



# Quartierplanung Felsacker II

## Quartierplanreglement

**Planungsstand**

Kantonale Vorprüfung & öffentliche Mitwirkung

**Auftrag**

5110133

**Datum**

2. Oktober 2018

**jermann**

Geoinformation  
Vermessung  
Raumplanung

# Inhalt

## Quartierplanung Felsacker II

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

Erlass

# 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 Felsacker Quartierplanvorschriften, bestehend aus diesem Quartierplanreglement und dem Quartierplan «Bebauung / Schnitt / Erschliessung / Freiräume».

## 2 Zweck und Ziele der Planung

- Zweck*
- 1 Die Quartierplanung Felsacker II bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute bauliche Erweiterung der bestehenden Bauten gewährleisten. Gleichzeitig soll er die Zone mit Quartierplanpflicht «Felsacker II» der Gemeinde Arlesheim ersetzen.
- Ziele*
- 2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:
    - Realisierung eines Ausbaus mit besonderer Rücksichtnahme auf die bestehende kommunal geschützte Wohnbaute mitsamt der umgebenden Parkanlage
    - Aufwertung der bestehenden Parkanlage durch Ergänzung mit standortgerechten einheimischen Baumarten und Anlagen von extensiv genutzten Wiesenflächen

### 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 der Unterhalt des Aussenraumes
  - die Erschliessung und Parkierung
  - die Realisierung von baulichen Veränderungen, Umnutzungen und Neubauten
  - die Ver- und Entsorgung

## 4 Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung

- Städtebauliche Einpassung*      1 Die bauliche Erweiterung ist unter Wahrung der Qualität der bestehenden Bebauung und Parkanlage auszubilden. Sie ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig zu gestalten, so 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.
- Umsetzung im Baugesuchsverfahren*      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. Ein Gestaltungskonzept muss rechtzeitig bei der Gemeinde vorliegen.

## 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

- |                            |    |  |
|----------------------------|----|--|
| <i>Lage und Grösse</i>     | 1  | Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die im Quartierplan enthalten sind. Ausgenommen sind Klein- und Anbauten gem. Ziffer 5.10   |
| <i>Anordnung</i>           | 2  | Lage und Grösse der Baubereiche gehen aus dem Quartierplan hervor. Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche kann frei erfolgen. Balkone dürfen nur innerhalb der Baubereiche liegen.   |
| <i>Baulinien</i>           | 3  | Die Wirkung der Baulinien richtet sich nach § 96 ff. RBG.  |
| <i>Gebäudehöhe</i>         | 4  | Für die maximalen Gebäudehöhen sind die Koten des Quartierplans massgebend. Die maximalen Gebäudehöhen werden bis Oberkante der rohen Dachkonstruktion gemessen.   |
| <i>Fassadenhöhe</i>        | 5  | Im Baubereich 1 darf die Fassadenhöhe auf den West- und Ostseiten die Kote von 383.9 m.ü.M. nicht überschreiten.   |
| <i>Fassadengestaltung</i>  | 6  | <p>Die Materialien und Gestaltung der Fassaden aller Bauten und Bauteile sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht. Eine Differenzierung in der Farbgebung für die Baukörper ist gestattet.</p> <p>Die Gestaltungsvorschriften gelten für den Neubau wie auch für spätere Umbauten und Renovationen.</p> <p>Detaillierte Unterlagen zur Materialisierung sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens dem Gemeinderat rechtzeitig zur Begutachtung zu unterbreiten und erfordern dessen Zustimmung.</p> |
| <i>Dachform</i>            | 7  | Es sind nur Flachdächer zulässig. Nicht begehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Klein- und Anbauten gem. Ziffer 5.10   |
| <i>Dachaufbauten</i>       | 8  | Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen, etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe überragen. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen. Auf eine gute Einpassung ist im Sinne von Ziffer 4 besonders zu achten.   |
| <i>Pergola</i>             | 9  | Die Pergola darf nicht mit einem festen Dachbelag versehen werden.   |
| <i>Klein- und Anbauten</i> | 10 | Unbewohnte Klein- und Anbauten mit einer Grundfläche bis zu 12 m <sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe bis zu 2.5 m wie Schöpfe, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Velo-unterstände, Containerstellplätze, Trafohäuschen und dergleichen dürfen insgesamt max. 5 % der Gesamtfläche des Quartierplanperimeters umfassen.  |

## 6 Art und Mass der Nutzung

- Nutzungsart* 1 Im Quartierplanareal sind Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe gemäss § 21 Abs. 1 RBG zulässig.
- Nutzungsmass* 2 Die Bruttogeschossfläche darf in der Summe innerhalb des gesamten Quartierplanperimeters 1'554 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 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 mindestens 1.50 m von der Oberkante Dachgeschossboden bis zur Unterkante Dachkonstruktion aufweisen.
  - Untergeschossflächen inkl. zugehörige Trennwände und Umfassungsmauern, Treppen und Zugänge, welche unabhängig von der Nutzung die wohngygienschen Voraussetzungen erfüllen.
  - Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen.
  - Offene Laubengänge.
- Ausnahmen von der BGFH* 4 Nicht zur Bruttogeschossfläche (BGF) werden gerechnet:
- Mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone.
  - Mindestens einseitig offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze.
  - Jene Teilflächen von Aussenwandquerschnitten, welche eine Dicke von 35 Zentimetern überschreiten.

## 7 Zu erhaltendes Landhaus

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <i>Erhalt</i>                           | 1 | Das bestehende Landhaus ist zu erhalten und vor Zerfall zu schützen. Bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Bausubstanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des Originals zu erfolgen.   |
| <i>Bauliche Veränderungen im Innern</i> | 2 | Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen   |
| <i>Ersatzneubau</i>                     | 3 | Wird das Gebäude durch höhere Gewalt (beispielsweise Brand) zerstört, 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 dem gemäss Quartierplan erstellten Neubau einzufügen. Für einen Ersatzneubau stehen maximal 650 m <sup>2</sup> BGFH zur Verfügung. |

## 8 Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes

- |   |  |
|---|--|
| <i>Umgebungsplan</i>                    | 1 Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes ist aus dem Quartierplan ersichtlich. Die Darstellung im Plan hat richtungsweisenden Charakter. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Das Fällen von Bäumen ist vorgängig vom Gemeinderat genehmigen zu lassen   |
| <i>Umgebungsplan</i>                    | 2 Der Gemeinderat verlangt zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung im Rahmen des Baugesuchsverfahrens einen Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:200. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage, Gestaltung und Materialisierung von Wegen, Terrainveränderungen und Stützmauern sowie die Lage und Art der Frei- und Grünflächen, der Beläge und der Bepflanzung mit entsprechender Baumliste. |
| <i>Bemusterung und Materialisierung</i> | 3 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.  |
| <i>Aufschüttung und Abgrabung</i>       | 4 Aufschüttungen und Abgrabungen müssen sich gut in das Terrain und das Gesamtbild einfügen.   |
| <i>Meteorwasser</i>                     | 5 Erschliessungs- und Freiflächen sind soweit möglich und sinnvoll wasserdurchlässig auszuführen.  |
| <i>Änderungen</i>                       | 6 Spätere Änderungen an der Umgebungsgestaltung können nur mit Zustimmung des Gemeinderates erfolgen. Die einheitliche Umgebungsgestaltung muss dabei erhalten bleiben.  |

## 9 Erschliessung und Parkierung

- Gestaltung*            1 Für die Ein- / Ausfahrt der Einstellhalle und der Garage, die Erschliessungsflächen sowie die Hauszugänge und Zugangswege ist der Quartierplan massgebend. Die Lage und die Ausdehnung im Plan haben richtungsweisenden Charakter.
- Parkplatzberechnung*    2 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. Insgesamt müssen minimal drei Auto- und fünf Velo-Abstellplätze erstellt werden.

## 10 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 erfolgt im Rahmen der ordentlichen Verfahren der Gemeinde.
- Energie* 3 Für neue zu erstellende Bauten, gelten die Anforderungen des MINERGIE-Standards oder vergleichbare Standards zur baulichen Energieeffizienz als Zielgrösse. Mit dem Baugesuch sind die entsprechenden Nachweise einzureichen.



## 12 Realisierung

- Dienstbarkeiten*      1 Die GrundeigentümerInnen respektive die Berechtigten räumen sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplanmässige Funktionsfähigkeit der baulichen Erweiterung erforderlichen privatrechtlichen Vereinbarungen ein. Dies betrifft insbesondere das Näherbaurecht entlang der östlichen Parzellengrenze.
- Parzellierung*        2 Eine allfällige spätere Parzellierung des Quartierplanareals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.

## 13 Ausnahmen

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| <i>Abweichungen</i>          | <sup>1</sup> 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>           | <sup>2</sup> 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. |
| <i>Grössere Abweichungen</i> | <sup>3</sup> Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen.  |

## 14 Schlussbestimmungen

- Genehmigung*      1 Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass ein allfällig erforderlicher Quartierplanvertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern resp. den Berechtigten unterzeichnet ist und, falls erforderlich, öffentlich beurkundet wurde.
- 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.

## 15 Beschlussfassung

Beschluss des Gemeinderates: 25. September 2018

Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: ---

Der Gemeindepräsident

Referendumsfrist: ---

Urnenabstimmung: ---

Publikation der Planaufgabe

im Amtsblatt Nr. vom

Der Leiter der Gemeindeverwaltung

Planaufgabe:

Von Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft  
genehmigt

Mit Beschluss Nr. vom

Die Landschreiberin

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt  
Nr. vom