

Gemeinde Biel-Benken

Kanton Basel-Landschaft

## Quartierplan ~~Area-6~~ 'Breiti'

### Quartierplanreglement

**EXEMPLAR DER GEMEINDE**

Exemplar .....

Inventar Nr. 10 / QR / 3 / 0

Beschluss des Gemeinderates: 22. Januar 2007

Namens des Gemeinderates

Mitwirkungsverfahren: 02. – 19.02.2007

Beschluss der Gemeindeversammlung: 13. Juni 2007

Der Präsident:

Urs Büchel

Referendumsfrist: 14.06. – 13.07.2007

Publ. der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 30 vom 26. Juli 2007

Die Gemeindeverwalterin:

Elisabeth Schneider

Planaufgabe: 30.07. – 31.08.2007

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit

Der Landschreiber:

Beschluss Nr. 257 vom 26. Feb. 2008

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt

Nr. 9 vom 28. FEB. 2008

## 1 Erlass

Die Einwohnergemeinde Biel-Benken erlässt gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 im Areal 6 ‚Breiti‘ (Zone mit Quartier- oder Teilzonenplan und Landumlegungspflicht) das folgende Quartierplanreglement:

## 2 Geltungsbereich / Bestandteile

Die im Plan 1 dargestellte Begrenzung des Quartierplanes ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich.

Der Quartierplan setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften des Quartierplanreglementes sowie den Plänen:

- Plan 1 Geltungsbereich und Bebauung M 1:500
- Plan 2 Freiraumgestaltung M 1:500
- Plan 3 Erschliessung / Parkierung M 1:500
- Plan 4 Profile M 1:500

## 3 Zweck

Mit dem Quartierplan ‚Breiti‘ werden für den Teil der Bauzone im Areal 6 Gestaltungsgrundsätze festgelegt mit der Zielsetzung einer harmonischen der Umgebung angepassten Wohnüberbauung und einer nachhaltigen Nutzung des Bodens sowie einer sparsamen Erschliessung.

## 4 Lage und Stellung der Bauten

Die im Plan 1 bezeichneten Baubereiche 1, 2, 3 und 4 begrenzen die mögliche Stellung für Hauptbauten. Eingeschossige Nebenbauten (davon ausgenommen sind Garagen) und Kleinbauten sind zusätzlich ausserhalb der Baubereiche zulässig. Diese dürfen gesamthaft maximal 250m<sup>2</sup> Grundfläche betragen. Das Konzept und die Gestaltung der Nebenbauten sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen. Die Gestaltung hat sich nach Artikel 8 zu richten.

Unterirdische Bauten und Bauteile unterhalb des gewachsenen Terrains dürfen auch ausserhalb der Baubereiche liegen, jedoch maximal bis 2m an die Strassengrenze Lölimattweg und Neue Erschliessungsstrasse.

Zudem haben alle ober- und unterirdischen Bauten einen Abstand von 2m zur Bauzonengrenze einzuhalten.

Die Gebäudeabstände dürfen, unter Einhaltung der wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Vorschriften, von den kantonalen Mindestabständen abweichen.

Die eingetragene Lage der Gebäude (Haus A1/A2, Haus B1/B2) im Plan 1 hat lediglich Konzeptcharakter (Orientierender Planinhalt)

## 5 Art und Mass der Nutzung

Nebst der Wohnnutzung sind nicht störende Betriebe und Dienstleistungen bis zu einem Anteil von 15% der Bruttogeschossfläche pro Baubereich zugelassen.

Für das Quartierplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.

Das Gesamtmass der Ausnützung für das Quartierplangebiet beträgt 3'948 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF). Die in den Baubereichen maximal zulässigen Bruttogeschossflächen sind im Plan 1 festgelegt:

- Baubereich 1 BGF max. = 1'100m<sup>2</sup>
- Baubereich 2 BGF max. = 874m<sup>2</sup>
- Baubereich 3 BGF max. = 874m<sup>2</sup>
- Baubereich 4 BGF max. = 1'100m<sup>2</sup>

Bei Bebauung mit Reiheneinfamilienhäusern ist die pro Baubereich maximal zulässige BGF um 5% zu reduzieren.

Nutzungsumlagerungen zwischen Baubereichen sind bis zu 10% der Bruttogeschossfläche möglich.

Das oberste Geschoss im Baubereichsteil mit Höhenprofil rot darf maximal 80% der BGF des Erd- bzw. des Obergeschosses umfassen.

Zur Bruttogeschossfläche zugerechnet werden alle dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht dazu gerechnet werden:

- Zur Wohnung gehörende Keller- und Estrichräume; ausserhalb der Wohnung liegende Abstellräume; Waschküchen und Trockenräume
- Heiz- und Installationsräume; Schutzräume und dgl.
- Lift-Maschinenräume
- Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen und dgl.
- Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
- Offene Erdgeschosshallen, überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Dachterrassen, ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen
- Gemeinschafts-Bastelräume in Mehrfamilienhäusern
- Windfänge bis 10m<sup>2</sup> BGF in Mehrfamilienhäusern

## 6 Fassadenhöhe, Gebäudehöhe, Gebäudelänge

Für die maximal zulässigen Fassaden- resp. Gebäudehöhen in den einzelnen Baubereichen sind die Höhenprofile in Plan 4 massgebend. Die Höhenprofile beziehen sich auf oberkant rohe Konstruktion (ZR Art. 32) und dürfen nur durch technische Aufbauten wie z.B. Lift, Dachausstiege, Kamine, und Sonnenkollektoren etc., sowie Brüstungen durchstossen werden.

Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 39m.

In den Bereichen mit Höhenprofil orange oder grün darf die Summe der Fassadenlänge von Vorbauten maximal 50% der betreffenden Gebäudelänge betragen. Im Baubereichsteil mit Höhenprofil grün, sind nur mindestens einseitig offene Sitzplätze oder Balkone zulässig.

Balkone und Terrassen inkl. Brüstungen oder Geländer, sowie Vordächer dürfen die Baubereichsteile mit Höhenprofil im Grundriss max. 1.50m überragen.

## **7 Gestaltung der Bauten und Freiflächen**

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen besonders gut zu gestalten.

Für Haupt- und Nebenbauten sind Flach- oder Pultdächer gestattet.

Die Aufstellung von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf den Dächern ist gestattet.

Die Flachdächer von Hauptbauten sind - unter Verwendung von Bodensubstrat aus der Region, sowie Saatmischung „Basler Mischung“ - extensiv zu begrünen.

Für die Anlage der Frei- und Grünflächen – Erschliessungs- und Spielzone, Gemeinschaftsbereich, Hauszugänge und Privatgärten – ist Plan 2 wegleitend, wobei eine einheitliche qualitativ gute Umgebungsgestaltung zu erzielen ist. Bezüglich Materialien und Pflanzverwendung ist auf eine naturnahe Umgebungsgestaltung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu achten. Für den Übergang der halböffentlichen Bereiche zu den Privatgärten ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Konzept festzulegen. Allfällige Einfriedungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

Das Material- und Farbkonzept für die Bauten und Anlagen, sowie für die detaillierte Umgebungsgestaltung sind als Bestandteile der Baueingabe bewilligungspflichtig.

Die Gestaltungsvorschriften haben auch für spätere Umbauten und Renovationen Gültigkeit.

## **8 Erschliessung / Parkierung**

Für die Verkehrserschliessung und die Zugangswege ist Plan 3 massgebend.

Pro Wohneinheit sind zwei Parkplätze zu erstellen.

Die Besucherparkplätze sind mehrheitlich oberirdisch anzuordnen. Entlang der neuen Erschliessungsstrasse können Pflichtparkplätze oberirdisch erstellt werden.

Die Grösse der Einstellhalle wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens definitiv bestimmt.

## 9 Energie, Ver- und Entsorgung

Energieeffizientes Bauen: Für die Energieversorgung ist im Rahmen der Baubewilligung ein Konzept zu erarbeiten, welches:

- den Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser mindestens teilweise mit erneuerbaren Energien oder Abwärme deckt, oder
- den Minergie-Standard erreicht.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens (detaillierte Umgebungsgestaltung) sind die Standorte für Container und Quartierkompost festzulegen.

## 10 Behindertengerechtes Bauen

Behindertengerechtes Bauen

In Bezug auf behindertengerechtes Bauen wird folgendes festgelegt:

- Grundsätzlich gilt für die Mehrfamilienhäuser §108 RBG. Der Zugang zu den im gleichen Baukörper integrierten Maisonettewohnungen wird aufgrund der topographischen Verhältnisse von den entsprechenden Pflichten befreit (§ 108 Abs. 2 RBG).
- Der Besucher-PP für Behinderte wird an der neuen Erschliessungsstrasse möglichst nahe zu der internen Wegverbindung angeordnet.
- Im STWE-Reglement wird sowohl der Abtausch des Behinderten-PP in der EH, wie auch der Abtausch der nicht stufenlos zugänglichen Keller/Waschküchen-Räume geregelt.
- Im STWE-Reglement wird eingeräumt, dass auf die im Gesamteigentum verbleibende Umgebungs-Fläche zugegriffen werden kann, falls dies für einen behindertengerechten Zugang der Maisonettewohnungen notwendig wird (Erstellung einer Rampe mit max. 6%-Steigung).

## 11 Etappierung, Parzellierung

Die Realisierung der Überbauung kann in Etappen erfolgen. Eine Etappe umfasst mindestens ein Baubereich. Die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten und Wege sind jeweils anteilmässig zu erstellen.

Eine nachträgliche Parzellierung ist möglich. Sämtliche Rechte, insbesondere die aufgrund der Parzellierung notwendigen Näher-, Grenz-, Anbau- und Überbaurechte gelten als erteilt.

## **12 Quartierplanvertrag**

Im Quartierplanvertrag sind insbesondere zu regeln:

- Die Landabtretung für Erschliessungsflächen
- Die Erschliessungsvereinbarungen mit der Gemeinde
- Erstellung und Unterhalt von gemeinsamen Bauten und Anlagen
- Bau- und Durchleitungsrechte
- Benutzungsrechte
- Erschliessungsbeiträge
- Kostenverteiler
- etc.

## **13 Geringfügige Abweichungen**

Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Quartierplan gestatten, sofern dadurch dessen Ziel und Konzept nicht beeinträchtigt werden.

Wesentliche Änderungen bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Quartierplanes.

## **14 Inkraftsetzung**

Der Quartierplan tritt mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.