

Gemeinde Arlesheim
Kanton Basel-Landschaft



Quartierplanung Untere Weiden II

Quartierplanreglement

Planungsstand

Kantonale Vorprüfung / öffentliche Mitwirkung

Auftrag

51.1.2307

Datum

8. Februar 2021

jermann

Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Inhalt

Quartierplanung Untere Weiden II

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

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 Untere Weiden auf den Parzellen Nr. 2222 und 4489 Quartierplanvorschriften, bestehend aus diesem Quartierplanreglement und den Teilplänen
 - Teilplan 1: Bebauung
 - Teilplan 2: Schnitte
 - Teilplan 3: Freiräume und Erschliessung

2 Zweck und Ziele der Planung

- Zweck*
- 1 Die Quartierplanung Untere Weiden II bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Bebauung gewährleisten. Gleichzeitig soll er den Quartierplan Untere Weiden der Gemeinde Arlesheim aus dem Jahr 1972 ersetzen.
- Ziele*
- 2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:
 - Realisierung eines funktional und städtebaulich zusammenhängenden Arbeitsplatzgebiets für technologieorientierte Entwicklung und Produktionsweisen. Das Areal soll heutigen und zukünftigen Ansprüchen genügen.
 - Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen
 - Planungsrechtliche Sicherstellung der Realisierung eines Gebäudes mit bis zu 60 Metern Höhe
 - Realisierung von energie- und ressourceneffizienten Gebäuden
 - Störfallvorsorge mittels baulicher Massnahmen und Anordnung der Arbeitsplätze
 - Eine sichere und nutzerfreundliche Organisation und Lenkung des Verkehrs
 - Gute Erreichbarkeit und nutzerfreundliche Infrastruktur für den Veloverkehr
 - Schaffung ökologisch wertvoller Lebensräume und Verbindungsachsen

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 Ver- und Entsorgung
- den Lärmschutz
- die Störfallvorsorge

4 Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung

- | | |
|--|---|
| <i>Städtebauliche Einpassung</i> | 1 Die Bebauung ist als städtebauliche Gesamtheit auszubilden. Sie ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe so zu gestalten, dass eine ansprechende Gesamtbauung entsteht. Sie ist gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzupassen und soll das Gebiet der Unteren Weiden aufwerten. Die Umgebung ist zusammenhängend zu gestalten und soll das Areal gestalterisch zusammenbinden. |
| <i>Umsetzung im Baugesuchsverfahren</i> | 2 Hinsichtlich der architektonischen Erscheinung, der Dach- und Fassadengestaltung von Neu- und Umbauten sowie der Energieversorgung hat der Gemeinderat im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ein Mitspracherecht. |
| <i>Umsetzung in der Ausführungsphase</i> | 3 Hinsichtlich der Materialisierung und der Farbgebung von Neu- und Umbauten hat der Gemeinderat im Rahmen der Ausführung ein Mitspracherecht. |

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 den Quartierplänen hervor. Die Gebäude können innerhalb der Baubereiche verschoben werden. |
| <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>Architekturwettbewerb/ Studienauftrag</i> | 5 Der Baubereich 9 definiert die Lage eines bis zu 60 m hohen Gebäudes. Bei dieser Gebäudehöhe gelten erhöhte Qualitätsanforderungen. Zur Qualitätssicherung ist vor Einreichung des Baugesuchs ein qualitätssicherndes Verfahren (Wettbewerb oder Studienauftrag) durchzuführen. |
| <i>Fassadengestaltung</i> | 6 Die Materialien und Gestaltung der Fassaden aller Bauten und Bauteile sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht. Eine Differenzierung in der Farbgebung, Materialisierung und Gestaltung der Baukörper ist gestattet. Die Wahrnehmung aus der Distanz ist zu berücksichtigen.

Detaillierte Unterlagen zur Materialisierung sind im Rahmen der Ausführungsphase dem Gemeinderat rechtzeitig zur Begutachtung zu unterbreiten. |

<i>Dachform</i>	7	In den Baubereichen 5, 7 und 8 sind nur Flachdächer zulässig. In den Baubereichen 6 und 9 sind auch andere Dachformen zulässig.
<i>Dachaufbauten</i>	8	Technisch oder betrieblich bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Liftaufbauten, Belüftungsinstallationen, Klimageräte etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe bis zu 5.5 m überragen. Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind Antennen. Die Erscheinung der Aufbauten muss sich dem Gebäude unterordnen. Auf eine gute Einpassung im Sinne von Ziffer 7 ist zu achten. Technische Dachaufbauten, mit Ausnahme von Liftaufbauten, müssen gegenüber der Fassade einen Mindestabstand um das Mass ihrer Höhe haben.
<i>Dachoberflächen</i>	9	Mit Ausnahmen von begehbaren Dächern sind Flachdächer (inkl. jenen mit Photovoltaikanlagen) zu begrünen. Ebenfalls ausgenommen von der Begrüpfungspflicht sind Bestandesbauten.
<i>Klein- und Anbauten</i>	10	Klein- und Anbauten mit einer Grundfläche bis zu 100 m ² und einer Gebäudehöhe bis zu 3.5 m wie Schöpfe, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Velounterstände, Containerstellplätze, Trafohäuschen und dergleichen dürfen insgesamt max. 3 % der Gesamtfläche des Quartierplanperimeters umfassen.
<i>Unterirdische Bauten</i>	11	Unterirdische Bauten dürfen innerhalb des QP-Perimeters ohne Einschränkung in der horizontalen Ausdehnung erstellt werden. Es dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Ausnahmen können durch die Behörden bewilligt werden, falls die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10% vermindert wird. Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind im Quartierplan festgelegt. Verschiebungen und Grössenänderungen sind unter Berücksichtigung der Vorschriften zur Umgebungsgestaltung und Bepflanzung zulässig, sofern sie oberirdisch nicht nachteilig in Erscheinung treten und die Funktionalität, das Gesamtkonzept oder die Grünflächen der Quartierplanung nicht beeinträchtigen.
<i>Meldungen von Gebäudeteilen und Installationen mit 60 m Höhe und mehr</i>	12	Gebäudeteile, Antennen, Dachaufbauten und Baustelleninstallationen, welche eine Höhe von 60 m oder mehr über gewachsenem Terrain aufweisen, sind dem Bundesamt für Zivilluftfahrt (BAZL) durch den Eintrag im Obstacle Collection Service (OCS) zu melden.

6 Art und Mass der Nutzung

<i>Nutzungsart</i>	1	Im Quartierplanareal sind Gewerbe- und Industrienutzung gemäss § 23 Abs. 1 RBG zulässig. Ebenfalls sind zugehörige Nutzungen wie Gastronomie, Kinderbetreuung, Fitness- und Wellnessbetrieb, Restauration etc. zulässig.
<i>Nutzungsmass</i>	2	Die bauliche Nutzung ergibt sich durch die in den Quartierplänen festgelegten Baubereichsflächen und der maximal zulässigen Gebäudehöhen.
<i>Grünflächenziffer</i>	3	Die Grünflächenziffer innerhalb des Quartierplanareals beträgt mindestens 0.2 (20 %) .

- Definition Grünflächenziffer* 4 Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).
- Definition anrechenbare Grünfläche* 5 Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und natürliche Versickerungseigenschaften aufweisen. Dies gilt auch für unterirdische Bauteile, welche begrünt sind. Zusätzlich können begrünte Flachdächer zur Hälfte an die Grünfläche angerechnet werden, sofern mindestens 5 % Grünfläche effektiv realisiert werden. Dies gilt auch für Dachbegrünungen, die unter Photovoltaikanlagen angelegt werden.
- Erfolgt die Bepflanzung der Parzelle ausschliesslich mit Arten gemäss Pflanzenliste der Gemeinde Arlesheim, ergibt dies einen Bonus von absolut 5 % zur anrechenbaren Grünfläche, bezogen auf die Grundstücksfläche. Für bestehende kronenbildende Bäume gelten keine Arteneinschränkungen.
- Definition anrechenbare Grundstücksfläche* 6 Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Parzellenflächen bzw. Parzellenteile zum Zeitpunkt der Baubewilligung.
- Bei der Berechnung der Grünflächenziffer können abgetretene Landflächen (z.B. Strassenareal) von der anrechenbaren Grundstücksfläche abgezogen werden.
- Kompensation für durch die Erschliessungsstrasse beanspruchte Fläche* 7 Als Kompensation für die durch die Erschliessungsstrasse beanspruchte Fläche können die Grünflächen entlang der Erschliessungsstrasse auf der Länge des Quartierplanperimeters zur anrechenbaren Grünfläche gerechnet werden.

7 Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes

- Gestaltung und Nutzung* 1 Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes ist aus dem Teilplan 3 Freiraum und Erschliessung ersichtlich. Die Darstellung im Plan hat richtungsweisenden Charakter. Die Inhalte des Teilplans Nr. 3 basieren auf dem Freiraumkonzept Untere Weiden II vom 25.09.2020.
- Bepflanzung* 2 Für die **Rahmenbepflanzung** sind standortgerechte und mehrheitlich einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden, die die ökologische Vernetzungsfunktion optimal erfüllen. Bei der Wahl der Bepflanzung werden Arten der Pflanzenliste der Gemeinde Arlesheim priorisiert. Es soll jedoch die Möglichkeit bestehen, dass durch den zunehmenden Druck des Klimawandels und der stetig steigenden Jahresmitteltemperaturen auch Pflanzen mit höherer klimatischer Resilienz gepflanzt werden dürfen. Dies ist jeweils in Absprache und mittels Bepflanzungskonzept mit dem Gemeinderat zu behandeln.
- Innerhalb des Quartierplanperimeters sind mindestens 192 kronenbildende Bäume zu pflanzen. Im Bereich der geplanten Auenlandschaft sind typische Auenflächen mit schattenspendenden Arten des Berberitzengebüschs (Berberidion) zu entwickeln und durch eine fachgerechte Pflege zu unterhalten. Die Fläche westlich des

heutigen Schorenwegs wird weiterhin als Pioniergesellschaften, Halbtrockenrasen bis Talfettwiese entwickelt und fachgerecht gepflegt. Wo immer möglich wird ein abwechslungsreiches Gesamtbild der ökologischen Aussengestaltung mit verschiedenen Lebensraumtypen angestrebt.

Aus ökologischen Gründen können zur Wiederherstellung der auentypischen Landschaft max. 20 % der Bäume durch standorttypische Sträucher der Auenlandschaft ersetzt werden.

Für ökologisch hochwertige Flächen ist die dauerhafte Pflege inklusive Freihaltung von Neophyten zu gewährleisten.

- | | | |
|-------------------------------------|---|---|
| <i>Neophyten</i> | 3 | Alle offenen Flächen sind dauerhaft von Neophyten freizuhalten.
Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine Neophyten aufkommen können. |
| <i>Umgebungsplan</i> | 4 | 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. Es wird empfohlen, den Umgebungsplan mit dem Baugesuch einzureichen. Der Umgebungsplan kann auch in Anlehnung an Ziffer 14.4 etappenweise eingereicht werden. |
| <i>Pflegekonzept und Monitoring</i> | 5 | In Ergänzung des Umgebungsplanes ist ein Pflegekonzept, welches Unterhalt und Pflege der Grünstrukturen regelt, zu erstellen. Das Pflegekonzept kann in Anlehnung an Ziffer 14.4 etappenweise eingereicht werden und ist jeweils nach Abschluss der entsprechenden Bauphasen in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat zu erstellen. Das Pflegekonzept enthält ein Monitoring, welches vorschreibt, dem Gemeinderat 5 Jahre nach Fertigstellung der Neugestaltung der Aussenraumanlage ein Zustands- und Massnahmenbericht zu den Grundsätzen bezüglich Gestaltung und Pflege des Aussenraumes einzureichen. In Absprache mit dem Gemeinderat sind darauf basierend allfällige Ersatzpflanzungen oder der Ersatz von Kleinstrukturen vorzunehmen. |
| <i>Aufschüttung und Abgrabung</i> | 6 | Aufschüttungen und Abgrabungen müssen sich gut in das Terrain und das Gesamtbild einfügen. |
| <i>Meteorwasser Verkehrsflächen</i> | 7 | Das Meteorwasser der Verkehrsflächen kann im Normalfall in die Birs abgeleitet werden. Im Havariefall müssen für Dach-, Meteor- und Löschwasser Rückhaltesysteme verwendet werden. |
| <i>Beleuchtung</i> | 8 | Es ist ein Beleuchtungskonzept zum Aussenraum zu erstellen. Als Leitlinie dafür gilt die Norm SIA 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum". Aussenbeleuchtungen müssen gegen oben abgeschirmt, nach unten ausgerichtet und mit Ausnahme der Strassenbeleuchtung zeitlich begrenzt sein. Die Beleuchtung von Objekten hat zielgerichtet sowie licht- und energieeffizient zu erfolgen. Bei der Installation von Lichtquellen ist auf Naturräume, empfindliche Arten und Dritte Rücksicht zu nehmen. Beleuchtungsart und -stärke sind den Verhältnissen anzupassen. Während der Morgenstunden (z.B. 1.00 – 5.00 Uhr) muss die Aussenbeleuchtung gedimmt werden. |

- Das Beleuchtungskonzept ist jeweils nach Abschluss der entsprechenden Bauphase in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat zu erstellen und kann in Anlehnung an Ziffer 14.4 etappenweise eingereicht werden.
- Reklamen* 9 Selbstleuchtende Reklamen sind auf maximal 16 Meter über dem gewachsenen Terrain zulässig und sind zwischen 23 und 5 Uhr auszuschalten.
- Kollisionsschutz für Vögel* 10 Für grössere Verglasungen (Türen, Fenster, Windschutzvorrichtungen und dergleichen) sind die im Merkblatt «Vogelkollisionen an Glas vermeiden» der Vogelwarte Sempach (2016) enthaltenen Vorgaben und Massnahmen zu beachten.
- Absturzschutz, Ausstieghilfen* 11 Licht-, Lüftungs- oder Entwässerungsschächte sind mit Absturzsicherungen sowie Ausstieghilfen für Kleintiere zu versehen.
- Nisthilfen und Schlafquartiere* 12 Nisthilfen für Vögel und Schlafquartiere für Fledermäuse sind einzuplanen. An aus ökologischer Sicht sinnvoller Stelle (z.B. der Westfassade der Gebäude 6 und 8) sind gezielt Zugangsluken für Fledermäuse, Vögel und Insekten anzubringen und eine angemessene Zahl an Nistgelegenheiten für Mauersegler zu installieren.
- Änderungen* 13 Spätere Änderungen an der Umgebungsgestaltung können nur mit Zustimmung des Gemeinderates erfolgen.

8 Erschliessung und Parkierung

- Gestaltung* 1 Für Zufahrten und die Verkehrsflächen ist der Quartierplan massgebend. Die Lage und die Ausdehnung im Plan haben richtungsweisenden Charakter.
- Veloabstellplätze* 2 Prioritär sind Veloabstellplätze ins Erdgeschoss der Gebäude zu integrieren. Alternativ sind gedeckte Veloabstellplätze im Aussenraum nahe jedes grösseren Gebäudeeinganges zu erstellen. Innerhalb des Quartierplanperimeters sind mehrere Umkleideräume mit Duschen und Stationen mit Stromanschlüssen für Elektrovelos einzurichten.
- Autoabstellplätze* 3 Innerhalb des Quartierplanperimeters dürfen maximal 50 oberirdische Autoabstellplätze im Freien erstellt werden. Die übrigen sind in der Einstellhalle zu erstellen. Eine angemessene Anzahl Ladestationen für Elektroautos ist zu erstellen.
- Parkplatzberechnung* 4 Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich nach dem Verkehrsgutachten vom 24.09.2020, welches den Bedarf nach Gebäude aufschlüsselt. Laut Verkehrsgutachten können sämtliche erforderliche Parkplätze im Quartierplanperimeter realisiert werden. Im Sinne der Etappierbarkeit ist es jedoch erlaubt, einen Teil der Auto- und Veloabstellplätze temporär auf der Parzelle Nr. 6606 zu realisieren. Werden die Pflichtparkplätze nachweislich nicht benötigt, ist die Grundeigentümerin im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Baubewilligungsbehörde berechtigt, diese Parkplatzflächen anderweitig zu nutzen.

9 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 sowie die Wertstoffsammlung erfolgen im Rahmen der ordentlichen Verfahren der Gemeinde. Sie kann auch im Einvernehmen mit dem Gemeinderat privat organisiert werden.
- Energie* 3 Auf dem ganzen Areal ist eine vorbildliche Energienutzung vorgesehen. Die auf dem Areal entstehende Abwärme ist wenn möglich zu nutzen. Für den Wärmebezug für die Gebäude im Quartierplanperimeter wie auch für die Abgabe von überschüssiger Wärme ist ein Anschluss an die auf der Parzelle Nr. 6606 vorgesehene Heizzentrale zu erstellen. Dies ist als Dienstbarkeit ins Grundbuch einzutragen.
- Photovoltaik* 4 Auf allen geeigneten Dachflächen innerhalb des Quartierplanperimeters sind Photovoltaikanlagen vorzusehen. Zielsetzung ist eine möglichst hohe Eigenproduktion von nachhaltigem Solarstrom für den Eigenverbrauch.
- Container* 5 Containerstandorte sind so anzuordnen, dass sie für die Öffentlichkeit nicht einsehbar sind und keine Geruchsbelästigung entstehen kann.

10 Störfallvorsorge

- Schutzmassnahmen* 1 Zur Verminderung des Störfallrisikos durch die Erdgashochdruckleitung sind im Sinne der Vorsorge soweit erforderlich einfache bauliche Schutzmassnahmen am Gebäude der Baubereiche 6 und 8 umzusetzen.

11 Behindertengerechte Bauweise

- Behindertengerechte Bauweise* 1 Die behindertengerechte Bauweise richtet sich nach § 108 RBG. Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr und öffentlichem Zugang sind so zu gestalten, dass ihre Benützung auch Behinderten möglich ist. Zugänge zu den Arbeitsplätzen sind hindernisfrei (rollstuhlgängig) zu gestalten.

12 Lärmschutz

- Lärmempfindlichkeitsstufen* 1 Für die Fläche innerhalb des Quartierplanareals gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986.

13 Gefahrenzone Überschwemmung und Starkregenereignisse

- Gefahrenzone Überschwemmung*
- 1 Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzonen ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.
 - 2 Mit dem Baugesuch ist für jede Baute eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Hochwasserkote zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) orientiert.
 - 3 Gebäudeteile, welche unterhalb der massegebenden Hochwasserkote liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle nicht zulässig. Für Gebäudeteile mit schadenunempfindlicher Nutzung und Bauweise ist in begründeten Ausnahmen die nasse Vorsorge zulässig.
 - 4 Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.
- Starkregenereignisse*
- 5 Für Starkregenereignisse ist die Kote von 274.35 m ü. M. festgelegt. Alle Bauten sind auf diese Kote abzudichten.

14 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. Für die Realisierung von Elementen ausserhalb des Quartierplanperimeters, welche für die Quartierplanung erforderlich sind wie z. B. Parkierung, Durchfahrten, elektrische Versorgung, Energienetz etc., sind Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen.
- Landabtretung*
- 2 Nach Realisierung der Talstrasse-Verlängerung inkl. Anschluss an die Aliothstrasse wird der Schorenweg auf der Westseite des Areals aufgehoben. Die Gemeinde und die uptownBasel AG vereinbaren hierzu einen entsprechenden Landabtausch, welcher im Quartierplanvertrag geregelt wird.
- Parzellierung*
- 3 Eine allfällige spätere Parzellierung des Quartierplanareals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.
- Etappierung*
- 4 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 zusammenhängende architektonische Erscheinung und Umgebungsgestaltung zu achten.

Zertifizierung 5 Für die Realisierung der Bürobauten kommt der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) oder ein vergleichbarer Standard zur Anwendung. Der Zertifizierungsnachweis erfolgt nach Fertigstellung der Bauten.

15 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.

16 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.

17 Beschlussfassung

Beschluss des Gemeinderates:

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