

## Quartierplan <<Kirchpark>>

### Teilplan 1 BEBAUUNG

Beschluss des Gemeinderates: 134 vom 01. Februar 2005

Exemplar

Inventar Nr.

Beschluss der Gemeindekommission: 08. März 2005

Beschluss der Gemeindeversammlung: 21. März 2005

Referendumsfrist: 21. März 2005 bis 20. April 2005

Urnenabstimmung: -

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 15 vom 14. April 2005

Planaufgabe: 14. April 2005 bis 17. Mai 2005

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

*H. Holm*  
H. Holm

Der Gemeindeverwalter:

*W. Ziltener*  
W. Ziltener

Vom Regierungsrat des Kanton Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss  
Nr. 1523 vom 27. Sep. 2005

Der Landschaftsrevisor:

*Reul*

Publikation des Regierungsrates im Amtsblatt  
Nr. 39 vom 29.9.05

### Rechtsverbindlicher Inhalt

- • • • • Perimeter der Quartierplanung
- Gebäude (Wohnbauten neu)
- Bereich für Hochbauten (EG, 5 OG + DG allseitig um mind. 1.80 m zurückgesetzt)
- Gebäude (Wohnbau bestehend)
- geschützte Bauten (ehemaliger Bauernhof)
- Nebenbauten
- unterirdische Bauten bestehend
- unterirdische Bauten neu
- Bereich für Wohnbauten und wenig störende Betriebe (ehemaliger Bauernhof)

### Orientierender Inhalt

NF 2'869 m<sup>2</sup>

Nutzfläche

EG, 5 OG + DG

Eingangsgeschoss / 5 Obergeschosse + Dachgeschoss



**FRICK architektur**

St. Alban-Vorstadt 101 4052 Basel Tel. 061 273 33 90 Fax 061 273 33 93 frick.architektur@friarch.ch



Gemeinde Birsfelden

12/QP / 4 / 0  
12/ZPS / 1 / 10

## Quartierplan <<Kirchpark>>

### Teilplan 2 ERSCHLIESSUNG

Beschluss des Gemeinderates: 134 vom 01. Februar 2005

Exemplar Inventar Nr.

Beschluss der Gemeindekommission: 08. März 2005

Beschluss der Gemeindeversammlung: 21. März 2005

Referendumsfrist: 21. März 2005 bis 20. April 2005

Urnenabstimmung: -

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 15 vom 14. April 2005

Planaufgabe: 14. April 2005 bis 17. Mai 2005

Namens des Gemeinderates  
Der Präsident:

*H. Holm*  
H. Holm

Der Gemeindeverwalter:  
*W. Ziltener*  
W. Ziltener

Vom Regierungsrat des Kanton Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss  
Nr. 1523 vom 27. Sep. 2005

Der Landschaftsreiter:

Publikation des Regierungsrates im Amtsblatt  
Nr. 39 vom 29.9.05

#### Rechtsverbindlicher Inhalt

- • • • Perimeter der Quartierplanung
-  Zufahrt Einstellhalle bestehend
-  Einstellhalle neu
-  Einstellhalle bestehend
-  Besucher- und Geschäftsparkplätze
-  Fusswege
-  Fahrwege
-  öffentlich zugängliche Wege

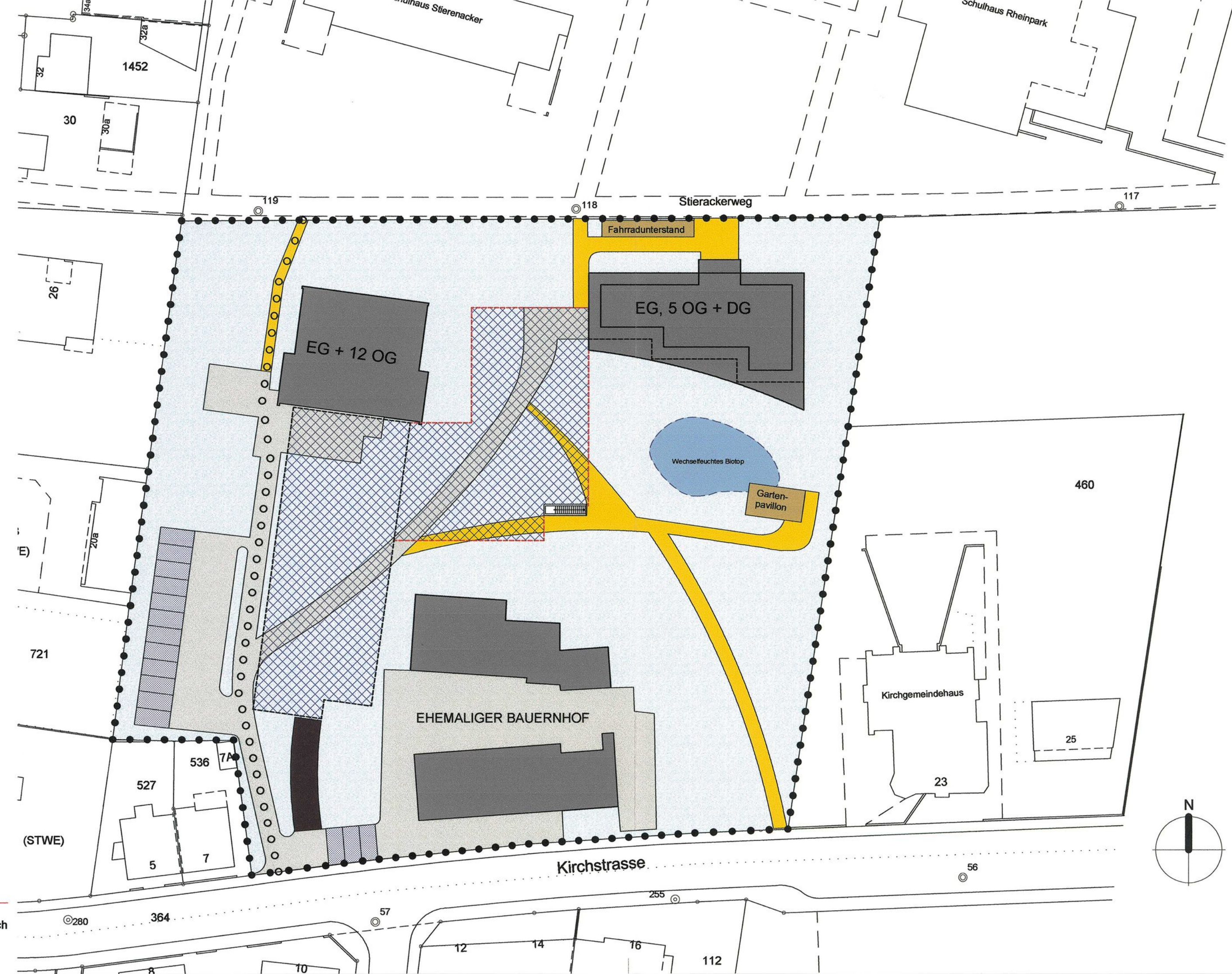
#### Orientierender Inhalt

-  Gebäude
-  Wechselfeuchtes Biotop

0 m 10 m 20 m 30 m 40 m 50 m

**FRICK architektur**

St. Alban-Vorstadt 101 4052 Basel Tel. 061 273 33 90 Fax 061 273 33 93 frick.architektur@friarch.ch



Gemeinde

Birsfelden

## Quartierplan <<Kirchpark>>

### Teilplan 3 FREIRAUM UND DACHGESTALTUNG

Beschluss des Gemeinderates: 134 vom 01. Februar 2005

Exemplar Inventar Nr.

Beschluss der Gemeindekommission: 08. März 2005

Beschluss der Gemeindeversammlung: 21. März 2005

Referendumsfrist: 21. März 2005 bis 20. April 2005

Urnenabstimmung: -

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 15 vom 14. April 2005

Planaufgabe: 14. April 2005 bis 17. Mai 2005

Namens des Gemeinderates  
Der Präsident:

H. Holm

Der Gemeindeverwalter:

W. Ziltener

Vom Regierungsrat des Kanton Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss  
Nr. 1523 vom 27. Sep. 2005

Der Landschaftsplaner:

Publikation des Regierungsrates im Amtsblatt  
Nr. 39 vom 29.9.05

#### Rechtsverbindlicher Inhalt

- • • • Perimeter der Quartierplanung
- Flachdach mit Extensivbegrünung
- Flachdach Hochhaus bestehend
- Giebelhäuser (geschützte Bauten bestehend)
- Pult- oder Flachdächer Nebenbauten
- Strassen und Zugänge Hartbelag
- Wege / Plätze unversiegelt
- Grün- und Gemeinschaftsflächen

#### Orientierender Inhalt

- Bauerngarten
- Wechselfeuchtes Biotop
- Bäume bestehend



FRICK architektur

St. Alban-Vorstadt 101 4052 Basel Tel. 061 273 33 90 Fax 061 273 33 93 frick.architektur@friarch.ch



## Quartierplan <<Kirchpark>>

### Teilplan 4 PROFILE

Beschluss des Gemeinderates: 134 vom 01. Februar 2005

Exemplar

Inventar Nr.

Beschluss der Gemeindekommission: 08. März 2005

Beschluss der Gemeindeversammlung: 21. März 2005

Referendumsfrist: 21. März 2005 bis 20. April 2005

Umenabstimmung: -

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 15 vom 14. April 2005

Planaufgabe: 14. April 2005 bis 17. Mai 2005

Namens des Gemeinderates  
Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

H. Holm

W. Ziltener

Vom Regierungsrat des Kanton Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss  
Nr. 1523 vom 27. Sep. 2005

Der Landschaftsreiter:

Publikation des Regierungsrates im Amtsblatt  
Nr. 39 vom 29.9.05

### Rechtsverbindlicher Inhalt

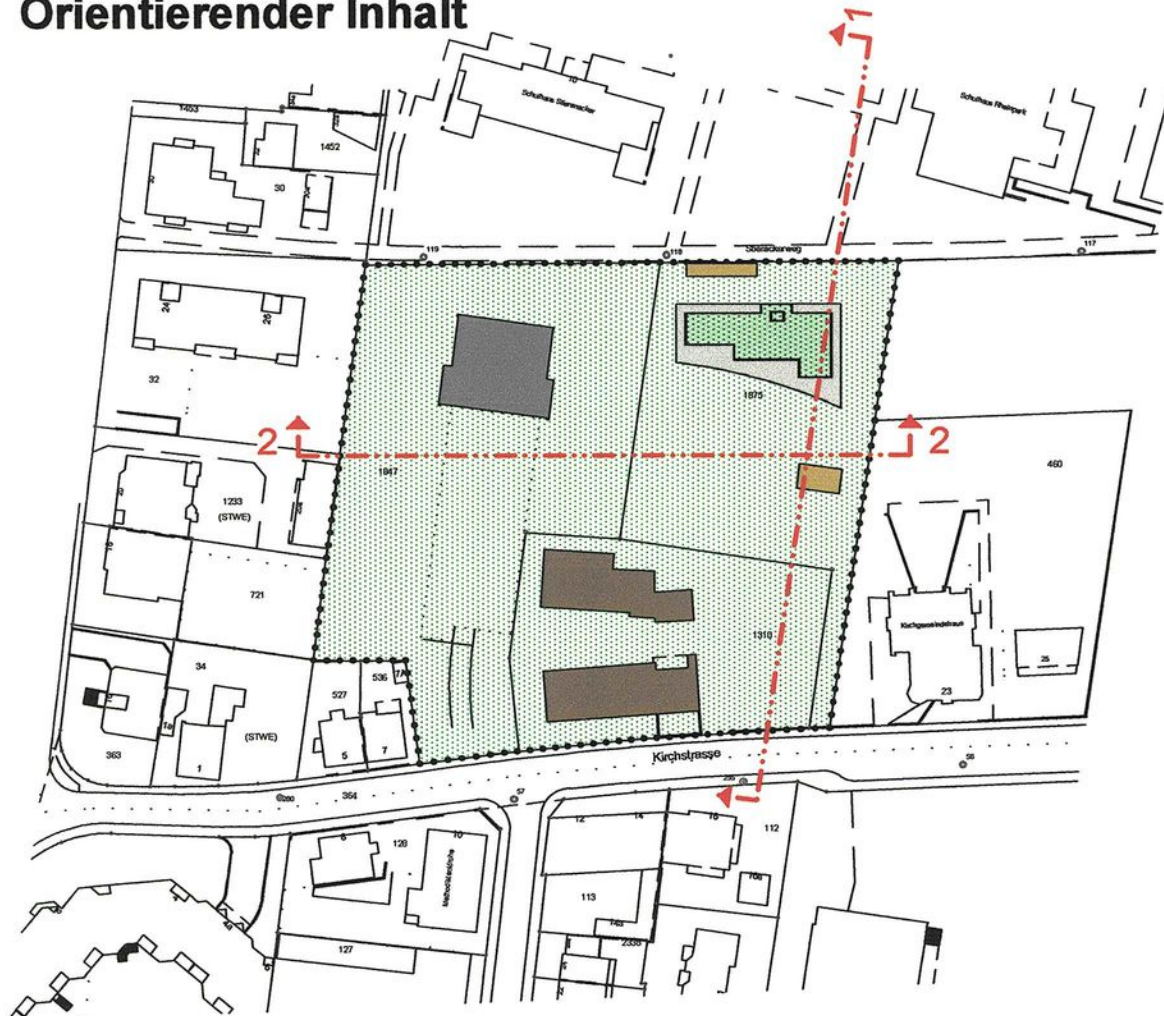
OK D

Oberkante Dachkonstruktion

250.00

Höhenkoten

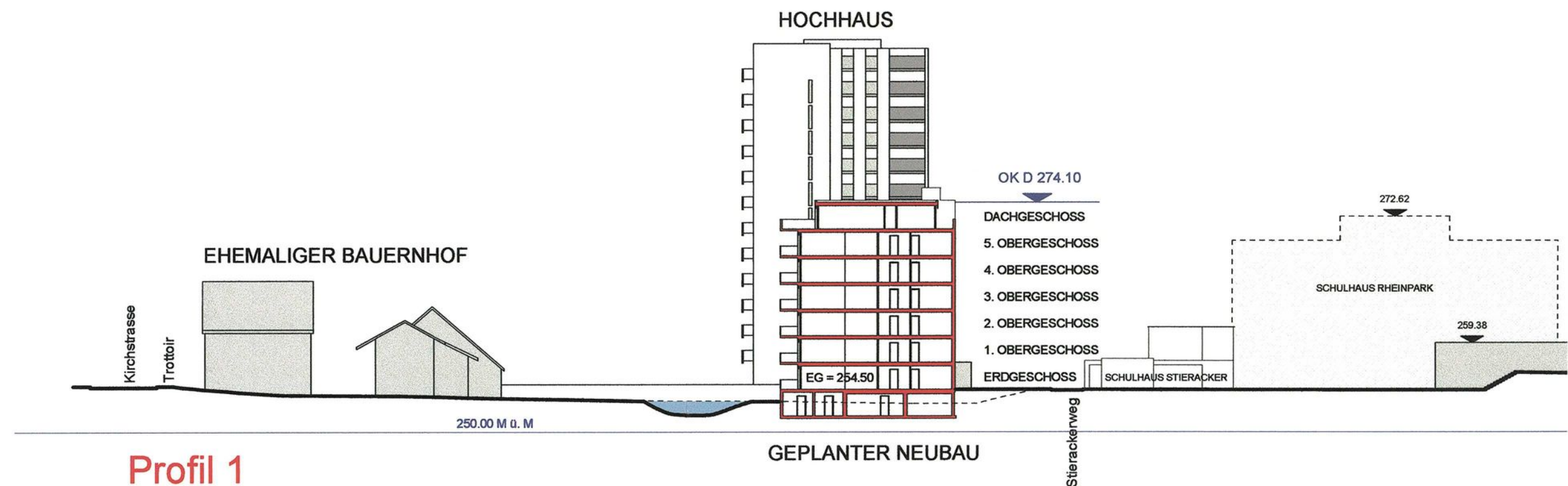
### Orientierender Inhalt



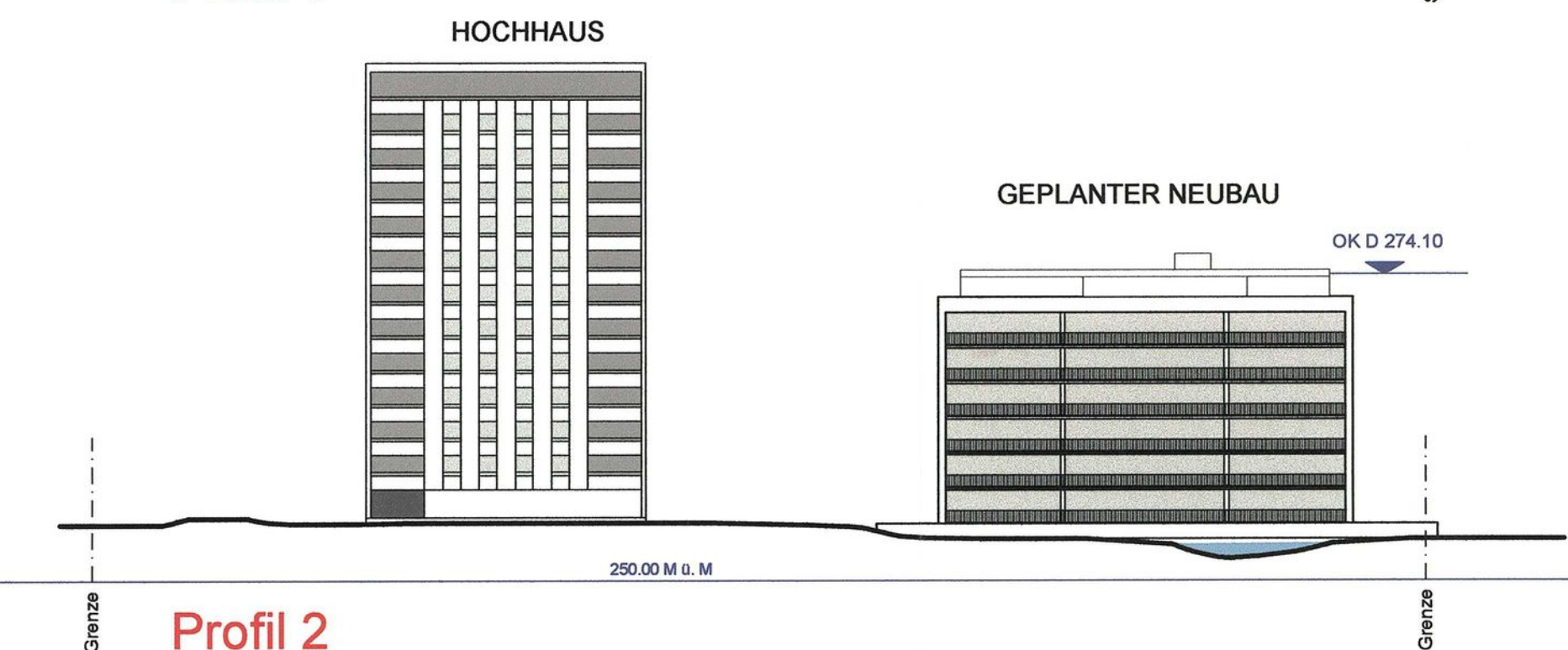
Situation 1 : 1500 mit Profil-Schnittlinien

**FRICK architektur**

St. Alban-Vorstadt 101 4052 Basel Tel. 061 273 33 90 Fax 061 273 33 93 frick.architektur@friarch.ch



Profil 1



Profil 2

**Kanton Basel-Landschaft**

**Gemeinde Birsfelden**

## **QUARTIERPLAN <<KIRCHPARK>>**

**Parzellen 1310, 1847 und 1875 an der Kirchstrasse**

### **REGLEMENT**

Inhalt:

1. Erlass
2. Zweck und Ziele der Planung
3. Geltungsbereich und Inhalt
4. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
5. Art und Mass der Nutzung
6. Gestaltung und Benützung der Freiflächen
7. Erschliessung und Parkierung
8. Ver- und Entsorgung
9. Lärmschutz
10. Realisierung
11. Ausnahmen
12. Schlussbestimmungen
13. Beschlussdaten

## 1. Erlass

Die Einwohnergemeinde Birsfelden erlässt, gestützt auf § 4 und § 37ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft (RBG) vom 8. Januar 1998 auf den Parzellen Nr. 1310, 1847 und 1875 im Quartierplangebiet ‚B‘ gemäss Zonenplan der Gemeinde Birsfelden vom 29. März 1982 an der Kirchstrasse die Quartierplan-Vorschriften <<KIRCHPARK>>, bestehend aus dem Quartierplan-Reglement und den nachfolgend aufgeführten Teilplänen:

|              |                             |         |
|--------------|-----------------------------|---------|
| - Teilplan 1 | Bebauung                    | 1 : 500 |
| - Teilplan 2 | Erschliessung               | 1 : 500 |
| - Teilplan 3 | Freiraum und Dachgestaltung | 1 : 500 |
| - Teilplan 4 | Gebäude und Terrainprofile  | 1 : 500 |

Das Richtmodell 1: 200 dient als Beurteilungsrichtlinie für die kubische Gestaltung bzw. das Baugesuchsverfahren, ist nicht rechtsverbindlich und unterliegt nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

## 2. Zweck und Ziele der Planung

- 1 Die Quartierplanung >KIRCHPARK< bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.
- 2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
  - Bewahrung einer möglichst grossen Freifläche;
  - Bewahrung des alten Baumbestandes, welcher im Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken eine parkähnliche Situation darstellt;
  - Realisierung einer qualitativ guten Wohnüberbauung unter Beachtung der speziellen Lage;
  - Naturnahe Umgebungsgestaltung;
  - Schadstoffarmes Wohn- und Raumklima unter Beachtung sinnvoller energetischer Massnahmen und durch Wahl geeigneter Baumaterialien;
  - Die Nutzung des geschützten ehemaligen Bauernhofes zu Wohnzwecken und wenig störenden Betrieben.

### **3. Geltungsbereich und Inhalt**

Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters wie er in den Plänen durch die punktierte Signatur markiert ist und umfasst folgende Parzellen:

- 1310 bebaut (ehemaliger Bauernhof);
- 1847 bebaut (Hochhaus EG + 12 OG und unterirdische Autoeinstellhalle);
- 1875 unbebaut.

Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Die Vorschriften regeln insbesondere verbindlich:

- Lage und Grösse der ober- und unterirdischen Bauten;
- Art und Mass der Nutzung des Areals und der Bauten;
- Gestaltung und Nutzung der Freiflächen;
- Erschliessung und Parkierung;
- Lärmschutz;
- Vollzug der Quartierplan-Vorschriften.

### **4. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten**

1 Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die in den Teilplänen 1 – 4 enthalten sind.

Im Bereich für Nebenbauten gemäss Teilplänen 1 + 3 ist ein Gartenpavillon an Stelle des bestehenden Bienenhauses zugelassen.

Als Kleinbauten sind zusätzlich Velounterstände, Containerabstellplätze und Trafohäuschen usw. für den Eigenbedarf der Quartierüberbauung zugelassen. Bewilligungsbehörde für diese Kleinbauten bis zu 12 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Höhe von maximal 2.5 m ist der Gemeinderat.

2 Lage und Grösse der Neubauten (Grundfläche, Geschosszahl, Gebäudeprofil) gehen aus den Teilplänen Nr. 1, 3 und 4 hervor.

Abweichungen von Form und Mass der Grundfläche sind innerhalb der Baufelder zulässig, sofern sie das Überbauungskonzept nicht beeinträchtigen.

Lage und Grösse der eingeschossigen Neben- und Kleinbauten, soweit in den Teilplänen bezeichnet, können unter den genannten Bedingungen ebenfalls verändert werden.

Solche Änderungen bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

3 Die Gestaltung der Bauten und Anlagen innerhalb des Quartierplan-Perimeters richtet sich nach den Vorschriften des Quartierplans und des Quartierplan-Reglements. Sie muss mit dem Zweck des gesamten Quartierplans und des jeweiligen Teilbereichs verträglich sein.

4 Für die Dachform, die Gebäude- und Firsthöhe sowie die Koten der Kellerdecke sind die Teilpläne 3 + 4 massgebend.

5 Die Flachdächer sind zu begrünen (z.B. Extensivbegrünung).

6 Bei der inneren und äusseren Erschliessung ist auf eine behindertengerechte Bauweise zu achten. Insbesondere sind Hauseingänge, Lifte, Wohnungstüren sowie Zugänge zur Einstellhalle und Gemeinschaftsräumen rollstuhlgängig zu gestalten.

## 5. Art und Mass der Nutzung

1 Im Bereich „**Bauperimeter Hochhaus**“ Parzelle Nr. 1847 (bestehendes Hochhaus Kirchstrasse 11) bleibt die bestehende Nutzungsart unverändert.

2 Im Bereich „**Bauperimeter geschützte Bauten**“ Parzelle Nr. 1310 (ehemaliger Bauernhof Kirchstrasse 15 + 15a) muss die überwiegende Nutzung im Sinne von Wohnnutzung und nicht störenden Betrieben sein. Weitere Nutzungsarten sind möglich, sofern sie gemäss § 21 Abs. 1 RBG zugelassen und mit dem Wohnumfeld verträglich sind.

Eingriffe in die bestehende Bausubstanz bedürfen der Zustimmung der zuständigen Behörde und der kantonalen Denkmalpflege.

3 Im Bereich „**Bauperimeter Hochbauten**“ Parzelle Nr. 1875 muss die überwiegende Nutzung im Sinne von Wohnnutzung und nicht störende Betriebe sein. Weitere Nutzungsarten sind möglich, sofern sie gemäss § 21 Abs. 1 RBG zugelassen und mit dem Wohnumfeld verträglich sind.

4 Im Bereich „**Bauperimeter Nebengebäude**“ Parzelle Nr. 1875 ist ausschliesslich ein Gartenpavillon an Stelle des bestehenden Bienenhauses zur Nutzung als Gemeinschafts- und Freizeitraum zugelassen.

5 Für das Mass der Nutzung des Baukörpers im Bereich für Hochbauten sind mit Ausnahme der Bereich für Nebengebäude die im Teilplan 1 enthaltenen Werte verbindlich.

Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche innerhalb des Bereichs für Hochbauten – errechnet nach Definition des Zonenreglementes der Gemeinde Birsfelden – beträgt 2'869 m<sup>2</sup> und die maximal zulässige Gebäudefläche gemäss Bebauungsplan beträgt 510 m<sup>2</sup>. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt inklusive Attikageschoss 20 m.

6 Zusätzlich werden zur Nutzfläche nicht angerechnet:

- Neben- und Kleinbauten gemäss Ziffer 4.1;
- Gemeinschafts- und Freizeiträume gemäss Ziffer 5.4.

7 Geringfügige Verschiebungen der Nutzflächen sind innerhalb der definierten Baufelder möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

## **6. Gestaltung und Benützung der Freiflächen**

1 Lage und Umfang dieser Flächen gehen aus dem Teilplan Nr. 3 hervor. Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Gestaltung und Bepflanzung dieser Flächen ist im Baugesuchverfahren in einem Umgebungsplan darzustellen, welcher integrierender Bestandteil ist. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage und Gestaltung von Wegen und Plätzen, Spielplätzen, Parkplätzen, Velounterständen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung, sowie von Ver- und Entsorgungsanlagen (Meteowasser, Trafohäuschen, Kompostierplätze, Container etc.).

2 Es ist auf eine standortgerechte Bepflanzung zu achten.

3 Die Benützung der Gemeinschaftsbereiche und Anlagen steht allen Bewohnern und Bewohnerinnen der Quartierüberbauung offen. Der Zweck und die Nutzung sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen müssen dauernd gesichert sein. Spätere Veränderungen dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates vorgenommen werden.

4 Die Pflege und der Unterhalt der gemeinschaftlichen Freiflächen und Anlagen und der öffentlich zugänglichen Wege sowie die Beleuchtung der Wege und Plätze sind Sachen der Grundeigentümer respektive der Berechtigten. Die Beleuchtung ist so auszugestalten, dass eine möglichst geringe Lichtverschmutzung entsteht.

5 Es muss ein angemessener Anteil an wasserdurchlässigen Belägen geschaffen werden. Für Terrainveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind die Teilpläne Nr. 3 und 4 richtungweisend.

## **7. Erschliessung und Parkierung**

1 Die Motorfahrzeug- und Velo-Erschliessung der Quartierplan-Überbauung erfolgt ausschliesslich von der Kirchstrasse her. Die Fussgängererschliessung erfolgt von der Kirchstrasse sowie vom Stierackerweg her.

2 Für die ungefähre Lage und Dimensionierung der Zufahrten und Zugänge innerhalb des Quartierplan-Areals ist der Quartierplan massgebend. Die genaue Lage ist im Umgebungsplan im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

**3** Alle im Quartierplan eingetragenen Zugänge und Vorplätze sind durch die Grundeigentümer zu erstellen und zu unterhalten.

**4** Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos gemäss Teilplan 2 richtet sich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen und Velos/Mofas nach dem Anhang 11/1 und 11/2 zur Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV). Eine Vermietung der unterirdischen Einstellplätze an Dritte ist zulässig, wenn die Parkierungsbedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner gedeckt sind. Die oberirdischen Besucherparkplätze dürfen nicht vermietet oder individuell zugeordnet werden.

**5** Es sind Notzufahrten (Feuerwehr, Sanität, Umzüge) zu den einzelnen Bauten zu erstellen, beziehungsweise zu gewährleisten.

## **8. Ver- und Entsorgung**

**1** Die Konzepte für die Ergänzung der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind in Absprache mit der Gemeinde spätestens mit den Baugesuchsakten einzureichen.

**2** Wege und Plätze werden, soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien gestaltet. Das verbleibende Meteorwasser wird in einem wechselfeuchten Biotop gesammelt.

**3** Ein Wärmeversorgungskonzept muss spätestens mit dem Baugesuch eingereicht werden. Die Wärmeversorgung für Heizung und Warmwasser mit Wärmebezug vom Wärmeverbund der AEB (Alternativ-Energie Birsfelden) muss in das Versorgungskonzept einbezogen werden.

**4** Für die Abfallbeseitigung gelten die kommunalen Bestimmungen.

## **9. Lärmschutz**

**1** Für das Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

**2** Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes gelten für alle Neubauten die Mindestanforderungen gemäss SIA-Norm 181 (Ausgabe 1988). Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 32 ff. der Lärmschutzverordnung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

## **10. Realisierung**

- 1 Die Realisierung der Quartierplan-Bauten und Anlagen ist Sache der Grundeigentümer.
- 2 Durch eine Parzellierung des Areals oder Teile davon dürfen die Verwirklichung und die Funktionalität der Quartierplanung in keiner Weise in Frage gestellt werden.
- 3 Alle Bauvorhaben bedürfen der Bewilligung der zuständigen Behörde.

## **11. Ausnahmen**

1 Bei der Realisierung des Quartierplans dürfen Abweichungen in der Lage, Grösse und Gestaltung von Bauten und Anlagen, welche von präjudizieller Bedeutung sind, nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes bewilligt werden. Dies trifft zu für:

- das architektonische Erscheinungsbild, oder
- das städtebauliche Konzept, oder
- die Erschliessung, oder
- die Umgebungsgestaltung.

Dies gilt ebenfalls für bauliche, gestalterische Einzelmassnahmen, welche nach der Realisierung vorgenommen werden sollen.

2 Dieses Gesamtkonzept bedarf im Einvernehmen mit den zuständigen kantonalen Instanzen der Genehmigung des Gemeinderates und ist für alle weiteren gleichartigen Abweichungen richtungsweisend. Es ist integrierender Bestandteil des entsprechenden Baugesuches und mit diesem öffentlich aufzulegen.

## **12. Schlussbestimmungen**

- 1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften.
- 2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters als aufgehoben. Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

### 13. Beschlussdaten

Beschluss des Gemeinderates: 134 vom 01. Februar 2005

Beschluss der Gemeindekommission: 08. März 2005

Beschluss der Gemeindeversammlung: 21. März 2005

Referendumsfrist: 21. März 2005 bis 20. April 2005

Urnenabstimmung: -

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 15 vom: 14. April 2005

Planaufgabe: 14. April 2005 bis 17. Mai 2005

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Verwalter:

H. Holm

W. Ziltener

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss  
Nr. 1523 vom 27. Sep. 2005

Der Landschreiber:

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt  
Nr. 39 vom 29. 9. 05