

II. QUARTIERPLAN LANGACKER

GESAMTSITUATION 1:500

DATUM: 2.8.95

FORMAT: 59.4/42

ARCHITEKTURBUERO BURGNER IM NEUSATZ 12 4144 ARLESHEIM

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

BESCHLUESSE

06/QP/13/0

DER GEMEINDERAT 5.12.1995

DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG 27.3.1996

DER GEMEINDEPRAESIDENT *Baumgartner*

DER GEMEINDEVERWALTER *Hu*

PUBLIKATION DER PLANAUFLAGE IM AMTSBLATT NR. 21 VOM 23.5.1996

PLANAUFLAGE VOM 24.5.96 BIS 26.6.96

VOM REGIERUNGSRAT DES KANTONS BASEL-LANDSCHAFT

GENEHMIGT MIT BESCHLUSS NR. *2128* VOM 13. Aug. 1996

DER LANDSCHREIBER *f. e. ch*

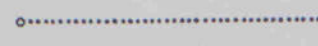
PUBLIKATION DES REGIERUNGSRATSBESCHLUSSES

IM AMTSBLATT NR. 33. VOM 15. AUG. 1996

LEGENDE



QUARTIERPLANPERIMETER



NEUE PARZELLEGRENZEN DER



TEILBEREICHE A / B / C



AUFZUHEBENDE PARZELLEGRENZE



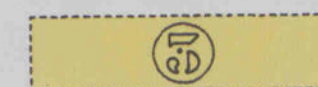
AUFZUHEBENDES WEG- UND DURCHGANGSRECHT



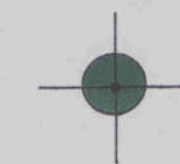
BESTEHENDE BEBAUUNG GEBAEDEVOLUMEN 1



BESTEHENDE BEBAUUNG GEBAEDEVOLUMEN 2



ABZUBRECHENDES GEBAEDEVOLUMEN 3

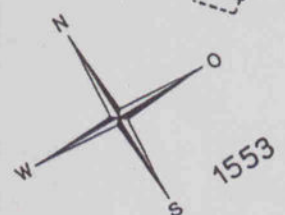


ZU SCHUETZENDE BAEUME (NR. 1-4)

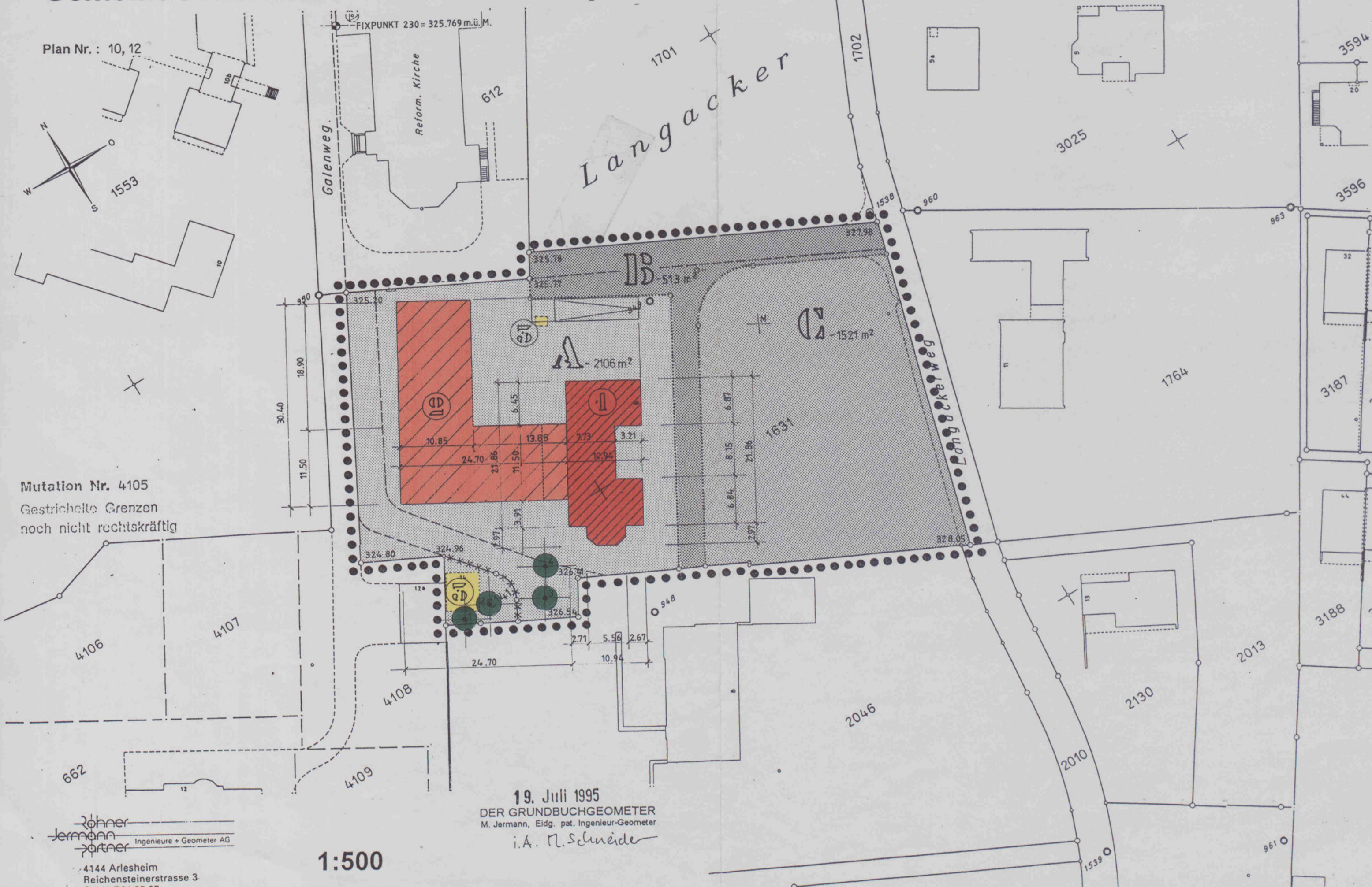
Gemeinde Arlesheim

Situationsplan

Plan Nr. : 10, 12



Mutation Nr. 4105
Gestrichelte Grenzen
noch nicht rechtskräftig



1:500

19. Juli 1995
DER GRUNDBUCHGEOMETER
M. Jermann, Eidg. pat. Ingenieur-Geometer
i.A. N. Schneider

Jöhner
Jermann
Partner
Ingenieure + Geometer AG
4144 Arlesheim
Reichensteinerstrasse 3
T 061/701 37 37

QUARTIERPLANVORSCHRIFTEN

I. Quartierplanreglement

1. Geltungsbereich	Seite 2
1.1 Quartierplanperimeter	Seite 2
1.2 Teilbereiche	Seite 2/3
2. Bestimmungen für Teilbereiche	Seite 3
2.1 Teilbereich A	Seite 3
2.2 Teilbereich B	Seite 3
2.3 Teilbereich C	Seite 4
3. Allgemein gültige Bestimmungen	Seite 4
3.1 Baumschutz	Seite 4
3.2 Parkierung	Seite 4
3.3 Lärmschutz	Seite 4
3.4 Umgebung	Seite 4
4. Voraussetzungen für die Bewilligung und Realisierung von Bauprojekten innerhalb des Quartierplanperimeters	Seite 4
4.1 Parzellenmutationen und Grundbucheinträge	Seite 4
4.2 Erschliessung	Seite 4
5. Voraussetzungen für die Genehmigung der Quartierplanvorschriften	Seite 5
6. Schlussbestimmungen	Seite 5
7. Beschlüsse	Seite 6

II. Quartierplan

Situation Mst. 1:500 mit:

- Quartierplanperimeter
- Teilbereiche
- Erschliessung
- Bestehende Gebäudevolumen
- Bäume
- Höhenkoten
- Vermassung

7. Beschlüsse

Beschluss des Gemeinderates vom 5. Dezember 1995.....

Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. März 1996

Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 21 vom 23. Mai 1996.....

Planauflage vom 24. Mai 1996 bis 26. Juni 1996

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeverwalter:

Beuninger
Hein

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt:

Beschluss Nr. 21.2.8 vom 13. Aug. 1996

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt

Nr. 33 vom 15. AUG. 1996

Der Landschreiber:

Hein

5. Voraussetzungen für die Genehmigung der Quartierplanvorschriften

Die Genehmigung der vorliegenden Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt folgende Bedingungen und Entscheide voraus:

- 5.1. Zustimmung der Gemeindeversammlung Arlesheim zum vorliegenden Quartierplan.
- 5.2. Vorvertrag zur Eigentumsübertragung der Parzelle Nr. 2141 an die Gemeinde, eine allgemeine Zustimmung der Elektra Birseck für eine spätere Verlegung der Elektrostation sowie die Vorabklärung der Folgekosten.
- 5.3. Öffentliche Beurkundung des Quartierplanvertrages.

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 des Quartierplanes 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. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Die Einwohnergemeinde Arlesheim erlässt für das Areal des „Langackerhofes“, gestützt auf § 4 und im Sinne von § 29 ff des Baugesetzes (BG) vom 15. Juni 1967, „Quartierplan-Vorschriften“.

Diese sind festgelegt im

Quartierplanreglement und im Quartierplan 1:500

Mit den Gemeindeversammlungsbeschlüssen vom 22. Februar 1995 und 25. Juni 1995 wurde aufgrund verschiedener Vorprojekte entschieden, dass das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters im Besitz der Einwohnergemeinde Arlesheim bleibt und im Baurecht für Wohn- und stille Gewerbe Zwecke abgegeben werden soll.

I. QUARTIERPLANREGLEMENT

1. Geltungsbereich

1.1. Quartierplanperimeter

Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Perimeters, wie er im Quartierplan durch die gross punktierte Linie festgelegt ist. Er umfasst somit folgende Parzellen des Grundbuches Arlesheim:

Nr. 1631	4'053 m2	Einwohnergemeinde Arlesheim
Nr. 2141	87 m2	Elektra Birseck, Münchenstein
Total	4'140 m2	=====

Die Parzelle Nr. 2141 soll von der Einwohnergemeinde übernommen und später aufgehoben werden. Für die Elektro-Station wird der Elektra Birseck ein neuer Standort innerhalb des Quartierplan-Perimeters zur Verfügung gestellt.

1.2. Teilbereiche

Der Quartierplan umfasst neu drei Teilbereiche, die im Quartierplan durch die klein punktierten Linien festgelegt und wie folgt bezeichnet sind:

A. Bestehende überbaute Fläche	ca. 2106 m2
B. Unüberbaute Fläche	ca. 513 m2
C. Unüberbaute Fläche	ca. 1521 m2
Total	4140 m2
	=====

Diese drei Teilbereiche sind nach Inkrafttreten der Quartierplanvorschriften vom Geometer einzumessen, von der Gemeinde in eigenständige Parzellen umzuwandeln und im Grundbuch Arlesheim einzutragen.

2. Bestimmungen für die Teilbereiche

2.1. Teilbereich A

Im Teilbereich A soll die bestehende Bebauung und die Freihaltezone weitgehend belassen und für Wohn- und stille Gewerbe Zwecke nutzbar gemacht werden.

2.1.1. Bebauung / Nutzung / Gebäudeprofil

Für die im Quartierplan unterschiedlich bezeichneten Gebäude Nr. 1, 2 + 3 gelten folgende Bestimmungen:

2.1.1.1. Das Aeusserere des Gebäudes 1 ist zu erhalten. Bei guten architektonischen Lösungen sind geringfügige Veränderungen und kleinere Anbauten, die der Nutzbarmachung des Gebäudes dienen, gestattet. Das Innere darf umgebaut werden.

2.1.1.2. Das Gebäude 2 wird abgebrochen und neu aufgebaut. Die bestehenden Gebäudeabmessungen und die Erdgeschosskote müssen beibehalten werden. Das neue Gebäudeprofil wird wie folgt definiert:

Gebäudehöhe : 9.5 m

Fassadenhöhe : 5.9 m

RB EG +/- 0.00 = m.ü.M.

Fluchten und Ecken der Gebäudeabmessung dürfen begradigt werden.

Geringfügige Veränderungen, kleinere Anbauten, Balkone, Dachaufbauten und Quergiebel etc. sind gestattet, sofern sie eine architektonisch gute Lösung darstellen.

Die Verbindung zwischen den Gebäuden 1 und 2 ist im Erdgeschoss offen und im 1. Stock transparent zu gestalten.

2.1.1.3. Die Gebäude 3 werden abgebrochen.

2.1.1.4. Farb- und Materialwahl sind zur Genehmigung vorzulegen.

2.1.1.5. Es ist ein Energiekonzept vorzulegen.

2.2. Teilbereich B

2.2.1. Sinn und Zweck

Im Teilbereich B erstellt die Gemeinde eine separate Anmerkungsparzelle mit öffentlichem Weg und Durchgangrecht für die Werk- und verkehrstechnische Erschliessung aller auch ausserhalb des Quartierplanperimeters angrenzenden Parzellen.

Nach Erstellung der neuen Erschliessung werden die dadurch ersetzten bestehenden Weg- und Durchgangsrechte aufgehoben, respektive angepasst.

2.3. Teilbereich C

2.3.1. Der Teilbereich C wird einer zweiten Planungsetappe zugeordnet. Einzelheiten werden zu gegebener Zeit in einer Mutation zum Quartierplan geregelt.

3. Allgemeine Bestimmungen

3.1. Baumschutz

Erhaltenswerte Bäume im Teilbereich A (Nr. 1-4) sind im Quartierplan festgehalten und dürfen nur gefällt werden, wenn ihr Gesundheitszustand dies erfordert. Gefällte Bäume müssen ersetzt werden.

Das Fällen dieser Bäume ist bewilligungspflichtig. Die Bewilligung erteilt der Gemeinderat.

3.2. Parkierung

Die Anzahl der Auto- und Veloabstellplätze richtet sich nach den kantonalen Vorschriften.

Es ist eine unterirdische Einstellhalle mit mindestens 16 Plätzen zu erstellen. 2 Besucherparkplätze dürfen oberirdisch angeordnet werden.

3.3. Lärmschutz

Das gesamte Areal innerhalb des Quartierplanperimeters wird für Wohn- und stille Gewerbe Zwecke genutzt und der Lärmempfindlichkeitsstufe II, gemäss Artikel 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986, zugeordnet.

3.4. Umgebung

Es ist ein Umgebungsplan mit eingetragener Transformatorenstation, Veloabstellplätzen, Spielplatz und Kompostplatz zur Genehmigung vorzulegen.

4. Voraussetzungen für die Bewilligung und Realisierung von Bauprojekten innerhalb des Quartierplanperimeters

4.1. Parzellenmutationen und Grundbucheinträge

4.1.1. Teilbereiche A, B + C

Die Teilbereiche A, B + C werden von der Gemeinde als eigenständige Parzellen errichtet. Durchleitungsrechte für Werkleitungen, Geh- und Fahrrechte sowie Naberbaurechte sind im Grundbuch einzutragen.

4.2. Erschliessung

Die Gemeinde erstellt die werk- und verkehrstechnische Erschliessung im Teilbereich B.