

Quartierplanung «Oberi Widen»

Quartierplan-Reglement

Beschlussfassung

Inhaltsverzeichnis

	Erlass	4
§ 1	Zweck 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	6
§ 7	Erschliessung	8
§ 8	Energieeffizienz	9
§ 9	Lärmschutz	9
§ 10	Störfallvorsorge	9
§ 11	Realisierung	9
§ 12	Ausnahmen und Abweichungen	10
§ 13	Schlussbestimmungen	10
	Beschlüsse und Genehmigung	11

Erlass

Die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Arlesheim erlässt – gestützt auf §§ 2–7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – die Quartierplan-Vorschriften «Oberi Widen». Diese Quartierplan-Vorschriften bestehen aus dem Quartierplanreglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500).

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

§ 1 Zweck der Quartierplanung

Zweck

Der Quartierplan «Oberi Widen» bezweckt eine geordnete häus-
hälterische Nutzung des Bodens und die planerische Sicher-
stellung einer gewerblichen und schulischen Arealnutzung auf der
Grundlage eines Bebauungs- und Aussenraumkonzeptes.

§ 2 Geltungsbereich

Geltungsbereich

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

§ 3 Bebauung

Hauptbauten

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

*Baubereiche für
Hauptbauten*

² Die Baubereiche der Hauptbauten im Quartierplan (Situation und
Schnitte, 1:500) begrenzen Lage, Grösse, Höhe und Geschossig-
keit der zulässigen Hauptbauten.

Beim Baubereich B kann der Baubereich nordseitig gemäss Quartier-
plan (Situation und Schnitte, 1:500) für das 2. bis 4. Obergeschoss
erweitert werden, wenn ein entsprechendes Näherbaurecht
vorliegt. Ansonsten gelten die im Quartierplan (Situation und
Schnitte, 1:500) definierten Baubereichsbegrenzungen für die
jeweiligen Obergeschosse.

*Messweise der
Gebäudehöhe*

³ Die Gebäudehöhe für die Baubereiche der Hauptbauten wird
gemessen bis Oberkante des fertigen Dachrandes. Die Definition
der Gebäudehöhe erfolgt mittels Angabe in Meter über Meer
(m ü. M.).

*unterirdische
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.

Nebenbauten

⁵ 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 den Bestimmungen zum Nutzungsmass gemäss § 4 Abs. 4 und den Bestimmungen zum Aussenraum gemäss § 6 im Areal der Quartierplanung angeordnet werden.

§ 4 Art und Mass der Nutzung

Nutzungsart

¹ Für das Quartierplan-Areal sind folgende Nutzungsarten zulässig:

- a) Teilbereich A: Gewerbenutzung
- b) Teilbereich B: Schulnutzung und schulverträgliche Neben-
nutzungen (Kindertagesstätte, Bibliothek usw.)
sowie wenig störende Betriebe

*Definition der
baulichen 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 / Sockel-
geschossflächen;
- b) innerhalb der Bauten angeordnete unbeheizte Erschliessungs-
flächen samt der dazugehörenden Erschliessungsanlagen
(Treppen- und Liftanlagen);
- c) mindestens einseitig offene Balkone, Loggien, Terrassen und
Pergolen;
- d) ausserhalb der Bauten liegende Bauteile wie Treppen, Stütz-
mauern, Lichtschächte, Überdachungen, Dachvorsprünge,
Rampenanlagen, überdachte Zugangsbereiche u. dgl.;
- e) Nebenbauten gemäss § 3 Abs. 5;
- f) Geschossflächen der bestehend bleibenden Baute.

<i>Nutzungsmaass</i>	4 a) Nutzungsmaass Baubereich (BGF):	
	– Baubereich A:	3 000 m ²
	– Baubereich B:	3 200 m ²
	– Baubereich C:	200 m ²
	– Baubereich D:	200 m ²
	b) Nutzungsmaass für Nebenbauten:	50 m ²
	Spiel- und Sportgeräte sowie ungedeckte Sitzgelegenheiten und ungedeckte Veloabstellanlagen werden nicht zum Nutzungsmaass für Nebenbauten gezählt.	

§ 5 Gestaltung der Bauten

<i>Gestaltung allgemein</i>	1	Materialien und Farbgebung 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>Dachform</i>	2	Die Hauptdachflächen sind als Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer (max. Neigung von 5°) auszubilden. Bei den Nebenbauten ist die Dachform frei. Jedoch muss die Dachform bei gleichen Arten von Nebenbauten einheitlich sein.
<i>Verwendungszweck von Hauptdachflächen</i>	3	Hauptdachflächen haben ökologische Funktionen zu erfüllen (z. B. extensive Begrünung, Nutzung von Sonnenenergie, Regenwasser-Retention oder ähnliches).
<i>Gebäuderücksprung Erdgeschoss im Baubereich A</i>	4	Entlang des Malsmattenweges ist im Baubereich A das Erdgeschoss gegenüber den Obergeschossen um mind. 2.0 m zurückzusetzen und als Erschliessungsfläche auszubilden.
<i>technische Einrichtungen</i>	5	Technisch bedingte Einrichtungen wie Entlüftungsbauteile, Liftüberbauten, Oberlichter 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.

§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

<i>Gliederung des Aussenraumes</i>	1	Die Nutzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegt.
------------------------------------	---	--

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

*Freiraumbereich
Schule*

- ² Der Freiraumbereich Schule dient als Aussenraum einer schulischen Nutzung. Zulässig sind insbesondere Spiel- und Sporteinrichtungen, Pflanzgärten, Naturlehrpfade, Grilleinrichtungen, Brunnen, Sitzgelegenheiten, Kleinbauten u. dgl. Bei einer nicht schulischen Nutzung des Teilbereiches B ist der Freiraumbereich als naturnaher und begehbarer Aussenraum zu gestalten. Zulässig sind insbesondere Einrichtungen für den Aufenthalt (Erholung / Mittagessen / Begegnungen).

Zur Ausbildung eines Grüngürtels ist am Randbereich des Freiraumbereiches eine dichtere Anordnung von Bepflanzungselementen (Bäume, Sträuchern) vorzunehmen.

*Überdachte
Erschliessungs-
flächen*

- ³ Erschliessungsflächen, welche im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1: 500) mit Überdachungen überlagernd dargestellt sind, können überdacht ausgebildet werden. Diese Dachflächen können in den Verwendungszweck der Hauptdachflächen gemäss § 5 Abs. 3 mit einbezogen werden.

*Standorte für
Nebenbauten und
Entsorgungseinrichtungen*

- ⁴ Nebenbauten (z. B. Veloabstellanlage) sowie Entsorgungseinrichtungen (z. B. Abfallsammelstelle) müssen an zweckmässigen Standorten platziert werden. Die Standorte sind in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches festzulegen.

Bepflanzung

- ⁵ Für die Bepflanzung gelten folgende Grundsätze:
- a) Verwendung von standortgerechten, zum grössten Teil einheimischen Arten (Bäume, Sträucher etc.) gemäss Pflanzenliste der Gemeinde.
 - b) Pro 1 000 m² Quartierplanfläche sind fünf hochstämmige, kronenbildende Bäume zu pflanzen. Die Baumpflanzung gemäss § 6 Abs. 5 lit. c ist anzurechnen.
 - c) Entlang der Talstrasse, des Malsmattenweges und des Untertalweges ist eine Bepflanzung mit Bäumen gemäss Quartierplan (Situation und Schnitte, 1: 500) vorzunehmen. Bei der Anordnung von Bäumen ist die dereinstige Baumgrösse gegenüber den Hauptbauten zu berücksichtigen.

- d) Ausbildung eines Grüngürtels (gemäss Quartierplan, Situation und Schnitte, 1: 500) mit Bäumen und Sträuchern.
- e) Der im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1: 500) ausgewiesene Freiraumbereich ist mindestens zu 50 % der Fläche (inkl. Grüngürtel, Pflanzgärten, Naturlehrpfade) zu begrünen.

Aufschüttungen und Abgrabungen

- 6 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Erstellung von Stützmauern sind im Rahmen des dem Quartierplan (Situation und Schnitte, 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.

Nachweis zur Aussenraumgestaltung

- 8 Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist mittels eines Umgebungsplanes (mindestens im Massstab 1:200) der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplan-Vorschriften zur Gestaltung des Aussenraumes eingehalten werden.

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, oberirdische Parkieranlagen, Einfriedungsmauern, Spiel- und Aufenthaltsflächen mit den entsprechenden Einrichtungen, Nebenbauten sowie Entsorgungseinrichtungen u. dgl.);
- c) Gestaltung des Freiraumes sowie Art und Lage von Bepflanzungen gemäss Pflanzenliste der Gemeinde.

§ 7 Erschliessung

interne Erschliessung

- 1 Die interne Erschliessung wird im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1: 500) festgelegt. Die Zu- und Ausfahrt der unterirdischen Einstellhalle erfolgt über die Talstrasse.

Parkierung und Anlieferung

- 2 Die oberirdische Parkierung und die Anlieferung erfolgt an den im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1: 500) ausgewiesenen Standortbereichen.

Parkplatz-Vermietung

- 3 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.

§ 8 Energieeffizienz

*Energiekonzept
für Wärme-
erzeugung*

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

MINERGIE-P

² Für neue Hauptbauten bzw. Erweiterungsbauten gelten die Anforderungen des MINERGIE-P-Standards oder vergleichbarer Standards zur baulichen Energieeffizienz als Zielgrössen. Mit dem Baugesuch sind die entsprechenden Nachweise zu erbringen.

§ 9 Lärmschutz

*Lärm-Empfind-
lichkeitsstufe*

Für das Quartierplan-Areal gelten unterschiedliche Lärmempfindlichkeitsstufen (ES). Die Abgrenzung der Lärmempfindlichkeitsstufen von ES II und ES III ist im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1: 500) festgelegt.

§ 10 Störfallvorsorge

Massnahmen

¹ Zur Sicherstellung einer schulischen Nutzung sind folgende bauliche Massnahmen betreffend Störfallvorsorge umzusetzen:

- Hauptfluchtwege dürfen nicht in nördlicher Richtung erfolgen.
- Die nördlichen Gebädefassaden sind in massiver Bauweise aus nicht brennbaren Materialien mit minimaler Anzahl und Grösse von Fensteröffnungen zu gestalten.
- Frischluftansaugstellen sind auf der Gebäudesüdseite anzuordnen bzw. nach Süden auszurichten.

Bei Veranstaltungen sind die Personenansammlungen auf den südlichen Teil der Anlage zu konzentrieren.

Nachweis

² Sicherheitsmassnahmen betreffend Störfallvorsorge sind im Rahmen des Baugesuches nachzuweisen bzw. darzustellen und zu beschreiben.

§ 11 Realisierung

Etappierung

¹ Die Realisierung kann als Einheit oder in Etappen erfolgen. Sofern die Quartierplan-Überbauung in Etappen realisiert wird, sind die entsprechenden Ergänzungsanlagen wie Zufahrten, Wege, Abstellplätze, Freiraumnutzungen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen etc. so auszulegen, dass der Bedarf der jeweiligen Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt.

- Erstellung und Unterhalt* ² Alle Erschliessungs- und Parkierungsanlagen sowie Bepflanzungen und Aussenraum-Einrichtungen innerhalb des Quartierplan-Perimeters sind durch die jeweiligen Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. Berechtigten zu erstellen und zu unterhalten.
- Parzellenmutationen* ³ Spätere Parzellenmutationen sind zulässig, sofern Zielsetzung, Verwirklichung und Funktionalität der Quartierplanung gewährleistet bleiben.
- Dienstbarkeiten* ⁴ Innerhalb des Quartierplan-Areals gelten alle erforderlichen Dienstbarkeiten zur Sicherstellung der Realisierung und der Funktionalität der Quartierplanung gegenseitig als erteilt. Dies gilt auch bei einer Anpassung der Parzellenstruktur.

§ 12 Ausnahmen und Abweichungen

- Ausnahmen* ¹ In Abwägung öffentlicher und / oder 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 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.
- Abweichungen* ³ Grössere Abweichungen von der im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1: 500) definierten Gesamtkonzeption sowie Veränderungen am bestehenden Gebäude, welche über das bestehende Gebäudevolumen sowie über die bestehende Geschossigkeit hinausgehen oder einen Neubau anstelle des bestehenden Gebäudes vorsehen, dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplan-Vorschriften erfolgen.

§ 13 Schlussbestimmungen

- Überwachung des Vollzuges* 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 «Oberi Widen» 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: _____

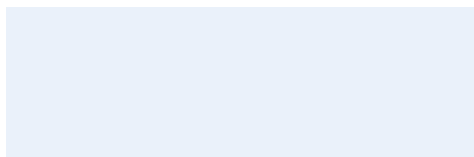
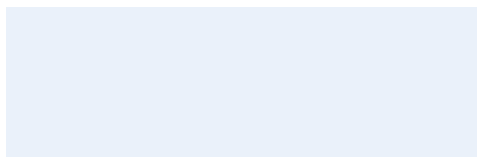
Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. _____: _____

Auflagefrist: _____

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Leiter Gemeindeverwaltung:



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

