

Kanton Basel-Landschaft

Gemeinde Allschwil

Quartierplan «Lerchengarten»

ER-Vorlage Nr. 1232

12

Übersichtsplan 1:2000

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

Inventar Nr. 2/ QP/ 11/0
2/ ZP / 0/39

Beschluss des Gemeinderates: 24.9.1986
Beschl. der Gde.-Kommission:
Beschl. der Gde.-Versammlung:
Beschl. des Einwohnerrates: 21.1.1987
Referendumsfrist: 2.3.1987
Urnenabstimmung:
Publik. d. Planaufll. im Amtsblatt Nr. 6 vom 12.2.1987
Planaufgabe: 12.2.1987 - 13.3.1987

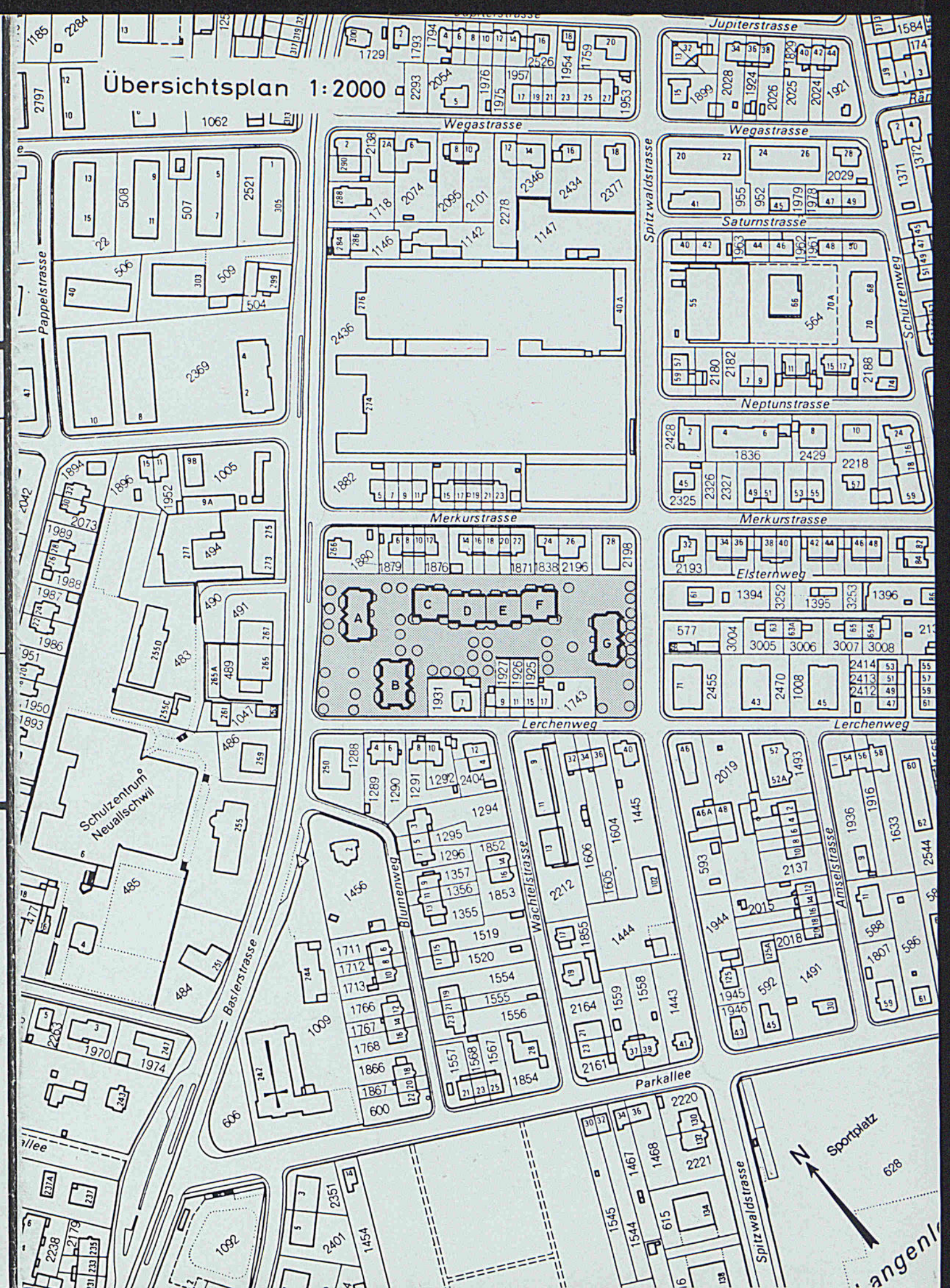
Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Der Gemeindeschreiber:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 1926 vom 28. Juli 1987
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 31 vom 6. August 1987

Der Landschaftsrevisor:

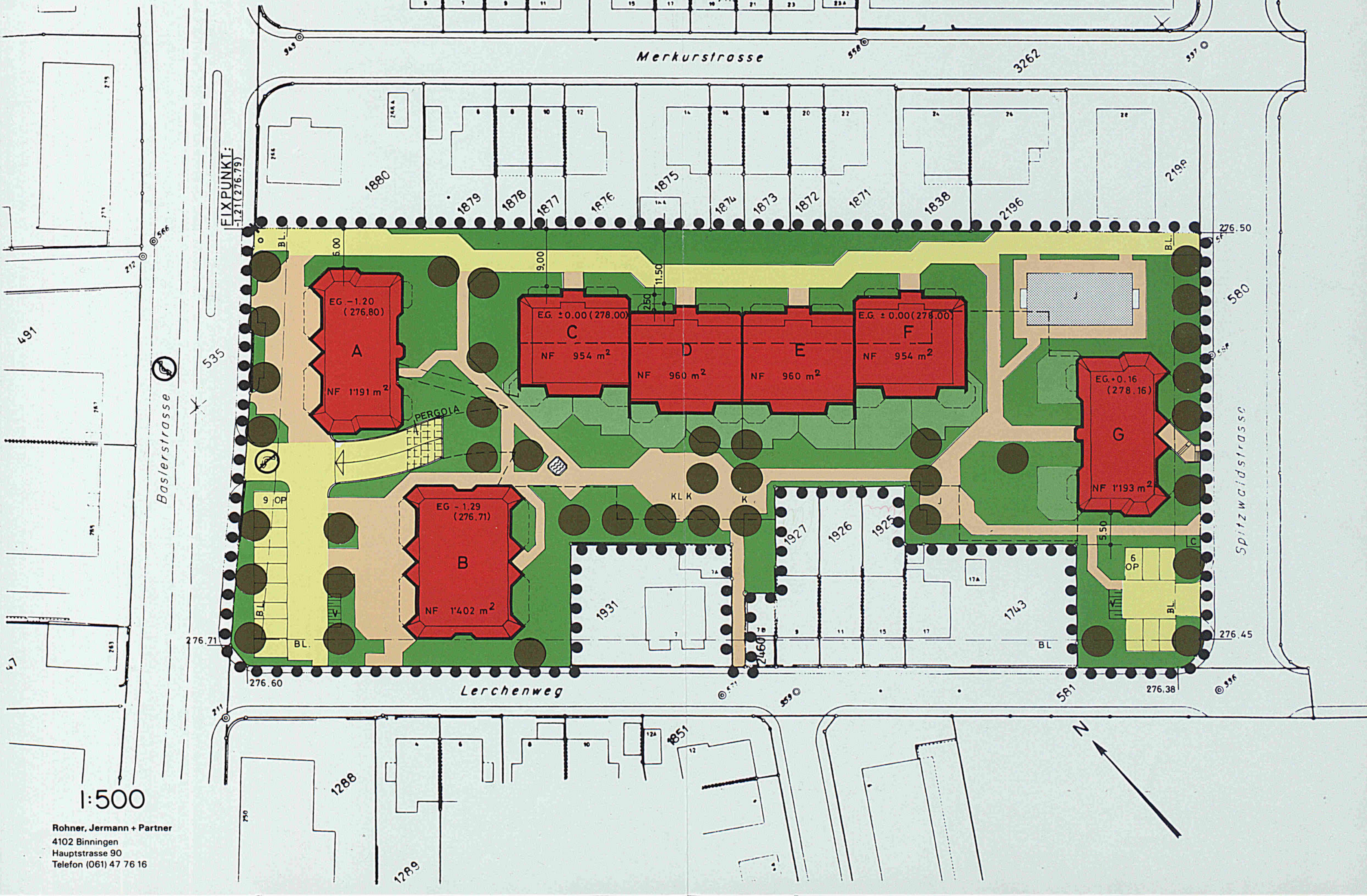
Legende zu Situationsplan 1:500

- Quartierplanperimeter = Parzellengrenze
- Baulinie (BL)
- Unterirdische Autoeinstellhalle
- NF Nutzfläche Total 7614 m²
- OP 15 Oberirdische Besucherparkplätze
- C Containerplätze (Glas)
- V Velounterstand
- KLK Spielplätze Kleinkinder
- K Spielplätze Kinder
- J Spielplätze Jugendliche
- Hartplatz
- Private Fahrwege öffentlich zugänglich (Breite 3,50 m)
- Private Fusswege und Plätze öffentlich zugänglich
- Neue Gebäude
- Grünflächen öffentlich zugänglich
- Private Gärten, Pflanzgärten
- Hochstämmige Bäume
- Wasser



Gemeinde Allschwil
Planblatt Nr. A-70

Situationsplan



1:500

Rohner, Jermann + Partner
4102 Binningen
Hauptstrasse 90
Telefon (061) 47 76 16

4

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

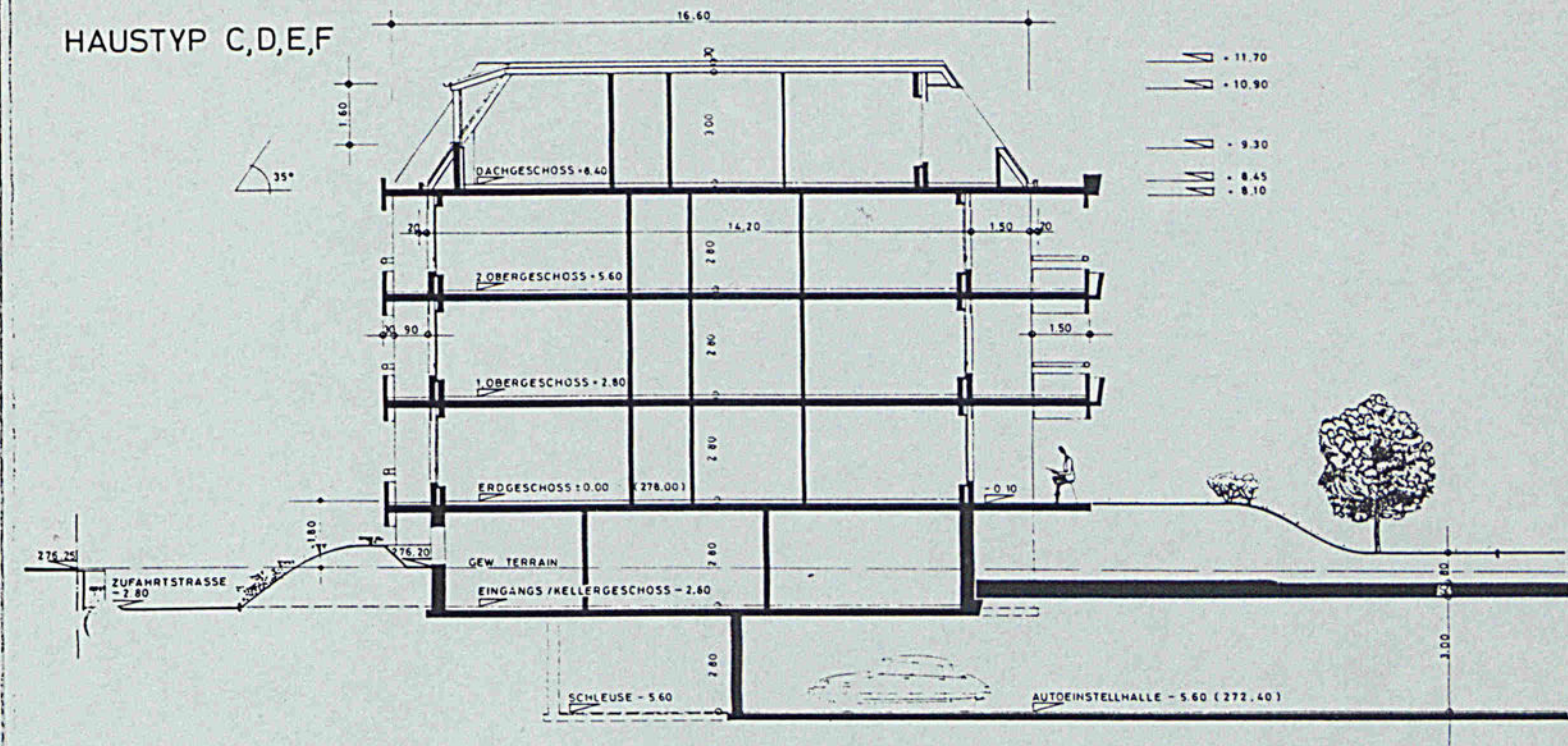
2/ QP/ 11/0

2/ ZP / 0/39

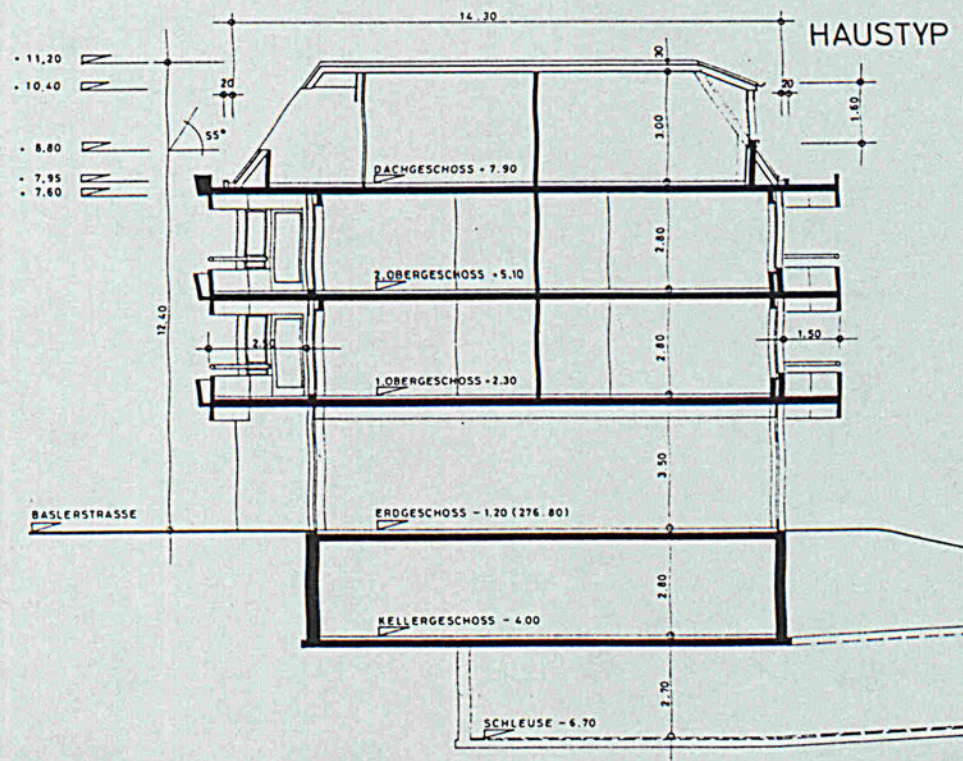
Quartierplan «Lerchengarten»

Schnitte 1:200

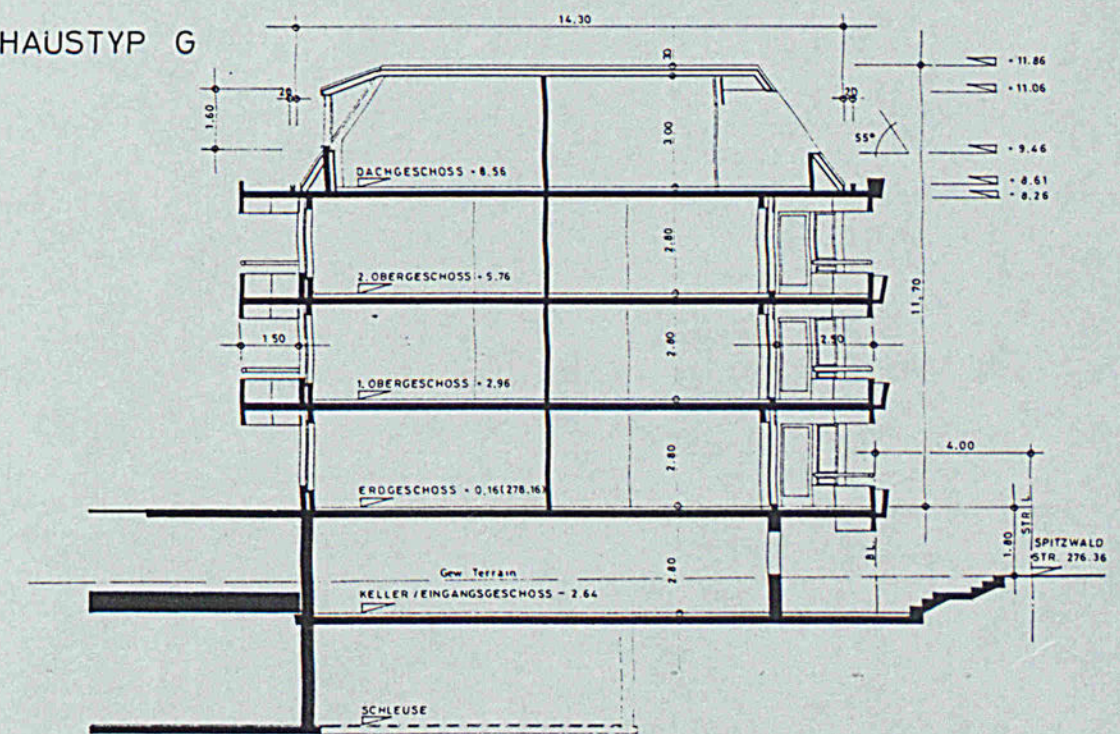
HAUSTYP C,D,E,F



HAUSTYP A,B



HAUSTYP G



* mit Ergänzungen laut ERB vom 21. Januar 1987

QUARTIERPLANUNG "LERCHENGARTEN", ALLSCHWIL

2/ QR/ 11/0

Der Einwohnerrat Allschwil erlässt, gestützt auf §§ 4 und 29 ff des Baugesetzes vom 15. Juni 1967, für das Gebiet "Lerchengarten" (Baslerstrasse, Lerchenweg, Spitzwaldstrasse) Quartierplanvorschriften bestehend aus Quartierplan und Quartierplanreglement.

Der Quartierplan umfasst folgende Darstellungen:

- | | |
|--|-------------|
| 1. Situationsplan mit genereller Umgebungsgestaltung | 1:500 |
| 2. Schnitte mit Gebäudeprofil | 1:200 |
| 3. Modelle | 1:500/1:200 |

Q U A R T I E R P L A N R E G L E M E N T

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 Baslerstrasse und Spitzwaldstrasse massgebend. Am Lerchenweg gelten die Abstände laut § 85 des kantonalen Baugesetzes.

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 gebaut werden, auch wenn sie im Quartierplan nicht eingezeichnet sind und sofern sie nach aussen nicht in Erscheinung treten. Die unterirdische Autoeinstellhalle 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 Die Stellung der Bauten ist 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 Geschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss.

3. Vorschriften zur Gestaltung der Bauten

- 3.1 Die Quartierplanung basiert auf einem der Grundstücksform entsprechendem Ueberbauungskonzept. Gebäudedimensionen und -abstände, Dachform und Fassadengestaltung müssen diesem Rechnung tragen. Die bauliche Einheit 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 jedes Geschoss, OK Fussboden bis OK Decke, gilt eine maximale Höhe von 2.80 m. Das Erdgeschoss der Blöcke A + B für Geschäftsräume darf maximal eine Höhe von 3.50 m erreichen. Die Höhen OK fertig Boden der Erdgeschosse (max. 1.80 m über Terrain) sind im Quartierplan durch Höhenkoten, bezogen auf einen Fixpunkt, festgelegt.
- 3.3 Alle Wohnbauten sind mit abgeflachten Mansardendächern zu versehen; die geneigten Dachflächen sind mit Ziegeln zu decken.
- 3.4 Zur ausreichenden Belichtung und Besonnung der Wohnräume im Dachgeschoss sind Dacheinschnitte und -aufbauten sowie liegende Dachfenster gestattet. Bei den Dacheinschnitten ist das Bedachungsmaterial (Ziegel) von der Traufe bis zur erforderlichen Brüstungshöhe weiterzuführen. Ein zusätzliches Brüstungsgeländer darf von aussen nicht in Erscheinung treten.
- 3.5 Die Hauszugänge, Lifte, Wohnungstüren der Blöcke A/B/C/D/E/F sind rollstuhlgängig zu gestalten. Alle Wohnbauten sind mit der Einstellhalle rollstuhlgängig zu verbinden.

- 3.6 Für die Heizung und Warmwasseraufbereitung sind energiesparende und umweltfreundliche Lösungen zu treffen. Bei der Realisierung sind die SIA-Empfehlungen V 380/1 anzuwenden.

4. Antennenanlagen

Für das Areal der Quartierplanung ist nur eine Gemeinschaftsantenne für das Radio und Fernsehen zulässig. Ausladende Funkantennen sind nicht erlaubt. Sollte die Gemeinde eine Gemeinschaftsantennenanlage erstellen, so ist die Ueberbauung gemäss einschlägigem Reglement an diese anzuschliessen.

5. Art und Mass der Nutzung

- 5.1 Die zu erstellenden Gebäude sind als reine Wohnbauten im Sinne der "Wohnzonen" gemäss § 16 des kantonalen Baugesetzes auszugestalten und zu nutzen. Ausgenommen davon sind die Gebäude A + B, in welchen ebenerdig Geschäftsräume/-lokalitäten wie Läden, Cafés, Büros vorgesehen sind.

5.2 Zur Nutzfläche werden gezählt:

- Hauseingänge, Lifte, Treppenanlagen im UG.
- alle Flächen der Geschosse 1-3 und des Dachgeschosses einschliesslich Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte.

Nicht zur Nutzfläche zählen:

- offene Wohnbalkone, auskragend oder als Dacheinschnitt
- pro Wohnung ein Reduit von max. 5 m²

- allgemein benützbare Mieterräumlichkeiten wie Waschküchen, Trockenräume, Veloräume, Bastelräume, Containerräume, Zivilschutzräume, Heizzentralen und der Ueberbauung dienende technische Hilfsanlagen.
- unterirdische Autoeinstellhalle
- gedeckte, offene Unterstände, welche ausschliesslich für Kinderspielplätze oder als Veloabstellplätze dienen.

5.3 Das Mass der Nutzung errechnet sich aus Bebauungsziffer und Geschosshzahl der ursprünglich für das Areal geltenden Zonen 3 und 4. Darauf wird ein Zuschlag von 10 % gewährt, somit total höchstens 92,75 %.

5.4 Die Gesamtnutzfläche ist im Quartierplan als Höchstmass von 7'614 m² verbindlich eingetragen. Als Richtmasse der einzelnen Bauten gelten die im Quartierplan eingetragenen Werte.

6. Parkierung

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

6.2 Dazu sind 15 oberirdische Besucherparkplätze zu erstellen. Diese dürfen weder fest vermietet, noch dauernd belegt oder aufgehoben werden.

*und ebenerdige

6.3 Ebenfalls sind genügend gedeckte Velo- und Mofaabstellplätze *auf der Seite der Baslerstrasse sowie der Spitzwaldstrasse anzulegen.

6.4 Die verkehrstechnisch notwendigen Anlagen für die Zu- und Wegfahrt sind auf privatem Grund und Boden zu erstellen.

- 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.
- 6.5 Die Ein- und Ausfahrt auf die Baslerstrasse darf nur als Rechtsein-/ausbieger befahren werden.

7. Gestaltung und Unterhalt der Freiflächen

- 7.1 Die Freiflächen gliedern sich in allgemein zugängliche Wege, Plätze und Spielwiesen einerseits und die den Erdgeschosswohnungen zugeteilten privaten Gärten andererseits. Der ordnungsgemässe Unterhalt und die Verwaltung der gemeinsamen Anlagen, der Freiflächen, der Entsorgungseinrichtungen wie Kanalisation und Kehrlichtbeseitigung müssen klar geregelt und gewährleistet werden. Insbesondere ist eine Quartierabfall-Sammelstelle einzurichten.
- 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 Bepflanzung der privaten Gärten ist den jeweiligen Mietern freigestellt. Diese Gärten dürfen nicht mit festen Wänden oder Mauern eingezäunt werden.

7.4 Das interne Wegnetz besteht aus:

- a) Erschliessungswegen, 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 (Verbundsteine) zu belegen. Ein Streifen von 0.50 m kann mit Rasengittersteinen belegt werden. Um verbotenes Zufahren oder Parkieren zu verhindern, müssen die Zugänge mit abschliessbaren Pfosten versehen werden.
- b) Uebrigen Wegen und Plätzen, welche dem reinen Fussgängerverkehr dienen. Diese dürfen ^{*}auch ohne festen Belag oder ^{*}jedoch nicht asphaltiert, in anderen geeigneten Materialien erstellt werden. Asphaltierte Flächen sind nur ~~*für die Zufahrt zu Parkplätzen und zur Einstellhalle sowie~~ für allfällige Hartplätze für Kinderspiele gestattet.

7.5 Die Beleuchtung der Wege und Plätze hat einheitlichem zu erfolgen.

7.6 Im Zuge der Erstellung der Aussenanlagen sind Spielplätze für Kleinkinder (KLK), Kinder (K) und Jugendliche (J) jeweils mit den dazugehörenden Geräten anzulegen und dauernd zur Verfügung zu halten. Diese Anlagen sind im Umgebungsplan laut Ziffer 7.2 darzustellen. Zudem ist ein Plantschbecken oder eine für Kinder begehbare Brunnenanlage zu erstellen.

8. Realisierung der Quartierplan-Ueberbauung

8.1 Bei etappenweiser Realisierung der Quartierplan-Ueberbauung sind Nebenanlagen wie ober- und unterirdische Autoabstell-

plätze, Wege und Plätze, Grünflächen und Kinderspielplätze entsprechend der jeweiligen Wohnungsanzahl mitzuerstellen.

9. Voraussetzungen für die Genehmigung

Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass

- a) der Quartierplanvertrag von den beteiligten Grundeigentümern unterzeichnet und öffentlich beurkundet ist,
- b) die Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde im Grundbuch eingetragen sind.

10. Schlussbestimmungen

- 10.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 22 und ff der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten.
- 10.2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften 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:

Kanton:

Gemeinderat: 24. September 1986. Vom Regierungsrat des Kantons
Basel-Landschaft genehmigt mit

Einwohnerrat: 21. Januar 1987.... Beschluss Nr. 1936
vom 28. Juli 1987

Planaufgabe: 12.02. - 13.03.1987

Der Gemeindepräsident:

Der Landsschreiber:

H. A. Ochs

W. M.

Der Gemeindeverwalter:

Publiziert im Amtsblatt

Nr. 31... vom 6. August 1987

Kauby

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.