

10708 7 270

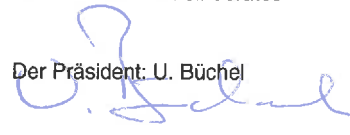
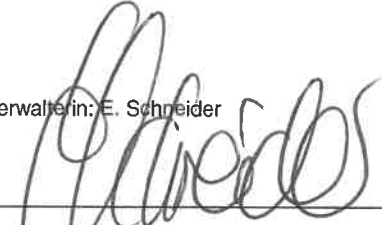

Kanton Basel-Landschaft

Gemeinde Biel-Benken

Quartierplan Areal 1

„Ob dem Schlossgarten“

Quartierplanreglement

Exemplar	EXEMPLAR DER GEMEINDE	Inventar Nr.	10708 7 270
Beschluss des Gemeinderates 15. Mai 2000		Namens des Gemeinderates 	
Beschluss der Gemeindeversammlung 20. September 2000			
Referendumsfrist 21. Oktober 2000			
Urnenabstimmung		Die Verwalterin: E. Schneider 	
Publ. der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 40 vom 5. Oktober 2000			
Planaufgabe 5. Oktober bis 3. November 2000			
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. <u>871</u> vom <u>29. Mai 2001</u>		Der Landschaftsrevisor 	
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. <u>22</u> vom <u>31. MAI 2001</u>			

QUARTIERPLANREGLEMENT

Art. 1 Zweck

Mit dem Quartierplan 'Ob dem Schlossgarten' werden innerhalb des Quartierplanperimeters Gestaltungsgrundsätze festgelegt für eine gute und der Umgebung angepasste Wohnüberbauung und eine sparsame Erschliessung.

Art. 2 Geltungsbereich / Bestandteile

Der im Situationsplan M. 1:500 dargestellte Perimeter ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich des Quartierplanes „Ob dem Schlossgarten“. Er ist Teil des Areals mit Quartierplan- oder Teilzonenplan- und Landumlegungspflicht Nr.1. Der Quartierplan setzt sich zusammen aus den Vorschriften des Quartierplanreglementes, sowie dem Situationsplan M. 1:500.

Art. 3 Ergänzendes Recht

Der vorliegende Quartierplan wird festgesetzt im Sinne der §§ 41 und 46 RBG. Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten das Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Biel-Benken – RRB Nr. 2975 vom 19.11.96 und RRB Nr. 1691 vom 8. Juli 1997 – und das Raumplanungs- und Baugesetz (RGB) des Kantons Basel-Landschaft.

Art. 4 Lage und äussere Abmessung der Gebäude

siehe Erwägungen RRB

Innerhalb der im Quartierplan festgesetzten und durch Baubegrenzungslinien begrenzten Baufelder 1 bis 5 darf je ein Hauptbau erstellt werden. Innerhalb des durch Baubegrenzungslinien definierten Baufeldes A dürfen offene Abstellplätze oder Autounterstände, jedoch keine geschlossenen Garagen erstellt werden. Bauteile, welche die Baubegrenzungslinien überragen, sind gemäss § 53 Abs.2 RBV gestattet.

Unterirdische Bauten und Bauteile, welche unterhalb des gewachsenen Terrains liegen, dürfen auch ausserhalb der Baufelder liegen, jedoch max. bis 2m an die Strassengrenze Zollweg und Schössliweg sowie an die Bauzonengrenze.

Nebenbauten gemäss § 57 RBV sind auch ausserhalb der Baufelder zulässig. Sie dürfen jedoch nicht als Autounterstände oder Garagen genutzt werden. Zu den Baufeldern 1 bis 5 darf die Grundfläche für Nebenbauten insgesamt max. 20 m² pro Baufeld betragen.

Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Lage der Baubegrenzungslinien.

Art. 5 Mass der Nutzung

Die maximal zulässigen Bebauungsflächen pro Baufeld sind im Situationsplan eingetragen. Zusammen mit den Höhenbeschränkungen definieren sie das Mass der Nutzung. Zwischenklima-Räume (Wintergärten etc.) gemäss Ziff. D/1.2.2 c) des ZR-Siedlung sind innerhalb der pro Baufeld festgelegten Bebauungsfläche zu erstellen.

(Wiga in der 3B bereits inbegriffen)

Nutzungsumlagerungen von Baufeld zu Baufeld 1 bis 5 sind um max. 5% der im Situationsplan festgelegten Bebauungsflächen gestattet.
Die maximale Anzahl Wohnungen ist pro Baufeld im Situationsplan eingetragen.

Art. 6 Nutzungsart

Nebst der Wohnnutzung sind nicht störende Betriebe und Dienstleistungen zugelassen.
Es gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.

Art. 7 Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Als Mindestanforderung muss jedes der Baufelder 1 bis 5 eine einheitliche Gestaltung aufweisen.

Abgrabungen an Hauptbauten sind bis zur Hälfte des Gebäudeumfanges gestattet.

Für Hauptbauten sind Satteldächer, Pultdächer oder Flachdächer gestattet. Für Satteldächer gilt das Profil gemäss Zonenreglement (Fassadenhöhe 7.50m / Gebäudehöhe 10.50m), für Pultdächer wird die Firsthöhe auf 9.50m festgelegt, für Flachdächer gilt die zulässige Fassadenhöhe als maximale Gebäudehöhe.

Pro Baufeld sind die Firstrichtung, sowie die aufsteigende Richtung des Pultdaches im Situationsplan festgelegt. Pro Hauptbau ist nur eine Dachform zugelassen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Die Autounterstände dürfen max. 3.00m Gebäudehöhe, dem gewachsenen Terrainverlauf folgend gemessen, aufweisen. Es sind Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer gestattet. Einfahrten dürfen max. 10% Gefälle aufweisen.

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

Art. 8 Umgebung

Für die Anlage der Frei- und Grünflächen (Pflanzgärten, Spiel- und Ruheflächen) sind hinsichtlich Lage und Grösse die Angaben im Situationsplan wegleitend. Bezüglich Materialien und Pflanzverwendung ist auf eine naturnahe Umgebungsgestaltung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu achten.

Als Massnahme für den ökologischen Ausgleich ist am westlichen Rand als Abgrenzung zur Landwirtschaftszone eine Niederhecke zu pflanzen.

Die Quartierplan-internen Erschliessungen und die offenen Parkierungsflächen sind mit einem unversiegelten, wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

Die definitive Gestaltung (wie z.B. Angaben zu Erschliessungseinrichtungen mit Materialbeschreibung, Lage und Art der vorgesehenen Bepflanzung, notwendige Kunstbauten wie Stützmauern, Sichtschutzwände sowie Einzäunungen, Aufschüttungen und Abgrabungen, natürliche und befestigte Böschungen) ist pro Baubereich in einem Umgebungsgestaltungsplan festzulegen und mit dem Baugesuch einzureichen.

Art. 9 Parkierung

Die Anzahl Pflichtparkplätze richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen von 1,3 PP pro Wohnung. Die Parkplätze können als offene Abstellplätze oder innerhalb des Baubereiches A auch als Autounterstände angeordnet werden.

Die Besucherparkplätze sind als solche zu reservieren und entsprechend zu bezeichnen.

Art. 10 Verkehrserschliessung, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschliessung erfolgt über den Zollweg. Die Lage des Quartierplan-internen Erschliessungsweges zu den Baufeldern 2 und 3 ist im Situationsplan eingezeichnet und hat wegleitenden Charakter. Er dient der Fussgänger-Erschliessung und kann als Notzufahrt gebraucht werden. Zur Gewährleistung dieser internen Erschliessung muss das Baufeld A auf min. 3.50m Breite unterbrochen werden.

Die Ver- und Entsorgung (Kanalisation, Wasser, Elektro) wird im Quartierplanvertrag geregelt.

Art. 11 Etappierung, Parzellierung

Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden. Ein Baufeld – ausser Baufeld A – darf nicht in Etappen realisiert werden und ist als Mindest-Einheit mit der dazugehörigen Umgebungsfläche zu erstellen.

Eine nachträgliche Parzellierung innerhalb des Quartierplanes ist möglich. Sämtliche Rechte, insbesondere die aufgrund der Parzellierung notwendigen Näher-, Grenz- oder Anbaurechte, gelten als erteilt.

Art. 12 Quartierplanvertrag

Die Grundeigentümer regeln die Eigentumsverhältnisse, sowie weitere Rechte und Pflichten in einem öffentlich zu beurkundenden Quartierplanvertrag.

Art. 13 Geringfügige Abweichungen

Die Baubewilligungsbehörde kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Quartierplan gestatten, sofern dessen Konzept und Zweck dadurch nicht beeinträchtigt werden. Der Gemeinderat kann im Baubewilligungsverfahren geringfügige Abweichungen zu den Quartierplanvorschriften zu Handen der Baubewilligungsbehörde beantragen.

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

Art. 14 Inkraftsetzung

Der Quartierplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

BA ✓

EINGEGANGEN

30. MAI 2001

**Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates
des Kantons Basel-Landschaft**

31.09

Nr. 871

vom 29. Mai 2001

**Gemeinde Biel-Benken, Quartierplanvorschriften "Ob dem Schlossgarten" und
Mutation Zonenplan Siedlung im Bereich "Ob dem Schlossgarten"**

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Biel-Benken hat am 20. September 2000 die Quartierplanvorschriften "Ob dem Schlossgarten" und eine Änderung des Zonenplanes Siedlung im Bereich "Ob dem Schlossgarten" beschlossen. Im Wesentlichen wird damit das Gebiet "Ob dem Schlossgarten" in Bauzone und Baugebiet 2. Etappe unterteilt.

B. Einsprachen sind keine eingereicht worden.

C. Mit Schreiben vom 2. Mai 2001 unterbreitet der Gemeinderat Biel-Benken den obgenannten Beschluss zur regierungsrätlichen Genehmigung.

Formell- und materiell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass es sich bei den Flächen, die im Situationsplan durch Baubegrenzungslinien definiert sind, nicht um Baufelder im Sinne von § 97 Ziffer 2 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 handelt.

Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten verwiesen.

Gestützt auf § 2 RBG beschliesst der Regierungsrat Folgendes:

- ///:
1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung am 20. September 2000 beschlossenen Quartierplanvorschriften "Ob dem Schlossgarten" und die Mutation des Zonenplanes Siedlung im Bereich "Ob dem Schlossgarten" werden im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 10/QP/2/0 und 10/ZPS/2/10 (Quartierplan "Ob dem Schlossgarten"), 10/QR/2/0 (Quartierplanreglement "Ob dem Schlossgarten") sowie 10/ZPS/2/10 (Mutation Zonenplan Siedlung im Bereich "Ob dem Schlossgarten") versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
 3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- Gemeinderat Biel-Benken, 4105 Biel-Benken
- Blaser und Ramseier, Architekten und Planer, Gemeindestr. 25, 8032 Zürich
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Raumplanung (8)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber: