



Gemeinde Arlesheim
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung Neu Arlesheim SUED

Quartierplanreglement

Exemplar für die Mitwirkung und die kantonale Vorprüfung

Stand 14. September 2020

INHALT

1	ERLASS	2
2	ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG	3
3	GELTUNGSBEREICH UND INHALT	4
4	ARCHITEKTONISCHE UND LANDSCHAFTLICHE GESTALTUNG	5
5	LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN	6
6	ART UND MASS DER NUTZUNG	8
7	GESTALTUNG UND NUTZUNG DES AUSSENRAUMES	9
8	ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	10
9	VER- UND ENTSORGUNG	11
10	LÄRMSCHUTZBESTIMMUNGEN	12
11	REALISIERUNG, QUARTIERPLANVERTRAG	13
12	AUSNAHMEN	14
13	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	15
14	BESCHLUSSFASSUNG	16

1 ERLASS

Beschluss

- 7 Die Einwohnergemeinde Arlesheim erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 im Gebiet Neu Arlesheim SUED Quartierplanvorschriften, bestehend aus diesem Quartierplanreglement und dem Quartierplan:
- Plan: Quartierplan Neu Arlesheim SUED: Situationsplan | Schnittplan

2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

- Zweck*
- 7 Der Quartierplan Neu Arlesheim SUED bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und ortsbaulich sowie erschliessungsmässig gute Bebauung gewährleisten.
- Ziele*
- 2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:
- Realisierung einer quartierverträglichen, ortsbaulich zusammenhängenden Bebauung
 - Eine ortsbauliche, architektonische und soziale Verdichtung und Aufwertung des Planungsperimeters
 - Schaffung qualitätsvoller Aussenraumflächen
 - Berücksichtigung der Umwelt sowie der Bedürfnisse der Bevölkerung und der Nachbarschaft
 - Massvoller und geordneter Umgang mit dem Verkehr
 - Minimierung der Betriebsenergie, der grauen Energie, sowie der Treibhausgasemissionen
 - Sicherstellung einer nachhaltigen Bauweise

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

4 ARCHITEKTONISCHE UND LANDSCHAFTLICHE GESTALTUNG

- | | | |
|---------------------------|---|--|
| <i>Gestaltung</i> | 7 | Die Bebauung ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig zu gestalten, so dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht und eine Aufwertung des Ortes sichergestellt ist. Gleiche Kriterien gelten sinngemäss für die Umgebungsgestaltung. |
| <i>Qualitätssicherung</i> | 2 | Die städtebauliche Qualität ist über den Quartierplan gesichert. Zur Sicherung der architektonischen und landschaftsarchitektonischen Qualität sind dem Gemeinderat ein Vorprojekt pro Baufeld zur Begutachtung und Genehmigung vor der Baueingabe vorzulegen. Begutachtet wird der architektonische Ausdruck, das Konzept der Materialisierung und der Umgebungsplan.
Der Gemeinderat kann zur Begutachtung Fachexperten, vornehmlich aus dem Kreis des Beurteilungsgremiums der Testplanung Neu Arlesheim zuziehen. |
| <i>Behandlungsdauer</i> | 3 | Der Gemeinderat hat nach Vorlegung des Vorprojekts gemäss Ziffer 4.2, 60 Tage Zeit zur Begutachtung und Rückmeldung. |
| <i>Varianzverfahren</i> | 4 | Für das Baufeld A ist zur Sicherung der architektonischen und städtebaulichen Qualität ein Varianzverfahren durchzuführen.

Bei Durchführung eines Varianzverfahrens entfällt die Verpflichtung gemäss Ziffer 4.2. |

5 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

- | | | |
|---|----|---|
| <i>Lage und Grösse</i> | 7 | Hauptbauten dürfen nur innerhalb der im Plan dargestellten Baubereiche erstellt werden. Sämtliche Bauteile sind innerhalb der Baubereiche zu realisieren. Ausgenommen hiervon sind Erker und Balkone gemäss Ziffer 5.10 und Klein- und Anbauten gemäss Ziffer 5.11, sowie unterirdische Bauten gemäss Ziffer 5.12. |
| <i>Anordnung</i> | 2 | Die Lage und Grösse der Baubereiche gehen aus dem Quartierplan hervor. Die Anordnung der Hauptbauten innerhalb der Baubereiche mit der jeweils zugehörigen maximalen Gebäudehöhe kann im Rahmen der im jeweiligen Baufeld zulässigen Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) frei erfolgen. Die Gestaltungsbaulinien sind als verbindlich zu betrachten. |
| <i>Gebäudehöhe</i> | 3 | Für die maximalen Gebäudehöhen ist der Quartierplan massgebend. Die maximale Gebäudehöhe wird durch die Oberkante der rohen Dachkonstruktion definiert. Die Oberkante der rohen Dachkonstruktion darf die im Quartierplan verzeichneten Koten nicht übersteigen. |
| <i>Maximale Vollgeschosse</i> | 4 | Die maximale Anzahl der Vollgeschosse für den jeweiligen Baubereich ist dem Quartierplan zu entnehmen. |
| <i>Fassadenhöhe</i> | 5 | Die maximale Fassadenhöhe darf die maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten. |
| <i>Fassadengestaltung</i> | 6 | Die Fassaden müssen bezüglich Gliederung, Struktur, Materialisierung und Farbgebung ein gutes Gesamtbild ergeben. |
| <i>Dachform</i> | 7 | Die Dachform ist frei. Die Dachflächen sind, soweit möglich, nutzbar zu gestalten. Bei Steildächern sind die Photovoltaikanlagen architektonisch zu integrieren. |
| <i>Dachaufbauten</i> | 8 | Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen, Rückkühl- und Photovoltaikanlagen, etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe überragen. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen. |
| <i>Materialisierung und Farbgebung der Dächer</i> | 9 | Die Dachoberflächen müssen sich in Materialisierung und Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Insbesondere dürfen sie nicht glänzend oder spiegelnd sein. Ausgenommen hiervon sind Solaranlagen. Die nicht als begehbare Terrassen genutzten Bereiche einer Hauptdachfläche haben ökologische Funktionen zu erfüllen (z.B. extensive Begrünung, Nutzung von Sonnenenergie oder Ähnliches). |
| <i>Erker, Risalite und Balkone</i> | 10 | Balkone und Erker dürfen den Baubereich um 1.50m überragen, sofern sie sich nicht über mehr als einen Drittel der Fassadenlänge erstrecken. Haupt- und Vordächer dürfen den Baubereich bis max. 1m überragen. |

Über kommunale und kantonale Baulinien und Strassenbaulinien dürfen Hauptdächer, Vordächer, Erker und Balkone, bis max. 1.50m hervorragen, bei Einhaltung einer minimalen lichten Höhe von 2.50m über der Trottoir-Ebene. Für Balkone und Erker gilt dies nur sofern sie sich nicht über mehr als ein Drittel der Fassadenlänge erstrecken.

Klein- und Anbauten

11 Klein- und Anbauten sind zulässig. Sie müssen unbewohnt sein und dem Aussenraum dienen.

Die maximale Fassadenhöhe liegt bei 3.5 m, die maximale Gebäudehöhe bei 5 m.

Die Gesamtfläche von kleinen Ausbauten (wie Schöpfe, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Velounterstände, Containerstellplätze, Trafohäuschen, etc.) darf insgesamt maximal 30m² auf der jeweiligen Baufeldfläche betragen.

Die Dachform von Klein- und Anbauten ist frei. Der nicht genutzte Bereich von Flachdächern ist ökologisch wertvoll zu begrünen, sofern die nicht genutzte Dachfläche mehr wie 15m² beträgt.

Unterirdische Bauten

12 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.

Unterniveaubauten

13 Sind gemäss § 65 IVHB: Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten geregelt.

6 ART UND MASS DER NUTZUNG

<i>Nutzungsart</i>	7	Im Quartierplanareal sind folgende Nutzungsarten zulässig: Wohnen, Tankstelle und wenig störende Betriebe sowie Verkaufsflächen bis 500 m ² .
<i>Nutzungsmaass</i>	2	Das Mass der Nutzung pro Baufeld wird durch die im Quartierplan enthaltenen maximalen Bruttogeschossflächen der Hauptbauten (BGFH) begrenzt. Die maximal zulässige BGFH im Quartierplanperimeter beträgt im: Baufeld A: 3'456 m ² Baufeld B: 1'191 m ² Baufeld C: 707 m ²
<i>Definition BGFH</i>	3	Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden gerechnet: <ul style="list-style-type: none">• 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 wohngygienischen Voraussetzungen erfüllen (10% Fensterfläche, 2.30 m Raumhöhe);• Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen.
<i>Ausnahmen von der BGFH</i>	4	Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden nicht gerechnet: <ul style="list-style-type: none">• mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone und Loggien;• mindestens einseitig offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze;• Laubengänge
<i>Behindertengerechte Bauweise</i>	5	Die behindertengerechte Bauweise richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen (§ 108 RBG, Behindertengerechte Bauweise).

7 GESTALTUNG UND NUTZUNG DES AUSSENRAUMES

- | | | |
|------------------------------------|---|---|
| <i>Gestaltung</i> | 7 | Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung der Aussen- und Freiräume ist durch den Quartierplan bestimmt. Die Darstellung im Plan hat richtungsweisenden Charakter. Für die Bepflanzung sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs Arten gemäss Pflanzenliste der Gemeinde vorzusehen. Für die Umsetzung der strassenbegleitenden Allee sind im Minimum sieben kronenbildende Bäume zu pflanzen und zu pflegen. |
| <i>Umgebungsplan</i> | 2 | Der Gemeinderat verlangt zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung einen Umgebungsplan, der zum Zeitpunkt des Baugesuchs einzureichen ist. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage, Gestaltung und Materialisierung von Wegen und Plätzen, Klein- und Anbauten gemäss Ziffer 5.11, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung, die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Meteorwasser, Trafohäuschen, Unterflurcontainer, Kompostierung etc.), sowie ein Pflegekonzept gemäss Ziffer 7.3. |
| <i>Unterhalt und Pflege</i> | 3 | Für den Unterhalt und die Pflege der Grünzonen ist ein Pflegekonzept zu erstellen, welches integrativer Bestandteil des Umgebungsplans ist. |
| <i>Private Freiflächen</i> | 4 | In den Bereichen für private Freiflächen dürfen die Grün- und Freiflächen einzelnen Wohnungen zugeordnet werden. |
| <i>Einfriedungen</i> | 5 | Private Einfriedungen sind, soweit sie nicht im Quartierplan vorgesehen sind, nicht zulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen, die aus Sicherheitsgründen, oder aus nutzungsspezifischen Gründen notwendig sind. |
| <i>Aufschüttung und Abgrabung</i> | 6 | Aufschüttungen und Abgrabungen müssen sich gut in das Terrain und das Gesamtbild einfügen. |
| <i>Meteorwasser</i> | 7 | Wege und Plätze sowie Freiflächen sind soweit möglich und sinnvoll, und soweit es aus technischen oder betrieblichen Gründen zulässig ist, wasserdurchlässig auszuführen. |
| <i>Lagerung gewerblicher Güter</i> | 8 | Die Lagerung von gewerblichen Gütern und Ähnlichem ausserhalb der Gebäude ist in untergeordnetem Masse und soweit betrieblich notwendig ausschliesslich auf dem Baufeld A zulässig. |
| <i>Änderungen</i> | 9 | Wesentliche Änderungen an der Umgebungsgestaltung sind bewilligungspflichtig. Dabei darf der Charakter der Quartierplanung nicht beeinträchtigt werden. |

8 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

<i>Allgemein</i>	7	Die grundsätzliche Lage der Erschliessungsanlagen ist im Quartierplan festgelegt.
<i>Lage</i>	2	<p>Die erforderlichen Abstellplätze sind grundsätzlich in einer unterirdischen Einstellhalle zu erstellen</p> <p>Davon ausgenommen sind folgende Abstellflächen, die oberirdisch erstellt werden dürfen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Besucherparkplätze• Pflichtparkplätze Gewerbe• Veloabstellplätze• Werden Parkplätze für die elektrische Mobilität mit Ladestation geschaffen, können diese zusätzlich oberirdisch erstellt werden. <p>Die oberirdischen Parkplätze sind soweit baurechtlich zulässig und betrieblich möglich mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.</p>
<i>Parkplatzberechnung</i>	3	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.
<i>Reduktion Parkplätze</i>	4	Sind gesetzliche Voraussetzungen zur Reduktion von Parkplätzen bei Wohnnutzungen vorhanden, muss im Rahmen des Baugesuchs die Reduktion mittels Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzept angestrebt werden.
<i>Veloabstellplätze</i>	5	Veloabstellplätze sind in ausreichender Anzahl an geeigneten Orten bzw. im Eingangsbereich der Hauptbauten zu erstellen.
<i>Notzufahrten</i>	6	Notzufahrten (Feuerwehr, Sanität, Umzüge) sind dem Quartierplan zu entnehmen. Sie sind bis vor die Hauszugänge sicherzustellen.

9 VER- UND ENTSORGUNG

- | | | |
|---|---|---|
| <i>Energiekonzept</i> | 7 | Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten und mit dem Baugesuch einzureichen: <ul style="list-style-type: none">• Minimierung des Energiebedarfs (Wärme und Elektrizität)• rationelle Energienutzung (Abwärmenutzung, Einsatz von erneuerbaren Energien) |
| <i>Energiestandard und Nachhaltigkeit</i> | 2 | Mit der Quartierplan-Überbauung wird die Einhaltung der Zielwerte gemäss «SIA-Effizienzpfad Energie» (SIA 2040) angestrebt. Der Zielerreichungspfad ist mit der Gemeinde vor der Baugesuchseingabe festzulegen und im Baugesuch zu dokumentieren.
Alternativ kann für die Realisierung der Bauten der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) oder mit Zustimmung des Gemeinderates ein gleichwertiger oder besserer Standard für nachhaltiges Bauen zur Anwendung kommen. Falls der SNBS zur Anwendung kommt ist mindestens Level Silber zu erreichen. |
| <i>Wasser und Abwasser</i> | 3 | Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem GEP der Gemeinde. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen. |
| <i>Abfallentsorgung</i> | 4 | Die Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der ordentlichen Verfahren der Gemeinde.
Liegen übergeordnete Vorgaben zur Entsorgung mittels Unterflurcontainer vor, ist die konkrete Lage der Unterflurcontainer mit der zuständigen Stelle, sowie dem Entsorgungsdienstleister abzusprechen und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Umgebungsplan gemäss Ziffer 7.2 einzureichen und bewilligen zu lassen. |

10 LÄRMSCHUTZBESTIMMUNGEN

- Lärmempfindlichkeitsstufe* 1 Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986.
- Schallschutz* 2 Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten für alle Neubauten die Mindestanforderungen gemäss SIA Norm 181.
- Nachweise* 3 Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 sowie 32 ff. LSV sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen.

11 REALISIERUNG, QUARTIERPLANVERTRAG

- Inhalte Quartierplanvertrag* 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 Bebauung 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.

12 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 Ziffer 2 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht massgebend beeinträchtigt werden. |
| <i>Grössere Abweichungen</i> | 3 | Grössere Abweichungen vom ortsbaulichen Konzept und vom ausseräumlichen Konzept oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen. |

13 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- | | | |
|--------------------------------------|---|---|
| <i>Genehmigung</i> | 7 | 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. |
| <i>Umsetzung</i> | 2 | Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten. |
| <i>Rechtskraft</i> | 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. |
| <i>Aufhebung der Quartierplanung</i> | 4 | Sollte mit den Projektierungsarbeiten für die Quartierplan-Überbauung nicht innerhalb von fünf Jahren seit der Genehmigung des Quartierplanes begonnen werden, ist die Quartierplanung zu überprüfen und allenfalls anzupassen. |

14 BESCHLUSSFASSUNG

Beschluss des Gemeinderates: _____ Namen des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: _____ Der Gemeindepräsident

Referendumsfrist: _____

Urnenabstimmung: _____

Publikation der Planaufgabe _____ Der Gemeindeverwalter

im Amtsblatt Nr. _____ vom _____

Planaufgabe: _____

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt

mit Beschluss Nr. _____ vom _____ Der Landschreiber

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. _____ vom _____