



# Quartierplanreglement

## Quartierplanung Kerngartenweg

**Planungsstand**

öffentliche Mitwirkung / kantonale Vorprüfung

**Auftrag**

41.00156

**Datum**

11.05.2026

## Impressum

Auftraggeber      Marti Gesamtleistungen AG  
Steinengraben 40  
4051 Basel

Auftragnehmer      **jermann**  
Geoinformation  
Vermessung  
Raumplanung

Projektleitung      Andreas Ballmer / Cedric Glanzmann

**Jermann Ingenieure + Geometer AG**  
Altenmatteweg 1  
4144 Arlesheim  
info@jermann-ag.ch  
+41 61 706 93 93  
www.jermann-ag.ch

## Inhalt

§ 1	Zweck und Ziele der Planung .....	5
§ 2	Geltungsbereich und Inhalt.....	6
§ 3	Lage und Grösse der Bauten .....	7
§ 4	Gestaltung der Bauten.....	8
§ 5	Art und Mass der Nutzung .....	9
§ 6	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes.....	10
§ 7	Erschliessung und Parkierung .....	12
§ 8	Energie und Nachhaltigkeit.....	14
§ 9	Ver- und Entsorgung.....	15
§ 10	Lärmschutz.....	16
§ 11	Realisierung .....	17
§ 12	Ausnahmen.....	18
§ 13	Gemeinderätliche Mitsprache.....	19
§ 14	Schlussbestimmungen .....	20
	Beschlussfassung.....	21

### Anhang 1: Bebauungs- und Aussenraumkonzept

# Erlass

*Beschluss*

1. Die Einwohnergemeinde Oberwil erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 im Gebiet Kerngartenweg Quartierplanvorschriften, bestehend aus diesem Quartierplanreglement und dem Quartierplan (Bebauung / Erschliessung / Aussenraum / Schnitte) im Massstab 1:500

## § 1 Zweck und Ziele der Planung

- Zweck*
1. Der Quartierplan Kerngartenweg bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.
- Ziele*
2. Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:
    - Herstellung der planungsrechtlichen Grundlage zur Entwicklung und Verdichtung des Areals und haushälterische Nutzung des Bodens
    - Planungsrechtliche Sicherstellung der auf Grundlage des Bebauungs- und Ausenraumkonzepts gemäss Anhang 1 beabsichtigten Nutzung, Bebauung, Umgebungsfläche, Erschliessung, Parkierung sowie Ver- und Entsorgung
    - Realisierung einer quartierverträglichen, städtebaulich zusammenhängenden Überbauung
    - Gute Eingliederung in die bestehende bauliche Umgebung mit Berücksichtigung der speziellen Lage, der Wohnbedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Nachbarschaft
    - Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Umgebungsfläche
    - Sicherstellung eines vielfältigen Wohnungsangebots, wobei der Mietanteil mindestens 30 % betragen soll.
    - Durchmischung von Wohnen, Begegnungsräume und Kleingewerbe
    - Sicherstellung einer sicheren und attraktiven Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr und einer quartierverträglichen Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs und Vermeidung von Angsträumen
    - Sicherstellung der öffentlichen Durchwegung des Areals
    - Erhalt der ökologischen Funktionen, Beitrag zur Biodiversität und Klimaregulierung im Siedlungsraum
    - Nachhaltiges, ressourcenschonendes Bauen mit Vorbildcharakter

## § 2 Geltungsbereich und Inhalt

- Geltungsbereich*      1. Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters.
- Inhalt*                2. Die Vorschriften regeln insbesondere:
- die Lage, die Grösse und die kubische Gliederung der Bauten
  - die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
  - die Gestaltung und die Benützung der privaten und gemeinschaftlichen Freiflächen
  - die Erschliessung und Parkierung
  - die Ökologie und Nachhaltigkeit
  - die Realisierung von baulichen Veränderungen, Umnutzungen und Neubauten
  - die Ver- und Entsorgung
  - den Vollzug

## § 3 Lage und Grösse der Bauten

- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| <i>Lage und Grösse</i>      | 1. Bauten dürfen nur innerhalb der im Plan festgelegten Baubereiche erstellt werden. Ausgenommen sind Klein- und Anbauten gemäss § 3 Abs. 4.   |
| <i>Anordnung</i>            | 2. Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche kann im Rahmen der zulässigen Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) frei erfolgen. <sup>1</sup><br>Zudem dürfen folgende einer Hauptbaute zugehörigen Bauteile den jeweiligen Baubereich horizontal überschreiten:<br>→ Dachvorsprünge, Vordächer und offene Wetterschutzelemente bis maximal 1.5 m<br>→ offene Treppen, Rampen, Eingänge, Zugänge sowie Schächte bis maximal 1.5 m<br>→ Energieanlagen und Begrünungsanlagen an Fassaden bis maximal 0.75 m   |
| <i>Gebäudehöhe</i>          | 3. Für die maximalen Gebäudehöhen sind die Höhenkoten im Quartierplan massgebend. Die maximalen Gebäudehöhen werden bis Oberkante des fertigen Dachrands gemessen.<br>Folgende Bauteile dürfen die maximalen Gebäudehöhen um das folgende Mass überschreiten und müssen mindestens um das Mass ihrer Höhe hinter der Hauptfassadenflucht zurückversetzt sein:<br>→ Brüstungen und Geländer: Um maximal 1.2 m<br>→ Technisch bedingte Dachaufbauten: Um die technisch und betrieblich notwendige Höhe <sup>2</sup><br>→ Liftüberfahrten, Dacherschliessungsanlagen (Dachluken, Lift-, Treppenanlagen aufs Dach) <sup>3</sup> bis maximal 2.5 m<br>→ Anlagen zur Energiegewinnung (Wärme und Elektrizität) bis maximal 1.5 m<br><br>Auf eine gute Einpassung ist im Sinne von § 4 Abs. 1 und § 6 Abs. 1 besonders zu achten. |
| <i>Klein- und Anbauten</i>  | 4. Unbewohnte Klein- und Anbauten bis 25 m <sup>2</sup> , 3.50 m Gebäudehöhe wie Schöpfe, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Velounterstände, gedeckte Containerstellplätze, Trafohäuschen und dergleichen, dürfen insgesamt max. 3 % der Gesamtfläche des Quartierplanperimeters umfassen. Die Dachform ist frei. Es gelten die Einpassungskriterien gemäss § 4 Abs. 1.  |
| <i>Unterirdische Bauten</i> | 5. Unterirdische Bauten und Anlagen sind auf dem gesamten Quartierplanareal zulässig, sofern sie die Funktionalität, sowie die Gesamtkonzeption der Quartierplanung (insbesondere der Aussenraumgestaltung) nicht negativ beeinträchtigen. Unterirdische Bauten sind möglichst kompakt zu dimensionieren.  |

<sup>1</sup> Sofern privatrechtliche Dienstbarkeiten (Näherbaurechte) nichts Anderes regeln, erfolgt die freie Anordnung der Bauten vorbehaltlich der Einhaltung der Grenzabstände gemäss § 90 RBG und § 52 RBV.

<sup>2</sup> Bei der technisch notwendigen Höhe handelt es sich um die geringstmögliche Höhe, welche bei der Wahl einer Standardlösung notwendig ist.

<sup>3</sup> Es soll die geringstmögliche Höhe gewählt werden, welche bei der Wahl einer Standardlösung notwendig ist.

## § 4 Gestaltung der Bauten

*Gestaltungsgrundsätze* 1. Die Bebauung ist als städtebauliche Einheit auszubilden. Die Bauten und Anlagen sind bezüglich Architektur, Form, Gestaltung, Gliederung/Struktur, Materialisierung und Farbgebung sorgfältig zu gestalten, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie eine Aufwertung des Ortes sichergestellt ist. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere von aussen sichtbare bauliche Änderungen und Ergänzungen.

Bei transparenter oder spiegelnder Verglasung grösserer Flächen sind anerkannte Massnahmen gegen Vogelkollisionen vorzusehen.

*Gestaltungskonzept* 2. Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, insbesondere im Hinblick auf die Beurteilung von § 4 Abs. 1, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde die Einreichung eines Gestaltungskonzepts beantragen.<sup>4</sup>

*Dachform* 3. Für Hauptbauten sind Flachdächer zulässig (Neigung der Dachfläche bis zu 5°). Davon ausgenommen sind Klein- und Anbauten gemäss § 3 Abs. 4.

*Materialisierung und Farbgebung der Dächer* 4. Nicht begehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen und sind als Retentionsdach auszugestalten. Ausgenommen davon sind Dachaufbauten sowie notwendige Betriebs- und Unterhaltswege. Wo möglich ist eine Kombination dieser mit der extensiven Begrünung anzustreben.

Tieferliegende Dachflächen einer Hauptbaute dürfen zur Hälfte von den daran angrenzenden Wohneinheiten der gleichen Hauptbaute als Dachterrassen genutzt werden.

---

<sup>4</sup> Um das Baubewilligungsverfahren nicht zu verzögern, wird empfohlen, das Gestaltungskonzept bereits bei der Projektierung einzureichen.

## § 5 Art und Mass der Nutzung

- |                               |   |
|-------------------------------|---|
| <i>Nutzungsart</i>            | 1. Im Quartierplanperimeter sind Wohn- und Geschäftsnutzungen sowie wenig störende Betriebe gemäss § 21 Abs. 2 RBG zulässig.  |
| <i>Nutzungsmass</i>           | 2. Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper sind die im Quartierplan enthaltenen maximalen Bruttogeschossflächen der Hauptbauten (BGFH) verbindlich. Die maximal zulässige BGFH im Quartierplanperimeter beträgt 12'078 m <sup>2</sup> .  |
| <i>Definition BGFH</i>        | 3. Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden gerechnet: <ul style="list-style-type: none"><li>→ oberirdische Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauern;</li><li>→ alle Dachgeschossflächen, unabhängig von deren Nutzung (inkl. Wände, Treppen, Gänge etc.), welche innerhalb des Dachprofils eine Höhe von 2.30 m von der Oberkante Dachgeschossboden bis zur Unterkante Dachkonstruktion aufweisen und deren Breite mehr als 2.00 m beträgt;</li><li>→ Untergeschossflächen inkl. zugehörige Trennwände und Umfassungsmauern, Treppen und Zugänge, welche unabhängig von der Nutzung die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllen (10 % Fensterfläche, 2.30 m Raumhöhe)</li><li>→ Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen.</li></ul> |
| <i>Ausnahmen von der BGFH</i> | 4. Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden nicht gerechnet: <ul style="list-style-type: none"><li>→ mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone und Loggien;</li><li>→ mindestens einseitig offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze.</li></ul>  |
| <i>Nutzungsverschiebungen</i> | 5. Verschiebungen der BGFH von einem Baubereich in einen anderen sind bis zu einem maximalen Wert von 10 % möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Bei einer späteren Aufteilung der Parzelle ist die Nutzungsverschiebung im Grundbuch einzutragen.   |

## § 6 Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes

- Gestaltungsgrundsätze* 1. Die gesamte Umgebungsfläche ist zusammen mit der Bebauung als städtebauliche Einheit auszubilden und hinsichtlich Landschaftsarchitektur, Bepflanzung, Anordnung, Gestaltung, Material und Farbe so zu gestalten, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht.
- Betreffend die Gestaltungsgrundsätze gemäss § 6 Abs. 1 sind das Bebauungs- und Aussenraumkonzept gemäss Anhang 1 richtungsweisend.
- Umgebungsplan* 2. Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, insbesondere im Hinblick auf die Beurteilung von § 6 kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde die Einreichung eines Umgebungsplans beantragen.<sup>5</sup>
- Naturnahe Gestaltung* 3. Es ist eine möglichst naturnahe Gestaltung im Sinne der ökologischen Vernetzung zu erreichen. Alle Umgebungsflächen sind soweit technisch möglich und sinnvoll unversiegelt und sickerfähig zu gestalten. Erschliessungsflächen, welche nicht sickerfähig ausgeführt werden, sollen, falls technisch möglich, über die Schulter entwässert werden.
- Naturnahe Grünflächen* 4. Die Gestaltung der naturnahen Grünflächen dient der Förderung der Biodiversität, der ökologischen Vernetzung sowie der Durchwegung durch das Quartierplanareal.
- Naturnahe Strukturelemente wie Totholz, Steinhaufen oder Wildhecken sind, wo möglich, in die Gestaltung einzubeziehen.
- Auf einem Streifen von 5 m ab der Fassade sind private Aussenräume zulässig. In diesen Bereichen sind Hartbeläge auf ein Minimum zu beschränken. Fugen sind sickerfähig auszuführen.
- In und an den privaten Aussenräumen sind Einfriedungen (Zäune) sowie Sichtschutzwände unzulässig. Natürliche Sichtschutzelemente, wie Bepflanzungen, Heckenstrukturen und dergleichen sind zulässig.
- Die Erstellung von Fuss- und Velowegen ist zulässig.
- Gemeinschaftsbereich intensiv* 5. Aufenthaltsflächen mit intensiver Nutzung sind unversiegelt auszuführen.
- Die Ausstattung der Aufenthaltsflächen hat den Bedürfnissen der jeweiligen Nutzergruppen zu entsprechen.
- Gemeinschaftsbereich extensiv* 6. Die extensiv genutzten Bereiche sind grundsätzlich als grosse zusammenhängende Wiesenfläche auszuführen. Es ist ein Spielplatz mit fest installierten Spielgeräten anzubieten, welcher öffentlich zugänglich und nutzbar ist.
- Terraingestaltung* 7. Das massgebende Terrain ist das neu gestaltete Terrain. Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern müssen sich gut in die Umgebung und das Gesamtbild einfügen.

---

<sup>5</sup> Um das Baubewilligungsverfahren nicht zu verzögern, wird empfohlen, den Umgebungsplan bereits mit dem Baugesuch einzureichen.

- |   |  |
|---|--|
| <i>Einfriedungen und Schutzelemente</i> | 8. Einfriedungen sind abgesehen von den Bestimmungen in § 6 Abs. 4 im gesamten Quartierplanareal zulässig. Einfriedungen dürfen nur aufgrund eines definierten Zwecks erstellt werden, müssen ein verhältnismässiges Mass aufweisen und sind möglichst einheitlich zu gestalten. Einfriedungen unterstehen der Baubewilligungspflicht gemäss § 120 Abs. 1 lit. e RBG.  |
| <i>Bepflanzung</i>                      | <p>9. Bepflanzungen und Begrünungen müssen artenreich und mit standortgerechten Arten erfolgen. Grundsätzlich sind einheimische Arten zu verwenden, wobei aus klimatischen Gründen davon abgewichen werden kann.</p> <p>Es sind mindestens 65 Bäume zu pflanzen, wovon 22 davon zu den grosskronigen Arten zählen müssen.<sup>6</sup></p> <p>Gross-, mittel- und kleinkronige Bäume sowie Solitärsträucher sind im Sinne einer nachhaltigen und biodiversen Umgebungsfläche sinnvoll zu kombinieren. Bäume in der Nähe von Hauptbauten können eine säulenförmige Krone aufweisen.</p> <p>Für jeden Baum ist im Boden ein natürliches Baumquartier vorzusehen, welches den Wurzelraum angemessen sichert und für eine ausreichende Belüftung und Bewässerung sorgt. Bei Baumstandorten über unterirdischen Bauten und Anlagen kann der angemessene Wurzelraum durch topographische Erhebungen oder durch Tröge sichergestellt werden.</p> <p>Sämtliche Bepflanzungs- und Begrünungselemente sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Verlust ist ein gleichwertiger Ersatz vorzunehmen.</p> |
| <i>Invasive Neophyten</i>               | 10. Das Anpflanzen von invasiven Neophyten ist verboten.   |
| <i>Naturnahe Schotterflächen</i>        | 11. Ruderal- oder Pionierstandorte sind in einem untergeordneten Mass erlaubt, sofern sie Teil des Ökosystems sind, der Biodiversität dienen und entsprechend gepflegt und unterhalten werden. Naturfremde Schottergärten ohne Mehrwert für die Biodiversität sind nicht zulässig.   |
| <i>Beleuchtungen</i>                    | 12. Die gemeinschaftlichen Beleuchtungsanlagen sind einheitlich zu gestalten und die Lichtemissionen auf ein Minimum zu reduzieren. Wegweisend hierzu sind die Grundsätze aus der Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen des Bundesamtes für Umwelt (BAFU).   |
| <i>Kleintierfallen</i>                  | 13. Zur Vermeidung von Barrieren und Fallen für Kleintiere sind kritische Bauteile wie Schächte, Treppenabgänge, Einfriedungen, Sichtschutzelemente etc. durchlässig zu gestalten oder, wo notwendig, mit entsprechenden Schutzvorrichtungen auszustatten.   |
| <i>Nisthilfen</i>                       | 14. An geeigneten Stellen sind Nisthilfen anzubringen.   |

---

<sup>6</sup> Bei grosskronigen Bäumen handelt es sich um Bäume mit einem Kronendurchmesser von mindestens sechs Metern.

## § 7 Erschliessung und Parkierung

- |  |  |
|--|--|
| <i>Gestaltung</i>  | 1. Für Zufahrt, Zugänge und Erschliessungsflächen sowie für die Parkierung ist der Quartierplan massgebend. Von der im Plan dargestellten Lage bzw. Abgrenzung kann in geringem Mass abgewichen werden.  |
| <i>Erschliessungsbereich motorisierter Individualverkehr (MIV)</i> | 2. Die Erschliessung des Quartierplanareals durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Stallenmattstrasse. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage befindet sich im Erschliessungsbereich motorisierter Individualverkehr (MIV). Oberirdische Besucherparkplätze und Umschlagzonen sind möglich.  |
| <i>Anlieferung</i>   | 3. Für den Umschlag von Personen und Waren mit Personen-, Liefer- und Lastwagen im Bereich der Piazzetta sind geeignete Zufahrts- und Stellflächen zu erstellen. Die jeweiligen Bereiche inkl. des entsprechenden Lichtraumprofils sind von jeglichen Hindernissen freizuhalten.   |
| <i>Piazzetta (Gemeinschaft und Erschliessung)</i>                  | 4. Die Piazzetta dient dem sozialen Miteinander der Bewohnerinnen und Bewohner und der Nachbarschaft und ist dauerhaft zu erhalten.<br>Die Nutzung umfasst Aussenflächen von Gemeinschaftsräumen und Gewerbe. Sie ist mit einer die Interaktion fördernden Ausstattung sowie einem befahrbaren Hartbelag auszugestalten. Zur Optimierung der klimatischen Situation sind zusätzlich unversiegelte und begrünte Vegetationsflächen vorzusehen.                        |
| <i>Öffentlicher Veloweg / öffentlicher Fuss- und Veloweg</i>       | 5. Die öffentlichen Fuss- und Velowege dienen der öffentlichen Durchwegung und sind jederzeit öffentlich zugänglich zu halten.   |
| <i>Abstellplätze für Personenwagen</i>                             | 6. Die Parkierung von Personenwagen und Motorrädern erfolgt vorwiegend unterirdisch. Im Bereich für Parkierung sind oberirdische Parkplätze zulässig. Die oberirdischen Parkplätze sind unversiegelt zu erstellen.   |
| <i>Parkplatzberechnung</i>   | 7. Die Festlegung des Parkplatzbedarfs für Autos bei Wohnnutzung richtet sich nach § 70 Abs. 2 <sup>bis</sup> RBV. Der Grundbedarf beträgt im Minimum 0.5 Stammparkplätze und 0.3 Besucherparkplätze pro Wohnung sowie im Maximum 0.7 Stammparkplätze und 0.3 Besucherparkplätze pro Wohnung. Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze bei Nicht-Wohnnutzung richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.   |
| <i>Mobilitätsmassnahmen</i>  | 8. Es sind die folgenden Mobilitätsmassnahmen umzusetzen:<br>→ Parkplatzbewirtschaftung<br>→ Anzahl und qualitativ hochwertige Veloabstellplätze<br>→ Serviceelemente bei den Veloabstellplätzen<br>→ Carsharing<br>→ Elektromobilität: Parkplätze mit Elektroladestationen<br>→ Paketboxen<br>Unter Anwendung von § 70 Abs. 1 RBV sind die Mobilitätsmassnahmen nur dann anzuwenden, wenn der Maximalwert von 0.7 Stammparkplätzen pro Wohnung unterschritten wird. |

*Veloabstellplätze*

9. Die Stamm-Velo- / Mofa-Abstellplätze sind innerhalb der Hauptbauten gedeckt, sicher und für die Benützung gut erreichbar anzuordnen. Besucher-Abstellplätze für Velos / Mofas können an dafür geeigneten Standorten im Aussenraum gedeckt oder ungedeckt erstellt werden.

Für Wohnnutzungen und für übrige Nutzungen richtet sich die Anzahl der Abstellplätze für Velos / Mofas nach der zum Zeitpunkt der Baueingabe aktuellen VSS-Norm 40 065 «Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen».

## § 8 Energie und Nachhaltigkeit

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| <i>Energiekonzept</i>     | 1. Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept zu erstellen.   |
| <i>Wärme</i>              | 2. Die Deckung des Bedarfs an Wärmeenergie (Heizung und Warmwasser) hat in erster Priorität durch Fernwärme zu erfolgen. Sofern ein Anschluss an das Fernwärmenetz nicht möglich oder wirtschaftlich nicht tragbar ist, hat die Wärmeversorgung durch umweltfreundliche, lokale Systeme (z.B. Wärmepumpen) zu erfolgen. |
| <i>Nachhaltiges Bauen</i> | 3. Das Projekt wird SNBS-Areal (Stand 2024) zertifiziert.   |
| <i>Energieversorgung</i>  | 4. Die Stromversorgung hat vorwiegend durch umweltfreundliche, lokale Elektrizitätserzeugungsanlagen zu erfolgen.   |

## § 9 Ver- und Entsorgung

- Abfall- / Entsorgungskonzept* 1. Auf Stufe Projektierung ist ein detailliertes Abfall- / Entsorgungskonzept zu erarbeiten und der Gemeinde vor Realisierung der Quartierplanüberbauung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Das Abfallkonzept hat insbesondere folgende Inhalte zu umfassen:
- Definition der vorgesehenen Sammel- und Wertstofffraktionen
  - Festlegung der Standorte sowie der Dimensionierung der Unterflursammelsysteme
  - Regelung zur Sammlung und Behandlung der Grünabfälle
- Wasser und Abwasser* 2. Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem Generellen Wasserplan (GWP) sowie dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.

## § 10 Lärmschutz

*Lärmempfindlich-  
keitsstufe*

1. Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986.

## § 11 Realisierung

### *Parzellierung*

1. Eine allfällige spätere Parzellierung des Quartierplanareals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung gewährleistet bleiben.

### *Etapplierung*

2. Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten, Wege etc. 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. Auch bei einer etappenweisen Realisierung ist auf eine einheitliche architektonische Erscheinung zu achten. Gleiches gilt auch bei späteren Sanierungs- und Renovationsarbeiten. Innerhalb von fünf Jahren ab Baubeginn der ersten Etappe ist die gesamte Quartierplanüberbauung zu realisieren.

## § 12 Ausnahmen

- |                     |  |
|---------------------|--|
| <i>Abweichungen</i> | 1. In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie der Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen. |
| <i>Bedingungen</i>  | 2. Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Quartierplanung vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden.     |

## § 13 Gemeinderätliche Mitsprache

*Gemeinderätliche Mitsprache* 1. Für folgende Aspekte steht dem Gemeinderat im Rahmen der Projektierung ein Mitspracherecht zu:

- Gestaltung und Farbgebung sowie Materialisierung der Bauten (Hochbauten und Gebäudesockel), soweit diese nach aussen in Erscheinung treten.
- Gestaltung der Aussenraumbereiche sowie der Terrassen über dem Gebäudesockel.
- Art, Umfang und Standorte von Nebenbauten, Entsorgungseinrichtungen sowie Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen.
- Fassadensanierungen sowie spätere Umgestaltungen und bauliche Ergänzungen im Aussenbereich und bei den Terrassen, sofern diese die Gestaltung resp. Nutzung wesentlich beeinflussen.

## § 14 Schlussbestimmungen

### *Umsetzung*

2. Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

### *Rechtskraft*

3. 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.

## Beschlussfassung

Beschluss des Gemeinderates:

Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident

Referendumsfrist: bis

Urnenabstimmung:

Publikation der Planauflage

im Amtsblatt Nr. vom

Der Gemeindeverwalter

Planaufgabe:

Von Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft  
genehmigt

Mit Beschluss Nr. vom

Die Landschreiberin

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt  
Nr. vom

### Anhang 1

Bebauungs- und Aussenraumkonzept

