202

Basel
Vorderer Jakobsberg

GRB vom 9. Januar 2013

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf §§ 101 und 105 Abs. 1 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999 [1)] 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. 12026 des Hochbau- und Planungsamtes vom 23. Oktober 1995) sowie den zugehörigen Typenplänen aufgehoben.

II. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 13’625 des Planungsamtes vom 19. Januar 2012 wird verbindlich erklärt.

III.

IV. Festsetzung Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 13’623 des Planungsamtes vom 19. Januar 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 Siedlungscharakters 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.

[1)] SG 730.100.

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 Kopffassaden; 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 Gebäudezwischenräumen 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 Gesamtmassstäblichkeit 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 dafürsprechen, 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.

VI. Schlussbestimmung

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum und wird nach Eintritt der Rechtskraft wirksam. [2)]

[2)] Wirksam seit 24. 2. 2013.