Kanton Basel-Landschaft

Gemeinde Zwingen

87/TZRS/ 4/ 0
87/ LES/ 2/ 1

EXEMPLAR DER GEMEINDE

Teilzonenvorschriften Areal Papierfabrik / Etzmatt

Teilzonenreglement Areal Papierfabrik / Etzmatt

PLANERGEMEINSCHAFT:

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

Christ & Gantenbein
Architekten ETH/SIA/BSA
Spitalstrasse 12
4056 Basel

Doku-Erstellung 22. Mai 2012

Zwingen 94.036

Inhaltsverzeichnis

		Seite
A.	**Erlass**	**1**
B.	**Einleitung**	**1**
§ 1	Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich	1
§ 2	Rechtliche Wirkung	1
C.	**Allgemeine Vorschriften**	**2**
§ 3	Definitorische Bestimmungen	2
§ 4	Altlasten	3
§ 5	Energetische Rahmenbedingungen	3
D.	**Zonenspezifische Bestimmungen**	**3**
§ 6	Wohn- und Geschäftszone WG2 gemäss Zonenvorschriften Siedlung	3
§ 7	Wohn- und Geschäftszone WG4 (Papierfabrik)	4
§ 8	Wohn- und Geschäftszone WG2/6 (Papierfabrik)	4
§ 9	Bauzonen mit Quartierplan-Pflicht	5
§ 10	Etappierung	9
§ 11	Frei- und Verkehrsraum als strukturgebende städtebauliche Achse mit Baufluchten	9
§ 12	Aussenbereiche ohne Hauptbauten	10
§ 13	Gefahrenzone für Hochwasserschutz	10
§ 14	Zone für öffentliche Werke und Anlagen öW+A	10
§ 15	Grünzone	11
§ 16	Uferschutzzone	11
§ 17	Landwirtschaftszone	12
§ 18	Ökologische Ausgleichsflächen und Vernetzungsachsen	12
§ 19	Archäologische Schutzzone: Schloss Ramstein	12
E.	**Schlussbestimmungen**	**13**
§ 20	Fonds für Quartier-Infrastrukturen	13
§ 21	Aufhebung früherer Beschlüsse	13
§ 22	Inkrafttreten	13
F.	**Beschlüsse**	**14**

A. ERLASS

Gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, die dazugehörige Verordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 und auf das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 mit der dazugehörenden Verordnung (RBV) erlässt die Einwohnergemeinde Zwingen das nachfolgende Teilzonenreglement Areal Papierfabrik / Etzmatt. Es bildet zusammen mit dem Teilzonenplan Areal Papierfabrik / Etzmatt die Teilzonenvorschriften Areal Papierfabrik / Etzmatt.

B. EINLEITUNG

§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich

[1] **Bestandteile**
Die Teilzonenvorschriften Areal Papierfabrik / Etzmatt bestehen aus

- dem Teilzonenplan (TZP) Areal Papierfabrik / Etzmatt 1:2'000
- und dem Teilzonenreglement (TZR) Areal Papierfabrik / Etzmatt.

[2] **Zweck**
Die Teilzonenvorschriften Areal Papierfabrik / Etzmatt bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im Gebiet der alten Papierfabrik und Etzmatt.

[3] **Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der Teilzonenvorschriften Areal Papierfabrik / Etzmatt ist im Teilzonenplan abgegrenzt durch den Perimeter Teilzonenplan Areal Papierfabrik / Etzmatt. Er gliedert sich in verschiedene Zonen.

§ 2 Rechtliche Wirkung

[1] Die Teilzonenvorschriften Areal Papierfabrik / Etzmatt sind grundeigentumsverbindlich.

[2] Den Teilzonenvorschriften Areal Papierfabrik / Etzmatt liegen die "Testplanung Papierfabrik und Areal Etzmatt, Zwingen" des Architekturbüros Christ & Gantenbein (Basel) vom Oktober 2006 und darauf aufbauende Ergänzungen vom Mai 2011 (Anhang zur Testplanung) zugrunde. Die in der Testplanung enthaltene Variante 'Alte Papierfabrik und Holzplatz' hat für die bauliche Gestaltung und Nutzung des Areals richtungsweisenden Charakter.

Bei der baulichen Umsetzung der Teilzonenvorschriften Areal Papierfabrik / Etzmatt beziehungsweise bei der Konkretisierung der Quartierplaninhalte in den Zonen mit Quartierplanpflicht ist die Testplanung, Variante 'Alte Papierfabrik und Holzplatz', als richtungsweisende Grundlage zu beachten.

Dokument:
Testplanung Papierfabrik und Areal Etzmatt, Zwingen
vom Oktober 2006 und Anhang dazu vom Mai 2011
Autoren: Wüest & Partner (Standort- / Marktanalyse) und Christ & Gantenbein (Architektur)
Auftraggeber: Papierfabrik Zwingen / Rettenmund Consulting, Einwohnergemeinde Zwingen, Kanton Basellandschaft

C. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 3 Definitorische Bestimmungen

[1] Für die Definitionen bzw. die Mess- und Berechnungsweisen ist das Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Zwingen massgebend. Insbesondere sind nachfolgende Bestimmungen zu beachten:

- § 5 Ausnützungsziffer (Berechnung der BGF)
- § 6 Nutzungsfreie Bauten und Bauteile
- § 8 Ermittlung des Gebäudeprofils
- § 10 Nutzungsübertragung
- § 11 Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz)
- § 12 Vorinformation und Vorabklärungen
- § 13 Behindertengerechte Bauweise
- § 14 Dachformen / Dachgestaltung
- § 15 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
- § 16 Attikageschosse auf Flachdächern
- § 17 Antennenanlagen
- § 18 Reklamen
- § 19 Umgebungsplan / Inhalt
- § 20 Abgrabungen und Aufschüttungen
- § 21 Terrainanpassungen und Parzellierung längs Siedlungsperimeter
- § 22 Anzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos / Mofas
- § 23 Nebenanlagen bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen mit Sondernutzungsplanung
- § 24 Sammelstellen für Altstoffe, Quartier-Kompostieranlagen
- § 25 Quartierplanungen
- § 50 Beratende Kommission
- § 51 Vollzugsbehörde
- § 53 Ausnahmen allgemeiner Art

[2] Neue Quartierpläne in den Bauzonen mit Quartierplan-Pflicht können von den oben erwähnten Bestimmungen abweichende Inhalte aufweisen.

Zonenvorschriften Gemeinde Zwingen. Regierungsratsbeschluss Nr. 1343 vom 29. August 2006 sowie Verwaltungsgerichtsentscheid vom 18. April 2007

§ 4 Altlasten

[1] Bei der Realisierung von Neubauten oder Umnutzungen ist – insbesondere auch in Beachtung der Lage der Grundwasserschutzzone – vorgängig ein altlastenspezifisches Rückbau-, Aushub- und Triagekonzept zu erstellen und den zuständigen kantonalen Fachstellen zur Genehmigung zu unterbreiten.

Vergleiche die nachfolgenden Untersuchungsberichte der Firma Joppen & Pita AG Basel:

Papierfabrik: *Altlasten- und Schadstoffuntersuchungen vom 25. September 2009*

Etzmatt: *Geologisch-hydrogeologische Untersuchung vom 22. August 2008*

§ 5 Energetische Rahmenbedingungen

[1] Bei Neubauten ist der MINERGIE-Standard oder ein bezüglich Energieeffizienz vergleichbarer Standard zu erfüllen. Dabei sind die Randbedingungen und Massnahmen zur Erfüllung des Standards im Bauprojekt in Koordination mit der kantonalen Fachstelle nachzuweisen.

Bei Umbauten von bestehenden Gebäuden ist der MINERGIE-Standard anzustreben.

[2] Es ist eine Wärmeerzeugung (für Heizung, Warmwasser) mit einem umweltfreundlichen, energiesparenden Konzept vorzusehen (erneuerbare Energien etc.).

Bei Neubauten von mehr als 1'000 m^2 BGF (im Rahmen eines Baugesuchs) und bei der Erstellung von Quartierplänen ist ein Energiekonzept mit verbindlichen Massnahmen zu erstellen. Dieses soll die Minimierung des Energiebedarfs für Wärme und Elektrizität sowie die rationelle Energienutzung zum Ziel haben.

D. ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN

§ 6 Wohn- und Geschäftszone WG2 gemäss Zonenvorschriften Siedlung

[1] Es gelten die Zonenbestimmungen der Wohn- und Geschäftszone WG2 der Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Zwingen.

vgl. RRB Nr. 1343 vom 29. August 2006 und Mutation Zonenreglement Siedlung 2010.

§ 7 Wohn- und Geschäftszone WG4 (Papierfabrik)

1	zulässige Nutzungsarten:	Wohnen, Dienstleistung, Verkauf, Kleingewerbe
	Wohnanteil pro Baukörper:	mind. 75 %
	Max. Bruttogeschossfläche:	3'900 m^2
	Max. Geschossigkeit:	4 Vollgeschosse
	Max. Gebäudehöhe:	15 m
	Max. Gebäudelänge:	frei
	Zulässige Dachform:	Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 10° a. T.
	Kanal (unterirdisch):	im Bereich des TZP-Eintrags ist der unterirdische Kanal mit Haupt- und Nebenbauten überbaubar
	Lärmschutz:	Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens muss gestützt auf Art. 31 ff. der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 aufgezeigt werden, wie mit dem Strassenlärm der Laufenstrasse umgegangen wird und wie die Immissionsgrenzwerte gemäss LSV in sämtlichen Räumen mit lärmempfindlichen Nutzungen eingehalten werden.

Fonds für Quartier-Infrastrukturen:
Mit der Baubewilligung für Bauten in der Wohn- und Geschäftszone WG4 sind finanzielle Abgeltungen gem. § 20 TZR zu leisten. Entsprechende Abgeltungen werden im Rahmen der Baubewilligungs-Erteilung auferlegt.

Der Kanal soll wie bestehend auch bei der Erstellung von Neubauten im TZP angegebenen Bereich überbaubar sein.

Zu prüfende mögliche Lärmschutzmassnahmen:
- *lärmabgewandte Ausrichtung von Räumen mit lärmempfindlichen Nutzungen*
- *Unterbindung des Ausbreitungsweges durch Lärmschutzwall resp. -mauer*
- *privatrechtlich auszuhandelnde sinnvolle Bebauungsetappierung*
- *u. a. m.*

vgl. auch Lärmgutachten im Anhang zum Planungsbericht

§ 8 Wohn- und Geschäftszone WG2/6 (Papierfabrik)

1	zulässige Nutzungsarten:	Wohnen, Dienstleistung, Verwaltung, kleingewerbliche Betriebe, Handel, Verkauf, Restaurationsbetriebe sowie Sport- und Freizeitanlagen
	Max. Bruttogeschossfläche:	9'300 m^2 (insgesamt) nördlich Erschliessungsstrasse: max. 5'000 m^2 südlich Erschliessungsstrasse: max. 4'300 m^2
	Max. Geschossigkeit:	2 Vollgeschosse 6 Vollgeschosse mit max. 300 m^2 respektive 400 m^2 Grundfläche innerhalb der beiden im TZP definierten Areale (vgl. TZP)
	Max. Gebäudehöhe:	bei 2 Vollgeschossen: 10 m bei 6 Vollgeschossen: 21 m
		Im Bereich der im TZP definierten Fläche für 6-geschossige Bauweise sind aus ortsbaulichen Gründen sämtliche 6 Geschosse zu realisieren. Bei einer zeitlich vorgezogenen Erstellung der 2-geschossigen Gebäude ist sicherzustellen, dass die geforderte 6-geschossige Bebauung bezüglich Nutzungsmass und –verteilung realisierbar bleibt.

Wie in der Legende des Teilzonenplanes festgehalten, sind mässig störende Betriebe zugelassen, es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III.

Die Aufteilung der baulichen Nutzung gilt als Richtwert. Nutzungstransporte innerhalb der Zone WG 2/6 sind in begründeten Fällen möglich.

Fonds für Quartier-Infrastrukturen:
Mit der Baubewilligung für Bauten in der Wohn- und Geschäftszone WG2/6 sind finanzielle Abgeltungen gem. § 20 TZR zu leisten. Entsprechende Abgeltungen werden im Rahmen der Baubewilligungs-Erteilung auferlegt.

Sicherstellung des Bebauungskonzeptes gemäss Testplanung "Alte Papierfabrik und Holzplatz"

Max. Gebäudelänge:	frei	
Zulässige Dachform:	Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 10° a. T.	
Lärmschutz:	Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens muss gestützt auf Art. 31 ff. der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 aufgezeigt werden, wie mit dem Strassenlärm der Laufenstrasse umgegangen wird und wie die Immissionsgrenzwerte gemäss LSV in sämtlichen Räumen mit lärmempfindlichen Nutzungen eingehalten werden.	***Zu prüfende mögliche Lärmschutzmassnahmen:*** - *lärmabgewandte Ausrichtung von Räumen mit lärmempfindlichen Nutzungen* - *Unterbindung des Ausbreitungsweges durch Lärmschutzwall resp. -mauer* - *privatrechtlich auszuhandelnde sinnvolle Bebauungsetappierung* - *u. a. m.* *vgl. auch Lärmgutachten im Anhang zum Planungsbericht*

§ 9 Bauzonen mit Quartierplan-Pflicht

[1] Bauzonen mit Quartierplanpflicht umfassen Gebiete, in denen nur aufgrund eines rechtskräftigen Quartierplans gebaut werden darf. Es gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998, insbesondere die §§ 37 – 47 RBG.

[2] Für die Ausarbeitung von Quartierplanvorschriften gelten insbesondere die Kriterien und das Verfahren für Quartierplanungen des Zonenreglementes Siedlung der Gemeinde Zwingen. Dabei steht dem Gemeinderat ein Mitspracherecht zu.

Vgl. § 25 des Zonenreglementes Siedlung der Gemeinde Zwingen

[3] Die Quartierplanvorschriften haben zudem folgende Randbedingungen zu beachten:

Bauzone A mit Quartierplan-Pflicht (Papierfabrik)

Quartierplan-Verfahren:	Mit der Einhaltung der nachfolgenden Randbedingungen kann das vereinfachte Quartierplan-Verfahren gemäss § 42 RBG BL angewendet werden.	*Bei grösseren Abweichungen zu den vorgegebenen Randbedingungen ist das ordentliche QP-Verfahren gemäss § 41 RBG anzuwenden.*
zulässige Nutzungsarten:	Wohnen, industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion, der Forschung, des Handels, sowie Dienstleistungsbetriebe (z. B. Hochtechnologiebetriebe wie Life Sciences, Medizinaltechnik, IT, Pharma (ohne Chemieproduktion), Elektronik, Feinmechanik, u. ä.), Verkauf, Restaurationsbetriebe, Sport- und Freizeitanlagen	***Fonds für Quartier-Infrastrukturen:*** *Mit der Baubewilligung für Bauten in der Bauzone A mit Quartierplan-Pflicht sind finanzielle Abgeltungen gem. § 20 TZR zu leisten. Entsprechende Abgeltungen werden im Rahmen der Baubewilligungs-Erteilung auferlegt.*
Nutzungsverteilung:	Platzierung und Ausrichtung der Wohnnutzung in Beachtung einer hohen Wohnqualität, insbesondere gute räumliche Abstimmung mit Arbeitsplatznutzungen und Schutz vor Immissionen, wie Lärm, Körperschall u. a. (mögliche Quellen: Kleinkraftwerk, Gewerbe, Laufenstrasse etc.).	*Sicherstellung der Quartier- und Nachbarverträglichkeit*
Lärmempfindlichkeitsstufe:	LES III gem. Art. 43 der Lärmschutzverordnung.	*Wie in der Legende des Teilzonenplanes festgehalten, sind mässig störende Betriebe zugelassen, es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III.*
Gutachten:	Im Rahmen der QP-Ausarbeitung muss mittels Gutachten nachgewiesen werden, dass die Lärmbelastungen der Laufenstrasse sowie die Immissionen des Kraftwerks Obermatt (insb. Lärm, Erschütterungen, Körperschall) bei den lärmempfindlichen Nutzungen (bzw. Räumen) die Grenzwerte nicht überschreiten.	*vgl. auch Lärmgutachten im Anhang zum Planungsbericht*

Max. Bruttogeschossfläche:	17'200 m^2	
Max. Geschossigkeit:	5 Vollgeschosse, mehr als 5 Vollgeschosse bei Umnutzung bestehender Bauvolumen der ehemaligen Papierfabrik	
Max. Gebäudehöhe:	18 m	
Max. Gebäudelänge:	frei, lange Gebäudefassaden müssen in Lage (Vor- oder Rücksprünge) oder durch Höhenversätze sowie Materialisierung gegliedert werden	***Gebäudelänge:*** *Grundsätzlich gilt die Orientierung am Bestand. Die maximale Gebäudelänge sollte nicht grösser als die des längsten bestehenden Gebäudes sein. Die Ausbildung unterschiedlicher Gebäudetypen ist wünschenswert.*
Räumliche Abstimmung zur Schlossanlage:	Neue bzw. umgenutzte Gebäude im Nahbereich der Schlossanlage sind bezüglich Distanz und Gebäudehöhe, in Beachtung der nachbarlichen historisch wertvollen Bausubstanz und Aussenanlage, verträglich zu gestalten. Dabei ist die Wahrnehmung des Schlosses und seiner Anlage auch von der Umgebung aus (einsehbares äusseres Ortsbild der Schlossanlage) zu gewährleisten. Um den Übergang von Schloss- zu Papierfabrikareal städtebaulich optimal und qualitativ hochstehend auszugestalten ist vor der Ausarbeitung der Quartierplanung ein Wettbewerb nach SIA oder ein Studienauftrag mit mindestens drei ausgewiesenen Architekturbüros auszuschreiben. Dabei sind im räumlichen Einflussbereich zwischen der Schlossanlage und neuem Quartierplatz insbesondere folgende Fragestellungen zu klären: - Abstands- und Freiraumdefinition zwischen Quartierplanbebauung und historischer Schlossanlage - Höhenentwicklung der östlichen Quartierplan-(neu-)bauten - Dachlandschaft / Belichtung der (Neu-)Bauten - Fassadengestaltung und Materialwahl - Umgang mit bestehender Bausubstanz im Papierfabrik-Areal, insbesondere mit dem historisch wertvollen östlichsten Gebäude (Lagergebäude) Die Bestellung der Wettbewerbsjury wird durch die Einwohnergemeinde und den Baselbieter Heimatschutz bestimmt. Dabei sind die Interessen der Grundeigentümerschaft gebührend zu berücksichtigen.	***Schloss Ramstein:*** *Das Schloss Ramstein ist ein Kulturgut von nationaler Bedeutung. Diesem Sachverhalt wird mit nebenstehendem Qualitätssicherungsverfahren Rechnung getragen.* *bestehendes Lagergebäude mit Krüppelwalmdach* *Die Einsitznahme eines / einer VertreterIn der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) in die Wettbewerbsjury ist anzustreben. Die entsprechende Organisation erfolgt im Rahmen der Bestellung der Wettbewerbsjury durch den Baselbieter Heimatschutz.*
Frei- und Verkehrsraum:	Bezüglich verkehrsmässiger Erschliessung ist § 11 TZR zu beachten.	
Sammelparkierungen:	Zum notwendigen Parkplatz-Bedarf für die Bauzonen A und B mit Quartierplan-Pflicht sind gesamthaft 20 bis 25 zusätzliche Autoparkplätze vorzusehen. Diese sind der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.	***Parkierung:*** *Die Parkierung ist wenn immer möglich unterirdisch zu realisieren.* *Standorte für Sammelparkierungsanlagen sind im Strassennetzplan (Mutation Areal Papierfabrik / Etzmatt) festgelegt. Die neuen Parkplätze für die Gemeinde sollen das Schlossareal von ruhendem Verkehr entlasten.* *Die Abgabe der Parkplätze an die Gemeinde ist vertraglich*

Bauzone B mit Quartierplan-Pflicht (Papierfabrik)

Quartierplan-Verfahren:	Mit der Einhaltung der nachfolgenden Randbedingungen kann das vereinfachte Quartierplan-Verfahren gemäss § 42 RBG BL angewendet werden.	*Bei grösseren Abweichungen zu den vorgegebenen Randbedingungen ist das ordentliche QP-Verfahren gemäss § 41 RBG anzuwenden.*
zulässige Nutzungsarten:	Wohnen, Dienstleistung	
Wohnanteil pro Baukörper:	mind. 75 %	
Lärmempfindlichkeitsstufe:	LES II gem. Art. 43 der Lärmschutzverordnung.	
Max. Bruttogeschossfläche:	9'000 m^2	
Max. Geschossigkeit:	5 Vollgeschosse	
Max. Gebäudehöhe:	18 m	
Max. Gebäudelänge:	frei	
Räumliche Abstimmung zur Schlossanlage:	Neue bzw. umgenutzte Gebäude im Nahbereich der Schlossanlage sind bezüglich Distanz und Gebäudehöhe, in Beachtung der nachbarlichen historisch wertvollen Bausubstanz und Aussenanlagen, verträglich zu gestalten. Dabei ist die Wahrnehmung des Schlosses und seiner Anlage auch von der Umgebung aus (einsehbares äusseres Ortsbild der Schlossanlage) zu gewährleisten. Um den Übergang von Schloss- zu Papierfabrikareal städtebaulich optimal und qualitativ hochstehend auszugestalten ist vor der Ausarbeitung der Quartierplanung ein Wettbewerb nach SIA oder ein Studienauftrag mit mindestens drei ausgewiesenen Architekturbüros auszuschreiben. Dabei sind im räumlichen Einflussbereich zwischen der Schlossanlage und neuem Quartierplatz insbesondere folgende Fragestellungen zu klären: - Abstands- und Freiraumdefinition zwischen Quartierplanbebauung und historischer Schlossanlage - Höhenentwicklung der östlichen Quartierplan-(neu-)bauten - Dachlandschaft / Belichtung der (Neu-)Bauten - Fassadengestaltung und Materialwahl Die Bestellung der Wettbewerbsjury wird durch die Einwohnergemeinde und den Baselbieter Heimatschutz bestimmt. Dabei sind die Interessen der Grundeigentümerschaft gebührend zu berücksichtigen.	*Die Einsitznahme eines / einer VertreterIn der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) in die Wettbewerbsjury ist anzustreben. Die entsprechende Organisation erfolgt im Rahmen der Bestellung der Wettbewerbsjury durch den Baselbieter Heimatschutz.*
Sichtbacksteinkamin:	Der Kamin ist nach Möglichkeit in das Bebauungs- und Aussenraumkonzept des Quartierplans zu integrieren und in seiner äusseren Erscheinung zu erhalten.	*Erhaltung eines industriehistorischen Zeugnisses der ehemaligen Papierfabrik*
Frei- und Verkehrsraum:	Bezüglich verkehrsmässiger Erschliessung ist § 11 TZR zu beachten.	
Sammelparkierungen:	Zum notwendigen Parkplatz-Bedarf für die Bauzonen A und B mit Quartierplan-Pflicht sind gesamthaft 20 bis 25 zusätzliche Autoparkplätze vorzusehen. Diese sind der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.	***Parkierung:*** *Standorte für Sammelparkierungsanlagen sind im Strassennetzplan (Mutation Areal Papierfabrik / Etzmatt) festgelegt. Die neuen Parkplätze für zu regeln (Miete, Verkauf im Stockwerkeigentum etc.).*

Fonds für Quartier-Infrastrukturen:
Mit der Baubewilligung für Bauten in der Bauzone B mit Quartierplan-Pflicht sind finanzielle Abgeltungen gem. § 20 TZR zu leisten. Entsprechende Abgeltungen werden im Rahmen der Baubewilligungs-Erteilung auferlegt.

Schloss Ramstein:
Das Schloss Ramstein ist ein Kulturgut von nationaler Bedeutung. Diesem Sachverhalt wird mit nebenstehendem Qualitätssicherungsverfahren Rechnung getragen.

Quartierplatz:	Konkretisierung und Umsetzung des im TZP als Richtgrösse definierten Platzes als urbaner Quartier- und Begegnungsplatz.	*die Gemeinde sollen das Schlossareal von ruhendem Verkehr entlasten. Die Abgabe der Parkplätze an die Gemeinde ist vertraglich zu regeln (Miete, Verkauf im Stockwerkeigentum etc.).*

Bauzone C mit Quartierplan-Pflicht (Etzmatt)

Zwischennutzungen bis zur Quartierplanerstellung:	Nachbarverträgliche Zwischennutzungen ohne Erlass von Quartierplanvorschriften können nach eingehender Prüfung vom Gemeinderat unter Einhaltung nachfolgender Grundsätze im Bewilligungsverfahren unterstützt werden: - Die von der Nutzung betroffenen AnwohnerInnen sind vor einer Bewilligungserteilung anzuhören. - Zwischennutzungen dürfen die Erstellung der Quartierplan-mässigen Grundnutzung nicht beeinträchtigen oder verunmöglichen. - Zwischennutzungen sind zeitlich zu begrenzen. - Zwischennutzungen haben sämtliche umweltrelevanten Parameter wie Lärm-Grenzwerte, Schadstoff-Grenzwerte etc. gegenüber den nachbarlichen Grundzonen einzuhalten. - Vorbehalten bleibt die Recht- und Zweckmässigkeitskontrolle der Zwischennutzungen im Rahmen eines allfällig notwendigen, ordentlichen Baubewilligungsverfahrens durch die Bewilligungsbehörden. - Der notwendige ökologische Ausgleich ist im Rahmen der Realisierung der Zwischennutzung sicherzustellen (Baubewilligungsauflage). - Allfällig notwendige Ausnahmeanträge für Zwischennutzungen in der Bauzone C mit QP-Pflicht sind schriftlich zu begründen.	
Qualitätssicherung Überbauungskonzept:	Als Grundlage für die Erarbeitung der Quartierplanüberbauung ist zwecks Qualitätssicherung ein Wettbewerb nach SIA oder ein Studienauftrag mit mindestens drei ausgewiesenen Architekturbüros auszuschreiben. Die Einwohnergemeinde Zwingen ist für die Zusammensetzung der Wettbewerbsjury verantwortlich. Im Rahmen der Auslobung ist die Best-Variante bezüglich Bebauungskonzept, Wohntypologien, Aussenraumgestaltung (inkl. ökologische Vernetzung / Ausgleich) sowie Nutzungsverteilung und Erschliessung zu bestimmen. Dabei sind die Interessen der Planungsbetroffenen bzw. der Anwohnerschaft sowie der Gemeinde gebührend zu berücksichtigen.	
Quartierplan-Verfahren:	Aufgrund der zeitlichen Staffelung (letzte Bebauungsetappe) ist das ordentliche Quartierplan-Verfahren gemäss § 41 RBG BL anzuwenden.	

zulässige Nutzungsarten:	Wohnen, Dienstleistung
Nutzungsverteilung:	Dienstleistungsnutzungen sind in den am nächsten beim Bahnhof gelegenen Gebäuden zu plazieren. Neue Gebäude nordwestlich des geplanten Quartierplatzes sind der Wohnnutzung vorbehalten.
Lärmempfindlichkeitsstufe:	LES II gem. Art. 43 der Lärmschutzverordnung.
Mass der Nutzung:	Die Nutzungsintensität ist in etwa in Anlehnung an das Mass der W2-Zone der Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Zwingen festzulegen. Gesamtrichtmass für Bruttogeschossfläche: ca. 11'000 m^2
Max. Geschossigkeit:	3 Vollgeschosse, Gebäudehöhe 11 m
Erschliessungskonzept:	Haupterschliessung von Norden her über eine Birsbrücke. Sicherstellen der Fusswegbeziehungen zum Bahnhof und Dorfkern.
Quartierplatz:	Konkretisierung und Umsetzung des im TZP als Richtgrösse definierten Platzes als urbaner Quartier- und Begegnungsplatz.

§ 10 Etappierung

[1] Der Quartierplan I ist zeitlich vor dem Quartierplan II auszuarbeiten und baulich umzusetzen bzw. zu realisieren.

[2] Der Quartierplan II ist spätestens 15 Jahre nach Inkrafttreten der Teilzonenvorschriften zu erstellen. Bei fehlendem Bedarf oder bei veränderten Prioritäten sind die Teilzonenvorschriften zu überprüfen und nötigenfalls den geänderten Verhältnissen anzupassen.

§ 11 Frei- und Verkehrsraum als strukturgebende städtebauliche Achse mit Baufluchten

[1] Der Frei- und Verkehrsraum als strukturgebende städtebauliche Achse bezweckt die Erhaltung des historischen Raumes, begründet als Schlossallee, weitergeführt als Industrieerschliessungsachse und wird neu als Verkehrs- und Begegnungsort genutzt.

[2] Der Frei- und Verkehrsraum gliedert sich in Verkehrs- und Erschliessungsfläche sowie in Aufenthalts- und Begegnungsraum mit Ausstattungselementen.

[3] Die Baufluchten legen die Lage der Fassaden von Gebäuden hin zur städtebaulichen Achse fest. Bei der Neuerstellung von Bauten im Bereich dieser Linie muss die Fassade grundsätzlich auf die im Teilzonenplan festgelegte Bauflucht gestellt werden. In städtebaulich begründeten Fällen kann von diesen Baufluchten bis maximal plus / minus 3.0 m abgewichen werden. Bei entsprechender baulicher Beanspruchung des Frei- und Verkehrsraumes verschieben sich die Bauzonengrenzen auf die neuen Fassaden.

Grundsätzlich gilt die Orientierung am Bestand. Der industrielle Charakter soll erhalten bleiben. Der Strassenraum, inkl. Strassenbelag und Schienen kann erhalten bleiben. Eine Zonierung in Trottoir- und Fahrbahnbereich oder durch private Aussenbereiche oder Bepflanzungen ist nicht erwünscht.

[4] Gebäude mit Fassaden auf Baufluchten sind zum Verkehrsraum hin zu orientieren. Die Hauptgebäudeerschliessung muss auf die Achse des Frei- und Verkehrsraums ausgerichtet sein.

[5] Die östliche Betonbrücke soll bis auf die historisch wertvolle Steinbogenbrücke rückgebaut und diese entsprechend saniert werden. Die Finanzierung wird gemäss § 20 TZR geregelt. Die Realisierung erfolgt spätestens, wenn für 80 % der zulässigen Bruttogeschossflächen der Bauzonen WG4 und WG2/6 die Baubewilligungen vorliegen oder wenn ein Bauvorhaben in den Bauzonen A oder B bewilligt wird.

Brücke:
Die historische Brücke dient fortan dem Langsamverkehr zur Verbindung des Schlossareals mit dem Papierfabrikareal sowie als allfällige Servicestrasse für beschränkten Fahrverkehr (Notfall- und öffentlicher Service-Verkehr).

§ 12 Aussenbereiche ohne Hauptbauten

[1] In den im Teilzonenplan definierten Aussenbereichen sind keine oberirdischen Hauptbauten zulässig. Einzelne eingeschossige Nebenbauten wie Gartenhaus, Geräteschopf, Pergola u. Ä. sowie unterirdische Bauten (z. B. Einstellhalle) sind erlaubt.

§ 13 Gefahrenzone für Hochwasserschutz

[1] Der gesamte Perimeter der Teilzonenplanung Areal Papierfabrik / Etzmatt liegt in der Gefahrenzone für Hochwasserschutz.

Neue Gebäude, Ersatzbauten und Umbauten sind höhenmässig so zu platzieren und zu konzipieren, dass das Erdgeschoss über der kritischen Hochwassermarke von 341,00 m ü. M. (Areal Papierfabrik) bzw. 341,50 m ü. M. (Areal Etzmatt) zu liegen kommt und dass durch Hochwasser bis zu dieser Höhe (entspricht seltenen Ereignissen gemäss Naturgefahrenkarte) keine Schäden durch eindringendes Wasser entstehen können. Neue Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der massgebenden Hochwasserkote müssen den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch Hochwasser genügen. Entsprechende Hochwasserschutznachweise müssen im Rahmen der Baugesuchsverfahren erbracht werden.

Die Hochwassermarken sind abgeleitet worden vom Hochwasser August 2007, welches in Zwingen erhebliche Überschwemmungen verursacht hat (seltenes Ereignis).

§ 14 Zone für öffentliche Werke und Anlagen öW+A

[1] Die Gestaltung und Nutzung richtet sich nach dem im Teilzonenplan definierten öffentlichen Nutzungszweck:

Naturnaher Grünraum:	-	Grün- und Ruderalflächen
	-	Vorrang: ökologischer Ausgleich und ökologische Vernetzung
	-	ruhige Erholung, öffentlich zugängliche Wege
Spielplatz / Erholung:	-	gestalteter Grünraum
	-	Vorrang: Erholung, Spiel, Sport auf Spielwiese ohne grossflächige Hart- und Kunststoffbeläge
	-	intensive Erholung, öffentlich zugängliche Wege und Flächen mit Erholungsinfrastruktur
Kraftwerk Obermatt:	-	Energieproduktion in Kleinkraftwerk

Naturnaher Grünraum – Spielplatz / Erholung:
Die entsprechenden Flächen bilden den komplementären Freiraum zur verhältnismässig dichten Bebauung des Papierfabrik-Areals.
Die Finanzierung der Erstellung und des Unterhalts dieser Flächen wird in § 20 TZR geregelt.

[2] Dem Nutzungszweck dienliche Bauten und Anlagen müssen sich in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern. Im Bereich zwischen Birs und Kanal sind Aufschüttungen nicht gestattet.

[3] Die Bepflanzung hat mit einheimischen standortgerechten Arten im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu erfolgen. Für Bodenbefestigungen sind möglichst wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge zu verwenden.

[4] In den öW+A-Zonen südlich der Bauzonen sollen Grünräume (inkl. Spielplatz) den Bedürfnissen der Bewohnerschaft der Teilzonenplanung entsprechend und in Berücksichtigung ökologischer Werte angelegt und gestaltet werden. Die Finanzierung wird gemäss § 20 TZR geregelt. Die Realisierung erfolgt spätestens, wenn für 80 % der zulässigen Bruttogeschossflächen der Bauzonen WG4 und WG2/6 die Baubewilligungen vorliegen.

§ 15 Grünzone

[1] Die Grünzone ist im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten. Sie dient der Erholung, der Gliederung des Siedlungsraumes, Massnahmen des Lärmschutzes sowie dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund.

[2] Terrainveränderungen und Erdwälle sind zulässig. Vorbehalten bleiben baugesetzliche Bestimmungen (§ 62 RBV).

[3] Auf Grünzonen dürfen Fusswege, Parzellenzufahrten, Hauszugänge sowie Parkierungsflächen gelegt werden, sofern sie unversiegelt oder mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien befestigt werden. Mindestens 50 % der Grünfläche muss jedoch bepflanzt oder naturnah ausgestattet sein.

[4] Allfällige Bestockungen und Bepflanzungen sind mit einheimischen standortgerechten Arten auszuführen.

Die Grünzonen bilden eine Art Puffer- bzw. Übergangs- oder Abstandszone zwischen Zonen mit unterschiedlichen Nutzungsarten. Sie dienen insbesondere auch dem ökologischen Ausgleich im Siedlungsraum.

§ 62 RBV: Gartengestaltungsmassnahmen an Gewässern und Waldrändern.

§ 16 Uferschutzzone

[1] Die Uferschutzzone bezweckt den dauernden Schutz der Uferbereiche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

[2] In dieser Zone sind neue Bauten, Anlagen und Einrichtungen sowie Massnahmen, die dem Schutzzweck widersprechen, grundsätzlich untersagt. Vorbehalten bleiben die im öffentlichen Interesse liegenden Festlegungen und Massnahmen im Strassennetzplan (inkl. Mutation Areal Papierfabrik / Etzmatt). Insbesondere ist das Anlegen und Unterhalten von sorgfältig in die Uferlandschaft eingepassten Uferwegen gemäss Strassennetzplan (inkl. Mutation Areal Papierfabrik / Etzmatt) zulässig (Unterhalt Ufer, Naherholung). Eine bestehende standortgerechte Uferbestockung ist geschützt.

[3] Die Uferbereiche sind naturnah zu gestalten und entsprechend zu pflegen. Wasserbauliche Massnahmen sind dem Schutzziel anzupassen und sollen soweit möglich mit ingenieurbiologischen Mitteln erfolgen. Beeinträchtigte Uferbereiche sind zu renaturieren und gegebenenfalls mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

[4] Wenn nötig erlässt der Gemeinderat in Koordination mit den kantonalen Fachstellen einen Pflegeplan. Darin werden Ausführungsbestimmungen wie Pflegemassnahmen, Unterhalt, Aufsicht und Kompetenzen etc. festgelegt.

Für die Realisierung von Wegen im Bereich von Uferschutzzonen gemäss SNP müssen die baulichen Massnahmen angemessen auf die Ziele des Uferschutzes abgestimmt werden (es betrifft dies insbesondere auch die geplanten Brücken gemäss Mutation zum SNP Areal Papierfabrik / Etzmatt).

Siehe auch § 62 RBV, Gartengestaltungsmassnahmen

§ 17 Landwirtschaftszone

[1] Die Landwirtschaftszone bleibt der landwirtschaftlichen Bodennutzung und –bewirtschaftung vorbehalten.

[2] Landwirtschaftliche Bodenverbesserungsmassnahmen sind zulässig. Bauten sind keine erlaubt.

§ 18 Ökologische Ausgleichsflächen und Vernetzungsachsen

[1] Im Teilzonenplan ist ein konzeptionelles System von ökologischen Ausgleichsflächen und Vernetzungsachsen festgelegt. Bei der baulichen Umsetzung und Gestaltung der Grundzonen bzw. bei der Realisierung von Quartierplänen sind insbesondere in diesen Bereichen ökologische Ausgleichsmassnahmen und Vernetzungselemente zu konkretisieren und mittels Umgebungsplan in das Baubewilligungsverfahren einzugeben und in der Folge zu realisieren. Dabei ist dem Erhalt und der Neuanlage von Ruderalflächen besondere Beachtung zu schenken.

Umgebungsplan gemäss § 19 ZRS Zwingen

[2] Ökologische Ausgleichs- und Vernetzungsmassnahmen bzw. –elemente können sein: standortheimische Bäume, Sträucher, Ruderalflächen, Feuchtbiotope, magere Wiesen, Hecken u. a. m.

Mit der Umsetzung dieser Massnahmen wird der bestehende Konflikt zum Regionalplan Siedlung BL bereinigt.

[3] Der Unterhalt und die Pflege der ökologischen Ausgleichsflächen und der Vernetzungsachsen haben nach naturschützerischen Kriterien zu erfolgen.

§ 19 Archäologische Schutzzone: Schloss Ramstein

[1] Im Bereich der im Teilzonenplan Areal Papierfabrik / Etzmatt dargestellten archäologischen Schutzzone "Schloss Ramstein" werden archäologische Spuren erwartet bzw. vermutet. Mit der Ausscheidung der überlagerten archäologischen Schutzzone soll die Erforschung und soweit möglich die Erhaltung der darin vorhandenen archäologischen Objekte sichergestellt werden.

Beschreibung Schloss Ramstein:
Die ältesten Partien der mehrfach erweiterten Wasserburg reichen in die erste Hälfte des 13. Jahrhunderts. Es ist davon auszugehen, dass sich innerhalb der heutigen Burganlage und in den umgebenden Aussenbereichen noch weitere Reste des historischen Bestandes erhalten haben.

Grösse der Schutzzone:
Kreis innerhalb TZP mit 200 m Radius um die Koordinaten 606'660 / 254'090

[2] Innerhalb der Schutzzone sind keinerlei Eingriffe in den Boden zulässig, die über die bisher übliche Nutzung hinausgehen. Vor Bodeneingriffen bei Baumassnahmen ist die Bewilligung der zuständigen Behörde einzuholen, welche gegebenenfalls eine vorgängige archäologische Untersuchung anordnet. Archäologisch untersuchte Bereiche oder Bereiche, in denen die archäologischen Befunde durch moderne Baumassnahmen bereits gestört sind, werden aus dem geschützten Bereich ausgeklammert. Entsprechende Abklärungen sind im Einzelfall mit den zuständigen Behörden vorzunehmen.

[3] Bei notwendig werdenden archäologischen Untersuchungen, verpflichtet sich die Kantonsarchäologie - in Berücksichtigung der Absichten der Bauherren - die Arbeiten speditiv durchzuführen und abzuschliessen.

E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 20 Fonds für Quartier-Infrastrukturen

[1] Für die Realisierung folgender Anlagen wird unter Federführung der Gemeinde ein Fonds geäufnet:

- Erstellung und Gestaltung des öffentlichen Grünraums inkl. Spielplatz in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (vgl. § 14 TZR)
- Rückbau der östlichen Betonbrücke im Frei- und Verkehrsraum (vgl. § 11 TZR) bis auf die historisch wertvolle Steinbogenbrücke inkl. Sanierung dieses historischen Bauwerkes

Die Gemeinde übernimmt die Federführung für die Projektierung und Umsetzung nebenstehender Massnahmen und für die Äufnung sowie die Verwaltung des entsprechenden Fonds.

[2] Die Finanzierung dieser Massnahmen erfolgt im Rahmen der Baugesuchsverfahren anteilmässig im Verhältnis der zu realisierenden Bruttogeschossflächen einzelner Baugesuche in den Wohn- und Geschäftszonen WG4 und WG2/6 sowie in den Bauzonen A und B mit Quartierplan-Pflicht. Die Gemeinde legt die anteilsmässigen Beitragshöhen aufgrund von Projektgrundlagen fest und ist verantwortlich für das entsprechende Inkasso.

Um eine fristgerechte Erstellung der Infrastrukturen zu ermöglichen, kann die Gemeinde zu verzinsende Vorleistungen erbringen.

Vom Regierungsrat nicht genehmigt

§ 21 Aufhebung früherer Beschlüsse

[1] Alle den Teilzonenvorschriften Areal Papierfabrik / Etzmatt gemäss dem vorliegenden Teilzonenreglement und dem dazugehörendem Teilzonenplan widersprechenden früheren Beschlüsse und Pläne sind aufgehoben. Insbesondere handelt es sich dabei um Zonenplaninhalte innerhalb des Teilzonenperimeters mit Genehmigungsbeschluss vom 13. Dezember 1984 der Baudirektion des Kantons BE und dazugehörende Zonenbestimmungen.

Planungszone vom 1. Juni 2004:
Formell nicht mehr aufgehoben werden muss die Planungszone gestützt auf § 53 RBG mit Gemeinderatsbeschluss vom 1. Juni 2004. Diese Zone gilt von Gesetzes wegen nur während 5 Jahren, ihre Rechtskraft endete entsprechend am 31. Mai 2009.

§ 22 Inkrafttreten

[1] Die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Der Planungshorizont der Zonenvorschriften beträgt gestützt auf das RPG ca. 15 Jahre.

F. BESCHLÜSSE

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	11. April 2011
Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:	14. Juni 2011
Referendumsfrist:	15. Juni bis 14. Juli 2011
Urnenabstimmung:	---
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 40	vom 06. Oktober 2011
Planauflage:	06. Oktober bis 05. November 2011

Namens des Gemeinderates

Der Präsident: Der Gemeindeverwalter a. i.:

GEMEINDE ZWINGEN

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 407 vom 12. März 2013

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 12 vom 21. 3. 2013

Der Landschreiber: Der Landschreiber: