



Gemeinde Oberdorf

Kanton Basel-Landschaft

---

Quartierplanung "Frisa-Areal"

# Quartierplan-Reglement

Auflageverfahren

---

Bearbeitung:



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

Auftragsnummer:

47.023

Verfasser:

RU/BB

Version:

Arbeitspapier

Datum:

22. Mai 2018

Kontrolle / Freigabe:

## Inhalt

### *Erlass*

§ 1	<i>Zweck und Ziel der Planung</i> .....	1
§ 2	<i>Zonenzuweisung und Geltungsbereich</i> .....	1
§ 3	<i>Bauliche Nutzung</i> .....	1
§ 4	<i>Bauliche Gestaltung</i> .....	2
§ 5	<i>Aussenraumnutzung und Gestaltung</i> .....	2
§ 6	<i>Erschliessung und Parkierung</i> .....	4
§ 7	<i>Ver- und Entsorgung</i> .....	4
§ 8	<i>Lärmschutz</i> .....	5
§ 9	<i>Naturgefahren</i> .....	5
§ 10	<i>Realisierung</i> .....	5
§ 11	<i>Ausnahmen und Abweichungen</i> .....	6
§ 12	<i>Schlussbestimmungen</i> .....	6
	<i>Beschlüsse und Genehmigung</i> .....	7

---

## Erlass

---

Die Einwohnergemeinde Oberdorf erlässt - gestützt auf §§ 2-7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 - die Quartierplanvorschriften "Fraisa-Areal" bestehend aus dem Quartierplanreglement und dem Quartierplan (Situationsplan / Schnittplan, 1:500).

*Massgebende übergeordnete Gesetzgebungen (Kanton, Bund), insbesondere die Verordnung zum kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) betreffend IVHB-Definitionen, sind zu beachten und werden in diesem Quartierplan-Reglement nicht speziell erwähnt.*

---

### § 1 Zweck und Ziel der Planung

---

Ziel und Zweck

- <sup>1</sup> Die Quartierplanung "Fraisa-Areal" bezweckt die Herstellung der planerischen Voraussetzungen für die Realisierung einer attraktiven Überbauung mit dem Ziel einer quartier- und ortsbildverträglichen Innenentwicklung sowie der Freihaltung und entsprechenden Gestaltung des Gewässerraumes.

---

### § 2 Zonenzuweisung und Geltungsbereich

---

Nutzungsart

- <sup>1</sup> Für das Quartierplan-Areal gilt die Wohn- Geschäftsnutzung *gemäss § 21 Abs. 2 RBG*.

Geltungsbereich

- <sup>2</sup> Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

---

### § 3 Bauliche Nutzung

---

Hauptbauten

- <sup>1</sup> Hauptbauten dürfen nur innerhalb der im Quartierplan (Situationsplan / Schnittplan, 1:500) dafür definierten Baubereiche erstellt werden. Diese begrenzen Lage, Abmessung und Geschossigkeit der Hauptbauten. Die Messweise der Gebäudehöhe richtet sich nach *§ 52c IVHB RBV*.

Das zulässige Mass der baulichen Nutzung wird mittels der Bruttogeschossfläche (BGFH) gemäss *§ 49 IVHB RBV* festgelegt.

Nutzungsmass für Hauptbauten maximal (BGFH): 7'200 m<sup>2</sup>

Baubereiche

- <sup>2</sup> Balkone und Vordächer dürfen die Baubereiche bis zu 1.50 m überragen. Ausserhalb der Bauten liegende Einstellhalleneinfahrten / Treppen / Rampen sowie Lichtschächte dürfen ausserhalb der Baubereiche angeordnet werden.

Klein- und Anbauten

- <sup>3</sup> Klein- und Anbauten gemäss *§ 57 IVHB RBV* sind zulässig. Sie dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 3.5 m aufweisen und sind an zweckmässigen Standorten zu platzieren.

Maximale Fläche für Klein- und Anbauten ausserhalb Schutzzone Gewässerbereich: 260 m<sup>2</sup>

Die aussenliegende Einstellhallenrampe wird nicht zur Fläche der Klein- und Anbauten gerechnet, auch nicht wenn die Rampe überdacht wird.

Aussenabgänge zur Einstellhalle sind zulässig und werden nicht zur Fläche der Klein- und Anbauten gerechnet.

*Unterirdische Bauten* 4 Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind vorbehaltlich der übergeordneten rechtlichen Vorgaben frei, sofern sie die Funktionalität und das aussenräumliche Konzept der Quartierplanung nicht beeinträchtigen.

#### § 4 Bauliche Gestaltung

*Allgemein* 1 Materialien, Farbgebung und Architektur der Überbauung sind sorgfältig aufeinander abzustimmen und mit der Gemeinde abzusprechen, so dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck und eine gute Einpassung an das benachbarte Siedlungsgebiet entstehen.

*Dachgestaltung* 2 Hauptbauten sind mit einem Flachdach oder leicht geneigten Pulldach (Dachneigung < 5°) zu erstellen, für Klein- und Anbauten ist die Dachform frei. Die Dachflächen der Hauptbauten sind extensiv zu begrünen und können weitere ökologische Funktionen erfüllen (z.B. Nutzung von Solarenergie, Retention, Regenwassersammlung für Brauchwasser).

*Attikageschosse* 3 Die Attikageschosse sind gegenüber der Ost- und der Westfassade um mindestens 5.00m einzurücken. Feste Brüstungen auf den Terrassen dürfen maximal 1.00 m hoch sein (über der fertigen Decke) und können als durchlaufende Fassade in Erscheinung treten.

*Technisch Einrichtungen* 4 Technisch bedingte Einrichtungen sowie ökologische Einrichtungen wie Entlüftungsbau- teile, Liftüberbauten, Kollektoren u. dgl., dürfen die Dächer der Hauptbauten sowie die Baubereiche überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird.

*Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzele- mente* 5 Die Gestaltung von Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelementen (Sitzplatz-Überdach- ungen, Vordächer, Markisen, Verglasungen, Trennelemente u. dgl.) muss einheitlich er- folgen. Eine nachträgliche Erstellung von einzelnen oder mehreren Elementen kann nur auf der Grundlage eines Gestaltungskonzeptes für die gesamte Überbauung vorgenom- men werden. Das Gestaltungskonzept bedarf der Zustimmung des Gemeinderates.

*Zugänglichkeit* 6 Wohnungen und deren Zugänge sind hindernisfrei zu erstellen.

#### § 5 Aussenraumnutzung und Gestaltung

*Begrünung* 1 Flächen, welche nicht für Hauptbauten, für Erschliessung, für oberirdische Parkierung, für befestigte Aufenthaltsnutzungen, für Klein- und Anbauten oder für Entsorgungseinrichtun- gen beansprucht werden, sind zu begrünen und als Grünanlagen zu pflegen.

Für die Bepflanzung sind standortgerechte einheimische und ökologisch wertvolle Arten zu verwenden. Die Anpflanzungen von invasiven Neophyten (wie z.B. Nordamerikanische Goldrute, Kirschlorbeer, Sommerflieder, Robinie und Essigbaum) sind nicht zulässig. Allfällige Vorkommen von Neophyten sind zu bekämpfen.

*private Frei- und Grünfläche*

- 2 Die private Frei- und Grünfläche bildet den zur Überbauung gehörenden Aussenraum inklusive Gebäudeerschliessung. Neben Grünflächen sind befestigte Anlagen für Spiel- und Aufenthaltsbereiche, Entsorgungsanlagen, etc. sowie Klein- und Anbauten möglich. Kleinere Bäume sollen auch zwischen den Gebäuden gesetzt werden, wobei die Anforderungen der Feuerwehrtellplätze gemäss §6 Abs. 4 beachtet werden müssen. Auf dem Areal ist ein Kinderspielplatz einzurichten.

*Schutzzone Gewässerraum*

- 3 Die Schutzzone Gewässerraum dient der Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, des Hochwasserschutzes sowie der Gewässernutzung.

Innerhalb der Schutzzone Gewässerraum richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts.

Innerhalb der Schutzzone Gewässerraum sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist untersagt. Einzelne schattenspendende Hochstammbäume sind erlaubt.

Ein Fussweg innerhalb der Schutzzone Gewässerraum muss zwingend öffentlich sein. Zudem muss dessen Standortgebundenheit nachgewiesen werden (vgl. Art. 41c GschV). Spielflächen und grossräumige Aufenthaltsflächen sind nicht standortgebunden und deshalb ausserhalb der Schutzzone Gewässerraum zu erstellen.

*Gestalteter Terrainverlauf*

- 4 Der gestaltete Terrainverlauf wird im Rahmen des Baugesuches abschliessend geregelt und nachgewiesen. Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Erstellung von Stützmauern sind gestattet. Abweichungen gegenüber den in den Schnitten dargestellten Terrainverlauf sind zulässig.

*Materialisierung von Wegen und Plätzen*

- 5 Wege, Plätze und Parkierungsflächen sind, soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten oder über die Schulter zu entwässern.

*Nachweis zur Aussenraumgestaltung*

- 6 Die Aussenraumgestaltung erfolgt in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplan-Vorschriften zur Gestaltung des Aussenraums eingehalten werden. Dieser Nachweis beinhaltet bzw. stellt dar:

- bestehendes und neu gestaltetes Terrain;
- Lage, Dimensionierung und Materialisierung aller geplanten baulichen Elemente und Anlagen im Aussenraum (Erschliessungs- und Platzflächen, oberirdische Parkierungsanlagen, Einfriedungsmauern, Aufenthaltsflächen mit den entsprechenden Einrichtungen, Klein- und Anbauten sowie Entsorgungseinrichtungen u. dgl.);
- Gestaltung der Grün- und Freiflächen sowie Art und Anordnung von Bepflanzungen.

<i>Beleuchtung</i>	7	Aussenraumbeluchtungen sind so zu konzipieren, dass die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigt wird. Die Beleuchtungsanlagen sind in deren Intensität und Leuchtdauer auf das Notwendigste zu beschränken. Als Leitlinie gilt die Norm SIA 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum".
--------------------	---	--

---

## § 6 Erschliessung und Parkierung

---

<i>Erschliessung</i>	1	Die grundsätzliche Erschliessung ist im Quartierplan festgelegt.
<i>Fusswege</i>	2	Fusswege sind hindernisfrei auszugestalten.
<i>Abstellplätze</i>	3	Die erforderlichen Stammparkplätze sind in der unterirdischen Einstellhalle zu erstellen. Die Besucherparkplätze können oberirdisch erstellt werden.  Veloabstellplätze sind in ausreichender Anzahl an geeigneten Orten - möglichst nahe bei den Eingangsbereichen zu den Hauptbauten - zu erstellen.  Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen, insbesondere Anhang 11/1 und 11/2 RBV, bzw. nach der Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen und Velos/Mofas.  Die Vermietung von Parkplätzen an Dritte ist nur gestattet, wenn der Parkierungsbedarf der Quartierplan-Überbauung nachweislich gedeckt ist. Besucherparkplätze dürfen weder fest vermietet, verkauft noch dauernd belegt werden.
<i>Erschliessung für Ausnahmefahrten</i>	4	Für Notzufahrten dienen die Erschliessungswege für Ausnahmefahrten. Die Richtlinien für Feuerwehrezufahrten sind einzuhalten.

---

## § 7 Ver- und Entsorgung

---

<i>Genereller Entwässerungsplan (GEP)</i>	1	Die Entwässerung erfolgt nach dem generellen Entwässerungsplan (GEP) und den Reglementen der Gemeinde sowie dem aktuellen Stand der Technik.
<i>Energiebedarf und Wärmeerzeugung</i>	2	Die Dächer können zur Erzeugung von Sonnenenergie genutzt werden. Eine Vermietung der Dachflächen zu diesem Zweck ist zulässig.  Für die Wärmeerzeugung ist ein umweltfreundliches und energiesparendes Konzept zu erstellen. Der Anschluss an den bestehenden Wärmeverbund ist zu prüfen.
<i>Entsorgungseinrichtungen</i>	3	Entsorgungseinrichtungen (Abfallsammelstelle u. dgl.) sind mit der Gemeinde festzulegen bzw. an zweckmässigen Standort zu platzieren.

---

## § 8 Lärmschutz

---

*Lärm-Empfindlichkeitsstufe*

- <sup>1</sup> Für das Quartierplanareal gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986.

## § 9 Naturgefahren

---

*Gefahrenzonen Überschwemmung*

- <sup>1</sup> Hauptbauten, haustechnische Anlagen und Nebenbauten sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

*Gebäudeteile unter den Hochwasserkoten*

- <sup>2</sup> Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Hochwasserkoten der Gefahrenzonen Überschwemmung liegen, sind wasserdicht auszugestalten; unterhalb der massgebenden Hochwasserkoten sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.
- Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkoten sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

*Hochwasserkoten*

- <sup>3</sup> Die massgebenden Hochwasserkoten gemäss Gefahrenzonen sind:
- Gefahrenzone Überschwemmung geringe Gefährdung: 495.50 m.ü.M.
- Gefahrenzone Überschwemmung mittlere Gefährdung: 496.25 m.ü.M.

## § 10 Realisierung

---

*Etappierung*

- <sup>1</sup> Die Realisierung kann als Einheit oder in Etappen erfolgen. Sofern die Quartierplan-Überbauung in Etappen realisiert wird, sind die entsprechenden Nebenanlagen wie Parkierung, Aussen- und Freiräume, Zufahrten und Wege usw. anteilmässig so zu erstellen, dass der Bedarf der jeweiligen Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung nicht erschwert wird.

*Parzellierung*

- <sup>2</sup> Eine spätere Parzellierung des Areals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung gewährleistet bleiben.

*Näher- und Grenzbaurechte bei Parzellierung*

- <sup>3</sup> Bei Parzellenmutationen innerhalb des Quartierplan-Areals gelten die zur Funktionalität der Quartierplanung erforderlichen Näher- und Grenzbaurechte gegenseitig als erteilt.



---

**§ 11 Ausnahmen und Abweichungen**

---

- Ausnahmen* 1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Ausnahmen von diesen Quartierplan-Vorschriften beantragen.
- Voraussetzung für Ausnahmen* 2 Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Quartierplanung gemäss § 2 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Gestaltung der Aussen- und Freiräume dürfen durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden. Das Bewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.
- Abweichungen* 3 Grössere Abweichungen von der im Quartierplan (Situationsplan / Schnittplan, 1:500) definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplan-Vorschriften erfolgen.

---

**§ 12 Schlussbestimmungen**

---

- Überwachung des Vollzugs* 1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.
- 2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften früheren Vorschriften gelten für das Areal des Quartierplan-Perimeters als aufgehoben.
- Inkrafttreten* 3 Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

**Beschlüsse und Genehmigung**

---

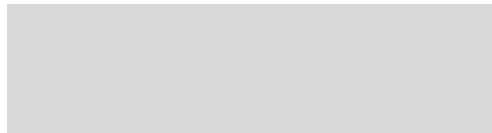
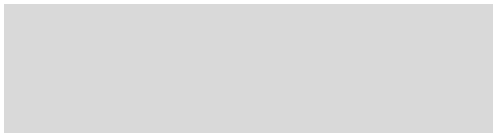
GEMEINDE

Beschluss des Gemeinderates: 13. März 2018  
Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung: 16. April 2018  
Referendumsfrist: 17. April 2018 bis 16. Mai 2018  
Urnenabstimmung: -  
Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. xx: .....  
Auflagefrist: 24. Mai 2018 bis 22. Juni 2018

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeverwalterin:



*Piero Grumelli*

*Rikita Senn*

---

KANTON

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. .... vom .....

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. .... vom .....

Der Landschreiber:

