

regierungsrätliche Genehmigung

Quartierplanung Quartierhof

Bebauung / Erschliessung / Freiräume

1:500

12/ BSP/ 1 / 2

Exemplar
EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr. 12/ QP/ 9 / 0
12/ ZPS/ 2 / 16

Beschluss des Gemeinderates: 31.10.2023
Beschluss der Gemeindeversammlung: 18.12.2023
Referendumsfrist: 17.01.2024
Urnenabstimmung: -
Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 9 vom 01.02.2024
Planaufgabe: 02.02.-02.03.2024

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Der Gemeindeverwalter:



Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt mit Beschluss Nr. 2026-814
vom 26. Mai 2026
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 42 vom 28. Mai 2026

Die Landschaftsreberin:
Die Landschaftsreberin:
E. Has Diehlich

Legende

rechtsverbindlicher Inhalt

- Quartierplanperimeter
- Baubereich mit Angabe der max. Gebäudehöhe und max. BGFH
- Baubereich Attikageschoss
- Sichtbereich Innenhof im Erdgeschoss (nicht bebaut)
- gemeinschaftliche Grünfläche
- gemeinschaftlicher Gebäudevorplatz
- gemeinschaftlicher Sitzplatz
- gemeinschaftlicher naturnaher Spielplatz
- Bereich für private Terrassen
- Erschliessungsfläche Velo und Fussverkehr
- Erschliessungsfläche Hotel / Gewerbe und Dienstleistungen im Erdgeschoss
- Trottoir
- Bereich gedeckte, private Abstellanlage für Velo/Mofa
- Trafostation eingehaust
- Unterflurcontainer
- hochstämmige und grosskronige Bäume
- kleine Bäume / Sträucher
- Veloabstellplatz

- 273.0 m Maximale Gebäudehöhe im m ü. M.
- Zu- und Wegfahrt Anlieferung
- Ein-/Ausfahrt Einstellhalle MIV/Velo (gedeckt / ungedeckt)
- Gebäudelinie 1
- Gebäudelinie 2
- neue Strassenlinie
- orientierender Inhalt
- Attikageschosse gemäss Richtprojekt
- Vollgeschosse gemäss Richtprojekt
- Bereich unterirdischer Bauten
- Bereich Rampe zu unterirdische Einstellhalle
- Hauszugänge
- bestehender Baum ausserhalb Quartierplanperimeter
- neuer Baum ausserhalb Quartierplanperimeter
- Mischtrasse gemäss Vorprojekt Kanton
- Geländeschnitt
- bestehende kommunale Strassenbaulinie
- Kantonale Baulinie



regierungsrätliche Genehmigung

Quartierplanung Quartierhof

Schnitte

1:500

Exemplar

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

12/ BSP/ 1 / 2

12/ QP/ 9 / 0

12/ ZPS/ 2 /16

Beschluss des Gemeinderates:

31.10.2023

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

Referendumsfrist:

17.01.2024

Urnenabstimmung: -

Publikation der Planauflage

im Amtsblatt Nr. 9 vom 01.02.2024

Planaufgabe:

02.02.-02.03.2024

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft

genehmigt mit Beschluss Nr. 2026-814

vom 26. Mai 2026

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 42 vom 28. Mai 2026

Die Landschreiberin:

E. Has Diehlrich

Legende

rechtsverbindlicher Inhalt

Quartierplanperimeter

Baubereich mit Angabe der max. Gebäudehöhe und max. BGFH

Baubereich Attikageschoss

Sichtbereich Innenhof im Erdgeschoss (nicht bebaut)

Höhenkote (max. Gebäudehöhe) in m ü. M.

orientierender Inhalt

Attikageschosse gemäss Richtprojekt

Vollgeschosse gemäss Richtprojekt

Terrain Profil

Richtkote in m ü. M.

Schnitt A - A

249.8 m

254.2 m

Schnitt B - B

249.80 m

249.1 m

Schnitt C - C

249.8 m

Schnitt D - D

249.8 m

Schnitt E - E

249.8 m

Schnitt F - F

249.8 m

Schnitt G - G

249.8 m

Schnitt H - H

249.8 m

Schnitt I - I

254.2 m

Schnitt J - J

249.1 m

Schnitt K - K

249.1 m

Schnitt L - L

249.1 m

Schnitt M - M

249.1 m

Schnitt N - N

249.1 m



Quartierplanreglement

Quartierplanung Quartierhof

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

12/ LES/ 1 / 7

12/ QR/ 9 / 0

Planungsstand

Genehmigung

Auftrag

41.00043

Datum

05.09.2025

Impressum

Auftraggeber Losinger Marazzi AG
Aeschenvorstadt 55
4051 Basel

Auftragnehmer

jermann
Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Jermann Ingenieure + Geometer AG

Altenmatteweg 1
4144 Arlesheim
info@jermann-ag.ch
+41 61 709 93 93
www.jermann-ag.ch

Projektleitung Alexander Ruff
Géraldine Meyer

Inhalt

§1	Zweck und Ziele der Planung	5
§2	Geltungsbereich und Inhalt.....	6
§3	Art und Mass der Nutzung	7
§4	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	8
§5	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes.....	10
§6	Erschliessung und Parkierung	13
§7	Energie und Nachhaltigkeit	15
§8	Ver- und Entsorgung.....	16
§9	Lärmschutz.....	17
§10	Parzellierung und Etappierung	18
§11	Ausnahmen.....	19
§12	Schlussbestimmungen	20
	Beschlussfassung.....	21
Anhang		

Erlass

- | | |
|------------------------|---|
| <i>Beschluss</i> | <p>1 Die Einwohnergemeinde Birsfelden erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 im Gebiet Quartierhof die Quartierplanvorschriften, bestehend aus diesem Quartierplanreglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitte) im Massstab 1:500.</p> |
| <i>Verbindlichkeit</i> | <p>2 Der rechtsverbindliche Inhalt des Quartierplans und das Quartierplanreglement sind grundeigentümerverbindlich. Der orientierende Inhalt des Quartierplans, der Planungsbericht zur Quartierplanung und das städtebauliche Konzept (Richtprojekt) haben orientierenden bzw. erläuternden Charakter.</p> |

§1 Zweck und Ziele der Planung

- Zweck*
- 1 Der Quartierplan Quartierhof bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.
- Ziele*
- 2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:
 - Realisierung einer quartierverträglichen, städtebaulich zusammenhängenden Überbauung
 - Schaffung qualitätsvoller Aussenraumflächen
 - Siedlungsverdichtung und haushälterische Nutzung des Bodens
 - Berücksichtigung der Umwelt sowie der Bedürfnisse der Bevölkerung und der Nachbarschaft
 - Förderung des gemeinschaftlichen Zusammenlebens
 - Gute Eingliederung in die bestehende bauliche Umgebung
 - Ökologische Vernetzung verschiedener Lebensräume und naturnahe Gestaltung
 - Sicherstellung einer energieeffizienten und nachhaltigen Bauweise
 - Massvoller und geordneter Umgang mit dem Verkehr

§2 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 Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
 - die Lage, die Grösse und die Gestaltung der Bauten
 - die Gestaltung, Benützung und Unterhalt des Aussenraumes
 - die Erschliessung und Parkierung
 - die Realisierung von baulichen Veränderungen, Umnutzungen und Neubauten
 - die Ver- und Entsorgung
 - die Gestaltung und die Benützung der privaten und gemeinschaftlichen Freiflächen
 - Die Realisierung der Überbauung
 - Die Ökologie und Nachhaltigkeit

§3 Art und Mass der Nutzung

- | | | |
|---|---|--|
| <i>Nutzungsart und -verteilung</i> | 1 | In den jeweiligen Baubereichen sind folgende Hauptnutzungen zulässig: <ul style="list-style-type: none"> – Baubereich A, B, D, E: Wohnnutzung. Im Erdgeschoss auch nicht publikumsintensive Geschäfts- und Gewerbenutzung (mässig störende Betriebe wie Dienstleistungen etc.); – Baubereich C: Hotel- oder Wohnnutzung. Im Erdgeschoss auch nicht publikumsintensive Geschäfts- und Gewerbenutzung (mässig störende Betriebe wie Dienstleistungen etc.); |
| <i>Nutzungsmass</i> | 2 | Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper sind die im Quartierplan «Quartierhof» enthaltenen maximalen Bruttogeschossflächen der Hauptbauten (BGFH) verbindlich. |
| <i>Definition BGFH</i> | 3 | Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden gerechnet:
Für jeden Baukörper gilt die im Quartierplan angegebene maximale Bruttogeschossfläche (BGFH). Als BGFH gilt die Summe aller vollständig über dem massgebenden Terrain liegenden Geschossflächen von Hauptbauten, inkl. Mauer- und Wandquerschnitte, exkl. Terrassen, Erker, Loggien und Balkone sowie Dachvorsprünge und Vordächer. |
| <i>Nicht zur BGFH an-rechenbare Flächen</i> | 4 | Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden nicht gerechnet: <ul style="list-style-type: none"> → mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone und Loggien ausserhalb der isolierten Gebäudehülle → mindestens einseitig offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze → Rampen, offen oder eingehaust → Fassadenbegrünung → Wandquerschnitte, die eine Dicke von über 30 cm aufweisen (z.B. aufgrund In-nendämmung) Nebenräume wie Abstellräume / Réduits, Veloräume, Entsorgungsräume, Haustechnikräume sowie separate Fluchtwege, Steigzonen und dergleichen. |
| <i>Nutzungsverschie-bungen</i> | 5 | Zwischen den Baubereichen A, B, C und D sind Verschiebungen der BGFH bis zu 10 % des Maximalwertes von einem Bereich in den anderen zulässig, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Bei einer späteren Aufteilung der Parzelle ist die Nutzungsverschiebung im Grundbuch einzutragen. |
| <i>Terrain</i> | 6 | Für die Terraingestaltung sind die Schnitte im Quartierplan massgebend. Abweichungen vom Terrainverlauf, sind in Form von Aufschüttungen oder Abgrabungen, bis zu einem Mass von 50 cm zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen in Zusammenhang mit der Realisierung der Tiefgarage sind von dieser Regelung ausgenommen. |

§4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage und Grösse	1	Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die im Quartierplan enthalten sind. Ausgenommen sind Klein- und Anbauten gem. Absatz 4.14.
Anordnung	2	Lage und Grösse der Baubereiche gehen aus dem Quartierplan hervor. Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche kann im Rahmen der zulässigen Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) und der bebaubaren Fläche frei erfolgen.
Baubereiche	3	Die zulässige Geschossigkeit und die maximale Gebäudehöhe sind dem Quartierplan zu entnehmen.
Gebäudeliniien 1 und 2 siehe Erwägungen RRB	4	Bei einer «Gebäudelinie» gemäss Quartierplan ist die Fassadenflucht einer Hauptbaute vollständig auf die jeweilige Gebäudelinie zu legen. Vorbehalten bleiben die besonderen Bestimmungen. Für die Gebäudelinie 1 überragende Bauteile gilt folgendes: - Hauptdächer, Vordächer sowie Balkone oder Loggien dürfen die Gebäudelinie maximal um 1.5 m überragen. - Liegt die «Gebäudelinie» auf der Baulinie so gilt §53 Absatz 2 RBV.
Gebäudehöhe	5	Für die maximalen Gebäudehöhen sind die Koten des Quartierplans «Quartierhof» massgebend. Die maximalen Gebäudehöhen werden bis Oberkante der rohen Dachkonstruktion gemessen. Brüstung resp. Geländer einer allfälligen Dachterrasse müssen unter der angegebenen Kote liegen.
Gestaltungsprinzipien	6	Für die städtebauliche und architektonische Ausgestaltung sind die Gestaltungsprinzipien gemäss Anhang 1 richtungsweisend. Herausragende Balkone dürfen sich nicht über die gesamte Fassadenlänge erstrecken.
Sichtbarkeit Hauptstrasse - Hof	7	Der Innenhof ist von der Hauptstrasse aus mittels eines Durchstichs im Erdgeschoss sichtbar zu machen.
Fassadengestaltung siehe Erwägungen RRB	8	Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten und Bauteile sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender und harmonischer Gesamteindruck entsteht, welcher die umgebende Nachbarschaft berücksichtigt. Eine Differenzierung in der Farbgebung der einzelnen Bauten ist gestattet. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen. Transparente und/oder spiegelnde Fassaden sind vogelsicher zu gestalten. Vor Eingabe des Baugesuchs werden die einzureichenden Planunterlagen der Gemeinde vorgelegt. Im QP-Perimeter sind an geeigneten Stellen Nistplätze für Vögel und Fledermäuse an den Gebäudefassaden anzubringen.
Fassadenbegrünung	9	Zur Verminderung von Wärmeinseln sind die Fassaden an geeigneten Stellen und in angemessenem Umfang in Absprache mit der Gemeinde bis einschliesslich drittes Vollgeschoss mittels bodengebundener Begrünung zu begrünen. Die Installation des bodengebundenen Begrünungssystems und die Begrünung selbst dürfen ausserhalb des Baubereichs erfolgen.
Dachform	10	Es sind Flachdächer zulässig. Ausgenommen sind Klein- und Anbauten gem. Absatz 4.14.

- | | |
|---|---|
| <i>Dachaufbauten</i> | 11 Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen, Treppenhäuser, etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe überragen. Ihre Erscheinung muss zurückgesetzt sein und sich dem Gebäude unterordnen. Auf eine gute Einpassung ist im Sinne von Absatz 13 besonders zu achten. |
| <i>Dachbegrünung / -nutzung</i> | 12 Die Dachflächen sind in Summe zu mindestens 50% mit mindestens 15 cm Substrat auszubilden und zu begrünen. Diese Flächen sind dauerhaft naturnah, strukturreich zu begrünen und mit Retentionswirkung anzulegen. Es ist regionales Saatgut (Klasse 1) zu verwenden.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind entsprechend zu untergrünen.

Dachflächen, welche nicht zu begrünen sind, können als Aufenthaltsfläche oder Haustechnikfläche genutzt werden.

Absturzsicherungen können am Rande der Dachterrasse hinter den Bepflanzungen (Tröge, etc.) platziert werden. |
| <i>Materialisierung und Farbgebung der Dächer</i> | 13 Die Dachoberflächen müssen sich mit Form, Materialisierung und Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. |
| <i>Klein- und Nebenbauten</i> | 14 Neben den im Quartierplan dargestellten unbewohnten Klein- und Nebenbauten wie Veloabstellplätzen, Containerstellplätze, Trafohäuschen, Überdachung Carsharing-Parkplatz und dergleichen, können weitere Klein- und Nebenbauten im Umfang von insgesamt max. 200 m ² erstellt werden. |
| <i>Attikageschosse</i> | 15 Die Attikageschosse müssen um ein bestimmtes Mass gegenüber den unterliegenden Vollgeschossen zurückversetzt werden. Die Rücksprünge der Attikageschosse sind im Quartierplan sowie in den Schnittzeichnungen des Quartierplans ersichtlich.

Bei begehbaren Dachterrassen dürfen bis zu einer Höhe von 1.0 Meter feste Brüstungen als durchlaufende Fassade in Erscheinung treten. |
| <i>Lichtemissionen von Bauten und Anlagen</i> | 16 Von aussen wahrnehmbare Lichtquellen von Bauten und Anlagen sind bzgl. Ausrichtung, Lichtlenkung, Lichtfarbe, Helligkeit und Lichtsteuerung entsprechend dem Stand der Technik und unter Berücksichtigung von Abschirmungsmitteln so einzurichten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden. |

§5 Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes

- | | | |
|---|---|--|
| <i>Gestaltungsgrundsätze</i> | 1 | <p>Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes ist aus dem Quartierplan «Quartierhof» ersichtlich. Ziele der Gestaltung, Materialisierung und Bepflanzung sind die Erholungsförderung der Bewohnerschaft in ihrem unmittelbaren Wohnumfeld, die positive Beeinflussung des Mikroklimas und die Steigerung der Biodiversität. Von der Darstellung im Plan kann in beschränktem Mass abgewichen werden, sofern das Erreichen dieser Ziele hierdurch nicht erschwert wird.</p> <p><i>siehe Erwägungen RRB</i></p> <p>Für die Bepflanzung sind soweit wie möglich einheimische, in jedem Fall aber standortgerechte und hitzebeständige Bäume und Sträucher zu verwenden. Eine Bepflanzung mit invasiven Neophyten ist nicht zulässig. Die Mindestanzahl neu zu pflanzender Bäume ist im Quartierplan festgelegt. Von der Lage der Bäume im Quartierplan kann in beschränktem Mass abgewichen werden. Die Lagerung von gewerblichen Gütern und Ähnlichem ausserhalb der Gebäude ist nicht zulässig.</p> |
| <i>Umgebungsplan</i> | 2 | <p>Der Gemeinderat verlangt zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung einen Umgebungsplan. Vor Eingabe des Baugesuchs sind die einzureichenden Planunterlagen der Gemeinde zur Besprechung vorzulegen. Er wird die Einreichung dieses Plans im Rahmen des Baugesuchsverfahrens beim Bauinspektorat beantragen.¹ Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage, Gestaltung und Materialisierung von Wegen und Plätzen, Spielplätzen, Velounterständen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung (Pflanzlisten und Pflanzplan), sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Meteorwasser, Trafohäuschen, Container etc.).</p> <p><i>siehe Erwägungen RRB</i></p> |
| <i>Bemusterung und Materialisierung</i> | 3 | <p>Vor der Ausführung der Umgebungsarbeiten sind bei der Bewilligungsbehörde die notwendigen Detailunterlagen zur Materialisierung der Wege und zur Bepflanzung einzureichen. Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Zustimmung vorliegt.</p> <p><i>siehe Erwägungen RRB</i></p> |
| <i>Aufschüttung und Abgrabung</i> | 4 | <p>Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Erstellung von Stützmauern müssen sich gut in das Terrain und das Gesamtbild einfügen.</p> |
| <i>Gestaltungsprinzipien</i> | 5 | <p>Für die Aussenraumgestaltung sind die Gestaltungsprinzipien gemäss Anhang 1 richtungsweisend.</p> |
| <i>Begrünung und Bepflanzung</i> | 6 | <p>Die Begrünungen und Bepflanzungen sind möglichst so anzulegen, dass sie zur Kühlung und Beschattung des Ortes beitragen. Sie sind dauernd und fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Der Einsatz von künstlicher Düngung und chemischen Pestiziden ist nicht erlaubt.</p> |
| <i>Vegetationsschicht</i> | 7 | <p>Um grosswachsende Bäume zu ermöglichen und aus Gründen der Retention ist über der Tiefgarage eine Überdeckung von mindestens 1.0 m zu erstellen.</p> |

¹ Um das Baubewilligungsverfahren nicht zu verzögern, wird empfohlen, den Umgebungsplan bereits mit dem Baugesuch einzureichen.

- Grundsätze zu den Bäumen* 8 Für jeden Baum ist eine angemessene Baumscheibe vorzusehen, die den Wurzelraum sichert. Die Baumqualität bei der Pflanzung muss mindestens 50-60 cm (Stammumfang auf 1 m Stammhöhe) aufweisen.
- Bei jeglichen Veränderungen ist auf den Schutz des Wurzel- und Kronenbereichs zu achten. Es bedarf grosszügige durchwurzelbare Bereiche. Entsprechend ist Baumsubstrat (auch unter Hartbelägen) vorzusehen.
- Kann bei einem Baum die Sicherheit nicht mehr gewährleistet und die Vitalität nicht mehr hergestellt werden, ist er zu entfernen und an geeigneter Lage innerhalb des Quartierplanperimeters adäquat (Mindestqualität 50-60 cm Stammumfang auf 1 m Höhe) zu ersetzen.
- hochstämmige und grosskronige Bäume* 9 Die im Quartierplan dargestellten «hochstämmigen und grosskronigen Bäume» sind zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sofern begründet, kann die Lage eines neuen Baumes gegenüber dem Quartierplan in beschränktem Mass abweichen. Wo möglich, wird für die Neupflanzungen bereits regional gewachsenes Baummaterial verwendet.
- kleine Bäume / Sträucher* 10 Die im Quartierplan dargestellten «kleinen Bäume / Sträucher» sind zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sofern begründet, kann die Lage gegenüber dem Quartierplan in beschränktem Mass abweichen.
- Ökologische Massnahmen* 11 Im Sinne der ökologischen Aufwertung und Förderung der Biodiversität ist eine standortgerechte und ökologisch wertvolle Umgebungsgestaltung mit verschiedenen Kleinstrukturen und Bepflanzungselementen umzusetzen, die eine dem urbanen Standort angemessene Artenvielfalt ermöglicht.
- Für Aufenthalt und Durchlass von heimischen Kleintieren und Vögeln sind an geeigneter Lage entsprechende Vorrichtungen oder Massnahmen vorzusehen. Zur Vermeidung von Kleintierfallen sind kritische Bauteile, wie z.B. Schächte, mit Schutzvorrichtungen auszustatten.
- gemeinschaftliche Grünfläche* 12 Der Bereich «gemeinschaftliche Grünfläche» ist als versickerungsfähiger, bepflanzter und baumbestandener Puffer zwischen den Wegen und Gebäuden auszugestalten. Sie steht allen Bewohnern des Quartierplanperimeters zur Benutzung offen und kann an den dafür ausgewiesenen Stellen für Velo-Parkierung genutzt werden.
- gemeinschaftlicher Gebäudevorplatz* 13 Der den Hauseingängen vorgelagerte Bereich «gemeinschaftlicher Gebäudevorplatz» ist versickerungsfähig und ökologisch wertvoll und mit abwechslungsreicher Bepflanzung zu gestalten. Der Bereich «gemeinschaftlicher Gebäudevorplatz» dient u.a. als ungedeckter Veloabstellplatz und kann möbliert werden.
- gemeinschaftlicher naturnaher Spielplatz* 14 Der Bereich «gemeinschaftlicher Spielplatz» soll als aktivitätsfördernder und naturnaher Aussenraum für die Anwohner gestaltet sein. Er ist entsprechend zu möblieren (flexibel und/oder fix, spiel- und gemeinschaftsfördernde Infrastruktur).
- gemeinschaftlicher Sitzplatz* 15 Der Bereich «gemeinschaftlicher Sitzplatz» soll den Anwohnern als unversiegelte Sitzgelegenheit im Aussenraum dienen.

- | | |
|---|--|
| <i>Bereich für private Terrasse</i> | 16 Der Bereich für private Terrasse dient als privater Aussenraum der EG-Wohnungen. Innerhalb der Bereiche dürfen maximal 30m ² als privater Aussenraum genutzt werden. Sichtschutzeinfassungen und Begrenzungselemente baulicher Art sind nicht zugelassen. |
| <i>Trottoir</i> | 17 Entlang der Rheinstrasse wird ein neues Trottoir erstellt. Die Trottoirfläche gemäss Quartierplan ist aus nicht-wasserdurchlässigen/nicht-versickerungsfähigen Belägen zu gestalten und dient Fussgänger als Weg entlang der Rheinstrasse. |
| <i>Erschliessungsfläche Velo und Fussverkehr</i> | 18 Die Erschliessungsflächen Velo und Fussverkehr gemäss Quartierplan sind aus wasserdurchlässigen/versickerungsfähigen Belägen zu gestalten und dienen der Erschliessung des Areals durch den Langsamverkehr und dem Aufenthalt auf dem Gelände.

Auf den Erschliessungsflächen Velo und Fussverkehr gemäss Quartierplan ist der Langsamverkehr zu bevorzugen. Die Durchwegung für Fussgänger ist für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten. |
| <i>Erschliessungsfläche Hotel / Gewerbe und Dienstleistungen im Erdgeschoss</i> | 19 Die Erschliessungsfläche «Hotel / Gewerbe und Dienstleistungen im Erdgeschoss» gemäss Quartierplan dient zur Anlieferung an das Hotel, Gewerbe- und Dienstflächen im Erdgeschoss. Die Fläche muss grundsätzlich befestigt und für schwere Fahrzeuge befahrbar sein, wobei sie soweit technisch möglich und sinnvoll wasserdurchlässig auszugestalten ist. |
| <i>Meteorwasser</i> | 20 Strassen, Wege und Plätze sowie Freiflächen sind soweit möglich und sinnvoll wasserdurchlässig auszuführen und grundsätzlich über die Schulter in die Grünflächen zu entwässern. Begründete Ausnahmen sind möglich. |
| <i>Änderungen</i> | 21 Spätere Änderungen an der Umgebungsgestaltung können nur mit Zustimmung des Gemeinderates erfolgen. Die einheitliche Umgebungsgestaltung muss dabei erhalten bleiben. |
| <i>Beleuchtungen</i> | 22 Aussenraumbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind in deren Intensität, Leuchtdauer und Beleuchtungsstärke auf das Notwendige zu beschränken. Als Leitlinie gilt die Norm SIA 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum». |

§6 Erschliessung und Parkierung

- Gestaltung* **1** Für Zufahrten, Zugänge und Erschliessungsflächen ist der Quartierplan «Quartierhof» massgebend. Von der Lage und der Ausdehnung im Plan kann in beschränktem Mass abgewichen werden.
- siehe Erwägungen RRB*
- Parkplätze für Personenwagen* **2** Auf dem Quartierplanareal dürfen zu keinem Zeitpunkt mehr als 115 Parkplätze (inklusive IV-Parkplätze) zur Verfügung stehen. Alle Parkplätze sind ausschliesslich im Untergeschoss zu erstellen, mit Ausnahme eines Umschlagplatzes für Anlieferung und Umzüge, der oberirdisch im Hinterhof der Baubereiche C und D zu erstellen ist.
- Veloabstellplätze* **3** Für jedes der Wohnnutzung dienende Zimmer ist mindestens ein Veloabstellplatz zu realisieren. Die Abstellplätze für Velos (inkl. Sondergrössen) sind stufenfrei erreichbar zu realisieren und so zu dimensionieren, dass eine konfliktfreie und sichere Nutzung möglich ist.
- Zusätzlich ist, in Abhängigkeit vom gewählten Berechnungswert für Stamm-PP pro Wohnung, die vorgegebene Anzahl Abstellplätze für Velo-Sondergrössen bereitzustellen.
- Besucherabstellplätze sind oberirdisch und nahe bei den Gebäudeeingängen anzuordnen.
- Berechnungswert Parkplätze Gesamtareal* **4** Für das Gesamtareal (Baubereiche A-E) gilt in der Summe ein maximaler Wert von 0.5 Stamm-Parkplätze pro Wohnung. Der Unterwert von 0.3 Stamm-Parkplätze pro Wohnung darf für die Baubereiche A-D (in der Summe) und E jeweils nicht unterschritten werden.
- Reduktionswert für Hotel-, Geschäfts- und Gewerbenutzung-PP* **5** Für Nicht-Wohnnutzungen werden die Reduktionswerte $R1 = 0.6$ und $R2 = 0.6$ angewandt, woraus sich ein gesamter Reduktionswert für Nicht-Wohnnutzungen von 0.36 ergibt.
- Besucher-PP Wohnnutzungen* **6** Es sind 0.1 Besucherparkplätze pro Wohnung vorzusehen. Sie sind zu bewirtschaften, um die Inanspruchnahme durch Bewohner zu vermeiden.
- Vom Berechnungswert unabhängige Mindestvorgaben* **7** Nachfolgende Massnahmen sind unabhängig vom Berechnungswert verbindlich umzusetzen.
- Einrichtung eines Lieferdepots für Paketzustellungen innerhalb des Quartierplanperimeters
 - Bereitstellung und Verteilung von Informationsmaterial über Mobilitätsangebote im Quartier und in der Gemeinde
 - mind. 1 Reparatur-Infrastruktur pro 100 Velo-Stellplätze
 - mind. 50% der Velo-Stellplätze müssen eine hohe Lagequalität aufweisen (d. h. wohnungsnah, ebenerdig oder im UG über befahrbare Rampe, barrierefrei, komfortabel, gedeckt und mit Vorrichtungen zum Ankettender Velos)
 - Abstellplätze für Velo-Sondergrössen (Velo-Anhänger und Lastenvelos) zusätzlich zum Grundbedarf: 2 FZ / 100 Whg.
 - Car-Sharing-Fahrzeuge: 2 FZ / 100 Whg.
 - Sharing-Fahrzeuge (Spezial-/Lastenvelo / E-Roller / E-Velo): 2 FZ /

100 Whg.

siehe Erwägungen RRB

Bezüglich der Parkplätze für Wohnnutzung sind ein Controlling und deren Sicherstellung zu gewährleisten.

Vom Berechnungswert
abhängige Massnahmen
zur Reduktion des Stell-
platzbedarfs

Werden für das Gesamtareal (A-E) insgesamt weniger als 0.5 Stamm-Parkplätze pro Wohnung realisiert, ist jeweils ein zusätzlicher Abstellplatz für Sondergrössen / 100 Whg, ein zusätzliches Carsharing-FZ / 100 Whg. und ein weiteres Sharing-Fahrzeug (Spezial-/Lastenvelo / E-Roller / E-Velo) / 100 Whg. nachzuweisen.

Bei weniger als 0.4 Stamm-Parkplätzen ist jeweils ein weiterer Stellplatz für Velo-Sondergrössen, ein zusätzliches Carsharing-FZ und ein weiteres Sharing-Fahrzeug pro 100 Whg. vorzusehen.

Veloabstellplätze -, Ho-
tel, Geschäfts- und Ge-
werbenutzung

Für die Nicht-Wohnnutzungen sind 2 Veloabstellplätze pro zehn Arbeitsplätze für das Personal und 0.5 Veloabstellplätze pro zehn Arbeitsplätze für Besucher vorzusehen.

§7 Energie und Nachhaltigkeit

- | | | |
|------------------------|---|--|
| <i>Energiekonzept</i> | 1 | Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten: <ul style="list-style-type: none">→ Minimierung des Energiebedarfs (Wärme und Elektrizität)→ rationelle Energienutzung (Abwärmenutzung, Einsatz von erneuerbaren Energien) |
| <i>Energiestandard</i> | 2 | Neubauten sind im Minergie ECO oder in einem mindestens gleichwertigen Energiestandard zu erstellen. |
| <i>Nachhaltigkeit</i> | 3 | Gebäude sind grundsätzlich nachhaltig zu erstellen. Die Zertifizierung nach SNBS wird angestrebt, eine Nicht-Zertifizierung nach SNBS ist schriftlich zu begründen. |

§8 Ver- und Entsorgung

Wasser und Abwasser 1 Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem GEP der Gemeinde. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.
siehe Erwägungen RRB

Abfallentsorgung 2 Die Abfallentsorgung und das Recycling richten sich nach den Bestimmungen der Gemeinde. An den Standorten sind entsprechende Abfallsammel-Anlagen vorzusehen.

§9 Lärmschutz

- | | | |
|----------------------------------|---|--|
| <i>Lärmempfindlichkeitsstufe</i> | 1 | Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986. |
| <i>Schallschutz</i> | 2 | Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten für alle Neubauten die Mindestanforderungen gemäss SIA-Norm 181. |
| <i>Nachweise</i> | 3 | Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 sowie 32 ff. LSV sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen. |

§10 Parzellierung und Etappierung

- | | |
|----------------------|---|
| <i>Parzellierung</i> | <p>1 Eine allfällige spätere Parzellierung des Quartierplanareals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.</p> |
| <i>Etappierung</i> | <p>2 Wird die Überbauung 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. Auch bei einer etappenweisen Realisierung ist auf eine einheitliche architektonische Erscheinung zu achten.</p> |

§11 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 § 1 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. |
| <i>Grössere Abweichungen</i> | ³ Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen. |

§12 Schlussbestimmungen

<i>Genehmigung</i>	1	Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass ein allfällig erforderlicher Quartierplanvertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern resp. den Berechtigten unterzeichnet ist und, falls erforderlich, öffentlich beurkundet wurde.
<i>Baugesuch</i>	2	Den Bauwilligen wird empfohlen, vor der Baueingabe die Gemeinde mit den einzureichenden Planungsunterlagen zu konsultieren.
<i>Umsetzung</i>	3	Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.
<i>Rechtskraft</i>	4	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.
<i>Aufhebung der Quartierplanung</i>	5	Sollte mit den Bauarbeiten für die Quartierplan-Überbauung nicht innerhalb von fünf Jahren seit der Genehmigung des Quartierplanes begonnen werden, ist die Quartierplanung zu überprüfen und allenfalls anzupassen oder aufzuheben.

Beschlussfassung

Beschluss des Gemeinderates: 31. Oktober 2023

Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: 18. Dezember 2023

Der Gemeindepräsident

Referendumsfrist: 19. Dezember 2023 bis 17. Januar 2024

Urnenabstimmung: -

Publikation der Planauflage

im Amtsblatt Nr. 9 vom 01.02.2024

Planaufgabe: 2. März 2024

Von Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt

Mit Beschluss Nr. vom 2026-814

26. Mai 2026

Die Landschreiberin

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt

Nr. vom 28. Mai 2026

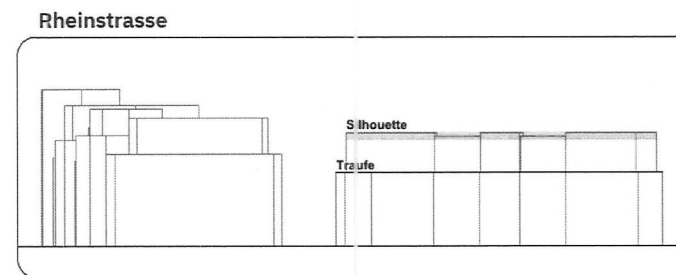
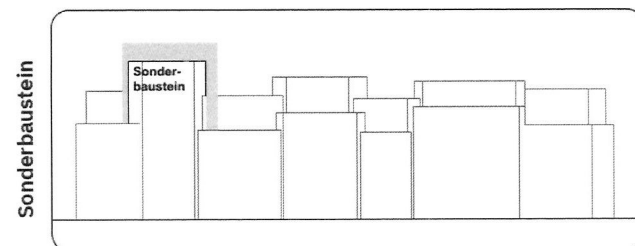
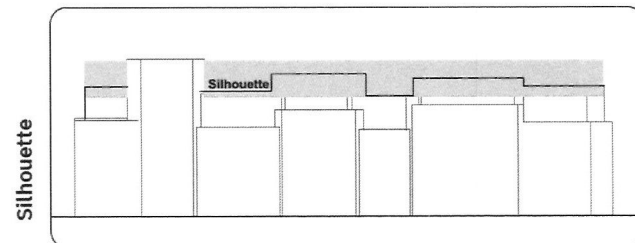
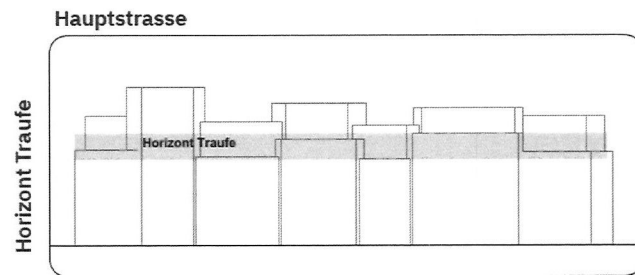
↓
42

Die Landschreiberin:

E. Has Diehrich

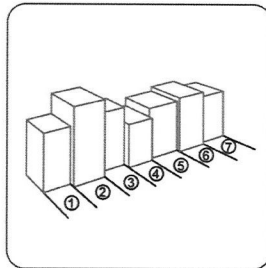
Anhang 1

Gestaltungsprinzipien - Städtebau

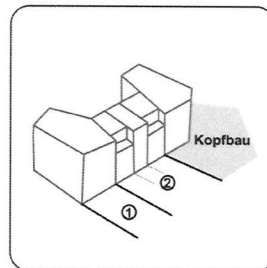


Gestaltungsprinzipien - Hochbau

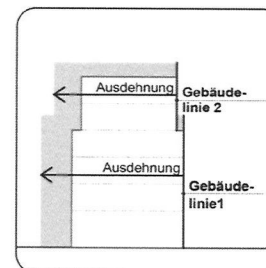
Hauptstrasse
Ablesbare Baukörper



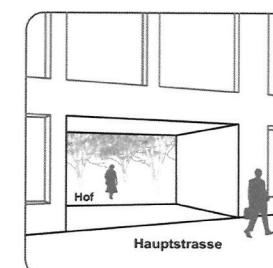
Rheinstrasse
Ablesbare Baukörper
mit Kopfbau



Gebäudelinie
Ausdehnung

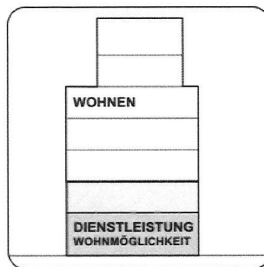


Sichtbarkeit
Hauptstrasse - Hof

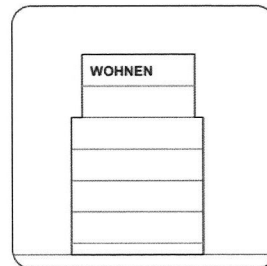


Gestaltungsprinzipien - **Nutzung**

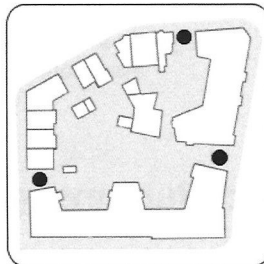
Hauptstrasse



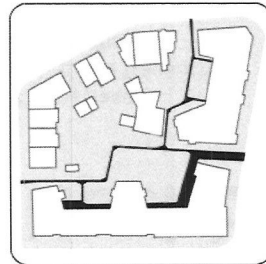
Rheinstrasse



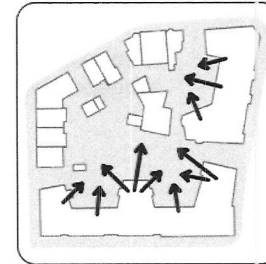
Infrastruktur



Erschliessung & Öffentlichkeit

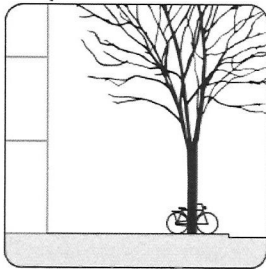


Wohnhof



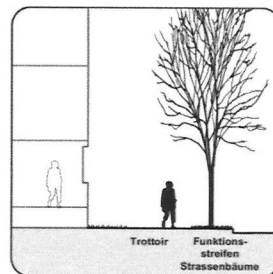
Gestaltungsprinzipien - Aussenraum

Hauptstrasse



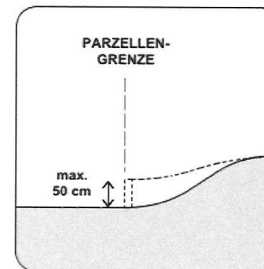
- Grosszügiger Fussgängerbereich
- Parkierinfrastruktur wird an der Strassenseite angeordnet
- EG Fassade mit öffentlicher Wirkung

Rheinstrasse



- Grosszügiger Fussgängerbereich
- Strassenbäume und Veloparkierung direkt an der Strasse entlang angeordnet

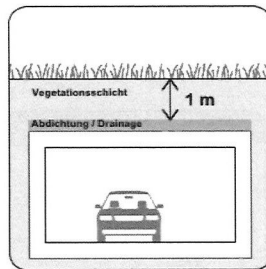
Übergänge im Hof



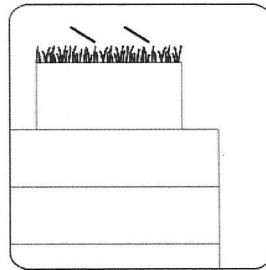
- Fließender Freiraum im Hof
- Keine Stützmauern über 50cm an den Parzellengrenzen

Gestaltungsprinzipien - Biodiversität & Nachhaltigkeit

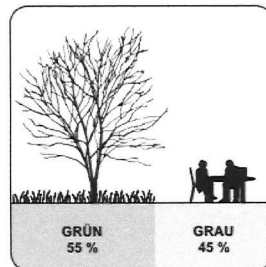
Vegetationsschicht



Dachbegrünung & PV



Grün / Grau



Vegetationsstruktur

