

Gemeinde Niederdorf

# Quartierplanvorschriften Mettlen Ost

Quartierplanreglement

---

Projekt: 022.05.0667

14. Mai 2013

Erstellt: VM Geprüft: Zapco/AC Freigabe: VM  
S:\022\05\0667\Nied\_QPR\_Mettlen-Ost.docx

**sutter**   
Beraten. Planen. Bauen.

Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG  
CH-4424 Arboldswil, CH-4410 Liestal, CH-4153 Reinach

  
Z A P C O

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
Erlass	3
Art. 1. Zweck und Ziele der Planung	3
Art. 2. Geltungsbereich und Inhalt	3
Art. 3. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	4
Art. 4. Art und Mass der Nutzung	5
Art. 5. Uferschutz	6
Art. 6. Grün- und Freiflächen	6
Art. 7. Erschliessung und Parkierung	7
Art. 8. Ver- und Entsorgung	8
Art. 9. Lärmschutz	8
Art. 10. Gefahrenzone Überschwemmung	9
Art. 11. Gefahrenzone Rutschung	9
Art. 12. Realisierung und Dienstbarkeiten	10
Art. 13. Ausnahmen	10
Art. 14. Schlussbestimmungen	11
Beschlüsse und Genehmigung	12

## **Erlass**

Die Einwohnergemeinde Niederdorf erlässt, gestützt auf § 4 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, auf Teilflächen der Parzellen Nr. 794, und Nr. 283 im Gebiet Mettlen die Quartierplanvorschriften Mettlen Ost.

## **Art. 1. Zweck und Ziele der Planung**

1

Die Quartierplanvorschriften Mettlen Ost bezwecken eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und sollen eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich gute Überbauung gewährleisten.

2

Mit dieser Quartierplanung werden folgende Ziele verfolgt:

- Realisierung einer qualitativ guten Wohnüberbauung unter Beachtung der speziellen Lage und Aussenräume
- Ermöglichen von Dienstleistungsangeboten mit unmittelbarem Bezug zur dominierenden Wohnnutzung
- Umsetzung eines innovativen und attraktiven Bebauungskonzeptes
- naturnahe Umgebungsgestaltung
- Siedlungsverdichtung
- Schaffung der Rechtsgrundlage für eine in Etappen geplante Überbauung des unternutzten Baulandes zur gezielten Erhöhung der Einwohnerzahl.

## **Art. 2. Geltungsbereich und Inhalt**

1

Die Quartierplanvorschriften Mettlen Ost bestehen aus dem Quartierplanreglement und den nachfolgend aufgeführten Teilplänen:

- Teilplan 1: Bebauung 1 : 500
- Teilplan 2: Freiraumgestaltung, 1: 500
- Teilplan 3: Erschliessung und Parkierung, 1 : 500
- Teilplan 4: Schnitte, 1 : 500

2

Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des zugehörigen Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters sowie als orientierend deklarierte Planinhalte haben lediglich orientierenden Charakter.

3

Die Vorschriften regeln insbesondere

- die Lage, die Grösse und die Gestaltung der Bebauung
- die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bebauung
- die Gestaltung und die Nutzung der Freiflächen

- die Verkehrsflüsse innerhalb des Quartierplanperimeters
- die Erschliessung und Parkierung
- die Realisierung der Überbauung

### **Art. 3. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten**

1

Es dürfen nur diejenigen Bauten, Anlagen und Verkehrsflächen erstellt werden, welche im Quartierplan (Teilpläne 1 bis 4) vorgesehen sind.

2

In allen im Teilplan 1 eingezeichneten Baubereichen sind ferner auch eingeschossige An- und Nebenbauten zulässig. Sie sind als Teil des Aussenraumes in einem Umgebungsplan darzustellen. Sie sind auf eine Gesamtfläche von 100 m<sup>2</sup> zu beschränken. Anlagen zur Belüftung und Belichtung der Einstellhalle sind ebenfalls zulässig. Zwischen den Gewässerbaulinien sind keine Bauten zulässig. Es gilt §100 RBG.

3

Lage und Grösse der Bauten und Anlagen (Baubereich, Gebäudeprofil) gehen aus den Teilplänen 1 und 4 hervor. Die Baubereiche einschliesslich Gebäudehöhen (Oberkannte Dachkonstruktion) sind als Maximalbebauung zu verstehen. Abweichungen von Form und Mass der Grundfläche und Höhe (Reduktionen) sind dementsprechend innerhalb der Baubereiche zulässig. Die Nebenbauten gemäss Abs. 2 sind von der Höhenbeschränkung für die Einstellhallen ausgenommen.

4

Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als bauliche Einheit erscheinen lässt. Eine Differenzierung in der Farbgebung für die Baukörper ist gestattet.

Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

5

Als Dachform für die Gebäude in den Baubereichen A, B und C sind Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5° zulässig. Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Die Kombination mit Anlagen zur Solarenergiegewinnung ist zulässig. Solaranlagen dürfen keine Blendwirkung erzeugen und müssen sich harmonisch einfügen.

6

Für die zulässigen Gebäudehöhen der Baubereiche sind die Teilpläne 1 und 4 massgebend. Die Baubereiche A, B und C sind dabei jeweils in mehrere Teilbaubereiche mit separaten Gebäudehöhen unterteilt. Technische Aufbauten (Lift, Haustechnik, etc.) sowie Solaranlagen (Photovoltaik und Wärmenutzung) dürfen die jeweilige maximale Gebäudehöhe, falls notwendig, um maximal 2.0 m überragen. Absturzsicherungen und Brüstungen der Flachdächer dürfen die jeweilige maximale Gebäudehöhe vertikal überragen, sofern sie sich dem Erscheinungsbild der gesamten Überbauung anpassen und unterordnen.

7

Bei der inneren und äusseren Erschliessung ist auf eine behindertengerechte Bauweise zu achten. Insbesondere sind Hauszugänge, Lifte, Wohnungstüren sowie Zugänge zu Einstellhallen und Ge-

meinschaftsräumen rollstuhlgängig zu gestalten. Alle Wohnungen sind hindernisfrei anpassbar zu realisieren. Dies gilt auch für die zulässigen Geschäftsnutzungen gemäss Art. 4 Abs. 1.

8

Die Gebäude der Baubereiche A, B und C sind im Minergie-Standard zu errichten.

## **Art. 4. Art und Mass der Nutzung**

1

In den Baubereichen A, B und C sind alle den Vorgaben des RBG §21 Abs. 1 entsprechenden Nutzungen zulässig.

2

In den Baubereichen für die Einstellhalle und Nebenbauten sind neben der Einstellhalle nur den Wohnzwecken und gewerblichen Zwecken dienende Nutzungen (Werkräume, Studios, Infrastruktur- und Kellerräume, Schutzräume etc.) sowie Nebenbauten gemäss Absatz 3 zulässig.

3

Im Baubereich für Nebenbauten sind nur angebaute oder freistehende Bauten, die nicht einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen, zulässig (offene Gartenhallen, gedeckte Sitzplätze, Geräteschöpfe, Infrastrukturbauten, überdachte Veloständer, Containerabstellplätze, Kunstinstallationen etc.).

4

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude berechnet und ausgewiesen.

5

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen und dem Arbeiten dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.

Nicht angerechnet an die Bruttogeschossfläche werden:

- zu Wohnungen und zu Dienstleistungsnutzungen gehörende Kellerräume;
- Heiz- und Tankräume, Räume für Energiespeicher, Waschküchen und Trockenräume, Schutzräume;
- Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage sowie Installationsräume und dergleichen;
- Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Mofas inklusive Erschliessungswege;
- überdeckte Veloabstellplätze;
- Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
- Mindestens einseitig offene Erdgeschosshallen, Dachterrassen- oder Gartensitzplatzüberdachungen, Pergolen;
- offene oder teilweise verglaste unbeheizte ein- und vorspringende Balkone sowie Loggien, sofern die natürliche Belüftung und Belichtung für die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt ist;
- unterirdische Einstell- oder Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;

- Trafohäuschen, Entsorgungsanlagen;
- Nebenbauten gemäss Art. 3 Abs. 2 des vorliegenden Reglements;
- ausserhalb der Bauten liegende Treppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte, Rampen und dergleichen.

6

Die Bruttogeschossfläche pro Haupt- oder Nebenbaute sowie die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) innerhalb des gesamten Quartierplan-Areals beträgt:

Baubereich	zulässige BGF
A	max. 4'100
B	max. 3'100
C	max. 3'100
Total gesamtes QP-Areal:	max. BGF 10'000 m <sup>2</sup>

Die zulässige Bruttogeschossfläche der Baubereiche A, B und C sowie des ganzen Quartierplan-Areals wird als Maximalmass festgelegt, das nicht überschritten werden darf.

7

Die im Teilplan 1 verbindlich dargestellten Gewässerbaulinien werden als subsidiäre Baulinie gem. §5 RBV ausgeschieden.

## Art. 5. Uferschutz

1

In den Uferschutzzonen sind alle Massnahmen untersagt, die dem Schutzziel gem. § 13 RBV widersprechen. Nicht gestattet sind insbesondere Bauten, Terrainveränderungen, Oberflächenbefestigungen sowie standortfremde Bepflanzungen und Garteneinrichtungen.

2

Zugelassen sind ökologisch oder wasserbaulich bedingte Pflege- und Unterhaltmassnahmen. Bestehende Wege und öffentliche Erholungseinrichtungen innerhalb der Uferschutzzone können bestehen bleiben. Bei fehlenden oder ungenügenden Ufergehölzen ist eine Ergänzung mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern anzustreben.

## Art. 6. Grün- und Freiflächen

1

Im Baubewilligungsverfahren ist ein Umgebungsplan mindestens im Massstab 1 : 200 einzureichen, welcher integrierter Bestandteil der Baubewilligung wird. Neben der Lage der An- und Ne-

benbauten beinhaltet der Umgebungsplan insbesondere die genaue Lage und Gestaltung von Wegen und Plätzen, die Gestaltung oberirdischer Parkplätze, die Infrastruktur für den Langsamverkehr, Terrainveränderungen, die detaillierte Ausgestaltung von Grün- und Freiflächen, Beläge (mit Angaben zur Versickerungsfähigkeit) sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen.

2

Die Lage der zulässigen Spielflächen, Gebäudezugänge, Fusswege und Aufenthaltsflächen sowie der zentralen Piazza ist im Teilplan 2 konzeptionell festgelegt. Abweichungen sind zulässig, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird. Die genaue Lage und Dimensionierung sind im Umgebungsplan festzulegen.

3

Im Bereich der Spielfläche ist die Aufstellung von für Spielplätze typischen Spielgeräten, Bänken und Tischen zulässig. Bei entsprechender Grösse und Ausgestaltung unterliegen sie dem ordentlichen bzw. dem kleinen Baubewilligungsverfahren gemäss RBG.

4

Für die Bepflanzung und Ausgestaltung der Grün- und Freiflächen sind standortgerechte Pflanzenarten (Bäume, Sträucher, Gräser, Kräuter) zu verwenden. Es sind mindestens 20 standortgerechte Bäume zu pflanzen.

5

Die Pflege und der Unterhalt der gemeinschaftlichen Grün- und Freiflächen und der öffentlich zugänglichen Wege sowie die Beleuchtung der Wege und Plätze sind Sache der Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. Berechtigten.

## **Art. 7. Erschliessung und Parkierung**

1

Die Lage bzw. Dimensionierung der Erschliessungsflächen, oberirdischen Parkplätze, Einstellhallen, Ein- und Ausfahrten und Gebäudezugänge wird mit dem Teilplan 3 konzeptionell festgelegt. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt. Die genaue Lage und Dimensionierung der privaten Erschliessungsflächen (inkl. Zulieferung und Notzufahrt) sind im Umgebungsplan festzulegen.

2

Alle Zufahrten, Wege und Plätze innerhalb des Quartierplanperimeters sind durch die jeweiligen Grundeigentümer und -eigentümerinnen resp. Berechtigten zu erstellen und zu unterhalten.

3

Die Ermittlung der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos erfolgt nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach dem Anhang 11/1 und 11/2 zur RBV.

4

Eine Vermietung der unterirdischen Einstellplätze an Dritte ist zulässig, wenn die Parkierungsbedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner gedeckt sind. Besucherparkplätze sind vorzugsweise im hierfür vorgesehenen Bereich der Einstellhalle oder oberirdisch anzuordnen.

5

Oberirdische Parkplätze sind nur in den im Teilplan 3 eingezeichneten Flächen zulässig.

6

Die Dächer der unterirdischen Parkräume müssen als Bestandteil der Freiflächennutzung dienen. Anlagen zur Belüftung- und/oder Belichtung der Einstellhalle sind dabei zulässig.

7

innerhalb des Quartierplanperimeters ist ein öffentlicher Fussweg zu realisieren, der die Sackgasse Mettlen (Parzelle Nr. 794) mit der Stolltenstrasse bzw. dem Fussweg zum Winkelweg (Parz. Nr. 803) verbindet. Bei einem allfälligen Verkauf der Parzelle Nr. 283 oder einer Abgabe im Baurecht ist das öffentliche Wegrecht durch eine Dienstbarkeit zu sichern.

## **Art. 8. Ver- und Entsorgung**

1

Die Entwässerung erfolgt nach dem gültigen Generellen Entwässerungsplan (GEP). Alle Entwässerungssysteme sind nach dem neuesten Stand der Technik zu errichten.

2

Die Entsorgung von Abfällen hat nach den kommunalen Bestimmungen zu erfolgen.

3

Wege und Plätze werden, soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien gestaltet. Das verbleibende Meteorwasser soll innerhalb des Quartierplanperimeters versickert werden, sofern die geologischen Verhältnisse dies zulassen und sich keine Konflikte bezüglich Naturgefahren, Gewässer- und Grundwasserschutz ergeben.

4

Die Konzepte für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind in Absprache mit Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) spätestens mit dem Baugesuch einzureichen.

## **Art. 9. Lärmschutz**

1

Für das Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

2

Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 ff. der Lärmschutzverordnung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.



## **Art. 10. Gefahrenzone Überschwemmung**

1

Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) mit Fliesstiefen bis 25cm nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, müssen diese fachtechnisch korrekte Nachweise des geforderten Schutzes enthalten.

2

Gebäude und Gebäudeteile mit Überschwemmungsgefahr im Baubereich A, insbesondere die Nord- und Westfassade des geplanten Gebäudes, müssen den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch Überschwemmungen bis zu einer Höhe von 0.25 m genügen, gemessen ab dem Terrain (bestehendes, abgegrabenes oder aufgeschüttetes), welches bei einem Hochwasserereignis von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit überschwemmt werden kann.

3

Im Baubereich A sind auf der Nord- und der Westfassade keine Gebäudeöffnung auf den untersten 0.25 m zulässig, gemessen ab dem Terrain (bestehendes, abgegrabenes oder aufgeschüttetes), welches bei einem Hochwasserereignis von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit überschwemmt werden kann (Messbasis). Ab 0.25 m über der Messbasis sind Gebäudeöffnungen uneingeschränkt zulässig. Gebäudeteile, welche unterhalb der im Gefahrengebiet massgebenden möglichen Überschwemmungshöhe liegen, sind wasserdicht auszugestalten.

4

Zwischen den Gebäuden in den Baubereichen A und B ist das Terrain derart zu gestalten (Aufschüttungen, Böschungen, Gegengefälle, usw.), dass Überschwemmungen mit Fliesstiefen bis 0.25 m schadlos abgeleitet werden können und eine Überschwemmung der zentralen Piazza sowie der Baubereiche B und C ausgeschlossen werden kann.

5

Die Einfahrt zur Einstellhalle ist durch Terrainaufschüttungen oder Schutzbauwerke mit einer Mindesthöhe von 0.25 m zwischen der Einfahrt und der Uferschutzzone vor eindringendem Wasser zu schützen. Die Mindesthöhe wird gemessen ab dem Terrain (bestehendes, abgegrabenes oder aufgeschüttetes) welches bei einem Hochwasserereignis von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit überschwemmt werden kann.

## **Art. 11. Gefahrenzone Rutschung**

1

Die hangexponierten Gebäudeteile und Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch allfällige spontane Rutschungen von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) nicht beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. Die massgebenden Einwirkungen der Rutschgefahr sind mit einer Baugrunduntersuchung zu ermitteln. Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, müssen diese fachtechnisch korrekte Nachweise des geforderten Schutzes enthalten.

2

Gebäudeöffnungen auf dem untersten Meter oberhalb des gewachsenen bzw. neugestalteten Terrains sind zu vermeiden oder gesondert zu sichern. Sofern der Schutz durch andere Massnahmen gewährleistet wird (oberhalb stehende Gebäude, Terrainveränderungen, Erdwälle, Aufschüttungen am Gebäude, Hangsicherungen), entfallen diese Vorgaben.

3

In der Aushubphase sind Massnahmen zu treffen, die spontanen Rutschungen vorbeugen.

## **Art. 12. Realisierung und Dienstbarkeiten**

1

Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals bzw. eine Änderung an dieser ist zulässig, sofern die Verwirklichung und die Zielsetzung der Quartierplanvorschriften nicht verändert bzw. in Frage gestellt werden.

2

Die Realisierung der Überbauung in Etappen ist zulässig. Dabei ist entweder die Bebauung des Baubereichs A oder C als erstes zu realisieren.

3

Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten und Wege usw. anteilmässig so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert wird.

## **Art. 13. Ausnahmen**

1

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.

2

Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Art. 1 dieses Quartierplanreglements vorliegt.

3

Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Aussenraumgestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Grössere Abweichungen vom Überbauungskonzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplanvorschriften erfolgen.

## **Art. 14. Schlussbestimmungen**

1

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

2

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.

## **Beschlüsse und Genehmigung**

### **Gemeinde**

Beschluss des Gemeinderates: 22.05.2013

Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung: 19.06.2013

Referendumsfrist: 20.06.2013 bis 19.07.2013

Urnenabstimmung: keine

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 26 vom 27.06.2013

Planaufgabe vom 27.06.2013 bis 26.07.2013

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Die Gemeindeverwalterin:

### **Kanton**

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss

Nr. 1838 vom 12. November 2013

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 46 vom 14. November 2013

Der Landschreiber: