

gemeindearlesheim

Gemeinde Arlesheim
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanreglement Quartierplanung Untere Weiden II

Planungsstand
Beschlussfassung

Auftrag
51.1.2307

Datum
15. Februar 2022

jermann

Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Inhalt

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

Die Einwohnergemeinde Arlesheim erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, im Gebiet Untere Weiden auf den Parzellen Nr. 2222 und Nr. 4489 sowie auf Teilen der Parzellen Nr. 1101 und Nr. 3445 Quartierplanvorschriften, bestehend aus diesem Quartierplanreglement und den Teilplänen:

- Teilplan 1: Bebauung
- Teilplan 2: Schnitte
- Teilplan 3: Freiräume und Erschliessung

1 Zweck und Ziele der Planung

- Zweck* 1 Die Quartierplanung Untere Weiden II bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Bebauung gewährleisten. Die Quartierplanung Untere Weiden II ersetzt den Quartierplan Untere Weiden der Gemeinde Arlesheim aus dem Jahr 1972.
- Ziele* 2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:
- Realisierung eines funktional und städtebaulich zusammenhängenden Arbeitsplatzgebiets für technologieorientierte Entwicklung und Produktionsweisen. Das Areal soll heutigen und zukünftigen Ansprüchen genügen.
 - Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen
 - Planungsrechtliche Sicherstellung der Realisierung eines Gebäudes mit bis zu 60 m Höhe
 - Realisierung von energie- und ressourceneffizienten Gebäuden
 - Störfallvorsorge mittels baulicher Massnahmen und Anordnung der Arbeitsplätze
 - Eine sichere und nutzerfreundliche Organisation und Lenkung des Verkehrs
 - Gute Erreichbarkeit und nutzerfreundliche Infrastruktur für den Veloverkehr
 - Schaffung ökologisch wertvoller Lebensräume und Verbindungsachsen

2 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 der Unterhalt des Aussenraumes
 - die Erschliessung und Parkierung
 - die Ver- und Entsorgung
 - den Lärmschutz
 - die Störfallvorsorge

3 Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung

- Städtebauliche Einpassung* 1 Die Bebauung ist als städtebauliche Gesamtheit auszubilden. Sie ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe so zu gestalten, dass eine ansprechende Gesamtbebauung entsteht. Sie ist gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzupassen und soll das Gebiet der Unteren Weiden aufwerten. Die Umgebung ist zusammenhängend zu gestalten und soll das Areal gestalterisch zusammenbinden.

4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

- Lage und Grösse* 1 Für die Lage und Grösse der Bauten und Anlagen sind der Quartierplan (Teilplan 1: Bebauung und Teilplan 2: Schnitte) sowie die nachstehenden Bestimmungen massgebend.
- Anordnung* 2 Die Bauten und Anlagen sind innerhalb der im Quartierplan (Teilplan 1: Bebauung) definierten Baubereichen 5 bis 9 anzuordnen. Ausgenommen sind Klein- und Anbauten gem. Ziffer 4.10.
- Baulinien* 3 Die Wirkung der Baulinien richtet sich nach § 96 ff. RBG.
- Gebäudehöhe* 4 Für die maximalen Gebäudehöhen sind die Koten des Quartierplans (Teilplan 2: Schnitte) massgebend. Die maximale Gebäudehöhe wird bis Oberkante der rohen Dachkonstruktion gemessen.
- qualitätssicherndes Verfahren* 5 Der Baubereich 9 definiert die Lage eines bis zu 60 m hohen Gebäudes. Bei dieser Gebäudehöhe gelten erhöhte Qualitätsanforderungen. Zur Qualitätssicherung der architektonischen Gestaltung ist vor Einreichung des Baugesuchs ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Das Resultat des Verfahrens muss sich den in der Quartierplanung gemachten Bestimmungen unterordnen und darf diesen insbesondere betreffend Lage, Grösse und Nutzung der Bauten sowie der Freiflächen nicht widersprechen.
- Fassadengestaltung* 6 Die Materialien und Gestaltung der Fassaden aller Bauten und Bauteile sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht. Eine Differenzierung in der Farbgebung, Materialisierung und Gestaltung der Baukörper ist gestattet. Die Wahrnehmung aus der Distanz ist zu berücksichtigen.
- Dachform* 7 In den Baubereichen 5, 7 und 8 sind nur Flachdächer zulässig. In den Baubereichen 6 und 9 sind auch andere Dachformen zulässig.
- Dachaufbauten* 8 Technisch oder betrieblich bedingte Dachaufbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe überragen. Die Erscheinung der Aufbauten muss sich dem Gebäude unterordnen. Auf eine gute Einpassung im Sinne von Ziff. 3 ist zu achten. Technische Dachaufbauten, mit Ausnahme von Liftaufbauten, müssen gegenüber der Fassade einen Mindestabstand um das Mass ihrer Höhe haben.

- Dachoberflächen* 9 Der Anteil begrünter Dachflächen muss pro Gebäude mindestens 75 % betragen. Dies gilt auch, wenn Photovoltaikanlagen installiert werden. Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind Bestandesbauten.
- Klein- und Anbauten* 10 Klein- und Anbauten mit einer Grundfläche bis zu 100 m² und einer Gebäudehöhe bis zu 3.5 m wie Schöpfe, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Velounterstände, Containerstellplätze, Trafohäuschen und dergleichen dürfen insgesamt max. 3 % der Gesamtfläche des Quartierplanperimeters umfassen.
- Unterirdische Bauten* 11 Unterirdische Bauten sind zulässig, sofern sie das Gesamtkonzept der Quartierplanung nicht beeinträchtigen.
Es dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. In Ausnahmen kann durch den Gemeinderat bei vorliegender und positiv beurteilender Interessenabwägung bei der zuständigen kantonalen Fachstelle eine Bewilligung für eine Einbaute unter den mittleren Grundwasserspiegel beantragt werden, wenn der Durchflussquerschnitt um max. 10 % verringert wird und mit Ersatzmassnahmen die Durchflusskapazität erhalten bleibt. Ebenfalls kann im Ausnahmefall eine Bewilligung für eine Einbaute unter den mittleren Grundwasserspiegel beantragt werden, wenn die Durchflusskapazität um maximal 10 % verringert wird, vorausgesetzt ist eine entsprechende positiv zu beurteilende Interessenabwägung.
- Meldungen von Gebäudeteilen und Installationen mit 60 m Höhe und mehr* 12 Gebäudeteile, Antennen, Dachaufbauten und Baustelleninstallationen, welche eine Höhe von 60 m oder mehr über gewachsenem Terrain aufweisen, sind dem Bundesamt für Zivilluftfahrt (BAZL) durch den Eintrag im Obstacle Collection Service (OCS) zu melden.

5 Art und Mass der Nutzung

- Nutzungsart* 1 Im Quartierplanareal sind Gewerbe- und Industrienutzung gemäss § 23 Abs. 1 und Abs. 2 RBG zulässig. Ebenfalls sind zugehörige Nutzungen wie Gastronomie, Kinderbetreuung, Fitness- und Wellnessbetrieb, Restauration etc. zulässig. Für die Kinderbetreuung ist ein Standort zu wählen, der innerhalb der Baubereiche 5 oder 9 liegt. Dieser Nutzung entsprechenden erhöhte Sicherheitsaspekte sind bei der Standortwahl zu beachten.
Eine Wohnnutzung die über das gem. § 23 Abs. 5 RBG zulässige Mass hinausgeht ist ausgeschlossen.
- Nutzungsmass* 2 Die maximal zulässige Überbauungsziffer im Quartierplanperimeter beträgt 0.54 (54 %).
- Definition Überbauungsziffer* 3 Die Definition der Überbauungsziffer richtet sich nach § 47 Abs. 1 IVHB RBV.
- Definition anrechenbare Gebäudefläche* 4 Die Definition der anrechenbaren Gebäudefläche richtet sich nach § 47 Abs. 2 IVHB RBV.

<i>Definition anrechenbare Grundstücksfläche</i>	5	Die Definition der anrechenbaren Grundstücksfläche richtet sich nach § 46 Abs. 1 IVHB RBV.
<i>Grünflächenziffer</i>	6	Die Grünflächenziffer innerhalb des Quartierplanareals beträgt mindestens 0.1 (10 %).
<i>Definition Grünflächenziffer</i>	7	Die Definition der Grünflächenziffer richtet sich nach § 48 Abs. 1 IVHB RBV.
<i>Definition anrechenbare Grünfläche</i>	8	Die Definition der anrechenbaren Grünfläche richtet sich nach § 48 Abs. 2 IVHB RBV.
<i>Privatrechtliche Regelung Arealdurchgrünung</i>	9	Weiterreichende Vereinbarungen zur Erhöhung der Arealdurchgrünung werden privatrechtlich zwischen der Gemeinde und der Bauherrschaft geregelt.

6 Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes

<i>Gestaltung und Nutzung</i>	1	Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes wird im Quartierplan (Teilplan 3: Freiraum und Erschliessung) festgelegt. Das Freiraumkonzept Untere Weiden II vom 25.09.2020 hat für die Realisierung und den nachfolgenden Unterhalt des Aussenraums richtungsweisenden Charakter und entspricht den Regelungen zum Aussenraum der Quartierplanvorschriften.
<i>Bepflanzung</i>	2	Für die Rahmenbepflanzung ist die Pflanzenliste der Gemeinde Arlesheim massgebend. Es ist darauf zu achten, standortgerechte und einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden, die die ökologische Vernetzungsfunktion optimal erfüllen. Innerhalb des Quartierplanperimeters sind mindestens 192 kronenbildende Bäume zu pflanzen. Im Bereich der geplanten Auenlandschaft sind typische Auenflächen mit schattenspendenden Arten des Berberitzengebüschs (Bereridion) zu entwickeln und durch eine fachgerechte Pflege zu unterhalten. Die Fläche westlich des heutigen Schorenwegs wird weiterhin als Pioniergesellschaften, Halbtrockenrasen bis Talfettwiese entwickelt und fachgerecht gepflegt. Wo immer möglich wird ein abwechslungsreiches Gesamtbild der ökologischen Aussengestaltung mit verschiedenen Lebensraumtypen angestrebt. Aus ökologischen Gründen ist es möglich, zur Wiederherstellung der auentypischen Landschaft max. 20 % der kronenbildenden Bäume durch standorttypische Sträucher der Auenlandschaft zu ersetzen.
<i>Neophyten</i>	3	Eine Bepflanzung mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, ist nicht zulässig. Das Quartierplanareal ist dauerhaft von invasiven Neophyten freizuhalten.
<i>Umgebungsplan</i>	4	Um Baugesuche im Hinblick auf die Umgebungsgestaltung beurteilen zu können, beantragt der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde die Einreichung eines Umgebungsplans. Deshalb wird den Bauherrschaften empfohlen, bereits im Rahmen der Erarbeitung des Bauprojekts dem Gemeinderat einen Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:200 vorzulegen. Der Umgebungsplan kann auch in Anlehnung an Ziff. 13.3 etappenweise eingereicht werden.

<i>Pflegekonzept und Monitoring</i>	5	Sämtliche festgelegte Grünelemente sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen. Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauerhaft gewährleistet werden.
<i>Aufschüttung und Abgrabung</i>	6	Aufschüttungen und Abgrabungen müssen sich gut in das Terrain und das Gesamtbild einfügen.
<i>Meteorwasser</i>	7	Eine Ableitung von Meteorabwasser in die Birs darf nur erfolgen, wenn die Versickerungs- und Retentionsmöglichkeiten ausgeschöpft sind. Im Havariefall müssen für Dach-, Meteor- und Löschwasser Rückhaltesysteme verwendet werden. Um die Rückhaltesysteme der Dachflächen zu gewährleisten, sind mindestens 75 % der jeweiligen Dachfläche zu begrünen. Dies gilt auch, wenn Photovoltaikanlagen installiert werden. Davon ausgenommen sind Bestandesbauten.
<i>Beleuchtung</i>	8	Anlagen zur Beleuchtung des Aussenraums sind bezüglich Ausrichtung, Lichtlenkung, Helligkeit und Lichtsteuerung entsprechend dem Stand der Technik so einzurichten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden. Beleuchtungsart und -stärke sind den Verhältnissen anzupassen. ¹
<i>Reklamen</i>	9	Selbstleuchtende Reklamen sind auf maximal 16 m über dem gewachsenen Terrain zulässig.
<i>Kollisionsschutz für Vögel</i>	10	Glasfassaden sind vogelsicher zu gestalten. ²
<i>Absturzschutz, Ausstieghilfen</i>	11	Licht-, Lüftungs- oder Entwässerungsschächte sind mit Absturzsicherungen sowie Ausstieghilfen für Kleintiere zu versehen.
<i>Nisthilfen und Schlafquartiere</i>	12	Nisthilfen für Vögel und Schlafquartiere für Fledermäuse sind einzuplanen. An aus ökologischer Sicht sinnvoller Stelle (z.B. der Westfassade der Gebäude 6 und 8) sind gezielt Zugangsluken für Fledermäuse, Vögel und Insekten anzubringen und eine angemessene Zahl an Nistgelegenheiten für Mauersegler zu installieren.

¹ Kommentar: Als Leitlinie wird die Norm SIA 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum" empfohlen. Aussenbeleuchtungen müssen gem. dieser gegen oben abgeschirmt, nach unten ausgerichtet und mit Ausnahme der Strassenbeleuchtung zeitlich begrenzt sein. Die Beleuchtung von Objekten hat zielgerichtet sowie licht- und energieeffizient zu erfolgen. Bei der Installation von Lichtquellen ist auf Naturräume, empfindliche Arten und Dritte Rücksicht zu nehmen. Beleuchtungsart und -stärke sind den Verhältnissen anzupassen. Während der Morgenstunden (z.B. 1.00 – 5.00 Uhr) muss die Aussenbeleuchtung gedimmt werden.

² Kommentar: Es wird empfohlen, für grössere Verglasungen (Türen, Fenster, Windschutzvorrichtungen und dergleichen) die im Merkblatt «Vogelkollisionen an Glas vermeiden» der Vogelwarte Sempach (2016) enthaltenen Vorgaben und Massnahmen zu beachten.

7 Erschliessung und Parkierung

- | | | |
|---|---|--|
| <i>Gestaltung</i> | 1 | Für Zufahrten und Verkehrsflächen ist der Quartierplan (Teilplan 3: Freiräume und Erschliessung) massgebend. |
| <i>Bereich für Mischverkehr</i> | 2 | Der im Quartierplan (Teilplan 3: Freiräume und Erschliessung) dargestellte Bereich für Mischverkehr dient der Arealerschliessung für den motorisierten Verkehr sowie für den Fuss- und Veloverkehr. |
| <i>Bereich für Fuss- und Veloverkehr</i> | 3 | Der im Quartierplan (Teilplan 3: Freiräume und Erschliessung) dargestellte Bereich für Fuss- und Veloverkehr dient der Arealerschliessung für den Fuss- und Veloverkehr. |
| <i>Bereich für Fussverkehr</i> | 4 | Der im Quartierplan (Teilplan 3: Freiräume und Erschliessung) dargestellte Bereich für Fussverkehr dient der Arealerschliessung für den Fussverkehr. |
| <i>Notfallzufahrten</i> | 5 | Notfallzufahrten sind in allen Bereichen zu gewährleisten. |
| <i>Freihaltefläche für Strassenausbau</i> | 6 | Die Freihaltefläche für Strassenausbau dient als Reservefläche für einen allfälligen späteren Ausbau der Erschliessungsstrasse und ist vor sonstiger Überbauung freizuhalten. Bestehende Anlagen wie das im Quartierplan (Teilplan 3: Freiräume und Erschliessung) dargestellte Industriegleis und der Fuss- und Veloweg entlang der Bahnlinie dürfen weiter genutzt und unterhalten bzw. innerhalb der Freihaltefläche verschoben werden. Bis zur Nutzung der Fläche für den Strassenausbau, wird diese als Ruderalfläche ausgeführt und unterhalten. Die Fläche kann nicht der in Ziff. 5 Abs. 6 ff. definierten Grünflächenziffer angerechnet werden. Wird die Fläche zu einem späteren Zeitpunkt für den Ausbau der Strasse verwendet, sind entsprechend keine Ersatzflächen für die Ruderalflächen nötig. |
| <i>Veloabstellplätze</i> | 7 | Prioritär sind Veloabstellplätze ins Erdgeschoss der Gebäude zu integrieren. Alternativ sind gedeckte Veloabstellplätze im Aussenraum nahe jedes grösseren Gebäudeeinganges zu erstellen. Innerhalb des Quartierplanperimeters sind mehrere Umkleieräume mit Duschen und Stationen mit Stromanschlüssen für Elektrovelos einzurichten. |
| <i>Autoabstellplätze</i> | 8 | Innerhalb des Quartierplanperimeters dürfen maximal 688 Autoabstellplätze erstellt werden. Davon dürfen maximal 50 oberirdische Autoabstellplätze in den im Quartierplan (Teilplan 3: Freiräume und Erschliessung) dafür festgelegten Bereichen erstellt werden. Die übrigen sind in der Einstellhalle oder im Parkhaus (Baubereich 6) zu erstellen. Eine angemessene Anzahl Ladestationen für Elektroautos ist zu erstellen. Die Besucherparkplätze in der Einstellhalle sind jederzeit öffentlich zugänglich. |

- Parkplatzberechnung* 9 Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich nach dem Verkehrsgutachten vom 14.05.2021 (revidiert 27.01.2022), welches den Bedarf nach Gebäude aufschlüsselt. Es sind sämtliche erforderlichen Abstellplätze im Quartierplanperimeter zu realisieren. Im Sinne der Etappierbarkeit ist es jedoch erlaubt, einen Teil der Auto- und Veloabstellplätze temporär auf der Parzelle Nr. 6606 zu realisieren. Werden die Pflichtparkplätze nachweislich nicht benötigt, ist die Grundeigentümerin im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Baubewilligungsbehörde berechtigt, diese Parkplatzflächen anderweitig zu nutzen.
- Lastwagenverkehr* 10 Der durch den Betrieb innerhalb des Quartierplanareals erzeugte Lastwagenverkehr darf die im Verkehrsgutachten festgelegte maximale Anzahl Lastwagenfahrten pro Tag nicht überschreiten. Die Anzahl der tatsächlichen Lastwagenfahrten pro Tag ist durch die Eigentümerschaft mindestens alle fünf Jahre zu überprüfen. Die Gemeinde ist über die Prüfergebnisse zu informieren. Wird hierbei ein Anpassungsbedarf festgestellt, ist das Verkehrsgutachten entsprechend zu überarbeiten.

8 Ver- und Entsorgung

- Wasser und Abwasser* 1 Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem GEP der Gemeinde. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.
- Abfallentsorgung* 2 Die Abfallentsorgung sowie die Wertstoffsammlung erfolgen im Rahmen der ordentlichen Verfahren der Gemeinde. Sie kann auch im Einvernehmen mit dem Gemeinderat privat organisiert werden.
- Energie* 3 Auf dem ganzen Areal ist eine vorbildliche Energienutzung vorgesehen. Die auf dem Areal entstehende Abwärme ist wenn möglich zu nutzen. Für den Wärmebezug für die Gebäude im Quartierplanperimeter wie auch für die Abgabe von überschüssiger Wärme ist ein Anschluss an die auf der Parzelle Nr. 6606 vorgesehene Heizzentrale zu erstellen. Dies ist als Dienstbarkeit ins Grundbuch einzutragen.
- Photovoltaik* 4 Auf allen geeigneten Dachflächen innerhalb des Quartierplanperimeters sind Photovoltaikanlagen vorzusehen. Zielsetzung ist eine möglichst hohe Eigenproduktion von nachhaltigem Solarstrom für den Eigenverbrauch.
- Container* 5 Containerstandorte sind so anzuordnen, dass sie für die Öffentlichkeit nicht einsehbar sind und keine Geruchsbelästigung entstehen kann.

9 Störfallvorsorge

- Erdgashochdruck-
leitung* 1 Das Quartierplanareal wird im Westen durch den Konsultationsbereich der Erdgashochdruckleitung Nr. 275 überlagert. Die folgenden Bestimmungen gelten innerhalb des im Quartierplan (Teilplan 1: Bebauung) dargestellten Konsultationsbereichs 100m-Abstand Erdgashochdruckleitung.
- Schutzmassnahmen* 2 Zur Verminderung des Störfallrisikos sind im Sinne der Vorsorge im Bereich der Erdgashochdruckleitung folgende bauliche Massnahmen umzusetzen:
- Verwendung von nichtbrennbaren Fassadenmaterialien im Sinne der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen (VKF);
 - Die Aussenluftzufuhr muss auf der von der Erdgashochdruckleitung abgewandten Gebäudeseite und möglichst hoch über Boden angeordnet werden;
 - Personen müssen bei Ereignissen an der Gashochdruckleitung aus den Gebäuden und an geschützte Stellen flüchten können (Fluchtwegkonzept).
- 3 Innerhalb des Baubereichs 7 ist eine Nutzung mit einer dauerhaften Personenbelegung nicht zulässig. Die Nutzung innerhalb der Gebäude in den Baubereichen 6 und 8 ist gesamthaft auf nicht wesentlich mehr als 525 Personen auszurichten. Sollte die Nutzung auf wesentlich (10 %) mehr als 525 Personen ausgerichtet werden, so ist bezüglich Störfall eine neue Risikoermittlung vorzunehmen. Die Anzahl Personen darf nur dann wesentlich erhöht werden, wenn sich dadurch das Risiko nicht erhöht. Allfällige erforderliche Vorkehren oder Massnahmen zur Risikominderung bei wesentlich erhöhter Personenanzahl, trägt die Bauherrschaft.
- 4 Innerhalb des Konsultationsperimeters der Erdgashochdruckleitung sind keine risikoempfindlichen Nutzungen, respektive entsprechend empfindliche Einrichtungen zulässig.

10 Behindertengerechte Bauweise

- Behindertengerechte
Bauweise* 1 Die behindertengerechte Bauweise richtet sich nach § 108 RBG. Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr und öffentlichem Zugang sind so zu gestalten, dass ihre Benützung auch Behinderten möglich ist. Zugänge zu den Arbeitsplätzen sind hindernisfrei (rollstuhlgängig) zu gestalten.

11 Lärmschutz

- Lärmempfindlich-
keitsstufen* 1 Für die Fläche innerhalb des Quartierplanareals gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986.

12 Gefahrenzone Überschwemmung und Starkregenereignisse

- Gefahrenzone Überschwemmung*
- 1 Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzonen ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.
 - 2 Mit dem Baugesuch ist für jede Baute eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Schutzhöhe zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre) orientiert.
 - 3 Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Schutzhöhe liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle nicht zulässig. Für Gebäudeteile mit schadenunempfindlicher Nutzung und Bauweise ist in begründeten Ausnahmen die nasse Vorsorge zulässig.
 - 4 Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.
- Starkregenereignisse*
- 5 Gebäude und haustechnische Anlagen sind unterhalb der massgebenden Schutzhöhe so zu bauen, dass sie von Überschwemmungen durch Starkregenereignisse nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.
 - 6 Mit dem Baugesuch ist für jede Baute eine auf der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss basierende massgebende Schutzhöhe zu definieren, die sich an der maximalen Abflusshöhe orientiert.
 - 7 Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Schutzhöhe liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle nicht zulässig. Für Gebäudeteile mit schadenunempfindlicher Nutzung und Bauweise ist in begründeten Ausnahmen die nasse Vorsorge zulässig.
 - 8 Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Überschwemmungen bei Starkregenereignisse genügen.

13 Realisierung

- | | |
|--|--|
| <i>Dienstbarkeiten</i> | 1 Die Grundeigentümerschaft respektive die Berechtigten räumen sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplanmässige Funktionsfähigkeit der baulichen Erweiterung erforderlichen privatrechtlichen Rechte ein. |
| <i>Parzellierung</i> | 2 Eine allfällige spätere Parzellierung des Quartierplanareals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird. |
| <i>Etappierung</i> | 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 zusammenhängende architektonische Erscheinung und Umgebungsgestaltung zu achten. |
| <i>Zertifizierung / Nachhaltigkeit</i> | 4 Für die Realisierung der Bürobauten kommt der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) oder ein vergleichbarer Standard zur Anwendung. Der Zertifizierungsnachweis erfolgt nach Fertigstellung der Bauten. |

14 Ausnahmen

- | | |
|------------------------------|--|
| <i>Abweichungen</i> | 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. |
| <i>Bedingungen</i> | 2 Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziff. 1 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. |
| <i>Grössere Abweichungen</i> | 3 Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen. |

15 Schlussbestimmungen

- Umweltverträglichkeit* 1 Die Voraussetzungen, Bedingungen und Auflagen gemäss Umweltverträglichkeitsbericht und dazugehörigem Prüfbericht sind bei der Realisierung der Quartierplanung verbindlich.
- 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. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.
- Aufhebung der Quartierplanung* 4 Sollte mit den Bauarbeiten für die Quartierplan-Überbauung nicht innerhalb von fünf Jahren seit der Genehmigung des Quartierplanes begonnen werden, ist die Quartierplanung zu überprüfen und allenfalls anzupassen oder aufzuheben.

16 Beschlussfassung

Beschluss des Gemeinderates: 15.02.2022

Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: ---

Der Gemeindepräsident

Referendumsfrist: ---

Urnenabstimmung: ---

Publikation der Planaufgabe

im Amtsblatt Nr. vom

Die Leiterin der Gemeindeverwaltung

Planaufgabe:

Von Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt

Mit Beschluss Nr. vom

Die Landschreiberin

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt
Nr. vom

