Gemeinde Binningen

Kanton Basel-Landschaft

# Quartierplanreglement "Rebgasse 108"

## Mutation 2015

(vereinfachtes QP-Verfahren gemäss Ziffer 22 Abs. 2 ZR Siedlung und Landschaft)

| Exemplar | **Auflageverfahren** | Inventar Nr. | |
|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| Beschluss des Gemeinderates: | 11. August 2015 |
| Beschluss des Einwohnerrates: | 14. September 2015 |
| Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr.: | 39 vom 24. September 2015 |
| Planauflage: | 24. September bis 23. Oktober 2015 |

Im Namen des Gemeinderates

| | |
|---|---|
| Der Gemeindepräsident: | Der Gemeindeverwalter: |
| *Mike Keller* | *Nicolas Hug* |

Vom Regierungsrat des Kanton Basel-Landschaft genehmigt

Mit Beschluss Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

Im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschreiber:

***Bearbeitung:***

Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 926 84 30

| | |
|---|---|
| Auftragsnummer: | 11.006 |
| Version: | Auflageverfahren |
| Verfasser: | GS / IV |
| Freigabe: | |
| Datum: | 15. Juli 2015 |

# Aufbau der Mutation zum Quartierplanreglement "Rebgasse 108"
zur Orientierung

| Linke Seite | Rechte Seite |
|---|---|
| **Bestimmungsinhalte Quartierplanreglement 'alt' > zu löschende Reglementspassagen** | **Bestimmungsinhalte Quartierplanreglement 'NEU'** |
| Hinweis:<br>Gelöschte Bestimmungsinhalte unterliegen ebenfalls der kommunalen Beschlussfassung durch den Gemeinderat und der Genehmigung durch den Regierungsrat.<br><br>~~Durchgestrichene Passagen in rot > Bestimmungen werden gelöscht.~~ | Hinweis:<br>Bestimmungsinhalte, die der **kommunalen Beschlussfassung** durch den Gemeinderat **und der Genehmigung** des Regierungsrates **unterliegen**.<br><br>⇓ Beispiele: ⇓<br><br>**Fettschrift in rot**: **Gegenüber den bisherigen Bestimmungen abgeänderte bzw. neue Vorschriften.** |

Hinweis zum gültig bleibenden Quartierplanreglementsinhalt:

Bestimmungsinhalte, die **nicht** der kommunalen Beschlussfassung durch den Gemeinderat und **nicht** der Genehmigung des Regierungsrates unterliegen.

⇓ Beispiele: ⇓

Normalschrift grau: Gültig bleibende, unverändert übernommene grundeigentumsverbindliche Bestimmungen.

**Die rechtskräftigen QP-Reglementsbestimmungen des Quartierplanreglements "Rebgasse 108" der Gemeinde Binningen**, basierend auf dem

- Quartierplanreglement "Rebgasse 108", RRB Nr. 1481 vom 18. September 2001

**werden wie folgt abgeändert**:

---

Gemeinde Binningen

# Quartierplanvorschriften "Rebgasse 108" 4102 Binningen

## Quartierplanreglement

**Erlass von Quartierplanvorschriften,"Rebgasse 108"**

Gestützt auf § 4 und § 37 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 erlässt die Einwohnergemeinde Binningen Quartierplan-Vorschriften für die Parzelle 123, 6643, 6644 und 6645. Die Quartierplan-Vorschriften "Rebgasse 108" bestehen aus Quartierplan und Quartierplanreglement.

### A) Quartierplan

Der Quartierplan besteht aus folgenden verbindlichen Plänen im Massstab 1:500:

| | | |
|---|---|---|
| Plan 1 | Landumlegung | Parzellenstruktur |
| Plan 2 | Bebauung | Baubereiche, Gestaltung der Bebauung mit wegleitendem Gebäudeprofil |
| Plan 3 | Erschliessung, Aussenräume | ober- und unterirdische Erschliessung sowie<br>- Parkierung mit Parkplätzen,<br>- zu erhaltenden Baumgruppen,<br>- Frei- und Aussenräumen |

Der Vorprojektplan im Massstab 1:500 hat Richtplancharakter und dient als Beurteilungshilfe im Baugesuchsverfahren. Er unterliegt nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren:

| | | |
|---|---|---|
| Plan 4 | Projektentwurf | Grundrisse und Schnitte des Neubaus im Baubereich Nr.1 |

**Die rechtskräftigen QP-Reglementsbestimmungen des Quartierplanreglements "Rebgasse 108" der Gemeinde Binningen**, basierend auf dem

- Quartierplanreglement "Rebgasse 108", RRB Nr. 1481 vom 18. September 2001

**werden wie folgt abgeändert**:

---

Gemeinde Binningen

# Quartierplanvorschriften "Rebgasse 108" 4102 Binningen

## Quartierplanreglement

**Erlass von Quartierplanvorschriften "Rebgasse 108"**

Gestützt auf § 4 und § 37 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 erlässt die Einwohnergemeinde Binningen Quartierplan-Vorschriften für die Parzelle 123, 6643, 6644 und 6645. Die Quartierplan-Vorschriften "Rebgasse 108" bestehen aus Quartierplan und Quartierplanreglement.

### A) Quartierplan

Der Quartierplan besteht aus folgenden verbindlichen Plänen im Massstab 1:500:

| | | |
|---|---|---|
| Plan 1 | Landumlegung | Parzellenstruktur |
| Plan 2 | Bebauung | Baubereiche, Gestaltung der Bebauung mit wegleitendem Gebäudeprofil |
| Plan 3 | Erschliessung, Aussenräume | ober- und unterirdische Erschliessung sowie<br>- Parkierung mit Parkplätzen,<br>- zu erhaltenden Baumgruppen,<br>- Frei- und Aussenräumen |

Der Vorprojektplan im Massstab 1:500 hat Richtplancharakter und dient als Beurteilungshilfe im Baugesuchsverfahren. Er unterliegt nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren:

| | | |
|---|---|---|
| Plan 4 | Projektentwurf | Grundrisse und Schnitte des Neubaus im Baubereich Nr.1 **(1a und 1b)** |

## B) Quartierplanreglement

### 1. Geltungsbereich und Inhalt

Die Vorschriften finden Anwendung auf die im Quartierplan durch einen Perimeter begrenzte Fläche. Die von der Quartierplanung betroffene Parzelle Nr. 123 (aufgeteilt in die Parzellen 123, 6643, 6644 und 6645) ist im Plan Nr. 1 dargestellt.

Das QP-Reglement regelt verbindlich:

1.1 Lage und Grösse der Bauten

1.2 Art und Mass der Nutzung

1.3 Baubereiche

1.4 Verbindliche Gestaltungsbaulinien

1.5 Erschliessung sowie Anzahl der Parkplätze

a) In der 1. Etappe

b) In den weiteren Etappen

1.6 Gestaltung der Bauten und Freiflächen, insbesondere die Erhaltung der markanten Baumgruppen

1.7 Lärmempfindlichkeitsstufe ES II und Lärmschutz

1.8 Genehmigungsverfahren innerhalb des QP-Perimeters "Rebgasse 108".

### 2. Lage und Grösse der Bauten, Baubereiche, Gestaltungsbaulinie

Lage und Grösse der Bauten sind im Plan Nr. 2, Bebauung, dargestellt und festgehalten. Es gelten folgende Bestimmungen:

#### 2.1 Lage der Bauten

In der ersten Etappe ist die Lage des neuen Geschäfts- und Wohnhauses durch die verbindliche Gestaltungsbaulinie und durch den Baubereich gegeben. Die weiteren Realisierungsetappen für Neubauten ergeben sich aus zwei weiteren Baubereichen, von denen einer mit dem bestehenden Gebäude identisch ist und der zweite noch definiert und vom Gemeinderat genehmigt werden muss. Die Baubereiche zeigen jeweils die maximale Ausdehnung des Neubaus auf.

#### 2.2 Baubereiche

Die jeweiligen Baubereiche definieren die maximal überbaubare Fläche. Die nicht überbauten Teile der maximalen überbaubaren Flächen sind in die Gestaltung der angrenzenden Freiflächen und Aussenräume zu integrieren.

#### 2.3 Gestaltungsbaulinie

Die verbindliche Gestaltungsbaulinie ist so festgelegt, dass sie genau den städtebaulich und räumlich wichtigen Aussen- und Strassenraum entlang der Rebgasse definiert und festhält, wo die Gebäudeflucht des Dachgeschosses zu stehen kommt. Dachvorsprünge dürfen die Gestaltungsbaulinie nicht überragen.

#### 2.4 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten dürfen gemäss Ziffer Nr. 5 des Quartierplanvertrages den Raum zwischen Eigentumsgrenze und Baubereich nutzen. Die unterirdischen Bauten dürfen innerhalb des Quartierplanes die Eigentumsgrenze bzw. die Parzellengrenze überschreiten.

#### 2.5 Gebäudeprofil

Das Gebäudeprofil ist im Plan Nr. 2, Bebauung, mit Schnitten im Massstab 1:500 dargestellt und damit wegleitend festgelegt.

# B) Quartierplanreglement

## 1. Geltungsbereich und Inhalt

Die Vorschriften finden Anwendung auf die im Quartierplan durch einen Perimeter begrenzte Fläche. Die von der Quartierplanung betroffene Parzelle Nr. 123 (aufgeteilt in die Parzellen 123, 6643, 6644 und 6645) ist im Plan Nr. 1 dargestellt.

Das QP-Reglement regelt verbindlich:

1.1 Lage und Grösse der Bauten

1.2 Art und Mass der Nutzung

1.3 Baubereiche

1.4 Verbindliche Gestaltungsbaulinien

1.5 Erschliessung sowie Anzahl der Parkplätze

a) In der 1. Etappe

b) In den weiteren Etappen

1.6 Gestaltung der Bauten und Freiflächen, insbesondere die Erhaltung der markanten Baumgruppen

1.7 Lärmempfindlichkeitsstufe ES II und Lärmschutz

1.8 Genehmigungsverfahren innerhalb des QP-Perimeters "Rebgasse 108".

## 2. Lage und Grösse der Bauten, Baubereiche, Gestaltungsbaulinie

Lage und Grösse der Bauten sind im Plan Nr. 2, Bebauung, dargestellt und festgehalten. Es gelten folgende Bestimmungen:

### 2.1 Lage der Bauten

In der ersten Etappe ist die Lage des neuen Geschäfts- und Wohnhauses durch die verbindliche Gestaltungsbaulinie und durch den Baubereich Nr. 1 **(1a und 1b)** gegeben. Die weiteren Realisierungsetappen für Neubauten ergeben sich aus zwei weiteren Baubereichen, von denen einer mit dem bestehenden Gebäude identisch ist **(Baubereich Nr. 2)** und der zweite noch definiert und vom Gemeinderat genehmigt werden muss. Die Baubereiche zeigen jeweils die maximale Ausdehnung des Neubaus auf.

### 2.2 Baubereiche

Die jeweiligen Baubereiche definieren die maximal überbaubare Fläche. Die nicht überbauten Teile der maximalen überbaubaren Flächen sind in die Gestaltung der angrenzenden Freiflächen und Aussenräume zu integrieren.

### 2.3 Gestaltungsbaulinie

Die verbindliche Gestaltungsbaulinie ist so festgelegt, dass sie genau den städtebaulich und räumlich wichtigen Aussen- und Strassenraum entlang der Rebgasse definiert und festhält, wo die Gebäudeflucht des Dachgeschosses zu stehen kommt. Dachvorsprünge dürfen die Gestaltungsbaulinie nicht überragen.

### 2.4 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten dürfen gemäss Ziffer Nr. 5 des Quartierplanvertrages den Raum zwischen Eigentumsgrenze und Baubereich nutzen. Die unterirdischen Bauten dürfen innerhalb des Quartierplanes die Eigentumsgrenze bzw. die Parzellengrenze überschreiten.

### 2.5 Gebäudeprofil

Das Gebäudeprofil ist im Plan Nr. 2, Bebauung, mit Schnitten im Massstab 1:500 dargestellt und damit wegleitend festgelegt.

### 2.6 Grösse der Bauten

Der Nullpunkt für Höhenangaben ist + 313.60 m ü. M.

Geschosszahl und maximale Gebäudehöhe

| | Max. zulässige Geschosszahl | Max. zulässige Gebäudehöhe * | Max. Gebäudetiefe |
|---|---|---|---|
| Baubereich Nr. 1a<br>Baubereich Nr. 1b | 2 VG und 1 DG<br>2 VG und 1 DG | + 12.00 m<br>+ 12.50 m | Ab Gestaltungsbaulinie max. 19 m |

| | Max. zulässige Geschosszahl | Max. zulässige Gebäudehöhe * (ok rohe Decke)<br>Exkl. Treppenaufgänge, techn. bedingte Dachaufbauten, Brüstungen + Geländer | Max. Gebäudetiefe |
|---|---|---|---|
| Baubereich Nr. 2 | 2 VG und 1 DG | + 11.40 m | max. 15 m |
| Weitere Baubereiche | 2 VG und 1 DG | + 11.40 m | max. 15 m |
| Baubereich für 1- geschossige Bauten | 1 Geschoss | + 05.40 m | |

* Das Gebäudeprofil ist im Plan Nr. 2 dargestellt und hat wegleitenden Charakter.

### 2.7 Bestehende Bausubstanz

Das im Baubereich Nr. 2 stehende Wohn- und Geschäftsgebäude ist möglichst zu erhalten oder durch ein Neubauvolumen bzw. durch mehrere neue Bauvolumen von maximal 780 BGF m$^2$ zu ersetzen (s. Ziffer 2.8). Sowohl der Altbau als auch ein möglicher Neubau bzw. mögliche Neubauten dürfen ~~nur~~ für Wohnzwecke benutzt werden. ~~Nach der Erstellung des Neubaus im Baubereich Nr. 1 ist das bestehende Haus innerhalb eines Jahres wieder der Wohnnutzung zuzuführen.~~

### 2.8 Ersatzbau für das bestehende Gebäude Rebgasse 108

Der Abbruch des Altbaus bedarf einer Bewilligung des Gemeinderates, die erst beim Vorliegen einer Baubewilligung für einen Ersatzbau erteilt werden kann. Der Ersatzbau muss die wesentlichen Elemente der städtebaulichen Funktion des bestehenden Gebäudes aufnehmen.

## 3. Gestaltung der Bauten

### 3.1 Generell

Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung der Bauten und Anlagen müssen nach einheitlichem Konzept erfolgen. Die Aussenraum- und Platzgestaltung sowie die Hochbauten sind aufeinander abzustimmen.

### 3.2.1 Dachform

Die Dachform für die Neubauten ist frei. Jedoch ist anzustreben, dass die Dachgestaltung in dem jeweiligen Realisierungsschritt eine einheitliche Dachlandschaft aufweist. Ausser in den Baubereichen 1a und 1b sind Dachaufbauten für technische Einrichtungen zugelassen, sofern sie sich der Dachlandschaft unterordnen.

### 3.2.2 Offene Dachterrasse

Lage und Grösse der Dachterrasse im Baubereich 1b ist im Plan Nr. 2, Bebauung, dargestellt und verbindlich festgehalten. Die Dachterrasse bildet einen Bestandteil der architektonischen Gestaltung und darf nicht überdacht werden.

### 2.6 Grösse der Bauten

Der Nullpunkt für Höhenangaben ist + 313.60 m ü. M.

Geschosszahl und maximale Gebäudehöhe

| | Max. zulässige Geschosszahl | Max. zulässige Gebäudehöhe * | Max. Gebäudetiefe |
|---|---|---|---|
| Baubereich Nr. 1a<br>Baubereich Nr. 1b | 2 VG und 1 DG<br>2 VG und 1 DG | + 12.00 m<br>+ 12.50 m | Ab Gestaltungsbaulinie max. 19 m |

| | Max. zulässige Geschosszahl | Max. zulässige Gebäudehöhe * (ok rohe Decke)<br>Exkl. Treppenaufgänge, techn. bedingte Dachaufbauten, Brüstungen + Geländer | Max. Gebäudetiefe |
|---|---|---|---|
| Baubereich Nr. 2 | 2 VG und 1 DG | + 11.40 m | max. 15 m |
| Weitere Baubereiche | 2 VG und 1 DG | + 11.40 m | max. 15 m |
| Baubereich **Nr. 3** für 1-geschossige Bauten | 1 Geschoss | + 05.40 m | |

* Das Gebäudeprofil ist im Plan Nr. 2 dargestellt und hat wegleitenden Charakter.

### 2.7 Bestehende Bausubstanz

Das im Baubereich Nr. 2 stehende Wohn- und Geschäftsgebäude ist möglichst zu erhalten oder durch ein Neubauvolumen bzw. durch mehrere neue Bauvolumen von maximal 780 BGF $m^2$ zu ersetzen (s. Ziffer 2.8). Sowohl der Altbau als auch ein möglicher Neubau bzw. mögliche Neubauten dürfen **sowohl** für Wohnzwecke **sowie auch für nichtstörende Betriebe (z.B. Büros) im Sinne von § 21 Abs. 1 RBG** benutzt werden.

### 2.8 Ersatzbau für das bestehende Gebäude Rebgasse 108

Der Abbruch des Altbaus bedarf einer Bewilligung des Gemeinderates, die erst beim Vorliegen einer Baubewilligung für einen Ersatzbau erteilt werden kann. Der Ersatzbau muss die wesentlichen Elemente der städtebaulichen Funktion des bestehenden Gebäudes aufnehmen.

## 3. Gestaltung der Bauten

### 3.1 Generell

Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung der Bauten und Anlagen müssen nach einheitlichem Konzept erfolgen. Die Aussenraum- und Platzgestaltung sowie die Hochbauten sind aufeinander abzustimmen.

### 3.2.1 Dachform

Die Dachform für die Neubauten ist frei. Jedoch ist anzustreben, dass die Dachgestaltung in dem jeweiligen Realisierungsschritt eine einheitliche Dachlandschaft aufweist. Ausser in den Baubereichen 1a und 1b sind Dachaufbauten für technische Einrichtungen zugelassen, sofern sie sich der Dachlandschaft unterordnen.

### 3.2.2 Offene Dachterrasse

Lage und Grösse der Dachterrasse im Baubereich 1b ist im Plan Nr. 2, Bebauung, dargestellt und verbindlich festgehalten. Die Dachterrasse bildet einen Bestandteil der architektonischen Gestaltung und darf nicht überdacht werden.

### 3.3 Baubereich Nr. 1

Auf die Gestaltung der Abgrabung am Sockelgeschoss ist ein besonderes Augenmerk zu richten. Die Abgrabung ist nach einheitlichem Konzept für das ganze Parkinggeschoss vorzunehmen und in die Gestaltung des Aussenraums zu integrieren. Die Ein- und Ausfahrt ist in den Hochbauten zu integrieren und möglichst unauffällig zu gestalten.

### 3.4 Weitere Baubereiche

Gemäss noch zu erarbeitendem Projekt.

## 4. Art und Mass der Nutzung

Als Nutzungen sind zugelassen: Wohnen, Büros und nicht störende Betriebe.

### 4.1 Nutzfläche

Das Nutzungsmass ergibt sich aus der maximal zulässigen Nutzfläche von ~~2'964~~ m².

| | |
|---|---|
| • Bestehende Gebäude, Parzelle Nr. 123 | 780 m² BGF |
| • Baubereich Nr. 1, Parzelle Nr. 6644 | 1'684 m² BGF |
| Zwischentotal | **2'464 m² BGF** |
| • Nutzungsreserve Parzellen 123 und 6643 | ~~500~~ m² BGF |
| • Parzelle Nr. 6645 (Anmerkungsparzelle) | kein Nutzungsanteil |
| **Total Nutzfläche** | **~~2'964~~ m² BGF** |

### 4.2 Anrechenbare Bruttogeschossfläche

Die anrechenbaren Bruttogeschossflächen werden gemäss den ORL-Richtlinien und gemäss § 49 Abs. 1 und 2 der Verordnung zum kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) ermittelt.

### 4.3 Nicht anrechenbare Bruttogeschossfläche

Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zählen:

Alle dem Wohnen, den Büros oder nicht störenden Betrieben nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie:

- offene gedeckte Hallen, Arkaden oder Durchgänge im Erdgeschoss, die als Aussenraum genutzt werden
- Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen
- Heiz- und Tankräume, Maschinenräume für Aufzüge, Ventilations-, Lüftungs- und Klimaanlagen
- Gemeinschaftsräume für Wohnen
- nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellhallen für Zweiräder
- Balkone und überdeckte Sitzplätze

| | **Wohnen** | **Büros und nichtstörende Betriebe** |
|---|---|---|
| Baubereich Nr. 1 | Min. das Dachgeschoss ist für die Wohnnutzung vorzusehen | In den beiden Vollgeschosse bis auf max. 1‘254 m² BGF zulässig |
| Baubereich Nr. 2 | ~~100 %~~ | ~~Nicht zulässig~~ |
| Weitere Baubereiche | ~~100 %~~ | ~~Nicht zulässig~~ |

### 3.3 Baubereich Nr. 1 (1a und 1b)

Auf die Gestaltung der Abgrabung am Sockelgeschoss ist ein besonderes Augenmerk zu richten. Die Abgrabung ist nach einheitlichem Konzept für das ganze Parkinggeschoss vorzunehmen und in die Gestaltung des Aussenraums zu integrieren. Die Ein- und Ausfahrt ist in den Hochbauten zu integrieren und möglichst unauffällig zu gestalten.

### 3.4 Weitere Baubereiche

Gemäss noch zu erarbeitendem Projekt.

## 4. Art und Mass der Nutzung

Als Nutzungen sind zugelassen: Wohnen, Büros und nicht störende Betriebe.

### 4.1 Nutzfläche

Das Nutzungsmass ergibt sich aus der maximal zulässigen Nutzfläche von **3'226** m².

- Bestehende Gebäude **(Baubereich Nr. 2)**, Parzelle Nr. 123 — 780 m² BGF
- Baubereich Nr. 1 **(1a und 1b)**, Parzelle Nr. 6644 — 1'684 m² BGF

Zwischentotal — **2'464 m² BGF**

- Nutzungsreserve Parzellen 123 und 6643 — **762** m² BGF
- Parzelle Nr. 6645 (Anmerkungsparzelle) — kein Nutzungsanteil

**Total Nutzfläche** — **3'226 m² BGF**

### 4.2 Anrechenbare Bruttogeschossfläche

Die anrechenbaren Bruttogeschossflächen werden gemäss den ORL-Richtlinien und gemäss § 49 Abs. 1 und 2 der Verordnung zum kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) ermittelt.

### 4.3 Nicht anrechenbare Bruttogeschossfläche

Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zählen:

Alle dem Wohnen, den Büros oder nicht störenden Betrieben nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie:

- offene gedeckte Hallen, Arkaden oder Durchgänge im Erdgeschoss, die als Aussenraum genutzt werden
- Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen
- Heiz- und Tankräume, Maschinenräume für Aufzüge, Ventilations-, Lüftungs- und Klimaanlagen
- Gemeinschaftsräume für Wohnen
- nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellhallen für Zweiräder
- Balkone und überdeckte Sitzplätze
- **Einstellhalle für Motorfahrzeuge im Baubereich Nr. 1 (1a und 1b)**

**Verteilung der Nutzungsarten**

| | **Wohnen** | **Büros und nichtstörende Betriebe** |
|---|---|---|
| Baubereich Nr. 1 **(1a und 1b)** | Min. das Dachgeschoss ist für die Wohnnutzung vorzusehen | In den beiden Vollgeschosse bis auf max. 1'254 m² BGF zulässig |
| Baubereich Nr. 2 | **frei** | **frei** |
| Weitere Baubereiche | **frei** | **frei** |

### 4.4 Baubereich Nr. 1

Im Baubereich Nr. 1 sind Geschäfts- und Büroräume in den beiden Vollgeschossen zugelassen. Die Fläche für die nicht störenden Betriebe und Büros darf maximal eine Fläche von 1‘254 m² BGF aufweisen. Die Wohnnutzung ist nur im obersten Geschoss vorgesehen.

## 5. Gestaltung des Aussenraums und Erhalt der markanten Baumgruppen

Die wichtigsten gestalterischen Elemente des Aussenraumes und die zu erhaltenden Baumgruppen sind im Plan Nr. 3, Erschliessung und Aussenraum, dargestellt und wegweisend festgehalten. Diese Elemente sind in einem mit dem Baugesuch einzureichenden Umgebungsplan verbindlich darzustellen. Der Plan bedarf der Zustimmung durch den Gemeinderat.

### 5.1 Erhaltung der markanten Baumgruppen

Die auf der Parzelle stehenden markanten Baumgruppen gemäss Plan Nr. 3 sind zu erhalten. Wenn eine Erhaltung nicht möglich ist, sind Ersatzpflanzungen für kranke oder absterbende Bäume im ursprünglichen Umfang vorzunehmen. Die Baumkulisse gegen die Rebgasse ist zu erhalten und durch Zusatzpflanzungen zu ergänzen. Die Baumgruppen 1 - 5 sind gemäss Plan Nr. 3 (Erschliessung, Aussenräume) definiert.

### 5.2 Bepflanzung

Für die Bepflanzung der Aussenräume sind einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Der Plan für die Gestaltung des Aussenraumes ist mit dem Baugesuch für die erste Etappe einzureichen.

### 5.3 Gartengestaltung

Ausserhalb der im Quartierplan festgelegten Baubereiche sind z.B. ein Schwimmbassin und oberirdische, eingeschossige Bauteile wie Pergolen, gedeckte Sitzplatze, Kleinbauten etc. mit einer max. Höhe von 3.50 m zulässig.

## 6. Etappierung

Die Realisation des Quartierplanes "Rebgasse 108" ist gemäss dem Plan Nr. 2, Bebauung, etappenweise zulässig. Den ersten Teil der Realisation bildet der Baubereich Nr. 1. Die weiteren Schritte der Realisation sind unter Mitwirkung des Gemeinderates zu entwickeln. Bevor die heutige Nutzungsreserve von ~~500~~ m² BGF beansprucht werden kann, muss eine verbindliche Bebauungsidee vorliegen, welcher der Gemeinderat vorgängig zu genehmigen hat.

### 6.1 1. Etappe, Baubereich Nr. 1

In der 1. Etappe wird der Baubereich Nr. 1 sowie die Einstellhalle für 28 PP realisiert. Die maximale Nutzung betragt 1'684 m² BGF, wovon maximal 1‘254 m² BGF für Büros und nicht störende Betriebe beansprucht werden kann. Von den oberirdischen 11 Parkplätzen neben dem Eingang sind 8 für Besucher zu reservieren.

### 6.2 2. Etappe, Baubereich Nr. 2

~~Innerhalb eines Jahres nach der Fertigstellung des Neubaus im Baubereich Nr. 1 muss die Liegenschaft, Rebgasse 108, wieder zu Wohnzwecken genutzt werden.~~ Sofern der bestehende Altbau nicht erhalten wird, kann er durch einen ~~neuen Wohnbau~~ oder durch mehrere ~~neue Wohnbauten~~ ersetzt werden. Die Wohnungszahl pro Gebäudekörper ist frei.

### 6.3 Weitere Etappen, Nutzungsreserve

Der Quartierplan weist eine Nutzungsreserve von ~~500 m²~~ BGF auf, für welche ein neuer Baubereich definiert werden kann, sofern sie in den Baubereichen 1, 2 und 3 nicht realisiert wird. Dafür ist ein verbindlicher Gesamtplan auszuarbeiten, welchem vom Gemeinderat zugestimmt werden muss. Für die Definition eines allfälligen weiteren Baubereiches ist eine Änderung des Quartierplanes gemäss Ziffer 13 dieses Reglements vorzunehmen.

### 4.4 Baubereich Nr. 1 (1a und 1b)

Im Baubereich Nr. 1 sind Geschäfts- und Büroräume in den beiden Vollgeschossen zugelassen. Die Fläche für die nicht störenden Betriebe und Büros darf maximal eine Fläche von 1‘254 m$^2$ BGF aufweisen. Die Wohnnutzung ist nur im obersten Geschoss vorgesehen.

## 5. Gestaltung des Aussenraums und Erhalt der markanten Baumgruppen

Die wichtigsten gestalterischen Elemente des Aussenraumes und die zu erhaltenden Baumgruppen sind im Plan Nr. 3, Erschliessung und Aussenraum, dargestellt und wegweisend festgehalten. Diese Elemente sind in einem mit dem Baugesuch einzureichenden Umgebungsplan verbindlich darzustellen. Der Plan bedarf der Zustimmung durch den Gemeinderat.

### 5.1 Erhaltung der markanten Baumgruppen

Die auf der Parzelle stehenden markanten Baumgruppen gemäss Plan Nr. 3 sind zu erhalten. Wenn eine Erhaltung nicht möglich ist, sind Ersatzpflanzungen für kranke oder absterbende Bäume im ursprünglichen Umfang vorzunehmen. Die Baumkulisse gegen die Rebgasse ist zu erhalten und durch Zusatzpflanzungen zu ergänzen. Die Baumgruppen 1 - 5 sind gemäss Plan Nr. 3 (Erschliessung, Aussenräume) definiert.

### 5.2 Bepflanzung

Für die Bepflanzung der Aussenräume sind einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Der Plan für die Gestaltung des Aussenraumes ist mit dem Baugesuch für die erste Etappe einzureichen.

### 5.3 Gartengestaltung

Ausserhalb der im Quartierplan festgelegten Baubereiche sind z.B. ein Schwimmbassin und oberirdische, eingeschossige Bauteile wie Pergolen, gedeckte Sitzplatze, Kleinbauten etc. mit einer max. Höhe von 3.50 m zulässig.

## 6. Etappierung

Die Realisation des Quartierplanes "Rebgasse 108" ist gemäss dem Plan Nr. 2, Bebauung, etappenweise zulässig. Den ersten Teil der Realisation bildet der Baubereich Nr. 1 **(1a und 1b)**. Die weiteren Schritte der Realisation sind unter Mitwirkung des Gemeinderates zu entwickeln. Bevor die heutige Nutzungsreserve von **762 m$^2$** BGF beansprucht werden kann, muss eine verbindliche Bebauungsidee vorliegen, welcher der Gemeinderat vorgängig zu genehmigen hat.

### 6.1 1. Etappe, Baubereich Nr. 1

In der 1. Etappe wird der Baubereich Nr. 1 **(1a und 1b)** sowie die Einstellhalle für 28 PP realisiert. Die maximale Nutzung betragt 1'684 m$^2$ BGF, wovon maximal 1‘254 m$^2$ BGF für Büros und nicht störende Betriebe beansprucht werden kann. Von den oberirdischen 11 Parkplätzen neben dem Eingang sind 8 für Besucher zu reservieren.

### 6.2 2. Etappe, Baubereich Nr. 2

Sofern der bestehende Altbau nicht erhalten wird, kann er durch einen oder durch mehrere **Neubauten** ersetzt werden. **Nicht störende Betriebe (z.B. Büros) haben sich der Bauweise der umgebenden Wohnzone anzupassen.** Die Wohnungszahl pro Gebäudekörper ist frei.

### 6.3 Weitere Etappen, Nutzungsreserve

Der Quartierplan weist eine Nutzungsreserve von **762** m$^2$ BGF auf, für welche ein neuer Baubereich definiert werden kann, sofern sie in den Baubereichen **Nrn.** 1 **(1a und 1b)**, 2 und 3 nicht realisiert wird. Dafür ist ein verbindlicher Gesamtplan auszuarbeiten, welchem vom Gemeinderat zugestimmt werden muss. Für die Definition eines allfälligen weiteren Baubereiches ist eine Änderung des Quartierplanes gemäss Ziffer 13 dieses Reglements vorzunehmen.

## 7. Nutzungsumlagerung

Die Nutzungsumlagerung innerhalb des QP-Gebietes ist im Baubereich Nr. 2 und mit der Nutzungsreserve zulässig, sofern das maximal zulässige Ausnützungsmass von ~~1'280~~ m² BGF nicht überschritten und die gestalterische Grundidee des QP oder die städtebauliche Gesamterscheinung damit nicht gefährdet werden.

## 8. Erschliessung und Abstellplätze

Die Erschliessung der einzelnen Parzellen und die Ein- und Ausfahrt in die Einstellhalle sind im Plan Nr. 3, Erschliessung und Aussenräume, dargestellt und verbindlich festgelegt.

Die notwendige Parkplatzzahl ist gemäss den kantonalen Vorschriften (Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 und Verordnung von 27. Oktober 1998) ermittelt und ist wie folgt festgehalten:

| | ~~**Wohnen**~~ | ~~**Büros und nichtstörende Betriebe**~~ | ~~**Total PP**~~ |
|---|---|---|---|
| ~~Baubereich Nr. 1~~ | ~~Wohnen 430 m2 BGF~~<br>~~Stammplätze Bewohner (1P pro 100 m² BGF)~~ | ~~max. 1‘254 m² BGF~~<br>~~Stammplatze für Mitarbeiter/-innen (1P pro 50 m²)~~ | |
| | ~~• Stammplätze 5 P~~<br>~~• Besucher 2 P (0.3)~~ | ~~• Stammplätze 26 P~~<br>~~• Besucher 6 P (0.2)~~ | ~~31~~<br>~~8~~ |
| ~~Baubereich Nr. 2~~ | ~~Wohnen 780 m² BGF~~<br>~~Stammplätze Bewohner (1 P pro 100 m²)~~ | | |
| ~~Weitere Baubereiche~~ | ~~• Stammplätze 8 P~~<br>~~• Besucher 3 P (0.3)~~<br>~~Wohnen 500 m² BGF~~<br>~~Stammplätze Bewohner (1P pro 100 m²)~~ | | ~~8~~<br>~~3~~ |
| | ~~• Stammplätze 5 P~~<br>~~• Besucher 2 P (0.3)~~ | | ~~5~~<br>~~2~~ |
| ~~Zwischentotal~~ | ~~Stammplätze 18 P~~<br>~~Besucher 7 P~~ | ~~Stammplätze 26 P~~<br>~~Besucher 6 P~~ | ~~44~~<br>~~13~~ |
| ~~**Total**~~ | ~~**25 P Wohnen**~~ | ~~**32 P Büros**~~ | ~~**57**~~ |

### 8.1 Erschliessung in der 1. Etappe / Parkplatzanzahl

Die Ein- und Ausfahrt in die Einstellhalle für PW’s erfolgt in der 1. Etappe von der Rebgasse her und ist in den Neubau im Baubereich Nr. 1 zu integrieren. Es müssen 31 Stammplätze und 8 Besucher Parkplätze erstellt werden. Bei der Gestaltung der neuen Ein- und Ausfahrt in die Einstellhalle ist die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

## 7. Nutzungsumlagerung

Die Nutzungsumlagerung innerhalb des QP-Gebietes ist im Baubereich Nr. 2 und mit der Nutzungsreserve zulässig, sofern das maximal zulässige Ausnützungsmass von **1'542** m² BGF nicht überschritten und die gestalterische Grundidee des QP oder die städtebauliche Gesamterscheinung damit nicht gefährdet werden.

## 8. Erschliessung und Abstellplätze

Die Erschliessung der einzelnen Parzellen und die Ein- und Ausfahrt in die Einstellhalle sind im Plan Nr. 3, Erschliessung und Aussenräume, dargestellt und verbindlich festgelegt.

Die notwendige Parkplatzzahl ist gemäss den kantonalen Vorschriften (Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 und Verordnung von 27. Oktober 1998) ermittelt und ist wie folgt festgehalten:

| **orientierende Tabelle**<br>(nicht Bestandteil der Beschlussfassung und der RR-Genehmigung) | **Wohnen**<br>1 Stamm-P / WE<br>0.3 Besucher-P / WE | **Büros und nichtstörende Betriebe**<br>1 Arbeitsplatz / 30 m² BGF<br>0.4 Stamm-P / Arbeitsplatz<br>0.2 Besucher-P / Arbeitsplatz | **Total PP** |
|---|---|---|---|
| Baubereich Nr. 1<br>(1a und 1b) | max. 2 Wohneinheiten (WE) auf 430 m² BGF<br>• 2 Stammplätze<br>• 1 Besucherplatz | max. 1‘254 m² BGF für Büronutzungen etc.<br>• 17 Stammplätze<br>• 8 Besucherplätze | <br><br>2 + 17<br>1 + 8 |
| Baubereich Nr. 2 | max. 3 Wohneinheiten (WE) auf 780 m² BGF<br>• 3 Stammplätze<br>• 1 Besucherplatz | max. 780 m² BGF für Büronutzungen etc.<br>• 10 Stammplätze<br>• 5 Besucherplätze | <br><br>10<br>5 |
| Weitere Baubereiche (bauliche Reserve) | max. 3 Wohneinheiten (WE) auf 762 m² BGF<br>• 3 Stammplätze<br>• 1 Besucherplatz | max. 762 m² BGF für Büronutzungen etc.<br>• 10 Stammplätze<br>• 5 Besucherplätze | <br><br>10<br>5 |
| **Total** | | | **58** |

**Die Anzahl der Parkplätze und deren Verteilung sind im Quartierplan (Plan Nr. 3 Erschliessung und Aussenräume) verbindlich festgelegt.**

### 8.1 Erschliessung in der 1. Etappe / Parkplatzanzahl

Die Ein- und Ausfahrt in die Einstellhalle für PW’s erfolgt in der 1. Etappe von der Rebgasse her und ist in den Neubau im Baubereich Nr. 1 zu integrieren. Es müssen 31 Stammplätze und 8 Besucher Parkplätze erstellt werden **(teilweise als Vorleistung für die weiteren Etappen, vgl. Plan Nr. 3)**. Bei der Gestaltung der neuen Ein- und Ausfahrt in die Einstellhalle ist die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

### 8.2 Erschliessung in der weiteren Etappe / Parkplatzanzahl

In der Realisation der 2. Etappe kann die Ein- und Ausfahrt von der Rebgasse oder vom Bündtenweg her erfolgen. Sofern die Erschliessung des oberen Teils des QP’s der Baubereiche Nr. 2 und Nr. 3 vom Bündtenweg her erfolgt, muss die andere Erschliessung aufgehoben werden.

### 8.3 Abstellplätze für Zweiräder

Es sind ausreichend Abstellplätze für Zweiräder in der Geschäftsliegenschaft zu planen und diese sind an den im Plan Nr. 3, Erschliessung und Aussenräume, festgehaltenen Stellen vorzusehen.

## 9. Entwässerung

Die Oberflächen sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien zu befestigen.

## 10. Lärmschutz

Gestützt auf den Lärmempfindlichkeitsstufenplan der Gemeinde Binningen ist der Quartierplanperimeter der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeteilt.

Im Baubereich Nr. 1 sind zum Schutz der Nachbarschaft flankierende Massnahmen bezüglich Einfahrt sowie gegen Strassenlärm vorzusehen. Die bestehende Gartenmauer ist zu erhalten und wenn nötig zu ergänzen oder zu ersetzen. Bei einer Erneuerung der Ein- und Ausfahrt darf diese eine Breite von max. 6.0 m aufweisen.

## 11. Mitspracherecht Gemeinderat

Dem Gemeinderat steht bezüglich der Gestaltung der Bauten und Aussenräume ein Mitspracherecht zu.

## 12. Quartierplanvertrag

Für die Realisierung des Quartierplanes haben die Grundeigentümer auf der Basis einer privat-rechtlichen Vereinbarung eine Baulandumlegung durchzuführen.

Der Quartierplanvertrag ist in Form einer öffentlichen Urkunde abzufassen und regelt alle den Grundeigentümern aus den Quartierplanvorschriften erwachsenden Rechte und Pflichten.

Der privatrechtliche Quartierplanvertrag ist vor der regierungsrätlichen Genehmigung allseits zu unterzeichnen.

## 13. Anwendung der Quartierplanvorschriften und Ausnahmen

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften.

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.

Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 1 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 auf Grund einer Quartierplan-Änderung erfolgen.

### 8.2 Erschliessung in der weiteren Etappe / Parkplatzanzahl

In der Realisation der 2. Etappe kann die Ein- und Ausfahrt von der Rebgasse oder vom Bündtenweg her erfolgen. Sofern die Erschliessung des oberen Teils des QP's der Baubereiche Nr. 2 und Nr. 3 vom Bündtenweg her erfolgt, muss die andere Erschliessung aufgehoben werden. **Im Baubereich Nr. 3 sind maximal 11 Parkplätze zulässig (vgl. Plan Nr. 3).**

### 8.3 Abstellplätze für Zweiräder

Es sind ausreichend Abstellplätze für Zweiräder in der Geschäftsliegenschaft **(Baubereich Nr. 1)** zu planen und diese sind an den im Plan Nr. 3, Erschliessung und Aussenräume, festgehaltenen Stellen vorzusehen.

## 9. Entwässerung

Die Oberflächen sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien zu befestigen.

## 10. Lärmschutz

Gestützt auf den Lärmempfindlichkeitsstufenplan der Gemeinde Binningen ist der Quartierplanperimeter der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeteilt.

Im Baubereich Nr. 1 sind zum Schutz der Nachbarschaft flankierende Massnahmen bezüglich Einfahrt sowie gegen Strassenlärm vorzusehen. Die bestehende Gartenmauer ist zu erhalten und wenn nötig zu ergänzen oder zu ersetzen. Bei einer Erneuerung der Ein- und Ausfahrt darf diese eine Breite von max. 6.0 m aufweisen.

## 11. Mitspracherecht Gemeinderat

Dem Gemeinderat steht bezüglich der Gestaltung der Bauten und Aussenräume ein Mitspracherecht zu.

## 12. Quartierplanvertrag

Für die Realisierung des Quartierplanes haben die Grundeigentümer auf der Basis einer privat-rechtlichen Vereinbarung eine Baulandumlegung durchzuführen.

Der Quartierplanvertrag ist in Form einer öffentlichen Urkunde abzufassen und regelt alle den Grundeigentümern aus den Quartierplanvorschriften erwachsenden Rechte und Pflichten.

Der privatrechtliche Quartierplanvertrag ist vor der regierungsrätlichen Genehmigung allseits zu unterzeichnen.

## 13. Anwendung der Quartierplanvorschriften und Ausnahmen

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften.

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.

Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 1 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 auf Grund einer Quartierplan-Änderung erfolgen.

## 14. Inkrafttreten

Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Anschliessend gilt eine 10-tägige Frist zur Anfechtung dieses Beschlusses.

## 15. Aufhebung von Vorschriften

Alle im Widerspruch zu diesen Quartierplan-Vorschriften stehenden Vorschriften sind aufgehoben.

## 16. Beschlüsse

QP-Vorschriften 2001

| | |
|---|---|
| Beschluss des Gemeinderates: | 13. März 2001 |
| Beschluss des Einwohnerrates: | 25. Juni 2001 |
| Publikation der Planauflage: | Amtsblatt Nr. 27 vom 5. Juli 2001 |
| Planauflage: | vom 6. Juli 2001 bis 6. August 2001 |

Gemeinderat Binningen:

| | |
|---|---|
| Die Gemeindepräsidentin | Der Gemeindeverwalter |
| Bea Fünfschiling | Bruno Gehrig |

Vom Regierungsrat des Kanton Basel-Landschaft genehmigt

Mit Beschluss Nr. 1481 vom 18. September 2001

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

Im Amtsblatt Nr. 38 vom 20. September 2001

Der Landschreiber:

## 14. Inkrafttreten

Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Anschliessend gilt eine 10-tägige Frist zur Anfechtung dieses Beschlusses.

## 15. Aufhebung von Vorschriften

Alle im Widerspruch zu diesen Quartierplan-Vorschriften stehenden Vorschriften sind aufgehoben.

## 16. Beschlüsse

QP-Vorschriften 2001

| | |
|---|---|
| Beschluss des Gemeinderates: | 13. März 2001 |
| Beschluss des Einwohnerrates: | 25. Juni 2001 |
| Publikation der Planauflage: | Amtsblatt Nr. 27 vom 5. Juli 2001 |
| Planauflage: | vom 6. Juli 2001 bis 6. August 2001 |

Gemeinderat Binningen:

| | |
|---|---|
| Die Gemeindepräsidentin | Der Gemeindeverwalter |
| Bea Fünfschiling | Bruno Gehrig |

Vom Regierungsrat des Kanton Basel-Landschaft genehmigt

Mit Beschluss Nr. 1481 vom 18. September 2001

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

Im Amtsblatt Nr. 38 vom 20. September 2001

Der Landschreiber: