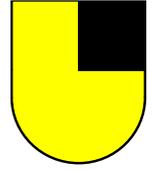


Gemeinde Therwil
Kanton Basel-Landschaft



Quartierplanung Sägeweg

Quartierplanreglement

Planungsstand
öffentliche Mitwirkung

Auftrag
41.00037

Datum
23. August 2022

Inhalt

Quartierplanreglement

Erlass	3
1	Zweck und Ziele	3
2	Geltungsbereich und Inhalt.....	3
3	Nutzung der Bauten und Anlagen	4
4	Lage und Ausdehnung der Bauten und Anlagen.....	4
5	Gestaltung der Bauten und Anlagen.....	6
6	Nutzung und Gestaltung der Umgebungsfläche	7
7	Erschliessung und Parkierung	9
8	Ver- und Entsorgung.....	10
9	Energie und Nachhaltigkeit.....	10
10	Lärmschutz.....	11
11	Gefahrenzone Überschwemmung.....	11
12	Realisierung	12
13	Ausnahmen.....	12
14	Schlussbestimmungen	12
	Beschlussfassung und Genehmigung	13
Anhang	14

Quartierplanreglement

Erlass

Die Einwohnergemeinde Therwil erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, die Quartierplanvorschriften Sägeweg, bestehend aus diesem Quartierplanreglement und dem entsprechenden Quartierplan (Massstab 1:500).

Der rechtsverbindliche Inhalt des Quartierplans und das Quartierplanreglement sind grundeigentumsverbindlich. Der orientierende Inhalt des Quartierplans und der Planungsbericht zur Quartierplanung haben orientierenden bzw. erläuternden Charakter.

1 Zweck und Ziele

- | | |
|-------|--|
| Zweck | 1 Die Quartierplanung Sägeweg bezweckt eine geordnete sowie haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine nachhaltige sowie städtebaulich, architektonisch und erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten. |
| Ziele | 2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt: <ul style="list-style-type: none">– Realisierung einer qualitativ hochstehenden Überbauung;– Städtebaulich ansprechende Siedlungsverdichtung;– Schaffung ökologisch wertvoller Aussenräume mit guter Aufenthaltsqualität;– Förderung des sozialen Lebens;– Berücksichtigung der Bedürfnisse der Wohnenden und der Nachbarschaft sowie der Natur und Umwelt;– Schaffung eines Siedlungsraumes, welcher die Grundsätze der Nachhaltigkeit berücksichtigt;– Umsetzung der kommunalen und kantonalen Richtplaninhalte, welche in diesem Gebiet eine Siedlungsentwicklung nach Innen vorsehen. |

2 Geltungsbereich und Inhalt

- | | |
|-----------------|--|
| Geltungsbereich | 1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter. |
| Inhalt | 2 Die Vorschriften regeln insbesondere: <ul style="list-style-type: none">– die Nutzung, Lage und Höhe der Bauten und Anlagen;– die Nutzung und Gestaltung der Umgebungsflächen;– die Erschliessung und Parkierung;– die Ver- und Entsorgung;– die Realisierung der Überbauung;– den Vollzug. |

3 Nutzung der Bauten und Anlagen

- Nutzungsart
- 1 Innerhalb des Quartierplanperimeters sind folgende Hauptnutzungen zulässig:
 - Wohnnutzungen;
 - Geschäftsnutzungen im beschränkten Masse (nicht störende Betriebe, wie z.B. Dienstleistungs-/Bürobetrieb, Arztpraxis etc.).Alle für die Funktionsfähigkeit der genannten Hauptnutzungen notwendigen und üblichen Nebennutzungen wie Parkierung, Anlieferung, Lagerung, Ver- und Entsorgung etc. sind ebenfalls zulässig.

4 Lage und Ausdehnung der Bauten und Anlagen

- Hauptbauten
- 1 Hauptbauten sind Bauten, die vorwiegend den Hauptnutzungen gemäss Ziffer 3.1 dienen. Die Lage der Hauptbauten wird durch die Baubereiche gemäss Quartierplan begrenzt. Sämtliche den Hauptbauten zugeordneten Bauteile sind innerhalb der Baubereiche anzuordnen. Eine Ausnahme bildet Ziffer 4.4.
- Baubereiche Hauptbauten
- 2 Innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten dürfen Gebäude für Wohn- und Geschäftsnutzung erstellt werden. Wobei die Geschäftsnutzung auf maximal 20 % beschränkt ist.
- Baubereiche Nebenbauten
- 3 Innerhalb der Baubereiche für Nebenbauten sind nur unbewohnte eingeschossige Schöpfe, Unterstände und der gleichen zulässig.
- Weitere Nebenbauten und Anlagen
- 4 Ausserhalb der oben genannten Bereiche sind folgende Bauten und Anlagen zulässig:
 - der Spielbereich gemäss Ziffer 6.14;
 - die Veloabstellplätze gemäss Ziffer 7.5;
 - der Standort für Entsorgung gemäss Ziffer 7.6;
 - gesetzlich und technisch geforderte Lüftungsschächte für die Zu- und Abluft der unterirdischen Einstellhallen, wobei sie vorzugsweise innerhalb der Baubereiche zu erstellen sind;
 - alle für Fluchtwege erforderlichen Anlagen, wobei sie vorzugsweise innerhalb der Baubereiche zu erstellen sind;
 - weitere den Nebennutzungen gemäss Ziffer 3.1 dienende Nebenbauten und Anlagen mit einer maximalen Fassadenhöhe von 2.5 m ab tiefstem Punkt des massgebenden Terrains, einer maximalen Gebäudehöhe von 3.5 m ab tiefstem Punkt des massgebenden Terrains und einer maximalen Grundfläche von 12 m² pro Bauteil jedoch in der Summe aller Nebenbauten maximal 5% der nicht durch Hauptbauten belegte Parzellenfläche;
 - ein Bushaltestellenhäuschen.
- Bauten und Anlagen im Terrain
- 5 Unterirdische Bauten sind überall dort, wo kein expliziter Sperrbereich ausgewiesen ist, zulässig. Die maximale Tiefe der unterirdischen Bauteile ist durch

eine Höhenkote in Metern über Meer fixiert. Liftunterfahrten sind davon ausgenommen und dürfen diese Tiefenbegrenzung um das technisch notwendige Mass unterschreiten.

Höhe der Bauten und Anlagen

- 6 Innerhalb eines Baubereiches entspricht die im Quartierplan angegebene Gebäudehöhe (GH) in Metern über Meer der maximalen Gebäudehöhe, die nicht überschritten werden darf. Die Gebäudehöhe wird an der Oberkante der Dachkonstruktion (oberste rohe Geschossdecke) gemessen. Folgende Bauteile dürfen die realisierte Gebäudehöhe um das folgende Mass überschreiten (*eine erläuternde Darstellung ist im Anhang*):
- Dachdämmung/-abdichtung um die technisch notwendige Höhe;
 - Dachbegrünung gemäss Ziffer 5.4;
 - Dachkranz um maximal 0.8 m;
 - Solaranlagen (Photovoltaikanlagen, thermische Solaranlagen etc.) um maximal 1.2m. Sie sind um das Mass ihrer Überhöhe gegenüber der realisierten Gebäudehöhe vom Dachrand zurückzusetzen;
 - technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Oberlichter, Lüftungsinstalltionen etc.) um die technisch notwendige Höhe. Sie sind um das Mass ihrer Überhöhe gegenüber der realisierten Gebäudehöhe vom Dachrand zurückzusetzen;
 - Liftüberfahrten um die technisch notwendige Höhe.

Maximale Bruttogeschossfläche (BGF)

- 7 Für jeden Baubereich gilt die im Quartierplan angegebene maximale Bruttogeschossfläche (BGF). Die Definition der BGF richtet sich nach § 49 Abs. 2 RBV und ZRS Therwil. Gemäss § 49 Abs. 3 RBV und ZRS Therwil 3.1.5/f zählen nicht zur anrechenbaren BGF:
- Mehrstärken von Aussenwänden über 0.25 m;
 - offene und rahmenlos verglaste Terrassen, Balkone und Loggien;
 - Dachvorsprünge und Vordächer;
 - ausserhalb von Wohneinheiten und Geschäftsräumen liegende Keller Räume, Lagerräume, Gemeinschaftsräume, Waschräume etc.;
 - Funktionsflächen, wie Technikräume, Ver- und Entsorgungsanlagen, Ver- und Entsorgungsschächte etc.;
 - Einstellräume für Velos, Kinderwagen etc.;
 - unterirdische Einstellhallen und ihre Erschliessungsanlagen;
 - Nebenbauten und Anlagen gemäss Ziffer 4.4.
- Nicht beanspruchte Bruttogeschossflächen eines Baubereiches können auf einen anderen Baubereich innerhalb des Quartierplanperimeters übertragen werden.

Abstandsvorschriften

- 8 Innerhalb des Quartierplanperimeters gelten erforderliche Grenz- und Näherbaurechte als erteilt (§ 94 Abs. 4 RBG).

5 Gestaltung der Bauten und Anlagen

Gestaltungsgrundsätze	1 Die gesamte Bebauung ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe so zu gestalten, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Eindruck entsteht und eine gute Einpassung in die gebaute Umgebung des Ortes sichergestellt ist.
Material- und Farbkonzept	2 Um Baugesuche im Hinblick auf Ziffer 5.1 beurteilen zu können, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde die Einreichung eines Material- und Farbkonzepts beantragen. Deshalb ist bereits im Rahmen der Erarbeitung des Bauprojekts dem Gemeinderat ein Material- und Farbkonzept vorzustellen.
Fassadengestaltung	3 Die Fassaden entlang der Oberwilerstrasse haben eine geringe Lärmreflexion aufzuweisen.
Dachform	4 Die Hauptbauten sind mit Flachdächern zu versehen. Die Dachform der Nebenbauten und Anlagen ist frei.
Dachflächen	5 Die Dachflächen der Hauptbauten sind extensiv zu begrünen. In den Bereichen mit Solaranlagen, Dachaufbauten, notwendigen Betriebs- und Unterhaltungswegen etc. sind davon ausgenommen. Es wird wo möglich eine Kombination der Dachaufbauten mit einer extensiven Dachbegrünung bevorzugt. Die Extensivbegrünung muss eine ökologische Qualität (artenreich, unterschiedliche Substrathöhen, Kleinstrukturen etc.) mit Retentionsfunktion aufweisen und ist entsprechend zu pflegen.
Offene Bauteile	6 Terrassen, Balkone und Loggien sind grundsätzlich offen zu gestalten. Sie können innerhalb der überdachten Bereiche mit rahmenlosen Windschutzverglasungen versehen werden. Sie dürfen auf ihrer gesamten Fläche nicht beheizt werden und keine geschlossenen Räume bilden.
Glasfassaden	7 Glasfassaden sind so zu gestalten, dass Vogelkollisionen vermieden werden.
Fassadenbegrünung	8 Wand- und bodengebundene Fassadenbegrünungen sind zulässig.

6 Nutzung und Gestaltung der Umgebungsfläche

- | | |
|-------------------------------------|---|
| Gestaltungsgrundsätze | 1 Die gesamte Umgebungsfläche ist zusammen mit der Bebauung als städtebauliche Einheit auszubilden und hinsichtlich Landschaftsarchitektur, Bepflanzung, Material und Farbe so zu gestalten, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht. Es muss eine möglichst naturnahe Gestaltung und eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung erreicht werden. |
| Umgebungsplan | 2 Um Baugesuche im Hinblick auf Ziffer 4.4, Ziffer 5.4, Ziffer 6 und Ziffer 7 beurteilen zu können, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde die Einreichung eines Umgebungsplans beantragen. Deshalb ist bereits im Rahmen der Erarbeitung des Bauprojekts dem Gemeinderat ein Umgebungsplan vorzustellen, der die Nutzung und Gestaltung der Umgebungsfläche, insbesondere die Gestaltung des Terrains, die Art und Lage der Nebenbauten und Anlagen, die Art und Lage der Bepflanzung, die Art und Lage sämtlicher Verkehrsanlagen, die Ver- und Entsorgungsanlagen, die Zufahrten und Stellflächen für Ereignisfahrzeuge sowie die Nutzung und Gestaltung der Dachflächen, darstellt. |
| Ausdehnung der Bereiche und Flächen | 3 Die Ausdehnungen der in Ziffer 6 und Ziffer 7 beschriebenen Bereiche und Flächen gemäss Quartierplan sind richtungsweisend. Die effektiven Ausdehnungen der Flächen sind im Umgebungsplan aufzuzeigen und können vom Quartierplan geringfügig abweichen, sofern Ziele und Zwecke der Quartierplanung nicht beeinträchtigt werden. |
| Gartenhof | 4 Der Bereich «Gartenhof» gemäss Quartierplan ist als zusammenhängender Grünraum zu gestalten, welcher sich in die angrenzenden Gartenstrukturen eingliedert und die Biodiversität fördert. Die Fläche besteht aus tendenziell extensiv bewirtschafteten Blumenrasen und ist mit Sträuchern gemäss Ziffer 6.10 zu bestocken, zu pflegen und zu unterhalten. Die Nutzung dieses Raums versteht sich als allgemeiner Grünraum zur temporären Aneignung durch die angrenzenden Erdgeschossbewohner. Private Installationen und Einfriedungen zu Gunsten einer grösseren Privatheit sind in diesem Raum nicht zulässig. Gemeinschaftliche Nutzungen sind denkbar, sofern diese mit den Bedürfnissen der angrenzenden Wohnungen zu vereinbaren sind. |
| Private Gärten | 5 Die Bereiche «Private Gärten» gemäss Quartierplan sind explizit zur privaten Aneignung und individuellen inneren Gestaltung angelegt. Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1.00m sind erlaubt, wenn sie einen Bodenabstand von mindestens 10 cm haben. Hecken bis zu einer Gesamthöhe von 2.00m sind ebenfalls zulässig. Invasive Arten sind nicht zulässig. Für die Bepflanzung der Privatgärten sind nur standortgebundene Pflanzen zulässig. Mindestens 70% der Gartenfläche ist als offene, unversiegelte und wasserdurchlässige Fläche zu gestalten. Zwischen den «privaten Gärten» und der Parzellengrenze ist ein Zugang für alle Gärten mit einer minimalen Breite von 1.00m zu unterhalten und zu gewährleisten. |

Private Vorgärten Haus A	6 Die Bereiche «Private Vorgärten Haus A» gemäss Quartierplan sind explizit der privaten Aneignung im Vorbereich des Gebäude A vorbehalten. Im Gegensatz zu den «privaten Gärten» unterliegen die «privaten Vorgärten» einem vorgegebenen Gestaltungsprinzip und dürfen nicht verändert werden. Einfriedungen sind nicht zulässig.
Vorgärten Haus B	7 Der Bereich «Vorgärten Haus B» gemäss Quartierplan besteht grundsätzlich aus hochwertigen Pflanzflächen und ist mit Bäumen gemäss Ziffer 6.9 zu bestocken, zu pflegen und zu unterhalten. Diese Flächen leisten einen wichtigen Beitrag für das übergeordnete, grüne Strassenbild, weshalb deren Qualität geeignet langfristig zu sichern ist. Eine private Aneignung ist nicht erlaubt.
Zu erhaltende Bäume	8 Diese Bäume sind sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Sie unterliegen innerhalb des Grenzabstandes dem ZBG. Eine Unterschreitung des Grenzabstandes ist nur durch privatrechtliche Vereinbarungen möglich und zu Gunsten eines durchgrüneten Quartiers anzustreben. Sollte ein solcher Baum gefällt werden müssen, ist an geeigneter Stelle ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen. Vor dem Fällen besteht eine Meldepflicht beim Gemeinderat. Dieser hat über die Ersatzpflanzung zu befinden.
Zu pflanzende Bäume	9 Die «zu pflanzenden Bäume» gemäss Quartierplan sind neu zu pflanzen und zu pflegen. Sollte ein Baum alters- oder krankheitshalber entfernt werden müssen, ist dieser adäquat zu ersetzen. Sofern begründet, kann ihre Anordnung vom Quartierplan abweichen. Sie müssen standortgerecht, hochstämmig, grosskronig und nach Möglichkeit einheimisch sein. Für jeden Baum ist ein angemessenes Baumquartier vorzusehen, das den Wurzelraum sichert.
Sträucher / kleinkronige Bäume	10 Sträucher / kleinkronige Bäume müssen vorwiegend einheimisch und standortgerecht sein und eine ökologische Wertigkeit haben. Sofern begründet, kann ihre Anordnung vom Quartierplan abweichen.
Hecken	11 Die Hecken müssen aus einheimischen und standortgerechten Pflanzen bestehen.
Neophyten	12 Das Anpflanzen von invasiven Neophyten ist verboten.
Naturnahe Schotterflächen	13 Naturnahe offene Kies- und Schotterflächen sind in einem untergeordneten Mass erlaubt, sofern sie Teil des Ökosystems sind, der Biodiversität dienen und entsprechend gepflegt und unterhalten werden. Versiegelte Schottergärten und dergleichen sind nicht zulässig.

Spielbereich	14 Im «Spielbereich» gemäss Quartierplan ist ein umgebungs- und naturnaher sowie kinderfreundlicher Spielbereich zu erstellen und als vielfältiger Erlebnisraum mit hohem Spielwert auszugestalten (differenzierte Geländestruktur, nutzbare Bepflanzung etc.).
Vorplatz	15 Der Bereich «Vorplatz» gemäss Quartierplan dient grundsätzlich der Erschliessung der Hauptbauten und dem Aufenthalt. Die Vorplätze sind möglichst über die Schulter zu entwässern.
Fussweg	16 Der Bereich «Fussweg» gemäss Quartierplan ist ein für die Bewohnenden der Siedlung vorbehaltenes Wegsystem. Hartbelag ist möglich. Zur Überwindung der Topografie sind Treppen, Abstufungen und Geländer erlaubt. Entlang des Fusswegs sind Anlagen zu seiner Beleuchtung vorzusehen, wobei unnötige Lichtemissionen zu vermeiden sind.
Trottoir	17 Das Trottoir ist gemäss Standard der Gemeinde auszuführen.
Einfriedungen	18 Ausgenommen entlang des Quartierplanperimeters und der Privaten Gärten bei Haus A sind Einfriedungen jeglicher Art nicht gestattet.
Stützmauern	19 Dort, wo im Quartierplan vorgesehen, sind Stützmauern gestattet. Ihre Materialisierung soll die kleinteiligen, regionalen Gartenstrukturen des Quartiers auf hochwertige, ästhetische und ökologische Weise unterstützen. Geschalte Betonmauern, Schwergewichtsmauern oder Winkelstützmauern sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Stützmauern, die dem Hochwasserschutz dienen. Diese sind auch ausserhalb der vorgesehenen Bereiche zulässig.
Terraingestaltung	20 Das massgebende Terrain ist das neu gestaltete Terrain. Es hat sich harmonisch in die Umgebung einzufügen.
Bereich ohne Unterkellerung	21 In den im Plan gekennzeichneten Bereichen sind keine unterirdischen Bauten erlaubt. Ausgenommen hiervon sind technisch bedingte Bauten und Einrichtungen wie Fluchttunnel, Notausstiege, Lüftungsschächte, etc.

7 Erschliessung und Parkierung

Unterirdische Einstellhalle	1 Innerhalb des Quartierplanperimeters dürfen überall unterirdische Einstellhallen erstellt werden, ausser in den Bereichen ohne Unterkellerung.
Zufahrt Einstellhalle	2 Die «Zufahrt Einstellhalle» gemäss Quartierplan ist an der dafür vorgesehenen Stelle im Gebäude B1 integriert anzuordnen. Rampenwände und Portal sind mit einer lärmabsorbierenden Verkleidung und die Abdeckung der Regenrinne ist lärmarm auszustatten.

Parkplatzbedarf	3 Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich nach Anhang 11.1 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz.
Lage der Parkplätze	4 Sämtliche Parkplätze für Personenwagen sind in der unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Eine Ausnahme bildet Ziffer 7.5.
Besucherparkplatz	5 Der Bereich «Besucherparkplatz» gemäss Quartierplan dient der oberirdischen Parkierung und ist ausschliesslich den Besuchern vorbehalten. Er muss wasserdurchlässig gestaltet und darf nicht gedeckt sein.
Veloabstellplatz	6 Im Umfeld eines Symbols «Veloabstellplatz» gemäss Quartierplan sind Veloabstellplätze zu erstellen. Sie können gedeckt oder ungedeckt sein und haben den gesetzlichen Bestimmungen zu entsprechen. Bei den Gebäuden B1 - 3 ist zudem genügend Raum für Lastenvelos und Veloanhänger bereitzustellen.

8 Ver- und Entsorgung

Wasser und Abwasser	1 Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem GEP der Gemeinde. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.
Abfall und Recycling	2 Die Abfallentsorgung und das Recycling richten sich nach den Bestimmungen der Gemeinde Therwil. Entlang des Sägewegs und der Birsmattstrasse kann an einem geeigneten Standort eine Entsorgungsstation erstellt werden. Innerhalb von Bauten und Anlagen können weitere Standorte für Entsorgung vorgesehen werden.

9 Energie und Nachhaltigkeit

Effiziente Energienutzung	1 Die Bauten sind nach der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Anforderung an die Minergie-Kennzahl (MKZ) für Minergie zu realisieren.
Energieversorgung	2 Die Quartierplanüberbauung ist an den Wärmeverbund Oberwil-Therwil, welcher mindestens 70% erneuerbare Energie ins Wärmenetz absetzt, anzuschliessen. Selbstproduzierter Strom ist im Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) zu nutzen. Der selbstproduzierte Strom soll mittels PV-Anlagen auf den Dachflächen erzeugt werden.
Elektromobilität	3 Als Grundinfrastruktur für die nachfragegesteuerte, etappenweise Nachrüstung von Ladestationen für Elektroautos sind für alle Parkplätze Rohre und Tragsysteme für Kabelleitungen sowie geeignete Platzreserven für die Elektroverteilung (für Zähler und Absicherung) vorhanden bzw. eingebaut.

10 Lärmschutz

- | | |
|---------------------------|--|
| Lärmempfindlichkeitsstufe | 1 Innerhalb des Quartierplanperimeters gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II gemäss Lärmschutzverordnung (LVS) vom 15.12.1986. |
|---------------------------|--|

11 Gefahrenzone Überschwemmung

- | | |
|-----------------------------------|---|
| Allgemein | 1 Bei in Gefahrenzonen gelegenen Neubauten und –anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen sind Massnahmen zu treffen, die die Bauten und Anlagen gegen die Auswirkungen der spezifischen Naturgefahren hinreichend schützen. |
| Nachweis | 2 Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben. |
| Gefahrenzone Überschwemmung | 3 Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. |
| Schutzhöhe | 4 Die massgebenden Schutzhöhen gemäss Gefahrenzonen sind im Baugesuch auf Basis der Naturgefahrenkarte zu definieren. Sie orientieren sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre). Als Messbasis für die Schutzhöhen gilt das gewachsene bzw. abgegrabene oder aufgeschüttete Terrain in unmittelbarem Nahbereich des zu schützenden Objektes. |
| Gebäudeteile unterhalb Schutzhöhe | 5 Gebäudeteile, welche unterhalb der gemäss der Gefahrenzone massgebenden Schutzhöhe liegen, sind wasserdicht auszugestalten; unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt. Für Gebäude mit schadenunempfindlicher Nutzung und Bauweise, ist in begründeten Ausnahmen die nasse Vorsorge zulässig (Überflutung wird in Kauf genommen). |
| Beanspruchungen | 6 Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen. |
| Terraingestaltung | 7 Das Terrain ist so zu gestalten, dass nach einem Überlastfall (HQ 100 bis HQ 300) bei sinkendem Wasserspiegel das Wasser nicht in Terrainmulden stehen bleibt, sondern ungehindert abfliessen kann. |

12 Realisierung

- | | |
|---------------|--|
| Parzellierung | 1 Eine Neuparzellierung des Areals sowie die Abgabe von Parzellen im Baurecht sind zulässig, sofern die Ziele und die Umsetzung der Quartierplanung gewährleistet bleiben. |
| Etappierung | 2 Eine etappenweise Realisierung der Überbauung ist möglich, sofern die Ziele und die Umsetzung der Quartierplanung gewährleistet bleiben. Die Funktionsfähigkeit der Überbauung mit allen notwendigen Nebenanlagen und gemeinsam oder öffentlich verwendeten Einrichtungen muss in jeder Etappe gewährleistet sein. Auch bei einer etappenweisen Realisierung ist auf die städtebauliche und architektonische Erscheinung zu achten. Gleiches gilt auch bei späteren Sanierungs- und Renovationsarbeiten. |

13 Ausnahmen

- | | |
|-----------------------|--|
| Abweichungen | 1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in 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 zu den Zielen der Quartierplanung vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Gestaltung der Umgebungsflächen dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten. |
| Grössere Abweichungen | 3 Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, von der Nutzung und Gestaltung der Überbauung und der Umgebungsfläche oder von der Erschliessung und Parkierung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung mittels ordentlichem Quartierplanverfahren erfolgen. |

14 Schlussbestimmungen

- | | |
|-------------|--|
| Umsetzung | 1 Der Gemeinderat ist für die Umsetzung und Einhaltung dieser Quartierplanvorschriften zuständig. Er kann hierzu Vollzugsvorschriften erlassen. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten. |
| Rechtskraft | 2 Mit Erlangung der Rechtskraft der Quartierplanvorschriften gelten alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. |

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderates:

Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

Der Gemeindeverwalter

Publikation der Planaufgabe:

Amtsblatt Nr. vom

Planaufgabe:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt Die Landschreiberin

mit Beschluss Nr. ____ vom _____

Publikation des Regierungsratsbeschlusses:

Elisabeth Heer Dietrich

Amtsblatt Nr. ____ vom _____

Anhang

Höhe der Bauten und Anlagen (Erläuterung zu Ziffer 4.6)

