



Quartierplanung "Birsmatte"

Teilplan Nr. 1: Bebauung, Aussenraum und Erschliessung

Situationsplan 1:500

Exemplar	EXEMPLAR AMT FÜR RAUMPLANUNG	Inventar-Nr.	06/ QP/ 19/ 0 06/ QP/ 10/ 2
----------	---------------------------------	--------------	--------------------------------

Beschluss des Gemeinderates: 03. April 2007
Beschluss der Gemeindekommission: 14. Juni 2007
Beschluss der Gemeindeversammlung: 21. Juni 2007
Referendumsfrist: 22. Juni bis 21. Juli 2007 (nicht genutzt)
Urnabstimmung: ---
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 27 vom 05. Juli 2007
Planaufgabe: 05. Juli bis 16. August 2007

Namens des Gemeinderates
Der Gemeindepräsident: Die Gemeindeverwalterin:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 134 vom 29. Jan. 2008
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 5 vom 31.1.08

Der Landschaftsrevisor:										
										
Bearbeitung		Sierli+Ruggli Ingenieure-Raumplaner AG Industriestrasse 38 4415 Liestal Telefon 071 / 722 20 11 Fax 071 / 722 20 42		Fankhauser Architektur	m.	Datum	Projekt	Gez.	Geprüft	Freigabe
					a	20.11.2006	GS	RC	RC	
					b	07.12.2006	GS	RC	RC	
					c	27.03.2007	GS	RC	RC	
Designfile: G:\GEMEINDE\Arlesheim\6-007\Master\6-007_Teilplan_1.2d					Planformat:		105 x 60			
OB-Grundlage: Nov. 2006 (Fankhauser Architektur)					Ausdruck:		24-08-2007			

Legende:

Verbindlicher Planinhalt

- Quartierplan-Perimeter
- neue Waldbaulinie gemäss § 97 Abs. 1 RBG (15 m)
- Bebauung
- Baubereich für Hauptbauten mit Baubereichsnummer
- Fassadenbereiche mit möglichen Gewerbelärmimmissionen
- 6 VG Definition der maximalen Vollgeschosse
- GH = 299.6 maximale Gebäudehöhe in Meter über Meer (OK rohe Gebäudedecke)
- unterirdische Bauteile (1-geschossige Autoeinstellhalle, Keller etc.)

Aussenraum

- Frei- und Grünflächen halböffentlich (nach Gesamt- bzw. Grünkonzept gestaltet und angelegt)
- erhaltenswerte Baum- und Gehölzbereiche
- neue Baumstandorte (konzeptionelle Festlegung)
- neue Hecken und Gehölzbereiche (konzeptionelle Festlegung)
- Plätze multifunktional (als Gemeinschaftsaussenraum für QuartierbewohnerInnen, konzeptionelle Festlegung)
- Schutzmauer (max. Höhe = 2.50, begrünt, gemäss § 9 Abs. 1 Quartierplan-Reglement, Sicherstellung Näherbaurecht mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 10 Abs. 3 Quartierplan-Reglement)
- Sicherstellung Fahnenstangen für Parz. 5036 (Standort auf Parzelle 1127, Sicherstellung mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 10 Abs. 3 Quartierplan-Reglement)

Erschliessung

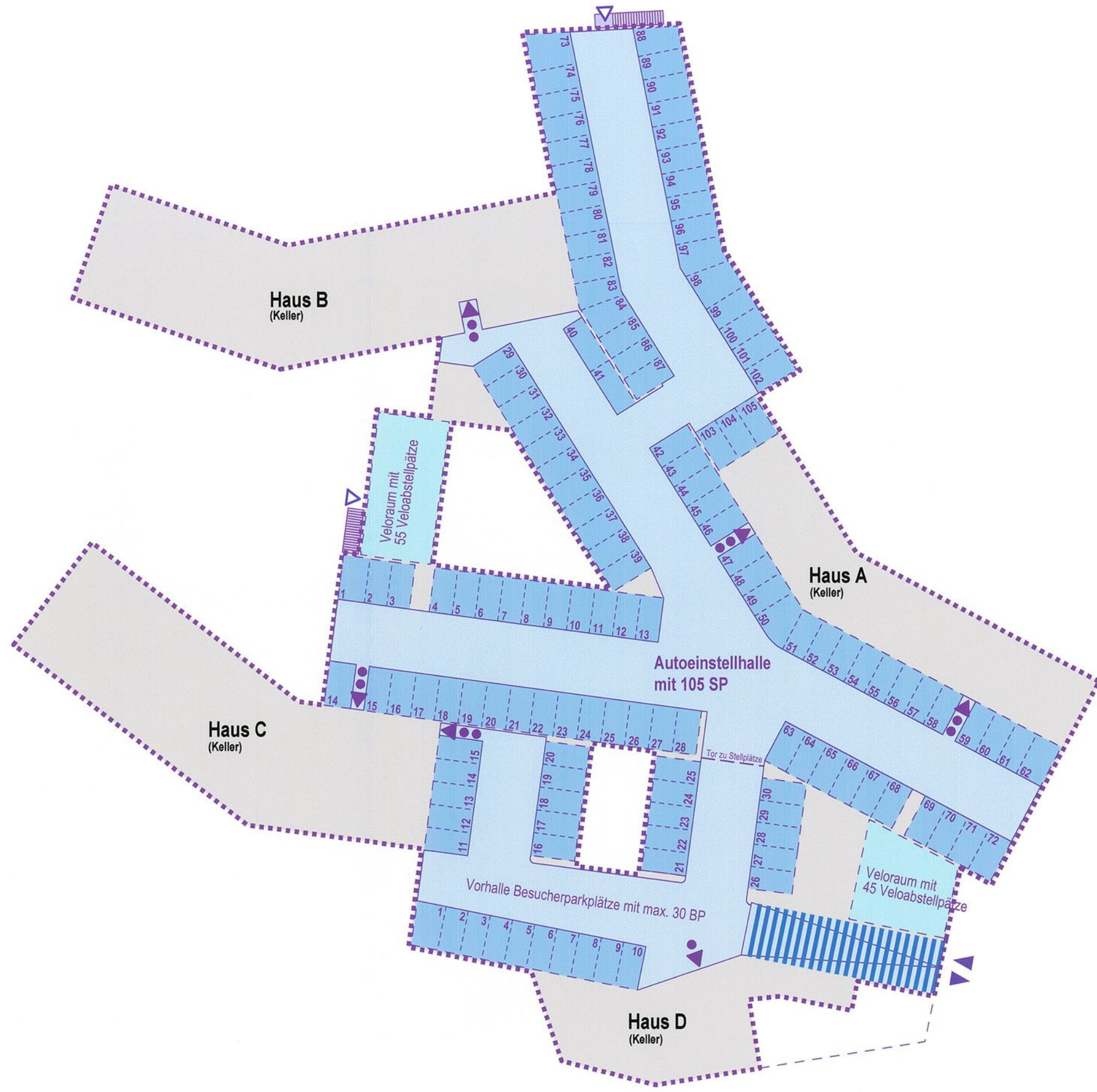
- zentrale Erschliessungsfläche (konzeptionelle Festlegung)
- Besucherparkplätze oberirdisch

- quartierinterne Service- und Noterschliessung (Minimalbreite 3.5 m) (konzeptionelle Festlegung)
- Wendemöglichkeit (konzeptionelle Festlegung)
- Zugänge Gebäude und Autoeinstellhalle / Fussgängerverbindungen (konzeptionelle Festlegung)
- oberirdischer Zugang zur Autoeinstellhalle
- Ein- und Ausfahrt Autoeinstellhalle (überdeckt)
- unterirdische Parkplätze (Autoeinstellhalle)
- Fahrbahn / Gehbereiche Autoeinstellhalle
- Veloabstellräume (Autoeinstellhalle)
- Zugänge Gebäude aus Autoeinstellhalle (konzeptionelle Festlegung)
- Parkplätze MFZ (SP = Stammparkplatz / BP = Besucherparkplatz)
- Behindertenparkplatz
- Sicherstellung Parkierung für Parz. 5036 (4 PP) (auf Teilfläche der Parz. 1127, Sicherstellung mittels Quartierplan-Vertrag gem. § 10 Abs. 3 Quartierplan-Reglement)

Orientierender Planinhalt

- Gemeindegrenze
- Gebäude bzw. Gebädevolumen gemäss Bebauungskonzept
- Gebäudeabbruch
- Waldareal
- statische Waldgrenze gemäss Waldgrenzenkarte (Mutation Waldgrenzenkarte Nr. 5 von 6, Verfügung Nr. 186 vom 10. Dezember 2004)
- öffentliches Gewässer (Birs)
- öffentliche Strasse / Weg
- öffentlicher Fussweg bzw. Radroute (gemäss LRB Nr. 1647 vom 29. Oktober 1998)
- Sicherstellung Wendemöglichkeit für Lastwagenfahrzeuge (auf Parz. 5037, Sicherstellung mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 10 Abs. 3 Quartierplan-Reglement)
- Sicherstellung Lärmschutzwand (Parkierungs- und Wendeverkehr) (auf Parz. 5037, Sicherstellung mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 10 Abs. 3 Quartierplan-Reglement)

Unterirdische Baubereiche und Parkierung Untergeschoss



Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Quartierplanung "Birsmatte"

Teilplan Nr. 2: Gebäude- und Terrainprofile

Schnitte 1:500

Exemplar

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr. 06/ QP/ 19/ 0
06/ QP/ 10/ 2

Beschluss des Gemeinderates:

Beschluss der Gemeindekommission:

Beschluss der Gemeindeversammlung:

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 27

Planaufgabe:

03. April 2007

14. Juni 2007

21. Juni 2007

22. Juni bis 21. Juli 2007 (nicht genutzt)

vom 05. Juli 2007

05. Juli - 16. August 2007

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeverwalterin:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 134 vom 29. Jan. 2008

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 5 vom 31. 1. 08

Der Landschaftsrevisor:

Legende:

Verbindlicher Planinhalt

- Quartierplan-Perimeter
- neue gestaltete Terrainlinie
- Baubereich für Hauptbauten mit Baubereichsnummer
- maximale Gebäudehöhe in Meter über Meer (OK rohe Gebäudedecke)
- Zirkahöhe Boden Erdgeschoss in Meter über Meer (als Richtmäss)
- unterirdische Bauteile (1-geschossige Autoeinstellhalle, Keller etc.)

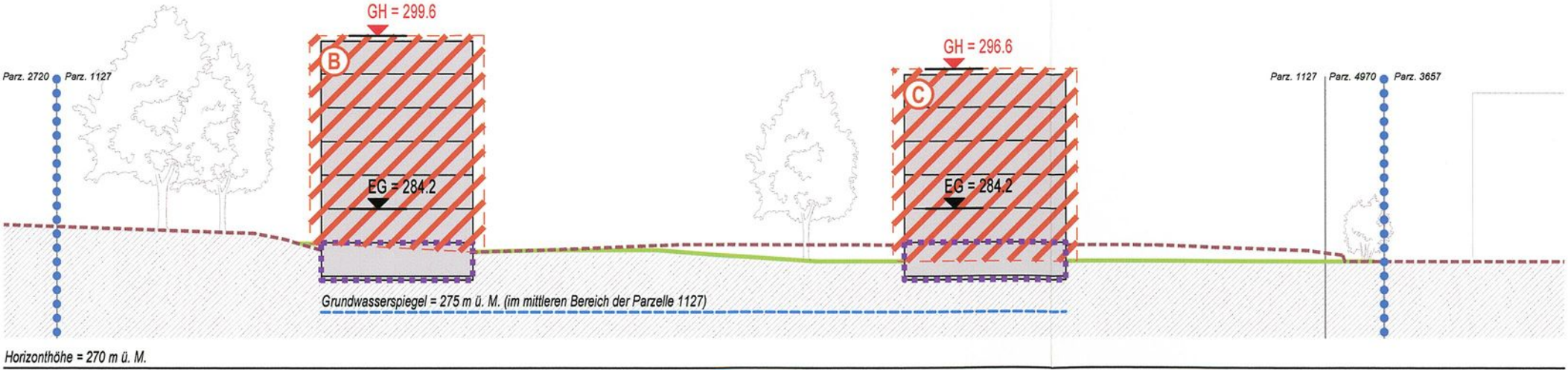
Orientierender Planinhalt

- bestehender Terrainverlauf
- Gebäude bzw. Gebäudevolumen gemäss Bebauungskonzept
- öffentliches Gewässer (Birs)
- Grundwasserspiegel

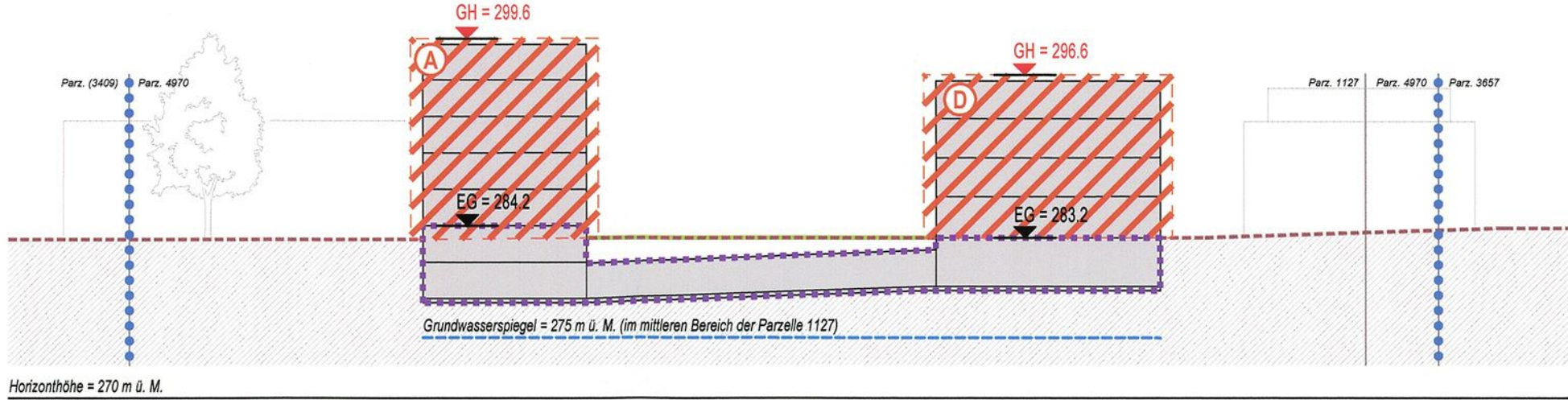
Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.



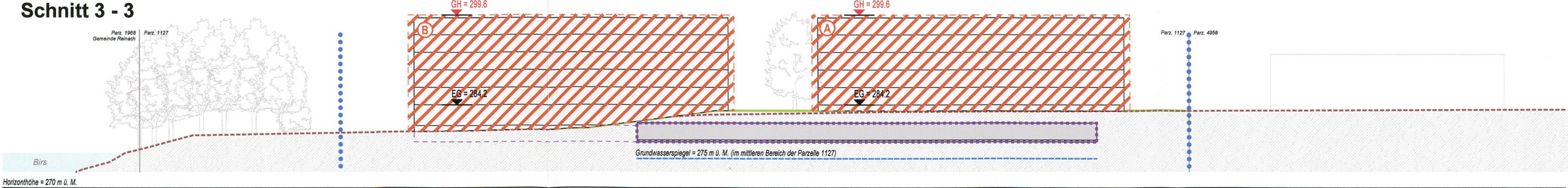
Schnitt 1 - 1



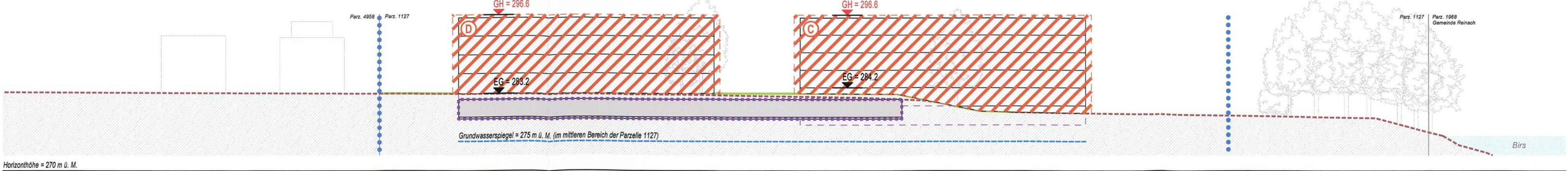
Schnitt 2 - 2



Schnitt 3 - 3



Schnitt 4 - 4





EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Quartierplanung "Birsmatte"

Quartierplan-Reglement

Inhalt:

Erlass	1
§ 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung	1
§ 2 Geltungsbereich	1
§ 3 Art und Mass der baulichen Nutzung	2
§ 4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	3
§ 5 Gestaltung, Nutzung und Unterhalt des Aussenraumes	4
§ 6 Erschliessung und Parkierung	5
§ 7 Ver- und Entsorgung	6
§ 8 Lärmschutz	6
§ 9 Störfallvorsorge	6
§ 10 Realisierung und Quartierplanvertrag	7
§ 11 Ausnahmen und Abweichungen von den Quartierplan-Vorschriften	7
§ 12 Schlussbestimmungen	7
Beschlüsse	8

Bearbeitung:



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



Fankhauser Architektur

22. Juni 2007

Erlass

Die Einwohnergemeinde Arlesheim erlässt, gestützt auf §§ 2 - 7 und §§ 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08. Januar 1998, für Teile der Parzellen Nr. 1127 und Nr. 4970 Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus dem Quartierplan-Reglement und den nachfolgend aufgeführten Teilplänen:

- Teilplan Nr. 1: Bebauung, Aussenraum und Erschliessung, 1:500
- Teilplan Nr. 2: Gebäude- und Terrainprofile, 1:500

Das Bebauungskonzept gemäss der Projektdokumentation "Quartierplanerweiterung Schappe, Wohnen in Arlesheim am Heidepark" und das Modell 1:500 dienen als Beurteilungsrichtlinien für die Nutzungsverteilung, die kubische Gestaltung und das architektonische Konzept. Sie dienen der Projektkonkretisierung bzw. der Beurteilung im Rahmen des Baugesuchsverfahrens und unterliegen nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren der Quartierplanung.

§ 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung

¹ Die Quartierplanung "Birsmatte" bezweckt eine geordnete haushälterische Nutzung des Bodens und die planerische Sicherstellung eines qualitativ hochwertigen Überbauungs- und Aussenraumkonzeptes an landschaftlich und für das Wohnen attraktive Lage am Birsufer gegenüber der Reinacher Heide sowie im Anschluss an die bestehende Quartierplan-Wohnüberbauung "Schappe".

² Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer attraktiven Wohnüberbauung unter Beachtung der speziellen landschaftlichen Lage und Umgebung
- Bereitstellung von grosszügigem Wohnraum (3- bis 6-Zimmerwohnungen) für Familien als Eigentums- und Mietwohnungen im Nahbereich des Birsufers
- Bereitstellung von Dienstleistungsflächen zur Bildung eines Quartierzentrums für die BewohnerInnen in der "Schappe" und in der "Birsmatte"
- Erstellung von attraktiven und grosszügigen sowie zusammenhängenden und offenen Aussenräumen und -flächen mit Nutzungsmöglichkeiten für die BewohnerInnen der Überbauung
- Erhaltung und Ergänzung der bestehenden Baum- und Gehölzbereiche als naturnahe Räume sowie als Bestandteil des Aussenraumes
- Anbieten von Parkierungsmöglichkeiten für die bestehenden Gewerbebetriebe am Altenmatteweg und Farbrikmattenweg
- Schaffung von durchgehenden Fusswegverbindungen, insbesondere mit Anbindung an die bestehende Wohnüberbauung "Schappe" und an den Fuss- und Radweg entlang des Birsufers sowie an den Altenmatteweg
- Schadstoffarmes Wohn- und Raumklima unter Verwendung sinnvoller energetischer Massnahmen und durch die Wahl geeigneter Baumaterialien

§ 2 Geltungsbereich

¹ Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters, welches im Teilplan Nr. 1 durch die blau punktierte Signatur (Quartierplan-Perimeter) umrandet ist. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

² Die Quartierplan-Vorschriften regeln insbesondere:

- Art und Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
- Lage, Grösse und Gestaltung der ober- und unterirdischen Bauten
- Gestaltung, Nutzung und Unterhalt der Aussenräume und Aussenraumelemente
- Erschliessung, Parkierung sowie Ver- und Entsorgung
- Realisierung der Überbauung, Vollzug der Quartierplan-Vorschriften

³ Massgebende übergeordnete Gesetzgebungen (Kanton, Bund) sind zu beachten und werden in diesem Reglement nicht speziell erwähnt.

§ 3 Art und Mass der Nutzung

¹ Die zulässige Nutzungsart für die Hauptbauten in den Baubereichen A – D im Teilplan Nr. 1 wird wie folgt festgelegt:

- Wohnnutzung im Sinne von § 21 Abs. 1 RBG vom 08. Januar 1998
- Neben der Wohnnutzung sind im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des Baubereiches D auch Dienstleistungs- und Handelsbetriebe wie Büros, Ateliers, Arztpraxen, kleinere Läden und Verkaufseinheiten, Cafés u. ä. im Sinne von § 21 Abs. 2 RBG vom 08. Januar 1998 zulässig.

² Das Mass der Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude berechnet und ausgewiesen.

³ Ermittlung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF):

- Als anrechenbare BGF gilt die Summe aller dem Wohnen und dem Arbeiten dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.
- Hiervon werden nicht angerechnet: alle dem Wohnen und dem Arbeiten nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie z. B. unterirdische Lagerräume; zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen; Heiz- und Tankräume; Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage; Gemeinschafts-Bastelräume in Mehrfamilienhäusern; nicht gewerblichen Zwecken dienende ober- und unterirdische Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen, usw.; Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen; offene Erdgeschosshallen; überdeckte offene Dachterrassen; offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen; Flächen von Laubengängen über 1.20 m Breite.

Nachstehende Bauteile werden ebenfalls nicht zur anrechenbaren BGF gezählt:

- Mindestens einseitig offene Überdachungen im Erdgeschossbereich (z.B. Gebäudeeingang, Überdachung Einstellhalleneinfahrt etc.).
- Unbeheizte, verglaste Balkone
- Mehrstärken von Aussenwänden über 35 cm.
- Eingeschossige Nebenbauten mit einer Grundfläche im Gesamtumfang von 100 m² für Geräteräume, Schöpfe, Überdachungen für Spiel- und Verweilflächen und dergleichen.

⁴ Die Bruttogeschossflächen (BGF) pro Baubereich sowie die maximal zulässige BGF innerhalb des gesamten Quartierplan-Areals beträgt:

Baubereich	zulässige Bruttogeschossfläche (BGF)	Nachweis der massgebenden baulichen Nutzung gemäss Vorprojekt (zur Orientierung)	massgebende Parzellenfläche (zur Orientierung)
A	ca. 3'550 m ²	Haus A (5 Vollgeschosse) 5 VG 5 x 700.5 m ² = 3502.5 m ² 3502.5 m ²	Parzelle Nr. 1127 (Total): 17'326 m ² abzügl. Parzellenteil in Naturschutzzone 1'834 m ²
B	ca. 3'900 m ²	Haus B (5/6 Vollgeschosse) 5 VG 5 x 700.5 m ² = 3502.5 m ² 1 VG (1. UG) 1 x 344.0 m ² = 344.0 m ² 3846.5 m ²	abzügl. Parzellenteil in Landschaftsschönzone 617 m ² Total Parzelle Nr. 1127 14'875 m ²
C	ca. 3'310 m ²	Haus C (4/5 Vollgeschosse) 4 VG 4 x 733.0 m ² = 2932.0 m ² 1 VG (1. UG) 1 x 329.5 m ² = 329.5 m ² 3261.5 m ²	Parzelle Nr. 4970 (= Anmerkungsparzelle) westliche Teilfläche: 723 m ²
D	ca. 2654 m ²	Haus D (4 Vollgeschosse) 2 VG 2 x 645.5 m ² = 1291.0 m ² 1 VG (1. OG) 1 x 711.5 m ² = 711.5 m ² 1 VG (1. EG) 1 x 587.5 m ² = 587.5 m ² 2590.0 m ²	Total massgebende Parzellenfläche: 15'598 m ²
Total QP-Areal:	max. 13'414 m ²	AZ über gesamte QP-Fläche: 0.86	QP-Fläche bebaubar: 15'598 m ²

⁵ Verschiebungen von Bruttogeschossflächen von einem Baubereich in den anderen sind zulässig, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

§ 4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

¹ Für die Lage und Grösse (Grundfläche, Geschosszahl, Gebäudeprofil) der Bauten sind die Teilpläne Nrn. 1 und 2 sowie die nachstehenden Quartierplan-Bestimmungen massgebend.

² Die Baubereiche für Hauptbauten im Teilplan Nr. 1 begrenzen die Lage der Bauten. Kleinere Verschiebungen von Baubereichen bzw. von partiellen Baubereichsbegrenzungen bis max. 1.00 m sind zulässig, sofern das Gesamtkonzept der Überbauung keine Beeinträchtigung erfährt. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

³ Freistehende nutzungsfreie Bauten und Bauteile im Sinne von § 3 Abs. 3 des QP-Reglementes (z.B. eingeschossige Nebenbauten) dürfen ausserhalb der Baubereiche platziert werden. Sie dürfen das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen. Pro Hauptbauteile sind max. 35 m² für Einzelbauten zulässig, insgesamt jedoch nicht mehr als 100 m² (gemäss § 3 Abs 3 QP-Reglement).

⁴ An die Hauptbauten angebaute Überdachungen (z.B. Eingangsbereich etc.) dürfen die Baubereiche um maximal 1.50 m überragen.

⁵ Für die Definition der Gebäudeprofile (max. Gebäudehöhe und verbindliche Geschosszahl) sind die Teilpläne Nrn. 1 und 2 massgebend. Der Dachrand darf die Gebäudehöhe maximal um 1.00 m überragen.

⁶ Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig. Die Dächer der Hauptbauten sind extensiv zu begrünen.

⁷ Zur Belichtung von Räumen unter dem Dach sind Dacheinschnitte und verglaste Dachöffnungen erlaubt.

⁸ Oberlichter, Entlüftungsbauteile, Liftüberfahrten, technische Einrichtungen u.ä. können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Liftüberfahrten müssen um das Mass ihrer Überhöhung von der Fassadenflucht zurückversetzt werden.

⁹ Bei der inneren und äusseren Erschliessung ist auf eine behindertengerechte Bauweise zu achten. Insbesondere sind Hauszugänge, Lifte, Wohnungstüren sowie Zugänge zur unterirdischen Autoeinstellhalle und zu Gemeinschaftsräumen rollstuhlgängig zu gestalten.

¹⁰ Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind in den Teilplänen richtungsweisend festgelegt. Verschiebungen und Grössenänderungen sind zulässig, wenn sie nach aussen nicht nachteilig in Erscheinung treten und wenn das bauliche, betriebliche und aussenräumliche Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird. Terrainüberdeckungen von unterirdischen Bauten müssen auf das Aussenraumkonzept abgestimmt werden.

¹¹ Abgrabungen zur Belichtung/Belüftung der unterirdischen Bauten bzw. des Untergeschosses sind nur in begründeten Ausnahmen zulässig. Das Ausmass ist minimal zu halten.

¹² Die Bauten sind als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig aufeinander abzustimmen, damit ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in das benachbarte Siedlungsgebiet sichergestellt ist. Materialien und Farbgebung sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vom Gemeinderat zu genehmigen.

¹³ Wohn- und Schlafräume, Küchen und weitere Räume mit regelmässigem Aufenthalt müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2.50 m aufweisen.

§ 5 Gestaltung, Nutzung und Unterhalt des Aussenraumes

¹ Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes wird durch den Teilplan Nr. 1 konzeptionell bestimmt. Im Sinne des ökologischen Ausgleichs und zur Ergänzung der bestehenden, erhaltenswerten Baum- und Gehölzbereiche sowie der Birsuferbestockung ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung zu realisieren. Für die Bepflanzung sind standortheimische Arten zu wählen.

² Für die definitive Anlage ist im Baugesuchsverfahren ein verbindlicher Umgebungsplan, mindestens im Massstab 1:100, einzureichen. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere die Lage und Ausgestaltung der zentralen Erschliessungsflächen, der Gebäudezugänge und Fussgängerverbindungen, der multifunktionalen Plätze, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, der Bepflanzung, der Beläge, der Dachbegrünung sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Container, Grünabfuhr, Kompostieranlage etc.)

³ Allenfalls anfallender Bodenaushub (Ober- und Unterboden) ist am unmittelbaren Entnahmestort wieder zu verwerten. Überschüssiges Bodenmaterial ist je nach Schadstoffgehalt nach den Vorgaben der BUWAL-Wegleitung "Bodenaushub" (Dezember 2001) andernorts wieder zu verwerten oder umweltgerecht zu entsorgen.

⁴ Die Frei- und Grünflächen gliedern sich in bestehende erhaltenswerte Baum- und Gehölzbereiche, neue Bepflanzungsmassnahmen zur naturnahen Aussenraumgestaltung, Fussgängerverbindungswege, multifunktionale Plätze etc. Details zur Ausgestaltung der Frei- und Grünflächen sind im Rahmen des Baugesuches im Umgebungsplan, gestützt auf ein fachlich abgestütztes Grünkonzept festzulegen. In das Grünkonzept sind pflanzensoziologische Aspekte der nahe gelegenen Reinacher Heide mit einzubeziehen. Das Grünkonzept ist vor der Baueingabe dem Gemeinderat zur Genehmigung einzureichen.

⁵ Die Benutzung der Frei- und Grünflächen zur privaten Aussenraumnutzung der Erdgeschosswohnungen ist nicht gestattet.

⁶ Die im Teilplan Nr. 1 festgelegten erhaltenswerten Baum- und Gehölzbereiche sowie die neuen Baumstandorte bzw. neuen Hecken und Gehölzbereiche sind als wichtige Grünelemente im Rahmen des Baugesuches in den Umgebungsplan aufnehmen. Der Gemeinderat

kann im Baubewilligungsverfahren zusätzliche Baumpflanzungen verlangen. Alle diese natürlichen Aussenraumelemente sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.

⁷ Die multifunktionalen Plätze sind als Gemeinschaftsaussenräume für die BewohnerInnen zu konzipieren und zu gestalten. Zulässig sind Siedlungs-Erholungseinrichtungen, gedeckte Unterstände für Kinderspielflächen sowie Spielgeräte u.ä. Details sind im Rahmen des Baugesuches im Umgebungsplan festzulegen. Hierfür gelten die kommunalen Bestimmungen.

⁸ Fusswege und Plätze sind nach Möglichkeit nicht zu versiegeln und sollen mit durchlässigen Belägen und Materialien befestigt werden. Das Meteorwasser ist in Beachtung der GEP-Massnahmen möglichst versickern zu lassen.

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

¹⁰ Die Pflege und der Unterhalt der Aussenraumflächen ist Sache der GrundeigentümerInnen.

¹¹ Der Zweck und die Funktion sämtlicher Aussenanlagen und Erschliessungsflächen müssen dauernd gewährleistet sein. Spätere Änderungen bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

§ 6 Erschliessung und Parkierung

¹ Für die ungefähre Lage der oberirdischen Erschliessungs- und Parkierungsflächen, der Fussgängerverbindungen, der Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle, der unterirdischen Parkierung sowie der Gebäude- und Autoeinstellhallenzugänge etc. ist der Teilplan Nr. 1 massgebend. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt.

² Alle im Teilplan Nr. 1 enthaltenen Zufahrten, Wege und Abstellplätze etc. sind durch die jeweiligen Grundeigentümer zu erstellen und zu unterhalten. Die genaue Lage, die Dimensionierung und die Gestaltung der oberirdischen Erschliessungs- und Parkierungsflächen ist im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festzulegen.

³ Das Parkierungskonzept im Teilplan Nr. 1 stellt die Verteilung der ober- und unterirdischen Anordnung der Parkplätze sowie der Veloabstellplätze für alle Baubereiche beim Vollausbau sicher. Von diesem Konzept kann in begründeten Fällen abgewichen werden. Abweichungen benötigen jedoch die Zustimmung des Gemeinderates.

⁴ Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach den Bestimmungen der Verordnung zum RBG, für Velos nach den Empfehlungen gemäss Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Velos/Mofas (ARP).

⁵ In der unterirdischen Autoeinstellhalle sind im Minimum 20 Besucherparkplätze für die Wohnnutzung vorzusehen (Besucherparkplätze in der Vorhalle angeordnet). Die oberirdischen Besucherparkplätze sind für Kunden und Besucher der Dienstleistungs- und Handelsnutzung im Baubereich D bestimmt.

⁶ Das Parkierungskonzept stellt die maximale Anzahl der Parkplätze dar. Beim Nachweis der erforderlichen Pflichtparkplätze im Sinne von § 6 Abs. 4 des QP-Reglementes kann die Parkierungsanlage entsprechend redimensioniert werden.

⁷ 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.

§ 7 Ver- und Entsorgung

¹ Bei der Wärmerzeugung sind umweltfreundliche und energiesparende Konzepte vorzusehen, welche dem Gemeinderat und dem Kanton (AUE) vor Einreichung der Baueingabe zur Prüfung und Bewilligung einzureichen sind.

² Die Bauten erfüllen die Minergie-Anforderungen für Neubauten gemäss Reglement der Qualitätsmarke Minergie. Zur Sicherung des Qualitätsstandards Minergie ist der Minergie-Standard bei Baubeginn mit einer anerkannten Fachstelle festzulegen und nach Bauabschluss zertifizieren zu lassen. Wird die Überbauung in Etappen ausgeführt, so ist jede Etappe im festgelegten Minergie-Standard auszuführen.

³ Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind erwünscht. Sie benötigen ein kleines Baubewilligungsverfahren des Gemeinderates im Sinne von § 92 RBV, dürfen keine Blendwirkung erzeugen und müssen sich harmonisch einfügen.

⁴ Die Entwässerung erfolgt nach dem gültigen generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie dem aktuellen Stand der Technik. Technische Möglichkeiten zur Nutzung von Meteorwasser sind einzureichen.

⁵ Für die Sammlung von internen Siedlungs- und Grünabfällen sowie Wertstoffen sind auf Stufe Baugesuch im Umgebungsplan entsprechende Festlegungen (Standorte der Container- und Kompostierungsanlagen etc.) aufzuzeigen und nach den Weisungen der Gemeinde zu erstellen.

⁶ Durchleitungsrechte für öffentliche Werkleitungen sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters gewährt.

§ 8 Lärmschutz

¹ Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) II. Es sind die Immissionsgrenzwerte einzuhalten.

² Bei den im Teilplan Nr. 1 bezeichneten lärmbelasteten Fassaden dürfen keine lärmempfindliche Räume angeordnet werden oder diese sind so zu konzipieren, dass sie von der lärmabgewandten Fassade belüftet werden können.

³ Es sind die erhöhten Anforderungen an den Schutz gegen Innen- und Aussenlärm nach SIA 181, Ausgabe 2006 (Schallschutz im Hochbau), einzuhalten. Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 ff. LSV sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

§ 9 Störfallvorsorge

¹ Entlang der Grenze zur Parzelle 2720 im Anlieferungs- und Umschlagbereich der Firma Weleda AG ist eine Mauer zum Schutze der Wohnnutzung zu realisieren. Die Schutzmauer ist in einer max. Höhe von 2.50 m zu errichten und zu begrünen. Der Fusswegverbindung zwischen den Parzelle 1127 und 2720 ist gemäss Teilplan Nr. 1 sicherzustellen (z.B. mittels Tor in der Mauer).

² Die Grundrissorganisation der Wohneinheiten ist so zu konzipieren, dass keine offenen Wohnbereiche wie Balkone und Wintergärten etc. zur Firma Weleda AG hin orientiert sind.

§ 10 Realisierung und Quartierplanvertrag

¹ Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Funktionalität der Quartierplanung nicht in Frage gestellt wird.

² Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie ober- und unterirdische Parkierung, Zufahrten und Wege, allgemein nutzbare Aussenraumflächen 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. Wo sich aufgrund der schrittweisen Realisierung des Quartierplanes Übergangslösungen aufdrängen, beantragt der Gemeinderat bei der Bewilligungsbehörde entsprechende Ausnahmen.

³ Die jeweiligen GrundeigentümerInnen resp. Berechtigten und die Gemeinde haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplanmässige Funktionsfähigkeit der Quartierplan-Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute einzuräumen.

In einem entsprechenden Quartierplan-Vertrag sind insbesondere zu regeln:

- Erstellung der gemeinsamen Anlagen wie Gemeinschaftsaussenräume und Spielplätze, unterirdische Autoeinstellhalle etc.
- Öffentliche Geh- und Fahrrechte
- Bau- und Durchleitungsrechte
- Benutzungsrechte (Parkierung)
- Pflege und Unterhalt von Naturwerten
- Unterhalt und Betrieb der allgemein zugänglichen Flächen und Anlagen
- usw.

§ 11 Ausnahmen und Abweichungen von den Quartierplan-Vorschriften

¹ Die Bewilligungsbehörde kann auf Antrag des Gemeinderates, in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen, Ausnahmen von den Quartierplan-Vorschriften bewilligen, sofern besondere Verhältnisse dies rechtfertigen, und die Voraussetzung erfüllt ist, dass die der Quartierplanung zugrunde liegende Gesamtkonzeption in städtebaulicher, architektonischer und gestalterischer Hinsicht nicht verhindert oder beeinträchtigt wird. Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen gemäss § 1 vorliegt.

² Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Aussenraumgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen.

§ 12 Schlussbestimmungen

¹ Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG zwischen den beteiligten Grundeigentümern und der Gemeinde allseitig unterzeichnet und damit die Realisierung der Überbauung sichergestellt ist.

² Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

³ Die Vorschriften der Quartierplanung "Schappe" (RRB Nr. 652 vom 26. Februar 1991 bzw. RRB Nr. 354 vom 07. Februar 1995) sind für das Areal der Quartierplanung "Birsmatte" aufgehoben.

⁴ Die Quartierplanung "Birsmatte" tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 03. April 2007
Beschluss der Gemeindekommission: 14. Juni 2007
Beschluss der Gemeindeversammlung: 21. Juni 2007
Referendumsfrist: 22. Juni bis 21. Juli 2007 (nicht genutzt)
Urnenabstimmung: ---
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 27 vom 05. Juli 2007
Planaufgabe vom: 05. Juli bis 16. August 2007

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:



Die Gemeindeverwalterin:



Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. ¹³⁴ vom **29. Jan. 2008**

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. ⁵ vom ^{31.1.08}

Der Landschreiber

