

QUARTIERPLAN 'ZUM WEISSEN SEGEL'

Exemplar 6/ QP/ 7/0
 Amt für Orts- und Regionalplanung 6/ ZP/ 2/3
ANHANG 2

MÖGLICHE BEBAUUNG SITUATION

1: 500

DAT 10.1.95

FORM 60/105

FL VISCHER + G. WEBER + PARTNER ARCHITEKTEN SIA BASEL

LEGENDE

..... QP PERIMETER ○ GESCHÜTZTE BÄUME

— PARZELLENGRENZEN VOR LANDUMLEGUNG

--- BAU- UND BAUBEGRENZUNGSLINIEN

○ BEREICHSABGRENZUNG VOM GEMEINDERAT
 NACH VORLIEGEN
 DES DEFINITIVEN
 STRASSENPROJEKTES
 RECHTSKRÄFTIG ZU
 GENEHMIGEN

— STRASSENLINIEN

350 HÖHENKURVEN VORBEHÄLTICH GE-
 NAUE HÖHENAUFNAH-
 ME IM GELÄNDE

PRIVATRECHTLICHE BAU-
 BESCHRÄNKUNGEN 1984

▨ MÖGLICHE BEBAUUNG

— MÖGLICHE PARZELLIERUNG

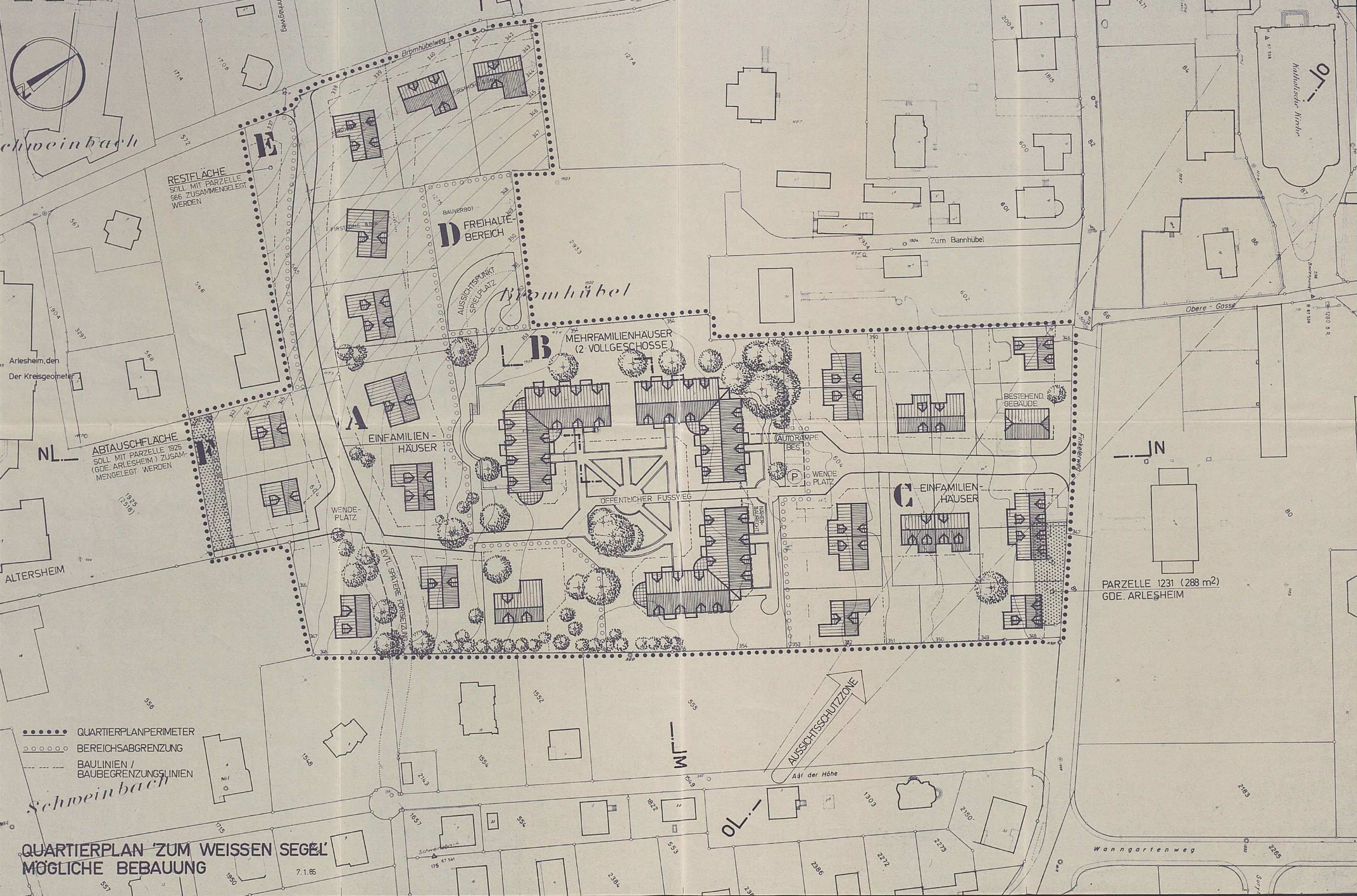
ML... SCHNITTACHSEN (VGL. PLAN ANHANG 3)

INFORMATIV

ILLUSTRATIV

Gemeinde Arlesheim Situationsplan
 Plan 1,8,9
 Massstab 1:1500

0 5 10 15 20 25 50m



QUARTIERPLAN 'ZUM WEISSEN SEGEL'
 MÖGLICHE BEBAUUNG

..... QUARTIERPLANPERIMETER
 ○ BEREICHSABGRENZUNG
 --- BAULINIEN /
 BAUBEGRENZUNGSLINIEN

QUARTIERPLAN 'ZUM WEISSEN SEGEL'

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

6/ QP/ 7/0
6/ ZP/ 2/3

ANHANG 3

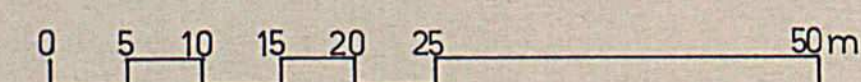
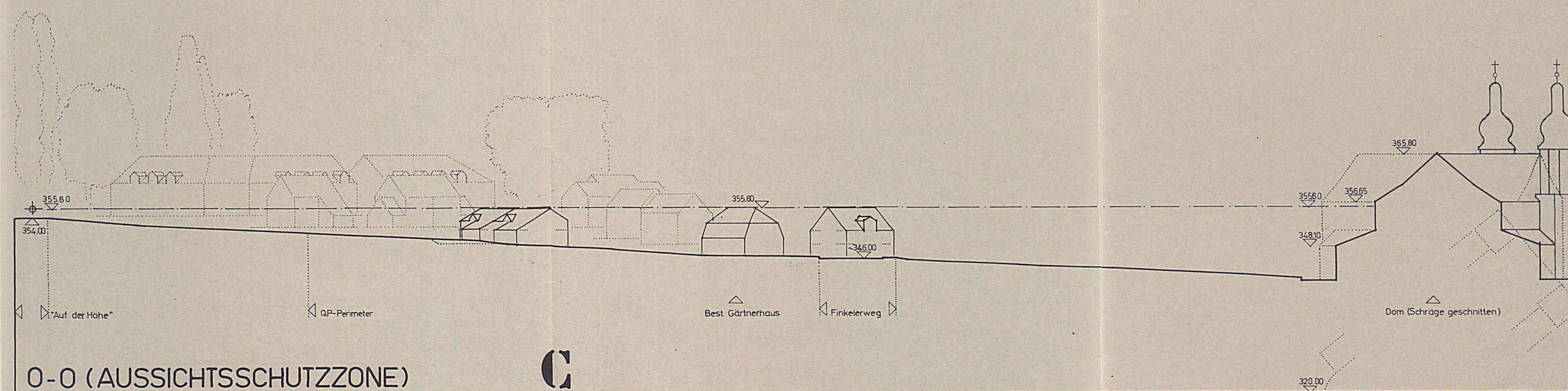
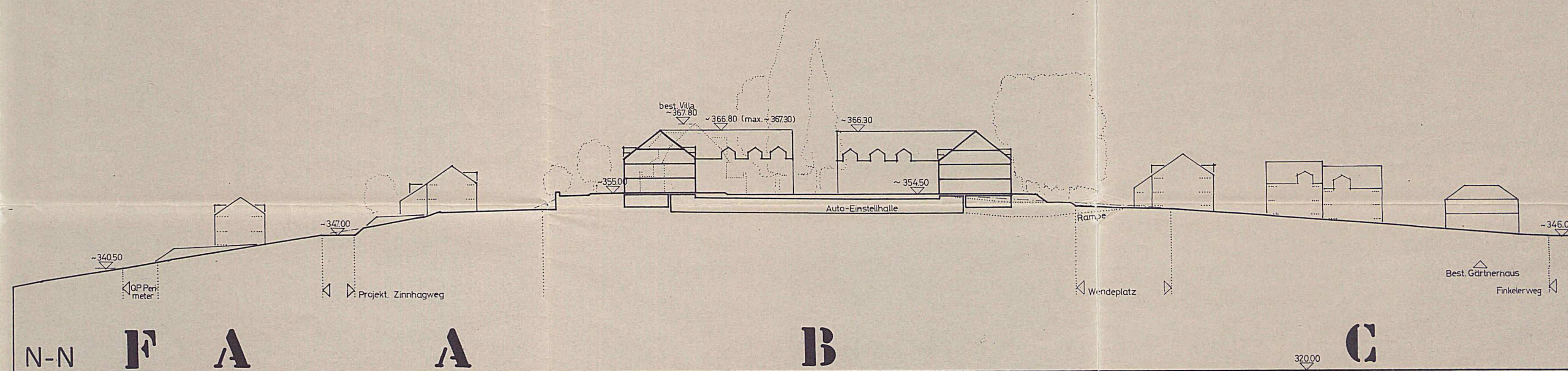
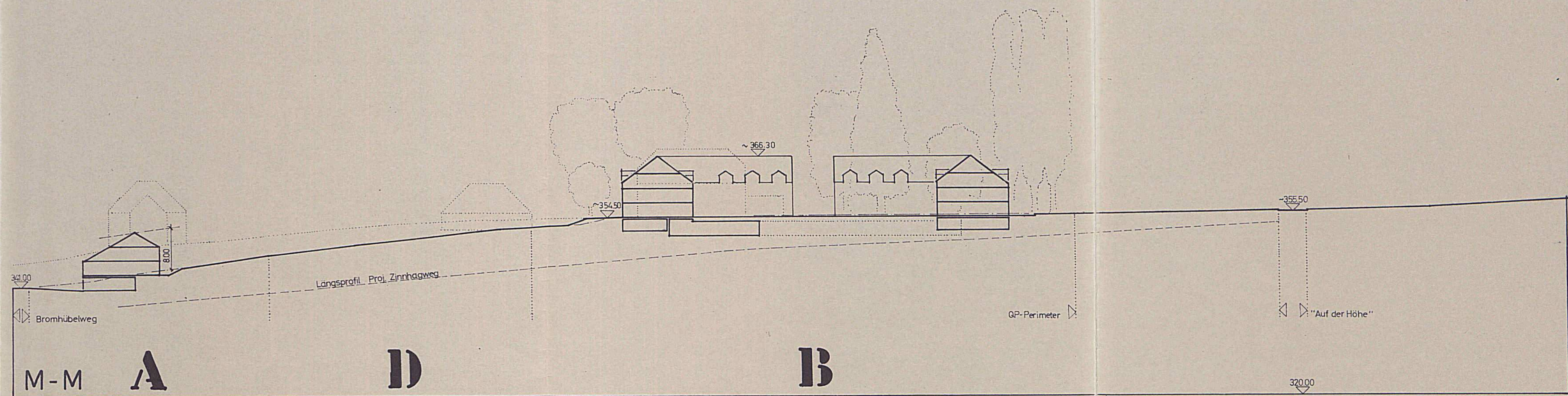
MÖGLICHE BEBAUUNG PROFILE 1:500

DAT. 10.1.85

FORM. 60/81

FL. VISCHER + G. WEBER + PARTNER

ARCHITEKTEN SIA BASEL



KOORDINATEN DER BAULINIEN-DEFINITIONEN			
1.	613 569.80	259 008.74	NACH ANGABEN VON :
2.	613 620.27	259 863.34	ROHNER INGENIEURBÜRO AG
3.	613 707.82	259 845.59	ARELSHEIM 712.84
4.	613 749.20	259 802.17	
5.	613 688.56	259 849.59	
6.	613 703.24	259 866.49	
7.	613 701.00	259 867.97	
8.	613 714.37	259 888.37	
9.	613 687.16	259 864.48	
10.	613 752.20	259 969.50	
11.	613 757.90	259 978.15	
12.	613 780.75	260 006.95	
13.	613 790.15	260 020.25	
AUSICHTSSCHUTTZZONE			
14.	613 807.41	259 898.52	AZIMUT AB = 375.67° (NEUGRAD)
15.	613 814.29	259 907.27	AZIMUT CD = 386.97° (NEUGRAD)

GEMEINDE ARLESHEIM

QUARTIERPLAN 'ZUM WEISSEN SEGEL'

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

6/ QP/ 7/0
6/ ZP/ 2/3

TEILPLAN 2
1:500

-LANDUMLEGUNG
-LANDABTRETUNGEN
-STRASSENLINIEN

DAT. 10.1.85
FORM. 60/105

FL. VISCHER + G. WEBER + PARTNER
ARCHITEKTEN SIA BASEL

BESCHLÜSSE

GEMEINDERAT
GEMEINDEKOMMISSION
GEMEINDEVERSAMMLUNG
DER GEMEINDEPRÄSIDENT
DER GEMEINDEVERWALTER
PUBLIKATION D. PLANAUFLAGE AMTSBLATT NR. 10 VOM 23.85
PLANAUFLAGE VOM 11.385 BIS 9.4.85
VOM REGIERUNGSRAT DES KANTONS BASEL-LANDSCHAFT
GENEHMIGT MIT BESCHLUSS NR. 1176 VOM 14. Mai 1985
DER LANDSCHREIBER
PUBLIKATION D. REG.R.BESCHL. AMTSBLATT NR. 21 VOM 23.5.85

15.1.1985
28.1.1985
13.2.1985
W. A. Schenker
Hein
10
21

LEGENDE

..... QP PERIMETER

—+— GESCHÜTZTE BÄUME

—+— PARZELLENGRENZEN VOR LANDUMLEGUNG

I LANDABTRETUNG FÖFF STRASSEN U. WEGE

..... BEREICHSABGRENZUNG

— STRASSENLINIEN

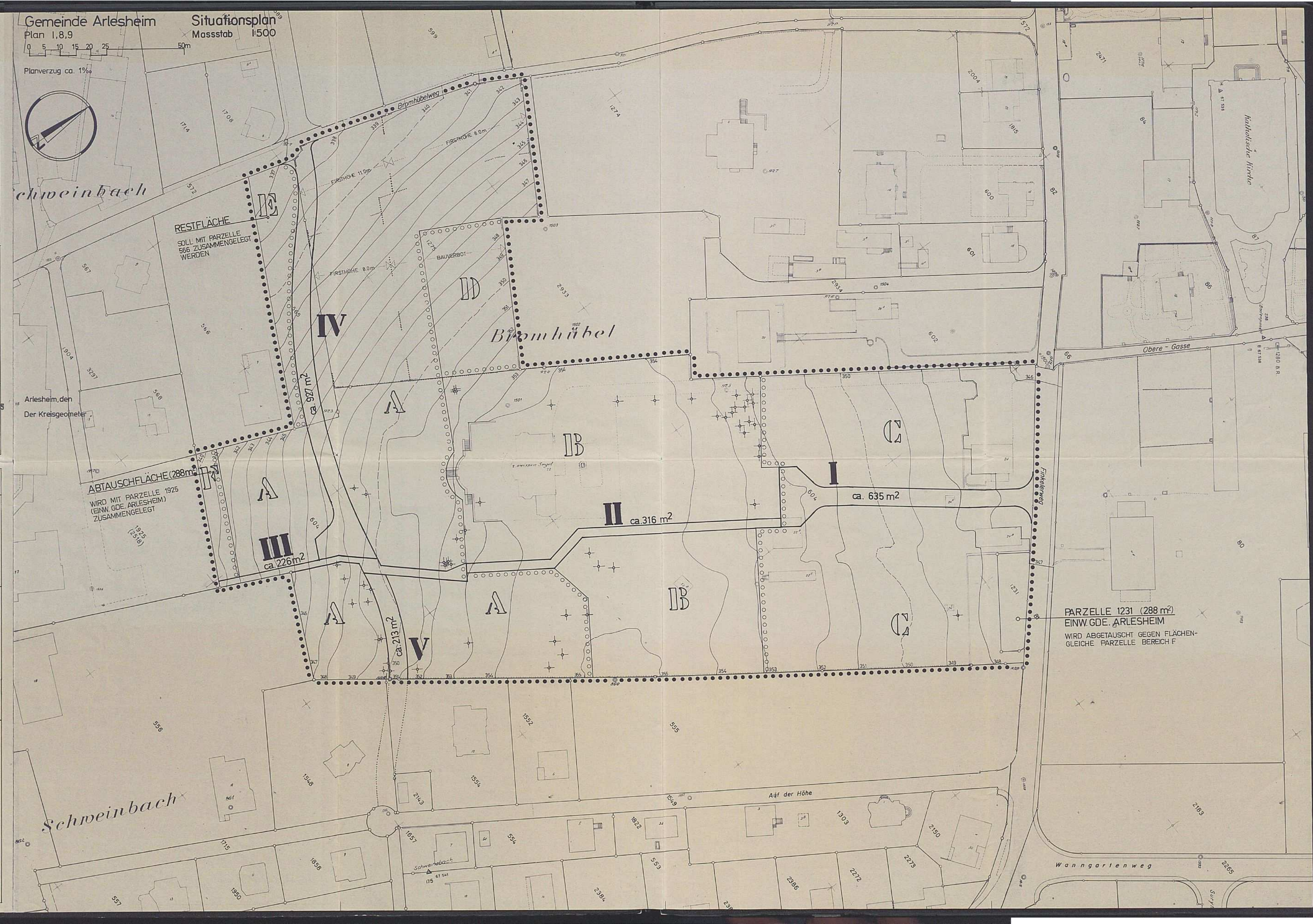
350 HÖHENKURVEN

..... PRIVATRECHTLICHE BAU-BESCHRÄNKUNGEN 1984

VOM GEMEINDERAT NACH VORLIEGEN DES DEFINITIVEN STRASSENPROJEKTES RECHTSKRÄFTIG ZU GENEHMIGEN

VORBEHÄLTICH GENAUE HÖHENAUFNAHME IM GELÄNDE

RECHTSVERBINDLICH
INFORMATIV



QUARTIERPLAN 'ZUM WEISSEN SEGEL'

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

6/ - QP/ - 7/0
6/ ZP / 2/3

TEILPLAN 3 (PROFILE)

-SCHEMAT. GEBÄUDEPROFILE 1:200

-LÄNGSPROFIL

AUSSICHTSSCHUTZZONE 1:500

DAT. 10.1.85

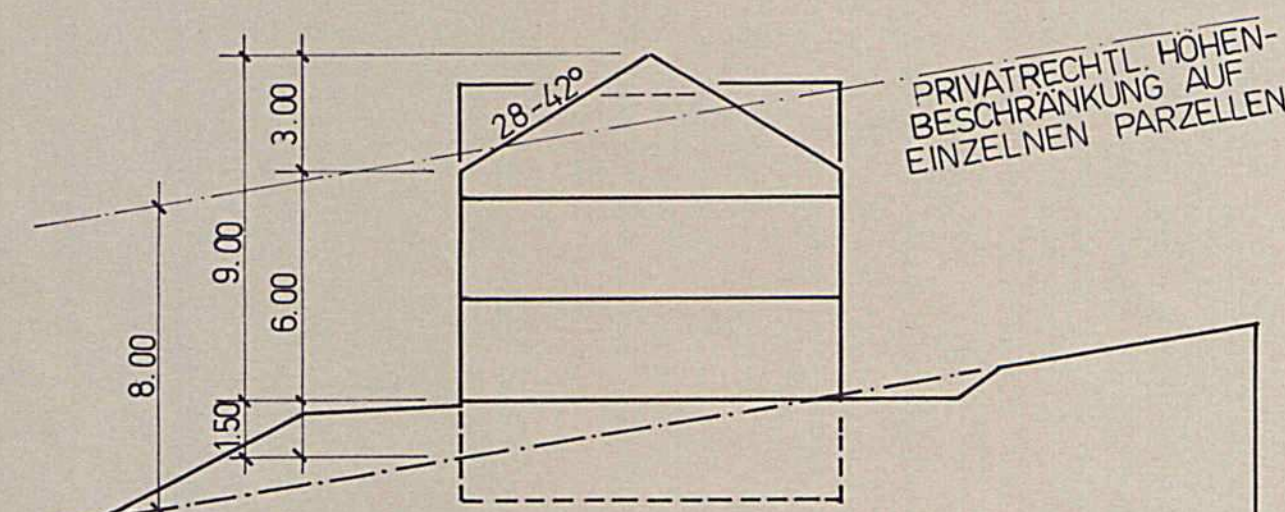
FORM. 60/81

FL. VISCHER + G. WEBER + PARTNER ARCHITEKTEN SIA BASEL

BESCHLÜSSE

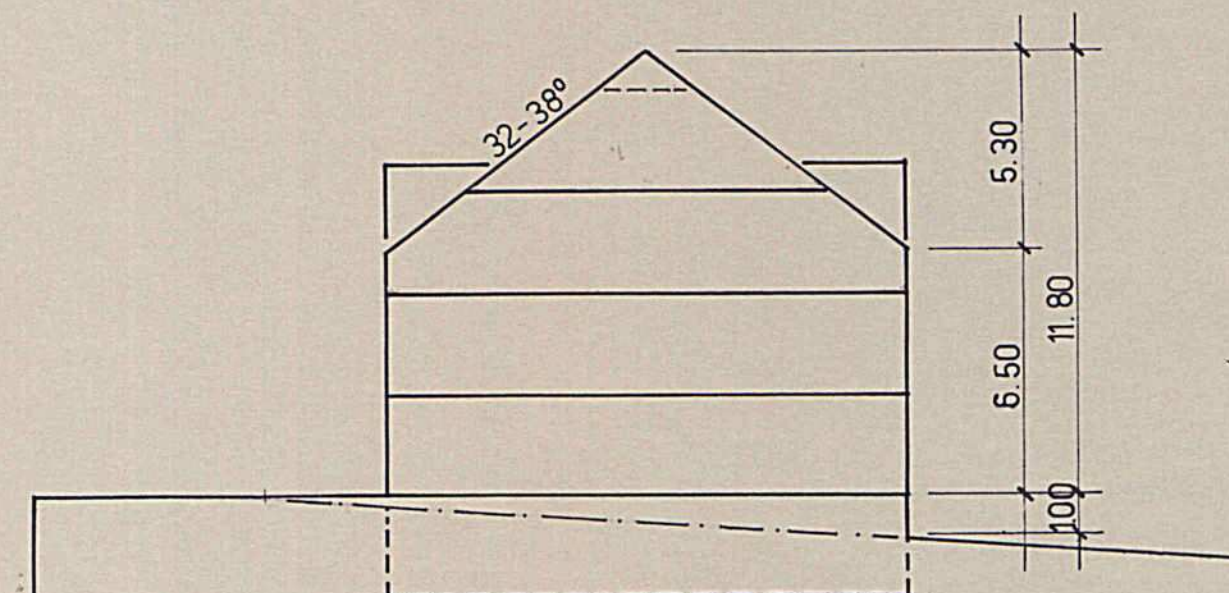
GEMEINDERAT 15.1.1985
GEMEINDEKOMMISSION 28.1.1985
GEMEINDEVERSAMMLUNG 13.2.1985
DER GEMEINDEPRÄSIDENT *Mach*
DER GEMEINDEVERWALTER *Hein*
PUBLIKATION D. PLANAUFPLAGE AMTSBLATT NR.10 VOM 7.3.85
PLANAUFPLAGE VOM 11.3.85 BIS 9.4.85
VOM REGIERUNGSRAT DES KANTONS BASEL-LANDSCHAFT
GENEHMIGT MIT BESCHLUSS NR. 1176 VOM 14. Mai 1985
DER LANDSCHREIBER *W*
PUBLIKATION D. REG.R. BESCHL. AMTSBLATT NR. 21 VOM 23.5.85

0 2 4 6 8 10 20m



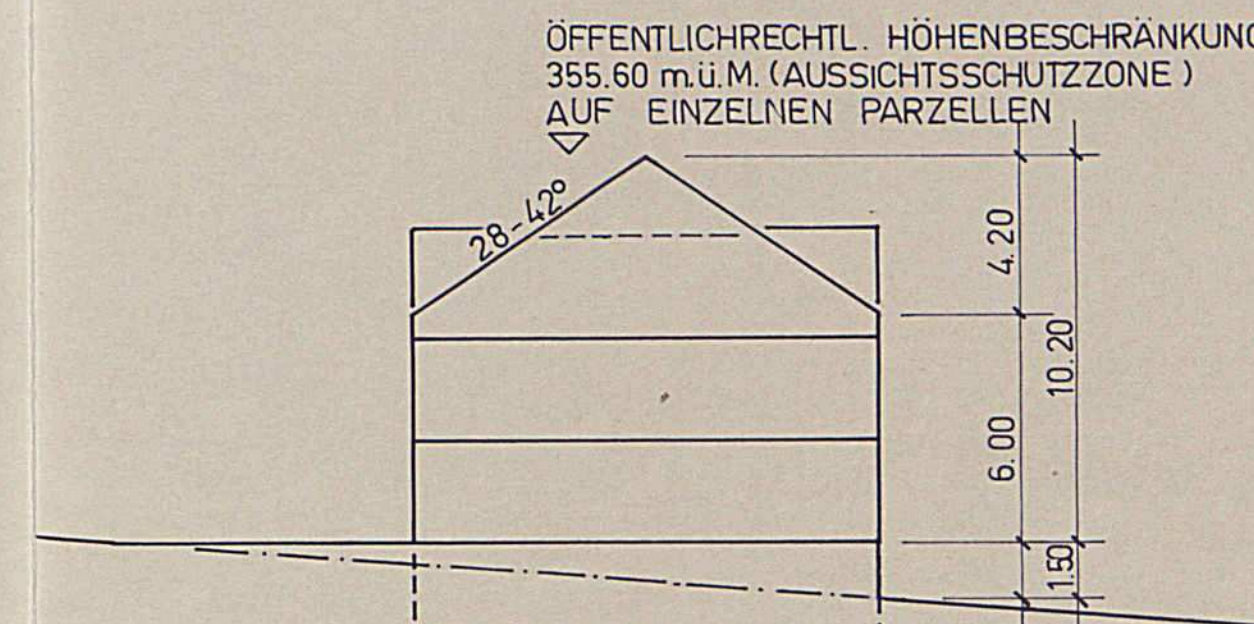
EINFAMILIENHÄUSER

A



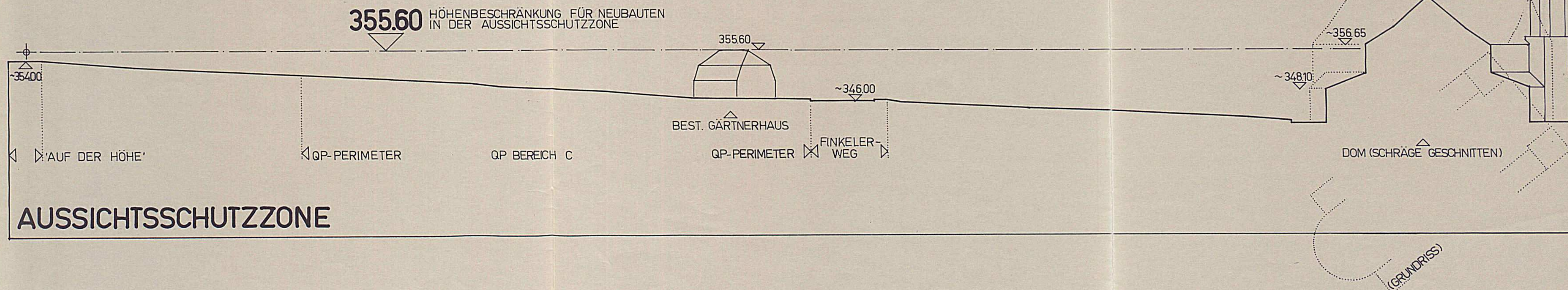
MEHRFAMILIENHÄUSER

B



DOPPEL-EINFAMILIENHÄUSER

C



AUSSICHTSSCHUTZZONE

0 5 10 15 20 25 50m

QUARTIERPLANUNG "Zum weissen Segel"

Mutation Teilplan 1 :

- 1 Mutation der Baulinien und Baubegrenzungslinien im Bereich C
- 2 Provisorische Baulinie beim Schuppen Nr. 24 b
- 3 Berichtigung im Bereich C
- 4 Berichtigung im Bereich A

Situationsplan 1: 500

Arlesheim, 21. April 1986

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung
6/ QP/ 7/1

In den nachfolgenden Beschlüssen und Genehmigungen sind einbezogen die zugehörigen und mit der Inventarnummer dieses Situationsplanes versehen

Beschluss des Gemeinderates: 25.3.1986
Beschl. der Gde.-Kommission: 5.6.1986
Beschl. der Gde.-Versammlung: 25.6.1986

Namens des Gemeinderates

Der Präsident: Der Gemeindevorstand:

Referendumsfrist: 24.6. - 23.7.1986
Urnensabstimmung: 24.6. - 23.7.1986 vom 10.1.1986
Publik. d. Planauftr. im Amtsblatt Nr. 27 vom 10.1.1986
Planauflage: 147 - 13.8.1986

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt mit Beschluss Nr. 2499 vom 21. Okt. 1986
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 42 vom 23.10.1986

Der Landschaftsrevisor:

Für die bestehenden und gültig bleibenden Baulinien und Baubegrenzungslinien gilt folgender
Regierungsratsbeschluss: RRB 6/QP/7/0

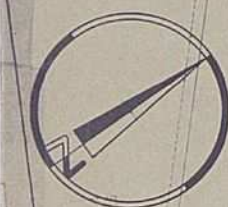
LEGENDE

- NEUE BAULINIEN
NEUE PROVISORISCHE BAULINIE
NEUE BAUBEGRENZUNGSLINIEN
AUFZUHEBENDE BAULINIEN
QP PERIMETER
GESCHÜTZTE BÄUME
BAULINIE
HAUPTFIRSTRICHTUNG
(DACHAUFBAUTEN AUF ALLEN HAUPTFIRSTEN ZULÄSSIG)
BAUBEGRENZUNGSLINIE
AUSSICHTSSCHUTZZONE
BEREICH / AUSNUTZUNGSZIFFER
STRASSENLINIEN
BEREICH SABGRENZUNG
VOM GEMEINDERAT NACH VORLIEGEN DES DEFINITIVEN STRASSENPROJEKTES RECHTSKRÄFTIG ZU GENEHMIGEN

Zöhrer Jermann Partner		A-Nr. 42.66	Plan-Nr.	
Grösse	Entwurf	Gleichenzeit	Kont.	Datum
194 x 1050	pm	ja	ja	März 1986
Geändert	pm	ja	ja	21.4.86

Gemeinde Arlesheim
Plan 1,8,9
Massstab 1:500

Planverzug ca. 1986



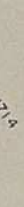
Schweinbach

Arlesheim, den
Der Kreisgeometer

Schweinbach

Situationsplan
Plan 1,8,9
Massstab 1:500

50m



Schweinbach

Arlesheim, den
Der Kreisgeometer

Schweinbach

Situationsplan
Plan 1,8,9
Massstab 1:500

50m



Schweinbach

Arlesheim, den
Der Kreisgeometer

Schweinbach

Situationsplan
Plan 1,8,9
Massstab 1:500

50m



Schweinbach

Arlesheim, den
Der Kreisgeometer

Schweinbach

Situationsplan
Plan 1,8,9
Massstab 1:500

50m



Schweinbach

Arlesheim, den
Der Kreisgeometer

Schweinbach

Situationsplan
Plan 1,8,9
Massstab 1:500

50m



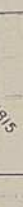
Schweinbach

Arlesheim, den
Der Kreisgeometer

Schweinbach

Situationsplan
Plan 1,8,9
Massstab 1:500

50m



Schweinbach

Arlesheim, den
Der Kreisgeometer

Schweinbach

Situationsplan
Plan 1,8,9
Massstab 1:500

50m



Schweinbach

Arlesheim, den
Der Kreisgeometer

Schweinbach

KOORDINATEN DER BAULINIEN-DEFINITIONEN		NACH ANGABEN VON:	
1.	613 569.80	259 908.74	ROHNER INGENIEURBÜRO AG
2.	613 620.27	259 863.34	ARLESHEIM
3.	613 707.82	259 845.59	712.86
4.	613 749.20	259 802.17	
5.	613 688.56	259 849.59	
6.	613 703.24	259 866.49	
7.	613 701.00	259 867.97	
8.	613 714.37	259 888.37	
9.	613 687.16	259 864.48	
10.	613 752.20	259 969.50	
11.	613 757.90	259 978.15	
12.	613 780.75	260 006.95	
13.	613 790.15	260 020.25	
AUSSICHTSSCHUTZZONE			
14.	613 807.41	259 896.52	AZIMUT AB = 375.67° (NEUGRAD)
15.	613 814.29	259 907.27	AZIMUT CD = 386.97° (NEUGRAD)

Quartierplanreglement

„zum weissen Segel“

Änderung und Ergänzung von Ziffer 6.2 der Quartierplanvorschriften

06/QR / 7/1

Exemplar

Amt für Orts- und Regionalplanung

Inventar-Nr.: 06/QP / 7/1

den nachfolgenden Beschlüssen und Genehmigungen sind einbezogen die zugehörigen und mit der Inventarnummer dieses Situationsplanes versehenen

Beschluss des Gemeinderates: 9.01.1996

Beschl. der Gde.-Kommission: 25.01.1996

Beschl. der Gde.-Versammlung: 27.03.1996

Beschl. des Wohnerrates: _____

Referendumsfrist: 28.03. - 26.04.1996

Urnenabstimmung: _____

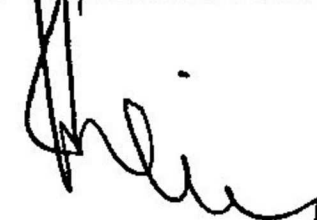
Publik. d. Planaufkl. im Amtsblatt Nr. 21 vom 23.05.1996

Planaufklage: 24.05. - 26.06.1996

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

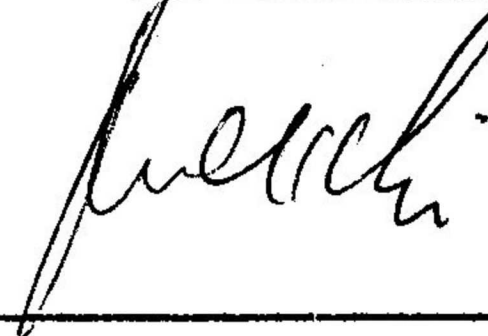



Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 2016 vom 30. Juli 1996

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

Im Amtsblatt Nr. 31 vom 1. AUG. 1996

Der Landschreiber:



Änderung und Ergänzung von Ziffer 6.2 der Quartierplanvorschriften

Absatz 1:

Alle Bauten sind mit Satteldächern oder Walmdächern zu versehen. Als Dachneigung sind zugelassen:

- Bereich A und C:

28 - 42° AT

- Bereich B:

32 - 38° AT

- Bereich C, Parzellen 3475 und 3479:

0 - 8° AT

Absätze 2 - 6:

Unverändert

Absatz 7:

Für die Dachhaut sind in den Bereichen B und C nur Ziegel, im Bereich A auch andere, dunkle Materialien gestattet. Im Bereich C, Parzellen 3475 und 3479 sind auch andere Materialien gestattet, über die Materialwahl entscheidet der Gemeinderat abschliessend.



Exemplar

Amt für Orts- und Regionalplanung

GEMEINDE ARLESHEIM

QUARTIERPLAN "ZUM WEISSEN SEGEL"

6/ QR/ 7/0

QUARTIERPLANVORSCHRIFTEN

6/ ZR / 2/1

URSPRÜNGLICHES REGLEMENT
DARF NICHT NACHGEFÜHRT WERDEN

I Quartierplanreglement

	Seite	
1. Geltungsbereich	1	
2. Art und Mass der Nutzung	2	
3. Lage und Grösse der Bauten	4	
4. Erschliessung und Versorgung	5	
5. Parkierungs- und Zivilschutz- anlagen	6	
6. Gestaltung der Bauten	7	
7. Gestaltung der Freiflächen	8	
8. Schutz des Baumbestandes	9	
9. Realisierung und Etappen	9	
10. Genehmigungs-Voraussetzungen	10	
11. Schlussbestimmungen	11	
12. Beschlüsse	12	
13. Beilage: Richtlinien der Orts-, Regional- und Landes- planung, Blatt 514'420		

II Quartierplan

Teilplan 1, Nutzung, Baulinien, Baube-
grenzungslinien, Baumschutz.

Teilplan 2, Landumlegung, Landabtretungen,
Strassenlinien.

Teilplan 3, Schematische Gebäudeprofile,
Längsprofil Aussichtsschutzzone.

III Anhang

1. Erläuterungen	
2. Mögliche Bebauung Situation	1:500
3. Mögliche Bebauung Profile	1:500
4. Mögliche Bebauung Modell	1:500

Die Ausnützungsziffer

Blatt
514 420
1966

1. Definition der Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer (a) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

$$\text{Ausnützungsziffer } a = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

1.1. Ermittlung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

Hievon werden nicht angerechnet:

alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie z. B. zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen; Heiz-, Kohlen- und Tankräume; Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage; Gemeinschafts-Bastelräume in Mehrfamilienhäusern; nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.; Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen; offene Erdgeschosshallen; überdeckte offene Dachterrassen; offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.

1.2. Ermittlung der anrechenbaren Landfläche

Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der, von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzone.

Hievon werden nicht angerechnet:

die für die Erschliessung notwendige Fahrbahn-, Zufahrts- und Trottoirfläche; projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist; Grünzone bzw. Freihaltezone, sofern sie in einem Zonen- oder Quartierplan als solche festgelegt ist sowie Wald und Gewässer.

2. Bemerkungen zur Definition

Die vorliegende Definition will die Ausnützungsziffer einerseits als vergleichendes Planungsmass, anderseits als gesetzliche Formulierung vereinheitlichen. Weil die Definition der Ausnützungsziffer kurz und für einen Gesetzestext verwendbar sein muss, kann sie nicht so umfassend definiert werden, dass keine Auslegungsprobleme mehr entstehen.

Es soll nur aus zwingenden Gründen von dieser Definition abgewichen werden.

3. Die Funktion und Anwendung der Ausnützungsziffer

Die folgenden Ausführungen befassen sich mit der Anwendung der Ausnützungsziffer in Wohnzonen.

3.1. Die Ausnützungsziffer erfüllt lediglich eine Hilfsfunktion. Daneben bedarf es nach wie vor der üblichen

baurechtlichen Mittel. Die Ausnützungsziffer kann deshalb nicht anstelle von Abstandsbestimmungen treten; sie darf nur kumulativ mit diesen angewendet werden. Demgemäss besteht kein Anspruch auf Erfüllung der Ausnützungsziffer. Die maximale Ausnützungsziffer unterliegt den Beschränkungen von Geschosshöhe und Grenzabständen.

3.2. Je grösser die Parzellenfläche, desto umfangreichere Möglichkeiten bieten sich für Lösungen von Bebauungen. Demgegenüber ergibt sich umgekehrt: je kleiner das Grundstück, desto geringer die Differenzierungsmöglichkeiten.

3.3. Mit der Ausnützungsziffer allein lässt sich das Mass an unüberbauten Grundstückflächen mit ausreichenden Grünanlagen nicht bestimmen, weil sie wenig über Abstände, Geschosshöhe und Stellung der Baukörper aussagt. Die Ausnützungsziffer bestimmt lediglich die maximal zulässige Bruttogeschossfläche; damit ergibt sich wohl indirekt das gesamte Bauvolumen, nicht aber dessen Gestalt.

3.4. Nur für den Fussgänger benützbar Flächen wie Wege, Fussgängerplätze, über die aus polizeilichen Gründen vorzusehenden Trottoirs hinausgehenden Gehsteigverbreiterungen, gehören zur anrechenbaren Landfläche. Dies gilt auch dann, wenn solche Flächen von der Öffentlichkeit übernommen werden.

4. Das Mass der Ausnützung

Das Mass der Ausnützung soll so bestimmt werden, dass bei Einhaltung der übrigen Baubeschränkungen, wie Abstands- und Geschosshöhebestimmungen, ein angemessener Spielraum für die Lage und Form des Gebäudes innerhalb der Grundstücksgrenzen gewährleistet ist.

4.1. Wirtschaftliche Gesichtspunkte

In wirtschaftlicher Sicht beeinflusst das Mass der Ausnützung die Bau- und Erschliessungskosten, den Landpreis und die öffentlichen Aufwendungen. Wenn die Ausnützungsziffer zu hoch festgesetzt wird, werden Mehraufwendungen baulicher Art zur Erhaltung des Wohnwertes notwendig. Beispielsweise muss der mangelnde Freiraum durch grössere Balkone und Dachgärten ersetzt und die Parkierung vermehrt unterirdisch angeordnet werden. Wird die Ausnützungsziffer zu tief angesetzt, werden die Erschliessungsanlagen (wie Kanalisationen, Strassen usw.) meist unwirtschaftlich.

4.2. Planerische Gesichtspunkte

Die Steigerung der Ausnützungsziffer vermindert, wenn sie ein gewisses Mass überschreitet, die Freiflächen in den Ueberbauungen und zieht deshalb einen erhöhten Bedarf für solche Flächen (Kinderspielplätze, Erholungsflächen, Freizeitanlagen u. a.) ausserhalb der Ueberbauungen nach sich, was in der Regel zu einer erhöhten Belastung der Gemeinden und allenfalls des Kantons führt.

Bearbeitet von: Vereinigung Schweizerischer Bauinspektoren
Bund Schweizer Planer, BSP

Genehmigt von: FAP, ORL im Einvernehmen mit VLP
am: 11. Oktober 1966

Änderungen:

12. BESCHLUESSE

Beschluss des Gemeinderates 15. JAN. 1985
 Beschluss der Gemeindekommission 28. JAN. 1985
 Beschluss der Gemeindeversammlung 13. FEB. 1985
 Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 10 vom - 7. MRZ. 1985
 Planaufgabe vom 11. MRZ. 1985 bis 29. APR. 1985
 Der Gemeindepräsident:
 Der Gemeindeverwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt:

Beschluss Nr. 1176 vom 14. Mai 1985
 Publikation des Regierungsratsbeschlusses
 im Amtsblatt Nr. 21 vom 23. Mai 1985
 Der Landschreiber:

20. Januar 1985
 V + W + P

Die Einwohnergemeinde Arlesheim erlässt, gestützt auf § 4 des Baugesetzes (BG) vom 15. Juni 1967, für das Gebiet des Gutes "Zum weissen Segel" QUARTIERPLANVORSCHRIFTEN, bestehend aus

- I - Quartierplanreglement
- II - Quartierplan.

Der Quartierplan seinerseits besteht aus den Teilplänen:

- Nutzung, Baulinien, Baubegrenzungslinien und Baumschutz (Teilplan 1)
- Landumlegung, Landabtretungen und Strassenlinien (Teilplan 2)
- Schematische Gebäudeprofile, Längsprofil Aussichtsschutzzone (Teilplan 3).

Daneben dienen die im Anhang zusammengestellten Unterlagen ohne Rechtskraft (Erläuterungen, Pläne 1:500 "mögliche Bebauung" und Modell) als Richtlinien bei der Gestaltung.

1. GELTUNGSBEREICH

- 1.1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des QUARTIERPLANPERIMETERS, wie er im Teilplan 1 durch die schwarz punktierte Linie festgelegt ist. Er umfasst somit folgende Parzellen des Grundbuches Arlesheim:

Nr. 565	1'288 m2
" 604	24'368 m2
" 1231	288 m2
" 1275	6'077 m2
	<u>32'021 m2</u>

- 1.2 Frühestens nach Ablauf von 15 Jahren nach Inkrafttreten der Quartierplanvorschriften müssen diese auf Verlangen des Gemeinderates oder des Eigentümers einer innerhalb des Perimeters gelegenen Parzelle auf Zweckmässigkeit überprüft werden. Bei Vorliegen von wesentlich veränderten Verhältnissen können sie von der Gemeinde im Verfahren gemäss BG § 29-34 abgeändert werden. Geringfügige Änderungen vgl. Ziffer 11.1.

2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Die Bauten sollen vorwiegend WOHNZWECKEN dienen. Nicht störende Kleinbetriebe im Sinne von ZR 4/63 mit geringem Zubringerverkehr sind zugelassen.

Das Areal gliedert sich in folgende Teilbereiche:

- A (SW-Hang) Freistehende Einfamilienhäuser oder Doppel-Einfamilienhäuser
- B (Hügelkuppe) Mehrfamilienhäuser
- C (NO-Hang) Freistehende Einfamilienhäuser oder Doppel-Einfamilienhäuser
- D Freihaltebereich (Erholungsgebiet für Bewohner des Quartiers)
- E Restfläche. Diese wird gemäss bisheriger Zonenzuteilung W2c genutzt, mit dem Inkrafttreten des Quartierplans aus dem Perimeter ausgeschieden und der Nachbarparzelle 566 zugeschlagen.
- F Abtauschfläche. Diese wird mit dem Inkrafttreten des Quartierplans aus dem Perimeter ausgeschieden, im Abtausch gegen Parzelle 1231 (Einwohnergemeinde) der Nachbarparzelle 1925 (Einwohnergemeinde) zugeschlagen und der Zone 8W (Zone für öffentliche Werke und Anlagen) zugeordnet.

Die Bereichsabgrenzungen sind im Teilplan 1 generell festgelegt. Sie werden vom Gemeinderat nach Vorliegen der definitiven Strassenprojekte gleichzeitig mit den Strassenlinien rechtskräftig genehmigt (vgl. Ziffer 4.1).

2.2 Das NUTZUNGSMASS wird durch die Ausnützungsziffer gemäss ORL-Richtlinien festgelegt. Die Ausnützungsziffer ist im Teilplan 1 und in der Tabelle "Vorschriften für die einzelnen Teilbereiche" (Ziffer 2.4) für die Bereiche A-D verbindlich festgelegt.
Für die Berechnung der anrechenbaren Nutzfläche (Bruttogeschossfläche) sowie der anrechenbaren Parzellenfläche gilt Blatt 514'420 Ziffer 1.1 der ORL-Richtlinien (s. Ziffer 13).
DIE ANRECHENBARE PARZELLENFLÄCHE für die Berechnung der Nutzung entspricht entgegen Ziffer 3.4 der ORL-Richtlinien der effektiven Parzellenfläche.
Die Ausnützungsziffer ist für jede einzelne Parzelle einzuhalten. Nachträgliche Parzellierung siehe Ziffer 9.3.

11. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

11.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften.
Er kann bei der Realisierung geringfügige Abweichungen vom Quartierplan zufolge veränderter Verhältnisse und in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen gestatten.

11.2 Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 22 und § 25 ff der VVO zum Baugesetz bleibt vorbehalten.

11.3 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden Zonenvorschriften gelten als aufgehoben, namentlich
- Kantonale Zonenreglementnormalien 5/63 Ziffer 1, 4, 5
- Zonenreglement Arlesheim Ziffer 8.5, 8.12.
Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

- BauLand-Umlegung
- Näher- und Grenzbaurechte
- Durchleitungsrechte
- Geh- und Fahrrechte
- Erstellung und Unterhalt gemeinsamer Anlagen
- Unterhalt der geschützten Bäume

9.2 BAUREIFE

Bauten dürfen nur auf erschlossenen Parzellen im Sinne von Baugesetz § 10 und 84 sowie Artikel 19 RPG (Bundesgesetz über die Raumplanung) erstellt werden. Ausserdem müssen die Bereichsabgrenzungen A, B, C, D, E, F definitiv vermarktet sein.

Bei etappenweiser Bebauung kann der Gemeinderat provisorische Erschliessungsanlagen oder Erstellung zu einem späteren Zeitpunkt bewilligen.

9.3 NACHTRAEGLICHE PARZELLIERUNG ist nur innerhalb der einzelnen Bereiche A, B, C, D möglich. Die festgelegten Nutzungs- und Bebauungsziffern dürfen dabei im jeweiligen Bereich nicht überschritten werden.

Bei einer nachträglichen Parzellierung ist eine Uebernutzung einzelner Parzellen möglich, sofern auf den unternutzten Parzellen eine Baubeschränkung zugunsten der Einwohnergemeinde Arlesheim ins Grundbuch eingetragen wird.

9.4 Die Quartierplanvorschriften sind bei allen betroffenen Parzellen im Grundbuch anzumerken.

9.5 Bei Doppel-Einfamilienhäusern sind beide Häuser gleichzeitig zu erstellen.

10. VORAUSSETZUNGEN FUER DIE GENEHMIGUNG DER QUARTIERPLANVORSCHRIFTEN

10.1 Die Genehmigung der vorliegenden Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus:

- Oeffentliche Beurkundung und Unterzeichnung des Quartierplan-Vertrages durch alle Grundeigentümer.
- Zustimmung der Gemeindeversammlung Arlesheim zum vorliegenden Quartierplan.

- 2.3 Das BEBAUUNGSMASS wird durch die Bebauungsziffer festgelegt. Die Bebauungsziffer ist in Ziffer 2.4 verbindlich festgelegt. Für die Berechnung gilt Blatt 5/63 der kantonalen Zonenreglements-Normalien.

2.4 VORSCHRIFTEN FUER DIE EINZELNEN TEILBEREICHE

	A	B	C	D Frei- fläche	E	F	Strassen, Fusswege	Total
- Zulässige Vollgeschosszahl	2	2	2	-			-	
- Zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	2	frei	2	-			-	
- Zulässige Bebauungsziffer gemäss ZR 5/63	17%	27%	23%	-	Nutzung gemäss Zone W2C	Nutzung gemäss Zone W3	-	
- Zulässige Ausnutzungsziffer gemäss ORL 514 420	35%	71%	40%	-			-	
- Zulässige Sockelgeschosshöhe gemäss ZR 6/63	1,5m	1,0m	1,5m	-			-	
- Zulässige Fassadenhöhe gemäss ZR 6/63	6,0m*	6,5m	6,0m*	-			-	
- Zulässige Gebäudehöhe gemäss ZR 6/63	9,0m* 11,8m	10,2m*	-	-			-	
- Zulässige Gebäudelänge	30,0m	38,0m	30,0m	-			-	
- Zulässige Dachform	Sattel- u. Walmdächer	-	-	-			-	
- Dachneigung	28-42°	32-38°	28-42°	-			-	
- Landfläche ca. m2 (vorbehältlich Vermarkung und definitive Vermessung)	11'396	8'243	7'725	1'316	736	288	2'317	32'021

* Höhenbeschränkungen gemäss Ziffer 2.6 und 3.4 bleiben vorbehalten.

2.5 Pro Baukörper sind in den Bereichen A und C maximal 2 WOHNUNGEN (Einfamilienhausgruppe) zugelassen. Zusätzlich ist der Einbau einer Kleinwohnung von maximal 40 m2 Bruttogeschossfläche je Einfamilienhaus gestattet.

2.6 Im südwestlichen Teil der Hügelkuppe (Bereich A und D) besteht zur Zeit der Errichtung des Quartierplans ein PRIVAT-RECHTLICHES BAUVERBOT (ca. 2'700 m2), ein weiteres Gebiet am Hügel Fuss (ca. 3'377 m2) ist mit privatrechtlichen Höhenbeschränkungen für Bauten belegt.

2.7 In den von HOEHNENBESCHRAENKUNGEN betroffenen Parzellen erhöht sich die Bebauungsziffer auf folgende Werte:

Bereich A (Höhenbeschränkung 8 m) : von 17 auf 23 %
C (Aussichtsschutzzone) : von 23 auf 34 %

Die Erhöhung der Bebauungsziffer wird nur gestattet, sofern das im Rahmen der Höhenbeschränkung mögliche Gebäudeprofil voll ausgenützt wird.

3. LAGE UND GROSSE DER BAUTEN

3.1 Die HAUPTBAUVOLUMEN können nur innerhalb der im Teilplan 1 verbindlich festgelegten Baulinien (absteckbar fixiert) und Baubegrenzungslinien (gemäss Planabgriff) realisiert werden.

In den Bereichen A, B, C dürfen Vorbauten wie Balkone, Erker, Veranden, Wintergärten etc. die Baubegrenzungslinie um max. 1,5 m überragen, sofern sie

- einzeln nicht breiter als 3,6 m sind und
- zusammengekommen nicht breiter als 2/5 der zugehörigen Fassadenlänge sind.

Vorbehalten bleiben die gesetzlichen Abstandsregelungen sowie die Baumschutzbestimmungen unter Ziffer 8.

Der Gemeinderat kann Kleinbauten auch ausserhalb der Baubegrenzungslinien gestatten. Für die Definition der Kleinbauten und das Verfahren ist § 23 Absatz 2 VVO zum Baugesetz massgebend.

3.2 UNTERIRDISCHE BAUTEN können auf privaten Grundstücken ausserhalb dieser bebaubaren Bereiche erstellt werden, sofern sie das gewachsene Terrain inkl. Humusierung nicht mehr als 0,8 m überragen.
Vorbehalten bleiben die gesetzlichen Abstandsregelungen sowie die Baumschutzbestimmungen gemäss Ziffer 8.

3.3 GEBÄUDELAENGEN, FASSADEN-, FIRST- UND SOCKELGESCHOSSHÖHEN sind in der Tabelle Ziffer 2.4 festgelegt.
Die Fassadenhöhe darf bei Dachaufbauten, Dachausschnitten und Fassadenrücksprüngen im Rahmen von Ziffer 6.2 überschritten werden.

3.4 AUSSICHTSSCHUTZZONE

Das Quartierplangebiet wird von der Aussichtsschutzzone B (Dom) gemäss Zonenreglement Arlesheim Ziffer 7.4 berührt.

In Präzisierung zum Zonenplan 1/2000 wird die Aussichtsschutzzone im Teilplan 1 durch seitliche Begrenzungslinien definitiv festgelegt.

Zwischen den Begrenzungslinien darf kein Teil eines Gebäudes

7.2 Für Bereich B ist im Baubewilligungsverfahren mit jedem Baugesuch ein GESTALTUNGSPLAN DER FREIFLÄCHEN zur Genehmigung einzureichen.

7.3 Der ÖFFENTLICHE FUSSWEG im Bereich B ist in Koordination mit der Bebauung zu gestalten.

7.4 EINFRIEDIGUNGEN sind mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- Massive Einfriedigungen und Sichtschutzwände bis zur Höhe von 2,0 m ab fertigem Terrain (z.B. Mauern, Palisaden) mit Ausnahme von terrainbedingten Stützmauern dürfen max. 6,0 m über die Gebäudeflucht vorragen, unter Vorbehalt der Baumschutzbestimmungen. Darüber hinaus sind im Bereich B keine weiteren, in den Bereichen A und C nur Drahtgitterzäune bis 1,20 m Höhe zulässig.
- Die Einfriedigungen im Bereich B sowie auf den zusammengehörigen Parzellen eines Doppelhauses sind einheitlich zu gestalten.
- Die Einfriedigungen sind zu begrünen.

7.5 CONTAINERSTANDPLÄTZE im Bereich B sind unauffällig in Gebäude- und/oder Umgebungsgestaltung einzubeziehen.

8. SCHUTZ DES BAUMBESTANDES

8.1 Für den bei Errichtung des Quartierplans vorhandenen Baumbestand wird bestimmt:

- Schützenswerte Bäume sind im Teilplan 1 festgehalten. Sie dürfen nur gefällt werden, wenn ihr Gesundheitszustand dies erfordert (Haftpflicht). Das Fällen ist bewilligungspflichtig. Die Bewilligung erteilt der Gemeinderat.
- Der Gemeinderat kann für geschützte Bäume, die gefällt werden müssen Ersatzpflanzungen verlangen.

9. REALISIERUNG UND ETAPPEN DER QUARTIERPLAN-UEBERBAUUNG

9.1 Für die REALISIERUNG der Quartierplanüberbauung haben die Grundeigentümer auf der Basis von privatrechtlichen Vereinbarungen insbesondere zu regeln:

Die Hauptfirstrichtungen für die Bereiche B und C sind im Nutzungs- und Baulinienplan festgelegt. Abweichungen von $\pm 5^\circ$ AT sind gestattet.

Für die Dachhaut sind in den Bereichen B und C nur Ziegel, im Bereich A auch andere, dunkle Materialien gestattet.

6.3 FASSADENMATERIALIEN und -FARBEN

IN DEN BEREICHEN A, B, C

Die Fassadenflächen sind in diskreten Farben zu halten (Bereich weiss-beige-grau-erdig-pastell).

Einzelne Bauteile wie Fensterrahmen, -läden, Rolladen, Türen, Geländer, Gesimse dürfen in bunten Farben gehalten werden.

Die Verwendung von Sichtbeton, gestocktem Sichtbeton, Waschbeton, vorgefertigten Beton- und Kunststeinelementen, Metall, ist auf konstruktiv bedingte Einzelbauteile wie Stützen, Stürze, Fensterbänke zu beschränken.

IM BEREICH B ZUSÄTZLICH

Die Häuser innerhalb Bereich B sind als architektonische Einheit zu gestalten und in einem Zug zu erstellen.

Die Fassaden sind in einer verputzten Bauweise, Sichtbackstein oder Holz zu erstellen.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat die Gemeinde ein Mitspracherecht bei Gestaltung, Material- und Farbwahl.

6.4 Die SOCKELGESCHOSSE sind im Sinne der Gebäudefassaden zu integrieren. Sie sollen sich insbesondere dort, wo sie voll oder zum überwiegenden Teil sichtbar werden, nicht architektonisch von der rechtlichen Fassade absetzen.

6.5 AUSNAHMEN

Bei ästhetisch befriedigender Gestaltung kann der Gemeinderat für untergeordnete Bauteile wie Anbauten, Erker, Dachaufbauten und Terrassen Ausnahmen von den Vorschriften gemäss Ziffer 6.1 - 6.4 gestatten, soweit sie nicht den allgemeinen Zielsetzungen* des Quartierplans zuwiderlaufen.

* Vgl. Anhang III/1

7. GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN

7.1 Im Bereich B oder diesem zugeordnet in Bereich D sind KINDERSPIELPLÄTZE gemäss Zonenreglement Arlesheim Ziffer 8.8 zu erstellen.

oder irgend einer Einrichtung mit Ausnahme von technisch bedingten minimalen Aufbauten im Sinn von § 17 BpV (Bau- polizeivorschriften zum Baugesetz) die Höhe von 355,6 m ü.M. übersteigen. Diese Regelung gilt auch für Bäume, Sträucher und Pflanzen. Der Gemeinderat kann einzelne höher wachsende Bäume, auf Zusehen hin gestatten, jederzeit aber deren Beseitigung verlangen.

3.5 Für die Bestimmung der HOEHENLAGE DER GEBÄUDE, Erschliessungs- und Umgebungsarbeiten sind die Höhen des Gemeindeneivellements massgebend. Der Fixpunkt ist im Nutzungs- und Baulinienplan eingetragen.
(Höhenfixpunkt Nr. 201: 346,23 m ü.M.).

4. ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

4.1 DIE ÖFFENTLICHEN STRASSEN, FUSSWEGE UND PLÄTZE sind im Teilplan 2 generell festgelegt. Sie sind inkl. Beleuchtung, Entwässerung und Werkleitungen nach den Richtlinien der Gemeinde durch die Grundeigentümer zu erstellen und entschädigungslos an die Gemeinde abzutreten.

Die Strassenlinien werden rechtskräftig festgelegt mit der Genehmigung des definitiven Ausführungsprojektes durch den Gemeinderat. Die Pläne sind gemäss Baugesetz § 5 Absatz 1 während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Bewilligungspflichtige Bauten dürfen im ganzen Quartierplan-areal erst nach Genehmigung der Strassenlinien erstellt werden.

Die Abtretungen umfassen:

I	Fahrstrasse Bereich C vom Finkelerweg her	ca. 635 m ²
II	Fussweg Bereich B	ca. 316 m ²
III	Fussweg Bereich A	ca. 226 m ²
IV	Fahrstrasse Bereich A westlicher Teil	ca. 927 m ²
V	do. östlicher Teil	ca. 213 m ²
		<u>ca. 2'317 m²</u>

Die Etappen der Erstellung und Abtretung von Strassen, Wegen und Plätzen richten sich nach dem von den Landeigentümern angestrebten Zeitpunkt der Bebauung.

Privatwege mit Zubringerfunktion (Kehricht-, Möbel-, Krankentransporte, Feuerwehr usw.) sind mindestens 3,0 m breit und mit entsprechendem Unterbau zu erstellen. Die Baukosten der östlichen Fortsetzung des Zinnhagweges (Abtretung V) gehen zu Lasten der Gemeinde Arlesheim.

- 4.2 Die ENTSORGUNGSANLAGEN sind nach den Reglementen der Gemeinde und nach Weisung des Gemeinderates zu erstellen.
- 4.3 Für den Anschluss an eine öffentliche GEMEINSCHAFTSANTENNENANLAGE gelten die Bestimmungen des Antennen-Reglementes der Gemeinde Arlesheim.
- 4.4 Der Anschluss an Heizzentralen ist für die Bereiche A und C empfohlen. Für den Bereich B ist nur eine umweltfreundliche Heizzentrale zulässig.
Die Höhen der Kaminmündungen für Heizzentralen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der einzelnen Bauherren durch die Baubewilligungsbehörde festgesetzt. Freistehende Hochkamine sind nicht zulässig.
- 4.5 Die bestehende private Wasserversorgung inkl. Quelle geht entschädigungslos in das Eigentum der (des) jeweiligen Eigentümer (s) des Bereichs B über.

5. PARKIERUNGS- UND ZIVILSCHUTZANLAGEN

- 5.1 Innerhalb des Perimeters ist in den Bereichen A und C die PARKIERUNG beim einzelnen Gebäude vorgesehen. Zusammengefasste oberirdische Garagenbauten und Abstellplätze sind zulässig.
Zusammengefasste unterirdische Parkieranlagen werden empfohlen.
Die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze oder Garagen wird durch die Richtlinien zur Bestimmung des Parkplatzbedarfs der Baudirektion des Kantons Basel-Landschaft bestimmt.
Für den Bereich B ist für die Einwohnerparkplätze eine unterirdische Einstellhalle zu erstellen. Die Besucherparkplätze können oberirdisch angeordnet werden.
- 5.2 Für die ZIVILSCHUTZ-ANLAGEN gelten die technischen Weisungen des Bundesamtes für Zivilschutz für den privaten Schutzraumbau.
Die Gemeinde Arlesheim hat das Recht, im Zusammenhang mit der Realisierung der MFH-Bebauung im Bereich B den Ausbau der Tiefgarage zu einem öffentlichen Schutzraum mit Nebenräumen zu verlangen (ca. 400 Schutzplätze).
Der Ausbau obliegt der privaten Bauherrschaft. Die Mehrkosten gegenüber der blossen Erstellung von Einstellplätzen gehen zu Lasten der Gemeinde.

Die private Bauherrschaft hat die Bauabsicht rechtzeitig der Gemeinde mitzuteilen. Die Gemeinde hat innerhalb von 9 Monaten ab dem Zeitpunkt der formellen Mitteilung den entsprechenden Baukredit zu bewilligen. Andernfalls ist die private Bauherrschaft von der Verpflichtung zum Bau öffentlicher Schutzräume befreit.

Bau und funktionsgemässe Benützung der Zivilschutzanlage sind der Gemeinde in geeigneter Weise rechtlich zu sichern.

6. GESTALTUNG DER BAUTEN

- 6.1 Für die GESTALTUNG DER BAUTEN gelten Festlegungen und Richtlinien zu folgenden Aspekten:

- Dächer
- Material und Farbe der Fassaden
- Sockelgeschosse

Zur bessern Interpretation der baulichen Gestaltung ist das Modell 1:500 beizuziehen.

Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

6.2 DAECHER

Alle Bauten sind mit Satteldächern oder Walmdächern zu versehen. Als Dachneigung sind zugelassen:

- Bereich A und C : 28 - 42 ° AT
- Bereich B : 32 - 38 ° AT

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind im ersten Dachgeschoss gestattet. Die Front der Dachaufbauten darf in der Fassadenflucht hochgezogen werden, wobei die Dachhaut unter dem Aufbau nicht durchgeführt werden muss. Ein einzelner Fassadenrücksprung, bei dem die zulässige Fassadenhöhe überschritten wird, Dachaufbau oder Dacheinschnitt darf nicht breiter sein als 3,0 m (Aussenmass). Die Summe der zurückversetzten Fassadenpartien (bei denen die zulässige Fassadenhöhe überschritten wird), Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf nicht grösser sein als 3/5 der zugehörigen Gebäudelänge.

Dachflächenfenster werden nur im Rahmen der Mindestanforderungen an Fensterflächen gemäss § 18 BpV gestattet.

Sonnenkollektoren sind zulässig, sofern sie in Form und Farbe harmonisch in die Dachfläche integriert werden.

Die Dachflächen von oberirdischen Garagen, überdeckten Autoabstellplätzen und Kleinbauten sind in Form und Farbe analog den Wohnhäusern zu gestalten.



Exemplar //
Amt für Orts- und Regionalplanung

GEMEINDE ARLESHEIM
QUARTIERPLANUNG "ZUM WEISSEN SEGEL"

URSPRÜNGLICHES REGLEMENT
DARF NICHT NACHGEFÜHRT WERDEN

ANHANG 1

ERLÄUTERUNGEN

1. Ausgangslage

1.1 Auftrag

Die Familie Sarasin hat ein Planungskonzept in Auftrag gegeben, durch welches die künftige bauliche Nutzung ihrer Parzellen unter Berücksichtigung der besonderen Gegebenheiten des "Bromhübel" geregelt werden soll.

1.2 Areal/Topographie

Der Planungsperimeter umfasst mit Einschluss der Parzelle 1231 (Gemeinde Arlesheim) ca. 32'000 m² Land auf dem Bromhübel, ungefähr in der Mitte zwischen Goetheanum und Dom und Dorfkern Arlesheim. Von der Hügelkuppe (354 m ü.M.) fällt das Gelände in Richtung SW mit ca. 17 %, in Richtung NO mit ca. 7 %. Der Hügel ist ein markanter Punkt für das Dorfbild von Arlesheim wie auch für das Landschaftsbild im grösseren Zusammenhang.

1.3 Bestehende Bauten

Auf dem Areal stehen die Villa "Zum weissen Segel", ein Gärtnerhaus am Finkelerweg sowie einige kleinere Nebengebäude.

Die Villa, im Jahre 1909 in einer eigenartigen Mischung von Baustilen als Sommerhaus erbaut, widerspiegelt die Wohnverhältnisse ihrer Entstehungszeit, entspricht aber in Grösse, Disposition und Ausbaustandard nicht mehr den inzwischen veränderten Massstäben.

1.4 Baumbestand

Rund um die Villa erstreckt sich ein Park mit prächtigem Baumbestand, welcher auch für das Fernbild von Bedeutung ist. Eine Prüfung durch den Förster hat ergeben, dass nahezu alle Nadelbäume krank sind.

1.5 Aussichtsschutzzone

Das Areal wird von der Aussichtsschutzzone B gemäss Zonenplan 1980 berührt, in welcher der Blick von der Strasse "Auf der Höhe" auf den Dom freizuhalten ist. Die Aussichtsschutzzone ist im Zonenplan durch seitliche Begrenzungen fixiert, die Höhenbegrenzung muss noch festgelegt werden.

5. Oeffentliches Interesse

Der Quartierplan ist das Resultat intensiver Auseinandersetzung mit den Gegebenheiten des Areals. Im Verlauf der Zusammenarbeit von Landeigentümern, Planern und Behörden wurden zahlreiche Varianten unter Abwägung öffentlicher und privater Interessen geprüft. Durch den Quartierplan erhält die private Bauherrschaft die Möglichkeit, die Nutzung auf der Hügelkuppe zu konzentrieren. Gegenüber einer zonenkonformen Ueberbauung wird in diesem Bereich

- die Ausnützungsziffer erhöht,
- die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe vergrössert,
- eine grössere Anzahl von Wohnungen pro Gebäude zulässig.

Dafür erhält die Oeffentlichkeit folgende Vorteile:

- Verkehrsfreie Hügelkuppe dank unterirdischer Parkierung,
- Baumschutz, damit Schutz des Landschaftsbildes,
- grossräumige, dem Parkcharakter angemessene Bebauung,
- öffentlicher Fussgängerweg über die Hügelkuppe,
- Regelung und Mitspracherecht bei der Gestaltung,
- Senkung der Gesamtnutzung um ca. 5 %.

3.7 Bestehende Bauten

Von den Altbauten soll nur das zum Strassenbild des Finkelerweges gehörende Gärtnerhaus erhalten werden. Eine Erhaltung der Villa "Zum weissen Segel" wäre nur in Verbindung mit ca. 5'000 m² Umschwung sinnvoll. Da sie überdies in der Mitte und auf einem exponierten Punkt des Areals steht, hat sie einen entscheidenden Einfluss auf die gesamte Bebauung. Trotz jahrelangen Bemühungen und vielfältigen Umbauplänen ist jedoch für die Villa kein Interesse und keine Verwendungsmöglichkeit nachzuweisen. Ein Stehenlassen "auf Zusehen hin" würde im wichtigsten Teil des Areals eine Ungewissheit schaffen und eine klare Situationslösung beeinträchtigen. An der Stelle der Villa ist eine Bebauung vorgesehen, welche an der Südwestfront in Länge und Höhe an die Dimensionen der Villa anknüpft.

4. Realisierung

- 4.1 Das Bauungskonzept soll mit dem Quartierplan realisiert werden. Die annähernd zonengemässen Bauungen A und C müssen für sich genommen, nicht mit einem Quartierplan geregelt werden, wohl aber die Bebauung als Ganzes, namentlich wegen der vorgenommenen Nutzungsverlagerung zwischen den Bereichen. Da die Planung nur den Rahmen für eine Bebauung festlegen soll und noch kein Bauprojekt beinhaltet, müssen zwar aussagekräftige, aber nicht einengende Spielregeln gefunden werden, wie sie im kant. BG § 29 vorgesehen sind.
- 4.2 Es ist vorgesehen, dass die Bebauung nicht von einem Bauträger gesamthaft, sondern von verschiedenen Bauherren und Architekten realisiert werden kann. Der Bereich B muss jedoch in einem Zug erstellt werden.
- 4.3 Der zeitliche Ablauf der Bebauung ist im Quartierplan nicht festgelegt. Es ist denkbar, dass Erschliessung und Bebauung etappenweise erfolgen und einzelne Bereiche längere Zeit unüberbaut bleiben.

1.6 Bauverbotsgebiet

Der südwestliche Hügelabhang ist teilweise mit einem privatrechtlichen Bauverbot (ca. 2'700 m²), ein weiteres Areal am Hügelfuss mit privatrechtlichen Höhenbeschränkungen für Bauten (ca. 3'377 m³) belegt.

1.7 Bauzonen

Gemäss Zonenplan 1980 liegt der nordöstliche Teil des Areals in Zone W2b, der südwestliche in W2c mit einer Nutzungsziffer von 40 % (gemäss kantonalen Zonnennormalien).

1.8 Erschliessung

Für eine zonengemässe Bebauung reicht das bestehende Fahrsträsschen nicht mehr aus; es müssen in jedem Fall zusätzliche Erschliessungsstrassen erstellt werden. Gemäss Entwurf des Strassennetzplans ist die südöstliche Weiterführung des Zinnhagweges durch das Areal hindurch vorgesehen.

2. Zielsetzungen

2.1 Art und Mass der Nutzung

Es sollen Wohnbauten geplant werden: freistehende EFH, Doppel-EFH, Eigentums- und Mietwohnungen. Es ist nicht Ziel der Planung, die Gesamtnutzung gegenüber der Zonenordnung zu erhöhen.

2.2 Ortsbild/Landschaftsbild

Gegenüber einer zonengemässen Streubauweise sollen Verbesserungen der "Umweltqualität" erzielt werden: Die Baukörper sollen zusammengefasst werden und mit den bestehenden Bäumen zusammen Aussenräume bilden. Die Bedeutung des Bromhüfels als wichtiger Ort im Bereich Dom - Ermitage - Goetheanum soll mit architektonischen Mitteln unterstrichen werden. Der parkartige Charakter des Geländes soll - wenn auch in veränderter Form - erhalten werden.

2.3 Baumbestand

Der vorhandene Baumbestand soll, soweit erhaltenswert, geschützt und mit den Neubauten in eine sinnvolle Beziehung gesetzt werden.

2.4 Erschliessung

Es ist eine sparsame Fahr-Erschliessung zu planen, so dass kein neuer Durchgangsverkehr entsteht. Es sind fahrzeugfreie Fussgängerbereiche vorzusehen. Parkieranlagen sind wo möglich zusammenzufassen und unterirdisch anzuordnen.

3. Konzept

3.1 Disposition/Bereichseinteilung

Auf der Hügelkuppe wird eine konzentrierte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern angeordnet (Bereich B). Dem Bereich B werden im Südwesten der Bereich A mit grösseren und im Nordosten der Bereich C mit kleineren Einfamilien- und Doppel-einfamilienhäusern zugeordnet. Das privatrechtliche Bauverbot (Bereich D) wird öffentlichrechtlich fixiert. Eine Restfläche (Bereich E) wird der Nachbarparzelle (ausserhalb QP-Areal) zugeteilt. Der Bereich F wird im Abtausch gegen Parzelle 1231 der Einwohnergemeinde zugeteilt, mit der Altersheim-Parzelle zusammengelegt und gemäss Zone ÖW genutzt.

Die Ausnützungsziffern gemäss ORL-Richtlinien betragen:

Im Bereich A	ca.	11'400 m ² Landfläche	35 %
" " B	"	8'250 m ²	71 %
" " C	"	7'750 m ²	40 %
" " D	"	1'300 m ²	-

Gesamthaft resultiert im Nutzungsmass gegenüber der zonenmässig möglichen Nutzung eine Reduktion um 5 % (soweit direkt vergleichbar). Die Gebäude haben alle max. 2 Vollgeschosse, die Dachgeschosse im Bereich B sollen mehr Ausbaumöglichkeiten bieten, als nach den kantonalen Zonenreglementsnormalien.

3.2 Lage der Bauten

Die Bauten werden durch Baulinien (längs Strassen und Wegen) und Baubegrenzungslinien festgelegt, wobei diese in den Bereichen A und C mehr Spielraum offen lassen als im Bereich B, jedoch trotzdem die individuellen Bauten zu grösseren "Figuren" zusammenfassen.

3.3 Erschliessung

Das Areal wird durch 2 Stichstrassen erschlossen, nämlich im SW durch den verlängerten Zinnhagweg (wobei sich die Gemeinde die südöstliche Weiterführung durch Baulinien sichern will), im NO vom Finkelerweg her. Die PW-Parkplätze sind im Bereich B in einer unterirdischen Sammelgarage, in den Bereichen A und C ober- oder unterirdisch beim einzelnen Gebäude angeordnet. Vom Finkelerweg bis zur Parzelle beim Altersheim "Obesunne" führt ein öffentlicher Fussweg.

3.4 Gestaltung

Das Quartierplanreglement enthält Gestaltungsrichtlinien. Sie sind für den Bereich B enger gefasst als für die übrigen Bereiche. Damit sollen bei der Gestaltung Anklänge an die umliegende Villen- und Dorfkernbebauung erzielt werden. Die Mehrfamilienhäuser werden trotz grösserer Ausnützungsziffer nicht höher als die Villa "Zum weissen Segel".

3.5 Baumbestand

Die schützenswerten Bäume sind in einem Baumschutzplan eingetragen. Sie dürfen nur gefällt werden, wenn ihr Gesundheitszustand dies erfordert. Der Gemeinderat kann Ersatzpflanzungen für gefällte Bäume verlangen.

3.6 Aussichtsschutzzone

In der Aussichtsschutzzone dürfen Gebäude die Höhe von 355,60 m ü.M. nicht überragen, welche ca. 1 m unter der Traufe des Hauptschiff-Daches des Doms liegt.

Quartierplanreglement

„zum weissen Segel“

Änderung und Ergänzung von Ziffer 6.2 der Quartierplanvorschriften

06/QR / 7/1

Exemplar

Amt für Orts- und Regionalplanung

Inventar-Nr.: 06/QP / 7/1

den nachfolgenden Beschlüssen und Genehmigungen sind einbezogen die zugehörigen und mit der Inventarnummer dieses Situationsplanes versehenen

Beschluss des Gemeinderates: 9.01.1996

Beschl. der Gde.-Kommission: 25.01.1996

Beschl. der Gde.-Versammlung: 27.03.1996

Beschl. des Einwohnerrates:

Referendumsfrist: 28.03. - 26.04.1996

Urnenabstimmung:

Publik. d. Planaufkl. im Amtsblatt Nr. 21 vom 23.05.1996

Planaufgabe: 24.05. - 26.06.1996

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 2016 vom 30. Juli 1996

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

Im Amtsblatt Nr. 31 vom 1. AUG. 1996

Der Landschreiber:

Änderung und Ergänzung von Ziffer 6.2 der Quartierplanvorschriften

Absatz 1:

Alle Bauten sind mit Satteldächern oder Walmdächern zu versehen. Als Dachneigung sind zugelassen:

- Bereich A und C:

28 - 42° AT

- Bereich B:

32 - 38° AT

- Bereich C, Parzellen 3475 und 3479:

0 - 8° AT

Absätze 2 - 6:

Unverändert

Absatz 7:

Für die Dachhaut sind in den Bereichen B und C nur Ziegel, im Bereich A auch andere, dunkle Materialien gestattet. Im Bereich C, Parzellen 3475 und 3479 sind auch andere Materialien gestattet, über die Materialwahl entscheidet der Gemeinderat abschliessend.



Quartierplan "Zum weissen Segel" Mutation Zinnhagweg Süd

Situation 1: 1'000

Exemplar

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr.

06/ QP/ 7/ 2

Beschluss des Gemeinderates: 13. März 2018
Beschluss der Gemeindeversammlung: 21. Juni 2018
Referendumsfrist: 22. Juni 2018 bis 21. Juli 2018
Urnenabstimmung: --
Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. 30: 26. Juli 2018
Auflagefrist: 26. Juli 2018 bis 25. August 2018

Namens des Gemeinderates
Der Gemeindepräsident:

Markus Eigenmann

Der Leiter Gemeindeverwaltung:

Thomas Rudin

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 2019-106 vom 29. Jan. 2019

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 5 vom 31. Jan. 2019

Die Landschreiberin:

Die Landschreiberin:

E. Has Diehlich



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

rev.	Datum	Projekt	Gez.	Geprüft	Freigabe
	18.09.2017	RC	IV	RC	RC
a					
b					
c					

Situation



Legende

Verbindlicher Planinhalt

- neuer Perimeter Quartierplanung "Zum weissen Segel"
- aufzuhebender Perimeter Quartierplanung "Zum weissen Segel"
- aufzuhebende Strassenbaulinie gem. Teilplan 1 Quartierplan "Zum weissen Segel", RRB Nr. 1176 vom 14.05.1985

Orientierender Planinhalt

- unveränderter Perimeter Quartierplanung "Zum weissen Segel"

