

Gemeinde Zunzgen

Kanton Basel-Landschaft



Quartierplanung "Mühlematten Süd"

Quartierplan-Reglement

Bereinigung aufgrund der Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung und dem Mitwirkungsverfahren

23. Mai 2013

Inhaltsverzeichnis

	Erlass	1
§ 1	Zweck und Ziele der Quartierplanung	1
§ 2	Geltungsbereich der Quartierplanung	2
§ 3	Art und Mass der baulichen Nutzung	2
§ 4	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	3
§ 5	Gestaltung der Bauten	4
§ 6	Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes	5
§ 7	Uferschutzzone	8
§ 8	Naturgefahren	8
§ 9	Erschliessung und Parkierung	10
§ 10	Ver- und Entsorgung	11
§ 11	Lärmschutz	12
§ 12	Realisierung	12
§ 13	Ausnahmen und Abweichungen	13
§ 14	Schlussbestimmungen	13
	Beschlüsse	15

Bearbeitung:



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 928 84 30

Auftragsnummer:	74.042
Dok-Status:	Reglement
Verfasser:	RU/KI
Version:	Bereinigung
Datum:	23. Mai 2013
Kontrolle / Freigabe:	

Erlass

Die Einwohnergemeinde Zunzgen erlässt – gestützt auf §§ 2 - 7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – über die Parzelle Nr. 1338 die Quartierplan-Vorschriften "MÜHLEMATTEN Süd", bestehend aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan (Situationsplan und Schnitte, 1:500).

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

Grundlage für die Quartierplanvorschriften bilden die Konzeptpläne der Architekten (vgl. ABK Broschüre Stand: 25. Oktober 2012).

§ 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung

Zweck

- ¹ Die Quartierplanung "MÜHLEMATTEN Süd" bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und die planerische Sicherstellung einer attraktiven Wohnüberbauung unter Beachtung der speziellen Lage und Umgebung gemäss den Zielsetzungen nach § 1 Abs. 2.

Zweck und Ziele der Quartierplanung sind im Sinne von §§ 37 und 39 RBG in den Quartierplan-Vorschriften (Quartierplan = QP und Quartierplan-Reglement = QPR) festgelegt worden.

Ziele

- ² Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- a) Sicherstellung einer quartierverträglichen Siedlungsverdichtung auf der Grundlage eines Bebauungs- und Aussenraumkonzeptes;
 - b) Sicherstellen einer qualitativ hochwertigen Wohnüberbauung mit Identifikationscharakter, welche sich gut in die vorhandene Topographie und in das benachbarte Siedlungsgebiet einpasst;
 - c) Ausbildung einer städtebaulichen Einheit mit ästhetischem Gesamteindruck durch Abstimmung von Architektur, Farbe und Materialien der Baukörper aufeinander;
 - d) Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise;
 - e) Sicherstellung einer attraktiven, differenzierten und naturnahen Aussenraumgestaltung im Sinne des ökologischen Ausgleichs;
 - f) Sicherstellung des Lärmschutzes zur Gewährleistung einer hohen Wohnqualität;

- g) Sicherstellung einer bedürfnisgerechten, verkehrsarmen Erschliessung sowie einer guten Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel.

§ 2 Geltungsbereich der Quartierplanung

Geltungsbereich

- ¹ Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Orientierende Planinhalte beruhen auf andern Erlassen und werden nur zur vollständigen Information dargestellt. Dies gilt auch für sämtliche Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters.

Verbindlichkeit der Planinhalte

- ² Die Quartierplan-Vorschriften regeln insbesondere:
- a) Art und Mass der baulichen Nutzung;
 - b) Lage, Grösse und Gestaltung der ober- und unterirdischen Bauten;
 - c) Nutzung, Gestaltung und Unterhalt der Aussenräume und Aussenraumelemente;
 - d) Erschliessung, Parkierung sowie Ver- und Entsorgung;
 - e) Lärmschutz
 - f) Energiestandard;
 - g) Ausnahme und Abweichungen, Vollzug der Quartierplan-Vorschriften.

§ 3 Art und Mass der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

- ¹ Das Quartierplan-Areal ist der Wohn- und Geschäftsnutzung gemäss § 21 Abs. 2 RBG vorbehalten.

Definition der baulichen Nutzung

- ² Das Mass der baulichen Nutzung wird für Hauptbauten mittels der Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV berechnet.

Definition der Bruttogeschossfläche sinngemäss nach § 49 Abs. 2 RBV.

Nicht zur Bruttogeschossfläche zählend

- ³ Nicht zur Bruttogeschossfläche werden gerechnet:
- a) Unterirdische Bauten und Untergeschossflächen, bzw. Einstellhallenbereiche welche talseitig nicht mehr als 3.5 m über das gestaltete Terrain hinausragen;
 - b) Räume, die nicht als Wohn- und Arbeitsräume verwendbar*¹ sind;
 - c) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anre-

**¹ Beispiele für nicht verwendbare Räume:*

- Räume mit mangelnder Belichtung oder zu geringer Raumhöhe für Wohn- oder Arbeitsräume im Sinne von §§ 73, 74 RBV

- chenbare Räume erschliessen;
- d) allen Bewohnern, Besuchern und allenfalls Angestellten dienende Abstellräume für Velos, Kinderwagen, Rollstühle u. Ä.;
- e) mindestens einseitig offene Balkone, Loggien, Terrassen und Pergolen;
- f) ausserhalb der Bauten liegende Bauteile wie Treppen, Stützmauern, Lichtschächte, Überdachungen, Dachvorsprünge, Rampenanlagen, überdachte Zugangsbereiche u. dgl.
- g) An- und Nebenbauten gemäss § 3 Abs. 5~~6~~.

- Schutzräume,
- Reduits,
- Treppenauge
- Heizräume, Räume für Energiespeicher,
- Waschküchen und Trockenräume sowie Kellerräume
- Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage,
- Installationsräume und Räume für weitere haustechnische Anlagen.

Der Quartierplan umfasst eine Fläche von 14'180 m². Das bauliche Nutzungsmass (BGF 10'700 m²) entspricht einer Ausnützungsziffer (AZ) von 0.75.

Bruttogeschossfläche ⁴ Die Bruttogeschossfläche für das Quartierplan-Areal beträgt maximal 10'700 m².

An- und Nebenbauten ⁵ Als An- und Nebenbauten gelten eingeschossige und unbeheizte Bauten, welche nicht einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen, wie Velounterstände, Schöpfe, Gerätehäuschen, überdachte Siedlungserholungseinrichtungen und dgl. Die Summe der Grundflächen aller Nebenbauten im Quartierplan-Areal beträgt maximal 200 m².

§ 4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Baubereiche für Hauptbauten ¹ Es dürfen nur Hauptbauten in den im Quartierplan dafür definierten Baubereichen erstellt werden. Die Baubereiche der Hauptbauten A bis H begrenzen die Lage, Grösse, Höhe und die Geschossigkeit der zulässigen Hauptbauten. Nicht zur baulichen Nutzung zählende Bauteile gemäss § 3 lit. b – e sind innerhalb der Baubereiche zu erstellen.

Das der Quartierplanung zu Grunde liegende Bebauungskonzept (vgl. ABK Broschüre, Stand: 25. Oktober 2012) bildet eine richtungweisende Vorgabe für eine realisierbare Bebauung. Die Bebauungstypologie ist in Beachtung der Baubereiche und der zulässigen Gebäudeprofile zu wählen.

Messweise der Gebäudehöhe der Baubereiche für Hauptbauten ² Die Definition der Gebäudehöhe erfolgt mittels Meereshöhe (m ü. M.). Die Gebäudehöhe für die Hauptbauten A bis H wird bis Oberkante des fertigen Dachrandes gemessen.

Messweise der Gebäudehöhe von Nebenbauten ³ Nebenbauten dürfen eine Fassadenhöhe von 3.5 m und eine Gebäudehöhe von 5.0 m nicht überschreiten. Gemessen wird ab dem höchsten Punkt des gestalteten Terrains bis Oberkante des fertigen Daches bzw. Dachrandes.

Standorte von An- und Nebenbauten

4 An- und Nebenbauten sind innerhalb des Aussenbereichs Wohnumfeld und dem Bereich für Quartierplatz – jedoch nicht im Areal des ökologischen Ausgleichs [sowie in der Uferschutzzone](#) – in Beachtung der Baulinien bzw. §§ 54 und 57 RBV zu errichten.

Unterirdische Bauten und Bauteile

5 Unterirdische Bauten und Bauteile können im gesamten Quartierplan-Perimeter mit Ausnahme der Fläche des ökologischen Ausgleichs [und der Uferschutzzone](#) erstellt werden. Die Lage und Grösse der unterirdischen Bauteile sind im Quartierplan - wie im Überbauungskonzept angedacht - orientierend dargestellt. Verschiebungen und Grössenänderungen sind zulässig wenn sie das städtebauliche und betriebliche Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen.

Talseitig dürfen unterirdische Einstellhallen das gestaltete Terrain bis zu einer Höhe von 3.5 m überragen.

§ 5 Gestaltung der Bauten

Städtebauliche Einpassung

1 Haupt- und Nebenbauten sind als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe auch bei späteren Sanierungen sorgfältig so aufeinander abzustimmen, dass ein ausgewogener Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in das Siedlungs- und Landschaftsbild sichergestellt ist. Dem Gemeinderat steht dabei ein Mitspracherecht zu.

Dachform und -nutzung

2 Als Dachform wird das Flach- oder Pultdach für die Hauptbauten festgelegt. Für Nebenbauten ist die Dachform frei. Nicht begehbare Dachflächen von Hauptbauten haben ökologische Funktionen zu erfüllen.

Attikageschoss

3 Mit Ausnahme von Baubereich B ist in allen Baubereichen das oberste Geschoss als Attikageschoss auszubilden. Die Fläche der Attikageschosse (inkl. Räume technischer Einrichtungen) darf jeweils maximal 75 % der Fläche (Gebäudeumfang) des darunterliegenden Geschosses betragen. Die Attikageschosse dürfen lagemässig frei über den darunter liegenden Vollgeschossflächen angeordnet werden.

Standorte für Nebenbauten sind im Quartierplan nicht in Form von Baubereichen festgelegt, es wird lediglich bestimmt, dass Nebenbauten ausschliesslich in den genannten im Quartierplan eingezeichneten Bereichen zu erstellen sind.

Das Freihalten des Sockels der unterirdischen Autoeinstallhalle dient der natürlichen Belichtung und Belüftung.

Den Bauinteressenten wird im Rahmen des Baugesuchverfahrens empfohlen, frühzeitig mit den zuständigen kantonalen Fachinstanzen sowie mit der Gemeinde die Materialisierung und Farbgebung vorzubesprechen. Es sind verbindliche Farb- und Materialkonzepte einzureichen.

Ökologische Funktionen sind z. B. extensive Begrünung, Gewinnung von Solarenergie, Regenwassersammlung für Brauchwasser und/oder Ähnliches.

Die Verwendung von einheimischem Saatgut wird empfohlen (z. B. "Basler Pflanzenmischung für extensive Dachbegrünungen"). Als Substrat ist nach Möglichkeit natürliches Bodenmaterial zu wählen und einzubauen.

- Die Erstellung von massiven Brüstungen ist bis zu einer Höhe von 1.0 m zulässig. Diese werden gemessen von der Oberkante der fertigen Decke des darunter liegenden Vollgeschosses bis zur Oberkante der Brüstung. Die Dächer der Vollgeschosse dürfen als Dachterrassen genutzt werden.
- Technische Bauteile auf dem Dach
- 4 Technische Bauteile wie Oblichter, Entlüftungsbauteile, Liftüberfahrten, Kaminanlagen u. dgl. können die Dächer der Hauptbauten nach der technischen Notwendigkeit überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. In oder an der Fassade platzierte Einrichtungen sind in die Fassadengestaltung zu integrieren.
- Solaranlagen
- 5 Die Erstellung von Solaranlagen (Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) ist auf den Dachflächen der Hauptbauten gestattet. Solaranlagen dürfen die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Sie sind um das Mass ihrer Überhöhung von der Fassadenflucht zurückzusetzen.
- Abgrabungen am Gebäude
- 6 Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis zu einem Drittel des Gebäudeumfangs zulässig. Es ist auf eine sorgfältige Gestaltung zu achten.
- Spätere Änderungen / Ergänzungen an Bauten
- 7 Allfällige spätere Renovationen und Änderungen von Bauten dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen. Sie sind in ihren wesentlichsten architektonischen Merkmalen und in ihrer Grundstruktur aufeinander abzustimmen. ~~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.~~

§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

- Grundsatz
- 1 Die Gliederung und Nutzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan vorgegeben. Die Konkretisierung der Aussenraumgestaltung erfolgt auf der Stufe des Baubewilligungsverfahrens unter Berücksichtigung der nachfolgenden Bestimmungen.

[Es wird empfohlen vor der Eingabe von Baugesuchen für spätere bauliche Änderungen und Ergänzungen in Zusammenarbeit mit der Gemeinde spezifische Gestaltungsrichtlinien bzw. Gestaltungskonzepte auszuarbeiten.](#)

vgl. auch Umgebungsplan gemäss § 6 Abs. 2 QPR

Umgebungsplan

~~2 Für die definitive Anlage des Aussenraumes ist im Baugesuchsverfahren ein detaillierter Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:200 mit allen notwendigen Schnittplänen einzureichen. Im Umgebungsplan werden alle Aussenraumflächen detailliert dargestellt. Der Umgebungsplan im Massstab 1:200 ist Bestandteil der Baubewilligung. Er ist mit den Baubewilligungsakten einzureichen und Er_~~ beinhaltet insbesondere:

- a) bestehendes und neu gestaltetes Terrain sowie allfällig nötige Stützmauern;
- b) Art und Gestaltung der allgemeinen Grün- und Freiflächen inkl. Beläge;
- c) Art und genauer Standort von Bepflanzungen;
- d) Genaue Lage und Anzahl sowie Art der Bäume;
- e) Genaue Lage, Dimensionierung und Materialisierung der internen Erschliessungs- und Parkierungsanlagen (inkl. deren Beleuchtung);
- f) Genaue Lage, Dimensionierung, Materialisierung und Definition des Nutzungszweckes von allfälligen Nebenbauten;
- g) Genaue Lage und Art von Ver- und Entsorgungsanlagen;
- h) Lage und Dimensionierung von Lärmschutzbauten;
- i) Detaillierung der ökologischen Ausgleichsflächen;
- j) Dachgestaltung und –begrünung;
- k) Lage und Dimensionierung^A der Ein- und Ausfahrten der Einstellhalle;
- l) Genaue Lage der Gebäudezugänge.

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.

Allgemeine Grün- und Freifläche

³ Die allgemeine Grün- und Freifläche ist als gestaltete Grünfläche anzulegen, dauernd zu erhalten und durch die Grundeigentümerschaft fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.

Innerhalb der allgemeinen Grün- und Freifläche sind an geeigneten Standorten Hochstamm-bäume als Einzelbäume oder als Baumgruppen zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind ~~standortheimische~~ standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden. Bestehende Bäume und Grünstrukturen sind wo sinnvoll und möglich in die Gestaltung der allgemeinen Grün- und Freiflächen zu integrieren.

Gestaltete Grünflächen differenzieren verschiedene Funktionen und unterschiedliche Bepflanzungsformen (Wiesen, Rabatten, Hecken, Bäume, Baumgruppen, Baumreihen etc.)

~~Standortheimisch~~ Standortgerecht und einheimisch schliesst das Anpflanzen sogenannt invasiver Neophyten aus.

Aussenraumbereich Wohnumfeld

⁴ Der Aussenraumbereich Wohnumfeld soll offen und mit verschiedenen ~~standort-~~

	<p>heimischen <u>standortgerechten, einheimischen</u> Bepflanzungselementen gestaltet werden. Innerhalb des Aussenraumbereichs Wohnumfeld ist die Erstellung von quartierinternen Erschliessungs- und Ausseninfrastruktureinrichtungen (z.B. Abfallsammelstellen, Velounterstände u dgl.), Gebäudezugängen, An- und Nebenbauten gemäss § 3 Abs. 56, privaten Gartenanlagen sowie die Anlage von Sitzplätzen (gedeckt/ungedeckt) zulässig. Einfriedungen sind mit Ausnahme der Bestimmungen unter § 6 Abs. 7 nicht zulässig.</p>	
Bereich für ökologischen Ausgleich / Lärmschutz	<p>5 Der Bereich für ökologischen Ausgleich hat ökologische Funktionen zu erfüllen und ist naturnah anzulegen bzw. zu gestalten, dauerhaft zu erhalten und durch die Grundeigentümerschaft fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen. Für die Bepflanzung sind ausschliesslich standortheimische <u>standortgerechte, einheimische</u> Pflanzen zu verwenden.</p> <p>Bauliche Massnahmen und/oder Terrainveränderungen innerhalb des Bereichs für ökologischen Ausgleich sind ausschliesslich im Zusammenhang mit der Erstellung von Lärmschutzmassnahmen gemäss § 119 Abs. 2, Hochwasserschutzmassnahmen gemäss § 87 Abs. 1 und Fusswegen gemäss § 6 Abs. 8 zulässig.</p>	<p><i>Ökologische Funktionen sind z.B. die Förderung der ökologischen Vernetzung, die Versickerung von unverschmutztem Dach- und Platzwasser u.a.m.</i></p>
Bereich für Quartierplatz	<p>6 Der Bereich für Quartierplatz dient der Erschliessung und als Spiel- und Aufenthaltsfläche für die Bewohnerschaft. Zulässig sind die Erstellung von Erschliessungsanlagen und Gebäudezugängen, die Erstellung von Ausseninfrastruktur-Einrichtungen (Spiel- und Verweilflächen, multifunktionale Plätze, Sitzgelegenheiten, Brunnen, Veloabstallanlagen u. dgl.) sowie Baumpflanzungen.</p>	
Private Garten- und Freiflächen	<p>7 Private Garten- und Freiflächen sind nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten. Die Nutzung erfolgt individuell durch die jeweiligen Bewohner. Eine Einfriedung dieser Flächen ist nur in Form einer standortheimischen <u>standortgerechten einheimischen</u> Hecke mit einer maximalen Höhe von 1.5 m bzw. einem einfachen Zaun mit einer maximalen Höhe von 1.0 m zulässig.</p>	
Wege und Plätze	<p>8 Wege sind soweit technisch möglich und sinnvoll mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.</p>	

§ 7 Uferschutzzone

- Zweck
- Unzulässige Eingriffe und Massnahmen
- Pflege und Unterhalt
- Hochwasser
- 1 Die Uferschutzzone bezweckt den dauernden Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere.
 - 2 Innerhalb der Uferschutzzone sind alle Massnahmen und Eingriffe untersagt, welche dem Schutzzweck gem. § 7 Abs. 1 zuwiderlaufen. Darunter fallen insbesondere:
 - a) Terrainveränderungen mit Ausnahme der Errichtung von Lärmschutzbauten gemäss § 11 Abs. 2 und Hochwasserschutzmassnahmen gemäss § 8 Abs. 1;
 - b) standortfremde Bepflanzungen;
 - c) die Errichtung von Bauten und Anlagen mit Ausnahme von Lärmschutzbauten gemäss §11 Abs. 2 und Hochwasserschutzmassnahmen gemäss § 8 Abs. 1;
 - d) das Ausbringen von Düngemitteln und Bioziden.
 - 3 Die Uferbereiche sind naturnah zu erhalten und entsprechend zu pflegen. Wasserbauliche Massnahmen sind dem Schutzziel anzupassen und mit ingenieurbio-logischen Mitteln auszuführen. Beeinträchtigte Uferbereiche sind zu renaturieren und mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Der Gemeinderat kann in Koordination mit den kantonalen Fachstellen einen Pflegeplan erlassen. Darin sind Ausführungsbestimmungen zu spezifischen Pflegemassnahmen, Unterhalt und Aufsicht, Kompetenzen etc. festzulegen.

vgl. § 13 RBV

§ 87 Naturgefahren

- 1 Gestützt auf die Naturgefahrenkarte für die Gefährdung Wasser sind ~~im Gefahrenbereich für~~ in der Gefahrenzone Hochwasser (geringe Gefährdung) an den betroffenen Bauten und Anlagen entsprechende Massnahmen zur Verhinderung von Schäden durch eindringendes Wasser vorzusehen. Die dabei zu beachtende massgebende Hochwasserkote durch mögliche Hochwasserereignisse geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) liegt bei 404.70 m ü. M. Als

~~potentielle Hochwasserhöhe gilt das gewachsene Terrain plus 75 cm (maximale Flusstiefe bei 300-jährigem Ereignis gemäss Naturgefahrenkarte).~~ Höhere Flusstiefen infolge von Einstau bzw. Rückstau sind zu berücksichtigen.

Bauten und Bauteile in der Gefahrenzone Hochwasser sind unterhalb der ~~potentiellen Hochwasserhöhe~~ massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen und den direkten Auswirkungen bei Hochwasser (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) genügen bzw. standhalten. Öffnungen (z.B. Lichtschächte, Treppenabgänge u. dgl.) unterhalb der ~~potentiellen Hochwasserhöhe~~ massgebenden Hochwasserkote sind baulich vor Hochwasser zu schützen.

Rutschung

- ² Gestützt auf die Naturgefahrenkarte für die Gefährdung Rutschung sind ~~im Gefahrenbereich für~~ in der Gefahrenzone Rutschung (geringe Gefährdung) die betroffenen Bauten und Anlagen so auszugestalten, dass sie durch die Art und Intensität der möglichen Rutschereignisse nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

Die massgebenden Einwirkungen der Rutschgefahr sind mit einer Baugrunduntersuchung im Rahmen eines geologischen Gutachtens zu ermitteln und die baulichen Schutzmassnahmen daraus abzuleiten.

Steinschlag

- ³ Gestützt auf die Naturgefahrenkarte für die Gefährdung Steinschlag sind in der Gefahrenzone Steinschlag (mittlere Gefährdung) die betroffenen Gebäude so auszugestalten, dass die der Steinschlaggefährdung zugewandten Seiten von Gebäuden durch mögliche Steinschlagereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) nicht wesentlich beschädigt werden.

Räume die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, wie Wohn- und Schlafräume, sind in der Regel auf den der Steinschlaggefährdung abgewandten Seiten von Gebäuden anzuordnen. Ebenso sind Nutzungen um das Gebäude so zu gestalten, dass der Aufenthalt von Personen im Freien hauptsächlich auf der durch das Gebäude geschützten Seite stattfindet. Bei Neubauten sind innerhalb der Gefahrenzone Steinschlag (mittlere Gefährdung) gefahrenvermindernde Massnahmen wie Geländeterrassen, stabile Mauern u. dgl. vorzusehen.

Nachweis ⁴³ Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren sind im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen bzw. darzustellen und zu beschreiben. Bei der Anwendung von verschiedenen Schutzmassnahmen sind die Massnahmen aufeinander abzustimmen.

Realisierungszeitpunkt ⁵⁴ Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren sind mit der Realisierung der Quartierplan-Überbauung zu erstellen.

§ 98 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung des Quartierplan-Areals ¹ Die Erschliessung des Areals der Quartierplanung erfolgt über die Industriestrasse (unterirdische Autoeinstellhalle / oberirdische Besucherparkplätze) sowie über das nördlich angrenzende Quartierplanareal.

Quartierinterne Erschliessung und Parkierung ² Die Lage der quartierinternen Erschliessungs- und Parkierungsanlagen wird im Quartierplan vorgegeben. Die Konkretisierung erfolgt auf der Stufe des Baugesuches.

In begründeten Fällen, insbesondere bei der Realisierung einzelner Bebauungs-etappen kann von der im Quartierplan vorgegebenen Lage der Erschliessungs- und Parkierungsanlagen abgewichen werden. Abweichungen benötigen die Zustimmung des Gemeinderates.

Die Gestaltung und Beleuchtung der Erschliessungs- und Parkierungsanlagen hat nach einem einheitlichen Projekt zu erfolgen. [Übermässige Lichtemissionen sind zu vermeiden](#). Die gestalterische Einheitlichkeit der Erschliessungs- und Parkierungsanlagen ist auch bei späteren baulichen oder lagemässigen Anpassungen sicherzustellen.

Ausnahmefahrten ³ Die Gebäudezufahrt ist für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) bis ~~zum Gebäudezugang der~~ [zu den](#) Hauptbauten sicherzustellen.

Anzahl Abstellplätze ⁴ Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach den Bestimmungen der Verordnung zum RBG, für Velos nach den Empfehlungen gemäss Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Velos/Mofas (ARP).

vgl. auch Umgebungsplan gemäss § 6 Abs. 2 QPR

- Die genaue Anzahl der Abstellplätze sowie deren Anordnung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen und auszuweisen.
- Parkplatz-Vermietung ⁵ Die Vermietung von Parkplätzen in den unterirdischen Autoeinstellhallen an Dritte ist nur gestattet, wenn der Parkierungsbedarf der Quartierplan-Überbauung nachweislich gedeckt ist. Die oberirdischen Parkierungsanlagen sind den Besuchern des Quartierplan-Areals vorbehalten. Besucherparkplätze dürfen weder fest vermietet noch dauernd belegt werden.
- [Bereich für oberirdische Parkierung](#) ⁶ [Der Bereich für oberirdische Parkierung ist so zu gestalten, dass die darin erstellten Parkierungsanlagen einen minimalen Sicherheitsabstand von 0.5 m zur Industrie- strasse aufweisen.](#)
- Erstellung von Veloabstell-
plätzen ⁷⁶ Beim Bau von Mehrfamilienhäusern sind für die gesamte Bewohnerschaft gut zugängliche gedeckte Veloabstellplätze zu erstellen.

§ 109 Ver- und Entsorgung

- Entwässerung ¹ Die Entwässerung des Quartierplan-Areals erfolgt nach dem gültigen generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Zunzgen, sowie nach dem aktuellen Stand der Technik.
- Für die Weiterverwendung (z. B. Brauchwasser, Biotopspeisung, Versickerung, Ableitung etc.) des anfallenden nicht verschmutzten Abwassers (Meteorwasser auf versiegelten Flächen und Dächern usw.) ist ein Konzept zu erstellen, welches der Genehmigung durch die Gemeinde bedarf.
- Energie-Standard ² Die Hauptbauten müssen bzgl. der Gebäudeisolationswerte sowie der Wärmeerzeugungswerte die energetischen Anforderungen für Neubauten gemäss den zum Zeitpunkt der Baugesuchseingabe aktuellsten Richtlinien der Qualitätsmarke "MINERGIE" erfüllen.
- Abfallsammelstelle / Kom-
post ³ Abfallsammelstellen müssen an gut zugänglicher Lage erstellt werden. Die Konkretisierung bzw. die genaue Lagedefinition erfolgt auf der Stufe des Baugesuchsverfahrens.

Der definierte Sicherheitsabstand dient dem Schutz des Langsamverkehrs insbesondere der Velofahrer auf der Industrie- strasse, da diese Teil des kantonalen Radroutennetzes ist.

Betreffend der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Vorgaben und Reglemente der Gemeinde massgebend.

Der MINERGIE-Standard kann im Laufe der Zeit ändern, er wird regelmässig aktualisiert. Zum Zeitpunkt der Baugesuchseingabe sind die Werte des aktuellsten MINERGIE- Standards massgebend.

*Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Gemeinde Zunzgen.
vgl. auch Umgebungsplan § 6 Abs. 2.*

§ 110 Lärmschutz

- Lärmempfindlichkeitsstufe ¹ Im Quartierplan-Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.
- Massnahmen ² Als Massnahme gegen eine übermässige Lärmbelastung des Quartierplan-Areals kann innerhalb des Bereichs für ökologischen Ausgleich entlang der Hauptstrasse [mit einem minimalen Abstand von einem Meter zur Strassengrenze](#) eine gestaffelte und/oder versetzte Lärmschutzwand errichten werden. ~~Diese darf bei einem minimalen Abstand von einem Meter ab der Strassengrenze der Kantonsstrasse eine maximale Höhe von 2.5 m nicht überschreiten.~~ Die Lärmschutzwand muss gemäss dem aktuellsten Stand der Technik die Schalldurchdringung verringern, schallabsorbierend wirken und muss [mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen](#) begrünt werden.
- [Nachweise](#) ³ [Im Rahmen des Baugesuchverfahrens sind die entsprechenden Nachweise für den Lärmschutz gemäss Artikel 31. LSV \(Baubewilligung in lärmbelasteten Gebieten\) und Artikel 32 LSV \(Schallschutz an neuen Gebäuden\) zu erbringen.](#)

§ 121 Realisierung

- Realisierungsvorgehen ¹ Die Realisierung der Quartierplan-Überbauung hat grundsätzlich im Einvernehmen zwischen der Gemeinde Zuzgen und den Eigentümern des Quartierplan-Areals zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere den Werkleitungsbau, das Festlegen der Baustellenorganisation bzw. des Baustellenverkehrs und der Bauzeiten.
- Etappierung ² Die Realisierung kann als Einheit oder in Etappen erfolgen. Sofern die Quartierplan-Überbauung in Etappen realisiert wird, sind die entsprechenden Ergänzungsanlagen wie Zufahrten, Wege, Abstellplätze, Frei- und Spielflächen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen etc. so auszulegen, dass der Bedarf der jeweiligen Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt.

Zu beachten sind insb. Art. 32 ff. der eidg. Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986.

Details sind gegebenenfalls im Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 Abs. 2 RBG oder im Baugesuchverfahren zu regeln.

§ 132 **Ausnahmen und Abweichungen**

- | | |
|-------------------------------|--|
| Ausnahmen | 1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates Ausnahmen von diesen Quartierplan-Vorschriften gewähren. |
| Voraussetzungen für Ausnahmen | 2 Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Quartierplanung gemäss § 1 vorliegt. Die durch den Quartierplan definierte Gesamtkonzeption betreffend Bebauung, Gestaltung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung darf durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden. |
| Abweichungen | 3 Grössere Abweichungen von der im Quartierplan definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Änderung der Quartierplan-Vorschriften erfolgen. |

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

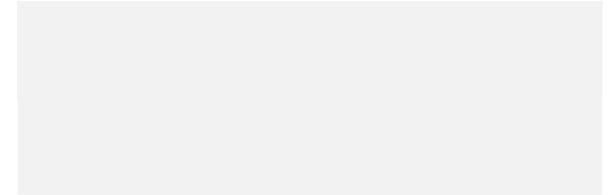
§ 143 **Schlussbestimmungen**

- | | |
|-----------------------------------|---|
| Dienstbarkeiten bei Parzellierung | 1 Bei Parzellenmutationen innerhalb des Quartierplan-Areals gelten daraus entstehende Rechte und Lasten (Dienstbarkeiten) zur Sicherstellung der Realisierung und der Funktionalität der Quartierplanung als gegenseitig erteilt. Bei Parzellierungen müssen sämtliche Gebäude über ein mindestens 3.0 m breites Anmerkungsgrundstück erschlossen sein. |
| Genehmigungsvoraussetzung | 2 Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass ein allfällig erforderlicher Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 Abs. 2 RBG von den entsprechenden Vertragsparteien in unterzeichneter Form vorliegt. |
| Überwachung des Vollzugs | 3 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 120 ff. RBG bzw. §§ 86 ff. RBV bleibt vorbehalten. |
| Aufhebung früherer Beschlüsse | 4 Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden Zonenvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters als aufgehoben. Dies gilt |

Inkrafttreten

insbesondere für die Quartierplanvorschriften "Mühlematten" (RRB Nr. 691 vom 02. Mai 2006).

- ⁵ Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.



Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:

Beschluss der Gemeindeversammlung:

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr.

Planaufgabe vom

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeverwalter:

Kanton

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

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschreiber: