

Quartierplanung «Bahnhof Nord»

Quartierplan-Reglement

Beschlussfassung

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------|-----------------------------------------|----|
| | Erlass | 4 |
| § 1 | Zweck und Ziele der Quartierplanung | 4 |
| § 2 | Geltungsbereich | 4 |
| § 3 | Bebauung | 4 |
| § 4 | Art und Mass der Nutzung | 5 |
| § 5 | Gestaltung der Bauten | 6 |
| § 6 | Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes | 7 |
| § 7 | Erschliessung und Parkierung | 8 |
| § 8 | Wärmeversorgung und Energieeffizienz | 9 |
| § 9 | Lärmschutz | 9 |
| § 10 | Ausnahmen und Abweichungen | 9 |
| § 11 | Schlussbestimmungen | 10 |
| | Beschlüsse und Genehmigung | 11 |

Erlass

Die Einwohnergemeinde Arlesheim erlässt – gestützt auf §§ 2 – 7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – die Quartierplan-Vorschriften «Bahnhof Nord». Diese Quartierplan-Vorschriften bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500).

Massgebende übergeordnete Gesetzgebungen (Kanton, Bund) sind zu beachten und werden in diesem Quartierplan-Reglement nicht speziell erwähnt.

§ 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung

Zweck

- ¹ Der Quartierplan «Bahnhof Nord» bezweckt eine geordnete haushälterische Nutzung des Bodens und die planerische Sicherstellung für eine Überbauung mit Wohn- und Geschäftsnutzung unter Beachtung nachstehender Zielsetzungen.

Ziele

- ² Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
 - a) Sicherstellung einer quartierverträglichen Siedlungsverdichtung auf der Grundlage eines Bebauungs- und Aussenraumkonzeptes;
 - b) Ausbildung eines städtebaulichen Akzentes mit Wohn- und Geschäftsnutzung beim Knoten Birseckstrasse – Bahnhofstrasse;
 - c) Ausbildung einer städtebaulichen Einheit mit ästhetischem Gesamteindruck durch Abstimmung von Architektur, Farbe und Materialien aufeinander;
 - d) Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise;
 - e) Ausbildung einer naturnahen Aussenraumgestaltung.

§ 2 Geltungsbereich

Geltungsbereich

Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

§ 3 Bebauung

*Definition
Bebauung mit
Hauptbauten*

- ¹ Die Bebauung des Areals ist im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) mit Baubereichen für Hauptbauten definiert. Weitere Hauptbauten sind nicht zulässig.

- Festlegungen der Baubereiche* ² Die Baubereiche definieren Lage, Ausdehnung, Höhe, Geschossigkeit und Dachform für die einzelnen Hauptbauten der Bebauung. Von den definierten Baubereichsbegrenzungen darf maximal um 0.5 m abgewichen werden. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.
- Messweise der Gebäudehöhe* ³ Die Gebäudehöhe der Baubereiche wird gemessen bis Oberkante des fertigen Dachrandes beim Baubereich A bzw. fertige Brüstung (ohne Geländer) beim Baubereich B. Die Definition der Gebäudehöhe erfolgt mittels Meereshöhe (M. ü. M.).
- Nebenbauten* ⁴ Als Nebenbauten gelten eingeschossige und unbeheizte Bauten wie überdachte Velounterstände, Schöpfe, Gerätehäuschen, überdachte Sitzplätze u. dgl.
- Nebenbauten können in Beachtung der Baulinien bzw. § 54 RBV und von § 57 RBV sowie der Bestimmungen zum Nutzungsmass gemäss § 4 und der Bestimmungen zum Aussenraum gemäss § 6 im Areal der Quartierplanung platziert werden.

§ 4 Art und Mass der Nutzung

- Nutzungsart* ¹ Für das Quartierplan-Areal gilt die Wohn- und Geschäftsnutzung (mässig störend) gemäss § 21 Abs. 3 RBG. Folgende mässig störende Betriebe sind nicht zulässig:
- a) Tankstelle
 - b) Autohandel, Autogewerbe
- Das Erdgeschoss (Baubereich B) ist der Geschäftsnutzung vorbehalten.
- Definition der baulichen Nutzung* ² Das Mass der baulichen Nutzung der Hauptbauten wird mit der Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV berechnet.
- Nicht anrechenbare Flächen und Bauteile* ³ Zur Bruttogeschossfläche (BGF) werden nicht angerechnet:
- a) Untergeschossflächen;
 - b) Lagerräume der Geschäftsnutzung im Erdgeschoss, welche weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
 - c) mindestens einseitig offene Balkone, Loggias, Terrassen und Pergolen;
 - d) ausserhalb der Bauten liegende Bauteile wie Treppen, Stützmauern, Lichtschächte, Überdachungen, Dachvorsprünge, Rampenanlagen, überdachte Zugangsbereiche u. dgl.;
 - e) Nebenbauten gemäss § 3 Abs. 4.

| | | |
|---------------------|-----------------------------------------------------|----------------------|
| <i>Nutzungsmass</i> | 4 a) bauliches Nutzungsmass für Baubereich A (BGF): | 3 200 m ² |
| | b) bauliches Nutzungsmass für Baubereich B (BGF): | 1 000 m ² |
| | c) bauliches Nutzungsmass für Nebenbauten: | 50 m ² |

Spielgeräte und ungedeckte Sitzgelegenheiten werden nicht zum Nutzungsmass für Nebenbauten gezählt.

§ 5 Gestaltung der Bauten

| | | |
|-----------------------------------------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Gestaltung allgemein</i> | 1 | Die Hauptbauten sind hinsichtlich der Gestaltung und Materialisierung der Fassaden als Einheit auszubilden. Materialien, Farbgebung und Architektur sind auch bei späteren Sanierungen sorgfältig aufeinander abzustimmen, damit ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck und eine gute Einpassung in das benachbarte Siedlungsgebiet entstehen. |
| | | Farbgebung und Materialisierung sind in Absprache mit dem Gemeinderat zu definieren. |
| <i>Dachgestaltung Hauptbauten</i> | 2 a) | Baubereich A: Flachdach |
| | b) | Baubereich B: Aussenraum, gestaltet gemäss § 6 Nicht für Wohnzwecke verwendete Hauptdachflächen beim Baubereich A haben ökologische Funktionen zu erfüllen (z. B. extensive Begrünung, Nutzung von Sonnenenergie oder Ähnliches). |
| <i>Dachgestaltung Nebenbauten</i> | 3 | Bei den Nebenbauten ist die Dachform frei. Jedoch muss die Dachform bei gleichen Arten von Nebenbauten einheitlich sein. |
| <i>Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelemente</i> | 4 | Die Gestaltung von Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelementen (Sitzplatz-Überdachungen, Vordächer, Markisen, Verglasungen, Trennelemente u. dgl.) muss einheitlich erfolgen. |
| | | Eine nachträgliche Erstellung von einzelnen oder mehreren Elementen kann nur auf der Grundlage eines Gestaltungskonzeptes vorgenommen werden. Das Gestaltungskonzept bedarf der Zustimmung des Gemeinderates. |
| <i>Technische Einrichtungen</i> | 5 | Technische Einrichtungen wie Entlüftungsbauteile, Liftüberbauten u. dgl. können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Liftüberbauten müssen um das Mass ihrer Überhöhung von der Fassadenflucht zurückversetzt werden. |
| | | In oder an der Fassade erforderlich platzierte Einrichtungen sind in die Fassadengestaltung zu integrieren. |

Einrichtungen für Firmenwerbung

- ⁶ Für Reklamen ist ein verbindliches Gesamtkonzept gemäss Reklamereglement als Gesuch dem Gemeinderat zu unterbreiten. Reklamen an Fassaden dürfen eine Fläche von insgesamt 5 % nicht überschreiten und sind in die Fassadengestaltung zu integrieren. Freistehend ist eine beleuchtete oder angeleuchtete Säule mit einem Volumen bis 2.5 m³ erlaubt. Dachreklamen, Fahnen und bewegliche Reklamen sind nicht zulässig.

§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Nutzung des Aussenraumes

- ¹ Die Nutzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) festgelegt.

Die Konkretisierung der Umgebungsgestaltung erfolgt in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches. Für die Konkretisierung des Aussenraums sind die nachfolgenden Bestimmungen massgebend.

Grünflächen

- ² Die Grünflächen sollen offen wirken und mit verschiedenen Bepflanzungselementen (z.B. Sträucher, Einzelbäume, Baumgruppen) naturnah gestaltet werden.

In den Grünflächen sind Spiel- und Aufenthaltsnutzungen mit entsprechenden Einrichtungen (Sitzgelegenheiten, Brunnen, Spielgeräte, Grilleinrichtungen u. dgl.) sowie Fusswege zulässig.

Erstellung Spiel- und Aufenthaltsflächen

- ³ Spiel- und Aufenthaltsnutzungen mit den entsprechenden Einrichtungen müssen mit der Realisierung der Quartierplanung erstellt werden.

Es ist eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Spiel- und Aufenthaltsflächen vorzunehmen und zu unterhalten. Art, Umfang und Standort sind in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches festzulegen. Bei veränderten Bedürfnissen können die Spiel- und Aufenthaltsflächen, in Absprache mit dem Gemeinderat, angepasst werden.

Standorte für Nebenbauten und Entsorgungseinrichtungen

- ⁴ Nebenbauten (z.B. gedeckte Veloabstellanlagen) sowie Entsorgungseinrichtungen (z.B. Abfallsammelstelle, Kompostplatz) müssen an zweckmässigen Standorten platziert werden. Art und Standorte sind in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches festzulegen.

- Bepflanzung* ⁵ Für die Bepflanzung gelten folgende Grundsätze:
- a) Verwendung von standortheimischen Arten (Bäume, Sträucher etc.) gemäss der Pflanzenliste der Gemeinde.
 - b) Die im Quartierplan ausgewiesenen Grünflächen sind zu begrünen, dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
 - c) Vornehmen von allfälligen Ersatzpflanzungen.
- Aufschüttungen und Abgrabungen* ⁶ Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Erstellung von Stützmauern sind im Rahmen des dem Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) zugrunde liegenden Bebauungs- und Aussenraumkonzepts gestattet.
- Wege und Plätze* ⁷ Wege und Plätze sind soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.
- Zutritts hinderung BLT-Areal* ⁸ Zur Verhinderung des Zugangs zum BLT-Areal ist eine Zutritts hinderung (Zaun) vorzusehen.
- Umgebungsplan* ⁹ Zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung kann der Gemeinderat im Rahmen des Baugesuchsverfahrens beim Bauinspektorat die Einreichung eines Umgebungsplans beantragen.
- Der Umgebungsplan ist Bestandteil der Baubewilligung und beinhaltet insbesondere:
- a) bestehendes und neu gestaltetes Terrain;
 - b) Lage, Dimensionierung und Materialisierung aller geplanten baulichen Elemente und Anlagen im Aussenraum (Erschliessungs- und Platzflächen, oberirdische Parkieranlagen, Stützmauern, Spiel- und Aufenthaltsflächen mit den entsprechenden Einrichtungen, Reklamesäule, Nebenbauten sowie Entsorgungseinrichtungen u. dgl.);
 - c) Gestaltung der Grünflächen sowie Art und Lage von Bepflanzungen gemäss Pflanzenliste der Gemeinde.

§ 7 Erschliessung und Parkierung

- Erschliessung des Quartierplan-Areals* ¹ Die Erschliessung des Areals der Quartierplanung erfolgt über die Bahnhofstrasse.
- Interne Erschliessung sowie Parkierung* ² Die interne Erschliessung wird im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) festgelegt. Die Parkierung (Stammparkplätze und Besucher- bzw. Kundenparkplätze) erfolgt in der unterirdischen Einstellhalle.

- Ausnahmefahrten* ³ Die Gebäudezufahrt ist für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) bis vor den Gebäudezugang der Hauptbauten sicherzustellen.
- Parkplatz-Vermietung* ⁴ Die Vermietung von Parkplätzen an Dritte ist nur gestattet, wenn der Parkierungsbedarf der Quartierplan-Überbauung nachweislich gedeckt ist. Besucherparkplätze dürfen weder fest vermietet noch dauernd belegt werden.
- Erstellung und Unterhalt der Erschliessungs- und Parkierungsanlagen* ⁵ Die im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) definierten Erschliessungs- und Parkierungsanlagen sind zu erstellen und zu unterhalten. Die gesetzlich erforderlichen Besucherplätze sind so einzurichten, dass deren Benutzbarkeit jederzeit gewährleistet ist.

§ 8 Wärmeversorgung und Energieeffizienz

- Erzeugung Wärmeenergie* ¹ Zur Erzeugung von Wärmeenergie sollen keine fossilen Energieträger eingesetzt werden.
- Energieeffizienz* ² Die Anforderungen des MINERGIE-P-Standards oder vergleichbarer Standards zur baulichen Energieeffizienz gelten als Zielgrössen. Mit dem Baugesuch sind die entsprechenden Nachweise zu erbringen.

§ 9 Lärmschutz

- Lärmempfindlichkeitsstufe* Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärm-Empfindlichkeits-Stufe (LES) III.

§ 10 Ausnahmen und Abweichungen

- Ausnahmen* 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.
- Voraussetzung für Ausnahmen* ² Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Quartierplanung gemäss § 1 vorliegt. Die durch den Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) definierte Gesamtkonzeption betreffend Überbauung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung darf durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden.
- Abweichungen* ³ Grössere Abweichungen von der im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplan-Vorschriften erfolgen.

§ 11 Schlussbestimmungen

*Überwachung
des Vollzugs*

¹ Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

Inkrafttreten

² Die Quartierplan-Vorschriften «Bahnhof Nord» treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Mit der Inkraftsetzung werden die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Arlesheim im Bereich des Quartierplanperimeters aufgehoben.

Beschlüsse und Genehmigung

GEMEINDE

Beschluss des Gemeinderates: _____

Beschluss der Gemeindeversammlung: _____

Referendumsfrist: _____

Urnenabstimmung: _____

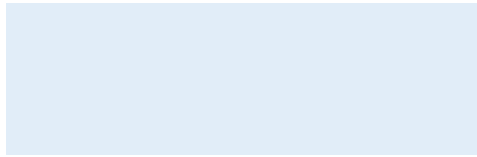
Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. _____: _____

Auflagefrist: _____

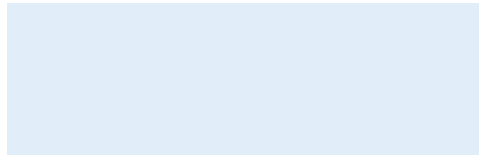
Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Leiter Gemeindeverwaltung:



Karl-Heinz Zeller Zanolari



Thomas Rudin

KANTON

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. _____ vom _____

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. _____ vom _____

Der Landschreiber

