

Quartierplan HOFMATT

ANHANG 1

MÖGLICHE BEBAUUNG 1:500
6/ ZP / 2/5

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung 6/ QP/ 11/0

Beschluss des Gemeinderates: 3. 9. 1991
Beschl. der Gde.-Kommission: 17. 10. 1991
Beschl. der Gde.-Versammlung: 23. 10. 1991
Beschl. des Einwohnersrates: 30. 11. 1991
Referendumssatz: 30. 11. 1991
Umnachstimmung:
Publik. d. Planauf. m. Amtsblatt Nr. 49 vom 5. 12. 91
Planauflage: 10. 1. 1992

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 2426 vom 28. Juli 1992
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 31 vom 30. 7. 92

GASS + HAFNER
Architekten AG

Chausseest. 10
4001 Basel
Telefon 061 251 79 79
Telefax 061 251 79 79
Stephan Gass Arch. ET/USA
Walter Hafner Arch. BDR/USA

LEGENDE

..... QUARTIERPLAN-PERIMETER

TEILBEREICHE

A1, A2 MEHRFAMILIENHAUSER
B1-B3 MEHRFAMILIENHAUSER
C1, C2 MAISONNETTEBAUTEN
D1-D3 REIHENEINFAMILIENHAUSER
E1, E2 GEWERBE- UND WOHNBAUTEN



Anzahl Blätter	Beschluss des Gemeinderates: 3. 9. 1991 Beschl. der Gde.-Kommission: 17. 10. 1991 Beschl. der Gde.-Versammlung: 23. 10. 1991 Beschl. des Einwohnergates: 30. 11. 1991 Referendumstest: 30. 11. 1991 Urnenabstimmung: Publik. c. Placat. im Amtsblatt Nr. 49 vom 5. 12. 91 Planaufgabe: 10. 1. 1992	Anzahl Blätter	Namens des Gemeinderates Der Präsident: Der Gemeindevizepräsident <i>Sig. Hänggi Sig. Keiser</i>
Anzahl Blätter	Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 2429 vom 28. 7. 1992 Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 34 vom 30. 7. 1992	Anzahl Blätter	Der Landschaftsreiber: <i>Sig. Mundelein</i>

Nachführung der statischen Waldgrenze gemäss Waldgrenzenkarte Hofmatt (Beschluss des Regierungsrates vom 16. Dezember 1997).

GASS+HAFNER
Architekten AG

Gellertpark 17
 4000 Basel
 Telefon 061 - 311 79 75
 Telefax 061 - 311 79 75
 Stephan Gass Arch. ET4014
 Walter Halber Arch.
 Johannes Dose Arch. 005410

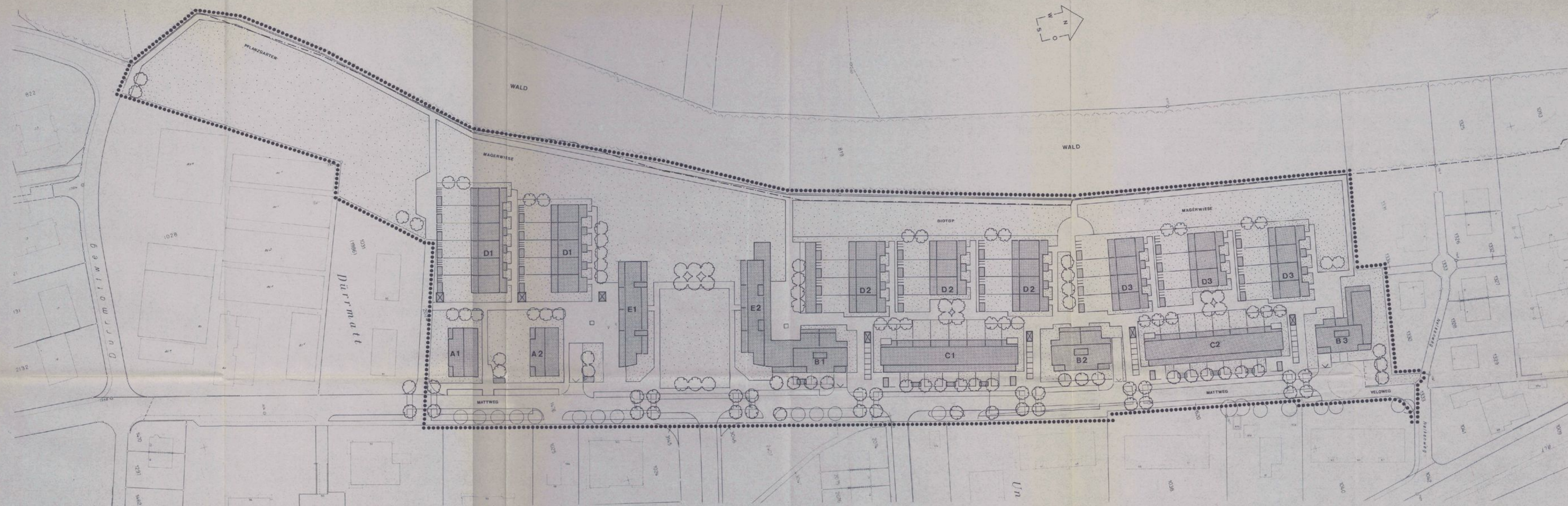
L E G E N D E

●●●●● QUARTIERPLAN-PERIMETER

TEILBEREICHE

A1, A2	MEHRFAMILIENHAUSER
B1-B3	MEHRFAMILIENHAUSER
C1, C2	MAISONNETTEBAUTEN
D1-D3	REIHEINFAMILIENHAUSER
E1, E2	GEWERBE- UND WOHNBAUTEN

STATISCHE WALDGRENZE GEMÄSS
WALDGRENZENKARTE HOFMATT



Quartierplan HOFMATT

ANHANG 2

UNTERIRDISCHE PARKIERUNG 1:500
6/ ZP / 2/5

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung 6/ ZP / 11/0

Beschluss des Gemeinderates: 3.9.1991
Beschl. der Gde-Kommission: 17.10.1991
Beschl. der Gde-Versammlung: 23.10.1991
Beschl. des Einwohnersrates: 20.11.1991
Referendumstermin: 30.11.1991
Umnennungsantrag: 30.11.1991
Publik. d. Planaufl. im Amtsblatt Nr. 49 vom 9.12.91
Planauflage: 10.1.1992

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt mit Beschluss Nr. 2429 vom 28. Juli 92
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 31 vom 30.7.92

GASS + HAFNER
Architekten AG

Gartenplatz 12
4050 Basel
Telefon 051 311 79 75
Telefax 051 311 79 76
Elektron. Gass Arch. ETWISA
Hafner Arch. Arch.
Johannes Gass Arch. BSAS/SA

LEGENDE

- QUARTIERPLAN-PERIMETER
- FAHRRAMPE
- FAHRRICHTUNG
- PARKPLATZ
- VERTIKALVERBINDUNG

PARKPLATZANGEBOT GEMÄSS KANTONALEN
RICHTLINIEN



6/ QP/ 11/0

Namens des Gemeinderates

Der Präsident: Der Gemeindevorsteher

Der Landschreiber

Gefferpark 12
4020 Basel
Tel: 061 - 311 79 79
Telex: 061 - 311 79 73

Stephan Gass Arch. ETH/SLA
Walter Huber Arch.
Johannes Kien Arch. BSA/SLA

A1, A2	GESCHOSS-WOHNUNGEN
B1-B3	GESCHOSS-WOHNUNGEN
C1, C2	MAISONNETTE-WOHNUNGEN
D1-D3	REIHENEINFAMILIENHAUSER
E1, E2	GEWERBE-/WOHNBAUTEN



Quartierplan HOFMATT

TEILPLAN 1

NUTZUNG 1 : 500

Entwurf	Prüfung Nr.
Beschluss des Gemeinderates: 2.9.1991 Beschl. der Gde-Kommission: 17.10.1991 Beschl. der Gde-Versammlung: 29.10.1991 Beschl. des Einwohnergemeinderates: 30.11.1991 Referendumstext: Umnachprüfung: Publik. d. Planaufl. im Amtsblatt Nr. 49 vom 5.12.91 Planauflage: 10.1.1992	Namens des Gemeinderates: Der Präsident: Der Gemeindevorsteher: <i>sig. Hänggi sig. Keiser</i>
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschlüssen Nr. 2829 vom 28.7.1992 Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 34 vom 30.7.1992	Der Landschaftsplan: <i>sig. Hündelin</i>

Nachführung der statischen Waldgrenze gemäss Waldgrenzenkarte Hofmatt (Beschluss des Regierungsrates vom 16. Dezember 1997).

GASS + HAFNER
Architekten BSBGuttenberg 12
4200 Basel
Telefon 061-261 79 79
Telefax 061-261 79 75
E-Mail: gass.hafner@bsb.ch
Internet: www.gass.hafner.ch

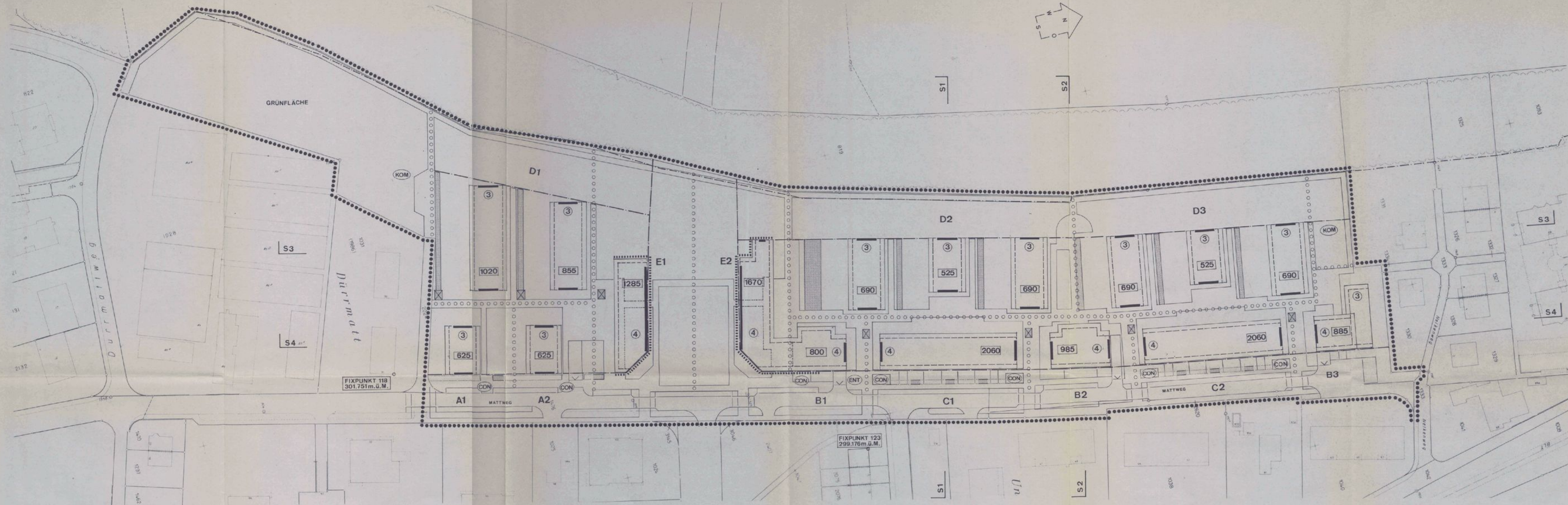
LEGENDE

- QUARTIERPLAN-PERIMETER
- o o o o BEREICHSGRENZUNG
- STRASSENBAULINIE
- WALDBAULINIE
- VERBINDLICHE BAUFLUCHT
- FLEXIBLE BAUFLUCHT
- ARKADEN-BAUFLUCHT
- MAXIMALE UEBERBAUUNGSFLAECHE
- NUTZUNGSMASS M2 BGF
- 3 VOLLGESCHOSSZAHL
- KLEINBAUTEN (MAX. UEBERBAUUNGSFLAECHE)
(NICHT ZUR NUTZUNG ZAEHLEND)
- ZUGANG TIEFGARAGE
- LAERMEXPONIERTE FASSADE

- CON CONTAINERPLATZ
- ENT ENTSORGUNG
- KOM KOMPOSTIERUNGSSORT

STATISCHE WALDGRENZE GEMÄSS
WALDGRENZENKARTE HOFMATT
TEILBEREICHE

- A1, A2 GESCHOSS-WOHNUNGEN
- B1-B3 GESCHOSS-WOHNUNGEN
- C1, C2 MAISONNETTE-WOHNUNGEN
- D1-D3 REIHENEINFAMILIENHÄUSER
- E1, E2 GEWERBE-/WOHNBAUTEN



Quartierplan HOFMATT

TEILPLAN 2

GESTALTUNG + GEBÄUDEPROFILE 1:500

6/ 7P / 2/5

Exemplar Amt für Orts- und Regionalplanung 6/ QP/ 11/0

Beschluss des Gemeinderates: 3. 9. 1991
Beschl. der Gde.-Kommission: 17. 10. 1991
Beschl. der Gde.-Versammlung: 23. 10. 1991
Beschl. des Einwohnerrates: 30. 11. 1991
Referendumstermin: 30. 11. 1991
Umnachprüfung: Publik. d. Planaufl. im Amtsblatt Nr. 49 vom 5. 12. 91
Planauflage: 10. 1. 1992

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 244 vom 28. Juli 92
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 37 vom 20. 7. 92

Der Landschaftsplaner: *[Signature]*

GASS + HARNER

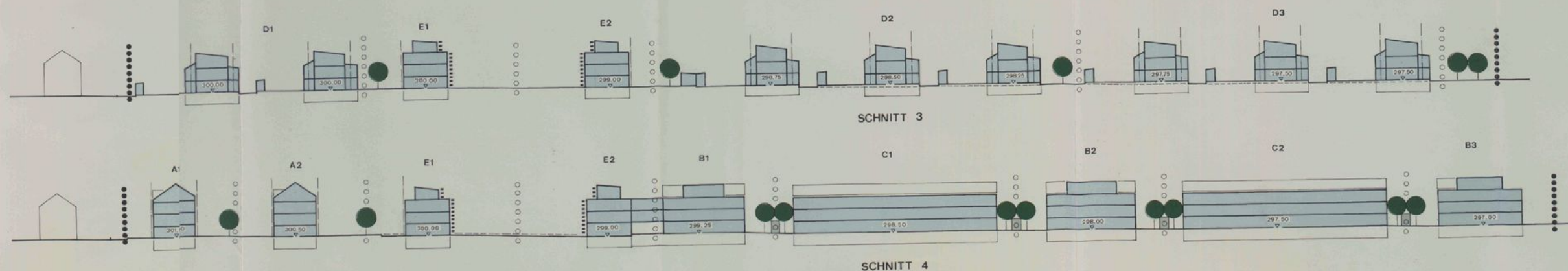
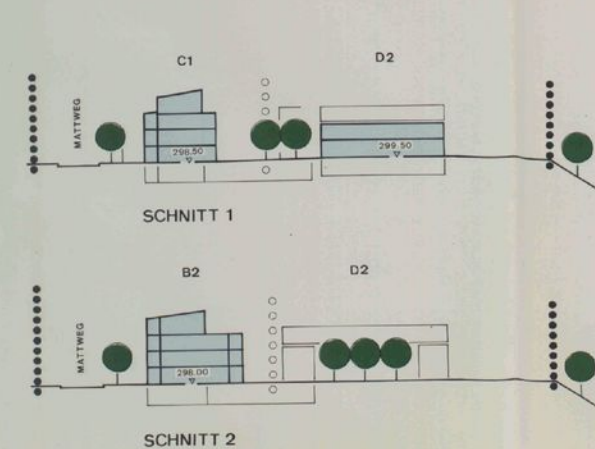
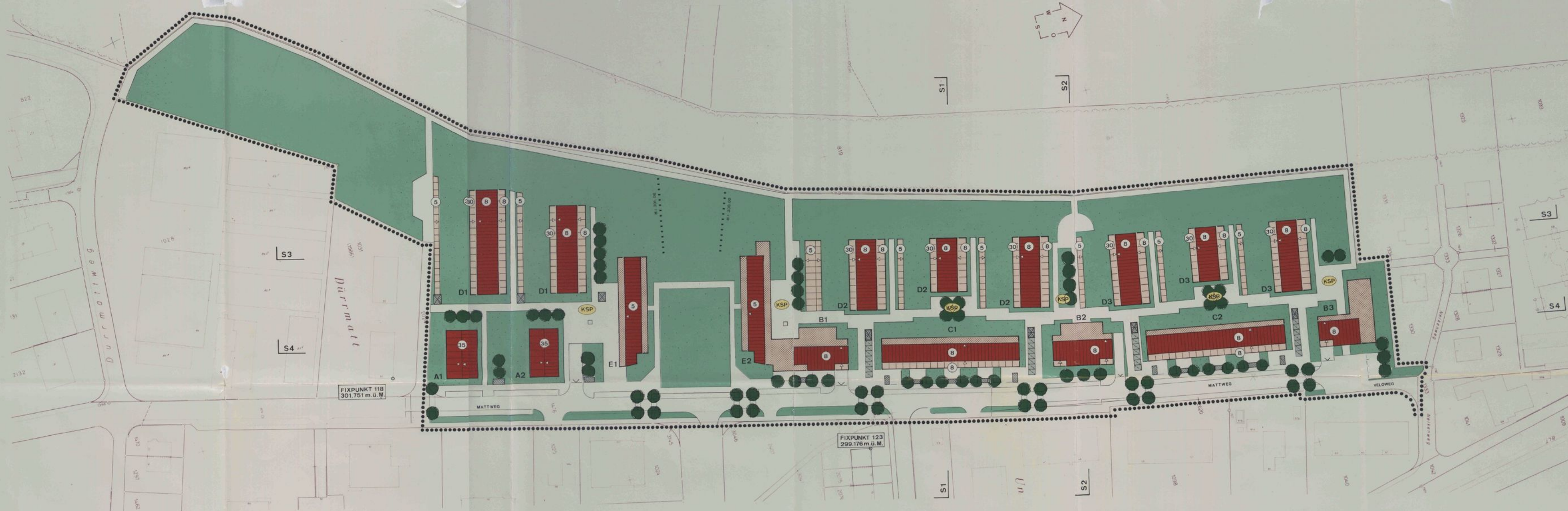
Sellenburg 12
4100 Basel
Telefon 061-21 71 79
Telefax 061-21 71 79
E-Mail gass@harn.ch
Internet gass.harn.ch

LEGENDE

- QUARTIERPLAN-PERIMETER
- BEREICHSGRENZUNG
- GENEIGTE DACHFLÄCHE
- GRÜNLAUBE
- NEIGUNGSRICHTUNG
- DACHNEIGUNG IN ° (a.T.)
- FLACHDACH
- KLEINBAUTEN
- LAERMEXPONIERTE FASSADE
- LAERMSCHUTZ - ERDWALL (MINIMALHÖHENKOTE)
- VERBINDLICHE BEREICHE
- FÜR BAUMPFLANZUNGEN
- GRÜNFLÄCHE
- VERBINDLICHE ERDGESCHOSSKOTE
- KSP: KINDERSPIELPLATZ

TEILBEREICHE

- A1, A2 GESCHOSS-WOHNUMGEN
- B1-B3 GESCHOSS-WOHNUMGEN
- C1, C2 MAISONNETTE-WOHNUMGEN
- D1-D3 REIHENEINFAMILIENHAUSER
- E1, E2 GEWERBE-/WOHNUMBAUTEN



Quartierplan HOFMATT

TEILPLAN 2

GESTALTUNG + GEBÄUDEPROFILE 1:500

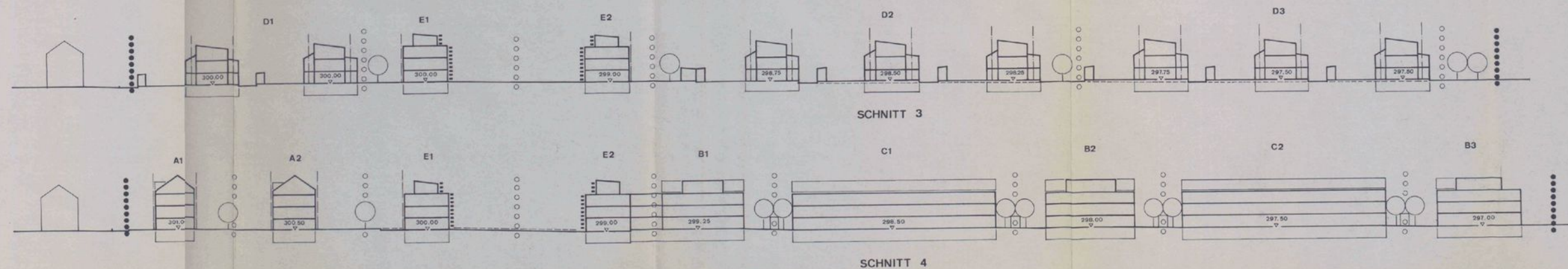
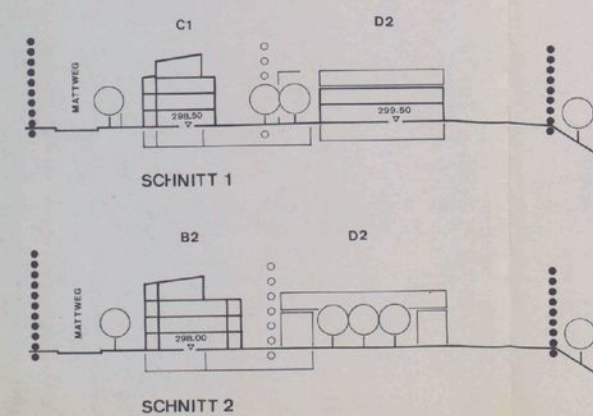
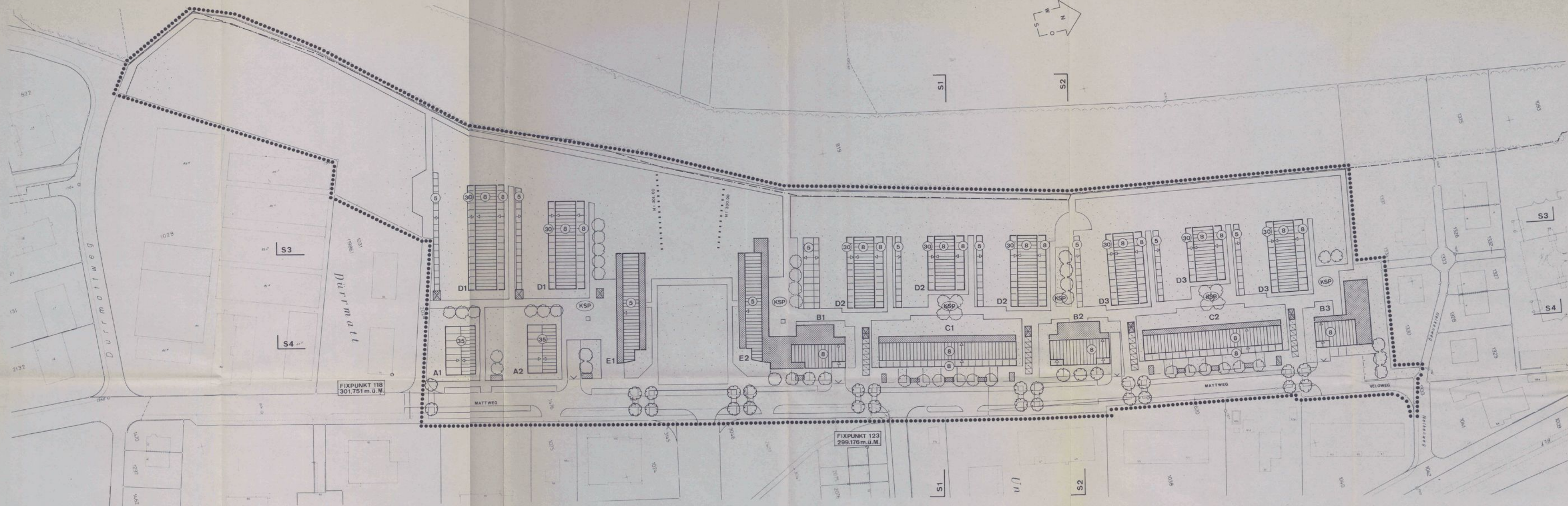
Beschluss des Gemeinderates: 3. 6. 1991 Beschl. der G.de-Kommission: 17. 10. 1991 Beschl. der G.de-Versammlung: 23. 10. 1991 Beschl. des Einwohnersrates: 30. 11. 1991 Referendumstermin: 30. 11. 1991 Urnensammlung: Publik. d. Planaufl. im Amtsblatt Nr. 49 vom 5. 12. 91 Planauflage: 10. 1. 1992	Namens des Gemeinderates Der Präsident: Der Gemeindevorstand: <i>H. Hänggi H. Keiser</i>
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 2429 vom 21. 7. 1992 Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 34 vom 30. 7. 1992	Der Landschaftsplan: <i>H. Hänggi</i>

Nachführung der statischen Waldgrenze gemäss Waldgrenzskarte Hofmatt (Beschluss
des Regierungsrates vom 16. Dezember 1997).GASS + HAFNER
ARCHITECTENDietrichstr. 12
4100 Basel
Telefon 079 251 79 70
Fax 079 251 79 71
E-Mail: gass.hafner@bluewin.ch
Internet: www.gass-hafner.ch

LEGENDE

- QUARTIERPLAN-PERIMETER
- o o o o BEREICHSGRENZUNG
- ▨ GENEIGTE DACHFLÄCHE
- ▨ GRÜENLAUBE
- ← NEIGUNGSRICHTUNG
- (B) DACHNEIGUNG IN ° (a.T.)
- ▨ FLACHDACH
- ▨ KLEINBAUTEN
- LAERMEXPONIERTE FASSADE
- LAERMSCHUTZ - ERDWALL (MINIMALHÖHENKOTE)
- VERBINDLICHE BEREICHE
- FUER BAUMPFLANZUNGEN
- ▨ GRÜENFLÄCHE
- 298.50 VERBINDLICHE ERDGESCHOSSEKOTE
- (KSP) KINDERSPIELPLATZ
- STATISCHE WALDGRENZE GEMÄSS WALDGRENZENKARTE HOFMATT
- TEILBEREICHE

- A1, A2 GESCHOSS-WOHNUNGEN
- B1-B3 GESCHOSS-WOHNUNGEN
- C1, C2 MAISONNETTE-WOHNUNGEN
- D1-D3 REIHENFAMILIENHÄUSER
- E1, E2 GEWERBE-/WOHNBAUTEN



Quartierplan HOFMATT

TEILPLAN 3
ERSCHLIESSUNG + PARKIERUNG 1:500

6/ 2P / 2/5

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

6/ QP/ 11/0

Beschluss des Gemeinderates: 3. 9. 1991
Beschl. der Gde.-Kommission: 17. 10. 1991
Beschl. der Gde.-Versammlung: 23. 10. 1991
Beschl. des Einwohnerrates: 30. 11. 1991
Referendumfrist: 30. 11. 1991
Umverteilung: 5. 12. 91
Publik. d. Planaufl. im Amtsblatt Nr. 49 vom 5. 12. 91
Planauflage: 10. 1. 1992

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Der Gemeindevorstand:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt mit Beschluss Nr. 2429 vom 28. Juli 92
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 31 vom 30. 7. 92

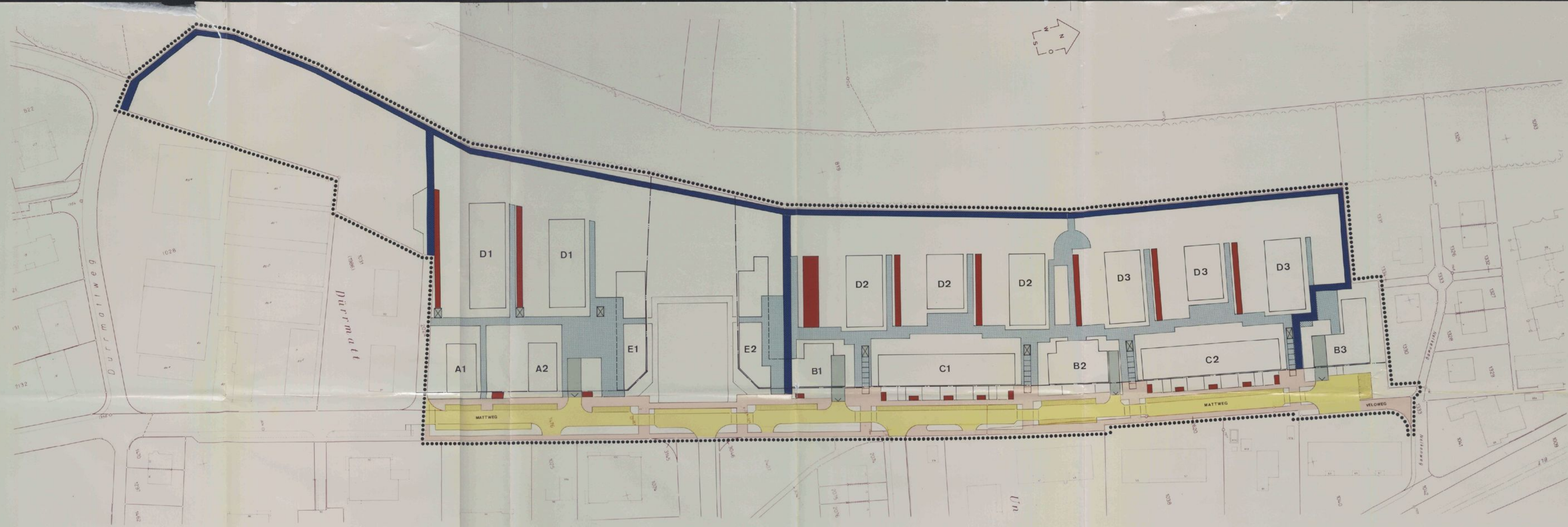
Der Landschaftsplan:
Der Landschaftsplan:

GASS + HAFNER
ARCHITECTS
Gelenkpark 10
4050 Basel
Telefon 051 311 79 79
Fax 051 311 79 79
Stegener Gasse 10, 4050 Basel
Johannes Gasse 10, 4050 Basel

LEGENDE

- QUARTIERPLAN-PERIMETER
- STRASSENBAULINIE
- DEFFENTLICHER FUSSWEG
- DEFFENTLICHE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE
- QUARTIERWEG FUER FUSSGAENGER UND VELO
- FUSSWEG MIT GEHRECHT ZUGUNSTEN DER DEFFENTLICHKEIT
- BESUCHERPAKPLAETZE
- VELOSCHOEPE
- RAMPE TIEFGARAGE
- AUFGAENGE TIEFGARAGE

- TEILBEREICHE
- A1, A2 GESCHOSS-WOHNUNGEN
 - B1-B3 GESCHOSS-WOHNUNGEN
 - C1, C2 MAISONNETTE-WOHNUNGEN
 - D1-D3 REIHENEINFAMILIENHAEUSER
 - E1, E2 GEWERBE-/WOHNBAUTEN



Quartierplan **HOFMATT**

TEILPLAN 3

ERSCHLIESSUNG + PARKIERUNG 1:500

Entwurf	Datum
Beschluss des Gemeinderates:	3. 9. 1991
Beschl. der Gde-Kommission:	17. 10. 1991
Beschl. der Gde-Versammlung:	23. 10. 1991
Beschl. des Einwoherrates:	
Referendumstrat:	30. 11. 1991
Umenabstimmung:	
Publik d. Plansult im Amtsblatt Nr. 49:	vom 5. 12. 91
Planauflage:	10. 1. 1992
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 2429 vom 23. 7. 1992. Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 31 vom 10. 7. 1992.	Namens des Gemeinderates: Der Präsident: Der Gemeindeschreiber: <i>H. Hänggi</i> <i>H. Keller</i>
	Der Landschaftsrevisor: <i>H. Hänggi</i>

Nachführung der statischen Waldgrenze geträtes Waldgrenzenkarte Hofmatt (Beschluss des Regierungsrates vom 16. Dezember 1997).

GASS + HAFNER

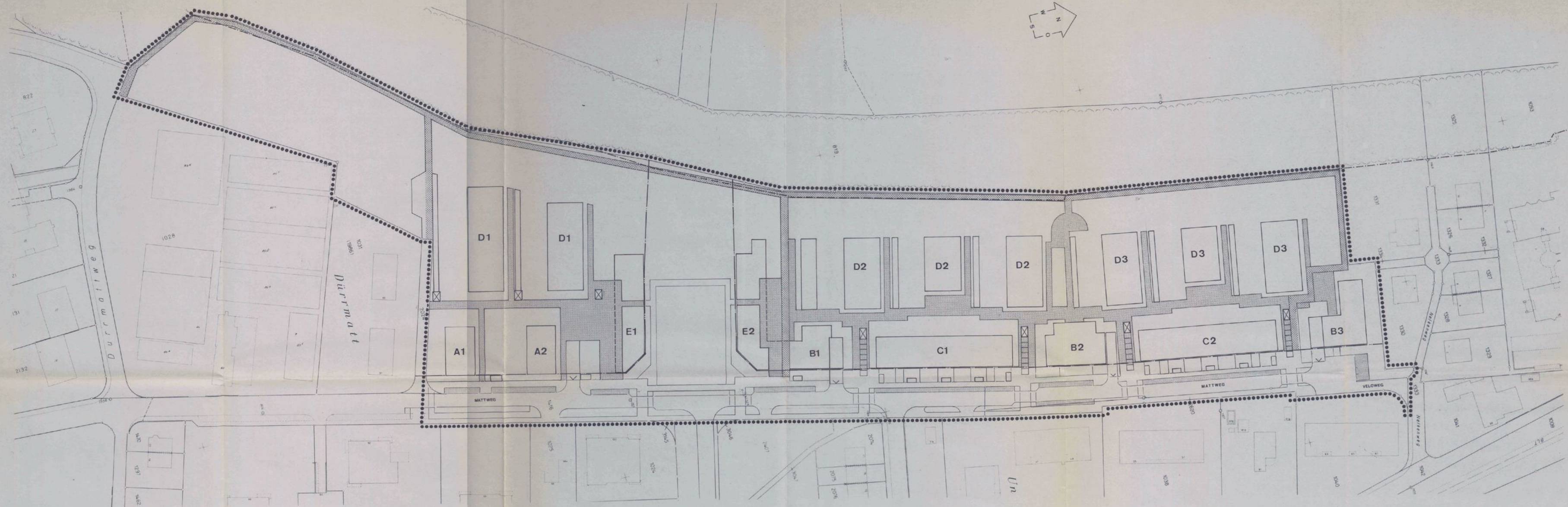
Gartenplatz 12
4050 Basel
Telefon 061 251 79 75
Telefax 061 251 79 76
Stephen Gass Arch. ETH/USIA
Volker Hafner Arch. ETH/USIA

LEGENDE

- QUARTIERPLAN-PERIMETER
- STRASSENBAULINIE
- DEFFENTLICHER FUSSWEG
- DEFFENTLICHE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE
- QUARTIERWEG FÜR FUSSGÄNGER UND VELO
- FUSSWEG MIT GEHRECHT ZUGUNSTEN DER DEFFENTLICHKEIT
- BESUCHERPAKPLÄTZE
- VELOSCHÖPFEN
- RAMPE TIEFGARAGE
- AUFGÄNGE TIEFGARAGE
- STATISCHE WALDGRENZE GEMÄSS WALDGRENZENKARTE HOFMATT

TEILBEREICHE

- A1, A2 GESCHOSS-WOHNUNGEN
- B1-B3 GESCHOSS-WOHNUNGEN
- C1, C2 MAISONNETTE-WOHNUNGEN
- D1-D3 REIHENEINFAMILIENHÄUSER
- E1, E2 GEWERBE-/WOHNBAUTEN



Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

GEMEINDE ARLESHEIM BL
QUARTIERPLAN "HOFMATT"



QUARTIERPLANVORSCHRIFTEN

6/ QR/ 11/0

I Quartierplanreglement

1. Geltungsbereich
2. Bestimmungen für die einzelnen Bereiche
 - 2.1. Art und Mass der baulichen Nutzung
 - 2.2. Lage und Grösse der Bauten
 - 2.3. Gestaltung der Bauten
 - 2.4. Freiflächen
 - 2.5. Erschliessung, Ver- und Entsorgung
 - 2.6. Parkierungs-Anlagen
3. Lärmschutz
 - 3.1. Empfindlichkeitsstufe
 - 3.2. Nutzungs-Einschränkungen
 - 3.3. Erdwälle
4. Realisierung und Etappen der Quartierplanüberbauung
 - 4.1. Quartierplanvertrag
 - 4.2. Etappen
 - 4.3. Nachträgliche Parzellierung
5. Voraussetzungen für die Genehmigung der Quartierplanvorschriften
6. Schlussbestimmungen.
7. Beschlüsse
8. ORL-Blatt 514420

II Quartierplan

- Teilplan 1 "Nutzung"
Teilplan 2 "Gestaltung + Gebäudeprofil"
Teilplan 3 "Erschliessung und Parkierung"

III Anhang

1. "Mögliche Bebauung" Situation + Modell 1:500
2. "Unterirdische Parkierung"

Die Ausnützungsziffer

Blatt
514 420
1966

1. Definition der Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer (a) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

$$\text{Ausnützungsziffer } a = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

1.1. Ermittlung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

Hiervon werden nicht angerechnet:

alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie z. B. zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen; Heiz-, Kohlen- und Tankräume; Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage; Gemeinschafts-Bastelräume in Mehrfamilienhäusern; nicht gewerblichen Zwecken dienende 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 Laubgänge dienen.

1.2. Ermittlung der anrechenbaren Landfläche

Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der, von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücke der Bauzone.

Hiervon werden nicht angerechnet:

die für die Erschliessung notwendige Fahrbahn-, Zufahrts- und Trottoirfläche; projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist; Grünzone bzw. Freihaltezone, sofern sie in einem Zonen- oder Quartierplan als solche festgelegt ist sowie Wald und Gewässer.

2. Bemerkungen zur Definition

Die vorliegende Definition will die Ausnützungsziffer einerseits als vergleichendes Planungsmass, andererseits als gesetzliche Formulierung vereinheitlichen. Weil die Definition der Ausnützungsziffer kurz und für einen Gesetzestext verwendbar sein muss, kann sie nicht so umfassend definiert werden, dass keine Auslegungsprobleme mehr entstehen.

Es soll nur aus zwingenden Gründen von dieser Definition abgewichen werden.

3. Die Funktion und Anwendung der Ausnützungsziffer

Die folgenden Ausführungen befassen sich mit der Anwendung der Ausnützungsziffer in Wohnzonen.

3.1. Die Ausnützungsziffer erfüllt lediglich eine Hilfsfunktion. Daneben bedarf es nach wie vor der üblichen

baurechtlichen Mittel. Die Ausnützungsziffer kann deshalb nicht anstelle von Abstandsbestimmungen treten; sie darf nur kumulativ mit diesen angewendet werden. Demgemäss besteht kein Anspruch auf Erfüllung der Ausnützungsziffer. Die maximale Ausnützungsziffer unterliegt den Beschränkungen von Geschosshöhe und Grenzabständen.

3.2. Je grösser die Parzellenfläche, desto umfangreichere Möglichkeiten bieten sich für Lösungen von Bebauungen. Demgegenüber ergibt sich umgekehrt: je kleiner das Grundstück, desto geringer die Differenzierungsmöglichkeiten.

3.3. Mit der Ausnützungsziffer allein lässt sich das Mass an unüberbauten Grundstückflächen mit ausreichenden Grünanlagen nicht bestimmen, weil sie wenig über Abstände, Geschosshöhe und Stellung der Baukörper aussagt. Die Ausnützungsziffer bestimmt lediglich die maximal zulässige Bruttogeschossfläche; damit ergibt sich wohl indirekt das gesamte Bauvolumen, nicht aber dessen Gestalt.

3.4. Nur für den Fussgänger benutzbare Flächen wie Wege, Fussgängerplätze, über die aus polizeilichen Gründen vorzusehenden Trottoirs hinausgehenden Gehsteigverbreiterungen, gehören zur anrechenbaren Landfläche. Dies gilt auch dann, wenn solche Flächen von der Öffentlichkeit übernommen werden.

4. Das Mass der Ausnützung

Das Mass der Ausnützung soll so bestimmt werden, dass bei Einhaltung der übrigen Baubeschränkungen, wie Abstands- und Geschosshöhebestimmungen, ein angemessener Spielraum für die Lage und Form des Gebäudes innerhalb der Grundstücksgrenzen gewährleistet ist.

4.1. Wirtschaftliche Gesichtspunkte

In wirtschaftlicher Sicht beeinflusst das Mass der Ausnützung die Bau- und Erschliessungskosten, den Landpreis und die öffentlichen Aufwendungen. Wenn die Ausnützungsziffer zu hoch festgesetzt wird, werden Mehraufwendungen baulicher Art zur Erhaltung des Wohnwertes notwendig. Beispielsweise muss der mangelnde Freiraum durch grössere Balkone und Dachgärten ersetzt und die Parkierung vermehrt unterirdisch angeordnet werden. Wird die Ausnützungsziffer zu tief angesetzt, werden die Erschliessungsanlagen (wie Kanalisationen, Strassen usw.) meist unwirtschaftlich.

4.2. Planerische Gesichtspunkte

Die Steigerung der Ausnützungsziffer vermindert, wenn sie ein gewisses Mass überschreitet, die Freiflächen in den Ueberbauungen und zieht deshalb einen erhöhten Bedarf für solche Flächen (Kinderspielflächen, Erholungsflächen, Freizeitanlagen u. a.) ausserhalb der Ueberbauungen nach sich, was in der Regel zu einer erhöhten Belastung der Gemeinden und allenfalls des Kantons führt.

Die Einwohnergemeinde Arlesheim erlässt, gestützt auf § 4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967, für das Gebiet Hofmatt Quartierplanvorschriften, bestehend aus:

- I Quartierplanreglement
- II Quartierplan

Der Quartierplan seinerseits besteht aus den Teilplänen 1, 2 und 3:

- Teilplan 1 "NUTZUNG":

Baugebietsperimeter mit Bereichsabgrenzungen, Nutzungen, maximale Ueberbauungsflächen, Geschosshöhe, Kleinbauten, verbindliche und flexible Baufluchten, Arkadenbaufluchten (§ 86, Abs. 5 Baugesetz), Strassen- und Waldbaulinien, Abfallsammelstelle, Kompostieranlagen, Sanitätsposten (Zivilschutz).

- Teilplan 2 "GESTALTUNG":

Dachgestaltung der Gebäude- und Kleinbauten, Dachneigung, Freiflächengestaltung mit verbindlichen Kinderspielflächen, Grünflächen und Baumpflanzungen. Gebäudeprofile.

- Teilplan 3 "ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG":

Strassen, Fussweg mit Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit, Fuss- und Fahrradwege, oberirdische Besucherparkplätze, Zufahrten zu unterirdischen Pflichtparkplätzen.

Daneben dienen die im Anhang zusammengestellten Unterlagen ohne Rechtskraft (Plan 1:500 und Modell 1:500 "Mögliche Bebauung", Konzept für unterirdische Pflichtparkplätze) als Richtlinien bei der Gestaltung.

1. GELTUNGSBEREICH

1.1. Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters, wie er im Teilplan 1 durch die schwarz punktierte Linie festgelegt ist. Er umfasst somit folgende Parzellen des Grundbuches Arlesheim:

Nr. 3510	15'186 m ²
Nr. 3511	18'008 m ²
Nr. 2620	476 m ²

33'670 m² (zuzügl. Anteil
===== Mattweg ca. 2'335 m²)

Bearbeitet von:	Vereinigung schweizerischer Bauinspektoren Bund Schweizer Planer, BSP
Genehmigt von:	FAP, ORL im Einvernehmen mit VLP
am:	11. Oktober 1966

Änderungen:

- 1.1.1. Von der Parzelle Nr. 3510 sollen im südlichen Teil ca. 4'000 m² als Grünfläche ausgeschieden werden. Die bauliche Nutzung dieses Teils wird auf die verbleibende Arealfläche übertragen.
- 1.1.2. Für die vorgesehene Sundgauerstrasse wird innerhalb der vom Kanton festgelegten Baulinien ein Flächenbereich freigehalten. Dieser Bereich darf nicht durch eine für die Ueberbauung notwendige Einrichtung beansprucht werden. Er wird bis zur Realisierung der Strasse den Bewohnern der Quartierplanüberbauung als Spielfläche zur Verfügung gestellt. Die bauliche Nutzung dieses Bereiches wird auf die verbleibende Arealfläche übertragen. Bei der Realisierung der Sundgauerstrasse ist der Knotenbereich Mattweg auf eine Länge von je ca. 30 m ab Achse Sundgauerstrasse anzupassen.
- 1.2. Der Quartierplanperimeter umfasst folgende Bereiche:
- | | |
|-----------------|---|
| Bereich A1 + A2 | Geschoss-Wohnungen
3-geschossig + Dachgeschoss |
| Bereich B1 - B3 | Geschoss-Wohnungen
4-geschossig |
| Bereich C1 + C2 | Maisonnette-Wohnungen
4-geschossig |
| Bereich D1 - D3 | Reiheneinfamilienhäuser
3-geschossig |
| Bereich E1 + E2 | Nichtstörendes Gewerbe/Wohnungen
4-geschossig |
- Die Bereichsbegrenzungen sind im Teilplan 1 generell festgehalten. Die Anzahl der Geschosse ist verbindlich.
- 1.3. Das Mass der Gesamtnutzung darf maximal 16'680 m² Bruttogeschossfläche betragen (ca. 50 % der Parzellen 3510 und 3511). Massgebend für die Berechnung sind die ORL-Richtlinien. (Blatt 514420, Ziff. 1.1.)

2. BESTIMMUNGEN FÜR DIE EINZELNEN BEREICHE

2.1. Art und Mass der baulichen Nutzung

- 2.1.1. Die Bauten der Bereiche A, B, C, D dienen ausschliesslich Wohnzwecken. Im Gebäude B1 ist im EG eine Gewerbenutzung möglich. Nutzungs-Einschränkungen für den Bereich B1 aufgrund der Lärmschutzverordnung (LSV) siehe Ziff. 3.2.

7. BESCHLUESSE

Beschluss des Gemeinderates vom 3. September 1991

Beschluss der Gemeindekommission 17. Oktober 1991

Beschluss der Gemeindeversammlung 23. Oktober 1991

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 49 vom

5. Dezember 1991

Planaufgabe vom 5. Dezember 1991 bis 8. Januar 1992

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeverwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt:

Beschluss Nr. 2429 vom 28. Juli 1992

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt

Nr. 31 vom 30.7.92

Der Landschreiber: Jul. H. H.

5. VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE GENEHMIGUNG DER QUARTIERPLAN-VORSCHRIFTEN

- 5.1. Die Genehmigung der vorliegenden Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus:
- 5.1.1. Öffentliche Beurkundung des Quartierplanvertrages.
- 5.1.2. Zustimmung der Gemeindeversammlung Arlesheim zum vorliegenden Quartierplan.

6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 6.1. Der Vollzug der Quartierplanvorschriften, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates.
- 6.2. Der Gemeinderat kann nach Anhören der Baukommission Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften gestatten. Der Gemeinderat entscheidet endgültig.
- 6.3. In Abwägung öffentlicher und privater Interessen kann der Gemeinderat nach Anhören der Baukommission Ausnahmen von den übrigen 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.
- Vorbehalten bleibt das Baubewilligungsverfahren.
- 6.4. Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden Zonenvorschriften gelten als aufgehoben.
- Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

- 2.1.2. Im Bereich E ist eine Durchmischung von Wohnnutzung mit stillem, nichtstörendem Gewerbe, z.B. Büros, Praxen, Quartierläden, Café anzustreben. Nutzungs-Einschränkungen aufgrund der Lärmschutzverordnung (LSV) siehe Ziff. 3.2.
- 2.1.3. Das Nutzungsmass für die einzelnen Baukörper ist im Teilplan 1 festgelegt. Für die Berechnung gilt Blatt 514420, Ziff. 1.1 der ORL-Richtlinien.
- 2.1.4. Die maximalen Bebauungsflächen der einzelnen Baukörper sowie der Kleinbauten sind im Teilplan 1 festgelegt.
- 2.1.5. Im Bereich D1 - D3 darf für jedes Reiheneinfamilienhaus ein zusätzlicher, eingeschossiger Kleinbau von max. 6 m², (z.B. Holzschopf, Geräteraum, Velounterstand) in der separat ausgeschiedenen Bebauungsfläche erstellt werden. Seine Fläche zählt nicht zur Nutzung. In den Bereichen A, B, C sind Bebauungsflächen für Velounterstände vorgesehen, welche nicht zur Nutzung zählen.
- 2.1.6. In den Bereichen A, B, C und E werden Gemeinschaftsräume nicht zur Nutzung gerechnet, sofern sie nicht zu Wohn- oder Gewerbebezwecken genutzt werden.
- 2.1.7. In allen Bereichen werden nicht zur Nutzung gerechnet:
- Selbständige Reduits von max. 5 m² Grundfläche pro Wohneinheit.
 - Wintergärten bis max. 15 m² pro Wohneinheit. Diese dürfen nicht beheizt werden und sind ganz oder weitgehend mit Isolier- oder Wärmeschutzglas auszuführen. Wände und Öffnungen zwischen den Wintergärten und den dahinterliegenden Innenräumen müssen gemäss § 16 Baupolizeivorschriften (BPV) vollisoliert sein. Die natürliche Belüftung und Belichtung ist gemäss § 18 BPV sowohl für die Wintergärten als auch für die dahinterliegenden Innenräume sicherzustellen. Eine partielle Einfachverglasung der Balkone - im Sinne eines Windschutzes - ist möglich. Es dürfen daraus jedoch keine geschlossenen Räume entstehen.
- 2.1.8. Im Bereich E ist für die Zivilschutzorganisation ein Sanitätsposten vorzusehen, der gemäss den "Technischen Weisungen für die Schutzanlagen der Organisation und des Sanitätsdienstes" zu erstellen ist.
- 2.2. Lage und Grösse der Bauten
- 2.2.1. Lage und Grösse der Baukörper ergeben sich aus den folgenden Bestimmungsgrössen:
- Verbindliche Bauflucht, flexible Bauflucht und maximale Ueberbauungsfläche, als Begrenzung des Grundrisses,
 - Gebäudeprofil, als Begrenzung des Aufrisses,
 - Nutzungsmass, als Begrenzung des nach aussen in Erscheinung tretenden Volumens.

- 2.2.2. 1. Die verbindliche Bauflucht ist eine Baulinie im Sinne von § 86 des Baugesetzes. Die davon betroffene Fassade (Bauflucht) muss an diese Linie gebaut werden.
2. Die verbindlichen Baufluchten sind im Teilplan 1 festgelegt.
- 2.2.3. 1. Die flexible Bauflucht ist eine Baulinie im Sinne von § 86 des Baugesetzes. Die davon betroffene Fassade (Bauflucht) kann bis maximal +/- 1,5 m von dieser Linie abweichen, muss aber grundsätzlich parallel zur flexiblen Bauflucht verlaufen.
2. Die flexible Bauflucht gewährleistet die nötige Flexibilität bei der Detailgestaltung des Grundrisses. Insbesondere längs des Mattweges muss eine durchgehende räumliche Gliederung und Strukturierung der Strassenfassade erfolgen. Die Grundrissgestaltung richtet sich dabei nach den Richtlinien des Projektes "Mögliche Bebauung" (Anhang 1).
3. Die flexiblen Baufluchten sind im Teilplan 1 festgelegt.
- 2.2.4. 1. Die Arkadenbauflucht ist eine Baulinie im Sinne von § 86 des Baugesetzes. Sie begrenzt das zurückversetzte Erdgeschoss, das an diese Linie gebaut werden muss.
2. Die Arkadenbaufluchten sind im Teilplan 1 festgelegt.
- 2.2.5. 1. Die maximale Ueberbauungsfläche ergibt sich aus der Begrenzung durch verbindliche Bauflucht und flexible Bauflucht, letztere plus 1,50 m.
2. Die maximale Ueberbauungsfläche ist im Teilplan 1 festgelegt.
- 2.2.6. 1. Das Gebäudeprofil wird bestimmt durch die Erdgeschosskoten (Teilplan 2), die Anzahl Vollgeschosse sowie durch Vorschriften über die maximal zulässigen Geschosshöhen, die Dachform und die Dachneigung. Hinsichtlich der Beziehung des Gebäudeprofils zum gestalteten Terrain sind die Erdgeschosskoten massgebend. Der Gemeinderat kann zur besseren Einpassung in das gewachsene Terrain Abweichungen von max. +/- 0,5 m pro Baukörper gestatten.
2. Die Vollgeschosshöhe ist im Teilplan 1 festgelegt.
3. Die Dachform und die Dachneigung sind im Teilplan 2 festgelegt. Von der dort angegebenen Dachneigung darf maximal 3° abgewichen werden.
4. Die Vollgeschosse dürfen die nachfolgenden Geschosshöhen, von OK Fussboden bis OK Decke gemessen, nicht überschreiten:
- | | |
|---|--------|
| Normales Vollgeschoss: | 2,80 m |
| Oberstes Vollgeschoss | |
| (nur bei Pultdach): | 3,80 m |
| Dachgeschoss (Bereich A) Kniestock max. | 1,00 m |

4. REALISIERUNG UND ETAPPEN DER QUARTIERPLANUEBERBAUUNG

4.1. Quartierplanvertrag

Die Grundeigentümer haben alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Ueberbauung erforderlichen Verträge abzuschliessen.

Insbesondere sind zu regeln:

- Baustellenerschliessung inkl. Vorfinanzierung Schalampyweg
- Durchleitungsrechte
- Geh- und Fahrrechte für die Rampen, unterirdische Zufahrten zu den Einstellhallen, oberirdische Wege und Abstellplätze (inkl. Erstellung, Unterhalt, Haftung)
- Mutation der Grundstücksgrenzen
- Näher- und Grenzbaurechte
- Erstellung und Recht zur Benützung (inkl. Unterhalt, Betrieb, Haftung) gemeinsamer Anlagen und Freiflächen, wie z.B. Einstellhallen, Spielplätze, Kompostierplatz.

4.2. Etappen

- 4.2.1. Folgende Teilbereiche bilden jeweils eine gesamthaft zu erstellende Bauetappe:
Etappe I: A1, A2, D1
Etappe II: B1, C1, D2
Etappe III: B2, C2, B3, D3
Etappe IV: E1, E2 (aufteilbar)
Der Baukörper E1 kann auch zur Etappe I, der Baukörper E2 zur Etappe II geschlagen werden. Die Reihenfolge der Erstellung der einzelnen Etappen ist frei.

- 4.2.2. Bei etappenweiser Bebauung kann der Gemeinderat die provisorische oder spätere Erstellung von Erschliessungsanlagen bewilligen.

- 4.2.3. Die Baumallee am Mattweg kann etappenweise mit den Wohnbauten erstellt werden.

4.3. Nachträgliche Parzellierung

- 4.3.1. Eine nachträgliche Parzellierung ist möglich.

- 4.3.2. Die Quartierplanvorschriften sind bei allen betroffenen Parzellen im Grundbuch anzumerken.

3. LAERMSCHUTZ

3.1. Empfindlichkeitsstufe

Genäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 wird der Quartierplanperimeter der Empfindlichkeitsstufe II (Wohnzone) zugeordnet.

3.2. Nutzungs-Einschränkungen

3.2.1. Die Lärmschutzmassnahmen basieren auf der Annahme einer Realisierung der projektierten Sundgauerstrasse.

Bei einer wesentlichen Aenderung der Ausgangslage sind die Lärmschutzmassnahmen neu zu überprüfen.

3.2.2. Im Falle von Gewerbenutzung gemäss Ziff. 2.1.2. sind die Anforderungen an die Aussenbauteile durch geeignete bauliche Massnahmen zu erfüllen (Art. 32 LSV) und bei Baueingabe in einem Gutachten nachzuweisen.

Im Falle von Wohnnutzung sind durch entsprechende bauliche Massnahmen (z.B. Grundrissanordnung) die Anforderungen gemäss Art. 30 LSV zu erfüllen und bei Baueingabe in einem Gutachten nachzuweisen.

3.2.3. Als lärmexponierte Fassaden gelten:

- Bereich E1 Nord- West- Ost-Fassade
- Bereich E2 Süd- West- Ost-Fassade
- Bereich B1 Ostfassade bis 45 m nördlich der Achse der Sundgauerstrasse

Die lärmexponierten Fassaden sind im Teilplan 1 "Nutzung" dargestellt.

3.3. Erdwälle

3.3.1. Bei Erstellung der Sundgauerstrasse sind als Lärmschutz längs der Strasse westlich der Bereiche E1 und E2 Erdwälle mit folgenden minimalen Koten der Kronen auszuführen.

- Nordseite der Sundgauerstrasse 300.00 m.ü.M.
- Südseite der Sundgauerstrasse 301.00 m.ü.M.

3.3.2. Die Lage und Geometrie der Erdwälle ist im Teilplan 2 "Gestaltung + Profile" festgelegt. Die Wälle müssen erst bei Inbetriebnahme der Sundgauerstrasse erstellt sein, sind aber im Baugesuch bereits zu berücksichtigen.

5. Im Bereich E darf für gewerbliche Nutzung die Geschosshöhe im EG 4,0 m, in den Obergeschossen 3,0 m betragen.

6. In Räumen zu dauerndem Aufenthalt muss die Raumhöhe im Lichte mindestens 2,40 m betragen. Unter Dachschrägen sind Unterschreitungen gemäss § 19 BPV (5. Dez. 1978) zulässig.

2.3. Gestaltung der Bauten

2.3.1. Dachform und Dachneigung sind im Teilplan 2 festgelegt.

2.3.2. Die Pultdächer der Wohnbauten sowie die Flachdächer der Gewerbebauten können begrünt werden; Welleterniteindeckungen sind nicht zulässig. Die Satteldächer der Wohnbauten A1 und A2 sind mit Tonziegeln einzudecken.

2.3.3. Dachaufbauten sind nur für Liftüberfahrten (ohne Motorenraum) erlaubt.

2.3.4. Die Kleinbauten sind einheitlich zu gestalten. Eine durchgehende Ueberdachung in Verbindung mit Sitzplätzen ist im Bereich D1 - D3 möglich. Als Planungsrichtlinie dient das Projekt "Mögliche Bebauung" (Anhang 1).

2.3.5. Der Ausbau der Wohnungen in den Teilbereichen A1, A2, B1, B2, B3 muss mindestens einen genügenden Wohnwert im Sinne der Richtlinien des Wohnbau- und Eigentumförderungsgesetzes des Bundes (WEG) aufweisen. Bei diesen Wohnbauten ist den Bedürfnissen der Behinderten Rechnung zu tragen.

2.3.6. Bei der Materialwahl ist der ökologische Aspekt zu berücksichtigen. Zu verwenden sind langlebige Materialien, die in der Herstellung nicht energieintensiv sind, bei der Anwendung und Benützung keine Schadstoffe abgeben und in den natürlichen Stoffwechselkreislauf rückführbar sind.

2.3.7. Kubische Erscheinung, Gestaltung, Material und Farbgebung aller Bauten sind aufeinander abzustimmen. Sie sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vom Gemeinderat zu genehmigen.

2.3.8. Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

2.4. Freiflächen

- 2.4.1. Im Bereich der nordsüdlich verlaufenden Fussgängerachse sind Kinderspielplätze durch die Grundeigentümer zu erstellen und zu unterhalten.
- 2.4.2. Der unüberbaute Grünstreifen zwischen Siedlung und Waldböschung soll z.B. als Magerwiese, Biotop, Weideplatz, Spielwiese oder Kulturland (Pflanzgärten) der Bewohner vorgesehen werden. Der als Grünfläche ausgeschiedene südliche Teil der Parzelle Nr. 3510 wird für eine mit der Wohnüberbauung verträgliche, landwirtschaftliche Nutzung verwendet. Als Richtlinie dient der Anhang 1 "Mögliche Bebauung". Der Unterhalt dieser Flächen obliegt den Eigentümern.
- 2.4.3. Die Baumpflanzungen gemäss Teilplan 2 sind verbindlich. Die zusätzlichen Baumpflanzungen gemäss Anhang 1 "Mögliche Bebauung" gelten als Richtlinie.
- 2.4.4. Mit jeder Bauetappe ist ein verbindlicher Umgebungsplan mit eingetragenen Spielplätzen und Bepflanzung als Bestandteil des Baugesuchs einzureichen. Als Planungsgrundlagen sind der Teilplan 2 und das Projekt "Mögliche Bebauung" (Anhang 1) zu beachten.
- 2.4.5. Bei Erstellung der Sundgauerstrasse sind Erdwälle gemäss Ziff. 3.3. des Reglementes vorzusehen.

2.5. Erschliessung, Ver- und Entsorgung

- 2.5.1. Das Strassen- und Wegnetz ist im Teilplan 3 festgelegt und wie folgt zu gestalten:
1. Die Verlängerung des Mattweges bis und mit Kehrplatz ist als Stichstrasse inkl. Beleuchtung, Entwässerung und Werkleitung nach den Richtlinien der Gemeinde durch die Grundeigentümer zu erstellen und entschädigungslos an die Gemeinde abzutreten. Es sind verkehrsberuhigende Massnahmen vorzusehen.
 2. Der bestehende Teil des Mattweges innerhalb des Quartierplanperimeters ist in gleicher Weise durch die Gemeinde umzugestalten.
 3. Der Fussweg mit Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit (im Teilplan 3 als punktierte Fläche dargestellt) wird durch die Grundeigentümer in Absprache mit der Gemeinde erstellt. Die Erstellung richtet sich nach den entsprechenden Bauetappen. Der Unterhalt erfolgt durch die Gemeinde.
 4. Privatwege mit Zubringerfunktion (Kehrrecht, Möbel-, Krankentransporte, Feuerwehr) sind mindestens 3 m breit und mit entsprechendem Unterbau zu erstellen.

- 2.5.2. 1. Es ist, in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz und Energie, eine umweltfreundliche, energiesparende Heizung zu realisieren. Vor der ersten Baueingabe muss für das ganze Gebiet eine Energiestudie erarbeitet werden.
2. Sonnenkollektoren sind erlaubt. Sie sollen sich baulich gut integrieren.
- 2.5.3. Für den Anschluss an die Öffentliche Gemeinschafts-Antennenanlage gelten die Bestimmungen des Antennen-Reglements der Gemeinde Arlesheim.
- 2.5.4. Die Öffentliche Sammelstelle wird durch die Gemeinde erstellt. Die Lage ist im Teilplan 1 ersichtlich.
- 2.5.5. Die im Teilplan 1 angegebenen Containersammelplätze sind unauffällig in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen. Sie sind bewilligungspflichtig.
- 2.5.6. Die im Teilplan 1 eingetragenen Kompostierungsanlagen sind nach den Weisungen des Gemeinderates zu betreiben.
- 2.5.7. Entsorgungsbauten wie Schuppen, Ueberdeckungen etc. werden nicht zur Nutzung gerechnet. Sie sind bewilligungspflichtig.

2.6. Parkierungs-Anlagen

- 2.6.1. 1. Die Anzahl der Pflichtparkplätze wird gemäss den Richtlinien des Kantons Basel-Landschaft zur Bestimmung des Parkplatzbedarfs der Baudirektion vorgeschrieben. Sie werden unterirdisch erstellt. Ihre Erschliessung erfolgt über Rampen vom Mattweg aus. Die Lage der Rampen ist im Teilplan 3 angegeben.
2. Die Besucherparkplätze der Wohnbauten sind oberirdisch, entlang des Mattweges anzuordnen. Sie sind im Teilplan 3 angegeben.
3. Die Pflicht- und Besucherparkplätze können entsprechend den Ueberbauungsetappen erstellt werden.
- 2.6.2. 1. Die Ueberdeckung der Einstellhallen ist in die Freiflächengestaltung einzubeziehen.
2. Dem Aspekt der Sicherheit der Benützer ist Beachtung zu schenken.
- 2.6.3. Als Richtlinie für die Parkierungs-Anlage dient Anhang 2 "Unterirdische Parkierung".