

Quartierplanung "Neu Arlesheim NORD"

Situationsplan | Schnittplan 06/ ZPS/ 3/10

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

06/ QP/ 34/ 0

Exemplar	Invantar Nr.
Beschluss des Gemeinderates:	22.06.2021
Beschluss der Gemeindeversammlung:	22.09.2021
Referendumsfrist:	bis 23.10.2021
Urnenbestimmung:	-
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 44	vom 04.11.2021
Planaufgabe	bis 03.12.2021

Namens des Gemeinderates
Die Präsidentin | Der Präsident: *M. G.*
Die Gemeindeverwalterin | Der Gemeindeverwalter: *V. D.*

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschuss Nr. 2023-1335 vom 17. Okt. 2023

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 83 vom 19. Okt. 2023

Die Landschaftsreberin:
Die Landschaftsreberin | Der Landschaftsreber: *E. Has Dieblich*

Bearbeitung Datum

Format: DIN A1
Projektnummer: 2123
Massstab: 1:500
Blauhut AG | Elias-Canetti-Strasse 7
8050 Zürich | +41 (0)44 2003322
info@blauhut.ch | www.blauhut.ch

Auftraggeberin: Einfache Gesellschaft QP Neu Arlesheim NORD

verbindlicher Planinhalt

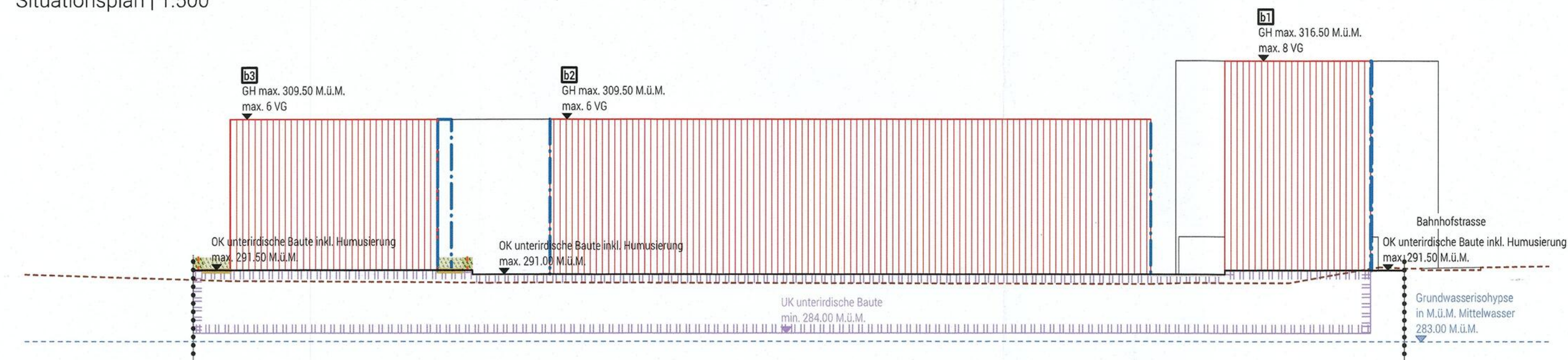
- Quartierplan-Perimeter
- Bebauung**
 - Perimeter-Teil
 - Bezeichnung Perimeter-Teil
 - Baubereich Hauptbauten | Oberirdisch
 - Baubereich nicht anrechenbare Nutzungen | Oberirdisch
 - Bezeichnung Baubereich
 - Höhenkote max. Geschosshöhe
 - Bereich, der nicht unterbaut werden darf
 - Baubereich | Unterirdisch
 - Gestaltungsbaulinie
 - Gestaltungsbaulinie ab 1. Obergeschoss
- Aussen- und Freiräume**
 - Bereich: strassenbegleitende Allee
 - Allee-Baum
 - Bereich: Quartiersraum
 - Hof-Baum
 - Bereich: Gartenraum
 - Garten-Baum
 - private Freifläche
 - Pflanzbeet
 - grosskroniger Baum
 - kleinkroniger Baum
 - Einfriedung
 - Immergrüne Hecke
 - Wildhecke
 - Standort für Spielplatz
 - Standort für Veloabstellplätze
 - Standort für Entsorgung
- Erschliessung**
 - Erschliessungsfläche
 - Fussgängerweg
 - Zu- und Abfahrt Tiefgarage | Anlieferung
 - Bereich für Besucherparkplätze
 - Zufahrt Anlieferung

orientierender Planinhalt

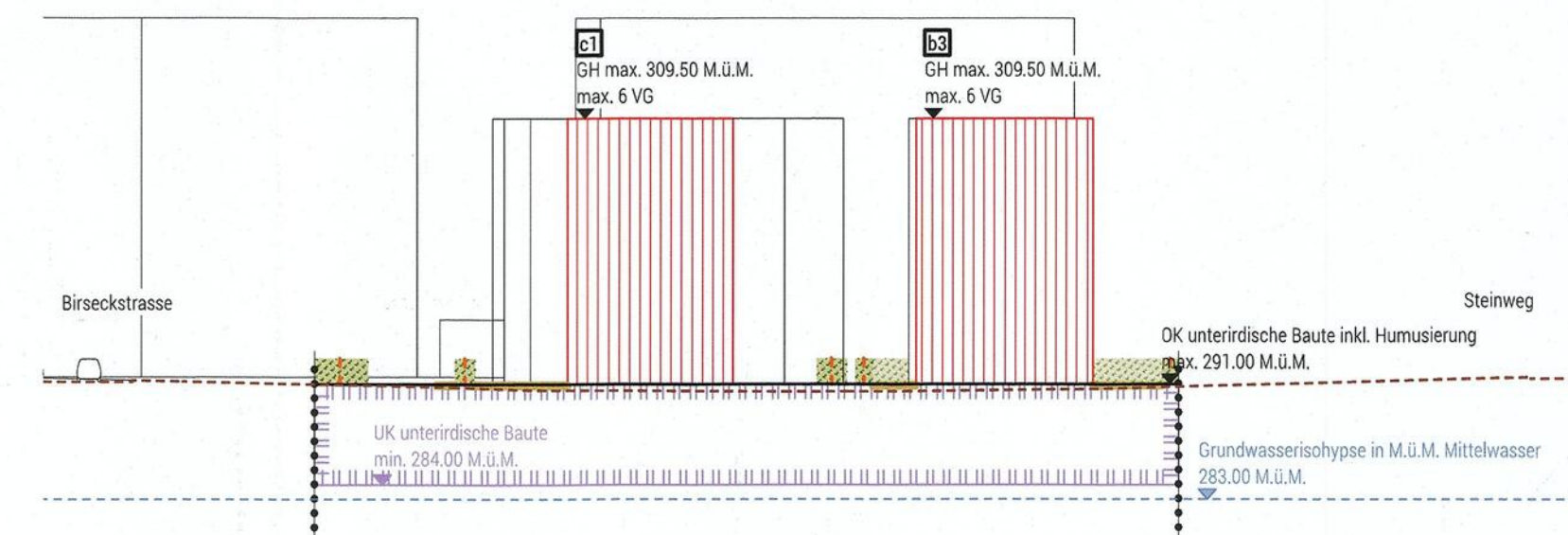
- Bebauung**
 - Bauten ausserhalb Quartierplan-Perimeter
 - Anordnung
- Aussen- und Freiräume**
 - Allee-Baum
 - Hof-Baum
 - Garten-Baum
 - Terrain bestehend
 - Standort für Veloabstellplätze
- Erschliessung**
 - Strassenbaulinie kantonal
 - Möglicher Standort für Grundwasserrückspiesung
 - Zufahrt Notfall



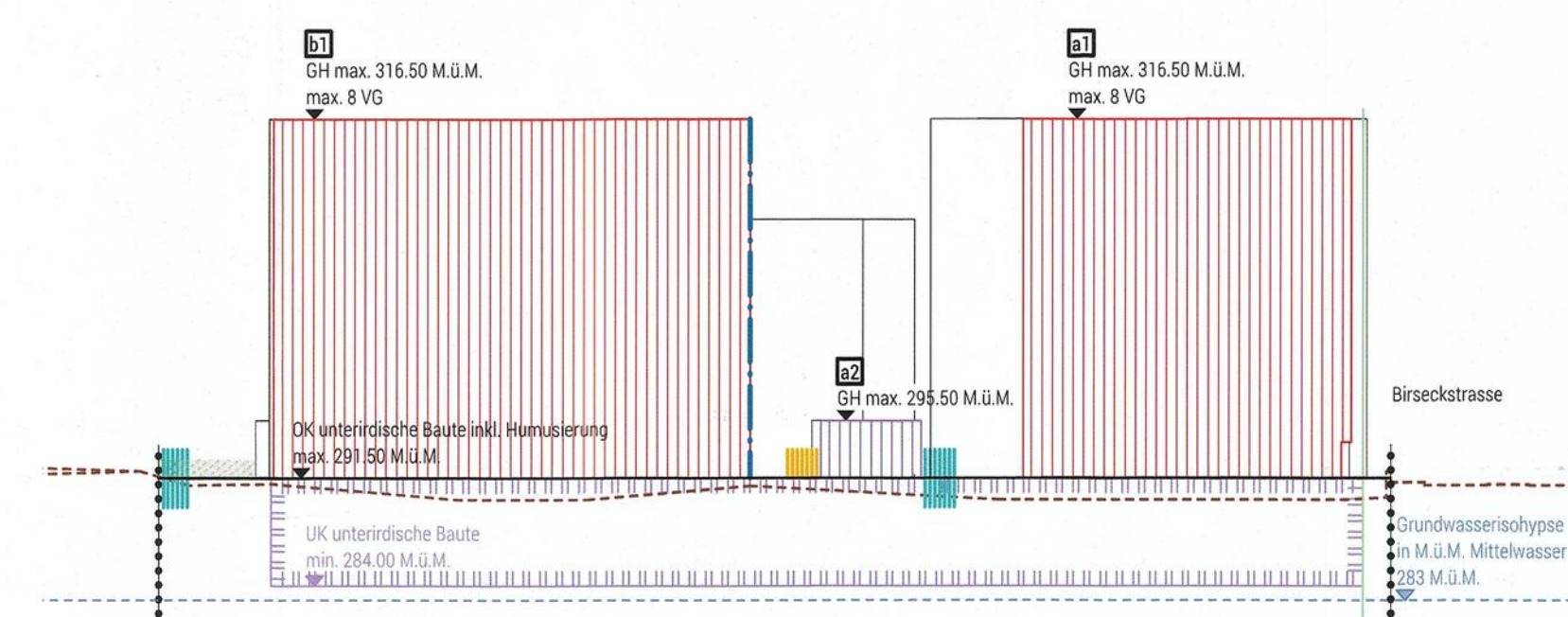
Situationsplan | 1:500



Schnitt CC | 1:500



Schnitt AA | 1:500



Schnitt BB | 1:500

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

06/ LES/ 2/ 6

06/ QR/ 34/ 0

gemeindearlesheim

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung Neu Arlesheim NORD

Quartierplanreglement *siehe Erwägungen RRB*

INHALT

1	ERLASS	2
2	ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG	3
3	GELTUNGSBEREICH UND INHALT	4
4	ARCHITEKTONISCHE UND LANDSCHAFTLICHE GESTALTUNG	5
5	LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN	6
6	ART UND MASS DER NUTZUNG	9
7	GESTALTUNG UND NUTZUNG DES AUSSENRAUMES	10
8	ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	12
9	VER- UND ENTSORGUNG	13
10	LÄRMSCHUTZBESTIMMUNGEN	14
11	REALISIERUNG, QUARTIERPLANVERTRAG	15
12	AUSNAHMEN	16
13	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	17
14	BESCHLUSSFASSUNG	18

1 ERLASS

Beschluss

- 1 Die Einwohnergemeinde Arlesheim erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, im Gebiet Neu Arlesheim NORD Quartierplanvorschriften, bestehend aus vorliegendem Quartierplanreglement und dem Quartierplan:
 - Plan: Quartierplan Neu Arlesheim NORD: Situationsplan | Schnittplan

2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

Zweck

- 1 Der Quartierplan Neu Arlesheim NORD bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und ortsbaulich sowie gut erschlossene Bebauung gewährleisten.

Ziele

- 2 Mit der Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:
 - Realisierung einer quatiervetraglichen, ortsbaulich zusammenhängenden Bebauung,
 - eine ortsbauliche, architektonische und soziale Verdichtung und Aufwertung des Planungsperimeters,
 - Schaffung qualitativoller Aussenraumflächen und Landschaftselemente,
 - Schaffung einer öffentlichen Durchwegung,
 - Berücksichtigung der Umwelt sowie der Bedürfnisse der Bevölkerung und der Nachbarschaft,
 - die Förderung der Biodiversität und eine naturnahe Umgebungsgestaltung im Sinne des ökologischen Ausgleichs,
 - Einbezug der übergeordneten Zielsetzung über die Stärkung der Bahnhofstrasse,
 - ein massvoller und geordneter Umgang mit dem Verkehr,
 - eine haushälterische Nutzung des Bodens,
 - Minimierung der Betriebsenergie, der grauen Energie, sowie der Treibhausgasemissionen,
 - Sicherstellung einer nachhaltigen Bauweise.

3 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

Geltungsbereich

- 1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben orientierenden Charakter.

Inhalt

- 2 Die Vorschriften regeln insbesondere:
 - die Lage, die Grösse und die kubische Gliederung der Bauten,
 - die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten,
 - die Gestaltung, Benützung und Unterhalt des Aussenraumes,
 - die Erschliessung und Parkierung,
 - die Realisierung von baulichen Veränderungen, Umnutzungen und Neubauten.

4 ARCHITEKTONISCHE UND LANDSCHAFTLICHE GESTALTUNG

- | | |
|---------------------------|--|
| <i>Gestaltung</i> | 1 Die Bebauung ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig zu gestalten, so dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht und eine Aufwertung des Ortes sichergestellt ist. Gleiche Kriterien gelten sinngemäss für die Umgebungsgestaltung. |
| <i>Qualitätssicherung</i> | 2 Die städtebauliche Qualität ist über den Quartierplan gesichert. |

5 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

- | | | |
|---|---|---|
| <i>Lage und Grösse</i> | 1 | Die Lage und Grösse der Baubereiche gehen aus dem Quartierplan hervor. |
| <i>Baubereich Hauptbauten</i> | 2 | Hauptbauten dürfen nur innerhalb der im Plan festgelegten Baubereiche (a1, b1, b2, b3 und c1) erstellt werden. Sämtliche Bauteile sind innerhalb der Baubereiche zu realisieren. Ausgenommen hiervon sind Erker, Risalite und Balkone gemäss Ziffer 5.11 und Klein- und Anbauten gemäss Ziffer 5.13, sowie unterirdische Bauten gemäss Ziffer 5.14. |
| <i>Baubereich nicht anrechenbarer Nutzungen</i> | 3 | <p>Im Quartierplan sind drei Baubereiche (a2, b4, c2) für nicht anrechenbare Nutzungen definiert. Für diese Baubereiche gelten besondere Bestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Im Baubereich a2 ist die Zu- und Ausfahrt und der Zugang zur unterirdischen Parkierung zulässig.• Im Baubereich b4 ist die Erstellung einer dem Quartierraum dienenden Infrastrukturbaute, sowie die Unterbringung oberirdischer Veloabstellplätze zulässig.• Im Baubereich c2 ist die Erstellung einer dem Teil-Perimeter C dienenden Infrastrukturbaute, sowie die Unterbringung oberirdischer Veloabstellplätze zulässig. |
| <i>Anordnung</i> | 4 | Die Anordnung der Hauptbauten innerhalb der Baubereiche kann im Rahmen der im jeweiligen Perimeter-Teil zulässigen Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) frei erfolgen. |
| <i>Gebäudehöhe</i> | 5 | <p>Für die maximalen Gebäudehöhen ist der Quartierplan massgebend. Die maximale Gebäudehöhe wird durch die Oberkante der rohen Dachkonstruktion definiert.</p> <p>Für die Baubereiche gilt Folgendes:</p> <p>Baubereich a1: 316.50 m.ü.M.
Baubereich a2: 295.50 m.ü.M.
Baubereich b1: 316.50 m.ü.M.
Baubereich b2: 309.50 m.ü.M.
Baubereich b3: 309.50 m.ü.M.
Baubereich b4: 295.50 m.ü.M.
Baubereich c1: 309.50 m.ü.M.
Baubereich c2: 295.50 m.ü.M.</p> |
| <i>Vollgeschosse</i> | 6 | <p>Die maximale Anzahl der Vollgeschosse für den jeweiligen Baubereich Hauptbauten sind im Quartierplan festgelegt.</p> <p>Für die Baubereiche gilt Folgendes:</p> <p>Baubereich a1: max. 8 Vollgeschosse
Baubereich b1: max. 8 Vollgeschosse
Baubereich b2: max. 6 Vollgeschosse
Baubereich b3: max. 6 Vollgeschosse</p> |

		Baubereich c1: max. 6 Vollgeschosse
<i>Fassadengestaltung</i>	7	Die Fassaden müssen bezüglich Gliederung/Struktur, Materialisierung und Farbgebung ein gutes Gesamtbild ergeben. Glasfassaden sind vogelsicher zu gestalten.
<i>Dachform</i>	8	Die Dachform ist frei. Die Dachflächen sind, soweit möglich, nutzbar zu gestalten. Die Bauten an der Bahnhofstrasse sind volumetrisch klar und ohne Attika auszubilden.
<i>Dachaufbauten</i>	9	Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen, Rückkühlanlagen, etc.), sowie Anlagen zur Versorgung mit Mobilfunkdiensten (Basisstationen) dürfen die maximale Gebäudehöhe überragen. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen.
<i>Materialisierung und Farbgebung der Dächer</i>	10	Die Dachoberflächen müssen sich in Materialisierung und Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Insbesondere dürfen sie nicht glänzend oder spiegelnd sein. Flachdächer sind zu begrünen, nach ökologischen Kriterien zu modellieren und mit Kleinstrukturen (Steinhaufen, Erdhügel etc.) auszustatten, um ein Mosaik an Kleinstlebensräumen zu schaffen. Flachdächer sind Dächer mit einer Neigung bis maximal 5°.
<i>Erker und Balkone</i>	11	Erker und Balkone dürfen den Baubereich um 1.50 m überragen, sofern sie sich nicht über mehr als ein Drittel der Fassadenlänge erstrecken. Haupt- und Vordächer dürfen den Baubereich bis max. 1 m überragen. Bei einem Widerspruch zu den kantonalen Gesetzen und Verordnungen richtet sich die Bestimmung über Bauteile, welche die Fassade überragen nach § 53 RBV.
<i>Gestaltung Erdgeschoss</i>	12	Für den Baubereich a1 gelten folgende Bestimmungen: • Längs der Nordfassade Bahnhofstrasse ist das Erdgeschoss, um mindestens 1.65 m zurückzusetzen. Der Rücksprung ist stützenfrei auszubilden. • Die Materialisierung der Oberflächen zwischen Trottoir-Grenze und Fassade ist einheitlich zu gestalten. • Die Fläche zwischen Fassade entlang der Bahnhofstrasse und Trottoir-Grenze ist öffentlich zugänglich.
<i>Klein- und Anbauten</i>	13	Klein- und Anbauten sind zulässig. Die Bestimmungen über Klein- und Anbauten richten sich nach § 57 IVHB RBV. Darüber hinaus gelten für Klein- und Anbauten folgende Maximalwerte:

Überbauungsziffer pro Perimeter-Teil	4 %
(traufseitige) Fassadenhöhe	3.0 m
Gebäudehöhe	4.5 m
Gebäudelänge	frei

Abweichungen von den maximalen Fassaden- und Gebäudehöhen sind bei steilen Hanglagen, Aufschüttungen grösserer Geländewänden aus kanalisationstechnischen Gründen usw. möglich, wenn dadurch keine öffentlichen oder nachbarrechtlichen Interessen beeinträchtigt werden.

Unterirdische Bauten

- 14 Unterirdische Bauten sind zulässig, sofern sie das Gesamtkonzept der Quartierplanung nicht beeinträchtigen.

Unterirdische Bauten sind dort, wo im Quartierplan verbindlich zu pflanzende grosskronige Bäume vorgesehen sind, mit mindestens 1 m zu überdecken.

Die maximalen Koten (massgebendes Terrain) der unterirdischen Bauten ist für jeden Teilbereich im Quartierplan definiert.

Nicht zu unterbauende Bereiche

- 15 Bereiche, die nicht unterbaut werden dürfen, sind im Quartierplan festgelegt. Sie dienen der Aussenraumgestaltung und der Umsetzung des Umgebungskonzepts.
Die Bereiche, die nicht unterbaut werden dürfen, umfassen eine Fläche von mindestens 2'192 m².

Unterniveaubauten

- 16 Die Bestimmungen für Unterniveaubauten richten sich nach § 65 IVHB RBV. Unterniveaubauten dürfen das massgebende Terrain höchstens um 80 cm überragen und müssen sich innerhalb der Baubereiche befinden.

Technische Anlagen

- 17 Technisch notwendige Anlagen dürfen über das Terrain hinausragen.

6 ART UND MASS DER NUTZUNG

<i>Nutzungsart</i>	1	In den Baubereichen b2, b3 und c1 sind folgende Nutzungsarten zulässig: Wohnen, öffentliche Nutzungen, Kultur, Restauration, sowie wenig störende Betriebe. In den Baubereichen a1 und b1 sind folgende Nutzungsarten zulässig: Wohnen, öffentliche Nutzungen, Kultur, Restauration, mässig störende Betriebe, sowie Verkaufsflächen bis und mit 500 m ² .
<i>Nutzungsmass</i>	2	Die maximal zulässige Bruttogeschossflächen der Hauptbauten (BGFH) im Quartierplanperimeter beträgt im: Perimeter-Teil A: 3'242 m ² Perimeter-Teil B: 10'267 m ² Perimeter-Teil C: 1'691 m ²
<i>Definition BGFH</i>	3	Die Berechnung der BGFH richtet sich nach § 49 IVHB RBV.
<i>Behindertengerechte Bauweise</i>	4	Die behindertengerechte Bauweise richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen (§ 108 RBG, Behindertengerechte Bauweise).

7 GESTALTUNG UND NUTZUNG DES AUSSENRAUMES

- | | | |
|---|---|--|
| <i>Gestaltung</i> | 1 | Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung der Aussen- und Freiräume ist durch den Quartierplan bestimmt. |
| <i>Grünraum</i> | 2 | <p>Gemäss Quartierplan werden drei charakteristische Grünräume unterschieden:</p> <ul style="list-style-type: none">• strassenbegleitende Allee• Quartierraum• Gartenraum <p>Für die Bepflanzung (Bäume, Wildhecken, immergrüne Hecken, Stauden, etc.) sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs einheimische und standortgerechte Arten gemäss Pflanzenliste der Gemeinde vorzusehen. Für die Umsetzung des Aussen- und Freiraumkonzepts, sowie der strassenbegleitenden Allee sind gross- und kleinkronige Bäume zu pflanzen und zu pflegen. Die Mindest-Stammhöhe, der gross- und kleinkronigen Bäume hat bei der Pflanzung 2 m zu betragen.</p> |
| <i>strassenbegleitende Allee</i> | 3 | Für die Umsetzung der strassenbegleitenden Allee sind im Minimum zehn (10) kleinkronige Bäume zu pflanzen. |
| <i>Quartierraum</i> | 4 | <p>Die Lage des Quartierraums ist im Quartierplan definiert. Der Quartierraum umfasst Erschliessungszone für die Wohneinheiten, wie auch Aufenthaltsraum. Pflanzenbeete und befestigte, nicht versickerungsfähige Oberflächen unterbrechen die mehrheitlich chaussierten Flächen (wassergebundene Decken).</p> <p>Für die Umsetzung des Aussenraumkonzepts sind mindestens neun (9) grosskronige Bäume zu pflanzen.</p> |
| <i>Gartenraum</i> | 5 | <p>Die Lage des Gartenraumes ist im Quartierplan definiert. Es sind mindestens sieben (7) grosskronige und sieben (7) kleinkronige Bäume zu pflanzen. Zur Förderung der Biodiversität ist der Gartenraum mit Rasen, Wiesen, Ruderalflächen, Pflanzenbeeten und Stauden zu gestalten. Wegverbindungen und Erschliessungsflächen innerhalb des Gartenraums können unter Berücksichtigung der Ziffer 7.12 mit nicht versickerungsfähigen Oberflächen ausgeführt werden. Hierfür dürfen folgende Maximalwerte nicht überschritten werden:</p> <p>Perimeter-Teil A: 10 % der Gartenraumfläche
Perimeter-Teil B: 5 % der Gartenraumfläche
Perimeter-Teil C: 2.5 % der Gartenraumfläche</p> |
| <i>Umgebungsplan</i>
<i>siehe Erwägungen RRb</i> | 6 | Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplanvorschriften zur Umgebungsgestaltung eingehalten werden. Dieser Nachweis beinhaltet insbesondere Lage, Gestaltung und Materialisierung von Wegen und Plätzen, Klein- und Anbauten gemäss Ziffer 5.13, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und |

Bepflanzung, die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Meteorwasser, Trafohäuschen, Unterflurcontainer, Kompostierung etc.), ~~so wie ein Pflegekonzept gemäss Ziffer 7.7.~~

- | | | |
|---------------------------------------|----|--|
| <i>Unterhalt und Pflege</i> | 7 | Sämtliche festgelegten Grünelemente sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen. Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet sein. |
| <i>Private Freiflächen</i> | 8 | In den Bereichen für private Freiflächen dürfen die Grün- und Freiflächen einzelnen Wohnungen zugeordnet werden.
Private Freiflächen dürfen in einer untergeordneten Masse von max. 20m ² je einer im Erdgeschoss liegenden Nutzungseinheit, mit nicht versickerungsfähigen Oberflächen ausgeführt werden. |
| <i>Einfriedungen</i> | 9 | Private Einfriedungen sind im Quartierplan festgelegt.
Die Bestimmungen über die Einfriedungen richten sich nach § 92 RBG, diejenigen über die Grünhecken nach § 130 EG ZGB. |
| <i>Spielplatz</i> | 10 | Standorte für Kinderspielplätze sind im Quartierplan festgelegt. Diese müssen tagsüber, sofern keine Nutzung durch einen Kindergarten oder ähnliches stattfindet, zugänglich sein. |
| <i>Aufschüttungen und Abgrabungen</i> | 11 | Aufschüttungen und Abgrabungen müssen sich gut in das Terrain und in das Gesamtbild einfügen. |
| <i>Meteorwasser</i> | 12 | Wege und Plätze sowie Freiflächen sind, soweit möglich und sinnvoll und soweit es aus technischen oder betrieblichen Gründen zulässig ist, wasserdurchlässig auszuführen.
Sollte dies nicht möglich sein, ist das Meteorwasser in eine oberirdische Retention einzuleiten. |
| <i>Lagerung gewerblicher Güter</i> | 13 | Die Lagerung von gewerblichen Gütern und Ähnlichem ausserhalb der Gebäude ist nicht zulässig. |
| <i>Beleuchtung</i> | 14 | Aussenraumbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu beschränken. |
| <i>Reklameeinrichtungen</i> | 15 | Bewilligungspflichtige Reklameeinrichtungen sind nach einem einheitlichen Konzept zu erstellen. Sie dürfen die architektonische und aussenräumliche Gestaltung nicht beeinträchtigen. |

8 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

<i>Allgemein</i>	1	Die Lage der Erschliessungsanlagen ist im Quartierplan festgelegt.
<i>Lage</i>	2	Die erforderlichen Abstellplätze sind grundsätzlich in einer unterirdischen Einstellhalle zu erstellen. Davon ausgenommen sind folgende Abstellflächen, die oberirdisch erstellt werden dürfen, wie: • Besucherparkplätze • Pflichtparkplätze Gewerbe • Veloabstellplätze Die oberirdischen Parkplätze sind – soweit baurechtlich zulässig und betrieblich möglich – mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
<i>Parkplatzberechnung</i>	3	Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Abstellplätze hat nach den gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien zu erfolgen. Der Nachweis der genauen Anzahl der erforderlichen Abstellplätze und deren Anordnung erfolgt im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahren in Beachtung nachfolgender Bestimmungen.
<i>Reduktion Parkplätze</i>	4	Für Wohnungen sind im Minimum 0,7 Stammparkplätze pro Wohnung zu erstellen.
<i>Mobilitätsmassnahmen</i>	5	Bei Verwendung des Werts von 0,7 Stammparkplätzen pro Wohnung sind folgende Mobilitäts-Massnahmen umzusetzen: • Es sind mindestens 2,5 Velo-Abstellplätze pro Wohnung für Bewohner und Besucher zu erstellen. • 60 % der Velo-Abstellplätze sind überdacht und 40 % abschliessbar zu erstellen. • Die Autoabstellplätze sind zu bewirtschaften.
<i>Anteilmässige Umsetzung</i>	6	Wird ein Wert zwischen 0,7 und 1,0 Stammparkplätzen pro Wohnung gewählt, sind die erforderlichen Massnahmen anteilmässig umzusetzen.
<i>Sicherstellung</i>	7	Bezüglich der Parkplätze für Wohnnutzung sind das Controlling und die Sicherstellung zu gewährleisten.
<i>Maximale Anzahl</i>	8	Die maximale Anzahl Autoabstellplätze für die Nutzungen innerhalb des Quartierplanperimeters beträgt insgesamt 167.
<i>Notzufahrten</i>	9	Notzufahrten (Feuerwehr, Sanität, Umzüge) sind bis vor die Hauszüge sicherzustellen.

9 VER- UND ENTSORGUNG

- | | | |
|----------------------------|---|--|
| <i>Energiekonzept</i> | 1 | Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten und mit dem Baugesuch einzureichen: <ul style="list-style-type: none">• Minimierung des Energiebedarfs (Wärme und Elektrizität)• rationelle Energienutzung (Abwärmenutzung, Einsatz von erneuerbaren Energien) |
| <i>Wasser und Abwasser</i> | 2 | Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem GEP der Gemeinde. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen. |
| <i>Abfallentsorgung</i> | 3 | Die Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der ordentlichen Verfahren der Gemeinde.
Liegen übergeordnete Vorgaben zur Entsorgung mittels Unterflurcontainer vor, ist die konkrete Lage der Unterflurcontainer mit der zuständigen Stelle, sowie dem Entsorgungsdienstleister abzusprechen und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen. |

10 LÄRMSCHUTZBESTIMMUNGEN

- Lärmempfindlichkeitsstufe* 1 Für die Baubereiche b2, b3 und c1 gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II und für die Baubereiche a1 und b1 Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986.
- Nachweise* 2 Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 sowie 32 ff. LSV sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen.

11 REALISIERUNG, QUARTIERPLANVERTRAG

Parzellierung

- 1 Eine allfällige spätere Parzellierung des Quartierplanareals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.

Etappierung

- 2 Wird die Bebauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten, Wege etc. anteilmässig so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert wird.

12 AUSNAHMEN

- | | | |
|------------------------------|---|--|
| <i>Abweichungen</i> | 1 | In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie der Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen. |
| <i>Bedingungen</i> | 2 | Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 2 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht massgebend beeinträchtigt sein. |
| <i>Grössere Abweichungen</i> | 3 | Grössere Abweichungen vom ortsbaulichen Konzept und vom ausseräumlichen Konzept oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen. |

13 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Umsetzung

- 1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

Rechtskraft

- 2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

14 BESCHLUSSFASSUNG

Beschluss des Gemeinderates: 22.06.2021 Namen des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: 22.09.2021 Der Gemeindepräsident

Referendumsfrist: 23.10.2021

Urnenabstimmung: -

Publikation der Planauflage

Der Gemeindeverwalter

im Amtsblatt Nr. 44 vom 04.11.2021

Planaufgabe: vom 04.11.2021 bis 03.12.2021

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt

mit Beschluss Nr. 2023-138 vom 17. Okt. 2023

Die Landschreiberin

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 83 vom 19. Okt. 2023

Die Landschreiberin:

1-2-3

4-5-6

ESBS JMO 5 1

ESBS JMO 5 1

ESBS JMO 5 1

83