

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG
Gemeinden Dornach (SO) und Arlesheim (BL)

QUARTIER- UND GESTALTUNGSPLAN BAHNHOFGEBIET

Plan Nr. 1 Erschliessung und Freiräume

GENEHMIGUNGSEXEMPLAR MAI 2006

Beschlussfassung und Genehmigung des Kanton Solothurn

Öffentliche Auflage vom 01. Dezember 2005 bis 06. Januar 2006
Vom Gemeinderat beschlossen am: 31. Oktober 2005 / 24. April 2006
Der Gemeindepräsident: Die Gemeindegeschäftsbearbeiter:

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 1 vom 1. Dezember 2005
Der Staatssekretär:

Beschlussfassung und Genehmigung des Kanton Basel-Landschaft

Beschluss des Gemeinderates: 06. September 2005
Beschluss der Gemeindeversammlung: 17. November 2005
Referendumstermin: 17. November bis 18. Dezember 2005
Urnabstimmung:
Publikation der Planauflage
im Amtsblatt Nr. 48 vom 1. Dezember 2005
Planauflage: 01. Dezember 2005 bis 06. Januar 2006

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt mit Beschluss Nr. 339 vom 1. März 2007
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 11 vom 15. März 2007

Einverständniserklärung

Die unterzeichnenden Parteien erklären sich mit dem Quartier- und Gestaltungsplan Bahnhofgebiet (Plan Nr. 1) einverstanden.

Unterzeichnet am: 28.08.06
Ort, Datum
Balzise Bank SoBa, Solothurn

Unterzeichnet am: 11.08.06
Ort, Datum
Bächle & Co., Basel

Unterzeichnet am: 16.02.2006
Ort, Datum
Wetterwald AG Immobilien, Dornach

Unterzeichnet am: 27.01.06
Ort, Datum
Die Schweizerische Post, Bern

Unterzeichnet am: 09.02.2006
Ort, Datum
SBB Immobilien, Olten

Unterzeichnet am: 14.02.2006
Ort, Datum
Einwohnergemeinde Arlesheim, Arlesheim

Unterzeichnet am: 02.06.2006
Ort, Datum
BLT Basel-Land Transport AG, Oberwil

Unterzeichnet am: 07.11.2006
Ort, Datum
Einwohnergemeinde Dornach, Dornach

Unterzeichnet am: 28.11.2006
Ort, Datum
Kanton Basel-Landschaft, Liestal

Unterzeichnet am: 24.11.06
Ort, Datum
Kanton Solothurn, Solothurn

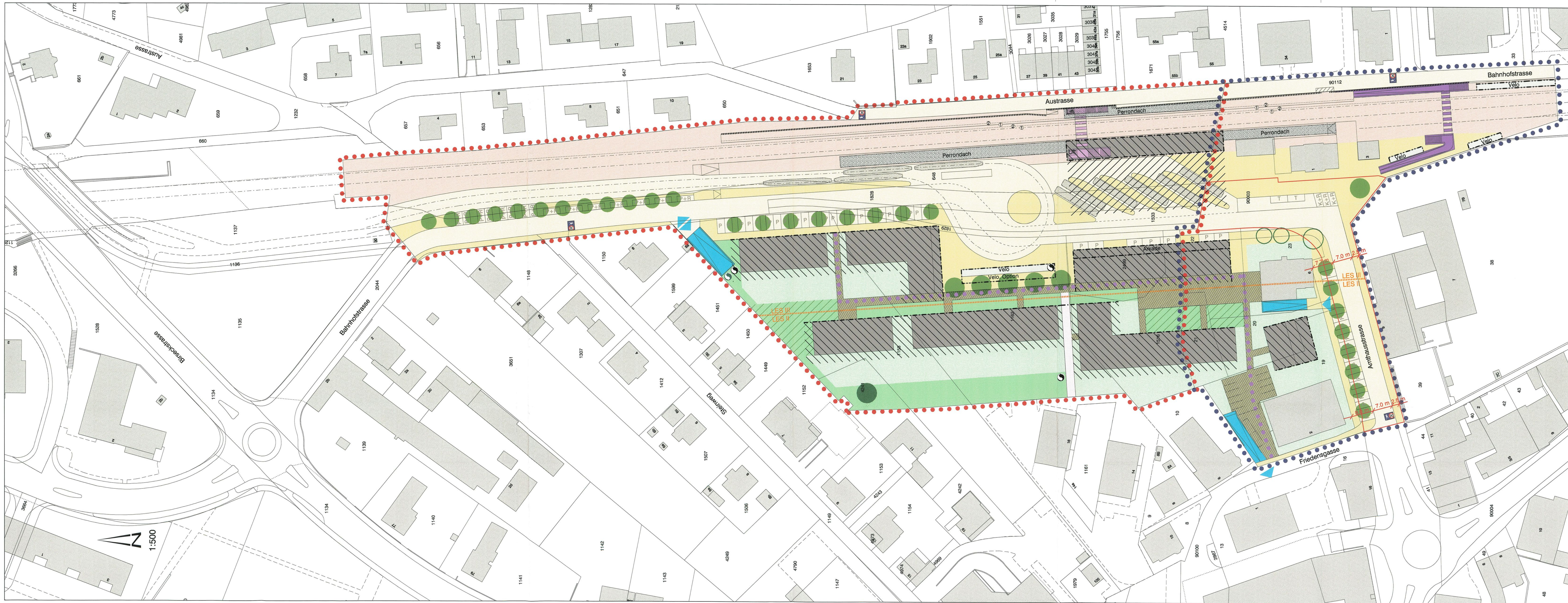
Unterzeichnet am: 24.06.2006
Ort, Datum
Häseli Sen

rechtsverbindlicher Inhalt

- Perimeter der Quartierplanung (Kanton BL)
- Perimeter der Gestaltungsplanung (Kanton SO)
- Verkehrszone (Fahrbahn)
- Verkehrszone (Trottoir / Platz)
- öffentliche Parkplätze
- Taxistandplätze
- Kiss and Ride Parkplätze
- Park and Ride Parkplätze
- Bahnareal
- private Freiflächen
- gemeinschaftliche Freiflächen
- Spielplatz
- öffentliches Gehrecht
- Fussweg
- Ein- und Ausfahrt Einstellhalle
- bestehende Bäume
- neue Bäume
- geschützte Bäume
- Kehrichtcontainer / Kompostieranlage
- Abgrenzung LES II / LES III
- Lärm- und Sichtschutzmassnahmen
- Beginn Begegnungszone

orientierender Inhalt

- neue Personenunterführung (Genehmigung durch BAV)
- bestehende Personenunterführung
- gedeckte Veloabstellplätze
- Gleisachse BLT / SBB
- neue Gleisachse und Perronkante unter Vorbehalt der Zustimmung der SBB
- bestehende Gleisachse und Perronkante
- geplante Gebäude
- Baubereiche
- Gestaltungsbaulinie / Baulinie
- Baulinie für gedeckte Veloabstellplätze
- Perrondach
- Option: Überdachung Busbahnhof
- bestehende Gebäude
- private Fusswege
- Ein- / Ausfahrt Einstellhalle
- Kantonstrasse Kanton Solothurn: Verfahren richtet sich nach § 69 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978



Gemeinden Dornach (SO) und Arlesheim (BL)

QUARTIER- UND GESTALTUNGSPLAN BAHNHOFGEBIET

Plan Nr. 2a Nutzung und Bebauung
(Erdgeschoss und Obergeschosse)

GENEHMIGUNGSEXEMPLAR MAI 2006

Beschlussfassung und Genehmigung des Kanton Solothurn

Öffentliche Auflage vom 01. Dezember 2005 bis 08. Januar 2006
Vom Gemeinderat beschlossen am: 31. Oktober 2005 / 24. April 2006
Der Gemeindepräsident: Die Gemeindegemeinschaft:

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. ... vom ...
Der Staatschreiber:

Beschlussfassung und Genehmigung des Kanton Basel-Landschaft

Beschluss des Gemeinderates: 06. September 2005 Namens des Gemeinderates
Beschluss der Gemeindeversammlung: 17. November 2005 Der Präsident:
Referendumfrist: 17. November bis 18. Dezember 2005
Urnabestimmung:
Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. ... vom 1. Dezember 2005
Planaufgabe: 01. Dezember 2005 bis 06. Januar 2006

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt mit Beschluss Nr. 339 vom 13. März 2007
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 11 vom 26. März 2007

Einverständniserklärung

Die unterzeichnenden Parteien erklären sich mit dem Quartier- und
Gestaltungsplan Bahnhofgebiet (Plan Nr. 2a) einverstanden.

Unterzeichnet am: 28.08.06
Ort Datum
Balise Bank SoBa, Solothurn

Unterzeichnet am: 14.02.2006
Ort Datum
Bächi & Co., Basel

Unterzeichnet am: 14.02.2006
Ort Datum
Wetterwald AG Immobilien, Dornach

Unterzeichnet am: 14.02.2006
Ort Datum
Die Schweizerische Post, Bern

Unterzeichnet am: 14.02.2006
Ort Datum
SBB Immobilien, Olten

Unterzeichnet am: 14.02.2006
Ort Datum
Einwohnergemeinde Arlesheim, Arlesheim

Unterzeichnet am: 14.02.2006
Ort Datum
BLT Baseline Transport AG, Oberwil

Unterzeichnet am: 14.02.2006
Ort Datum
Einwohnergemeinde Dornach, Dornach

Unterzeichnet am: 24.11.06
Ort Datum
Kanton Basel-Landschaft, Liestal

Unterzeichnet am: 24.11.06
Ort Datum
Kanton Solothurn, Solothurn

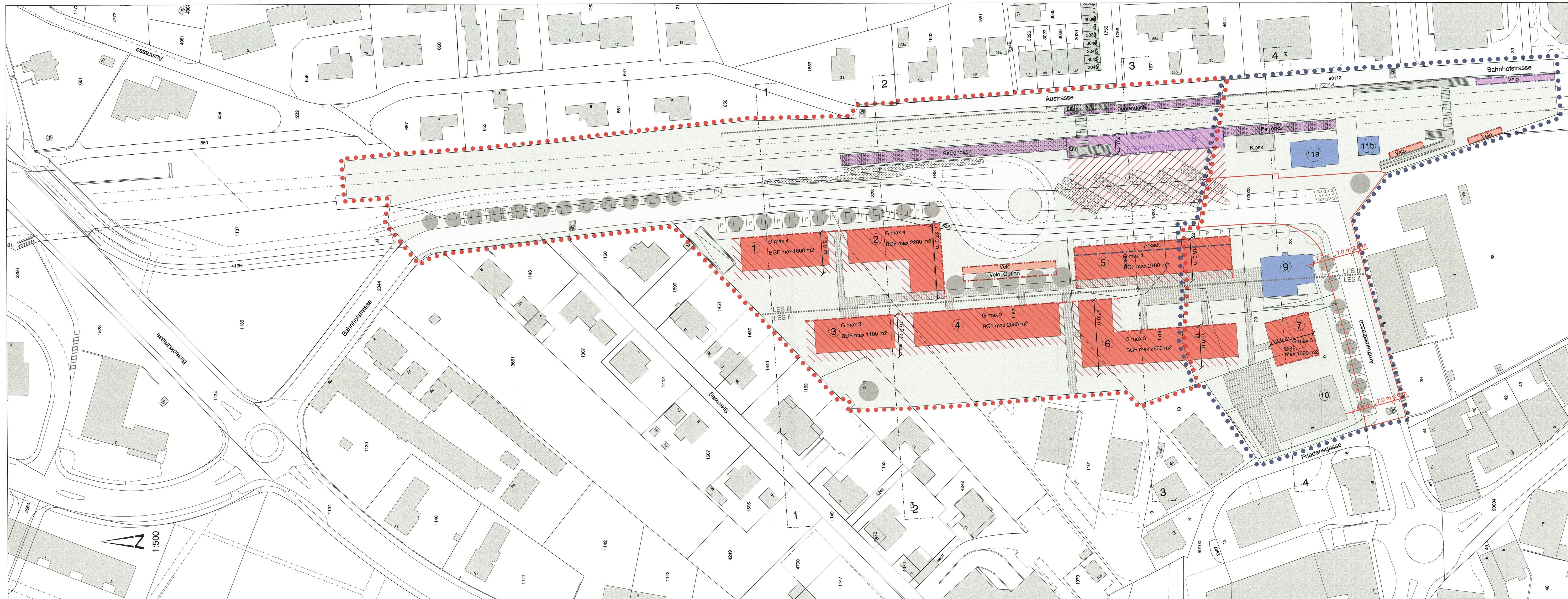
Unterzeichnet am: 24.11.06
Ort Datum
Häseli Sen

rechtsverbindlicher Inhalt

- Perimeter der Quartierplanung (Kanton BL)
- Perimeter der Gestaltungsplanung (Kanton SO)
- Neubauten
- geschützte Bauten
- Gestaltungsbaulinie
- Arkadenbaulinie
- Baulinie für gedeckte Veloabstellplätze
- Baubereich mit Vermauerung
- Gebäude-Nummer
- Anzahl zulässige Vollgeschosse
- zulässige Bruttogeschossfläche
- Option: Überdachung Busbahnhof
- gedeckte Veloabstellplätze

orientierender Inhalt

- Neubauten (Genehmigung durch BAV)
- Gestaltungsbaulinie (Genehmigung durch BAV)
- Baulinie für gedeckte Veloabstellplätze (Genehmigung durch BAV)
- Baubereich mit Vermauerung (Genehmigung durch BAV)
- Gebäude-Nummer (Genehmigung durch BAV)
- Anzahl zulässige Vollgeschosse (Genehmigung durch BAV)
- zulässige Bruttogeschossfläche (Genehmigung durch BAV)
- gedeckte Veloabstellplätze (Genehmigung durch BAV)
- Perrondächer (Genehmigung durch BAV)
- Unterführungen
- bestehende Gebäude
- Abgrenzung LES II / LES III
- Bäume
- Gleisachse BLT / SBB
- private Fusswege
- Zufahrt Einstellhalle
- öffentliche Parkplätze
- Taxistandplätze
- Kiss and Ride Parkplätze
- Park and Ride Parkplätze
- Beginn Begegnungszone
- Schnitte 1 - 4
- Kantonstrasse Kanton Solothurn: Verfahren richtet sich nach § 69 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978
- Lärm- und Sichtschutzmassnahmen



QUARTIER- UND GESTALTUNGSPLAN BAHNHOFGEBIET
URSPRÜNGLICHER PLAN DARF NICHT NACHGEFÜHRT WERDEN

Plan Nr. 2b Nutzung und Bebauung (Untergeschoss)

GENEHMIGUNGSEXEMPLAR MAI 2006

Beschlussfassung und Genehmigung des Kanton Solothurn

Öffentliche Auflage vom 21. Dezember 2005 bis 28. Januar 2006
Vom Gemeinderat beschlossen am: 31. Oktober 2005 (24. April 2006)
Der Gemeindepräsident: Die Gemeindegemeinschaft:

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. vom
Der Staatssekretär:

Beschlussfassung und Genehmigung des Kanton Basel-Landschaft

Beschluss des Gemeinderates: 26. September 2005
Beschluss der Gemeinderatsversammlung: 17. November 2005
Referendumstermin: 17. November bis 18. Dezember 2005
Urnabestimmung:
Publikation der Planauflage
im Amtsblatt Nr. 48 vom 3. Dezember 2005
Planauflage: 01. Dezember 2005 bis 01. Januar 2006

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt mit Beschluss Nr. 339 vom 13. März 2007
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 47 vom 15. März 2007

Einverständniserklärung

Die unterzeichnenden Parteien erklären sich mit dem Quartier- und Gestaltungsplan Bahnhofgebiet (Plan Nr. 2b) einverstanden.

Unterzeichnet: 28.08.06
Balise Bank SoBa, Solothurn

Unterzeichnet: 11.08.06
Bächi & Co., Basel

Unterzeichnet: 12.02.2006
Wetterwald AG Immobilien, Dornach

Unterzeichnet: 09.09.2006
SBB Immobilien, Olten

Unterzeichnet: 18.11.2006
Einwohnergemeinde Ariesheim, Ariesheim

Unterzeichnet: 02.06.2006
BLT Baseland Transport AG, Oberwil

Unterzeichnet: 28.11.2006
Kanton Basel-Landschaft, Liestal

Unterzeichnet: 24.11.06
Kanton Solothurn, Solothurn

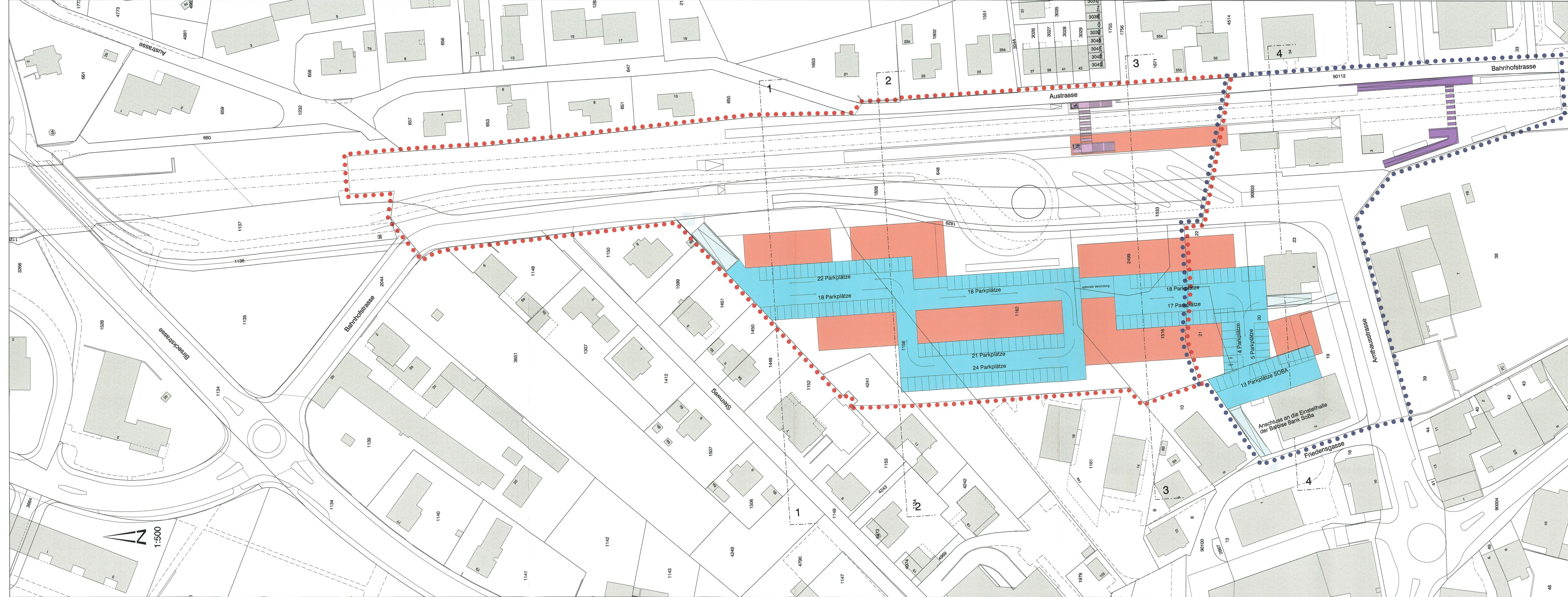
Unterzeichnet: 24.11.06
Eigentümer Nr. 7 A
ab 01.06.2006
Husni Sen

rechtsverbindlicher Inhalt

- Perimeter der Quartierplanung (Kanton BL)
- Perimeter der Gestaltungsplanung (Kanton SO)
- Einfahrt / Ausfahrt Einstellhalle

orientierender Inhalt

- Einstellhalle
- Parkplätze unterirdisch: 160 Parkplätze
- Keller
- bestehende Gebäude
- bestehende Unterführung
- neue Unterführung (Genehmigung durch BAV)



Gemeinden Dornach (SO) und Arlesheim (BL)

QUARTIER- UND GESTALTUNGSPLAN BAHNHOFGEBIET

Plan Nr. 3 Bauprofile

GENEHMIGUNGSEXEMPLAR MAI 2006

Beschlussfassung und Genehmigung des Kanton Solothurn

Öffentliche Auflage vom 01. Dezember 2005 bis 06. Januar 2006
Vom Gemeinderat beschlossen am: 31. Oktober 2005 / 24. April 2006
Der Gemeindepräsident: Die Gemeindegeschäftsführerin:

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss NR. _____ vom _____
Der Staatssekretär:

Beschlussfassung und Genehmigung des Kanton Basel-Landschaft

Beschluss des Gemeinderates: 06. September 2005 Namens des Gemeinderates
Beschluss der Gemeindeversammlung: 17. November 2005 Der Präsident Die Gemeindeverwalterin:
Referendumsfrist: 17. November bis 18. Dezember 2005
Urnenabstimmung:
Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 48 vom 1. Dezember 2005
Planaufgabe 01. Dezember 2005 bis 06. Januar 2006

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt mit Beschluss Nr. 339 vom 13. März 2007
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 11 vom 15. März 2007

Einverständniserklärung

Die unterzeichnenden Parteien erklären sich mit dem Quartier- und
Gestaltungsplan Bahnhofgebiet (Plan Nr. 3) einverstanden.

Solothurn, 28.08.06
Ort, Datum
Baloise Bank SoBa, Solothurn

Unterschrift

Rheinboden 11.8.06
Ort, Datum
Bächle & Co., Basel

Unterschrift

Dornach, 14.08.2006
Ort, Datum
Wetterwald AG Immobiliengesellschaft, Dornach

Unterschrift

Die Schweizerische Post
Immobilien
Viktoriastrasse 12
3030 Bern
Ort, Datum
Die Schweizerische Post, Bern

Unterschrift

Ort, Datum
Landschaftsbahnen SBB
Immobilien
Hammelallee 2
Postfach 984
4603 Olten
Ort, Datum
SBB Immobilienrechte, Olten

Unterschrift

Arlesheim, 18.11.2006
Ort, Datum
Einwohnergemeinde Arlesheim, Arlesheim

Unterschrift

Oberwil, 02.06.2006
Ort, Datum
BLT Baselland Transport AG, Oberwil

Unterschrift

Dornach, 17.11.2006
Ort, Datum
BLT Baselland Transport AG, Dornach

Unterschrift

Liestal, 28.11.2006
Ort, Datum
Kanton Basel-Landschaft, Liestal

AMT FÜR LIEGENSCHAFTSVERKEHR
Der Dienststellenleiter
Unterschrift

24.11.06
Ort, Datum
Kanton Solothurn, Solothurn

Unterschrift

Sigentünnen Nr. 71
ab 01.06.2006
Hänsli Sen

Unterschrift

rechtsverbindlicher Inhalt

298.5 m.ü.M.
Richtkote (+ / - 1.5 m)

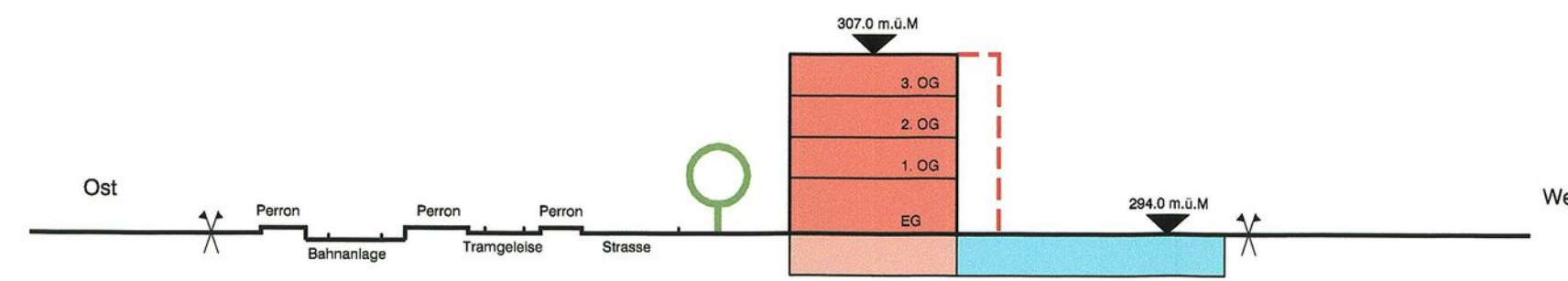
orientierender Inhalt

298.5 m.ü.M.
Richtkote (+ / - 1.5 m) (Genehmigung durch BAV)

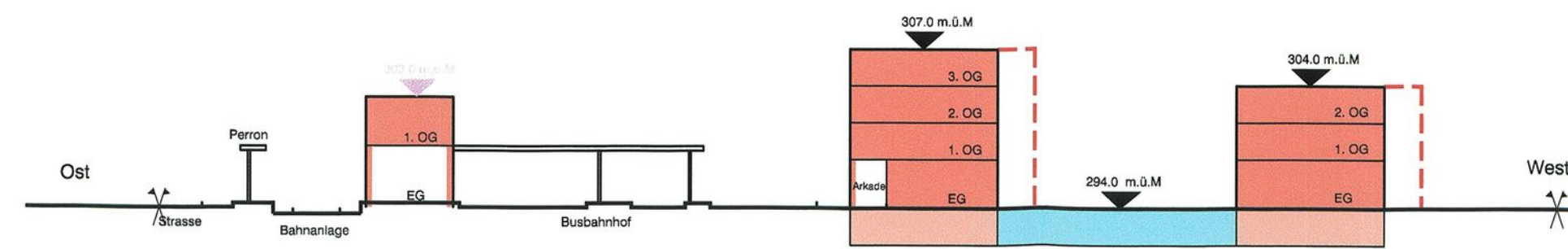
- geplante Gebäude
- bestehende Gebäude
- geschützte Gebäude
- Keller
- Einstellhalle
- Perrondächer
- Bäume

Massstab 1 : 500

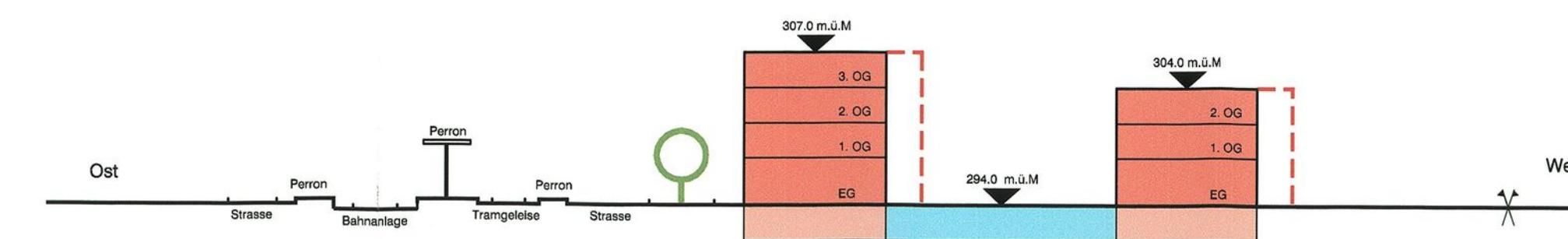
Bauprofil 1



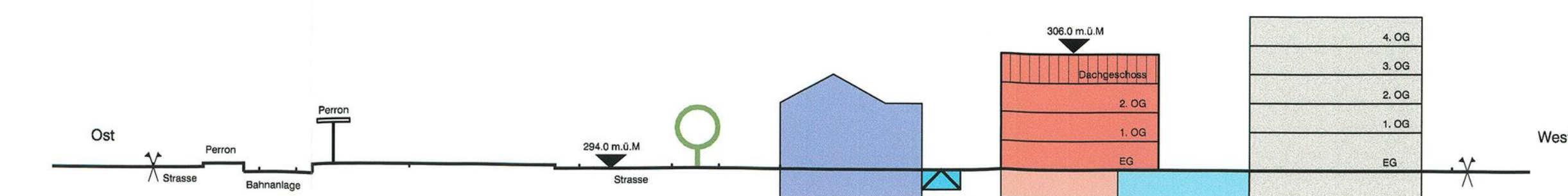
Bauprofil 3



Bauprofil 2



Bauprofil 4



Plan Nr. 4 - Kantons- / Gemeindegrenzregulierung
- Landumlegung (zur Orientierung)

GENEHMIGUNGSEXEMPLAR Mai 2006

Beschlussfassung und Genehmigung des Kanton Solothurn

Öffentliche Auflage vom _____ bis _____
Vom Gemeinderat beschlossen am: _____
Der Gemeindepräsident: _____ Der Gemeindegeschreiber: _____

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss NR. _____ vom _____
Der Staatschreiber: _____

Beschlussfassung und Genehmigung des Kanton Basel-Landschaft

Beschluss des Gemeinderates: _____ Namens des Gemeinderates
Beschluss der Gemeindeversammlung: _____ Der Präsident: _____ Die Gemeindeverwalterin: _____
Referendumsfrist: _____
Urnenabstimmung: _____
Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. _____ vom _____
Planaufgabe _____

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft Der Landschreiber:
genehmigt
mit Beschluss Nr. 338 vom 13. März 2007
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 11 vom 15. März 2007

Plan Nr. 20.1.0123-25, rev. 30.05.2006

Einverständniserklärung

Die unterzeichnenden Parteien erklären sich mit dem Quartier- und
Gestaltungsplan Bahnhofgebiet (Plan Nr. 4) einverstanden.
(Hinweis: Unterschriften ab Originalplan gescannt)

Wetterwald, 28.08.06
Ort, Datum
Baloise Bank SoBa, Solothurn
Unterschrift: [Signature]

Hüsnü Sen, 11.8.06
Ort, Datum
Bächle & Co., Basel
Unterschrift: [Signature]

Dornach, 12.02.2006
Ort, Datum
Wetterwald AG Immobiliengesellschaft, Dornach
Unterschrift: [Signature]

Die Schweizerische Post
Immobilien
Viktoriastrasse 72
3030 Bern
Ort, Datum
Die Schweizerische Post, Bern
Unterschrift: [Signature]

Ort, Datum
SBB Immobilienrechte, Olten
Unterschrift: [Signature]

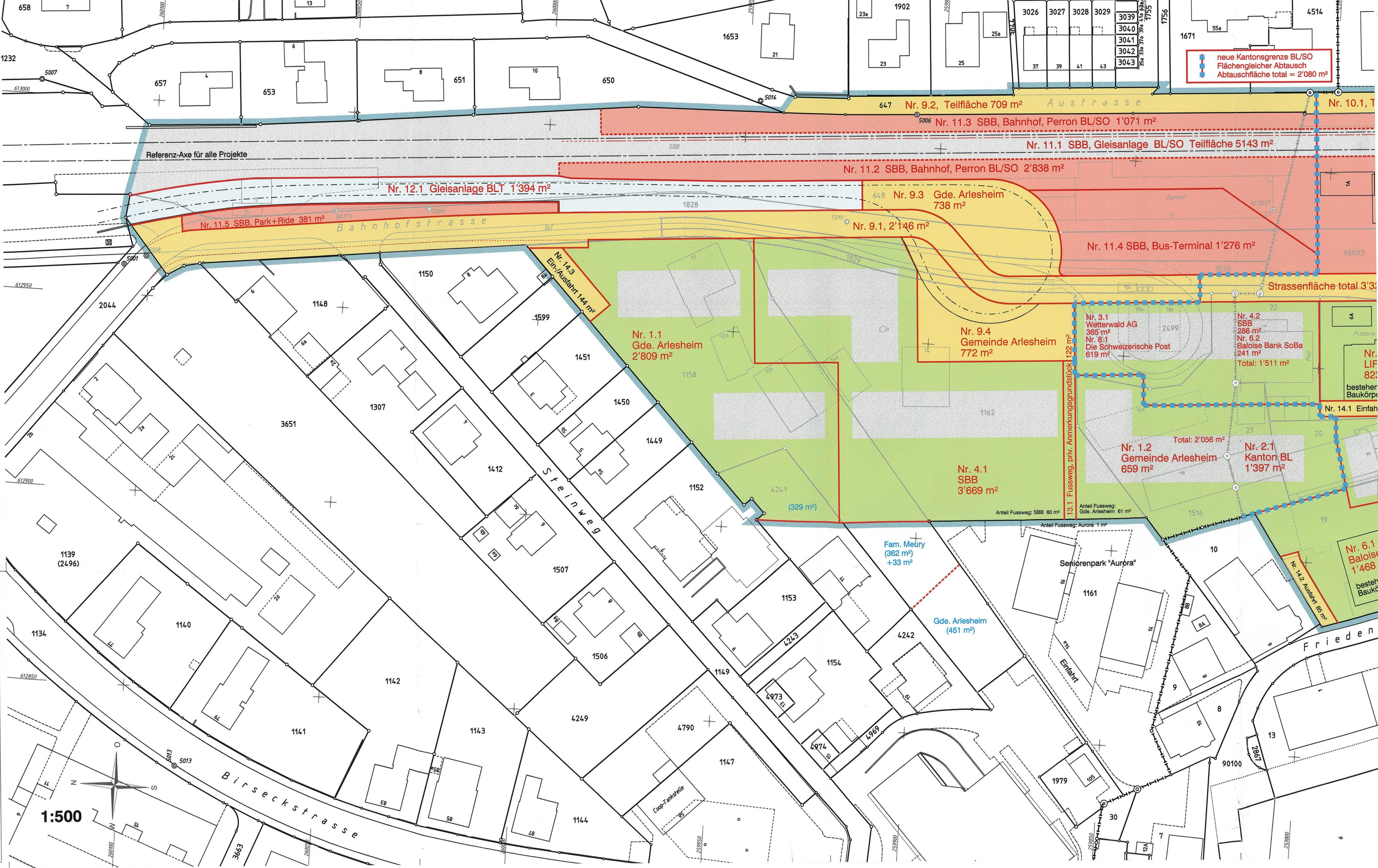
Ort, Datum
BLT Baselland Transport AG, Oberwil
Unterschrift: [Signature]

Dornach, 11.11.2006
Ort, Datum
Einwohnergemeinde Dornach, Dornach
Unterschrift: [Signature]

Liestal, 29.11.2006
Ort, Datum
Kanton Basel-Landschaft, Liestal
Unterschrift: [Signature]

24.11.06
Ort, Datum
Kanton Solothurn, Solothurn
Unterschrift: [Signature]

Eigentümer Nr. 7.1.
ab 01.06.2006
Hüsnü Sen
Unterschrift: [Signature]



06/ QR/ 17/0



Gemeinde Arlesheim

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

URSPRÜNGLICHES REGLEMENT
DARF NICHT NACHGEFÜHRT WERDEN

QUARTIERPLANUNG BAHNHOFGEBIET DORNACH-ARLESHEIM

Quartierplan-Reglement
GENEHMIGUNGSEXEMPLAR MAI 2006

Quartierplanung Bahnhofgebiet Dornach - Arlesheim

Quartierplan-Reglement Arlesheim

INHALT

§ 1	ERLASS	3
§ 2	ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG	3
§ 3	GELTUNGSBEREICH UND INHALT	4
§ 4	LAGE, GRÖSSE UND KUBISCHE GLIEDERUNG DER BAUTEN	4
§ 5	ART UND MASS DER NUTZUNG	5
§ 6	GESTALTUNG UND BENÜTZUNG DER FREIFLÄCHEN	6
§ 7	ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	7
§ 8	VER- UND ENTSORGUNG	8
§ 9	ENERGIE	9
§ 10	LÄRMSCHUTZ	9
§ 11	REALISIERUNG / QP-VERTRAG	10
§ 12	AUSNAHMEN	11
§ 13	BAHNBETRIEBLICHE BAUTEN	11
§ 14	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	11

§ 1 ERLASS

¹ Die Einwohnergemeinde Arlesheim erlässt – gestützt auf § 4 und § 37 ff des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – im Gebiet "Bahnhofgebiet" Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus dem Quartierplanreglement und den nachfolgend aufgeführten Teilplänen:

- Plan Nr. 1 Erschliessung und Freiräume 1: 500
- Plan Nr. 2a Nutzung und Bebauung (Erdgeschoss u. Obergeschosse) 1: 500
- Plan Nr. 2b Nutzung und Bebauung (Untergeschosse) 1: 500
- Plan Nr. 3 Bauprofile 1: 500
- Plan Nr. 4 Kantons- Gemeindegrenzregulierung und Landumlegung 1: 500

² Die Pläne Nr. 1 „Erschliessung und Freiräume“, Nr. 2a „Nutzung und Bebauung“ (Erdgeschoss u. Obergeschosse), Nr. 2b „Nutzung und Bebauung“ (Untergeschosse), Nr. 3 „Bauprofile“ sowie Plan Nr. 4 Teil „Kantons- / Gemeindegrenzregulierung“ sind grundeigentumsverbindlich. Der Plan Nr. 4 Teil „Landumlegung“ ist zur Orientierung dargestellt. Dieser wird erst im Rahmen des Umlegungsverfahrens grundeigentumsverbindlich. Das Modell 1:500 dient als Beurteilungsgrundlage für die kubische Gestaltung bzw. das Baugesuchsverfahren und unterliegt nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

§ 2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

¹ Der Quartierplan Bahnhofgebiet bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten. Mit dieser Quartierplanung werden im wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Aufwertung des öffentlichen Raumes mit Verbesserung der Umsteigebeziehungen der öffentlichen und privaten Verkehrsmittel
- Realisierung einer qualitativ guten Wohn- und Geschäftsüberbauung unter Beachtung der speziellen Lage und Aussenräume
- Rücksichtnahme auf das gewachsene Ensemble des Klosters und Bahnhofgebietes
- Berücksichtigung der Umwelt sowie der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft (Wahrung von Abständen, Lärmschutz etc.)
- Siedlungsverdichtung
- Realisierung in Etappen

Diese Ziele sind nur mittels Quartierplanung erreichbar.

§ 3 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

¹ Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter. Die Vorschriften regeln insbesondere:

- die Lage, die Grösse und die kubische Gliederung der Bauten
- die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
- Gestaltung der Bauten
- die Gestaltung und die Benützung der Freiflächen
- die Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraumes
- die Erschliessung und Parkierung (für PWs/Velos/Taxis/Busse/Kiss & Ride/Park & Ride)

§ 4 LAGE, GRÖSSE UND KUBISCHE GLIEDERUNG DER BAUTEN

¹ Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die in den Teilplänen 1 - 3 enthalten sind. Zusätzlich sind pro Hauptbaute bis max. 12m² eingeschossige Kleinbauten wie Containerabstellplätze, Unterstände, Trafohäuschen usw. für den Eigenbedarf der Quartierüberbauung zugelassen. Diese haben sich in die Quartiergestaltung architektonisch und zweckmässig einzufügen.

Bewilligungsbehörde für die oben genannten Kleinbauten bis zu 12 m² Grundfläche und einer Höhe von maximal 2.5 m ist der Gemeinderat.

² Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl, Gebäudeprofil) gehen aus den Plänen Nr. 1 - 3 hervor. Abweichungen von Form, Mass und kubischer Anordnung sind mit Ausnahme der Geschosszahl innerhalb der Baubereiche möglich. Diese bedürfen der Zustimmung des Gemeinderats und sind vorgängig von der Baukommission zu begutachten.

³ Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten und Bauteile sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als bauliche Einheit erscheinen lässt. Eine Differenzierung in der Farbgebung für die Baukörper ist gestattet. Die Gestaltung der Bauten bedarf der Zustimmung des Gemeinderats, welcher diese vorgängig von der Baukommission begutachten lässt.

⁴ Die vorgenannten Kriterien gelten sowohl für Neubauten als auch für Ersatzbauten.

⁵ Bei der Materialwahl ist der ökologische Aspekt zu berücksichtigen. Vorzuziehen sind langlebige Materialien aus nachhaltiger Produktion, die in der Herstellung nicht energieintensiv sind, bei deren Anwendung und Benützung keine Schadstoffe abgegeben werden und die in den Stoffwechselkreislauf rückführbar sind.

⁶ Für die Gebäude in den Baubereichen 1 bis 6 sind Flachdächer vorgeschrieben. Für das Gebäude im Baubereich 7 ist ein Steildach mit First parallel zur Amtshausstrasse vorgesehen.

⁷ Für die Gebäudehöhen sowie die Koten (+/- 1.5 m) der Erdgeschosse ist der Teilplan 3 massgebend.

⁸ Mit Ausnahme der Perron- und Busbahnhofüberdachungen sind Flachdächer zu begrünen (z.B. Extensivbegrünung), soweit sie nicht begehbar sind.

¹⁰ Die Realisierung der im Plan Nr. 2a enthaltenen Überdachung des Busbahnhofs kann zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

¹¹ Gemäss Plan Nr. 2a ist zwischen Arkadenbaulinie und Baulinie im Erdgeschoss des Gebäudes Nr. 5 eine Arkade zu realisieren.

§ 5 ART UND MASS DER NUTZUNG

¹ Das Quartierplanareal ist der Wohn- und Geschäftsnutzung vorbehalten. Neben den Wohnungen sind wenig störende Betriebe wie Läden, Hotels, Restaurants, Cafés, Büros, Arztpraxen, Ateliers usw. sowie kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen erlaubt. Es gelten folgende Nutzungen:

Gebäude gemäss Teilplan 2a	Kanton BL	Kanton SO	Maximale BGF in m ²
1	1'600		1'600
2	2'200		2'200
3	1'100		1'100
4	2'000		2'000
5		2'700	2'700
6	2'600		2'600
7		1'000	1'000
8 (nur 1. OG)	470		470
Total	10'200	3'700	13'900

BGF: Bruttogeschossfläche

² Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper sind die im Teilplan Nr. 2a enthaltenen Bruttogeschossflächen verbindlich. Beim Gebäude Nr. 8 wird das Erdgeschoss nicht zur Bruttogeschossfläche gezählt. Bahnorientierte Nutzungen sind dort jedoch erlaubt.

Die Definition der Bruttogeschossflächen richtet sich nach § 49 Abs. 2 und 3 RBV (Berechnung der AZ nach ORL). Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zählen:

- wohnungszugehörige Keller-, Estriche- und Trockenräume sowie Waschküchen
- Heiz- und Tankräume
- Maschinenräume für Lifte, Ventilations- und Klimaanlage

- Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.
- Korridore, Treppen Laubengänge und Lifte, soweit sie nicht anrechenbare Räume erschliessen
- Offene Erdgeschossshallen und überdeckte offene Dachterrassen
- Offene ein- oder vorspringende Balkone
- Laubengänge > 1.2 m

³ Verschiebungen der Nutzflächen sind innerhalb der definierten Baubereiche (bzw. von einem Gebäude in ein anderes) möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

§ 6 GESTALTUNG UND BENÜTZUNG DER FREIFLÄCHEN

¹ Lage und Umfang der öffentlichen und privaten Freiflächen gehen aus dem Plan Nr. 1 hervor. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Gestaltung und Bepflanzung dieser Flächen ist in den Baugesuchverfahren in einem Umgebungsplan darzustellen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligungen ist. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage und Gestaltung von Wegen und Plätzen, Spielplätzen, Velounterständen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung, sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Trafohäuschen, Container, Kompostplätze, gemäss § 4.1). Die Gestaltung der öffentlichen Plätze und Strassenräume sind unter den Grundeigentümern und den Gemeinden abzustimmen.

² Der Gestaltung der Begegnungszone ist besondere Beachtung zu schenken. Die Fahr-, Park- und Fussgängerbereiche sollen möglichst wenig differenziert werden, damit der Bahnhofplatz als Platzfläche in Erscheinung tritt.

³ Die Bepflanzungen, insbesondere die Baumreihen und die Umgebungsgestaltung sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs mit einheimischen Arten vorzusehen.

⁴ Wo es technisch möglich und sinnvoll ist, sollen private und öffentliche Freiflächen gemäss Plan Nr. 1 nicht versiegelt werden (vgl. § 8.2).

⁴ Ein Areal von mindestens 20 % der Wohnfläche soll als gemeinschaftliche Freifläche ausgeschieden werden und der Bewohnerschaft der Quartierplanüberbauung, insbesondere den Kindern, als Spiel- und Aufenthaltsfläche dienen.

⁵ Die Benützung der Gemeinschaftsbereiche und Anlagen steht allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Quartierüberbauung offen. Ausgenommen hiervon sind die privaten zu den Wohnungen gehörenden Aussenbereiche. Der Zweck und die Nutzung sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen müssen dauernd gesichert sein. Die Fusswegverbindungen sind öffentlich zugänglich zu halten.

⁶ Pflege und Unterhalt der gemeinschaftlichen Freiflächen und Anlagen, der öffentlich zugänglichen Wege sowie die Beleuchtung der Wege und Plätze sind Sache der jeweiligen Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. Berechtigten. Vorgängiges

bezieht sich auf die Freiflächen, welche der Überbauung zugeordnet werden. Für die öffentlichen Verkehrsbereiche (SBB, BLT; Strassen etc.) sind die Pflege und der Unterhalt unter den Verkehrsträgern separat zu regeln.

Die Details des Unterhalts sind sowohl für die Grundeigentümer als auch für die Verkehrsträger in gesondertem Vertrag zu regeln.

⁷ Erhaltenswerte Bäume, neue Einzelbäume und Begrünungszonen sind im Teilplan 1 eingetragen. Diese Bäume dürfen nur gefällt werden, wenn ihr Gesundheitszustand dies erfordert. Darüber hinaus können im Bewilligungsverfahren zusätzliche Baumpflanzungen verlangt werden.

⁸ Mit jeder Bauetappe ist ein verbindlicher Umgebungsplan mit eingetragenen Spielplätzen und Bepflanzungen als Bestandteil des Baugesuches einzureichen. Werden öffentliche Verkehrsflächen tangiert, ist die Gestaltung der Umgebung an diese anzugleichen.

§ 7 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

¹ Für die Zufahrten, Erschliessungsflächen, Zugänge und öffentlichen Freiräume sowie der Parkierung ist der Teilplan Nr. 1 massgebend.

² Alle privaten Zufahrten, Wege und Plätze innerhalb des Quartierplanperimeters sind durch die jeweiligen Grundeigentümer und -eigentümerinnen resp. Werkeigentümer bzw. -gemeinschaften zu erstellen und zu unterhalten.

³ Die gemeinschaftlichen Freiflächen und Verkehrszonen sind im Teilplan 1 festgelegt. Die Finanzierung derselben erfolgt nach Massgabe der entsprechenden Erschliessungsverträge, bzw. Reglemente.

⁴ Privatwege, welche die Funktion als Notzufahrt zu erfüllen haben, sind mindestens 3 m breit zu erstellen.

⁵ Im Bereich der Privatareale und der privaten Verkehrsflächen, die auch öffentliche Funktionen übernehmen, werden Geh- und Fahrrechte zugunsten der Öffentlichkeit unter Übernahme des Unterhalts eingeräumt.

⁶ Oberirdische Parkplätze innerhalb der Begegnungszone sind für Besucher vorgesehen. Ausserhalb der Begegnungszone (d.h. nördlich am Trasse der BLT) sind 15 Parkplätze für Park and Ride bestimmt. Diese werden durch 33 weitere P+R-Parkplätze in den Tiefgaragen ergänzt. Die übrigen Parkplätze der Tiefgarage(n) sind frei zuweisbar.

⁷ Alle öffentlichen Parkplätze müssen bewirtschaftet werden.

⁸ Die Parkplätze vor dem Gebäude 5 werden nur realisiert, wenn die Begegnungszone für den privaten Durchgangsverkehr durchgängig gestaltet wird.

⁹ Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich grundsätzlich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach dem Anhang 11/1 zur RBV.

¹⁰ Bei einer etappierten Realisierung der Quartierplanung ist der entsprechende Anteil der Parkplätze pro Etappe zu realisieren. Die Erstellung zusätzlicher Park and Ride - Plätze ist möglich.

¹¹ Die Anzahl der Autoparkplätze beträgt neu im oberirdischen Bereich min. 58 und im unterirdischen min. 147 (exkl. 16 bestehende Parkplätze in der Einstellhalle SOBA und 12 bestehende oberirdische Parkplätze nördlich SOBA-Gebäude). Die Anzahl der Veloabstellplätze beläuft sich insgesamt auf mindestens 185. (Die vorgenannten Zahlen gelten für alle Parkplätze innerhalb des Planungssperimeters auf Arlesheimer und Dornacher Gebiet).

¹² Die Gesamtzahl der Parkplätze beträgt 205. Es handelt sich dabei um eine Richtgrösse. In den Baugesuchsverfahren ist der Parkplatzbedarf nachzuweisen. In diesen können zusätzliche Parkplätze, insbesondere solche der SBB für Park+Ride, vorgesehen werden.

¹³ Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr sind so zu gestalten, dass sie für Behinderte zugänglich und benutzbar sind. Dies gilt auch bei Erweiterungen und neubauähnlichen Abänderungen bestehender Anlagen. Im übrigen gelten die einschlägigen Normen und Richtlinien in diesem Zusammenhang.

§ 8 VER- UND ENTSORGUNG

¹ Die Entwässerung erfolgt nach dem gültigen generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie dem aktuellen Stand der Technik.

² Wege und Plätze werden, soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien gestaltet. Das verbleibende Meteorwasser soll versickert oder, falls dies nicht möglich ist, in den Vorfluter abgeleitet werden.

³ Die Konzepte und Pläne für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind in Absprache mit der Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) spätestens mit den Baugesuchen einzureichen.

⁴ Die Abfallbeseitigung ist im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zu regeln. Es gelten die einschlägigen kommunalen Bestimmungen.

⁵ Es sind in Absprache mit den Ämtern für Umweltschutz und Energie umweltfreundliche, energiesparende Heizungssysteme zu realisieren.

⁶ Die Container für die Kehrrichtentsorgung sind im Teilplan 1 angegeben. Sie sind unauffällig in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen.

⁷ Die im Teilplan 1 eingetragene Kompostierungsanlage ist nach den Weisungen des Gemeinderates Arlesheim zu erstellen und zu betreiben.

⁸ Anfallender Bodenaushub (Ober- und Unterboden) ist am unmittelbaren Entnahmestort 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.

§ 9 ENERGIE

¹ Bei der Energieversorgung im Quartierplanareal ist die kantonale Publikation „Energie und Ortsplanung“ zu beachten. Insbesondere bei der Wärmeerzeugung sind umweltfreundliche und energiesparende Konzepte vorzusehen, welche dem Gemeinderat und dem Kanton (AUE) vor Einreichung der Baugesuche zur Prüfung und Bewilligung einzureichen sind. Neubauten erreichen den Minergiestandard. Ausnahmen können bewilligt werden.

§ 10 LÄRMSCHUTZ

¹ Im Quartierplanareal kommen die Bestimmungen der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. 12. 1986 zur Anwendung, für den westlichen Teil des Areals gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Für die erste Baureihe entlang der Bahnlinie gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten für alle Neubauten die bei der Baueingabe gültigen Anforderungen nach SIA-Norm 181. Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 32 ff. LSV sind im Rahmen der Baugesuchverfahren zu erbringen.

² Die Verkehrsträger sind verpflichtet, die Auflagen der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. 12. 1986 einzuhalten. Entlang der Atrasse sind gemäss Plan Nr. 1 Lärm- und Sichtschutzmassnahmen vorzunehmen.

³ Die lärmempfindlichen Räume sind mit architektonischen, baulichen oder technischen Massnahmen (Ausrichtung der Räume, Schallschutzfenster, verglaste Balkone, spezielle Lüftungsfenster etc.) vor den Lärmimmissionen zu schützen.

⁴ Die zu treffenden Massnahmen richten sich nach dem Gutachten der Jauslin+Stebler Ingenieure AG vom 19.4.2004 bzw. dessen "Ergänzung Atrasse" vom Februar 2005 zu Händen des Tiefbauamtes des Kantons Basel-Landschaft.

⁵ Bei der Realisierung der neuen BLT-Tramgleise auf Eigentrasse und bei der Verlegung der Tramschleife sind die neuesten Erkenntnisse betreffend lärm- und erschütterungsarmer Lagerung zu berücksichtigen (Einbau Unterschottermatten).

§ 11 REALISIERUNG / QP-VERTRAG

¹ Eine allfällige spätere Umparzellierung des Areals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.

² Die Realisierung der privaten Überbauung kann unabhängig von der vollständigen Erstellung der Verkehrsanlagen gemäss Quartierplanung erfolgen.

³ Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten und Wege usw. 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.

⁴ Die jeweiligen Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute einzuräumen. Die Gemeinde Arlesheim wird ermächtigt, die erforderlichen Eintragungen im Grundbuch zu veranlassen.

⁵ In einem entsprechenden Quartierplanvertrag sind insbesondere zu regeln:

- Grenzkorrekturen (vgl. § 1 Absatz 2)
- Landabtretungen für Erschliessungsflächen und öffentliche Bauten und Anlagen
- Erstellung und Unterhalt von gemeinsamen Bauten und Anlagen
- Öffentliche Geh- und Fahrrechte
- Bau- und Durchleitungsrechte
- Näher- und Grenzbaurechte
- Benutzungsrechte

§ 12 AUSNAHMEN

¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplan-Vorschriften beantragen. Geringfügige Änderungen kann der Gemeinderat bewilligen.

² Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 2 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten. Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen.

³ Provisorien werden nur in zwingenden Fällen bewilligt.

§ 13 BAHNBETRIEBLICHE BAUTEN

¹ Die Erstellung von hauptsächlich dem Bahnbetrieb dienenden Bauten und Anlagen sowie Nebenbetrieben auf den Arealen der SBB und der BLT erfordert eine eisenbahnrechtliche Plangenehmigungsverfügung. Alle im Quartierplan enthaltenen Bauten und Anlagen, welche einer eisenbahnrechtlichen Genehmigungsverfügung unterliegen, haben nur orientierenden Charakter.

§ 14 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

¹ Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass

- der gemäss § 11 Absatz 4 erwähnte Quartierplan-Vertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern unterzeichnet ist.
- die öffentliche Verurkundung durch die Bezirksschreiberei nach Inkraftsetzung der Quartierplanung erfolgt.

² Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 124ff. RBG bzw. §§ 88ff. RBV bleibt vorbehalten.

³ Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Vorschriften werden aufgehoben. Dies betrifft insbesondere die Quartierplanung Bahnhofplatz (RRB Nr. 855 vom 28. März 1995). Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

BESCHLUSSDATEN:

Beschluss des Gemeinderates: 6. September 2005

Beschluss der Gemeindeversammlung: 17. November 2005

Referendumsfrist: 17. November bis 18. Dezember 2005

Urnenabstimmung: -

Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 48 vom 1. Dezember 2005

Planaufgabe vom 1. Dezember 2005 bis 06. Januar 2006

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt

mit Beschluss Nr. 339 vom 13. März 2007

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 11 vom 15. März 2007

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Die Gemeindeverwalterin:

Der Landschreiber:

EINVERSTÄNDNISERKLÄRUNG DER GRUNDEIGENTÜMER/-INNEN ZU DEN
GESTALTUNGSPLANVORSCHRIFTEN, BESTEHEND AUS REGLEMENT UND
PLÄNE NR. 1 - 4

Solothurn, 28.08.06

Ort, Datum
Baloise Bank SoBa, Solothurn

Unterschrift

Heide Witz

Rheinfelden 21.8.06

Ort, Datum
Bächle & Co., Basel

Unterschrift

Bächle

Dornach, 14.08.2006

Ort, Datum
Wetterwald AG Immobiliengesellschaft,
Dornach

Unterschrift

M. Wimmer

Die Schweizerische Post
Immobilien

Viktoriastrasse 72
3030 Bern

Ort, Datum
Die Schweizerische Post, Bern

Unterschrift

Post

Ort, Datum
Schweizerische Bundesbahnen SBB
Lima AG, Basel
Immobilien
Immobilienrechte
Hammerallee 2
Postfach 964
4003 Olten
SBB Immobilienrechte, Olten

Unterschrift

Post

Gemeinderat Arlesheim

Der Präsident:

Die Verwalterin:

Arlesheim, 14.11.06

Ort, Datum
Einwohnergemeinde Arlesheim, Arlesheim

Unterschrift

Post

Oberwil, 02.06.2006

Ort, Datum
BLT Baselland Transport AG, Oberwil

Unterschrift

Für die Einwohnergemeinde Dornach

Der Gemeindepräsident: Die Gemeindefreiberin:

Ort, Datum
Einwohnergemeinde Dornach, Dornach

Unterschrift

Post

AMT FÜR LIEGENSCHAFTSVERKEHR

Der Dienststellenleiter:

Liestal, 29.11.2006

Ort, Datum
Kanton Basel-Landschaft, Liestal

Unterschrift

Post

24.11.06

Ort, Datum
Kanton Solothurn, Solothurn

Unterschrift

Post

Eigentümer Nr. 7.1.
ab 01.06.2006
Hüsnü Sen

Post