



Gemeinde Arlesheim  
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Neumattbünste"

# Quartierplan-Reglement

**Kantonale Vorprüfung**

**Mitwirkungsverfahren**

---



## Impressum

Ersteller



Stierli + Ruggli  
Ingenieure + Raumplaner AG  
Unterdorfstrasse 38, Postfach  
4415 Lausen 061 / 926 84 30

[www.stierli-ruggli.ch](http://www.stierli-ruggli.ch)  
[info@stierli-ruggli.ch](mailto:info@stierli-ruggli.ch)

Bearbeitung

Ralph Christen

Datei-Name

06017\_Reg01\_Mitwirkung\_Vorprüfung

---

## Inhaltsverzeichnis

	Erlass .....	1
§ 1	Zweck und Ziele der Quartierplanung.....	1
§ 2	Geltungsbereich .....	1
§ 3	Zulässige Bauten.....	1
§ 4	Art und Mass der Nutzung .....	2
§ 5	Gestaltung der Bauten .....	3
§ 6	Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes .....	4
§ 7	Erschliessung und Parkierung.....	5
§ 8	Energieeffizienz .....	6
§ 9	Lärmschutz .....	6
§ 10	Realisierung .....	6
§ 11	Ausnahmen und Abweichungen .....	6
§ 12	Schlussbestimmungen .....	7
	Beschlüsse und Genehmigung .....	8

## **Erlass**

Die Einwohnergemeinde Arlesheim erlässt - gestützt auf §§ 2 - 7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – über die Parzelle Nr. 791 die Quartierplan-Vorschriften "Neumattbünste". Diese Quartierplan-Vorschriften bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500).

Massgebende übergeordnete Gesetzgebungen (Kanton, Bund) sind zu beachten und werden in diesem Quartierplan-Reglement nicht speziell erwähnt.

## **§ 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung**

---

*Zweck*

- <sup>1</sup> Der Quartierplan "Neumattbünste" bezweckt eine geordnete haushälterische Nutzung des Bodens und die planerische Sicherstellung für eine Wohnüberbauung unter Beachtung der speziellen Lage und Umgebung gemäss den Zielsetzungen nach § 1 Abs. 2.

*Ziele*

- <sup>2</sup> Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- a) Sicherstellung einer quartierverträglichen Siedlungsverdichtung auf der Grundlage eines Bebauungs- und Aussenraumkonzeptes;
  - b) Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Wohnüberbauung, welche sich gut in die vorhandene Topografie und in das benachbarte Siedlungsgebiet einpasst;
  - c) Ausbildung einer städtebaulichen Einheit für Neubauten mit ästhetischem Gesamteindruck durch Abstimmung von Architektur, Farbe und Materialien der Baukörper aufeinander;
  - d) Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise unter Einhaltung des MINERGIE-P-Standards;
  - e) Ausbildung einer naturnahen Aussenraumgestaltung;
  - f) Erhaltung der Baumbepflanzung im Umfeld der bestehenden Villa sowie ergänzende Baumpflanzung zur Ausbildung eines Grüngürtels.

## **§ 2 Geltungsbereich**

---

*Geltungsbereich*

Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

## **§ 3 Zulässige Bauten**

---

*Hauptbauten*

- <sup>1</sup> Es dürfen nur Hauptbauten in den im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) dafür definierten Baubereichen erstellt werden.

- Baubereiche für Hauptbauten* 2 Die Baubereiche der Hauptbauten im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) begrenzen Lage, Grösse, Höhe und Geschossigkeit der zulässigen Hauptbauten. Von den definierten Baubereichsbegrenzungen darf maximal um 0.5 m abgewichen werden. Sie bedürfen der Zustimmung der Gemeinde.
- Messweise der Gebäudehöhe* 3 Die Gebäudehöhe für die Baubereiche der Hauptbauten wird gemessen bis Oberkante des fertigen Dachrandes bzw. des fertigen Dachfirstes. Die Definition der Gebäudehöhe erfolgt mittels Meereshöhe (m ü. M.).
- unterirdische Bauten* 4 Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) festgelegt. Verschiebungen und Grössenänderungen sind zulässig, wenn sie nach aussen nicht nachteilig in Erscheinung treten und wenn das städtebauliche, aussenräumliche und erschliessungsmässige Gesamtkonzept dadurch nicht beeinträchtigt wird.
- Nebenbauten* 5 Als Nebenbauten gelten eingeschossige und unbeheizte Bauten wie überdachte Velounterstände, Einstellhallen-Liftausgänge, Schöpfe, Gerätehäuschen, überdachte Sitzplätze u. dgl.
- Nebenbauten sind im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500), mit Ausnahme eines Standortbereiches für einen Einstellhallen-Liftausgang, nicht festgelegt. Weitere Nebenbauten können in Beachtung der Baulinien bzw. § 54 RBV und von § 57 RBV sowie den Bestimmungen zum Nutzungsmass gemäss § 4 und den Bestimmungen zum Aussenraum gemäss § 6 im Areal der Quartierplanung platziert werden.

#### § 4 Art und Mass der Nutzung

- Nutzungsart* 1 Für das Quartierplan-Areal gilt die Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG.
- Definition der baulichen Nutzung* 2 Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV festgelegt.
- nicht zur Nutzfläche zählend* 3 Nicht zur Bruttogeschossfläche (BGF) werden gerechnet:
- unterirdische Bauten bzw. Untergeschossflächen/Sockelgeschossflächen;
  - innerhalb der Bauten angeordnete unbeheizte Erschliessungsflächen samt der dazugehörenden Erschliessungsanlagen (Treppen- und Liftanlagen);
  - Mehrstärken der Aussenwandkonstruktion über 38 cm zur Erreichung des MINERGIE-P-Standards;
  - mindestens einseitig offene Balkone, Loggias, Terrassen und Pergolen;
  - ausserhalb der Bauten liegende Bauteile wie Treppen, Stützmauern, Lichtschächte, Überdachungen, Dachvorsprünge, Rampenanlagen, überdachte Zugangsbereiche u. dgl.;
  - Nebenbauten gemäss § 3 Abs. 5.

<i>Nutzungsmass</i>	4	a) Nutzungsmass Baubereich (BGF):	
		- Baubereich 1 (bestehende Villa):	600 m <sup>2</sup>
		- Baubereich 2:	1'350 m <sup>2</sup>
		- Baubereich 3:	750 m <sup>2</sup>
		- Baubereich 4:	750 m <sup>2</sup>
b) Nutzungsmass für Nebenbauten:	150 m <sup>2</sup>		
		Spielgeräte und ungedeckte Sitzgelegenheiten werden nicht zum Nutzungsmass für Nebenbauten gezählt.	

## § 5 Gestaltung der Bauten

<i>Gestaltung allgemein</i>	1	Materialien, Farbgebung und Architektur sind auch bei späteren Sanierungen sorgfältig aufeinander abzustimmen, damit ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck und eine gute Einpassung an das benachbarte Siedlungsgebiet entstehen.
		Farbgebung und Materialisierung sind in Absprache mit der Gemeinde zu definieren.
<i>Gestaltung Hauptbauten in den Baubereichen 2, 3 und 4</i>	2	Die Hauptbauten in den Baubereichen 2, 3 und 4 sind hinsichtlich der Gestaltung und Materialisierung der Fassaden als Einheit auszubilden.
		Die Hauptbauten der Baubereiche 2, 3 und 4 sind mit einem Flachdach zu erstellen. Nicht für Wohnzwecke verwendete Hauptdachflächen haben ökologische Funktionen zu erfüllen (z. B. extensive Begrünung, Nutzung von Sonnenenergie oder Ähnliches). Zur Belichtung von Räumen unter dem Flachdach sind Dach-einschnitte, verglaste Öffnungen, Oberlichter u. dgl. gestattet.
<i>Dachgestaltung Nebenbauten</i>	3	Bei den Nebenbauten ist die Dachform frei. Jedoch muss die Dachform bei gleichen Arten von Nebenbauten einheitlich sein.
<i>Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelemente</i>	4	Die Erstellung von Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelementen (Sitzplatz-Überdachungen, Vordächer, Markisen, Verglasungen, Trennelemente u. dgl.) muss für die Hauptbauten in den Baubereichen 2, 3 und 4 einheitlich erfolgen.
		Eine nachträgliche Erstellung von einzelnen oder mehreren Elementen kann nur auf der Grundlage eines Gestaltungskonzeptes vorgenommen werden. Das Gestaltungskonzept bedarf der Zustimmung der Gemeinde.
<i>technische Einrichtungen</i>	5	Technische Einrichtungen wie Entlüftungsbauteile, Liftüberbauten, u. dgl. können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Liftüberbauten müssen bei den Flachdachbauten um das Mass ihrer Überhöhung von der Fassadenflucht zurückversetzt werden.
		In oder an der Fassade erforderlich platzierte Einrichtungen sind in die Fassadengestaltung zu integrieren.

---

## § 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

---

*Gliederung des Aussenraumes*

- 1 Die Nutzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) festgelegt.

Die Konkretisierung der Umgebungsgestaltung erfolgt in Absprache mit der Gemeinde vor Eingabe des Baugesuches. Für die Konkretisierung des Aussenraumes sind die nachfolgenden Bestimmungen massgebend.

*Grünraum*

- 2 Der Grünraum soll offen wirken und mit verschiedenen Bepflanzungselementen (z.B. Sträucher, Einzelbäume, Baumgruppen) naturnahe gestaltet werden. Der Grünraum ist gemäss Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) unterteilt in einen Randbereich mit anzulegendem Grüngrütel und einem offen zu gestaltenden Innenbereich

Im Grünraum sind Spiel- und Aufenthaltsflächen mit entsprechenden Einrichtungen (Sitzgelegenheiten, Brunnen, Spielgeräte, Grilleinrichtungen u. dgl.) für die Bewohnerschaft zulässig.

*Erstellung Spiel- und Aufenthaltsflächen*

- 3 Spiel- und Aufenthaltsflächen mit den entsprechenden Einrichtungen müssen mit der Realisierung der Quartierplanung erstellt werden. Im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) ist ein Standortbereich für Gemeinschaftseinrichtungen ausgewiesen. Die Ausstattung der Einrichtungen erfolgt in Absprache mit der Gemeinde vor Eingabe des Baugesuches.

*Standorte für Nebenbauten und Entsorgungseinrichtungen*

- 4 Nebenbauten (z. B. Veloabstellanlage) sowie Entsorgungseinrichtungen (z.B. Abfallsammelstelle, Kompostierstellen) müssen an zweckmässigen Standorten, platziert werden. Zur Abfallentsorgung ist ein Standortbereich im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) ausgewiesen. Weitere Standorte sind in Absprache mit der Gemeinde vor Eingabe des Baugesuches festzulegen.

*Bepflanzung*

- 5 Für die Bepflanzung gelten folgende Grundsätze:
- Verwendung von standortheimischen Arten (Bäume, Sträucher etc.) gemäss der Pflanzenliste der Gemeinde zu verwenden;
  - Erhaltung der bestehenden Baumbepflanzung (gemäss Quartierplan, Situation und Schnitt, 1:500);
  - Bei Entfernung der erhaltenswerten Bäumen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen;
  - Die im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) ausgewiesenen Grünflächen sind zu begrünen
  - Ausbildung eines Grüngürtels (gemäss Quartierplan, Situation und Schnitt, 1:500) mit Bäumen und Sträuchern. Bei der Anordnung von Bäumen ist die dereinstige Baumgrösse gegenüber den Hauptbauten zu berücksichtigen;
  - Entlang der Stützmauer ist eine Bepflanzung mit Sträuchern u. dgl. vorzunehmen.

<i>Aufschüttungen und Abgrabungen</i>	6	Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Erstellung von Stützmauern sind im Rahmen des dem Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) zugrunde liegenden Bebauungs- und Aussenraumkonzept gestattet.
<i>Stützmauer entlang Neumattstrasse</i>	7	Entlang der Neumattstrasse ist, mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrt der unterirdischen Einstellhalle, eine Stützmauer zur Terrainsicherung zu erstellen. Die Stützmauer darf eine Maximalhöhe von 1.2 m ab bestehendem Niveau Strassenrand nicht überschreiten.
<i>Wege und Plätze</i>	8	Wege und Plätze sind soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.
<i>Umgebungsplan</i>	9	Zur Konkretisierung und Beurteilung der Aussenraumgestaltung verlangt die Gemeinde einen Umgebungsplan (mindestens im Massstab 1:200). Die Gemeinde beantragt die Einreichung des Umgebungsplans im Rahmen des Baugesuchverfahrens beim Bauinspektorat.  Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere: a) bestehendes und neu gestaltetes Terrain; b) Lage, Dimensionierung und Materialisierung aller geplanten baulichen Elemente und Anlagen im Aussenraum (Erschliessungs- und Platzflächen, oberirdische Parkierungsanlagen, Stützmauern, Spiel- und Aufenthaltsflächen mit den entsprechenden Einrichtungen, Nebenbauten sowie Entsorgungseinrichtungen u. dgl.); c) Gestaltung der Grünflächen sowie Art und Lage von Bepflanzungen gemäss Pflanzenliste der Gemeinde; d) Baumkataster (bestehend und neu, mit Darstellung der erhaltenswerten Bäumen).

## § 7 Erschliessung und Parkierung

<i>MIV-Erschliessung</i>	1	Die MIV-Erschliessung erfolgt über die Neumattstrasse.
<i>interne Erschliessung sowie Parkierung</i>	2	Die interne Erschliessung wird im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) festgelegt. Die Parkierung erfolgt vollständig in der unterirdischen Einstellhalle.
<i>Ausnahmefahrten</i>	3	Ausnahmefahrten (Umzug, Sanität, Feuerwehr, Gebäudeunterhalt) sind bis zum Vorplatz beim Baubereich 1 zu gewährleisten.
<i>Verbreiterung Fussweg entlang Parzelle Nr. 792</i>	4	Die Fusswegverbindung von der Neumattstrasse zur Tramhaltestelle "Baselstrasse" ist durchgehend entlang des Quartierplan-Areals um mindestens 1.0 m zu verbreitern.
<i>Parkplatz-Vermietung</i>	5	Die Vermietung von Parkplätzen an Dritte ist nur gestattet, wenn der Parkierungsbedarf der Quartierplan-Überbauung nachweislich gedeckt ist. Besucherparkplätze dürfen weder fest vermietet noch dauernd belegt werden.



---

## § 8 Energieeffizienz

---

*Energiekonzept für  
Wärmeerzeugung*

- 1 Bei der Wärmeerzeugung sind umweltfreundliche und energiesparende bzw. energieeffiziente Konzepte vorzusehen. Das Konzept ist vor Einreichung des Baugesuches der Gemeinde und dem Kanton zur Prüfung einzureichen.

*MINERGIE-P*

- 2 Neue Hauptbauten müssen die Anforderungen des MINERGIE-P-Standards gemäss Reglement der Qualitätsmarke MINERGIE erfüllen. Zur Sicherung des Qualitätsstandards ist der MINERGIE-P-Standard bei Baubeginn mit einer anerkannten Fachstelle festzulegen.

---

## § 9 Lärmschutz

---

*Lärmempfindlichkeits-  
stufe*

Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärm-Empfindlichkeits-Stufe (LES) II.

---

## § 10 Realisierung

---

*Etappierung*

- 1 Die Realisierung kann als Einheit oder in Etappen erfolgen. Sofern die Quartierplan-Überbauung in Etappen realisiert wird, sind die entsprechenden Ergänzungsanlagen wie Zufahrten, Wege, Abstellplätze, Frei- und Spielflächen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen etc. so auszulegen, dass der Bedarf der jeweiligen Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt.

*Erstellung und Unter-  
halt*

- 2 Alle Erschliessungs- und Parkieranlagen sowie Grünflächen, Bepflanzungen und Aussenraum-Einrichtungen innerhalb des Quartierplan-Perimeters sind durch die jeweiligen Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. Berechtigten zu erstellen und zu unterhalten.

*Parzellenmutationen*

- 3 Spätere Parzellenmutationen sind zulässig, sofern Zielsetzung, Verwirklichung und Funktionalität der Quartierplanung gewährleistet bleiben.

---

## § 11 Ausnahmen und Abweichungen

---

*Ausnahmen*

- 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.

*Voraussetzung für  
Ausnahmen*

- 2 Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Quartierplanung gemäss § 1 vorliegt. Die durch den Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) definierte Gesamtkonzeption betreffend Überbauung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung darf durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden.

*Abweichungen* <sup>3</sup> Grössere Abweichungen von der im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplan-Vorschriften erfolgen.

---

## § 12 Schlussbestimmungen

---

*Überwachung des Vollzugs* <sup>1</sup> Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

*Inkrafttreten* <sup>2</sup> Die Quartierplan-Vorschriften "Neumattbünste" treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

*Aufhebung früherer Beschlüsse* <sup>3</sup> Die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung vom 19. November 1980 sowie der Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 19. November 1980 werden für das Areal der Quartierplanung mit der Inkraftsetzung der Quartierplan-Vorschriften "Neumattbünste" aufgehoben.

## Beschlüsse und Genehmigung

### GEMEINDE

Beschluss des Gemeinderates: .....

Beschluss der Gemeindeversammlung: .....

Referendumsfrist: .....

Urnenabstimmung: .....

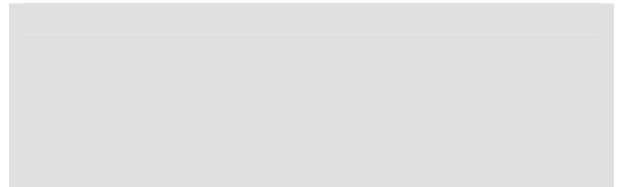
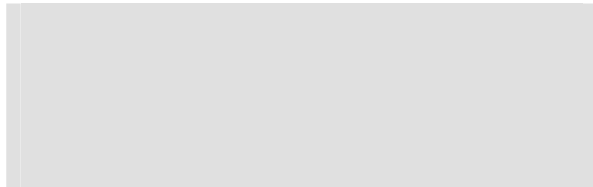
Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. ....:

Auflagefrist: .....

### Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeverwalter:



*Karl-Heinz Zeller-Zanolari*

*Thomas Rudin*

### KANTON

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. .... vom .....

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. .... vom .....

Der Landschreiber

