



Gemeinde Muttenz
Quartierplanung Schulstrasse

Quartierplan-Reglement
Vorlage für die Gemeindeversammlung
vom 21. März 2006

MUTT 2054 09. Februar 2006 BM

RAUMPLANUNG
HOLZEMER

Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil Telefon 061 421 89 89 Fax 061 421 89 90

INHALT

1	ERLASS	3
2	ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG	3
3	GELTUNGSBEREICH UND INHALT	4
4	LAGE, GRÖSSE UND KUBISCHE GLIEDERUNG DER BAUTEN.....	4
5	ART UND MASS DER NUTZUNG	5
6	GESTALTUNG UND BENÜTZUNG DER FREIFLÄCHEN.....	6
7	ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	7
8	VER- UND ENTSORGUNG	7
9	LÄRMSCHUTZ.....	8
10	REALISIERUNG / QP-VERTRAG	8
11	AUSNAHMEN	9
12	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	9

1 ERLASS

- Inhalt* ¹ Die Einwohnergemeinde Muttenz erlässt - gestützt auf § 2 und § 37 ff des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 auf den Parzellen 1954 und 6598 Quartierplanvorschriften, bestehend aus dem Quartierplanreglement und den nachfolgend aufgeführten Teilplänen:
- Plan Nr. 1 Erschliessung und Freiräume 1: 500
 - Plan Nr. 2a Bebauung EG bis 2.OG 1: 500
 - Plan Nr. 2b Bebauung UG 1: 500
 - Plan Nr. 3 Profile 1: 500
- Verbindlichkeit* ² Die Pläne Nr. 1 „Erschliessung und Freiräume“, Nr. 2a „Bebauung EG bis 2.OG“, Nr. 2b „Bebauung UG“, sowie Nr. 3 „Profile“ sind grundeigentumsverbindlich. Der Grundriss-/Fassadenplan im Anhang des Reglements hat verbindlichen Charakter. Er regelt das architektonische Erscheinungsbild.

2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

- Zweck* ¹ Der Quartierplan Schulstrasse bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.
- Ziele* ² Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- Realisierung einer qualitativ guten Wohnüberbauung unter Beachtung der speziellen Lage und der Aussenräume
 - Berücksichtigung der Umwelt sowie der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft
 - Schadstoffarmes Wohn- und Raumklima unter Beachtung sinnvoller energetischer Massnahmen und durch Wahl geeigneter Baumaterialien

3 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

<i>Geltungsbereich</i>	¹	Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter.
<i>Inhalt</i>	²	Die Vorschriften regeln insbesondere <ul style="list-style-type: none">• die Lage, die Grösse und die kubische Gliederung der ober- und unterirdischen Bauten• die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten• die Gestaltung und die Benützung der Freiflächen und des Aussenraumes• das architektonische Erscheinungsbild der Bauten• die Erschliessung und Parkierung sowie die Ver- und Entsorgung• die Realisierung der Überbauung• den Vollzug der Quartierplanvorschriften

4 LAGE, GRÖSSE UND KUBISCHE GLIEDERUNG DER BAUTEN

<i>Anzahl</i>	¹	Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die in den Teilplänen 1 - 3 enthalten sind.
<i>Lage und Grösse</i>	²	Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl, Gebäudeprofil) gehen aus den Plänen Nr. 2a/b und 3 hervor. Gegenüber benachbarten Parzellen gelten die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss §§ 90 ff. RBG. Für die Überdachung der Rampe der Einstellhalle wird eine Lärmschutzbaulinie festgelegt.
<i>Aufbauten</i>		Durch Haustechnik bedingte Aufbauten auf dem Dach wie Liftüberfahrten, Kamine, Sonnenkollektoren etc. sind zulässig. Mobilfunkantennen sind auf den Dachflächen sowie im ganzen Quartierplanareal unzulässig.
<i>Abweichungen</i>		Abweichungen von Form, Mass und architektonischer Gestaltung innerhalb der Baubereiche sind zulässig, sofern sie das Überbauungskonzept nicht beeinträchtigen. Lage der Bauten und Grösse der eingeschossigen Nebenbauten können unter den vorgenannten Bedingungen ebenfalls verändert werden. Solche Abweichungen und Änderungen bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

<i>Gestaltung und Materialisierung</i>	3	Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten und Bauteile sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als bauliche Einheit erscheinen lässt. Dem Gemeinderat steht in Bezug auf die Gestaltung und Materialisierung der Baukörper ein Mitspracherecht zu. Dem Baugesuch muss ein entsprechendes Materialisierungs- und Farbkonzept beigelegt werden. Die Gestaltungs- und Materialisierungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.
<i>Dachformen</i>	4	Für die Dachform, die Gebäudehöhen sowie die Koten der Erdgeschosse ist der Teilplan Nr. 3 massgebend.
<i>Flachdächer</i>	5	Die Flachdächer sind zu begrünen.
<i>Behindertengerechte Bauweise</i>	6	Sämtliche Wohnungen sind in behindertengerechter Bauweise zu erstellen. Für die behindertengerechte Bauweise gelten die Bestimmungen nach § 108 RBG.
<i>Minergie</i>	7	Die Hauptbauten sind im Minergie-Standard zu errichten. Das Projekt ist vor Einreichung der Baugesuchsunterlagen mit der Fachstelle Energie des Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) abzusprechen.

5 ART UND MASS DER NUTZUNG

<i>Nutzung</i>	1	Das Quartierplanareal ist der Wohnnutzung gemäss § 21 Abs.1 RBG vorbehalten.
<i>Nutzungsmasse</i>	2	Die Berechnung des Nutzungsmasses für die Bebauungsziffer und Ausnützungsziffer richten sich nach dem Zonenreglement Siedlung vom März 1995. Ergänzend dazu, werden die Mehrflächen von Aussenwandquerschnitten über 35 cm, welche sich durch den Minergie-Standard ergeben, nicht der Bruttogeschossfläche resp. der überbauten Fläche angerechnet. Die Mehrnutzung darf nicht zur Vergrösserung der Wohnfläche verwendet werden. Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche für Hauptbauten beträgt 3'000 m ² , davon mindestens 250 m ² für unbeheizte Zwischenklimazonen. Die bebaubare Fläche beträgt für Hauptbauten maximal 1'100 m ² und für Nebenbauten 100 m ² .

Nutzungsübertragung ³ Geringfügige Verschiebungen der Nutzfläche sind innerhalb der definierten Baubereiche möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert wird und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

6 GESTALTUNG UND BENÜTZUNG DER FREIFLÄCHEN

Gestaltung ¹ Lage und Umfang der Freiflächen gehen aus dem Plan Nr. 1 hervor. Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Gestaltung und Bepflanzung dieser Flächen ist im Baugesuchsverfahren in einem Umgebungsplan darzustellen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung ist. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage und Gestaltung von Wegen und Plätzen, Spielplätzen, Velounterständen, Parkplätzen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, sowie Beläge und Bepflanzung. Der im Plan ausgewiesene Spielplatz ist auch kleinkindgerecht auszugestalten.

Benützung ² Die Benützung der Gemeinschaftsbereiche und Anlagen steht allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Quartierüberbauung offen. Ausgenommen davon sind die im Plan Nr. 1 eingetragenen privaten Vorgartenbereiche, welche den Erdgeschosswohnungen zugeteilt werden.
Der Zweck und die Nutzung sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen müssen dauernd gesichert sein. Spätere Veränderungen dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates vorgenommen werden.

7 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

- Zufahrten* ¹ Für die Zufahrten, Zugänge und Freiräume sowie die Parkierung sind die Teilpläne Nr. 1 und 2b massgebend.
- Anzahl Stellplätze* ² Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich grundsätzlich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach dem Anhang 11/1 zur RBV.
Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festzulegen bzw. auszuweisen. Dabei sind die im Grundbuch Muttenz auf der Parzelle 1954 eingetragenen Dienstbarkeiten zu berücksichtigen.
- Dienstbarkeiten* ³ Die im Grundbuch als Dienstbarkeit eingetragenen Pflichtparkplätze zu Gunsten der Liegenschaften Hauptstrasse 54, 56 resp. 56a werden in der Einstellhalle ausgewiesen. Sie sind zu Gunsten dieser Liegenschaften zu kennzeichnen, müssen für die Benutzer zugänglich sein und dürfen nicht an Dritte weitervermietet werden.
- Besucherparkplätze* ⁴ Besucherparkplätze sind oberirdisch anzuordnen, entsprechend zu kennzeichnen und dürfen nicht weitervermietet werden.
Eine Vermietung der Stamm-Parkplätze an Dritte ist zulässig, wenn die Parkierungsbedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner gedeckt sind.
- Behindertenparkplätze* ⁵ In der Einstellhalle sind drei behindertengerechte Parkplätze zu erstellen.

8 VER- UND ENTSORGUNG

- Entwässerung* ¹ Die Entwässerung erfolgt nach dem gültigen Generellen Kanalisationsprojekt (GKP) resp. Generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie dem aktuellen Stand der Technik.
- Beläge* ² Wege und Plätze werden, soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien gestaltet. Das verbleibende Meteorwasser muss versickert werden.
- Abfallentsorgung* ³ Für die Abfallentsorgung gelten die kommunalen Bestimmungen. Die Standorte von Container und Kompostplatz sind in Teilplan Nummer 1 enthalten.

9 LÄRMSCHUTZ

- Lärmempfindlichkeitsstufenplan* ¹ Gestützt auf den Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan der Gemeinde Muttenz ist das gesamte Areal innerhalb des Quartierplanperimeters der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet.
- Schallschutz* ² Bezüglich Schallschutz im Hochbau (Aussen- und Innenlärm) gelten die Mindestanforderungen gemäss aktueller SIA-Norm Nr. 181. Bauherrschaft und Projektverfasser können erhöhte Anforderungen festlegen.
- Lärmschutznachweis* ³ Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 und 32 der Lärmschutzverordnung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

10 REALISIERUNG / QP-VERTRAG

- Etappierung* ¹ Die Realisierung der Überbauung muss in einem Vorgang erfolgen.
- Parzellierung* ² Die Vereinigung der in den Perimeter einbezogenen Parzellen muss spätestens bei der Baueingabe grundbuchlich festgehalten werden. Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.
- Servitute* ³ Die jeweiligen Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute einzuräumen. Gleichzeitig sind die erforderlichen Unterhaltsregelungen zu treffen.
- ⁴ In einem entsprechenden Quartierplanvertrag sind insbesondere die privatrechtlichen Aspekte zu regeln:
- Erstellung und Unterhalt von gemeinsamen Bauten und Anlagen
 - Bau- und Durchleitungsrechte
 - Näher- und Grenzbaurechte
 - Benutzungsrechte

11 AUSNAHMEN

- Abweichungen*
- ¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.
 - ² Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 2 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten. Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen.

12 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- Genehmigung*
- ¹ Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der gemäss Ziffer 10.3 erwähnte Quartierplan-Vertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern unterzeichnet ist. Die öffentliche Beurkundung muss spätestens zwei Monate nach Inkrafttreten der Quartierplanung erfolgen.
- Überwachung*
- ² Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 124ff. RBG bzw. §§ 88ff. RBV bleibt vorbehalten.
- Rechtskraft*
- ³ Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

BESCHLUSSDATEN:

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 14. Dezember 2005

Der Präsident:

Beschluss der Gemeindeversammlung: _____

Referendumsfrist: _____

Urnenabstimmung: _____

Der Gemeindeverwalter:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. ____ vom _____

Planaufgabe vom _____

Namens des Gemeinderates

Kanton

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

Der Landschreiber

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. ____ vom _____

GrundeigentümerInnen

Die unterzeichnenden Parteien erklären sich mit diesen Vorschriften einverstanden:

Erwin Reize, Muttenz

Datum, Ort

Unterschrift

BLT Baselland Transport AG

Datum, Ort

Unterschrift

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS:

LSV	Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986
RBG	Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998
RRB	Regierungsratsbeschluss
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein

A Anhang

A.1	Grundriss- / Fassadenplan
-----	---------------------------