

Quartierplan Schäferrain Plan Nr. 1

**Erschliessungs- Nutzungs- Strassenlinienplan,
Ansichtsplan 1 : 500**

Exemplar

Exemplar
Amt für Raumplanung

Inventar Nr.

06/QP	/	15/0
06/ZPS	/	2/12

In den nachfolgenden Beschlüssen und Genehmigungen sind einbezogen die zugehörigen und mit der Inventarnummern dieses Situationplanes versehen _____

Beschluss des Gemeinderates: 22.1.2002
 Beschluss der Gemeindekommission: 18.4.2002
 Beschluss der Gemeindeversammlung: 24.4.2002
 Beschluss des Einwohnerrates: _____
 Referendumsfrist: _____
 Urnenabstimmung: _____
 Publik. der Planaufh. im Amtsblatt Nr. 20 vom 16.5.2002
 Planaufgabe: 16.5. - 17.6.2002

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Die Gemeindeverwalterin:

Beauregard D. Davis

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 229 vom 13. Aug. 2002
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 33 vom 15.8.02

Der Landschaftsreiter:

er Landschreiber:

VERBINDLICHER PLANINHALT

QUARTIERPLANPERIMETER

FLACHDÄCHER, DREI DAVON BEGRÜNT


KULTURLAND

ORIENTIERENDER PLANINHALT

■■■■■■■■■■➡ ZUFAHRT ÜBER ANMERKUNGSPARZELLE NR. 3509

BAUGEBIETSPERIMETER / ZONENGRENZE

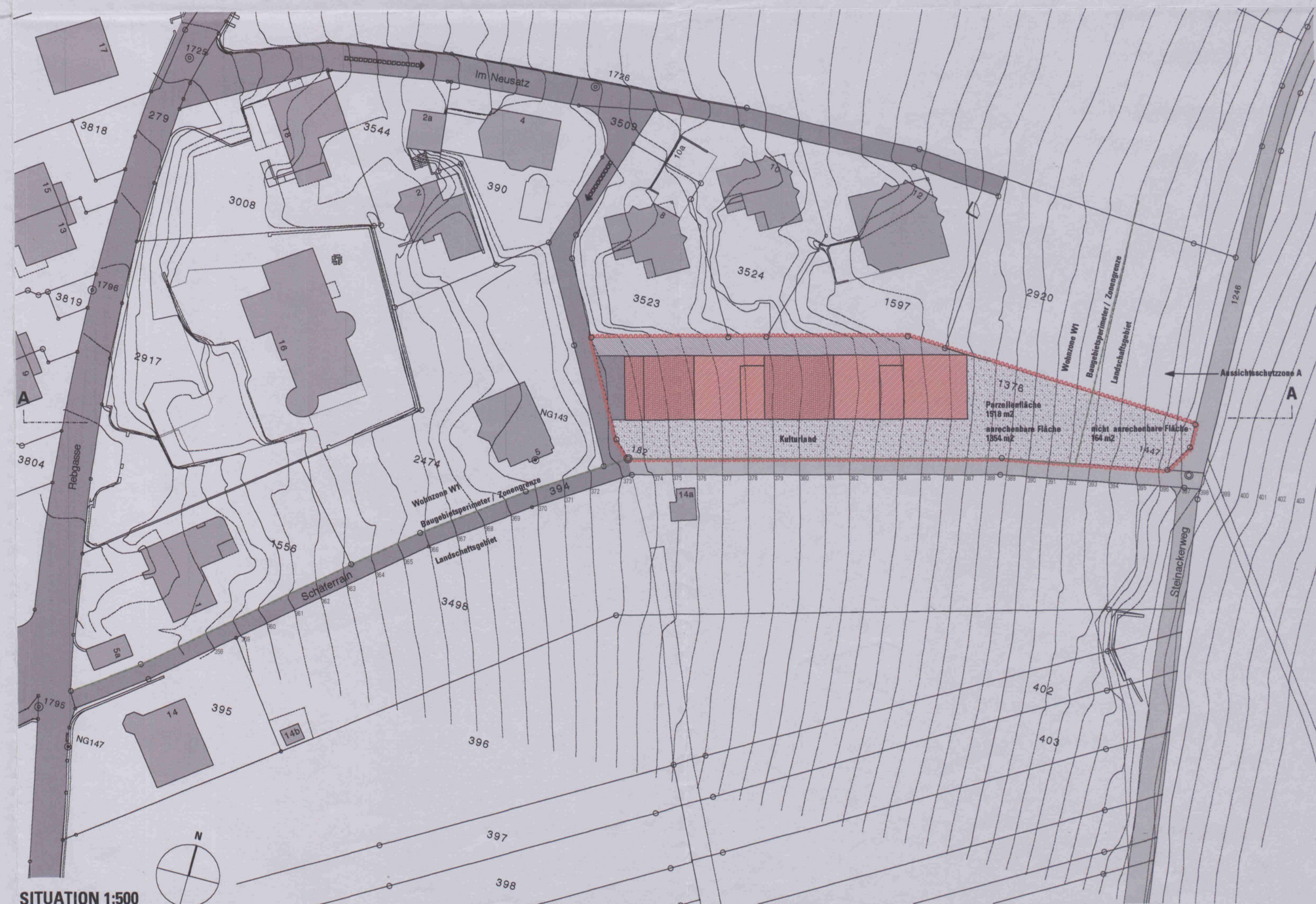
STRASSE

FUSSWEG NATURBELAG

GARTENSITZPLATZ

UNTERIRDISCHE WOHNUNGERSCHLIESSUNG

SCHNITT A-A, SICHT VOM ODILIENWEG



Quartierplan Schäferrain Plan Nr. 2

Bebauungsplan,
Gebäude- und Terrainprofile 1 : 200

Exemplar

Exemplar
Amt für Raumplanung

Inventar Nr.

06/OP / 15/0
06/ZPS / 2/12

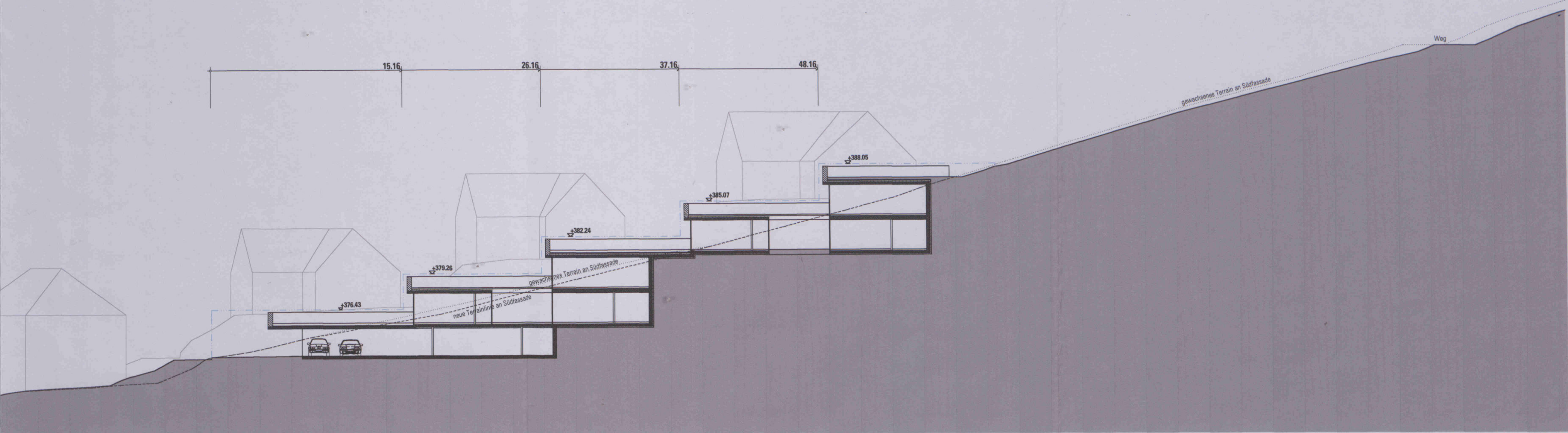
In den nachfolgenden Beschlüssen und Genehmigungen sind einbezogen die zugehörigen und mit der Inventarnummern dieses Situationplanes versehen

Beschluss des Gemeinderates: 22.1.2002
Beschluss der Gemeindekommission: 18.4.2002
Beschluss der Gemeindeversammlung: 24.4.2002
Beschluss des Einwohnerrates:
Referendumstfrist:
Urnenabstimmung:
Publik. der Planaufl. im Amtsblatt Nr. 20 vom 16.5.2002
Planaufgabe: 16.5. - 17.6.2002

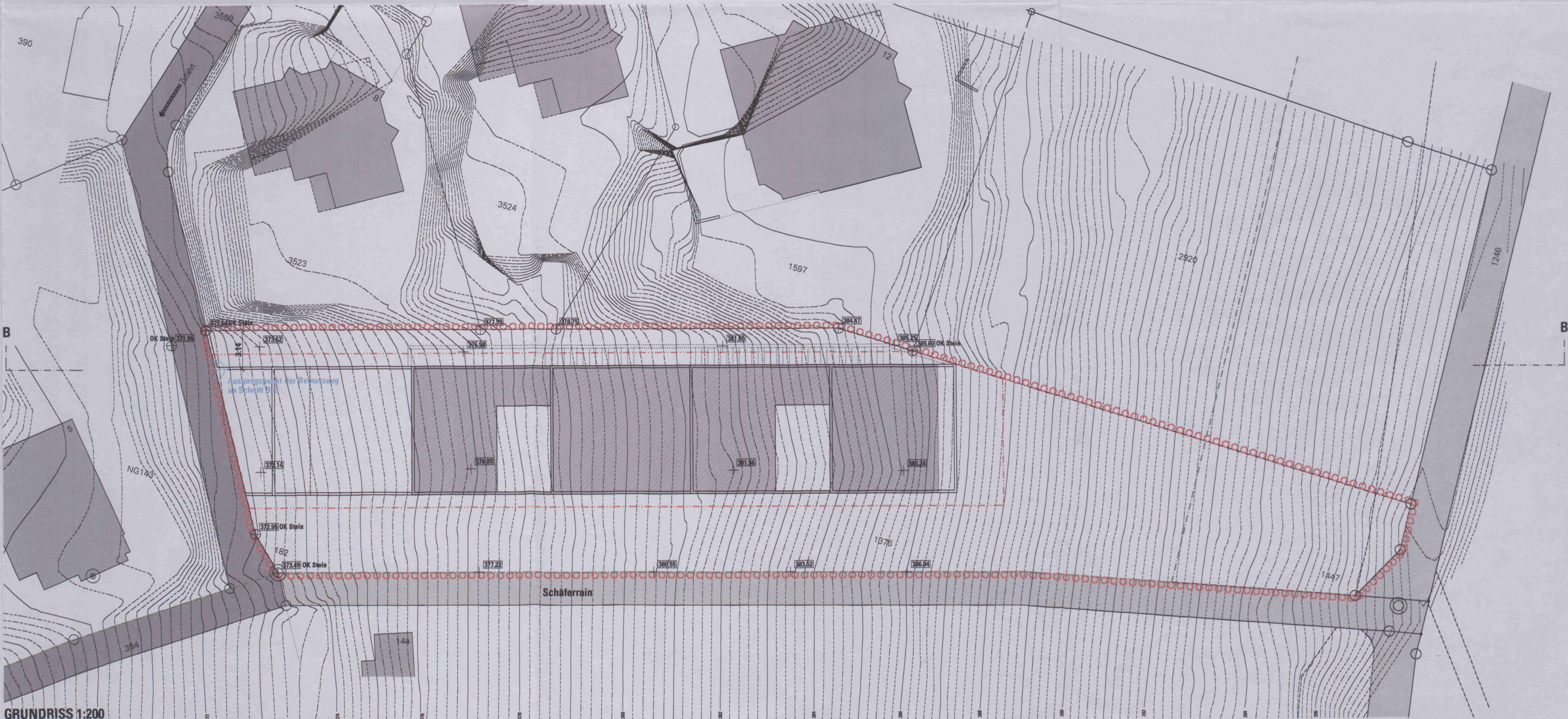
Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Die Gemeindeverwalterin:
Regierungsrat

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 222 vom 13. Aug. 2002
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 33 vom 15.8.02

Der Landschaftsreber:
Herrli



SCHNITT B-B



GEMEINDE ARLESHEIM

KANTON BASEL-LANDSCHAFT

QUARTIERPLAN „SCHÄFERRAIN“

Quartierplan - Reglement

vom 15. Januar 2002

Quartierplan Schäferrain: Quartierplanreglement vom 15. Januar 2002

1. Geltungsbereich und Inhalt

1.1 Perimeter

Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters, wie er in den Quartierplänen Nr.1 und Nr.2 durch die punktierte Linie festgelegt ist.

1.2 Vorschriften

Die Vorschriften regeln folgende Inhalte:

- Lage und Grösse der Bauten
- Die Art und das Mass der Nutzung des Grundstückes, der Bauten und Freiflächen
- Die Erschliessung und Versorgung
- Die Gestaltung der Bauten und Freiflächen

2. Lage und Grösse der Bauten

2.1 oberirdische Bauten

Die Erstellung von oberirdischen Bauten wird durch die Baulinien auf bebaubare Bereiche begrenzt, wie sie im Quartierplan Nr.2 verbindlich festgehalten werden.

2.2 unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten können ausserhalb des bebaubaren Bereiches erstellt werden, sofern diese das gewachsene Terrain nicht überragen.

2.3 Gebäudedimension

Die Gebäudedimensionierung im Grundriss wird durch den Quartierplan Nr. 2 folgendermassen festgehalten:

- durch die Baulinien
- die überbaubare Fläche darf 380 m² – exklusive Garagengeschoss und Innenhöfe – nicht überschreiten.

2.4 Gebäudehöhe

Die maximalen Gebäudehöhen des Neubaus werden durch die im Schnitt B-B 1:200 im Quartierplan Nr.2 eingezeichneten Höhenkoten definiert.

2.5 Gelände

Lage und Höhe von Stützmauern und Geländeänderungen sind dem Grundriss und Schnitt B-B im Quartierplan Nr. 2 zu entnehmen.

3. Art und Mass der Nutzung von Bauten und Freiflächen

3.1 Nutzung

Der Bau dient Wohnzwecken. Beim Gebäude handelt es sich um ein Zweifamilienhaus.

3.2 Nutzungsmass

Die im Plan Nr. 2 festgelegten Gebäudedimensionen sind verbindlich und gelten somit als max. Ausnutzung.

4. Erschliessung und Versorgung

4.1 Erschliessung

Das Grundstück wird von «Im Neusatz» her über die Anmerkungsparzelle Nr. 3509 erschlossen. Der Weg ist mindestens 3 m breit mit entsprechendem Unterbau zu erstellen.

4.2 Zugang zu Häusern

Der Zugang zu den beiden Einfamilienhäusern erfolgt unterirdisch und wird mit Oblichtern belichtet.

4.3 Entsorgung

Die Entsorgungsanlagen sind nach dem Reglement der Gemeinde zu erstellen.

4.4 Strassendienst

Der Strassendienst durch die Gemeinde ist «Im Neusatz» und auf der Anmerkungsparzelle Nr. 3509 nicht gewährleistet.

4.5 Antennenanlage

Für den Anschluss an eine öffentliche Gemeinschaftsantennen-Anlage gelten die Bestimmungen des Antennen-Reglements der Gemeinde Arlesheim.

4.6 Heizungsanlage

Es wird eine Heizung für beide Wohnungen erstellt. Die Heizungsanlage kann mit einem beliebigen Heizsystem (Öl, Gas, Holzschnitzelheizung, Wärmepumpe etc.) betrieben werden. Sonnenkollektoren (Warmwasseraufbereitung) und Fotovoltaik sind erlaubt, sofern sie sich baulich gut integrieren.

5. Parkierungs- und Zivilschutzanlagen

5.1 Parkplätze

Für die Anzahl der Pflichtparkplätze gelten die kantonalen Richtlinien zur Bestimmung des Parkplatzbedarfes.
Die Parkplätze sind innerhalb des Quartierplanperimeters anzuordnen. Sie haben den VSS-Normen zu entsprechen und müssen unabhängig voneinander benutzbar sein.

5.2 Zivilschutzanlagen

Für die Zivilschutzanlagen gelten die technischen Weisungen des Bundesamtes für Zivilschutz für den privaten Schutzraumbau bei Einfamilienhäusern. Es wird für beide Wohnungen ein gemeinsamer Schutzraum erstellt.

6. Gestaltung der Bauten und Freiflächen

6.1 Dachform und Material

Das Gebäude weist fünf abgetreppte Flachdächer auf. Drei der fünf Terrassenflächen sind als ökologischer Ausgleich zu begrünen.

6.2 Fassade

Das Haus wird in Massivbauweise erstellt. Die Fassade erhält eine erd- / sandfarbene Oberfläche. Dem Baugesuch ist ein Materialisierungs-konzept beizulegen.

6.3 Freiflächen

Es besteht die Absicht, 750 m² der 1500 m² Parzellenfläche als Kulturland (Rebland) zur Verfügung zu stellen. Es ist ein harmonischer Übergang vom Landschafts- ins Baugebiet anzustreben.

7. Lärmschutz

7.1 Lärmschutz

Das gesamte Areal innerhalb des Quartierplanperimeters ist für die Wohnnutzung vorgesehen. Massgebend ist die Lärmempfindlichkeitsstufe II (Wohnzone), gemäss Artikel 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986.

8. Realisierung und Etappen der Quartierplanüberbauung

8.1 Verträge

Die Grundeigentümer haben alle für die Realisierung und die quartierplanmässige Funktionsfähigkeit der Überbauung die erforderlichen Verträge abzuschliessen.

Insbesondere sind zu regeln:

- Baustellenerschliessung
- Näher- und Grenzbaurecht
- Durchleitungsrechte
- Geh- und Fahrrechte (inkl. Erstellung, Unterhalt, Haftung)
- Erstellung und Recht zur Benützung (inkl. Unterhalt, Betrieb, Haftung) gemeinsamer Anlagen und Freiflächen, wie z.B. Garage, Rebbaugelände ect.

8.2 Etappen

Der Bau ist als Einheit zu realisieren.

8.3 Parzellierung

Eine Parzellierung der Parzelle Nr.1376 ist nicht vorgesehen.

9. Voraussetzungen für die Genehmigung der Quartierplanvorschriften

9.1 Voraussetzungen

Die Genehmigung der vorliegenden Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus:

- öffentliche Beurkundung und Unterzeichnung des Quartierplanvertrages durch alle Grundeigentümer.
- Zustimmung der Gemeindeversammlung Arlesheim zum vorliegenden Quartierplan.

10. Schlussbestimmungen

10.1 Vollzug

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Er kann in Abwägung öffentlicher und privater Interessen Ausnahmen von den Quartierplanvorschriften bewilligen, sofern die Grundkonzeption der Quartierplanung nicht berührt wird, technische oder nachbarrechtliche Schwierigkeiten eine Ausnahme rechtfertigen oder die Abweichungen nur von geringem Ausmass sind.

- 10.2 **Widerspruch**
Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden Zonenvorschriften gelten als aufgehoben.
- 10.3 **Vorbehalt**
Das Baubewilligungsverfahren gemäss Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) und Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) bleibt vorbehalten.
- 10.4 **Inkrafttretung**
Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

11. **Beschlüsse**

Beschluss des Gemeinderates vom 22. 1. 2002

Beschluss der Gemeindekommission vom 18. 4. 2002

Beschluss der Gemeindeversammlung vom 24. 4. 2002

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 20 vom 16. 5. 2002

Planaufgabe vom 16. 5. bis 17. 6. 2002

Der Gemeindepräsident: *Brunner*

Die Gemeindeverwalterin: *J. Rau*

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt:

Beschluss Nr. 1229 vom 13. Aug. 2002

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt

Nr. 33 .. vom 15. 8. 02

Der Landschreiber: *Heinrich*