



Kanton Basel-Landschaft
Gemeinde Arlesheim

Quartierplanreglement Stollenrain West

Beschluss des Gemeinderates:

Beschluss der Gemeindeversammlung:

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt: Nr..... vom

Planaufgabe:

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Leiter Gemeindeverwaltung:

.....

.....

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

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschreiber:

.....

Inhalt

- § 1 Zweck und Ziele der Planung
- § 2 Geltungsbereich
- § 3 Lage, Grösse und Gestaltung von Neubauten
- § 4 Art und Mass der Nutzung in Neubauten
- § 5 Spezifische Bestimmungen zu den Baubereichen A und B
- § 6 Spezifische Bestimmungen zum Baubereich C
- § 7 Zu erhaltende Villa
- § 8 Abzubrechende Bauten
- § 9 Erschliessung und Parkierung
- § 10 Nutzung und Gestaltung der Aussenräume
- § 11 Ver- und Entsorgung
- § 12 Lärmschutz
- § 13 Lichtemissionen
- § 14 Realisierung
- § 15 Ausnahmen von den Bestimmungen des Quartierplanes
- § 16 Schlussbestimmungen

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Rigistrasse 9, 8006 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Oliver Tschudin, Architekt FH, NDS FH / HSB Raumplaner FSU
Sarina Hablützel, MSc UZH in Geographie, Raumplanerin FSU

Die Gemeinde Arlesheim erlässt – gestützt auf § 2-7 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – die Quartierplanvorschriften "Stollenrain West", bestehend aus dem Quartierplanreglement, dem Quartierplan im Massstab 1:500 und dem Richtprojekt.

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

¹ Der Quartierplan "Stollenrain West" bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und gewährleistet eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und ortsbaulich sowie erschliessungsmässig hochstehende, der Umgebung angepasste Überbauung.

² Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Realisierung einer architektonisch und ortsbaulich gut gestalteten Überbauung mit hoher Wohn- und Aussenraumqualität unter Berücksichtigung der bestehenden Topographie
- Erhalt, Umnutzung und Integration der bestehenden Villa in die neue Bebauung und Umgebung
- Erhalt und Weiterentwicklung der bestehenden Parklandschaft
- naturnahe und standortgerechte Bepflanzung und Gestaltung des Aussenraumes
- Sicherstellung einer möglichen Etappierung der Bebauung
- sichere und attraktive Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr, den Fuss- und Veloverkehr sowie eine quartierverträgliche Abwicklung des Verkehrs

§ 2 Geltungsbereich

Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter. Das dem Quartierplan zugrundeliegende Richtprojekt hat für die Gestaltung der Bauten und des Aussenraumes wegweisenden Charakter.

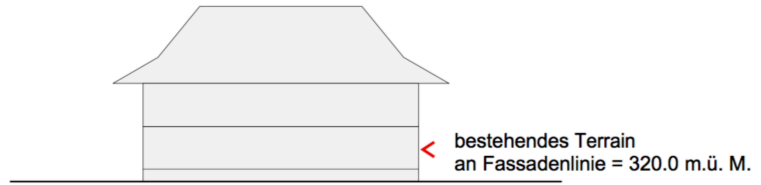
§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung von Neubauten

¹ Hauptbauten und Anbauten – mit Ausnahme der Tiefgarage – müssen vollständig innerhalb der im Quartierplan definierten Baubereiche erstellt werden. Die Baubereiche begrenzen die maximal zulässige Grundfläche der Bauten. Die Anzahl Geschosse, die Höhenlage der Eingangsgeschosse und die maximal zulässigen Gebäudehöhen richten sich nach der folgenden Abbildung. Die Anzahl Wohnungen pro Gebäude ist nicht beschränkt.

² Die Hauszugänge sind an der im Plan bezeichneten Fassadenseite und in dem in der folgenden Abbildung bezeichneten Geschoss anzuordnen.

³ Die Lage der Oberkante Rohboden Eingangsgeschoss der Hauptbauten in den Baubereichen A, B und C wird durch die in der Abbildung festgelegte Eingangsgeschosshöhe definiert. Von dieser darf maximal 30 cm abgewichen werden. Die Gebäudehöhe wird gemessen ab der gebauten Oberkante Rohboden Eingangsgeschoss bis zur Oberkante fertiger Dachrand.

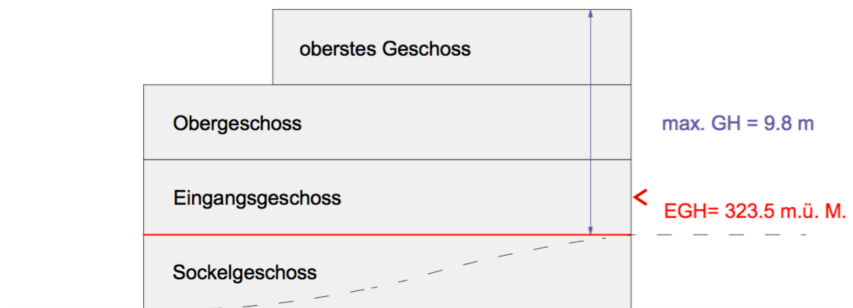
Villa



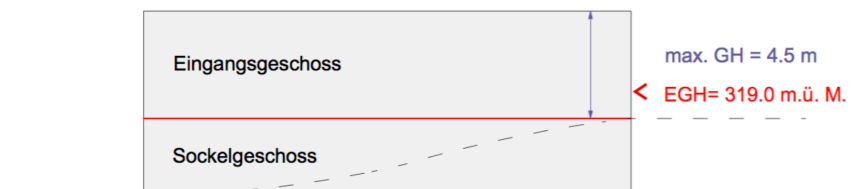
Baubereich A



Baubereich B



Baubereich C



GH = Gebäudehöhe

EGH = Eingangsgeschosshöhe

⁴ Die Hauptbauten sind mit Flachdach zu erstellen. Flachdächer von Hauptbauten, die nicht der Nutzung der Solarenergie dienen und nicht begehbar sind, sind gemäss SN 564 312 ("Begrünung von Dächern") zu begrünen.

⁵ Technische Aufbauten für Entlüftungen und Solaranlagen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um maximal 1 m überschreiten. Sie müssen um das Mass ihrer Höhe (gemessen ab Oberkante fertiger Dachrand) von der Fassadenflucht zurückversetzt werden. Technische Anlagen für Luftaufbereitung resp. die kontrollierte Lüftung dürfen nicht auf dem Dach angeordnet werden.

⁶ Über die Fassadenflucht auskragende Bauteile dürfen nicht mehr als 1.60 m über die Fassadenflucht auskragen. Auskragende Bauteile müssen pro Fassade und Geschoss mindestens einmal um mindestens das Mass ihrer Auskragung unterbrochen werden, um eine Differenzierung der Fassade zu erzielen.

⁷ Für den Bau der Tiefgarage steht der gesamte Quartierplanperimeter unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Grenzabstände und Strassenbaulinie zur Verfügung. Die Tiefgarage ist vollständig unter dem massgebenden Terrain gemäss § 65 RBV IVHB zu erstellen. Ein Ausgang aus der Tiefgarage ausserhalb der Baufelder ist zulässig, er muss jedoch harmonisch in die Umgebung und in die Topographie eingebunden werden.

⁸ Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Neubauten sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass zusammen mit der bestehenden Villa ein ästhetisch ansprechender und harmonischer Gesamteindruck entsteht, welcher die Überbauung als bauliche Einheit erscheinen lässt. Eine Differenzierung in der Farbgebung der einzelnen Bauten ist gestattet. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

§ 4 Art und Mass der Nutzung in Neubauten

¹ Innerhalb des Quartierplanes sind Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe gemäss § 21 Abs. 1 RBG zulässig.

² Das Mass der maximal zulässigen, baulichen Nutzung für Hauptbauten wird mittels der Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) gemäss § 25 Zonenreglement Siedlung festgelegt. Für die jeweiligen Baubereiche sind folgende Bruttogeschossflächen zulässig:

Baubereich A: 1'375 m² BGFH
 Baubereich B: 1'400 m² BGFH
 Baubereich C: 500 m² BGFH

§ 5 Spezifische Bestimmungen zu den Baubereichen A und B

¹ Das oberste Geschoss muss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss auf der Südfassade mindestens um 2.5 m und auf der Westfassade um mindestens 5 m zurückversetzt sein. Gegen Norden und Osten ist das oberste Geschoss fassadenbündig zu erstellen. Einfriedungen und Absturzsicherungen sind um das Mass ihrer Höhe (gemessen ab der Fassadenoberkante) von der Fassadenflucht zurückzusetzen.

² Die Dachfläche des obersten Geschosses darf nicht begehbar ausgestaltet werden.

§ 6 Spezifische Bestimmungen zum Baubereich C

Die Dachfläche des obersten Geschosses darf nicht begehbar ausgestaltet werden.

§ 7 Zu erhaltende Villa

Die bestehende Villa ist zu erhalten und vor Zerfall zu schützen. Bauliche Massnahmen sind in dem Mass zulässig, als sie für eine Überführung in eine Wohnnutzung notwendig sind. Der Charakter des Gebäudes ist zu erhalten. Kann die Villa beispielsweise aufgrund eines Brandes nicht erhalten werden, hat sich ein Ersatzneubau am heutigen Bestand bezüglich Gebäudevolumen, Gebäudehöhe, Geschossigkeit sowie Stellung und Lage zu orientieren. Ein Ersatzneubau hat sich zudem besonders gut in die Parkumgebung mit den drei Neubauten einzufügen. Für einen Ersatzneubau stehen maximal 520 m² BGFH zur Verfügung.

§ 8 Abzubrechende Bauten

Die im Plan bezeichneten Bauten sind im Rahmen der Realisierung der ersten Bauetappe abzurechnen.

§ 9 Erschliessung und Parkierung

¹ Die Erschliessung der Überbauung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt vollständig unterirdisch. Oberirdisch ist die gesamte Überbauung autofrei mit Ausnahme der Notzufahrten.

² Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage hat im Bereich der im Plan bezeichneten Stelle zu erfolgen. Die bestehende Zufahrtsstrasse dient lediglich der Notzufahrt zu den Hauptbauten sowie der Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr.

³ Die Primärwege dienen als Notzufahrt zu den Hauptbauten sowie als Fuss- und Velowege. Sie sind hindernisfrei und befestigt auszugestalten.

⁴ Die Sekundärwege dienen dem Fussverkehr zur internen und externen Erschliessung. Der Anschluss an das übergeordnete Wegnetz ausserhalb des Quartierplanperimeters ist zu gewährleisten. Die Sekundärwege sind versickerungsfähig auszugestalten.

⁵ Die Anzahl der zu erstellenden Auto- und Veloparkplätze richtet sich nach den Berechnungen im Anhang der RBV resp. nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen und Velo/Mofas.

⁶ Die Autoabstellplätze für die Bewohner/-innen und die Besucher/-innen sind zwingend vollständig unterirdisch in der Tiefgarage zu erstellen.

⁷ Die erforderlichen Veloabstellplätze sind entweder unterirdisch in der Tiefgarage oder oberirdisch innerhalb der Hauptbauten bei den Hauszugängen zu erstellen.

§ 10 Nutzung und Gestaltung der Aussenräume

¹ Im Rahmen des ersten Baugesuches innerhalb des Quartierplanperimeters ist ein Umgebungsplan im Massstab 1:200 einzureichen, welcher den geplanten Terrainverlauf, die Bepflanzung und Gestaltung der Parklandschaft sowie die Führung und Gestaltung der Wege aufzeigt. Mit der Bewilligung durch die

Baubewilligungsbehörde wird der Umgebungsplan zur verbindlichen Vorgabe für alle weiteren Bauetappen innerhalb des Quartierplanperimeters. Dieser kann in begründeten Fällen aufgrund sich veränderter Bedürfnissen angepasst werden. Diese Anpassungen sind bewilligungspflichtig.

² Der im Plan bezeichnete Bereich "Parklandschaft" dient als Freifläche für die Bewohnerinnen und Bewohner der Überbauung sowie der Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr. Der bestehende Parkcharakter ist zu erhalten und zu stärken. Innerhalb der Parklandschaft sind – mit Ausnahme eines allfälligen Ausgangs aus der Tiefgarage – keine Kleinbauten sowie keine privaten und individuell gestalteten Aussenbereiche und privaten Einfriedungen zulässig. Die gesamte Fläche ist mit Ausnahme der Primärwege wasserdurchlässig auszugestalten.

³ Für die Bepflanzung der Aussenräume sind nur standortgerechte und einheimische Pflanzenarten zulässig. Massgebend ist die Pflanzenliste der Gemeinde Arlesheim.

⁴ Die im Plan bezeichneten Bäume sind als quartierprägende Elemente zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch Neupflanzungen der gleichen oder einer gleichwertigen, einheimischen Art an derselben Stelle zu ersetzen.

⁵ Die im Plan bezeichnete Hangkante mit Böschung ist als sichtbares Landschaftselement zu erhalten und die Böschung mit einer Naturwiese zu bepflanzen.

⁶ Innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs "Raumbegrenzung durch Bepflanzung" ist eine abwechslungsreiche, weitgehend geschlossene, seitliche Begrenzung des Strassenraumes des Stollenrains durch Bäume und Hecken zu erstellen.

⁷ Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu reduzieren.

§ 11 Ver- und Entsorgung

¹ Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung erfolgen nach dem generellen Entwässerungsplan (GEP) und den Reglementen der Gemeinde. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.

² Die Entsorgung erfolgt über gemeinsame Container für die gesamte Überbauung. Diese sind in der Tiefgarage in unmittelbarer Nähe der Zu- und Wegfahrt anzuordnen.

³ Neubauten müssen die Anforderungen des Minergie-P-Standards oder vergleichbarer Standards zur baulichen Energieeffizienz erfüllen. Mit dem Baugesuch ist der entsprechende Nachweis zu erbringen.

§ 12 Lärmschutz

Innerhalb des Quartierplanperimeters gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

§ 13 Lichtemissionen

Bei der Beleuchtung im Aussenraum sind lästige oder schädliche Auswirkungen zu vermeiden. Es gilt die Norm SN 586 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum".

§ 14 Realisierung

¹ Eine spätere Parzellierung des Quartierplanperimeters ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.

² Eine etappierte Realisierung der Überbauung ist zulässig. Die Parkierung und die Erschliessung sind anteilmässig so zu erstellen, dass der Bedarf der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung dadurch nicht erschwert wird.

§ 15 Ausnahmen von den Bestimmungen des Quartierplanes

¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Ausnahmen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.

² Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung beziehungsweise der Aussenräume dürfen durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

³ Grössere Abweichungen vom ortsbaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen.

§ 16 Schlussbestimmungen

¹ Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Er kann zur Beurteilung, ob die im Quartierplan gestellten Anforderungen an das Bauprojekt erfüllt sind, bei Bedarf ein Fachgutachten durch eine von den Gesuchstellern unabhängige, ausgewiesene Fachperson einholen.

² Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

³ Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden Vorschriften insbesondere im Zonenreglement Siedlung gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben.

⁴ Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

⁵ 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.