

Quartierplanung "Scholer-Areal"

Quartierplan

Situation und Schnitte, 1:500

Exemplar	EXEMPLAR	Inventar Nr.
	AMT FÜR RAUMPLANUNG	

Beschluss des Gemeinderates:	18. Februar 2020
Beschluss der Gemeindeversammlung:	17. Juni 2020
Referendumsfrist:	18. Juni 2020 bis 17. Juli 2020
Umenabstimmung:	--
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt:	Nr. 26 vom 25. Juni 2020
Planaufgabe:	25. Juni 2020 bis 24. Juli 2020

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:



Peter Aerni

Der Gemeindeverwalter:



Thomas von Arx

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 2021-13 vom 05. Jan. 2021

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 1 vom 07. Jan. 2021

Die Landschreiberin:

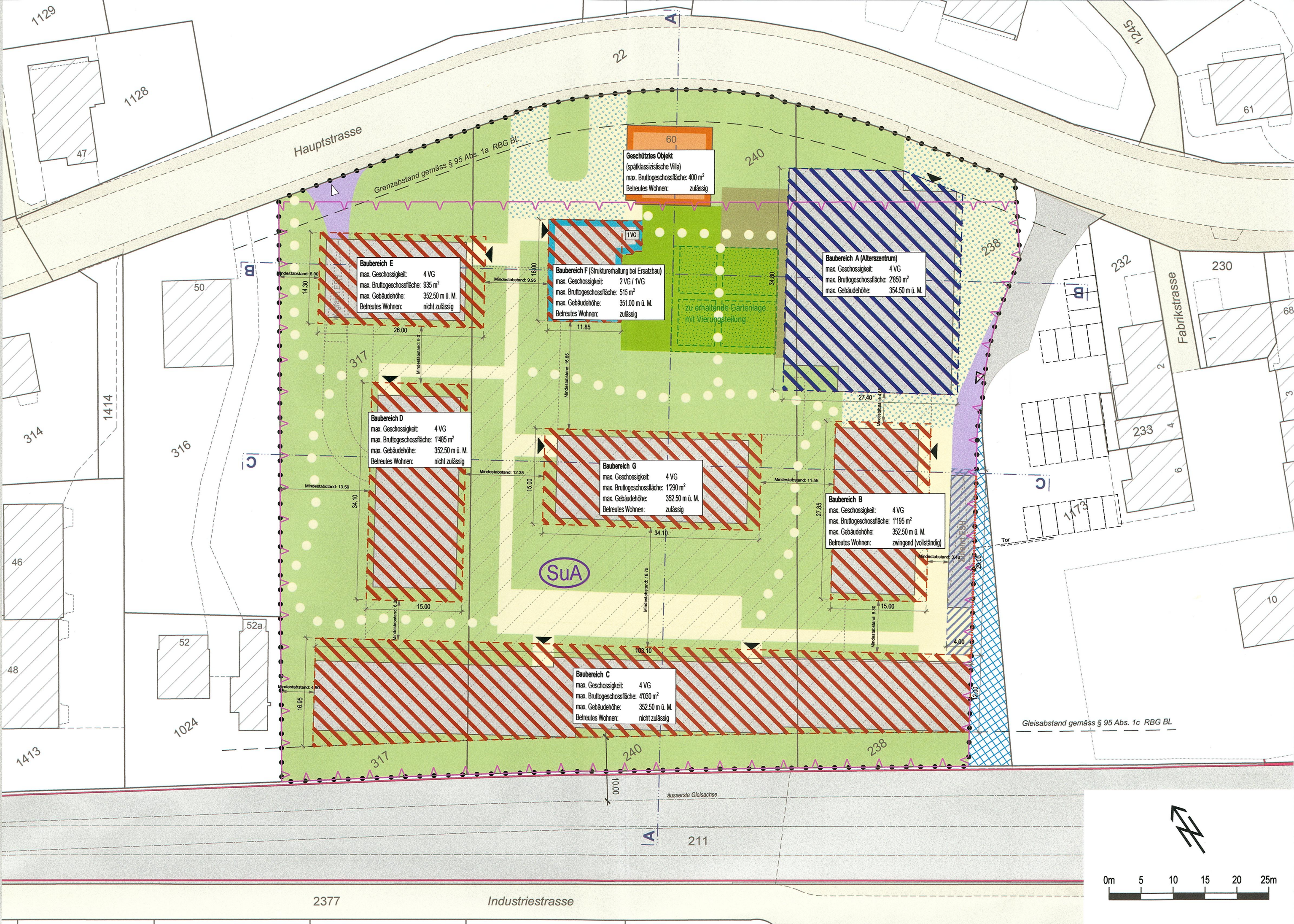
Die Landschreiberin:

E. Heer Dietrich

SR	Sterli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38, Postfach 4415 Lausen 061 926 84 30
----	---

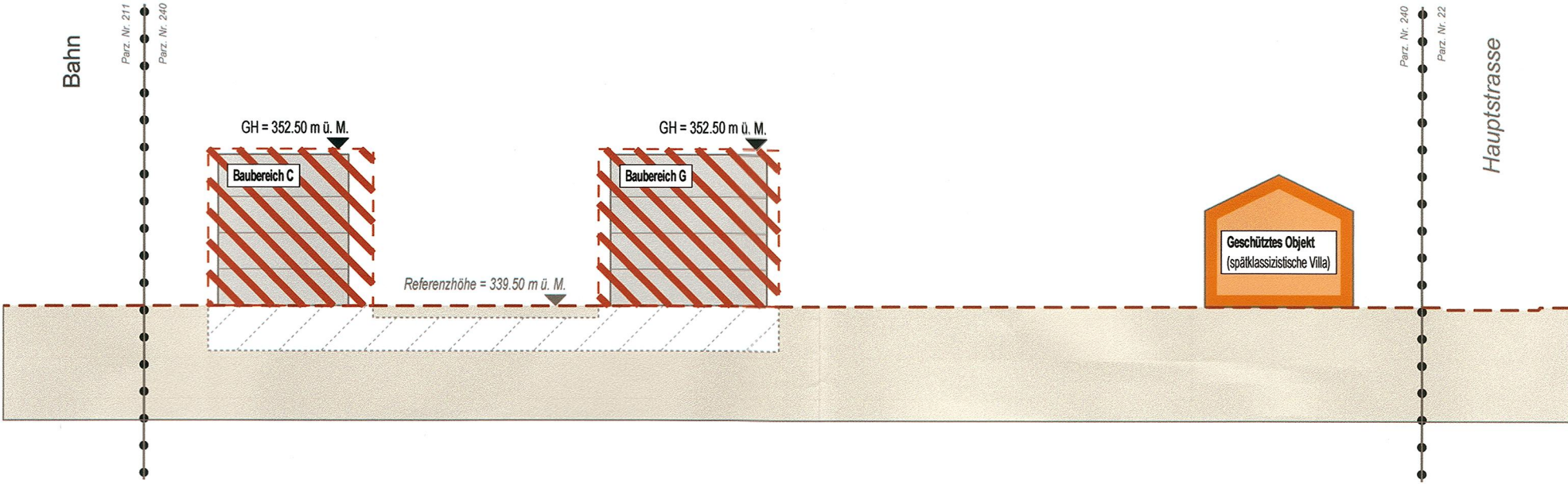
Plaf:	S:\Projekte\Lausen\37463_Entwicklung_Areal_Scholer\04_Plane\37463_Pla01_QP_Plan_r\Genehmigung 2d	Planformat:	630 x 594 mm
GB-Grundlage:	Geodaten des Kantons Basel-Landschaft (Bezug via geoshop, Stand Nachführung 01.10.2018) / LV95	Ausdruck:	13-08-2020

Situation

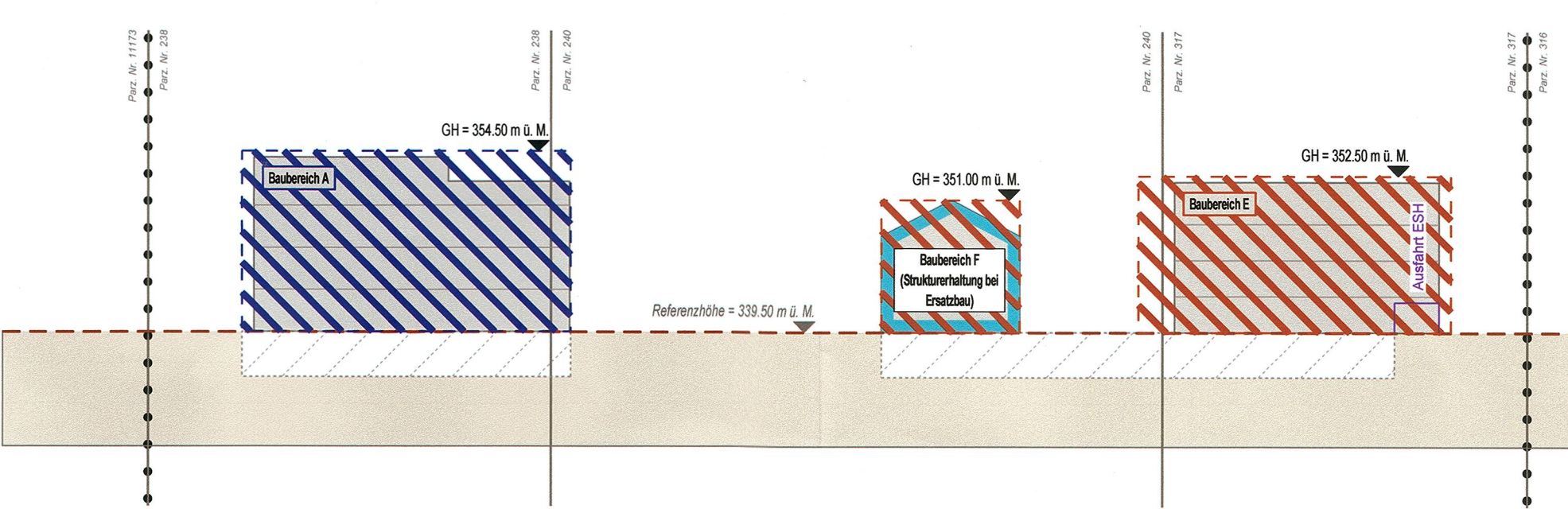


Schnitte

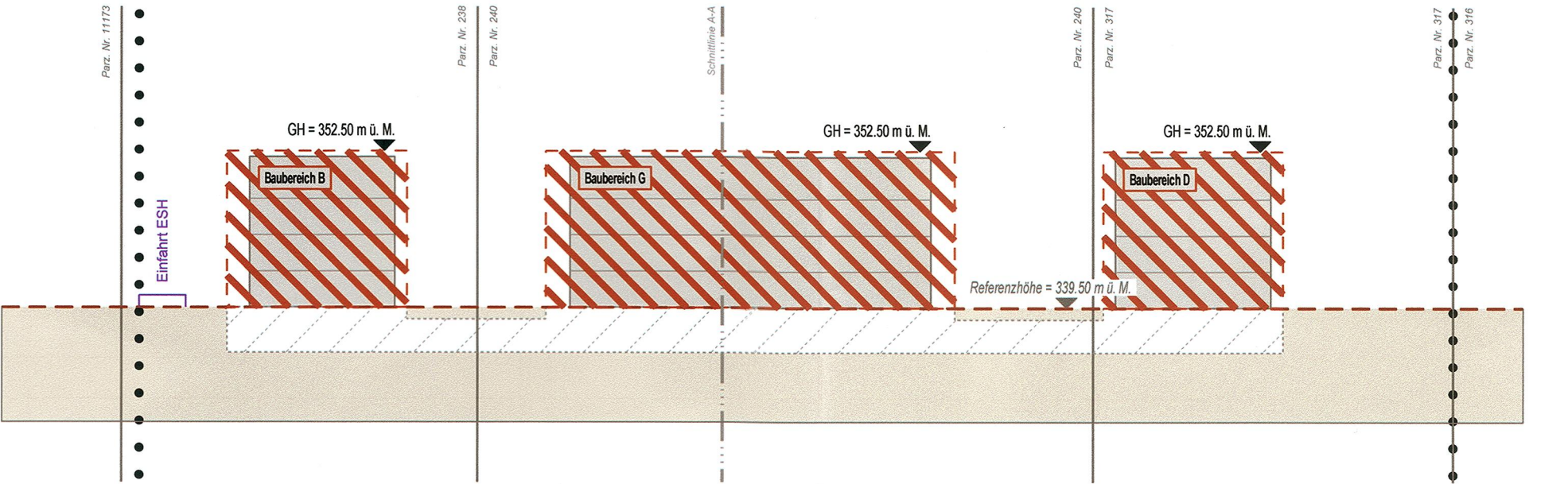
A-A



B-B



C-C



Legende

Verbindlicher Planinhalt

- Quartierplan-Perimeter
- Geschütztes Objekt (spätklassizistische Villa)
- Strukturerhaltung bei Ersatzbau
- Baubereich für Hauptbauten (Wohnen)
- Baubereich für Hauptbauten (Alterszentrum)
- Baubereichsangaben (Nummerierung, Geschossigkeit, Bruttogeschossfläche, Gebäudehöhe und Zulässigkeit von betreutem Wohnen gemäss § 29 und § 32 des kantonalen Altersbetreuungs- und Pflegegesetzes)
- Baubereich für Nebenbaute (Zufahrtsrampe Einstellhalle)
- Erschliessungsflächen mit Zugang Baubereich
- Bereich für Grün- und Freiraum
- Bereich für Gartenanlage
- Erhaltung bestehende Gartenanlage mit Vierungsteilung
- Bereich für Aussenraum Alterszentrum
- Bereich für Vorplatz
- Bereich Ein-/ Ausfahrt Einstellhalle
- Rampe Ein-/Ausfahrt Einstellhalle (mit Festlegung Zu- und Wegfahrtsregime)
- Lärmschutzelement (Höhe = 3.0 m)
- Bereich für Spiel- und Aufenthaltsnutzung
- Fusswege (genaue Lage offen)
- Störfallbereich (Bahnlinie)

Orientierender Planinhalt

- Unterirdische Bauten (ein- oder mehrgeschossig)
- Arealzufahrt über Parzelle Nr. 1173
- Abtretung zu Gunsten Parzelle Nr. 1173
- Bauten ausserhalb Quartierplan-Perimeter
- Strassen- und Trottoirflächen
- Bahnareal
- Lärmschutzwand (bestehend, entlang Bahnlinie)



EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

37/ QR/ 12/ 0

Quartierplanung "Scholer-Areal"

Quartierplan-Reglement

stehe Erwägungen RRB

Impressum

Bearbeitung



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

www.stierli-ruggli.ch

Ralph Christen, Claudius Neukomm, Julia Wetter

Version

37463_Reg01_QP-Regl_rrGenehmigung.docx

Inhaltsverzeichnis

	Erlass	1
§ 1	Zweck, Ziele und Geltungsbereich der Quartierplanung	1
§ 2	Art und Mass der Nutzung	1
§ 3	Bebauung	3
§ 4	Freiraumbereich (Nutzung und Gestaltung)	5
§ 5	Erschliessung und Parkierung	6
§ 6	Realisierung	8
§ 7	Rahmenbedingungen durch Nutzung auf Parzelle Nr. 1173	8
§ 8	Ausnahmen und Abweichungen	8
§ 9	Schlussbestimmungen	8
	Beschlüsse und Genehmigung	9

Anhang 1	Richtungsweisende Konzeption der Aussenraumgestaltung (Freiraumbereich gemäss Quartierplan)	
----------	---	--

Erlass

Die Gemeinde Lausen erlässt, gestützt auf §§ 2-7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, die Quartierplanung "Scholer-Areal". Diese Quartierplan-Vorschriften bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500).

§ 1 Zweck, Ziele und Geltungsbereich der Quartierplanung

<i>Zweck</i>	1 Die Quartierplanung "Scholer-Areal" bezweckt eine geordnete und haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung unter Beachtung der Zielsetzungen nach § 1 Abs. 2 Quartierplan-Reglement gewährleisten.
<i>Ziele</i>	2 Mit dem Erlass der Quartierplanung "Scholer-Areal" werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt: a. Sicherstellung einer optimalen Bebauung des Areals im Bereich zwischen Bahnlinie und Hauptstrasse, sowie den östlich und westlich liegenden Nutzungen im Hinblick auf Lage, Orientierung und Umgebung; b. Sicherstellung einer Wohnüberbauung mit einem Anteil an betreutem Wohnen gemäss § 29 und § 32 des kantonalen Altersbetreuungs- und Pflegegesetzes sowie einem Alterszentrum; c. Sicherstellung eines grosszügigen, zusammenhängenden Freiraums mit hohem Grünflächenanteil sowie einer Aussenraumgestaltung mit hoher Aufenthalts- und Gestaltungsqualität; d. Sicherstellung einer hohen Biodiversität; e. Erhalt des Ensemblecharakters mit geschützter Villa, Gartenanlage und Ergänzungsbaute; f. Parkierung der Wohnnutzung in einer unterirdischen Einstellhalle.
<i>Geltungsbereich</i>	3 Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Plan-elemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

§ 2 Art und Mass der Nutzung

<i>Nutzungsart und Lärmempfindlichkeitsstufe</i>	1 Für das Quartierplan-Areal gilt die Wohn- und Geschäftsnutzung gemäss § 21 Abs. 2 RBG und aufgrund der Lärmvorbelastung die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 Abs. 1 lit. b LSV. Die Nutzungsart wird wie folgt konkretisiert: a. Geschütztes Objekt (Villa): Wohn- und Geschäftsnutzung sowie Nutzungen im Zusammenhang mit dem Alterszentrum b. Baubereich A: Alterszentrum mit maximal 40 Pflegeplätzen inkl. Demenzgarten, Restaurant und Mehrzweckraum) und betreutem Wohnen gemäss § 29 und § 32 des kantonalen Altersbetreuungs- und Pflegegesetzes c. Baubereich B - H: Wohnnutzung, Dienstleistungsnutzungen im Zusammenhang mit dem Alterszentrum sowie Büros und Praxen
--	--

Die Zulässigkeit von betreutem Wohnen gemäss § 29 und § 32 des kantonalen Altersbetreuungs- und Pflegegesetzes für die Baubereiche mit Wohnnutzung ist wie folgt festgelegt:

- a. Baubereich B: zwingend (vollständig dafür vorbehalten)
- b. Baubereich F, G und Villa: zulässig (möglich)
- c. Baubereiche C, D und E: nicht zulässig

Beim Baubereich F ist im Erdgeschoss ein Gemeinschaftsraum zu erstellen, welcher der Bewohnerschaft sowie dem Alterszentrum der Quartierplan-Überbauung zur Verfügung steht.

Definition der baulichen Nutzung

- 2 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) gilt die Summe aller dem Wohnen, Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet. Bei den Nebenbauten gilt der äussere Gebäudeumriss als Nutzfläche.

Nicht anrechenbare Flächen und Bauteile

- 3 Zur BGF werden nicht angerechnet:
- a. Räume, sofern sie nicht als Wohn- und Arbeitsräume verwendbar sind;
 - b. Heiz-, Tankräume, Räume für Energiespeicher, Waschküchen und Trockenräume sowie Schutzräume und dergleichen;
 - c. Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage, Installationsräume, sowie Räume für weitere haustechnische Anlagen und Haustechnikschächte;
 - d. Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume enthält;
 - e. Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen sowie überdeckte, mindestens einseitig offene Balkone, Dachterrassen oder Gartensitzplätze;
 - f. Mehrbreite von Laubengängen, welche über 1.20 m Breite hinausgeht;
 - g. Allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienenden Einstellräume für Motorfahrzeuge, Abstellräume für Velos, Kinderwagen sowie Gemeinschaftsräume;
 - h. die Überdachung von Einstellhallenrampen und Räume im Erdgeschoss, die der Erschliessung der Einstellhalle dienen;
 - i. Unbeheizte Wintergärten von maximal 15 m² pro Wohneinheit, welche mit Isolierglas verglast sind.

Nutzungsmass Hauptbauten

- 4 Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) für das gesamte Quartierplan-Areal beträgt 12'700 m². Für die einzelnen Baubereiche sind folgende maximale Bruttogeschossflächen zulässig:

- Baubereich A: 2'850 m²
- Baubereich B: 1'195 m²
- Baubereich C: 4'030 m²
- Baubereich D: 1'485 m²
- Baubereich E: 935 m²
- Baubereich F: 515 m²
- Baubereich G: 1'290 m²
- Bestandgebäude: 400 m²

Zwischen den Baubereichen ist ein Nutzungstransfer von der festgelegten Bruttogeschossfläche von maximal 10 % zulässig.

*Nutzungsmass
Nebenbauten*

- ⁵ Als Nebenbauten gelten unbeheizte Bauten wie Velounterstände, Einstellbauten, überdachte Sitzplätze, überdachte Einstellhallen-Rampen u. dgl. Das Nutzungsmass für den im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierten Baubereich für eine überdachte Einstellhallen-Rampe beträgt 100 m² und für weitere Nebenbauten insgesamt 200 m².

§ 3 Bebauung

Hauptbauten

- ¹ Hauptbauten dürfen nur in den im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) dafür definierten Baubereichen erstellt werden. Die Baubereiche begrenzen Grundfläche, Höhe und Geschossigkeit sowie Nutzungsmass der Hauptbauten.

Nebenbauten

- ² Im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) ist für die überdachte Zufahrt ein Baubereich für eine Nebenbaute festgelegt. Diese Nebenbaute ist mit begrüntem Flachdach zu erstellen und umfasst auch das Lärmschutzelement nach § 4 Abs. 7 Quartierplan-Reglement. Weitere Nebenbauten können unter Berücksichtigung der gesetzlichen Abstände und Abstandslinien erstellt werden. Art und Umfang richtet sich nach den Quartierbedürfnissen.

*Messweise
Gebäudehöhen*

- ³ Die Definition der Gebäudehöhe der Hauptbauten erfolgt mittels Angabe in Meter über Meer (m ü. M.) und wird im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) für die einzelnen Baubereiche festgelegt. Die Gebäudehöhe der Hauptbauten wird bis Oberkante des fertigen Dachrandes gemessen.

Nebenbauten sind maximal eingeschossig und dürfen eine Gebäudehöhe von 3.5 m nicht überschreiten. Gemessen wird ab dem höchsten Punkt des gestalteten Terrains bis Oberkante des fertigen Daches bzw. Dachrandes.

Energiestandard

- ⁴ Die Bauten sind nach der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Anforderung an die Minergie-Kennzahl (MKZ) für Minergie zu realisieren. Die gesetzlichen Anforderungen sind mindestens einzuhalten.

Lärmschutz

- ⁵ Beim Baubereich C sind bei lärmempfindlichen Räumen mit Fenster auf der Ost-, Süd- und Westfassade ausschliesslich festverglaste Fenster ohne Öffnungsmechanik zulässig.

Störfall

- ⁶ Zur Sicherstellung der Störfallvorsorge sind folgende Massnahmen umzusetzen:
- a. Der Bereich Grün- und Freiraum zwischen dem Baubereich C und der südlichen Begrenzung des Quartierplan-Areals darf in der gesamten Ausdehnung nicht als versiegelter Bereich ausgebildet werden. In diesem Bereich sowie auf der westlichen Seite zum Baubereich C dürfen keine Spiel- und Aufenthaltsnutzungen angeordnet werden.
 - b. Die Einfahrt der Einstellhalle ist auf der Gefahrenquelle abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
 - c. Beim Baubereich C:
 - sind die Ost-, Süd und Westfassade mit nicht brennbaren Fassadenmaterialien auszubilden.
 - sind Mauern aus Stahlbeton (Armierung) möglich, wobei die Armierung eine minimale Einbettung von 2.7 cm aufweisen muss.
 - sind Fenstern mit einer feste Doppelverglasung EI30 und Rahmen EI30 (oder gleichwertig) auf der Ost-, Süd und Westfassade anzubringen.
 - sind Balkone und Gebäudezugänge nur auf der Gefahrenquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig.
 - ist die Aussenluftzufuhr auf der Gefahrenquelle abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

- d. Beim Baubereich B dürfen Balkone nicht auf der Ostfassade angeordnet werden.
- e. Die Gebäudezugänge der übrigen Neubauten dürfen nur dann zur Gefahrenquelle zugewandte Gebäudeseite angeordnet werden, wenn das Gebäude gemäss Baubereich C als geschlossener Längsbau und mit vorgegebener Geschossigkeit erstellt wurde.
- f. Die Nutzung des Baubereichs A als Alterszentrum mit Pflegeplätzen inkl. Demenzgarten, Restaurant und Mehrzweckraum) ist zulässig, wenn die Bauten in den Baubereichen C, B und G erstellt wurden oder gleichzeitig mit der Realisierung des Baubereichs A miterstellt werden.
- g. Bei der Erstellung des Evakuationskonzeptes für das Alterszentrum sind mögliche Störfallereignisse zu berücksichtigen (priorisierte horizontale Evakuation der Bewohner in exponierten Zimmern)

*Städtebauliche
Einpassung*

- 7 Die Bebauung ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so zu gestalten, dass eine gute Einpassung in die Umgebung gewährleistet ist.

Spätere Sanierungen und Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- bzw. angebaute Gebäudeteile sowie auch Elemente nach § 3 Abs. 13 dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen.

Gestaltungsbeirat

- 8 Die Umsetzung des Quartierplans wird durch einen Gestaltungsbeirat begleitet, der die gestalterische Qualität des Projekts vor der Eingabe des Baugesuchs prüft. Der Beirat setzt sich aus Vertretern der Gemeinde, des Bauherrn/Investors sowie jeweils einer qualifizierten Fachperson von Architektur und Landschaftsarchitektur zusammen.

*Grundlagen Beurteilung
durch Gemeinderat*

- 9 Zur Beurteilung der Gestaltungswirkung der geplanten Bauten wird der Gemeinderat im Rahmen des Baugesuchsverfahrens beim Bauinspektorat die Einreichung notwendiger Grundlagen beantragen, wie z.B. ein Material- und Farbkonzept oder eine Bemusterung.

Staffelung Baubereich

- 10 Der Baubereich C ist zusammen so auszubilden, dass bei der Gesamtrealisierung der Baukörper auf beiden Längsfassaden zweimal ein vertikal durchgehender Gebäudeversatz aufweist. Der Baubereich C ist auch in der Höhe gestaffelt mit einem Versatz von zweimal 0.5 m auszubilden.

Dachgestaltung

- 11 Die Dachflächen der Baubereiche, mit Ausnahme Baubereich F sind als Flachdächer auszubilden. Sie sind extensiv zu begrünen und/oder für Installationen zur Energiegewinnung zu nutzen. Bei Nebengebäuden ist die Dachform grundsätzlich frei, hat jedoch bei solchen derselben Art einheitlich zu sein.

*Technische Einrichtungen
auf Dachflächen*

- 12 Technisch bedingte Einrichtungen wie Entlüftungsbauteile, Lüftungsanlagen, Liftüberbauten, Oblichter u. dgl. können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Liftüberbauten müssen mindestens um das Mass ihrer Überhöhung von der Fassadenflucht zurückversetzt angeordnet werden.

Auf den Dachflächen platzierte Lüftungs- und Klimaanlage oder anderweitige technische Aggregate sind in ihrer Höhe zu umwandeln. Die Materialisierung der Umwandlung muss sich gegenüber dem Gebäude unterordnen.

*Sonnen-, Witterungs- und
Sichtschutzelemente sowie
Vogelschutz*

- 13 Die Gestaltung von Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelementen (Sitzplatz-Überdachungen, Vordächer, Markisen, Verglasungen, Trennelemente u. dgl.) muss innerhalb eines Baukörpers aufeinander abgestimmt erfolgen. Glasfassaden und verglaste Bauteile sind vogelsicher zu gestalten.

- | | |
|---|---|
| <i>Entsorgung</i> | 14 Im Baubereich B im nördlichen Gebäudeteil ist ein Raum zur Unterbringung der Entsorgung der Quartierplan-Überbauung einzurichten und mit entsprechenden Entsorgungseinrichtungen auszustatten. |
| <i>Geschützte Villa</i> | 15 Die spätklassizistische Villa gilt als Schutzobjekt. Sie ist vor Zerfall zu schützen und darf nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen und Unterhaltsarbeiten sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen. Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen. |
| <i>Strukturerhaltung bei Ersatzbau (Baubereich F)</i> | 16 Das bestehende Ökonomiegebäude mit Wohnanbau (Baubereich F) darf ersetzt werden. Bei einem Ersatzbau sind die typologischen Hauptelemente (Lage, Ausrichtung, Dachgestaltung und Geschossigkeit) sowie der eingeschossige Anbau auf der Ostseite richtungsweisend beizubehalten. |

§ 4 Freiraumbereich (Nutzung und Gestaltung)

- | | |
|--|---|
| <i>Typologie Nutzung und Gestaltung</i> | 1 Für die Typologie der Nutzung und Gestaltung des Freiraumbereichs ist die Darstellung im Anhang 1 richtungsweisend. |
| <i>Grundsätze</i> | <p>2 Für die Gestaltung und Nutzung des Freiraumbereichs gelten folgende Grundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Die Gliederung und Nutzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan konzeptionell vorgegeben. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird; b. Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Eine Bepflanzung mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, ist nicht zulässig. Die Bepflanzung sowie eine allfällige extensive Dachbegrünung sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen; c. An geeigneten Standorten sind raumwirksame hochstämmige Solitäräume oder markante Baumgruppen zu pflanzen. Bei Baumpflanzungen über unterirdischen Bauten ist eine der Baumart entsprechende Überdeckung zu gewährleisten. Für Anzahl und Verteilung von Baumpflanzungen gilt der Anhang 1 als richtungsweisend. d. Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden; e. Wege und Platzflächen sind soweit technisch möglich und sinnvoll mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten; f. Die Aussenraumbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu beschränken und Lichtkegel sind nach oben abzuschirmen; g. Im definierten Lagebereich sind Einrichtungen für Spiel- und Aufenthaltsnutzungen zu erstellen; h. Nebenbauten sowie Entsorgungseinrichtungen (z. B. Abfallsammelstelle) müssen an zweckmässigen Standorten platziert werden. |
| <i>Bereich für Grün- und Freiflächen</i> | 3 Der Bereich für Grün- und Freiflächen ist mit verschiedenen Pflanzungselementen (Grünflächen, Einzelbäumen, Baumgruppen, Sträuchern u. dgl.) sowie einer Terrainmodellierung strukturreich zu gestalten. Er dient auch als Aufenthalts- und Spielbereich für die Bewohnerschaft und Nutzer der Quartierplan-Überbauung. |

- | | | |
|---|----|--|
| <i>Bereiche für Spiel- und Aufenthaltsnutzungen</i> | 4 | <p>In den im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierten Bereichen für Spiel- und Aufenthaltsnutzungen sind dementsprechende Einrichtungen zu realisieren. In Ergänzung dazu können an weiteren Standorten Spiel- und Aufenthaltsnutzungen erstellt werden.</p> <p>Ausgestaltung und Ausstattung sowie der Umfang der Spiel- und Aufenthaltsnutzungen sind in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches zu konkretisieren. Bei veränderten Bedürfnissen können Einrichtungen der Spiel- und Aufenthaltsnutzungen in Absprache mit dem Gemeinderat angepasst werden.</p> |
| <i>Bereich für Gartenanlage</i> | 5 | <p>Der Bereich für die Gartenanlage dient allen Bewohnern als gemeinschaftlich genutzter Aufenthaltsbereich. Die bestehende Gartenanlage ist als Bestandteil des baulichen Ensembles in der Grundstruktur mit vorhandener Vierungsteilung zu erhalten. Die Gartenanlage inkl. der bestehenden Gartenanlage muss eine Fläche von mindestens 400 m² aufweisen.</p> |
| <i>Bereich für Aussenraum Alterszentrum</i> | 6 | <p>Zwischen dem Baubereich A und der Gartenanlage ist ein gestalteter Aussenbereich in Form einer Terrasse mit Aussensitzplätzen für den Aufenthalt für die Bewohner des Alterszentrums zu erstellen. Er dient nicht der Erschliessung des Alterszentrums.</p> |
| <i>Lärmschutzelement</i> | 7 | <p>Entlang der östlichen Rampenanlage ist mit der Realisierung der Überbauung ein Lärmschutzelement mit einer Höhe von 3.0 m mit vorwiegend transparenter Gestaltungswirkung zu erstellen.</p> |
| <i>Terraingestaltung</i> | 8 | <p>Das Terrain ist so zu gestalten, dass es dem Charakter einer Wohnüberbauung entspricht und dass die im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierten Aussenraumfunktionen gewährleistet sind. Abgrabungen und Aufschüttungen sind zurückhaltend anzuwenden. Sickerbauwerke sind in die Terraingestaltung zu integrieren.</p> |
| <i>Ökologie</i> | 9 | <p>Für mindestens 15 % der Arealfläche sind ökologische Massnahmen zu realisieren. Als ökologische Massnahmen gelten:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. naturnahe gestaltete Flächen wie z.B. Ruderalflächen, artenreiche Blumenwiesen, Hecken, Sträucher, Stauden, Trockenmauern zu 100 % b. artenreiche Flachdachbegrünungen zu 50 % c. kronenbildende Bäume zu 10 m² pro Baum |
| <i>Nachweis zur Aussenraumgestaltung</i> | 10 | <p>Die Konkretisierung der Aussenraumgestaltung erfolgt in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuchs. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplanung zur Aussenraumgestaltung eingehalten werden.</p> |
| <i>Nachweisinhalt</i> | 11 | <p>Der Nachweis zur Aussenraumgestaltung beinhaltet bzw. stellt dar:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Bestehendes und neu gestaltetes Terrain; b. Lage, Dimensionierung und Materialisierung aller geplanten baulichen Elemente und Anlagen im Aussenraum (Erschliessungs- und Platzflächen, Aufenthaltsflächen mit den entsprechenden Einrichtungen, Nebenbauten sowie Entsorgungseinrichtungen u. dgl.); c. Gestaltung und Art der Bepflanzungen im Aussenraum; d. Angaben zum Bodenaufbau sowie zur Oberflächenentwässerung. |

§ 5 Erschliessung und Parkierung

- | | | |
|--|---|--|
| <i>Arealerschliessung und arealinterne Erschliessung</i> | 1 | <p>Die Arealerschliessung für den motorisierten Individualverkehr sowie arealinterne Erschliessung erfolgt über die im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierten Erschliessungsfestlegungen. Dabei gilt folgendes Fahrregime:</p> |
|--|---|--|

- a. Arealzufahrt erfolgt im Osten über die angrenzende Arealerschliessung der Parzelle 1173. Für betriebliche Warenanlieferungen des Alterszentrums sowie für Ausnahmefahrten sind auch Wegfahrten über die östliche Arealzufahrt zulässig.
 - b. Die Arealwegfahrt erfolgt im nordwestlichen Bereich mit direktem Anschluss an die Hauptstrasse.
 - c. Die Durchfahrt erfolgt über die unterirdische Einstellhalle.
- Rampen Einstellhalle* 2 Der Baubereich für eine Nebenbaute ist für die Rampe der Einstellhalleneinfahrt vorbehalten, welche zu überdachen ist. Die Rampe der Einstellhallenausfahrt ist im Baubereich E zu integrieren.
- Erschliessungsflächen* 3 Die Erschliessungsflächen dienen dem Zugang zu den Bauten sowie für die Zufahrt im Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.). Die Erschliessungsflächen sind mit einem Hartbelag auszustatten.
- Anforderung Feuerwehr* 4 Die dafür erforderlichen Erschliessungsanlagen sind so anzulegen, dass sie den Anforderungen der Feuerwehr, gemäss der zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen, entsprechen.
- Bereich für Vorplatz* 5 Der Bereich für Vorplatz ist beim Alterszentrum als Servicezone (Anlieferung, Vorfahrt u. dgl.) sowie als Behindertenbesucher-Parkplätze und bei der geschützten Villa für Besucher-Parkplätze der Dienstleistungs- und/oder Wohnnutzung im Villengebäude vorbehalten.
- Fusswege* 6 Die Fusswege dienen der Durchwegung des Areals. Sie sind barrierefrei und zusammen mit der Realisierung der Aussenraumgestaltung zu erstellen. In Ergänzung zu den Planfestlegungen sind weitere Fusswege zulässig.
- Parkierung* 7
 - a. Die Parkierung für Motorfahrzeuge erfolgt unterirdisch in einer Sammelparkierungsanlage mit im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) verorteten separaten Zu- und Wegfahrten. Die Lage der Zu- und Wegfahrt mit dazugehörenden Rampenanlagen.
 - b. Die Besucherparkplätze für das Alterszentrum sowie für die Wohnnutzung sind, mit Ausnahme der Besucherparkplätze für das Villengebäude in der unterirdischen Sammelparkierungsanlage anzuordnen. Für das Villengebäude sind Besucherparkplätze im Bereich für Vorplatz vorzusehen.
 - c. Besucherparkplätze in der unterirdischen Sammelparkierungsanlage sind so anzuordnen, dass diese – über ein Zulassungssystem geregelt – dauernd zugänglich sind. Besucherparkplätze dürfen weder fest vermietet oder verkauft noch dauernd belegt werden. Die Zugänglichkeit der Besucherparkplätze ist dauernd zu gewährleisten.
 - d. Für die Ermittlung des Mindestbedarfs der Anzahl Stamm-Parkplätze kommt für Alterswohnungen ein Reduktionsfaktor von 0.8 Stamm-PP/Whg zur Anwendung.
 - e. Pro Wohnung sind für Velos und Mofas 2 wettergeschützte Stammabstellplätze und 0.3 Besucherabstellplätze ohne zwingenden Wetterschutz zu erstellen. Sie sind an gut erreichbarer Lage in der Nähe der Erschliessungskerne der Gebäude vorzusehen. Der Bedarf für Veloabstellplätze ist für sämtliche Nutzungen gemäss kantonaler Wegleitung ohne Reduktionen bereitzustellen.

§ 6 Realisierung

- | | |
|---------------------------------|--|
| <i>Erstellung und Unterhalt</i> | 1 Alle Erschliessungs- und Parkierungsanlagen, Aussenraumflächen, -einrichtungen sowie Bepflanzungen innerhalb des Quartierplan-Perimeters sind durch die Grundeigentümerschaft, resp. Berechtigten zu erstellen und zu unterhalten. |
| <i>Etap pierung</i> | 2 Bei einer baulichen Realisierung in Etappen sind die dazugehörenden Anlagen und Einrichtungen wie Zufahrten, Wege, Einrichtungen für Aufenthaltsnutzungen, Ver- und Entsorgungsanlagen usw. so auszulegen, dass der Bedarf der jeweiligen Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt. |
| <i>Parzellenmutationen</i> | 3 Parzellenmutationen sind zulässig, sofern Zielsetzung, Verwirklichung und Funktionalität der Quartierplanung gewährleistet bleiben. |

§ 7 Rahmenbedingungen durch Nutzung auf Parzelle Nr. 1173

Der Parzelle Nr. 1173 wird gemäss Ziffer 3.2 des Quartierplan-Vertrags ein Immissionsrecht erteilt.

§ 8 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 der Quartierplanung gemäss § 1 Quartierplan-Reglement 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 zur Quartierplanung erfolgen. |

§ 9 Schlussbestimmungen

- | | |
|---------------------------------|---|
| <i>Überwachung des Vollzugs</i> | 1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten. |
| <i>Inkrafttreten</i> | 2 Die Quartierplanung "Scholer-Areal" tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Mit der Inkraftsetzung werden die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung aufgehoben. |

Beschlüsse und Genehmigung**GEMEINDE**

Beschluss des Gemeinderates:	18. Februar 2020
Beschluss der Gemeindeversammlung:	17. Juni 2020
Referendumsfrist:	18. Juni 2020 bis 17. Juli 2020
Urnenabstimmung:	--
Publikation der Auflage im Amtsblatt:	Nr. 26 vom 25. Juni 2020
Auflagefrist:	25. Juni 2020 bis 24. Juli 2020

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:



Peter Aerni

Der Gemeindeverwalter:



Thomas von Arx

KANTON

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 2021-13 vom 05. Jan. 2021

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 1 vom 07. Jan. 2021

Die Landschreiberin:

Die Landschreiberin:



Elisabeth Heer Dietrich

Anhang 1

Richtungsweisende Konzeption der Aussenraumgestaltung (Freiraumbereich gemäss Quartierplan),

Stand: 29. Januar 2020, Otto.Partner.AG in Zusammenarbeit mit pg landschaften GmbH



