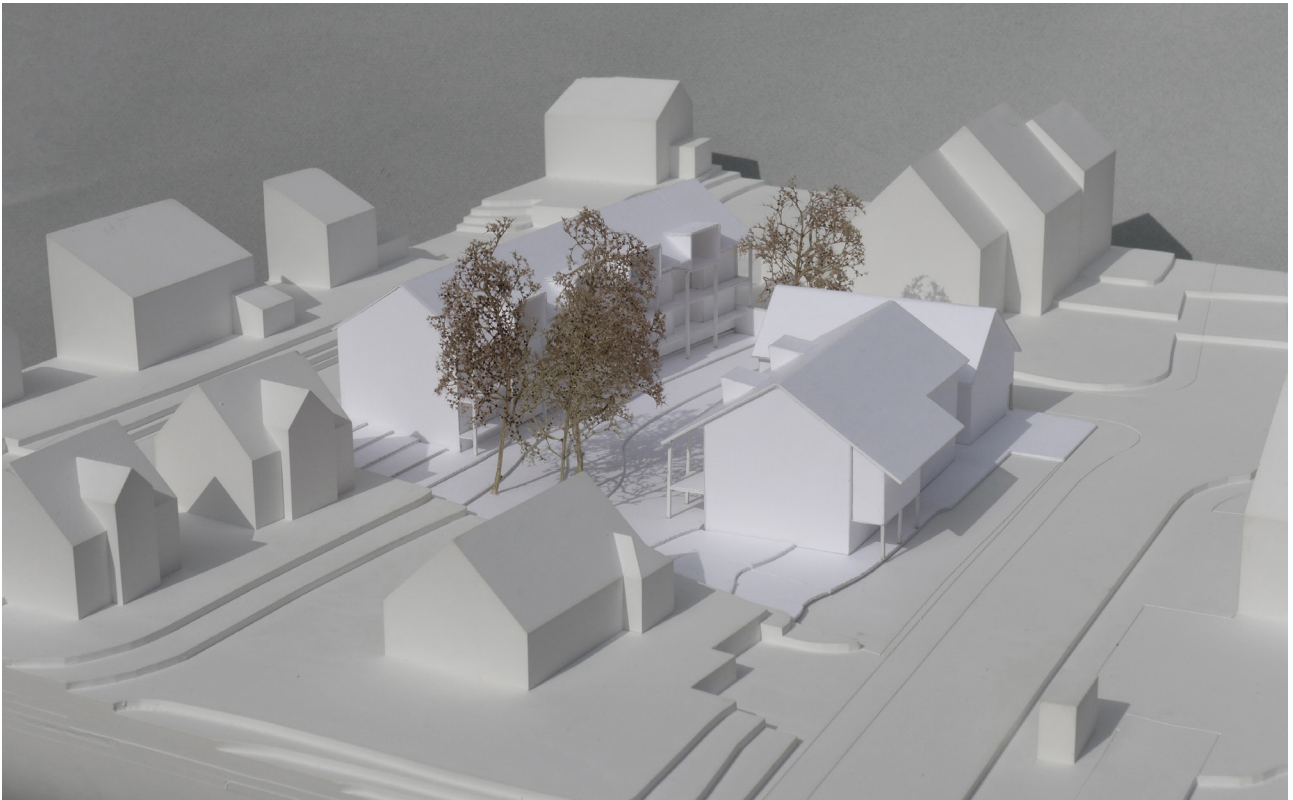


Gemeinde Biel-Benken
Kanton Basel-Landschaft



QUARTIERPLANUNG „MITENAND“

QUARTIERPLAN-REGLEMENT

Stand vom 26. Januar 2017

Inhaltsverzeichnis

	Erlass	1
§ 1	Zweck und Ziele der Quartierplanung	1
§ 2	Geltungsbereich und Inhalt	1
§ 3	Zulässige Bauten	2
§ 4	Art und Mass der Nutzung	2
§ 5	Gestaltung der Bauten	3
§ 6	Nutzung und Gestaltung der Aussen- und Freiräume	4
§ 7	Erschliessung und Parkierung	5
§ 8	Ver- und Entsorgung	5
§ 9	Rückbau bestehende Gebäude	6
§ 10	Lärmschutz	6
§ 11	Naturgefahren	6
§ 12	Realisierung	6
§ 13	Ausnahmen und Abweichungen	6
§ 14	Schlussbestimmungen	7
	Beschlüsse und Genehmigung	8

Bearbeitung:

erny & schneider Architekten BSA SIA

St. Alban-Vorstadt 68a CH-4052 Basel

Erlass

Die Gemeinde Biel-Benken erlässt – gestützt auf § 2-7 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – über die Parzelle Nr. 3 (3613) (Areal mit Quartierplanpflicht) die Quartierplanvorschriften „Mitenand“. Diese Quartierplanvorschriften bestehen aus dem Quartierplanreglement, dem Quartierplan (Situation und Schnitte) im Massstab 1:200 und dem Begleitbericht.

Die Fassaden- und Grundrisspläne gelten als Richtpläne. Diese Pläne sowie das Richtmodell M 1:200 dienen als Beurteilungsrichtlinien für die kubische Gestaltung bzw. das Baugesuchsverfahren und unterliegen nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

§ 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung

Zweck

¹ Die Quartierplanung „Mitenand“ bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und die planerische Sicherstellung einer attraktiven Überbauung mit preiswerten Alterswohnungen unter Beachtung der speziellen Lage und Umgebung gemäss den nachfolgenden Zielsetzungen.

Ziel

² Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- a) Sicherstellung einer quartier- und ortskernverträglichen Siedlungsverdichtung unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude auf der Grundlage eines Bebauungskonzeptes.
- b) Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Überbauung mit preiswerten Alterswohnungen, welche sich gut in die vorhandene Topografie einpasst und die bestehenden Ortskernstrukturen berücksichtigt
- c) Sicherstellung einer attraktiven Aussenraumgestaltung sowie optimale Erschliessung unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Baustrukturen.

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

Geltungsbereich

¹ Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Inhalt

² Die Vorschriften regeln insbesondere:

- a) Die Lage, die Grösse und die Gestaltung der Bauten.
- b) Die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten.
- c) Die Gestaltung des Aussenraums, im speziellen die privaten und gemeinschaftlichen Freiflächen.
- d) Die Erschliessung und Parkierung.
- e) Die Versorgung und Entsorgung.
- f) Die Realisierung der Überbauung

§ 3 Zulässige Bauten

- Hauptbauten ¹ Es dürfen nur Bauten und Anlagen in den im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:200) dafür definierten Baubereichen und Baufeldern erstellt werden.
- Baubereich Hauptbauten ² Die Baubereiche der Hauptbauten im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:200) definieren Lage, Grösse (maximal zulässige Grundfläche), Höhe, Geschosszahl, Gebäudeprofil und Dachform der zulässigen Hauptbauten. In den Baubereichen kann die Bebauung innerhalb des Bereichs erfolgen.
- Bestandsgebäude ³ Die bestehenden Bauten der Baufelder A und B sind aufgrund ihrer Bedeutung für das Dorfbild zu erhalten. Diese sind als erhaltenswerte Bauten eingestuft. Sollte aus bautechnischen Gründen ein Erhalt nicht möglich sein, sind für allfällige Ersatz-Neubauten die ursprünglichen Gebäude bezüglich der Gestaltung richtungsweisend. Wichtige Stilelemente sind wieder anzuwenden respektive neu zu interpretieren.
- Messweise Fassaden- / Gebäudehöhe ⁴ Die Fassadenhöhe für die Baubereiche und Baufelder wird gemessen bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Oberkante rohe Tragkonstruktion exkl. Dachhaut). Die Gebäudehöhe für die Baubereiche und Baufelder wird gemessen bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (Oberkante rohe Tragkonstruktion exkl. Dachhaut). Die Definition der Gebäude- wie auch die Fassadenhöhe erfolgt mittels Meereshöhe (müM).
- Dachüberstand ⁵ Haupt- und Vordächer dürfen die Baubereiche im Grundriss max. 1 m überragen.
- unterirdische Bauten ⁶ Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:200) konzeptionell festgelegt. Verschiebungen und Grössenveränderungen sind zulässig, wenn sie nach aussen nicht nachteilig in Erscheinung treten und wenn das ortsbauliche, aussenräumliche und erschliessungsmässige Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird. Flächen für allfällige Silos oder Behälter für Rohstoffe für die Wärmeerzeugung dürfen ergänzt werden.

§ 4 Art und Mass der Nutzung

- Nutzungsart ¹ Im Quartierplan ist eine Wohnnutzung im Sinne von § 21 Abs. 1 RBG zulässig.
- Definition bauliche Nutzung ² Das Mass der maximal zulässigen, baulichen Nutzung der Hauptbauten wird mittels der überbauten Fläche festgelegt. Für die Berechnung der überbauten Fläche gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain.
- nicht zur überbauten Fläche zählend ³ Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:
a) eingeschossige, angebaute oder freistehende Nebenbauten ohne Wohnnutzungen ausserhalb der Baubereiche bis zu einer maximalen Gesamtfläche von 12 m² und einer max. Gebäudehöhe von 3 m pro Parzelle.
b) Vorsprünge (Dach, Vordächer, u.ä.) bis zu 1m Ausladung ab Fassadenhülle.

- c) Stützmauern, Lichtschächte, Aussentreppen, die nicht der Haupterschliessung dienen und Rampenanlagen

Nutzungsmass pro Baubereich

- 4 Für die Hauptbauten gelten folgende Nutzungsmasse (überbaute Fläche / übf).
- | | |
|--------------------------------------|--------------------|
| a) Baubereich A (Fraumattenstrasse): | 300 m ² |
| b) Bereich B (Langgartenstrasse) | 155 m ² |
| c) Baubereich C (Landskronweg) | 495 m ² |

Nutzungsübertragung

- 5 Geringfügige Verschiebungen der Nutzflächen sind innerhalb der festgelegten Baubereiche möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird.

§ 5 Gestaltung der Bauten

Gestaltung allgemein

- 1 Materialien, Farbgebung und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten und Bauteile sind sorgfältig aufeinander abzustimmen, so dass ein ästhetisch ansprechender und harmonischer Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als bauliche Einheit erscheinen lässt und eine ortskerngerechte Einpassung gewährleistet wird. Eine Differenzierung in der Farbgebung für die Baukörper ist gestattet.
Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovierungen.

Dachgestaltung Hauptbauten

- 2 Die Hauptbauten sind mit Satteldächern zu erstellen und mit Tonziegeln einzudecken, deren Form, Grösse und Farbe in das Gesamtbild passen.

Dachgestaltung Nebenbauten

- 3 Bei Nebenbauten ist die Dachform frei.

Dachaufbauten

- 4 Alle Bauteile auf den Dächern sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild ergeben.
- a) Dacheinschnitte sind mit Pultdächern mit Gegengefälle zu versehen und wie folgt gestattet:
Baubereich A, B, C nur auf der strassenabgewandten Seite
- b) Dachflächenfenster sind in der Regel auf gleicher Höhe nebeneinander einzubauen und in die Dachfläche zu integrieren.
- c) Für die einzelnen Bauteile gelten folgende Maximalmasse:
- überdeckte Dacheinschnitte:

Baubereiche A, B:	Frontfläche 4 m ²
Baubereich C:	Frontfläche (oberhalb OK Traufe) 8.5 m ²

 Die Frontflächen werden an den äussersten Bauteilen der Dachaufbauten gemessen.
 - flächenbündige Dachflächenfenster: Lichtfläche 0.4 m²
 - Glasziegelgruppen: Lichtfläche 0.5 m²
 - Gesamtfläche Dachflächenfenster und Glasziegelgruppen: Lichtfläche 3% der zugehörigen Dachfläche

Sonnen- /
Witterungs- / Sicht-
schutzelemente

⁵ Die Erstellung von Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelementen (Sitzplatz-Überdachungen, Vordächer, Markisen, Verglasungen, Trennelemente u. dgl.) muss einheitlich erfolgen. Eine nachträgliche Erstellung von einzelnen oder mehreren Elementen kann nur auf der Grundlage eines Gestaltungskonzeptes vorgenommen werden. Das Gestaltungskonzept bedarf der Zustimmung des Gemeinderates.

Hindernisfreie
Bauweise

⁶ Bei der inneren und äusseren Erschliessung ist eine hindernisfreie Bauweise zwingend, mit Ausnahme der Abwartwohnung in Haus B.

§ 6 Nutzung und Gestaltung der Aussen- und Freiräume

Aussenraum-
konzept

¹ Die Gestaltung der Aussen- und Freiräume wird durch den Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:200) konzeptionell bestimmt. Die Konkretisierung erfolgt in der Stufe des Baugesuches.

Grünflächen

² Die Gestaltung der Grünflächen soll offen wirken und mit verschiedenen Bepflanzungselementen (z.B. Sträucher, Einzelbäume, Baumgruppen) naturnahe gegliedert werden. Ausser dem zur Wohneinheit gehörenden Privatgarten (Baubereich B) sind keine weiteren Privatgärten vorgesehen.

Terraingestaltung

³ Für die Terraingestaltung sind die Schnitte im Quartierplan massgebend. Abweichungen vom Terrainverlauf, als Aufschüttungen oder Abgrabungen, sind bis zu einem Mass von 50 cm zulässig.

Ausseninfrastrukt-
reinrichtungen

⁴ Ausseninfrastruktureinrichtungen (Flächen und Anlagen für Aufenthalt, Abfallsammelstellen, Velounterstand u. dgl.) sind im Quartierplan (Situation 1:200) bzgl. ihrer Lage und Grösse konzeptionell dargestellt. Verschiebungen und Änderungen sind möglich, sofern sie das Gesamtkonzept nicht negativ beeinflussen. Die Ausstattung und Materialisierung der Einrichtungen erfolgt im Rahmen des Bewilligungsverfahrens.

Bepflanzung

⁵ Für die Bepflanzung gelten folgende Grundsätze:

- a) Für die Bepflanzung sind standortgerechte einheimische Arten zu verwenden. Nadelbäume sowie Pflanzen, welche zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht gestattet.
- b) An den im Quartierplan vorgesehenen Baumstandorten sind kronenbildende einheimische Hochstamm bäume zu pflanzen.
- c) Die Bepflanzung sowie die Grünflächen sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind in gleicher Art vorzunehmen.

Wege und Plätze

⁶ Wege und Plätze sind soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.

Umgebungsplan	<p>7 Der Umgebungsplan im Massstab 1:200 ist integrierender Bestandteil der Baubewilligung. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere:</p> <p>a) Das bestehende und neu gestaltete Terrain (inkl. der bestehenden Terrainverhältnisse der Nachbargrundstücke) sowie Stützmauern.</p> <p>b) Art und Gestaltung der Grün- und Freiflächen sowie Art und Standort von Bepflanzungen.</p> <p>c) Lage, Dimensionierung und Materialisierung der internen Erschliessungsanlagen und der oberirdischen Parkierungsflächen.</p> <p>d) Lage, Dimensionierung, Materialisierung und Definition des Nutzungszweckes von allfälligen Nebenbauten bzw. von Ausseninfrastruktureinrichtungen.</p>
---------------	---

§ 7 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung	1 Die grundsätzliche Lage der Erschliessungsanlagen ist im Quartierplan festgelegt.
Veloabstellplätze	2 Veloabstellplätze sind in ausreichender Anzahl an geeigneten Orten zu erstellen.
Parkierung	3 Für die erforderlichen Autoabstellplätze ist eine unterirdische Einstellhalle zu erstellen. Die Besucherparkplätze sind oberirdisch anzuordnen. Abgesehen von den bestehenden Belägen, sollen wasserdurchlässige Beläge vorgesehen werden.
Anzahl Parkplätze	4 Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen, jedoch wird die Anzahl der Stammplätze der 2 und 3 Zimmerwohnung aufgrund der Nutzung, Alterswohnungen, und der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit einem Reduktionsfaktor von 0.6 berechnet. Somit ergeben sich 12 Stamm- und 7 Besucherparkplätze.
Gebäudeerschliessung	5 Die Zugänge zu den Hauptbauten erfolgen von den im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:200) festgelegten Erschliessungsflächen aus.
Zufahrt Einstellhalle	6 Die Zufahrt in die Einstellhalle erfolgt von der Fraumattenstrasse.

§ 8 Ver- und Entsorgung

Entwässerung	1 Die Entwässerung erfolgt nach dem generellen Entwässerungsplan (GEP) und den Reglementen der Gemeinde sowie dem aktuellen Stand der Technik.
Abfallbeseitigung	2 Für die Abfallbeseitigung gelten die kommunalen Bestimmungen. Mögliche Containerstellplätze sind im Quartierplan (Situation 1:200) bezeichnet.
Erneuerbare Energien / Wärmeerzeugung	3 Der Wärmebedarf ist mindestens zu 50% mit der Nutzung von erneuerbarer Energie zu realisieren. Es ist ein emissionsfreies Heizsystem, wie z.B. Erdsonden, zu wählen. Für die Überbauung werden zentrale Heizungsanlagen erstellt. Unterirdische Silos oder Behälter zur Lagerung von Rohstoffen für die Energieerzeugung dürfen ausserhalb der Gebäude erstellt werden.

§ 9 Rückbau bestehende Gebäude

Abbruch Schuppen /
Rückbau hofseitige
Anbauten

¹ Vor Beginn der Baumassnahmen müssen der Schuppen im nördlichen Teil des Areals sowie die hofseitigen Anbauten des Ökonomieteils des Baubereichs A rückgebaut werden.

§ 10 Lärmschutz

Lärmschutz

¹ Für das Quartierplanareal gilt aufgrund der in § 4 Abs. 1 des Quartierplanreglements definierten Nutzung sowie nach Art. 43 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) die Lärmempfindlichkeitsstufe II.
Allfällige Nachweise werden im Rahmen des Baugesuchs abgehandelt.

§ 11 Naturgefahren

Naturgefahren

¹ Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

§ 12 Realisierung

Etappierung

¹ Die Realisierung kann als Einheit oder in Etappen erfolgen. Sofern die Quartierplanüberbauung in Etappen erfolgt, sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Aussen- und Freiräume, Zufahrten und Wege usw. anteilmässig so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert wird.

Erstellung und
Unterhalt

² Alle Erschliessungsflächen und –anlagen sowie Grünflächen, Bepflanzungen und Aussenrauminfrastruktureinrichtungen innerhalb des Quartierplanperimeters sind durch die BaurechtnehmerIn zu erstellen und zu erhalten.

§ 13 Ausnahmen und Abweichungen

Ausnahmen

¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Ausnahmen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.

Voraussetzung
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 (Situation und Schnitte, 1:500) definierte Gesamtkonzeption betreffend Überbauung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung darf durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

§ 14 Schlussbestimmungen

Überwachung des Vollzugs

1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

Aufhebung früherer Beschlüsse

2 Mit Inkraftsetzung der Quartierplanvorschriften „Mitenand“ gelten alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben.

Inkrafttreten

3 Die Quartierplanvorschriften „Mitenand“ treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Genehmigungsvoraussetzung

4 Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass ein allfällig erforderlicher Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 Abs. 2 RBG von den beteiligten Parteien unterzeichnet und öffentlich beurkundet wird.

Beschlüsse und Genehmigung

G E M E I N D E

Beschluss des Gemeinderats:

Beschluss der Gemeindeversammlung:

Referendumsfrist:

Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr.:

Planaufgabe:

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeverwalterin:

K A N T O N

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschreiber