



Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Mühlematten" **Nord**
(Anpassung infolge Neuerlass der QP Mühlematten Süd)
Stand: 15. Mai 2013

Regierungsrätliche Genehmigung

Aufbau des Reglementes als Beispiel

Spalte für:

Marginalie

(Randbemerkung beziehend auf die Vorschrift in der mittleren Spalte)

Beispiel



QP-Bestandteile

Spalte für:

Grundeigentumsverbindliche Vorschriften

Sie unterstehen der:

- **Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Einwohnergemeindeversammlung,**
- **Genehmigung durch den Regierungsrat.**

Beispiel



Erlass

Die Einwohnergemeinde Zünzgen erlässt – gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – auf der Parzelle 1338 im Gebiet "Mühlematten" Quartierplanvorschriften, bestehend aus dem Quartierplanreglement und den nachfolgend aufgeführten Teil-Plänen:

- Teilplan Nr. 1 Bebauung und Aussenraum 1:500
- Teilplan Nr. 2 Erschliessung, Ver- und Entsorgung, Etappierung 1:500
- Teilplan Nr. 3 Gebäude- und Terrainprofile, Schnitte 1:500

Der Konzeptplan Bebauung 1:500 gilt als Richtlinie. Dieser Plan sowie das Richtmodell 1:500 dienen als Beurteilungsrichtlinien für die kubische Gestaltung bzw. für die Detailplanung im Rahmen des Baugesuchsverfahrens und unterliegen nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

Spalte für:

Kommentar / Hinweise:

- keine Rechtsverbindlichkeit
- Informationsteil zur mittleren Spalte

Kommentare bzw. Hinweise unterstehen nicht der Beschlussfassung durch die Einwohnergemeindeversammlung (EGV) sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat (RRB).

Beispiel



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

Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung für das Gebiet "Mühlematten".

Diese Bestandteile sollen bei der Ausarbeitung der Baugesuche als Richtlinie dienen. Sie haben keine Rechtswirkung.

Ausserhalb des Quartierplan-Perimeters gelten die Zonenvorschriften Siedlung bzw. Landschaft der Gemeinde Zünzgen.

S+R/RU L:\Gemeinde\ZUNZGEN\74-021\1 Korrespondenz\74021_Ber01_QP_Regl_Entwurf_Beschlussfassung20050510.doc

Bearbeitung:



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

TRINKLER ENGLER FERRARA
ARCHITEKTEN
Sierenzerstrasse 81
4055 Basel 061 / 305 90 00

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Erlass	1
§ 1 Zweck und Ziele der Planung	1
§ 2 Geltungsbereich und Inhalt	2
§ 3 Art der baulichen Nutzung	3
§ 4 Mass der baulichen Nutzung	3
§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	5
§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes	8
§ 7 Erschliessung	10
§ 8 Parkierung	10
§ 9 Ver- und Entsorgung	12
§ 10 Immissionsschutz	13
§ 11 Realisierung / Etappierung	14
§ 12 Ausnahmen	15
§ 13 Schlussbestimmungen	15
Beschlüsse	15

Erlass

QP-Bestandteile

Die Einwohnergemeinde Zünzgen erlässt – gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – auf der Parzelle ~~1338~~-2796 im Gebiet "Mühlematten" Quartierplanvorschriften, bestehend aus dem Quartierplanreglement und den nachfolgend aufgeführten Teil-Plänen:

- Teilplan Nr. 1 Bebauung und Aussenraum 1:500
- Teilplan Nr. 2 Erschliessung, Ver- und Entsorgung, Etappierung 1:500
- Teilplan Nr. 3 Gebäude- und Terrainprofile, Schnitte 1:500

Der Konzeptplan Bebauung 1:500 gilt als Richtlinie. Dieser Plan sowie das Richtmodell 1:500 dienen als Beurteilungsrichtlinien für die kubische Gestaltung bzw. für die Detailplanung im Rahmen des Baugesuchsverfahrens und unterliegen nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

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

Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung für das Gebiet "Mühlematten".

Diese Bestandteile sollen bei der Ausarbeitung der Baugesuche als Richtlinie dienen. Sie haben keine Rechtswirkung.

Ausserhalb des Quartierplan-Perimeters gelten die Zonenvorschriften Siedlung bzw. Landschaft der Gemeinde Zünzgen.

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

Die Quartierplanung "Mühlematten" bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.

Zweck und Ziele der Quartierplanung sind im Sinne von § 37 und § 39 RBG in den QP-Vorschriften festgelegt worden und stützen sich auch auf die Planungshilfe "Die Quartierplanung" des ARP vom Dez. 2001.

Grundlage bilden auch die Zonenvorschriften Siedlung (RRB Nr. 2124 vom 7.11.2000.

Ziele

² Mit dieser Quartierplanung werden im wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Realisierung einer qualitativ anspruchsvollen Wohnüberbauung mit differenzierten Wohnformen
- Erhalten des bestehenden Hauptgewerbebaus und umnutzen für eine vielfältige Nutzung
- ~~Erstellen eines neuen Gewerbebaus mit optimalen Betriebsabläufen und erhalten der heute vorhandenen Arbeitsplätze~~
- massvolle Siedlungsverdichtung mit hoher Qualität
- Berücksichtigung der Umwelteinflüsse (Lärm etc.) sowie der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft
- schadstoffarmes Wohn- und Raumklima unter Beachtung sinnvoller energietischer Massnahmen und durch Wahl geeigneter Baumaterialien

Philosophie des Überbauungskonzeptes

Um den zukünftigen Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt gerecht zu werden und eine gute räumliche Qualität jederzeit sicherzustellen, wird ein Bebauungs- und Aussenraummuster gewählt, welches eine Ordnung vorgibt und gleichzeitig Flexibilität in der Wohntypologie zulässt. Das Konzept für eine künftige Bebauung wird durch folgende Merkmale bestimmt:

Kontinuierlicher Übergang von der bestehenden Siedlungsstruktur von kleineren Familienhäusern zu voluminöseren Mehrfamilienhäuser. Aufnehmen der Tallage und ausrichten der neuen Bebauungsstruktur auf den zu erhaltenden Gewerbebau. Weiterführen der kleinräumigen Struktur der Mühlegasse, welche in unregelmässiger Art Plätze und Engnisse bildet. ~~Benutzung des neuen Gewerbebaus als Lärmschutz für die Wohnbauten von der mässig frequentierten Kantonsstrasse.~~

- grosszügige, den Überbauungseinheiten bzw. den Wohnungen zugeordnete Aussenräume sowie differenzierte Quartieraussenräume
- ökologische Vernetzung verschiedener Lebensräume
- naturnahe Umgebungsgestaltung im Sinne eines ökologischen Ausgleichs
- bedürfnisgerechtes, verkehrsarmes Fusswegnetz innerhalb des QP-Areals und als Verbindung zur Bushaltestelle sowie Anbindung an Naherholungsgebiete
- sparsame Verkehrserschliessung ab den im Strassennetzplan definierten Basiserschliessungen

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

Geltungsbereich

- ¹ Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters, wie er im Teilplan Nr. 1 durch die blau punktierte Signatur markiert ist. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Inhalt der QP-Vorschriften

- ² Die Vorschriften regeln insbesondere:
- Art und Mass der Nutzung der Bauten und des Areals
 - Lage, Grösse und Gestaltung der ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen
 - Gestaltung und Benützung der privaten und gemeinschaftlichen Aussenräume
 - Gestaltung, Pflege und Unterhalt der Aussenraum-Flächen und -Elemente im Sinne des ökologischen Ausgleichs
 - Ober- und unterirdische Parkierung
 - Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung
 - Immissionsschutz
 - Realisierung der Überbauung, Vollzug der Quartierplan-Vorschriften

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

- 1 Die Art der baulichen Nutzung wird im Teilplan Nr. 1 wie folgt festgelegt:
 - In den Neubaubereichen ~~1~~ 2, 3, 4 und dem bestehenden ehemaligen Gewerbebau (Bereich 8) gilt als Nutzungsart die Wohn- und Geschäftszone.
 - ~~Im Baubereich Nr. 9 gilt als Nutzungsart die Gewerbezone.~~

Siehe Teilplan Nr. 1

Nutzungsarten gem. § 21, Abs. ~~2~~ 1 RBG vom 8. Januar 1998.

~~Nutzungsarten gem. § 23, Abs. 1 RBG vom 8. Januar 1998.~~

Wohnungsmix

- 2 Bei den Wohn- und Wohngeschäftsbauten entsteht ein vielfältiges Angebot von Doppel-, Reiheneinfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Im ehemaligen Gewerbebau soll eine differenzierte Nutzung von Wohnen, Ateliers, öffentliche Bedürfnisse wie z.B. Kindergarten oder Quartiertreff, sowie kleinere Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe möglich sein.

Der ehemalige Gewerbebau bildet das ideologische Zentrum des Mühlemattquartiers. Durch ein möglichst vielfältiges Nutzungsangebot soll das Zentrum aufgewertet werden.

§ 4 Mass der baulichen Nutzung

Begriff und Definition

- 1 Das Mass der baulichen Nutzung bei den Wohn- und Wohngeschäftsbauten wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude berechnet und ausgewiesen. Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.

BGF-Definition gemäss § 49 Abs. 2 RBV

Max. BGF für Wohn- und Wohngeschäftsbauten

- 2 Die maximal zulässige anrechenbare BGF für die Baubereiche ~~1~~ 2, 3, 4 und 8 beträgt ~~14'700~~ 7'255 m².

Nicht anrechenbar an BGF

- 3 Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zählen:
 - zu Wohnungen gehörende Keller- und Estrichräume
 - Heiz- und Tankräume, Räume für Energiespeicher, Waschküchen und Trockenräume, Schutzräume, Containerräume
 - Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage sowie Installationsräume und dergleichen
 - nicht gewerblichen Zwecken dienende ober- und unterirdische Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen u.dgl.
 - Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
 - offene Erdgeschoss- oder Gartenhallen; überdeckte, mindestens einseitig

Die nicht an die BGF anrechenbaren Flächen und Objekte sind abgeleitet von den ORL-Richtlinien bzw. von den bestehenden ähnlichen Quartierplänen.

offene Bauteile wie gedeckte Eingangsbereiche, Dachterrassen und Gartensitzplätze; einspringende Balkone bzw. Loggien; Flächen von Laubengängen über 1.20m Breite

- Bastelräume im Untergeschoss, Gemeinschafts-Bastelräume in Mehrfamilienhäusern
- Reduit ohne Fenster mit einer Grundfläche von max. 5m² pro Wohneinheit
- Aussentreppen, Dachvorsprünge, Lichtschächte, Pergolen und dergleichen
- gedeckte, offene Unterstände wie z.B. Veloabstellplätze, Kinderspielplätze, Abstellplätze für Spielgeräte.
- unbeheizte, ganz oder weitgehend mit Isolier- oder Wärmeschutzglas verglaste Zwischenklima-Räume (z.B. Wintergärten, Veranden) mit max. 15m² je Wohneinheit wenn
 - Wände und Öffnungen zwischen den Zwischenklima-Räumen und den dahinterliegenden Innenräumen voll isoliert sind,
 - natürliche Belüftungen und Belichtungen sowohl für die Zwischenklima-Räume als auch für die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt sind,
- bei Einfamilien-, Doppel-einfamilien- bzw. Reiheneinfamilienhaus pro Wohneinheit: eine Kleinbaute (z.B. Garten- bzw. Gerätehaus) von max. 6m² Grundfläche und einer max. Gebäudehöhe von 3.0m; bei Mehrfamilienhäuser pro Erschliessungseinheit (Treppenhaus): Nebenbauten (z.B. Garten- bzw. Gerätehaus) sowie gemeinschaftlich nutzbare Überdachungen (z.B. Velounterstände, Spielplätze) von max. 20m² Grundfläche und einer max. Gebäudehöhe von 3.5m
- Trafohäuschen, Heizzentrale u.a. für Eigenbedarf des Quartiers
- Überdachte Garagerampen zur Einstellhalle.
- Eingangshallen sowie angrenzende, gemeinschaftlich nutzbare Räume für Kinderwagen, Velos, Spielgeräte.
- Nicht dem Wohnen oder dem Gewerbe dienende Lärmschutzbauten in den Bereichen für Neben- und Lärmschutzbauten mit einer max. Gebäudehöhe von 3.5m.

Verglaste Wintergärten etc. von mehr als 15m² pro Wohneinheit zählen mit dem Mehrmass zur BGF.

Klein- und Nebenbauten sind in der Regel freistehende Bauten und keine Anbauten. Nebenbauten können flächenmässig zusammengefasst werden.

Bruttogeschossflächen-
verteilung

⁴ Die Verteilung der Bruttogeschossflächen auf die Baubereiche ~~1–8~~ 2, 3, 4 und 8 wird wie folgt festgelegt:

Baubereich Nr.	zulässige BGF
1	1'375m²
2	1'725m ²
3	1'505m ²
4	1'675m ²
5	2'185m²
6	2'025m²
7	1'860m²
8	2'350m ²
QP-Areal	max. 14'700 7'255 m²

Nutzungstransporte

⁵ Verschiebungen der Bruttogeschossflächen sind innerhalb der definierten Baubereiche (d.h. von einem Baubereich in einen anderen) möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

Gewerbenutzung

⁶ ~~Die oberirdische Gewerbenutzung wird als Volumen angegeben, wobei das über dem gewachsenen Terrain liegende Bauvolumen zur Nutzung zählt. Das max. Gebäudevolumen über dem gewachsenen Terrain beträgt 13'500 m³~~

Nachweis der baulichen Nutzung

Parz. Nr.	Parz.- Fläche	BGF- Verteilung	AZ (%)
Neue Wohn- und WG - Nut- zung	20'620 9'952m ²	14'700 7'255m ²	71 73%
Gewerbe	3'512m²	---	---
Total	24'132m²	14'700m²	71%

Die Berechnung beinhaltet die Arealflächen inkl. Strassen und Wege. Für die Berechnung der AZ wurden die Strassen und Wege der Wohn- und Wohngeschäftsnutzung zugeschlagen.

Die Anordnung der Baumassen innerhalb eines Baubereiches ergibt sich aus dem Bebauungskonzept (Typologie, Baumassenverteilung etc.) und der zulässigen BGF (evtl. zuzüglich Nutzungstransport).

~~Das max. Gebäudevolumen des Gewerbebaus setzt sich im Überbauungskonzept folgendermassen zusammen.
UG/EG: ca. 75.0 x 24.0 x 7.5 = 13'500 m³
OG: ca. 50.0 x 13.5 x 3.5 = 2'250 m³
15'750 m³~~

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage der Bauten

¹ Für die Lage und Grösse (Grundfläche, Geschosszahl, Gebäudeprofil) der Bauten und Anlagen (inkl. Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle) sind die Teilpläne Nr. 1 - 3 sowie die nachstehenden Quartierplanbestimmungen massgebend.

Siehe Teilpläne Nr. 1 – 3

Das der Quartierplanung zu Grunde liegende Bebauungskonzept bildet eine richtungsweisende Vorgabe für eine zu realisierende Bebauung. Die Bebauungstypologie ist in Beachtung der Baubereiche und der zulässigen Gebäudeprofile zu wählen.

Baubereiche	² Die Baubereiche im Teilplan Nr. 1 begrenzen die Lage der Hauptbauten. In Beachtung der Grundsätze des Bebauungskonzeptes ist die Anordnung der Baukörper innerhalb der Baubereiche frei. Geringfügige Verschiebungen von Baubereichen bzw. von parziellen Baubereichsbegrenzungen werden vom Gemeinderat gestattet, sofern das Gesamtkonzept der Überbauung keine Beeinträchtigung erfährt.	<i>Mit der Flexibilität der Baubereiche soll erreicht werden, dass auf Stufe des Baugesuches ein angemessener begründbarer Projektierungsspielraum bewahrt bleibt. Vorbehalten bleiben jedoch die baugesetzlichen Bestimmungen.</i>
Überragen von Baubereichen	³ Nicht zur baulichen Nutzung zählende Bauteile wie z.B. Balkone, Wintergärten (gemäss BGF-Definition (§ 4)) sind innerhalb der Gebäudekuben zu erstellen. Eingeschossige, nicht Wohnzwecken dienende Nebenbauten dürfen ausserhalb der Baubereiche platziert werden. Die maximale Fassadenhöhe für Nebenbauten beträgt 2.5m und max. Gebäudehöhe 3.5m. Gemessen wird ab dem gestalteten Terrain.	<i>Das Überbauungskonzept geht von scharf begrenzten Gebäudekuben aus. Balkone, Wintergärten und dergleichen sollen in die Gebäudevolumen integriert werden. Die Baufelder sind so dimensioniert, dass die Voraussetzung dafür gegeben sind.</i>
Unterirdische Bauten und Bauteile	⁴ Unterirdisch (unter dem gestalteten Terrain) dürfen der Überbauung dienende Kellergeschosse und technische Anlagen wie Zivilschutzräume, Heizzentralen und dergleichen gebaut werden, auch wenn sie in den Teilplänen Nr. 1 und 3 nicht eingezeichnet sind. Diese sind jedoch so zu konzipieren, dass sie nach aussen nicht in Erscheinung treten. Für die unterirdische Autoeinstellhalle ist die generell an die im Teilplan Nr. 2 eingetragene Begrenzung richtungsweisend. Abweichungen in Lage und Ausmass sind aufgrund des ausgewiesenen Parkierungsbedarfs möglich.	<i>Siehe Teilpläne Nr. 1 und 3</i>
Gebäudeprofile	⁵ Für die Definition der Gebäudeprofile (max. Gebäudehöhe und Anzahl der Geschosse sowie Richthöhe der Erdgeschosse) sind die Teilpläne Nr. 1 und 3 massgebend. Aufbauten wie Liftüberfahrten usw. dürfen die angegebenen Gebäudeprofile nach der technischen Notwendigkeit überragen. Dachrandabschlüsse dürfen die Baufelder um max. 0.80m überragen.	<i>Siehe Teilpläne Nr. 1 und 3 Zur optimalen Einpassung der Bauten in das gewachsene Gelände kann im Rahmen des Baugesuches von den EG-Richthöhen abgewichen werden.</i>
Dachform	⁶ Als Dachform wird das Flachdach oder geneigte Dächer (max. Dachneigung, 25° a.T.) für die Haupt bauten und Nebenbauten festgelegt. Für die Nebenbauten ist die Dachform frei. Die Flachächer sind extensiv zu begrünen. Für leicht geneigte Dächer und für Dächer von Neben- und Kleinbauten ist die extensive Dachbegrünung wünschenswert.	<i>Die extensive Begrünung der Dächer dient als ökologische Ausgleichsfläche im Siedlungsraum und hat Retentionswirkung bei Starkregen (Zielerfüllung Gewässerschutzgesetz). Zudem wird das Raumklima innerhalb der Bebauung verbessert. <u>Empfehlung für Dachbegrünung:</u> Verwendung von einheimischem Saatgut (z.B. "Basler Pflanzenmischung für extensive Dachbegrünungen"). Als Substrat nach Möglichkeit natürliches Bodenmaterial wählen und einbauen.</i>

Dachgeschosse	⁷ In den Baubereich Nr. 1 ² , ³ und ⁴ darf die Summe der Dachgeschossflächen max. zwei Drittel der darunter liegenden Vollgeschossflächen betragen. Die Dächer der Vollgeschosse dürfen dabei als Dachterrassen genutzt werden. Die Dachgeschosse dürfen über den darunter liegenden Vollgeschossen lagemässig frei angeordnet werden.
Belichtung von Dachräumen	⁸ Zur Belichtung von Dachräumen sind Dacheinschnitte und verglaste Dachöffnungen erlaubt. Sie haben sich einem ästhetisch guten Dachgestaltungskonzept unterzuordnen.
Technische Bauteile auf dem Dach	⁹ Oberlichter, Entlüftungsbauteile, Liftüberfahrten u.ä. können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird.
Abgrabungen an Gebäuden	¹⁰ Abgrabungen zur Belichtung/Belüftung des Sockel- bzw. Untergeschosses sind grundsätzlich zulässig. Auf eine sorgfältige Gestaltung ist zu achten. Abgrabungen dürfen 1/3 des Gebäudeumfanges nicht überschreiten.
Behindertengerechte Bauweise	¹¹ Bei der inneren und äusseren Erschliessung ist auf eine behindertengerechte Bauweise zu achten. Insbesondere sind bei Mehrfamilienhäusern Hauszüge, Lifte, Wohnungstüren sowie Zugänge zu Einstellhallen und Gemeinschaftsräumen rollstuhlgängig zu gestalten. Es ist eine möglichst grosse Anzahl Wohnungen anpassbar zu realisieren.
Städtebauliche Einpassung	¹² Die Bauten sind als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so aufeinander und auf das bestehende Gewerbegebäude abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in das nachbarliche Siedlungsbild sichergestellt ist. Für den neuen Gewerbebau sind sinnvolle Abweichungen möglich.
Spätere Änderungen/Ergänzungen an Bauten	¹³ Allfällige spätere Renovationen und Änderungen von Bauten dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen. Sie sind in ihren wesentlichsten architektonischen Merkmalen und in der Grundstruktur aufeinander abzustimmen.
Verfahren bei baulichen Änderungen	¹⁴ Vor der Eingabe von Baugesuchen für spätere bauliche Änderungen und Ergänzungen müssen, in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und der zuständigen kantonalen Fachinstanz, spezifische Gestaltungsrichtlinien bzw. Gestaltungskonzepte ausgearbeitet werden.

Verbindlich ist zu beachten: § 108 RBG vom 8. Januar 1998

Als empfehlende Richtlinie: Norm SN 521 500 mit Leitfaden, Behindertengerechtes Bauen des Schweizerischen Invalidenverbandes, Olten.

Den Bauinteressenten wird im Rahmen des Baugesuchverfahrens empfohlen, frühzeitig mit den zuständigen kantonalen Fachinstanzen sowie mit der Gemeinde die Materialisierung und Farbgebung vorzubesprechen.

Diese spezifischen Gestaltungsrichtlinien oder Gestaltungskonzepte dienen den Bewilligungsbehörden als Beurteilungsgrundlage der baulichen Einpassung in die Überbauung von späteren baulichen Änderungen oder Ergänzungen.

§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

- | | |
|--|---|
| Grundsatz | ¹ Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes gehen aus dem Teilplan Nr. 1 hervor. Für die Bepflanzung sind grundsätzlich standortheimische Arten zu wählen. |
| Umgebungsplan | <p>² Mit dem Baugesuchsverfahren ist ein verbindlicher Umgebungsplan einzureichen, welcher die wichtigsten Inhalte wie Verkehrswege, Hauserschliessungen, ökologische Ausgleichsflächen, Spiel- und Grünflächen sowie Ver- und Entsorgung im Grundsatz festlegt. Die Umgebungsgestaltung der jeweiligen Bauetappe muss in Übereinstimmung mit der Umgebungsgestaltung des gesamten QP-Gebietes stehen.</p> <p>Vor der Bauausführung ist ein detaillierter Umgebungsplan bei der Gemeinde Zunzgen nachzureichen. Dieser beinhaltet insbesondere die Lage und Ausgestaltung der Gebäudeerschliessungen, quartierinterne Fusswege, Quartierplätze und Spielflächen, Versickerungsanlagen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Grün- und Freiflächen, der Bepflanzung, der Beläge, der Dachbegrünungen sowie die Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen (Container, Grünabfuhrmulde, Trafostation etc). Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn die entsprechende Bewilligung vorliegt.</p> |
| Terrainveränderungen, Abgrabungen / Aufschüttungen | <p>³ Für die Terrainveränderungen (Abgrabungen/Aufschüttungen) ist der Teilplan Nr. 3 richtungsweisend. Im Rahmen der Baugesuche sind die Terrainveränderungen sorgfältig zu gestalten und der natürliche Terrainverlauf zu berücksichtigen</p> <p>Abgrabungen dürfen ab definierter EG-Kote und Aufschüttungen ab gewachsenem Terrain maximal 2.50 m betragen.</p> |
| Quartierplatz | ⁴ Der Quartierplatz bildet zusammen mit dem ehem. Gewerbehäus das Zentrum des Quartiers. Der Platz dient der Quartierbevölkerung und der Öffentlichkeit und soll multifunktional als Begegnungs- und Aufenthaltsort, Erschliessungs- und Parkierungsfläche genutzt werden. |

Siehe Teilplan Nr. 1

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

Die Bewilligung erteilt die Gemeinde.

Siehe Teilplan Nr. 3

Grün- und Freiflächen halböffentlich / öffentlich	⁵ Die halböffentlichen / öffentlichen Grün- und Freiflächen werden einheitlich begrünt und gestaltet. Dabei werden bestehende Bäume und Grünstrukturen, wo möglich, in die Gestaltung integriert. Parkierungsflächen und Ver- und Entsorgungseinrichtungen gemäss Teilplan Nr. 2 sind innerhalb der Grün- und Freiflächen gestattet. Dabei sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
Abgrenzung privat / öffentlich	⁶ Die Grenze zwischen privaten und öffentlichen Freiflächen kann als Sichtschutz mit standortheimischen Pflanzen mit dem Ziel des durchgehenden Landschaftsbildes gestaltet werden. Höhendifferenzen im natürlichen Gelände sollen so gewählt werden, dass die baulichen Massnahmen im Bauetappenfeld C ein einheitliches Erscheinungsbild wiedergeben. In den übrigen Baufeldern sind Böschungen vorzusehen.
Private Garten- und Freiflächen	⁷ Die Nutzung dieser nach einheitlichem Konzept gestalteten Flächen erfolgt durch Bewohnerinnen und Bewohner individuell. Nur zurückhaltende Einfriedungen (hellgrüne Flächen) sind zulässig. Dies sind Einfriedigungen mit standortheimischen Hecken (max. Höhe = 150cm) oder einfache Zäune (max. Höhe = 100cm).
Ökologischer Ausgleich	⁸ Flächen für Massnahmen des ökologischen Ausgleichs sind standortheimisch zu gestalten. Ökologische Ausgleichsflächen beinhalten insbesondere Areale und Böschungen mit Hecken- und Baumstrukturen, extensive Wiesen sowie Elemente der oberirdischen Siedlungsentwässerung. Fusswege und Begegnungsplätze sind möglich
Bäume	⁹ Die im Teilplan Nr. 1 dargestellten Bäume sind als Konzeptvorschlag zu verstehen. Das Baumkonzept ist im Rahmen der Baugesuche in die Umgebungspläne aufzunehmen und als standortheimische Bepflanzungen zu realisieren. (Die Lage der Baumstandorte ist variabel).
Benützung Freiflächen	¹⁰ Sämtliche Wege, Strassen, Plätze und uneingefriedete Freiflächen stehen allen Bewohnern zur Benützung offen.
Unterhalt der Freiflächen	¹¹ Die Pflege und der Unterhalt der Freiflächen und Anlagen sowie der öffentlich zugänglichen Wege und Plätze mit deren Beleuchtung ist Sache der jeweiligen GrundeigentümerInnen resp. Berechtigten.
Gewährleistung der Funktionalität	¹² Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden.

Siehe Teilpläne Nr. 1 und 2

Siehe Teilplan Nr. 1
Abgrenzungen zwischen Privatgärten und den allgemein zugänglichen Grün- und Freiflächen sind nicht erwünscht. Unumgängliche Abgrenzungen sind im Umgebungsplan festzulegen.

Konkrete Details zum Unterhalt sind im Quartierplan-Vertrag festzulegen.

§ 7 Erschliessung

- | | |
|---|---|
| Detailerschliessung | ¹ Für die ungefähre Lage bzw. Klassierung (Dimensionierung) der Erschliessungsflächen, Zufahrten und Plätze innerhalb des Quartierplan-Areals ist der Teilplan Nr. 2 richtungsweisend. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt. Die genaue Lage und Dimensionierung (als Quartiererschliessung, Service- und Notzufahrt bzw. reiner Fussweg) ist im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festzulegen. |
| Erstellung der Verkehrsanlagen | ² Alle Zufahrten, Wege und Plätze innerhalb des Quartierplan-Perimeters sind durch die jeweiligen GrundeigentümerInnen resp. Berechtigten zu erstellen. |
| Gestaltung Verkehrsanlagen und Beleuchtung | ³ Die Gestaltung und Beleuchtung der Verkehrsanlagen und Wege hat nach einheitlichem Projekt (Umgebungsplan) zu erfolgen. Bei späteren Änderungen muss die Einheit der Wege und Beleuchtungen gewahrt bleiben. |
| Quartierinterne Fusswege, Spiel- und Sitzplätze | ⁴ Fusswege und kleinere Plätze sollen mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien befestigt werden. Das Meteorwasser ist zu versickern. |
| Öffentliches Geh- und Fahrrecht | ⁵ Die Quartierhaupteerschliessung wird als öffentliche Strasse konzipiert. Die im Teilplan Nr. 2 definierten öffentlichen Fusswege erhalten ein öffentliches Gehrecht. |

Siehe Teilplan Nr. 2

Öffentliche Fusswege siehe Teilplan Nr. 2

§ 8 Parkierung

- | | |
|---------------------|---|
| Parkplatzermittlung | ¹ Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Abstellplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien. Dabei ist für die Wohnnutzung der Faktor für Stammparkplätze um 0.3 und für Besucherparkplätze um 0.1 zu erhöhen. Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung ist jeweils im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen bzw. auszuweisen. |
|---------------------|---|

Massgebend ist § 106 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 sowie die dazugehörigen Bestimmungen der Verordnung zum RBG (Anhang 11/1 und 11/2 RBV). Zu beachten ist auch die "Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas" des Amtes für Raumplanung (Mai 2001).

Lage der Auto-Parkplätze

- ² Das Parkierungskonzept im Teilplan Nr. 2 stellt die Verteilung sowie die oberirdische bzw. die unterirdische Anordnung der Parkplätze für alle Baubereiche sicher. Von diesem Konzept kann in begründeten Fällen, insbesondere bei der Realisierung einzelner Bebauungsetappen, abgewichen werden (z.B. mittels temporärer Provisorien). Abweichungen benötigen jedoch die Zustimmung des Gemeinderates.

Ausgestaltung der Parkplätze

- ³ Parkplätze müssen den VSS-Normen entsprechen

Veloabstellplätze bei MFH

- ⁴ Beim Mehrfamilienhausbau sind gut zugängliche, gedeckte Veloabstellplätze zwingend vorzusehen.

Parkplatzbewirtschaftung bei Mehrfamilienhäusern

- ⁵ Die Vermietung von Autoeinstellplätzen an Dritte ist nur gestattet, wenn der Parkierungsbedarf der Bewohner nachweisbar gedeckt ist. Besucherparkplätze insbesondere im Mehrfamilienhausbau müssen beschriftet und dürfen weder fest vermietet noch dauernd belegt werden.

Für Pflichtparkplätze (Stammplätze) wird in Abweichung der RBV Faktor 1,3 pro Wohneinheit zur Vergrößerung des Parkplatzangebotes festgelegt. Für die Besucherplätze wird der Faktor 0.4 P/WE festgelegt. Dies ergibt im Maximum 1.7 Parkplätze / Wohneinheit für die Wohnnutzung

Konzeptionelle Anordnung der Abstellplätze siehe Teilplan Nr. 2

Parkplatznachweis gemäss RBG/RBV (Wohnnutzung)
(siehe auch Teilplan Nr. 2)

Baubereiche/ WE	Stamm-PP		Besucher-PP	
	soll	ausgewiesen	soll	ausgewiesen
(1)+(2)+(3)+(4) / 35-WE	46	49	14	14
(5)+(6)+(7) / 45-WE	59	63	18	18
(8) / 14WE	19	20	6	6
(9) / 70AP	28	28	7	7
TOTAL	152	160	45	45

Stammparkplätze können auch im Freien angeboten werden. Im Quartierplanvertrag ist festzulegen, dass den Wohneinheiten zugewiesene Parkplätze mit diesen verkauft oder vermietet werden.

§ 9 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung	¹ Betreffend der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Gemeinde massgebend. Im Sinne der generellen Entwässerungsplanung (GEP) ist neben der Schmutzabwasserbeseitigung, für die Weiterverwendung des anfallenden nicht verschmutzten Abwassers (Meteowasser auf versiegelten Flächen und Dächern, usw.) ein Konzept zu erstellen z.B. für Brauchwasser, Biotopspeisung, Versickerung, Ableitung etc., das der Genehmigung der Gemeinde bedarf.
Wärmeerzeugung/ Energiekonzept	² Es ist eine Wärmeerzeugung (für Heizung, Warmwasser) mit einem umweltfreundlichen, energiesparenden Konzept vorzusehen. Das Energiekonzept ist dem Gemeinderat vor Einreichung des Baugesuches zur Beurteilung vorzulegen.
Sonnenenergie	³ Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet. Sie benötigen eine Baubewilligung, dürfen keine Blendwirkung erzeugen und müssen sich harmonisch einfügen.
Antennenanlagen	⁴ Für die Erstellung von Radio- und Fernsehantennen im Quartierplan-Areal gelten die Bestimmungen des Gemeindereglementes über die Grossantennenanlagen.
Abfallbeseitigung	⁵ Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Gemeinde Zünzgen. Im Teilplan Nr. 2 sind Abstellplätze für Container konzeptionell festgelegt. Konkrete Festsetzungen für Containerstandorte und Quartierkompostplätze erfolgen im Einvernehmen mit der Gemeinde Zünzgen im Rahmen des Baugesuches (Konkretisierung im Umgebungsplan).
Durchleitungsrechte	⁶ Durchleitungsrechte für private und öffentliche Werkleitungen (elektrische Kabel, Wasser, Abwasser, Radio, Fernsehen, Gas, Telefon) sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters gewährt.

Für allfällige Versickerungsmassnahmen ist der Zustandsbericht "Versickerung" des GEP Zünzgen zu konsultieren.

Siehe Teilplan Nr. 2

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

§ 10 Immissionsschutz

Belastungsgrenzwerte

- ¹ Für das Quartierplan-Areal gelten folgende Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):
 - Wohn- Geschäftsbereiche: ES II (gem. §3 Abs.1)
 - ~~Gewerbebereich : ES III (gem. §3 Abs.1)~~
- ² ~~Durch das Anordnen des neuen Gewerbebaues entlang der Hauptstrasse und durch das Zurückversetzen der Mehrfamilienhäuser werden diese vom Strassenlärm nicht beeinträchtigt. Die Wohnqualität im Baufeld 1 soll durch geeignete Lärmschutzmassnahmen (z.B. mit Nebenbauten) verbessert werden.~~
- ³ ~~Der Gewerbebau muss umwelttechnisch so konzipiert und ausgerüstet werden, dass die umliegenden Wohngebäuden von Belastungen möglichst verschont werden. Insbesondere sind folgende Punkte zu beachten:~~
 - ~~• Im Freien dürfen keine lärm- und geruchsintensiven Arbeiten ausgeführt werden.~~
 - ~~• Die Hauptan- und auslieferung muss auf der Südostseite erfolgen.~~
 - ~~• Lärmintensive Abluftanlagen, Klimageräte, Rückkühler, Kompressoren uam. sind so anzuordnen, dass die Umgebung möglichst gering beeinträchtigt wird.~~
- ³ ~~Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten für alle Neubauten die Mindestanforderungen (Störungsgrad: Mässig; Lärmempfindlichkeit: Mittel) gemäss SIA-Norm 181 (Ausgabe 1988).~~
- ²⁴ Allfällige Nachweise im Sinne von § 32 ff. der Lärmschutz-Verordnung sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen.

Die Hauptstrasse weist einen DTV von ca. 5'400 FZ/Tag auf. Nachweise zur Einhaltung der Belastungsgrenzwerte erfolgen in separatem Lärmgutachten.

~~Der Gewerbebau liegt einerseits an idealer Lage um die Wohngebäude vor dem Strassenlärm abzuschoten, andererseits kann ein Gewerbebetrieb selber Immissionen verursachen. Diese Immissionen müssen, um in der Umgebung eine gute Wohnqualität gewähren zu können, möglichst gering gehalten werden. Der Nachweis erfolgt mittels Gutachten im Baugesuchverfahren für den Gewerbebau.~~

§ 11 Realisierung / Etappierung

Realisierungsvorgehen	¹ Die Realisierung der Quartierplan-Überbauung hat grundsätzlich im Einvernehmen zwischen der Gemeinde Zünzgen und den Eigentümern des Quartierplan-Areals zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere den Strassenbau, den Werkleitungsbau, das Festlegen der Baustellenorganisation bzw. des Baustellenverkehrs und der Bauzeiten.
Etappierung	² Im Teilplan Nr. 2 sind die möglichen Bebauungsetappen mit den Etappierungsfeldern A, B, C und D eingetragen. Die Realisierung der Einstellhallen soll in einer vernünftigen Staffelung mit der Fertigstellung der Wohnbauten erfolgen. Die zeitliche Reihenfolge der Bebauungsetappen sowie deren Realisierung werden durch die betrieblichen und finanziellen Rahmenbedingungen des bestehenden Gewerbebetriebes, und durch die Möglichkeiten der Gemeinde Zünzgen betreffend Erstellung der Infrastrukturbauten bestimmt.
Quartierplan-Vertrag	³ Die jeweiligen GrundeigentümerInnen resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplanmässige Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute einzuräumen. In einem entsprechenden Quartierplan-Vertrag sind insbesondere zu regeln: - Landabtretungen für Erschliessungsflächen und öffentliche Anlagen - Erstellung und Unterhalt von gemeinsamen Bauten und Anlagen - öffentliche Geh- und Fahrrechte - Bau- und Durchleitungsrechte - Grenzbaurechte - Benutzungsrechte - Unterhalt von gemeinsamen Anlagen - u.a.m.
Anteilmässige Infrastrukturerstellung	⁴ Sofern die Quartierplan-Überbauung in Etappen realisiert wird, sind die entsprechenden Ergänzungsanlagen, wie Strassen, Zufahrten, Wege, Abstellplätze, Freiflächen / Spielplätze sowie Ver- und Entsorgungsanlagen etc. so auszulegen, dass der Bedarf der jeweilig erstellten Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt.
Parzellierung Anmerkungsgrundstück	⁵ Die spätere Parzellierung der Grundstücke oder deren Abgabe im Baurecht sowie die Abgabe der einzelnen Wohnungen im Stockwerkeigentum sind möglich, wenn die volle Funktionalität der Quartierplanung gewährleistet ist. Der Gemeinderat und das Bauinspektorat sind für deren Sicherstellung be-

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

~~Durch die Umsiedlung des bestehenden Gewerbebetriebes und die Notwendigkeit der dauernden Aufrechterhaltung der Produktion, ist die Bereitstellung von definiten Einstellhallenplätzen gleichzeitig mit den Bauetappen schwierig. Die Erstellung von provisorischen Aussenparkplätzen ist möglich.~~

Die Quartierplan-Vertragspunkte sind nicht abschliessend aufgeführt bzw. sind nach Bedarf der Vertragspartner entsprechend zu regeln.

sorgt und ordnen zum Zeitpunkt der Grundstücksparzellierung den Eintrag der notwendigen Dienstbarkeiten im Grundbuch an. Bei Parzellierungen müssen sämtliche Gebäude über ein mindestens 3.0m breites Anmerkungsgrundstück erschlossen sein.

§ 12 Ausnahmen

Ausnahmen
allgemeiner Art

- ¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften gestatten.
- ² Voraussetzungen für Ausnahmen sind, dass keine Widersprüche zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 vorliegen. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden.

Ausnahmen bedürfen eines Antrages und einer stichhaltigen Begründung. Sie werden nach Abwägung von der Baubewilligungsbehörde erteilt.

§ 13 Schlussbestimmungen

Genehmigungs-
voraussetzung

- ¹ Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der gemäss § 11 Abs. 3 erwähnte Quartierplan-Vertrag von den Vertragsparteien allseitig unterzeichnet und öffentlich beurkundet wird.

Überwachung des
Vollzugs

- ² Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

Aufhebung früherer
Beschlüsse

- ³ Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten für das Areal als aufgehoben.

Inkrafttreten

- ⁴ Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 10. Januar 2005

Beschluss der Gemeindeversammlung: 16. Juni 2005

Referendumsfrist: 16. Juni bis 15. Juli 2005

Urnenabstimmung: 27. November 2005

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 50 vom 15. Dezember 2005

Planaufgabe vom 15. Dezember 2005 bis 15. Januar 2006

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:

Der Verwalter:

Ruth Sprunger

Michael Schaeren

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 691 vom 2. Mai 2006

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschreiber