



Quartierplanung "Neumatt"

Teilplan Nr. 1: Bebauung, Aussenraum, Erschliessung und  
Parkierung, Ver- und Entsorgung

Situationsplan 1:500

Exemplar  
**EXEMPLAR**  
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr.: 06/ QP/ 20/ 0  
06/ ZPS/ 2/15

Beschluss des Gemeinderates: 15. Januar 2008  
Beschluss der Gemeindekommission: 10. April 2008  
Beschluss der Gemeindeversammlung: 16. April 2008  
Referendumsfrist: 17. April - 16. Mai 2008 (ungenutzt)  
Urnenabstimmung: --  
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 20: 15. Mai 2008  
Planaufgabe: 15. Mai - 16. Juni 2008

Namens des Gemeinderates  
Der Gemeindepräsident:

*[Signature]*

Die Gemeindeverwalterin:

*[Signature]*

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1066 vom 12. Aug. 2008  
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 33 vom 14.8.2008

Der Landschaftsrevisor:

*[Signature]*



|                                                                    |                                                                                     |                                                |                                                |    |            |         |      |         |                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|----|------------|---------|------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Bearbeitung                                                        |  | Stierli+Ruggli                                 | Rüegg + Partner                                | sz | Datum      | Projekt | Gez. | Geprüft | Freigabe                                                                            |
|                                                                    |                                                                                     | Ingenieure+Raumplaner AG                       | Architekten AG                                 |    | 03.07.2007 | RC      | IV   | RC      |                                                                                     |
|                                                                    |                                                                                     | Unterdorfstrasse 38                            | Wertholtenstrasse 52                           | a  | 12.07.2007 | RC      | RC   | RC      |                                                                                     |
|                                                                    |                                                                                     | 4415 Lausen                                    | 4143 Dornach                                   | b  | 19.11.2007 | RC      | RC   | RC      |  |
|                                                                    |                                                                                     | Telefon 061 / 921 20 11<br>Fax 061 / 922 00 42 | Telefon 061 / 701 26 96<br>Fax 061 / 701 24 86 | c  |            |         |      |         |                                                                                     |
| Designfile: G:\GEMEINDE\Arlesheim\6-009\Master\6-009_Teilplan_1.2d |                                                                                     | Planformat: 63 / 60                            |                                                |    |            |         |      |         |                                                                                     |
| GB-Grundlage: Dezember 2005 (Jermann AG)                           |                                                                                     | Ausdruck: 30-06-2008                           |                                                |    |            |         |      |         |                                                                                     |

Legende:

Verbindlicher Planinhalt

..... Quartierplan-Perimeter

Bebauung



Baubereich A - C für Hauptbauten

3 VG / 1 AG

Definition der maximalen Vollgeschosse / Attikageschoss

GH = 339.7

maximale Gebäudehöhe in Meter über Meer (OK rohe Gebäudedecke)



unterirdische Bauteile (1-geschossig Autoeinstellhalle, Keller etc.)

Aussenraum (konzeptionelle Festlegungen)



Frei- und Grünflächen halböffentlich



Baumstandorte



Grüngürtel (Hecken- und Niederstammbeplantung)



Plätze multifunktional

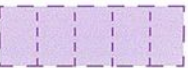


Zutrittschinderung BLT-Areal (Zaun)

Erschliessung und Parkierung (konzeptionelle Festlegungen)



Vorplatz



Besucherparkplätze oberirdisch



interne Wegverbindung mit Gebäudezugänge (Fussweg)



Veloabstellplätze



Ein- / Ausfahrt Autoeinstellhalle (überdeckt / offen)



unterirdische Parkplätze (Autoeinstellhalle)



Fahrbahn / Gehbereiche Autoeinstellhalle

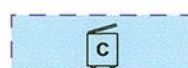


Zugänge Gebäude aus Autoeinstellhalle

SP / BP

Parkplätze MFZ (SP = Stammparkplatz / BP = Besucherparkplatz)

Ver- und Entsorgung (konzeptionelle Festlegungen)



Raum für Sammlung Siedlungsabfälle

Orientierender Planinhalt



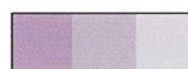
rechtskräftige Baulinie (RRB Nr. 1990 vom 24. Juni 1958)



Geleiseachse (Tramlinie 10, BLT)



Abstand von Bauten von Schienenwegen gemäss § 95 RBG  
(10 m ab der äussersten Geleiseachse)



Gebäude bzw. Gebäudevolumen gemäss Bebauungskonzept



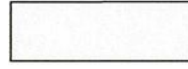
Gebäudeabbruch



Flächenabtretung Strassenareal Neumattstrasse an Gemeinde



öffentliche Strasse / Trottoir



Areal BLT

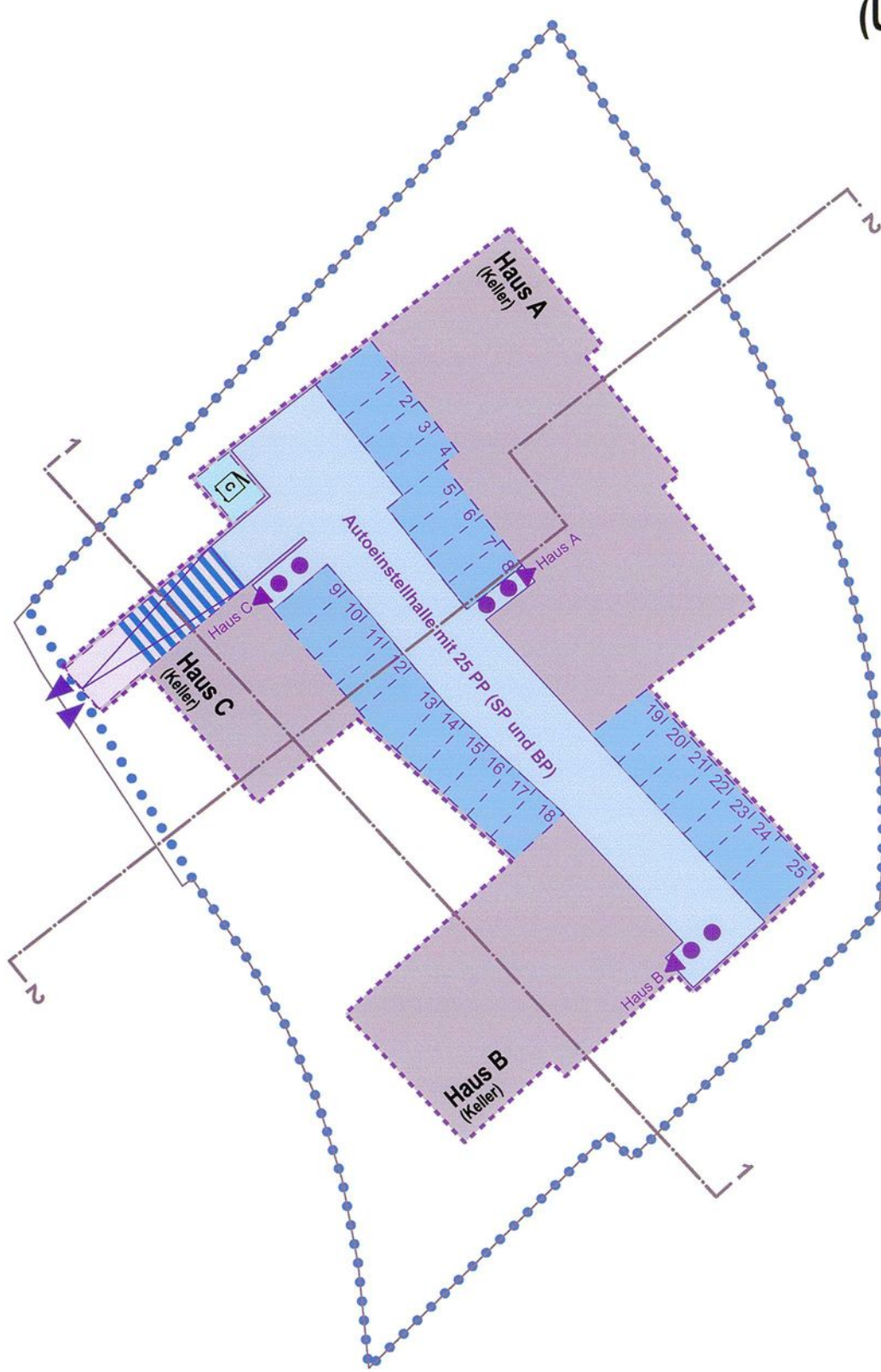


Schnittlinien (siehe Teilplan Nr. 2)

Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben orientierenden Charakter.



Unterirdische Baubereiche und Parkierung  
(Untergeschoss)





# Quartierplanung "Neumatt"

## Teilplan Nr. 2: Gebäude- und Terrainprofile

Schnitte 1:500

Exemplar **EXEMPLAR**  
AMT FÜR RAUMPLANUNG  
Inventar Nr. 06/ QP/ 20/ 0

Beschluss des Gemeinderates: 15. Januar 2008  
Beschluss der Gemeindekommission: 10. April 2008  
Beschluss der Gemeindeversammlung: 16. April 2008  
Referendumsfrist: 17. April - 16. Mai 2008 (ungenutzt)  
Urnenabstimmung: --  
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 20: 15. Mai 2008  
Planaufgabe: 15. Mai - 16. Juni 2008

Namens des Gemeinderates  
Der Gemeindepräsident: *[Signature]*  
Die Gemeindeverwalterin: *[Signature]*

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1666 vom 12. Aug. 2008  
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 33 vom 14.8.2008

Der Landschaftsreiter:



|             |  |                                                                                                                                    |                                                                                                                             |      |            |         |      |         |                    |
|-------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------|---------|------|---------|--------------------|
| Bearbeitung |  | Stierli+Ruggli<br>Ingenieure+Raumplaner AG<br>Unterdorfstrasse 38<br>4415 Lausen<br>Telefon 061 / 921 20 11<br>Fax 061 / 922 00 42 | Rüegg + Partner<br>Architekten AG<br>Werthollenstrasse 52<br>4143 Dornach<br>Telefon 061 / 701 26 96<br>Fax 061 / 701 24 86 | rev. | Datum      | Projekt | Gez. | Geprüft | Freigabe           |
|             |  |                                                                                                                                    |                                                                                                                             |      | 03.07.2007 | RC      | RC   | RC      |                    |
|             |  |                                                                                                                                    |                                                                                                                             | a    | 12.07.2007 | RC      | RC   | RC      | <i>[Signature]</i> |
|             |  |                                                                                                                                    |                                                                                                                             | b    |            |         |      |         |                    |
|             |  |                                                                                                                                    |                                                                                                                             | c    |            |         |      |         |                    |

Designfile: G:\GEMEINDE\Arlesheim\6-009\Master\6-009\_Teilplan 2.2d  
GB-Grundlage: --  
Planformat: 30 / 63  
Ausdruck: 30-06-2008

## Legende:

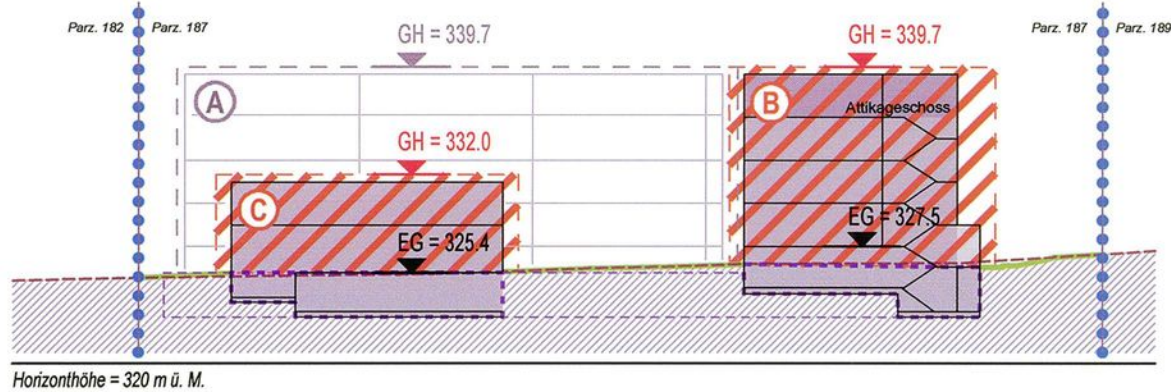
### Verbindlicher Planinhalt

- ..... Quartierplan-Perimeter
- neue gestaltete Terrainlinie
- Baubereich A - C für Hauptbauten
- maximale Gebäudehöhe in Meter über Meer (OK rohe Gebäudedecke)
- unterirdische Bauteile (1-geschossige Autoeinstellhalle, Keller etc.)

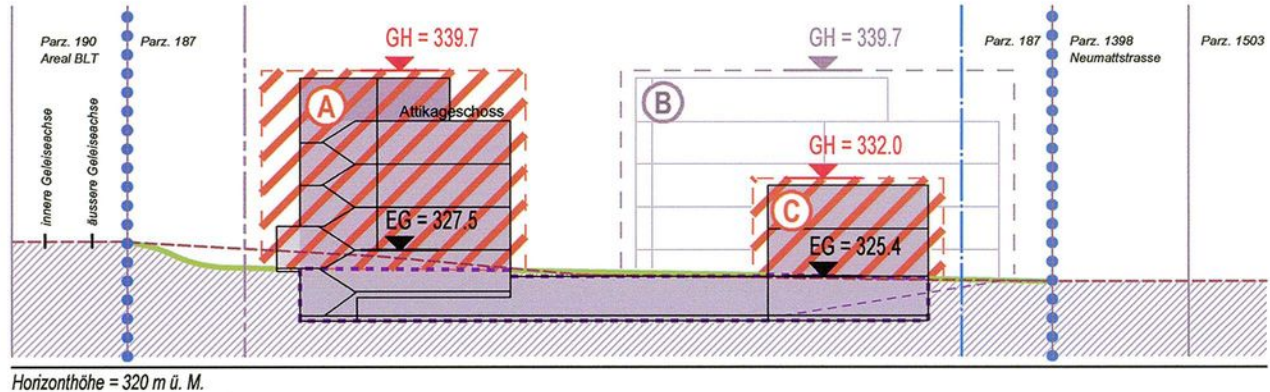
### Orientierender Planinhalt

- rechtskräftige Baulinie (RRB Nr. 1990 vom 24. Juni 1958)
- Abstand der Bauten von Schienenwegen gemäss § 95 RBG (10 m ab der äussersten Geleiseachse)
- bestehender Terrainverlauf
- Gebäude bzw. Gebäudevolumen gemäss Bebauungskonzept
- Zirkahöhe fertig Boden Erdgeschoss in Meter über Meer (als Richtmass)

## Schnitt 1 - 1



## Schnitt 2 - 2



Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben orientierenden Charakter.



**EXEMPLAR**  
**AMT FÜR RAUMPLANUNG**

06 / QR / 20 / 0

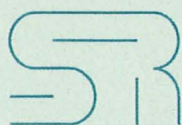
## Quartierplanung "Neumatt"

### Quartierplan-Reglement

#### Inhalt:

|                                                                   |   |
|-------------------------------------------------------------------|---|
| Erlass                                                            | 1 |
| § 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung                           | 1 |
| § 2 Geltungsbereich                                               | 1 |
| § 3 Art und Mass der 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                                           | 5 |
| § 8 Lärmschutz                                                    | 6 |
| § 9 Realisierung und Quartierplan-Vertrag                         | 6 |
| § 10 Ausnahmen und Abweichungen von den Quartierplan-Vorschriften | 7 |
| § 11 Schlussbestimmungen                                          | 7 |
| Beschlüsse                                                        | 8 |

#### Bearbeitung:



**Stierli+Ruggli**  
Ingenieure+Raumplaner AG  
Unterdorfstrasse 38  
4415 Lausen  
Telefon 061 / 921 20 11  
Fax 061 / 922 00 42

Rüegg + Partner  
Architekten AG  
Werbholtenstrasse 52  
4143 Dornach  
Telefon 061 701 26 96

Auftragsnummer: 6.009  
Verfasser: RC  
Version / Status: Genehmigung  
Datum: 30. Juni 2008  
Kontrolle / Freigabe:

## **Erlass**

Die Einwohnergemeinde Arlesheim erlässt, gestützt auf §§ 2 - 7 und §§ 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08. Januar 1998, auf der Parzelle Nr. 187 Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus dem Quartierplan-Reglement und den nachfolgend aufgeführten Teilplänen:

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

Das Bebauungskonzept gemäss der Projektdokumentation "Quartierplanung Neumatt" und das Modell 1:500 dienen als Beurteilungsrichtlinien für 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**

<sup>1</sup> Die Quartierplanung "Neumatt" bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.

<sup>2</sup> Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Sicherstellung einer Umnutzung eines eingestellten Gärtnereibetriebes im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach Innen sowie einer Siedlungsverdichtung.
- Herstellung der Voraussetzungen zur Realisierung einer attraktiven Wohnüberbauung in zentrumsnaher Lage im Siedlungsgebiet von Arlesheim.
- Bereitstellung von Eigentumswohnungen in unterschiedlichen Wohnungsgrössen und -typen.
- Bereitstellung von Flächen für Handels- und Dienstleistungsbetriebe zur Förderung der Mischnutzung entlang der Neumattstrasse.
- Erstellung von zusammenhängenden Aussenraumflächen mit Grüngürtel als räumliche Abgrenzung gegenüber der Tramlinie sowie einer naturnahen Umgebungsgestaltung.
- Differenzierung der Aussenraumgestaltung mit Sicherstellung der Aussenraumbenutzung
- Schadstoffarmes Wohn- und Raumklima unter Verwendung sinnvoller energetischer Massnahmen und durch die Wahl geeigneter Baumaterialien.

## **§ 2    Geltungsbereich**

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

<sup>2</sup> 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

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

### § 3 Art und Mass der Nutzung

<sup>1</sup> Die zulässige Nutzungsart für die Hauptbauten in den Baubereichen A – C im Teilplan Nr. 1 wird wie folgt festgelegt:

#### Baubereiche A und B:

- Wohnnutzung im Sinne von § 21 Abs. 1 RBG vom 08. Januar 1998.

#### Baubereich C:

- 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.
- Neben Dienstleistungs- und Handelsbetriebe ist auch Wohnnutzung im Sinne von § 21 Abs. 1 RBG vom 08. Januar 1998 zulässig.

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

<sup>3</sup> 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 Erdgeschoss hallen; 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 60 m<sup>2</sup> für Geräteräume, Schöpfe, Überdachungen für Spiel- und Verweilflächen und dergleichen.

<sup>4</sup> 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)                                                                                               |
|------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A</b>               | ca. <b>1'715 m<sup>2</sup></b>       | Haus A (3 Vollgeschosse + 1 Attikageschoss)<br>EG 1 x 448 m <sup>2</sup> = 448 m <sup>2</sup><br>1. und 2.OG 2 x 435 m <sup>2</sup> = 870 m <sup>2</sup><br>1 AG 1 x 364 m <sup>2</sup> = 364 m <sup>2</sup><br>1'682 m <sup>2</sup> | Parzelle Nr. 187 (total): 3'800 m <sup>2</sup>                                                                                               |
| <b>B</b>               | ca. <b>1'095 m<sup>2</sup></b>       | Haus B (3 Vollgeschosse + 1 Attikageschoss)<br>EG 1 x 289 m <sup>2</sup> = 289 m <sup>2</sup><br>1. und 2.OG 2 x 283 m <sup>2</sup> = 566 m <sup>2</sup><br>1 AG 1 x 221 m <sup>2</sup> = 221 m <sup>2</sup><br>1'076 m <sup>2</sup> | abzügl. Parzellenteil in Strassenareal (Neumattstrasse) 33.4 m <sup>2</sup><br><br>Total massgebende Parzellenfläche: 3'766.6 m <sup>2</sup> |
| <b>C</b>               | ca. <b>320 m<sup>2</sup></b>         | Haus C (2 Vollgeschosse)<br>EG 1 x 133 m <sup>2</sup> = 133 m <sup>2</sup><br>1. OG 1 x 180 m <sup>2</sup> = 180 m <sup>2</sup><br>313 m <sup>2</sup>                                                                                |                                                                                                                                              |
| <b>Total QP-Areal:</b> | <b>max. 3'130 m<sup>2</sup></b>      | AZ über QP-Fläche bebaubar: 0.83                                                                                                                                                                                                     | QP-Fläche bebaubar: 3'766.6 m <sup>2</sup>                                                                                                   |

<sup>5</sup> 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**

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Die gesetzlichen Grenzabstände gem. § 52 RBV für die im Teilplan Nrn. 1 und 2 festgelegten Baubereiche für Hauptbauten sind gegenüber den an das QP-Areal angrenzenden Parzellen 182, 189 und 3771 in jedem Fall zwingend einzuhalten.

<sup>4</sup> Bei den Baubereichen A und B ist über dem 3. Vollgeschoss ein Attikageschoss zu erstellen. Das Attikageschoss darf zu max. 2/3 des Umfangs des darunter liegenden Vollgeschosses fassadenbündig angeordnet werden. Die Rücksprünge der Attikageschosse sind zur Neumattstrasse hin orientiert auszubilden (Südwestfassade).

<sup>5</sup> 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. 20 m<sup>2</sup> für Einzelbauten zulässig, insgesamt jedoch nicht mehr als 60 m<sup>2</sup> (gemäss § 3 Abs 3 QP-Reglement).

<sup>6</sup> An die Hauptbauten angebaute Überdachungen (z.B. Eingangsbereich etc.) dürfen die Baubereiche um maximal 1.50 m überragen.

<sup>7</sup> 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 0.50 m überragen.

<sup>8</sup> Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig. Nicht begehbare Dächer der Hauptbauten bzw. die Dächer der Attikageschosse sind extensiv zu begrünen.

<sup>9</sup> Zur Belichtung von Räumen unter dem Dach sind Dacheinschnitte und verglaste Öffnungen erlaubt.

<sup>10</sup> 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.

<sup>11</sup> Bei der inneren und äusseren Erschliessung ist auf eine behindertengerechte Bauweise zu achten. Insbesondere sind Hauszugänge, Lifte, Wohnungstüren sowie Zugänge zur unterirdischen Autoeinstellhalle rollstuhlgängig zu gestalten.

<sup>12</sup> 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.

<sup>13</sup> Für Terrainveränderungen (Abgrabungen/Aufschüttungen) ist der Teilplan Nr. 2 richtungweisend. Im Rahmen des Baugesuches sind die Terrainveränderungen sorgfältig zu gestalten. Weitere Abgrabungen sind nur in begründeten Ausnahmen zulässig. Das Ausmass ist minimal zu halten.

<sup>14</sup> 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.

<sup>15</sup> Die Bauten in den Baubereichen A und B sind optisch zu gliedern. Die Attikageschosse in den Baubereichen A und B sind von den unteren Vollgeschossen in der Gestaltung erkennbar zu differenzieren.

## **§ 5 Gestaltung, Nutzung und Unterhalt des Aussenraumes**

<sup>1</sup> Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes wird durch den Teilplan Nr. 1 konzeptionell bestimmt. Der Aussenraum gliedert sich in Frei- und Grünflächen, Erschliessungs- und Parkierungsflächen sowie multifunktionale Plätze usw.

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

<sup>3</sup> Allenfalls anfallender Bodenaushub (Ober- und Unterboden) ist am unmittelbaren Entnahmestort wenn möglich 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.

<sup>4</sup> Die Benutzung der Frei- und Grünflächen zur privaten Aussenraumnutzung durch die Erdgeschossbenutzer ist nicht gestattet.

<sup>5</sup> Im Sinne des ökologischen Ausgleichs ist für die Frei- und Grünflächen eine naturnahe Umgebungsgestaltung zu realisieren. Für die Bepflanzung sind standortheimische Arten zu wählen.

<sup>6</sup> Die im Teilplan Nr. 1 festgelegten Bepflanzungsinhalte (Baumstandorte und Grüngürtel) sind als wichtige Grünelemente im Rahmen des Baugesuches in den Umgebungsplan aufnehmen. Der Gemeinderat kann im Baubewilligungsverfahren zusätzliche Bepflanzungsmassnahmen verlangen. Alle diese natürlichen Aussenraumelemente sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.

<sup>7</sup> Die multifunktionalen Plätze sind als Gemeinschaftsaussenräume 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.

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> Zur Verhinderung des Zugangs zum Areal der BLT ist die Zutritts hinderung gemäss Teilplan Nr. 1 vorzusehen.

<sup>10</sup> Die Beleuchtung der Erschliessungsflächen, Zufahrten und Zugänge ist Sache der GrundeigentümerInnen und hat nach einheitlichem Projekt zu erfolgen. Die Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen vom BUWAL (2005) sind einzuhalten.

<sup>11</sup> Die Pflege und der Unterhalt der Aussenraumflächen ist Sache der GrundeigentümerInnen.

<sup>12</sup> Der Zweck und die Funktion sämtlicher Aussenanlagen und Erschliessungsflächen müssen dauernd gewährleistet sein. Spätere Änderungen bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

## **§ 6 Erschliessung und Parkierung**

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

<sup>2</sup> 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 sind im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festzulegen. Nach Möglichkeit sind die Parkierungsflächen und der Vorplatz mit wasserdurchlässigen und bewuchsfähigen Belägen zu befestigen.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos 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).

<sup>5</sup> Die oberirdischen Besucherparkplätze sind für Kunden und Besucher des QP-Areals bestimmt. Weiter erforderliche Besucherparkplätze sind in der Autoeinstellhalle vorzusehen.

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> Vermietung von Autoeinstellplätzen an Dritte ist nur gestattet, wenn der Parkierungsbedarf für das QP-Areal nachweisbar gedeckt ist. Besucherparkplätze dürfen weder fest vermietet noch dauernd belegt werden.

<sup>8</sup> Die Rampe der unterirdischen Einstellhalle darf im Bereich zwischen der Strassenlinie und der Baulinie der Neumattstrasse max. 5 % betragen.

## **§ 7 Ver- und Entsorgung**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

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

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> Durchleitungsrechte für öffentliche Werkleitungen sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters gewährt.

## **§ 8    Lärmschutz**

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

<sup>2</sup> 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. 32 ff. LSV sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

## **§ 9    Realisierung und Quartierplan-Vertrag**

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Die jeweiligen GrundeigentümerInnen resp. Berechtigten 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:

- Landabtretungen für Erschliessungsflächen
- Erstellung, Unterhalt und Betrieb von gemeinsamen Bauten und Anlagen
- öffentliche Geh- und Fahrrechte

- Bau- und Durchleitungsrechte
- Grenzbaurechte
- Benutzungsrechte
- usw.

## **§ 10 Ausnahmen und Abweichungen von den Quartierplan-Vorschriften**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Aussenraumgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Änderung erfolgen.

## **§ 11 Schlussbestimmungen**

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

<sup>2</sup> Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

<sup>3</sup> Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters als aufgehoben.

<sup>4</sup> Die Quartierplanung "Neumatt" tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

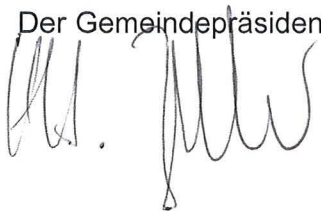
## Beschlüsse

### Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 15. Januar 2008  
Beschluss der Gemeindekommission: 10. April 2008  
Beschluss der Gemeindeversammlung: 16. April 2008  
Referendumsfrist: 17. April – 16. Mai 2008 (ungenutzt)  
Urnenabstimmung: ---  
Publikation der Planaufgabe: Amtsblatt Nr. 20 vom 15. Mai 2008  
Planaufgabe: 15. Mai – 16. Juni 2008

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:



Die Gemeindeverwalterin:



### Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. <sup>1066</sup> vom **12. Aug. 2008**

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. **33** vom **14.8.2008**

Der Landschreiber

