



Gemeinde Arlesheim
Kanton Basel-Landschaft

Gemeindeversammlung 20. Juni 2013
Beilage zu Traktandum 2:
Quartierplan «Uf der Höchi – II»

Quartierplanung «Uf der Höchi – II»

Quartierplan-Reglement

Inhaltsverzeichnis

Erlass	4
§ 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung	4
§ 2 Geltungsbereich der Quartierplanung	5
§ 3 Zulässige Bauten	5
§ 4 Art und Mass der Nutzung	6
§ 5 Gestaltung der Bauten	7
§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes	8
§ 7 Gefahrenzonen	12
§ 8 Erschliessung und Parkierung	13
§ 9 Ver- und Entsorgung	14
§ 10 Lärmschutz	14
§ 11 Ausnahmen und Abweichungen	14
§ 12 Schlussbestimmungen	15

Erlass

Die Einwohnergemeinde Arlesheim erlässt – gestützt auf §§ 2–7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – über die Parzelle Nr. 549 die Quartierplan-Vorschriften «Uf der Höchi – II». Diese Quartierplan-Vorschriften bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500).

§ 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung

Zweck

- ¹ Der Quartierplan «Uf der Höchi – II» bezweckt eine geordnete haushälterische Nutzung des Bodens und die planerische Sicherstellung einer attraktiven Wohnüberbauung unter Beachtung der speziellen Lage und Umgebung gemäss den Zielsetzungen nach § 1 Abs. 2.

Ziele

- ² Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- a) Sicherstellung einer quartierverträglichen Siedlungsverdichtung auf der Grundlage eines Bebauungs- und Aussenraumkonzeptes;
 - b) Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Wohnüberbauung, welche sich gut in die vorhandene Topografie und in das benachbarte Siedlungsgebiet einpasst;
 - c) Ausbildung einer städtebaulichen Einheit mit ästhetischem Gesamteindruck durch Abstimmung von Architektur, Farbe und Materialien der Baukörper aufeinander;
 - d) Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise unter Einhaltung des MINERGIE-P-Standards;
 - e) Ausbildung einer attraktiven und grosszügigen Aussenraumgestaltung durch eine differenzierte und vernetzende Grün- und Freiraumgestaltung im Sinne des ökologischen Ausgleichs;
 - f) Erhaltung der Kleingewässerstruktur mit dazugehörigem Uferbereich (Schwinbächli);
 - g) Sicherstellung des Hochwasserschutzes innerhalb des Quartierplan-Areals.

§ 2 Geltungsbereich der Quartierplanung

*Geltungs-
bereich*

- ¹ Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planellemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.
- ² Die Quartierplan-Vorschriften regeln insbesondere:
 - a) Art und Mass der Nutzung des Areals und der Bauten;
 - b) Lage, Grösse und Gestaltung der ober- und unterirdischen Bauten;
 - c) Nutzung, Gestaltung und Unterhalt der Aussenräume und Aussenraumelemente;
 - d) Erschliessung, Parkierung sowie Ver- und Entsorgung;
 - e) Lärm- und Hochwasserschutz;
 - f) Energiestandard;
 - g) Ausnahmen und Abweichungen, Vollzug der Quartierplan-Vorschriften.
- ³ Massgebende übergeordnete Gesetzgebungen (Kanton, Bund) sind zu beachten und werden in diesem Reglement nicht speziell erwähnt.

§ 3 Zulässige Bauten

*Haupt-
bauten*

- ¹ Es dürfen nur Hauptbauten in den im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) dafür definierten Baubereichen erstellt werden.

*Bau-
bereiche
für
Haupt-
bauten*

- ² Die Baubereiche der Hauptbauten im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) begrenzen Lage, Grösse, Höhe und Geschossigkeit der zulässigen Hauptbauten. Von den definierten Baubereichsbegrenzungen darf maximal um 0.5 m abgewichen werden. Sie bedürfen der Zustimmung der Gemeinde.

*Messweise
der
Gebäude-
höhe*

- ³ Die Gebäudehöhe für die Baubereiche der Hauptbauten wird gemessen bis Oberkante des fertigen Dachrandes. Die Definition der Gebäudehöhe erfolgt mittels Meereshöhe (m ü. M.).

*unter-
irdische
Bauten*

- ⁴ Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegt. Verschiebungen und Grössenänderungen sind zulässig, wenn sie nach aussen nicht nachteilig in Erscheinung treten und wenn das städtebauliche, aussenräumliche und erschliessungsmässige Gesamtkonzept dadurch nicht beeinträchtigt wird.

An- und
Neben-
bauten

⁵ An- und Nebenbauten sind im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) mit Ausnahme der Nebenbaute am Bärenbrunnenweg nicht festgelegt. Weitere An- und Nebenbauten können in Beachtung der Baulinien bzw. § 54 RBV und von § 57 RBV sowie den Bestimmungen zum Nutzungsmass gemäss § 4 und den Bestimmungen zum Aussenraum gemäss § 6 im Areal der Quartierplanung platziert werden.

Als An- und Nebenbauten gelten eingeschossige und unbeheizte Bauten wie überdachte Velounterstände, Schöpfe, Gerätehäuschen, überdachte Siedlungserholungseinrichtungen, überdachte Sitzplätze u. dgl.

§ 4 Art und Mass der Nutzung

Nutzungs-
art

¹ Das Quartierplan-Areal ist der Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG vorbehalten.

Definition
der bauli-
chen
Nutzung

² Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV festgelegt.

nicht zur
Nutzfläche
zählend

³ Nicht zur Bruttogeschossfläche (BGF) werden gerechnet:

- a) unterirdische Bauten bzw. Untergeschossflächen;
- b) innerhalb der Bauten angeordnete unbeheizte Erschliessungsflächen samt der dazugehörenden Erschliessungsanlagen (Treppen- und Liftanlagen);
- c) Mehrstärken der Aussenwandkonstruktion über 38 cm zur Erreichung des MINERGIE-P-Standards;
- d) mindestens einseitig offene Balkone, Loggias, Terrassen und Pergolen;
- e) ausserhalb der Bauten liegende Bauteile wie Treppen, Stützmauern, Lichtschächte, Überdachungen, Dachvorsprünge, Rampenanlagen, überdachte Zugangsbereiche u. dgl.;
- f) An- und Nebenbauten gemäss § 3 Abs. 5.

Nutzungs-
mass

- ⁴ a) bauliches Nutzungsmass für Hauptbauten (BGF): 7800 m²
b) bauliches Nutzungsmass für An- und Nebenbauten:
– Baubereich A bis E pro Baubereich
(für überdeckte Sitzplätze): 20 m²
– Baubereich F bis I pro Baubereich (generell): 62 m²
– im Aussenbereich C (generell): 250 m²
– für den im Quartierplan ausgewiesenen Baubereich
für eine Nebenbaute am Bärenbrunnenweg: 100 m²
Spielgeräte und Sitzgelegenheiten werden nicht zum Nutzungsmass für An- und Nebenbauten gezählt.

§ 5 Gestaltung der Bauten

Gestaltung
allgemein

- 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 an das benachbarte Siedlungsgebiet entstehen. Farbgebung und Materialisierung sind in Absprache mit der Gemeinde zu definieren.

Dach-
gestaltung
Haupt-
bauten

- ² Die Hauptbauten sind mit einem Flachdach zu erstellen. Nicht begehbare Dachflächen sind extensiv zu begrünen (Dachfläche Attikageschoss etc.).

Dach-
gestaltung
An- und
Neben-
bauten

- ³ Bei den An- und Nebenbauten ist die Dachform frei. Jedoch muss die Dachform bei gleichen Arten von An- und Nebenbauten einheitlich sein.

Attika-
geschoss

- ⁴ In den Baubereichen A bis D und F bis I ist das oberste Geschoss als Attikageschoss auszubilden. Attikageschosse (inkl. Räume von technischen Einrichtungen) dürfen zu maximal 70% der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses erstellt werden.

In den Baubereichen A bis D ist der Rücksprung durchgehend auf der südwestlichen Gebäudeseite anzuordnen. Bei den Baubereichen F bis I sind jeweils zwei Rücksprünge in den diagonal gegenüberliegenden Gebäudeecken anzuordnen. Fassadenrücksprünge müssen mind. 25% der jeweiligen Fassade aufweisen.

Belichtung

- ⁵ Zur Belichtung von Räumen unter dem Dach sind Dacheinschnitte, verglaste Öffnungen, Oberlichter u. dgl. gestattet.

*Solar-
anlagen*

⁶ Die Erstellung von Solaranlagen (Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) ist auf den Dachflächen der Hauptbauten gestattet. Die Festlegung der Anordnung erfolgt in Absprache mit der Gemeinde. Die im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierte Gebäudehöhe darf um maximal 1.0 m überschritten werden. Dabei müssen sie um das Mass ihrer Überhöhung von der Fassadenflucht zurückversetzt werden.

*technische
Bauteile*

⁷ 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.

§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

*Gliederung
des
Aussen-
raumes*

¹ Die Nutzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegt. Er gliedert sich in folgende Teilbereiche:

- a) Uferschutzzone
- b) Aussenbereich A mit zulässiger Gartennutzung
- c) Aussenbereich B ohne zulässige Gartennutzung
- d) Aussenbereich C
- e) Erschliessungs- und Parkierungsflächen

Die Konkretisierung der Aussenraumgestaltung erfolgt in der Stufe des Baugesuches im Umgebungsplan gemäss § 6 Abs. 15.

*Ufer-
schutz-
zone*

² Die im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) ausgeschiedene Uferschutzzone entlang des Schwinbächlis richtet sich nach den Bestimmungen gemäss § 13 RBV. Die Fläche der Uferschutzzone muss sowohl für die Öffentlichkeit als auch für die Bewohnerschaft des Quartierplan-Areals unzugänglich bleiben. Davon ausgenommen ist eine einzelne Fusswegverbindung vom Aussenbereich C über das Schwinbächli.

Der vorhandene Baum- und Gebüschbestand in der Uferschutzzone ist zu belassen und fachgerecht zu pflegen sowie gegebenenfalls zu ergänzen. Pflege und Unterhalt sowie Ergänzungsmaßnahmen sind mit der Gemeinde zu vereinbaren.

Bauliche Massnahmen und/oder Terrainveränderungen sind ausschliesslich im Zusammenhang mit der Erstellung von Hochwasserschutzmassnahmen gemäss § 7 Abs. 2 sowie mit der Erstellung einer Fussgängerverbindung zulässig.

Die Fusswegverbindung über das Schwinbächli ist mit der Realisierung der Quartierplan-Überbauung zu erstellen.

*Ökologische
Ausgleichs-
fläche*

³ In Ergänzung zur Uferschutzzone ist eine zusammenhängende Fläche im Umfang von 320 m² als ökologische Ausgleichsfläche anzulegen. Die Anordnung der ökologischen Ausgleichsfläche wird in Absprache mit der Gemeinde festgelegt. Die Flächen des Hains gemäss § 6 Abs. 8 dürfen nicht mit angerechnet werden.

*Aussen-
bereiche
A und B*

⁴ Die Aussenbereiche A und B sollen offen wirken und mit verschiedenen Bepflanzungselementen (z.B. Sträucher, Einzelbäume, Baumgruppen) naturnah gestaltet werden. Innerhalb der Aussenbereiche A und B dürfen Fusswege (unversiegelt) sowie Sitzplätze (gedeckt/ungedeckt) realisiert werden. Sitzplätze sind angrenzend an den Hauptbau zu erstellen. Nicht gestattet sind Einfriedungen jeglicher Art.

Innerhalb des Aussenbereichs A dürfen private Gärten angelegt werden. Gärten können durch Bepflanzung oder Hecken abgegrenzt werden.

Innerhalb des Aussenbereichs B ist eine private Gartennutzung bzw. private Gartengestaltung nicht zulässig. Davon ausgenommen ist die Erstellung von Sitzplätzen.

*Aussen-
bereich C*

⁵ Der Aussenbereich C dient zur Erschliessung der Baubereiche und als Spiel- und Aufenthaltsflächen. Zulässig ist die Erstellung von Erschliessungsanlagen und Gebäudezugängen, die Erstellung von Ausseninfrastruktur-Einrichtungen (Spiel- und Verweilflächen, multifunktionale Plätze, Sitzgelegenheiten, Brunnen, Spielgeräte, Veloabstellanlagen und dergleichen) und die Erstellung von Grünflächen, private Aussenraumbereiche für den Baubereich E sowie Baumpflanzungen.

Im Aussenbereich C ist eine Mindestfläche von 700 m² als Grünfläche anzulegen. Die Grünflächen müssen nicht zusammenhängend angeordnet werden. Sie sind jedoch mehrheitlich so anzuordnen, dass sie die Fortsetzung der Grünflächen im Aussenbereich B bilden.

Vorplatzbereich

⁶ Im Vorplatzbereich dürfen in Ergänzung zu § 6 Abs. 4 zu den Baubereichen I bis F gehörende Sitzplätze (gedeckt/ungedeckt) und Einfriedungen erstellt werden. Zwischen den Baubereichen dürfen sie als Fortsetzung des Aussenbereichs A gestaltet werden.

Erstellung der Ausseninfrastruktur-Einrichtungen

⁷ Ausseninfrastruktur-Einrichtungen müssen mit der Realisierung der Quartierplanung erstellt werden. Umfang und Ausstattung der Einrichtungen erfolgt in Absprache mit der Gemeinde vor Eingabe des Baugesuches.

Bereich für Hain

⁸ Der Bereich für Hain ist mit einer Strauch- und Niederstammvegetation mit einer Mindestfläche von 500m² zu bepflanzen. Die Bepflanzung muss nicht zusammenhängend vorgenommen werden. Nicht zulässig ist die Erstellung von Teich- und Weiheranlagen. Er ist Bestandteil des gemeinschaftlichen Aussenraumbereiches und ist zugänglich zu gestalten. Nicht gestattet sind jegliche Formen von An- und Nebenbauten gemäss § 3 Abs. 5.

Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelemente

⁹ Die Erstellung 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 der Gemeinde.

Standorte für An- und Nebenbauten

¹⁰ Standorte von allfälligen An- und Nebenbauten (Veloabstellanlage, Abfallsammelstelle u. dgl.) müssen sich in die Überbauung und in den Aussenraum integrieren.

Bepflanzung

¹¹ Für die Bepflanzung sind standortheimische Arten (Bäume, Sträucher etc.) gemäss der Pflanzenliste der Gemeinde zu verwenden. Alle diese natürlichen Aussenraumelemente sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.

Im Aussenbereich C sind mindestens 10 kronenbildende Bäume zu pflanzen. Die Bäume können auch im Bereich für Erschliessungsflächen und Plätze gepflanzt werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen

¹² Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Rahmen der im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) dargestellten Terrainmodellierung zulässig.

*Wege und
Plätze*

¹³ Wege und Plätze sind soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten. Die Fusswegverbindung über die Uferschutzzone bzw. das Schwinbächli gemäss § 6 Abs. 2 ist, ohne den erforderlichen Steg über das Schwinbächli, unversiegelt anzulegen oder als Steg über die gesamte Uferschutzzone auszubilden. Die Fusswegverbindung kann geradlinig oder abgewinkelt geführt werden.

*Erstellung und
Unterhalt
Grünflächen
bzw. Grün-
elemente*

¹⁴ Die Grünflächen, der Hain sowie der Uferschutzbereich sind durch die jeweiligen Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. Berechtigten zu erstellen und zu unterhalten.

*Umgebungs-
plan*

¹⁵ Der Umgebungsplan im Massstab 1:100 ist integrierender Bestandteil der Baubewilligung. Die Umgebungsgestaltung erfolgt in Absprache mit der Gemeinde. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere:

- a) bestehendes und neu gestaltetes Terrain;
- b) Lage, Dimensionierung und Materialisierung aller baulichen Elemente und Anlagen (Erschliessungs- und Platzflächen, oberirdische Parkierungsanlagen Stützmauern, Sitzplätze, Spiel- und Aufenthaltsflächen mit den entsprechenden Einrichtungen, Hochwasserschutzmassnahmen, Fusswegverbindung über das Schwinbächli, allfällige An- und Nebenbauten u. dgl.);
- c) Gestaltung der Grünflächen sowie Art und Lage von Bepflanzungen gemäss Pflanzenliste der Gemeinde;
- d) Nachweis der Fläche des Uferschutzbereiches, der ökologischen Ausgleichsfläche und des Hains;
- e) Lage und Materialisierung von Entsorgungseinrichtungen (Abfallsammelstellen, Kompostplätze für Küchen- und Gartenabfälle).

§ 7 Gefahrenzonen

Anforde-
rung

¹ Gestützt auf die Naturgefahrenkarte für die Gefährdung Wasser sind in den Gefahrenzonen Überschwemmung (geringe bzw. mittlere Gefährdung) entsprechende Massnahmen zur Verhinderung von Schäden durch eindringendes Wasser vorzusehen (Hochwasser). Als potentielle Hochwasserhöhe gilt das neue bzw. gestaltete Terrain plus 25cm (maximale Fliesstiefe bei 300-jährigem Ereignis gemäss Naturgefahrenkarte). Höhere Fliesstiefen infolge von Einstau bzw. Rückstau sind zu berücksichtigen.

Bauten und Bauteile unterhalb der potentiellen Hochwasserhöhe, sofern sie als Massnahmen gegen Hochwasser angewendet werden, müssen den Beanspruchungen bei Hochwasser (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) genügen bzw. standhalten. Öffnungen (Lichtschächte, Fensteröffnungen, Treppenabgänge u. dgl.) unterhalb der potentiellen Hochwasserhöhe sind baulich vor Hochwasser zu schützen.

Mass-
nahmen

² Die Massnahmen für den Hochwasserschutz müssen die Anforderungen gemäss § 7 Abs. 1 erfüllen. Hochwasserschutz-Massnahmen entlang des Schwinbächlis sind ausserhalb und/oder im Grenzbereich der Uferschutzzone zu erstellen. Die Ausführung der Hochwasserschutz-Massnahmen entlang des Schwinbächlis ist mit ingenieur-biologischen Mitteln vorzunehmen.

³ Die Fusswegverbindung über das Schwinbächli gemäss § 6 Abs. 2 darf die vorhandene Hochwassergefährdung nicht verschärfen und es darf keine wirkungsreduzierende Beeinträchtigung der Hochwasserschutz-Massnahmen durch die Fusswegverbindung ausgehen.

Nachweis
und
Abstimmung
der
Mass-
nahmen

⁴ Hochwasserschutz-Massnahmen sind im Rahmen des Baugesuches nachzuweisen bzw. darzustellen und zu beschreiben. Bei Anwendung von verschiedenen Hochwasserschutz-Massnahmen sind die Massnahmen aufeinander abzustimmen.

Realisie-
rungszeit-
punkt

⁵ Hochwasserschutz-Massnahmen sind mit der Realisierung der Quartierplan-Überbauung zu erstellen.

§ 8 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung des Quartierplan-Areals

¹ Die Erschliessung des Areals der Quartierplanung erfolgt über den Finkelerweg (unterirdische Autoeinstellhalle mit Stamm- und Besucherparkplätzen) sowie über den Bärenbrunnenweg (oberirdische Besucherparkplätze/Gebäudezugang für Langsamverkehr/Ausnahmefahrten).

interne Erschliessung sowie Parkierung

² Die interne Erschliessung sowie Parkierung wird im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegt. Die Erschliessung der Baubereiche erfolgt über den Aussenbereich C. In Ergänzung dazu, sind in den Aussenbereichen A und B die Erstellung von Fusswegen gestattet. Die oberirdischen Parkplätze sind den Besuchern des Quartierplan-Areals vorbehalten.

Ausnahmefahrten

³ Die Gebäudezufahrt ist für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) bis vor den Gebäudezugang der Hauptbauten sicherzustellen.

Gebäudeerschliessung

⁴ Der Zugang zu den Hauptbauten erfolgt von dem im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegten Aussenbereich C aus.

Anzahl Abstellplätze

⁵ Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach den Bestimmungen der Verordnung zum RBG, für Velos nach den Empfehlungen gemäss ARP-Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Velos/Mofas.

Parkplatzvermietung

⁶ Die Vermietung von Parkplätzen in der unterirdischen Autoeinstellhalle an Dritte ist nur gestattet, wenn der Parkierungsbedarf der Quartierplan-Überbauung nachweislich gedeckt ist. Besucherparkplätze (ober- und unterirdisch) dürfen weder fest vermietet noch dauernd belegt werden. Die unterirdischen Besucherparkplätze müssen jederzeit frei zugänglich sein.

Zugänglichkeit Autoeinstellhalle

⁷ Die Zugänglichkeit der unterirdischen Autoeinstellhalle muss von jedem Haus aus gewährleistet sein.

Öffentliche Fusswegverbindung

⁸ Zur Ergänzung des öffentlichen Fusswegnetzes ist gemäss dem Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) zwischen dem Bärenbrunnenweg und der Strasse «Auf der Höhe» eine Fusswegverbindung zu erstellen.

Erstellung und Unterhalt der Erschliessungsflächen

⁹ Alle Erschliessungsflächen innerhalb des Quartierplan-Perimeters sind durch die jeweiligen Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. Berechtigten zu erstellen und zu unterhalten.

§ 9 Ver- und Entsorgung

*Energie-
konzept*

¹ Bei der Wärmeerzeugung sind umweltfreundliche und energie-sparende bzw. energieeffiziente Konzepte vorzusehen. Das Konzept ist vor Einreichung des Baugesuches der Gemeinde und dem Kanton zur Prüfung einzureichen.

MINERGIE

² Die Hauptbauten erfüllen die Anforderungen des MINERGIE-P-Standards gemäss Reglement der Qualitätsmarke MINERGIE. Zur Sicherung des Qualitätsstandards ist der MINERGIE-P-Standard bei Baubeginn mit einer anerkannten Fachstelle festzulegen.

*Abfallent-
sorgung*

³ Für die Abfallentsorgung sind in Absprache mit der Gemeinde entsprechende Standorte bzw. allfällige Anlagen im Aussenraum zu definieren und im Umgebungsplan gemäss § 6 Abs. 15 auszuweisen.

§ 10 Lärmschutz

*Lärmemp-
findlich-
keitsstufe*

Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärm-Empfindlichkeits-Stufe (LES) II.

§ 11 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.

*Voraus-
setzung 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 Schnitte, 1:500) definierte Gesamtkonzeption betreffend Überbauung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung darf durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden.

*Abweichun-
gen*

³ Grössere Abweichungen von der im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplan-Vorschriften erfolgen.

§ 12 Schlussbestimmungen

*Dienstbar-
keiten bei
Parzellie-
rung*

¹ Bei Parzellenmutationen innerhalb des Quartierplan-Areals gelten daraus entstehende Rechte und Lasten (Dienstbarkeiten) zur Sicherstellung der Realisierung und der Funktionalität der Quartierplanung gegenseitig als erteilt.

*Genehmi-
gungs-
vorausset-
zung*

² Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass ein allfälliger Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG von den entsprechenden Vertragsparteien in unterzeichneter Form vorliegt.

*Überwa-
chung des
Vollzugs*

³ Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

Inkrafttreten

⁴ Die Quartierplan-Vorschriften «Uf der Höchi – II» treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

*Aufhebung
früherer
Beschlüsse*

⁵ Die bisherigen Vorschriften der Quartierplanung «Uf der Höchi» vom 23. November 2006 werden mit der Inkraftsetzung der Quartierplanung «Uf der Höchi – II» aufgehoben.

Beschlüsse und Genehmigung

GEMEINDE

Beschluss des Gemeinderates:

Beschluss der Gemeindekommission:

Beschluss der Gemeindeversammlung:

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

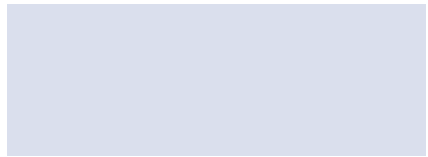
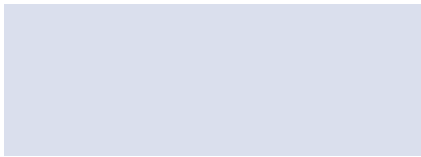
Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr.:

Auflagefrist:

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeverwalterin:



Karl-Heinz Zeller-Zanolari

Barbara Fischer

KANTON

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

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschreiber

