
Quartierplanung "Finkelerweg"

Quartierplan-Reglement

Beschlussfassung



Impressum

Auftraggeber	Gschwind Architekten Austrasse 37 4051 Basel
Auftragnehmer	 Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG www.stierli-ruggli.ch
Bearbeitung	Ralph Christen, Brigitte Bauer
Version	6032_QP_Finkelerweg_Reglement_Beschlussfassung.docx

Inhaltsverzeichnis

	Erlass	1
§ 1	Zweck und Geltungsbereich der Quartierplanung	1
§ 2	Art und Mass der Nutzung	1
§ 3	Bebauung	2
§ 4	Nutzung und Gestaltung des Aussenraums	3
§ 5	Erschliessung und Parkierung	4
§ 6	Realisierung, Ausnahmen und Abweichungen	5
§ 7	Schlussbestimmungen	5
	Beschlüsse und Genehmigung	6
Anhang 1	Richtungsweisende Konzeption der Aussenraumgestaltung	7

Erlass

Die Einwohnergemeinde Arlesheim erlässt, gestützt auf §§ 2-7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, die Quartierplan-Vorschriften "Finkelerweg". Diese Quartierplan-Vorschriften bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan.

§ 1 Zweck und Geltungsbereich der Quartierplanung

<i>Zweck</i>	1	Die Quartierplanung "Finkelerweg" bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebauliche sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.
<i>Geltungsbereich</i>	2	Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

§ 2 Art und Mass der Nutzung

<i>Nutzungsart und Lärmempfindlichkeitsstufe</i>	1	Im Quartierplan-Areal gilt die Wohnnutzung nach § 21 Abs. 1 RBG und die Lärmempfindlichkeitsstufe II nach Art. 43 Abs. 1-b LSV.
<i>Mass der Nutzung</i>	2	Das Mass der baulichen Nutzung der Hauptbauten wird mittels der Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV festgelegt. Für Nebenbauten gilt als Nutzungsmass die überdachte Grundfläche.
<i>Anrechenbare Flächen und Bauteile</i>	3	Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden gerechnet: <ul style="list-style-type: none">a. Oberirdische Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauern;b. Alle Dachgeschossflächen, unabhängig von deren Nutzung (inkl. Wände, Treppen, Gänge etc.), welche innerhalb des Dachprofils eine Höhe von mindestens 1.50m von der Oberkante Dachgeschossboden bis zur Unterkante Dachkonstruktion aufweisen;c. Untergeschossflächen inkl. zugehörige Trennwände und Umfassungsmauern, Treppen und Zugänge, welche unabhängig von der Nutzung die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllen;d. Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen;e. Offene Laubengänge
<i>Nicht anrechenbare Flächen und Bauteile</i>	4	Zur Bruttogeschossfläche werden nicht gerechnet: <ul style="list-style-type: none">a. Jene Teilflächen von Aussenwandquerschnitten, welche eine Dicke von 35 cm überschreiten;b. Mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone;c. Mindestens einseitig offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze;d. Nebenbauten gemäss § 3 Abs. 3;e. Unterirdische Bauten und Bauteile
<i>Nutzungsmass für Hauptbauten</i>	5	Für die Baubereiche (Hauptbauten) sind maximal folgende Bruttogeschossflächen zulässig: <ul style="list-style-type: none">- Baubereich 1: 2'300 m²- Baubereich 2: 1'000 m² <p>Zwischen den Baubereichen ist ein Nutzungstransfer von maximal 5 % zulässig.</p>

<i>Nutzungsmass für Nebenbauten</i>	⁶	Das Nutzungsmass für Nebenbauten beträgt insgesamt maximal 240 m ² . Dabei gelten folgende Maximalmasse: <ul style="list-style-type: none">– Strickbau: max. 40 m²– Übrige Nebenbauten: max. 35 m² pro Baute
-------------------------------------	--------------	--

§ 3 Bebauung

<i>Hauptbauten</i>	¹	<p>Hauptbauten dürfen nur innerhalb der im Quartierplan dafür definierten Baubereiche erstellt werden. Diese begrenzen Lage, Dimensionierung und Geschossigkeit der Hauptbauten.</p> <p>Beim Baubereich 1 muss das bauliche Volumen mindestens drei Höhenstufen aufweisen. Die Versatzhöhe muss dabei jeweils mindestens 0.5 m betragen.</p> <p>Die Staffelung der Bauten ist in der Situation bei beiden Baubereichen mit einem weiteren Versatz gemäss Festlegung im Quartierplan pro einzelne Gebäudestaffelung auszubilden.</p>
<i>Energieeffizienz</i>	²	Für Hauptbauten gilt der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltende Grenzwert des MINERGIE-P-ECO-Standards (Gesamtenergiebedarf).
<i>Nebenbauten</i>	³	<p>Als Nebenbauten gelten eingeschossige, unbeheizte Bauten wie Gartenhäuschen, überdachte Velounterstände, überdachte Entsorgungseinrichtungen, überdachte Aussensitzplätze, sowie der bestehende Strickbau. Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen (nicht überdacht) sowie eine ungedeckte Einstellhallenrampe gelten nicht als Nebenbauten.</p> <p>Nebenbauten können in Beachtung der Baulinien bzw. unter Berücksichtigung von § 54 RBV und § 57 RBV sowie den Bestimmungen zum Nutzungsmass gemäss § 2 und den Bestimmungen zum Aussenraum gemäss § 4 im Areal der Quartierplanung platziert werden.</p>
<i>Unterirdische Bauten</i>	⁴	Unterirdische Bauten und Bauteile sind zulässig, sofern sie nicht in Erscheinung treten und das aussenräumliche Gesamtkonzept der Quartierplanung nicht beeinträchtigen. Unterirdische Bauten im Bereich Obstbaum-Hain müssen eine Überdeckung von mindestens 1.2 m Höhe aufweisen.
<i>Messweise der Gebäudehöhe</i>	⁵	<p>Die Definition der Gebäudehöhe der Hauptbauten erfolgt mittels Angabe in Meter über Meer (m. ü. M.) und wird im Quartierplan für die einzelnen Baubereiche festgelegt. Die Gebäudehöhe wird bis Oberkante des fertigen Dachrandes gemessen.</p> <p>Nebenbauten dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 4.5 m und eine maximale traufseitige Fassadenhöhe von 3.0 m aufweisen. Der bestehende Strickbau kann ungeachtet der maximalen Gebäudehöhe an anderer Stelle wiederaufgebaut werden.</p>
<i>Dachgestaltung</i>	⁶	Die Hauptdachflächen sind als Flachdächer auszubilden und haben ökologische Funktionen zu erfüllen (z.B. Dachbegrünung unter Berücksichtigung der Biodiversität, Nutzung von Sonnenenergie oder Ähnliches). Die Nutzung von Sonnenenergie erfolgt in Kombination mit einer Dachbegrünung, wobei sich die Ausgestaltung nach der Norm SIA 312 richtet. Bei Nebenbauten ist die Dachform frei.
<i>Technische Bauteile</i>	⁷	Technische Bauteile wie Entlüftungsbauteile, Liftüberbauten, u. dgl. können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Liftüberbauten müssen bei den Flachdachbauten um das Mass ihrer Überhöhung von der Fassadenflucht zurückversetzt werden.

- Gestaltung* 8 Materialien, Farbgebung und Architektur der Überbauung sind – auch bei späteren Sanierungen – sorgfältig aufeinander abzustimmen, damit ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck und eine gute Einpassung an das benachbarte Siedlungsgebiet entstehen.
- Bei grossflächigen Verglasungen ist reflexionsarmes Glas zu verwenden. Dem Schutz vor Vogel-Kollisionen ist Rechnung zu tragen.
- Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelemente* 9 Die Gestaltung von Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelementen (Sitzplatz-Überdachungen, Vordächer, Markisen, Verglasungen, Trennelemente u. dgl.) muss innerhalb des Quartierplan-Areals abgestimmt sein. Eine nachträgliche Erstellung von einzelnen oder mehreren Elementen kann nur auf der Grundlage eines Gestaltungskonzeptes vorgenommen werden. Das Gestaltungskonzept bedarf der Zustimmung des Gemeinderates.

§ 4 Nutzung und Gestaltung des Aussenraums

- Typologie Nutzung und Gestaltung* 1 Für die Typologie der Nutzung und Gestaltung des Aussenraums ist die Darstellung in Anhang 1 richtungsweisend.
- Naturfachliche Begleitung* 2 Für die Baugesuchsplanung sowie die Realisierung ist eine naturfachliche Begleitung beizuziehen.
- Freiraumbereich* 3 Der Freiraumbereich dient der Bewohnerschaft der Überbauung zum Aufenthalt und Nutzung. Es sind Bereiche auszubilden, welche Spielen und Aufenthalt/Begegnung zulassen. Er ist überwiegend als naturnahe Grünanlage zu gestalten. Das Anlegen von Pflanzgärten ist zulässig.
- Bepflanzung* 4 Für die Bepflanzung gilt Folgendes:
- Für die Bepflanzung sind standortgerechte, einheimische Arten gemäss Pflanzenliste der Gemeinde unter Berücksichtigung der Biodiversität zu verwenden.
 - Die im Quartierplan ausgewiesenen Bäume sowie die Gehölzstruktur sind zu erhalten. Ist die Erhaltung nicht mehr gewährleistet (natürlicher Abgang, Sicherheit) sind in Absprache mit dem Gemeinderat Neupflanzungen im selben Standortbereich vorzunehmen.
 - Auf dem gesamten Areal sind insgesamt 16 neue Baumpflanzungen vorzunehmen. Im Bereich für Obstbaum-Hain sind davon mindestens 8 Hochstamm-Obstbäume anzupflanzen. Die Hochstamm-Obstbäume müssen, wenn möglich ausserhalb der Einstellhalle bzw. auf natürlichem Boden angepflanzt werden.
 - Die Erhaltung und Pflege dieser Hochstamm-Obstbäume erfolgt auf der Grundlage eines Pflegekonzeptes. Bei Bedarf sind Bäume im Obstbaum-Hain in Absprache mit dem Gemeinderat zu ersetzen.
 - Gemäss Eintrag im Quartierplan sind eine neue Gehölzstrukturen anzupflanzen.
 - Für die Bewässerung der Umgebungsflächen ist eine Regenwassernutzung vorzusehen.
 - Bei Baumpflanzungen über unterirdischen Bauten muss die Überdeckung mindestens 1.2 m aufweisen.
 - Sämtliche Bepflanzungselemente sind fachgerecht zu pflegen.
- Grünflächenziffer* 5 Für das Quartierplan-Areal gilt eine Grünflächenziffer von mindestens 50 %. Die Grünflächenziffer ist wie folgt definiert:
- Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (Grünflächenziffer = anrechenbare Grünfläche : anrechenbare Grundstücksfläche).

- b. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und natürliche Versickerungseigenschaften aufweisen.
- c. Flächen auf unterirdischen Bauten, die mit einer Bodenschicht von mindestens 25 cm Dicke überdeckt und bepflanzt sind, sowie naturnah gestaltete Wasserflächen zählen mit ihrer halben Fläche zur anrechenbaren Grünfläche.
- d. Erfolgt die Bepflanzung der Parzelle ausschliesslich mit Arten gemäss Pflanzenliste der Gemeinde ergibt dies einen Bonus von absolut fünf Prozent zur anrechenbaren Grünfläche, bezogen auf die Grundstücksfläche.
- e. Bestehende oder neu zu pflanzende kronenbildende Bäume werden mit 20 m² pro Baum zur Grünfläche gerechnet, sofern es sich um Arten gemäss Pflanzenliste der Gemeinde handelt.

*Standorte für Nebenbauten
sowie Entsorgungseinrichtungen*

6 Allfällige Nebenbauten (z.B. Veloabstellanlagen) sowie allfällige Entsorgungseinrichtungen (z.B. Abfallsammelstelle, Kompoststelle u. dgl.) müssen an zweckmässigen Standorten platziert werden. Die Standorte sind in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches festzulegen.

Terraingestaltung

7 Das Terrain ist so zu gestalten, dass es dem Charakter einer Wohnüberbauung entspricht und die im Quartierplan definierten Aussenraumfunktionen sowie die Nutzungen zum Spielen, Aufenthalt/Begegnen gewährleistet sind. Im Bereich der bestehenden Aussenterrasse sowie dem bestehenden Schwimmbassin ist das Terrain auf den natürlichen Terrainverlauf zurückzuführen. Ausgehend vom natürlichen Terrainverlauf dürfen Aufschüttungen die lotrechte Höhe von 1.5 m und weitere Abgrabungen eine solche von 2.0 m nicht übersteigen.

Aussenbeleuchtung

8 Aussenbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen bzw. dass keine Lichtverschmutzung entsteht. Die Beleuchtungsanlagen sind in Intensität, Leuchtdauer und Leuchtstärke auf das Notwendige zu beschränken.

Nachweis zur Aussenraumgestaltung

9 Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplan-Vorschriften zur Gestaltung des Aussenraums eingehalten werden.

Nachweisinhalt

10 Dieser Nachweis beinhaltet bzw. stellt dar:

- a. bestehendes und neu gestaltetes Terrain;
- b. Lage, Dimensionierung und Materialisierung aller geplanten baulichen Elemente und Anlagen im Aussenraum (Erschliessungs- und Platzflächen, Erschliessungs- und Fusswege, oberirdische Parkplätze / Abstellplätze, Einfriedungselemente, Spiel- und Aufenthaltsflächen mit den entsprechenden Einrichtungen, Nebenbauten sowie Entsorgungseinrichtungen u. dgl.);
- c. Bedarf und zweckmässige Anordnung der Veloabstellplätze;
- d. Lage und Funktion der Erschliessung für Ausnahmefahrten (Feuerwehr, Sanität, Umzüge);
- e. Gestaltung des Freiraumbereichs sowie Art und Anordnung von Bepflanzungen;
- f. Art und Lage von Aussenbeleuchtungen.

§ 5 Erschliessung und Parkierung

Arealerschliessung

1 Die Arealerschliessung richtet sich nach den Festlegungen im Quartierplan.

Vorplatz

2 Der Arealzugang erfolgt über den Vorplatz. Die Ein-/Ausfahrt der Einstellhalle ist über den Vorplatz zu führen. Der Vorplatz kann auch als Stellfläche für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) verwendet werden.

<i>Erschliessungswege</i>	3	Die arealinterne fussläufige Erschliessung ist im Quartierplan festgelegt. Die zu den Haupteingängen führenden Erschliessungswege sind befestigt anzulegen. In Ergänzung zu den im Quartierplan enthaltenen Erschliessungswegen und Gebäudezugängen sind weitere Wegverbindungen und zusätzliche oder andere Gebäudezugänge zulässig, welche wo sinnvoll sicherfähig anzulegen sind.
<i>Parkierungsanordnung</i>	4	<p>Oberirdische Besucherparkplätze sind dezentral und an den im Quartierplan festgelegten Standorten anzuordnen. Stampparkplätze sind vollumfänglich in der unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Besucherparkplätze dürfen weder fest vermietet oder verkauft noch dauernd belegt werden.</p> <p>In der Einstellhalle sind die erforderlichen Ausbaureserven für Elektro-Ladeplätze einzurichten und die Möglichkeit für eine entsprechende Anschlussleitung zu erstellen.</p>
<i>Abstellräumlichkeiten</i>	5	In jeder Hauptbaute sind ausreichende Abstellräumlichkeiten für Velos, Kinderwagen und Ähnliches für die Bewohnerschaft zu erstellen, welche hindernisfrei erreichbar sein müssen. Für BesucherInnen und für das kurzzeitige Abstellen sind oberirdische Veloabstellplätze im Aussenraum vorzusehen.

§ 6 Realisierung, Ausnahmen und Abweichungen

<i>Realisierung</i>	1	Alle Erschliessungs- und Parkierungsanlagen sowie Grünflächen, Bepflanzungen und Aussenraum-Einrichtungen sind durch den Grundeigentümer resp. Berechtigten zu erstellen und zu unterhalten.
<i>Ausnahmen</i>	2	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.
<i>Voraussetzung für Ausnahmen</i>	3	Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck der Quartierplanung gemäss § 1 vorliegt. Die durch den Quartierplan definierte Gesamtkonzeption betreffend Überbauung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung darf durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden.
<i>Abweichungen</i>	4	Grössere Abweichungen von der im Quartierplan definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplan-Vorschriften erfolgen.

§ 7 Schlussbestimmungen

<i>Überwachung des Vollzugs</i>	1	Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.
<i>Inkrafttreten</i>	2	Die Quartierplan-Vorschriften "Finkelerweg" treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Mit der Inkraftsetzung werden die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Arlesheim im Bereich des Quartierplan-Perimeters 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:

.....
Markus Eigenmann

.....
Thomas Rudin

KANTON

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

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. vom

Die Landschreiberin:

.....

Anhang 1 **Richtungsweisende Konzeption der Aussenraumgestaltung**

(August und Margrith Künzel Landschaftsarchitekten GmbH, 1. Oktober 2020)



