



Quartierplanung "Uf der Höchi - II" Quartierplan

Situation und Schnitte, 1:500

Exemplar **EXEMPLAR**
AMT FÜR RAUMPLANUNG
Inventar Nr. **06/ QP/ 22/ 0**

Beschluss des Gemeinderates: 27. März 2012 / 16. April 2013
Beschluss der Gemeindeversammlung: 20. Juni 2013
Referendumsfrist: 21. Juni - 20. Juli 2013
Urnenabstimmung: 24. November 2013
Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr.: 49
Auflagefrist: 5. Dezember 2013 - 24. Januar 2014

Namens des Gemeinderates
Der Gemeindepräsident: Der Leiter Gemeindeverwaltung

Karl-Heinz Zeller Zanolari
Thomas Rudin

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 1835 vom 02. Dez. 2014
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 49 vom 4.12.2014

Der Landschaftsrevisor: *Peter Vetter*

	Sterli + Ruggli Ingenieur- + Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38, Postfach 4415 Lausen 061 / 526 84 30	Entf.	Datum	Projekt	Gezeichnet	Geprüft	Freigebe	Blatt Nr. 06011
		a	14.10.2011	RC	IV	RC		
		b	28.06.2012	RC	RC	RC		
		c	23.01.2013	RC	RC	RC		
		d	13.03.2013	RC	RC	RC	RC	
								Plan Nr. 06011_Pla01
Plat:	K:\Arlesheim\06011\04_Plane\06011_Pla01_RR\Genehmigung 2d							Planformat: 60 x 116
Grundbuch:	Geodaten des Kantons Basel-Landschaft (Bezug via Geotop 08.09.2011)							Ausdruck: 02-07-2014

- Verbindlicher Planinhalt**
- Quartierplan-Perimeter (Parzelle Nr. 549)
 - Baubereich für Hauptbauten A - I
 - Baubereich für eingeschossige Nebenbauten mit ausserem Zugang (Einstellhalle, Keller und Abstellräume) als Bärenbrunnenweg
 - Üferschutzzone
 - Aussenraumbereich A
 - Aussenraumbereich B
 - Aussenraumbereich C
 - Bereich für Erschliessungsfächen
 - Bereich für Hain
 - Bereich für Vorplatz
 - Gefahrenzone Überschwemmung, mittlere Gefährdung
 - Gefahrenzone Überschwemmung, geringe Gefährdung
 - Bereich für Fussweg über Schwinbächli
 - Gebäudezugang für Langsamverkehr / Ausnahmefahrten
 - Ein- und Ausfahrt unterirdische Auto-Einstellhalle
 - Baubereich für unterirdische Bauten (teilweise oberirdisch in Erscheinung tretend)
 - Bereich für Ein- und Ausfahrt unterirdische Auto-Einstellhalle (Rampe, teilweise begrünt)
 - Bereich für oberirdische Parkierung
 - neuer Terrainverlauf

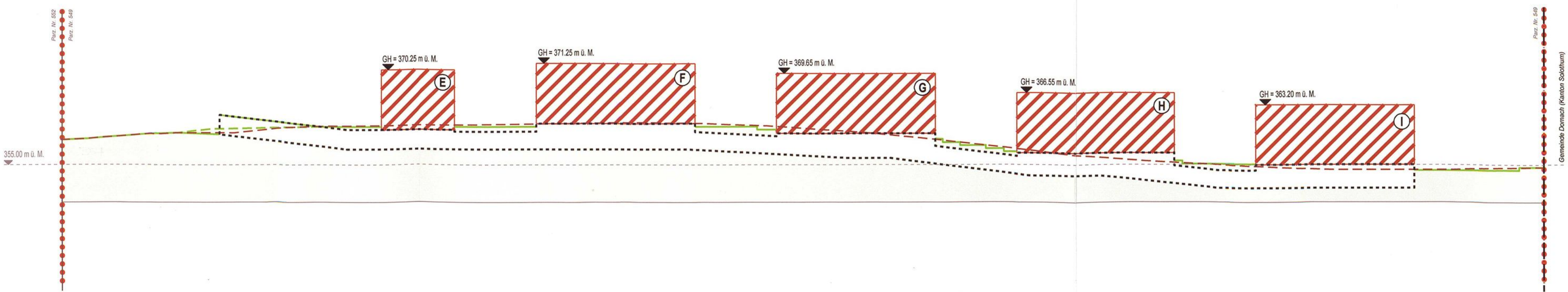
- Orientierender Planinhalt**
- Strassenbaulinie
 - Gewässersbaulinie
 - öffentliches Gehrecht
 - öffentliche Strasse
 - Gewässer (offen fliesend)
 - bestehender Terrainverlauf
 - Anordnungsprinzip Attikageschosse
 - Bezeichnung Schnittlage

Situation

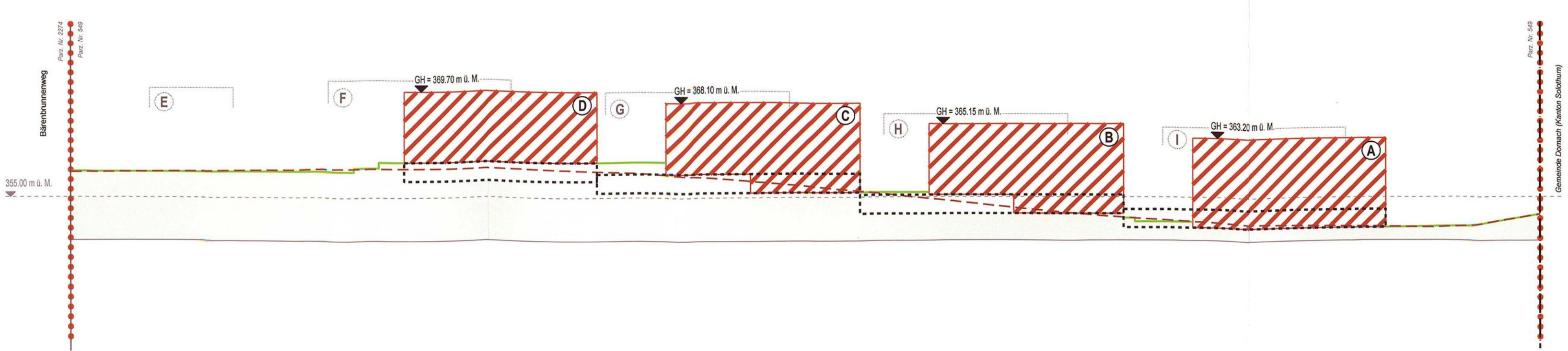


Schnitte

Schnitt A - A

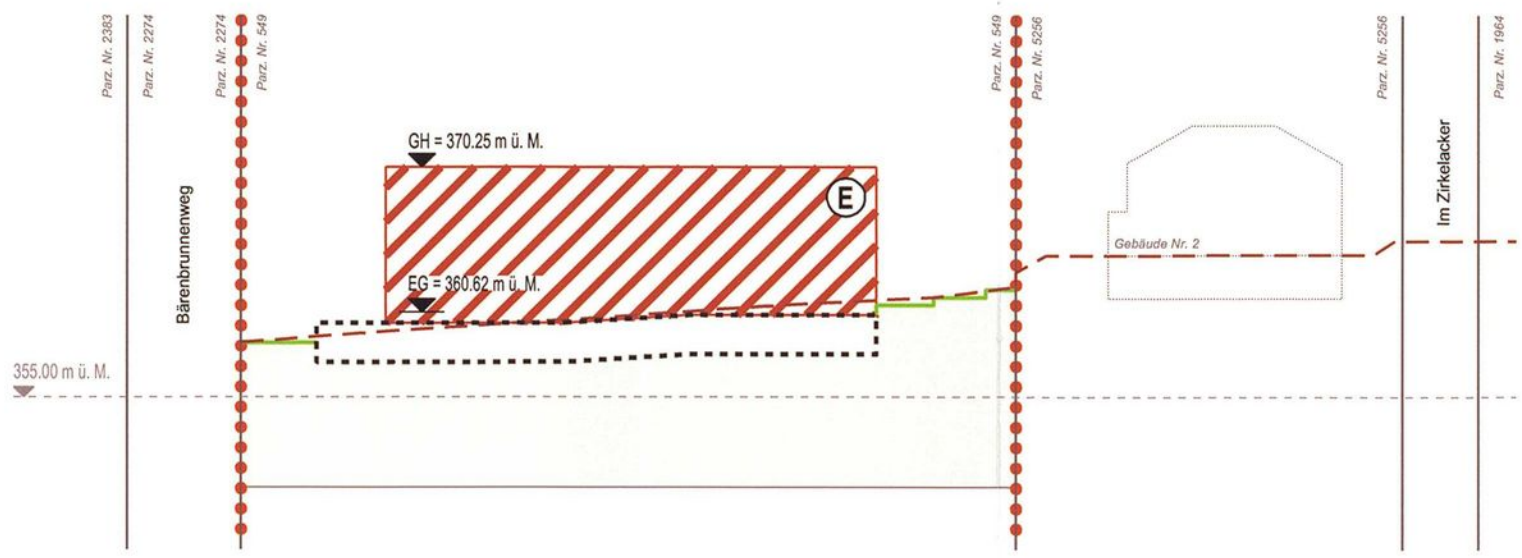


Schnitt B - B



Schnitte

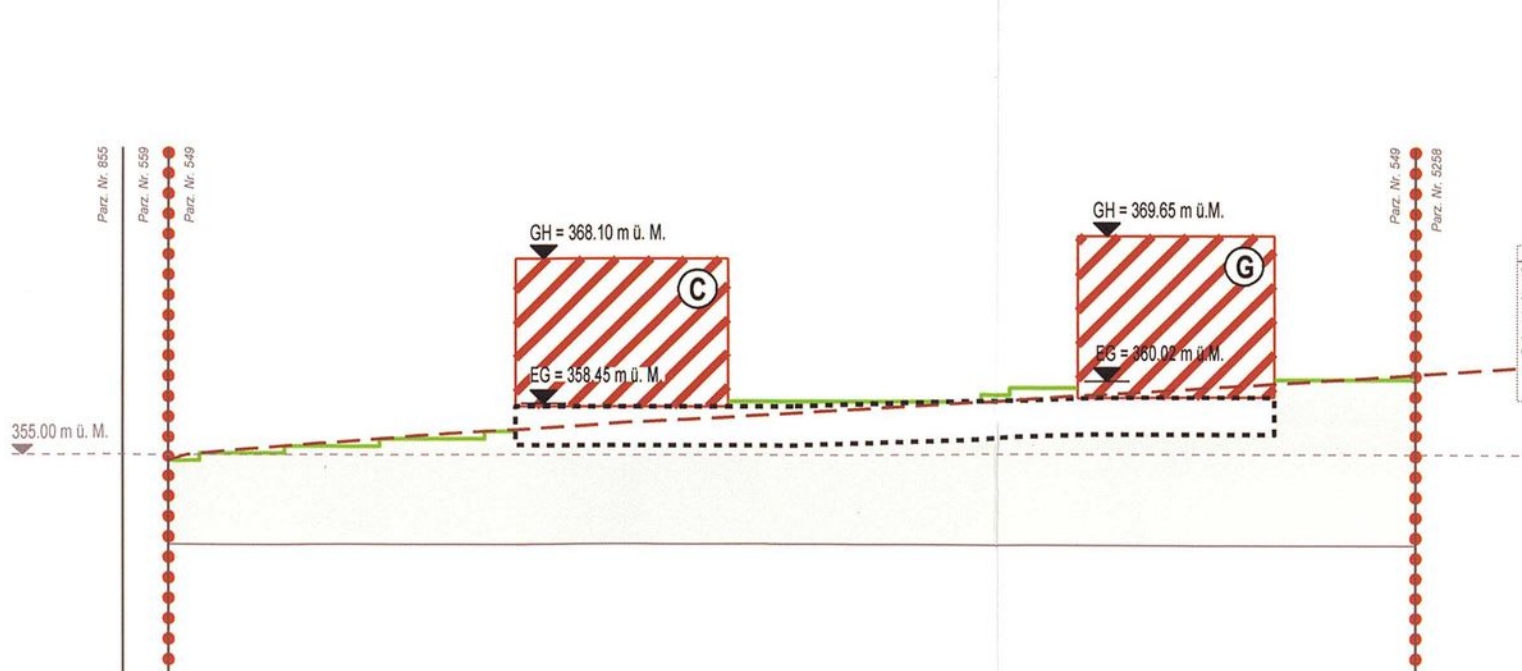
Schnitt C - C



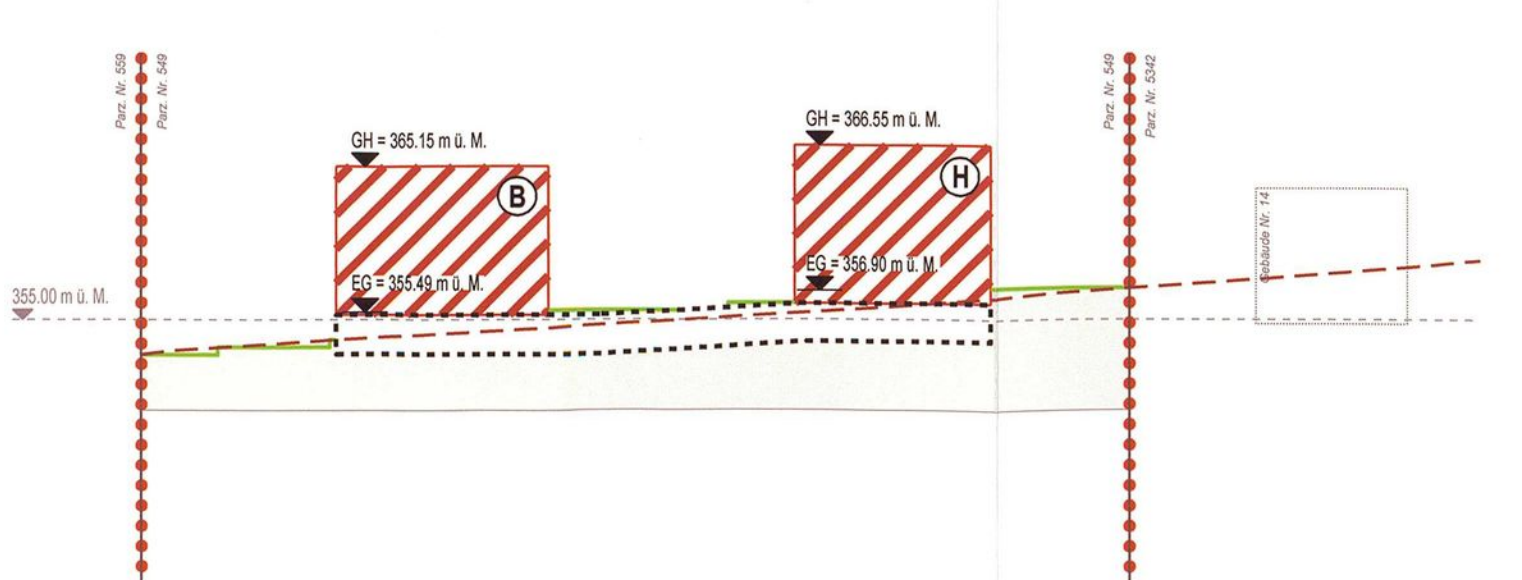
Schnitt D - D



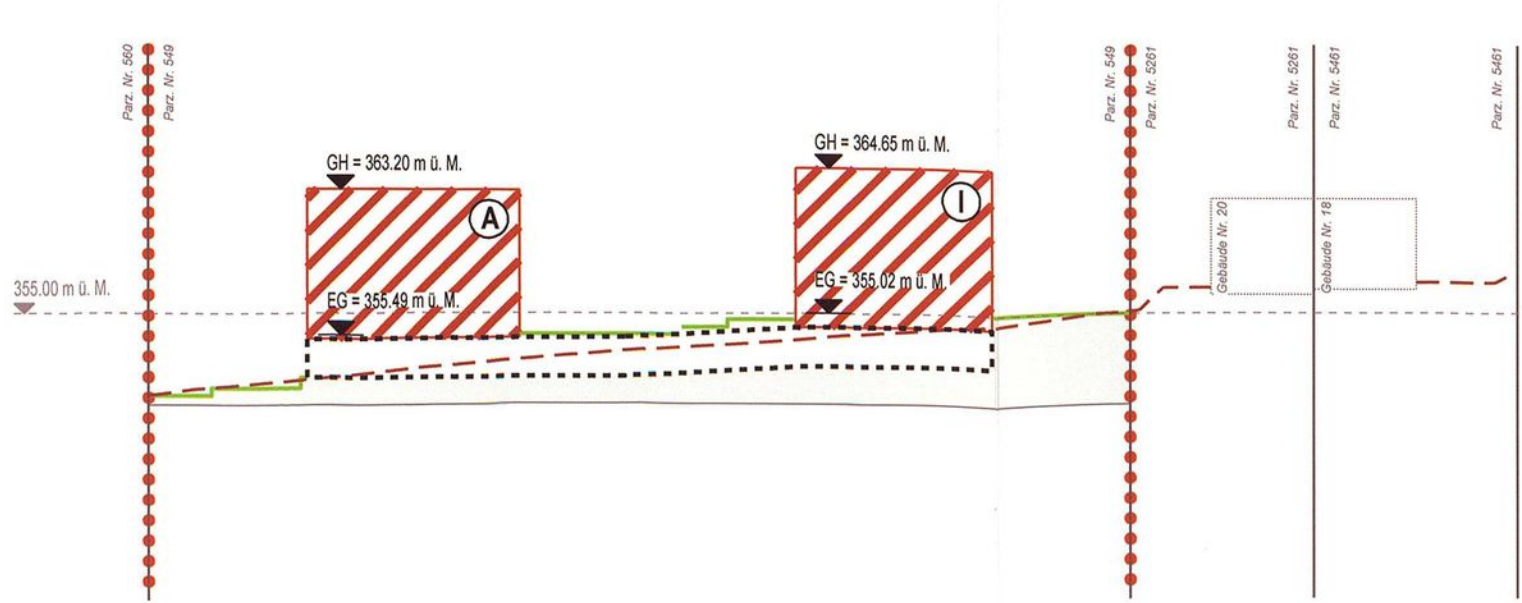
Schnitt E - E



Schnitt F - F



Schnitt G - G





Gemeinde Arlesheim
Kanton Basel-Landschaft

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

06/ QR/ 22/ 0

Quartierplanung "Uf der Höchi – II"

Quartierplan-Reglement

Inhaltsverzeichnis

	Erlass	1
§ 1	Zweck und Ziele der Quartierplanung	1
§ 2	Geltungsbereich der Quartierplanung	1
§ 3	Zulässige Bauten	2
§ 4	Art und Mass der Nutzung	2
§ 5	Gestaltung der Bauten	3
§ 6	Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes	4
§ 7	Gefahrenzonen	7
§ 8	Erschliessung und Parkierung	7
§ 9	Ver- und Entsorgung	8
§ 10	Lärmschutz	8
§ 11	Ausnahmen und Abweichungen	9
§ 12	Schlussbestimmungen	9



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. 549 die Quartierplan-Vorschriften "Uf der Höchi – II". Diese Quartierplan-Vorschriften bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500).

§ 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung

Zweck

- ¹ Der Quartierplan "Uf der Höchi – II" bezweckt eine geordnete haushälterische Nutzung des Bodens und die planerische Sicherstellung einer attraktiven Wohnüberbauung unter Beachtung der speziellen Lage und Umgebung gemäss den Zielsetzungen nach § 1 Abs. 2.

Ziele

- ² 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 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 attraktiven und grosszügigen Aussenraumgestaltung durch eine differenzierte und vernetzende Grün- und Freiraumgestaltung im Sinne des ökologischen Ausgleichs;
 - f) Erhaltung der Kleingewässerstruktur mit dazugehörendem Uferbereich (Schwinbächli);
 - g) Sicherstellung des Hochwasserschutzes innerhalb des Quartierplan-Areals.

§ 2 Geltungsbereich der Quartierplanung

Geltungsbereich

- ¹ Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.
- ² Die Quartierplan-Vorschriften regeln insbesondere:
- a) Art und Mass der Nutzung des Areals und der Bauten;
 - b) Lage, Grösse und Gestaltung der ober- und unterirdischen Bauten;
 - c) Nutzung, Gestaltung und Unterhalt der Aussenräume und Aussenraumelemente;

- d) Erschliessung, Parkierung sowie Ver- und Entsorgung;
- e) Lärm- und Hochwasserschutz;
- f) Energiestandard;
- g) Ausnahmen und Abweichungen, Vollzug der Quartierplan-Vorschriften.

³ Massgebende übergeordnete Gesetzgebungen (Kanton, Bund) sind zu beachten und werden in diesem Reglement nicht speziell erwähnt.

§ 3 Zulässige Bauten

- | | | |
|------------------------------------|--------------|---|
| <i>Hauptbauten</i> | ¹ | Es dürfen nur Hauptbauten in den im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) dafür definierten Baubereichen erstellt werden. |
| <i>Baubereiche für Hauptbauten</i> | ² | Die Baubereiche der Hauptbauten im Quartierplan (Situation und Schnitte, 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. |
| <i>Messweise der Gebäudehöhe</i> | ³ | Die Gebäudehöhe für die Baubereiche der Hauptbauten wird gemessen bis Oberkante des fertigen Dachrandes. Die Definition der Gebäudehöhe erfolgt mittels Meereshöhe (m ü. M.). |
| <i>unterirdische Bauten</i> | ⁴ | Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind im Quartierplan (Situation und Schnitte, 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. |
| <i>An- und Nebenbauten</i> | ⁵ | An- und Nebenbauten sind im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) mit Ausnahme der Nebenbaute am Bärenbrunnenweg nicht festgelegt. Weitere An- und 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.

Als An- und Nebenbauten gelten eingeschossige und unbeheizte Bauten wie überdachte Velounterstände, Schöpfe, Gerätehäuschen, überdachte Siedlungserholungseinrichtungen, überdachte Sitzplätze u. dgl. |

§ 4 Art und Mass der Nutzung

- | | | |
|---|--------------|---|
| <i>Nutzungsart</i> | ¹ | Das Quartierplan-Areal ist der Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG vorbehalten. |
| <i>Definition der baulichen Nutzung</i> | ² | Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV festgelegt. |
| <i>nicht zur Nutzfläche zählend</i> | ³ | Nicht zur Bruttogeschossfläche (BGF) werden gerechnet: |

- a) unterirdische Bauten bzw. Untergeschossflächen;
- b) innerhalb der Bauten angeordnete unbeheizte Erschliessungsflächen samt der dazugehörenden Erschliessungsanlagen (Treppen- und Liftanlagen);
- c) Mehrstärken der Aussenwandkonstruktion über 38 cm zur Erreichung des MINERGIE-P-Standards;
- d) mindestens einseitig offene Balkone, Loggias, Terrassen und Pergolen;
- e) ausserhalb der Bauten liegende Bauteile wie Treppen, Stützmauern, Lichtschächte, Überdachungen, Dachvorsprünge, Rampenanlagen, überdachte Zugangsbereiche u. dgl.;
- f) An- und Nebenbauten gemäss § 3 Abs. 5.

Nutzungsmass

- 4 a) bauliches Nutzungsmass für Hauptbauten (BGF): 7'800 m²
- b) bauliches Nutzungsmass für An- und Nebenbauten:
- Baubereich A bis E pro Baubereich (für überdeckte Sitzplätze): 20 m²
 - Baubereich F bis I pro Baubereich (generell): 62 m²
 - im Aussenbereich C (generell): 250 m²
 - für den im Quartierplan ausgewiesenen Baubereich für eine Nebenbaute am Bärenbrunnenweg: 100 m²
- Spielgeräte und Sitzgelegenheiten werden nicht zum Nutzungsmass für An- und Nebenbauten gezählt.

§ 5 Gestaltung der Bauten

Gestaltung allgemein

- 1 Die Hauptbauten sind hinsichtlich der Gestaltung und Materialisierung der Fassaden als Einheit auszubilden. 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.

Dachgestaltung Hauptbauten

- 2 Die Hauptbauten sind mit einem Flachdach zu erstellen. Nicht begehbare Dachflächen sind extensiv zu begrünen (Dachfläche Attikageschoss etc.).

Dachgestaltung An- und Nebenbauten

- 3 Bei den An- und Nebenbauten ist die Dachform frei. Jedoch muss die Dachform bei gleichen Arten von An- und Nebenbauten einheitlich sein.

Attikageschoss

- 4 In den Baubereichen A bis D und F bis I ist das oberste Geschoss als Attikageschoss auszubilden. Attikageschosse (inkl. Räume von technischen Einrichtungen) dürfen zu maximal 70 % der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses erstellt werden.

In den Baubereichen A bis D ist der Rücksprung durchgehend auf der südwestlichen Gebäudeseite anzuordnen. Bei den Baubereichen F bis I sind jeweils zwei Rücksprünge in den diagonal gegenüberliegenden Gebäudeecken anzuordnen. Fassadenrücksprünge müssen mind. 25 % der jeweiligen Fassade aufweisen.

- Belichtung* 5 Zur Belichtung von Räumen unter dem Dach sind Dacheinschnitte, verglaste Öffnungen, Oberlichter u. dgl. gestattet.
- Solaranlagen* 6 ~~Die Erstellung von Solaranlagen (Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen)~~ ist auf den Dachflächen der Hauptbauten gestattet. Die Festlegung der Anordnung erfolgt in Absprache mit der Gemeinde. Die im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierte Gebäudehöhe darf um maximal 1.0 m überschritten werden. Dabei müssen sie um das Mass ihrer Überhöhung von der Fassadenflucht zurückversetzt werden.
- technische Bauteile* 7 Technische Einrichtungen wie Entlüftungsbauteile, Liftüberbauten u. dgl. können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Liftüberbauten müssen um das Mass ihrer Überhöhung von der Fassadenflucht zurückversetzt werden. In oder an der Fassade erforderlich platzierte Einrichtungen sind in die Fassadengestaltung zu integrieren.

siehe Erwägungen RRB

§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

- Gliederung des Aussenraumes* 1 Die Nutzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegt. Er gliedert sich in folgende Teilbereiche:
- a) Uferschutzzone
 - b) Aussenbereich A mit zulässiger Gartennutzung
 - c) Aussenbereich B ohne zulässige Gartennutzung
 - d) Aussenbereich C
 - e) Erschliessungs- und Parkierungsflächen
- Die Konkretisierung der Aussenraumgestaltung erfolgt in der Stufe des Baugesuches im Umgebungsplan gemäss § 6 Abs. 15.
- Uferschutzzone* 2 Die im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) ausgeschiedene Uferschutzzone entlang des Schwinbächlis richtet sich nach den Bestimmungen gemäss § 13 RBV. Die Fläche der Uferschutzzone muss sowohl für die Öffentlichkeit als auch für die Bewohnerschaft des Quartierplan-Areals unzugänglich bleiben. Davon ausgenommen ist eine einzelne Fusswegverbindung vom Aussenbereich C über das Schwinbächli.
- Der vorhandene Baum- und Gebüschbestand in der Uferschutzzone ist zu belassen und fachgerecht zu pflegen sowie gegebenenfalls zu ergänzen. Pflege und Unterhalt sowie Ergänzungsmassnahmen sind mit der Gemeinde zu vereinbaren.
- Bauliche Massnahmen und/oder Terrainveränderungen sind ausschliesslich im Zusammenhang mit der Erstellung von Hochwasserschutzmassnahmen gemäss § 7 Abs. 2 sowie mit der Erstellung einer Fussgängerverbindung zulässig.
- Die Fusswegverbindung über das Schwinbächli ist mit der Realisierung der Quartierplan-Überbauung zu erstellen.

Ökologische Ausgleichsfläche

- 3 In Ergänzung zur Uferschutzzone ist eine zusammenhängende Fläche im Umfang von 320 m² als ökologische Ausgleichsfläche anzulegen. Die Anordnung der ökologischen Ausgleichsfläche wird in Absprache mit der Gemeinde festgelegt. Die Flächen des Hains gemäss § 6 Abs. 8 dürfen nicht mit angerechnet werden.

Aussenbereiche A und B

- 4 Die Aussenbereiche A und B sollen offen wirken und mit verschiedenen Bepflanzungselementen (z.B. Sträucher, Einzelbäume, Baugruppen) naturnahe gestaltet werden. Innerhalb der Aussenbereiche A und B dürfen Fusswege (unversiegelt) sowie Sitzplätze (gedeckt / ungedeckt) realisiert werden. Sitzplätze sind angrenzend an den Hauptbau zu erstellen. Nicht gestattet sind Einfriedungen jeglicher Art.

Innerhalb des Aussenbereichs A dürfen private Gärten angelegt werden. Gärten können durch Bepflanzung oder Hecken abgrenzt werden.

Innerhalb des Aussenbereichs B ist eine private Gartennutzung bzw. private Gartengestaltung nicht zulässig. Davon ausgenommen ist die Erstellung von Sitzplätzen.

Aussenbereich C

- 5 Der Aussenbereich C dient zur Erschliessung der Baubereiche und als Spiel- und Aufenthaltsflächen. Zulässig ist die Erstellung von Erschliessungsanlagen und Gebäudezugängen, die Erstellung von Ausseninfrastruktur-Einrichtungen (Spiel- und Verweilflächen, multifunktionale Plätze, Sitzgelegenheiten, Brunnen, Spielgeräte, Veloabstellanlagen und dergleichen.) und die Erstellung von Grünflächen, private Aussenraumbereiche für den Baubereich E sowie Baumpflanzungen.

Im Aussenbereich C ist eine Mindestfläche von 700 m² als Grünfläche anzulegen. Die Grünflächen müssen nicht zusammenhängend angeordnet werden. Sie sind jedoch mehrheitlich so anzuordnen, dass sie die Fortsetzung der Grünflächen im Aussenbereich B bilden.

Vorplatzbereich

- 6 Im Vorplatzbereich dürfen in Ergänzung zu § 6 Abs. 4 zu den Baubereichen I bis F gehörende Sitzplätze (gedeckt/ungedeckt) und Einfriedungen erstellt werden. Zwischen den Baubereichen dürfen sie als Fortsetzung des Aussenbereichs A gestaltet werden.

Erstellung der Ausseninfrastruktur-Einrichtungen

- 7 Ausseninfrastruktur-Einrichtungen müssen mit der Realisierung der Quartierplanung erstellt werden. Umfang und Ausstattung der Einrichtungen erfolgt in Absprache mit der Gemeinde vor Eingabe des Baugesuches.

Bereich für Hain

- 8 Der Bereich für Hain ist mit einer Strauch- und Niederstammvegetation mit einer Mindestfläche von 500 m² zu bepflanzen. Die Bepflanzung muss nicht zusammenhängend vorgenommen werden. Nicht zulässig ist die Erstellung von Teich- und Weiheranlagen. Er ist Bestandteil des gemeinschaftlichen Aussenraumbereiches und ist zugänglich zu gestalten. Nicht gestattet sind jegliche Formen von An- und Nebenbauten gemäss § 3 Abs. 5.

Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelemente

- 9 Die Erstellung von Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelementen (Sitzplatz-Überdachungen, Vordächer, Markisen, Verglasungen, Trennelemente u. dgl.) muss 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.

Standorte für An- und Nebenbauten

- 10 Standorte von allfälligen An- und Nebenbauten (Veloabstellanlage, Abfallsammelstelle u. dgl.) müssen sich in die Überbauung und in den Aussenraum integrieren.

Bepflanzung

- 11 Für die Bepflanzung sind standortheimische Arten (Bäume, Sträucher etc.) gemäss der Pflanzenliste der Gemeinde zu verwenden. Alle diese natürlichen Aussenraumelemente sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.

Im Aussenbereich C sind mindestens 10 kronenbildende Bäume zu pflanzen. Die Bäume können auch im Bereich für Erschliessungsflächen und Plätze gepflanzt werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen

- 12 Aufschüttungen und Abgraben sind im Rahmen der im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) dargestellten Terrainmodellierung zulässig.

Wege und Plätze

- 13 Wege und Plätze sind soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten. Die Fusswegverbindung über die Uferschutzzone bzw. das Schwinbächli gemäss § 6 Abs. 2 ist, ohne den erforderlichen Steg über das Schwinbächli, unversiegelt anzulegen oder als Steg über die gesamte Uferschutzzone auszubilden. Die Fusswegverbindung kann geradlinig oder abgewinkelt geführt werden.

Erstellung und Unterhalt Grünflächen bzw. Grünelemente

- 14 Die Grünflächen, der Hain sowie der Uferschutzbereich sind durch die jeweiligen Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. Berechtigten zu erstellen und zu unterhalten.

Umgebungsplan

- 15 ~~Der Umgebungsplan im Massstab 1:100 ist integrierender Bestandteil der Baubewilligung.~~ **siehe Erwägungen RRB** Die Umgebungsgestaltung erfolgt in Absprache mit der Gemeinde.

Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere:

- a) bestehendes und neu gestaltetes Terrain;
- b) Lage, Dimensionierung und Materialisierung aller baulichen Elemente und Anlagen (Erschliessungs- und Platzflächen, oberirdische Parkieranlagen Stützmauern, Sitzplätze, Spiel- und Aufenthaltsflächen mit den entsprechenden Einrichtungen, Hochwasserschutzmassnahmen, Fusswegverbindung über das Schwinbächli, allfällige An- und Nebenbauten u. dgl.);
- c) Gestaltung der Grünflächen sowie Art und Lage von Bepflanzungen gemäss Pflanzenliste der Gemeinde;
- d) Nachweis der Fläche des Uferschutzbereiches, der ökologischen Ausgleichsfläche und des Hains;
- e) Lage und Materialisierung von Entsorgungseinrichtungen (Abfallsammelstellen, Kompostplätze für Küchen- und Gartenabfälle).

§ 7 Gefahrenzonen

Anforderung

- 1 Gestützt auf die Naturgefahrenkarte für die Gefährdung Wasser sind in den Gefahrenzonen Überschwemmung (geringe bzw. mittlere Gefährdung) entsprechende Massnahmen zur Verhinderung von Schäden durch eindringendes Wasser vorzusehen (Hochwasser). Als potentielle Hochwasserhöhe gilt das neue bzw. gestaltete Terrain plus 25 cm (maximale Fliesstiefe bei 300-jährigem Ereignis gemäss Naturgefahrenkarte). Höhere Fliesstiefen infolge von Einstau bzw. Rückstau sind zu berücksichtigen.

Bauten und Bauteile unterhalb der potentiellen Hochwasserhöhe, sofern sie als Massnahmen gegen Hochwasser angewendet werden, müssen den Beanspruchungen bei Hochwasser (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) genügen bzw. standhalten. Öffnungen (Lichtschächte, Fensteröffnungen, Treppenabgänge u. dgl.) unterhalb der potentiellen Hochwasserhöhe sind baulich vor Hochwasser zu schützen.

Massnahmen

- 2 Die Massnahmen für den Hochwasserschutz müssen die Anforderungen gemäss § 7 Abs. 1 erfüllen. Hochwasserschutz-Massnahmen entlang des Schwinbächlis sind ausserhalb und/oder im Grenzbereich der Uferschutzzone zu erstellen. Die Ausführung der Hochwasserschutz-Massnahmen entlang des Schwinbächlis ist mit ingenieurb biologischen Mitteln vorzunehmen.
- 3 Die Fusswegverbindung über das Schwinbächli gemäss § 6 Abs. 2 darf die vorhandene Hochwassergefährdung nicht verschärfen und es darf keine wirkungsreduzierende Beeinträchtigung der Hochwasserschutz-Massnahmen durch die Fusswegverbindung ausgehen.

Nachweis und Abstimmung der Massnahmen

- 4 Hochwasserschutz-Massnahmen sind im Rahmen des Baugesuches nachzuweisen bzw. darzustellen und zu beschreiben. Bei Anwendung von verschiedenen Hochwasserschutz-Massnahmen sind die Massnahmen aufeinander abzustimmen.

Realisierungszeitpunkt

- 5 Hochwasserschutz-Massnahmen sind mit der Realisierung der Quartierplan-Überbauung zu erstellen.

§ 8 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung des Quartierplan-Areals

- 1 Die Erschliessung des Areals der Quartierplanung erfolgt über den Finkelerweg (unterirdische Autoeinstellhalle mit Stamm- und Besucherparkplätze) sowie über den Bärenbrunnenweg (oberirdische Besucherparkplätze / Gebäudezugang für Langsamverkehr / Ausnahmefahrten).

interne Erschliessung sowie Parkierung

- 2 Die interne Erschliessung sowie Parkierung wird im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegt. Die Erschliessung der Baubereiche erfolgt über den Aussenbereich C. In Ergänzung dazu, sind in den Aussenbereichen A und B die Erstellung von Fusswegen gestattet. Die oberirdischen Parkplätze sind den Besuchern des Quartierplan-Areals vorbehalten.

<i>Ausnahmefahrten</i>	3	Die Gebäudezufahrt ist für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) bis vor den Gebäudezugang der Hauptbauten sicherzustellen.
<i>Gebäudeerschliessung</i>	4	Der Zugang zu den Hauptbauten erfolgt von dem im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegten Aussenbereich C aus.
<i>Anzahl Abstellplätze</i>	5	Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach den Bestimmungen der Verordnung zum RBG, für Velos nach den Empfehlungen gemäss ARP-Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Velos/Mofas.
<i>Parkplatz-Vermietung</i>	6	Die Vermietung von Parkplätzen in der unterirdischen Autoeinstellhalle an Dritte ist nur gestattet, wenn der Parkierungsbedarf der Quartierplan-Überbauung nachweislich gedeckt ist. Besucherparkplätze (ober- und unterirdisch) dürfen weder fest vermietet noch dauernd belegt werden. Die unterirdischen Besucherparkplätze müssen jederzeit frei zugänglich sein.
<i>Zugänglichkeit Autoeinstellhalle</i>	7	Die Zugänglichkeit der unterirdischen Autoeinstellhalle muss von jedem Haus aus gewährleistet sein.
<i>Öffentliche Fusswegverbindung</i>	8	Zur Ergänzung des öffentlichen Fusswegnetzes ist gemäss dem Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) zwischen dem Bärenbrunnenweg und der Strasse "Auf der Höhe" eine Fusswegverbindung zu erstellen.
<i>Erstellung und Unterhalt der Erschliessungsflächen</i>	9	Alle Erschliessungsflächen innerhalb des Quartierplan-Perimeters sind durch die jeweiligen Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. Berechtigten zu erstellen und zu unterhalten.

§ 9 Ver- und Entsorgung

<i>Energiekonzept</i>	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.
<i>MINERGIE</i>	2	Die Hauptbauten erfüllen die Anforderungen des MINERGIE-P-Standards gemäss Reglement der Qualitätsmarke MINERGIE. Zur Sicherung des Qualitätsstandards ist der MINERGIE-P-Standard bei Baubeginn mit einer anerkannten Fachstelle festzulegen.
<i>Abfallentsorgung</i>	3	Für die Abfallentsorgung sind in Absprache mit der Gemeinde entsprechende Standorte bzw. allfällige Anlagen im Aussenraum zu definieren und im Umgebungsplan gemäss § 6 Abs. 15 auszuweisen.

§ 10 Lärmschutz

<i>Lärmempfindlichkeitsstufe</i>	Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärm-Empfindlichkeits-Stufe (LES) II.
----------------------------------	---

§ 11 Ausnahmen und Abweichungen

- | | | |
|------------------------------------|---|--|
| <i>Ausnahmen</i> | 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. |
| <i>Voraussetzung für Ausnahmen</i> | 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 Schnitte, 1:500) definierte Gesamtkonzeption betreffend Überbauung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung darf durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden. |
| <i>Abweichungen</i> | 3 | Grössere Abweichungen von der im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplan-Vorschriften erfolgen. |

§ 12 Schlussbestimmungen

- | | | |
|--|---|--|
| <i>Dienstbarkeiten bei Parzellierung</i> | 1 | Bei Parzellenmutationen innerhalb des Quartierplan-Areals gelten draus entstehende Rechte und Lasten (Dienstbarkeiten) zur Sicherstellung der Realisierung und der Funktionalität der Quartierplanung gegenseitig als erteilt. |
| <i>Genehmigungsvoraussetzung</i> | 2 | Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass ein allfälliger Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG von den entsprechenden Vertragsparteien in unterzeichneter Form vorliegt. |
| <i>Überwachung des Vollzugs</i> | 3 | Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten. |
| <i>Inkrafttreten</i> | 4 | Die Quartierplan-Vorschriften "Uf der Höchi – II" treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. |
| <i>Aufhebung früherer Beschlüsse</i> | 5 | Die bisherigen Vorschriften der Quartierplanung "Uf der Höchi" vom 23. November 2006 werden mit der Inkraftsetzung der Quartierplanung "Uf der Höchi – II" aufgehoben. |

Beschlüsse und Genehmigung

GEMEINDE

Beschluss des Gemeinderates:	27. März 2012 / 16. April 2013
Beschluss der Gemeindeversammlung:	20. Juni 2013
Referendumsfrist:	21. Juni – 20. Juli 2013
Urnenabstimmung:	24. November 2013
Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. 49:	5. Dezember 2013
Auflagefrist:	5. Dezember 2013 – 24. Januar 2014

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Karl-Heinz Zeller-Zanolari

Der Leiter Gemeindeverwaltung:

Thomas Rudin

KANTON

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. ¹⁸³⁰ vom **02. Dez. 2014**

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. ⁴⁹ vom **4.12.2014**

Der Landschreiber

Der Landschreiber: