



Gemeinde Arlesheim
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Schneckenbündten II"
Quartierplan-Reglement

Entwurf
Stand: 23. September 2019

Kommunale Vorprüfung
Öffentliche Mitwirkung



Impressum

Auftraggeber	Basler Leben AG Aeschengraben 21 4002 Basel
Auftragnehmer	 Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38, Postfach 4415 Lausen 061 / 926 84 30 www.stierli-ruggli.ch info@stierli-ruggli.ch
Bearbeitung	Noémie Augustin
Version	06030_Reg01_Freigabe_VP_MiWi_20190923.docx

Inhaltsverzeichnis

Erlass	1
§ 1 Zweck und Geltungsbereich der Quartierplanung.....	1
§ 2 Art und Mass der Nutzung	1
§ 3 Bebauung.....	1
§ 4 Nutzung und Gestaltung des Aussenraums.....	3
§ 5 Erschliessung und Parkierung	5
§ 6 Nachhaltigkeit	5
§ 7 Ausnahmen und Abweichungen	5
§ 8 Schlussbestimmungen.....	5
Anhang 1 Richtungsweisende Konzeption der Gebäudegestaltung	
Anhang 2 Richtungsweisende Konzeption der Aussenraumgestaltung (Studio Karst GmbH)	

Erlass

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

§ 1 Zweck und Geltungsbereich der Quartierplanung

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

§ 2 Art und Mass der Nutzung

Nutzungsart und Lärmempfindlichkeitsstufe	1	Im Quartierplan-Areal gilt die Wohnnutzung nach § 21 Abs. 1 RBG und die Lärmempfindlichkeitsstufe II nach Art. 43 Abs. 1-b LSV.
Mass der Nutzung	2	Das Mass der baulichen Nutzung der Hauptbauten wird mittels der Bruttogeschossfläche (BGFH) gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV festgelegt. Für Klein- und Anbauten gilt als Nutzungsmass die überdachte Grundfläche.
Nicht anrechenbare Flächen und Bauteile	3	Zur Bruttogeschossfläche werden nicht gerechnet: 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.
Nutzungsmass für Hauptbauten	4	Für die Baubereiche (Hauptbauten) sind maximal folgende Bruttogeschossflächen zulässig: – Baubereich A: 5'030 m ² – Baubereich B: 3'235 m ²
Nutzungsmass für Klein- und Anbauten	5	Das Nutzungsmass für die im Quartierplan festgelegte Kleinbaute (= Überdachung Einstellhallenrampe) beträgt maximal 100 m ² und für weitere Klein- und Anbauten insgesamt maximal 200 m ² .

§ 3 Bebauung

Hauptbauten	1	Hauptbauten dürfen nur innerhalb der im Quartierplan dafür definierten Baubereiche erstellt werden. Diese begrenzen Lage, Dimensionierung und Geschossigkeit der Hauptbauten.
Überragung der Baubereiche durch Balkone	2	Balkone sind innerhalb der Baubereiche anzuordnen. Davon ausgenommen ist eine Überragung durch Balkone um maximal 1.50 m im Bereich, wo sich die Baubereichsbegrenzungen mit dem gesetzlichen Waldabstand überschneiden.

<i>Klein- und Anbauten</i>	3	<p>Als Klein- und Anbauten gelten eingeschossige und unbeheizte Bauten wie überdachte Velourterstände, Gerätehäuschen, überdachte Entsorgungseinrichtungen sowie gedeckte Einstellhallenrampen. Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen (nicht überdacht) gelten nicht als Klein- resp. Anbauten.</p> <p>In dem im Quartierplan bezeichneten Bereich ist eine Kleinbaute zur Überdachung der Einstellhallenrampe zu erstellen. Weitere Klein- und Anbauten 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	<p>Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind im Quartierplan festgelegt. Verschiebungen und Grössenänderungen sind zulässig, sofern sie oberirdisch nicht nachteilig in Erscheinung treten und die Funktionalität sowie das Gesamtkonzept der Quartierplanung nicht beeinträchtigen.</p>
<i>Hochwasserkote</i>	5	<p>Mit dem Baugesuch ist für jede Hauptbaute eine Hochwasserkote zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100-300 Jahre) orientiert. Im Zusammenhang mit der Hochwasserkote gelten folgende Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none">– Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Hochwasserkote liegen, sind wasserdicht auszugestalten.– Unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle nicht zulässig. Für Gebäudeteile mit schadenunempfindlicher Nutzung und Bauweise ist in begründeten Ausnahmen die nasse Vorsorge zulässig. <p>Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse standhalten.</p>
<i>Messweise der Gebäudehöhe</i>	6	<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>Absturzsicherungen im Bereich für Aufenthaltsnutzungen dürfen die Gebäudehöhe der entsprechenden Hauptbaute überragen. Sie sind sorgfältig und zurückhaltend zu gestalten.</p> <p>Klein- und Anbauten dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 4.5 m aufweisen.</p>
<i>Dachgestaltung</i>	7	<p>Die Hauptdachflächen sind als Flachdächer auszubilden. In dem im Quartierplan bezeichneten Bereich muss die Hauptdachfläche auf einer Mindestfläche von 80m² als gemeinschaftlicher Aufenthaltsbereich ausgestaltet werden. Die Ausstattung mit Infrastrukturelementen wie Sitzmöglichkeiten, Pergolen, Sonnen- bzw. Witterungsschutz o. ä. ist zulässig, sofern diese das Gesamtbild nicht beeinträchtigen. Nicht als Aufenthaltsbereiche verwendete Hauptdachflächen haben ökologische Funktionen zu erfüllen (z.B. Dachbegrünung, Nutzung von Sonnenenergie oder Ähnliches).</p> <p>Bei Klein- und Anbauten ist die Dachform grundsätzlich frei, hat jedoch bei solchen derselben Art einheitlich zu sein.</p>
<i>Technische Bauteile</i>	8	<p>Technische Bauteile wie Entlüftungsbauteile, Liftüberbauten, u. dgl. können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Sie</p>

sind auf das notwendige Minimum zu beschränken und so anzuordnen, dass sie vom Strassen- resp. Aussenraum her kaum in Erscheinung treten.

Gestaltung 9 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 und sind in Absprache mit dem Gemeinderat zu definieren. Die in Anhang 1 enthaltene Darstellung ist für die Gestaltung der Gebäude als richtungsweisend zu berücksichtigen.

Bei grossflächigen Verglasungen ist reflexionsarmes Glas zu verwenden, um das Risiko von Vorkollisionen zu mindern.

Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelemente 10 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 2 richtungsweisend.

Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen 2 Als Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen gelten Sitzgelegenheiten, Tische, Brunnen / Wasserspiele, Spielgeräte, Grilleinrichtungen, Sonnenschutz u. dgl. Für alle derartigen Einrichtungen sind nach Möglichkeit natürliche Materialien zu verwenden. Standorte und Ausstattung aller Spiel- und Aufenthaltsflächen im Quartierplan-Areal werden in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches definiert.

Freifläche für Gebäudeerschliessung und Aufenthalt 3 Die Freifläche für Gebäudeerschliessung und Aufenthalt dient der Erschliessung der Hauptbauten für den Langsamverkehr sowie als Aufenthaltsbereich für die Bewohnerschaft der Quartierplan-Überbauung. Sie ist mehrheitlich befestigt anzulegen und im Übergangsbereich zu den Grün- und Freiflächen mit Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen auszustatten.

Grün- und Freiflächen 4 Die Grün- und Freiflächen sind als parkartige Anlage mit unterschiedlich intensiv gepflegten Wiesen- und Rasenflächen zu gestalten. Sie sind mit verschiedenen Bepflanzungselementen (Heckenbänder sowie Sträucher, Einzelbäume, Baumgruppen etc.) sowie mit Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen so zu gestalten, dass eine vielfältige Kammerung des Aussenraums mit diversen Freiraumangeboten entsteht.

Die Erstellung von Fusswegen sowie aussenliegenden Zugängen zur Einstellhalle und zu unterirdischen Schutzräumen ist zulässig.

Baumreihe entlang General Guisan-Strasse 5 Entlang der General Guisan-Strasse ist eine Baumreihe aus kronenbildenden Bäumen mit einer Mindest-Stammhöhe von 2.0 m zu pflanzen. Um den Einblick in das Quartierplan-Areal zu gewährleisten, ist ein minimaler Pflanzabstand von 10.0 m einzuhalten.

Bepflanzung 6 Für die Bepflanzung sind standortgerechte, einheimische Arten gemäss Pflanzenliste der Gemeinde zu verwenden. Es sind mindestens 15 kronenbildende, hochstämmige Bäume an verschiedenen Orten verteilt zu pflanzen (inkl. Baumreihe entlang General Guisan-Strasse). Sämtliche Bepflanzungselemente sind fachgerecht zu pflegen und bei Bedarf rechtzeitig zu ersetzen.

<i>Grünflächenziffer</i>	7	<p>Die Grünflächenziffer innerhalb des Quartierplan-Perimeters beträgt mindestens 55%. Für die Berechnung der Grünflächenziffer gelten folgende Grundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none">– Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen, die nicht versiegelt sind und natürliche Versickerungseigenschaften aufweisen. Ebenfalls dazugezählt werden Flächen mit Rasengittersteinen.– Flächen auf unterirdischen Bauten, die mit einer Bodenschicht von mindestens 25 Zentimetern Dicke überdeckt und bepflanzt sind, sowie naturnah gestaltete Wasserflächen zählen mit ihrer halben Fläche zur anrechenbaren Grünfläche.– Bestehende oder neu zu pflanzende kronenbildende Bäume werden mit 20 m² pro Baum zur Grünfläche gerechnet.
<i>Standorte für Klein- und Anbauten sowie Entsorgungseinrichtungen</i>	8	<p>Klein- und Anbauten (z. B. Veloabstellanlagen) sowie Entsorgungseinrichtungen (Abfallsammelstelle, Kompoststelle u. dgl.) müssen an zweckmässigen Standorten platziert werden. Die Standorte sind in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches festzulegen.</p>
<i>Materialisierung von Wegen und Plätzen</i>	9	<p>Wege und Plätze sind, soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.</p>
<i>Terraingestaltung</i>	10	<p>Das Terrain ist so zu gestalten, dass es dem Charakter einer Wohnüberbauung entspricht und die im Quartierplan definierten Aussenraumfunktionen gewährleistet sind. Abgrabungen und Aufschüttungen sind zurückhaltend anzuwenden.</p>
<i>Aussenbeleuchtung</i>	11	<p>Aussenbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind in Intensität, Leuchtdauer und Leuchtstärke auf das Notwendige zu beschränken. Als Leitlinie gilt die Norm SIA 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum".</p>
<i>Nachweis zur Aussenraumgestaltung</i>	12	<p>Die Konkretisierung der Aussenraumgestaltung erfolgt in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplan-Vorschriften zur Gestaltung des Aussenraums eingehalten werden.</p>
<i>Nachweisinhalt</i>	13	<p>Dieser Nachweis beinhaltet bzw. stellt dar:</p> <ul style="list-style-type: none">e. bestehendes und neu gestaltetes Terrain;f. Lage, Dimensionierung und Materialisierung aller geplanten baulichen Elemente und Anlagen im Aussenraum (Erschliessungs- und Platzflächen, oberirdische Parkplätze / Abstellplätze, Einfriedungsmauern, Spiel- und Aufenthaltsflächen mit den entsprechenden Einrichtungen, Klein- und Anbauten sowie Entsorgungseinrichtungen u. dgl.);g. Bedarf und zweckmässige Anordnung der Veloabstellplätze;h. Erschliessung für Ausnahmefahrten (Feuerwehr, Sanität, Umzüge, Gebäudeunterhalt);i. Gestaltung der Grün- und Freiflächen sowie Art und Anordnung von Bepflanzungen;j. Herleitung und Berechnung der Grünflächenziffer;k. Art und Lage von Aussenbeleuchtungen.
<i>Erstellung und Unterhalt</i>	14	<p>Alle Erschliessungs- und Parkierungsanlagen sowie Grünflächen, Bepflanzungen und Aussenraum-Einrichtungen innerhalb des Quartierplan-Perimeters sind durch die jeweiligen Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. Berechtigten zusammen mit der Realisierung der Wohnbauten zu erstellen und langfristig zu unterhalten.</p>

§ 5 Erschliessung und Parkierung

<i>Arealerschliessung und Ausnahmefahrten</i>	1	Die Arealerschliessung erfolgt über die General Guisan-Strasse. Die Gebäudezufahrt für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) ist bis zu den Hauptbauten sicherzustellen.
<i>Interne Erschliessung</i>	2	Die interne Erschliessung wird im Quartierplan festgelegt. In Ergänzung zu den im Quartierplan enthaltenen Verbindungswegen und Gebäudezugängen sind weitere Wegverbindungen und zusätzliche oder andere Gebäudezugänge zulässig.
<i>Öffentliche Fusswegverbindung</i>	3	Entlang des Waldrands ist eine öffentliche Fusswegverbindung mit Anbindung an die General Guisan-Strasse gemäss Festlegung im Quartierplan zu erstellen.
<i>Parkierungsanordnung</i>	4	Im Quartierplan-Areal ist die Erstellung von einem oberirdischen Besucherstellplatz zulässig. Die restliche Parkierung erfolgt vollständig in der unterirdischen Einstellhalle. Die Besucherparkplätze in der unterirdischen Einstellhalle sind so anzuordnen, dass diese dauernd zugänglich sind. Besucherparkplätze dürfen weder fest vermietet oder verkauft noch dauernd belegt werden.
<i>Abstellräumlichkeiten</i>	5	In jeder Hauptbaute sind ausreichende, gut zu erreichende Abstellräumlichkeiten für Velos, Kinderwagen und Ähnliches für die Einwohnerschaft zu erstellen. Für BesucherInnen und für das kurzzeitige Abstellen sind oberirdische Veloabstellplätze im Bereich der Gebäudezugänge vorzusehen.

§ 6 Nachhaltigkeit

Für die Realisierung der Bauten kommt der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) oder mit Zustimmung des Gemeinderates ein gleichwertiger Standard für nachhaltiges Bauen zur Anwendung. Massgebend sind die Kriterien und Kenngrössen zum Zeitpunkt der Baugesuchseingabe.

§ 7 Ausnahmen und Abweichungen

<i>Ausnahmen</i>	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.
<i>Voraussetzung für Ausnahmen</i>	2	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>	3	Grössere Abweichungen von der im Quartierplan definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplan-Vorschriften erfolgen.

§ 8 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.
---------------------------------	---	--

Inkrafttreten

- ² Die Quartierplan-Vorschriften "Schneckenbündten II" 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

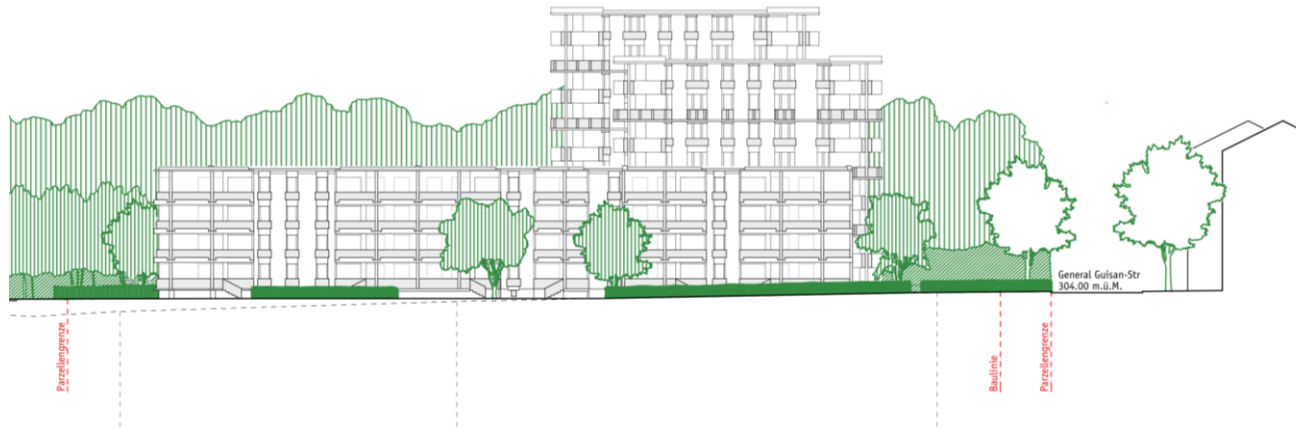
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. vom

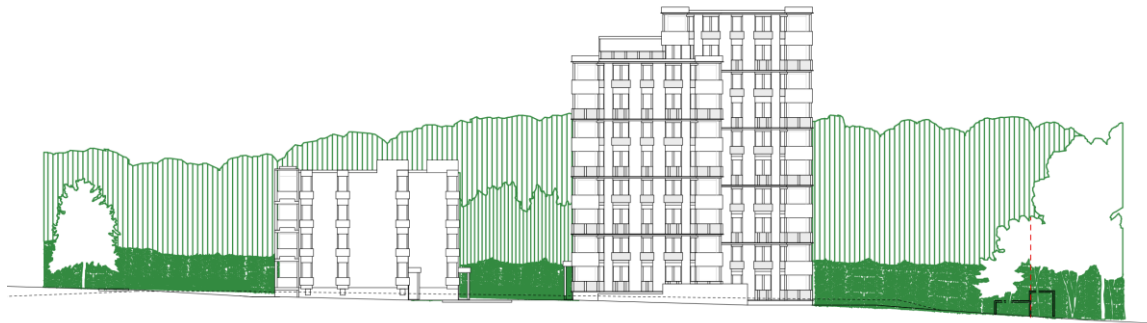
Die Landschreiberin:

.....

Anhang 1 Richtungsweisende Konzeption der Gebäudegestaltung



Richtungsweisende Konzeption der Gebäudegestaltung, Ansicht Süd
Quelle: Arbeitsgemeinschaft Burgdorf / Loewensberg



Richtungsweisende Konzeption der Gebäudegestaltung, Ansicht West
Quelle: Arbeitsgemeinschaft Burgdorf / Loewensberg

Grundsatz

- Das städtebauliche Konzept definiert eine angemessene Unterschiedlichkeit der beiden Baukörper.

Hohes Haus (Baubereich A)

- Skelettbauweise mit nichttragender Fassade
- Optische Zusammenfassung von je 2 Geschossen durch Gesimse und doppelgeschossige Wandelemente (für eine überschaubare Vier- oder Fünfteiligkeit in der Gliederung der Fassade);
- Alternierende Ausgestaltung der Geschosse zur Vermeidung von monotoner Serienbildung;
- Differenziertes Wechselspiel von horizontalen und vertikalen Gliederungselementen;
- Feingliedrige Struktur in der Fassadengliederung mittels Profilierungen, Materialwechseln und plastischer Ausbildung der Details.

Langes Haus (Baubereich B)

- Murale Bauweise mit verputzten Fassadenflächen;
- Loggiafassade nach Süden;
- Feingliedrige Anmutung und Masstäblichkeit der Fassadenflächen mittels Vor- und Rücksprünge sowie einer plastischen Detailausbildung;
- Differenziertes Wechselspiel von horizontalen und vertikalen Gliederungselementen;
- Als fünfte Fassade gestaltete, begrünte Dachaufsicht.

