoll sind im Rahmen der Umsetzung der Quartierplanung bestehende Bäume zu erhalten. Nach Umsetzung der Quartierplanung müssen auf dem Quartierplanareal mindestens 120 Bäume stehen, von denen 40 Bäume zu den grosskronigen Arten zählen. Gross-, mittel- und kleinkronige Bäume sowie Solitärsträucher sind im Sinne einer nachhaltigen und biodiversen Umgebungsfläche sinnvoll zu kombinieren. Bäume in der Nähe von Hauptbauten können eine säulenförmige Krone aufweisen.
- 6 Für jeden Baum ist im Boden ein natürliches Baumquartier vorzusehen, das den Wurzelraum angemessen sichert und für ausreichende Belüftung und Bewässerung sorgt. Bei Baumstandorten über unterirdischen Bauten und Anlagen kann der angemessene Wurzelraum durch topografische Erhebungen oder durch Tröge sichergestellt werden.

<i>Erschliessungsfläche Hartbelag</i>	7	Die «Erschliessungsfläche Hartbelag» gemäss Quartierplan hat vorwiegend der Durchwegung und der Erschliessung zu dienen. Die Fläche kann den Nutzungsansprüchen entsprechend befestigt und versiegelt sein sowie Treppen, Rampen, Stützmauern etc. aufweisen.
<i>Erschliessungsfläche sickerfähig</i>	8	Die «Erschliessungsfläche sickerfähig» gemäss Quartierplan hat vorwiegend der Erschliessung, der Begegnung und dem Aufenthalt zu dienen. Die Fläche ist sickerfähig anzulegen und kann befestigt sein.
<i>Grünfläche</i>	9	Die «Grünfläche» gemäss Quartierplan ist naturnah zu begrünen und hat vorwiegend aus artenreichen Blumenwiesen, Staudenmischpflanzungen und Strauchpflanzungen zu bestehen und ist mit Bäumen zu ergänzen. Bauten sowie versiegelte Flächen sind nicht zulässig. Befestigte Weg- und Aufenthaltsbereiche sind in einem untergeordneten Masse zulässig und müssen sickerfähig sein.
<i>Nachbarschaftsgärten</i>	10	Auf der Fläche «Nachbarschaftsgärten» gemäss Quartierplan können kleinstrukturelle Beetflächen zur Benutzung durch die Bewohnerschaft des Quartierplanareals angelegt werden. Die Gestaltung der Fläche hat sich in diejenige der umliegenden Umgebungsflächen einzupassen. Wo die Fläche nicht zu genanntem Zweck genutzt wird, ist sie gleich der «Grünfläche» zu gestalten.
<i>Privatgärten</i>	11	Die Flächen «Privatgärten» gemäss Quartierplan dürfen von den jeweils daran angrenzenden Wohneinheiten als private Gärten genutzt werden. Die Gestaltung der Flächen hat grundsätzlich begrünt und versickerungsfähig zu sein und sich in diejenige der umliegenden Umgebungsflächen einzupassen.
<i>Vorgärten</i>	12	Die Fläche «Vorgärten» gemäss Quartierplan darf von den jeweils daran angrenzenden Nutzungseinheiten als private Gärten genutzt und gestaltet werden.
<i>Siedlungsplätzli</i>	13	Im Bereich «Siedlungsplätzli» gemäss Quartierplan kann ein der Begegnung und dem Aufenthalt dienender Platz erstellt werden.
<i>Anlagen auf der Umgebungsfläche</i>	14	Auf den Umgebungsflächen gemäss diesem Reglement sind ihrem jeweiligen Zweck dienende Anlagen und Installationen wie Sitzgelegenheiten, Beleuchtungsanlagen, Wetterschutzelemente, Spielelemente, Feuerstellen etc. an dafür geeigneten und angemessenen Standorten zulässig und müssen sich gut in die Gesamtkonzeption einordnen. Sie gelten nicht als Nebenbauten gemäss Ziffer 3 Absätze 13 und 15.
<i>Bereich Baumerhalt</i>	15	Innerhalb der «Bereiche Baumerhalt» gemäss Quartierplan dürfen keine unterirdischen Bauten und Anlagen errichtet werden. Die Vorgaben gemäss Ziffer 4 Absatz 5 sind insbesondere in den Bereichen Baumerhalt umzusetzen.
<i>Standortbereich Brunnen</i>	16	Im Umfeld des «Standortbereichs Brunnen» gemäss Quartierplan ist eine Brunnenanlage, eine Wasserfläche, ein Wasserspiel oder dergleichen zu erstellen und zu betreiben.
<i>Standortbereich für Entsorgung</i>	17	Entsorgungsanlagen wie Unterflur- oder Halbunterflurcontainer, Bereitstellungsanlagen für Rollcontainer, Mulden oder dergleichen sind im Umfeld der «Standortbereiche für Entsorgung» gemäss Quartierplan zu erstellen.
<i>Standortbereich für Kompost</i>	18	Im Umfeld des «Standortbereichs für Kompost» gemäss Quartierplan ist eine der Nutzung durch die Bewohnerschaft des Quartierplanareals vorbehaltene Kompostieranlage zu erstellen.

- Einfriedungen und Sichtschutzelemente* 19 Einfriedungen sind grundsätzlich auf der gesamten Umgebungsfläche zulässig. Sichtschutzelemente sind nur auf den Flächen «Privatgärten» gemäss Quartierplan, bei den Standorten für Entsorgung und beim Standort für Kompost zulässig. Einfriedungen und Sichtschutzelemente dürfen nur aufgrund eines definierten Zwecks erstellt werden, müssen ein verhältnismässiges Mass aufweisen und sind möglichst einheitlich und ästhetisch ansprechend zu gestalten. Einfriedungen unterstehen der Baubewilligungspflicht gemäss § 120 Abs. 1 lit. e RBG.
- Terrain* 20 Abgrabungen und Aufschüttungen, inklusive Stützmauern und dergleichen, dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen maximal 2.5 m betragen. Im Umfeld bestehender oder geplanter Ein- und Ausfahrten in die unterirdische Einstellhalle, im Bereich zwischen St. Jakob-Strasse und Baubereich C (Erdwall), zu Gunsten natürlicher und angemessener Baumquartiere und Pflanzbereiche sowie in weiteren begründeten Fällen kann dieses Mass überschritten werden.
- Umgebungsplan* 21 Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde die Einreichung eines Umgebungsplans beantragen. Der Umgebungsplan dient dazu, die Umsetzung der verbindlichen Vorschriften, insbesondere der Ziffer 4, nachzuweisen.

5 Erschliessung und Parkierung

- Erschliessung Fuss- und Veloverkehr* 1 Die Erschliessung des Quartierplanareals durch den Fuss- und Veloverkehr erfolgt über die Erschliessungsflächen gemäss Quartierplan.
- Öffentliche Durchwegung* 2 Wo die Erschliessungsfläche gemäss Quartierplan mit einer «öffentlichen Durchwegung» gekennzeichnet ist, ist ein öffentlich zugänglicher Weg zu erstellen und jederzeit öffentlich zugänglich zu halten.
- Erschliessung MIV* 3 Die Erschliessung des Quartierplanareals durch den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Gartenstrasse (Nordportal) und die St. Jakob-Strasse (Südportal) sowie die «Ein- und Ausfahrten unterirdische Einstellhalle» gemäss Quartierplan.
- Anlieferung* 4 Im Umfeld des «Bereichs für Anlieferung» gemäss Quartierplan sind für den Umschlag von Personen und Waren mit Personen-, Liefer- und Lastwagen geeignete Zufahrts- und Stellflächen zu erstellen. Diese Flächen und das entsprechende Lichtraumprofil sind von jeglichen Hindernissen freizuhalten.
- Abstellplätze für Personenwagen* 5 Die Parkierung von Personenwagen und Motorrädern hat unterirdisch in einer Autoeinstellhalle zu erfolgen. Im Umfeld des «Standortbereichs Autoabstellplätze» gemäss Quartierplan dürfen maximal 3 oberirdische Autoabstellplätze errichtet werden, die Besuchern und Sharing-Angeboten vorbehalten sind. Die Besucher-Autoabstellplätze in der unterirdischen Autoeinstellhalle sind dauernd zugänglich zu halten.
- 6 Pro Wohneinheit sind 0.7 Stamm-Autoabstellplätze und 0.14 Besucher-Autoabstellplätze zu erstellen. Für sämtliche Nutzungen auf dem Quartierplanareal dürfen maximal 115 Autoabstellplätze erstellt werden. Davon sind sechs Autoabstellplätze behindertengerecht bereitzustellen.

- Abstellplätze für Velo/Mofa* 7 Abstellplätze für Stamm-Velo/Mofa sind innerhalb von Bauten gedeckt, sicher und für die Benutzung gut erreichbar anzuordnen. Abstellplätze für Besucher-Velo/Mofa können an dafür geeigneten Standorten auf der Umgebungsfläche gedeckt oder ungedeckt erstellt werden.
- 8 Für Wohnnutzungen ist mindestens ein Abstellplatz für Velo/Mofa pro Zimmer (ohne Halbzimmer) zu erstellen (Stamm- und Besucher-Abstellplätze). Für übrige Nutzungen richtet sich die Anzahl der Abstellplätze für Velo/Mofa nach der VSS-Norm 40 065 «Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» (2019).
- Mobilitätsmassnahmen* 9 Als Mobilitätsmassnahmen sind auf dem Quartierplanareal folgende Angebote bereitzustellen:
- a. mindestens zwei Autoabstellplätze für Sharing-Angebote;
 - b. 0.11 Abstellplätze für Sondergrössen-Velo/Mofa pro Zimmer;
 - c. mindestens eine angemessen ausgestattete Velowerkstatt;
 - d. eine nachfrageorientierte Anzahl abschliessbarer Veloboxen;
 - e. eine nachfrageorientierte Anzahl an Lademöglichkeiten für E-Bikes;
 - f. Depots für Waren-/Paketannahme an dafür geeigneten Stellen.
- Wirkungskontrolle* 10 Bezüglich der Mobilitätsmassnahmen ist eine Wirkungskontrolle durchzuführen.
- Ausnahmefahrten* 11 Die Zufahrten zu den Bauten und Anlagen für Einsatzfahrzeuge (Sanität, Feuerwehr) sind sicherzustellen. Die dafür erforderlichen Anlagen sind so anzulegen, dass sie den Anforderungen der Feuerwehr für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen entsprechen. Diese Flächen und das entsprechende Lichtraumprofil sind von jeglichen Hindernissen freizuhalten.

6 Energie und Entwässerung

- Wärme* 1 Die Deckung des Bedarfs an Wärmeenergie (Heizung und Warmwasser) hat in erster Priorität durch Fernwärme zu erfolgen. Sofern ein Anschluss an das Fernwärmenetz nicht möglich oder wirtschaftlich nicht tragbar ist, hat die Wärmeversorgung durch umweltfreundliche, lokale Systeme (z.B. Wärmepumpen) zu erfolgen.
- Elektrizität* 2 Die Stromversorgung hat vorwiegend durch umweltfreundliche, lokale Elektrizitätserzeugungsanlagen zu erfolgen.
- Energiekonzept* 3 Es ist ein Energiekonzept zu erstellen, das den voraussichtlichen jährlichen Energieverbrauch für Wärme und Elektrizität sowie die Deckung des Energiebedarfs aufzeigt.
- Lichtemissionen* 4 Künstliche Leuchtmittel auf dem Quartierplanareal sind bezüglich Ausrichtung, Lichtlenkung, Lichtfarbe, Helligkeit und Lichtsteuerung entsprechend dem Stand der Technik und unter Berücksichtigung von Abschirmungsmitteln so einzurichten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden.
- Meteorwasser* 5 Das bei Hauptbauten anfallende, nicht verschmutzte Meteorwasser ist in erster Linie zu retinieren und in zweiter Linie innerhalb des Quartierplanareals zu versickern, sofern die Versickerungsfähigkeit nachgewiesen werden kann. Andernfalls ist es in die Kanalisation abzuleiten. Versiegelte Umgebungsflächen sind, wo möglich, über die Schulter zu entwässern und innerhalb des Quartierplanareals zu versickern.

7 Schlussbestimmungen

- Parzellierung* 1 Das Quartierplanareal kann in maximal vier Parzellen (Stammparzellen) unterteilt werden, wobei Parzellengrenzen nicht durch Hauptbauten und ihnen zugehörige Bauteile verlaufen dürfen. Die Umsetzung der Quartierplanung muss stets gewährleistet sein.
- Etappierung* 2 Die Umsetzung der Quartierplanung kann etappiert erfolgen.
- Geringfügige
Abweichungen* 3 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen. Dies gilt insbesondere für die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch Anlagen zur Energiegewinnung.
- 4 Für die Gewährung von geringfügigen Abweichungen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck einer Quartierplanung gemäss § 37 Abs. 1 RBG und den Zielsetzungen gemäss Ziffer 1 Absatz 1 vorliegt. Charakter und Konzept der Nutzung, der Bebauung, der Umgebungsfläche sowie der Erschliessung und Parkierung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden.
- Wesentliche
Abweichungen* 5 Wesentliche Abweichungen vom Konzept der Nutzung, der Bebauung, der Umgebungsfläche sowie der Erschliessung und Parkierung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung mittels ordentlichem Quartierplanverfahren erfolgen.
- Vollzug* 6 Der Gemeinderat ist für die Umsetzung, Anwendung und Einhaltung dieser Quartierplanvorschriften zuständig.
- Rechtskraft* 7 Mit Erlangung der Rechtskraft der Quartierplanvorschriften gelten alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften für das Quartierplanareal als aufgehoben.

Beschlüsse und Genehmigung

Gemeinde Muttenz

Beschluss des Gemeinderates: _____

Beschluss der Gemeindeversammlung: _____

Referendumsfrist: _____

Abstimmung: _____

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt: Nr. _____ vom _____

Planaufgabe: _____ bis _____

Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeverwalter:

.....

Franziska Stadelmann

.....

Aldo Grünblatt

Kanton Basel-Landschaft

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

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. _____ vom _____

Die Landschreiberin:

.....

Elisabeth Heer Dietrich

Anhang 1 Richtungsweisendes Bebauungskonzept

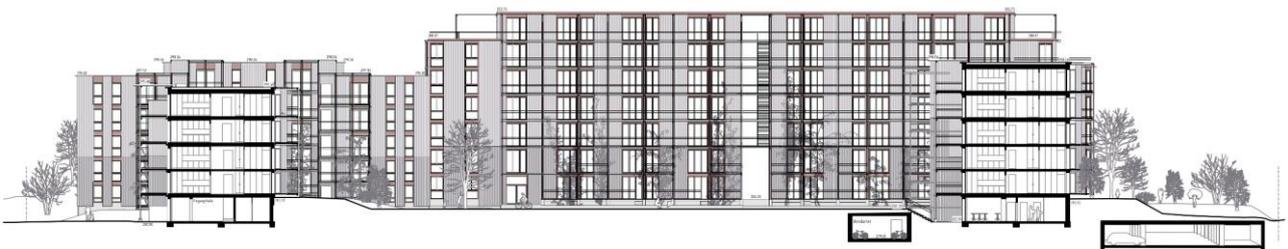
Ansicht von der St. Jakob-Strasse Richtung Norden



Ansicht vom Innenhof Richtung Westen



Ansicht vom Innenhof Richtung Süden



Quelle: Nord GmbH Architekten, 06.06.2024

Anhang 2 Richtungsweisendes Aussenraumkonzept



Quelle: META Landschaftsarchitektur GmbH, 06.06.2024