

Exemplar

Amt für Orts- und Regionalplanung

QD / QR / 1/0

heinz p. burgen er Architekt ht| stv

waldstrasse 7 4104 oberwil 061 303737



GEMEINDE HOELSTEIN
KANTON BASELLAND

QUARTIERPLAN "IM TAELEI"

oberwil, / Höelstein, Juni 1986

QUARTIERPLAN - REGLEMENT

1. Erlass
2. Geltungsbereich und Inhalt
3. Lage, Grösse und Gestalt der Bauten
4. Art und Mass der Nutzung
5. Gestaltung und Benützung der Freiflächen
6. Parkierung
7. Erschliessung
8. Eigentumsverhältnisse und Dienstharkeiten
9. Etappierung
10. Voraussetzung für die Genehmigung
11. Schlussbestimmungen

2.2 Das Quartierplangebiet gliedert sich in Gebiet **(A)** und **(B)**.
Sie sind im Plan Nr. 2 farbig gekennzeichnet.

Gebiet **(A)** Gemeinschaftsareal für Erschließung, Spielplatz und Parkierung

Gebiet **(B)** Areal für Wohnungsgebäuden

2.3 Ausserhalb des Quartierplangebietes werden im Einverständnis mit dem Besitzer auf der Parzelle 535 6 Einzelgaragen mit Vorplatz erstellt, welche den Gebäuden im Quartierplangebiet zugeordnet werden. Diese Garagen treten nur im Einfahrtsbereich in Erscheinung und werden überdeckt. Das Recht der Erstellung dieser 6 Garagen ist im Grundbuch einzutragen und dinglich den Quartierparzellen zuzuordnen. Dieses Recht kann nur im Einverständnis mit der Bau- und Landwirtschaftsdirektion gelöscht werden.

2.4 Dem innerhalb des Baugebietes liegenden Teil der Parz. 481 wird das Recht zugestanden, zur eigenen Erschließung die Quartierplanstrasse nach Erstellung zu nutzen. Dieses Recht ist im Grundbuch sicherzustellen. Zum Zeitpunkt der Nutzung dieses Rechtes wird der Besitzer der Parz. 481 verpflichtet, der Fläche entsprechend sich an den entstandenen Kosten der Erschließung zu beteiligen. Nutzniesser ist der Auftraggeber und Besitzer zur Zeit der Erstellung der Strasse.

2.5 Die Vorschriften sind richtungweisend für:

- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
- Art und Mass der Nutzung und Bebauung, neue Baulinien
- Gestaltung der Freiflächen
- Parkierung und Erschließung
- Landabtretung und Grenzbereinigung

In der Gestaltung der Freiflächen, namentlich der Treppenanlagen, wird der Ausführung eine gewisse Toleranz zugesprochen, um Anpassungen an die Terrainverhältnisse zu ermöglichen.

Im weiteren regeln die Quartierplanvorschriften die Realisierung der Quartierplanung und legen die Voraussetzung für ihre Genehmigung durch den Regierungsrat fest.

3. LAGE, GROESSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

3.1. Im Gebiet **(A)** sind nur Bauten unter Terrain zulässig, welche der Gemeinschaft und der Parkierung dienen. Innerhalb der Waldbaulinie sind keine unterirdischen Bauten zulässig.

3.1.1. Lage, Grösse und Höhenlage dieser Bauten sind in folgenden Plänen verbindlich festgelegt:

- Nr. 2 Bauweise und Gebiete
- Nr. 3 Freiraumgestaltung

Weitere Bauten in diesem Gebiet sind nicht zulässig.

Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis zur Hälfte des Umfanges zulässig (gemessen bei DEFH pro Haus).

Eingeschossige Bauten für die Gemeinschaftsnutzung oder Garagen und Einstellhalle, welche überdeckt werden, zählen weder zur Bebauung noch zur Nutzung. Diese sind zu begrünen.

Abschrägungen im Gebäudegrundriss sind in freier Anordnung gestattet, wenn das angeschnittene Dreieck überdeckt wird. Als Fassadenlänge gilt die Verlängerung der zum Dach parallelen Wand bis zur Dachabstützung.

Dachaufbauten sind talseits nur über dem Wintergarten zulässig. Die Dachneigung des Hauptdaches muss mind. 15° betragen.

Die untere Schenkellänge von Dachaufbauten darf 1/3 der Fassadenlänge betragen. Der seitliche Abstand von Aufbauten zur Dachkante muss mind. 1,0 m betragen.

Dachaufbauten dürfen fassadenbündig und bei Pultdächern bis zum First reichen. Bei Satteldächern ist ein Dachaufbau 1,0 m unter den First zu legen.

Die kantonalen Zonenreglement-Normalien ZR 5/63, ZR 6/63 und ZR 8/63 gelten als Bestandteil dieser Vorschriften. Wo sich diese widersprechen, gilt das Quartierplan-Reglement.

3.2.2 Lage, Grösse und Höhenlage der Bauten (Dimension, Geschosszahl und Gebäudeprofil) sind in ihrer äusseren Erscheinung in folgenden Plänen festgehalten:

- Nr. 2 Bauweise und Gebiete
- Nr. 3 Freiraumgestaltung
- Nr. 5 Gebäudeprofil und Gelände

Die Koten sind jeweils in Plan 2 und 3 im Gebäude angegeben (siehe auch Punkt 3.2.3)

Ausser den in Punkt 4.2.1 erlaubten Schopfanbauten sind keine weiteren Bauten zulässig.

3.2.3 Gebäudevergrösserungen sind bis 5 % im Rahmen der zulässigen Bebauung und Nutzung zulässig, soweit das Erscheinungsbild der Überbauung dies zulässt. Verkleinerungen der Nutzung zur Erlangung eines gedeckten Sitzplatzes sind zulässig.

Baulinien und Polygonabstände sind einzuhalten.

Die Höhenlage der Bauten kann gegenüber der angegebenen Kote um ± 50 cm abweichen.

Der Gemeinderat hat für solche Änderungen Mitspracherecht.

5. GESTALTUNG UND BENUTZUNG DER FREIFLAECHEN

- 5.1 Die Gestaltung der Freiflächen hat sich nach Plan 3 (Freiraumgestaltung) zu richten. Abweichungen sind mit Zustimmung der Baudirektion und des Gemeindevorates möglich, sofern das Konzept gewahrt bleibt. Für die definitive Aufschüttung, Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist durch die Grundeigentümer nach den Richtlinien des Plans Nr. 3 (Freiraumgestaltung) ein detaillierter Gestaltungsplan im Maßstab 1:200 zu erstellen. Er muss von den Grundeigentümern, dem Gemeinderat und der Bau- und Landwirtschaftsdirektion genehmigt sein, bevor einzelne Baugesuche bewilligt werden können und ist integrierender Bestandteil des Baugesuches.
- 5.2 Zu dem unter Art. 5.1 erwähnten Freiflächenkonzept der Gebiete (A) + (B) zählen im besonderen:
- Umfang der privaten und allgemeinen Freiflächen
 - Geländemodellierung (neues Terrain)
 - Generelle Linienführung des Wegnetzes und Umfang der oberirdischen Flächen des motorisierten Verkehrs
 - Spielplätze für Jugendliche und Kinder
 - Wald
 - Bachführung und dessen Kanalisierung
 - Container-Standplätze
- 5.3 Die Aufteilung des Quartierplanimeters in Einzelparzellen oder Miteigentum mit klarer Zuteilung von Sondernutzungsrecht der Freiflächen ist dem Ersteller überlassen. Eine Parzellierung darf die Gestaltung der Freiflächen und Wege nicht einengen.
- 5.4 Die definitive Gestaltung der einzelnen Häuser soll so erfolgen, dass ein einheitlicher Gesamteindruck der Freiflächen gewahrt wird.
- 5.5 Einfriedungen sind nur mit Hecken zulässig. Wege dürfen nicht beidseitig mit Hecken bepflanzt werden.
- 5.6 Die ebenen Flächen um die einzelnen Bauten werden fest den jeweiligen Besitzern zugeordnet.
- 5.7 Bei der Freiraumgestaltung sind Stützmauern auf ein nötiges Minimum zu reduzieren. Wo sie trotzdem erforderlich sind, sind sie durch Gebüschgruppen oder geeignete Pflanzen zu verdecken, oder bepflanzbar auszuführen.
- 5.8 Das gesamte Wegnetz ist mit Pflastersteinen anzulegen. Asphaltierte Flächen sind nur für die Flächen des motorisierten Verkehrs gestattet.

7. ERSCHLIESSUNG

- 7.1 Die privaten Verkehrsflächen (Strassen und Wege) innerhalb des Quartierplanimeters sind durch die Grundeigentümer zu erstellen.
- 7.2 Die Linieneinführung der Strassen und Wege ist entsprechend dem Plan Nr. 2 + 3 (Bauweise und Gebiete, Freiraumgestaltung) auszuführen. Abweichungen sind mit Zustimmung der Baudirektion und der Gemeindevertretung möglich. sofern das Konzept gewahrt bleibt.

7.3 Der Einstellhallenvorplatz sowie die Wegverzweigung sind so auszuführen, dass ein Wenden einfach möglich ist, jedoch das Erscheinungsbild eines Kehrplatzes verhindert wird.

- 7.4 Die Abfallbeseitigung hat im Containersystem zu erfolgen. Die Standplätze zur Entleerung der Container sind - entsprechend dem Plan Nr. 2 + 3 (Bauweise und Gebiete, Freiraumgestaltung) - vorzusehen.

7.5 Die Projektierung, Erstellung, Finanzierung und Unterhalt aller Erschließungsanlagen haben der kommunalen Vorschriften zu entsprechen und sind im Quartierplanvertrag mit der Gemeinde umschrieben.

8. EIGENTUMSVERHAELTNISSE UND DIENSTBARKEITEN

- 8.1 Der oder die Grundeigentümer haben einander gegenseitig, den zuständigen Versorgungsbetrieben sowie der Öffentlichkeit für die Realisierung und die quartierplanmässige Funktionsfähigkeit notwendigen Dienstbarkeiten einzuräumen.
- 8.2 Durch spätere Parzellierung der Grundstücke darf die Verwirklichung und die Funktionsfähigkeit der Quartierplanung nicht in Frage gestellt werden. Es ist eine Quotenaufteilung des Miteigentums an den Gemeinschafts- und Erschließungsflächen und ein Sondernutzungsrecht an der Landfläche um die eigene Parzelle im Eigentum mit dem Gebäude anzustreben, oder vor Baubeginn eine klare Parzellierung festzulegen.
- 8.3 Notwendige Landabtretungen bzw. Grenzbereinigungen sind in einem separaten Quartierplanvertrag zwischen Gemeinde und Grundeigentümern zu regeln.

9. ETAPPIERUNG

- 9.1 Die Quartierplan-Ueberbauung kann etappenweise erfolgen. Entsprechend der Grösse des jeweiligen Bauvolumens sind mitzuerstellen:
 - Garagen oder Abstellplätze
 - Private Freiflächen mit Böschungsbeplanzung
 - Notwendige Zugangswege

11. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 11.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 117 ff. des Baugesetzes bleibt vorbehalten.
- 11.2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Vorschriften sind für das Areal aufgehoben.
- 11.3 Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.