
Quartierplanung «Bei der Linde»

Quartierplanreglement

Öffentliche Mitwirkung

Inhaltsverzeichnis

Erlass	1
1	Ziele und Geltungsbereich.....	1
2	Nutzung.....	1
3	Bauten und Anlagen.....	2
4	Gestaltung der Bauten und Anlagen.....	3
5	Umgebungsgestaltung.....	4
6	Nachhaltigkeit und Energie.....	7
7	Mobilität.....	7
8	Schlussbestimmungen.....	8
Beschlüsse und Genehmigung	9

Erlass

Die Einwohnergemeinde Therwil erlässt, gestützt auf §§ 2 - 7 und §§ 37 - 47 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, auf den Parzellen Nr. 489 - 492 die Quartierplanvorschriften «Bei der Linde», bestehend aus dem Quartierplan (Situation und Schnitte im Massstab 1:500) und dem vorliegenden Quartierplanreglement.

1 Ziele und Geltungsbereich

<i>Ziele</i>	¹	Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt: <ul style="list-style-type: none">a. Herstellung der planungsrechtlichen Grundlage zur Entwicklung des Areals auf Basis eines ortsbaulichen Konzepts und unter Berücksichtigung der kommunalen und kantonalen Rahmenbedingungen;b. Realisierung einer qualitativ hochwertigen Wohnüberbauung mit einem differenzierten Wohnangebot sowie von Geschäftsnutzungen;c. Sicherstellung einer quartierverträglichen Siedlungsentwicklung und Einbettung in die Umgebung;d. Sicherstellung ökologisch wertvoller Umgebungsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität;e. Förderung der sozialen Durchmischung;f. Sicherstellung einer nachhaltigen Bauweise und eines nachhaltigen und effizienten Betriebs.
<i>Geltungsbereich</i>	²	Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Plan-elemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

2 Nutzung

<i>Nutzungsart</i>	¹	Innerhalb des Quartierplanperimeters gilt die Wohn- und Geschäftsnutzung im Sinne der Wohn- und Geschäftszonen gemäss § 21 Abs. 2 RBG. Zugelassen sind keine störenden Betriebe.
<i>Nicht zulässige Betriebe</i>	²	In Abweichung von Ziffer 2 Absatz 1 sind innerhalb des Quartierplanperimeters folgende Betriebe nicht zugelassen: <ul style="list-style-type: none">a. Betriebe der Hotellerieb. verkehrsintensive Verkaufsbetriebe mit lokalem und regionalem Einzugsgebiet;c. publikumsintensive Sport- und Freizeitbetriebe mit lokalem und regionalem Einzugsgebiet;d. gewerbemässige Lagerflächen.
<i>Nutzungsanteile</i>	³	Die für Geschäftsnutzungen beanspruchten Bruttogeschossflächen dürfen den Anteil von 10 % an der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche nicht überschreiten.

3 Bauten und Anlagen

-
- | | | |
|----------------------------------------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Baubereiche für Hauptbauten</i> | 1 | Die Baubereiche gemäss Quartierplan begrenzen die Lage und die Ausdehnung der Hauptbauten. |
| <i>Bauteile ausserhalb Baubereiche</i> | 2 | Grundsätzlich sind sämtliche einer Hauptbaute zugehörigen Bauteile innerhalb der Baubereiche anzuordnen. Folgende einer Hauptbaute zugehörigen Bauteile dürfen den jeweiligen Baubereich horizontal überschreiten:

a. Balkone, Dachvorsprünge, Vordächer und fest installierte Wetterschutzelemente bis maximal 1.5 m;

b. ausserhalb der Hauptbauten liegende Treppen, Rampen, Ein-/Zugänge, Schächte etc. bis maximal 1.0 m;

c. Terrassen und Sitzplätze gemäss Ziffer 5 Absatz 12. |
| <i>Höhe der Hauptbauten</i> | 3 | Die maximal zulässige Gebäudehöhe einer Hauptbaute (GH) ist im Quartierplan für jeden Baubereich mittels einer Meereskote (m ü.M.) definiert. Massgebend ist die Oberkante der rohen Dachkonstruktion. |
| | 4 | Folgende Bauten und Anlagen können die maximal zulässige Gebäudehöhe einer Hauptbaute (GH) um maximal 2.5 m überschreiten und müssen um das Mass ihrer Höhe hinter die Hauptfassadenflucht zurückversetzt sein:

a. technisch und betrieblich bedingte Bauteile und Anlagen wie Oberlichter, Lüftungs-, Kühlungs- und Klimaanlage, Liftaufbauten etc.;

b. Anlagen zur Energiegewinnung (Wärme und Elektrizität);

c. Dacherschliessungsanlagen und Dachzugänge wie Dachluken, Dachausstiege, Treppenanlagen aufs Dach etc. |
| <i>Nutzungsmass der Hauptbauten</i> | 5 | Das maximal zulässige Mass der baulichen Nutzung durch Hauptbauten ist im Quartierplan für jeden Baubereich mittels einer maximal zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF) definiert. |
| | 6 | Die Definition der BGF richtet sich nach § 49 IVHB RBV. Die Definitionen der Geschosse richten sich nach § 52f - i IVHB RBV. |
| | 7 | Der Transfer von Bruttogeschossfläche zwischen den Baubereichen ist zulässig, wobei die maximal zulässige Bruttogeschossfläche pro Baubereich gemäss Quartierplan bis maximal 5 % überschritten werden darf. Die über den Quartierplan gesamthaft zulässige Bruttogeschossfläche darf nicht überschritten werden. |
| <i>Nebenbauten</i> | 8 | Innerhalb des Quartierplanperimeters dürfen der quartierplanmässigen Nutzung und Bebauung dienende, gemeinschaftlich nutzbare Nebenbauten an zweckdienlichen und angemessenen Standorten ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Sie dürfen nur Nebennutzflächen enthalten. |
| | 9 | Die Nebenbauten gemäss Ziffer 3 Absatz 8 dürfen eine Grundfläche von jeweils 12 m ² und von zusammengerechnet insgesamt 100 m ² sowie die Höhe von jeweils 2.8 m ab tiefstem Punkt des gestalteten Terrains bis Oberkante oberstes Bauteil nicht überschreiten. |
| | 10 | In Abweichung von Ziffer 3 Absatz 8 und 9 dürfen folgende Nebenbauten das ihrem Zweck dienliche Mass aufweisen: |
-

- a. Nebenbauten öffentlich-rechtlicher Körperschaften und Versorgungsunternehmen, wobei sie prioritär unterirdisch oder innerhalb der Baubereiche anzuordnen sind;
- b. Anlagen auf der Umgebungsfläche gemäss Ziffer 5 Absatz 6;
- c. Beschattungselemente über Terrassen oder Sitzplätzen gemäss Ziffer 5 Absatz 12;
- d. Anlagen auf dem Bereich Spielfläche gemäss Ziffer 5 Absatz 14;
- e. gedeckte Langzeitabstellplätze ausserhalb der Gebäude gemäss Ziffer 7 Absatz 5.

*Unterirdische
Bauten und Anlagen*

- 11 Die Flächen mit Unterkellerungsverbot gemäss Quartierplan dürfen nicht unterkellert werden, d.h. diese Flächen müssen frei von unterirdischen Bauten und Anlagen sein. Ansonsten sind innerhalb des Quartierplanperimeters unterirdische Bauten und Anlagen zulässig. Sie sind jedoch kompakt und effizient zu dimensionieren.

Autoeinstellhalle

- 12 Es dürfen eine unterirdische Autoeinstellhalle und eine entsprechende Ein- und Ausfahrt erstellt werden.
- 13 Bauteile der Ein- und Ausfahrt der unterirdischen Autoeinstellhalle haben grundsätzlich innerhalb des Baubereichs B gemäss Quartierplan zu liegen. Ausgenommen sind bauliche Massnahmen, die nachweislich dem Lärmschutz dienen.
- 14 Die Grösse der Autoeinstellhalle richtet sich nach der Anzahl erforderlicher Pflichtparkplätze und dient primär dem Bedarf der Wohnsiedlung.

4 Gestaltung der Bauten und Anlagen

Grundsatz

- 1 Bauten und Anlagen sind nachhaltig zu planen und hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sowie unter Beachtung des dieser Quartierplanung zugrundeliegenden ortsbaulichen Konzepts so zu gestalten und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht und die Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt ist. Diese Vorgabe gilt auch für spätere Sanierungen sowie für sämtliche von aussen sichtbaren baulichen Anpassungen.

Fassaden

- 2 Zur Minderung der klimatischen Wärmebelastung sind die Fassaden der Hauptbauten so zu gestalten, dass sie sich möglichst wenig aufheizen.

Offene Bauteile

- 3 Sitzplätze, Terrassen, Balkone und Loggien sind grundsätzlich offen zu gestalten. Sie können innerhalb überdachter Bereiche bei Hauptbauten mit rahmenlosen Windschutzverglasungen versehen werden. Sie dürfen auf ihrer gesamten Fläche nicht beheizt werden und keine geschlossenen Räume bilden.

*Wetter- und
Sichtschutzelemente*

- 4 Wetter- und Sichtschutzelemente an Hauptbauten müssen hinsichtlich ihrer Erscheinung und Gestaltung innerhalb eines Baubereichs einheitlich und aufeinander abgestimmt sein.

Tierschutz

- 5 Die Gefährdung von Kleintieren ist auf dem gesamten Quartierplanperimeter zu vermeiden. Dazu zählt die Sicherung von Licht- und Belüftungsschächten sowie von Treppenabgängen. Einfriedungen sind durchlässig zu gestalten. An geeigneten Stellen sind Nisthilfen für Fassadenbrüter oder Fledermauskästen anzubringen.

Dachform

- 6 Die Hauptbauten haben ein Flachdach (Dachneigung maximal 5°) aufzuweisen. Für sämtliche Nebenbauten ist die Dachform frei, hat jedoch bei Bauten derselben Art einheitlich zu sein.
- Dachnutzung* 7 Die Dachflächen der Hauptbauten dürfen nicht als Aufenthaltsflächen im Sinne von Dachterrassen und dergleichen gestaltet oder genutzt werden.
- 8 Auf den Dächern der Hauptbauten ist der Flächenbedarf der Wege für Betrieb und Unterhalt möglichst gering zu halten.
- 9 Bauten und Anlagen auf den Dächern der Hauptbauten sind möglichst kompakt und zusammengefasst auf der Dachfläche anzuordnen. Der Anlagenpark ist seitlich einzuhausen. Farbe und Materialisierung der Einhausung sind auf die Hauptbaute abzustimmen.
- Dachbegrünung* 10 Bei Hauptbauten sind diejenigen Dachflächen, die von aufgeständerten Solaranlagen belegt und nicht durch sonstige Bauten und Anlagen gemäss diesem Reglement genutzt sind, ökologisch wertvoll zu begrünen.
- 11 Eine zu begrünende Dachfläche hat folgende Eigenschaften aufzuweisen:
- a. Ausbildung als Retentionsdach;
 - b. variable Substratstärken von mindestens 14 cm (nach erfolgter Setzung);
 - c. Verwendung unterschiedlicher Substrattypen und standortgerechter, vorwiegend einheimischer Saat-, Stauden- und Kleingehölzmischungen in Abhängigkeit des Standorts, der Exposition und der Substratstärke.
- Gestaltungskonzept* 12 Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, ist die Gemeinde berechtigt, bei der Baubewilligungsbehörde die Einreichung eines Gestaltungskonzepts zu beantragen. Das Gestaltungskonzept dient dazu, die Umsetzung der verbindlichen Vorschriften, insbesondere der Ziffer 4, nachzuweisen.

5 Umgebungsgestaltung

- Grundsätze der Umgebungsgestaltung* 1 Die Umgebungsfläche ist im Zusammenhang mit der Bebauung als ortsbauliche Einheit auszubilden und so zu gestalten und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht.
- Die Umgebungsfläche hat möglichst grosse Flächen aufzuweisen, die naturnah, begrünt und versickerungsfähig sind. Sie hat einen Beitrag zum ökologischen Ausgleich und zur ökologischen Vernetzung des Siedlungsraumes sowie zur Verbesserung des Mikroklimas und Verminderung der Wärmebelastung zu leisten.
- Grundsätze der Bepflanzung und Begrünung* 2 Bepflanzungen und Begrünungen müssen artenreich und mit standortgerechten Arten erfolgen. Grundsätzlich sind einheimische Arten zu verwenden, wobei aus klimatischen Gründen davon abgewichen werden kann.
- Naturfremde Schottergärten ohne Mehrwert für die Biodiversität sind nicht zulässig.
- 3 Sämtliche mit dieser Quartierplanung umgesetzte Bepflanzungs- und Begrünungselemente sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Verlust ist ein gleichwertiger Ersatz vorzunehmen.

<i>Bäume</i>	4	<p>Im Sinne einer nachhaltigen und biodiversen Umgebungsfläche ist eine Kombination von klein-, mittel- und grosskronigen Bäumen vorzusehen.</p> <p>Innerhalb des Quartierplanperimeters müssen mindestens 15 Bäume, die zu den mittel- bis grosskronigen Arten zählen, gepflanzt und erhalten werden. Zum Zeitpunkt der Pflanzung müssen 10 Bäume einen Stammumfang von mindestens 25 cm oder eine Höhe von mindestens 4.5 m aufweisen. Sollte ein Baum alters- oder krankheitshalber entfernt werden müssen, ist an geeigneter Stelle ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen.</p>
	5	<p>Für jeden Baum ist im Boden ein natürliches Baumquartier vorzusehen, das den Wurzelraum angemessen sichert und für ausreichende Belüftung und Bewässerung sorgt.</p>
<i>Anlagen auf der Umgebungsfläche</i>	6	<p>Auf den Erschliessungsflächen sowie innerhalb der Bereiche Parkierung, Gemeinschaftsplatz und Siedlungsplatz gemäss Quartierplan sind der Gemeinschaft dienende Installationen wie Sitzgelegenheiten, Beleuchtungsanlagen, Beschattungselemente etc. an dafür geeigneten und angemessenen Standorten zulässig.</p>
<i>Erschliessungsfläche</i>	7	<p>Die Erschliessungsflächen gemäss Quartierplan sind als allgemein nutzbare Wege und platzartige Bereiche auszugestalten. Sie dienen vorwiegend der Zugänglichkeit und Durchlässigkeit des Areals sowie der Erschliessung der Bauten und Anlagen. Sie können befestigt und, sofern für einen definierten Zweck notwendig, versiegelt sein. Wo die Erschliessungsfläche als öffentliche Durchwegung gemäss Quartierplan gekennzeichnet ist, ist sie jederzeit öffentlich zugänglich zu halten.</p>
<i>Grünfläche</i>	8	<p>Die Grünflächen gemäss Quartierplan sind im Sinne von Ziffer 5 Absatz 1 als artenreiche Ansaaten mit standortgerechtem, einheimischem Saatgut auszubilden und mit Bereichen aus Kleingehölze, Stauden, Sträuchern und Bäumen zu ergänzen. An einzelnen geeigneten Standorten können die Grünflächen zur intensiveren Nutzung als Nutzrasen gestaltet werden. Die Flächen können mit unbefestigten Wegen versehen werden.</p>
<i>Bereich Gemeinschaftsplatz</i>	9	<p>Im Bereich Gemeinschaftsplatz gemäss Quartierplan kann eine gemeinschaftlich nutzbare Fläche erstellt werden, deren Gestaltung und Nutzung sich sinnvoll ins Gesamtkonzept integrieren muss.</p>
<i>Bereich Siedlungsplatz</i>	10	<p>Im Bereich Siedlungsplatz gemäss Quartierplan ist eine platzartige Fläche im Sinne einer aufgeweiteten Wegfläche mit hoher Aufenthaltsqualität zu erstellen. Der Siedlungsplatz soll als Bindeglied zwischen den Erschliessungsachsen dienen. Zu den angrenzenden Erdgeschossnutzungen sind gestalterisch Bezüge herzustellen, die eine Aktivierung und Belebung des Platzes bewirken.</p>
<i>Bereich Gebäudevorzone</i>	11	<p>Im Bereich Gebäudevorzone gemäss Quartierplan dürfen der Nutzung des daran angrenzenden Erdgeschosses dienende, gebäudebezogen gestaltete Vorzonen erstellt werden. Sie dürfen nicht versiegelt, können aber befestigt sein.</p>
<i>Bereich Privatgarten</i>	12	<p>Im Bereich Privatgarten gemäss Quartierplan dürfen der Nutzung des daran angrenzenden Erdgeschosses dienende, private Gärten erstellt werden.</p> <p>Die Privatgärten haben sich gestalterisch in die Umgebung einzugliedern und sind grundsätzlich begrünt und versickerungsfähig auszuführen. Auf einer Fläche von maximal 8 m² pro Wohneinheit dürfen Terrassen oder Sitzplätze erstellt werden, die mit Beschattungselementen ausgestattet werden können.</p>

-
- | | | |
|---------------------------------------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Bereich Gehölzsaum</i> | 13 | Im Bereich Gehölzsaum gemäss Quartierplan ist eine dichte Bestockung mit Sträuchern, Gehölzen diverser Grössen, Bäumen, einer Unterpflanzung sowie einem Stauden- und Wildkrautsaum auszubilden. |
| <i>Bereich Spielfläche</i> | 14 | Im Bereich Spielfläche gemäss Quartierplan ist ein natur- und umgebungsnaher sowie anregend gestalteter Kinderspielbereich zu erstellen. |
| <i>Bereich Parkierung</i> | 15 | Im Bereich Parkierung gemäss Quartierplan sind die Besucherparkplätze für Personenwagen anzuordnen. |
| <i>Standortbereich für Entsorgung</i> | 16 | Im Umfeld des Standortbereichs für Entsorgung gemäss Quartierplan ist eine Bereitstellungsanlage für Rollcontainer zu erstellen. |
| <i>Einfriedungen und Sichtschutz</i> | 17 | Einfriedungen auf der Umgebungsfläche sind nicht zulässig. Ausgenommen ist der Bereich Privatgarten, wo Einfriedungen von maximal 1.0 m Höhe zulässig sind. Sie sollen möglichst einheitlich gestaltet werden. Sie unterstehen der kommunalen Baubewilligungspflicht. |
| | 18 | Bauliche Sichtschutzelemente jeglicher Art sind ausserhalb der Baubereiche nicht gestattet. Ausgenommen sind der Bereich Privatgarten, wo zwischen den Wohneinheiten im Erdgeschoss einheitlich gestaltete Sichtschutzelemente angebracht werden dürfen (Höhe max. 1.8 m bis Tiefe maximal 3.0 m ab Fassade), und der Standortbereich für Entsorgung, wo geeignete und verhältnismässige Massnahmen zulässig sind. |
| <i>Terrain</i> | 19 | Abgrabungen und Aufschüttungen, inklusive Stützmauern und dergleichen, dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen 1.5 m nicht überschreiten. Zu Gunsten natürlicher und angemessener Baumquartiere und in weiteren begründeten Fällen kann dieses Mass überschritten werden. |
| <i>Meteorwasser</i> | 20 | Das bei Bauten und Anlagen anfallende Meteorwasser ist getrennt vom Schmutzwasser abzuleiten. Oberflächenwasser von versiegelten Umgebungsflächen ist, sofern möglich, innerhalb des Quartierplanareals über die Schulter zu entwässern und vor Ort zu versickern. Es sind Massnahmen zur Retention des anfallenden Meteorwassers vorzusehen. |
| <i>Umgebungsplan</i> | 21 | Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, ist die Gemeinde berechtigt, bei der Baubewilligungsbehörde die Einreichung eines Umgebungsplans zu beantragen. Der Umgebungsplan dient dazu, die Umsetzung der verbindlichen Vorschriften, insbesondere der Ziffer 5, nachzuweisen. |

6 Nachhaltigkeit und Energie

- Nachhaltigkeitsstandard* 1 Die Gemeinde Therwil hat Standards für nachhaltiges Bauen publiziert. Hauptbauten haben grundsätzlich den Gebäudestandard SNBS Silber oder höher, Note ≥ 4.5 , zu erfüllen. In begründeten Fällen und mit Zustimmung der Gemeinde kann ein anderer, anerkannter Nachhaltigkeitsstandard erfüllt werden. Zur quartierplanmässigen Bebauung ist ein Nachhaltigkeitsbericht zu erstellen.
- Energie* 2 Sofern ein Anschluss technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, sind die Bauten und Anlagen des Quartierplanareals an einen Wärmeverbund anzuschliessen. Andernfalls ist der Bedarf an Wärmeenergie (Heizung und Warmwasser) aus mindestens 80 % erneuerbaren Energiequellen zu decken.
- 3 Die in, auf oder an Gebäuden installierten Elektrizitätserzeugungsanlagen müssen dem Stand der Technik entsprechen und eine hohe Leistung erbringen.
- Energiekonzept* 4 Es ist ein Energiekonzept zu erstellen, das den voraussichtlichen jährlichen Energieverbrauch für Wärme und Elektrizität sowie die Deckung des Energiebedarfs aufzeigt.

7 Mobilität

- Erschliessung* 1 Die Erschliessung der quartierplanmässigen Bebauung durch den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Werkhofstrasse und die Ein- und Ausfahrt der unterirdischen Autoeinstellhalle gemäss Quartierplan.
- Parkierung
Personenwagen* 2 Die Anzahl der Parkplätze richtet sich nach der kantonalen Gesetzgebung.
- 3 Die Parkierung von Personenwagen und Motorrädern (Stammabstellplätze) hat unterirdisch in einer Autoeinstellhalle zu erfolgen. Oberirdisch können bedarfsgerecht Besucherabstellplätze im Bereich Parkierung gemäss Quartierplan angeordnet werden und müssen jederzeit zugänglich sein. Rollstuhlgerechte Parkplätze sind an geeigneten Lagen und in ausreichender Anzahl zu erstellen und entsprechend zu kennzeichnen.
- Parkierung Velo/Mofa* 4 Für alle quartierplanmässigen Nutzungen sind insgesamt mindestens 185 Abstellplätze für Velo/Mofa (Stamm- und Besucherabstellplätze sowie Abstellplätze für Sondergrössen-Velos) zu erstellen.
- 5 Die Abstellplätze für Velo/Mofa sind an geeigneten Standorten innerhalb der Gebäude oder möglichst in der Nähe der Gebäudeeingänge anzuordnen. Langzeitabstellplätze ausserhalb der Gebäude müssen gedeckt sein. Kurzzeitabstellplätze ausserhalb der Gebäude können gedeckt sein.
- Feuerwehr* 6 Die Anforderungen der Feuerwehr für Zufahrten, Bewegungs- und Stellflächen sind sicherzustellen. Diese Flächen und das notwendige Lichtraumprofil sind von jeglichen Hindernissen freizuhalten. Bauten und Anlagen müssen für den raschen und zweckmässigen Einsatz der Feuerwehr jederzeit zugänglich sein.

8 Schlussbestimmungen

- | | | |
|----------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Parzellierung</i> | 1 | Das Quartierplanareal kann neu parzelliert werden. Die Umsetzung der Quartierplanung muss dabei gewährleistet sein. |
| <i>Etappierung</i> | 2 | Die Umsetzung der Quartierplanung kann etappiert erfolgen. Diesfalls muss in jeder Etappe gewährleistet sein, dass die jeweiligen quartierplanmässigen Elemente umgesetzt werden können und dass die gesamte Umsetzung nicht vereitelt wird. |
| <i>Geringfügige Abweichungen</i> | 3 | In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet geringfügige Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen. |
| | 4 | Für die Gewährung von geringfügigen Abweichungen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck einer Quartierplanung gemäss § 37 Abs. 1 RBG und zu den Zielsetzungen gemäss Ziffer 1 Absatz 1 vorliegt. Charakter und Konzept der Nutzung, der Bebauung, der Umgebungsfläche sowie der Erschliessung und Parkierung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. |
| <i>Wesentliche Abweichungen</i> | 5 | Wesentliche Abweichungen vom Konzept der Nutzung, der Bebauung, der Umgebungsfläche sowie der Erschliessung und Parkierung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung mittels ordentlichem Quartierplanverfahren erfolgen. |
| <i>Vollzug</i> | 6 | Der Gemeinderat ist für die Umsetzung und Einhaltung dieser Quartierplanvorschriften zuständig. |
| <i>Rechtskraft</i> | 7 | Mit Erlangung der Rechtskraft der Quartierplanvorschriften gelten alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. |

Beschlüsse und Genehmigung

Gemeinde Therwil

Beschluss des Gemeinderates: _____

Beschluss der Gemeindeversammlung: _____

Referendumsfrist: _____

Abstimmung: _____

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. ____ vom _____

Planaufgabe: _____ bis _____

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Der Geschäftsleiter

Stefan Gschwind

Balz Staub

Kanton Basel-Landschaft

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

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. _____ vom _____

Die Landschreiberin

Elisabeth Heer Dietrich