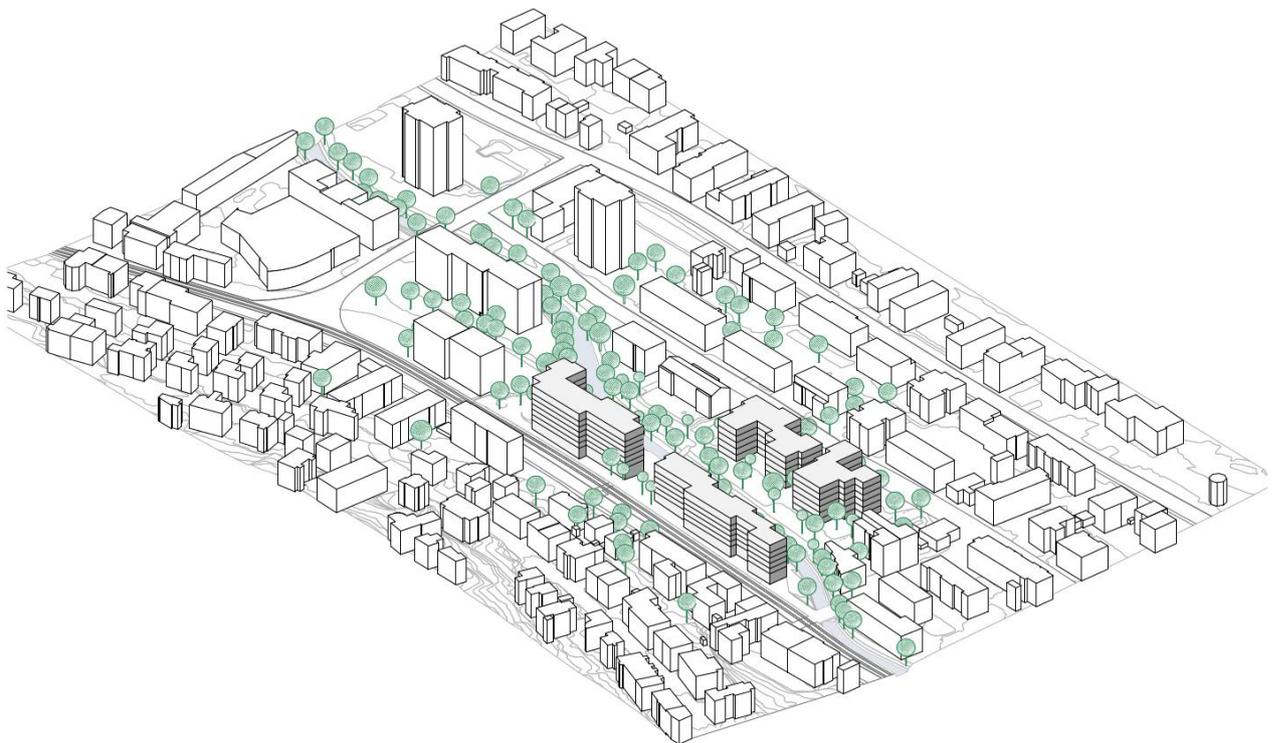




Quartierplan-Reglement "Spiesshöfli"

Stand Dokument: 11.07.2023

Stand Verfahren: öffentliche Mitwirkung und kantonale Vorprüfung



Impressum

Erstellerin



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
Tel: 061 926 84 30

Bearbeitung

Brigitte Bauer/Alena Hänger

Datum:

11. Juli 2023

Datei-Name

11011_Reg01_QPR_20230711_oeffMW_ktVP.docx

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungen	1
Erlass	2
§ 1 Geltungsbereich, Unterteilung und Ziele der Quartierplanung	2
§ 2 Art und Mass der Nutzung	3
§ 3 Bebauung	3
§ 4 Aussenraum	5
§ 5 Erschliessung und Parkierung	7
§ 6 Hochwasserschutz	9
§ 7 Umsetzung	10
§ 8 Ausnahmen und Abweichungen	11
§ 9 Schlussbestimmungen	11
Beschlüsse und Genehmigung	12

Abkürzungen

EG ZGB	Gesetz über die Einführung des Zivilgesetzbuches BL vom 27.09.2018
GSchV CH	Eidgenössische Gewässerschutzverordnung vom 28.10.1998 (Stand am 01.01.2020)
QP	Quartierplan
QPR	Quartierplan-Reglement
RBG	Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons BL vom 08.01.1998 (Stand am 01.04.2019)
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons BL vom 27.10.1998 (Stand am 01.01.2019)

Erlass

Die Gemeinde Binningen erlässt - gestützt auf §§ 2 - 7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – die Quartierplan-Vorschriften "Spiesshöfli", bestehend aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan.¹

§ 1 Geltungsbereich, Unterteilung und Ziele der Quartierplanung

Geltungsbereich

¹ Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Unterteilung des Quartierplan-Perimeters

² Der Quartierplanperimeter wird in einen Teil A und einen Teil B unterteilt. Die städtebauliche, aussenräumliche und erschliessungsmässige Konzeption basiert für beide Teile auf der städtebaulichen Studie von Buchner Bründler Architekten vom 28.11.2019.

Für den Teil A wurde die städtebauliche Studie durch Salathé Architekten und Berchtold Lenzin Landschaftsarchitekten zu einem Richtprojekt weiterbearbeitet (Stand 13.12.2022). Die Quartierplanvorschriften sind hier eng gefasst.

Der Teil B stützt sich direkt auf die städtebauliche Studie und soll für die Weiterbearbeitung noch Spielraum enthalten. Zu diesem Zweck geben die Quartierplanvorschriften den qualitätssichernden Rahmen für die Weiterentwicklung vor.

Ziele

³ Mit der Quartierplanung werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Öffentliche und private Freiräume mit einer hohen Nutzungs- und Gestaltungsqualität;
- Einrichtung eines Gewässerraums und Revitalisierung des Birsigs zur Stärkung seiner Funktion als ökologische Vernetzungsachse, klimaregulierender Aussenraum und Naherholungsraum sowie zur Verbesserung des Hochwasserschutzes;
- Erstellen eines attraktiven, öffentlichen Fusswegnetzes entlang des Birsigs mit Querverbindungen;
- Anstreben einer nachhaltigen Siedlung mit Berücksichtigung aller drei Säulen der Nachhaltigkeit, dabei Förderung der Verwendung erneuerbare Energie;
- Innenentwicklung an geeigneter Lage im Talboden mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr;
- Städtebaulich auf die umgebende Bebauungsstruktur abgestimmte, urbane Gebäudetypologie, mit hoher architektonischer, gestalterischer und baulicher Qualität;
- Berücksichtigung der Lärmthematik entlang der Bottmingerstrasse.

¹ Die Quartierplan-Vorschriften ersetzen die Zonen-Vorschriften vollumfänglich. Übergeordnete eidgenössische und kantonale Gesetze und Planungsgrundlagen sind einzuhalten (z.B. Grenzabstände gemäss RBG/RBV).

§ 2 Art und Mass der Nutzung

Nutzungsart Hauptbauten

¹ Für die Hauptbauten gilt folgende Art der baulichen Nutzung:

Teil A	Zentrumsnutzung im Sinne von § 22 Abs. 2 RBG, mit Lärmempfindlichkeitsstufe III
Teil B	Wohn- und Geschäftsnutzung im Sinne von § 21 Abs. 2 RBG sowie Wärmezentrale Wärmeverbund (erneuerbare Energie) mit Lärmempfindlichkeitsstufe II

Nutzungsart Klein- und Anbauten

² Die Nutzungsart der Klein- und Anbauten beschränkt sich auf Nebennutzflächen gemäss § 57 IVHB RBV. Es sind nur Klein- und Anbauten zulässig, welche der Quartierplan-Überbauung oder einem öffentlichen Zweck dienen (z.B. Entsorgungsstelle).

Definition der baulichen Nutzung

³ Das Mass der baulichen Nutzung der Hauptbauten wird mittels der Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 IVHB RBV festgelegt. Für Klein- und Anbauten gilt als Nutzungsmass die anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) gemäss § 47 IVHB RBV.

Nutzungsmass Hauptbauten

⁴ Es gilt folgende maximale BGF für Hauptbauten:

Baubereich A ₁	7'000 m ²
Baubereich A ₂	5'900 m ²
Baubereich B ₁	4'100 m ²
Baubereich B ₂	3'600 m ²

Nutzungstransporte Hauptbauten

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

Überbauungsziffer Hauptbauten Baubereich B₁ und B₂

⁶ Die Baubereiche B₁ und B₂ dürfen maximal zu 60% mit Hauptbauten belegt werden (anrechenbare Gebäudefläche gemäss § 47 Abs 2 IVHB RBV).

Nutzungsmass Klein- und Anbauten

⁷ Für den Teil A und den Teil B des Quartierplan-Perimeters ist eine aGbF für Klein- und Anbauten von je maximal 1% der Bruttogeschossfläche der im jeweiligen Teil liegenden Baubereiche zulässig.

Kostengünstiger Wohnraum

⁸ Ein Anteil des neu erstellten Wohnungsangebots ist dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten. Die Grundeigentümerschaften des Quartierplanareals vereinbaren im Quartierplan-Vertrag die Details zum Wohnflächenanteil, zur Kostenmiete und zu den Voraussetzungen für den Erhalt der Mietzinsvergünstigungen.

§ 3 Bebauung

Lage der Bauten

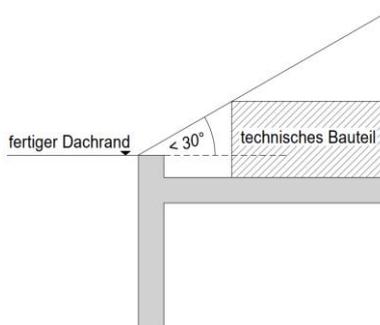
¹ Hauptbauten dürfen nur in den im Quartierplan dafür definierten Baubereichen erstellt werden. Diese begrenzen Lage, Höhe und Geschossigkeit für alle Hauptbauten.

Mit Ausnahme des Gewässerraums können Klein- und Anbauten in Beachtung der übergeordneten planerischen und gesetzlichen Grundlagen² frei platziert werden.

² insb. Baulinien und § 54 RBV (Bauten zwischen Bau- und Strassenlinien) sowie § 57 IVHB RBV (Grenzabstände)

<i>Messweise Gebäudehöhe</i>	2	<p>Die Definition der Gebäudehöhe der Hauptbauten erfolgt mittels Angabe in Meter über Meer (m ü. M.) und wird im Quartierplan für die einzelnen Baubereiche festgelegt.</p> <p>Für die Klein- und Anbauten gilt eine maximale Gebäudehöhe von 3.5 m und eine maximale Fläche von 20 m².</p> <p>Die Bemessung der Gebäudehöhe erfolgt nach § 52c IVHB RBV.</p>
<i>Technische Bauteile</i>	3	<p>Technische Bauteile, mit Ausnahme von Antennen, Kaminen, Entlüftungsrohren sowie Solar- und Photovoltaikanlagen, dürfen die Baubereiche nicht überragen.</p> <p>Technische Bauteile wie Lüftungsbauteile, Wärmeerzeugungs- und Rückkühlungskomponenten sind einzuhausen und haben vom Dachrand zurückzuspringen, so dass der Winkel zwischen fertigem Dachrand und technischem Bauteil max. 30° beträgt.³ Davon ausgenommen sind Lifte, Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Entlüftungsrohre. Lifte und Solaranlagen, welche den max. Winkel nicht einhalten, sind gestalterisch in das Gesamtkonzept zu integrieren.</p>
<i>unterirdische Bauten</i>	4	<p>Unterirdische Bauten sind in Beachtung der übergeordneten planerischen und gesetzlichen Grundlagen⁴ ausserhalb des Gewässerraums grundsätzlich zulässig, sofern sie nach aussen nicht nachteilig in Erscheinung treten und sie die Funktionalität sowie das Gesamtkonzept der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen. Es gelten folgende Einschränkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Für den Teil A ist im Grün- und Freiraum eine Mindestsubstratdicke von 0.5 m einzuhalten. Punktuelle Unterschreitungen aufgrund des abfallenden Terrains sind zulässig. – Im Teil B₂ des Quartierplan-Perimeters darf der Grün- und Freiraum zu max. 30 % unterkellert werden.
<i>Nachhaltigkeit</i>	5	<p>Neubauten sind mit dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) oder mit einem gleichwertigen Standard für nachhaltiges Bauen zu zertifizieren.</p> <p>Ein Anschluss an den Wärmeverbund ist prioritär zu verfolgen. Wird eine eigene Wärmeversorgung erstellt, so sind mindestens 80% des Wärmeenergiebedarfs (Heizung und Warmwasser) durch erneuerbare, CO₂-neutrale Energieträger zu erbringen.</p>
<i>Schutzräume</i>	6	<p>Betreffend Schutzräume ist frühzeitig vor Einreichen des Baugesuches mit dem Amt für Militär und Bevölkerungsschutz Kontakt aufzunehmen.</p>

3



⁴ insb. §§ 65 - 69 RBV, Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV CH

- Allgemeine städtebauliche Einpassung* ⁷ Die Bebauung ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so zu gestalten, dass eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleistet ist.
- Dachform- und -nutzung* ⁸
- a) Hauptbauten sind mit einem Flachdach bzw. mit einer maximalen Neigung von 5° zu erstellen. Wo keine anderen Nutzungen entgegenstehen (z.B. technische Bauteile, Solar- und PV-Anlagen, Dachterrassen), dienen die Dächer der Retention und sind zu begrünen. Dabei sind sie nach ökologischen Kriterien mit natürlichem Substrat zu modellieren und mit Kleinstrukturen (Steinhaufen, Erdhügel etc.) auszustatten, um ein Mosaik an Kleinstlebensräumen zu schaffen.
- b) Für Klein- und Anbauten ist die Dachform frei.
- Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelemente* ⁹ Bei der Gestaltung der Bauten ist dem Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutz Beachtung zu schenken. Innerhalb eines Baukörpers sind die Elemente aufeinander abzustimmen.
- Sicherheit für Vögel und Kleintiere* ¹⁰
- a) Glasflächen sind so zu gestalten, dass diese keine Kollisionsgefahr für Vögel darstellen.⁵
- b) Die Quartierplanüberbauung ist für Kleintiere wie Amphibien, Reptilien, Kleinsäuger etc. sicher zu gestalten. Kritische Bauteile, insbesondere Lichtschächte der Gebäude, sind mit Schutzvorrichtungen auszustatten, so dass keine Kleintierfallen entstehen.
- Spezielle Gestaltungsbestimmungen* ¹¹ Es gelten folgende speziellen Gestaltungsbestimmungen:
- a) Im Teil A sind die Fassaden zur Gliederung der Baukörper in der Tiefe abzusetzen.⁶ Zur Qualitätssicherung der Gebäude- und Aussenraumgestaltung wird ein dialogisches Verfahren mit der Fachgruppe für Bau- und Planungsfragen durchgeführt, das die weiteren Planungsphasen begleitet. Die Durchführung eines Varianzverfahrens ist vorgesehen, wenn neue Eigentümer und / oder Architekten eingebunden werden.
- b) Im Teil B wird zur Qualitätssicherung und als Basis für die weitere Projektentwicklung unter Begleitung der Fachgruppe für Bau- und Planungsfragen ein Varianzverfahren durchgeführt. Dieses kann gemeinsam für die Teile B1 und B2 oder separat durchgeführt werden.

§ 4 Aussenraum

- Grundsatz* ¹ Der Aussenraum ist abgestimmt auf die Nutzungsart der Bauten attraktiv und abwechslungsreich zu gestalten. Ökologische Aspekte sind dabei zu berücksichtigen.
- Für die Bepflanzung sind standortgerechte und wo möglich einheimische⁷ Arten zu berücksichtigen. Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.

⁵ zur Orientierung: siehe auch "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelwarte Sempach (2012)

⁶ Die Fassaden des Richtprojekts im Quartierplan weisen die in dieser Bestimmung geforderten Vor- und Rücksprünge in der Fassade auf. Der Quartierplan gibt diese Staffelung weitgehend vor. Eine Ausnahme bildet die Westfassade des Baubereichs A₂, welche aufgrund der weniger ausgeprägten Staffelung des Richtprojekts die Vor- und Rücksprünge nicht örtlich festhält. Die vorliegende Bestimmung sichert, dass auch hier im Bauprojekt die Gliederung des Baukörpers erfolgt.

⁷ Entlang der Strassen müssen Arten gewählt werden, welche klimafest und salzbeständig sind. Es gibt kaum einheimische Arten, welche die Voraussetzungen erfüllen.

Einteilung des Aussenraumes

² Der Aussenraum wird folgendermassen eingeteilt:

a) Gebäude-Vorzone

Die Gebäude-Vorzone umfasst den kommunalen Erschliessungsweg sowie die Erschliessungsanlagen der Hauptbauten der Baubereiche A₁ sowie A₂ (u.a. Gebäudehauptzugänge, Veloparkierung, Feuerwehrstellflächen sowie Einstellhallen-Zufahrt).

Die Rampenanlage für die Einstellhalle ist in den Hauptbaukörper zu integrieren.

Die Gebäude-Vorzone ist sicher und attraktiv zu gestalten. Grünelemente sind zu integrieren. Die Gestaltung hat zudem abgestimmt auf die Anforderungen des kommunalen Erschliessungswegs zu erfolgen.

b) Öffentlicher Platzbereich

Der öffentliche Platzbereich dient der Begegnung und dem Spiel. Er ist einladend mit Sitzgelegenheiten und Spielmöglichkeiten auszugestalten und zu begrünen. Im Falle einer Anordnung der Velo-Zufahrt zur Einstellhalle am im Quartierplan zur Orientierung bezeichneten Ort, ist bei der Gestaltung auf ein sicheres Miteinander der verschiedenen Nutzergruppen zu achten.

c) Grün- und Freiraum

Der Grün- und Freiraum dient den Personen der Quartierplanüberbauung und in Teilen der Allgemeinheit als Erholungsraum. Entlang der Gebäude sind private Aussenräume zulässig. Der Grün- und Freiraum ist überwiegend mit einer Vegetationsschicht zu gestalten, die Versiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken.

d) Gebäudeumfeld

Das Gebäudeumfeld dient der Erstellung der Hauptbauten sowie den dazugehörenden Erschliessungsanlagen in den Baubereichen B₁ und B₂. Die entstehenden Freiräume sind ausserhalb der Erschliessungsanlagen zu begrünen.

Geringfügige Abweichungen von den Abgrenzungen sind im Einklang mit dem Aussenraum- und Bauungskonzept sowie mit der Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

Gewässerraum

³ Der Gewässerraum dient der Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, des Hochwasserschutzes sowie der Gewässernutzung.⁸

Der Birsig ist zu revitalisieren. Dabei ist partiell eine Aufweitung des Gewässerbettes umzusetzen. Es ist eine naturnahe Vegetation mit ausschliesslich standortgerechten, einheimischen Arten zu erzielen. Eine extensive Pflege ist zu gewährleisten. Ein punktueller öffentlicher Bachzugang im Sinne von Sitzstufen o.ä. ist zulässig.

Bäume

⁴ a) Für Bäume gelten folgende Regelungen:

geschützter Baum

Der geschützte Baum hat einen hohen ökologischen Wert und ist zu erhalten. Ein natürlicher Abgang ist im engen Umfeld des ehemaligen Baumes mit einer ökologisch gleichwertigen Art zu ersetzen.

⁸ Die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen richtet sich nach den Bestimmungen des Bundesrechts (Art. 41c Gewässerschutzverordnung). Zu beachten sind zudem die übergeordneten Bestimmungen zum Schutz und zur Pflege der Ufervegetation (Art. 21 Abs. 1 eidg. Natur- und Heimatschutzgesetz und § 13 Abs. 3 kt. Natur- und Landschaftsschutzgesetz).

- Baubereiche B₁ + B₂
- eine Zufahrt für Motorfahrzeuge in den Erschliessungsbe-
reichen B₁₊₂
 - eine LKW-Anlieferung Wärmezentrale im Erschliessungs-
bereich B₁
 - eine oder mehrere Zufahrten für Velos, Lage unbestimmt

Abstellplätze Velos,
Kinderwagen, Gehil-
fen etc.

³ Für die Bewohnerschaft, Beschäftigten und Besuchenden ist folgende Mindestanzahl an Abstellplätzen zu erstellen:

- Wohnnutzung: 2.3 Velo-Abstellplätze pro Wohnung
- Arbeitsplätze: 2.3 Velo-Abstellplätze pro 100 m² BGF
- mindestens 10% aller Velo-Abstellplätze für Spezialfahrzeuge (Zweirad-Gespanne oder Lasten-Zweiräder)
- angemessene Anzahl Plätze für Kinderwagen, Gehilfen etc.

Die Abstellplätze sind an gut erreichbarer Lage, nahe den Gebäude-Zugängen anzuordnen. Die Stamm-Abstellplätze sind gedeckt und gesichert, die Besucher-Abstellplätze gedeckt oder ungedeckt zu erstellen.

Abstellplätze Motor-
fahrzeuge

- ⁴
- a) Sämtliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in einer Einstellhalle unterzubringen. Ein Anlieferungsplatz für die Wärmezentrale ist oberirdisch zulässig.
 - b) Die Ermittlung des notwendigen Bedarfs für Auto-Abstellplätze für Nicht-Wohnnutzungen richtet sich nach den übergeordneten Bestimmungen und Richtlinien im Rahmen des Baugesuchsverfahrens.
 - c) Es sind 0.3 bis 0.7 Parkplätze pro Wohnung zu erstellen. Dabei sind rund 0.1 – 0.5 Stamm-Parkplätze und rund 0.2 Besucher-Parkplätze pro Wohnung vorzusehen.

Wird gegenüber den übergeordneten Bestimmungen und Richtlinien die Anzahl Parkplätze reduziert, sind zusätzlich nachfolgende Massnahmen umzusetzen. Nach der Umsetzung ist die Wirksamkeit der Massnahmen in einem Monitoring und Controlling nachzuweisen.

Anzahl Parkplätze	Massnahmen
0.7 Stamm- und Besucher-PP / Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> • Veloparkierung gemäss § 5 Abs. 3 QPR • weitere Massnahmen gemäss QP-Vertrag
0.5 Stamm- und Besucher-PP / Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> • Veloparkierung gemäss § 5 Abs. 3 QPR • davon abweichen: im Minimum 1 Velo-Abstellplatz / Zimmer; mindestens 15% aller Velo-Abstellplätze für Spezialfahrzeuge. • weitere Massnahmen gemäss QP-Vertrag
0.3 Stamm- und Besucher-PP / Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> • Veloparkierung gemäss § 5 Abs. 3 QPR • davon abweichen: im Minimum 1 Velo-Abstellplatz / Zimmer; mindestens 20% aller Velo-Abstellplätze für Spezialfahrzeuge. • weitere Massnahmen gemäss QP-Vertrag

Entsorgungseinrich-
tungen

⁵ Entsorgungseinrichtungen für die Quartierplan-Überbauung sind an zweckmässigen, gut erreichbaren Standorten innerhalb der Hauptbauten vorzusehen.

Im Teil B₁ ist die Erstellung und der Betrieb einer Quartiersammelstelle (Glas, Metall, Papier, Karton etc.) zulässig.

Ausnahmefahrten

- ⁶ Die Gebäudezufahrt ist für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) sicherzustellen.

§ 6 Hochwasserschutz

Allgemeines

- ¹ Bei in den Gefahrenzonen Überschwemmung gelegenen Neubauten und -anlagen sind Massnahmen zu treffen, die die Bauten und Anlagen gegen die Auswirkungen von Überschwemmungen hinreichend schützen.

Schutzziel

- ² Bauten und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

Darüberhinausgehende Schutzmassnahmen, welche das Sicherheitsniveau der Baute oder Anlage erhöhen, liegen in der Eigenverantwortung. Weitergehende Schutzmassnahmen sind zwingend auszuführen, wenn das reglementarische Schutzziel die Sicherheit von Personen in und um die Baute oder Anlage nicht angemessen zu gewährleisten vermag.

Schutzhöhe

- ³ Mit dem Baugesuch ist für jede Baute eine massgebende Schutzhöhe zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) orientiert.

Die massgebenden Schutzhöhen sind auf Grundlage der resultierenden Fliesstiefen aus dem Revitalisierungsprojekt des Birsigs bzw. nach dessen Ausführung auf Grundlage der überarbeiteten Naturgefahrenkarte zu definieren.

Als Messbasis für die massgebende Schutzhöhe gilt das gewachsene bzw. vorliegend gestaltete Terrain im unmittelbaren Nahbereich des zu schützenden Objektes.

Schutzmassnahmen

- ⁴ Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Schutzhöhe liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.

Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

Ausnahmen

- ⁵ Der Gemeinderat kann im Rahmen eines Baugesuchs Ausnahmen bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, falls dies Hochwasserschutzmassnahmen rechtfertigen.

Baugesuch

- ⁶ Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor Überschwemmungen geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.

Haftung

- ⁷ Die Haftung des Gemeinwesens für die auf Grund der Gefahrenzonen Überschwemmung zu ergreifenden baulichen Schutzmassnahmen oder für Schutzmassnahmen, die auf Grund eines Ausnahmeantrags bewilligt wurden, ist ausgeschlossen.

§ 7 Umsetzung

Qualitätssicherung

¹ Der Gemeinderat hat in Bezug auf den Nachweis zur Einhaltung der Quartierplanvorschriften im Baugesuchsverfahren i.S.v. § 7 Abs. 2 lit. a – c QR ein umfassendes Mitspracherecht. Für die fachliche Beratung kann er dazu seine Fachgruppe für Bau- und Planungsfragen konsultieren.

Nachweis Einhaltung Quartierplan-Vorschriften im Baugesuchsverfahren

- ²
- a) Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben aus den Quartierplan-Vorschriften eingehalten werden. Der Gemeinderat wird beim Bauinspektorat für die Beurteilung des Baugesuchs notwendige zusätzliche Unterlagen beantragen.
 - b) Betreffend städtebauliche Einpassung der Fassaden ist dieser Nachweis mittels eines Gestaltungskonzepts für deren Aussenansicht zu erbringen. Dieser Nachweis beinhaltet u.A.:
 - Analyse und Darstellung inkl. der umgebenden Bebauung;
 - Ausführungsdetails zu den Fassadenelementen;
 - Bemusterung der Materialisierung und Farbgebung inkl. Herleitung.
 - c) Betreffend Umgebungsgestaltung ist dieser Nachweis in Form eines Umgebungsplans zu erbringen. Dieser Nachweis beinhaltet u.A.:
 - bestehendes und neu gestaltetes Terrain sowie allfällige Stützmauern;
 - Detailabgrenzung¹⁴ und Gestaltung der verschiedenen Aussenraumtypen inkl. Art und Standort von Bepflanzungen;
 - Lage und Materialisierung der Erschliessungs- und Parkieranlagen sowie der öffentlichen Fusswegverbindungen inkl. deren Beleuchtung;
 - Lage von Gebäudezugängen und Notfallzufahrten;
 - Lage, Dimensionierung und Definition des Nutzungszweckes von Nebenbauten sowie von Einrichtungen für Spiel- und Aufenthaltsnutzungen;
 - Lage und Art von Ver- und Entsorgungsanlagen (Abfall-Sammelstelle etc.).

Parzellierung

³ Eine Neuparzellierung ist zulässig, sofern die Umsetzung der Quartierplanung gewährleistet bleibt.

Etappierung

⁴ Eine etappierte Realisierung der Quartierplan-Überbauung ist zulässig.

Es gelten weiter folgende Vorgaben:

- a) Falls die Quartierplan-Überbauung in Etappen realisiert wird, sind die dazugehörenden Anlagen und Einrichtungen so auszulegen, dass der Bedarf der jeweiligen Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Quartierplan-Überbauung gewährleistet bleibt.
- b) In Zusammenhang mit der ersten Bauetappe sind zu realisieren:
 - Gewässerraum und Revitalisierung des Birsigs;
 - Birsigufeweg (linksufrig).

¹⁴ Die Abgrenzung des Gewässerraums kann nicht verkleinert werden.

- c) In Zusammenhang mit der Bebauung im Baubereich A₁ und/ oder A₂ sind zu realisieren:
 - Fusswegverbindung zwischen Birsigufeweg (linksufrig) und Erschliessungsweg inkl. Brücke;
 - Öffentlicher Platz zwischen den Baubereichen A₁ und A₂.
- d) In Zusammenhang mit der Bebauung im Baubereich A₁ ist zu realisieren:
 - Birsigufeweg (rechtsufrig), sobald Weiterführung in Richtung Gorenmattstrasse / Bottmingerstrasse bestehend.
- e) In Zusammenhang mit der Bebauung im Baubereich B₁ ist zu realisieren:
 - Fusswegverbindung zwischen Birsigufeweg (linksufrig) und Parkstrasse.

§ 8 Ausnahmen und Abweichungen

- | | | |
|------------------------------------|---|---|
| <i>Ausnahmen</i> | 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. |
| <i>Voraussetzung für Ausnahmen</i> | 2 | Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zu den Zielsetzungen der Quartierplanung gemäss § 1 vorliegt. Die durch den Quartierplan definierte Gesamtkonzeption betreffend Überbauung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung darf durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden. |
| <i>Abweichungen</i> | 3 | Grössere Abweichungen von der im Quartierplan definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplan-Vorschriften erfolgen. |

§ 9 Schlussbestimmungen

- | | | |
|--------------------------------------|---|---|
| <i>Überwachung des Vollzugs</i> | 1 | Der Gemeinderat Binningen überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften.

Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten. |
| <i>Inkrafttreten</i> | 2 | Die Quartierplan-Vorschriften "Spiesshöfli" treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat resp. nach Ablauf der Rekursfrist möglicher Einsprecherschaften in Kraft. |
| <i>Aufhebung früherer Beschlüsse</i> | 3 | Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren nutzungsplanerischen Festlegungen gelten für das Areal als aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die Zonenvorschriften Siedlung. |

Beschlüsse und Genehmigung

Gemeinde Binningen

Beschluss des Gemeinderates: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Beschluss des Einwohnerrates: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Referendumsfrist: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Urnenabstimmung: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

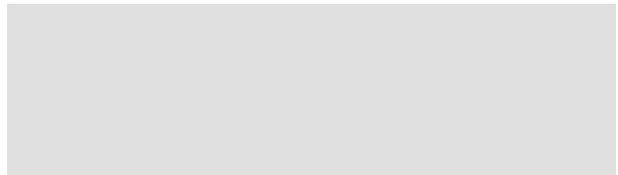
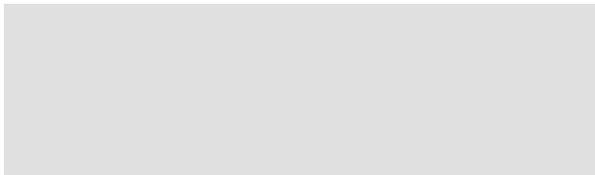
Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr.xxxx vom xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Auflagefrist: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin a.i.:

Der Verwaltungsleiter



Caroline Rietschi

Christian Häfelfinger

KANTON

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. vom

Die Landschreiberin

