Gemeinde Arlesheim

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Bachtelengraben"

Quartierplan

Situation und Schnitt, 1:500

Exemplar: EXEMPLAR AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr.: 06/ QP/ 23/ 0
06/ ZPS/ 2/ 21

Beschluss des Gemeinderates:	16. September 2014
Beschluss der Gemeindeversammlung:	5. November 2014
Referendumsfrist:	6. November bis 5. Dezember 2014
Urnenabstimmung:	--
Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. 47:	20. November 2014
Auflagefrist:	20. November bis 22. Dezember 2014

Namens des Gemeinderates
Der Gemeindepräsident:

Karl-Heinz Zeller Zanolari

Der Leiter Gemeindeverwaltung:

Thomas Rudin

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 1550 vom 29. Sep. 2015
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 40 vom 01.10.2015

Der Landschreiber:

Der Landschreiber:

Peter Vetter

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

Rev.	Datum	Projekt	Gez.	Geprüft	Freigabe
	20.09.2013	RC	IV	RC	RC
a	05.06.2014	RC	RC	RC	RC
b					
c					

Pfad: S:\Projekte\Arlesheim\06016_QP_Bachtelengraben\04_Plaene\06016_Pla01_Genehmigungseingabe_GIS.2d
GB-Grundlage: Geodaten des Kantons Basel-Landschaft (Bezug via geoshop 20.09.2013) / LV95

Planformat: 840 x 297 mm
Ausdruck: 19-06-2015

Legende

Verbindlicher Planinhalt

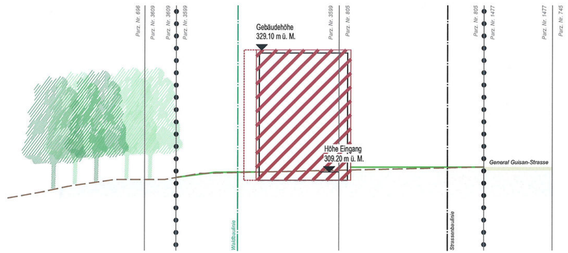
- Quartierplan-Perimeter
- Baubereich für Hauptbauten, inkl. unterirdische Bauteile
- Baubereich für Nebenbaute (gedeckte Veloabstellanlage mit integrierter Entsorgungseinrichtung)
- Strassenbaulinie
- Bereich für Erschliessungsflächen
- Bereich für oberirdische Parkierung
- Stützmauer für Parkierung
- Arealzufahrt für motorisierter Verkehr
- Grünflächen
- Waldsaum
- Pergolen (berankt)
- neuer Terrainverlauf *(Darstellung im Schnitt)*

Orientierender Planinhalt

- Perimeter Zonenplan Siedlung
- Bauten ausserhalb Quartierplan-Perimeter
- Hauptbauten innerhalb Quartierplan-Perimeter
- Strassen-/Wegareal (öffentlich)
- Strassenbaulinie
- Mindestabstand entlang Gemeindestrassen gemäss RBG § 95 lit. b (7.0 m ab Strassenachse)
- Gewässer (eingedolt)
- Waldareal
- statische Waldgrenze
- Waldbaulinie
- bestehender Terrainverlauf *(Darstellung im Schnitt)*
- A — A Bezeichnung Schnittlage

Situation

Schnitt A - A



Gemeinde Arlesheim

Kanton Basel-Landschaft

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

06/ QR/ 23/ 0

Quartierplanung "Bachtelengraben"

Quartierplan-Reglement

Impressum

Ersteller

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

www.stierli-ruggli.ch
info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung Ralph Christen

Datei-Name 06016_Reg01_Genehmigungseingabe.docx

Inhaltsverzeichnis

	Erlass	1
§ 1	Zweck und Ziele der Quartierplanung	1
§ 2	Geltungsbereich	1
§ 3	Zulässige Bauten	2
§ 4	Art und Mass der Nutzung	2
§ 5	Gestaltung der Bauten	3
§ 6	Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes	3
§ 7	Erschliessung und Parkierung	5
§ 8	Wärmeversorgung und Energieeffizienz	5
§ 9	Lärmschutz	6
§ 10	Ausnahmen und Abweichungen	6
§ 11	Schlussbestimmungen	6
	Beschlüsse und Genehmigung	7

Erlass

Die Einwohnergemeinde Arlesheim erlässt - gestützt auf §§ 2 - 7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – die Quartierplan-Vorschriften "Bachtelengraben". Diese Quartierplan-Vorschriften bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500).

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

§ 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung

Zweck

1 Der Quartierplan "Bachtelengraben" bezweckt eine geordnete und haushälterische Nutzung des Bodens sowie die planerische Sicherstellung einer Wohnüberbauung unter Beachtung der Zielsetzungen nach § 1 Abs. 2.

Ziele

2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

a) Sicherstellung einer quartierverträglichen Siedlungsverdichtung auf der Grundlage eines Bebauungs- und Aussenraumkonzepts, welches aus einem Konkurrenzverfahren hervor gegangen ist;

b) Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Wohnüberbauung, welche sich gut in die vorhandene Topografie und in das benachbarte Siedlungsgebiet einpasst;

c) Ausbildung einer städtebaulichen Einheit mit ästhetischem Gesamteindruck durch Abstimmung von Architektur, Farbe und Materialien der Baukörper aufeinander;

§ 1 Abs. 2 lit. d Änderung aufgrund der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung

d) ~~Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise unter Einhaltung des MINERGIE-P-Standards sowie Sicherstellung des Anschlusses an Wärmeverbund "Gehrenmatt" zur Wärmeversorgung;~~
Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise sowie Sicherstellung des Anschlusses an den Wärmeverbund "Gehrenmatt" zur Wärmeversorgung;

e) Ausbildung einer naturnahen Aussenraumgestaltung und ökologische Aufwertung entlang des Siedlungsrandes.

§ 2 Geltungsbereich

Geltungsbereich

Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

§ 3 Zulässige Bauten

Hauptbauten

1 Es dürfen nur Hauptbauten in den im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) dafür definierten Baubereichen erstellt werden.

Baubereiche für Hauptbauten

2 Die Baubereiche der Hauptbauten im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) begrenzen Lage, Grösse, Höhe und Geschossigkeit der zulässigen Hauptbauten. Von den definierten Baubereichsbegrenzungen darf maximal um 0.5 m abgewichen werden. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

Messweise der Gebäudehöhe

3 Die Gebäudehöhe für die Baubereiche der Hauptbauten wird gemessen bis Oberkante des fertigen Dachrandes. Die Definition der Gebäudehöhe erfolgt mittels Meereshöhe (m ü. M.).

Nebenbauten

4 Als Nebenbauten gelten eingeschossige und unbeheizte Bauten wie überdachte Velounterstände, Schöpfe, Gerätehäuschen, überdachte Sitzplätze u. dgl.

Nebenbauten sind im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) mit Ausnahme einer gedeckten Veloabstellanlage mit integrierter Entsorgungseinrichtung nicht festgelegt. Weitere Nebenbauten können in Beachtung der Baulinien bzw. § 54 RBV und von § 57 RBV sowie den Bestimmungen zum Nutzungsmass gemäss § 4 und den Bestimmungen zum Aussenraum gemäss § 6 im Areal der Quartierplanung platziert werden.

§ 4 Art und Mass der Nutzung

Nutzungsart

1 Für das Quartierplan-Areal gilt die Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG.

Definition der baulichen Nutzung

2 Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV festgelegt.

nicht zur Nutzfläche zählend

3 Nicht zur Bruttogeschossfläche (BGF) werden gerechnet:

a) unterirdische Bauten bzw. Untergeschossflächen / Sockelgeschossflächen;
b) innerhalb der Bauten angeordnete unbeheizte Erschliessungsflächen samt der dazugehörenden Erschliessungsanlagen (Treppen- und Liftanlagen);
c) Mehrstärken der Aussenwandkonstruktion über 38 cm zur Erreichung des MINERGIE-P-Standards;
d) mindestens einseitig offene Balkone, Loggias, Terrassen und Pergolen;
e) ausserhalb der Bauten liegende Bauteile wie Treppen, Stützmauern, Lichtschächte, Überdachungen, Dachvorsprünge, Rampenanlagen, überdachte Zugangsbereiche u. dgl.;
f) Nebenbauten gemäss § 3 Abs. 4.

Nutzungsmass

4 a) bauliches Nutzungsmass für Hauptbauten (BGF): 1'550 m²

b) bauliches Nutzungsmass für Nebenbauten: 100 m²

Spielgeräte und Sitzgelegenheiten sowie Pergolen werden nicht zum Nutzungsmass für Nebenbauten gezählt.

§ 5 Gestaltung der Bauten

Gestaltung allgemein

1 Die Hauptbauten sind hinsichtlich der Gestaltung und Materialisierung der Fassaden als Einheit auszubilden. Materialien, Farbgebung und Architektur sind auch bei späteren Sanierungen sorgfältig aufeinander abzustimmen, damit ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck und eine gute Einpassung in das benachbarte Siedlungsgebiet entstehen.

Farbgebung und Materialisierung sind in Absprache mit dem Gemeinderat zu definieren.

Dachgestaltung Hauptbauten

2 Die Hauptbauten sind mit einem Flachdach zu erstellen. Nicht für Wohnzwecke verwendete Hauptdachflächen haben ökologische Funktionen zu erfüllen (z.B. extensive Begrünung, Nutzung von Sonnenenergie oder Ähnliches).

Dachgestaltung Nebenbauten

3 Bei den Nebenbauten ist die Dachform frei. Jedoch muss die Dachform bei gleichen Arten von Nebenbauten einheitlich sein.

Belichtung

4 Zur Belichtung von Räumen unter dem Dach sind Dacheinschnitte, verglaste Öffnungen, Oberlichter u. dgl. gestattet.

Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelemente

5 Die Gestaltung von Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelementen (Sitzplatz-Überdachungen, Vordächer, Markisen, Verglasungen, Trennelemente u. dgl.) muss einheitlich erfolgen.

Eine nachträgliche Erstellung von einzelnen oder mehreren Elementen kann nur auf der Grundlage eines Gestaltungskonzeptes vorgenommen werden. Das Gestaltungskonzept bedarf der Zustimmung des Gemeinderates.

technische Einrichtungen

6 Technische Einrichtungen wie Entlüftungsbauteile, Liftüberbauten u. dgl. können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Liftüberbauten müssen um das Mass ihrer Überhöhung von der Fassadenflucht zurückversetzt werden.

In oder an der Fassade erforderlich platzierte Einrichtungen sind in die Fassadengestaltung zu integrieren.

§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Nutzung des Aussenraumes

1 Die Nutzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) festgelegt.

Die Konkretisierung der Umgebungsgestaltung erfolgt in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches. Für die Konkretisierung des Aussenraums sind die nachfolgenden Bestimmungen massgebend.

Grünraum / Waldsaum

2 Der Grünraum soll offen wirken und mit verschiedenen Bepflanzungselementen (z.B. Sträucher, Einzelbäume, Baumgruppen) naturnahe gestaltet werden. Entlang des Waldrandes ist, als Übergang zum Waldareal, ein Waldsaum anzulegen. Der Waldsaum muss eine Breite von minimal 5.0 m aufweisen. Bei Bedarf kann ein Rückschnitt bis auf die Minimalbreite vorgenommen werden.

Im Grünraum sind Spiel- und Aufenthaltsflächen mit entsprechenden Einrichtungen (Sitzgelegenheiten, Brunnen, Spielgeräte, Grilleinrichtungen u. dgl.) für die Bewohnerschaft zulässig. Davon ausgenommen ist der Bereich Waldsaum.

Erstellung Spiel- und Aufenthaltsflächen

3 Spiel- und Aufenthaltsflächen mit den entsprechenden Einrichtungen müssen mit der Realisierung der Quartierplanung erstellt werden.

Es ist eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Spiel- und Aufenthaltsflächen vorzunehmen und zu unterhalten. Art, Umfang und Standort sind in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches festzulegen. Bei veränderten Bedürfnissen können die Spiel- und Aufenthaltsflächen, in Absprache mit dem Gemeinderat, angepasst werden.

Standorte für Nebenbauten und Entsorgungseinrichtungen

4 Im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) ist eine Nebenbaute für eine Veloabstellanlage mit integrierter Entsorgungseinrichtung festgelegt. Weitere Nebenbauten sind betreffend Art und Standorte in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches festzulegen.

Parkplätze mit berankten Pergolen

5 Das südliche Parkplatzfeld ist mit Pergolen auszustatten. Die Pergolen sind mit Pflanzen zu beranken.

Bepflanzung

6 Für die Bepflanzung gelten folgende Grundsätze:

a) Verwendung von standortheimischen Arten (Bäume, Sträucher etc.) gemäss der Pflanzenliste der Gemeinde.
b) Die im Quartierplan ausgewiesenen Grünflächen sind zu begrünen, dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
c) Bepflanzung des Waldsaumes mittels Strauchgürtel (unterschiedliche Arten).
d) Vornehmen von allfälligen Ersatzpflanzungen bei Bedarf.

Aufschüttungen und Abgrabungen

7 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Erstellung von Stützmauern sind im Rahmen des dem Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) zugrunde liegenden Bebauungs- und Aussenraumkonzepts gestattet.

Wege und Plätze

8 Wege und Plätze sind, soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.

Umgebungsplan

9 Zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung kann der Gemeinderat im Rahmen des Baugesuchverfahrens beim Bauinspektorat die Einreichung eines Umgebungsplans beantragen.

Der Umgebungsplan ist Bestandteil der Baubewilligung und beinhaltet insbesondere:

a) bestehendes und neu gestaltetes Terrain;
b) Lage, Dimensionierung und Materialisierung aller geplanten baulichen Elemente und Anlagen im Aussenraum (Erschliessungs- und Platzflächen, oberirdische Parkierungsanlagen, Stützmauern, Spiel- und Aufenthaltsflächen mit den entsprechenden Einrichtungen, Nebenbauten sowie Entsorgungseinrichtungen u. dgl.);
c) Gestaltung der Grünflächen sowie Art und Lage von Bepflanzungen gemäss Pflanzenliste der Gemeinde.

§ 7 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung des Quartierplan-Areals

1 Die Erschliessung des Areals der Quartierplanung erfolgt über die General Guisan-Strasse.

interne Erschliessung sowie Parkierung

2 Die interne Erschliessung sowie Parkierung wird im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) festgelegt.

Ausnahmefahrten

3 Die Gebäudezufahrt ist für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) bis vor den Gebäudezugang der Hauptbauten sicherzustellen.

Parkplatz-Vermietung

4 Die Vermietung von Parkplätzen an Dritte ist nur gestattet, wenn der Parkierungsbedarf der Quartierplan-Überbauung nachweislich gedeckt ist. Besucherparkplätze dürfen weder fest vermietet noch dauernd belegt werden.

Erstellung und Unterhalt der Erschliessungs- und Parkierungsanlagen

5 Die im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) definierten Erschliessungs- und Parkierungsanlagen sind zu erstellen und zu unterhalten.

§ 8 Wärmeversorgung und Energieeffizienz

Wärmeversorgung

1 Zur Wärmeversorgung sind die Bauten an den Wärmeverbund "Gehrenmatt" anzuschliessen.

Energieeffizienz

§ 8 Abs. 2 Änderung aufgrund der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung

2 ~~Die Hauptbauten müssen die Anforderungen des MINERGIE-P-Standards gemäss Reglement der Qualitätsmarke MINERGIE erfüllen. Zur Sicherung des Qualitätsstandards ist der MINERGIE-P-Standard bei Baubeginn mit einer anerkannten Fachstelle festzulegen.~~

Die Hauptbauten sind ~~grundsätzlich~~ nach dem MINERGIE-P- oder nach dem MINERGIE-P-ECO Standard zu zertifizieren. ~~Wird auf eine MINERGIE-Zertifizierung verzichtet, so ist die Einhaltung der Richtwerte für Erstellung und Betrieb des SIA-Effizienzpfades Energie (SIA Merkblatt 2040) nachzuweisen.~~ Vom Regierungsrat nicht genehmigt

§ 9 Lärmschutz

Lärmempfindlichkeitsstufe

Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES) II.

§ 10 Ausnahmen und Abweichungen

Ausnahmen

1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates Ausnahmen von diesen Quartierplan-Vorschriften gewähren.

Voraussetzung für Ausnahmen

2 Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Quartierplanung gemäss § 1 vorliegt. Die durch den Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) definierte Gesamtkonzeption betreffend Überbauung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung darf durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Abweichungen

3 Grössere Abweichungen von der im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplan-Vorschriften erfolgen.

§ 11 Schlussbestimmungen

Überwachung des Vollzugs

1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

Inkrafttreten

2 Die Quartierplan-Vorschriften "Bachtelengraben" treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Mit der Inkraftsetzung werden die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Arlesheim im Bereich des Quartierplanperimeters aufgehoben.

Beschlüsse und Genehmigung

GEMEINDE

Beschluss des Gemeinderates:	16. September 2014
Beschluss der Gemeindeversammlung:	5. November 2014
Referendumsfrist:	6. November bis 5. Dezember 2014
Urnenabstimmung:	--
Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. 47:	20. November 2014
Auflagefrist:	20. November bis 22. Dezember 2014

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Karl-Heinz Zeller-Zanolari

Der Leiter Gemeindeverwaltung:

Thomas Rudin

KANTON

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. 1550 vom 29. Sep. 2015

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 40 vom 01.10.2015

Der Landschreiber

Der Landschreiber: