Quartierplanung „ Bahnhofstrasse Süd „

Quartierplanreglement

65/QR / 9/0

EXEMPLAR DER GEMEINDE

Erlass

Die Einwohnergemeinde Therwil erlässt, gestützt auf §§ 2 - 6 und §§ 37 - 39 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, für die Areale A2 und A3 ohne Parzellen 311 und 312 der Teilzonenvorschriften „Zentrum“ vom 9. Januar 1996 Quartierplanvorschriften, bestehend aus Quartierplan und Quartierplanreglement.

Der Quartierplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Teilplan 1 Nutzung und Gestaltung
- Teilplan 2 Erschliessung und Parkierung
- Teilplan 3 Gebäudeprofile

Das Modell 1:500 dient als Grundlage für die Nutzungsverteilung und die kubische Gestaltung sowie für deren Beurteilung im Rahmen des Baugesuchsverfahrens und unterliegt nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

§ 1 Ziel und Zweck der Quartierplanung

[1] Die Quartierplanung „Bahnhofstrasse Süd“ bezweckt die Umsetzung der Ziele der Teilzonenplanung „Zentrum“. Die bestehenden Bauten sollen ersetzt und das Areal mit publikumsorientierten Nutzungen und Wohnungen im Zentrum aufgewertet werden.

[2] Mit dieser Quartierplanung werden im wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Intensivierung der baulichen Nutzung, insbesondere der Bereitstellung von Flächen für publikumsorientierte Nutzungen sowie für Dienstleistungen und Wohnen
- Aufwertung der Wohnsituation auf der lärmabgewandten Seite der Bahnhofstrasse
- Verbesserung der Verkehrssituation und des Wartebereiches bei der Bushaltestelle

§ 2 Geltungsbereich

[1] Die Quartierplanvorschriften finden Anwendung innerhalb des Quartierplanperimeters Teilzonenplan „Zentrum“, Areale A2 und A3 ohne Parzellen 311 und 312. Die beiden Areale werden zu einer Planungseinheit vereinigt und die Nutzflächen (BGF) zusammengelegt.

[2] Die Vorschriften sind verbindlich für:

- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
- Art und Mass der Nutzung
- Gestaltung, Nutzung und Unterhalt des Aussenraumes
- Erschliessung und Parkierung
- Ver- und Entsorgung
- Realisierung der Überbauung

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

§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

[1] Für die Lage und Grösse (Grundfläche, Geschosszahl, Gebäudeprofil) der oberirdischen Bauten und Anlagen (inkl. Ein- und Ausfahrt der Einstellhallen) sind die Teilpläne Nr. 1 - 3 sowie die nachstehenden Quartierplanbestimmungen massgebend.

[2] Die Baubereiche im Teilplan Nr. 1 begrenzen die Lage der Bauten. Verschiebungen von Baubereichen und deren Nutzungsverteilung bzw. von partiellen Baubereichsbegrenzungen werden vom Gemeinderat gestattet, sofern das Gesamtkonzept der Überbauung keine Beeinträchtigung erfährt.

[3] Balkone dürfen – ausgenommen bei den Gestaltungsbaulinien - die Baubereiche um max. 2.0 m überragen.

[4] Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird; die Anforderungen gilt auch für Materialen und Farben.
In begründeten Fällen kann der Gemeinderat ein Fachgutachten verlangen.

[5] Auf den Strassenseiten (Bahnhofstrasse und Känelmattweg) sind die im Quartierplan eingetragenen Arkaden zu erstellen.

[6] Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind in den Teilplänen richtungsweisend dargestellt und nur in Bezug auf Anschlussbauten festgelegt.
Die trottoir- und strassenseitigen Gestaltungsbaulinien sind auch unterirdisch einzuhalten. Ansonsten dürfen die unterirdischen Bauten innerhalb der Parzellen frei erstellt werden.

[7] Für die Definition der Gebäudeprofile (max. Gebäudehöhe und verbindliche Geschosszahl) ist der Teilplan Nr. 3 massgebend. Die Gebäudehöhen werden ab Strassenniveau Känelmattweg bis OK rohe Decke gemessen.
Bei Flachdächern darf der Dachrand die Gebäudehöhe um maximal 0.50 m, resp. als Brüstung um 1.00 m überragen.

[8] Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

[9] Oberlichter, Entlüftungsbauteile, Liftüberfahrten u.ä. können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird.

[10] Bei allen publikumsorientierten Nutzungen ist bei der inneren und äusseren Erschliessung auf eine behindertengerechte Bauweise zu achten.

§ 4 Art und Mass der Nutzung der Bauten

[1] In den Erdgeschossen dürfen innerhalb des Perimeters für publikumsorientierte Nutzungen auf 70 % der überbauten Fläche nur publikumsorientierte Nutzungen wie Läden, Restaurants, Schalterhallen von Banken, Reisebüros und ähnliches untergebracht werden.

[2] In den Obergeschossen ist eine Mischform von Wohnungsbau und Dienstleistungen erlaubt.

[3] Ermittlung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF):

- Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Die Flächen im Erdgeschoss im Perimeter für publikumsorientierte Nutzungen werden nur zur Hälfte an die Bruttogeschossfläche angerechnet.

- Nicht angerechnet werden: alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie z. B. zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen; Heiz-, Kohlen- und Tankräume; Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlagen; Gemeinschafts-Bastelräume in Mehrfamilienhäusern; nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen, usw.; Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen; offene Erdgeschosshallen; überdeckte offene Dachterrassen; offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.

Nachstehende Bauteile werden ebenfalls nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt:

- unbeheizte Windfänge für Hauseingänge ausserhalb der isolierten Gebäudehülle bis zu max. 10,0 m^2 bei Mehrfamilienhäusern
- unbeheizte, verglaste Zwischenklimaräume wie z. B. Wintergärten, Veranden und Balkon- oder Sitzplatzverglasungen bis zu max. 15,0 m^2 je Wohnung
- Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden
- Mehrstärken von Aussenwänden bei Neubauten über 25 cm
- offene Fussgängerüberdachungen und Arkaden
- offene Überdachungen im Zufahrts- bzw. Einfahrtsbereich der Einstellhallen

[4] Die maximal zulässigen Bruttogeschossflächen (BGF) betragen:

Baubereich	**Grundbuch-Parzellennummer**	**Zulässige Bruttogeschossfläche** (BGF in m^2)
A	320 / 321	2'041
B	320	445
C	320	1'209
D	313	1'353 (bestehende Gebäude)
Total		5'048

[5] Verschiebungen von Bruttogeschossflächen von einem Baubereich in einen anderen sind zulässig, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

§ 5 Gestaltung, Nutzung und Unterhalt des Aussenraumes

[1] Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes wird durch den Teilplan Nr. 1 bestimmt. Für die Bepflanzung sind grundsätzlich einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.

[2] Im Baugesuchsverfahren ist ein verbindlicher Umgebungsplan, mindestens im Massstab 1:100, einzureichen. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere:

- bestehendes bzw. neu gestaltetes Terrain
- Lage der Gebäudezugänge und der Arkaden
- Ausgestaltung des Bushaltestellenbereiches
- Art der Grünflächen, der Bepflanzung und der Beläge, Gestaltungsmassnahmen und Massnahmen des ökologischen Ausgleichs
- Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen.

[3] Alle Zufahrten, Wege und Plätze sind durch die jeweiligen Grundeigentümer zu erstellen und zu unterhalten. Die öffentlich zugänglichen Bereiche und die privaten Freiflächen sind mit einem einheitlichen Belag zu versehen.

[4] Die Beleuchtung der Erschliessungsflächen, Zufahrten und Zugänge ist Sache der Grundeigentümer und hat nach einheitlichem Projekt zu erfolgen.

[5] Die Baumpflanzung entlang der Bahnhofstrasse und des Känelmattweges wird zu Lasten der Grundeigentümer durch die Gemeinde einheitlich erstellt. Materialwahl und Art der Bepflanzung wird vom Gemeinderat festgelegt.

§ 6 Erschliessung und Parkierung

[1] Für die Zufahrten, Erschliessungsflächen und Zugänge sowie der ober- und unterirdischen Parkierung sind die Teilpläne 1 und 2 massgebend.

[2] Die Zufahrt zum Innenhof (vom Känelmattweg her) darf nur in beschränktem Rahmen von Berechtigten für die Anlieferung benutzt werden.

[3] Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach den Bestimmungen der Verordnung zum RBG und für Fahrräder nach den Empfehlungen der Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Velos/Mofas des ARP BL.

[4] In der Einstellhalle sind – nebst der nach RBG erforderlichen Parkplatzzahl – mindestens 25 zusätzliche Parkplätze zu erstellen. Diese sind als Pflichtparkplätze von Nutzungen ausserhalb des Quartierplanareals oder der Gemeinde käuflich zur Verfügung zu stellen. Solange die zusätzlichen Parkplätze nicht durch Pflichtparkplätze oder die Gemeinde beansprucht werden, dürfen diese vorübergehend anderweitig vermietet werden.

[5] Die oberirdischen Parkplätze entlang des Känelmattweges sind als Besucherparkplätze, für die publikumsorientierten Nutzungen innerhalb des Quartierplanperimeters, zu bezeichnen und dürfen nicht anderweitig vermietet werden.

[6] Die Zufahrtsrampe zur unterirdischen Einstellhalle (Einstellhalle mit halböffentlichem Charakter) für Parzellen 320 und 321 ist innerhalb des Gebäudes zu erstellen.

§ 7 Ver- und Entsorgung

[1] Für die Wärmeerzeugung ist ein Energiekonzept zu erstellen. Dabei ist der Nachhaltigkeit und dem Einsatz von erneuerbarer Energie besondere Beachtung zu schenken. Nach Möglichkeit sind die Wärmezentralen der einzelnen Gebäudekomplexe zusammenzulegen. Der Anschluss an die Fernwärmeversorgung ist zu prüfen.

[2] Für alle Nutzungen sind Abfallsammelräume einzurichten. Die Grösse beträgt 0.50 m^2 pro Wohnung, jedoch mindestens 6.00 m^2; für die übrigen Nutzungen richtet sich die Grösse nach Art und Nutzfläche des jeweiligen Betriebes.

§ 8 Lärmschutz

[1] Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.

[2] Werden bei lärmempfindlichen Räumen in Neubauten mit Wohnnutzung entlang der Bahnhofstrasse die Immissionsgrenzwerte überschritten, sind lärmreduzierende Massnahmen (Grundrissorganisation, Ausrichtung der Lüftungsfenster zu lärmempfindlichen Räumen, vorgesetzte Glasfassaden, Lärmschutzbalkone, schallgedämmte Zwangsentlüftung usw.) im Sinne von Art. 31 LSV vorzusehen. Verbindliche Projektmassnahmen und entsprechende Nachweise zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

§ 9 Realisierung und Quartierplanvertrag

[1] Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig, sofern die Verwirklichung der Quartierplanung nicht in Frage gestellt wird.

[2] Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten 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. Der Gemeinderat legt fallweise Ausnahmen fest, wo sich aufgrund der schrittweisen Realisierung des Quartierplanes Übergangslösungen aufdrängen.

[3] Die jeweiligen Grundeigentümer haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die Funktionsfähigkeit der Quartierplanüberbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute einzuräumen. Im Quartierplanvertrag sind insbesondere zu regeln:

- Landabtretungen für Erschliessungsflächen
- Erstellung und Unterhalt von gemeinsamen Bauten und Anlagen
- öffentliche Geh- und Fahrrechte
- Bau- und Durchleitungsrechte
- Näher- und Grenzbaurechte
- Benutzungsrechte
- Unterhalt und Betrieb der öffentlich zugänglichen Flächen und Anlagen

§ 10 Ausnahmen und Abweichungen von den Quartierplan-Vorschriften

[1] Die Bewilligungsbehörde kann auf Antrag des Gemeinderates, in Erwägung der öffentlichen und privaten Interessen, Ausnahmen von den Quartierplanvorschriften bewilligen, sofern besondere Verhältnisse dies rechtfertigen, und die Voraussetzung erfüllt ist, dass die der Quartierplanung zugrunde liegende Gesamtkonzeption in städtebaulicher, architektonischer und gestalterischer Hinsicht nicht verhindert wird.

§ 11 Schlussbestimmungen

[1] Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der Quartierplanvertrag gemäss § 46 RBG zwischen den beteiligten Grundeigentümern und der Gemeinde allseitig unterzeichnet und damit die Realisierung der Überbauung sichergestellt ist.

[2] Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

[3] Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten als aufgehoben.

[4] Der Quartierplan „Bahnhofstrasse Süd" tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Beschlussdaten

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	09. August 2004
Beschluss der Gemeindekommission:	24. August 2004
Beschluss der Gemeindeversammlung:	15. September 2004
Referendumsfrist:	14. Oktober 2004
Urnenabstimmung:	.....
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr.	44 vom 28. Oktober 2004
Planauflage vom	28. Oktober 2004 bis 26. November 2004

Namens des Gemeinderates

Der Präsident: Der Verwalter:

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. 1084 vom 5. Juli 2005

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 27 vom 7. Juli 05

Der Landschreiber: