

EXEMPLAR DER GEMEINDE

65/QR / 3/0

Quartierplan -Vorschriften

Quartierplan

"Hofacker"

Beschluss des Gemeinderates: 16.08.93

Namens des Gemeinderats

Beschl. der Gde.-Kommission: 23.11.93

Beschl. der Gde.-Versammlung: 02.12.93

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

Beschl. des Einwohnerrates: --

Referendumsfrist: 03.12.93 - 02.01.94

Unrenabstimmung: --

Publikation der Planauflage Amtsblatt Nr. 3 vom 20.01.94

Planauflage 24.01. - 23.02.94

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt

^{2.}
Der Landschreiber:

mit Beschluss Nr. 1872 vom 26. Juli 1994

Publikation des Regierungsratsbeschluss

im Amtsblatt Nr. 30 vom 28. Juli 1994

Abkürzungen:

ZR: Zonenreglements-Normalien

EB: Ergänzungsbestimmungen zu den kant. Normalien

EB THER: Ergänzungsbestimmungen zum Zonenplan

EB QP: Ergänzungsbestimmungen für Gesamt- und Quartierplan-Ueberbauungen

Die Einwohnergemeinde Therwil erlässt, gestützt auf §§ 4 und 29 ff. des kant. Baugesetzes vom 15. Juni 1967, für die Quartierplanung Hofacker, folgende

Quartierplanvorschriften

bestehend aus

- a) Quartierplanvorschriften
- b) Quartierplan (Situation) 1 : 500
- c) Richtplan zum Quartierplan 1 : 500
- d) Lärmschutznachweis

1.

Geltungsbereich und Inhalt

1.1

Geltungsbereich

Die Quartierplanvorschriften gelten innerhalb des Quartierplan-Perimeters gemäss Situationsplan 1 : 500.

1.2

Inhalt

- 1 Der Quartierplan Hofacker regelt verbindlich:

- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
- Art und Mass der zulässigen Nutzung
- Gemeinschaftsanlagen, Freiflächen
- Parkierung, Erschliessung
- Lärmschutz.

- 2 Er stellt im weiteren die etappenweise Realisierung des Quartierplanes sicher.

Der Richtplan
im besonderen

1.3

Der Richtplan gibt mit Beispielen Auskunft über Gestaltungsmöglichkeiten des Quartierplan-Areals. Er ist begleitend bei der Planung, Gestaltung und Bewilligung von Bauten und Anlagen innerhalb des Quartierplan-Perimeters.

Verhältnis zum
Zonenplan

1.4

- 1 Mit der Genehmigung der Quartierplanvorschriften Hofacker werden alle bisherigen Nutzungsplanvorschriften für das Areal dieses Quartierplanes aufgehoben.
- 2 Soweit diese Bestimmungen weiterhin Gültigkeit haben, sind sie in diese Quartierplan-Vorschriften integriert.

2.

Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Baubereiche

2.1

- 1 Die Lage und Grösse der zulässigen Bauten (Grundfläche und Geschosszahl) sind im Quartierplan (Situation 1 : 500) durch Baubereiche festgesetzt. Anrechenbare Nutzungen sind nur innerhalb der Baubereiche gestattet.
- 2 Kleinere Verschiebungen von Bauten und Anlagen gegenüber der Baubereiche können vom Gemeinderat gestattet werden, sofern das Gesamtkonzept der Ueberbauung keine Beeinträchtigung erfährt und mit der Aenderung keine Mehrnutzung verbunden ist (siehe auch Pt. 8).

2.2

Zone für öffentliche
Anlagen und Werke

In der Zone für öffentliche Anlagen und Werke gemäss § 20 des kant. Baugesetzes sind nur eingeschossige Ver- und Entsorgungsbauten, Park- und Erholungsanlagen sowie Strassenbauten zulässig. Das Areal kann im weiteren landwirtschaftlich oder als Gärten ohne Hochbauten genutzt werden.

2.3

Kleinbauten

- 1 Kleinbauten im Sinne von § 23 Abs. 2 des Dekretes zum BauG, vom 15. Juni 1967 (wie Velo-Unterstände, Containerabstellplätze, Gerätehäuschen etc. sowie Trafostationen und Alternativ-Energieanlagen für den Eigenbedarf) ausserhalb der Baubereiche können bewilligt werden.
- 2 Kleinbauten unter 10 m² Gebäudegrundfläche bewilligt der Gemeinderat.
- 3 Kleinbauten von mehr als 10 m² Gebäudegrundfläche sind im Rahmen von Konzeptplänen zulässig, die vom Gemeinderat und der zuständigen kant. Fachstelle zu genehmigen sind.

2.4

Auto-Garagen und
gedeckte Autoab-
stellplätze

Auto-Garagen und gedeckte Autoabstellplätze gelten nicht als Kleinbauten im Sinne von Pt. 2.3. Sie sind im Rahmen der Quartierplanvorschriften innerhalb der Baubereiche zu erstellen (siehe Pt. 5.5).

2.5

Reduzierte Ge-
bäude- und Grenz-
abstände

- 1 Innerhalb eines Baubereiches, ausgenommen im Baubereich A4, darf der seitliche Grenzabstand bis auf 2 m reduziert werden.
- 2 Der Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der reduzierten Grenzabstände.

- 3 Bei seitlich reduzierten Abständen dürfen an diesen Gebäudefassaden keine Fenster für Arbeits- und Wohnräume erstellt werden.
- 4 Gegenüber den benachbarten Nutzungszonen und anstossenden Parzellen sowie innerhalb des Baubereiches A4 sind die Grenzabstände gemäss § 98 BauG einzuhalten (Vorbehalt gegenüber der Baubereichs-Darstellung im Plan).

2.6

Baubereichs-Vorschriften

Baubereiche	A	B	C	D1, D2, D3	D4, D5, D6	E
zul. Vollge- geschosse	2	3	2	1	1	- 1)
zul. Woh- nungszahl pro Bau	frei	frei	frei	-	-	-
zul. Sockel- geschosshöhe (ZR 6/63)	1.50 m	1.50 m	1.50 m	0,30 m	0,30	1,50 m
zul. Fassa- denhöhe (ZR 6/63) 4)	6.00 m	8.70 m	6.00 m	5,50 m	3,00 m	-
zul. Gebäude- höhe (ZR 6/63) 4)	10.00 m	12.70 m	10.00 m	6,50 m	4,00 m	-
zul. Gebäude- länge (EB THER 03)	40 m	30 m	frei	55 m	17 m	55 m
Dachgeschoss zulässig	Ja	Ja	Ja	Ja	Nein	Nein
zul. Dachform	gemäss Ziff. 2.11	gemäss Ziff. 2.11	gemäss Ziff. 2.11	gemäss Ziff. 2.11	gemäss Ziff. 2.11	-
min. Dach- neigung	geneigt 20°	geneigt 20°	geneigt 20°	geneigt 20°	geneigt 20°	-
Dachauf- bauten	zulässig	zulässig	zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig	-
EG-Kote	-	-	-	2)	2)	3)

- 1) Es ist nur ein Sockelgeschoss sowie evt. weitere Untergeschosse zulässig.
- 2) EG-Kote: Wie angrenzende Erschliessungsstrasse.
- 3) Das Sockelgeschoss darf nicht höher angelegt werden als das Sockelgeschoss des Baubereichs B1.
- 4) Die Geschossdecken können in ihrer Lage verändert werden, sofern die Gebäude- und Fassadenhöhe vom gewachsenen Terrain gemessen, gemäss dem theoretischen Gebäudeprofil (inkl. Sockelgeschosshöhen) des entsprechenden Baubereichs eingehalten werden.

(Gebäudeprofil, Dachformen und Dachaufbauten: Siehe Schemaskizzen im Anhang.)

2.7

Gebäudeprofil (ZR 6/63)

1 Sockelgeschoss

Die Oberkante der Sockelgeschossdecke darf maximal 1,0 m über dem höchsten und maximal um das in Pt. 2.6 angegebene Mass über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht.

Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis zu einem Drittel des Umfanges zulässig. Das Sockelgeschoss darf jedoch höchstens bis zu dem in Pt. 2.6 angegebenen Mass in Erscheinung treten.

Der Gemeinderat kann bei Aufschüttung grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw., Ausnahmen gestatten.

2 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab Oberkante Sockelgeschossdecke bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Sind bei Pult- und Flachdächern keine Dachaufbauten zugelassen, so gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe des Gebäudes.

3 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab Sockelgeschossdecke bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Der First muss mindestens 1,0 m hinter der Fassade liegen.

4 Versetzte Geschosse

Bei versetzten Geschossen sind die Masse des Gebäudeprofils für jedes Niveau einzuhalten.

2.8

Messweise der
Gebäudelänge
(EB THER 03)

Bei mehrgeschossiger Bauweise mit eingeschossigen An- und Zwischenbauten sowie bei eingeschossigen Bauten mit abgesetzten Fassadenfluchten, kann der Gemeinderat Ausnahmen von der maximalen Gebäudelänge gestatten. Durch die Gewährung der Ausnahme dürfen berechnete nachbarliche Interessen nicht verletzt werden. Die Ausnahme kann auch gewährt werden, wenn dadurch die Anliegen des Lärmschutzes erfüllt werden.

2.9

Mitbestimmungs-
recht des Gemein-
derates bei der
Gestaltung
(EB THER 01)

- 1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
- 2 Bezüglich Gestaltung steht dem Gemeinderat ein Mitbestimmungsrecht zu. Deshalb wird empfohlen, frühzeitig mit der Gemeinde Kontakt aufzunehmen.

2.10

Gestaltung der
Bauten in den Bau-
bereichen B, D2, E1/E2

Die Bauten der Baubereiche B, D2 und E1/E2 sind als städtebauliche Einheit auszugestalten. Sie sind bezüglich Architektur, (Dachgestaltung, Materialwahl, Farbe usw.) sorgfältig aufeinander abzustimmen. Sie sind im Rahmen eines Konzeptplanes zu

verwirklichen (einschliesslich Gemeinschaftsanlage gemäss Pt. 4.1), der vom Gemeinderat zu genehmigen ist.

2.11

Dachformen
(EB THER 02)

- 1*Es sind nur Satteldachformen zulässig. Die Hauptfirstrichtung gemäss Darstellung im Plan ist verbindlich. In den Baubereichen D sind auch flach geneigte Pultdächer gestattet.
- 2*Die Satteldachfläche muss mind. 75 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses bedecken.
- 3*Als Satteldach gilt auch ein Attikageschoss mit Satteldachform (siehe Skizze im Anhang).

Die Dachkante des Attikageschosses muss in einem Winkel von 60° hinter der darunterliegenden Fassadenflucht zurückliegen. Ein Sechstel des Fassadenumfanges darf auf die darunterliegende Fassadenflucht gesetzt werden.

Die Gesamthöhe des Attikageschosses darf, gemessen ab Oberkante Decke bis Oberkante Dachkonstruktion max. 4,0 m, die Fassadenhöhe darf max. 3,0 m, betragen.

- 4 Folgende Abweichungen von der klassischen Grundform des Satteldaches sind möglich:

- Kreuzgiebel
Der First des Kreuzgiebels kann hauptfirstbündig (Wiederkehr) oder abgesetzt in die Hauptdachfläche eingeschoben sein.

* Die Bestimmungen 2.11 Abs. 1, 2 und 3 sind Quartierplan-Vorschriften und nicht Bestandteil der Vorschriften EB THER 02.

Bei firstbündigen Kreuzgiebeln muss der Gebäudevorsprung mind. 2,00 m betragen, bei abgesetztem First muss der Gebäudevorsprung deutlich erkennbar sein. Ausgenommen von Kaminen sind auf Kreuzgiebeldächern keine weiteren Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Liftüberfahrten und dergleichen zulässig.

- Bei asymmetrischen Dächern muss der First in einem Winkel von 60° a.T. und mindestens 1,00 m hinter der Fassadenflucht liegen.

5 Dachformen für Nebenbauten

Für Kleinbauten mit einer Grundfläche von max. 50 m² und einer Gebäudehöhe von max. 3,0 m oder einzelnen Bauteilen mit einer Grundfläche von max. 20 % der Gebäudefläche, kann der Gemeinderat Flachdächer gestatten, sofern dadurch eine gute architektonische Lösung erreicht wird.

2.12

Dachaufbauten,
Bedachungs-
materialien
(EB THER 02)

- 1 Dachaufbauten, verglaste Dachflächen, Sonnenkollektoren usw. haben sich harmonisch in die Dachfläche einzufügen. Sie sollen mit der darunterliegenden Fassade im Einklang stehen.

2 Aufbauten bei geneigten Dächern:

- Die Frontfläche der Dachaufbauten darf das Mass von 0,6 m x Fassadenlänge nicht überschreiten.
- Der Uebergang der Dachhaut des Aufbaues in das Dach des Gebäudes muss mindestens 0,5 m tiefer als der First des Hauptdaches liegen.
- Dachaufbauten sind nur auf Dachflächen mit einer Minimalneigung von 35° (a.T.) zulässig.
- Auf Dachflächen mit Aufbauten sind zusätzlich nur einzelne Dachflächenfenster mit einer maximalen Glasfläche von 0,3 m² zugelassen.

3*Dacheinschnitte und Dachterrassen sind unter Vorbehalt der Ziff. 2.11 Abs. 2 zulässig.

4 Für Einrichtungen, die nachweislich der Energiegewinnung dienen, kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

3.

Art und Mass der Nutzung

Berechnung der
Nutzflächen
(ZR 5/63-4)

3.1

Die Nutzfläche entspricht der Summe aller Vollgeschossflächen.

Nicht zur Nutzfläche werden gerechnet:

- Offene Bauteile wie Hallen, Wohnbalkone und dergleichen
- Garagen gemäss Ziff. 5.2
- Dach- und Sockelgeschosse, auch wenn sie zu Wohnzwecken ausgebaut werden
- Gebäudeteile gemäss Ziff. 3.5 Abs. 1 und Ziff. 3.6.

* Die Bestimmung 2.12 Abs. 3 ist eine Quartierplan-Vorschrift und nicht Bestandteil der Vorschriften EB THER 02.

3.2

Zulässige Nutzung

1 Baubereich	Nutzflächen in m ²	Nutzung
A1	1'081	Wohnbau, Parkplätze
A2a	551	
A2b	401	
A3a	509	
A3b	413	
A4	1'616	
B1	1'200	Wohnbau
B2a	1'056	
B2b	665	
C1	301	
C2/C3/C4	3 x 616	
D1/D2/D3	—	gemäss Pt. 3.4
D4/D5/D6	—	
E1	—	
E2	—	
E3	—	
Total	9'641	

3.3

Wohnbau

In den Baubereichen mit Wohnbau sind auch nichtstörende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr zugelassen. In der äusseren Form und Fassadengestaltung darf vom Wohnbaucharakter nicht abgewichen werden.

3.4

Zulässige Nutzung
in den Bauberei-
chen D und E

- 1 In den Baubereichen D sind Garagen und gedeckte Abstellplätze zulässig.*

* Wird der Strassenabstand von 5 m bei den Baubereichen D4, D5, D6 nicht eingehalten, sind nur offene Autounterstände zulässig.

- 2 Im Dachgeschoss der Baubereiche D1, D2 und D3 sind Ateliers, Gemeinschaftsräume und Kleingewerbe gestattet.
- 3 Im Baubereich E1 sind im Sockelgeschoss zwischen den Bereichen B1 und D2 Wohnungsabstell- und Technikräume zulässig.
- 4 Die Baubereiche E2 und E3 dienen der Realisierung von Auto-Sammelgaragen im Sockelgeschoss.

3.5

Abstellplätze für
Kinderwagen und
Velos

- 1 Bei Mehrfamilienhäusern sind pro Wohnung 3,0 m² Kinderwagen- und Velo-Abstellfläche vorzusehen. Sie werden analog der Bestimmungen für Autogaragen nicht zur überbauten Fläche bzw. nicht zur Nutzfläche gerechnet.
- 2 Die Abstellplätze müssen von aussen und vom Treppenhaus stufenlos zugänglich sein.

3.6

Zwischenklimaräume,
Windfänge, Energie-
sparmassnahmen
(EB 5.1)

- 1 Im Interesse des haushälterischen Umganges mit Energie werden nachstehende Bauteile nicht zur überbauten Fläche und nicht zur Nutzfläche gezählt:

a) Unbeheizte Windfänge für Hauseingänge
(vor der isolierten Gebäudehülle):

bis zu max. 4 m² bei Einfamilienhäusern und Reiheneinfamilienhäusern und bei von aussen zugänglichen Wohnungen

bis zu max. 10 m² bei Mehrfamilienhäusern

b) Unbeheizte, verglaste Zwischenklimaräume wie z.B. Wintergärten, Veranden und Balkon- oder Sitzplatzverglasungen:

bis zu max. 15 m² bei Einfamilienhäusern

bis zu max. 15 m² je Wohnung

c) Mehrstärken von Aussenwänden bei Neubauten über 25 cm

2 Die Dachform von Wintergärten und Windfängen innerhalb des Zonenprofiles ist frei. Das Dach von Wintergärten muss weitgehend verglast sein.

3.7

Abfall-
Sammelräume
(EB THER 08)

Bei Mehrfamilienhäusern ist ein Abfallsammelraum für die getrennte Sammlung von Abfällen einzurichten. Die Grösse beträgt 0,5 m² pro Wohnung, jedoch mindestens 6 m².

3.8

Wohnungs-
abstellräume
(EB THER 09)

Bei Mehrfamilienhäusern ist für jede Wohnung ein Abstellraum in Form eines Kellerabteils, Reduits etc. vorzusehen.

4.

Gemeinschaftsanlagen, Freiflächen

4.1

Gemeinschafts-
anlage

1 Die Korporationsfläche (Baubereich E2) ist auf der Ueberdeckung der Sammelgarage als Gemeinschaftsanlage zu gestalten (Kinderspielanlagen, Grünanlagen, Platzgestaltungen).

- 2 Die allgemeine Zugänglichkeit der Gemeinschaftsanlage ist vor der Baubewilligung der ersten Bauten im Baubereich B grundbuchlich sicherzustellen.
- 3 Sofern die Ueberbauung in Etappen realisiert wird, sind die entsprechenden Gemeinschaftsanlagen so zu realisieren, dass der Bedarf bei der jeweilig erstellten Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der gesamten Anlage gewährleistet bleibt.

4.2

Umgebungs-
gestaltung
(EB THER 06)

Mit dem Baubegleichen ist ein verbindlicher Umgebungsplan einzureichen. Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit 4 und mehr Wohnungen und Mehrfamilienhaus-Ueberbauungen sind mindestens 20 % der Wohnnutzfläche als Freifläche den Bewohnern, insbesondere den Kindern, zur Verfügung zu stellen und entsprechend auszugestalten.

4.3

Terrainaufschüt-
tungen und -ab-
grabungen
(EB THER 05)

Die Gebäude müssen sich in die bestehende Topographie einfügen. Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen 1,5 m gegenüber dem gewachsenen Terrain nicht überschreiten.

4.4

Intensiv-Grünbe-
reiche gemäss Plan

- 1 Die Intensiv-Grünbereiche dienen der Gliederung der Baubereiche. Sie sind heckenartig mit vereinzelter Hochstämmern (einheimische Arten) zu bepflanzen.
- 2 Die Zonengrenze zum Landwirtschaftsgebiet ist mit einer Wildhecke einheimischer Arten zu gestalten. Entlang der Hecke sind einheimische Hochstämme zu pflanzen (min. 1 Baum pro Haus).

4.5

Baumreihen

Entlang der neuen Erschliessungsstrasse sind Baumreihen anzulegen. Abstand zur Strasse: 1-2 m.

4.6

Konzeptplan
Bepflanzung

- 1 Ueber die Gestaltung und die Art der Bepflanzung in den Intensiv-Grünbereichen und für die Baumreihen wird ein Konzeptplan erarbeitet, der vom Gemeinderat zu genehmigen ist.

Der Gemeinderat kann den Konzeptplan auch in Etappen genehmigen.

- 2 Ueber die definitive Gestaltung ist im Baubewilligungsverfahren zu entscheiden. Der Konzeptplan gilt als begleitende Planungsgrundlage.

4.7

Private
Grünbereiche
gemäss Plan

In den privaten Grünbereichen sind für Vorplätze, Fussgängerwege, Besucherparkplätze usw. nur unversiegelte wasserdurchlässige Beläge gestattet. Die Baubehörde kann in begründeten Fällen Ausnahmen gestatten.

4.8

Entwässerung

Aus ökologischen Gründen soll das Regenwasser weitgehend oberirdisch abgeleitet werden. Das Entwässerungs-Konzept ist zusammen mit dem Fussgänger- und Strassennetz zu projektieren.

5.

Parkierung, Erschliessung

5.1

Erforderlicher
Parkraumbedarf

- 1 Der minimal erforderliche Parkraum berechnet sich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas (vom Juli 1992).
- 2 Eine Vermietung der Parkplätze an Dritte ist nur zulässig, wenn die Parkierungsbedürfnisse der Quartierbewohner gedeckt sind.

5.2

Nutzungsbe-
rechnung
(ZR 8/63-2
und EB 8.2)

- 1 Nicht zur überbauten Fläche bzw. nicht zur Nutzfläche werden gerechnet:
 - Bei Ein- und Zweifamilienhäusern max. 8 % der massgebenden Parzellenfläche, jedoch nicht mehr als 35 m².
 - Bei Mehrfamilienhäusern pro 220 m² Wohnnutzfläche (Restflächen zählen voll) je eine Garage von 20 m² Grundfläche. Diese Bestimmung findet nur Anwendung, wenn sich die Unterbringung der Garagen im Sockelgeschoss aus ästhetischen oder topographischen Gründen nicht rechtfertigen liesse.

5.3

Gebäudeprofil von
Garagen im Baube-
reich A
(ZR 8/63-3)

Die Fassadenhöhe angebauter oder freistehender Garagen darf maximal 3,50 m, die Gebäudehöhe maximal 5,50 m betragen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus. Bei Garagen mit Flach- und Pultdächern gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe.

5.4

Oertliche Fest-
legung des Park-
raums

- 1 Garagen und gedeckte Abstellplätze sind nur in den Baubereichen D, E2, E3 sowie ebenerdig in den Baubereichen A gestattet.
- 2 In den privaten Grünbereichen bei den Baubereichen A sind entlang der Erschliessungsstrasse offene, ungedeckte Besucherabstellplätze gestattet.

5.5

Verpflichtung zur
Erstellung von
Parkraum

- 1 Die Garagen resp. gedeckten Abstellplätze in den Baubereichen D2 resp. D3 sind aus Gründen des Lärmschutzes gleichzeitig mit den Gebäuden der Baubereiche B1 resp. A4 zu erstellen, bevor andere Abstellplätze realisiert werden dürfen.
- 2 Im Baubereich D1 sind mindestens soviele Garagen resp. gedeckte Abstellplätze zu erstellen, wie dies für den Baubereich A1 erforderlich ist.

5.6

Erschliessung,
Strassengestaltung

- 1 Parkplätze sind zwingend an die Lindenfeldstrasse anzuschliessen.
- 2 Die Erschliessung im Quartier erfolgt über gestaltete Erschliessungsstrassen.
- 3 Alle gemäss Plan ausgeschiedenen Wege und Strassen sind öffentlich begeh- und befahrbar.

6.

Lärmschutz

6.1

Empfindlichkeits-
stufen/ES

- 1 Das Gebiet des Quartierplanes Hofacker wird der ES II zugeordnet.
- 2 Bei den Baubewilligungen sind die Planungswerte einzuhalten.

6.2

Lärmschutz-
nachweis

Der im Anhang des Quartierplanes aufgeführte Lärmschutznachweis gilt als Planungs- und Beurteilungsgrundlage der Baubewilligungen.

7.

Etapppierung, Parzellierung

7.1

Etapppierung

Sofern die Quartierplanüberbauung in Etappen realisiert wird, sind die entsprechenden Anlagen wie Strassen und Trottoirs, ober- und unterirdische Abstellplätze, private Wege, Plätze und Freiflächen, Kinderspielplätze, etc. so auszulegen, dass der Bedarf der jeweilig erstellten Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt.

7.2

Parzellierung

Die spätere Parzellierung der Grundstücke oder deren Abgabe im Baurecht sowie die Abgabe einzelner Wohnungen im Stockwerkeigentum ist möglich, wenn die volle Funktionalität der Quartierplanung gewährleistet bleibt. Der Gemeinderat ist für deren Sicherstellung besorgt und

ordnet zum Zeitpunkt der Grundstückspartzellierung den Eintrag der notwendigen Dienstbarkeiten im Grundbuch an.

8.

Abweichungen

Geringfügige
Abweichungen

8.1

Geringfügige Abweichungen, die zu einer gestalterischen Verbesserung führen und das Konzept des Quartierplanes nicht in Frage stellen, kann die Bewilligungsbehörde im Rahmen der Baubewilligungen gewähren.

8.2

Ausnahmen allgemeiner Art
(EB QP 1)

- 1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann die Bewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates Ausnahmen von den Quartierplan-Vorschriften bewilligen. Dies gilt insbesondere für Massnahmen, die entweder

- der Steigerung der Wohnqualität
- der Energieeinsparung
- oder der Nutzung erneuerbarer Energien dienen.

- 2 Ausnahmen für bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, die entweder für

- das architektonische Erscheinungsbild
- das städtebauliche Konzept
- die Erschliessung
- die Umgebungsgestaltung

von präjudizieller Bedeutung sind, dürfen jedoch nur aufgrund eines Gesamtkon-

zeptes erteilt werden. Dieses bedarf der Genehmigung des Gemeinderates und ist für alle weiteren gleichartigen Ausnahmen richtungsweisend. Es ist integrierender Bestandteil des entsprechenden Baugesuches und ist mit diesem öffentlich aufzulegen.

9.

Schlussbestimmungen

Vollzug

9.1

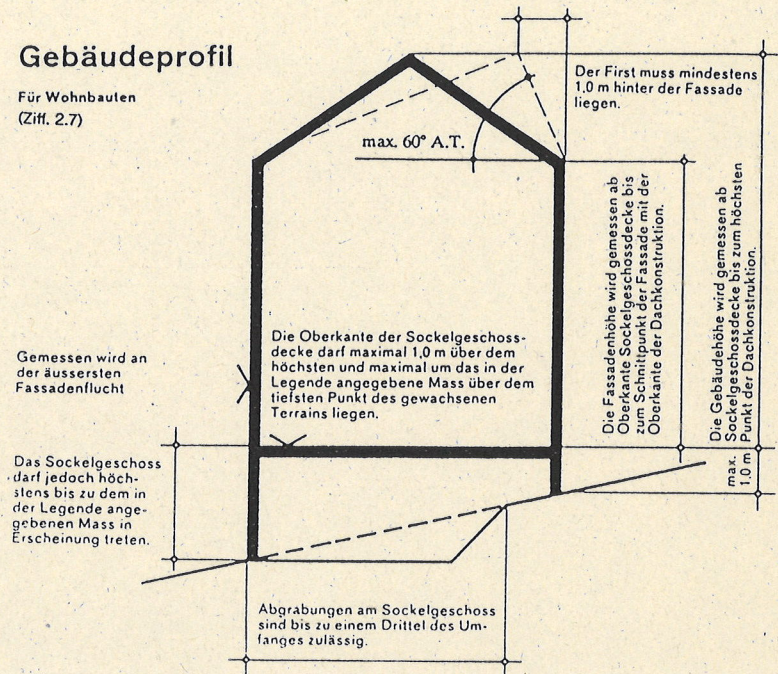
Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 22 und § 25 ff. der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten.

Inkrafttreten

9.2

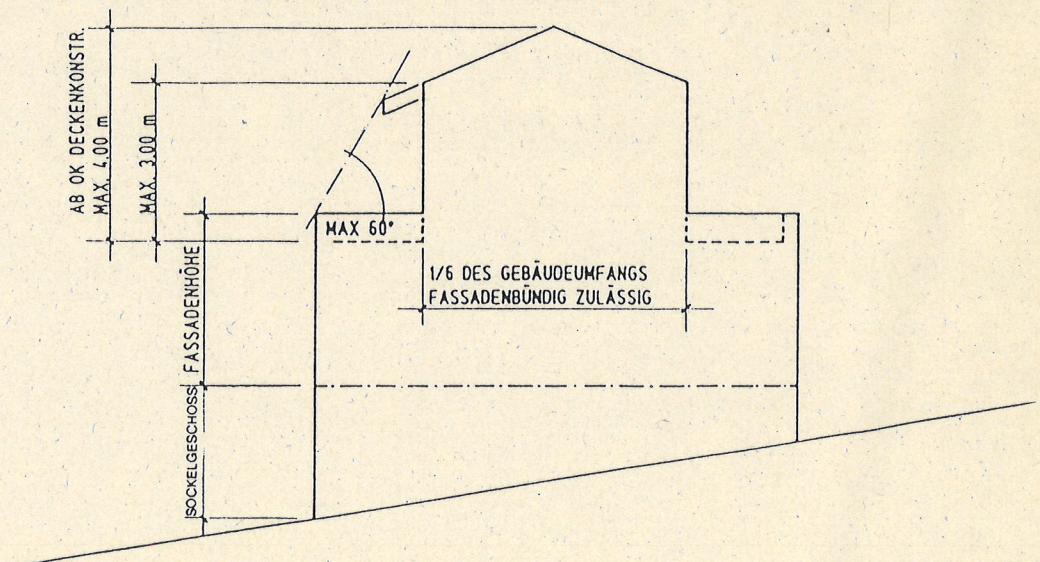
- 1 Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Gebäudeprofil

Für Wohnbauten
(Ziff. 2.7)

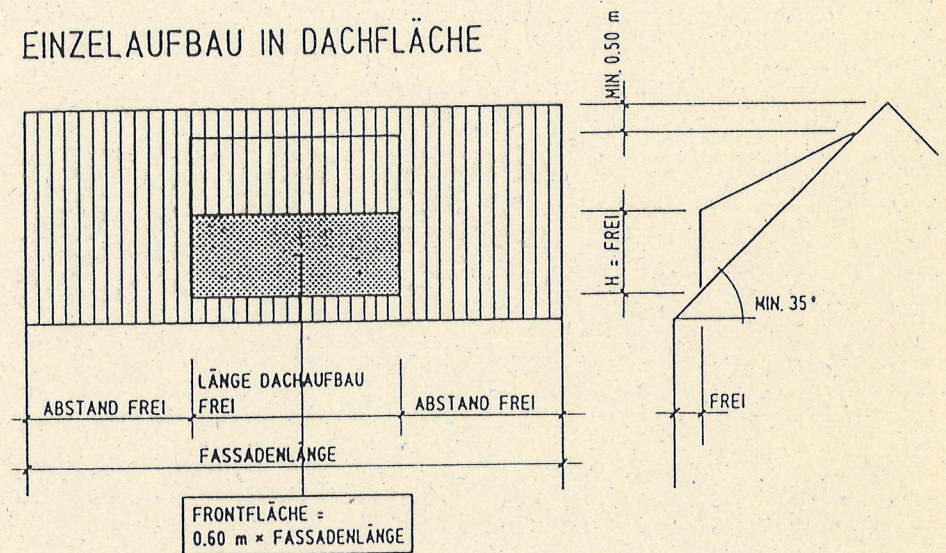
ATTIKA MIT SATTELDACH (SCHEMASKIZZE GEMÄSS ZIFF. 2.11 ABS. 3)

BEI ATTIKAGESCHOSSEN MUSS DIE DACHFLÄCHE
MIND. 75 % DER DARUNTERLIEGENDEN
BRUTTO-GESCHOSSFLÄCHE BETRAGEN



DACHAUFBAUTEN GEMÄSS ZIFF. 2.12
BEISPIELE

EINZELAUFBAU IN DACHFLÄCHE



MEHRERE AUFBAUTEN FASSADENBÜNDIG

