

Schnitt 1 : 200

Exemplar
EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr.
-2 / QP/ 18
14/0

Beschluss des Gemeinderates: 29. Januar 2003
Beschluss der Gemeindekommission:
Beschluss des Einwohnerrates: 19. November 2003
Referendumsfrist: 20. November 2003 - 29. Dezember 2003
Urnabstimmung:
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 48 vom 27. November 2003
Planaufgabe: 1. Dezember 2003 - 31. Dezember 2003

Namens des Gemeinderates
Die Präsidentin: R. Frey
Der Gemeindevorstand: Camy

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 16 vom 16. März 2004
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom
Der Landschaftsleiter: Frey

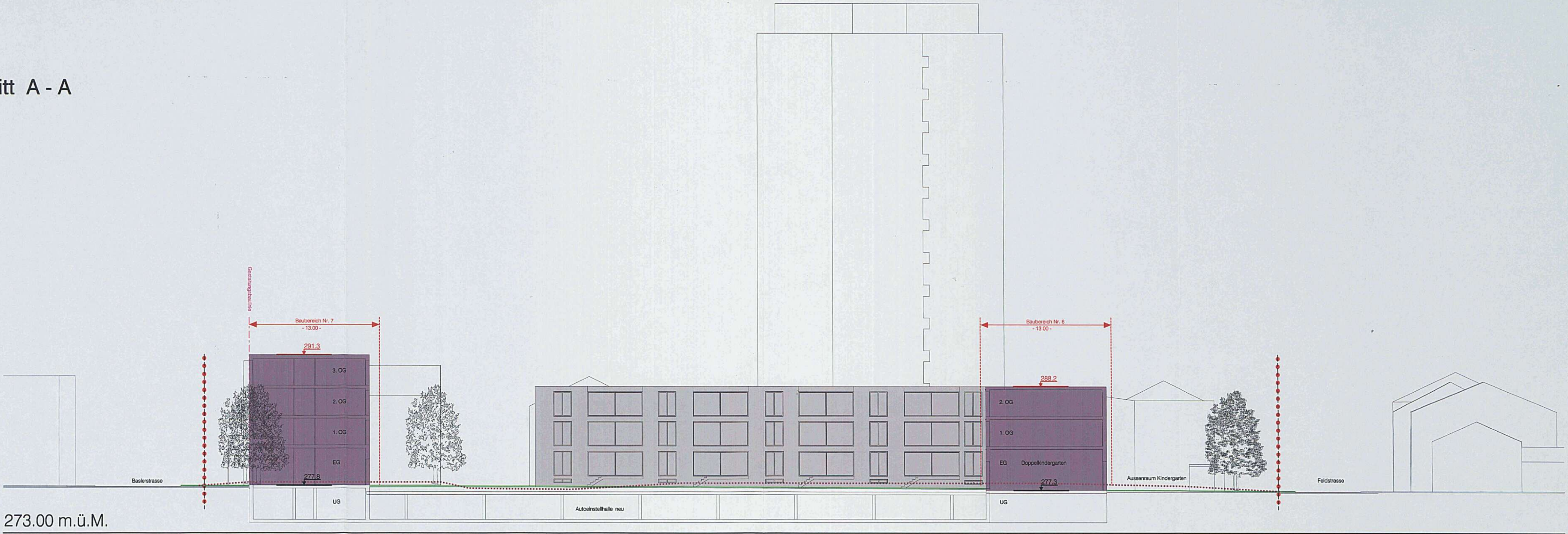
CAD Plan Nr.: 2014002.dgn

Beratung und CAD-Bearbeitung	FANKHAUSER ARCHITEKTUR ETH SIA	18.08.2001	GS	MB	GS	
Stellvertreter	SEEWENWEG 6 4153 REINACH	03.10.2001	GS	MB	GS	
Unterbeauftragte	TELEFON 716 88 88 FAX 716 88 00	12.11.2001	GS	EB	GS	
Revisor		08.05.2002	GS	EB	GS	

Design: g:\GEMEINDE\Allschwil\2-014\2014002.dgn
Revisor: g:\GEMEINDE\Allschwil\2-014\2014002.dgn
Revisor: g:\GEMEINDE\Allschwil\2-014\2014002.dgn

Levelle: (2, 3, 10, 11, 17, 18, 24, 30, 36, 50, 51, 61, 62, 64)
Ausdruck: 06-JAH-2004

Schnitt A - A



LEGENDE

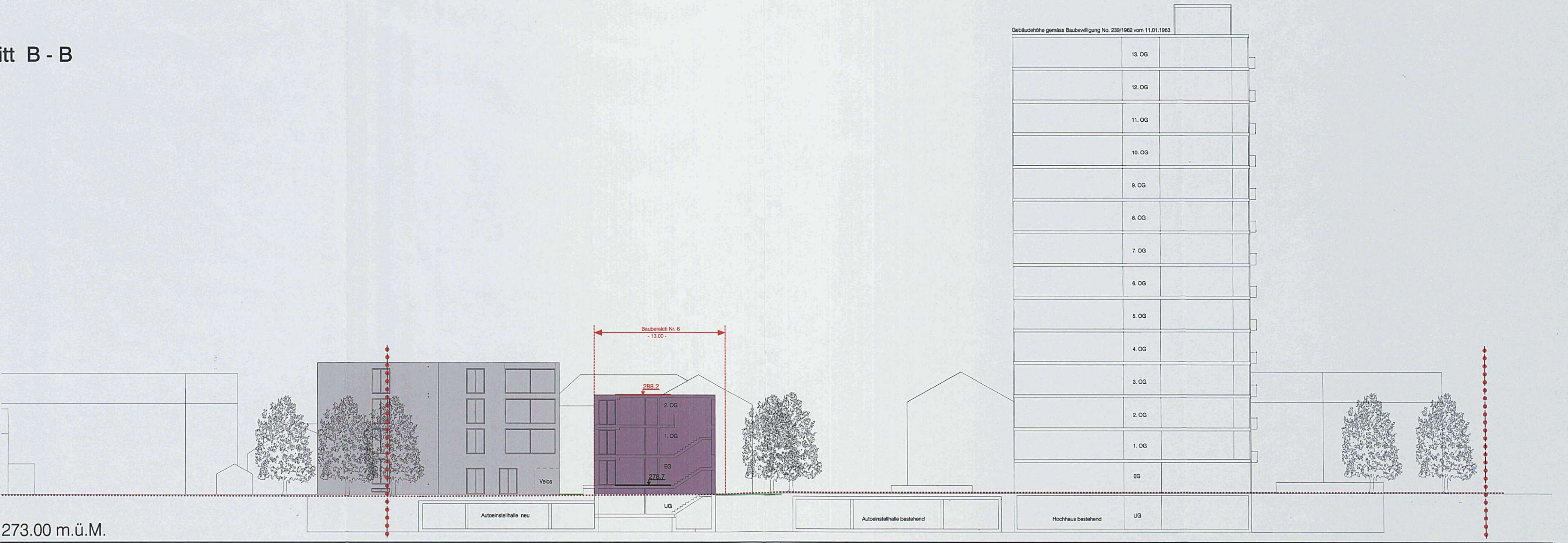
Verbindlicher Planinhalt

- max. Gebäudehöhe in Meter über Meer
- Zirkahöhe Erdgeschossboden (als Richtmass)
- neue Terraingestaltung
- OG Obergeschoss
- EG Erdgeschoss
- UG Untergeschoss

Orientierender Planinhalt

- Quartierplan-Perimeter
- bestehender Terrainverlauf
- geplante Hochbauten geschnitten
- geplante Hochbauten Ansicht
- bestehende Bauten

Schnitt B - B





Quartierplan Nutzung und Gestaltung

Plan Nr. 1: Bebauung, Aussenraum und Erschliessung

Situationsplan 1 : 500

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr. -2 / QP/ 18
14/10

Beschluss des Gemeinderates: 29. Januar 2003
Beschluss der Gemeindekommission:
Beschluss des Einwohnerrates: 19. November 2003
Referendumsfrist: 20. November 2003 - 29. Dezember 2003
Urnenabstimmung:
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 48 vom 27. November 2003
Planaufgabe: 1. Dezember 2003 - 31. Dezember 2003

Namens des Gemeinderates
Die Präsidentin:

R. Frey

Der Gemeindeverwalter:

Camy

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 185 vom 16. März 2004
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschaftsrevisor:

Heck

Beratung und CAD-Bearbeitung		FANKHAUSER ARCHITEKTUR ETH SIA		SEEWENWEG 6 4153 REINACH		TELEFON 716 88 88 FAX 716 88 00	
SR	Stierli + Ruggli Kommunikationstechnik 4115 Reinach Telefon 061 231 11 Fax 061 232 00 42	Projekt	Gezeichnet	Geprüft	Freigabe		
Design	g:\GEMEINDE\Allschwil\2-014\2014001.dgn	Pentablet	g:\GEMEINDE\Allschwil\2-014\2014001.pen	Levels: (1-26, 61, 64)	Ausdruck: 06-JAN-2004		
Reflex	g:\gemeinde\allschwil\2-014\2014003.dgn	Reflex					

LEGENDE

Verbindlicher Planinhalt

- Quartierplan-Perimeter
- Bebauung**
 - Baubereiche für neue Hauptbauten (mit Definition Geschosse)
 - ① bis ⑦ Baubereich- bzw. Bauobjektnummer
 - Baubereiche für neue Nebenbauten (eingeschossig)
 - 1. Etappe / 2. Etappe bestehende Hauptbauten (mit Definition Geschosse)
 - bestehende Nebenbauten (eingeschossig)
 - Wohn- / Geschäftsnutzung gem. § 21, Abs. 2 RBG
 - Doppelkindergarten im EG, Wohnen im 1. + 2. OG
 - Gebäudeabbruch
 - Gestaltungsbaulinie für Hauptbauten gem. § 97, Abs. 2 RBG

Aussenraum

- Aussenraum Kindergarten
- Quartierplätze / Innenhöfe, Spielplätze (multifunktionale Aussenräume)
- Grün- und Freiflächen (halböffentlich / privat)
- hochstämmige Bäume
- Hecke

Erschliessung

- Gebäudeerschliessung für Fussgänger / teilweise Notzufahrt
- quartierinterne Fussgängererschliessung
- Ein- und Ausfahrt Einstellhalle (ESH) überdeckt / offen
- Zu- / Ausgang Einstellhalle
- unterirdische Einstellhalle (eingeschossig)
- Besucherparkplätze

Orientierender Planinhalt

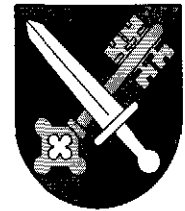
- Konzept Containerstandorte / Grünabfuhr
- rechtskräftige Baulinien
- Schnittlinien A-A bis B-B
- mögliche bauliche Weiterentwicklung (QP-Änderung erforderlich)
- Begrenzung Lärmempfindlichkeitsstufen ES III/ ES II
gemäss Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan mit RRB Nr. 1267 vom 20.06.2000



EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Gemeinde Allschwil
Kanton Basel-Landschaft

-2 / QR/ ¹⁸
~~14~~/0



Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Rankacker 2001"

2. Mai 2002

Aufbau des Reglementes als Beispiel

Spalte für:

Marginalie

(Randbemerkung beziehend auf die Vorschrift in der mittleren Spalte)

Beispiel



Erlass

Spalte für:

Grundeigentumsverbindliche Vorschriften

Sie unterstehen der:

- **Beschlussfassung durch den Gemeinderat und den Einwohnerrat,**
- **Genehmigung durch den Regierungsrat.**

Beispiel



Die Einwohnergemeinde Allschwil erlässt, gestützt auf §§ 2 - 6 und ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, das nachfolgende Quartierplan-Reglement. Es bildet zusammen mit den Quartierplänen Nr. 1 und 2 die Quartierplan-Vorschriften "Rankacker 2001".

Spalte für:

Kommentar / Hinweise:

- *keine Rechtsverbindlichkeit*
- *Informationsteil zur mittleren Spalte*

Kommentare bzw. Hinweise unterstehen nicht der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat (ER) sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat (RRB).

Beispiel



Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. Es sind dies im wesentlichen § 37 ff des RBG, in welchen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind.

S+R/GS 08.05.2002 L:\Gemeinde\ALLSCHWIL\2-014\2014a08.doc

Bearbeitung:



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner
Unterdorfstrasse 38
4415 Lausen 061 / 921 20 11

FANKHAUSER ARCHITEKTUR ETH SIA
SEEWENWEG 6 4153 REINACH
TELEFON 716 88 88 FAX 716 88 00

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Erlass	1
2 Bestandteile und rechtliche Wirkung	1
3 Geltungsbereich	1
4 Inhalt der Quartierplan-Vorschriften	2
5 Bebauung	
5.1 Art der baulichen Nutzung	2
5.2 Mass der baulichen Nutzung	2
5.3 Gestaltung der Bauten	4
6 Aussenraum	
6.1 Nutzung und Gestaltung	6
6.2 Unterhalt und Pflege	7
7 Erschliessung, Parkierung	
7.1 Erschliessung	8
7.2 Parkierung	8
8 Ver- und Entsorgung	9
9 Lärmschutz	9
10 Realisierung	10
11 Abweichungen	11
12 Schlussbestimmungen	11
Beschlüsse	13

1 Erlass

Erlass

Die Einwohnergemeinde Allschwil erlässt, gestützt auf §§ 2 - 6 und ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, das nachfolgende Quartierplan-Reglement. Es bildet zusammen mit den Quartierplänen Nr. 1 und 2 die Quartierplan-Vorschriften "Rankacker 2001".

Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. Es sind dies im Wesentlichen § 37 ff des RBG, in welchen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind.

2 Bestandteile und rechtliche Wirkung

QP-Bestandteile

¹ Die Quartierplan-Vorschriften bestehen aus:

a) den Quartierplänen

- Plan Nr. 1 Nutzung/Gestaltung der Bebauung, des Aussenraumes und der Erschliessung, Situation 1:500
- Plan Nr. 2 Schnitte A-A und B-B der Bebauung und Terraingestaltung, Schnitte 1:200

b) dem Quartierplan-Reglement

² Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich.

³ Nicht grundeigentumsverbindlicher Bestandteil ist das Richtmodell 1:500.

Die aufgeführten Quartierplan-Vorschriften bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung für das Gebiet "Rankacker 2001".

Privatrechtliche Vorschriften (z.B. Vereinbarungen zwischen der Grundeigentümerin und der Gemeinde) werden durch einen allseitig unterzeichneten Quartierplan-Vertrag geregelt.

Das Richtmodell dient der Beurteilung der städtebaulichen und architektonischen Einpassung der Baukuben und Freiräume in die Umgebung.

3 Geltungsbereich

Geltungsbereich

Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters, wie er im Plan Nr. 1 durch die rot punktierte Signatur markiert ist. Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Ausserhalb des Quartierplan-Perimeters gelten die Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Allschwil.

4 Inhalt der Quartierplan-Vorschriften

Inhalt der QP-Vorschriften

Die Vorschriften regeln insbesondere verbindlich:

- Art und Mass der Nutzung des Areals
- Lage, Grösse und Gestaltung der ober- und unterirdischen Bauten
- Gestaltung/Benützung der Aussenräume
- Erstellung und Unterhalt der Aussenraum-Flächen und -Elemente im Sinne des ökologischen Ausgleichs.
- Ober- und unterirdische Parkierung
- Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung
- Vollzug der Quartierplan-Vorschriften

5 Bebauung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

- ¹ Die Art der baulichen Nutzung wird im Quartierplan Nr. 1 wie folgt festgelegt:
 - In bestehenden Hauptbauten und in Baubereichen für neue Hauptbauten gilt in Beachtung der nachstehenden Festlegungen als Nutzungsart die Wohnzone gemäss § 21 Abs. 1 des RBG vom 8.1.1998.
 - Im rot schraffierten Nordtrakt des Baubereichs Nr. 7 gilt die Nutzungsart der Wohn- und Geschäftszone gemäss § 21 Abs. 2 des RBG.
 - Im grün schraffierten Südtrakt des Baubereichs Nr. 6 ist das Erdgeschoss für die Erstellung eines Doppelkindergartens reserviert.
- ² Die Nutzungsarten der Nebenbauten sind im Quartierplan Nr. 1 direkt beschrieben. Abweichungen zur Sicherstellung zusätzlicher Quartierbedürfnisse sind in Absprache mit dem Gemeinderat zulässig.

5.2 Mass der baulichen Nutzung

Begriff und Berechnung

- ¹ Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels Nutzfläche errechnet. Zur Nutzfläche werden gezählt:
 - Alle Voll- und Dachgeschossflächen, welche dem Wohnen und Arbeiten dienen, einschliesslich Umfassungswänden, Innenwände, Treppenhäuser, Laubengänge, Lift- und Leitungsschächte, verglaste Eingangstreppen.

Nicht zur Nutzfläche zählen:

Philosophie des Überbauungskonzeptes

Die 1. Etappe, die damals Arealüberbauung Rankacker genannt wurde, datiert aus dem Jahre 1962 und beinhaltete die drei bereits bestehenden Baukörper an der Baslerstrasse sowie das neu zu erstellende Hochhaus. In der Quartierplan-Mutation von 1992 wurde der Bau entlang der Feldstrasse bewilligt und gebaut. In einem Überbauungsvorschlag von 1997 konnte die Basellandschaftliche Pensionskasse als Eigentümerin den Quartierplanperimeter bereits um die Parzellen A-714 und A-2009 erweitern. Aber erst durch den Zukauf der Parzelle A-712 und die Integration des Kindergartenpavillons an der Feldstrasse konnte ein städtebaulich überzeugender und grosszügiger Überbauungsvorschlag erarbeitet werden.

Die beiden geplanten L-förmigen Baukörper akzeptieren die Dominanz des Hochhauses, halten einen genügenden Abstand ein (Schattenwurf) und passen sich in ihrer Morphologie den umliegenden Bauten an. Besonders die Ost-West-Ausrichtung der Bauten ist charakteristisch für das Quartier.

Der 4-geschossige Körper an der Baslerstrasse schliesst das Gelände räumlich und akustisch gegen die Strasse ab. Mit dem dreigeschossigen Körper an der Feldstrasse zusammen generiert er einen ruhigen und grünen Wohnhof. Durch das Zurücksetzen des südlichen Baukörpers gegenüber der Feldstrasse entsteht ein abgegrenzter, gut nutzbarer Aussenraum für den Kindergarten.

Doppelkindergarten

Der bestehende Doppelkindergarten wird aufgehoben und nutzungsfrei (siehe Ziffer 5.2, Abs. 1) neu in den Südtrakt des Gebäudes auf Baubereich Nr. 6 integriert.

Definition der baulichen Nutzung

Die Definition der baulichen Nutzung ist in Beachtung der QP-Vorschriften 1962 sowie der QP-Mutation von 1992 festgeschrieben worden.

- Sockelgeschosse in Hochhäusern, sofern die Nutzung nur in einer Hauswartwohnung, allgemeinen Räumen sowie Verkehrs- und Erschliessungsflächen besteht.
- Wohnbalkone, offene Terrassen, Loggien und Gartenhallen.
- Allgemein benutzbare Räumlichkeiten wie Waschküchen, Trockenräume, Bastelräume im Untergeschoss, Heizräume, Schutzräume, Containerräume, Estriche und Keller, gedeckte ober- und unterirdische Veloabstellräume sowie Reduit von max. 5 m² pro Wohnung.
- Aussentreppen
- Unterirdische Autoeinstellhallen.
- Gedeckte, offene Unterstände, welche ausschliesslich für Kinderspielplätze dienen, Abstellräume für Spielgeräte und dergleichen.
- Energiesparende Bauteile vor der isolierten Gebäudehülle bis max. 15 m² pro Wohnung (im Sinne von Anhang 2, Ziffer 3, Abs. 1 des Zonenreglementes Siedlung vom 18.10.1989). Sie können jedoch vom Gemeinderat nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes und Ausführungsrichtlinien zugelassen werden.
- Doppelkindergarten mit dazugehörenden Nebenbauten.

Nutzflächen

- ² Die Nutzfläche pro Bauobjekt bzw. pro Baubereich sowie die maximal zulässige Nutzfläche innerhalb des gesamten Quartierplan-Areals beträgt:

Bauobjekt/Baubereich	zulässige Nutzfläche (NF)
Bauobjekt 1	602 m ²
Bauobjekt 2	603 m ²
Bauobjekt 3	860 m ²
Bauobjekt 4	4'439 m ²
Bauobjekt 5	1'783 m ²
Baubereich 6	Richtmass ca. 2'100 m ²
Baubereich 7	Richtmass ca. 2'320 m ²
verbleibende Nutzung	ca. 212 m ²
Total gesamtes QP-Areal:	NF max. 12'919 m²

Änderung Nutzfläche
Bauprojekte 1-5

- ³ Bei den Bauobjekten 1-5 sind Anbauten und kleine Änderungen im Rahmen der ausgewiesenen Nutzungsreserve (Ziffer 5.2, Abs.2) zulässig.

Nachweis Nutzungsmass der Zusatzflächen von QP 2001

Nutzungsmass als Faktor in Beachtung der Boni gemäss ZR Siedlung § 6 (Quartierpläne) und § 24 (Behindertengerechtes Bauen)

$$WG4: [(4' \times 0,27^2) + (0,3^3 \times 0,27^2)] \times 1,1^4 = 1,2771$$

$$W3: 3' \times 0,27^2 \times 1,1^4 = 0,891$$

Berechnung der Nutzflächen der Parz. A-712, A-714 und A-2009 für QP 2001

$$\text{Flächenanteil in Zone WG4: } 1248\text{m}^2 \times 1,2771 = 1593\text{m}^2$$

$$\text{Flächenanteil in Zone W3: } 1388\text{m}^2 \times 0,891 = 1236\text{m}^2$$

$$\text{Total Nutzfläche für Parz. A-712, A-714, A-2009} = 2829\text{m}^2$$

Massgebende Parzellenflächen und Gesamt-Nutzflächen

Parz. Nr.	Parz- Fläche	massgebende Parz- Flächen	Nutz- Flächen	Bemerkungen QP 1992 Zusatzflächen
A-1414	7488m²	9725m²	10090m²	QP 1992
A-2407	1245m²			
A-3149	992m²			
A-712	832m²	2636m²	2829m²	Zusatzflächen QP 2001
A-714	1159m²			
A-2009	645m²			
QP "Rankacker 2001" total 12361m²			12919m²	siehe QP-Regl. Ziffer 5.2, Abs.2

- Legende: ¹ Geschosszahl
² Bebauungsziffer für behindertengerechtes Bauen (§ 24 ZR)
³ Nutzungsanteil Dachgeschoss (30 % der BZ)
⁴ Nutzflächenbonus für QP-Erstellung (+ 10 %)

Nutzungstransporte

- ⁴ Bei den Baubereichen Nr. 6 und 7 wird je eine Nutzfläche als Richtmass festgelegt. Verschiebungen von Nutzflächen von einem Baubereich in einen anderen sind zulässig, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

5.3 Gestaltung der Bauten

5.3.1 Lage und Begrenzung der Bauten

Lage der Bauten

- ¹ Für die Lage und Grösse (Ausdehnung der Grundfläche) der Bauten und Anlagen (inkl. Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle) sind der Quartierplan Nr. 1 sowie die nachstehenden Quartierplanbestimmungen massgebend.

Baubereiche

- ² Die Baubereiche im Quartierplan Nr. 1 begrenzen die Lage der Haupt- und Nebenbauten. Verschiebungen von Baubereichen bzw. von parziellen Baubereichsbegrenzungen werden vom Gemeinderat gestattet, sofern das Gesamtkonzept der Überbauung keine Beeinträchtigung erfährt.

Mit der Flexibilisierung der Baubereiche soll erreicht werden, dass auf der Stufe des Baugesuches ein angemessener begründbarer Projektierungsspielraum bewahrt bleibt. Vorbehalten bleiben jedoch die baugesetzlichen Bestimmungen.

- ³ Nicht zur baulichen Nutzung zählende Bauten und Bauteile gemäss Nutzflächen-Definition (Ziffer 5.2) dürfen als Anbauten an die Hauptbauten die Begrenzung der Baubereiche überragen bzw. ausserhalb der Baubereiche platziert werden. Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften gemäss RBV.

Voraussetzung ist die Abstimmung und Integration der Bauten und Bauteile in das Gesamt-Überbauungskonzept im Rahmen der Projektpläne im Baugesuchverfahren (z.B. Aussentrepfen zu den Loggien etc.).

RBV= Raumplanungs- und Baugesetzverordnung BL vom 27. Oktober 1998.

Unterirdische Bauten und Bauteile

- ⁴ Unterirdisch dürfen der Überbauung dienende Kellergeschosse und technische Anlagen wie Zivilschutzräume, Heizzentralen und dergleichen gebaut werden, auch wenn sie in den Quartierplänen Nr. 1 und 2 nicht eingezeichnet sind. Diese sind jedoch so zu konzipieren, dass sie nach aussen nicht in Erscheinung treten. Die unterirdische Autoeinstellhalle hat sich generell an die im Quartierplan Nr. 1 eingetragene Begrenzung zu halten. Abweichungen in Lage und Ausmass sind mit Einverständnis des Gemeinderates möglich.

5.3.2 Gestaltung der Bauten und bauliche Einpassung

Gebäudeprofile

- ¹ Für die Definition der Gebäudeprofile (max. Gebäudehöhe und Anzahl, Lage sowie Richthöhe der Geschossebenen) sind die Quartierpläne Nr. 1 und 2 massgebend.

Siehe Quartierpläne Nr. 1 + 2

Dachform	² Als Dachform wird das Flachdach bzw. das leicht geneigte Dach für die neuen Haupt- und Nebenbauten festgelegt. Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Für Nebenbauten in Leichtbauweise ist die extensive Dachbegrünung wünschenswert.
Technische Bauteile auf dem Dach	³ Oberlichter, Entlüftungsbauteile, Liftüberfahrten u.ä. können die Flachdächer der neuen Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird.
Abgrabungen an Gebäuden	⁴ Abgrabungen zur Belichtung/Belüftung des Sockelgeschosses sind grundsätzlich zulässig. Das Ausmass ist minimal zu halten.
Behindertengerechte Bauweise	⁵ Neue Wohnungen und Geschäftsräume sind so zu konzipieren, dass sie behindertengerecht eingerichtet werden können. Es sind Verbindungsmöglichkeiten zur Einstellhalle und zu den Nebenräumen im Untergeschoss zu erstellen.
Städtebauliche Einpassung	⁶ Neue Bauten sind als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in das nachbarliche Siedlungsbild sichergestellt ist. Dabei ist insbesondere auf die bestehende Quartierplan-Bebauung Rücksicht zu nehmen. Dem Gemeinderat steht ein Mitspracherecht zu.
Spätere Änderungen/ Ergänzungen an Bauten	⁷ Allfällige spätere Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- bzw. angebaute Gebäudeteile dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen. Sie sind in ihren wesentlichsten architektonischen Merkmalen und in der Grundstruktur aufeinander abzustimmen. ⁸ Vor der Eingabe von Baugesuchen für spätere bauliche Änderungen und Ergänzungen müssen, in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und der zuständigen kantonalen Fachinstanz, spezifische Gestaltungsrichtlinien bzw. Gestaltungskonzepte ausgearbeitet werden.
Antennenanlagen	⁹ Für das Areal der Quartierplanung ist nur eine Gemeinschaftsantenne für Radio und Fernsehen oder der Anschluss an eine Medienverkabelung zulässig.

Die extensive Begrünung der Flachdächer dient als ökologische Ausgleichsfläche im Siedlungsraum und hat Retentionswirkung bei Starkregen.

Siehe auch Norm SN 521 500 mit Leitfaden, Behindertengerechtes Bauen des Schweizerischen Invalidenverbandes, Olten, sowie § 108 RBG vom 8.1.1998.

Den Bauinteressenten wird im Rahmen des Baugesuchverfahrens empfohlen, frühzeitig mit den zuständigen kantonalen Fachinstanzen sowie mit der Gemeinde die Materialisierung und Farbgebung vorzubesprechen.

Diese spezifischen Gestaltungsrichtlinien oder Gestaltungskonzepte dienen den Bewilligungsbehörden als Beurteilungsgrundlage der baulichen Einpassung in die Überbauung von späteren baulichen Änderungen oder Ergänzungen.

6 Aussenraum

6.1 Nutzung und Gestaltung

Grundsatz

- ¹ Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan Nr. 1 bestimmt. Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung zu realisieren. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.

Siehe Quartierplan Nr. 1

Umgebungsplan

- ² Für die definitive Anlage ist im Baugesuchsverfahren ein Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:200 einzureichen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung wird. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere die Lage und Ausgestaltung der Gebäudeerschliessungen, quartierinterne Fusswege, Quartierplätze und Spielflächen, Aussenraum Kindergarten, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Grün- und Freiflächen, der Bepflanzung, der Beläge, der Dachbegrünungen sowie die Lage von Containerstandorten und Grünabfuhrmulde etc.

Terrainveränderungen

- ³ Für die Terrainveränderungen (Abgrabungen/Aufschüttungen) ist der Quartierplan Nr. 2 richtungsweisend. Im Rahmen der Baugesuche sind die Terrainveränderungen möglichst zu minimieren.

Siehe Quartierplan Nr. 2

Quartierplätze/ Innenhöfe/ Kinderspielplatz

- ⁴ Die Flächen für Quartierplätze/Innenhöfe sind als multifunktionelle Aussenräume für die Quartierbewohnerinnen und -bewohner zu konzipieren, im Sinne des ökologischen Ausgleiches standortgerecht zu gestalten und zu bepflanzen. Die Details sind im Rahmen des Baugesuches im Umgebungsplan festzulegen. Auf dem zentralen Quartierplatz sind Bauten und Einrichtungen für einen Kinderspielplatz erlaubt.

Der Sinn dieser Aussenraum-Massnahmen soll die städtebauliche Einheit und Identität sowie den ökologischen Ausgleich innerhalb der Überbauung sicherstellen bzw. unterstreichen.

Grün- und Freiflächen

- ⁵ Die Grün- und Freiflächen gliedern sich in quartierinterne Erschliessungsflächen, Plätze und Spielwiesen einerseits und die den Erdgeschosswohnungen zugeteilten privaten Gärten andererseits. Für das Anlegen des Wegnetzes, die Gestaltung der allgemein zugänglichen Grün- und Freiflächen sowie die Standorte der hochstämmigen Bäume und Hecken ist der Quartierplan Nr. 1 massgebend. Details sind im Rahmen des Baugesuches im Umgebungsplan festzulegen.

Abgrenzungen zwischen Privatgärten und den allgemein zugänglichen Grün- und Freiflächen werden im Umgebungsplan festgelegt.

Private Gärten	⁶ Die Gestaltung und Bepflanzung der privaten Gärten im Bereich der Erdgeschosswohnungen kann individuell unter Beachtung der Hausordnung erstellt werden.
Aussenraum Kindergarten	⁷ Die Gestaltung des Aussenraumes zum Kindergarten erfolgt in Absprache mit der Gemeinde.
Quartierinterne Fusswege und Plätze	⁸ Fusswege und Plätze sind nach Möglichkeit nicht zu versiegeln und sollen mit durchlässigen Belägen und Materialien befestigt werden. Das Meteorwasser ist in jedem Fall versickern zu lassen.
Beleuchtung	⁹ Die Beleuchtung der Quartier-Erschliessungsflächen, Zufahrten und Zugänge ist Sache der Grundeigentümerin und hat nach einheitlichem Projekt zu erfolgen.

Die Hausordnung wird von der Grundeigentümerin erlassen.

Bei der Gestaltung des Kindergartenareales ist zu achten, dass keine giftigen und stacheligen Pflanzen verwendet werden.

6.2 Unterhalt und Pflege

Schutz- und Pflegemassnahmen	¹ Sämtliche in den Quartierplan-Vorschriften bezeichneten natürlichen Aussenraum-Elemente sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.
Unterhalt der Aussenraumflächen	² Die Pflege und der Unterhalt der Aussenraumflächen ist Sache der Grundeigentümerin.
Gewährleistung der Funktionalität	³ Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden.

Dies betrifft insbesondere Ersatzpflanzungen bei kranken Bäumen etc.

7 Erschliessung, Parkierung

7.1 Erschliessung

Detailerschliessung

- ¹ Für die ungefähre Lage bzw. Klassierung (Dimensionierung) der Erschliessungsflächen, Zufahrten, Plätze und Zugänge innerhalb des Quartierplan-Areals ist der Quartierplan Nr. 1 massgebend. Abweichungen sind möglich sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt. Die genaue Lage und Dimensionierung (als Service- und Notzufahrt bzw. reiner Fussweg) ist im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festzulegen.

Die Basiserschliessung der Quartierplan-Überbauung mit Motorfahrzeugen erfolgt von Osten her über die Fabrikstrasse. An der Feldstrasse befinden sich zudem 8 Besucherparkplätze.

Erstellung von Strassen und Wegen

- ² Alle im Quartierplan Nr. 1 eingezeichneten Zufahrten, Wege und Plätze sind durch die Eigentümerin der Quartierplan-Überbauung zu erstellen und in Absprache mit der Gemeinde zu unterhalten. Die Gestaltung dieser Anlagen hat nach einheitlichem Projekt auf Stufe Baugesuch (Umgebungsplan) zu erfolgen.

7.2 Parkierung

Parkplatzermittlung

- ¹ Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Abstellplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen. Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung ist jeweils im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen bzw. auszuweisen. Dabei sind genügend gedeckte Veloabstellplätze vorzusehen.

Massgebend ist § 106 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08.01.1998 sowie die dazugehörigen Bestimmungen der Verordnung zum RBG. Zu beachten ist auch die "Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas" des Amtes für Raumplanung BL (Mai 2001).

Lage der Auto-Parkplätze und Veloabstellplätze

- ² Das Parkierungskonzept im Quartierplan Nr. 1 stellt die Verteilung sowie die oberirdische bzw. die unterirdische Anordnung der Parkplätze für alle Baubereiche und bestehenden Bauobjekte sicher. Von diesem Konzept kann in begründeten Fällen abgewichen werden. Abweichungen benötigen jedoch die Zustimmung des Gemeinderates.

Anordnung der Abstellplätze siehe Quartierplan Nr. 1

Parkplatznachweis gemäss RBG/RBV

Nutzungsart	Stamm-PP	Besucher-PP
Baslerstr. Nr. 160-166	21 WE	21PP
Fabrikstr. Nr. 33	41 WE	41PP
Feldstr. Nr. 63-67	12 WE	12PP
Baubereich Nr. 6	2 KG + 18 WE	20PP
Baubereich Nr. 7	12 WE	12PP
PP-Grundbedarf gem. RBG/RBV	Soll 106PP	Soll 32 PP
Im Quartierplan Nr. 1 ausgewiesen	Ist 109PP	Ist oberirdisch 22 PP Ist Einstellhalle 10 PP

Parkplatzbewirtschaftung

- ³ Die Vermietung von Autoeinstellplätzen an Dritte ist nur gestattet, wenn der Parkierungsbedarf der Bewohnerinnen und Bewohner nachweisbar gedeckt ist. Besucherparkplätze dürfen weder fest vermietet noch dauernd belegt werden.

8 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

- ¹ Betreffend der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Gemeinde massgebend. Im Sinne der generellen Entwässerungsplanung (GEP) ist neben der Schmutzabwasserbeseitigung für die Weiterverwendung des anfallenden nicht verschmutzten Abwassers (Meteorwasser auf versiegelten Flächen und Dächern, usw.) ein Konzept zu erstellen z.B. für Brauchwasser, Versickerung, Ableitung etc., das der Genehmigung des Gemeinderates bedarf. Die Konzepte für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind in Absprache mit der Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE), mit den Baugesuchsakten einzureichen. Genehmigungsinstanz ist der Gemeinderat.

Für allfällige Versickerungsmassnahmen ist der Zustandsbericht "Versickerung" des GEP Allschwil zu konsultieren.

Wärmeerzeugung

- ² Es ist eine Wärmeerzeugung (für Heizung, Warmwasser) mit einem umweltfreundlichen, energiesparenden Konzept vorzusehen. Das Energiekonzept ist dem Gemeinderat zur Beurteilung vorzulegen.

Sonnenenergie

- ³ Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet. Sie benötigen eine Baubewilligung, dürfen keine Blendwirkung erzeugen und müssen sich harmonisch einfügen.

Abfallbeseitigung

- ⁴ Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Gemeinde Allschwil. Mit dem Baugesuchsverfahren der Quartierplanüberbauung ist dem Gemeinderat das Abfallkonzept zur Genehmigung vorzulegen.

Containerstandorte sind im Quartierplan Nr. 1 konzeptionell festgelegt.

Durchleitungsrechte

- ⁵ Durchleitungsrechte für öffentliche Werkleitungen sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters gewährt.

Details sind im Quartierplan-Vertrag zu regeln und allenfalls im Grundbuch als Grundlast eintragen zu lassen.

9 Lärmschutz

Belastungsgrenzwerte ES III/ES II

- ¹ Gestützt auf den Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan der Gemeinde Allschwil ist das nördliche Areal entlang der Baslerstrasse der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) III und das südliche Areal der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet.

Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan Allschwil, rechtskräftig mit RRB Nr. 3075 vom 23.12.1997 bzw. Nr. 1267 vom 20.06.2000.

- ² Bezüglich des Aussenlärms sind bei neuen Bauten die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz der Gebäudehülle, gemäss SIA-Norm 181 (Ausgabe 1988), zu erfüllen. Für den Schallschutz in den Gebäuden (Innenlärm) gelten die Mindestanforderungen der SIA-Norm 181.
- ³ Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 32 ff der Lärmschutz-Verordnung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

Die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz gegen Aussenlärm werden aufgrund der zukünftig zu erwartenden stärkeren Fluglärmbelastung (Euro-Airport) im Sinne der Vorsorge vom Kanton verlangt.

Beim Baubereich Nr. 7 ist eine frontale Ausrichtung der lärmempfindlichen Räume auf die Baslerstrasse ohne architektonische Zusatzmassnahmen nicht möglich (Überschreitung der IGW). Bei der West-Ost-Orientierung der Räume sind die IGW eingehalten.

10 Realisierung

Realisierungsvorgehen

- ¹ Die Realisierung der Quartierplan-Überbauung hat grundsätzlich im Einvernehmen zwischen der Gemeinde und der Eigentümerin des Quartierplan-Areals zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere das Festlegen der Baustellenorganisation bzw. des Baustellenverkehrs (inkl. Abbruch best. Liegenschaften) und der Bauzeiten.

Details sind im Quartierplan-Vertrag oder im Baugesuchsverfahren zu regeln.

Quartierplan-Vertrag

- ² Für die Realisierung der Quartierplanüberbauung haben die Grundeigentümerin und die Einwohnergemeinde Allschwil einen Quartierplan-Vertrag abzuschliessen.

Darin sind insbesondere zu regeln:

- Realisierung der Überbauung
- Doppelkindergarten (Provisorium, Neubau, Finanzierung, Nutzung etc.)
- Dienstbarkeiten allgemein
- Durchleitungsrechte
- u.a.m.

Die Quartierplan-Vertragspunkte sind nicht abschliessend aufgeführt bzw. sind nur nach Bedarf der Vertragspartnerinnen und -partner zu regeln.

Im Quartierplan-Vertrag sind möglichst alle Dienstbarkeiten (Grenz- und Näherbaurechte, Geh- und Fahrrechte, Nutzrechte usw.) als erteilt zu regeln.

Etaprierung

- ³ Die Überbauung der Baubereiche Nr. 6 und 7 wird grundsätzlich nicht etappiert.

Ein allfälliges Etappierungsvorgehen kann bei Bedarf ebenfalls im Quartierplan-Vertrag oder im Baugesuchsverfahren festgelegt werden.

Anteilmässige Infrastrukturerstellung

- ⁴ Sofern die Quartierplanüberbauung in Etappen realisiert wird, sind die entsprechenden Ergänzungsanlagen, wie Zufahrten, Wege, ober- und unterirdische Abstellplätze, Quartierplätze, Freiflächen und Kinderspielplätze etc. so auszulegen, dass der Bedarf der jeweilig erstellten Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt.

Parzellierung

- ⁵ Durch eine spätere Parzellierung des Areals dürfen die Verwirklichung und die Funktionalität der Quartierplanung nicht in Frage gestellt werden.

11 Abweichungen

Gesamtkonzept für Abweichungen

Abweichungen durch bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, die entweder für

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

von präjudizieller Bedeutung sind, dürfen nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes bewilligt werden.

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 ist mit diesem öffentlich aufzulegen.

Oberstes Ziel ist es, zu jeder Zeit ein einheitliches architektonisches bzw. städtebauliches Überbauungs-Konzept mit guter Qualität zu wahren.

12 Schlussbestimmungen

Überwachung des Vollzuges

- ¹ Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bzw. § 86 ff der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) bleibt vorbehalten.

Ausnahmen allgemeiner Art

- ² Abweichungen von Quartierplan-Vorschriften aufgrund von veränderten Verhältnissen und Härtefällen sind in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen möglich, sofern die dem Quartierplan zugrunde liegende Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

Ausnahmen bedürfen eines Antrages und einer stichhaltigen Begründung. Sie werden nach Abwägung von der Baubewilligungsbehörde erteilt.

Aufhebung früherer Beschlüsse

- ³ Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten für das Areal als aufgehoben.

Es sind dies im Wesentlichen die bestehenden Quartierplan-Vorschriften.

Spätere bauliche Weiterentwicklung

- ⁴ Eine mögliche bauliche Weiterentwicklung entlang der Baslerstrasse, wie sie im Quartierplan Nr. 1 im orientierenden Planinhalt aufgezeigt wird, erfordert eine Mutation zu den vorliegenden Quartierplan-Vorschriften.

- | | |
|----------------------|---|
| Quartierplan-Vertrag | ⁵ Vor der Quartierplangenehmigung durch den Regierungsrat muss dieser Vertrag allseitig unterzeichnet sein. Die öffentliche Verurkundung (inkl. Grundbucheintrag) durch die Bezirksschreiberei erfolgt nach Inkrafttreten der Quartierplanung. |
| Inkrafttreten | ⁶ Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. |

Die Quartierpläne Nr. 1 von 1964 und Nr. 2 von 1992 sind mit der Inkraftsetzung des Quartierplanes "Rankacker 2001" aufgehoben.

Beschlüsse

Gemeinde Allschwil

Beschluss des Gemeinderates: 29.01.2003

Beschluss des Einwohnerrates: 19.11.2003

Referendumsfrist: 29.12.2003

Urnenabstimmung: -

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 48 vom 27.11.2003

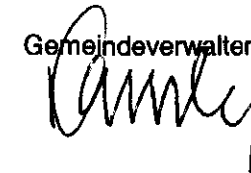
Planaufgabe vom 01.12.2003-31.12.2003

Gemeinderat

Gemeindepräsidentin



Gemeindeverwalter



Kanton Basel-Landschaft

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. **485** vom **16. März 2004**

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. vom

Landschreiber



Beschluss des Gemeinderates: 9. Februar 2022
Beschluss des Einwohnerrates: 19. Oktober 2022
Referendumsfrist: 28. Oktober - 28. November 2022
Urnenabstimmung: -
Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. 50 vom: 15. Dezember 2022
Auflagefrist: 15. Dezember 2022 - 23. Januar 2023

Namens des Gemeinderates
Die Präsidentin: Leiter Gemeindeverwaltung:

Nicole Nüssli-Kaiser

Patrick Dill

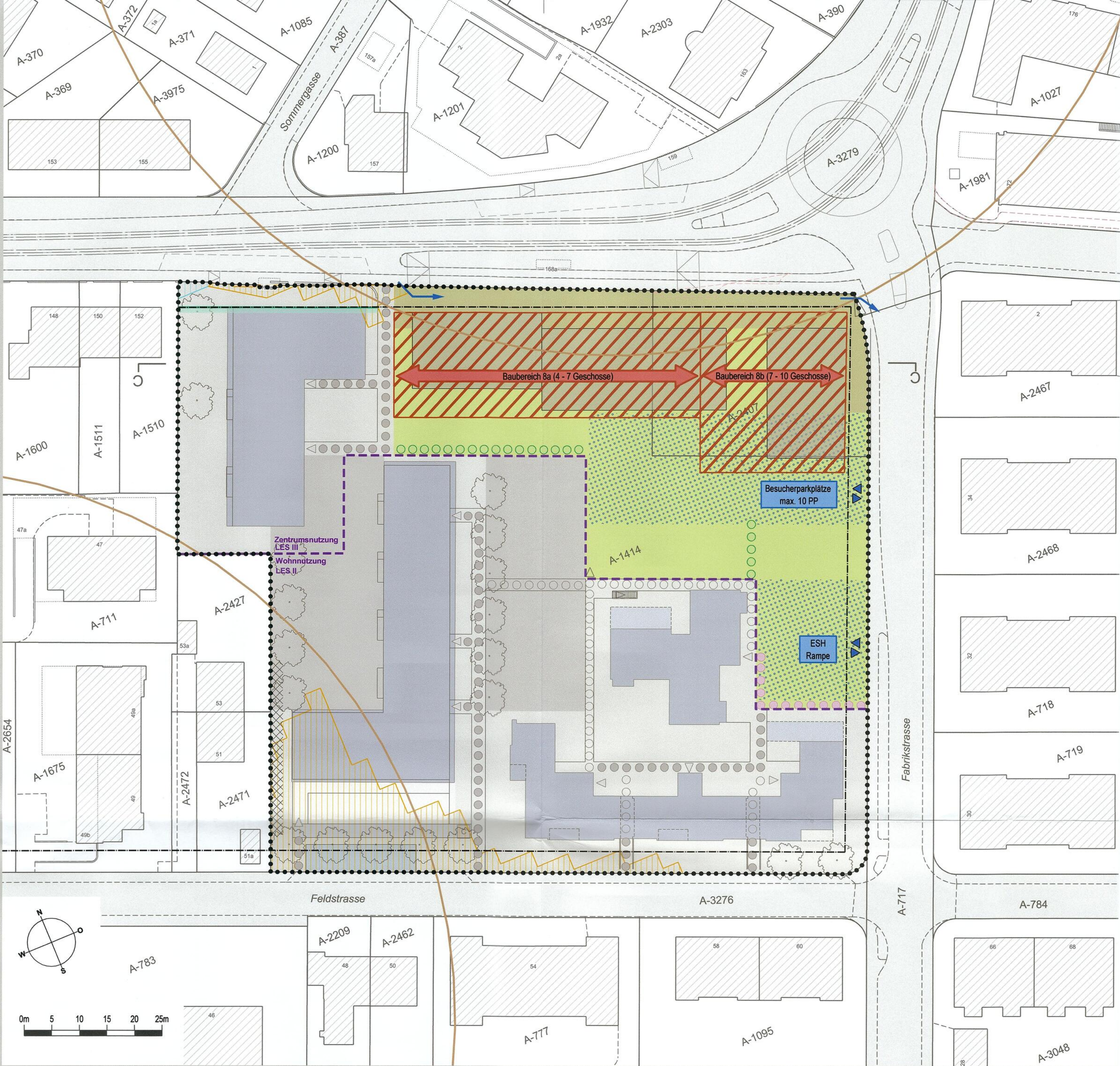
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 2023-68 vom 30. Mai 2023
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 43 vom 01. Juni 2023

Die Landschaftsreberin:
Die Landschaftsreberin:
E. Has Diehlich

rev	Datum	Projekt	Gez.	Gepf.	Freigabe
h	06.11.2020	BB	NK/JW	BB	
i	23.04.2021	BB	NK	BB	
j	22.08.2021	BB	BB	BB	
k	29.09.2021	BB	BJ	BB	

Planformat: 630 x 594 mm
Ausdruck: 03-02-2023

Situation



Gemeinde Allschwil
Kanton Basel-Landschaft



EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

02/ QR/ 18/ 1

Quartierplan-Reglement

Mutation 2017 zur Quartierplanung "Rankacker 2001"

Erläuterung zur Verbindlichkeit der Inhalte des Mutationsreglementes

Das Reglement besteht aus drei Spalten:

Spalte für Marginalie

ganze Spalte orientierender Inhalt

Randbemerkung in kleiner Schrift,
Bezug nehmend auf die Vorschrift
in der mittleren Spalte

Änderungen der Marginalien:

Neue Inhalte rot

Löschungen sind rot durchgestrichen

Spalte für grundeigentumsverbindliche Vorschriften (Ziffern 1 bis 12)

Sie unterstehen, soweit sie **rot** oder **rot durchgestrichen** sind, der

- Beschlussfassung durch den Gemeinderat und den Einwohnerrat
- Genehmigung durch den Regierungsrat

unveränderte Bestimmungen: schwarz

neue Bestimmungen: **rot**

aufzuhebende Bestimmungen: **rot durchgestrichen**

= orientierender Inhalt

= verbindlicher Inhalt

= verbindlicher Inhalt

Spalte für Kommentare / Hinweise

ganze Spalte orientierender Inhalt

- keine Rechtsverbindlichkeit
- Informationsteil zur mittleren Spalte

Änderungen der Kommentare / Hinweise:

Neue Inhalte rot

Löschungen sind rot durchgestrichen

S:\Projekte\Allschwil\02078_Mut_QPRankacker2001\02_Reglemente\02078_Reg01_2022\1125_Genehmigung.docx

Bearbeitung:



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

02-078

Verfasser:

DF/BB

Kontrolle / Freigabe:

Version / Datum:

25.11.2022

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Erlass.....	1
2 Bestandteile und rechtliche Wirkung	1
3 Geltungsbereich	2
4 Inhalt der Quartierplan-Vorschriften	2
5 Bebauung	3
6 Aussenraum	9
7 Erschliessung, Parkierung.....	12
8 Ver- und Entsorgung	14
9 Lärmschutz	15
10 Hochwasserschutz	16
11 40 Realisierung	17
12 41 Abweichungen.....	18
13 42 Schlussbestimmungen	18
Beschlüsse der Mutation 2017	20

1 **Erlass**

Erlass

Die Einwohnergemeinde Allschwil erlässt, gestützt auf §§ 2 - 6 und ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, das nachfolgende Quartierplan-Reglement. Es bildet zusammen mit den Quartierplänen Nr. 1, ~~und 2~~, und 3 die Quartierplan-Vorschriften "Rankacker 2001".

Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. Es sind dies im Wesentlichen § 37 ff des RBG, in welchen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind.

2 **Bestandteile und rechtliche Wirkung**

QP-Bestandteile

¹ Die Quartierplan-Vorschriften bestehen aus:

a) den Quartierplänen

- Plan Nr. 1 Nutzung/Gestaltung der Bebauung, des Aussenraumes und der Erschliessung, Situation 1:500
- Plan Nr. 2 Schnitte A-A und B-B der Bebauung und Terraingestaltung, Schnitte 1:200
- Plan Nr. 3 Schnitt C-C der Bebauung und Terraingestaltung, Schnitt 1:500

b) dem Quartierplan-Reglement

² Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich.

³ Nicht grundeigentumsverbindlicher Bestandteil ist das Richtmodell 1:500.

Die aufgeführten Quartierplan-Vorschriften bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung für das Gebiet "Rankacker 2001".

Privatrechtliche Vorschriften (z.B. Vereinbarungen zwischen der Grundeigentümerin und der Gemeinde) werden durch einen allseitig unterzeichneten Quartierplan-Vertrag geregelt.

Der Plan Nr. 3 wird mit der Mutation 2017 neu erlassen: Weil die Schnitte des Plans Nr. 2 nicht von den Änderungen der Mutation 2017 betroffen sind, wird der Plan Nr. 2 von der Mutation 2017 ausgeschlossen und dafür ein zweiter Schnittplan als Plan Nr. 3 mit entsprechendem Schnitt C-C durch den neuen Baubereich erlassen.

Das Richtmodell dient der Beurteilung der städtebaulichen und architektonischen Einpassung der Baukuben und Freiräume in die Umgebung.

3 Geltungsbereich

Geltungsbereich

Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters, wie er im Plan Nr. 1 durch die ~~rot~~ punktierte Signatur markiert ist. Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Ausserhalb des Quartierplan-Perimeters gelten die Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Allschwil.

4 Inhalt der Quartierplan-Vorschriften

Inhalt der QP-Vorschriften

Die Vorschriften regeln insbesondere verbindlich:

- Art und Mass der Nutzung des Areals
- Lage, Grösse und Gestaltung der ober-~~und~~ unterirdischen Bauten
- Gestaltung/Benützung der Aussenräume
- Erstellung und Unterhalt der Aussenraum-Flächen und -Elemente im Sinne des ökologischen Ausgleichs.
- ~~Ober- und unterirdische~~ Parkierung
- Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung
- Vollzug der Quartierplan-Vorschriften

Philosophie des Überbauungskonzeptes

Die 1. Etappe, die damals Arealüberbauung Rankacker genannt wurde, datiert aus dem Jahre 1962 und beinhaltete die drei bereits bestehenden Baukörper an der Baslerstrasse sowie das neu zu erstellende Hochhaus. In der Quartierplan-Mutation von 1992 wurde der Bau entlang der Feldstrasse bewilligt und gebaut. ~~In einem Überbauungsvorschlag von 1997 konnte die Basellandschaftliche Pensionskasse als Eigentümerin den Quartierplanperimeter bereits um die Parzellen A-714 und A-2009 erweitern. Aber erst durch den Zukauf der Parzelle A-712 und die Integration des Kindergartenpavillons an der Feldstrasse konnte ein städtebaulich überzeugender und grosszügiger Überbauungsvorschlag erarbeitet werden.~~

~~Die Der Erlass der erneuerten Quartierplanung "Rankacker 2001" bildete die Grundlage für eine Erweiterung der Bebauung nach Nordwesten in Form der beiden geplanten L-förmigen Baukörper akzeptieren die Dominanz des Hochhauses, halten einen genügenden Abstand ein (Schattenwurf) und passen sich in ihrer Morphologie den umliegenden Bauten an. Besonders die Ost-West Ausrichtung der Bauten ist charakteristisch für das Quartier.~~

~~Der 4-geschossige Körper an der Baslerstrasse schliesst das Gelände räumlich und akustisch gegen die Strasse ab. Mit dem dreigeschossigen Körper an der Feldstrasse zusammen generiert er einen ruhigen und grünen Wohnhof. Durch das Zurücksetzen des südlichen Baukörpers gegenüber der Feldstrasse entsteht ein abgegrenzter, gut nutzbarer Aussenraum für den Kindergarten.~~

Die Mutation 2017 ermöglicht eine Erneuerung der Bebauung entlang der Baslerstrasse (Hausnummern 160 bis 166). Es wird ein neues maximales Mantelvolumen definiert, in welchem auf der Grundlage eines Wettbewerbs ein mindestens dreifach vertikal und horizontal gegliederter Baukörper anzuordnen ist.

5 **Bebauung**

5.1 **Art der baulichen Nutzung**

Art der baulichen Nutzung

¹ Die Art der baulichen Nutzung wird im Quartierplan Nr. 1 wie folgt festgelegt:

- **Im Areal-Teil Zentrumsnutzung:**
Es gilt die Zentrumsnutzung gemäss § 22 Abs. 2 RBG.
Im Baubereich Nr. 8a/b sind mindestens 50% der vermietbaren Flächen im Erdgeschoss der Geschäftsnutzung zuzuweisen. Diese sind mehrheitlich an der Baslerstrasse und an der Fabrikstrasse anzuordnen.
- **Im Areal-Teil Wohnnutzung:**
Es gilt die Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG.
Im grün schraffierten Südtrakt des Baubereichs Nr. 6 ist das Erdgeschoss für die Erstellung eines Doppelkindergartens reserviert.
- ~~In bestehenden Hauptbauten und in Baubereichen für neue Hauptbauten gilt in Betrachtung der nachstehenden Festlegungen als Nutzungsart die Wohnzone gemäss § 21 Abs. 1 des RBG vom 8.1.1998.~~
- ~~Im rot schraffierten Nordtrakt des Baubereichs Nr. 7 gilt die Nutzungsart der Wohn- und Geschäftszone gemäss § 21 Abs. 2 des RBG.~~

Doppelkindergarten

~~Der bestehende Doppelkindergarten wird aufgehoben und nutzungsfrei (siehe Ziffer 5.2, Abs. 1) neu in den Südtrakt des Gebäudes auf Baubereich Nr. 6 integriert.~~

Geschäftsnutzung im Sinne von wenig und mässig störenden Betrieben (z.B. Büros, Läden, Schulungseinrichtungen, medizinische Einrichtungen, Fitnessstudios, Handwerksbetriebe, Restauration, Hotellerie, religiöse Bauten, Handelsbetriebe, kulturelle Einrichtungen, Musiklokale).

Nebenbauten

² Für Nebenbauten gilt:

- **Im Areal-Teil Zentrumsnutzung:**
Als An- und Nebenbauten gelten eingeschossige Bauten, welche nicht einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen. Die Art der Nutzung für An- und Nebenbauten richtet sich nach den Quartierbedürfnissen: Es muss sich bei der Nutzung um ergänzende Quartierinfrastruktur handeln.
- **Im Areal-Teil Wohnnutzung:**
Die Nutzungsarten der Nebenbauten sind im Quartierplan Nr. 1 direkt beschrieben. Abweichungen zur Sicherstellung zusätzlicher Quartierbedürfnisse sind in Absprache mit dem Gemeinderat zulässig.

5.2 Mass der baulichen Nutzung

Begriff der Berechnung

¹ Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels Nutzfläche errechnet.

Zur Nutzfläche werden gezählt:

- Alle Voll- und Dachgeschossflächen, welche dem Wohnen und Arbeiten dienen, einschliesslich Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Laubengänge, Lift- und Leitungsschächte, verglaste Eingangstreppe.

Nicht zur Nutzfläche zählen:

- Sockelgeschosse in Hochhäusern, sofern die Nutzung nur in einer Hauswartwohnung, allgemeinen Räumen sowie Verkehrs- und Erschliessungsflächen besteht.
- Wohnbalkone (inkl. einfach verglaste Balkone), offene Terrassen, Loggien und Gartenhallen.
- Allgemein benutzbare Räumlichkeiten (inkl. deren Verkehrs- und Erschliessungsflächen) wie Waschküchen, Trockenräume, Bastelräume im Untergeschoss, Heizräume, Technikräume, Schutzräume, Containerräume, Estriche, und Keller, gedeckte ober- und unterirdische Veloabstellräume, sowie
- Reduit von max. 5 m² pro Wohnung.
- Aussentreppe
- Unterirdische AutoEinstellhallen, inkl. gedeckte oder ungedeckte Rampen.
- Energiesparende Bauteile vor der isolierten Gebäudehülle bis max. 15 m² pro Wohnung (im Sinne von Anhang 2, Ziffer 3, Abs. 1 des Zonenreglementes Siedlung vom 18.10.1989). Sie können jedoch vom Gemeinderat nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes und Ausführungsrichtlinien zugelassen werden.

Zusätzlich für den Areal-Teil Wohnnutzung:

- Doppelkindergarten mit dazugehörigen Nebenbauten
- Gedeckte, offene Unterstände, welche ausschliesslich für Kinderspielplätze dienen, Abstellräume für Spielgeräte und dergleichen.
- Gedeckte oberirdische Veloständerabstellräume.

Nachweis Nutzungsmass der Zusatzflächen von QP-2001

Nutzungsmass als Faktor in Beachtung der Boni gemäss ZR Siedlung § 6 (Quartierpläne) und § 24 (Behindertengerechtes Bauen)

$$WG4: [(4^2 \times 0,27^2) + (0,3^3 \times 0,27^2)] \times 1,1^4 = 1,2771$$

$$W3: 3^2 \times 0,27^2 \times 1,1^4 = 0,891$$

Berechnung der Nutzflächen der Parz. A-712, A-714 und A-2009 für QP-2001

$$\text{Flächenanteil in Zone WG4: } 1248\text{m}^2 \times 1,2771 = 1593\text{m}^2$$

$$\text{Flächenanteil in Zone W3: } 1388\text{m}^2 \times 0,891 = 1236\text{m}^2$$

$$\text{Total Nutzfläche für Parz. A-712, A-714, A-2009} = 2829\text{m}^2$$

Legende: ¹ — Geschosszahl

² — Bebauungsziffer für behindertengerechtes Bauen (§ 24 ZR)

³ — Nutzungsanteil Dachgeschoss (30 % der BZ)

⁴ — Nutzflächenbonus für QP-Erstellung (+ 10 %)

Nutzfläche

- 2 Die Nutzfläche pro Bauobjekt bzw. pro Baubereich sowie die maximal zulässige Nutzfläche innerhalb des gesamten Quartierplan-Areals beträgt:

Bauobjekt/Baubereich	zulässige Nutzfläche (NF)
Bauobjekt 1	602 m ²
Bauobjekt 2	603 m ²
Bauobjekt 3	860 m ²
Bauobjekt 4	4'439 m ²
Bauobjekt 5	1'783 m ²
Baubereich 6	Richtmass ca. 2'100 2'175 m ²
Baubereich 7	Richtmass ca. 2'320 2'180 m ²
Baubereich 8a/b	8'000 m ²
verbleibende Nutzung	ca. 212 m ²
Total gesamtes QP-Areal:	NF max. 12'949 18'577 m²

Die Bauobjekte 1 bis 3 werden durch die Mutation 2017 ersetzt durch die neuen Baubereiche 8a und 8b.

Massgebende Parzellenflächen und Gesamt-Nutzflächen (vor Mutation 2017)

Parz. Nr.	Parz.- Fläche	massgebende Parz.-Flächen	Nutz- Flächen	Bemerkungen QP-1992 Zusatzflächen
A-1414 A-2407 A-3149	7488m ² 1245m ² 992m ²	9725m ²	10090m ²	QP 1992
A-712 A-714 A-2009	832m ² 1159m ² 645m ²			
		2636m ²	2829m ²	Zusatzflächen QP 2001
QP "Rankacker 2001" total 12361m ²			12919m ²	siehe QP-Regl. Ziffer 5.2, Abs.2

Nach Mutation 2017 ergeben sich folgende Flächen:

Parz. Nr.	Parz.- Fläche	massgebende Parz.-Flächen	Nutz- Flächen	Bemerkungen
A-1414	11'116 m ²	12'361 m ²	18'577 m ²	Mutation 2017
A-2407	1'245 m ²			
QP "Rankacker 2001" nach Mutation 2017 unter Abzug von 84 m ² Landabtretung an Kanton BL für Sanierung Baslerstrasse total Parzellenfläche: 12'277 m ²				

An- und Nebenbauten Areal-Teil Zentrumsnutzung

- 2a Im Areal-Teil Zentrumsnutzung sind An- und Nebenbauten mit einer Grundfläche von insgesamt max. 200 m² zulässig.

200 m² Nebenbauten entsprechen 2% der BGF des Nutzungsmasses innerhalb des Areal-Teils Zentrumsnutzung (Baubereiche 7, 8a/b) Mögliche Nebenbauten sind z.B. Velounterstände, gedeckte Treppenaufgänge / Lifte des Untergeschosses etc.

Änderung Nutzfläche-Bauprojekte 1-5

- 3 Bei den Bauobjekten 1-5 sind Anbauten und kleine Änderungen im Rahmen der ausgewiesenen Nutzungsreserve (Ziffer 5.2, Abs. 2) zulässig.

Ziffer 5.2 Abs. 3: Aufgehoben durch Mutation 2017 weil die verbleibende Nutzung aufgebraucht ist

Nutzungstransporte

- 4 Bei den Baubereichen Nr. 6 und 7 wird je eine Nutzfläche als Richtmass festgelegt. Verschiebungen von Nutzflächen von einem Baubereich in einen anderen sind zulässig, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

Ziffer 5.2 Abs. 4: Aufgehoben durch Mutation 2017 weil bei der Realisierung der Bauten in den Baubereichen 6 und 7 die hier vormalig genannte Möglichkeit eines Nutzungstransports in Anspruch genommen wurde und entsprechend die realisierten Nutzflächen in Ziffer 5.2 Abs. 2 angepasst wurden

5.3 Gestaltung der Bauten

5.3.1 Lage und Begrenzung der Bauten

Lage der Bauten

- 1 Für die Lage und Grösse (Ausdehnung der Grundfläche) der Bauten und Anlagen (inkl. Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle) sind der Quartierplan Nr. 1 sowie die nachstehenden Quartierplanbestimmungen massgebend.

Baubereiche

- 2 Die Baubereiche im Quartierplan Nr. 1 begrenzen
 - Für den Areal-Teil Wohnnutzung die Lage der Haupt- und Nebenbauten;-
 - Für den Areal-Teil Zentrumsnutzung die Lage der Hauptbauten.

Verschiebungen von Baubereichen bzw. von partiellen Baubereichsbegrenzungen werden vom Gemeinderat gestattet, sofern das Gesamtkonzept der Überbauung keine Beeinträchtigung erfährt.

- 3 Nicht zur baulichen Nutzung zählende Bauten und Bauteile gemäss Nutzflächen-Definition (Ziffer 5.2) dürfen als Anbauten an die Hauptbauten die Begrenzung der Baubereiche überragen bzw. ausserhalb der Baubereiche platziert werden. Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften gemäss RBV.

- 3a Nebenbauten im Areal-Teil Zentrumsnutzung gemäss Ziffer 5.1 Abs. 2 dürfen im gesamten Aussenraum des Areal-Teils Zentrumsnutzung erstellt werden.

Unterirdische Bauten und Bauteile

- 4 Unterirdisch dürfen der Überbauung dienende Kellergeschosse, **Einstellhallen** und technische Anlagen wie Zivilschutzräume, Heizzentralen und dergleichen gebaut werden, auch wenn sie in den Quartierplänen Nr. 1, ~~und 2 und 3~~ nicht eingezeichnet sind. Diese sind jedoch so zu konzipieren, dass sie nach aussen ~~nicht kaum~~ in Erscheinung treten. ~~Die unterirdische Autoeinstellhalle hat sich generell an die im Quartierplan Nr. 1 eingezeichnete Begrenzung zu halten. Abweichungen in Lage und Ausmass sind mit Einverständnis des Gemeinderates möglich.~~

Mit der Flexibilisierung der Baubereiche soll erreicht werden, dass auf der Stufe des Baugesuches ein angemessener begründbarer Projektierungsspielraum bewahrt bleibt. Vorbehalten bleiben jedoch die baugesetzlichen Bestimmungen.

Voraussetzung ist die Abstimmung und Integration der Bauten und Bauteile in das Gesamt-Überbauungskonzept im Rahmen der Projektpläne im Baugesuchverfahren (z. B. Aussentreppen zu den Loggien etc.).

RBV = Raumplanungs- und Baugesetzverordnung BL vom 27. Oktober 1998.

5.3.2 Gestaltung der Bauten und bauliche Einpassung

Gebäudeprofile

- 1 Für die Definition der Gebäudeprofile (max. Gebäudehöhe und Anzahl, Lage sowie Richthöhe der Geschossebenen) sind die Quartierpläne Nr. 1, ~~und~~ 2 und 3 massgebend.

Siehe Quartierpläne Nr. 1, ~~+~~ 2 und 3

Dachform

- 2 Als Dachform wird das Flachdach bzw. das leicht geneigte Dach für die neuen Haupt- und Nebenbauten festgelegt.

Die extensive Begrünung der Flachdächer dient als ökologische Ausgleichsfläche im Siedlungsraum und hat Retentionswirkung bei Starkregen.

^{2a} Für An- und Nebenbauten ist die Dachform frei.

^{2b} ~~Sämtliche Die-D~~ Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Für den ökologischen Ausgleich gelten erhöhte Anforderungen. Im Speziellen müssen die Dächer der Hauptbauten, soweit diese nicht von Gebäudeteilen für technische Anlagen oder Solarenergieanlagen (gem. Ziffer 5.3.2 Abs. 3 QR) belegt sind, mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm versehen werden. Sofern geeignet, ist Kies aus dem eigenen Aushub als Vegetationstragschicht einzubauen. Für die Bepflanzung ist regionalisiertes Saatgut, das heisst Saatgut von CH-Ökotypen, welches aus der gleichen biogeographischen Region stammt, zu verwenden. Solarenergieanlagen sind so aufzuständern, dass die Dachbegrünung unter der Anlage durchlaufend ausgeführt werden kann. ~~Für Nebenbauten in Leichtbauweise ist die extensive Dachbegrünung wünschenswert.~~

In der Verordnung zum Abwasserreglement der Gemeinde Allschwil vom 11. Juli 2007 (Art. 24 Abs. 4 lit. c "Ermittlung der Regenwassermenge") wird festgelegt, dass Dachbegrünungen mit einer Substratmächtigkeit von grösser als 12 cm, nicht als versiegelte Fläche gilt (= Teil der Abwassergebühren befreiten Fläche).
vgl. SIA 312: "Begrünung von Dächern"

Technische Bauteile auf dem Dach

- 3 Technische Bauteile wie Oberlichter, Entlüftungsbauteile, Liftüberfahrten, Solarenergieanlagen u. ä. können die Flachdächer der neuen Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird.

Abgrabungen an Gebäuden

- 4 Abgrabungen zur Belichtung/Belüftung des Sockelgeschosses sind grundsätzlich zulässig. Das Ausmass ist minimal zu halten.

Behindertengerechte Bauweise

- 5 Neue Wohnungen und Geschäftsräume sind so zu konzipieren, dass sie behindertengerecht eingerichtet werden können. Es sind Verbindungsmöglichkeiten zur Einstellhalle und zu den Nebenräumen im Untergeschoss zu erstellen.

Siehe auch Norm SN 521 500 mit Leitfaden, Behindertengerechtes Bauen des Schweizerischen Invalidenverbandes, Olten, sowie § 108 RBG vom 8.1.1998.

**Städtebauliche
Einpassung im All-
gemeinen**

- 6 Neue Bauten sind im Areal-Teil Zentrumsnutzung und im Areal-Teil Wohnnutzung je als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in das nachbarliche Siedlungsbild sichergestellt ist. Dabei ist insbesondere auf die bestehende Quartierplan-Bebauung Rücksicht zu nehmen. Dem Gemeinderat steht ein Mitspracherecht zu.

Den Bauinteressenten wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens empfohlen, frühzeitig mit den zuständigen kantonalen Fachinstanzen sowie mit der Gemeinde die Materialisierung und Farbgebung vorzubesprechen.

**Städtebauliche
Einpassung Bau-
bereich 8a/b**

- 6a Für den Baubereich 8a/b gelten folgende Gestaltungsrichtlinien:
- Innerhalb des Baubereichs 8a/b ist ein mindestens dreifach in der Vertikalen und Horizontalen gegliederter Baukörper zu realisieren. Eine Aufteilung dieses Baukörpers in freistehende Gebäude ist zulässig.
 - Die Hauptbauten im Baubereich 8a/b weisen innerhalb des Baubereichs folgende Geschossigkeiten auf:
 Baubereich 8a: 4 – 7 Geschosse
 Baubereich 8b: 7 – 10 Geschosse
 Erdgeschoss-erweiternde Baukörper können davon abweichen.
 - Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss mit geschäftlicher Nutzung gemäss Art. 5.1. QPR müssen eine lichte Höhe von mindestens 3.0 m aufweisen.

neuer Absatz aufgrund Mutation 2017: Ziffer 5.3.2 Abs. 6a/b

**Spätere Änderun-
gen / Ergänzungen
an Bauten**

- 7 Allfällige spätere Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- bzw. angebaute Gebäudeteile dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen. Sie sind in ihren wesentlichsten architektonischen Merkmalen und in der Grundstruktur aufeinander abzustimmen.
- 8 Vor der Eingabe von Baugesuchen für spätere bauliche Änderungen und Ergänzungen müssen, in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und der zuständigen kantonalen Fachinstanz, spezifische Gestaltungsrichtlinien bzw. Gestaltungskonzepte ausgearbeitet werden.

Diese spezifischen Gestaltungsrichtlinien oder Gestaltungskonzepte dienen den Bewilligungsbehörden als Beurteilungsgrundlage der baulichen Einpassung in die Überbauung von späteren baulichen Änderungen oder Ergänzungen.

Antennenanlagen

- 9 Für das Areal der Quartierplanung ist nur eine Gemeinschaftsantenne für Radio und Fernsehen oder der Anschluss an eine Medienverkabelung zulässig.

6 Aussenraum

6.1 Nutzung und Gestaltung

Grundsatz

- ¹ Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan Nr. 1 bestimmt. Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung zu realisieren. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.

Siehe Quartierpläne Nr. 1

Umgebungsplan

- ² Für die definitive Anlage ist im Baugesuchsverfahren ein Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:200 einzureichen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung wird. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere die Lage und Ausgestaltung der An- und Nebenbauten im Areal-Teil Zentrumsnutzung, der Parkierungs- und Erschliessungsanlagen, der Vorzone, der Gebäudeerschliessungen, quartierinterne Fusswege, Quartierplätze und Spielflächen, Aussenraum Kindergarten, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Grün- und Freiflächen, der Bepflanzung, der Beläge, der Dachbegrünungen sowie die Lage von Containerstandorten und Grünabfuhrmulde etc.

Terrainveränderungen

- ³ Für die Terrainveränderungen (Abgrabungen/Aufschüttungen) sind die Quartierpläne Nrn. 2 und 3 ~~ist der Quartierplan Nr. 2~~ richtungsweisend. Im Rahmen der Baugesuche sind die Terrainveränderungen möglichst zu minimieren.

Siehe Quartierpläne Quartierplan Nrn. 2 und 3

Quartierplätze / Innenhöfe / Kinderspielplatz

- ⁴ Die Flächen für Quartierplätze/Innenhöfe sind als multifunktionelle Aussenräume für die Quartierbewohnerinnen und -bewohner zu konzipieren, im Sinne des ökologischen Ausgleiches standortgerecht zu gestalten und zu bepflanzen. Die Details sind im Rahmen des Baugesuches im Umgebungsplan festzulegen. Auf dem zentralen Quartierplatz sind Bauten und Einrichtungen für einen Kinderspielplatz erlaubt. Der Kinderspielplatz soll so gestaltet sein, dass dieser für die Öffentlichkeit zugänglich ist.

Der Sinn dieser Aussenraum-Massnahmen soll die städtebauliche Einheit und Identität sowie den ökologischen Ausgleich innerhalb der Überbauung sicherstellen bzw. unterstreichen.

Grün- und Freiflächen

- ⁵ Die Grün- und Freiflächen gliedern sich in quartierinterne Erschliessungsflächen, Plätze und Spielwiesen einerseits und die den Erdgeschosswohnungen zugewiesenen privaten

Abgrenzungen zwischen Privatgärten und den allgemein zugänglichen Grün- und Freiflächen werden im Umgebungsplan festgelegt.

Gärten andererseits. Für das Anlegen des Wegnetzes, die Gestaltung der allgemein zugänglichen Grün- und Freiflächen sowie die Standorte der hochstämmigen Bäume und Hecken ist der Quartierplan Nr. 1 massgebend. Details sind im Rahmen des Baugesuches im Umgebungsplan festzulegen.

Vorzone

- 5a Die Vorzone zwischen den Strassenfassaden und der Basler- bzw. Fabrikstrasse dient als Fussgängerbereich, Gebäudezugang, Vorzone zu den Geschäften sowie als Arealzufahrt für Anlieferung und Ausnahmefahrten (siehe Ziffer 7.1 Abs. 1a). Sie ist attraktiv, urban und fussgängerfreundlich zu gestalten.

Aussenraum Zentrumsnutzung

- 5b Der Aussenraum Zentrumsnutzung umfasst das direkte Gebäudeumfeld der Bauten im Baubereich 8a/b mit Erschliessungs- und Freiflächen sowie Grünflächen. Die Gestaltung erfolgt abgestimmt auf die Funktion der jeweiligen Fläche.

Betreffend Bepflanzung und Begrünung gilt Folgendes:

- Ausserhalb des Baubereiches 8a/b sind mindestens 45% der Flächen mit einer Vegetationsschicht zu versehen und attraktiv zu bepflanzen.
- Im gesamten Aussenraum Zentrumsnutzung sind im Minimum 11 Bäume zu pflanzen, davon 5 im Bereich der oberirdischen Parkplätze (Ziffer 7.1 Abs. 1b).
- Eine Bepflanzung mit invasiven Neophyten ist unzulässig.

Abschätzung begrünbare Flächen im "Aussenraum Zentrumsnutzung" ausserhalb des Baubereichs 8a/b:

	Fläche in m ²	begrünbare Fläche	
		in %	in m ²
Erschliessungs- und Parkierungsanlagen Besucher-PP	709 m ²	43%	305 m ²
Erschliessungs- und Parkierungsanlagen ESH Rampe	423 m ²	25%	106 m ²
Fläche ohne überlagerte Erschliessungs- / Parkierungsanl.	821 m ²	58%	473 m ²
Total	1'953 m²	45%	884 m²

Private Gärten

- 6 Die Gestaltung und Bepflanzung der privaten Gärten im Bereich der Erdgeschosswohnungen kann individuell unter Beachtung der Hausordnung erstellt werden.

Die Hausordnung wird von der Grundeigentümerin erlassen.

Aussenraum Kindergarten

- 7 Die Gestaltung des Aussenraumes zum Kindergarten erfolgt in Absprache mit der Gemeinde.

Bei der Gestaltung des Kindergartenareales ist zu achten, dass keine giftigen und stacheligen Pflanzen verwendet werden.

Quartierinterne Fusswege und Plätze

- 8 Fusswege und Plätze sind nach Möglichkeit nicht zu versiegeln und sollen mit durchlässigen Belägen und Materialien befestigt werden. Das Meteorwasser ist in jedem Fall versickern zu lassen.

Beleuchtung

- 9 Die Beleuchtung der Quartier-Erschliessungsflächen, Zufahrten und Zugänge ist Sache der Grundeigentümerin und hat nach einheitlichem Projekt zu erfolgen.

6.2 *Unterhalt und Pflege*

Schutz- und Pflegemassnahmen

- 1 Sämtliche in den Quartierplan-Vorschriften bezeichneten natürlichen Aussenraum-Elemente sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.

Dies betrifft insbesondere Ersatzpflanzungen bei kranken Bäumen etc.

Unterhalt der Aussenraumflächen

- 2 Die Pflege und der Unterhalt der Aussenraumflächen ist Sache der Grundeigentümerin.

Gewährleistung der Funktionalität

- 3 Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden.

7 Erschliessung, Parkierung

7.1 Erschliessung

Detailerschliessung

- ¹ Für die ungefähre Lage bzw. Klassierung (Dimensionierung) der Erschliessungsflächen, Zufahrten, Plätze und Zugänge innerhalb des Quartierplan-Areals ist der Quartierplan Nr. 1 massgebend. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt. Die genaue Lage und Dimensionierung (als Service- und Notzufahrt bzw. reiner Fussweg) ist im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festzulegen.

Die Basiserschliessung der Quartierplan-Überbauung mit Motorfahrzeugen erfolgt von Osten her über die Fabrikstrasse. An der Feldstrasse befinden sich zudem 8-Besucherparkplätze.

Vorzone

- ^{1a} In der Vorzone gemäss Ziffer 6.1 Abs. 5a sind Anlieferung und Ausnahmefahrten (Rettung, Umzug etc.) zulässig. Für die Durchfahrt sind ein Fahrbereich mit einer minimalen Breite von 3.0 m (zzgl. notwendige Schleppradien) sowie separate Haltebereiche vorzusehen. Bei der Areal-Wegfahrt in die Fabrikstrasse gilt ein Rechtsabbiegegebot.

Erschliessungs- und Parkierungsanlagen inkl. Zu- und Wegfahrt

- ^{1b} In den Bereichen für Erschliessungs- und Parkierungsanlagen sind folgende Anlagen zulässig:
- Max. 10 oberirdische Besucherparkplätze. Der Belag der Parkplätze ist sickertauglich zu gestalten.
 - Eine Einstellhallenrampe mit oder ohne Überdachung.
 - Je eine Zu- und Wegfahrt auf die Fabrikstrasse für die Besucherparkplätze sowie die Einstellhalle. Deren definitive Lage richtet sich innerhalb des jeweiligen Bereichs nach der konkreten Ausgestaltung der Anlagen und den verkehrstechnischen Anforderungen.

Im Bereich der Parkplätze sind fünf Bäume zu pflanzen, siehe Ziffer 6.1. Abs. 5b.

Erstellung von Strassen und Wegen

- ² Alle im Quartierplan Nr. 1 eingezeichneten Zufahrten, Wege und Plätze sind durch die Eigentümerin der Quartierplan-Überbauung zu erstellen und in Absprache mit der Gemeinde zu unterhalten. Die Gestaltung dieser Anlagen hat nach einheitlichem Projekt auf Stufe Baugesuch (Umgebungsplan) zu erfolgen.

7.2 Parkierung

Parkplatzermittlung

- 1^a Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto-~~und Velo~~-Abstellplätze erfolgt **grundsätzlich** nach den **kantonalen-gesetzlichen übergeordneten** Bestimmungen. Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung ist jeweils im Rahmen des Bauge-suchsverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen bzw. auszuweisen. Dabei sind genü-gend gedeckte ~~Veloabstellplätze~~ **Parkplätze für Zweiräder** vorzusehen.

Massgebend ist § 106 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08.01.1998 sowie die dazugehörenden Bestimmungen der Verordnung zum RBG (§ 70 RBV und Anhang). Zu beachten ist auch die "Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas" des Amtes für Raumplanung BL (Mai 2004/November 2004) sowie allfällige künftige kommunale Erlasse zur Regelung der Parkierung.

Reduzierte Anzahl Stammparkplätze Wohnnutzung

- 1^b Im Sinne von § 70 Abs. 2^{bis} RBV sind für die Wohnnutzung im Minimum 0.8 Stammpark-plätze pro Wohnung zu erstellen.

Mobilitätskonzept für reduzierte Anzahl Stammparkplätze Wohnnutzung

- 1^c Wird für die Wohnnutzung weniger als 1 Stammparkplatz pro Wohnung erstellt, so ist folgende Infrastruktur zu erstellen:
- Mindestens zwei gedeckte, gut zu erreichende Stamm-Zweiradparkplätze pro Wohnung (im Gebäude oder nahe der Gebäudezugänge);
 - Mindestens 0.3 gedeckter oder ungedeckter Besucher-Zweiradparkplatz pro Woh-nung im Bereich der Gebäudezugänge;
 - Elektroladestationen für Zweiräder.

Für die Altbauten besteht eine ausreichende Anzahl Zweiradpark-plätze. Die Anzahl ist bereits abgestimmt auf den im Areal langjäh-rig festgestellten reduzierten Auto-Besitz (0.76 Fahrzeuge pro Wohnung).

Bei den Altbauten kann von dieser Vorgabe abgewichen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass die bestehende Infrastruktur den Bedarf deckt.

Folgende Infrastruktur ist anzustreben:

- Ausreichende, gut zu erreichende Abstellräumlichkeiten für Kinderwagen und Ähnliches für die Bewohnerschaft (im Gebäude oder nahe der Gebäudezugänge);
- Abstellplätze für Spezialvelos (z.B. Veloanhänger, Cargo-Bikes).

Lage der Auto-Parkplätze und Veloabstellplätze

- 2 Das Parkierungskonzept im Quartierplan Nr. 1 stellt **die Verteilung sowie** die oberirdische **bzw. die unterirdische** Anordnung der Parkplätze für alle Baubereiche und bestehenden Bauobjekte sicher. Von diesem Konzept kann in begründeten Fällen abgewichen wer-den. Abweichungen benötigen jedoch die Zustimmung des Gemeinderates.

Anordnung der Abstellplätze siehe Quartierplan Nr. 1
Parkplatznachweis gemäss RBG/RBV

Nutzungsart	Stamm-PP	Besucher-PP
Baslerstr. Nr. 160-166	21 WE	21 PP
Fabrikstr. Nr. 33	41 WE	41 PP
Feldstr. Nr. 63-67	12 WE	12 PP
Baubereich Nr. 6	2 KG + 18 WE	20 PP
Baubereich Nr. 7	12 WE	12 PP
PP-Grundbedarf gem. RBG/RBV	Soll 106 PP	Soll 32 PP
Im Quartierplan Nr. 1 ausgewiesen	Ist 109 PP	Ist oberirdisch 22 PP Ist Einstellhalle 10 PP

Parkplatzbewirtschaftung

- ³ Die Vermietung von Autoeinstellplätzen an Dritte ist nur gestattet, wenn der Parkierungsbedarf der Bewohnerinnen und Bewohner nachweisbar gedeckt ist. Besucherparkplätze dürfen weder fest vermietet noch dauernd belegt werden.

8 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

- ¹ Betreffend der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Gemeinde massgebend. Im Sinne der generellen Entwässerungsplanung (GEP) ist neben der Schmutzabwasserbeseitigung für die Weiterverwendung des anfallenden nicht verschmutzten Abwassers (Meteorwasser auf versiegelten Flächen und Dächern, usw.) ein Konzept zu erstellen z.B. für Brauchwasser, Versickerung, Ableitung etc., das der Genehmigung des Gemeinderates bedarf. Die Konzepte für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind in Absprache mit der Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE), mit den Baugesuchsakten einzureichen. **Nebst der verbraucherabhängigen Erfassung des Warmwassers ist auch das Kaltwasser verbraucherabhängig zu erfassen.** Genehmigungsinstanz ist der Gemeinderat.

Für allfällige Versickerungsmassnahmen ist der Zustandsbericht "Versickerung" des GEP Allschwil zu konsultieren.

Energie-Standard

- ² Neue Hauptbauten sind nach der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Anforderung an die Minergie-Kennzahl (MKZ) für Minergie zu realisieren.

Wärmeerzeugung

- ^{2a} ~~Es ist eine Wärmeerzeugung (für Heizung, Warmwasser) mit einem umweltfreundlichen, energiesparenden Konzept vorzusehen. Das Energiekonzept ist dem Gemeinderat zur Beurteilung vorzulegen.~~

Mindestens 80 % des Wärmeenergiebedarfs (Heizung und Warmwasser) ist durch CO₂-neutrale Energieträger zu erbringen. Die Wärmeerzeugung ist für die gesamte Quartierplanung in einer Zentrale zu realisieren. Sofern der Nachweis erbracht wird, dass dezentrale Wärmeerzeugungsstandorte ökologisch sinnvoller sind als die geforderte Zentrale, können auch solche dezentrale Wärmeversorgungseinheiten bewilligt werden.

Stromproduktion

- ^{2b} Neue Hauptbauten erzeugen einen Teil der von ihnen benötigten Elektrizität selbst. Die im, auf oder am Gebäude installierte Elektrizitätserzeugungsanlage bei Neubauten muss mindestens 10 W pro m² Energiebezugsfläche (EBF) betragen.

Sonnenenergie

- ³ ~~Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet. Sie benötigen eine Baubewilligung, dürfen keine Blendwirkung erzeugen und müssen sich harmonisch einfügen.~~

Ziffer 8 Abs. 3: Aufgehoben durch Mutation 2017: Die vormalige Bestimmung widerspricht übergeordnetem Recht (vgl. Art. 18a des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes).

Abfallbeseitigung

- ⁴³ Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Gemeinde Allschwil. Mit dem Baugesuchverfahren der Quartierplanüberbauung ist dem Gemeinderat das Abfallkonzept zur Genehmigung vorzulegen.

Containerstandorte sind im Quartierplan Nr. 1 konzeptionell festgelegt.

Durchleitungsrechte

- ⁵⁴ Durchleitungsrechte für öffentliche Werkleitungen sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters gewährt.

Details sind im Quartierplan-Vertrag zu regeln und allenfalls im Grundbuch als Grundlast eintragen zu lassen.

9 Lärmschutz

Belastungsgrenzwerte ES III/ES II

- ¹ ~~Gestützt auf den Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan der Gemeinde Allschwil ist das nördliche Areal entlang der Baslerstrasse der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) III und das südliche Areal der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet.~~

Die Festlegung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen richtet sich nach dem Quartierplan Nr. 1.

Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan Allschwil, rechtskräftig mit RRB Nr. 23075 vom 23.12.1997 bzw. Nr. 1267 vom 20.06.2000.

- ² ~~Bezüglich des Aussenlärms sind bei neuen Bauten die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz der Gebäudehülle, gemäss SIA-Norm 181 (Ausgabe 1988), zu erfüllen. Für den Schallschutz in den Gebäuden (Innenlärm) gelten die Mindestanforderungen der SIA-Norm 181.~~

Die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz gegen Aussenlärm werden aufgrund der zukünftig zu erwartenden stärkeren Fluglärmbelastung (Euro-Airport) im Sinne der Vorsorge vom Kanton verlangt.

- ³² Allfällige Nachweise im Sinne von Art. ~~32~~ 31 ff der Lärmschutz-Verordnung sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen.

Beim Baubereich Nr. 7 ist eine frontale Ausrichtung der lärmempfindlichen Räume auf die Baslerstrasse ohne architektonische Zusatzmassnahmen nicht möglich (Überschreitung der IGW). Bei der West-Ost-Orientierung der Räume sind die IGW eingehalten.

10 Hochwasserschutz

Allgemeines

- 1 Bei in den Gefahrenzonen Überschwemmung gelegenen Neubauten und -anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen, sind Massnahmen zu treffen, die die Bauten und Anlagen gegen die Auswirkungen von Überschwemmungen hinreichend schützen.

Schutzziel

- 2 Bauten und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

Darüberhinausgehende Schutzmassnahmen, welche das Sicherheitsniveau der Baute oder Anlage erhöhen, liegen in der Eigenverantwortung. Weitergehende Schutzmassnahmen sind zwingend auszuführen, wenn das reglementarische Schutzziel die Sicherheit von Personen in und um die Baute oder Anlage nicht angemessen zu gewährleisten vermag.

Die Anordnung von weitergehenden Schutzmassnahmen (z.B. Berücksichtigung 300-jähriges Ereignis) wird von der Bewilligungsbehörde verfügt.

Schutzhöhe

- 3 Mit dem Baugesuch ist für jede Baute eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Schutzhöhe zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) orientiert.

Als Messbasis für die massgebende Schutzhöhe gilt das gewachsene bzw. vorliegend gestaltete Terrain im unmittelbaren Nahbereich des zu schützenden Objektes.

Die massgebende Schutzhöhe in m.ü.M. ist aus folgenden Werten abzuleiten:

- Höhe des gewachsenen bzw. gestalteten Terrains in m.ü.M.
- Fliesstiefe gemäss Fliesstiefenkarten HQ 100
- Freibord (Wellenschlag, resp. Energiehöhe)

Details siehe BASELLANDSCHAFTLICHE GEBÄUDEVERSICHERUNG (2017): Wegleitung Schutzmassnahmen gegen Schäden durch gravitative Naturgefahren, S. 21.

Schutzmassnahmen

- 4 Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Schutzhöhe liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.

Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

Ausnahmen

- 5 Der Gemeinderat kann im Rahmen eines Baugesuchs Ausnahmen bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, falls dies Hochwasserschutzmassnahmen rechtfertigen.

Baugesuch

- ⁶ Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor Überschwemmungen geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.

Haftung

- ⁷ Die Haftung des Gemeinwesens für die auf Grund der Gefahrenzonen Überschwemmung zu ergreifenden baulichen Schutzmassnahmen oder für Schutzmassnahmen, die auf Grund eines Ausnahmeantrags bewilligt wurden, ist ausgeschlossen.

11 40 Realisierung

Realisierungsvorgehen

- ¹ Die Realisierung der Quartierplan-Überbauung hat grundsätzlich im Einvernehmen zwischen der Gemeinde und der Eigentümerin des Quartierplan-Areals zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere das Festlegen der Baustellenorganisation bzw. des Baustellenverkehrs (inkl. Abbruch best. Liegenschaften) und der Bauzeiten.

Details sind im Quartierplan-Vertrag oder im Baugesuchsverfahren zu regeln.

Quartierplan-Vertrag

- ² Für die Realisierung der Quartierplanüberbauung haben die Grundeigentümerin und die Einwohnergemeinde Allschwil einen Quartierplan-Vertrag abzuschliessen.

Die Quartierplan-Vertragspunkte sind nicht abschliessend aufgeführt bzw. sind nur nach Bedarf der Vertragspartnerinnen und -partner zu regeln.

Darin sind insbesondere zu regeln:

- Realisierung der Überbauung
- ~~Doppelkindergarten (Provisorium, Neubau, Finanzierung, Nutzung etc.)~~
- Dienstbarkeiten allgemein
- Durchleitungsrechte
- Studienprojektwettbewerb
- ~~Monitoring für reduzierte Anzahl Stammparkplätze Wohnnutzung~~
- u.a.m.

Im Quartierplan-Vertrag sind möglichst alle Dienstbarkeiten (Grenz- und Näherbaurechte, Geh- und Fahrrechte, Nutzrechte usw.) als erteilt zu regeln.

Etappierung

- ³ ~~Die Überbauung der Baubereiche Nr. 6 und 7 wird grundsätzlich nicht etappiert.~~

Ein allfälliges Etappierungsvorgehen kann bei Bedarf ebenfalls im Quartierplan-Vertrag oder im Baugesuchsverfahren festgelegt werden.

Anteilmässige Infrastrukturerstellung

- 4 Sofern die Quartierplanüberbauung in Etappen realisiert wird, sind die entsprechenden Ergänzungsanlagen, wie Zufahrten, Wege, ober- und unterirdische Abstellplätze, Quartierplätze, Freiflächen und Kinderspielflächen etc. so auszulegen, dass der Bedarf der jeweilig erstellten Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt.

Parzellierung

- 5 Durch eine spätere Parzellierung des Areals dürfen die Verwirklichung und die Funktionalität der Quartierplanung nicht in Frage gestellt werden.

12 11 Abweichungen

Gesamtkonzept für Abweichungen

Abweichungen durch bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, die entweder für

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

von präjudizieller Bedeutung sind, dürfen nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes bewilligt werden.

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 Baugesetzes und ist mit diesem öffentlich aufzulegen.

Oberstes Ziel ist es, zu jeder Zeit ein einheitliches architektonisches bzw. städtebauliches Überbauungs-Konzept mit guter Qualität zu wahren.

13 12 Schlussbestimmungen

Überwachung des Vollzuges

- 1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bzw. § 86 ff der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) bleibt vorbehalten.

Ausnahmen allgemeiner Art	2 Abweichungen von Quartierplan-Vorschriften aufgrund von veränderten Verhältnissen und Härtefällen sind in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen möglich, sofern die dem Quartierplan zugrunde liegende Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.	Ausnahmen bedürfen eines Antrages und einer stichhaltigen Begründung. Sie werden nach Abwägung von der Baubewilligungsbehörde erteilt.
Aufhebung früherer Beschlüsse	3 Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten für das Areal als aufgehoben.	Es sind dies im Wesentlichen die bestehenden Quartierplan-Vorschriften.
Spätere bauliche Weiterentwicklung	4 Eine mögliche bauliche Weiterentwicklung entlang der Baslerstrasse, wie sie im Quartierplan Nr. 1 im orientierenden Planinhalt aufgezeigt wird, erfordert eine Mutation zu den vorliegenden Quartierplan-Vorschriften.	Ziffer 12 Abs. 4: Aufgehoben durch Mutation 2017
Quartierplan-Vertrag	5 Vor der Quartierplangenehmigung durch den Regierungsrat muss dieser Vertrag allseitig unterzeichnet sein. Die öffentliche Verurkundung (inkl. Grundbucheintrag) durch die Bezirksschreiberei erfolgt nach Inkrafttreten der Quartierplanung.	
Inkrafttreten	6 Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.	Die Quartierpläne Nr. 1 von 1964 und Nr. 2 von 1992 sind mit der Inkraftsetzung des Quartierplanes "Rankacker 2001" aufgehoben.

Beschlüsse der Mutation 2017

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	9. Februar 2022
Beschluss des Einwohnerrates:	19. Oktober 2022
Referendumsfrist:	28. Oktober – 28. November 2022
Urnenabstimmung:	---
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 50 vom:	15. Dezember 2022
Planauflage:	15. Dezember 2022 – 20. Januar 2023

Im Namen des Gemeinderates

Gemeindepräsidentin:

Leiter Gemeindeverwaltung:

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 43 vom 01. Juni 2023

30. Mai 2023

Die Landschreiberin:

Die Landschreiberin:

E. Has Diehrich