



Anhang zu Traktandum 1 vom 16. Oktober

Quartierplanreglement Apfhalter

Erläss

Die Einwohnergemeinde Muttenz erlässt, gestützt auf §§ 2–7 und §§ 37 ff. des kantonalen 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

¹Mit der Quartierplanung «Apfhalter» werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Herstellung der planungsrechtlichen Grundlage zur Entwicklung und Verdichtung des Areals;
- planungsrechtliche Sicherstellung der auf Grundlage des Bebauungs- und Aussenraumkonzepts beabsichtigten Nutzung, Bebauung, Umgebungsfläche, Erschliessung, Parkierung sowie Ver- und Entsorgung;
- Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Umgebungsfläche;
- 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.

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

2 Nutzung

¹Die im Quartierplanareal zulässigen Nutzungen entsprechen denjenigen der Wohnzone gemäss § 21 Abs. 1 RBG.

²Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II.

3 Bauten und Anlagen

¹Hauptbauten dürfen nur in den «Baubereichen für Hauptbauten» gemäss Quartierplan erstellt werden. Die Baubereiche begrenzen die Lage und Ausdehnung der Hauptbauten.

²Zwischen 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, Laubgänge etc.

³Sämtliche einer Hauptbaute zugehörigen Bauteile sind innerhalb des entsprechenden Baubereichs anzuordnen. Ausgenommen davon dürfen folgende einer Hauptbaute zugehörigen Bauteile den jeweiligen Baubereich horizontal überschreiten:

- Dachvorsprünge, Vordächer und offene Wetterschutzelemente bis maximal 1,5 m;
- offene Treppen, Rampen, Eingänge sowie Schächte bis maximal 1,0 m;
- Energieanlagen und Begrünungsanlagen an Fassaden bis maximal 0,5 m.

⁴Wo entsprechend gekennzeichnet, legt der Quartierplan innerhalb eines Baubereichs für Hauptbauten unterschiedliche Gebäudehöhen fest. Die maximal zulässige Gebäudehöhe einer Hauptbaute (GH) ist im Quartierplan mittels Meereshöhen (m ü. M.) definiert. Massgebend ist die Oberkante des fertigen Dachrandes.

⁵Folgende 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;
- IFTüberfahrten, Dacherschliessungsanlagen (Dachluken, IFT-, Treppenanlagen aufs Dach etc.) und Pergolen gemäss Ziffer 3 Absatz 20 bis maximal 2,5 m.

⁶Das 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.

⁷Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten werden gerechnet:

- Oberirdische Vollgeschossflächen inklusive Umfassungsmauern;
- Sockelgeschossflächen inklusive Umfassungsmauern, Treppen und Zugänge, die unabhängig von der Nutzung die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllen (10% Fensterfläche, 2,3 m Raumhöhe);
- Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen.

⁸Nicht zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten werden gerechnet:

- unterirdische Bauten und Anlagen sowie Untergeschosse;
- offene, gedeckte und ungedeckte Balkone, Loggien, Terrassen, Sitzplätze, Eingangsbereiche und Laubgänge;
- Nebenbauten.

⁹Der 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.

¹⁰Innerhalb der «Baubereiche für offene Balkone und Laubgänge an Hauptbauten» gemäss Quartierplan können offene, gedeckte und ungedeckte Balkone, Laubgänge und Sitzplätze erstellt werden.

¹¹Innerhalb der «Baubereiche für geschlossene Balkone und Laubgänge an Hauptbauten» gemäss Quartierplan können offene oder geschlossene Balkone, Laubgänge 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.

¹²Innerhalb 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.

¹³Als 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.

¹⁴Innerhalb des «Baubereichs für Nebenbauten» gemäss Quartierplan ist die Erstellung einer oder mehrerer Nebenbauten zulässig.

¹⁵Ausserhalb 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.

¹⁶Innerhalb 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.

¹⁷Bauliche 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 und dürfen ein zweckdienliches Mass aufweisen. Abdeckungen von Regenrinnen an den Rampen müssen lärmarm ausgebildet sein. Die Tore haben dem Stand der Lärmreduzierungs- und -minderungs-technik zu entsprechen.

¹⁸Auf 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 Quartierplanareal zulässig, sofern sie die Funktionalität sowie das Gesamtkonzept der Quartierplanung (insbesondere der Umgebungsfläche) nicht beeinträchtigen. Unterirdische Bauten und Anlagen sind kompakt und effizient zu dimensionieren. Vorbehalten bleibt die Regelung gemäss Ziffer 4 Absatz 15.

¹⁹Die 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.

²⁰Tieferliegende 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.

²¹Die 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.



²²Die Dachflächen mit Dachbegrünung haben folgende Eigenschaften aufzuweisen:

- a. Ausbildung als Retentionsdach;
- b. Substratschicht mit variablen Substratstärken von mindestens 14 cm (nach erfolgter Setzung);
- c. Verwendung unterschiedlicher Substrattypen und standortgerechter, einheimischer Saat-, Stauden- und Kleingehölzmischungen in Abhängigkeit des Standorts, der Exposition und der Substratstärke.

²³Bei transparenter oder spiegelnder Verglasung grösserer Flächen sind anerkannte Massnahmen gegen Vogelkollisionen vorzusehen.

²⁴Zur 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.

²⁵Bauten und Anlagen sind 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. Das dieser Quartierplanung zugrundeliegende Bebauungskonzept (vgl. Anhang 1) hat richtungsweisenden Charakter.

²⁶Soweit 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 Umgebungsfäche

¹Die Umgebungsfäche (Fläche des Quartierplanareals, die nicht von Bauten bedeckt ist) ist 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. Das dieser Quartierplanung zugrundeliegende Aussenraumkonzept (vgl. Anhang 2) hat richtungsweisenden Charakter.

²Die Umgebungsfäche ist möglichst naturnah, begrünt und versickerungsfähig auszugestalten. Sie hat einen Beitrag zum ökologischen Ausgleich und zur ökologischen Vernetzung des Siedlungsraumes sowie zur Verbesserung des Mikro-

klimas und Verminderung der Wärmebelastung zu leisten.

³Bepflanzungen 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.

⁴Sämtliche 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 angemessener Ersatz vorzunehmen und genügend Raum für die natürliche Entwicklung der Ersatzpflanzung freizuhalten.

⁵Sofern 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 Umgebungsfäche sinnvoll zu kombinieren. Bäume in der Nähe von Hauptbauten können eine säulenförmige Krone aufweisen.

⁶Für 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.

⁷Die «Erschliessungsfäche 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.

⁸Die «Erschliessungsfäche sickerfähig» gemäss Quartierplan hat vorwiegend der Erschliessung, der Begegnung und dem Aufenthalt zu dienen. Die Fläche ist sickerfähig anzulegen und kann befestigt sein.

⁹Die «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 Auf-

enthaltbereiche sind in einem untergeordneten Masse zulässig und müssen sickerfähig sein.

¹⁰Auf 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 Umgebungsfächen einzupassen. Wo die Fläche nicht zu genanntem Zweck genutzt wird, ist sie gleich der «Grünfläche» gemäss Ziffer 4 Absatz 9 zu gestalten.

¹¹Die 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 Umgebungsfächen einzupassen.

¹²Die Fläche «Vorgärten» gemäss Quartierplan darf von den jeweils daran angrenzenden Nutzungseinheiten als private Gärten genutzt und gestaltet werden.

¹³Im Bereich «Siedlungsplätzli» gemäss Quartierplan kann ein der Begegnung und dem Aufenthalt dienender Platz erstellt werden.

¹⁴Auf den Umgebungsfächen 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 13–15.

¹⁵Innerhalb der «Bereiche Baumpotenzial» gemäss Quartierplan dürfen keine unterirdischen Bauten und Anlagen errichtet werden. Die Vorgaben gemäss Ziffer 4 Absatz 5 sind insbesondere in den Bereichen Baumpotenzial umzusetzen.

¹⁶Im Umfeld des «Standortbereichs Brunnen» gemäss Quartierplan ist eine Brunnenanlage, eine Wasserfläche, ein Wasserspiel oder dergleichen zu erstellen und zu betreiben.

¹⁷Entsorgungsanlagen wie Unterflur- oder Halbunterflurcontainer, Bereitstellungsanlagen für Rollcontainer, Mulden oder dergleichen sind im Umfeld der «Standortbereiche für Entsorgung» gemäss Quartierplan zu erstellen.

¹⁸Im Umfeld des «Standortbereichs für Kompost» gemäss Quartierplan ist eine der Nutzung durch die Bewohnerschaft des Quartierplanareals vorbehaltene Kompostieranlage zu erstellen.

¹⁹Einfriedungen sind grundsätzlich auf der gesamten Umgebungsfäche 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.

²⁰Abgrabungen 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.

²¹Soweit 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

¹Die Erschliessung des Quartierplanareals durch den Fuss- und Veloverkehr erfolgt über die Erschliessungsfächen gemäss Quartierplan.

²Wo die Erschliessungsfäche gemäss Quartierplan mit einer «öffentlichen Durchwegung» gekennzeichnet ist, ist ein öffentlich zugänglicher Weg zu erstellen und jederzeit öffentlich zugänglich zu halten.

³Die 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.

⁴Im 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.

⁵Die Parkierung von Personwagen und Motorrädern hat unterirdisch in einer Autoeinstellhalle zu erfolgen. Im Umfeld des «Standort-



bereichs Autoparkplätze» gemäss Quartierplan dürfen maximal 3 oberirdische Parkplätze errichtet werden, die Besuchern und Sharing-Angeboten vorbehalten sind. Die Besucherparkplätze in der unterirdischen Autoeinstellhalle sind dauernd zugänglich zu halten.

⁶Der Parkplatzbedarf bei Wohnnutzung richtet sich nach § 70 Abs. 2^{bis} RBV und beträgt mindestens 0,7 Stammparkplätze und 0,1 Besucherparkplätze pro Wohneinheit. Der Parkplatzbedarf bei Nicht-Wohnnutzung richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen. Auf dem Quartierplanareal dürfen maximal 115 Parkplätze erstellt werden. Davon sind sechs Parkplätze behindertengerecht bereitzustellen.

⁷Mindestens 50% der effektiv erstellten unterirdischen Parkplätze sind mit leerer Leitungsinfrastruktur für Elektrizität und Kommunikation zu versehen, die eine spätere Einrichtung mit Anschlussleitungen und Ladestationen ermöglicht (Pipe for power).

⁸Stamm-Abstellplätze für Velo/Mofa sind innerhalb von Bauten gedeckt, sicher und für die Benutzung gut erreichbar anzuordnen. Besucher-Abstellplätze für Velo/Mofa können an dafür geeigneten Standorten auf der Umgebungsfläche gedeckt oder ungedeckt erstellt werden.

⁹Für Wohnnutzung ist mindestens ein Abstellplatz für Velo/Mofa pro Zimmer (ohne Halbzimmer) zu erstellen (Stamm- und Besucher-Abstellplätze). Für Nicht-Wohnnutzung richtet sich die Anzahl der Abstellplätze für Velo/Mofa nach der VSS-Norm 40 065 «Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» (2019).

¹⁰Als Mobilitätsmassnahmen sind auf dem Quartierplanareal mindestens folgende Angebote bereitzustellen:

- a. zwei Autoparkplätze für Sharing-Angebote;
- b. 0,125 Abstellplätze für Sondergrößen-Velo/Mofa und Anhänger pro Zimmer (ohne Halbzimmer), wobei 50% davon gedeckt;
- c. eine angemessen ausgestattete Velowerkstatt;
- d. eine abschliessbare Velobox pro 15 Wohneinheiten;
- e. eine Lademöglichkeit für E-Bikes pro 25 Abstellplätze für Velo/Mofa;
- f. Depots für Waren-/Paketannahme an dafür geeigneten Stellen.

¹¹Die Sicherstellung der Mobilitätsmassnahmen sowie eine entsprechende Wirkungskontrolle ist zu gewährleisten.

¹²Die 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 Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen entsprechen. Diese Flächen und das entsprechende Lichtraumprofil sind von jeglichen Hindernissen freizuhalten.

6 Energie und Entwässerung

¹Mit dem Ziel, durch eine ökologische Bauweise die graue Energie und die Treibhausgasemissionen zu reduzieren sowie die Ressourcen zu schonen, ist bei der Projektierung und Ausführung von Bauten und Anlagen auf die Wahl der Baumaterialien (Herkunft, umweltschonende Produktion, Langlebigkeit etc.), deren effiziente Verwendung (z. B. schlanke und effiziente Tragwerke, leichte und beständige Fassaden ohne unnötige Verkleidung etc.) sowie die Trennbarkeit und Wiederverwendbarkeit der eingesetzten Baustoffe und Bauteile (konsequente Systemtrennung) zu achten.

²Bauten und Anlagen sind so zu erstellen und zu betreiben, dass sie einen möglichst niedrigen Energiebedarf für Wärme und Elektrizität

aufweisen sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung ermöglichen.

³Die 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.

⁴Die Stromversorgung hat vorwiegend durch umweltfreundliche, lokale Elektrizitätserzeugungsanlagen zu erfolgen.

⁵Es ist ein Energiekonzept zu erstellen, das die Umsetzung der Vorschriften gemäss Ziffer 6 Absätze 1–4 nachweist.

⁶Künstliche 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.

⁷Das 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

¹Eine Parzellierung des Quartierplanareals ist zulässig, wobei Parzellengrenzen nicht durch Hauptbauten und ihnen zugehörige Bauteile verlaufen dürfen. Die Umsetzung der Quartierplanung muss stets gewährleistet sein.

²Die Umsetzung der Quartierplanung kann etappiert erfolgen.

³In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründete Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen. Dies gilt insbesondere für die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch Anlagen zur Energiegewinnung.

⁴Für 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.

⁵Wesentliche Abweichungen vom Konzept der Nutzung, der Bebauung, der Umgebungsfläche sowie der Erschliessung und Parkierung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung mittels ordentlichem Quartierplanverfahren erfolgen.

⁶Der Gemeinderat ist für die Umsetzung, Anwendung und Einhaltung dieser Quartierplanvorschriften zuständig.

⁷Mit Erlangung der Rechtskraft der Quartierplanvorschriften gelten alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften für das Quartierplanareal als aufgehoben.

Namens des Gemeinderates

*Die Gemeindepräsidentin:
Franziska Stadelmann*

*Der Gemeindeverwalter:
Aldo Grünblatt*

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



Anhang 1 Richtungsweisendes Bebauungskonzept

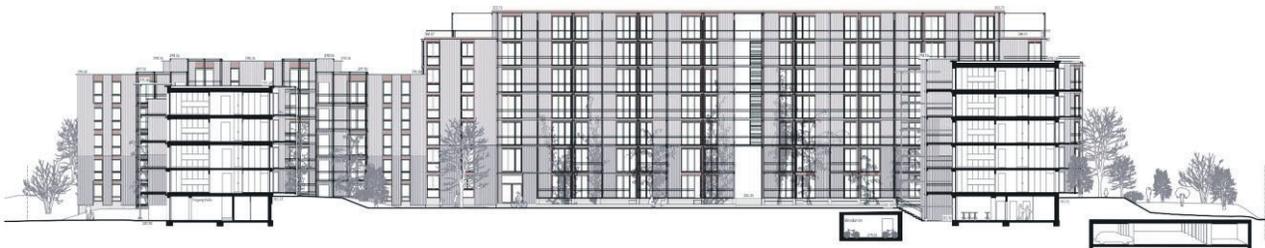
Ansicht von der St. Jakob-Strasse Richtung Norden



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



Gemeinde Muttenz
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Apfhalter"
Quartierplan

Situation und Schnitte 1:500

Beschlussfassung

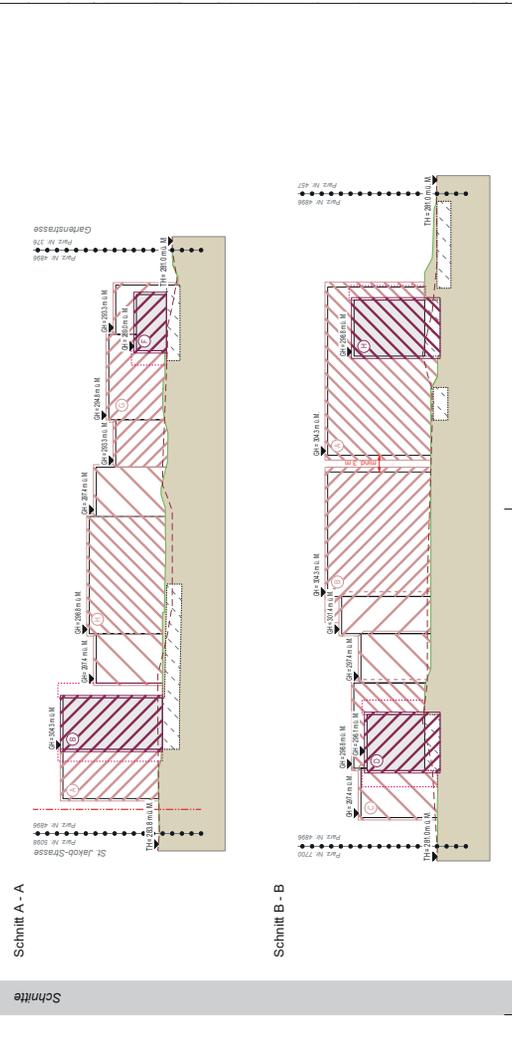
Beschluss des Gemeinderates:
Beschluss der Gemeindeversammlung:
Beschluss der Gemeindeversammlung:
Abstimmung:
Planauflage:
Name des Gemeinderates:
Der Präsidentin:
Der Gemeindevorwahrer:
Franziska Stückelmann
Albo Grombitt

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. vom
Publikation des Regierungsabzeichens
im Amtsblatt Nr. vom
Die Landstreifen:
Elisabeth Merz Dieplich

| ST. MESSUNG |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
| 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 |
| 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 |
| 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 |
| 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 |
| 49 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 |
| 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 |
| 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 |
| 67 | 68 | 69 | 70 | 71 | 72 |
| 73 | 74 | 75 | 76 | 77 | 78 |
| 79 | 80 | 81 | 82 | 83 | 84 |
| 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | 90 |
| 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 |
| 97 | 98 | 99 | 100 | 101 | 102 |
| 103 | 104 | 105 | 106 | 107 | 108 |
| 109 | 110 | 111 | 112 | 113 | 114 |
| 115 | 116 | 117 | 118 | 119 | 120 |
| 121 | 122 | 123 | 124 | 125 | 126 |
| 127 | 128 | 129 | 130 | 131 | 132 |
| 133 | 134 | 135 | 136 | 137 | 138 |
| 139 | 140 | 141 | 142 | 143 | 144 |
| 145 | 146 | 147 | 148 | 149 | 150 |
| 151 | 152 | 153 | 154 | 155 | 156 |
| 157 | 158 | 159 | 160 | 161 | 162 |
| 163 | 164 | 165 | 166 | 167 | 168 |
| 169 | 170 | 171 | 172 | 173 | 174 |
| 175 | 176 | 177 | 178 | 179 | 180 |
| 181 | 182 | 183 | 184 | 185 | 186 |
| 187 | 188 | 189 | 190 | 191 | 192 |
| 193 | 194 | 195 | 196 | 197 | 198 |
| 199 | 200 | 201 | 202 | 203 | 204 |
| 205 | 206 | 207 | 208 | 209 | 210 |
| 211 | 212 | 213 | 214 | 215 | 216 |
| 217 | 218 | 219 | 220 | 221 | 222 |
| 223 | 224 | 225 | 226 | 227 | 228 |
| 229 | 230 | 231 | 232 | 233 | 234 |
| 235 | 236 | 237 | 238 | 239 | 240 |
| 241 | 242 | 243 | 244 | 245 | 246 |
| 247 | 248 | 249 | 250 | 251 | 252 |
| 253 | 254 | 255 | 256 | 257 | 258 |
| 259 | 260 | 261 | 262 | 263 | 264 |
| 265 | 266 | 267 | 268 | 269 | 270 |
| 271 | 272 | 273 | 274 | 275 | 276 |
| 277 | 278 | 279 | 280 | 281 | 282 |
| 283 | 284 | 285 | 286 | 287 | 288 |
| 289 | 290 | 291 | 292 | 293 | 294 |
| 295 | 296 | 297 | 298 | 299 | 300 |
| 301 | 302 | 303 | 304 | 305 | 306 |
| 307 | 308 | 309 | 310 | 311 | 312 |
| 313 | 314 | 315 | 316 | 317 | 318 |
| 319 | 320 | 321 | 322 | 323 | 324 |
| 325 | 326 | 327 | 328 | 329 | 330 |
| 331 | 332 | 333 | 334 | 335 | 336 |
| 337 | 338 | 339 | 340 | 341 | 342 |
| 343 | 344 | 345 | 346 | 347 | 348 |
| 349 | 350 | 351 | 352 | 353 | 354 |
| 355 | 356 | 357 | 358 | 359 | 360 |
| 361 | 362 | 363 | 364 | 365 | 366 |
| 367 | 368 | 369 | 370 | 371 | 372 |
| 373 | 374 | 375 | 376 | 377 | 378 |
| 379 | 380 | 381 | 382 | 383 | 384 |
| 385 | 386 | 387 | 388 | 389 | 390 |
| 391 | 392 | 393 | 394 | 395 | 396 |
| 397 | 398 | 399 | 400 | 401 | 402 |
| 403 | 404 | 405 | 406 | 407 | 408 |
| 409 | 410 | 411 | 412 | 413 | 414 |
| 415 | 416 | 417 | 418 | 419 | 420 |
| 421 | 422 | 423 | 424 | 425 | 426 |
| 427 | 428 | 429 | 430 | 431 | 432 |
| 433 | 434 | 435 | 436 | 437 | 438 |
| 439 | 440 | 441 | 442 | 443 | 444 |
| 445 | 446 | 447 | 448 | 449 | 450 |
| 451 | 452 | 453 | 454 | 455 | 456 |
| 457 | 458 | 459 | 460 | 461 | 462 |
| 463 | 464 | 465 | 466 | 467 | 468 |
| 469 | 470 | 471 | 472 | 473 | 474 |
| 475 | 476 | 477 | 478 | 479 | 480 |
| 481 | 482 | 483 | 484 | 485 | 486 |
| 487 | 488 | 489 | 490 | 491 | 492 |
| 493 | 494 | 495 | 496 | 497 | 498 |
| 499 | 500 | 501 | 502 | 503 | 504 |
| 505 | 506 | 507 | 508 | 509 | 510 |
| 511 | 512 | 513 | 514 | 515 | 516 |
| 517 | 518 | 519 | 520 | 521 | 522 |
| 523 | 524 | 525 | 526 | 527 | 528 |
| 529 | 530 | 531 | 532 | 533 | 534 |
| 535 | 536 | 537 | 538 | 539 | 540 |
| 541 | 542 | 543 | 544 | 545 | 546 |
| 547 | 548 | 549 | 550 | 551 | 552 |
| 553 | 554 | 555 | 556 | 557 | 558 |
| 559 | 560 | 561 | 562 | 563 | 564 |
| 565 | 566 | 567 | 568 | 569 | 570 |
| 571 | 572 | 573 | 574 | 575 | 576 |
| 577 | 578 | 579 | 580 | 581 | 582 |
| 583 | 584 | 585 | 586 | 587 | 588 |
| 589 | 590 | 591 | 592 | 593 | 594 |
| 595 | 596 | 597 | 598 | 599 | 600 |
| 601 | 602 | 603 | 604 | 605 | 606 |
| 607 | 608 | 609 | 610 | 611 | 612 |
| 613 | 614 | 615 | 616 | 617 | 618 |
| 619 | 620 | 621 | 622 | 623 | 624 |
| 625 | 626 | 627 | 628 | 629 | 630 |
| 631 | 632 | 633 | 634 | 635 | 636 |
| 637 | 638 | 639 | 640 | 641 | 642 |
| 643 | 644 | 645 | 646 | 647 | 648 |
| 649 | 650 | 651 | 652 | 653 | 654 |
| 655 | 656 | 657 | 658 | 659 | 660 |
| 661 | 662 | 663 | 664 | 665 | 666 |
| 667 | 668 | 669 | 670 | 671 | 672 |
| 673 | 674 | 675 | 676 | 677 | 678 |
| 679 | 680 | 681 | 682 | 683 | 684 |
| 685 | 686 | 687 | 688 | 689 | 690 |
| 691 | 692 | 693 | 694 | 695 | 696 |
| 697 | 698 | 699 | 700 | 701 | 702 |
| 703 | 704 | 705 | 706 | 707 | 708 |
| 709 | 710 | 711 | 712 | 713 | 714 |
| 715 | 716 | 717 | 718 | 719 | 720 |
| 721 | 722 | 723 | 724 | 725 | 726 |
| 727 | 728 | 729 | 730 | 731 | 732 |
| 733 | 734 | 735 | 736 | 737 | 738 |
| 739 | 740 | 741 | 742 | 743 | 744 |
| 745 | 746 | 747 | 748 | 749 | 750 |
| 751 | 752 | 753 | 754 | 755 | 756 |
| 757 | 758 | 759 | 760 | 761 | 762 |
| 763 | 764 | 765 | 766 | 767 | 768 |
| 769 | 770 | 771 | 772 | 773 | 774 |
| 775 | 776 | 777 | 778 | 779 | 780 |
| 781 | 782 | 783 | 784 | 785 | 786 |
| 787 | 788 | 789 | 790 | 791 | 792 |
| 793 | 794 | 795 | 796 | 797 | 798 |
| 799 | 800 | 801 | 802 | 803 | 804 |
| 805 | 806 | 807 | 808 | 809 | 810 |
| 811 | 812 | 813 | 814 | 815 | 816 |
| 817 | 818 | 819 | 820 | 821 | 822 |
| 823 | 824 | 825 | 826 | 827 | 828 |
| 829 | 830 | 831 | 832 | 833 | 834 |
| 835 | 836 | 837 | 838 | 839 | 840 |
| 841 | 842 | 843 | 844 | 845 | 846 |
| 847 | 848 | 849 | 850 | 851 | 852 |
| 853 | 854 | 855 | 856 | 857 | 858 |
| 859 | 860 | 861 | 862 | 863 | 864 |
| 865 | 866 | 867 | 868 | 869 | 870 |
| 871 | 872 | 873 | 874 | 875 | 876 |
| 877 | 878 | 879 | 880 | 881 | 882 |
| 883 | 884 | 885 | 886 | 887 | 888 |
| 889 | 890 | 891 | 892 | 893 | 894 |
| 895 | 896 | 897 | 898 | 899 | 900 |
| 901 | 902 | 903 | 904 | 905 | 906 |
| 907 | 908 | 909 | 910 | 911 | 912 |
| 913 | 914 | 915 | 916 | 917 | 918 |
| 919 | 920 | 921 | 922 | 923 | 924 |
| 925 | 926 | 927 | 928 | 929 | 930 |
| 931 | 932 | 933 | 934 | 935 | 936 |
| 937 | 938 | 939 | 940 | 941 | 942 |
| 943 | 944 | 945 | 946 | 947 | 948 |
| 949 | 950 | 951 | 952 | 953 | 954 |
| 955 | 956 | 957 | 958 | 959 | 960 |
| 961 | 962 | 963 | 964 | 965 | 966 |
| 967 | 968 | 969 | 970 | 971 | 972 |
| 973 | 974 | 975 | 976 | 977 | 978 |
| 979 | 980 | 981 | 982 | 983 | 984 |
| 985 | 986 | 987 | 988 | 989 | 990 |
| 991 | 992 | 993 | 994 | 995 | 996 |
| 997 | 998 | 999 | 1000 | | |

- Verbindlicher Planinhalt**
- Quartierplanimeter
 - Baubereich für Hauptbauten (Dichte Schraffur = unterschiedliche Gebäudetiefe)
 - Maximale Gebäudehöhe in Metern über Meer
 - Maximale Bruttogeschossfläche (Angabe pro Baubereich)
 - Mindestabstand zwischen Hauptbauten der Baubereiche A und B
 - Baubereich für offene Balkone und Laubengänge an Hauptbauten
 - Baubereich für geschlossenen Balkone und Laubengänge an Hauptbauten
 - Baubereich für Nebengebäude
 - Baubereich Rampen
 - Erschliessungsfähige Herberge
 - Erschliessungsfähige Abstellhalle
 - Gartentüchle
 - Nachbarschaftsgärten
 - Pflanzgräben
 - Vogelnist
 - Siedungstüchle
 - Bereich Baumplanzoll
 - Ein- und Ausfahrt unterschiedliche Einmündungen
 - Bereich für Anlieferung
 - Standortbereich Stunnen
 - Standortbereich für Entsorgung
 - Standortbereich für Kompost
 - Standortbereich Autoparkplätze
 - Öffentliche Durchwegung (Lage schematisch)

- Orientierender Planinhalt**
- Hauptbauten innerhalb Quartierplanimeter gemäss Richtprojekt
 - Hauszugang gemäss Richtprojekt
 - Unterschiedliche Balkone und Anlagen innerhalb Quartierplanimeter gemäss Richtprojekt
 - Standardbereich Verdeckte Abstellplätze gemäss Richtprojekt
 - Bestehende Bäume, deren Erhalt möglich ist
 - Rechtssichere kommunale / private Strassenbaulinie
 - Bestehende Strassen- und Trottoirflächen ausserhalb Quartierplanimeter
 - Bestehende Bäume ausserhalb Quartierplanimeter
 - Architektonische Zone gemäss Archologienetz
 - Höhe bestehender Terrain in Metern über Meer (Darstellung in Schmitze)
 - Terrain (Darstellung in Schmitze)
 - Bezeichnung Schmitze
 - Bestehender neuer Terranverlauf (Darstellung in Schmitze)
 - Baubereiche projektiert (Darstellung in Schmitze)



Schnitte

Schnitt A - A

Schnitt B - B