

Quartierplan "SONNENHOF"

Situationsplan Mst. 1:500

Exemplar Exemplar Amt für Raumplanung	Inventar Nr. 06/ZPS / 2/11 06/QP / 2/18
Beschluss des Gemeinderates: 19.9.2000	Namens des Gemeinderates:
Beschl. der Gde.-Kommission: 12.4.2001	Der Präsident:
Beschl. der Gde.-Versammlung: 25.4.2001	Die Gemeindeverwalterin:
Referendumsfrist: -	
Urnenabstimmung: -	
Publik d. Planaufl. im Amtsblatt Nr. 20. vom 19.5.01	Der Landschreiber:
Planaufgabe: 17.5. - 20.6.2001	
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt	
mit Beschluss Nr. 1337 vom 20. Aug. 2002	
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 34 vom 22.8.02	

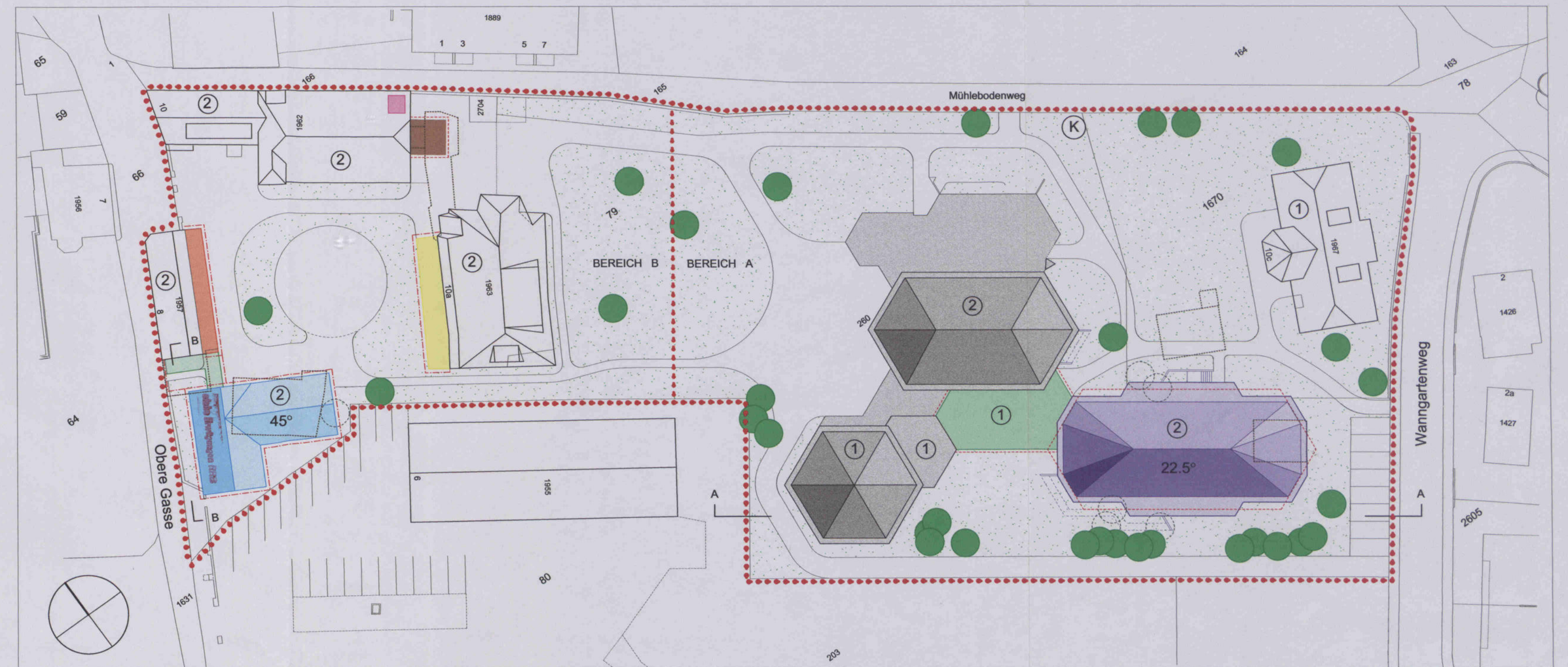
GASS + PARTNER
ARCHITEKTEN SIA

Gellertpark 12 061-311 79 79
TelefonTelefax 061-311 79 73
Filiale: Im Schlehdorn 12
4144 Arlesheim
Telefon 061-701 21 23

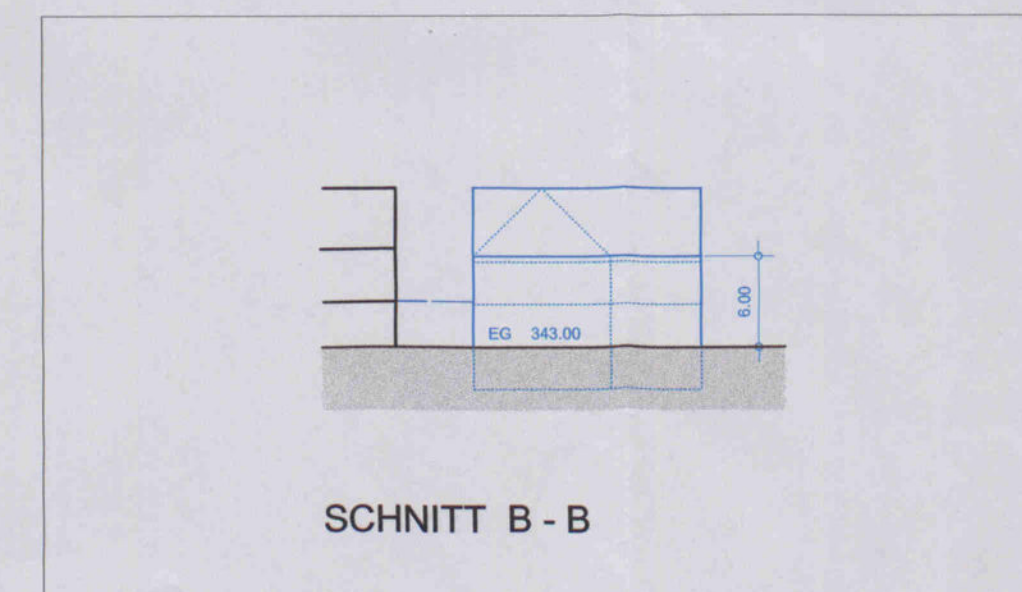
Mst. : 1 : 500
Gez. : AS
Datum : 08.02.2001
Format : 42/81

LEGENDE

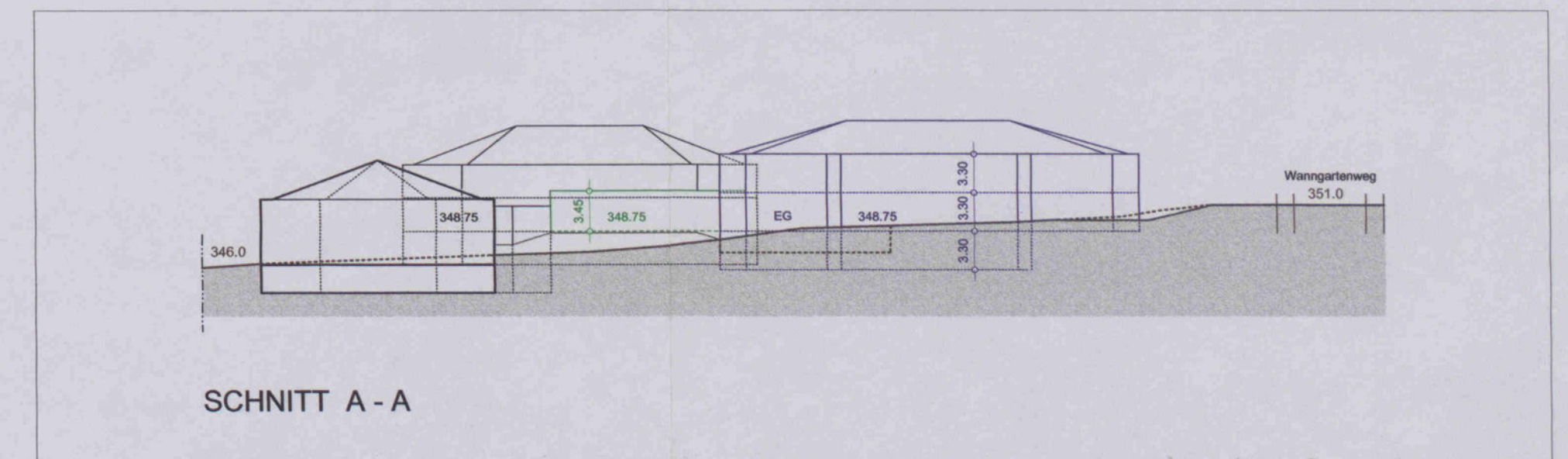
	QP-Perimeter
	Bereichsgrenze
	Baubegrenzungsfeld mit flexibler Bauflucht
	Baubegrenzungsfeld mit maximaler Bauflucht
	Schulbetrieb Altbau
	Schulbetrieb Neubau (möglicher Baukörper)
	Schulbetrieb Zwischentrakt
	Heimbetrieb Altbauten
	Heimbetrieb Neubau (möglicher Baukörper)
	Heimbetrieb Vordach
	Ausbau Vorhalle EG
	Anbau Therapie UG
	Neue Eingangshalle EG
	Anlieferung Küche (Lift) UG
	Anzahl Vollgeschosse
	Dachneigung a.T.
	abzubrechende Gebäude
	Parkplätze
	geschützte Bäume
	zu fällende Bäume
	Kompostierungsanlage
	Schnitte richtungsweisend



SITUATIONSPLAN MST. 1 : 500



SCHNITT B - B



SCHNITT A - A



Exemplar
Amt für Raumplanung

16/0

GEMEINDE ARLESHEIM

KANTON BASEL-LANDSCHAFT

QUARTIERPLAN „SONNENHOF“

Quartierplan - Reglement

Die Einwohnergemeinde Arlesheim erlässt, gestützt auf §§ 2 und 37 ff des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, für das Gebiet „Sonnenhof“ die Quartierplanvorschriften „Sonnenhof“, bestehend aus dem Situationsplan im Mst. 1:500 und dem Quartierplan-Reglement.

1. Geltungsbereich

- 1.1 Die Quartierplanvorschriften gelten innerhalb des im Situationsplan durch eine rotpunktierte Linie festgelegten Quartierplanperimeters. Folgende Parzellen des Grundbuches Arlesheim sind darin enthalten:

Nr. 1670	1'662 m ²
Nr. 79	8'444 m ²

- 1.2 Der Geltungsbereich ist in 2 Teilbereiche aufgegliedert. Die Bereichsgrenze ist im Situationsplan enthalten.

Der Bereich A enthält schwergewichtig die Bauten des Schulbetriebs.

Der Bereich B enthält schwergewichtig die Bauten des Heimbetriebs und der Verwaltung.

2. Zweck

Die Vorschriften bezwecken die Sicherung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für den Heim- und Schulbetrieb des klinisch-therapeutischen Instituts, Abteilung Sonnenhof.

3. Nutzungsart

Im QP-Perimeter sind Nutzungen zugelassen, die dem Heim- und Schulbetrieb zu Wohn- / Schul- / Therapie- / Verwaltungs- und Infrastrukturzwecken dienen. Zusätzlich sind in beschränktem Umfange andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung öffentlicher Aufgaben verträglich sind. (z.B. Kommunalen Kindergarten oder ähnlich.)

4. Bebauung und Nutzung

Die Bauten sind innerhalb der im Plan bezeichneten Baubegrenzungsfelder zu errichten. Diese werden definiert durch variable und maximale Baufluchten. Von den variablen Baufluchten darf in beide Richtungen max. 1.5 m abgewichen werden.

Die maximalen Baufluchten dürfen nur für technische Anlagen wie Kamine und dergleichen, sowie der Sicherheit dienende Bauelemente um max. 1.5 m überschritten werden.

Es wird keine Bebauungs- und Nutzungsziffer festgelegt.

5. Geschosszahl

Die zulässige Geschosszahl ist für die einzelnen Baukörper im Situationsplan festgelegt.

6. Gebäudeprofil und Gestaltung der Baukörper

- 6.1 Das Gebäudeprofil wird bestimmt durch die Erdgeschosskoten (m. ü. M.), die Anzahl Vollgeschosse, Vorschriften über die maximal zulässigen Geschosshöhen, die Dachform und die Dachneigung. Von den Erdgeschosskoten kann maximal +/- 0.5 m abgewichen werden.

Dachform und Dachneigung sind im Situationsplan festgelegt. Von der angegebenen Dachneigung (alte Teilung) darf maximal 5° abgewichen werden.

Die im Situationsplan eingetragenen Schnitte sind richtungsweisend.

- 6.2 Die Gestaltung der Bauten ist im Rahmen des Bewilligungsverfahrens von der zuständigen Gemeindebehörde zu genehmigen.

Bei der Materialwahl ist insbesondere dem Ortsbild und ökologischen Aspekten Beachtung zu schenken.

Die Bauten sind hindernissfrei zugänglich und behindertengerecht zu konzipieren.

Farb- und Materialwahl des Äusseren der Gebäude sind (auch bei Renovationen) der Ortskernkommission zur Genehmigung vorzulegen.

Für die beiden Teilbereiche gelten folgende Bestimmungen:

6.3 Bereich A (Schulbetrieb)

Die kubische Erscheinung und Stereometrie der Neubauten ist auf die bestehenden Schulbauten abzustimmen. Ein architektonisches Ensemble der gesamten Schulanlage ist anzustreben.

Die maximale Geschosshöhe (OK Fussboden bis OK Decke) beträgt 3.30 m., beim flachen Verbindungsbau 3.45 m (inkl. Extensivbegrünung).

Für die Gestaltung der Aussenhaut in Bezug auf Material / Beschaffenheit / Farbe ist mit dem ersten Baugesuch ein Konzept der Ortskernkommission zur Genehmigung vorzulegen, welches den gesamten Schulkomplex enthält inkl. allfälligen Vorschlag für eine Fassadenerneuerung der Altbauten.

Die Dächer sind mit dunklem Material einzudecken. Flachdächer sind nach Möglichkeit extensiv zu begrünen. Dachaufbauten sind nur für Liftüberfahrten (ohne Motorenraum) erlaubt.

6.4 Bereich B (Heimbetrieb)

Beim Neubau ist auf eine gute Einpassung in die bestehende Ortskern-Bebauung zu achten.

Die maximale Geschosshöhe (OK Fussboden bis OK Decke) beträgt 2.80 m, die maximale Fassadenhöhe 6.0 m.

Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken. Dachaufbauten sind zulässig.

7. Bestehende Gebäude

Die bestehenden Gebäude innerhalb des Perimeters sollen grundsätzlich erhalten bleiben.

Sie sind im Quartierplan als Dachaufsicht mit Angabe der Stockwerkzahl eingetragen.

Bei einem allfälligen Ersatz ist die Lage, das Gebäudeprofil und die Stockwerkzahl einzuhalten.

Geringfügige Abweichungen können durch den Gemeinderat in Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen gestattet werden.

8. Abzubrechende Gebäude

Spätestens nach vollständiger Realisierung der im Quartierplan vorgesehenen Neubauten und baulichen Ergänzungen, sind die im Situationsplan braun markierten Gebäude resp. Gebäudeteile abzubauen.

9. Kleinbauten

Einzelne Kleinbauten von je max. 12 m² Grundfläche (z.B. Velo-unterstände oder Kleintierställe etc.) können bis zu einer Gesamtfläche von max. 50 m² durch den Gemeinderat bewilligt werden, sofern sie das Gesamtkonzept der Quartierplanung nicht beeinträchtigen.

10. Gestaltung der Freiflächen

Die im Plan festgehaltenen Bäume und Baumgruppen sind geschützt. Sofern ihr Gesundheitszustand es erfordert (Haftpflcht) kann der Gemeinderat das Fällen bewilligen. Als Ersatz für gefällte und umgestürzte Bäume kann der Gemeinderat in Absprache mit der Grundeigentümerschaft verlangen:

- das Setzen von jungen Bäumen
- eine Naturverjüngung
- oder eine Unterschutzstellung vorhandener, bisher nicht geschützter Bäume oder Baumgruppen.

An den Kosten für Pflege und Ersatzmassnahmen beteiligt sich die Gemeinde zur Hälfte, sofern sie in Zusammenhang mit Haftpflichtfragen stehen.

Im Sinne des ökologischen Ausgleichs sind bei Neupflanzungen einheimische, standortgerechte Pflanzen vorzuziehen.

Für die zu fällenden wertvollen Bäume, welche im Quartierplan entsprechend markiert sind, ist im Rahmen der jeweiligen Bauprojekte Ersatz vorzunehmen.

Plätze und Wege sind, soweit die Behindertengängigkeit nicht eingeschränkt wird, unversiegelt auszuführen.

Mit jeder Bauetappe ist ein verbindlicher Umgebungsplan als Bestandteil des Baugesuchs einzureichen.

11. Erschliessung

Die Erschliessung des Areals erfolgt von der Oberen Gasse und vom Wanggartenweg her.

Das bestehende Fusswegnetz auf dem Areal wird entsprechend dem baulichen Fortschritt zweckdienlich ergänzt.

Für den Warenumsatz der Sonnenhofküche ist im Altbau am Mühlebodenweg ein Lift (z.B. Palettenlift) vorgesehen, der direkt ab Strasse bedient werden kann.

12. Parkierung

Die bestehenden Parkplätze auf Parz. Nr. 79 am Wanggartenweg dienen dem Heim- und Schulbetrieb.

Zusätzliche, dem ausgewiesenen Bedarf entsprechende, Parkplätze werden - ~~nach Möglichkeit gemeinsam mit der Gemeinde (Bahnhofüberbauung) - bis spätestens 5 Jahre nach Realisierung der Schulhauserweiterung (Bereich A) erstellt. Sie sollen in Doppelnutzung mit der Gemeinde bewirtschaftet werden. Bis zu deren Realisierung ist eine Ersatzabgabe gemäss Quartierplan-Reglement „Ortskern“ § 27 zu leisten.~~ ^{mit der}

siehe Erwägungen RRB

siehe Erwägungen RRB

~~Nach ungenutztem Ablauf dieser 5 Jahre ist, im Einvernehmen mit der Gemeinde, entweder der Einkauf in eine öffentliche Einstellhalle erforderlich, oder es ist eine Einstellhalle auf dem Areal des Sonnenhofs (ev. mit Zufahrt über Areal der Gemeinde) zu realisieren.~~

siehe Erwägungen RRB

13. Kompostierungsanlage

Die bestehende Kompostierungsanlage für organische Abfälle des Betriebs wird weitergeführt. Ihr Standort ist im Situationsplan festgehalten.

14. Wärmeerzeugung

Spätestens mit dem Baugesuch für den Schulhausneubau muss dem Gemeinderat ein Wärmekonzept zur Genehmigung vorgelegt werden.

In diesem Konzept muss der Wärmebezug vom geplanten Wärmeverbund Domplatz geprüft werden.

Der Gemeinderat kann einen Anschluss an den Wärmeverbund verlangen:

- wenn die Wärme vom Verbund termingerecht geliefert werden kann
- wenn die bestehende Heizzentrale „Sonnenhof“ ersetzt oder erweitert werden muss
- wenn die Wärmegestehungskosten unter Einbezug der kalkulatorischen Energiepreiszuschläge (KEPZ) günstiger als für eine konventionelle Wärmeerzeugung sind.

15. Etappen

Die einzelnen Bauvorhaben können unabhängig voneinander in Etappen realisiert werden.

16. Realisierung

Im Bereich B ist für das neue Betriebsgebäude vor dem ersten Baugesuch ein Näherbaurecht gegenüber Parz. Nr. 80 durch die Gemeinde einzuräumen. Die Gemeinde ihrerseits hat als Gegenleistung Anspruch auf ein entsprechendes Näher- oder Grenzbaurecht. In den Quartierplan-Vertrag wird in diesem Sinne eine Absichtserklärung aufgenommen.

17. Schlussbestimmungen

Der Vollzug der Quartierplanvorschriften, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates.

Der Gemeinderat kann nach Anhören der Baukommission und der Ortskernkommission Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften gestatten. Der Gemeinderat entscheidet endgültig.

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.

Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden Zonenvorschriften sowie die Quartierplanvorschriften „QP-Ortskern“ im Perimeterbereich B gelten als aufgehoben.

Der Gemeinderat wird ermächtigt, den erforderlichen Quartierplan-Vertrag, enthaltend alle gegenseitigen Rechte und Pflichten, mit der Grundeigentümerin abzuschliessen.

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

18. Beschlüsse

Beschluss des Gemeinderates vom .. 12.9.2000

Beschluss der Gemeindekommission . 12.4.2001

Beschluss der Gemeindeversammlung . 25.4.2001

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 20 vom . 17.5.01

Planaufgabe vom 17.5. bis . 20.6.2001

Der Gemeindepräsident: .. *Steenen* ..

Die Gemeindeverwalterin: .. *F. A. W.* ..

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt:

Beschluss Nr. 1337 vom .. 20. Aug. 2002 ..

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt

Nr. 34 vom .. 22. Aug. 2002 ..

Der Landschreiber: .. *Peric* ..