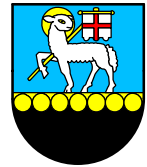


Gemeinde Langenbruck
Kanton Basel-Landschaft



Quartierplanreglement

Quartierplanung Gärbi

Planungsstand

kantonale Vorprüfung / öffentliche Mitwirkung

Auftrag

51.5.1025.067

Datum

12. November 2021

Inhalt

Quartierplanreglement

1	Erlass	3
2	Zweck und Ziele der Planung.....	4
3	Geltungsbereich und Inhalt	5
4	Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung.....	6
5	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten.....	7
6	Art und Mass der Nutzung.....	10
7	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes	12
8	Erschliessung und Parkierung.....	15
9	Energie und Nachhaltigkeit	16
10	Ver- und Entsorgung.....	17
11	Lärmschutz	18
12	Gefahrenzone Überschwemmung	19
13	Realisierung, Quartierplanvertrag	20
14	Ausnahmen	21
15	Schlussbestimmungen	22
16	Beschlussfassung	23

Anhang

1 Erlass

Beschluss

- 1 Die Einwohnergemeinde Langenbruck erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 im Gebiet Gärbi Quartierplanvorschriften, bestehend aus diesem Quartierplanreglement, dem Quartierplan «Bebauung / Erschliessung / Freiräume» sowie dem Quartierplan «Schnitte» im Massstab 1:500

2 Zweck und Ziele der Planung

- Zweck*
- 1 Der Quartierplan Gärbi bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.
- Ziele*
- 2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:
 - Realisierung einer quartierverträglichen, städtebaulich zusammenhängenden Überbauung
 - Schaffung qualitätvoller Aussenraumflächen
 - Siedlungsverdichtung und haushälterische Nutzung des Bodens
 - Berücksichtigung der Umwelt sowie der Bedürfnisse der Bevölkerung und der Nachbarschaft
 - effiziente Erschliessung
 - ökologische Vernetzung verschiedener Lebensräume und naturnahe Gestaltung sowie eine gute Einpassung in die vorhandene Topografie und Siedlungsstruktur
 - Ermöglichung von genossenschaftlichem Wohnen
 - barrierefreies, betreutes Wohnen in Nähe zum Dorfkern
 - Aufhebung des Gewässerraums nach Übergangsbestimmungen
 - Realisierung einer Überbauung mit möglichst lokalen Materialien
 - Erstellung einer zentralen, ökologischen Energieversorgung
 - Förderung der Autarkie des Quartiers
 - Etappierbarkeit

3 Geltungsbereich und Inhalt

- Geltungsbereich* 1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben orientierenden Charakter.
- Inhalt* 2 Die Vorschriften regeln insbesondere:
- die Lage, die Grösse und die Gestaltung der Bauten
 - die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
 - die Gestaltung und Benützung des Aussenraumes
 - die Erschliessung und Parkierung
 - die Realisierung von baulichen Veränderungen, Umnutzungen und Neubauten
 - die Realisierung der Überbauung
 - die Ökologie und Nachhaltigkeit
 - die Realisierung des ökologischen Ausgleichs

4 Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung

Ortsbauliche Einpassung 1 Die Bebauung ist als ortsbauliche Einheit auszubilden. Sie ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig zu gestalten, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie eine Aufwertung des Ortes sichergestellt ist. Gleiche Einpassungskriterien gelten sinngemäss für die Umgebungsgestaltung.

Gestaltungsrichtlinien 2 Die Gemeinde erstellt für die äussere Erscheinung der Bauten sowie für die Aussenraumgestaltung Gestaltungsrichtlinien, welche im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Beurteilung beizuziehen sind. Diese Gestaltungsrichtlinien sind für die Behörden verbindlich. Hinsichtlich der architektonischen Erscheinung, der Dach- und Fassadengestaltung, der Materialisierung und Farbgebung von Neu- und Umbauten hat der Gemeinderat im Rahmen der Gestaltungsrichtlinien ein Mitspracherecht.

5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

- Lage und Grösse* 1 Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die im Quartierplan enthalten sind. Ausgenommen sind Klein- und Anbauten gem. Ziffer 5.17. Die Hauptbauten innerhalb der Baubereiche VI und VII sind so zu erstellen, dass sie bezüglich ihrer Stellung resp. Ausrichtung der Topografie folgen (siehe Prinzipskizze im Anhang).
- Anordnung Baubereiche* 2 Lage und Grösse der Baubereiche gehen aus dem Quartierplan «Bebauung / Erschliessung / Freiräume» hervor. Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche kann im Rahmen der zulässigen Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) frei erfolgen. Im Baubereich VI sind keine freistehenden Einfamilienhäuser zulässig. Balkone dürfen nur innerhalb der Baubereiche resp. der Baubereiche für Balkone und Lauben liegen.
- Gebäudelinie* 3 Bei einer «Gebäudelinie» gemäss Quartierplan ist die Fassadenflucht einer Hauptbaute vollständig auf die jeweilige Gebäudelinie zu legen. Vorbehalten bleiben die besonderen Bestimmungen. Für die Gebäudelinie überragende Bauteile gilt folgendes:
- Balkone und Lauben richten sich nach Ziffer 5.4;
 - Dachvorsprünge und Vordächer dürfen die Gebäudelinie maximal 1.0 m überragen;
 - Andere Bauteile dürfen die Gebäudelinie maximal 0.5 m überragen.
- 4 In den Obergeschossen dürfen Balkone und Lauben die Gebäudelinie innerhalb des Baubereichs für Balkone und Lauben überschreiten.
- Baulinien* 5 Die Wirkung der Baulinien richtet sich nach § 96 ff. RBG.
- Gebäudehöhe Baubereiche I, II, III, IV und V* 6 Für die maximalen Gebäudehöhen innerhalb der Baubereiche I, II, III, IV und V sind die Koten im Quartierplan «Schnitte» massgebend. Die maximalen Gebäudehöhen werden bis Oberkante der rohen Dachkonstruktion gemessen.
- Fassadenhöhe Baubereiche VI und VII* 7 Die maximale Fassadenhöhe für Hauptbauten in den Baubereichen VI und VII beträgt 7.5 m. Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion (Sparren) auf der Traufseite.
- Gebäudehöhe Baubereiche VI und VII* 8 Die maximale Gebäudehöhe für Hauptbauten beträgt 11.5 m. Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion. Bei Pult- und Flachdächern gilt die Fassadenhöhe als Gebäudehöhe. Bei Pultdächern darf die Gebäudehöhe bergseitig um 1 m erhöht sein.
- Gebäudelänge Baubereiche VI und VII* 9 Die maximale Gebäudelänge für Hauptbauten beträgt innerhalb der Baubereiche VI und VII 25.0 m. Als Gebäudelänge gilt die grösste Seitenlänge des kleinsten umschriebenen Rechtecks eines Gebäudes. Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Lage, Grösse und Gestaltung d

- Fassadengestaltung* 10 Die Fassaden müssen bezüglich Gliederung/Struktur, Materialisierung und Farbgebung ein gutes Gesamtbild ergeben. Die Fassadengestaltung ist im Rahmen der Gestaltungsrichtlinien gemäss Ziff. 4.2 aufzuzeigen und ist richtungsweisend.
- Fassaden sind vogelsicher zu gestalten.
- Detaillierte Unterlagen zur Fassadengestaltung unter Berücksichtigung der Gestaltungsrichtlinien sind dem Gemeinderat rechtzeitig zur Begutachtung zu unterbreiten und erfordern dessen Zustimmung.
- Materialisierung der Fassade* 11 In den oberirdisch liegenden Fassadenteilen müssen nachhaltige Baumaterialien verwendet werden. Wo möglich und sinnvoll ist von erdölhaltigen Materialien abzusehen (z.B. EPS-Dämmung und Kunststoffenster). Es sind Konstruktionen mit einem sinnvollen bauphysikalischen Aufbau zu wählen (beispielsweise Holzelementbau mit einer hinterlüfteten Fassade, oder Einsteinmauerwerk).
- Detaillierte Unterlagen zur Materialisierung der Fassade sind dem Gemeinderat rechtzeitig zur Begutachtung zu unterbreiten und erfordern dessen Zustimmung.
- Dachform Baubereiche I, II, III, IV und V* 12 In den Baubereichen I, II, III, IV und V ist die zulässige Dachform für Hauptbauten unter Berücksichtigung der Mantellinien sowie für Klein- und Anbauten gem. Ziffer 5.17 frei. Im Baubereich II darf die Dachneigung in Richtung Bündtenweg maximal einen 45°-Winkel aufweisen und in Richtung Gärbipark darf der First fassadenbündig sein. In den Baubereichen III, IV und V darf die Dachneigung talseitig maximal einen 45°-Winkel aufweisen und bergseitig darf der First fassadenbündig sein. (siehe Prinzipskizze Schnitt Mantellinien im Anhang)
- Dachform Baubereiche VI und VII* 13 In den Baubereichen VI und VII sind für Hauptbauten Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Nicht zulässig sind Kreuzgiebel und Wiederkehre. Die Firstrichtung bei Satteldächern muss parallel zum Hang liegen. Bei Pultdächern muss der First hangseitig parallel zum Hang liegen. Satteldächer haben eine Dachneigung von maximal 45° einzuhalten. Für Klein- und Anbauten gem. Ziffer 5.17 ist die Dachform frei.
- Technisch bedingte Dachaufbauten* 14 Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen, etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe überragen. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen. Auf eine gute Einpassung ist im Sinne von Ziffer 4 besonders zu achten.
- Dachaufbauten* 15 In den Baubereichen I bis V sind keine Dachaufbauten erlaubt. In den Baubereichen VI und VII dürfen Dachaufbauten maximal die Hälfte der Fassadenlänge umfassen.

- Materialisierung und Farbgebung der Dächer* 16 Die Dachoberflächen müssen sich mit Form, Materialisierung und Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Die Dachgestaltung ist im Rahmen der Gestaltungsrichtlinien gemäss Ziff. 4.2 aufzuzeigen und ist richtungsweisend. Insbesondere dürfen Dachoberflächen nicht glänzend oder spiegelnd sein. Ausgenommen hiervon sind Solaranlagen. Nicht begehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Photovoltaikanlagen können in Ergänzung zu begrüneten Flachdächern realisiert werden, wobei die Retentionswirkung gewährleistet sein muss. Detaillierte Unterlagen zur Materialisierung des Daches sind dem Gemeinderat rechtzeitig zur Begutachtung zu unterbreiten und erfordern dessen Zustimmung.
- Klein- und Anbauten* 17 Unbewohnte Klein- und Anbauten bis 12m² wie Schöpfe, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Velounterstände, Containerstellplätze, Trafohäuschen und dergleichen, dürfen insgesamt max. 3 % der jeweiligen Parzellenfläche umfassen. Klein- und Anbauten sind bewusst zum Hauptbau zu setzen und offen zu gestalten. Ein klarer Kontrast zum Hauptbau soll gesucht werden. Es ist eine leichte, filigrane Struktur zu wählen. Auf eine gute Einpassung ist im Sinne von Ziffer 4 besonders zu achten.
- Im Bereich der Baubereiche VI und VII sind zusätzlich Bauten und Bauteile gemäss § 54 der Verordnung zum kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) mit einer Grundfläche von maximal 36 m² und lediglich im Bereich der strassenseitigen Fassade zulässig.
- Untergeschoss* 18 Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt. Das Mittel ergibt sich aus dem Durchschnitt der maximalen Untergeschosshöhe je Fassadenflucht über dem massgebenden Terrain. Das Untergeschoss darf in Hanglage maximal 1.50 m und in der Ebene maximal 80 cm über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen. Die Länge einer Abgrabung darf insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Gesamtlänge der projizierten Fassadenlinie betragen und maximal 1.00 m tief sein.

6 Art und Mass der Nutzung

- Nutzungsart* 1 Im Quartierplanareal innerhalb der Baubereiche I und II sind Wohn- und Geschäftsnutzungen und mässig störende Betriebe gemäss § 21 Abs. 3 RBG zulässig. Innerhalb der Baubereiche III, IV und V sind Wohn- und Geschäftsnutzungen und wenig störende Betriebe gemäss § 21 Abs. 2 RBG zulässig. Innerhalb der Baubereiche VI und VII sind Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe gemäss § 21 Abs. 1 RBG zulässig.
- Nutzungsmass Baubereiche* 2 Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper sind die im Quartierplan «Bebauung / Erschliessung / Freiräume» enthaltenen maximalen Bruttogeschossflächen der Hauptbauten (BGFH) verbindlich. Die maximal zulässige BGFH im Quartierplanperimeter beträgt 8'660 m².
- Parzellierung Baubereich VI und VII* 3 Die Baubereiche VI und VII sind zu parzellieren. Die Parzellenflächen haben beim Baubereich VI mindestens 300 m² und beim Baubereich VII mindestens 300 m² und höchstens 800 m² zu betragen.
- Berechnung BGFH bei Parzellierung* 4 Die Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) bei den Baubereichen VI und VII wird bei einer Parzellierung anteilmässig auf die Parzellen verteilt.
- Definition BGFH* 5 Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden gerechnet:
- oberirdische Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauern;
 - alle Dachgeschossflächen, unabhängig von deren Nutzung (inkl. Wände, Treppen, Gänge etc.), welche innerhalb des Dachprofils eine Höhe von 2.30 m von der Oberkante Dachgeschossboden bis zur Unterkante Dachkonstruktion aufweisen und deren Breite mehr als 2.00 m beträgt;
 - Untergeschossflächen inkl. zugehörige Trennwände und Umfassungsmauern, Treppen und Zugänge, welche unabhängig von der Nutzung die wohngygienischen Voraussetzungen erfüllen (10 % Fensterfläche, 2.30 m Raumhöhe);
 - Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen.
- Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden nicht gerechnet:
- Ausnahmen von der BGFH*
- mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone;
 - mindestens einseitig offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze.
 - Im Baubereich VI und VII ins Hauptgebäude integrierte Garagen bis zu einer Fläche von maximal 36 m².
- behindertengerechte Bauweise* 6 Die behindertengerechte Bauweise richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen (§ 108 RBG, Behindertengerechte Bauweise).
- Nutzungsverschiebungen* 7 Verschiebungen der BGFH zwischen den Baubereichen I bis V und zwischen den Baubereichen VI und VII sind möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Bei einer späteren Aufteilung der Parzelle ist die Nutzungsverschiebung im Grundbuch einzutragen.

Art und Mass der Nutzung

*Grünflächenziffer Bau-
bereich VI und VII*

Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 40 %. Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und natürliche Versickerungseigenschaften aufweisen. Flächen auf unterirdischen Bauten, die mit einer Bodenschicht von mindestens 25 Zentimetern Dicke überdeckt und bepflanzt sind, sowie Schwimmteiche zählen mit ihrer halben Fläche zur anrechenbaren Grünfläche. Naturweiher zählen mit ihrer ganzen Fläche zur anrechenbaren Grünfläche. Bestehende oder neu zu pflanzende kronenbildende Bäume werden mit 20 Quadratmetern pro Baum zur Grünfläche gerechnet, sofern es sich um einheimische und standortgerechte Arten handelt. Die Grünflächen sind dauernd vor Überbauung sowie Versiegelung zu bewahren und fachgerecht zu unterhalten.

7 Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes

- Gestaltung* 1 Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes ist aus dem Quartierplan ersichtlich. Die Lage und Ausdehnung im Plan hat richtungsweisenden Charakter. Der prägende Charakter der bestehenden, artenreichen Wiese mit einzelnen Obstgehölzen soll auch mit der Bebauung ablesbar bleiben und mit der Pflanzung zusätzlicher Hochstammobstbäume weiterentwickelt werden. Die Lagerung von gewerblichen Gütern und Ähnlichem ist ausserhalb der Gebäude nicht zulässig. Naturfremde, künstliche Steingärten (exkl. Ruderalflächen) sowie naturfremde, künstliche Schotter- und Kiesflächen sind nicht zulässig. Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes ist zudem in den Gestaltungsrichtlinien aufzuzeigen.
- gestalteter Platzbereich A* 2 Der gestaltete Platzbereich A dient neben der Nutzung als Aufenthaltsbereich auch als Begegnungs- und Spielzone, als Erschliessung für die Gebäude III, IV und V und als Verbindung für den Fussverkehr durch das Quartierplanareal. Seine gestalterische Ausformulierung steht in engem Zusammenhang zu den angrenzenden Gebäuden und ist, abgestimmt auf deren an den Platzbereich angrenzenden Nutzungen und Fassadengestaltung, zu entwickeln. Die Festlegung von Art und Umfang der Ausstattungen erfolgt mit den Gestaltungsrichtlinien gemäss Ziffer 4.2, welche mit der Gemeinde im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erstellen sind. Zur Beschattung des Platzes sind mindestens drei mittel- bis grosskronige Bäume (einheimische und standortgerechte Arten) zu pflanzen.
- gestalteter Platzbereich B / Wendepplatz* 3 Der gestaltete Platzbereich B dient neben der Funktion als Wendepplatz und der Erschliessung des Baubereichs V sowie der Einstellhalle auch als multifunktionale Platzfläche mit Aufenthalts-, Spiel- und Begegnungsfunktion im Sinne einer Begegnungszone. Der Platzbereich B ist als attraktiver Bestandteil des Aussenraumes auszugestalten und soll punktuell als Begegnungsraum genutzt werden können (z.B. für Quartierfeste). Die Festlegung von Art und Umfang der Ausstattungen erfolgt mit den Gestaltungsrichtlinien gemäss Ziffer 4.2, welche mit der Gemeinde im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erstellen sind.
- Gärbipark* 4 Der Gärbipark dient als Grünraum, der den Bewohnern der Quartierplanüberbauung sowie der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Er ist naturnah und ökologisch wertvoll zu gestalten und mit verschiedenen Aufenthaltsmöglichkeiten und Bepflanzungselementen (Wiesenflächen, Einzelbäume, Baumgruppen) zu gliedern. Für die Aufenthaltsmöglichkeiten sind Klein- und Anbauten gemäss Ziffer 5.17 zulässig. Die Kneipp-Anlage ist sinnvoll in die Gestaltung des Gärbiparks zu integrieren. Eine Umorganisation der Kneipp-Anlage muss dabei möglich bleiben.

Gestaltung und Nutzung des Au

- Vorzone* 5 Die den Hauseingängen vorgelagerten Vorzonen sind, wo möglich und sinnvoll, mit ortstypischen Elementen auszustatten, beispielsweise:
- Hofbaum (einheimischer, standortgerechter oder ortstypischer mittel- oder grosskroniger Baum)
 - Brunnentrog
 - Eingefriedeter Blumen- oder Gemüsegarten
- Versiegelte Flächen sind nicht zulässig. Die Vorzonen können in Abhängigkeit zu den Wohneinheiten aufgeteilt / verschoben werden.
- Vorplatz* 6 Die im Plan dargestellten Vorplätze dienen dem Aufenthalt, der Adressbildung, der Erschliessung sowie der Parkierung und sind als solche zu gestalten und auszustatten.
- Beleuchtung* 7 Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist zusammen mit der Gemeinde ein Beleuchtungskonzept zu erarbeiten.
- Die Aussenbeleuchtung ist so zu planen, dass lästige oder schädliche Auswirkungen vermieden werden. Die Beleuchtung ist grundsätzlich so anzuordnen, dass sie von oben nach unten ausgerichtet ist, um unnötige Abstrahlungen in den Nachthimmel zu vermeiden. Die zu beleuchtenden Objekte sollen gezielt und massvoll angestrahlt werden. Es ist darauf zu achten, dass nur Leuchtmittel (LED) mit einem tiefen Blauanteil eingesetzt werden.
- Gewässerzugang* 8 Im Gewässerraum nach Art. 36a GSchG ist die Schaffung eines Zugangs zum Schöntalbach vorgesehen. Der Zugang soll in engem räumlichem und gestalterischem Zusammenhang mit der übrigen Umgebung des Quartierplans stehen und im Sinne einer Aufwertung den Bewohnern der Quartierplanüberbauung und der Öffentlichkeit die Erlebbarkeit des Bachraums ermöglichen
- Vegetation* 9 Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Anpflanzungen mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig. Die Lage der Bäume hat richtungsweisenden Charakter.
- Zur Gliederung des Areals sind verschiedene vegetative Elemente im Quartierplan vorgesehen:
- Gestaltung der allgemeinen Grünfläche als extensive Blumenwiese mit ergänzenden einzelnen Obstgehölzen (Hochstammobstbäume).
 - Pflanzung ortstypischer Einzelbäume in Vorzonen der Gebäude sowie in gestalteten Platzbereichen. Die Artenzusammenstellung ist im Rahmen der Gestaltungsrichtlinien gemäss Ziffer 4.2 zu erarbeiten.
 - Abgrenzungen zwischen Privatparzellen aus einheimischen Schnitthecken Höhe bis 2.00 m, Breite ca. 0.60 – 0.80 m. Die Artenzusammenstellung ist im Rahmen der Gestaltungsrichtlinien gemäss Ziffer 4.2 zu erarbeiten.
 - Abgrenzungen zwischen Privatparzellen und allgemeiner Grünfläche als Wildgehölzhecke, Höhe bis 3.00 m, Breite ca. 2.00 m. Die Artenzusammenstellung ist im Rahmen der Gestaltungsrichtlinien gemäss Ziffer 4.2 zu erarbeiten.

Gestaltung und Nutzung des Au

- Umgebungsplan* 10 Der Gemeinderat verlangt zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung einen Umgebungsplan. Er wird die Einreichung dieses Plans im Rahmen des Baugesuchsverfahrens beim Bauinspektorat beantragen.¹ Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage, Gestaltung und Materialisierung von Wegen und Plätzen, Spielplätzen, Velounterständen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung, sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Meteorwasser, Trafohäuschen, Container etc.).
- Ökologische Vernetzung* 11 Die im Quartierplan festgelegten ökologischen Verbindungsachsen sind als ökologische Ausgleichsflächen naturnah zu gestalten. Wegflächen innerhalb der Korridore sind beidseits mit einem Wiesen- oder Krautsaum zu begleiten.
- Benützung Freiflächen* 12 Sämtliche Wege, Strassen, Plätze und uneingefriedete Freiflächen stehen allen Bewohnern des Quartierplans zur Benützung offen.
- Bemusterung und Materialisierung* 13 Vor der Ausführung der Umgebungsarbeiten sind bei der Gemeinde die notwendigen Detailunterlagen zur Materialisierung der Wege und zur Bepflanzung einzureichen, sofern sie nicht bereits im Baugesuchsverfahren eingereicht wurden. Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Zustimmung vorliegt.
- Aufschüttung und Ausgrabung* 14 Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das für die harmonische Einbindung der Gebäude und deren Erschliessung erforderliche Minimum zu beschränken. Sie müssen sich gut in das Terrain einfügen. Der topographische Charakter des gesamten Quartierplangebiets ist zu wahren. Nachbargrundstücke dürfen durch Terrainveränderungen nicht beeinträchtigt werden. Zur Grenze ist ein Abstand von 0.60 m einzuhalten.

Stützmauern sind, wo möglich und sinnvoll, zu vermeiden. Stattdessen sind begrünte Böschungen zu bevorzugen.
- Geschützte Objekte* 15 Die im Quartierplan «Bebauung / Erschliessung / Freiräume» als linienförmiges Naturschutzobjekt gekennzeichnete Baumreihe, bestehend aus Obstbäumen, ist an ihrem Standort sowie in ihrer Ausdehnung und Qualität zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und wo sinnvoll aufzuwerten. Es dürfen keine über die ordentliche Pflege und den baulichen Unterhalt hinausgehenden Veränderungen vorgenommen werden. Abgehende Bäume sind durch einheimische, standortgerechte Bäume an sinnvollem Standort zu ersetzen. Die Allee ist nach Möglichkeit zu erweitern.
- Meteorwasser* 16 Wege und Plätze sowie Freiflächen sind soweit möglich und sinnvoll wasser-durchlässig auszuführen.
- Änderungen* 17 Spätere Änderungen an der Umgebungsgestaltung, welche Auswirkungen auf den verbindlichen Planinhalt resp. auf den Umgebungsplan haben, können nur mit Zustimmung des Gemeinderates erfolgen. Die einheitliche Umgebungsgestaltung muss dabei erhalten bleiben.

¹ Um das Baubewilligungsverfahren nicht zu verzögern, wird empfohlen, den Umgebungsplan bereits mit dem Baugesuch einzureichen.

8 Erschliessung und Parkierung

- Gestaltung* 1 Für Zufahrt, Zugänge und Erschliessungsflächen sowie für die Parkierung ist der Quartierplan «Bebauung / Erschliessung / Freiräume» massgebend. Die Lage und die Ausdehnung im Plan haben richtungsweisenden Charakter. Neu zu erstellende oberirdische Abstellplätze für Autos sind möglichst mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen.
- Parkplatzberechnung* 2 Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich grundsätzlich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach dem Anhang 11/1 zur RBV. Darüber hinaus ist es zulässig, dass die Gemeinde in der Auto-Einstellhalle bis zu 20 öffentliche Parkplätze auf ihre Kosten erstellt. Eine Vermietung der privaten unterirdischen Einstellplätze an Dritte ist zulässig, wenn die Parkierungsbedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner gedeckt sind.
- Veloabstellplätze* 3 Bei den Baubereichen I – V sind pro Zimmer ein Veloabstellplatz zu erstellen. Die Veloabstellplätze müssen gut erreichbar sein und in Eingangsnähe errichtet werden.
- Mobilitätskonzept* 4 Im Bereich der Baubereiche I – VI besteht die Möglichkeit, die Anzahl Parkplätze gemäss Ziff. 8 Abs. 2 zu reduzieren. Hierzu ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen. Die flankierenden Massnahmen richten sich dabei an der Grösse des Reduktionsfaktors.

9 Energie und Nachhaltigkeit

- Energiekonzept* 1 Für die Baubereiche I, II, III, IV und V ist ein gesamtheitliches Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten:
- Möglichst klimaneutrale und, die Energie betreffend, autarke Bebauung.
 - Minimierung des Energiebedarfs (Wärme und Elektrizität).
 - rationelle Energienutzung (Abwärmenutzung, Einsatz von erneuerbaren Energien z.B. Schnitzelfeuerung, Pflanzenkohle, Biomasse).
 - die Raumwärme und das Warmwasser sollen mittels eines Heizverbunds mit einer Holzsnitzelfeuerung erzeugt werden und der gleichzeitige Betrieb einer Anlage zur Produktion von Pflanzenkohle muss dabei geprüft werden. Alternative Technologien sind ebenfalls zulässig, sofern sie die vorgenannten Ziele erfüllen.
- In den Baubereichen VI und VII sind individuelle Lösungen zulässig.
- Elektromobilität* 2 Alle gesetzlich vorgeschriebenen Parkplätze sind in der Ausbaustufe A «Pipe for power» gemäss SIA-Merkblatt 2060 zu realisieren.
- Nachhaltigkeit* 3 Gebäude sind grundsätzlich nachhaltig zu erstellen und zu betreiben.
- Energieträger* 4 Für den Energiebedarf sind ausschliesslich erneuerbare Energieträger zu verwenden. Nicht erneuerbare Energieträger sind nicht zulässig. Die Leistung von Photovoltaikanlagen muss im Peak minimal 30 W/m² Energiebezugsfläche betragen.

10 Ver- und Entsorgung

- Wasser und Abwasser* 5 Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem GEP der Gemeinde. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.
- Abfallentsorgung* 6 Die Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der ordentlichen Verfahren der Gemeinde.

11 Lärmschutz

- Lärmempfindlichkeitsstufe* 1 Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II und III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986. Die Abgrenzung der Lärmempfindlichkeitsstufe ist im Quartierplan «Bebauung / Erschliessung / Freiräume» ersichtlich.

12 Gefahrenzone Überschwemmung

- | | | |
|--|---|---|
| <i>Allgemein</i> | 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. |
| <i>Nachweis</i> | 2 | Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben. |
| <i>Gefahrenzone Überschwemmung</i> | 3 | Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. |
| <i>Schutzhöhe</i> | 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 100 bis 300 Jahre). Als Messbasis für die Schutzhöhen gilt das gewachsene bzw. abgegrabene oder aufgeschüttete Terrain in unmittelbarem Nahbereich des zu schützenden Objektes. |
| <i>Gebäudeteile unterhalb Schutzhöhe</i> | 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). |
| <i>Beanspruchungen</i> | 6 | Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen. |
| <i>Terraingestaltung</i> | 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 in den Schöntalbach abfliessen kann. |

13 Realisierung, Quartierplanvertrag

- | | |
|--|---|
| <i>Inhalte
Quartierplanvertrag</i> | 1 Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer resp. die Berechtigten räumen sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute ein. |
| <i>Parzellierung</i> | 2 Eine allfällige spätere Parzellierung des Quartierplanareals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird. Die Parzellengrössen gemäss Ziffer 6.3 sind einzuhalten. |
| <i>Etappierung</i> | 3 Die Überbauung muss etappierbar sein. Wird die Überbauung 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 harmonische architektonische Erscheinung zu achten. |

14 Ausnahmen

- | | | |
|------------------------------|---|---|
| <i>Abweichungen</i> | 1 | In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie der Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen. |
| <i>Bedingungen</i> | 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. |
| <i>Grössere Abweichungen</i> | 3 | Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen. |

15 Schlussbestimmungen

- Genehmigung* 1 Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass ein allfällig erforderlicher Quartierplanvertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern resp. den Berechtigten unterzeichnet ist und, falls erforderlich, öffentlich beurkundet wurde.
- Umsetzung* 2 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.
- Rechtskraft* 3 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

16 Beschlussfassung

Beschluss des Gemeinderates:	Namens des Gemeinderates
Beschluss der Gemeindeversammlung:	Der Gemeindepräsident
Referendumsfrist: bis	
Urnenabstimmung:	
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. vom	Der Gemeindeverwalter
Planaufgabe:	
Von Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt	
Mit Beschluss Nr. vom	Die Landschreiberin
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom	

Anhang

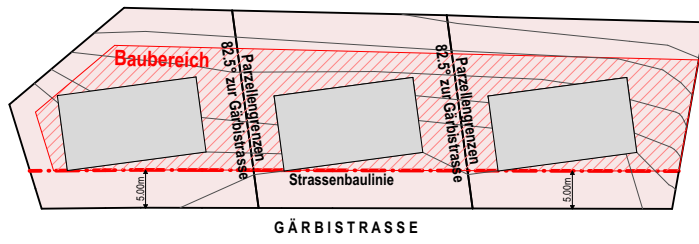
Übersicht der angehängten Dokumente

- Prinzipskizze Baubereich VI (Ziff. 5 Abs. 1)
- Prinzipskizze Baubereich VII (Ziff. 5 Abs. 1)
- Prinzipskizze Schnitt Mantellinien (Ziff. 5 Abs. 12)

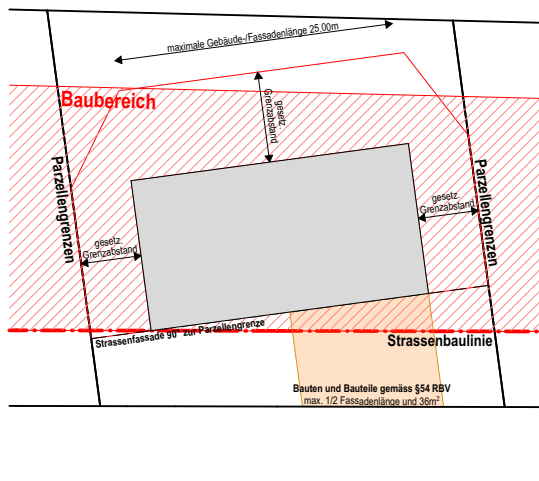
Anhang

Prinzipskizze Parzellierung Baubereich VI

>Parzellierung 82.5° zur Gärbistrasse



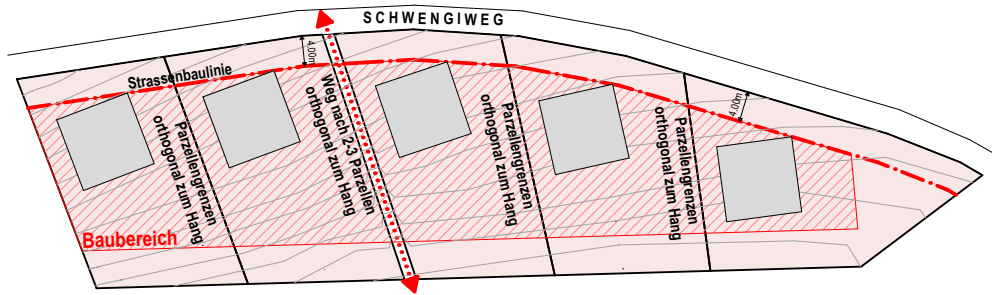
Prinzipskizze Doppelfamilienhäuser / kleine Mehrfamilienhäuser Baubereich VI



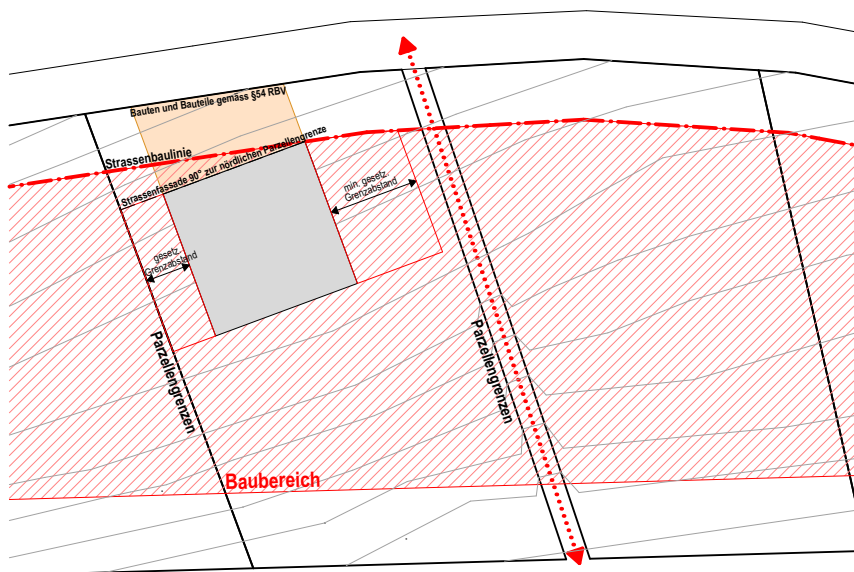
Anhang

Prinzipskizze Parzellierung Baubereich VII

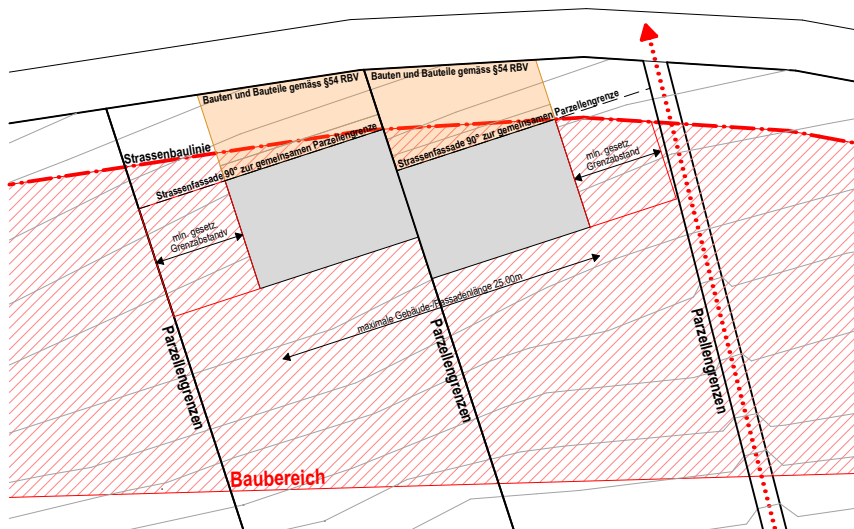
>Parzellierung orthogonal zu den Höhenlinien 2-5° Spielraum



Prinzipskizze Einfamilienhäuser Baubereich VII



Prinzipskizze Doppel-einfamilienhäuser Baubereich VIII



Anhang

Prinzipskizze Schnitt Mantellinien

>Gebäude-/First-undTraufhöhe

- Mantellinie
- Beispielgebäude
- Alternative Beispieldachform

