



Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt

Beschluss

Nr. **13/02/07G**
Vom **09.01.2013**
P120435

Ratschlag betreffend Vorderer Jakobsberg: Aufhebung der Speziellen Bauvorschriften Nr. 149 und Neufestsetzung Bebauungsplan

12.0435.02, Bericht der BRK vom 03.12.2012

://: Zustimmung

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf §§ 101 und 105 Abs. 1 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹ und nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 12.0435.01 vom 27. März 2012 sowie in den Bericht der Bau- und Raumplanungskommission Nr. 12.0435.02 vom 3. Dezember 2012, beschliesst:

I. Aufhebung der geltenden speziellen Bauvorschriften Nr. 149 vom 17. April 1996

Der Grossratsbeschluss betreffend Festsetzung eines Überbauungsplans und Erlass von speziellen Bauvorschriften für das Gebiet "Vorderer Jakobsberg"; Birseckstrasse, Bürenfluhstrasse, Emil Angst-Strasse, Giornicostrasse, Hochwaldstrasse, Im Spitzacker, Seltisbergerstrasse, Zur Gempenfluh vom 17. April 1996 wird mit dem dazugehörigen Überbauungsplan (Plan Nr. 12'026 des Hochbau- und Planungsamtes vom 23.10.1995) sowie den zugehörigen Typenplänen aufgehoben.

II. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 13'625 des Planungsamtes vom 19.1.2012 wird verbindlich erklärt.

III. Wohnanteiländerung

Der Wohnanteiländerungsplan Nr. 13'627 des Planungsamtes vom 19.1.2012 wird verbindlich erklärt.

¹ SG 730.100.

IV. Festsetzung Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 13'623 des Planungsamtes vom 19.1.2012 wird verbindlich erklärt. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:

1. Zweck

Die Bebauungsplanung hat zum Zweck, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Siedlung am vorderen Jakobsberg derart festzulegen, dass mit ihnen eine bauliche Weiterentwicklung unter angemessener Respektierung des wertvollen Siedlungsscharakters erfolgen kann.

2. Wertvoller Siedlungscharakter

2.1 Der wertvolle Siedlungscharakter wird insbesondere geprägt durch:

- a) das dem Terrain sorgfältig angepasste Ortsbild, das durch die Grössenordnung und Stellung der einzelnen Bauvolumen geprägt ist, durch deren spezifischen Ausprägungen von Kubaturen und Dachformen, durch die starke Verbindung der Bebauung zu den Zwischen- und Freiräumen, sowie dem Ausblick aus der Siedlung in die Landschaft;
- b) die Einfachheit und Bescheidenheit des architektonischen Gebäudeausdrucks, sowie die qualitätsvolle Gestaltung der Freiräume;
- c) die weitgehende gestalterische Einheitlichkeit der Siedlungsteilbereiche.

2.2 Der Bebauungsplan gliedert die Siedlung hinsichtlich ihrer spezifischen Qualitäten in verschiedene Bereiche. Deren zentrale Charaktere liegen, über die in Ziff. 2.1 aufgeführten Eigenschaften hinaus, insbesondere in den folgenden Eigenschaften:

- a) für den Teilbereich A: in der Staffelung der ein- und zweigeschossigen Doppelhausbauvolumen mit den strassenparallelen Firstrichtungen und einheitlichen Baufluchten; in den einsichtigen Vorgärten;
- b) für den Teilbereich B: in der Einheitlichkeit der fächerförmig angeordneten zweigeschossigen Zeilenbauten; in den minimal individualisierten, einsichtigen Zwischen- und Freiräumen mit teilweise grosskronigem Baumbestand; in den fussläufig erschlossenen Hauszugängen;
- c) für den Teilbereich C: in der klaren räumlichen Fassung der Seltisbergerstrasse bei gleichzeitiger räumlicher Öffnung zwischen den Hauptbaukuben in Richtung Süd/Südost; in den weitgehend einheitlich gestalteten Dachaufbauten; in den einsichtigen und grünen Vorgärten;
- d) für den Teilbereich D: in der durch die Topographie bedingten Staffelung der rechtwinklig zum Hang gestellten und dabei um wenig versetzten Bauvolumen;
- e) für den Teilbereich E: in der Einheitlichkeit und zurücknehmenden Massstäblichkeit der Zeilen;
- f) für den Teilbereich F: in der Einheitlichkeit der Reihen in sich und untereinander und deren Rhythmisierung und Stellung im Terrain; in der einheitlichen Gestaltung der Längs- und Kopfassaden; in den fussläufig erschlossenen Hauszugängen;
- g) für den Teilbereich G: in der Einheitlichkeit der Gebäude sowie in der modulierten Landschaft in Verbindung mit der Stellung der Gebäude;
- h) für den Teilbereich H: in der strassenfolgenden Lage und der zurücknehmenden Höhe der Gebäude im Hang und den Gebäudewischenräumen sowie dem Bezug zur Landschaft;
- i) für den Teilbereich I: in der Durchgrünung und Öffnung zur Giornicostrasse;

- j) für den Sonderbereich S1: in der Betonung des Ortes mit einer Nutzung im öffentlichen Interesse bei gleichzeitiger Wahrung der Gesamtmasstäblichkeit der Siedlung;
- k) für den Sonderbereich S2: in der mit einem Zentrum versehenen bauzeitlichen Siedlungsdisposition.

3. Zulässigkeit von Massnahmen gemäss diesen Vorschriften

- 3.1 Bleibt der nach aussen sichtbare, wertvolle Siedlungscharakter der Gesamtüberbauung bzw. seiner Teil- und Sonderbereiche gewahrt, sind bauliche Veränderungen wie Aus- und Anbauten zulässig.
- 3.2 Soll durch bauliche Veränderungen – wie insbesondere dem Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen oder Um- oder Neubauten – vom nach aussen sichtbaren Bestand derart abgewichen werden, dass Elemente des wertvollen Siedlungscharakters berührt sind, so ist dies konzeptionell und in gestalterischer Hinsicht ausreichend zu begründen. Bei Eingriffen, welche über den Einzelbau hinausgehen, sind qualifizierte Verfahren erforderlich. Entsprechende Veränderungen und Eingriffe sind frühzeitig mit der zuständigen Stelle zu beraten.
- 3.3 Sich im Detail ergebende Abweichungen von der zonenüblichen Bebauung können ausnahmsweise bewilligt werden, insofern wichtige Gründe dafür sprechen, die öffentlichen sowie die wesentlichen nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben und eine positive Beurteilung gemäss Ziff. 3.1 oder 3.2 vorliegt.
- 3.4 Solaranlagen, Garten- und Veloschöpfe und Dachflächenfenster sind zulässig, insofern sie in gestalterischer Hinsicht im Einzelfall gut in das Siedlungsbild integriert sind. Sie werden gemäss den für die Stadt- und Dorfbild-Schonzone geltenden Verfahren behandelt.
- 3.5 Es sind nur durchsichtige oder Lebhäge zulässig.

4. Zuständigkeit

- 4.1 Die Zuständigkeit für die Beurteilung von baulichen Massnahmen gemäss Ziff. 3 entspricht derjenigen für die Beurteilung der Gestaltung von Bauten und Anlagen.
- 4.2 Die Zuständigkeit für die Beurteilung von baulichen Massnahmen gemäss Ziff. 3.3 liegt darüber hinaus auch bei der Planungsbehörde.
- 4.3 Das zuständige Departement kann Verfahren des Nachweises bezüglich der Zulässigkeit gemäss der Ziffer 3.1 speziell regeln.

5. Ausnahmen

Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

V. Abweisung der Einsprachen

Die im Ratschlag aufgeführten Einsprachen werden im Sinne der im Ratschlag dargestellten Erwägungen abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

VI. Schlussbestimmung

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum und wird nach Eintritt der Rechtskraft wirksam.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können.

Den Einsprecherinnen und Einsprechern ist dieser Beschluss zusammen mit dem zugrunde liegenden Ratschlag und dem dazu ergangenen Bericht der Bau- und Raumplanungskommission als Einspracheentscheid persönlich zuzustellen. Die Zustellung erfolgt nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder, im Falle eines Referendums, nach der Annahme dieses Beschlusses in der Volksabstimmung. Wird der Beschluss in der Volksabstimmung abgelehnt, so ist den Einsprecherinnen und Einsprechern eine persönliche Mitteilung zuzustellen, dass ihre Einsprache obsolet geworden ist.

Der Rekurs ist innerhalb von zehn Tagen nach der Zustellung dieses Beschlusses beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

Bei völliger oder teilweiser Abweisung des Rekurses können die amtlichen Kosten, bestehend aus einer Spruchgebühr sowie den Auslagen für Gutachten, Augenscheine, Beweiserhebung und andere besondere Vorkehren, der Rekurrentin oder dem Rekurrenten ganz oder teilweise auferlegt werden.