



Gemeinde Bennwil
Kanton Basel-Landschaft

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

09/ QR/ 1/ 0

Quartierplanung "Langacker"

Quartierplan-Reglement

Impressum

Ersteller



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061/926 84 30 *h*

www.stierli-ruggli.ch
info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung

M. Ruggli / B. Bauer

Datei-Name

9012_Reg01_20160726_RREingabe.docx

Inhaltsverzeichnis

Erlass	1
§ 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung	1
§ 2 Geltungsbereich	1
§ 3 Bebauung	1
§ 4 Art und Mass der Nutzung	2
§ 5 Gestaltung der Bauten	2
§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes	3
§ 7 Erschliessung und Parkierung	4
§ 8 Wärmeversorgung und Energieeffizienz	4
§ 9 Lärmschutz	4
§ 10 Ausnahmen und Abweichungen	4
§ 11 Schlussbestimmungen	5

Erlass

Die Einwohnergemeinde Bennwil erlässt - gestützt auf §§ 2 - 7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – die Quartierplan-Vorschriften "Langacker". Diese Quartierplan-Vorschriften bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500).

Massgebende übergeordnete Gesetzgebungen (Kanton, Bund) sind zu beachten und werden in diesem Quartierplan-Reglement nicht speziell erwähnt.

§ 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung

Zweck

- ¹ Der Quartierplan "Langacker" bezweckt eine geordnete haushälterische Nutzung des Bodens und die planerische Sicherstellung für eine Überbauung mit Wohnnutzung unter Beachtung der nachfolgenden Zielsetzungen:

Ziele

- ² Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
 - a) Bereitstellen von Bauvorschriften, die der speziellen Lage (sehr steile Hanglage und dreieckige Grundstücksform) angepasst sind und somit Sicherstellen der Überbaubarkeit des QP-Areals.
 - b) Sicherstellen einer quatierveträglichen Bebauung auf der Grundlage eines sorgfältig entwickelten Bebauungskonzeptes;
 - c) Sicherstellen einer qualitativ hochwertigen Wohnüberbauung, welche sich gut in die vorhandene Topographie und in das benachbarte Siedlungsgebiet (W1-Zone) einpasst sowie die bestehenden Bebauungsstrukturen berücksichtigt;
 - d) Ausbildung einer baulichen Einheit mit ästhetischem Gesamteindruck durch Abstimmung von Architektur, Farbe und Materialien;
 - e) Sicherstellen einer energieeffizienten Bauweise;
 - f) Ausbildung einer naturnahen Aussenraumgestaltung.

§ 2 Geltungsbereich

Geltungsbereich

Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

§ 3 Bebauung

Definition Bebauung

- ¹ Die Bebauung des Areals ist im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) mit Baubereichen für Hauptbauten definiert. Weitere Hauptbauten sind nicht zulässig.

<i>Festlegungen der Baubereiche</i>	²	Die Baubereiche definieren Lage, Ausdehnung, Höhe, Geschossigkeit und Dachform für die einzelnen Hauptbauten der Bebauung. Von den definierten Baubereichsbegrenzungen darf maximal um 0.5 m abgewichen werden. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Gemeinde.
<i>Messweise der Gebäudehöhe</i>	³	Die Gebäudehöhe der Baubereiche wird gemessen bis Oberkante des fertigen Dachrandes. Die Definition der Gebäudehöhe erfolgt mittels Meereshöhe (m ü. M.).
<i>Nebenbauten</i>	⁴	Als An- und Nebenbauten gelten eingeschossige, unbeheizte Bauten wie überdachte Carports, Velounterstände, Schöpfe, Gerätehäuschen u. dgl. An- und Nebenbauten dürfen innerhalb des Bereiches für Erschliessungs- und Parkierungsflächen erstellt werden (Dachgestaltung siehe § 5 Abs.5).

§ 4 Art und Mass der Nutzung

<i>Nutzungsart</i>	¹	Für das Quartierplan-Areal gilt die Wohnnutzung mit Zulassung von nicht störenden Betrieben gemäss § 21 Abs. 1 RBG.
<i>Definition der baulichen Nutzung</i>	²	Das Mass der baulichen Nutzung der Hauptbauten wird mit der Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV festgelegt.
<i>Nicht anrechenbare Flächen und Bauteile</i>	³	Zur Bruttogeschossfläche (BGF) werden nicht angerechnet: a) Räume im Sockelgeschoss, die nicht als Wohn- und Arbeitsräume verwendbar sind (z.B. Keller); b) Abstellräume für Velos, Kinderwagen, u. Ä.; c) mindestens einseitig offene Balkone, Loggias, Terrassen und Pergolen; d) ausserhalb der Bauten liegende Bauteile wie Treppen, Stützmauern, Lichtschächte, Überdachungen, Dachvorsprünge, überdachte Zugangsbereiche u. dgl.; e) Nebenbauten gemäss § 3 Abs. 4. f) Bauten wie Carports und Nebenbauten im Bereich für Erschliessungs- und Parkierungsfläche
<i>Nutzungsmass</i>	⁴	Bauliches Nutzungsmass (BGF) für Baubereiche 1 - 4 1'000 m²
<i>An- und Nebenbauten</i>	⁵	Für An- und Nebenbauten gilt das maximale Mass von 45 m ² pro Wohneinheit.

§ 5 Gestaltung der Bauten

<i>Gestaltung allgemein</i>	¹	Die Hauptbauten sind hinsichtlich der Gestaltung und Materialisierung der Fassaden als Einheit auszubilden. Materialien, Farbgebung und Architektur sind auch bei späteren Sanierungen sorgfältig aufeinander abzustimmen, damit ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck und eine gute Einpassung an das benachbarte Siedlungsgebiet entstehen.
-----------------------------	--------------	---

	Farbgebung und Materialisierung sind in Absprache mit der Gemeinde zu definieren.
Messweise der Gebäudehöhe	² Die maximale Gebäudehöhe wird als Höhenkote in Meter über Meer festgelegt. Als massgebender Messpunkt für die Gebäudehöhe gilt die Oberkante des fertigen (OK) Dachrandes.
Dachgestaltung Hauptbauten	³ Als Dachform für die Hauptbauten wird das Flachdach festgelegt. Flachdächer sind mit einem einheimischen Saatgut extensiv zu begrünen.
Sockelgeschoss	⁴ Sofern die wohngygienischen Anforderungen erfüllt sind, kann das Sockelgeschoss dem Wohnen dienen. Das Sockelgeschoss darf bis zur Hälfte des Gebäudemfanges in Erscheinung treten.
Dachgestaltung Nebenbauten	⁵ Bei Nebenbauten ist die Dachform frei.
Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelemente	⁶ Die Gestaltung von Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelementen (Überdachungen, Vordächer, Markisen, Verglasungen, Trennelemente u. dgl.) muss einheitlich erfolgen.
technische Einrichtungen	⁷ Technische Einrichtungen wie Kamine, Antennen, Entlüftungsbauteile u. dgl. können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe und die Baubereiche dadurch überschritten werden.
Geologie	⁸ Die Gemeinde verlangt im Baubewilligungsverfahren von der Bauherrschaft ein geologisches Gutachten.

§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Nutzung des Aussenraumes	¹ Die Nutzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegt. Die Konkretisierung der Umgebungsgestaltung erfolgt in Absprache mit der Gemeinde vor Eingabe des Baugesuches. Für die Konkretisierung des Aussenraumes sind die nachfolgenden Bestimmungen massgebend.
Grünflächen	² Die Grünflächen sollen offen wirken und mit einzelnen Bepflanzungselementen (z.B. Sträucher, Einzelbäume) naturnah und einheitlich gestaltet werden.
Bepflanzung	⁴ Für die Bepflanzung gelten folgende Grundsätze: a) Verwendung von standortheimischen Arten (Bäume, Sträucher etc.). b) Die im Baugesuchverfahren ausgewiesenen Grünflächen sind zu begrünen, dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
Aufschüttungen und Abgrabungen	⁵ Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Rahmen des dem Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) zugrunde liegenden Bebauungs- und Aussenraumkonzept gestattet. Abweichungen bis zu 1.00m sind zulässig. Stützbauwerke zur Terraingestaltung sind gestattet.

Umgebungsplan

- ⁶ Zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung wird der Gemeinderat im Rahmen des Baugesuchsverfahrens beim Bauinspektorat die Einreichung eines Umgebungsplans beantragen.

Der Umgebungsplan wird Bestandteil der Baubewilligung und beinhaltet insbesondere:

- a) bestehendes und neu gestaltetes Terrain;
- b) Lage und Dimensionierung aller geplanten baulichen Elemente und Anlagen im Aussenraum (Erschliessungs- und Platzflächen, oberirdische Parkieranlagen, Wendeplatz, Stützmauern sowie Nebenbauten u. dgl.);
- c) Gestaltung der Grün- und Freiflächen.

§ 7 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung des Quartierplan-Areals

- ¹ Die Erschliessung des Areals der Quartierplanung erfolgt über die Langackerstrasse.

Parkplatzermittlung

- ² Die genaue Zahl der Parkplätze ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu ermitteln (Anhang 11/1 und 11/2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz).

interne Erschliessung sowie Parkierung

- ² Der Bereich für Erschliessungs- und Parkierungsflächen dient der internen Erschliessung. In diesem Bereich können Carports (gem. § 54 RBV), gedeckte Veloabstellplätze erstellt werden.

Erstellung und Unterhalt der Erschliessungs- und Parkieranlagen

- ³ Die im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierten Erschliessungs-, Parkierungs- und Wendeanlagen sind zu erstellen und zu unterhalten.

§ 8 Energieeffizienz

Energieeffizienz

Es sind die gesetzlichen Anforderungen einzuhalten.

§ 9 Lärmschutz

Lärmempfindlichkeitsstufe

Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärm-Empfindlichkeits-Stufe (LES) II.

§ 10 Ausnahmen und Abweichungen

Ausnahmen

- ¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates Ausnahmen von diesen Quartierplan-Vorschriften gewähren.

Voraussetzung für 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.

Abweichungen

- ³ Grössere Abweichungen von der im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplan-Vorschriften erfolgen.

Etappierung

- ⁴ Wird die Bebauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten, Wege etc. anteilmässig so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert wird. Auch bei einer etappenweisen Realisierung ist auf eine einheitliche architektonische Erscheinung zu achten.

§ 11 Schlussbestimmungen

Überwachung des Vollzugs

- ¹ Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

Quartierplanvertrag

- ² Für das Areal der Quartierplanung ist ein Quartierplanvertrag zu erstellen. Dieser ist öffentlich zu beurkunden.

Inkrafttreten

- ³ Die Quartierplan-Vorschriften "Langacker" treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Für die Inkraftsetzung der Quartierplanung wird verlangt, dass ein allfällig notwendiger Quartierplanvertrag allseitig unterzeichnet vorliegt. Mit der Inkraftsetzung werden die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Bennwil für das Quartierplan-Areal aufgehoben.

Beschlüsse und Genehmigung

GEMEINDE

öffentliches Mitwirkungsverfahren:	14. Januar 2015 bis 11. Februar 2015
Beschluss des Gemeinderates:	26. April 2016
Beschluss der Gemeindeversammlung:	30. Mai 2016
Referendumsfrist:	31. Mai 2016 bis 29. Juni 2016
Urnenabstimmung:	-----
Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. 23	vom 9. Juni 2016
Planaufgabe:	10. Juni 2016 bis 10. Juli 2016

Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin:

Die Gemeindeverwalterin:



Verena Scherrer-Nef



Maja Scherrer-Brechbühl

KANTON

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. ⁰⁰⁶⁸ vom 17. Jan. 2017

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. ³ vom 19.1.2017

Der Landschreiber

Der Landschreiber:



