



Gemeinde Thürnen  
Kanton Basel-Landschaft

---

Quartierplanung "Brückmatt"

# Quartierplan-Reglement

---

**Öffentliche Mitwirkung / Kantonale Vorprüfung**

**Stand: 4. Juni 2019**



## Impressum

Bearbeitung



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

[www.stierli-ruggli.ch](http://www.stierli-ruggli.ch)

Noémie Augustin

Version

66018\_Reg01\_MiWi\_kantVP\_20190604.docx

## Inhaltsverzeichnis

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

---

## 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

---

- |                        |   |   |
|------------------------|---|---|
| <i>Zweck</i>           | 1 | Die Quartierplanung "Brückmatt" bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine städtebaulich und architektonisch gute, quartierverträgliche Überbauung mit guter Wohnqualität gewährleisten. |
| <i>Geltungsbereich</i> | 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

---

- |  |                      |   |                |                      |                |                      |                |                      |                |                    |
|--|----------------------|---|----------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|--------------------|
| <i>Nutzungsart und Lärmempfindlichkeitsstufe</i> | 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.   |                |                      |                |                      |                |                      |                |                    |
| <i>Definition der baulichen Nutzung</i>          | 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.  |                |                      |                |                      |                |                      |                |                    |
| <i>Nutzungsmass Hauptbauten</i>                  | 3                    | Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) für das gesamte Quartierplan-Areal beträgt 4'240 m <sup>2</sup> . Die maximale Bruttogeschossfläche pro Baubereich beträgt:<br><br><table><tr><td>- Baubereich A</td><td>1'220 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>- Baubereich B</td><td>1'220 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>- Baubereich C</td><td>1'530 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>- Baubereich D</td><td>270 m<sup>2</sup></td></tr></table><br>Zwischen den Baubereichen A, B und C ist ein Nutzungstransfer der festgelegten Bruttogeschossfläche von maximal 10 % zulässig. | - Baubereich A | 1'220 m <sup>2</sup> | - Baubereich B | 1'220 m <sup>2</sup> | - Baubereich C | 1'530 m <sup>2</sup> | - Baubereich D | 270 m <sup>2</sup> |
| - Baubereich A                                   | 1'220 m <sup>2</sup> |   |                |                      |                |                      |                |                      |                |                    |
| - Baubereich B                                   | 1'220 m <sup>2</sup> |   |                |                      |                |                      |                |                      |                |                    |
| - Baubereich C                                   | 1'530 m <sup>2</sup> |   |                |                      |                |                      |                |                      |                |                    |
| - Baubereich D                                   | 270 m <sup>2</sup>   |   |                |                      |                |                      |                |                      |                |                    |
| <i>Nutzungsmass für Nebenbauten</i>              | 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 m <sup>2</sup> und für weitere Nebenbauten insgesamt maximal 80 m <sup>2</sup> .   |                |                      |                |                      |                |                      |                |                    |

### § 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 Geschossigkeit sowie Nutzungsmass der Hauptbauten.
- Nebenbauten* 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.
- Messweise Gebäudehöhen* 3 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.
- 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.
- Unterirdische Bauten* 4 Unterirdische Bauten sind zulässig, sofern sie die Funktionalität sowie das Gesamtkonzept der Quartierplanung nicht beeinträchtigen.
- Gestalterische Einpassung* 5 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.
- 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.
- Gebäudeprofil und Dachgestaltung* 6 In den Baubereichen A – C ist das oberste Geschoss als Attikageschoss mit einem allseitigen Rücksprung von mind. 2.0 m auszubilden.
- Die Dachflächen aller Hauptbauten sind als Flachdächer auszubilden. Sie sind extensiv zu begrünen und / oder für Installationen zur Energiegewinnung zu nutzen.
- Bei Nebenbauten ist die Dachform grundsätzlich frei, hat jedoch bei solchen derselben Art einheitlich zu sein.
- Technische Einrichtungen auf Dachflächen* 7 Technisch bedingte Einrichtungen wie Entlüftungsbauteile, Lüftungsanlagen, Liftüberbauten, Oberlichter, Sonnenenergie-Anlagen 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.
- Auf den Dachflächen platzierte Lüftungs- und Klimaanlage oder anderweitige technische Aggregate sind in ihrer Höhe zu umwandern. Die Materialisierung der Umwandlung muss sich gegenüber dem Gebäude unterordnen.

Abstellräume für Zweiräder, Kinderwagen, Gehhilfen etc. 8 Innerhalb der Hauptbauten sind gemeinsame und gut zugängliche Abstellräume für Zweiräder, Kinderwagen, Gehhilfen etc. zu erstellen.

#### § 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. Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Anpflanzungen mit Arten, welche zu den invasiven Neophyten gehören, sind nicht zulässig.
- c. Die Bepflanzung sowie eine allfällige extensive Dachbegrünung sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen;
- d. An geeigneten Stellen sind raumwirksame hochstämmige Solitär bäume 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;
- e. Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet bleiben;
- f. Wege und Platzflächen sind soweit technisch möglich und sinnvoll mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten;
- g. Die Aussenraumbelichtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu beschränken;
- h. Es sind genügend und den Quartierbedürfnissen entsprechende Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen zu erstellen;
- i. Nebenbauten sowie Entsorgungseinrichtungen (z. B. Abfallsammelstelle) müssen an zweckmässigen Orten platziert werden;
- j. Alle Erschliessungs- und Parkieranlagen, Aussenraumflächen und -einrichtungen sowie Bepflanzungen innerhalb des Quartierplan-Perimeters sind durch die Grundeigentümerschaft 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 4 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 struktureich 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.).

---

<i>Waldrand und Gewässerraum</i>	5	Die bestehenden standortspezifischen Vegetationsstrukturen entlang des Waldrands und im Gewässerraum sind zu erhalten und, wo sinnvoll, im Sinne des ökologischen Ausgleichs aufzuwerten.
<i>Aussenraum Baubereich D</i>	6	Im unmittelbaren Umfeld des Baubereichs D ist ein Aussenraum für das Gebäude D zu erstellen. Dieser Aussenraum ist mit Aufenthaltselementen auszustatten.
<i>Terraingestaltung</i>	7	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.
<i>Nachweis zur Aussenraumgestaltung</i>	8	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.
<i>Nachweisinhalt</i>	9	Der Nachweis zur Aussenraumgestaltung beinhaltet bzw. stellt dar: <ol style="list-style-type: none"><li>Bestehendes und neu gestaltetes Terrain;</li><li>Lage, Dimensionierung und Materialisierung aller geplanten baulichen Elemente und Anlagen im Aussenraum (Erschliessungs- und Parkierungsflächen, Nebenbauten sowie Entsorgungseinrichtungen, Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen, Durchwegung etc.);</li><li>Lage, Gestaltung und Art der Bepflanzungen im Aussenraum;</li><li>Art der Weg- und Platzbeläge.</li></ol>

## § 5 Erschliessung und Parkierung

---

<i>Arealerschliessung und arealinterne Erschliessung</i>	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.
<i>Grundsätze zur Parkierung</i>	2	Die Parkierung erfolgt nach folgenden Grundsätzen: <ol style="list-style-type: none"><li>Sämtliche Stammparkplätze sind unterirdisch in einer Sammelparkierungsanlage mit im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) verorteter Zu- und Wegfahrtsrampe unterzubringen.</li><li>Die Besucherparkplätze können oberirdisch in den dafür definierten Bereichen für oberirdische Parkierung angeordnet werden.</li><li>Die Ermittlung des Mindestbedarfs der Anzahl Parkplätze richtet sich nach den gesetzlichen Vorgaben.</li><li>Für Zweiräder (Velos, Mofas etc.) sind pro Wohnung 2 wettergeschützte Stammabstellplätze und 0.3 Besucherabstellplätze ohne zwingenden Wetterschutz zu erstellen.</li></ol>
<i>Ausnahmefahrten</i>	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:

Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. ...:

Auflagefrist:

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeverwalter:

.....  
*Alfred Hofer*

.....  
*Sandro Racchi*

---

### KANTON

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

Publikation des Regierungsratsbeschlusses  
im Amtsblatt Nr.              vom

Die Landschreiberin:

.....

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

