

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2020-1033

vom 11. August 2020

Gemeinde Thürnen, Quartierplanvorschriften «Brückmatt»

1. Erläuterungen

A. Der Gemeinderat Thürnen hat am 4. November 2019 im vereinfachten Verfahren nach § 42 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 die Quartierplanvorschriften «Brückmatt» beschlossen. Es handelt sich dabei um eine Wohnüberbauung mit einer Ausnützung von 82 %.

B. Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung führte zum Rückzug der Einsprache der Gemeinde für Christus, Bernstrasse 73, 3613 Steffisburg.

C. Mit Schreiben vom 21. April 2020 unterbreitet der Gemeinderat Thürnen den oben genannten Beschluss zur regierungsrätlichen Genehmigung. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat macht darauf aufmerksam, dass das Baubewilligungswesen im RBG und in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998 abschliessend geregelt ist. Der Gemeinde steht diesbezüglich keine zusätzliche Regelungskompetenz zu. Insbesondere regelt das kantonale Recht in § 87 RBV abschliessend, welche Unterlagen zusammen mit dem Baugesuch einzureichen sind. Die Gemeinden sind jedoch befugt, im Rahmen ihrer Einsprachemöglichkeit den Antrag zu stellen, dass die Baubewilligungsbehörde zusätzliche Unterlagen einverlangt.

Nach § 4 Absatz 4 des Quartierplanreglementes sind die bestehenden standortspezifischen Vegetationsstrukturen entlang des Waldrands und im Gewässerraum zu erhalten und, wo sinnvoll, im Sinne des ökologischen Ausgleichs aufzuwerten. Diesbezüglich gilt es zu beachten, dass eine Bepflanzung/Vegetation (z. B. stufiger und gebuchteter Strauchgürtel und extensiver Krautsaum von mind. 3 m Breite) im Sinne des ökologischen Ausgleichs und der Biodiversität angelegt und dementsprechend extensiv genutzt und gepflegt wird.

2. Beschluss

- ://:
1. Die vom Gemeinderat Thürnen am 4. November 2019 beschlossenen Quartierplanvorschriften «Brückmatt» werden im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 66/QP/2/0 und 66/ZPS/3/1 (Quartierplan «Brückmatt, Situation und Schnitte») sowie 66/QR/2/0 und 66/LES/1/6 (Quartierplanreglement «Brückmatt») versehenen Exemplare des Planes und des Reglementes.
 3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- Gemeinderat Thürnen, 4441 Thürnen
- Stierli+Ruggli, Ingenieure+Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Landeskanzlei (Publikation)
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung, Loredana Barbato
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Die Landschreiberin:

E. Hoes Diehrich



Gemeinde Thürnen
Kanton Basel-Landschaft

66/ QR/ 2/ 0
66/ LES/ 1/ 6

EXEMPLAR DER GEMEINDE

Quartierplanung "Brückmatt"

Quartierplan-Reglement siehe Erwägungen RRB



Inhaltsverzeichnis

Erlass	1
§ 1 Zweck, Ziele und Geltungsbereich der Quartierplanung.....	1
§ 2 Art und Mass der Nutzung.....	1
§ 3 Bebauung	1
§ 4 Aussenraum	3
§ 5 Erschliessung und Parkierung.....	4
§ 6 Ausnahmen und Abweichungen.....	5
§ 7 Schlussbestimmungen	5
Beschlüsse und Genehmigung.....	6
Anhang 1 Aussenraumkonzept.....	7

Erlass

Die Gemeinde Thürnen erlässt, gestützt auf §§ 2-7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, die Quartierplanung "Brückmatt". Diese Quartierplan-Vorschriften bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500).

§ 1 Zweck und Geltungsbereich der Quartierplanung

- Zweck* 1 Die Quartierplanung "Brückmatt" bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine städtebaulich und architektonisch gute, quartierverträgliche Überbauung mit guter Wohnqualität gewährleisten.
- Geltungsbereich* 2 Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

§ 2 Art und Mass der Nutzung

- Nutzungsart und Lärmempfindlichkeitsstufe* 1 Für das Quartierplan-Areal gilt grundsätzlich die Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG und in dem im Quartierplan definierten Bereich die Wohn- und Geschäftsnutzung gemäss § 21 Abs. 2. Das Quartierplan-Areal wird der Lärmempfindlichkeitsstufe II nach Art. 43 Abs. 1 lit. b LSV zugeteilt.
- Definition der baulichen Nutzung* 2 Das Mass der baulichen Nutzung der Hauptbaute wird mittels der Bruttogeschossfläche gemäss § 49-IVHB RBV festgelegt. Für Nebenbauten gilt als Nutzungsmass die anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) gemäss § 47-IVHB RBV.
- Nutzungsmass Hauptbauten* 3 Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) für das gesamte Quartierplan-Areal beträgt 4'240 m². Die maximale Bruttogeschossfläche pro Baubereich beträgt:
- Baubereich A: 1'220 m²
 - Baubereich B: 1'220 m²
 - Baubereich C: 1'530 m²
 - Baubereich D: 270 m²
- Zwischen den Baubereichen A, B und C ist ein Nutzungstransfer der festgelegten Bruttogeschossfläche von maximal 10 % zulässig.
- Nutzungsmass für Nebenbauten* 4 Als Nebenbauten gelten unbeheizte Bauten wie Velounterstände, Einstellbauten, überdachte Sitzplätze, überdachte Einstellhallen-Rampen u. dgl. Das Nutzungsmass für die im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegte Nebenbaute beträgt maximal 65 m² und für weitere Nebenbauten insgesamt maximal 80 m².

§ 3 Bebauung

- Hauptbauten* 1 Hauptbauten dürfen nur in den im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) dafür definierten Baubereichen erstellt werden. Die Baubereiche begrenzen Grundfläche, Höhe und Geschosigkeit sowie Nutzungsmass der Hauptbauten.

-
- | | | |
|--|----|---|
| <i>Nebenbauten</i> | 2 | Im Baubereich für Nebenbauten ist unter Berücksichtigung von § 2 Abs. 4 (Nutzungsmass für Nebenbaute gemäss Quartierplan) eine zusammenhängende Nebenbaute zur Unterbringung von Velos, Entsorgungseinrichtungen etc. zu erstellen. Weitere Nebenbauten können unter Berücksichtigung von § 2 Abs. 4 (Nutzungsmass für weitere Nebenbauten) sowie unter Beachtung der gesetzlichen Abstände und Abstandslinien erstellt werden. |
| <i>Messweise Gebäudehöhen</i> | 3 | <p>Die Definition der Gebäudehöhe der Hauptbauten erfolgt mittels Angabe in Meter über Meer (m ü. M.) und wird im Quartierplan festgelegt. Die Gebäudehöhe der Hauptbauten wird bis Oberkante des fertigen Dachrandes gemessen.</p> <p>Nebenbauten sind maximal eingeschossig und dürfen eine Gebäudehöhe von 3.5 m nicht überschreiten. Gemessen wird ab dem höchsten Punkt des gestalteten Terrains bis Oberkante des fertigen Daches bzw. Dachrandes.</p> |
| <i>Unterirdische Bauten</i> | 4 | Unterirdische Bauten sind zulässig, sofern sie die Funktionalität sowie das Gesamtkonzept der Quartierplanung nicht beeinträchtigen. |
| <i>Gestalterische Einpassung</i> | 5 | <p>Die Hauptbauten sind hinsichtlich der Gestaltung und Materialisierung der Fassaden aufeinander abzustimmen oder nachvollziehbar zu differenzieren. Farbgebung und Materialisierung der Bebauung sind vor Eingabe des Baugesuchs in Absprache mit dem Gemeinderat zu definieren.</p> <p>Spätere Sanierungen und Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- bzw. angebaute Gebäudeteile sowie auch Elemente nach § 3 Abs. 7 dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen.</p> |
| <i>Gebäudeprofil und Dachgestaltung</i> | 6 | <p>In den Baubereichen A – C ist das oberste Geschoss als Attikageschoss mit einem allseitigen Rücksprung von mind. 2.0 m auszubilden.</p> <p>Die Dachflächen aller Hauptbauten sind als Flachdächer auszubilden. Diese Dachflächen haben ökologischen Funktionen zu dienen (z. B. extensive Begrünung, Sonnenenergienutzung, Retention von Regenwasser).</p> <p>Bei Nebenbauten ist die Dachform grundsätzlich frei, hat jedoch bei solchen derselben Art einheitlich zu sein.</p> |
| <i>Technische Einrichtungen auf Dachflächen</i> | 7 | <p>Technisch bedingte Einrichtungen wie Entlüftungsbauteile, Lüftungsanlagen, Liftüberbauten, Oberlichter und dgl. können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Diese Bauteile sind so auszubilden, dass sie vom Strassenraum her kaum in Erscheinung treten. Sie sind auf das notwendige Minimum zu beschränken.</p> <p>Auf den Dachflächen platzierte Lüftungs- und Klimaanlagen oder anderweitige technische Aggregate sind in ihrer Höhe zu umwandeln. Die Materialisierung der Umwandlung muss sich gegenüber dem Gebäude unterordnen.</p> |
| <i>Vogelkollision</i> | 8 | Bei grossflächigen Verglasungen sind Massnahmen vorzusehen, um das Risiko von Vogelkollisionen zu mindern. |
| <i>Abstellräume Zweiräder, Kinderwagen, Gehhilfen etc.</i> | 9 | Innerhalb der Hauptbauten sind gemeinsame und gut zugängliche Abstellräume für Zweiräder, Kinderwagen, Gehhilfen etc. zu erstellen. |
| <i>Siedlungsentwässerung</i> | 10 | Vorgaben bzw. Einschränkungen zur Siedlungsentwässerung aufgrund einer Zuweisung in eine Grundwasserschutzzone S3 sind zu berücksichtigen. |
-

§ 4 Aussenraum

Typologie Nutzung und Gestaltung

- 1 Für die Typologie der Nutzung und Gestaltung des Freiraumbereichs ist die Darstellung in Anhang 1 richtungsweisend.

Grundsätze zur Aussenraumgestaltung und -nutzung

- 2 Für die Gestaltung und Nutzung des Aussenraums gelten folgende Grundsätze:
- a. Die Gliederung und Nutzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan konzeptionell vorgegeben. Abweichungen sind möglich sofern das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird;
 - b. Der Aussenraum ist in seinem Charakter naturnahe zu gestalten;
 - c. Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Auf der dem Homburgerbach angrenzenden Grün- und Freiraumfläche sind auf einer Breite von 9.0 m zwingend einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Anpflanzungen mit Arten, welche zu den invasiven Neophyten gehören, sind generell nicht zulässig.
 - d. Auf der dem Homburgerbach zugewandten Grün- und Freiraumfläche sind in der Breite von 5.0 m die Erstellung Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen sowie Terrainveränderungen nicht zulässig.
 - e. Die Bepflanzung sowie eine allfällige extensive Dachbegrünung sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen;
 - f. An geeigneten Stellen sind raumwirksame hochstämmige Solitäräume oder markante Baumgruppen zu pflanzen. Bei Baumpflanzungen über unterirdischen Bauten ist eine der Baumart entsprechende Überdeckung zu gewährleisten. Für Anzahl und Verteilung von Baumpflanzungen gilt der Anhang 1 als richtungsweisend;
 - g. Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet bleiben;
 - h. Wege und Platzflächen sind soweit technisch möglich und sinnvoll mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten;
 - i. Die Aussenraumbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu beschränken und Lichtkegel nach oben abzuschirmen;
 - j. Es sind genügend und den Quartierbedürfnissen entsprechende Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen zu erstellen;
 - k. Nebenbauten sowie Entsorgungseinrichtungen (z. B. Abfallsammelstelle) müssen an zweckmässigen Orten platziert werden;
 - l. Alle Erschliessungs- und Parkieranlagen, Aussenraumflächen und -einrichtungen sowie Bepflanzungen innerhalb des Quartierplan-Perimeters sind durch die Grundeigentümer-schaft resp. Berechtigten zu erstellen und zu unterhalten.

Strassenorientierte Grün- und Freiflächen

- 3 Die strassenorientierten Grün- und Freiflächen dienen der Abschirmung der Quartierplan-Überbauung gegenüber der Hauptstrasse. Sie sind so zu bepflanzen, dass eine optisch abschirmende Wirkung gegenüber der Hauptstrasse gewährleistet ist. Die Erstellung von zusätzlichen Anlagen zur nicht-motorisierten Erschliessung ist zulässig.

Siedlungsorientierte Grün- und Freiflächen

Die siedlungsorientierten Grün- und Freiflächen dienen der Bewohnerschaft der Quartierplan-Überbauung als Aussenraum. Sie sind als Grünflächen mit verschiedenen Bepflanzungselementen (z. Bsp. Sträucher, Einzelbäume, Baumgruppen) naturnahe und strukturreich zu gestalten. Zur Nutzung der Grün- und Aussenraumflächen durch die Bewohnerschaft sind diese mit

- einer entsprechenden Durchwegung sowie mit Einrichtungen für Spiel, Aufenthalt und Begegnung auszustatten (z. Bsp. Sitzbänke, Spielgeräte etc.).
- Waldrand und Gewässerraum*
siehe Erwägungen RRB 4 Die bestehenden standortspezifischen Vegetationsstrukturen entlang des Waldrands und im Gewässerraum sind zu erhalten und, wo sinnvoll, im Sinne des ökologischen Ausgleichs aufzuwerten.
- Aussenraum Baubereich D* 5 Im unmittelbaren Umfeld des Baubereichs D ist ein Aussenraum für das Gebäude D zu erstellen. Dieser Aussenraum ist mit Aufenthaltselementen auszustatten.
- Terraingestaltung* 6 Das Terrain ist so zu gestalten, dass es dem Charakter einer Wohnüberbauung entspricht und dass die im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierten Aussenraumfunktionen gewährleistet sind. Abgrabungen und Aufschüttungen sind zurückhaltend anzuwenden. Sickerbauwerke sind in die Terraingestaltung zu integrieren.
- Nachweis zur Aussenraumgestaltung* 7 Die Konkretisierung der Aussenraumgestaltung sowie der Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen 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.
- Nachweisinhalt* 8 Der Nachweis zur Aussenraumgestaltung beinhaltet bzw. stellt dar:
- Bestehendes und neu gestaltetes Terrain;
 - Lage, Dimensionierung und Materialisierung aller geplanten baulichen Elemente und Anlagen im Aussenraum (Erschliessungs- und Parkierungsflächen, Nebenbauten sowie Entsorgungseinrichtungen, Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen, Durchwegung etc.);
 - Lage, Gestaltung und Art der Bepflanzungen im Aussenraum;
 - Art der Weg- und Platzbeläge.

§ 5 Erschliessung und Parkierung

- Arealerschliessung und arealinterne Erschliessung* 1 Für das Erschliessungskonzept (Erschliessungsflächen mit / ohne Fahrzeugverkehr, Zufahrten, Gebäudezugänge etc.) ist der Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) massgebend. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.
- Grundsätze zur Parkierung* 2 Die Parkierung erfolgt nach folgenden Grundsätzen:
- Sämtliche Stammparkplätze sind unterirdisch in einer Sammelparkierungsanlage mit im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) verorteter Zu- und Wegfahrtsrampe unterzubringen.
 - Die Besucherparkplätze können oberirdisch in den dafür definierten Bereichen für oberirdische Parkierung angeordnet werden.
 - Die Ermittlung des Mindestbedarfs der Anzahl Parkplätze richtet sich nach den gesetzlichen Vorgaben.
 - Für Zweiräder (Velos, Mofas etc.) sind pro Wohnung 2 Stammabstellplätze und 0.3 Besucherabstellplätze zu erstellen. Die Besucherabstellplätze sind in der Nebenbaute und die Stammabstellplätze sind in den Hauptbauten gemäss § 3 Abs. 9 anzuordnen.
- Ausnahmefahrten* 3 Die Erschliessungsanlagen sind so anzulegen, dass die Gebäudezufahrt für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) sichergestellt ist.

§ 6 Ausnahmen und Abweichungen

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

§ 7 Schlussbestimmungen

- | | |
|---------------------------------|--|
| <i>Überwachung des Vollzugs</i> | ¹ Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten. |
| <i>Inkrafttreten</i> | ² Die Quartierplanung "Brückmatt" tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Mit der Inkraftsetzung werden die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Thürnen im Bereich des Quartierplan-Perimeters aufgehoben. |

Beschlüsse und Genehmigung

GEMEINDE

Beschluss des Gemeinderates: 4. November 2019
Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. 46: 14. November 2019
Auflagefrist: 22. November 2019 bis 23. Dezember 2019

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:



.....
Alfred Hofer

Der Gemeindeverwalter:



.....
Sandro Racchi

KANTON

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 2020-1033 vom 11. Aug. 2020

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 33 vom 13. 8. 2020

Die Landschreiberin:

E. Has Diehrich

Anhang 1 Aussenraumkonzept (pg Landschaften, Stand 6. Mai 2019)





Quartierplanung "Brückmatt"

Situation und Schnitte, 1:500

66/ ZPS/ 3/ 1

Exemplar

EXEMPLAR DER GEMEINDE

Inventar Nr.

66/ QP/ 2/ 0

Beschluss des Gemeinderates:
Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. 46:
Auflage:

4. November 2019
14. November 2019
22. November 2019 bis 23. Dezember 2019

Namens des Gemeinderates
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeverwalter:

Alfred Hofer

Sandro Pacchi

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 1020-1033 vom 11. Aug. 2020

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 33 vom 13.8. 2020

Die Landschreiberin:




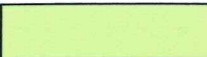


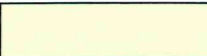

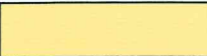


E. Haas Diehrich



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

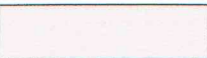





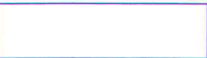





rev.	Datum	Projekt	Gez.	Geprüft	Freigabe
	22.05.2019	RC	NA	RC	
a	01.11.2019	RC	RC	RC	RC
b					
c					

Verbindlicher Planinhalt

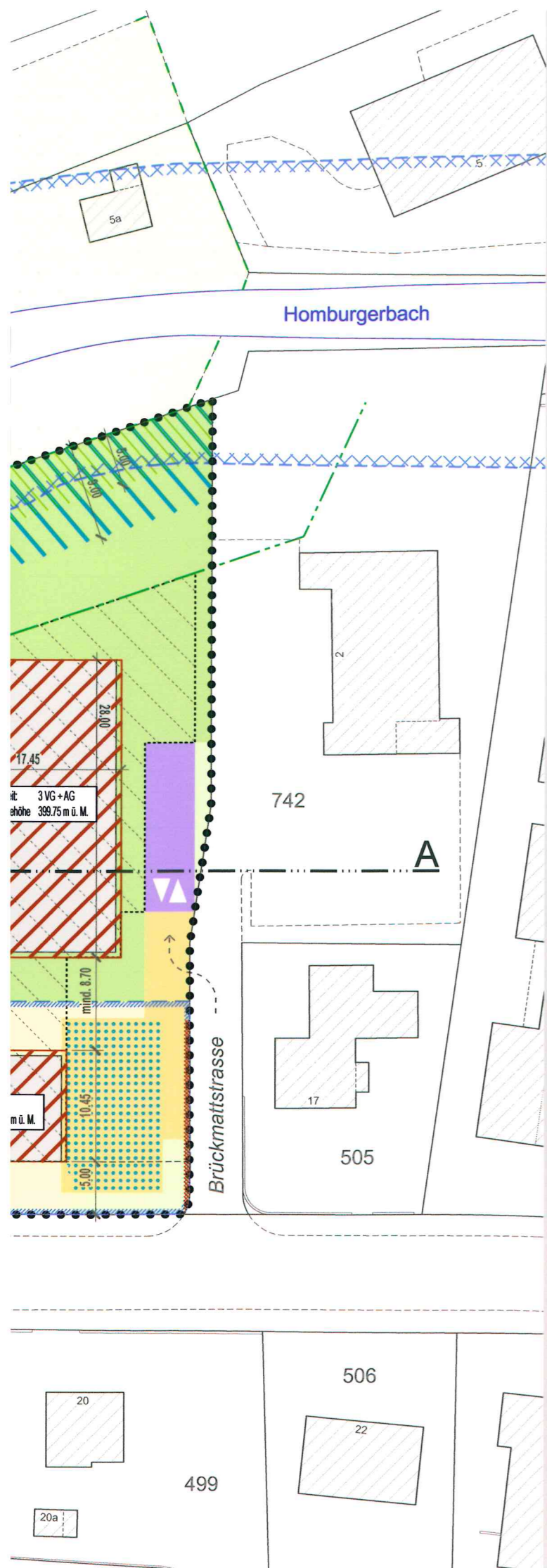
- Quartierplan-Perimeter
-  Baubereich für Hauptbauten (VG = Vollgeschoss, AG = Attikageschoss)
-  Baubereich für Nebenbaute (Velounterstand, Entsorgung etc.)
-  Bereich mit Wohn- und Geschäftsnutzung
-  Siedlungsorientierte Grün- und Freiflächen
-  Bereich ohne Einrichtungen und Terrainveränderungen
-  Bereich mit ausschliesslicher Anpflanzung von einheimischen und standortgerechten Arten
siehe Erwägungen RRB
-  Strassenorientierte Grün- und Freiflächen
-  Erschliessungsbereich ohne Fahrzeugverkehr
-  Erschliessungsbereich mit Fahrzeugverkehr
-  Lagebereich für Ein- und Ausfahrt unterirdische Einstellhalle
-  Lagebereich für oberirdische Parkierung

 Neuer Terrainverlauf (Schnitte)

Orientierender Planinhalt

-  Bauten gemäss Bebauungskonzept
-  Bauten ausserhalb Quartierplan-Perimeter
-  Lagebereich für unterirdische Bauten (Einstellhalle, Keller etc.)
-  Wald
-  Statische Waldgrenze
-  Waldbaulinie
-  Gewässer (offen fliessend)
-  Gewässerraum gemäss Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (Bund)
-  Zu- und Wegfahrt Fahrzeugverkehr
-  Abtretungsfläche für Strassenverbreiterung
-  Bestehender Terrainverlauf (Schnitte)
-  Bezeichnung Schnittlage





Schnitt A-A

Schnitt B-B

