

Exemplar
Amt für Raumplanung

GEMEINDE HÖLSTEIN

„QUARTIERPLAN TIEFENMATT“

QUARTIERPLANREGLEMENT

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. GELTUNGSBEREICH UND INHALT	
1.1 Abgrenzung	3
1.2 Inhalt	3
2. LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN	3
2.1 Zulässige Bauten und Anlagen	3
2.2 Zulässige Klein- und Nebengebäude	3
2.3 Gebäudeprofil; Dachformen	4
2.4 Behindertengerechtes Bauen	4
2.5 Gestaltung, Einpassung	4
2.6 Abweichung	4
2.7 Spätere Umbauten und Ergänzungen	4
3. ART UND MASS DER NUTZUNG	4
3.1 Art der Nutzung	4
3.2 Mass der Nutzung	4
4. GESTALTUNG UND NUTZUNG DER FREIFLÄCHEN	5
4.1 Grundsatz	5
4.2 Oekologischer Ausgleich	5
4.3 Terrainveränderungen, Stützmauern	5
4.4 Umgebungsplan	5
4.5 Entwässerung	5
5. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	5
5.1 Erschliessung	5
5.2 Parkierung	5
5.3 Energie	5
6. REALISIERUNG	6
6.1 Verwirklichung der Quartierplanüberbauung	6
7. IMMISSIONSSCHUTZ	6
7.1 Lärmempfindlichkeitsstufe	6
8. ABWEICHUNGEN	6
8.1 Abweichungen vom Quartierplan	6
9. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	6
9.1 Vollzug	6
9.2 Aufhebung früherer Beschlüsse	6
9.3 Inkrafttreten	6
BESCHLÜSSE	7

Die Einwohnergemeinde Hölstein erlässt, gestützt auf ~~§ 4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967~~ *§ 2 und § 5 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8.1.1998* im Bereich der Parzelle 1192 Quartierplanvorschriften bestehend aus:

- Quartierplan Tiefenmatt, Plan 1 (Situation 1:500)
- Quartierplan Tiefenmatt, Plan 2 (Schnittplan 1:500)
- Quartierplanreglement Tiefenmatt

1. GELTUNGSBEREICH UND INHALT

1.1 Abgrenzung

Die Quartierplanvorschriften finden Anwendung innerhalb des im Quartierplan festgelegten Perimeters.

1.2 Inhalt

Die Quartierplanvorschriften regeln

- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
- Art und Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
- Gestaltung und Nutzung der Freiflächen
- Erschliessung und Parkierung
- Realisierung
- Immissionsschutz
- Abweichungen

2. LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

2.1 Zulässige Bauten und Anlagen

Bezüglich Lage, und Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl) ist der Quartierplan 1:500 verbindlich.

Die Erstellung weiterer Bauten ist nicht zulässig, mit Ausnahme der in Ziffer 2.2 erwähnten Klein- und Nebengebäuden.

2.2 Zulässige Klein- und Nebengebäude

Teilweise nicht im Quartierplan 1:500 enthaltene Klein- und Nebengebäude wie

- Unterstände und Gerätehäuschen bis 6m² pro EFH in der dafür ausgeschiedenen Zone
 - Überdachungen oder Wintergärten bis maximal 12m² pro EFH
 - Containerabstellplätze
 - Energieanlagen
 - Holzlager
- dürfen zusätzlich erstellt werden.

2.3 Gebäudeprofil; Dachformen

Bezüglich Gebäudeprofil (SG-Höhe=1.5m, F-Höhe=6.00m, G-Höhe=10.50m, Dachform=Satteldach min.35°) ist der Richtplan Nr.2 massgebend.Dachaufbauten gemäss ZR 7/63.

2.4 Behindertengerechtes Bauen

Der gesamte Aussenraum der Überbauung ist rollstuhlgängig geplant. Hausintern (Wohnen auf drei Etagen) muss die Rollstuhlgängigkeit im speziellen je nach Bedarf überprüft werden. Werden, an Stelle von Einfamilienhäusern, Wohnungen geplant, muss im Rahmen des Baugesuches Bedarf und Anzahl von rollstuhlgängigen Wohnungen festgelegt werden.

2.5 Gestaltung, Einpassung

Material und Farbe der Fassaden und Dächer aller Bauten sind sorgfältig aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht und eine optimale Einpassung in das Dorfbild gewährleistet ist.

2.6 Abweichungen

Geringfügige Verschiebungen oder Änderungen der Bauten und Anlagen gegenüber den im Quartierplan und in den Richtplänen definierten Masse, Höhenkoten und Gebäudeformen können im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bewilligt werden, sofern das Gesamtkonzept der Überbauung erhalten bleibt und keine Beeinträchtigung erfährt.

2.7 Spätere Umbauten und Ergänzungen

Allfällige spätere Änderungen von Bauten, sowie nachträgliche An- und Ergänzungsbauten, dürfen das Gesamtbild der Überbauung nicht beeinträchtigen.

3 ART UND MASS DER NUTZUNG

3.1 Art der Nutzung

Sämtliche Bauten und Anlagen müssen der Funktion entsprechend der Zone WG dienen.
Option: Nutzung einer Wohneinheit als Kindergarten.

3.2 Mass der Nutzung

Die maximal zulässige überbaubare Fläche beträgt 1'156m² (entspricht einer Bebauungsziffer von 27% bezogen auf die innerhalb des Quartierplanperimeters liegende Parzellenfläche).

Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche ergibt sich aus der zulässig überbaubaren Fläche und der im Quartierplan definierten Geschosszahl.

Nicht zur überbaubaren Fläche und nicht zur Bruttogeschossfläche werden gezählt:

- Unterirdische Bauten, die nur teilweise in Erscheinung treten und deren Decken als Bestand der Freiflächen dienen
- Klein- und Nebenbauten gemäss Ziffer 2.2 dieses Reglements
- Offene Bauteile wie Hallen, Pergolen, offene Innenhöfe und dergleichen
- Ausserhalb der Bauten liegende Treppen, Stützmauern, Lichtschächte, Schwimmbäder und dergleichen
- Räume in Dach- und Sockelgeschossen

4 GESTALTUNG UND NUTZUNG DER FREIFLÄCHEN

4.1 Grundsatz

Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume und Freiflächen hat grundsätzlich gemäss Darstellung im Quartierplan zu erfolgen. Abweichungen sind zulässig, sofern die Funktion und das Konzept der Gestaltung eingehalten wird.

Der Schutz der angrenzenden Landwirtschaftszone (Ufergehölz) muss im Sinne der Zonenvorschriften Landschaft gewährleistet sein.

4.2 Oekologischer Ausgleich

Die Bepflanzung hat vorwiegend mit einheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Pflanzen zu erfolgen.

4.3 Terrainveränderungen, Stützmauern

Abgrabungen, Auffüllungen und Stützmauern müssen sich harmonisch dem Gesamtbild der Überbauung und der Nachbarschaft anpassen.

4.4 Umgebungsplan

Für die definitive Gestaltung der Freiflächen ist im Baugesuchverfahren ein Umgebungsplan im Massstab 1:200 einzureichen. Dieser wird verbindlicher Bestandteil der Baubewilligung.

4.5 Entwässerung

Bei der Entwässerung der Freiflächen sind die Grundsätze der Gewässerschutzgesetzgebung zu berücksichtigen. Insbesondere ist die Ableitung von unverschmutztem Abwasser in die Schmutzwasserkanalisation zu verhindern. Das Meteorwasser muss entweder versickert oder unter Ausschöpfung der Rückhaltemöglichkeiten möglichst oberflächlich (via Mulde) in die Vordere Frenke abgeleitet werden.

4.6 Kompostierung

Es ist ein zentraler Kompostierplatz vorgesehen, um gemeinsam die organischen Haushaltsabfälle und das Schnittgut zu verarbeiten. Einzelne Kompostgitter sind auch im eigenen Garten zulässig.

5. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

5.1 Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt über die Tiefenmattstrasse.

Die Erstellung der internen Erschliessungsanlagen ist Bestandteil der Überbauung.

5.2 Parkierung

Für die Parkierung von Fahrzeugen (Personenwagen) sind gemäss den kantonalen Vorschriften genügend Abstellplätze in der zentralen Tiefgarage vorzusehen. Besucherfahrzeuge werden über der Einstellhalle parkiert.

Die genaue Anzahl wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Gedeckte Velounterstände sind in der Zone für Kleinbauten in der Nähe der Eingangsbereiche der einzelnen Häuser anzuordnen.

5.3 Energie

Die Grundeigentümer klären die Möglichkeiten einer zweckmässigen Energienutzung und Energieversorgung für das gesamte Areal sorgfältig ab und reichen dem Amt für Umweltschutz und Energie ein Energiekonzept spätestens mit dem ersten Baugesuch ein. Der Kanton stimmt dem Konzept nach Anhörung des Gemeinderates vorbehaltlich anderer Bestimmungen zu, wenn das Konzept den Zielsetzungen des kantonalen Energiegesetzes vom 4. Februar 1991 entspricht.

6. REALISIERUNG

6.1 Verwirklichung der Quartierplanüberbauung

Die gesamte Überbauung kann in Etappen realisiert werden.

Die Gestaltung der Freiflächen und die Erschliessung müssen bezogen auf die jeweilige Bauetappe ausgeführt werden

7. IMMISSIONSSCHUTZ

7.1 Lärmempfindlichkeitsstufe

Das ganze Quartierplanareal ist gemäss gültigem Zonenplan Siedlung der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

8. ABWEICHUNGEN

8.1 Abweichungen vom Quartierplan

Abweichungen durch bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, die entweder für

- das architektonische Erscheinungsbild,
 - das städtebauliche Konzept,
 - die Erschliessung, oder
 - die Umgebungsgestaltung
- von präjudizieller Bedeutung sind, dürfen nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes bewilligt werden. Dieses bedarf der Genehmigung des Gemeinderates und der zuständigen kantonalen Instanzen und ist für alle weiteren gleichartigen Abweichungen richtungswesend. Es ist integrierender Bestandteil des entsprechenden Baugesuches und ist mit diesem öffentlich aufzulegen.

9. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

9.1 Vollzug

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Betreffend Baupolizei- und Bewilligungswesen sind die Artikel § 18 und § 124 des neuen Raumplanungs- und Baugesetzes einzuhalten. (Zuständigkeiten und Gesuche)

9.2 Aufhebung früherer Beschlüsse

Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften sind für dieses Gebiet aufgehoben.

9.3 Inkrafttreten

Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft

BESCHLÜSSE

Beschluss des Gemeinderates:

9.8.1999

Beschluss der Einwohnergemeinde-Versammlung:

20.8.1999

Referendumsfrist:

21.8. - 20.10.1999

Urnenabstimmung:

-

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr.

30.8. vom 30.8.1999

Planaufgabe vom

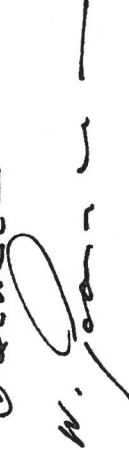
30.8. - 29.10.1999

Namens des Gemeinderates:

Die Präsidentin:




Der Gemeindeverwalter:



Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 70...
vom 10. Jan. 2000

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 2 vom 13.1.2000

Der Landschaftsreiber:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 70

vom 10. Januar 2000

Gemeinde Hölstein, Quartierplan "Tiefenmatt" und Mutationen zum Strassennetzplan Siedlung und zum Zonenplan Siedlung

- A. Die Einwohnergemeindeversammlung Hölstein hat am 20. September 1999 den Quartierplan "Tiefenmatt" und die Mutation "Tiefenmatt" zum Strassennetzplan Siedlung beschlossen. Gleichzeitig wird der Zonenplan Siedlung geändert. Es handelt sich dabei um die Umsetzung der im Zonenplan Siedlung festgelegten Quartierplanpflicht für Parzelle 1192. Vorgesehen sind 19 zweigeschossige Reihenhäuser. Mit der Mutation zum Strassennetzplan Siedlung soll eine Fussgängerbrücke über die Vordere Frenke ermöglicht werden, welche das Tiefenmattquartier mit den Schulen und dem Dorfzentrum verbindet.
- B. Einsprachen sind keine eingereicht worden.
- C. Nachdem die am 16. Juni 1997 von der Gemeindeversammlung Hölstein beschlossene Quartierplanung "Tiefenmatt", die auch Parzelle Nr. 581 einbezogen hätte, nicht zustande gekommen ist, hat der beauftragte Architekt einen neuen Quartierplan ausgearbeitet, der wie im Zonenplan Siedlung vorgesehen nur Parzelle 1192 umfasst. Die Gemeindeversammlung hat deshalb seinen Beschluss von 1997 wieder aufgehoben.

Für die architektonische und städtebauliche Prüfung von Quartierplanungen hat der Regierungsrat ein spezielles Fachgremium, die "Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen", eingesetzt. An ihrer Sitzung vom 16. Dezember 1998 hat diese Kommission die Quartierplanung "Tiefenmatt" behandelt. Das Resultat der Kommissionsberatung sowie die Ergebnisse weiterer Abklärungen wurden dem Gemeinderat durch die federführende Dienststelle (Amt für Raumplanung) bekanntgegeben. Die Kommission hat dem Projekt zugestimmt und für einzelne Punkte Verbesserungsvorschläge angeregt, die mehrheitlich übernommen worden sind.

Mit Schreiben vom 16. November 1999 unterbreitet der Gemeinderat Hölstein den Quartierplan "Tiefenmatt" und die Mutation "Tiefenmatt" zum Strassennetzplan Siedlung zur regierungsrätlichen Genehmigung.

Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten verwiesen. Es ist lediglich darauf hinzuweisen, dass im Reglement der Ingress an die Bestimmung des neuen kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes angepasst worden ist. Demnach wurde der Hinweis auf das Baugesetz von 1967 blau gestrichen und ersetzt durch : "... §§ 2 und 5 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8.1.1998 ...".

Gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat folgendes:

- ://: 1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Hölstein am 20. September 1999 beschlossene Quartierplanung "Tiefenmatt", die Mutation "Tiefenmatt" zum Strassennetzplan Siedlung und die damit verbundene Mutation zum Zonenplan Siedlung werden genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 30/QP/2/0 und 30/ZPS/2/3 (Quartierplan "Tiefenmatt" und Mutation "Tiefenmatt" zum Zonenplan Siedlung), 30/QR/2/0 (Quartierplanreglement "Tiefenmatt") und 30/SPS/2/2 (Mutation "Tiefenmatt" zum Strassennetzplan Siedlung) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglements.
3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Verwaltungsgericht, Poststrasse 3, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vierfacher Ausfertigung einzureichen ist, muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Personen enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- Gemeinderat Hölstein, 4434 Hölstein
- P. Weisskopf AG für Architektur und Immobilien, Gartenstrasse 2, 4410 Liestal
- Ingenieur- und Planungsbüro Sutter AG, Hooland 10, 4424 Arboldswil
- Kreisgeometerbüro Liestal/Waldenburg, Rheinstrasse 27, 4410 Liestal
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Forstamt beider Basel
- Tiefbauamt
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Raumplanung (14)
- (8 Archiv, ZD, ES, KP, LZ, NL, OP)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

