



Gemeinde Arlesheim
Quartierplanung Stollenrain Ost

Quartierplanreglement
kantonale Vorprüfung / öffentliche Mitwirkung

INHALT

1	Erlass	2
2	Zweck und Ziele der Planung	3
3	Geltungsbereich und Inhalt	4
4	Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung	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	Lärmschutz	12
11	Realisierung, Quartierplanvertrag	13
12	Ausnahmen	14
13	Schlussbestimmungen	15
14	Beschlussfassung	16

STOLL 2286 12. August 2016

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 „Stollenrain Ost“ Quartierplanvorschriften, bestehend aus diesem Quartierplanreglement und den Teilplänen:
- Plan Nr. 1: Bebauung und Nutzung
 - Plan Nr. 2: Freiraum und Erschliessung
 - Plan Nr. 3: Schnitte

2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

- Zweck* 1 Der Quartierplan Stollenrain Ost bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygiene-architektonisch und ortsbaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.
- Ziele* 2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:
- planungsrechtliche Sicherstellung zur Realisierung eines Gemeindegemeinschaftsaals sowie zur Realisierung von Wohn- und Geschäftsnutzungen
 - sinnvolle Verkehrserschliessung und Nutzung von Synergien mit der Klinik Arlesheim und dem Pfeffingerhof
 - Realisierung einer quartierverträglichen, ortsbaulich zusammenhängenden Überbauung
 - Schaffung und Erhaltung qualitativvoller Aussenraumflächen und Landschaftselemente
 - Siedlungsverdichtung
 - Berücksichtigung der Umwelt sowie der Bedürfnisse der Bevölkerung und der Nachbarschaft

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
- die Ver- und Entsorgung
- die Ökologie und Nachhaltigkeit

4 EINPASSUNG IN DIE BAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE UMGEBUNG

- | | | |
|--|---|---|
| <i>ortsbauliche
Einpassung</i> | 1 | Die Bebauung ist als ortsbauliche Einheit auszubilden. Sie ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig zu gestalten, 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. Neubauten haben in Bezug auf Lage, Grösse, Gestaltung und Anordnung auf die wertvollen Freiräume Rücksicht zu nehmen und dürfen deren Charakter nicht beeinträchtigen. |
| <i>Umsetzung im
Baugesuchs-
verfahren</i> | 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. |
| <i>qualifiziertes Planer-
auswahlverfahren</i> | 3 | Die Bebauung auf dem Baubereich A ist auf Basis eines Wettbewerbs gemäss SIA 142 oder eines Studienauftrags gemäss SIA 143 zu realisieren. Im Rahmen dieses Verfahrens erhält die Gemeinde Einsitznahme in das Beurteilungsgremium. |

5 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

- Lage und Grösse* 1 Bauten und Anlagen dürfen nur innerhalb der in den Teilplänen Nr. 1 und 3 dargestellten Mantellinien erstellt werden. Sämtliche Bauteile sind innerhalb der Mantellinien zu realisieren. Ausgenommen hiervon sind Klein- und Anbauten gem. Ziffer 5.9 und technisch bedingte Dachaufbauten gem. Ziffer 5.7. Geringfügige Abweichungen von der Mantellinie sind zulässig, sofern die maximal zulässige BGFH sowie die bebaubare Fläche nicht überschritten wird und ein Beurteilungsgremium eines unter Ziffer 4.3 genannten Verfahrens dies empfiehlt.
- Anordnung* 2 Lage und Grösse der Mantellinien gehen aus den Teilplänen Nr. 1 und 3 hervor. Die Anordnung der Bauten innerhalb der Mantellinien mit der jeweils zugehörigen maximalen Gebäudehöhe kann im Rahmen der zulässigen Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) und der zulässigen bebaubaren Fläche frei erfolgen.
- Baulinien* 3 Die Wirkung der Baulinien richtet sich nach § 96 ff. RBG.
- Gebäudehöhe* 4 Für die maximalen Gebäudehöhen sind die Koten in den Teilplänen Nr. 1 und 3 massgebend.
- Fassadengestaltung* 5 Die Fassaden müssen bezüglich Gliederung/Struktur, Materialisierung und Farbgebung ein gutes Gesamtbild ergeben. Innerhalb der unter Ziffer 4.3 genannten Verfahren ist die Einbindung der Baukörper ins Quartier mittels Gliederung der Fassaden nachzuweisen.
- Dachform* 6 Die Dachform ist frei. Die Dachflächen sind, soweit möglich, nutzbar zu gestalten.
- Dachaufbauten* 7 Technisch bedingte Dachaufbauten sind innerhalb der Mantellinie zu realisieren. Ausgenommen hiervon sind Kamine, Antennen, Solaranlagen und dergleichen. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen. Auf eine gute Einpassung ist im Sinne von Ziffer 4.1 besonders zu achten.
- Materialisierung und Farbgebung der Dächer* 8 Die Dachoberflächen müssen sich mit Form, Materialisierung und Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Insbesondere dürfen sie nicht glänzend oder spiegelnd sein. Ausgenommen hiervon sind Solaranlagen. Nicht begehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Detaillierte Unterlagen zur Materialisierung des Daches sind dem Gemeinderat rechtzeitig zur Begutachtung zu unterbreiten und erfordern dessen Zustimmung.

Klein- und Anbauten 9 Unbewohnte Klein- und Anbauten wie Schöpfe, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Velounterstände, Containerstellplätze, Trafohäuschen und dergleichen, dürfen insgesamt max. 3 % der Gesamtfläche des Quartierplanperimeters umfassen.

6 ART UND MASS DER NUTZUNG

<i>Nutzungsart</i>	1	Im Quartierplanareal sind Bauten und Einrichtungen für folgende Nutzungen zulässig: Veranstaltungsräume mit den zugehörigen Nebenräumen, Gesundheit und Bildung, Wohnen, wenig störende Betriebe (Büro- und Verkaufsnutzung) und Gastronomie.
<i>Nutzungsmass</i>	2	Das Mass der Nutzung pro Baubereich wird durch die im Teilplan Nr. 1 enthaltenen maximalen Bruttogeschossflächen der Hauptbauten (BGFH) begrenzt. Die maximal zulässige BGFH für oberirdische Bauten im Quartierplanperimeter beträgt 7'200 m ² . Für Untergeschossflächen beträgt die maximal zulässige BGFH 300 m ² für den Baubereich A sowie 1'200 m ² für den Baubereich B.
<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 wohnhygienischen 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>		Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden nicht gerechnet: <ul style="list-style-type: none">• mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone;• mindestens einseitig offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze.
<i>Nutzungsverschiebungen</i>	4	Verschiebungen der BGFH für oberirdische Bauten von einem Baubereich in einen anderen sind nicht zulässig.
<i>bebaubare Fläche</i>	5	Innerhalb des Baubereichs A gemäss Teilplan Nr. 1 beträgt die bebaubare Fläche für oberirdische Bauten maximal 1'700 m ² sowie innerhalb des Baubereichs B 1'200 m ² .

7 GESTALTUNG UND NUTZUNG DES AUSSENRAUMES

- Grundsatz* 1 Der bestehende Aussenraum mit seinen wiederkehrenden Grünstrukturen sowie der bestehende Baumbestand sind möglichst zu erhalten. Die Wahrnehmbarkeit der Grünanlagen von aussen ist sicherzustellen.
- Gestaltung* 2 Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes ist aus dem Teilplan Nr. 2 ersichtlich. Die Darstellung im Plan hat richtungsweisenden Charakter. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Lage der Bäume ist verschiebbar. Die Mindestanzahl ist aus dem Quartierplan ersichtlich. Die Lagerung von gewerblichen Gütern und Ähnlichem ist ausserhalb der Gebäude nicht zulässig.
- gestalteter Innenhof* 3 Eine Überdachung des gestalteten Innenhofs gemäss Teilplan Nr. 2 ist zulässig.
- Umgebungsplan* 4 Der Gemeinderat verlangt zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung einen Umgebungsplan. Er wird die Einreichung dieses Plans im Rahmen des Baugesuchverfahrens beim Bauinspektorat beantragen.¹ Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage, Gestaltung und Materialisierung von Wegen und Plätzen, Velo- und Mofa-Abstellplätzen, Klein- und Anbauten gem. Ziffer 5.9, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung, sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Meteowasser, Traföhäuschen, Container etc.).
- Bemusterung und Materialisierung* 5 Vor der Ausführung der Umgebungsarbeiten sind bei der Bewilligungsbehörde die notwendigen Detailunterlagen zur Materialisierung der Wege und zur Bepflanzung einzureichen. Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Zustimmung vorliegt.
- Aufschüttung und Abgrabung* 6 Aufschüttungen und Abgrabungen müssen sich gut in das Terrain und das Gesamtbild einfügen.
- Meteowasser* 7 Strassen, Wege und Plätze sowie Freiflächen sind soweit möglich und sinnvoll wasserdurchlässig auszuführen.
- Änderungen* 8 Spätere Änderungen an der Umgebungsgestaltung können nur mit Zustimmung des Gemeinderates erfolgen. Die einheitliche Umgebungsgestaltung muss dabei erhalten bleiben.

¹ Um das Baubewilligungsverfahren nicht zu verzögern, wird empfohlen, den Umgebungsplan bereits mit dem Baugesuch einzureichen.

8 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

- Lage* 1 Für Zufahrt, Zugänge und Erschliessungsflächen sowie für die Parkierung ist der Teilplan Nr. 2 massgebend. Die Darstellung im Plan hat richtungsweisenden Charakter. Die Parkplätze sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Ausgenommen hiervon sind die vier bestehenden oberirdischen Parkplätze am Hirslandweg beim Pfeffingerhof.
- 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. Zur Ermittlung der erforderlichen Parkplatzzahl ist im Rahmen des Baugesuchs ein entsprechendes Verkehrsgutachten zu erstellen. Es ist eine Mehrfachnutzung mit der benachbarten Klinik Arlesheim möglich. Diese Mehrfachnutzung ist in einem separaten Quartierplanvertrag zu regeln.
- Mindestmass* 3 Es dürfen mindestens 37 Parkplätze erstellt werden.
- Parkplatzbenutzung* 4 Die Grundeigentümerschaft ist berechtigt, das Benutzen der Parkplätze zu regulieren.

9 VER- UND ENTSORGUNG

- | | | |
|----------------------------|---|--|
| <i>Energiekonzept</i> | 1 | Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten: <ul style="list-style-type: none">• Minimierung des Energiebedarfs (Wärme und Elektrizität)• rationelle Energienutzung (Abwärmenutzung, Einsatz von erneuerbaren Energien) |
| <i>Energiestandard</i> | 2 | Neubauten sind im Minergie P Standard oder in einem mindestens gleichwertigen Energiestandard zu erstellen. |
| <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. |

10 LÄRMSCHUTZ

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

11 REALISIERUNG, QUARTIERPLANVERTRAG

- | | |
|--|--|
| <i>Inhalte
Quartierplanvertrag</i> | 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. |
| <i>Parzellierung</i> | 2 Eine allfällige spätere Parzellierung des Quartierplanareals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird. |
| <i>Etappierung</i> | 3 Wird die Überbauung 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. Auch bei einer etappenweisen Realisierung ist auf eine einheitliche architektonische Erscheinung zu achten. |

12 AUSNAHMEN

- Abweichungen* 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.
- Bedingungen* 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 beeinträchtigt werden.
- grössere
Abweichungen* 3 Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen.

13 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

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

14 BESCHLUSSFASSUNG

Beschluss des Gemeinderates: _____

Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: _____

Der Gemeindepräsident

Referendumsfrist: _____

Urnenabstimmung: _____

Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. _____ vom _____

Der Gemeindeverwalter

Planaufgabe: _____

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt

mit Beschluss Nr. _____ vom _____

Der Landschreiber

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. _____ vom _____