

Quartierplan

Parzelle Nr. 1203 am Hochfeldweg

Quartierplanreglement

Exemplar

EXEMPLAR DER GEMEINDE

Inventar Nr.

65/QR / 5/0

Beschluss des Gemeinderates: 10. 8. 98
 Beschl. der Gde.-Kommission: 18. 8. 98
 Beschl. der Gde.-Versammlung: 10. 9. 98
 Beschl. des Einwohnerrates: —
 Referendumsfrist: 10. 10. 98
 Urnenabstimmung: —
 Publik. d. Planaufl. im Amtsblatt Nr. 42 vom 15. 10. 98
 Planaufgabe: 19. 10. 98 - 18. 11. 98

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
 genehmigt
 mit Beschluss Nr. 68 vom 19. Jan. 1999
 Publikation des Regierungsratsbeschlusses
 im Amtsblatt Nr. 3 vom 21. 1. 99

Der Landschreiber:

Legende

Gemeinde Therwil

Quartierplanung auf der Parzelle Nr. 1203 am Hochfeldweg

Quartierplanreglement

Die Einwohnergemeinde Therwil erlässt für das Gebiet Parzelle Nr. 1203 am Hochfeldweg Quartierplanvorschriften, bestehend aus Quartierplan und Reglement. Als Richtlinie für die kubische und architektonische Gestaltung der Bauten dienen die Projektpläne 1:200 vom 05.08.98.

1. Zielsetzung

- 1.1 Die Quartierplanung bezweckt eine Regelung der Baumöglichkeit auf der Parzelle Nr. 1203, so dass die bestehende Villa zusammen mit einem grossen Teil des Gartenraumes mit seinem Baumbestand erhalten werden kann.

2. Geltungsbereich, Inhalt

- 2.1 Die Quartierplanvorschriften finden Anwendung innerhalb des Quartierperimeters (Parzelle Nr. 1203).

- 2.2 Die Vorschriften sind verbindlich für:
- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
 - Art, Mass und Nutzung der Bauten
 - Grünraumerhaltung

Daneben enthält das Reglement Ausnahmebestimmungen sowie Vorschriften über die Realisierung der Quartierüberbauung.

- 2.3 Massgebende, übergeordnete Gesetzgebungen (Kanton, Bund) sind zu beachten und werden in diesem Reglement nicht speziell erwähnt.
- 2.4 Die gegenseitigen notwendigen Dienstbarkeiten (Leitungsdurchführungsrechte, Wegrechte etc.) müssen gegenseitig eingeräumt werden.

3. Lage, Grösse und Gestaltung der neuen Bauten

- 3.1 Für die Lage, Grösse und Geschoszahl der oberirdischen Bauten ist der Quartierplan vom 05.08.1998 verbindlich. Geringfügige Abweichungen der Gebäudeabmessungen sind zulässig.
- 3.2 Die Ueberbauung kann in 2 Etappen realisiert werden. Die Geschoszahl und Geschosshöhen sind in allen 3 Bauten einheitlich zu erstellen.

- 3.3 Die neuen Baukörper und die Material- und Farbwahl sind untereinander einheitlich zu gestalten.
Die zweite Etappe hat die Gestaltungsmerkmale der ersten Etappe zu übernehmen, so dass eine architektonisch einheitliche Baugruppe entsteht.
- 3.4 Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.
- 3.5 Die im Quartierplan eingezeichneten Baufelder definieren Lage und maximale Grösse der Bauten.
- 3.6 Die Flachdächer dürfen am Dachrand die im Quartierplan fixierte Höhenkote nicht übersteigen. Pro Haus dürfen 2 Pultdächer am höchsten Punkt diese Kote um 3.00 m überragen bis zu einer maximalen Fläche von 30 % der darunterliegenden Bruttogeschossfläche.
- 3.7 Terrainabgrabungen sind bis auf Niveau Sockelgeschossboden zulässig.
- 3.8 **Parkierung**
Die im Quartierplan eingezeichnete Parkierungsfläche definiert die max. Grösse mit, je nach Bedürfnis, überdeckten Autounterständen/Garagen.
- 3.9 Die bestehende Villa darf in ihrer äusseren Erscheinung nicht wesentlich verändert werden.

4. Art und Mass der Nutzung der Bauten

- 4.1 Die drei neuen Einfamilienhäuser sind Wohnbauten mit Erd- und Sockelgeschoss. Die Nutzung des Mehrzweckraumes richtet sich nach den Bestimmungen für Wohnzonen.
- 4.2 Die maximale Nutzung auf dem Areal beträgt 665 m².
Die Berechnung erfolgt nach den Bestimmungen des Zonenreglementes Siedlung der Gemeinde Therwil (Summe der Vollgeschossflächen).
- 4.3 Das Sockelgeschoss darf bis maximal 75 % der darüberliegenden Bruttogeschossfläche ausgebaut werden.

5. Grünraumerhaltung

- 5.1 Die im Quartierplan eingetragenen Baum- und Buschhecken sind als solche zu erhalten. Absterbende oder aus anderen Gründen zu entfernende Bäume oder Büsche sind durch einheimische, standortgerechte Pflanzen zu ersetzen.
- 5.2 Ausser denen im Quartierplan eingetragenen Wege und Plätze sind keine weiteren Bodenbefestigungen zulässig. Die befestigten Flächen sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

6. Ausnahmen von Quartierplan-Vorschriften

Die Bewilligungsbehörde kann auf Antrag des Gemeinderates, in Erwägung der öffentlichen und privaten Interessen, Ausnahmen von den Quartierplanvorschriften bewilligen, sofern besondere Verhältnisse es rechtfertigen und die nachstehenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die dem Quartierplan zugrundeliegende Gesamtkonzeption darf in städtebaulicher, architektonischer und gestalterischer Hinsicht nicht gestört werden.

7. Schlussbestimmungen

- 7.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 22 und § 25 ff. der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten.
- 7.2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten als aufgehoben.
- 7.3 Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Bern, 05.08.98 JA-nl

Anhang: Nutzungsberechnung

Gemeinde Therwil**Quartierplanung auf der Parzelle Nr. 1203 am Hochfeldweg****Nutzungsberechnung**

Parzellenfläche	2555 m ²		
BLU - Zuschlag für abgetretenes Strassenareal	11.5%		
anrechenbare Grundstückfläche			2887 m ²

Nutzung ZP SD	W1	18% =	519.66 m ²
Dachgeschoss best. Gebäude 65% von 131 m ²		=	85.15 m ²
Grundnutzung		=	604.81 m ²
Erhöhung gem. ER THER 04 Grundstückfläche über 2'500	10%	=	60.48 m ²

Max. Gesamtnutzung gem. ZP SD		=	665.29 m ²
-------------------------------	--	---	-----------------------
