

Quartierplanung Stollenrain Ost

**Quartierplanreglement
Beschlussfassung**

Inhaltsverzeichnis

1	Erlass	5
2	Zweck und Ziele der Planung	6
3	Geltungsbereich und Inhalt	7
4	Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung	8
5	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	9
6	Art und Mass der Nutzung	10
7	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes	11
8	Erschliessung und Parkierung	13
9	Ver- und Entsorgung	14
10	Lärmschutz	15
11	Realisierung, Quartierplanvertrag	16
12	Ausnahmen	17
13	Schlussbestimmungen	18
14	Beschlussfassung	19

1 Erlass

Beschluss

¹ Die Einwohnergemeinde Arlesheim erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 im Gebiet «Stollenrain Ost» Quartierplanvorschriften, bestehend aus diesem Quartierplanreglement und den Teilplänen:

- Plan Nr. 1: Bebauung und Nutzung
- Plan Nr. 2: Freiraum und Erschliessung
- Plan Nr. 3: Schnitte

2 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

¹ Der Quartierplan Stollenrain Ost bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und ortsbaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.

Ziele

² Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:

- planungsrechtliche Sicherstellung zur Realisierung eines Gemeindesaals sowie zur Realisierung von Wohn- und Geschäftsnutzungen
- sinnvolle Verkehrserschliessung und Nutzung von Synergien mit der Klinik Arlesheim und dem Pfeffingerhof
- Realisierung einer quartierverträglichen, ortsbaulich zusammenhängenden Überbauung
- Schaffung und Erhaltung qualitätsvoller Aussenraumflächen und Landschaftselemente
- Siedlungsverdichtung
- Berücksichtigung der Umwelt sowie der Bedürfnisse der Bevölkerung und der Nachbarschaft

3 Geltungsbereich und Inhalt

Geltungsbereich ¹ Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben orientierenden Charakter.

Inhalt ² Die Vorschriften regeln insbesondere:

- die Lage, die Grösse und die kubische Gliederung der Bauten
- die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
- die Gestaltung, Benützung und Unterhalt des Aussenraumes
- die Erschliessung und Parkierung
- die Realisierung von baulichen Veränderungen, Umnutzungen und Neubauten
- die Ver- und Entsorgung
- die Ökologie und Nachhaltigkeit

4 Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung

*ortsbauliche
Einpassung*

¹ Die Bebauung ist als ortsbauliche Einheit auszubilden. Sie ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig zu gestalten, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie eine Aufwertung des Ortes sichergestellt ist. Gleiche Einpassungskriterien gelten sinngemäss für die Umgebungsgestaltung. Neubauten haben in Bezug auf Lage, Grösse, Gestaltung und Anordnung auf die wertvollen Freiräume Rücksicht zu nehmen und dürfen deren Charakter nicht beeinträchtigen.

*Umsetzung im
Baugesuchs-
verfahren*

² Hinsichtlich der architektonischen Erscheinung, der Dach- und Fassadengestaltung, der Materialisierung und Farbgebung von Neu- und Umbauten hat der Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Mitspracherecht.

*qualifiziertes
Planerauswahl-
verfahren*

³ Die Bebauung auf dem Baubereich A ist auf Basis eines Wettbewerbs gemäss SIA 142 oder eines Studienauftrags gemäss SIA 143 zu realisieren. Im Rahmen dieses Verfahrens erhält die Gemeinde Einsitznahme in das Beurteilungsgremium.

5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

- Lage und Grösse* ¹ Bauten und Anlagen dürfen nur innerhalb der in den Teilplänen Nr. 1 und 3 festgelegten Baubereichen erstellt werden. Sämtliche Bauteile sind innerhalb der Baubereiche zu realisieren. Ausgenommen hiervon sind Klein- und Anbauten gem. Ziffer 5.8 und technisch bedingte Dachaufbauten gem. Ziffer 5.6.
- Anordnung* ² Lage und Grösse der Baubereiche gehen aus den Teilplänen Nr. 1 und 3 hervor. Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche mit der jeweils zugehörigen maximalen Gebäudehöhe kann im Rahmen der zulässigen Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) und der zulässigen bebaubaren Fläche frei erfolgen.
- Gebäudehöhe* ³ Für die maximalen Gebäudehöhen sind die Koten sowie die Höhenbegrenzungslinien in den Teilplänen Nr. 1 und 3 massgebend. Die maximalen Gebäudehöhen dürfen die Höhenbegrenzungslinien nicht überschreiten.
- Fassadengestaltung* ⁴ Die Fassaden müssen bezüglich Gliederung / Struktur, Materialisierung und Farbgebung ein gutes Gesamtbild ergeben. Innerhalb der unter Ziffer 4.3 genannten Verfahren ist die Einbindung der Baukörper ins Quartier mittels Gliederung der Fassaden nachzuweisen.
- Dachform* ⁵ Die Dachform ist frei. Die Dachflächen sind, soweit möglich, nutzbar zu gestalten.
- Dachaufbauten* ⁶ Technisch bedingte Dachaufbauten sind innerhalb des Baubereichs zu realisieren. Ausgenommen hiervon sind Kamine, Antennen, Solaranlagen und dergleichen. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen. Auf eine gute Einpassung ist im Sinne von Ziffer 4.1 besonders zu achten.
- Materialisierung und Farbgebung der Dächer* ⁷ Die Dachoberflächen müssen sich mit Form, Materialisierung und Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Insbesondere dürfen sie nicht glänzend oder spiegelnd sein. Ausgenommen hiervon sind Solaranlagen. Nicht begehbbare Flachdächer sind intensiv zu begrünen.
- Klein- und Anbauten* ⁸ Unbewohnte Klein- und Anbauten wie Schöpfe, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Velounterstände, Containerstellplätze, Trafohäuschen und dergleichen, dürfen insgesamt max. 3% der Gesamtfläche des Quartierplanperimeters umfassen.

6 Art und Mass der Nutzung

- Nutzungsart* ¹ Der Gemeindesaal steht als Hauptnutzung im Vordergrund. Zudem sind im Quartierplanareal Bauten und Einrichtungen für folgende Nutzungen zulässig: Veranstaltungsräume mit den zugehörigen Nebenräumen, Gesundheit und Bildung, Wohnen, wenig störende Betriebe (Büro- und Verkaufsnutzung) und Gastronomie.
- Nutzungsmass* ² Das Mass der Nutzung pro Baubereich wird durch die im Teilplan Nr. 1 enthaltenen maximalen Bruttogeschossflächen der Hauptbauten (BGFH) begrenzt. Die maximal zulässige BGFH für oberirdische Bauten im Quartierplanperimeter beträgt 7 200 m². Für Untergeschossflächen beträgt die maximal zulässige BGFH 300 m² für den Baubereich A sowie 1 200 m² für den Baubereich B.
- Definition BGFH* ³ Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden gerechnet:
- oberirdische Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauern;
 - alle Dachgeschossflächen, unabhängig von deren Nutzung (inkl. Wände, Treppen, Gänge etc.), welche innerhalb des Dachprofils eine Höhe von 2.30 m von der Oberkante Dachgeschossboden bis zur Unterkante Dachkonstruktion aufweisen und deren Breite mehr als 2.00 m beträgt;
 - Untergeschossflächen inkl. zugehörige Trennwände und Umfassungsmauern, Treppen und Zugänge, welche unabhängig von der Nutzung die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllen (10% Fensterfläche, 2.30 m Raumhöhe);
 - Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen.
- Ausnahmen von der BGFH* Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden nicht gerechnet:
- mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone;
 - mindestens einseitig offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze.
- Nutzungsverschiebungen* ⁴ Verschiebungen der BGFH für oberirdische Bauten von einem Baubereich in einen anderen sind nicht zulässig.
- bebaubare Fläche* ⁵ Innerhalb des Baubereichs A gemäss Teilplan Nr. 1 beträgt die bebaubare Fläche für oberirdische Bauten maximal 1 700 m² sowie innerhalb des Baubereichs B 1 200 m².

7 Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes

- Grundsatz* ¹ Der bestehende Aussenraum mit seinen wiederkehrenden Grünstrukturen sowie der bestehende Baumbestand sind möglichst zu erhalten. Die Wahrnehmbarkeit der Grünanlagen von aussen ist sicherzustellen.
- Gestaltung* ² Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes ist aus dem Teilplan Nr. 2 ersichtlich. Die Darstellung im Plan hat richtungsweisenden Charakter. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Lagerung von gewerblichen Gütern und Ähnlichem ist ausserhalb der Gebäude nicht zulässig.
- Grünraumverdichtung* ³ Die im Teilplan Nr. 2 dargestellte Grünraumverdichtung dient der Aufwertung der Ränder des Quartierplanareals sowie der Ablesbarkeit des Quartiers gegenüber den umliegenden Arealen.
- gestalteter Innenhof* ⁴ Eine Überdachung des gestalteten Innenhofs gemäss Teilplan Nr. 2 ist zulässig.
- Umgebungsplan* ⁵ Der Gemeinderat verlangt zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung einen Umgebungsplan. Er wird die Einreichung dieses Plans im Rahmen des Baugesuchverfahrens beim Bauinspektorat beantragen.¹ Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage, Gestaltung und Materialisierung von Wegen und Plätzen, Velo- und Mofa-Abstellplätzen, Klein- und Anbauten gem. Ziffer 5.8, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung, sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Meteorwasser, Trafohäuschen, Container etc.).
- Bemusterung und Materialisierung* ⁶ Vor der Ausführung der Umgebungsarbeiten sind beim Gemeinderat die notwendigen Detailunterlagen zur Materialisierung der Wege und zur Bepflanzung einzureichen. Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Zustimmung vorliegt.
- Aufschüttung und Abgrabung* ⁷ Aufschüttungen und Abgrabungen müssen sich gut in das Terrain und das Gesamtbild einfügen.
- Meteorwasser* ⁸ Strassen, Wege und Plätze sowie Freiflächen sind soweit möglich und sinnvoll wasserdurchlässig auszuführen.

¹ Um das Baubewilligungsverfahren nicht zu verzögern, wird empfohlen, den Umgebungsplan bereits mit dem Baugesuch einzureichen.

- Änderungen* ⁹ Spätere Änderungen an der Umgebungsgestaltung können nur mit Zustimmung des Gemeinderates erfolgen. Die einheitliche Umgebungsgestaltung muss dabei erhalten bleiben.
- Beleuchtungen* ¹⁰ Aussenraumbelichtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind in deren Intensität, Leuchtdauer und Beleuchtungsstärke auf das Notwendige zu beschränken. Als Leitlinie gilt die Norm SIA 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum».

8 Erschliessung und Parkierung

- Lage*
- ¹ Für Zufahrt, Zugänge und Erschliessungsflächen sowie für die Parkierung ist der Teilplan Nr. 2 massgebend. Die Darstellung im Plan hat richtungsweisenden Charakter. Die Parkplätze sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Ausgenommen hiervon sind die vier bestehenden oberirdischen Parkplätze am Hirslandweg beim Pfeffingerhof.
- Anlieferung und Zufahrt*
- ² Im Bereich für Anlieferung und Zufahrt sind keine anderen Nutzungen sowie kein Velo- und Fussgängerverkehr zulässig.
- Veloabstellplätze*
- ³ Veloabstellplätze sind in der Nähe der Eingänge zu platzieren und im Baugesuchsverfahren nachzuweisen.
- Parkplatzberechnung*
- ⁴ Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich grundsätzlich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach dem Anhang 11/1 zur RBV. Zur Ermittlung der erforderlichen Parkplatzzahl ist im Rahmen des Baugesuchs ein entsprechendes Verkehrsgutachten zu erstellen. Es ist eine Mehrfachnutzung mit der benachbarten Klinik Arlesheim möglich. Diese Mehrfachnutzung ist in einem separaten Quartierplanvertrag zu regeln.
- Parkplatzbenutzung*
- ⁵ Die Grundeigentümerschaft ist berechtigt, das Benutzen der Parkplätze zu regulieren.

9 Ver- und Entsorgung

- Energiekonzept* ¹ Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten:
- Minimierung des Energiebedarfs (Wärme und Elektrizität)
 - rationelle Energienutzung (Abwärmenutzung, Einsatz von erneuerbaren Energien)
- Energiestandard* ² Neubauten sind nach dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Grenzwert des MINERGIE-P-Standards zu realisieren.
- Wasser und Abwasser* ³ Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem GEP der Gemeinde. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.
- Abfallentsorgung* ⁴ Die Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der ordentlichen Verfahren der Gemeinde.

10 Lärmschutz

*Lärmempfind-
lichkeitsstufe*

- ¹ Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986.

11 Realisierung, Quartierplanvertrag

*Inhalte
Quartierplan-
vertrag*

¹ Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer resp. die Berechtigten räumen sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute ein.

Parzellierung

² Eine allfällige spätere Parzellierung des Quartierplanareals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.

Etappierung

³ Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten, Wege etc. anteilmässig so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert wird. Auch bei einer etappenweisen Realisierung ist auf eine einheitliche architektonische Erscheinung zu achten.

12 Ausnahmen

- Abweichungen* ¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie der Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.
- Bedingungen* ² Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 2 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden.
- grössere
Abweichungen* ³ Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen.

13 Schlussbestimmungen

- Genehmigung* ¹ Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der Quartierplanvertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern resp. den Berechtigten unterzeichnet und öffentlich beurkundet ist.
- Umsetzung* ² Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.
- Rechtskraft* ³ Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den Bau- und Strassenlinienplan «Pfeffingerweg» aus dem Jahr 1957. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

14 Beschlussfassung

Beschluss des Gemeinderates: _____ Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: _____ Der Gemeindepräsident:

Referendumsfrist: _____

Urnenabstimmung: _____

Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. _____ vom _____ Der Gemeindeverwalter:

Planaufgabe: _____

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt

mit Beschluss Nr. _____ vom _____ Der Landschreiber:

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. _____ vom _____

