EXEMPLAR DER GEMEINDE

65/ QR/ 14/ 0

Gemeinde Therwil

Quartierplanung „alti Schmitti“

Quartierplanreglement

Genehmigung

RAUMPLANUNG HOLZEMER

Raumplanung Holzemer GmbH Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil

INHALT

1	Erlass	2
2	Zweck und Ziele der Planung	2
3	Geltungsbereich und Inhalt	2
4	Einpassung	3
5	Art der Nutzung	3
6	Gebäude	3
7	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	4
8	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes	5
9	Archäologie	6
10	Erschliessung und Parkierung	6
11	Ver- und Entsorgung	6
12	Lärmschutz	7
13	Realisierung, Quartierplanvertrag	7
14	Ausnahmen	7
15	Schlussbestimmungen	8
16	Beschlussfassung	9

THER 2243 21. August 2015 JK

1 ERLASS

Beschluss

1 Die Einwohnergemeinde Therwil erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 im Gebiet „alti Schmitti" Quartierplanvorschriften, bestehend aus diesem Quartierplanreglement und dem Quartierplan.

Verbindlichkeit

2 Der Quartierplan und das Quartierplanreglement sind grundeigentumsverbindlich.

2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

Zweck

1 Der Quartierplan „alti Schmitti" bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.

Ziele

2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:

- Die Bebauung des Areals soll von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität sein und unter besonderer Beachtung des Ortsbildes und der bestehenden historischen Bausubstanz erfolgen.
- Die bauliche Ergänzung soll die Massstäblichkeit der benachbarten Gebäude berücksichtigen und sich gut in die räumliche Situation einpassen.
- Bei der Materialwahl und der Ausformulierung der Bauten soll auf die spezielle räumliche Situation Rücksicht genommen werden.
- Die Aussenraumgestaltung soll insbesondere durch die Durchwegung und die Begrünung den dörflichen Charakter erhalten.
- Bei der Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen sollen ökologische Belange wie Lebensräume für Flora und Fauna sowie ökologische Vernetzung und Ausgleich berücksichtigt werden.

3 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

Geltungsbereich

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

Inhalt

2 Die Vorschriften regeln insbesondere:
- die Schutzkategorie der bestehenden Bauten
- die Lage, die Grösse und die kubische Gliederung der neuen Bauten
- die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
- die Gestaltung, Benützung und Unterhalt des Aussenraumes
- die Erschliessung und Parkierung
- die Realisierung von baulichen Veränderungen, Umnutzungen und Neubauten
- die Ver- und Entsorgung

4 EINPASSUNG

städtebauliche Einpassung

1 Neubauten sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig zu gestalten, sodass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in die historische Umgebung sowie eine Aufwertung des Ortes sichergestellt ist. Gleiche Einpassungskriterien gelten sinngemäss für die Umgebungsgestaltung.

Beurteilung des Projekts

2 Die Erfüllung der oben genannten Gestaltungskriterien wird im Baugesuchsverfahren beurteilt.

5 ART DER NUTZUNG

Nutzungsart

1 Im Quartierplanareal richtet sich die Nutzung nach der Kernzone gemäss § 22 RBG.

6 GEBÄUDE

Geschützte Bausubstanz

1 Die geschützte Bausubstanz ist zu erhalten und darf nicht abgebrochen werden. Um- und Ausbauten sind als kunsthistorisch und konstruktiv richtige Restauration durchzuführen. Bestehende Bauteile und Details sind zu schonen und die Geschosszahl des Wohnteils ist beizubehalten.

2 Sind Bauten zufolge höherer Gewalt durch Neubauten zu ersetzen, hat die Rekonstruktion im Sinne des Ursprünglichen Objektes zu erfolgen.

3 Für denkmalgeschützte Bauten gelten zudem die Weisungen des Kantons.

4 Die Gemeinde kann Beiträge an eine fachgerechte Aussenrenovation leisten.

Zu erhaltende Bauvolumen

5 Bei zu erhaltenden Bauvolumen sind Um- und Ausbauten als konstruktiv richtige Renovationen durchzuführen. Bei Umbauten müssen störende Fassadenteile korrigiert und eine zurückhaltende architektonische Form- und Farbgebung angestrebt werden.

6 Ein Ersatz durch Neubauten ist möglich. Dabei ist das bestehende Gebäudeprofil im Wesentlichen einzuhalten.

Baubereich

7 Innerhalb des im Quartierplan dargestellten Baubereichs sind neue Bauten mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss zulässig.

Kleinbauten

siehe Erwägungen RRB

8 Unbewohnte An- und Nebenbauten wie Schöpfe, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Velounterstände, Containerstellplätze, Trafohäuschen und dergleichen, dürfen insgesamt max. 15m^2 betragen.

Baubereich für Einstellhalleneinfahrt

siehe Erwägungen RRB

9 In diesem Bereich ist die Einfahrt zur Einstellhalle vorgesehen. Zum Schutz vor Verkehrslärm kann die Einfahrt als überdachter und umwandeter Baukörper ausgestaltet werden, sofern die ortsbildenden Aspekte berücksichtigt sind.

7 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

Lage und Grösse

1 Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die im Quartierplan enthalten sind. Ausgenommen sind Kleinbauten gem. Ziffer 6.8

Gebäudehöhe

2 Für die maximalen Gebäudehöhen sind die Koten des Quartierplans massgebend.

Fassadengestaltung

3 Die Fassaden müssen bezüglich Gliederung/Struktur, Materialisierung und Farbgebung ein gutes Gesamtbild ergeben.

Dachform

4 Die Dachform richtet sich nach dem dargestellten Schnitt auf dem Quartierplan. Die Neigung der Dächer darf zwischen 40°- 50° betragen. Die Dächer sind mit naturfarbenen Tonziegeln in einem rötlichen Ton einzudecken. An der Giebelseite sind Dachüberstände über 20 cm nicht zulässig.

Dachaufbauten

5 Dachaufbauten müssen in Form und Grösse dem Charakter des Gebäudes entsprechen. Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild ergeben und mit der darunter liegenden Fassade harmonieren. Es sind feingliedrige Konstruktionen zu wählen. Die maximale Frontfläche ist auf das Mass von 0.6 m x Fassadenlänge limitiert. Fassadenbündige Dachaufbauten sind möglich. Einzelne liegende Dachfenster sind nur bis zu einer Grösse von max. 0.3 m^2 (Glaslichtmass) erlaubt. Dacheinschnitte und Liftaufbauten sind nicht zulässig.

6 Im Bereich der Lauben sind zur Erschliessung der Dachgeschossräume, Dachaufbauten mit einer Länge von bis zu 2/3 der Fassadenlänge zulässig. Die Dachaufbauten dürfen mit der äusseren Laubenkonstruktion bündig erstellt werden.

8 GESTALTUNG UND NUTZUNG DES AUSSENRAUMES

Gestaltung

siehe Erwägungen RRB

1 Die generelle Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes ist im Quartierplan dargestellt. Abweichungen von den im Quartierplan dargestellten Aussenflächen sind im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig. Der bestehende Baum wird erhalten und es werden min. drei neue Bäume auf dem Areal gepflanzt. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Lagerung von gewerblichen Gütern und Ähnlichem ist ausserhalb der Gebäude nicht zulässig.

Umgebungsplan

2 Die genaue Gestaltung des Aussenraumes ist in einem Umgebungsplan darzustellen. Dieser beinhaltet insbesondere die Lage und die Art von Strassen, Wegen und Plätzen, der Grünflächen, Stützmauern, der Velo- und Autoparkplätze sowie von Ver- und Entsorgungsanlagen (Trafohäuschen, Container etc.) und der Zufahrt und Zugänge zur Einstellhalle.

Aufschüttung und Abgrabung

3 Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen 1.50 m gegenüber dem gewachsenen Terrain nicht überschreiten und müssen sich gut in das Terrain und in das Gesamtbild einfügen.

Einfriedigungen und Geländer

4 Einfriedigungen und Geländer dürfen die Höhe von 1.20 m ab fertigem Niveau nicht überschreiten. Sie sind in herkömmlicher Art auszuführen (Eisenstäbe, Staketen, Sockelmauern, Grünhecken, Trockenmauern, einfache Drahtgeflecht etc.).

Meteorwasser

5 Strassen, Wege und Plätze sowie Grünflächen sind soweit möglich und sinnvoll wasserdurchlässig auszuführen.

Öffentlicher Fussweg

Der öffentliche und hindernisfreie Fussweg ist für die Benutzung durch Fussgänger zugänglich. Die definitive Wegführung wird im Rahmen des Baugesuchverfahrens zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft festgelegt und grundbuchlich sichergestellt.

9 ARCHÄOLOGIE

Archäologische Schutzzone

1 Vor Bodeneingriffen, die über das übliche Mass der Bewirtschaftung hinausgehen, ist die Bewilligung der zuständigen Behörde einzuholen, welche gegebenenfalls eine archäologische Untersuchung anordnet.

10 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Lage

1 Für Zufahrt, Zugänge und Erschliessungsflächen sowie für die Parkierung ist der Quartierplan massgebend. Geringfügige Abweichungen sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zulässig.

Parkplatzberechnung

2 Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich grundsätzlich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach dem Anhang 11/1 zur RBV. Da das Areal in der Kernzone liegt, kann der Gemeinderat im Rahmen des Baugesuchverfahrens eine Reduktion der erforderlichen Anzahl Abstellplätze gemäss Anhang 11/2 zur RBV beantragen.

11 VER- UND ENTSORGUNG

Energie

1 Für die Energieversorgung des Areals sind erneuerbare Energien zu wählen. √

Abwasser

2 Die Abwasserentsorgung richtet sich nach dem GEP der Gemeinde. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.

Abfallentsorgung

3 Die Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der ordentlichen Verfahren der Gemeinde.

12 LÄRMSCHUTZ

Lärmempfindlichkeitsstufe

1 Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986.

Schallschutz

2 Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten für alle Neubauten die Mindestanforderungen gemäss SIA-Norm 181 (2006). Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 32 ff LSV sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen.

13 REALISIERUNG, QUARTIERPLANVERTRAG

Inhalte Quartierplanvertrag

1 Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer resp. die Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute einzuräumen.

Parzellierung

2 Eine allfällige Neuparzellierung des Quartierplanareals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.

14 AUSNAHMEN

Abweichungen

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

Bedingungen

2 Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 2 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

grössere Abweichungen

3 Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen.

15 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Genehmigung

1 Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der erforderliche Quartierplanvertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern unterzeichnet ist.

Umsetzung

2 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124 ff. RBG bzw. § 88 ff. RBV bleibt vorbehalten.

Rechtskraft

3 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die Teilzonenvorschriften Dorfkern und alle kommunalen Baulinien auf dem Areal. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Aufhebung der Quartierplanung

4 Sollte mit den Bauarbeiten für die Quartierplan-Überbauung nicht innerhalb von fünf Jahren seit der Genehmigung des Quartierplanes begonnen werden, ist die Quartierplanung zu überprüfen und allenfalls anzupassen oder aufzuheben.

16 BESCHLUSSFASSUNG

Beschluss des Gemeinderates: 23. März 2015

Beschluss der Gemeindeversammlung: 29.April 2015

Referendumsfrist: 30. April 2015 – 29. Mai 2015

Urnenabstimmung: ---

Publikation der Planauflage
im Amtsblatt Nr. 21 vom 21. Mai 2015

Planauflage: 21. Mai 2015- 19. Juni 2015

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. 1987 vom 15. DEZ. 2015

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 51 vom 17.12.2015

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter

Der Landschreiber

Der Landschreiber: