

GEMEINDE ALLSCHWIL

QUARTIERPLAN

SCHLAPPENMATTEN

SITUATION MST. 1:500

EXEMPLAR DER PLANUNGSSTELLE

Kant. Planungsstelle Baselland

Inventory No. 2 / QP / 1 / 0

Gemeinde Allschwil

1:500

BESCHLÜSSE DER GEMEINDE :

GEMEINDERAT : 7. APRIL 1971

GEMEINDEVERSAMMLUNG : 18. MAI 1971

AUFLAGEVERFAHREN : 1. - 30. JUNI 1971

DER GEMEINDEPRÄSIDENT :

DER GEMEINDEVERWALTER :

BESCHLÜSSE DES KANTONS :

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS : NR. 230 VOM 18. Jan. 1972

DER LANDSCHREIBER :

AMTSBLATT : NR. 4 VOM 27. 1. 72

DER PROJEKTVERFASSER :

HANS WIRZ DIPL. ARCHITEKT SIA BASEL

DER GRUNDBUCHGEOMETER :

DER KREISGEOMETER :

LEGENDE :

WEGE & SPIELPLATZ

BAULINIEN

PERIMETER QUARTIERPLANUNG

NF 6875,0 NUTZUNG

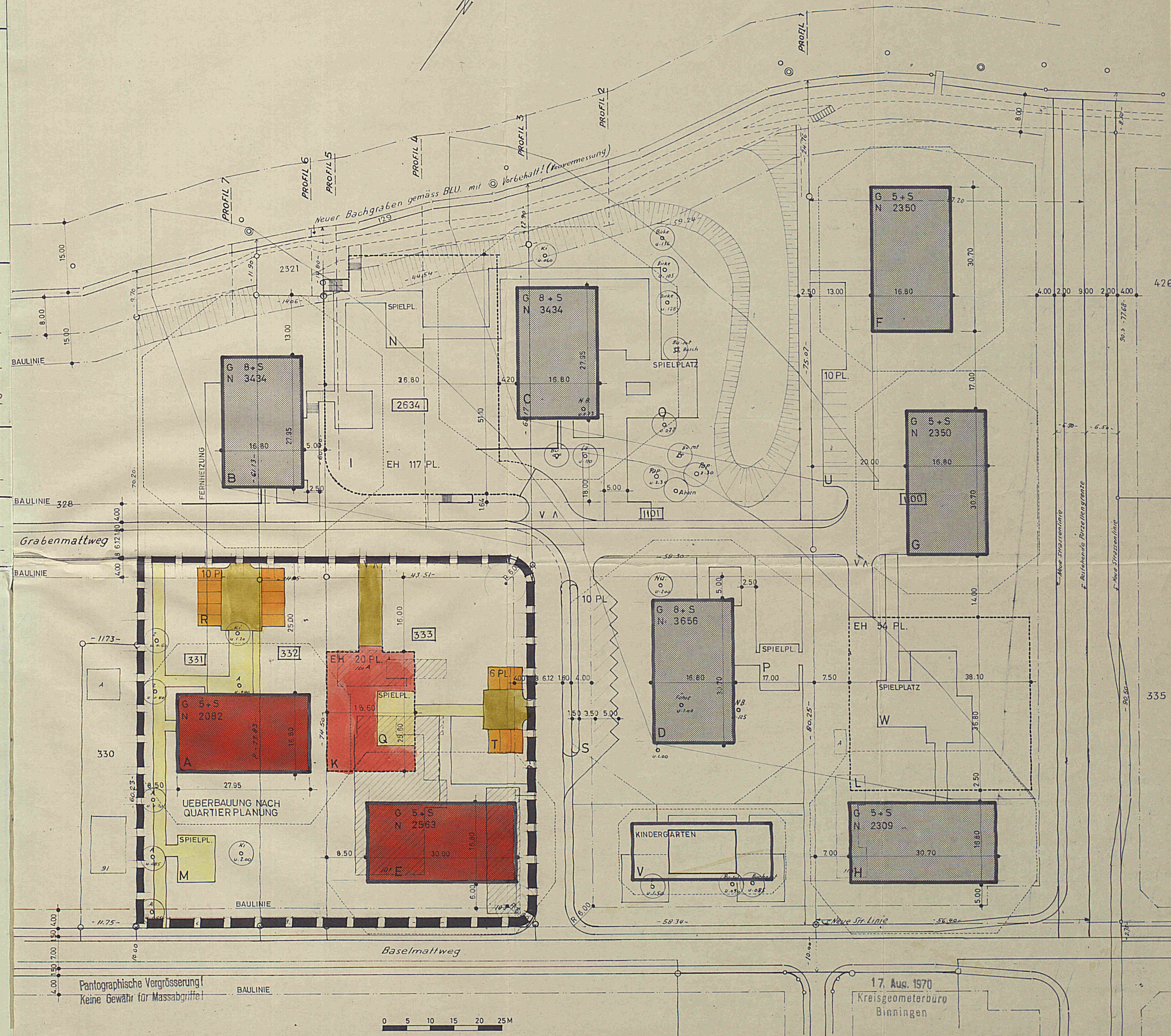
BEPFLANZUNG NACH SPEZ. PLAN

PARKIERUNG

EIN- & AUSFAHRTEN

GEBÄUDEHÖHE 5+S

EINSTELLHALLE



VERTRAGSPLAN

LEGENDE

- G VOLLGESCHOSS
- S SOCKELGESCHOSS (MAX. 2.00M AB GEWACHSENEM TERRAIN)
- N NUTZFLÄCHE

BESCHLUSS

DIE EIGENTÜMER DER PARZELLEN NO. 331, 332, 1101, 2634, 333, 1100 ERKLÄREN SICH MIT DEM RICHTPLAN ALS BESTANDTEIL DES DAZUGEHÖRENDEN VERTRAGES EIN-VERSTANDEN.

Kemmerer, H. Vollerwacht:
ULRICH STAMM *26.12.70*

BR. NEEFF u. Cie *Neeff & Cie* *1.1.71*

GUTTEMLER JUGENDLAND *R. Schölin* *E. Stiegel* *26.1.71*

EINWOHNERGEMEINDE ALLSCHWIL



NAMENS DES GEMEINDERATES:

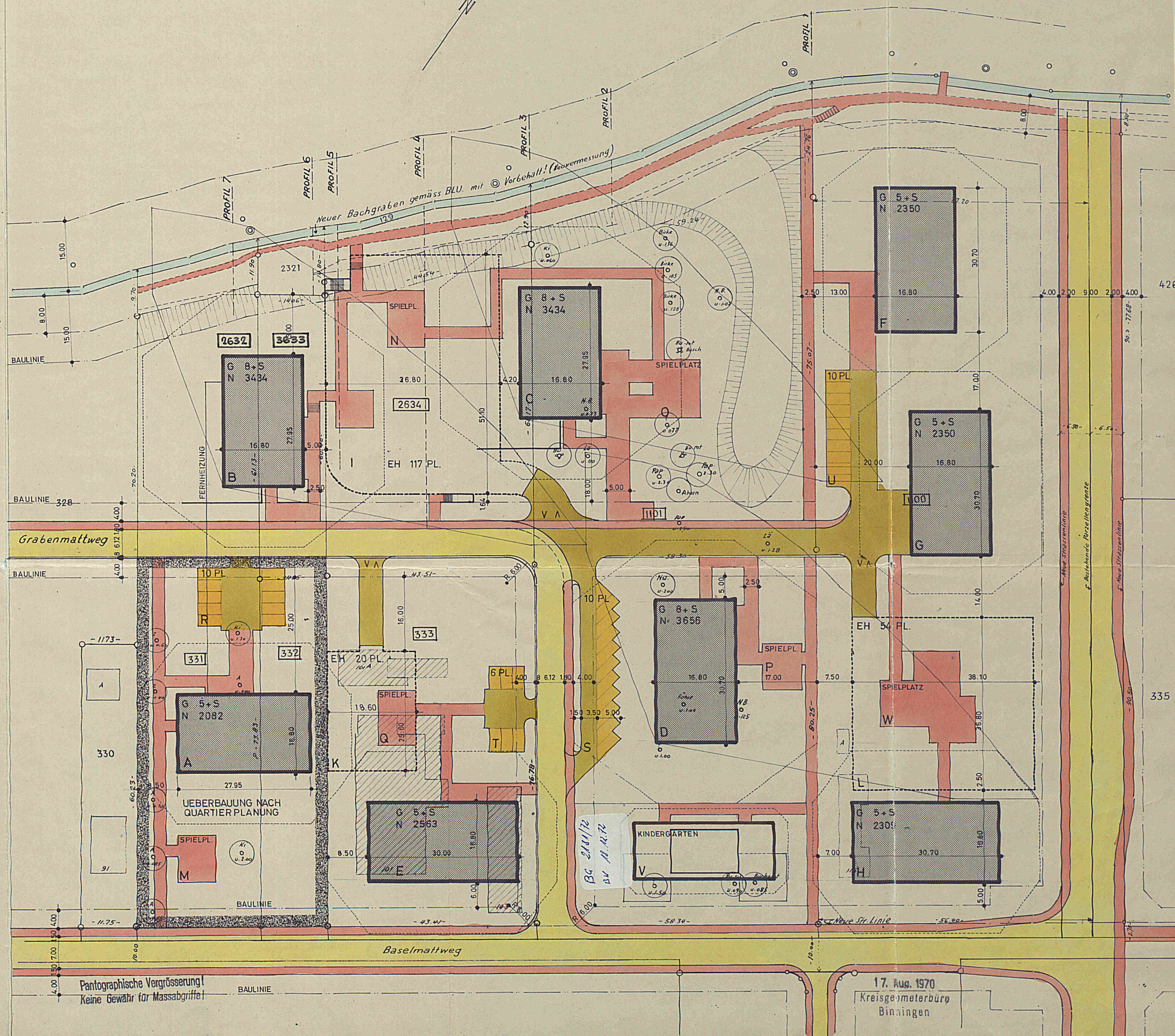
DER PRÄSIDENT

DER VERWALTER

ALLSCHWIL, DEN *26. Januar 1971*

Gemeinde Allschwil

1:500



GEMEINDE ALLSCHWIL

EXEMPLAR DER PLANUNGSSTELLE

QUARTIERPLAN

Kant. Planungsstelle Baselland

SCHLAPPENMATTEN

Inventar No. 2 / QR / 1 / 0

REGLEMENT

BESCHLÜSSE DER GEMEINDE :

GEMEINDERAT : 7. APRIL 1971

GEMEINDEVERSAMMLUNG : 18. MAI 1971

AUFLAGEVERFAHREN : 1. - 30. JUNI 1971

DER GEMEINDEPRÄSIDENT :

DER GEMEINDEVERWALTER :

BESCHLÜSSE DES KANTONS :

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS : NR. 230 VOM 18. Jan. 1972

DER LANDSCHREIBER

AMTSBLATT : NR. 4 VOM 27.1.72



Belumig

DER PROJEKTVERFASSTER :

HANS WIRZ DIPL. ARCHITEKT SIA BASEL

DER GRUNDBUCHGEOMETER :

DER KREISGEOMETER :

Gemeinde Allschwil

Quartierplanung "Schlappenmatten"

REGLEMENT

Die Einwohnergemeinde Allschwil erlässt gestützt auf §4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967 für das Gebiet "Schlappenmatten" Quartierplan-Vorschriften bestehend aus Quartierplan und Reglement.

A. Reglement

1. Geltungsbereich

1.1. Die Quartierplan-Vorschriften finden Anwendung innerhalb des Quartierplan-Perimeters.

1.2. Die Vorschriften sind verbindlich für:

- Strassenlinien
- Lage und Grösse und Gestaltung der Bauten
- Art und Mass der Nutzung der einzelnen Bauten
- Gestaltung der Freiflächen

Daneben legen sie fest, unter welchen Voraussetzungen die Quartierplanvorschriften vom Regierungsrat genehmigt werden können und enthalten Bestimmungen für die Realisierung der Quartierplanung

2. Strassenlinien

2.1. Die im Quartierplan enthaltenen Strassenlinien sind verbindlich.

3. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

3.1. Lage und Grösse der Bauten (Grundflächen, Geschosszahl) sowie Lage und Zahl der Pflichtparkplätze gemäss Quartierplan sind verbindlich. Die Erstellung weiterer Bauten ist nicht zulässig.

3.2. Geringfügige Abweichungen bezüglich der Baukörper sind soweit möglich, als sie im Rahmen der Ueberbauung nicht auffallen. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates und der Baudirektion.

3.3. Die Mehrfamilienhäuser A+E sind in ihrer äusseren Erscheinung architektonisch und materialmässig einheitlich zu gestalten, mit der anstossenden Gesamtüberbauung in Uebereinstimmung zu bringen und mit Flachdächern zu versehen.

3.4. Die Einstellhalle ist zu überdecken und zu humusieren.

3.5. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

3.6. Dem Gemeinderat steht bezüglich der Gestaltung der Bauten ein verbindliches Mitspracherecht zu.

3.7. Die Sockelgeschosshöhe darf max. 2.00 m; die Höhe der einzelnen Vollgeschosse max. 2.70 m betragen. Gemessen wird ab tiefstem Punkt des anstossenden gewachsenen Terrains.

4. Gestaltung der Zufahrten zu den Abstellplätzen

- 4.1. Die Ein- und Ausfahrt dieser Anlagen sind übersichtlich und verkehrssicher anzulegen.
- 4.2. Die Rampe der Einstellhalle K ist so zu gestalten, dass für die umliegenden Wohnbauten keine unzumutbaren Belästigungen durch Lärm und Geruch entstehen.

5. Art und Mass der Nutzung

- 5.1. Die Baukörper A+E sind als Wohnbauten im Sinne der Wohnzonen zu erstellen.
- 5.2. Für das Mass der Nutzung sind die im Plan eingetragenen Flächen N massgebend.
- 5.3. Zur Nutzfläche werden gezählt: Alle Geschossflächen inkl. Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte.
- 5.4. Die unterirdische Einstellhalle darf ihrem Zweck nicht entfremdet werden.

Nicht zur Nutzfläche zählen:

- unterirdische Garagen
- Wohnbalkon
- allgemein benützbare Mieterräumlichkeiten, wie Waschküchen, Trocken- und Einstellräume
- Kellergeschosse, soweit sie nicht gewerblicher Nutzung dienen.
- Eingangshallen (ohne Treppenanlagen)
- pro Wohnung ein Abstellraum von max. 5m² Grundflächen ohne natürliche Belichtung.

6. Gestaltung der Freiflächen

- 6.1. Die Bepflanzung der Freiflächen ist aufeinander abzustimmen.
- 6.2. Die Freiflächen der Mehrfamilienhäuser dürfen nicht mit Hecken oder Mauern umgeben werden.
- 6.3. Die Ausführung der privaten Weg- und Platzanlagen hat grundsätzlich nach Quartierplan zu erfolgen. Die Gestaltung dieser Wege und Platzanlagen sowie die Beleuchtung haben nach einheitlichem Projekt in Uebereinstimmung mit der anstossenden Gesamtüberbauung zu erfolgen.
- 6.4. Privatwege mit Zubringerfunktion (Kehricht), Möbel- und Krankentransport, Feuerwehr usw. sind mit entsprechendem Unterbau zu versehen.
- 6.5. Spätere Veränderungen am privaten Wegnetz können nur mit Zustimmung von Gemeinderat und Baudirektion vorgenommen werden. Die Einheitlichkeit der Wegbeläge und der Beleuchtung muss dabei jedoch erhalten bleiben.

- 6.6. Pro 100 m² Wohnnutzfläche sind mindestens 5 m² Freifläche als Kinderspielplatz zu gestalten.
- 6.7. Dem Gemeinderat steht bei der Gestaltung der Freiflächen ein verbindliches Mitspracherecht zu.

7. Voraussetzung für die Genehmigung.

- 7.1. Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat kann erst erfolgen wenn:
 - der Quartierplanvertrag öffentlich verkündet und von den beteiligten Grundeigentümer unterzeichnet ist.

8. Realisierung der Quartierplan-Ueberbauung

- 8.1. Bei etappenweiser Realisierung der Quartierplan-Ueberbauung sind Nebenanlagen wie ober- und unterirdische Autoabstellplätze, private Wege und Plätze, Freiflächen, Kinderspielplätze usw. entsprechend der Grösse des jeweiligen Bauvolumens mit zu erstellen.
- 8.2. Ist die teilweise Erstellung einer Nebenanlage aus technischen Gründen nicht möglich oder aus finanziellen Gründen noch nicht zumutbar, so kann die Baudirektion auf Antrag des Gemeinderates provisorische Anlagen bewilligen.
- 8.3. Die spätere Parzellierung der neu zugeteilten Grundstücke ist gestattet, wenn die Verwirklichung und der Bestand der Quartierplanung dadurch nicht in Frage gestellt wird. Solche Mutationen bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates und der Baudirektion. Durch diesen Quartierplan werden die bestehenden Gebäude auf Parzelle A 333 nicht berührt; die bestehenden Gebäude dürfen aber auch nicht erweitert werden.

9. Schlussbestimmungen

- 9.1. Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 22 und § 25 ff der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten.
- 9.2. Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten als aufgehoben.
- 9.3. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

ÖFFENTLICHE URKUNDE



Der unterzeichnete Urkundsbeamte zu Binningen beurkundet
hiermit:

Zwischen der

Schweizerischen Lebensversicherungs- und Rentenanstalt,
Genossenschaft mit Sitz in Zürich, General Guisan Quai 40,
hiebei vertreten durch Herrn Arthur Gubler, von Lostorf SO,
in Thalwil ZH, lt. beglaubigter Vollmacht vom 23. Dezember 1970
Eigentümerin der Parz. A. 332: 31 a 84 m² und A. 1101: 139 a
78 m² Grundbuch Allschwil,

Firma Neeff & Cie., Kommanditgesellschaft mit Sitz in Neuall-
schwil (Gemeinde Allschwil), Baselmattweg 101, hiebei ver-
treten durch den unbeschränkt haftenden Gesellschafter Herrn
Dr. Alfred Neeff, von und in Basel, Gellertstrasse 40,

Eigentümerin der Parz. A. 333: 35 a 32 m² Grundbuch Allschwil,

dem Jugendwerk der Basler Guttempler, Bettingen, Hauptr. 14,
hiebei vertreten durch die kollektivunterschriftberechtigten
Herren Rolf Wehrlin, Lehrer, von Basel in Bettingen, als
Präsident und Ernst Stingelin, von und in Pratteln, als Kassier,

Eigentümer der Parz. A. 1100: 100 a 95 m² Grundbuch Allschwil,

und der

Einwohnergemeinde Allschwil, hiebei vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch die Herren

(hienach jeweiligen "Gemeinde" genannt)

werden folgende Vereinbarungen getroffen:

I. Ueberbauung der Parzellen.

1. Die unterzeichnenden Parzelleneigentümer verpflichten sich bei einer Ueberbauung der Parzellen A. 332, 333, 1100 und 1101 Grundbuch Allschwil, den Vertragsplan vom 26. Jan. 1971 und die in diesem Vertrag angeführten Vereinbarungen einzuhalten.

2. Die Parzelleneigentümer erstellen folgende Bauten und Anlagen:

B a u t e n:

ein Wohnhaus	(5-geschossig) A (+ Sockelgeschoss max. 2.00 m hoch)
drei Wohnhäuser	(8-geschossig) B,C,D + Sockelgeschoss max. 2.00 m hoch)
ein Wohnhaus	(5-geschossig) E + Sockelgeschoss max. 2.00 m hoch)
drei Wohnhäuser	(5-geschossig) F,G,H + Sockelgeschoss max. 2.00 m hoch)
eine Einstellhalle unterirdisch	(2 - UG.) I
eine Einstellhalle unterirdisch	(1 - UG.) K
eine Einstellhalle unterirdisch	(1 - UG.) L

A n l a g e n:

drei Spielplätze	M, N, O, P
ein Spielplatz	Q
ein Spielplatz	W
zwei oberirdische Parkflächen	R, S
eine oberirdische Parkfläche	T
eine oberirdische Parkfläche	U

Strassen, Kehrplätze und Wege gemäss Vertragsplan.

3. Der Vertragsplan legt verbindlich fest:

- Lage, Grundfläche, Geschosszahl und Nutzung der einzelnen Bauten,
- Lage und Dimensionen der Anlagen.
- Anzahl der ober- und unterirdischen Autoabstellplätze.

4. Geringfügige Aenderungen des Vertragsplanes, insbesondere die Gestaltung der Gartenanlagen, bedürfen lediglich der Zustimmung des Gemeinderates und der Bewilligungsbehörde.

X 5. Ausser mit den angeführten und im Vertragsplan festgelegten Bauten dürfen die Parzellen nicht weiter überbaut werden.

6. Die Summe aller Voll- und Teilgeschossflächen (Nutzfläche) beträgt 68.75 % der massgebenden Parzellenfläche inklusive die für den Bau des Graben- und Baselmattweges sowie der Parkallee abgetretenen und abzutretenden Strassenanteile.

Nicht zur Nutzfläche werden gezählt:

- Wohnbalkone,
- Allgemeine Mieterräumlichkeiten,
- Ein Abstellraum pro Wohnung bis maximal 5.00 m2 Grundfläche,
- Unterirdische Bauteile,
- Kindergärten.

7. Feinparzellierungen können ohne Rücksicht auf die Nutzung neu entstehender Parzellen vorgenommen werden. Durch Dienstbarkeiten muss jedoch sichergestellt werden, dass die der ganzen Ueberbauung dienenden Park- und Einstellflächen, Freiflächen, Weganlagen und Kinderspielplätze weiterhin a l l e n Mietern bzw. Besuchern und Lieferanten der Stammparzellen und der neuen Parzellen offenbleiben.
8. Die Parzelleneigentümer verpflichten sich bei der Ueberbauung folgende Gestaltungsvorschriften einzuhalten:
 - alle Hochbauten in ihrer äusseren Erscheinung architektonisch und materialmässig einheitlich zu gestalten und mit Flachdächern zu versehen,
 - allfällige Sichtbetonflächen möglichst hell zu gestalten,
 - die Autoeinstellhallen zu überdecken und zu humusieren.
 - den Kindergarten durch eine Grünhecke vom übrigen Areal abzutrennen,
 - Einfriedigungen nur entlang der äusseren Grenzen des Gesamtareals und nur als Grünhecken zu erstellen. Diese dürfen längs dem Bachgraben 1.20 m nicht übersteigen. Bis zur Neuüberbauung der Parzellen A 333 und 1100 dürfen diese ringsum eingefriedigt werden,
 - die Ein- und Ausfahrten der privaten Erschliessungsstrassen und der Rampen zu den Einstellhallen übersichtlich und verkehrssicher anzulegen,
 - die Ein- und Ausfahrtrampen zu den Einstellhallen so zu gestalten, dass für die Bewohner der Gesamtüberbauung keine unzumutbaren Belästigungen durch Lärm und Geruch entstehen,
 - die Erschliessungsstrassen für die Benutzung durch Schwerverfahrzeuge (Feuerwehr, Möbeltransporte usw.) mit entsprechendem Unterbau und ausreichenden Wendemöglichkeiten aus-

zubauen. Diese Strassen mit einem Fahrverbot für eine allgemeine Benutzung zu sperren, resp. zu signalisieren. Die Benutzung ist nur öffentlichen Diensten, in Notfällen und für schwere Zutransporte gestattet,

- die Kinderspielplätze mit einer genügenden Anzahl von Geräten und Anlagen zu versehen,
- die Bepflanzungen so anzulegen, dass die freie Sicht vom Bachgraben in Richtung Baselmattweg erhalten bleibt,
- die Bepflanzung der Freiflächen und die äussere Farbgebung der Bauten im Einvernehmen mit dem Gemeinderat festzulegen,
- spätere bauliche Veränderungen, die auf die äussere Gestaltung wesentlichen Einfluss haben, bedürfen der besonderen Zustimmung der Gemeinde
- das Terrain längs dem Bachgraben wie folgt anzulegen:
 - a) horizontale Aufschüttung des Dammes auf 8.00 m Kronenbreite,
 - b) im Anschluss an a) möglichst flache Abböschung.

9. Einstellhalle I.

Deren Konstruktion ist so zu wählen, dass die Mehrbelastungen durch die Damm- und Böschungsverbreiterungen am Bachgraben aufgenommen werden können.

10. Einstellhalle L:

Deren Standort kann den topographischen Verhältnissen entsprechend auch unter Block G verlegt werden.

11. Kindergarten V.

Für die Erstellung des Kindergarten V wird der Gemeinde von der Parzelle A 11C1 eine Baurechtsparzelle unentgeltlich zur

—Verfügung-gestellt. Erstellung und Unterhalt des Kindergartens inkl. Umgebungsarbeiten ist Sache der Gemeinde. Der Kindergarten wird event. an die Heizzentrale für die Bauten A,B,C und D angeschlossen. Das Baurecht wird in einem separaten Vertrag geregelt.

12. Bachgrabenpromenadenweg.

Zur Schaffung einer Promenadenanlage östlich des Bachgrabens treten die Eigentümer der Parzellen A. 1101 und 1100 einen Landstreifen von 8.00 m Breite und den Baumbestand am Bachgraben an die Gemeinde unentgeltlich ab.

13. Verbindungsweg zum Bachgrabenpromenadenweg.

Der heute bestehende Verbindungsweg auf der Parzelle A.1101 wird der Gemeinde in gleicher Lage unentgeltlich für den Ausbau auf 2.50 m Breite zur Benützung durch Fussgänger zur Verfügung gestellt. Ausbau und Unterhalt gehen zu Lasten der Gemeinde und erfolgt gleichzeitig mit den Erschliessungs- und Umgebungsarbeiten zu den Bauten C + D.

14. Grabenmattweg und Baselmattweg.

Diese werden durch die Gemeinde gemäss dem endgültigen Bau- und Strassenlinienplan No. 70'388 und 67'806 ausgeführt. Das dafür erforderliche Areal wird von den Parzellen A 332, 333, 1101 und 1100 der Gemeinde unentgeltlich abgetreten, soweit dies noch nicht erfolgt ist. Die Anwenderbeiträge an die Ausbaukosten der Strasse, die Kanalisationsdole und die Wasserleitung werden nach den einschlägigen Reglementen erhoben. Für die Heizkanalverbindung zwischen den Wohnhäusern A und B wird von der Gemeinde das Durchleitungsrecht gewährt. Dieses wird in einer separaten Vereinbarung geregelt.

In teilweiser Abänderung oberwählter Bedingungen betreffend Ausbau des Baselmattweges gilt für die Parzelle A 1100 folgende neue Vereinbarung:

Die Landabtretung und die Erhebung der reglementarischen Anwenderbeiträge der Parzelle A 1100 für den Ausbau des Baselmattweges werden in dem noch zu erfolgenden Planauf-lageverfahren geregelt.

RW Hg.

15. Erschliessungsstrasse zur Parzelle A. 1100.

Ueber den Ausbau und dessen Zeitpunkt, die Kostenverteilung usw. dieser Strasse, wird zwischen den Eigentümern der Parzellen A. 1100 und A. 1101 eine separate, vertragliche Regelung getroffen.

16. Für die Erstellung des Wohnhauses A erfolgt die Ueberbauung nach einem von der Einwohnergemeindeversammlung n o c h zu genehmigenden Q u a r t i e r s p l a n. Die Eigentümer der Parzellen A. 332 und 333 verpflichten sich gegenseitig und gegenüber der Gemeinde, gegen den notwendigen Quartierplan k e i n e E i n s p r a c h e zu erheben.

17. Parzelle A. 333 (Neeff & Cie.)

Die gemäss Berechnung auf dem Vertragsplan vorhandenen, überbauten Flächen dürfen nicht erweitert werden.

18. Parzelle A. 1100.

Das Jugendwerk der Basler Guttempler wird bis zur Realisierung der Bauten F und G und H im Rahmen des Vertragsplanes gestattet, kleinere Bauten, e i n - e v e n t u e l l z w e i - g e s c h o s s i g provisorischen Charakters zur Verwendung für das Jugendwerk zu erstellen. Solche Bauten bedürfen der Zustimmung der Gemeinde und der Bewilligungsbehörde. Diese Vereinbarung hat für RECHTSNACHFOLGER k e i n e Gültigkeit, sofern von diesen nicht gleichzeitig Ziele wie vom Jugendwerk der Basler Guttempler verfolgt werden.

II. E i n r ä u m u n g v o n D i e n s t b a r k e i t e n .

19. Im Anschluss an die vorstehenden Verpflichtungen räumen die Parzelleneigentümer zu Gunsten der Einwohnergemeinde für sich und ihre Rechtsnachfolger folgende Dienstbarkeiten ein:

L a s t e n.

- Baubeschränkung gemäss vorliegendem Vertrag und Vertragsplan,
- Einfriedigungsbeschränkung (Ziffer 8)
- Baurecht zu Gunsten der Gemeinde (Ziffer 11)
- Benützungs- und Gehrecht des Verbindungsweges zwischen Baselmattweg und Bachgraben (Ziffer 13)
- Benutzungsrecht aller Anlagen (Ziffer 7)

20. Das Grundbuchamt Binningen wird zu den erforderlichen Eintragungen ermächtigt. Diese Urkunde gilt als Anmeldung hiezu.

III. A l l g e m e i n e s.

21. Der von den Parteien zu unterzeichnende Vertragplan bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.
22. Die Parzelleneigentümer verpflichten sich diesen Vertrag allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden.
23. Für Streitigkeiten die sich aus diesem Vertrag ergeben, bestimmen die Vertragsparteien je einen Schiedsrichter. Das Schiedsgericht mit dem Obergerichtspräsidenten als Obmann entscheidet nach Anhören der Baudirektion endgültig.
24. Die Kosten dieses Vertrages und Servitutplanes tragen die Schweizerische Lebensversicherungs- und Rentenanstalt, Zürich und die Firma Neeff & Cie., Neuallschwil, und zwar im Verhältnis 9 : 1.

Die vorliegende Urkunde wird von den Vertragsparteien resp. Vertretern selbst gelesen, von ihnen als richtig abgefasst genehmigt und hierauf eigenhändig unterschrieben.

Diese Urkunde wird alsdann auch vom Urkundsbeamten unterzeichnet und mit seinem Amtsstempel versehen.

Die Vertreter der Vertragsparteien sind hier persönlich bekannt, resp. haben sich genügend ausgewiesen.

Die Verurkundung dieses Vertrages findet statt im Bureau der Bezirksschreiberei Binningen am 30. Dezember 1970 / 26. Januar 1971.

Die Vertragsparteien:

Schweizerische Lebensversicherungs-
und Rentenanstalt

[Signature]

5.1.71. *D. Alfred Klee*

Jugendwerk der Basler Guttempler

Der Präsident:

Der Kassier:

R. Dehler

E. Hingel 25.1.71.

NAMENS DES GEMEINDERATES
ALLSCHWIL

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindevorsteher:

26.1.71.



[Signature]

[Large signature]



BEZIRKSSCHREIBEREI BINNINGEN

Der Bezirksschreiber-Stellvertreter

[Signature]

Diese Photokopie entspricht dem bei
uns deponierten Original.

Binningen, den 27. Jan. 1971

Der Bezirksschreiber

Handwritten signature

Kanton Basel-Landschaft

Gemeinde Allschwil

Siedlung Zonenplanung ~~Landschaft~~

Ergänzung zum Zonenreglement, § 37 vom 18.10.1989

Exemplar

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

Inventar Nr.

2 / ZR / 1 / 1

Beschluss des Gemeinderates: 11.12.1991

Beschluss des Einwohnerrates: 29.04.1992

Referendumsfrist: 09.06.1992

Urnenabstimmung: _____

Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 22 vom 27.05.1992

Planaufgabe: 01.06.1992 bis 30.06.1992

Namens des Gemeinderates

Der Vizepräsident:

Der Verwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt 18. Aug. 1992

mit Beschluss Nr. 2661 vom _____

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 34 vom 20. Aug. 1992

Der Landschreiber:



Inventar-Nrn. der mutierten Quartierplan-Reglemente und Gesamtüberbauungen:

Quartierpläne

- Schlappenmatten	2/OR/1/1
- Im langen Hag	2/OR/2/1
- Langenmatten	2/OR/3/1
- Oberdorf	2/OR/4/1
- Mühle/Himmelrich	2/OR/5/2
- Paradies	2/OR/6/1
- Unterdorf	2/OR/7/1
- In den Jucharten	2/OR/10/1
- Lerchengarten	2/OR/11/1
- Rosenbergrain	2/OR/13/1

Gesamtüberbauungen

- Birkenzenter	-----*
- Pöpstler	-----*
- Kimmo AG	2/Gü/2/1
- Basler Leben	-----*
- Bettenacker	2/Gü/6/2
- Lindenstr./Ulmenstr.	2/Gü/3/1
- Lettenweg	2/Gü/7/1
- Lindenpark	2/Gü/9/1
- Metzgersmatten	2/Gü/1/1
- Spitzgarten	2/Gü/8/1
- Schlappenmatten	2/Gü/5/1

* Ablage beim Kanton nicht vorhanden

BESCHLUSS

Der Einwohnerrat Allschwil erlässt gestützt auf § 4 des Baugesetzes vom 15.06.1967 und § 37 des Zonenreglementes "Siedlung" vom 18.10.1989 folgende

Ergänzung zum Zonenreglement "Siedlung" bezüglich der Quartierplan- und Gesamtüberbauungsvorschriften:

I.

1. Die Ergänzungsbestimmungen bezwecken eine Nutzungsfreiheit bei Bauteilen im Interesse eines haushälterischen Umgangs mit Energie.
2. Die Ergänzungsbestimmungen gelten für folgende Arealüberbauungen:
 - a) Quartierpläne
 - Schlappenmatten, RRB 230 vom 10.01.1972
 - Im langen Hag, RRB 3034 vom 03.10.1972
 - Langenmatten, RRB 15 vom 18.04.1974
 - Oberdorf, RRB 471 vom 03.02.1976
 - Mühle/Himmelrich, RRB 2946 vom 12.10.1976/RRB 3822 vom 18.12.1979
 - Paradies, RRB 391 vom 07.02.1978
 - Unterdorf, RRB 3821 vom 18.12.1979
 - In den Jucharten, RRB 1498 vom 17.06.1986
 - Lerchengarten, RRB 1936 vom 28.07.1987
 - Rosenbergrain, RRB 2509 vom 31.07.1990
 - b) Gesamtüberbauungen
 - Birkenzenter (1960)
 - Pöpstler (1961)
 - Kimmo AG (1963)
 - Basler Leben (1964)

- Bettenacker, RRB vom 28.01.1964/RRB 2242 vom 27.10.1981
- Lindenstrasse/Ulmenstrasse (1966)
- Lettenweg, RRB 164 vom 16.01.1968
- Lindenpark, RRB 165 vom 16.01.1968
- Metzgersmatten, RRB vom 12.03.1968
- Spitzgarten, RRB 2624 vom 23.09.1969
- Schlappenmatten, RRB 1001 vom 23.03.1971

3. Abs. 1

Nicht zur überbauten Fläche und nicht zur Nutzfläche werden gezählt:

- a) Unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden, vor der isolierten Gebäudehülle
 - bis zu max. 4 m² bei Einfamilienhäusern und direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonettes,
 - bis zu max. 10 m² bei Mehrfamilienhäusern.
- b) Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden.
- c) Unbeheizte, ganz oder weitgehend mit Isolier- oder Wärmeschutzglas verglaste Zwischenklima-Räume (z.B. Wintergärten, Veranden und Balkone) bei bestehenden und neuen Gebäuden mit max. 15 m² je Wohnung bzw. Einfamilienhaus, wenn
 - Wände und Oeffnungen zwischen den Zwischenklima-Räumen und den dahinterliegenden Innenräumen gemäss § 16 BPV vollisoliert sind
 - natürliche Belüftung und Belichtung gemäss § 18 BPV sowohl für die Zwischenklima-Räume als auch die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt sind.

Abs. 2

Die baulichen Massnahmen dürfen das Gesamtbild der Arealüberbauung nicht beeinträchtigen. Sie sind in ihren wesentlichsten architektonischen Merkmalen und in der Grundstruktur, Materialwahl und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

Abs. 3

Es ist ein für die Arealüberbauung verbindlicher Gestaltungsplan mit Angaben über Lage, Grösse und Konstruktion der baulichen Massnahmen vorzulegen.

Abs. 4

Der Gemeinderat erlässt spezifische Gestaltungsrichtlinien und einen entsprechenden Gestaltungsplan. In Ausnahmefällen kann aufgrund baulicher Gegebenheiten geringfügig von den angeführten Maximalwerten abgewichen werden.

Abs. 5

Es ist in jedem Fall eine Baubewilligung erforderlich.

II.

Dieser Beschluss bedarf der Genehmigung durch den Regierungsrat und wird anschliessend vom Gemeinderat in Kraft gesetzt.