



Quartierplanung "Gottesacker"

Quartierplan-Reglement

Beschlussfassung Gemeinderat / Einwohnerrat, Stand: 03. August 2021

Mit Darstellung Änderungen aufgrund 1. Lesung Einwohnerrat

Exemplar	Inventar-Nr.
Beschluss des Gemeinderates:	...
Beschluss des Einwohnerrates:	...
Referendumsfrist:	...
Abstimmung:	...
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt:	Nr. ...
Planaufgabe:	...
Namens des Gemeinderates	
Der Gemeindepräsident:	Der Gemeindeverwalter:
<i>Stephan Burgunder</i>	<i>Beat Thommen</i>

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. vom

Die Landschreiberin:

Inhaltsverzeichnis

	Erlass	1
A	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	1
	§ 1 Zweck, Ziele und Geltungsbereich der Quartierplanung	1
	§ 2 Geltungsbereich und Inhalt	1
B	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	1
	§ 3 Art der Nutzung	1
	§ 4 Mass der Baulichen Nutzung	2
C	LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN	2
	§ 5 Baubereich, Gebäudehöhen und Dachgestaltung	2
D	BAUWEISE	3
	§ 6 Bebauung	3
	§ 7 Energie-Standard und Erzeugung	4
E	AUSSENRAUM	4
	§ 8 Aussenraum	4
F	VERKEHR	6
	§ 9 Erschliessung und Parkierung	6
G	UMWELT	7
	§ 10 Lärmschutz	7
	§ 11 Gefahrenzone	7
	§ 12 Entsorgung	7
H	REALISIERUNG, AUSNAHMEN	8
	§ 13 Realisierung	8
	§ 14 Ausnahmen	8
I	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	8
	§ 15 Schlussbestimmungen	8
J	ANHANG 1	9

Erlass

Die Gemeinde Pratteln erlässt – gestützt auf §§ 2–7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – die Quartierplanvorschriften "Gottesacker", bestehend aus dem Quartierplanreglement und dem Quartierplan.

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Zweck, Ziele und Geltungsbereich der Quartierplanung

- Zweck* ¹ Die Quartierplanung "Gottesacker" bezweckt eine geordnete und haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungstechnisch gute, qualitativ hochwertige, in die Umgebung eingepasste Überbauung gewährleisten.
- Ziele* ² Mit der Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- a. Umsetzung der Quartierplanpflicht;
 - b. Hohe Qualität der Bebauung und des Aussenraums;
 - c. Nutzungsverdichtung in zentrumnaher Lage mit guter Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr;
 - d. Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise;
 - e. [ökologischer Ausgleich und Förderung der Biodiversität](#);
 - e.f. [Realisierung von Wohnraum mit differenzierten Wohnungsgrössen](#).

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

- Geltungsbereich* ¹ Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Plan-elemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter.
- QP-Inhalt* ² Die Vorschriften regeln insbesondere:
- a. Art und Mass der baulichen Nutzung;
 - b. Lage, Grösse und grobe Gestaltung der Bauten;
 - c. Nutzung und grobe Gestaltung des Aussenraums;
 - d. Erschliessung und Parkierung.

B ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 3 Art der Nutzung

- Nutzungsart* Für das Quartierplan-Areal gilt die Wohnnutzung gemäss § 21 RBG.
- Es sind der Gemeinschaft dienende Nutzungen (wie z.B. Aufenthalts-/ Spielflächen, Gemeinschaftsterrassen, etc.) vorzusehen. [Innerhalb des Quartierplanperimeters sind unterschiedliche Wohnungsgrössen anzubieten, die verschiedene Wohnbedürfnisse abdecken und dadurch einen Beitrag zu einer sozial durchmischten Bewohnerschaft leisten.](#)

§ 4 Mass der Baulichen Nutzung

- Definition der baulichen Nutzung*
- ¹ Das Mass der baulichen Dichte wird durch die maximal zulässige anrechenbare BGF (Definition gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV) ausgewiesen und ist in § 4 Abs. 3 festgelegt.
- Nicht anrechenbare Flächen und Bauteile*
- ² Zur BGF werden nicht angerechnet:
- unterirdische Flächen;
 - Lichthöfe und Lufträume;
 - der Gemeinschaft dienende Räume;
 - offene Dachterrassen, Sitzplätze, Balkone und Loggien;
 - ganz oder teilweise verglaste, unbeheizte Balkone oder Loggien;
 - Flächenanteile von Laubengängen, die über eine Breite von 1.20 m hinausgehen;
 - Unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bis maximal 10 m² pro Hauseingang;
 - Überdachungen von Hauseingängen;
 - offene Erdgeschosshallen;
 - gedeckte Autoeinstellhallenrampe innerhalb der Baubereiche
 - Nebenbauten gemäss § 5 Abs. 5.
 - Zur Wohnung gehörende Reduits, Estrich- oder Trockenräume sowie Waschküchen.
- Nutzungsmass Hauptbauten*
- ³ Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) für das gesamte Quartierplan-Areal beträgt 5'900 m². Diese Gesamtfläche verteilt sich wie folgt auf die Baubereiche:
- | | |
|------------------|----------------------|
| a) Baubereich A: | 3'000 m ² |
| b) Baubereich B: | 2'900 m ² |
- Zwischen den Baubereichen ist ein Nutzungstransfer von der festgelegten Bruttogeschossfläche von maximal 300 m² zulässig.

C LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

§ 5 Baubereich, Gebäudehöhen und Dachgestaltung

- Lage und Höhe der Bauten*
- ¹ Die im Quartierplan festgelegten Baubereiche bestimmen die Lage und die maximale Ausdehnung der oberirdischen, d.h. über das gestaltete Terrain hinausragende, bebaubaren Flächen und die zulässige Gebäudehöhe. Unterirdische, d.h. nicht über das gestaltete Terrain hinausragende Bauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.
- Gebäudehöhen*
- ² Die zulässigen Gebäudehöhen sind in Meter über Meer (m ü. M.) im Quartierplan definiert. Messpunkt ist OK rohe Tragkonstruktion (Bauten, Bauteile und bauliche Anlagen gemäss § 5 Abs. 4 ausgenommen).
- Dachgestaltung*
- ³ Als Dachform wird das Flachdach für die Hauptbauten festgelegt. Flachdächer sind generell zu begrünen und ~~können werden~~ für Installationen zur Energiegewinnung genutzt ~~werden~~. Ein Teil bzw. maximal ein Drittel der Dachflächen ist zum Aufenthalt, als Dachgarten etc. nutzbar zu gestalten. Unterhalb von Installationen zur Energiegewinnung ist ebenfalls eine Begrünung vorzusehen.
- Überragung der Baubereiche*
- ⁴ Folgende Bauten, Bauteile und bauliche Anlagen dürfen die Baubereiche überragen bzw. ausserhalb der Baubereiche platziert werden. Sie müssen jedoch in das bauliche und aussenräumliche Konzept eingepasst und integriert sein.

- a. Vordächer, Dachvorsprünge und Balkone bis zu einer Auskrägung von 1.00 m;
- b. Liftüberfahrten sind zulässig, sofern sie sich gestalterisch in das architektonische Gesamtbild einfügen;
- c. Zur Belichtung von Räumen unter dem Dach sind Dachaufbauten, Oberlichter und dergleichen zulässig;
- d. Weitere bauliche Massnahmen wie Absturzsicherungen, technisch bedingte Aufbauten, Gemeinschaftliche Nutzungen (wie z.B. Dachterrassen oder Pergola), Abluftkamine, Anlagen zur Energiegewinnung und dergleichen müssen unter einem Winkel von 45° hinter die Gebäudeaussekkanten zurückversetzt werden;
- e. Begrünte Fassadenstrukturen um maximal 1.50 m;
- f. Nebenbauten gemäss § 5 Abs. 5.

Nebenbauten

- 5 Als Nebenbauten gelten eingeschossige, unbeheizte Bauten. Die maximale zulässige Grundfläche beträgt jeweils 30 m², die Summe aller Grundflächen insgesamt höchstens 90 m². Die maximale Gebäudehöhe beträgt 3.50 m ab gestaltetem Terrain. Die Nebenbauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

D BAUWEISE**§ 6 Bebauung***Städtebauliche Einpassung*

- 1 Die Bebauung ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und dass eine gute Einpassung in das Quartier gewährleistet ist.

Spätere Sanierungen und Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- bzw. angebaute Gebäudeteile sowie auch Elemente nach § 6 Abs. 4 und 5 dürfen das Gesamtbild der Quartierplanüberbauung nicht beeinträchtigen.

Grundlagen Beurteilung Gestaltungswirkung

- 2 Zur Beurteilung der Gestaltungswirkung der geplanten Bauten wird der Gemeinderat im Rahmen des Baugesuchsverfahrens beim Bauinspektorat die Einreichung notwendiger Grundlagen beantragen, wie z.B. ein Material- und Farbkonzept.

Mitspracherecht Gemeinderat

- 3 Die Fassadengestaltung und Fassadenmaterialisierung der Hauptbauten muss vor Einreichung des Baugesuchs mit der Gemeinde abgestimmt sein. Der Gemeinderat hat ein verbindliches Mitspracherecht.

Höhenstaffelung

- 4 In dem im Quartierplan bezeichneten Bereich für Höhenstaffelung muss innerhalb des Baubereichs A auf einer Breite von mindestens 3.50 m mindestens ein Geschoss weniger gebaut werden als im restlichen Baubereich A. Vom Baubereich B dürfen Verbindungen über den Bereich für Höhenstaffelung auf das Dach von Baubereich A gebaut werden. Diese Verbindungen dürfen zusammen maximal 2.50 m breit sein und müssen unter einem Winkel von 45° hinter die Gebäudeaussekkanten zurückversetzt werden.

Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelemente

- 5 Die Gestaltung von Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelementen (Sitzplatzüberdachungen, Vordächer, Markisen, Verglasungen, Trennelemente u. dgl.) muss für die gesamte Überbauung aufeinander abgestimmt erfolgen.

Vogelschutz und Nisthilfen

- ⁶ Glasfassaden und grossflächige verglaste oder transparente Bauteile sind vogelsicher zu gestalten. An den Bauten sind Nisthilfen für gebäudebrütende Arten sowie bei Standorteignung auch für Fledermäuse vorzusehen.

§ 7 Energie-Standard und Erzeugung

Energiestandard

- ¹ Für die Neubauten gilt die Minergie-Kennzahl von 50 kWh/m² und Jahr (gewichtete Endenergie). Die gesetzlichen Anforderungen sind mindestens einzuhalten. Es ist der Nachweis der Minergie-Kennzahl MKZ (MKZ = Summe der Minergie-Teilkennzahlen HLK (Heizung, Lüftung, Klimatisierung), Warmwasser, Beleuchtung, Geräte und allgemeine Gebäudetechnik sowie Eigenstromerzeugung) zu erbringen. Eine Minergie-zertifizierung oder die Erfüllung anderer Kriterien des Minergiestandards ist nicht erforderlich.

Energieversorgung

- ² Der Energiebedarf für Raumwärme, Warmwasser, Kühlung und Lüftung wird insofern mit Abwärme oder Energie aus erneuerbaren Ressourcen oder Abfall gedeckt als dieser Energiebedarf mindestens zu ¾ mit Abwärme oder Energie aus erneuerbaren Ressourcen gedeckt werden muss. Die Verwendung von fossilen Energieträgern ist nicht zulässig.

Energieerzeugung

- ³ Die Gebäude werden zur Energiegewinnung genutzt.
 a. Die restliche, nicht als Dachgarten genutzte Dachfläche wird zur Energiegewinnung mit Photovoltaik genutzt.
 b. An der Südfassade werden Module zur alternativen Energiegewinnung in die Gebäudehülle integriert. Die genutzte Fläche soll möglichst gross sein, aber mindestens 50% der fensterfreien Fläche betragen.

Kommunaler Energiesachplan

- ^{3,4} Der kommunale Energiesachplan (Energiesachplan Pratteln) ist zu berücksichtigen.

E AUSSENRAUM

§ 8 Aussenraum

Typologie Nutzung und Gestaltung

- ¹ Für die Typologie der Nutzung und Gestaltung des Aussenraums ist die Darstellung in Anhang 1 richtungswesend. Der Aussenraum muss eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufweisen.

Ökologischer Ausgleich

- ² 15% der Gesamtfläche der im Quartierplanperimeter enthaltenen Grundstücksflächen ist als ökologische Ausgleichsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. An die ökologische Ausgleichsfläche kann angerechnet werden:
- Begrünte Flächen mit einer hohen ökologischen Qualität wie z. B. Lebensraumflächen für Kleintierarten, Hecken, Blumen-, Kräuterwiesen, Ruderalflächen etc. zu 100 %;
 - Extensiv begrünte Flachdächer und Begrünung von vertikalen Bauteilen zu 50 %;
 - Grosskronige Bäume (mittlerer Kronendurchmesser 8.0 m) zu 25 m² pro Baum, weitere kronenbildende Bäume zu 10 m² pro Baum;
 - Kleinstrukturen wie Steinhaufen, Asthaufen etc. zu 10 m² pro Element;
 - Trockenmauern: Frontfläche [m²] x 5;
 - Nisthilfen zu 2 m² pro Nisthilfe.

Grün- und Freiflächen

- ³ Der Bereich für Grün- und Freiflächen ist mit verschiedenen Pflanzungselementen (Grünflächen, Einzelbäumen, Baumgruppen, Sträuchern u. dgl.) sowie einer Terrainmodellierung strukturreich zu gestalten. Er dient auch als Aufenthalts- und Spielbereich für die Bewohnerschaft und Nutzer der Quartierplan-Überbauung. Es sind Lebensräume für Kleintiere vorzusehen und Kleintierfallen sind zu vermeiden.
- Gestalteter Terrainverlauf* ⁴ Die Neugestaltung des Terrains ist im Quartierplan verbindlich geregelt. Abweichung vom gestalteten Terrainverlauf sind bis zu 0.50 m zulässig.
- Spiel- und Aufenthalt* ⁵ In den im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) definierten Bereichen für Spiel- und Aufenthaltsnutzungen sind dementsprechende Einrichtungen zu realisieren und erhalten. In Ergänzung dazu können an weiteren Standorten Spiel- und Aufenthaltsnutzungen erstellt werden.
- Ausgestaltung und Ausstattung sowie der Umfang der Spiel- und Aufenthaltsnutzungen sind in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches zu konkretisieren. Bei veränderten Bedürfnissen können Einrichtungen der Spiel- und Aufenthaltsnutzungen in Absprache mit dem Gemeinderat angepasst werden.
- Bepflanzung* ⁶ Für die Bepflanzung gilt folgendes:
- a. Bestehende Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Die Erhaltung bzw. die Erforderlichkeit der Entfernung von bestehenden Bäumen ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens aufzuzeigen. Bei erforderlichen Baumfällungen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, die mit dem Wachstum zur gleichen Grösse heranwachsen können.
 - b. Für die Bepflanzung des Aussenraums sind ausschliesslich standortgerechte, vorwiegend einheimische Arten zu verwenden. Bepflanzungen mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.
 - c. Auf dem Areal sind kronenbildende Bäume in verteilter Anordnung und einzelne Baumgruppen anzupflanzen.
 - d. Entlang der Gottesackerstrasse sind mindestens 6 kronenbildende Hochstamm-Bäume anzupflanzen.
 - e. Die Mindeststammhöhe bei den Hochstamm-Bäumen beträgt 3.50 m bei der erstmaligen Anpflanzung.
 - f. Über der Einstellhalle ist eine Mindestsubstratdicke von 50 cm sicherzustellen. In den Bereichen über der Einstellhalle, wo Hochstamm-Bäume vorgesehen werden, ist die Mindestsubstratdicke auf 1.50 m zu erhöhen. Geringere Substratdicken sind mit einem entsprechenden Nachweis möglich, dass die vorgesehene Bepflanzung auch bei geringerer Substratdicke nachhaltig gedeihen kann.
- Aussenbeleuchtung* ⁷ Die Lichtquellen im Aussenraum sind so zu planen und zu betreiben, dass Lichtimmissionen gegenüber Dritten und der Umwelt minimiert werden. Lichtverschmutzung ist zu vermeiden.
- Fachbegleitung* ⁸ Für die Grün- und Freifläche sowie deren Bepflanzung und dem ökologischen Ausgleich gemäss § 8 Abs. 2, 3 und 6 und für die Umsetzung einer vogelsicheren Gestaltung sowie die Realisierung von Nisthilfen gemäss § 6 Abs. 6 ist eine fachliche Begleitung im Rahmen der Baugesuchsplanung und Realisierung beizuziehen.
- Nachweis zur Aussenraumgestaltung* ⁹ Die Konkretisierung der Aussenraumgestaltung erfolgt in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuchs. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplanung zur Aussenraumgestaltung eingehalten werden.

Die aufgeführten Elemente sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Notwendiger Ersatz ist rechtzeitig vorzunehmen.

- Nachweisinhalt*
- 10 Der Nachweis zur Aussenraumgestaltung beinhaltet bzw. stellt dar:
- a. Bestehendes und neu gestaltetes Terrain;
 - b. Lage, Dimensionierung und Materialisierung aller geplanten baulichen Elemente und Anlagen im Aussenraum (Erschliessungs- und Platzflächen, Aufenthaltsflächen mit den entsprechenden Einrichtungen, Nebenbauten sowie Entsorgungseinrichtungen u. dgl.);
 - c. Gestaltung und Art der Bepflanzungen im Aussenraum;
 - d. Umsetzung ökologischer Ausgleich;
 - e. Angaben zum Bodenaufbau sowie zur Oberflächenentwässerung.

F VERKEHR

§ 9 Erschliessung und Parkierung

- Erschliessung des Quartierplanareals*
- 1 Der Anschluss des Quartierplanareals an das Strassennetz der Gemeinde erfolgt über den direkten Anschluss an die Gottesackerstrasse.
- Rampe Einstellhalle*
- 2 Die Zu- und Wegfahrt in die Einstellhalle erfolgt über den im Quartierplan definierten Bereich.
- Quartierplaninterne Erschliessung*
- 3 Die Erschliessungsflächen dienen dem Zugang zu den Bauten sowie für die Zufahrt im Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.).
- Anforderung Feuerwehr*
- 4 Die dafür erforderlichen Erschliessungsanlagen sind so anzulegen, dass sie den Anforderungen der Feuerwehr betreffend Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen entsprechen.
- Fusswege*
- 5 Die Fusswege dienen der Durchwegung des Areals. Sie sind barrierefrei und zusammen mit der Realisierung der Aussenraumgestaltung zu erstellen. In Ergänzung zu den Planfestlegungen sind weitere Fusswege zulässig.
- Anzahl Abstellplätze*
- 6 Das Mobilitätsgutachten bildet die Grundlage für die Ermittlung der Anzahl Abstellplätze. Maximal zugelassen sind 76 Autoabstellplätze. 10 Stammparkplätze sind mit Elektroladestation auszustatten. Für die übrigen Stammparkplätze ist die Möglichkeit zur späteren Nachrüstung vorzusehen.
- Nachweis Abstellplätze*
- 7 Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu ermitteln und planlich festzulegen bzw. auszuweisen.
- a. Für Wohnnutzungen gilt der Berechnungswert von 0.7 Stamm-PP pro Wohnung;
 - b. Die Stammparkplätze der Überbauung werden in einer unterirdischen Einstellhalle angeordnet. Besucherparkplätze werden oberirdisch und / oder unterirdisch angeordnet;
 - c. Pro Wohnung sind für Velos und Mofas 2 wettergeschützte Stammabstellplätze und 0.5 grundsätzlich gedeckte Besucherabstellplätze zu erstellen. Die Besucherabstellplätze sind nahe der Eingänge anzuordnen.:-
- e-d. [Mindestens ein Parkplatz für ein Car-Sharing Angebot.](#)
- Anordnung Auto-Abstellplätze*
- 8 Innerhalb des im Quartierplan definierten Bereichs sind maximal 8 Besucherparkplätze oberirdisch anzuordnen. Der übrige Bedarf an Parkplätzen ist in der Einstellhalle anzuordnen.
- Abstellräume für Velos, Kinderwagen u. dgl.*
- 9 Es sind ausreichend gedeckte Abstellflächen für Velos (inkl. Velounterstände), Kinderwagen und Ähnliches vorzusehen. In der Nähe der Haupteingänge sind für die Besucher und für das

kurzfristige Abstellen oberirdische, fahrend erreichbare Veloabstellplätze vorzusehen. Mindestens 70% der Abstellplätze sind gedeckt anzubieten.

Controlling

- ¹⁰ Für die Reduktion der Parkplätze sind ein Controlling und die Sicherstellung zu gewährleisten.

G UMWELT

§ 10 Lärmschutz

Lärm-Empfindlichkeitsstufe

Für das Quartierplanareal gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) II nach Art. 43 Abs. 1 lit. b der Lärmschutzverordnung (LSV).

§ 11 Gefahrenzone

- ¹ Für das Quartierplanareal gilt die Gefahrenzone mittlere Gefährdung durch Hochwasser.
- 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.
- ³ Darüberhinausgehende Schutzmassnahmen, welche das Sicherheitsniveau der Baute oder Anlage erhöhen, liegen in der Eigenverantwortung. Weitergehende Schutzmassnahmen sind zwingend auszuführen, wenn das reglementarische Schutzziel gemäss § 11 Abs. 2 die Sicherheit von Personen in und um die Baute oder Anlage nicht angemessen zu gewährleisten vermag.
- ⁴ Mit dem Baugesuch ist für jede Baute und Anlage eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Schutzhöhe zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) orientiert. Als Messbasis für die massgebende Schutzhöhe gilt das gewachsene bzw. vorliegende, gestaltete Terrain im unmittelbaren Nahbereich des zu schützenden Objektes.
- ⁵ Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Schutzhöhe liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.
- ⁶ Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

§ 12 Entsorgung

Containerstandorte

- ¹ Containerstandorte sind an dafür geeigneten Standorten in einer UFC-Anlage vorzusehen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Entsorgungskonzept vorzulegen.

Entwässerung

- ² Bauten sind im Trennsystem zu entwässern. Für Dachflächen sind Rückhaltevolumen anzustreben. Nicht überbaute Flächen, oberirdische Parkierungsflächen und soweit sinnvoll auch Wege sind versickerungsfähig zu gestalten.

Eine Versickerung des Niederschlagsabwassers ist nur zulässig, wenn nach den Aushubarbeiten auf dem Sickerweg keine Belastungen im Untergrund verbleiben bzw. wenn der Ort der Versickerung belastungsfrei ist.

H REALISIERUNG, AUSNAHMEN

§ 13 Realisierung

- | | | |
|---------------------------------|---|--|
| <i>Erstellung und Unterhalt</i> | 1 | Alle Erschliessungs- und Parkieranlagen, Freiraumflächen, -einrichtungen sowie Bepflanzungen innerhalb des Quartierplanperimeters sind durch die jeweilige Grundeigentümerschaft, resp. Berechtigten zu erstellen und zu unterhalten. |
| <i>Etappierung</i> | 2 | Bei einer baulichen Realisierung in Etappen sind die dazugehörenden Anlagen und Einrichtungen wie Zufahrten, Wege, Einrichtungen für Aufenthaltsnutzungen, Ver- und Entsorgungsanlagen usw. so auszulegen, dass der Bedarf der jeweiligen Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt. |
| <i>Parzellenmutationen</i> | 3 | Parzellenmutationen sind zulässig, sofern Zielsetzung, Verwirklichung und Funktionalität der Quartierplanung gewährleistet bleiben. |

§ 14 Ausnahmen

- | | | |
|------------------------------------|---|--|
| <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 Quartierplanvorschriften gewähren. |
| <i>Voraussetzung für Ausnahmen</i> | 2 | Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck der Quartierplanung gemäss § 1 vorliegt. Die durch den Quartierplan definierte Gesamtkonzeption betreffend Überbauung, Freiraum, 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 zur Quartierplanung erfolgen. |

I SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 15 Schlussbestimmungen

- | | | |
|---------------------------------|---|--|
| <i>Überwachung des Vollzugs</i> | 1 | Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten. |
| <i>Inkrafttreten</i> | 2 | Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Mit Inkrafttreten werden die Zonenvorschriften Siedlung innerhalb des Quartierplanperimeters aufgehoben. |

J ANHANG 1

Richtungsweisende Konzeption der Aussenraumgestaltung

Stand: 20. August 2020, Otto Partner Architekten AG, noa Landschaftsarchitektur

