



Gemeinde Nenzlingen

Quartierplanung „Breitimatt“

QUARTIERPLANREGLEMENT

Genehmigungsexemplar

12. Dezember 2013

INHALT

1	ERLASS	3
2	ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG	3
3	GELTUNGSBEREICH UND INHALT	4
4	LAGE, GRÖSSE UND KUBISCHE GLIEDERUNG DER BAUTEN	4
5	ART UND MASS DER NUTZUNG	6
6	GESTALTUNG UND BENÜTZUNG DER FREIFLÄCHEN	6
7	ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	8
8	VER- UND ENTSORGUNG	9
9	LÄRMSCHUTZ	9
10	REALISIERUNG / QP-VERTRAG	9
11	AUSNAHMEN	10
12	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	11

1 ERLASS

- Beschluss
- 1 Die Einwohnergemeinde Nenzlingen erlässt – gestützt auf §4 und §37 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 sowie auf Art. 11 des Bau- und Zonenreglements Siedlung vom 6. Juli 2010 – auf der Parzelle 267 und Parzelle 292 Quartierplanvorschriften, bestehend aus:
- Quartierplan
 - Quartierplanreglement
- Verbindlichkeit
- 2 Der Quartierplan und das Quartierplanreglement sind grundeigentumsverbindlich.

2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

- Zweck
- 1 Die Quartierplanung „Breitimatt“ bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte und wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten. Insbesondere garantiert die Quartierplanung die bestmögliche Aus- und Durchsicht für sämtliche Häuser durch versetzte Anordnung der Baubereiche sowie durch Flachdachbauweise.
- Ziele
- 2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- Realisierung einer Wohnüberbauung unter Beachtung der speziellen Lage und Aussenräume
 - Berücksichtigung der Umwelt sowie der Wohnbedürfnisse der Bewohner wie der Nachbarschaft
 - naturnahe Umgebungsgestaltung mit Blick auf vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
 - Anwendung zukunftsorientierter Energiekonzepte und schonender Umgang mit Energieressourcen

3 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 Lage der Bauten• die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten• die Gestaltung des Aussenraumes• die Erschliessung• die Ver- und Entsorgung• die Realisierung der Überbauung

4 LAGE, GRÖSSE UND KUBISCHE GLIEDERUNG DER BAUTEN

Anzahl	1	Es dürfen nur diejenigen Hauptbauten erstellt werden, welche im Quartierplan eingezeichnet sind.
Lage und Grösse der Hauptbauten	2	Lage und Grösse der Hauptbauten gehen aus dem Plan hervor.
Anordnung	3	Die Anordnung der einzelnen Bauten innerhalb der entsprechenden Baubereiche kann im Rahmen der zulässigen Nutzfläche und unter Einhaltung der im Plan festgelegten minimalen Gebäudeabstände frei erfolgen. Die Gebäude müssen jedoch parallel respektive rechtwinklig zur Quartier- und Spielstrasse hin situiert werden. Sekundärstrukturen (Balkone, Vordächer, etc.) dürfen über den Baubereich ragen, sofern die gesetzlichen Abstände eingehalten sind.
Gebäudehöhe	4	Es sind zwei Vollgeschosse à je 3.0 m Höhe möglich. (Oberkante Sockelgeschoss bis Oberkante 2. Vollgeschoss) Das Sockelgeschoss darf maximal 1.50 m ab tiefstem Punkt des gewachsenen Terrains in Erscheinung treten.

- | | | |
|--|---|---|
| Carports / Garagen | 5 | Für jede Parzelle darf ein Carport oder eine Garage mit einer Fläche von maximal 36 m ² innerhalb des im Quartierplan dafür vorgesehenen Bereichs erstellt werden. Die maximale Höhe beträgt 3.0 m, gemessen ab Strassenniveau. |
| Lage und Grösse unbewohnter Nebenbauten | 6 | Zusätzlich zum Carport sind auf jeder Parzelle unbewohnte Nebenbauten wie Schöpfe, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Velo-unterstände, Containerstellplätze, Trafohäuschen etc. mit einer totalen Bebauungsziffer von maximal 5 % der Gesamtparzellenfläche zulässig. Die Gebäudehöhe beträgt maximal 3.0 m, gemessen ab dem tiefsten Punkt des neu angelegten Terrains. Unterirdische oder unterhalb des neugestalteten Terrains liegende Bauten sind zulässig und zählen weder zur Ausnutzung noch zur Bebauung. |
| Gestaltung und Materialisierung Fassaden | 7 | Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten und Bauteile sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als bauliche Einheit erscheinen lässt. Dem Gemeinderat sowie der Kantonalen Ortsbildpflege steht in Bezug auf die Gestaltung und Materialisierung der Baukörper ein Mitspracherecht zu. Dem Baugesuch muss ein entsprechendes Materialisierungs- und Farbkonzept beigelegt werden. Carports oder Garagen dürfen nur in Sichtbeton und Holz, naturbelassen oder farblos behandelt, mit extensiv begrünem Flachdach erstellt werden. Falls auf den Dächern von Carports oder Garagen Sonnenkollektoren montiert werden, ist dieser Dachbereich von der Pflicht zur extensiven Begrünung ausgenommen. |
| Dachformen und Aufbauten | 8 | Im Quartierplanareal sind ausschliesslich Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von maximal 12° zugelassen. Flachdächer und Pultdächer sind extensiv zu begrünen.

Durch Haustechnik bedingte Aufbauten auf dem Dach wie Liftüberfahrten und Kamine etc. sind zulässig. Die Dächer können mit Sonnenkollektoren versehen werden. In diesen Bereichen kann unter Umständen auf eine Begrünung verzichtet werden. Dabei sind diese in der Architektur zu integrieren. |

Behindertengerechte Bauweise ⁹ Bei der inneren und äusseren Erschliessung ist eine behindertengerechte Bauweise zu wählen. Für die behindertengerechte Bauweise gelten die Bestimmungen nach § 108 RBG.

5 ART UND MASS DER NUTZUNG

Nutzung ¹ Das Quartierplanareal ist der Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG vorbehalten.

Nutzungsmasse ² Bei Parzellen mit einer anrechenbaren Grundstücksfläche von weniger als 510 m² sind maximal 225 m² Bruttogeschossfläche pro Hauptbau zulässig; bei Parzellen mit einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 510 m² oder mehr beträgt die maximale Bruttogeschossfläche pro Hauptbau 44 % der Parzellenfläche.

Die Definition der Bruttogeschossflächen richtet sich nach § 49 Abs. 2 und 3 RBV. Nicht zur Bruttogeschossfläche gerechnet werden Mehrflächen von Aussenwandquerschnitten über 35 cm, welche sich durch energiesparende Baukonstruktionen ergeben.

Nutzungsverschiebung zwischen den Häusern ³ Verschiebungen der Nutzfläche sind von einem Haus auf ein anderes möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert wird und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates. Bei einer späteren Parzellierung ist die Nutzungsverschiebung im Grundbuch einzutragen.

6 GESTALTUNG UND BENÜTZUNG DER FREIFLÄCHEN

Gestaltung ¹ Lage und Umfang der Freiflächen gehen aus dem Plan hervor.
Der Gemeinderat wird bei der Bewilligungsbehörde (BIT) einen detaillierten Gestaltungsplan beantragen.
Es wird den Baugesuchstellern dringend empfohlen, mit den üblichen Baugesuchplänen einen detaillierten Umgebungsplan mit einzureichen.

Bepflanzung

- ² Für die Bepflanzung sind nur einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Die im Plan entlang des Breitimatt-Feldweges verbindlich festgelegte Grünhecke muss nach Überbauung der letzten vier anstossenden Parzellen West in einer Etappe erstellt werden. Sie muss eine Höhe und eine Tiefe von jeweils mindestens 1,5 m aufweisen. Als Heckenpflanzsträucher sind Hagebuche, Liguster oder Kornelkirsche zu wählen. Anpflanzungen mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig. Allfällige zusätzliche Einzäunungen auf diesen Parzellen müssen in einem Abstand von mindestens 1.5 m zum Breitimattweg erstellt werden und dürfen die Hecke nicht beeinträchtigen.

Pro Parzelle ist mindestens ein Hochstamm-Laubbaum im dafür vorgesehenen und im Plan markierten Bereich zu pflanzen. Der Stammumfang muss mindestens 25 cm betragen und die Stammhöhe 3.0 m. Es sind folgende Baumarten möglich: Linde, Feldahorn, Vogelkirsche, Vogelbeere, Elsbeere. Der Unterhalt und die Pflege sind im Quartierplanvertrag geregelt.

Quartierstrasse

- ³ Die neu zu erstellende Quartierstrasse wird im Sinne einer siedlungsbetonten, verkehrsberuhigten Begegnungszone ausgebildet. Der Umgebungsplan ist für die Ausgestaltung der Strasse richtungweisend. Die genaue Aufteilung der Strasse geht aus dem Quartierplan hervor. Der gesamte im Quartierplan als „Quartierstrasse“ bezeichnete Bereich ist öffentlich nutzbar. Erstellung, Unterhalt und Pflege werden von allen Grundeigentümern respektive Berechtigten innerhalb des Quartierplanperimeters anteilmässig nach Parzellenfläche getragen. Eine entsprechende Vereinbarung ist im Quartierplanvertrag zu treffen.

Wasserdurchlässige Beläge

- ⁴ Wege und Plätze sind generell mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien zu gestalten.

- Terrainveränderungen
- ⁵ Abgrabungen und Aufschüttungen sind möglichst zurückhaltend auszuführen, jedoch maximal um 1.5 m, bezogen auf das gewachsene Terrain. Grössere Einschnitte sind ausschliesslich für Hauszugänge resp. Garagen und nur auf einer Länge bis maximal 4.0 m und maximal 1/3 der dazugehörigen Fassadenlänge zulässig.
- Künstliche Terrainveränderungen, welche nicht baulich bedingt sind, sind nicht zulässig.

7 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

- Zufahrten
- ¹ Für die Zufahrten, Zugänge und Fusswegverbindungen sowie die Parkierung ist der Plan massgebend.
- Erschliessungsstrasse
- ² Der Ausbau und Unterhalt des Breitmattweges zwecks Erschliessung des Areals gemäss Quartierplan erfolgt nach den Bestimmungen des Strassenreglements der Gemeinde. Dasselbe gilt für einen allfälligen späteren Ausbau des anschliessenden Feldweges bis zur Perimetergrenze.
- Erstellung und Unterhalt
- ³ Alle private Zufahrten, Wege und Plätze innerhalb des Quartierplanperimeters sind durch die jeweiligen Grundeigentümer und -eigentümerinnen resp. Berechtigten zu erstellen und zu unterhalten.
- Anzahl Stellplätze
- ⁴ Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze möglich (Carport oder Garage). Die Lage sämtlicher Parkplätze geht aus dem Plan hervor. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.
- Im Bereich der Quartierstrasse ist Parkierung prinzipiell nicht erlaubt. Bei besonderen Anlässen sind jedoch Ausnahmen möglich. Details sind im Quartierplanvertrag zu regeln.

8 VER- UND ENTSORGUNG

- | | | |
|--------------------------|---|---|
| Wärmeerzeugung | 1 | Die Wärmebereitstellung für die Raumheizung und die Warmwasserbereitung ist mit mind. 67 % erneuerbarer Energie oder Umweltwärme zu erbringen. Bei Wahl einer Wärmepumpe ist die Jahresarbeitszahl (JAZ) von mindestens 3.0 mit einem anerkannten Berechnungstool wie z.B. WPEsti nachzuweisen. |
| Winterlicher Wärmeschutz | 2 | Die Anforderungen an den Wärmeschutz der Gebäude richtet sich nach der Norm SIA 380/1, Ausgabe 2009 in der Form eines Systemnachweises. Der berechnete Heizwärmebedarf (Qh) darf max. 80 % des Grenzwertes (Qh, li) betragen. |
| Entwässerung | 3 | Die Entwässerung erfolgt nach dem gültigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie dem aktuellen Stand der Technik. |
| Wasser und Abwasser | 4 | Die Konzepte für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind in Absprache mit der Gemeinde spätestens mit dem Baugesuch einzureichen. |
| Abfallentsorgung | 5 | Für die Abfallentsorgung gelten die kommunalen Bestimmungen. Der Containerstandort ist im Plan enthalten. |

9 LÄRMSCHUTZ

- | | | |
|--------------------------------|---|---|
| Lärmempfindlichkeitsstufenplan | 1 | Das Areal wird der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet. |
|--------------------------------|---|---|

10 REALISIERUNG / QP-VERTRAG

- | | | |
|---------------|---|---|
| Parzellierung | 1 | Eine Parzellierung des Areals ist nach Baufortschritt vorgesehen. Die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung darf dabei nicht verändert werden.
Das vereinbarte Kaufrecht muss bei einer Parzellierung auf die einzelnen, neuen Parzellen übertragen werden. |
|---------------|---|---|

Etappierung	2	Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Zufahrten und Wege usw. 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.
Dienstbarkeiten	3	Die jeweiligen Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Dienstbarkeiten einzuräumen. Die Dienstbarkeiten sind im Grundbuch einzutragen. Gleichzeitig sind die erforderlichen Unterhaltsregelungen zu treffen.
Quartierplanvertrag	4	Im Falle einer Parzellierung des Areals ist ein QP-Vertrag zu erstellen. Darin sind insbesondere die privatrechtlichen Aspekte zu regeln: <ul style="list-style-type: none"> • Landabtretungen resp. Parzellierungen • Erstellung und Unterhalt von gemeinsamen Bauten und Anlagen • Geh- und Fahrrechte • Bau- und Durchleitungsrechte • Näher- und Grenzbaurechte • Benutzungsrechte

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

12 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- Überwachung ¹ Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124ff. RBG bzw. § 88ff. RBV bleibt vorbehalten.
- Rechtskraft ² Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

BESCHLUSSDATEN

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 27.08.2013

Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: 17.09.2013

Die Präsidentin:

Referendumsfrist: 18.09.2013 bis 17.10.2013

Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 43 vom 24.10.2013

Der Gemeindeverwalter:

Planaufgabe: 24.10.2013 bis 22.11.2013

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt

Der Landschreiber:

mit Beschluss Nr. 0818 vom 3. Juni 2014

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 23 vom 5. Juni 2014

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS:

LSV Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986

RBG Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998

RBV Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998

RRB Regierungsratsbeschluss

SIA Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein