



Anhang zu Traktandum 2

Quartierplanreglement «Stettbrunnen» (3. Mutation)

1. Geltungsbereich, Zweck

1.1. Die Einwohnergemeinde MuttENZ erlässt, gestützt auf § 4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967 bzw. gestützt auf § 4 und § 37 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998, über die Parzellen 948, 951, 952 und die Strassenparzelle 5298 (neu 948, 951, 5604 bis 5634, 6430, 6059 bis 6062, und 6064 bis 6093) Quartierplanvorschriften, bestehend aus Quartierplan und Reglement. Integrierender Bestandteil der Quartierplanung sind die Pläne 1 und 2 sowie der Mutationsplan Nr. 3 (Bauflächen), welcher den Plan Nr. 3 (Baulinien) ersetzt.

1.2. Geplant ist die Erstellung und Erhaltung einer Wohnüberbauung bestehend aus 59 Einfamilienhäusern, wovon 5 unterteilbar sind. Zum Zweck einer einheitlichen Überbauung mit hohem Wohnwert werden an die Bauten hohe planerische und architektonische Anforderungen gestellt. Damit die Einheit der Überbauung auch langfristig gewahrt bleibt, werden die nachfolgenden Quartierplanvorschriften erlassen.

2. Allgemeine Vorschriften

2.1. Diese Vorschriften gelten für den im Quartierplan festgelegten Perimeter.

2.2. Die Vorschriften regeln

- Lage und Grösse der Bauten;
- Lage und Art der Verkehrsführung, der Parkierung und der Fussgängerverbindungen;
- Nutzung der Bauten und der Freiflächen;
- Art der Lärmschutzmassnahmen entlang der Münchensteinerstrasse;
- Ausbau des Stettbrunnenwegs als Wohnstrasse;
- Lage und Grösse des Biotops;
- Brandabschlüsse bei Zwischenklimaräumen und gedeckten Sitzplätzen

2.3. Die Vorschriften enthalten auch Anweisungen für die Realisierung in Etappen.

2.4. Alle Grenz-, Näher- und Überbaurechte für gedeckte Sitzplätze und Zwischenklimaräume sind grundbuchlich vor Einreichen des entsprechenden Baugesuchs von Fall zu Fall zu regeln. Ohne die entsprechenden Dienstbarkeiten kann das kantonale Bauinspektorat keine Ausnahme gemäss § 94 Abs. 4b und § 113 Abs. 1a RBG gestatten.

3. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

3.1. Grösse und Lage der Bauten werden entsprechend dem Quartierplan Nr. 1+3 bestimmt durch die Gebäudegrundfläche, durch die Baulinien und die maximale Firsthöhe von 9.50 m.

3.2. Folgende gestalterische Grundsätze sind einzuhalten:

- Durch volumetrische Gliederung des einzelnen Gebäudes sind private Höfe zu bilden.
- Durch Aufnehmen gemeinsamer Fronten innerhalb der Häuserzeile werden der Raum der Wohnstrasse und der öffentliche Hof im Innern der Gebäudegruppen begrenzt.

~~Die gartenseitigen Holzbalkone der Häuser 2, 11, 16, 26 und 33 dürfen mit einer maximalen Firsthöhe von 6.00 m überdacht werden.~~

- Die Dachflächen für Zwischenklimaräume und gedeckte Sitzplätze dürfen nur einseitig geneigt sein, mit Gefälle gegen den Garten. Die Dachneigung der Pultdächer ist möglichst einheitlich zu gestalten.
- Pro Einfamilienhaus sind unbeheizte Zwischenklimaräume und überdeckte Sitzplätze nur bis 15 m² und einer max. Firsthöhe von 3.50 m zugelassen.

3.3. Es sind folgende Materialien zu verwenden:

- gemauerte Aussenwände in hellem Sichtbackstein.
- Gebäudesockel, Stürze, Brüstungen und Schwellen können in Beton ausgeführt werden.

~~neben dem Backstein haben Holz und Glas zu dominieren;~~
Fassadenschalungen in Holz können alternativ durch Faserzementplatten ersetzt werden. Die kleinteilige, bretterähnliche Struktur ist dabei zu übernehmen. Die Fassadenschalungen, Faserzementplatten sind dunkelbraun und nicht glänzend auszubilden.

- Holzfenster können alternativ durch Holzmetallfenster ersetzt werden. Die Fensteraussenseite ist dunkel auszubilden.
- Fenstergrössen resp. das äussere Mauerlichtmass sind beizubehalten. Im Erdgeschoss können gemauerte Brüstungen zu Gunsten grösserer Fenster entfernt werden.
- Die Fensterteilung hat sich am Bestand zu orientieren, wobei die Unterschiede der Teilung

zwischen Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und Dachgeschoss (DG) zu beachten sind.

- Die bestehende Farbgebung ist zu übernehmen. Metallteile sind bei deren Ersatz mit einem grauen Farbton zu versehen. Spenglerabschlüsse sind mit Kupferblech auszuführen.
- Die Dächer sind eine Kombination von Sattel- und Pultdächern, eingedeckt mit dunklen roten Ziegeln und mit einer Neigung von ca. 35°.
- Für unbeheizte Klimaräume und gedeckte Sitzplätze sind feingliedrige, vorwiegend verglaste Konstruktionen, in Verbindung mit einem Glasdach zu verwenden.
- Die Brandabschlüsse an der Grenze oder beim Unterschreiten des minimalen Grenz- und Gebäudeabstandes sind als Glaswand mit Festverglasung R30 (Drahtspiegelglas mit Metallkonstruktion) auszuführen.
- Im gegenseitigen Einverständnis können die Brandabschlüsse auch als Mauerwerk, den baugesetzlichen Vorschriften entsprechend, erstellt werden.

3.4. Die Quartierplanvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

3.5. Für die Überbauung ist keine Radio- und Fernsehantenne zulässig. Der Anschluss hat über die Grossantennenanlage zu erfolgen.

3.6. Die Baulinien und die zugewiesenen Flächen für Zwischenklimaräume und gedeckte Sitzplätze sind im Mutationsplan Nr. 3 (Bauflächen) geregelt.

3.7. Als Grundlage dazu gelten die folgenden Gestaltungsrichtlinien: Die baulichen und gestalterischen Massnahmen dürfen das Gesamtbild der Überbauung nicht beeinträchtigen. Die unbeheizten Zwischenklimaräume und gedeckten Sitzplätze sind in ihren wesentlichen architektonischen Merkmalen und in der Grundstruktur aufeinander abzustimmen.

3.8. Beim Dach sind Ein- und Ausbauten wie Dachflächenfenster und Dachaufbauten erlaubt und wie folgt zu gestalten:

- Zusammenhängende Dachflächen sind einheitlich zu gestalten. Auf das Gesamtbild der Dachflächen ist Rücksicht zu nehmen.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte (Gauben und Lukarnen

usw.) sind nur auf Dächern mit 35° Neigung und mehr gestattet und dürfen nicht übereinander angeordnet werden.

- Für die Anordnung und Grösse von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sind folgende Massnahmen einzuhalten:

- Gesamtlänge zusammen maximal 40% der Fassadenlänge
- Abstand von Stirnfassaden oder Dachabsätzen mindestens 25% der Fassadenlänge oder mindestens 3.0 m bei Fassadenlängen über 12.0 m
- Abstand bis zu Gräten oder Kehlen mindestens 1.5 m, horizontal gemessen
- Fronthöhe des Dachaufbaues maximal 1.6 m, vertikal gemessen. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante des Dachaufbau-Firstes gemessen
- Abstand des Überganges in das Hauptdach unterhalb des Firstes mindestens 1.0 m, vertikal gemessen
- Abstand von der Dachtraufe mindestens 0.4 m. Dachaufbauten dürfen die darunterliegende Fassade nicht überragen

- Überdeckte Dacheinschnitte gelten als Dachaufbauten.

- Die maximale Glasfläche für einzelne Dachflächenfenster beträgt 1.1 m², für zweiteilige Dachflächenfenster 1.6 m². Das Total solcher Flächen darf nicht mehr als 6% der zugehörigen Dachfläche ausmachen.

- Die Kombination eines liegenden Dachflächenfensters mit einem senkrechten Fensterteil im Kniestockbereich ist nicht gestattet.

3.9. Wärmedämmungen über den Sparren resp. über der Dachraumchalung sind unter der Voraussetzung zulässig, dass der Ortgang und die Traufe profiliert ausgebildet werden.

4. Art und Mass der Nutzung

4.1. Die Überbauung ist eine Wohnüberbauung, wobei die Nutzungsarten von § 37 des Zonenreglements vom 13. Juni 1973 zulässig sind. Nicht störende Kleinbetriebe mit geringer Verkehrserzeugung sind zulässig. Insbesondere sind Anlagen für die Quartiersversorgung (Kleinladen, Café) auf dem Areal des Quartierplans möglich.



4.2. ~~Art und Mass der anrechenbaren Gebäudegrundfläche entspricht der Zone W2a des Zonenreglementes vom 13. Juni 1973 und beträgt 4.330 m². Es sind zweigeschossige Reihen- und Mehrfamilienhäuser mit einer Fassadenhöhe von maximal 7 m und einer Firsthöhe von maximal 9.5 m zulässig.~~

Das Mass der anrechenbaren Gebäudegrundfläche beträgt 4'330 m². Die anrechenbare Gebäudegrundfläche ergibt sich nach einem Abzug von max. 10% der Gebäudegrundfläche für Balkone, Loggien und Sitzplatzüberdachungen.

Nicht zur anrechenbaren Gebäudegrundfläche zählen eingeschossige Garagen (max. 35 m² bzw. 5% der anrechenbaren Gebäudegrundfläche), Pergolen, ausenliegende Keller und Eingangstrepfen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dgl.

4.3. Nicht zur anrechenbaren Gebäudegrundflächen gehören ~~ausserdem:~~

- die in den Plänen Nr. 1 und Nr. 3 als Lärmschutzmassnahmen vorgesehenen Schöpfe und gedeckten Durchgänge;
- ~~die Velounterstände an den Nordenden der Stichstrassen;~~
- die gedeckten Bereiche vor den Hauseingängen bis auf eine Tiefe von 2.50 m und Breite von 3.50 m;
- Dachvorsprünge, welche mehr als 4.50 m über Terrain liegen;
- unbeheizte Zwischenklimaräume und überdeckte Sitzplätze bis 15 m² pro Einfamilienhaus und einer max. Firsthöhe von 3.50 m;
- **Erhöhungen der Gebäudeausmasse bzw. -flächen infolge energietechnischer Verbesserungen.**
- **Balkone, Vordächer und unbeheizte Erweiterungen (Verglasungen) innerhalb der Bauflächen in den gartenseitigen Rücksprüngen der Eckhäuser Stettbrunnenweg 2: Parzelle 5606, Stettbrunnenweg 11: Par-**

zelle 5612, Stettbrunnenweg 16: Parzelle 5620, Stettbrunnenweg 26: Parzelle 5625 und Stettbrunnenweg 33, Parzelle 6083.

5. Parkierung

5.1. Für die Parkierung wird eine unterirdische Einstellhalle erstellt. Lage und Grösse ist im Quartierplan Nr. 2 generell festgehalten.

5.2. Die für die Quartierplanüberbauung erforderlichen Parkplätze richten sich nach ~~§ 7 der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz. Zu jeder Wohneinheit gehört ein unterirdischer PW-Abstellplatz den geltenden Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft und der dazu gehörenden Verordnung.~~

5.3. Die Einstellhalle kann entsprechend dem Ausbaustand der Siedlung in Etappen erstellt werden.

5.4. Die Benutzung und der Unterhalt der Einstellhalle werden in einer privatrechtlichen Vereinbarung geregelt.

6 Gestaltung der Strassen und Freiflächen

6.1. Die Strassen im Innern der Siedlung Stettbrunnen werden als Wohnstrassen im Sinne von Art. 43 SSV erstellt. Sie weisen keine Trottoirs auf.

6.2. Der Quartierplan Nr. 2 fixiert den sich im Gemeindeeigentum befindlichen Stettbrunnenweg als Wohnstrasse/**Begegnungszone**. Die Landeigentümer stimmen den für die Anlegung des Stettbrunnenweges gemäss Plan Nr. 2 erforderlichen Landabtretungen und -umlegungen zu und verpflichten sich, die entsprechenden Dokumente zu unterzeichnen.

6.3. Die Genehmigung des Quartierplanes beinhaltet auch die Änderung des Strassennetzplanes entsprechend Plan Nr. 2.

6.4. Für die Gestaltung und Bepflanzung ist der Quartierplan Nr. 1 wegleitend. **Für die Bepflanzung sind vorwiegend standortheimische Arten (Bäume, Sträucher**

etc.) zu verwenden. Bäume entlang des Stettbrunnenwegs müssen die gesetzlichen Abstandsvorschriften nicht einhalten.

6.5. Jede Wohnstrasse wird mit nur einer Laubbaumart bepflanzt. Der Quartierplan Nr. 1 ist für den Standort der Bäume richtungsweisend.

6.6. Die privaten Gärten sind zu bepflanzen, zu unterhalten und zu pflegen.

6.7. Die Benutzung und der Unterhalt der Korporations-Freiflächen (**neu: Anmerkungsgrundstücke**) werden in einer privatrechtlichen Vereinbarung geregelt.

6.8. Längs der ganzen Nordgrenze der Überbauung entsteht ein durchgehender Lärmschutzgürtel, bestehend aus maximal 2.20 m hohen Erdwällen und Mauern sowie Schuppen und Unterständen, **welcher dauernd zu erhalten ist.**

6.9. An der Südgrenze zum Wald ist ein Biotop vorgesehen. Lage und Grösse sind im Quartierplan Nr. 1 ersichtlich. Das Biotop und die Kompostierungsanlage befinden sich laut Quartierplan Nr. 1 an der Südgrenze des Quartierplans angrenzend zum Wald.

6.10. Die Kinderspielplätze und Gemeinschaftsflächen werden in den inneren Höfen angelegt. Die Lage ist im Quartierplan Nr. 1 ersichtlich.

6.11. Die Einfriedungen und Hecken sind abschnittsweise einheitlich festzulegen.

7. Realisierung der Überbauung

7.1. Die Überbauung wird in Etappen realisiert.

7.2. Die zum jeweiligen Stand der Arbeiten gehörenden Anlagen, wie Parkierungsflächen, Wohnstrassen, Plätze, Freiflächen, Lärmschutzmassnahmen, sind gleichzeitig zu erstellen.

7.3. Ist die teilweise Erstellung einer Nebenanlage aus technischen Gründen nicht möglich oder aus finanziellen Gründen nicht zumutbar, kann der Gemeinderat provisorische Massnahmen bewilligen.

8. Schlussbestimmungen

8.1. Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Abweichungen von den Quartierplanvorschriften aufgrund von veränderten Verhältnissen und Härtefällen sind in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen möglich, sofern die dem Quartierplan zugrunde liegende Gesamtkonzeption nicht gestört wird.

Das Baubewilligungsverfahren ~~gemäss § 22 und § 25 ff. der Vollziehungsverordnung vom 27.1.1969 zum Baugesetz~~ bleibt vorbehalten.

8.2. Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften werden aufgehoben.

8.3. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Bisherige Beschlüsse und Genehmigung

Quartierplanreglement «Stettbrunnen»

Verabschiedung Gemeinderat 26.10.1983

Erlass Gemeindeversammlung 08.12.1983

Beschluss Regierungsrat 28.02.1984 (RRB Nr. 612)

1. Mutation Quartierplanreglement «Stettbrunnen»

Verabschiedung Gemeinderat 16.12.1992

Erlass Gemeindeversammlung 06.04.1993

Beschluss Regierungsrat 29.06.1993 (RRB Nr. 1652)

2. Mutation Quartierplanreglement «Stettbrunnen» betr. Zwischenklimaräume

Verabschiedung Gemeinderat 21.05.2001

Erlass Gemeindeversammlung 15.10.2001

Beschluss Regierungsrat 07.05.2002 (RRB Nr. 1652)

MuttENZ, 19. März 2019

Im Namen der Gemeindeversammlung

Der Präsident: Peter Vogt

Der Verwalter: Aldo Grünblatt