

Quartierplan «In den Jucharten»

ER-Vorlage Nr.1146

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

2/ QP/ 10/0
2/ ZP / 0/33

Beschluss des Gemeinderates: 24.4.85
Beschl. der Gde-Kommission: -
Beschl. der Gde-Versammlung: 16.10.1985
Beschl. des Einwohnerrates: 25.11.1985
Referendumfrist: -
Urnenabstimmung: -
Publik. d. Planaufll. im Amtsblatt Nr. 47 vom 21.11.1985
Planaufllage: 26.11.1985 - 27.12.1985

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: *F. Allemann*
Der Gemeindevorsteher: *H. Rüchli*

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 1498 vom 17. Juni 1986
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 25 vom 26. Juni 1986

Der Landschaftsplaner:
W. S.

Legende zu Situationsplan 1:500

- Quartierplanperimeter = Parzellengrenze
- Baulinie (BL)
- Unterirdische Autoeinstellhalle
- NF Nutzfläche Total 17 890 m²
- OP 16 Oberirdische Besucherparkplätze
- C Containerplätze
- KA Kamine
- KLK Spielplätze Kleinkinder
- K Spielplätze Kinder
- J Spielplätze Jugendliche
- Landabtretung an Gemeinde
- Private Fahrwege öffentlich zugänglich (Breite 3,50 m)
- Private Fusswege und Plätze öffentlich zugänglich
- Neue Gebäude
- Grünflächen öffentlich zugänglich
- Private Gärten, Pflanzgärten
- Hochstämmige Bäume

Situationsplan 1:500

Baselmattweg

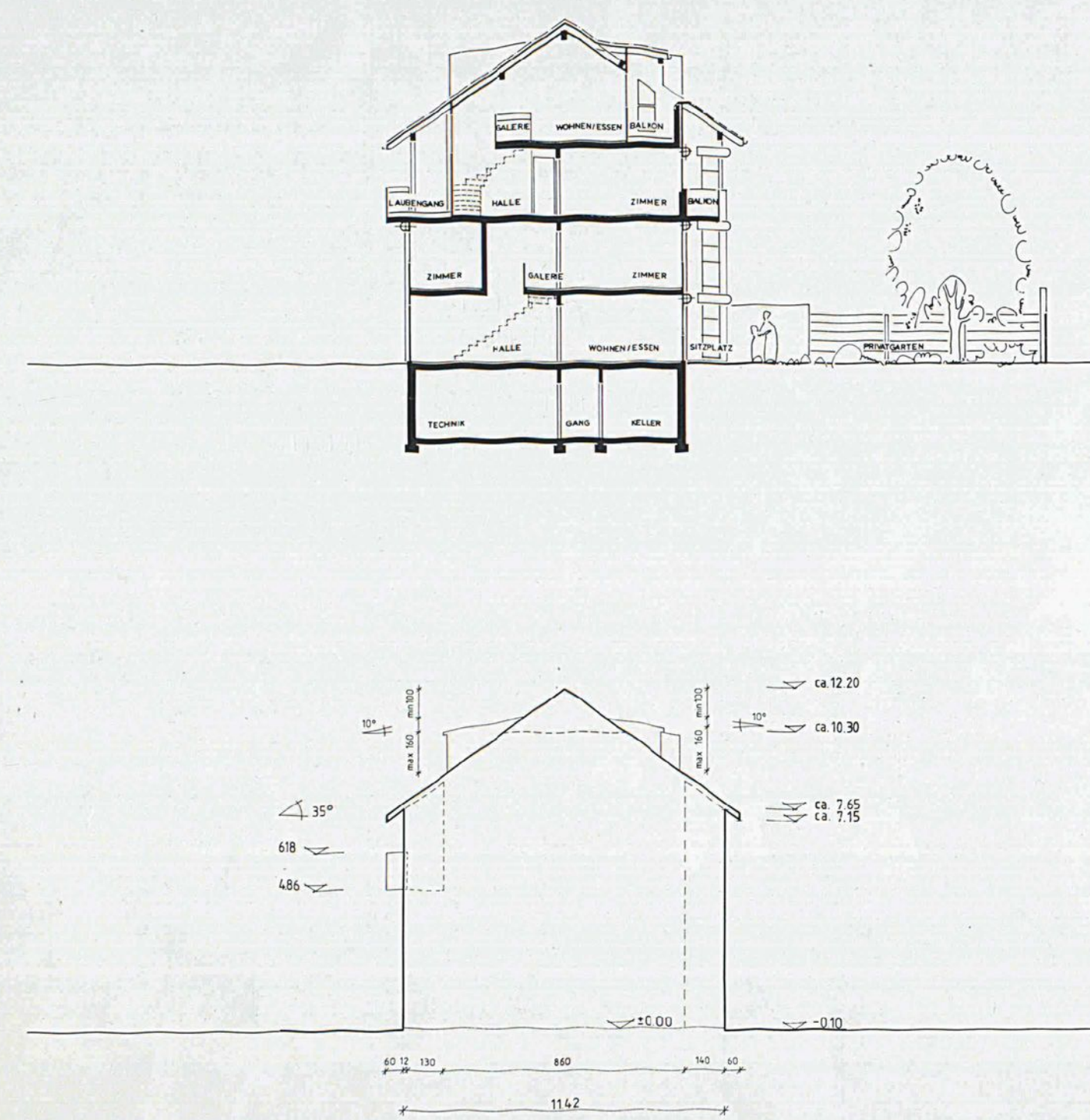
0 10 20 30 40 50 M

± 0.00 = 276.04 m.ü.M.

Weitere Planungsdetails siehe Rückseite.

Quartierplanung «In den Jucharten» Allschwil

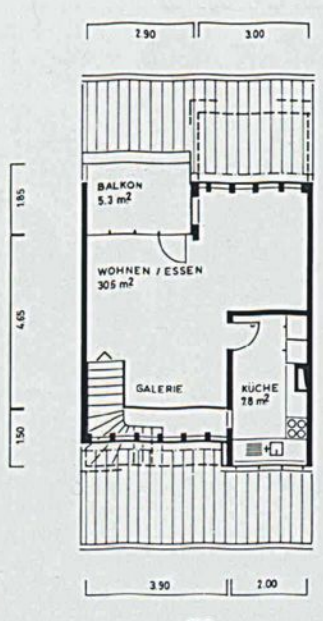
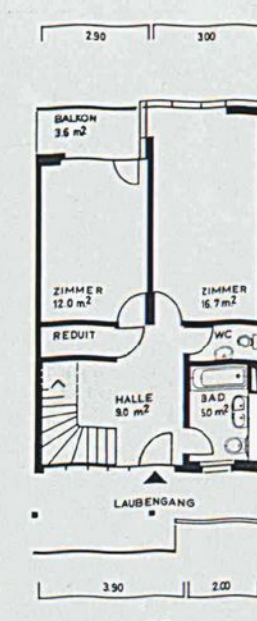
Querschnitt, Gebäudeprofil 1:200



Hinweis: Eine ähnliche Wohnüberbauung wurde in Muttenz im Gebiet «Freuler» erstellt.

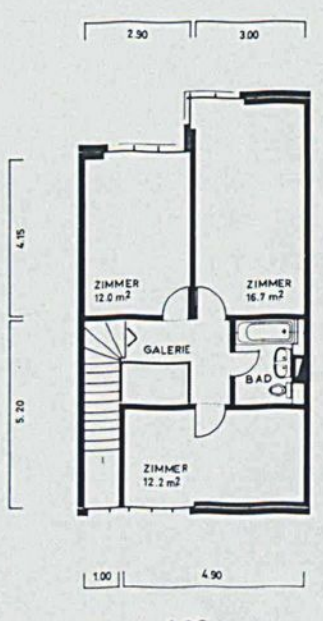
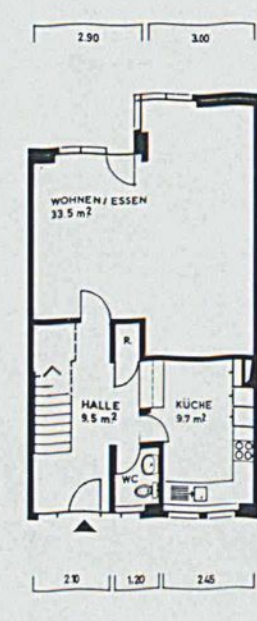
3½-Zimmer-Dachwohnung Haustyp A

Wohnen/Essen	30.6 m ²
Zimmer	18.7 m ²
Zimmer	12.8 m ²
Küche	7.8 m ²
Bad/WC	5.0 m ²
WC	2.1 m ²
Halle	9.0 m ²
Balkon	2.8 m ²
Total	86.2 m ²



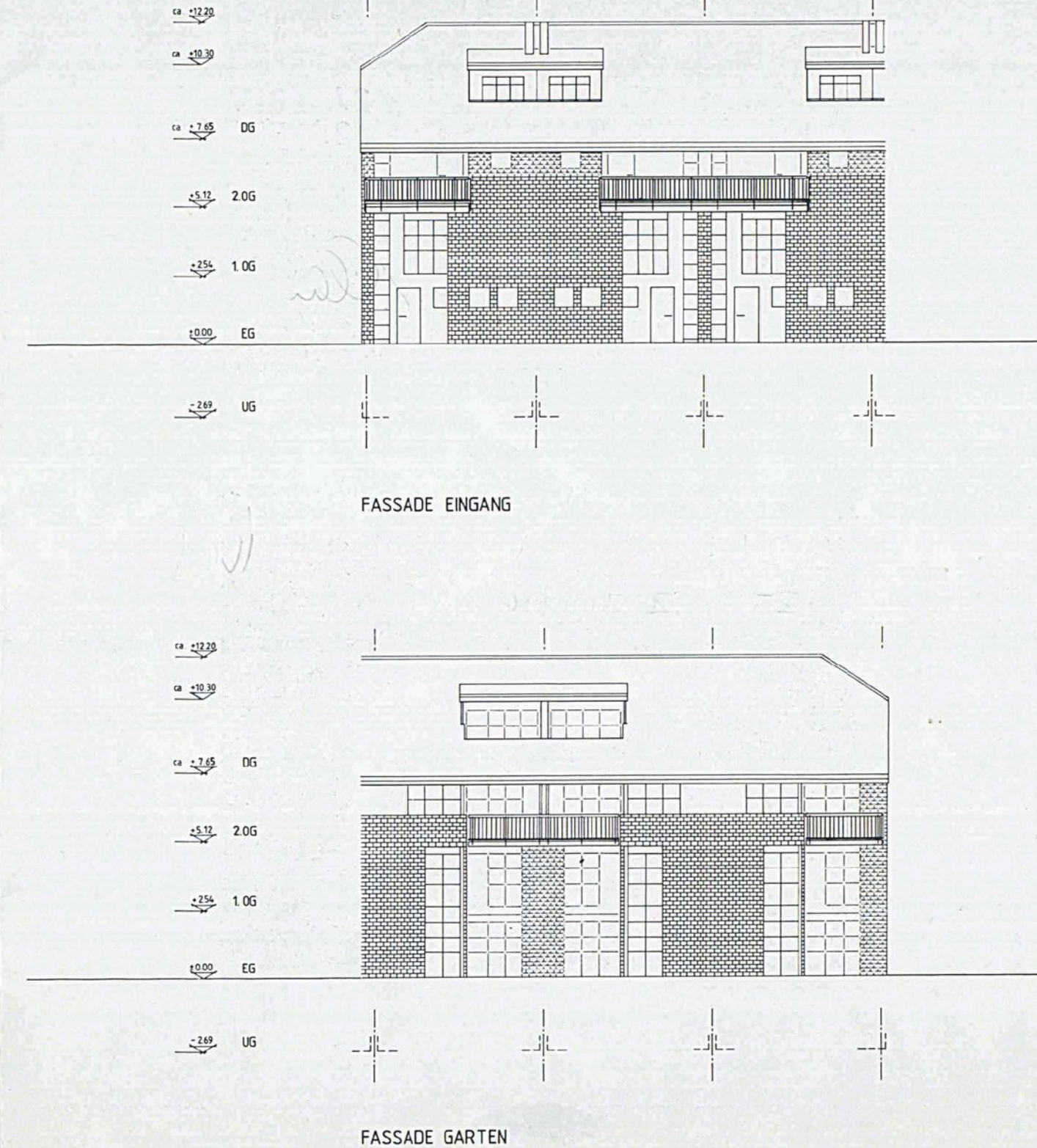
4½-Zimmer-Gartenwohnung Haustyp A

Wohnen/Essen	33.5 m ²
Zimmer	18.7 m ²
Zimmer	12.8 m ²
Küche	7.8 m ²
Bad/WC	5.0 m ²
WC	2.1 m ²
Halle	9.0 m ²
Balkon	2.8 m ²
Total	90.9 m ²

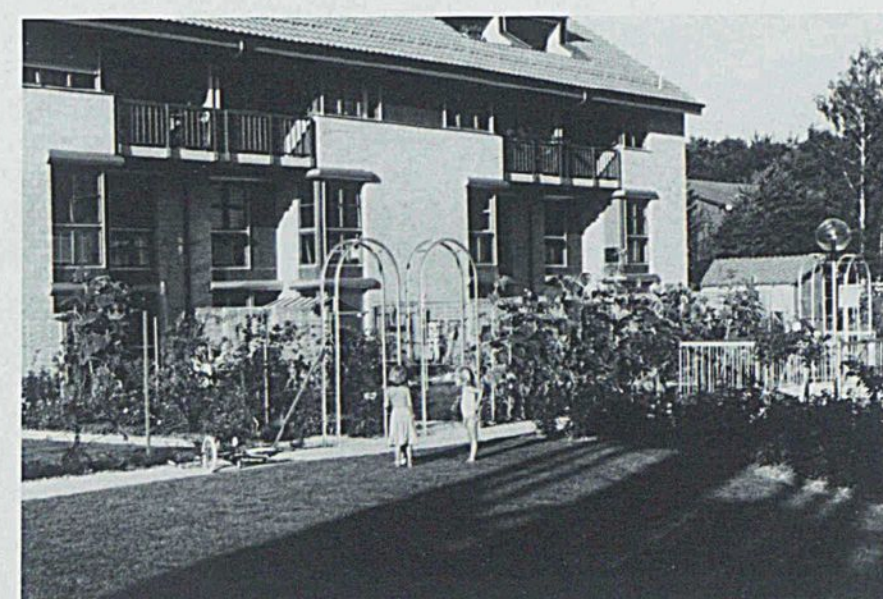


ER-Vorlage Nr.1146

Fassadenausschnitte 1:200



Galeriartiges Wohnen mit Küche und zweigeschossigem Raum der Dachwohnung.



Übergang von der halboffenen Spielwiese zu den privaten Gärten.

QUARTIERPLANUNG "IN DEN JUCHARTEN" ALLSCHWIL

Die Einwohnergemeinde Allschwil erlässt, gestützt auf §§ 4 und 29 ff des Baugesetzes vom 15. Juni 1967, für das Gebiet "In den Jucharten" (Baselmattweg, Muesmattweg) Quartierplanvorschriften bestehend aus Quartierplan und Quartierplanreglement.

Der Quartierplan umfasst folgende Darstellungen:

- | | |
|---|--|
| 1. Situationsplan mit Umgebungsgestaltung | 1:500 |
| 2. Fassadenausschnitt | X X X 1:200 |
| 3. Gebäudeprofil | X X X 1:200 |
| 4. Modell | 1:500 |

QUARTIERPLANREGLEMENT

1. Geltungsbereich und Inhalt

1.1 Die Quartierplanvorschriften finden Anwendung innerhalb des Quartierplanperimeters.

Sie sind verbindlich für:

- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
- Art und Mass der Nutzung des Quartierplangebietes und der Bauten
- Gestaltung der Freiflächen
- Lage, Grösse und Gestaltung der ober- und unterirdischen Verkehrsanlagen.

1.2 Im weiteren enthalten sie Bestimmungen zur Realisierung der Quartierplanung und legen fest, unter welchen Voraussetzungen der Regierungsrat die Quartierplanung genehmigen kann.

1.3 Die Quartierplanvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

- 1.4 Für die Bau- und Strassenlinien sind die rechtsgültigen Pläne Muesmattweg und Baselmattweg massgebend.

2. Lage und Grösse der Bauten

- 2.1 Lage und Grösse der Bauten und Anlagen (inkl. Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle) sind gemäss Quartierplan verbindlich.

Es dürfen nur die im Quartierplan festgelegten oberirdischen Bauten erstellt werden. Unterirdisch dürfen der Ueberbauung dienende technische Hilfsanlagen wie Zivilschutzräume, Heizzentrale gebaut werden, auch wenn sie im Quartierplan nicht eingezeichnet sind und sofern sie nach aussen nicht in Erscheinung treten. Die unterirdische Auto-Einstellhalle hat sich generell an die im Quartierplan eingetragene Kontur zu halten; Abweichungen in Lage und Ausmass sind jedoch mit Einverständnis des Gemeinderates möglich.

- 2.2 Stellung und Firstrichtung der Bauten sind im Quartierplan festgelegt. Geringfügige und nicht auffallende Abweichungen vom Quartierplan bezüglich Grundfläche der Baukörper sind möglich. Sie bedürfen im Baubewilligungsverfahren der Zustimmung des Gemeinderates und der kantonalen Baudirektion.
- 2.3 Die Wohnbauten umfassen drei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss.

3. Vorschriften zur Gestaltung der Bauten

- 3.1 Die Quartierplanung basiert auf einem symmetrischen Ueberbauungskonzept. Gebäudedimensionen und -abstände, Dachform und Fassadengestaltung müssen daher diesem Umstand Rechnung tragen. Die Symmetrie soll auch in der architektonischen Detailgestaltung, in den Proportionen der Fassadengliederung, sowie in der Material- und Farbenwahl zum Ausdruck kommen. Die Zustimmung des Gemeinderates ist dazu erforderlich.

- 3.2 Für ein Normalgeschoss, OK Fussboden bis OK Decke, gilt eine maximale Höhe von 2.80 m. Die Höhen OK fertig Boden der Erdgeschosse sind im Quartierplan durch Höhenkoten, bezogen auf einen Fixpunkt, festgelegt.
- 3.3 Alle Wohnbauten sind mit Krüppelwalmdächern zu versehen; diese sind mit Ziegeln zu decken.
- 3.4 Bei der Farbwahl für die Fassaden ist auf das benachbarte Altersheim Rücksicht zu nehmen.
- 3.5 Zur ausreichenden Belichtung und Besonnung der Wohnräume im Dachgeschoss sind Dacheinschnitte und -aufbauten gestattet wie auch kleine liegende Dachfenster, sofern diese alle die gleiche Grösse haben. Bei den Dacheinschnitten muss das Bedachungsmaterial (Ziegel) von der Traufe bis zur erforderlichen Brüstungshöhe weitergeführt werden. Ein zusätzliches Brüstungsgeländer darf von aussen nicht in Erscheinung treten.
- 3.6 Für die Heizung und Warmwasseraufbereitung sind energiesparende und umweltfreundliche Lösungen zu treffen.

4. Antennenanlagen

- 4.1 Für das Areal der Quartierplanung ist nur eine Gemeinschaftsantenne für Radio und Fernsehen zulässig. Ausladende Funkantennen sind nicht erlaubt. Sollte für die ganze Gemeinde eine Gemeinschaftsantennenanlage erstellt werden, so ist das Quartier gemäss einschlägigem Reglement daran anzuschliessen.

5. Art und Mass der Nutzung

- 5.1 Sämtliche zu erstellenden Gebäude sind als reine Wohnbauten im Sinne der "Wohnzonen" (§ 16 Baugesetz) zu konzipieren und zu nutzen.

5.2 Zur Nutzfläche werden gezählt:

- alle Flächen der Vollgeschosse und des Dachgeschosses einschliesslich Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte, Laubengänge.
- Kleinbauten wie Schrebergartenhäuschen, Pavillons usw.

Nicht zur Nutzfläche zählen:

- Wohnbalkone und Balkone als Dacheinschnitt
- allgemein benützbare Mieterräumlichkeiten wie Waschküche, Trockenräume, Bastelräume im Untergeschoss, Containerräume, sowie ein Réduit von max. 5 m² pro Wohnung
- unterirdische Autoeinstellhallen.
- Gedeckte, offene Unterstände, welche ausschliesslich für Kinderspielplätze dienen.

5.3 Die Gesamtnutzfläche ist im Quartierplan als Höchstmass verbindlich eingetragen. Als Richtmasse der einzelnen Bauten gilt die Nutzungsberechnung B + P 2035.00.41/7.3.85/25.6.85

5.4 Das Mass der Nutzung errechnet sich aus Bebauungsziffer und Geschosszahl der ursprünglich für das Areal geltenden Zone 3 und beträgt 75 %. Hierzu wird ein Zuschlag von höchstens 10 % relativ gewährt, somit total 82,5 %.

6. Parkierung

6.1 Pro 110 m² anrechenbarer Nutzfläche ist ein Autoabstellplatz zu erstellen, aber mindestens einer pro Wohnung.

- 6.2 Dazu sind 16 oberirdische Besucherparkplätze zu erstellen und entsprechend zu bezeichnen. Besucherparkplätze dürfen weder fest vermietet noch dauernd belegt werden.
- 6.3 Die verkehrstechnisch notwendigen Anlagen für Zu- und Wegfahrten sind auf privatem Grund und Boden anzulegen.
- 6.4 Die unterirdische Autoeinstellhalle ist für die Bewohner der gesamten Ueberbauung innerhalb des Quartierplanperimeters bestimmt. Vermietung von Autoeinstellplätzen an Dritte ist nur gestattet, wenn der Parkierungsbedarf der Bewohner gedeckt ist. Vorbehalten bleibt Art. 6.5 hiernach.
- 6.5 Für die längs des Muesmattweges wegfallenden 20 Parkplätze der Sportanlagen und des Clubhauses der Ciba-Geigy AG ist in der Autoeinstellhalle Ersatz zu schaffen.

7. Gestaltung der Freiflächen

- 7.1 Die Freiflächen gliedern sich in allgemein zugängliche Wege, Plätze und Spielwiesen einerseits und die den Erdgeschosswohnungen zugeteilten privaten Gärten und einzelnen Schrebergärten anderseits.

Der ordnungsgemässe Unterhalt und die Verwaltung der gemeinsamen Anlagen, der Freiflächen, der Entsorgungseinrichtungen wie Kanalisation und Kehrrichtbeseitigung müssen klar geregelt und gewährleistet werden.

- 7.2 Für das Anlegen des Wegnetzes, die Gestaltung der allgemein zugänglichen Freiflächen und die Standorte der hochstämmigen Bäume ist der Quartierplan verbindlich. Kleinere Abweichungen davon sind im Einverständnis mit dem Gemeinderat möglich. Im Rahmen des Baugesuches muss ein detaillierter Umgebungsplan eingereicht werden.
- 7.3 Die im Quartierplan eingezeichneten, hochstämmigen Bäume sind als markante Gestaltung der Freifläche verbindlich.

7.4 Die Bepflanzung der privaten Gärten ist den jeweiligen Mietern freigestellt. Diese Gärten dürfen nicht mit festen Wänden oder Mauern eingezäunt werden.

7.5 Das interne Wegnetz besteht aus zwei Kategorien von Wegen:

- die Erschliessungswege, welche auch als Zufahrt für Möbeltransporte und für öffentliche Dienstfahrzeuge dienen. Diese sind mindestens 3.50 m breit und mit einem bis 5 t Raddruck belastbaren Unterbau zu erstellen und auf eine Breite von 3.00 m mit Pflastersteinen (Verbundsteinen) zu belegen. Das Bankett von 0.50 m kann mit Rasengittersteinen belegt werden.
- die übrigen Wege und Plätze, welche dem reinen Fussgängerverkehr dienen. Diese dürfen auch ohne festen Belag oder in anderen geeigneten Materialien erstellt werden.

Asphaltierte Flächen sind nur für die Zufahrt zu Parkplätzen und Einstellhalle, sowie für allfällige Hartplätze für Kinderspiele gestattet.

7.6 Die Beleuchtung der Wege und Plätze hat nach einheitlichem Projekt zu erfolgen.

7.7 Im Zuge der Erstellung der Aussenanlagen sind auch die Kinderspielplätze für Kleinkinder (KLK), Kinder (K) und Jugendliche (J) mit den dazugehörenden Geräten anzulegen und dauernd zur Verfügung zu halten. Diese Anlagen sind im Umgebungsplan laut Ziffer 7.2 darzustellen.

8. Realisierung der Quartierplan-Ueberbauung

8.1 Bei etappenweiser Realisierung der Quartierplan-Ueberbauung sind Nebenanlagen wie ober- und unterirdische Autoabstellplätze, Wege und Plätze, Grünflächen und Kinderspielplätze usw. entsprechend der jeweiligen Wohnungsanzahl mitzuerstellen.

- 8.2 Beim Bezug der Wohnbauten der ersten Bauetappe muss der Lagerplatz der Firma Stamm geräumt sein.

9. Voraussetzungen für die Genehmigung

Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass

- 9.1 der Quartierplanvertrag von den beteiligten Grundeigentümern unterzeichnet und öffentlich beurkundet ist,
- 9.2 die Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde im Grundbuch eingetragen sind,
- 9.3 die Vereinbarung betreffend Ersatz der wegfallenden Parkplätze zu Gunsten Sportanlage Ciba-Geigy AG (vgl. Ziffer 6.5) rechtsgültig abgeschlossen ist,

10. Schlussbestimmungen

- 10.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 22 und § 23 ff. der Vollziehung zum Baugesetz bleibt vorbehalten.
- 10.2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Vorschriften sind für das Gebiet innerhalb des Quartierplanperimeters aufgehoben.
- 10.3 Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

11. Beschlüsse

Gemeinde: Allschwil

Kanton: BL

Gemeinderat: 24. April 1985.....

Vom Regierungsrat des
Kantons Basel-Landschaft
genehmigt mit

Einwohnerrat: 16. Oktober 1985.....

Beschluss Nr. 1498.....

17. Juni 1986
vom

Planaufgabe: 26.11. - 27.12.1985.....

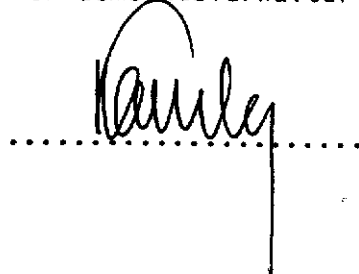
Der Gemeindepräsident:


.....

Der Landschreiber:


.....

Der Gemeindeverwalter:


.....

Publiziert im Amtsblatt

Nr. 25. vom 26.6.86

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.