

Quartierplanung Ziegeleiareal
Quartierplan Nutzung und Gestaltung
Plan Nr. 1a: Bebauung und Aussenraum

Situationsplan 1 : 1000

Exemplar Amt für Raumplanung 2/0P 13/0 2/SP 0/20

Beschluss des Gemeinderates: 22. März 2000
Beschluss der Gemeindekommission:
Beschluss der Gemeindeversammlung:
Beschluss des Einwohnerrates: 14. März 2001
Referendumfrist: 15. März 2001 - 23. April 2001 (nicht genutzt)
Unabhängige Prüfung:
Publication der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 17. vom 26. April 2001
Planaufgabe: 26. April 2001 - 27. Mai 2001

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:
R. Frey

Der Gemeindeverwalter:
L. Meyer

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 45 vom 23. April 2002
Publication des Regierungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 17 vom 25. April 2002

Der Landschaftsplaner:

Heidi

Datum: 12. Februar 2001 / Sit CAD Plan Nr.: 2013001.dgn 47

GERSTER
ARCHITEKTEN
Allmend 1
4300 Olten

ÖKOSKOP
Allmend 1
4300 Olten

SR
Stefan Ruggli
Vogelweidenstrasse 36
4131 Liestal
Telefon 061 881 20 11
Fax 061 881 20 42

Design: g:\gemeinde\allschwil\2013001\001.dgn Projekt: g:\gemeinde\allschwil\4131\2013001\001.ppt Layout: 1:40, 42-46
Ref: g:\gemeinde\allschwil\2013001\001.dgn Ref: g:\gemeinde\allschwil\4131\2013001\001.ppt Ref: g:\gemeinde\allschwil\4131\2013001\001.ppt

LEGENDE

Verbindlicher Planinhalt

Quartierplan-Perimeter

Bebauung

A2 B2
A1 B1 Bebauungsplan mit Grundmodul 28m x 28m

Baubereiche
Baufelder für

- W2z¹ Wohnbau, 2 Vollgeschosse ohne Sockelgeschoss
- W2z² Wohnbau, 2 Vollgeschosse mit Sockelgeschoss
- WG2z Wohn-/Geschäftsbau, 2 Vollgeschosse
- W3z Wohnbau, 3 Vollgeschosse
- WG3z Wohn-/Geschäftsbau, 3 Vollgeschosse
- W4z Wohnbau, 4 Vollgeschosse
- Klein- und Nebenbauten, 1-geschossig
- unterirdische Parkierung (Lage und Ausdehnung veränderbar)

Gestaltung der Bauten

- Firststichung der Hauptbauten
- verbindliche Bauflucht
- neue Waldbaulinie WBL (Ersatz für WBL vom 12.06.1986 (FRB) in diesem Bereich)

Nutzung und Schutz

- 995m² Bruttogeschossfläche (Richtmass) pro Grundmodul
- 335.3 Höhenbeschränkung der Hauptbauten (in Meter über Meer) pro Grundmodul (Aussichtsschutz Winzerweg)
- 333.5 max. Gebäudehöhe für Wohnbau W4z (in Meter über Meer)

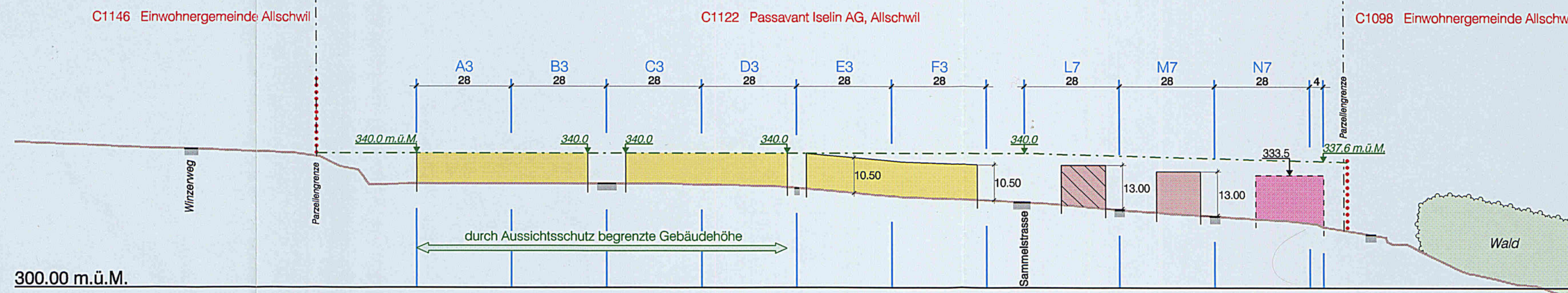
Aussenraum

- Verbindliche Höhenkurven der Grubenendgestaltung
- privater Aussenraum bzw. Garten
- halböffentlicher Aussenraum (Vorplätze, Zugangsbereich der Bauten, Freiflächen)
- öffentlicher Aussenraum (zentrale Plätze und Sammelstellen)
- naturnahe Fläche ausserhalb der Siedlung (Grubenlandschaft)
- Verkehrs- und Parkierungsflächen
- Fussgänger orientiert
- Mischfläche Fussgänger / Fahrverkehr
- Fahrverkehr orientiert
- Arkade Erdgeschoss
- oberirdische Parkierung / Zufahrt Einstellhallen (Lage und Ausdehnung veränderbar)

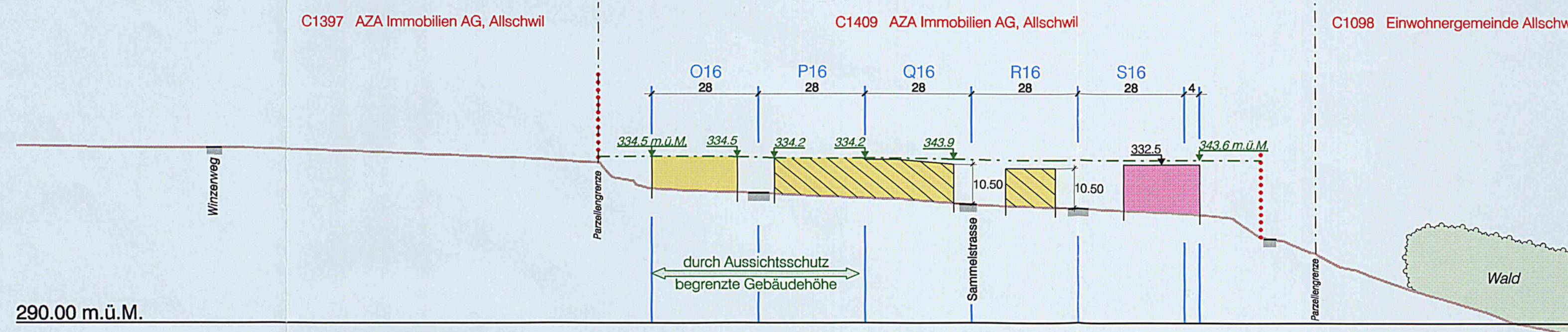
Orientierender Planinhalt

- Waldareal
- statische Waldgrenze gemäss Waldgrenzenkarte
- rechtskräftige Waldbaulinien (RRB Nr. 1910 vom 12.08.1986)
- Schnittlinien A-A, B-B und C-C gemäss Quartierplan Nr. 1b

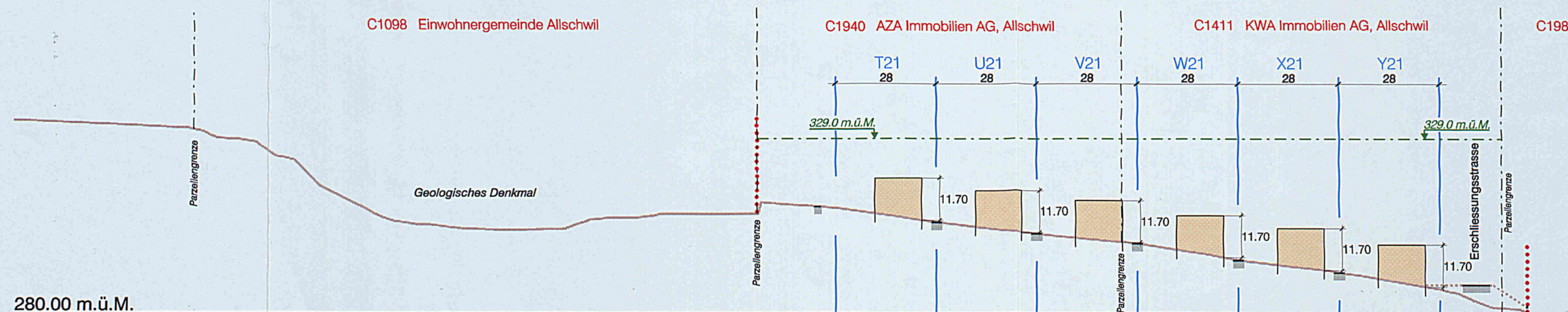
Schnitt A - A



Schnitt B - B



Schnitt C - C



Gemeinde Allschwil
Kanton Basel-Landschaft



Quartierplanung Ziegeleiareal

Quartierplan Schnitte A-A, B-B und C-C

Plan Nr. 1b: Bebauung und Terrain Grubenendgestaltung

Schnittplan 1 : 1000

Exemplar	Exemplar Amt für Raumplanung	Inventar Nr.	2/QP / 13/0 2/SP / 0/20
----------	---------------------------------	--------------	----------------------------

Beschluss des Gemeinderates:	22. März 2000
Beschluss der Gemeindekommission:	
Beschluss der Gemeindeversammlung:	
Beschluss des Einwohnerrates:	14. März 2001
Referendumsfrist:	15. März 2001 - 23. April 2001 (nicht genutzt)
Urnenabstimmung:	
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 17 vom	26. April 2001
Planaufgabe:	26. April 2001 - 27. Mai 2001

Namens des Gemeinderates
Die Präsidentin:

P. Freiw

Der Gemeindeverwalter:

Amly

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 23 vom 23. April 2002
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 17 vom 25. April 2002

Der Landschaftsreiter:

Freiw

Datum	13. Februar 2001 / SI	CAD Plan Nr.	2013004.dgn
Beauftragter	GERSTER ARCHITEKTEN HOHLGASSE 34 4242 LAUFEN	ÖKOSKOP Allmend 1 4460 Gelterkinden	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner Unterdorfstrasse 38 4415 Lausen Telefon 061 / 921 20 11 Fax 061 / 922 00 42
Designfile:	g:\gemeinde\allschwil\2-013\2013004.dgn	Printdate:	g:\gemeinde\allschwil\2-006\2005020.pn
Reflexion:	2005011.dgn	Reflexion:	2005012.dgn
		Level:	[1-60, 62-64]
		Ausdruck:	30-MAY-2001

LEGENDE

Verbindlicher Planinhalt

- Terrain der Grubenendgestaltung // Terrain geplant
- zulässige Höhen der Baufelder für Hauptbauten
- Höhenbegrenzung Aussichtsschutz Winzerweg (mit Höhenbegrenzung)
- max. Gebäudehöhe für Wohnbau W4z in Meter über Meer

Orientierender Planinhalt

- Quartierplan-Perimeter
- Begrenzung Bebauungsraster (28m x 28m)



Quartierplanung Ziegeleiareal
Quartierplan Verkehr
Plan Nr. 2: Erschliessung, Parkierung und Etappierung

Situationsplan 1 : 1000

Exemplar Amt für Raumplanung

Bechluss des Gemeinderates: 22. März 2000
Bechluss der Gemeindekommission:
Bechluss der Gemeindeversammlung:
Referendumstfrist: 14. März 2001
Urnenabstimmung: 15. März 2001 - 23. April 2001 (nicht genutzt)
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 17 vom 26. April 2001
Planaufgabe: 26. April 2001 - 27. Mai 2001

Namens des Gemeinderates
Die Präsidentin: R. Freier
Der Gemeindevorstand: R. Freier

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 17 vom 23. April 2002
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 17 vom 25. April 2002

Der Landschaftsplan:
f. e. u. l.

Datum: 12. Februar 2001 / SI
CAD Plan Nr.: 2013002.dgn
GERSTER ARCHITEKTEN
Hohlstrasse 24
4113 Liestal
Telefon 061 821 00 11
Fax 061 821 00 12
ÖKOSKOP
Altenweg 1
4100 Dettmolden
Perimeter: g:\gemeinderat\schul\01\2013002.dgn
Reflexion: g:\gemeinderat\schul\01\2013002.dgn
Liniert: [1:41, 56:40, 62, 64]
Ausdruck: 26. Juli 2001

LEGENDE

Verbindlicher Planinhalt

- Erschliessung**
- Sammelstrasse
- ausserhalb Bebauung mit einseitigem Trottoir
- innerhalb Bebauung mit beidseitigen Gehbereichen, baulich als Mischfläche gestaltet
Regeltbreite in Meter
B = 6.0 / 2.0
B = 1.5 / 4.5 / 1.5
 - Erschliessungsstrasse als Mischfläche ausgestaltet
B = 5.5
 - Erschliessungsweg Fussgänger orientiert gestaltet, beschränkte Zufahrt zur Bebauung und Parkierung
B = 3.0
 - Fussweg
 - Zentraler Platz als Mischfläche ausgestaltet
 - Zentraler Platz ohne Fahrverkehr
 - Verkehrssystem (Gegenverkehr/Einbahnverkehr)
 - Pförtnerbereich (Tor)

Parkierung

- oberirdische Parkierung mit Anzahl Parkplätze (ungefähr)
- unterirdische Parkierung mit Anzahl Parkplätze (ungefähr)

Bebauungsetappen

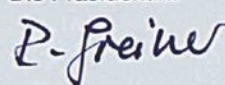
- 1. Etappe
- 2. Etappe
- 3. Etappe

Orientierender Planinhalt

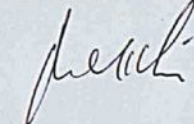
- Quartierplan-Perimeter
- geplante Bushaltestelle (öffentlicher Verkehr)
- Bauungsraster mit Grundmodul 28m x 28m
- Waldareal
- statische Waldgrenze gemäss Waldgrenzenkarte

Anmerkung: Planaussagen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter

Beschluss des Gemeinderates: 22. März 2000
Beschluss der Gemeindekommission:
Beschluss der Gemeindeversammlung:
Beschluss des Einwohnerrates: 14. März 2001
Referendumsfrist: 15. März 2001 - 23. April 2001 (nicht genutzt)
Umenastimmung:
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 17 vom 26. April 2001
Planaufgabe: 26. April 2001 - 27. Mai 2001

Namens des Gemeinderates
Die Präsidentin: 
Der Gemeindeverwalter: 

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 23 vom 23. April 2002
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 17 vom 25. April 2002

Der Landschaftsplan:


GERSTER
ARCHitekten
Hochstrasse 34
4110 Liestal
Telefon 078 853 30 11
Fax 078 853 30 11

ÖKOSKOP
Altweg 1
4400 Olten
Telefon 031 853 30 11
Fax 031 853 30 11

SR
Stark & Ruggli
Kantonale Verwaltung
Liestalerstrasse 35
4110 Liestal
Telefon 078 853 30 11
Fax 078 853 30 11

Datum: 12. Februar 2001 / SI

CAD Plan Nr.: 2013003.dgn

Designfile: g:\gemeindevorhaben\2_013003003.dgn

Printdate: g:\gemeindevorhaben\2_013003003.dgn

Layout: 1:100, 62, 64

Ausdruck: 30. März 2001

LEGENDE

Verbindlicher Planinhalt

Der Inhalt dieses Planes hat Richtplan-Charakter. Von den Festlegungen im Konzept Materialisierung und Ausstattung kann auf der Stufe Detailgestaltungsplan in begründeten Fällen abgewichen werden. Das Gesamtkonzept darf jedoch dabei nicht beeinträchtigt werden.

- Konzept Materialisierung und Ausstattung**
- Aussenraum Bebauung**
- Lehmmauer als Siedlungsbegrenzung
 - Fussgängerdurchgang zum Wegnetz Grubenareal
 - einheimische, standortgerechte Vegetation im privaten Aussenraum (individuelle Gartengestaltung)
 - wasserdurchlässige Beläge und befestigte Eingangsbereiche als Vorzonen zu Wohn- und Geschäftsbauten
 - geplante Bäume (Baumalleen)
 - Amphibienschutzzaun
- Verkehrsflächen und öffentliche Plätze**
- Asphaltbelag
 - Recycling-Asphaltbelag oder ähnliches
 - Kiesbeläge oder ähnliches
 - Schotterrasen für Parkierungsflächen
 - Bereich für natürlich belichtete Durchlässe
- Entwässerung Sauberabwasser (WAR) konzeptionell**
- Brauchwasserspeicher mit Überlauf in Entwässerungskanal (Anzahl und Lage variabel)
 - bewachsener Entwässerungskanal (Anzahl und Lage variabel)
 - Wasserbecken (Regenbarometer)
 - mögliche Sauberwasserableitung in Grubenareal (Amphibienbiotop)
- Abfallentsorgung**
- Sammelstelle für wiederverwertbare Stoffe
- Orientierender Planinhalt**
- Quartierplan-Perimeter
 - Waldareal
 - statische Waldgrenze gemäss Waldgrenzenkarte
 - offene Grubenlandschaft

Gemeinde Allschwil

Kanton Basel-Landschaft



Quartierplanung Ziegeleiareal

Mutation zum Quartierplan Nr. 1a

als geringfügige Aenderung gestützt auf § 31 Abs. 5 RBG

Situationsplan 1 : 1000

Exemplar

Exemplar
Amt für Raumplanung

Inventar Nr.

2/QP / 13/0

Beschluss des Gemeinderates:

Nr. P22 vom 27. November 2002

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:

P. Frey

Der Gemeindeverwalter:

Canally

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. ¹⁸⁴ vom 04. Feb. 2003

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 6 vom 06. Feb. 2003

Der Landschaftsreiber:

Frederick

Bearbeitung



Stierli+Ruggli
Ingenieure+Raumplaner
Unterdorfstrasse 38
4415 Lausen
Telefon 061 / 921 20 11
Fax 061 / 922 00 42

Rev.	Datum	Projekt	Gezeichnet	Geprüft	Freigabe
a	24.10.2002	GS	SI	GS	<i>af</i>
b					
c					

CAD Plan Nr.

2018_001.dgn

Designfile: g:\gemeinde\allschwil\2-018\master\2018_001.dgn
Pentable: g:\gemeinde\allschwil\2-018\tables\2018_001.pen

Planformat: 42 / 30
Ausdruck: 25-NOV-2002



Legende:

Verbindlicher Planinhalt

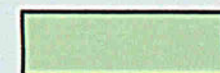


neu: Geschütteter Erdwall als Lärmschutz (Schiesslärm)
mit standortgerechter Bepflanzung
bisher: Naturnahe Fläche ausserhalb der Siedlung

Orientierender Planinhalt:



Quartierplan-Perimeter



Waldareal

Bebauung, Aussenraum und Erschliessung

Situationsplan 1:500 / Schnitte 1:400

Exemplar	EXEMPLAR AMT FÜR RAUMPLANUNG	Inventar-Nr.	2/ QP/ 23/ 0
			2/ QP/ 13/ 1
			2/ ZPS/ 1/ 3

Beschluss des Gemeinderates:	24. Oktober 2007
Beschluss des Einwohnerrates:	16. April 2008
Referendum:	Behördenreferendum ergriffen
Urnenabstimmung:	28. September 2008
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt:	Nr. 42 vom 16. Okt. 2008 / Nr. 43 vom 23. Okt. 2008
Planaufgabe:	20. Oktober 2008 - 19. November 2008

Namens des Gemeinderates
Der Gemeindepräsident: Die Gemeindeverwalterin:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1284 vom 1. Sep. 2009
 Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 36 vom 3. 09. 09

Der Landschreiber:

Bearbeitung	 Sterli+Ruggli Ingenieure+Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38 5415 Lausen Telefon 061 / 921 20 11 Fax 061 / 922 00 42	rev.	Datum	Projekt	Gez.	Geprüft	Freigebe	CAD Plan Nr.: 2033_001.2d
		a	26.04.2007	GS	EB	GS		
		b	07.05.2007	GS	EB	GS		
		c	09.05.2007	GS	EB	GS		
		d	24.08.2007	GS	SM	GS		
Designinfo:	G:\GEMEINDE\Altswich\2033\Master\2033_001_Quartierplan.2d						Planmatrat:	60 / 84
Pentable:							Ausdruck:	14.04.2009

Verbindlicher Planinhalt

- Quartierplan-Perimeter
 Neue Strassenbaulinie Brennerstrasse / Tongrubenweg

Bebauung

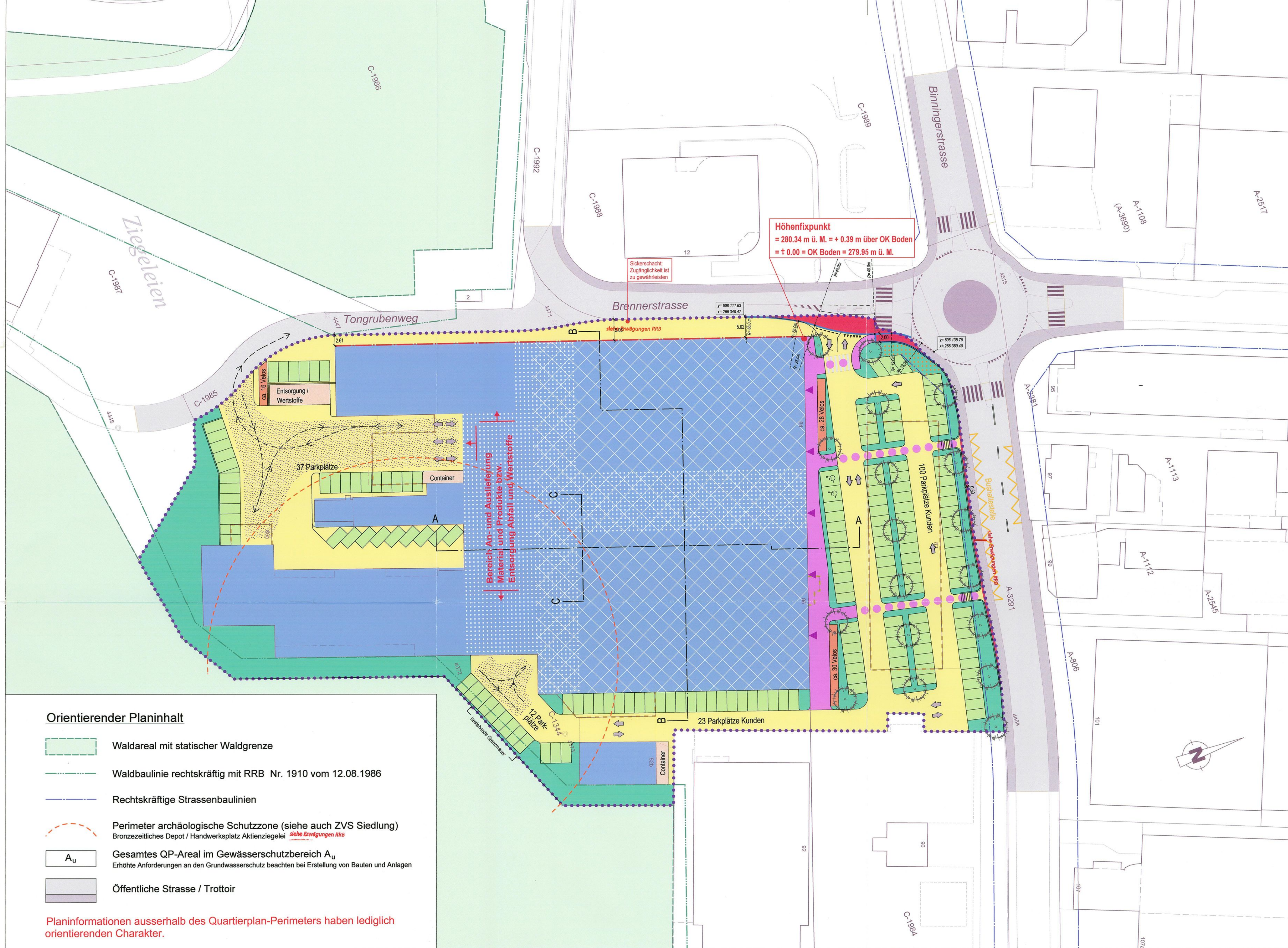
- | | |
|--|---|
|  | Baubereich für Gewerbenutzung |
|  | Räumliche Anordnung für Verkaufseinheiten (Lage verschiebbar) |
|  | Räumliche Anordnung für Lager- und Verteilflächen (Lage verschiebbar) |
|  | Gebäudeabbruch |

Aussenraum

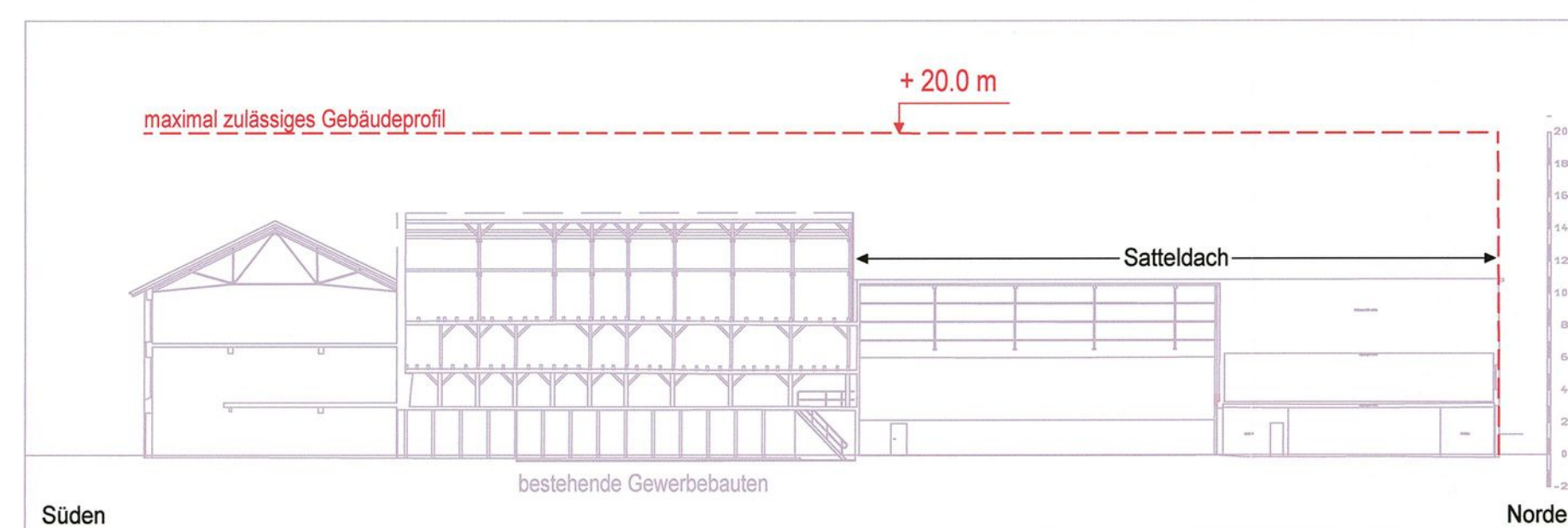
- | | |
|--|---|
|  | Grün- und Freiflächen |
|  | Hochstammbäume / Baumreihen |
|  | Standorte Entsorgung / Wertstoffsammelstellen |
|  | Standorte für freistehende Reklametafeln / -stelen, Fahnen etc. |

Erschliessung

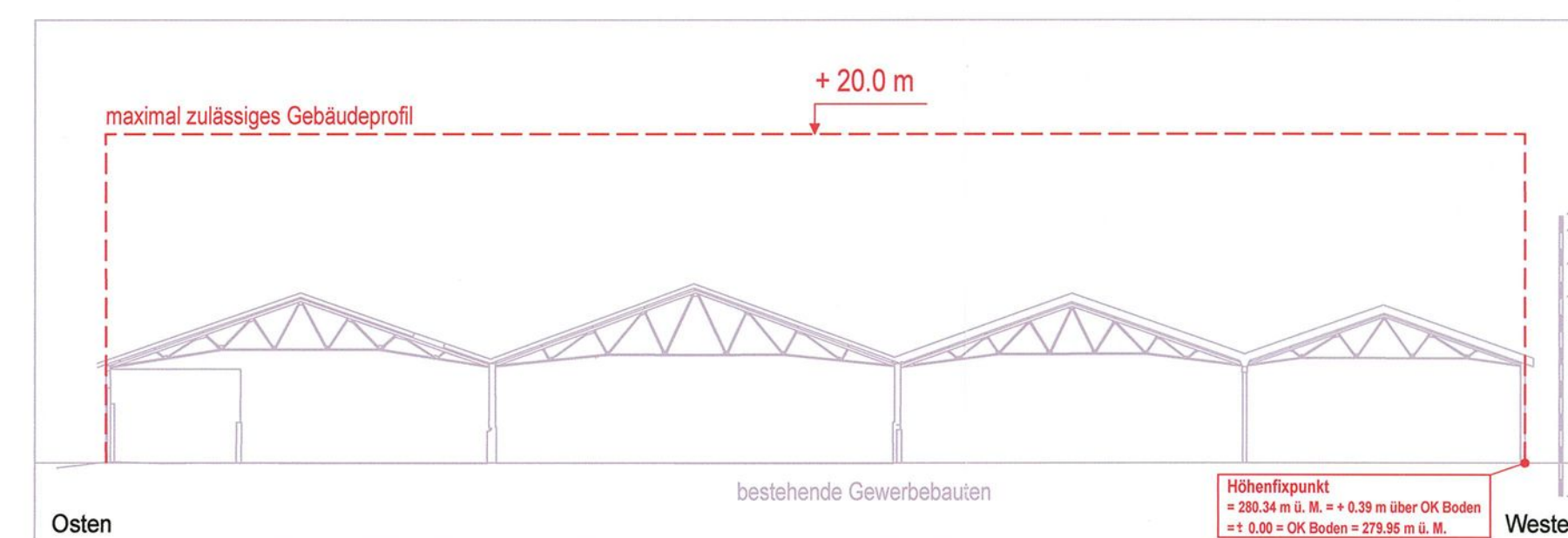
- | | |
|--|--|
|  | Erschliessungsflächen (mit Definition der Fahrtrichtung) |
|  | Fussgängerbereich / Fussgängerverbindung |
|  | Zugänge zu Verkaufseinheiten von Norden her (Lage verschiebbar) |
|  | Manövrierfläche LKW für Anlieferung / Auslieferung
bzw. freizuhaltender Wendebereich |
|  | Oberirdische Parkierung MFZ |
|  | Veloabstellplätze |
|  | Neue Strassenlinie Brennerstrasse |
|  | Vorgesehener Abtretungsbereich an Binningerstrasse für Bushaltestelle
und an Brennerstrasse / Kreisel für Fahrbahnverbreiterung |



Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt C-C





Bau- und Strassenlinienplan

Herrenweg

Teilstück Oberwilerstrasse bis

Ofenstrasse

Situation 1:500

Exemplar	EXEMPLAR AMT FÜR RAUMPLANUNG	Inventar Nr.	2 / QP / 13 / 2
			2 / BSP / 95 / 0
			2 / ZPS / 1 / 5
			2 / ZPL / 0 / 7

Beschluss des Gemeinderates Nr. 353 vom 02. Juni 2010
Erlass des Einwohnerrates anlässlich der Sitzung vom 26. Oktober 2011
Referendumsfrist vom 27. Oktober bis 26. November 2011
Urnenabstimmung: ---
Publikation der Planaufgabe: Kantonales Amtsblatt Ausgabe vom 22. März 2012
Grossauflage Allschwiler Wochenblatt vom 23. März 2012
Planaufgabe vom 26. März bis 24. April 2012

Namen des Gemeinderates
Der Präsident: *[Signature]*
Die Verwalterin: *[Signature]*

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. *1437* vom *18. Sep. 2012*
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. *38* vom *20.9.12*
Der Landschaftsreiber: *[Signature]*

Legende:

Rechtsverbindlicher Planinhalt

- Mutation zum Zonenplan Siedlung
alt: Verkehrsfläche neu: Zone für öffentliche Werke und Anlagen
- Mischverkehr
Gehweg
Bankett
- Strassenlinien

Orientierender Planinhalt

- Statische Waldgrenze



HAUPTABTEILUNG TIEFBAU / UMWELT
Abteilung Tiefbau
Baslerstrasse 111
4123 Allschwil
Tel.: 061 / 486 25 57

Datum	Gezeichnet	Massstab	Plan Grösse	Plannummer
21.03.2012	RK	1:500	30x126	25.218-007d

Gemeinde Allschwil

Kanton Basel-Landschaft



Quartierplanung Ziegeleiareal

Mutation zum Quartierplan - Reglement

als geringfügige Aenderung gestützt auf § 31 Abs. 5 RBG

Exemplar

Exemplar
Amt für Raumplanung

Inventar Nr.

2/QR / 13/0

Beschluss des Gemeinderates:

Nr. 822 vom 27. November 2002

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:

R. Freier

Der Gemeindeverwalter:

Kenny

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 184 vom 04. Feb. 2003
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 6 vom 06. Feb. 2003

Der Landschreiber:

Freier

Bearbeitung



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner
Unterdorfstrasse 38
4415 Lausen
Telefon 061 / 921 20 11
Fax 061 / 922 00 42

rev.	Datum	Projekt	Gezeichnet	Geprüft	Freigabe
	24.10.2002	GS	SI	GS	41
a					
b					
c					

CAD Plan Nr.

2018_002.dgn

Designfile: g:\gemeinde\allschwil\2-018\master\2018_002.dgn
Pentable: g:\gemeinde\allschwil\2-018\tables\2018_002.pen

Planformat: 42 / 30
Ausdruck: 25-NOV-2002

Ergänzung des QP - Reglementes, Ziffer 11, Abs. 4 bis 8.

- 4 Der im Quartierplan Nr. 1a festgelegte Erdwall zur Abschirmung von Schiesslärm muss spätestens bei Baubeginn der lärmbelasteten Baueinheiten des PIC-Areales erstellt werden.
- 5 Im Dachgeschoss der Baueinheiten in den Grundmodulen D1, E1, F1, G1 und G2 müssen die lärmempfindlichen Räume auf der lärmabgewandten Seite belüftet werden. Ebenfalls müssen die lärmempfindlichen Räume in den Baueinheiten der Grundmodule L7 im 2. und 3. Vollgeschoss sowie M7 und M8 im 3. Vollgeschoss auf der lärmabgewandten Seite belüftet werden.
- 6 In den Baueinheiten der Grundmodule F3 (2. Vollgeschoss und Dachgeschoss) und N7 (4. Vollgeschoss) ist auf der Stufe Detailgestaltungsplan der Nachweis ausreichender Lärmschutzmassnahmen zu erbringen.
- 7 Über die Zulassung von Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat auf Stufe Detailgestaltungsplan.
- 8 Sämtliche Massnahmen nach Ziffer 11 Abs. 4 bis 7 sind hinfällig, wenn einerseits der Betrieb der Schiessanlage Allschwiler Weiher eingestellt wird oder die Schiessanlage in einer Weise betrieben wird, in der keine Lärmimmissionen mit Grenzwertüberschreitungen bei der geplanten Überbauung im Ziegeleiareal entstehen. Die Errichtung des Erdwalles entlang des Herrenweges kann auch ohne Grenzwertüberschreitungen (Schiesslärm) auf freiwilliger Basis erfolgen.

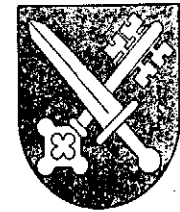
Exemplar
Amt für Raumplanung

EX

TR

2/QR/13/0

27



Gemeinde Allschwil
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplan-Reglement

Quartierplanung Ziegeleiareal

ERB vom 14. März 2001

Aufbau des Reglementes als Beispiel

Spalte für:

Marginalie

(Randbemerkung bezugnehmend auf die Vorschrift in der mittleren Spalte)

Spalte für:

Grundeigentumsverbindliche Vorschriften

Sie unterstehen der:

- Beschlussfassung durch den Gemeinderat und den Einwohnerrat,
- Genehmigung durch den Regierungsrat.

Spalte für:

Kommentar / Hinweise:

- keine Rechtsverbindlichkeit
- Informationsteil zur mittleren Spalte

Kommentare bzw. Hinweise unterstehen nicht der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat (ER) sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat (RRB).

Beispiel



Erlass

Beispiel



Die Einwohnergemeinde Allschwil erlässt, gestützt auf §§ 2 und 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, das nachfolgende Quartierplan-Reglement. Es bildet zusammen mit den Quartierplänen Nr. 1a, 1b, 2 und 3 die Quartierplan-Vorschriften Ziegeleiareal.

Beispiel



Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. Es sind dies im wesentlichen § 37 ff. des RBG, in welchen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind.

S+R/GS 14.03.2001 L:\GEMEINDE\ALLSCHWIL\2-005\02005A15.DOC 4/

Bearbeitung:

GERSTER
ARCHITEKTEN
Hohlgasse 34
4242 Laufen

ÖKOSKOP
Projekte mit der belebten Natur
Allmend 1 / Postfach 102
4460 Gelterkinden
Tel. 061-981'44'60



Sterli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner
Unterdorfstrasse 38
4415 Lausen 061 / 921 20 11

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Erlass	1
2. Bestandteile und rechtliche Wirkung	1
3. Geltungsbereich	2
4. Inhalt der Quartierplan-Vorschriften	2
5. Etappierung	2
6. Detail-Gestaltungsplan	3
7. Bebauung	4
7.1 Art der baulichen Nutzung	4
7.2 Mass der baulichen Nutzung	5
7.3 Baufeldereinteilung und Bebauungskriterien	6
7.4 Gestaltung der Bauten	7
8. Aussenraum	10
8.1 Art der Aussenraumnutzung	10
8.2 Gestaltung des Aussenraums	11
9. Erschliessung, Parkierung	14
9.1 Erschliessung	14
9.2 Parkierung	15
10. Ver- und Entsorgung	15
11. Lärmschutz	16
12. Realisierung	17
13. Abweichungen	18
14. Schlussbestimmungen	18
Anhang	
• Anhang 1: Definition der Bruttogeschossfläche / Begriffe	19
Beschlüsse	21

1. Erlass

Erlass

Die Einwohnergemeinde Allschwil erlässt, gestützt auf §§ 2 und 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, das nachfolgende Quartierplan-Reglement. Es bildet zusammen mit den Quartierplänen Nr. 1a, 1b, 2 und 3 die Quartierplan-Vorschriften Ziegeleiareal.

Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. Es sind dies im wesentlichen § 37 ff. des RBG, in welchen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind.

2. Bestandteile und rechtliche Wirkung

QP-Bestandteile

¹ Die Quartierplan-Vorschriften bestehen aus:

a) den Quartierplänen

- Plan Nr. 1a Nutzung/Gestaltung der Bebauung und des Aussenraumes, Situation 1:1000
- Plan Nr. 1b Bebauung und Terrain Grubenendgestaltung, Schnitte 1:1000
- Plan Nr. 2 Erschliessung, Parkierung und Etappierung, 1:1000
- Plan Nr. 3 Grün- und Freiraum, Konzept Materialisierung und Ausstattung, 1:1000 (Richtplan)

b) dem Quartierplan-Reglement

² Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich.

³ Nicht grundeigentumsverbindliche Bestandteile sind das Richtmodell 1:1000 sowie die Überbauungsstudie Ziegeleiareal der Gerster Architekten, Laufen.

Die aufgeführten Quartierplan-Vorschriften bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung für das Ziegeleiareal.

Privatrechtliche Vorschriften (z.B. Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümern bzw. Grundeigentümern ↔ Gemeinde) werden durch einen allseitig unterzeichneten Quartierplan-Vertrag geregelt.

Der Inhalt des Quartierplanes Nr.3 hat Richtplan-Charakter. Von den Festlegungen im Konzept Materialisierung und Ausstattung kann auf Stufe Detailgestaltungsplan in begründeten Fällen abgewichen werden. Das Gesamtkonzept darf jedoch dabei nicht beeinträchtigt werden.

Diese Bestandteile sollen bei der Ausarbeitung der Detail-Gestaltungspläne sowie der Baugesuche als Hilfsmittel bzw. Richtlinien dienen.

3. Geltungsbereich

Geltungsbereich

Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters, wie er im Plan Nr. 1a durch die rot punktierte Signatur markiert ist. Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Ausserhalb des Quartierplan-Perimeters gelten die Zonenvorschriften Siedlung bzw. Landschaft der Gemeinde Allschwil.

4. Inhalt der Quartierplan-Vorschriften

Inhalt der QP-Vorschriften

Die Vorschriften regeln insbesondere verbindlich:

- Art und Mass der Nutzung des Areals
- Lage, Grösse und Gestaltung der ober- und unterirdischen Bauten
- Gestaltung und Benutzung der privaten, halböffentlichen und öffentlichen Freiflächen
- Erstellung, Pflege und Erhaltung der Aussenraum-Elemente und -Flächen im Sinne des ökologischen Ausgleichs.
- Ober- und unterirdische Parkierung
- Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung
- Etappierung und Vollzug der Quartierplan-Vorschriften

"Wohnen in der neuen Landschaft"

Die vorliegenden Quartierplaninstrumente und deren Inhalt stützen sich auf die Überbauungsstudie (Wettbewerb) vom 29.04.1994 resp. 28.06.1994 der GERSTER Architekten in Laufen. Die wesentlichen Merkmale der Studie lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die Geschichte des Ortes muss lesbar bleiben. Der Lebensraum Tongrubenareal entwickelt sich für Mensch, Fauna und Flora harmonisch. Genau bestimmten Sektoren werden definierte Aufgaben zugewiesen. Der Landschaftsraum bildet einen aktiven Dialog mit dem Siedlungsrand, dies sowohl während der Realisierungszeit wie auch nach Abschluss der Überbauung (25-30 Jahre). Dichte Bebauung, kompakter privater Freiraum zugunsten grosszügigem freien Grubenrand, weiter Freifläche und Wald. Straff organisierte Geometrien bilden "Inseln" in "natürlichen" Landschaften. Ein Modulsystem von 28.0 x 28.0 Meter lässt eine vielfältige Nutzung mit verschiedenen Wachstumsrichtungen und Kombinationen zu. In diesem modularen Strukturraster ist die notwendige Flexibilität in der Zeit ohne Qualitätsverluste inhärent.

Leben ist Bewegung, Bewegung bedeutet Veränderung. Der Quartierplan Ziegeleiareal bildet die legale Grundlage für eine neue Wohnsiedlung mit hoher Lebensqualität, die im Dialog die Entwicklung einer neuen Landschaft ermöglicht.

5. Etappierung

Bebauungsetappen

- ¹ Das Quartierplan-Areal wird in 6 Bebauungsetappen gegliedert. Der Quartierplan Nr.2 legt die Bebauungsetappen verbindlich fest. Es sind dies die 1. bis 3. Bebauungsetappe des PIC-Areals sowie die 1. bis 3. Bebauungsetappe des AZA/KWA-Areals.
- ² Die Erschliessung und Überbauung hat zeitlich in der Reihenfolge der Bebauungsetappen zu erfolgen und bedarf der Absprache mit der Gemeinde. Dabei sind die Resultate und Beurteilungen der periodischen Setzungsmessungen der Grubenauffüllung bei allen Bauentscheidungen zu beachten.

Grundeigentümerinnen

PIC = Passavant-Iselin AG, Allschwil
 AZA = AZA Immobilien AG, Allschwil
 KWA = KWA Immobilien AG, Allschwil

Innerhalb der einzelnen Bebauungsetappen kann eine zusätzliche Etappierung gestützt auf einzelne Detail-Gestaltungspläne gemäss Ziffer 6, Abs.2 erfolgen.

Die Werte der Setzungsmessungen der Grubenauffüllung halten die Grundeigentümer zur Verfügung.

- ³ Baubewilligungen innerhalb der einzelnen Etappen dürfen nur erteilt werden, aufgrund eines Detail-Gestaltungsplanes über die gesamte Etappe oder über Teile davon. Inhalt und Verfahren für die Erstellung des Detail-Gestaltungsplanes richtet sich nach Ziffer 6 dieses Reglementes.

6. Detail-Gestaltungsplan (DGP)

Detail-Gestaltungsplan

- ¹ Baubewilligungen innerhalb einer Bebauungsetappe dürfen nur erteilt werden, wenn im Rahmen eines Baugesuchs ein integrierender Detail-Gestaltungsplan im Massstab 1:500 erstellt und mit den Gesuchsakten miteingereicht wird.

Unterteilung der DGP

- ² Unter Beachtung der Randbedingungen der Quartierplan-Vorschriften können pro Bebauungsetappe Detail-Gestaltungsfestlegungen auch in mehreren Plänen unterteilt und festgelegt werden, wenn eine Aufteilung sinnvoll und begründbar ist, sowie dadurch die städtebauliche Einheit der Bebauungsetappe nicht beeinträchtigt wird. Der Umfang eines Detail-Gestaltungsplanes sollte in der Regel mindestens 6 Grundmodule beinhalten.

Inhalt des DGP

- ³ Detail-Gestaltungspläne legen folgende Planungselemente verbindlich fest:
- öffentlicher / halböffentlicher Aussenraum mit Gestaltung inkl. ökologische Vernetzungselemente etc.
 - Bebauung (Lage, Form und Gliederung der Baumassen, Dachform und -gestaltung, sowie Materialisierung der Baukörper)
 - Nutzungsstruktur
 - Nutzungsintensität (BGF pro Baukörper)
 - Gemeinschaftsanlagen
 - Detailerschliessung und Parkierung inkl. Lage und Dimension der Erschliessungsflächen
 - Quartierinfrastruktur für Ver- und Entsorgung
- ⁴ Detail-Gestaltungspläne, wie auch allenfalls erforderliche geringfügige Abweichungen von den Quartierplan-Vorschriften bedürfen der Zustimmung durch den Gemeinderat.

Als integrierender Bestandteil der Baugesuchsakten untersteht der Detail-Gestaltungsplan dem gleichen Bewilligungs- und Rechtsmittelverfahren wie die ordentlichen Baugesuchsakten.

Vorinformation und Vorabklärungen

Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen verhindern zu können, wird den Bauinteressenten empfohlen, Projektierungen und Bauabsichten mit den Verantwortlichen der Bauverwaltung Allschwil frühzeitig vorzubesprechen. Dabei sollte der flächenmässige Umfang des auszuarbeitenden Detail-Gestaltungsplanes festgelegt werden. Im übrigen sind die nebenstehenden Planungselemente im DGP verbindlich festzulegen.

Es wird empfohlen, dem Gemeinderat vor der Baueingabe den ausgearbeiteten DGP zur Beurteilung vorzulegen. Damit können allfällige Einsprachen von der Gemeinde minimiert und, aufwendige Umprojektierungen auf Stufe Baugesuch vermieden werden.

7. Bebauung

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Modulares System

Bebauungsmuster /
Grundmodul

- ¹ Das Bebauungsraster besteht aus einer Aneinanderreihung eines Modulsystems mit einer Grundmodulgrösse von 28m x 28m.
- ² Der Quartierplan Nr. 1a legt das Bebauungsraster nach Landeskoordinaten fest und weist den einzelnen Grundmodulen eine Moduladresse zu.
- ³ Die einzelnen Grundmodule beinhalten Bebauung, Aussen- oder Freiraum, Parkierung und Erschliessungsflächen.

7.1.2 Differenzierung der Nutzungsarten

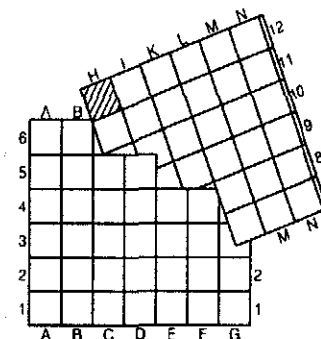
Art der baulichen
Nutzung

Definition

Immissionsschutz

- ¹ Die Art der baulichen Nutzung wird im Quartierplan Nr. 1a für jedes Modul definiert.
- ² Als Nutzungsarten werden in Baufeldern festgelegt:
 - Wohnbau : W2z, W3z, W4z
 - Wohn-/Geschäftsbau : WG2z, WG3z
- ³ Wohnbau (Wz)
In Grundmodulen mit Wohnnutzung (W2z/W3z/W4z) sind auch nicht störende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr zugelassen. In der äusseren Form und Fassadengestaltung darf vom Wohnbaucharakter nicht abgewichen werden.
- ⁴ Wohn-/Geschäftsbau (WGz)
In Grundmodulen mit Wohn-/Geschäftsnutzung (WG2z/WG3z) sind auch wenig störende Betriebe zugelassen. Gebäude, in denen Betriebe untergebracht sind, müssen sich dem Wohnbaucharakter anpassen.

Die Adressierung der Module erfolgt alphanumerisch (z.B. Modul H12).



Beispiel: Adressierung der 1.-3. Bauungsetappe des PIC-Areals.

Es handelt sich dabei um Baufelder mit 2-, 3- und 4-vollgeschossigem Wohnbau sowie um 2- und 3-vollgeschossigem Wohn-/Geschäftsbau. Das z steht für Ziegeleiareal.

Beispiele für nicht störende Kleinbetriebe: Kleinere Läden, kleinere Dienstleistungsbetriebe, Praxen, Ateliers, Etagegeschäfte u.ä.

Beispiele für wenig störende Betriebe: Laden-, Geschäfts- und Büronutzung, Cafés, Restaurants und dergleichen, kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen und geringen Lärm- und Geruchsmissionen auf die Nachbarschaft.

7.2 Mass der baulichen Nutzung

Begriff und Berechnung

- ¹ Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude berechnet und ausgewiesen. Der Anhang 1 legt verbindlich fest, was zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zählt.

Bruttogeschossfläche pro Bebauungsetappe

- ² Die maximale Bruttogeschossfläche pro Bebauungsetappe bzw. innerhalb des gesamten Quartierplan-Areals beträgt:

Bebauungsetappe	maximale BGF pro Etappe
1. Etappe PIC-Areal	10'630 m ²
2. Etappe PIC-Areal	5'880 m ²
3. Etappe PIC-Areal	17'490 m ²
1. Etappe AZA/KWA-Areal	10'950 m ²
2. Etappe AZA/KWA-Areal	5'870 m ²
3. Etappe AZA-Areal	20'780 m ²
Total gesamtes QP-Areal	71'600 m ²

Nutzungstransporte

- ³ Nutzungstransporte von einer Bebauungsetappe in eine der folgenden Bebauungsetappen sind möglich, wenn dadurch das dem Quartierplan zugrunde liegende Gesamt-Überbauungskonzept nicht beeinträchtigt wird. Nutzungstransporte von einer Bebauungsetappe in eine der folgenden sind nur im Rahmen der Detail-Gestaltungsplanung (gemäss Ziffer 6 dieses Reglementes) möglich und bedürfen der Genehmigung durch den Gemeinderat.

Bruttogeschossfläche pro Grundmodul

- ⁴ Pro Grundmodul (28 m x 28 m) wird im Quartierplan Nr. 1a eine Bruttogeschossfläche als Richtmass festgelegt. Verschiebungen von Bruttogeschossflächen von einem Grundmodul in ein anderes sind innerhalb der im Quartierplan Nr. 1a definierten Baufeldern zulässig.

Parzellierung, über- bzw. unternutzte Parzellen

- ⁵ Entstehen bei einer nachträglichen Parzellierung über- bzw. unternutzte Einzelparzellen, so hat die Bewilligungsbehörde dafür besorgt zu sein, dass für diese im Grundbuch entsprechende Dienstbarkeiten (Baubeschränkungen) eingetragen werden.

Im Anhang 1 wird auch verbindlich festgelegt, welche Bauten und Bauteile nicht der BGF angerechnet werden. Zu beachten gibt auch Ziffer 7.2, Abs.6 dieses Reglementes, wonach pro überbautes Grundmodul eine max. Grundfläche von 35m² für eingeschossige Klein- und Nebengebäude frei von der baulichen Nutzung sind.

⁶ Neben der zulässigen baulichen Nutzung (BGF max. gemäss Ziffer 7.2 Abs.2) sind innerhalb der Baufelder für Klein- und Nebenbauten eingeschossige Klein- und Nebenbauten (als Schopf, Gartenhaus, Unterstand u.ä.) von zusätzlich max. 35 m² Grundfläche pro überbautes Grundmodul zulässig. Die Gebäudehöhe dieser Klein- und Nebenbauten darf max. 3.0 m ab höchstem Punkt der Terrains (Endgestaltung Grubenauffüllung) betragen. Eine Nutzung dieser Bauten als Wohn- und Arbeitsräume ist nicht gestattet.

492 RBG /

(Zonenrechtliche Bestimmungen)

[illegible]

a.T.: alte Gradeinteilung (Vollkreis = 360°)

zulässiges Gebäudeprofil mit Dachgeschoss (DG)

- Höhenbeschränkung Aussichtsschutz Winzerweg
- Nutzungsbeschränkung auf Vollgeschosse
- freiwilliger Verzicht auf Dachgeschoss

Höhenbeschränkung
Ausschussschutz (m.B.M.)

max. 4,20m

mind. 7m T.

Vollgeschoss 2.OG

Vollgeschoss 1.OG

Vollgeschoss EG

zusätzliche Gebäudehöhe nicht ausnutzbar

Sockelgeschoss
höhe gem. Ziff. 7.

Terrain der
Grubenendgestaltung

bestmöglicher Terrainpunkt der Grubenendgestaltung

7.4 Gestaltung der Bauten

7.4.1 Art der Bauten (Definition)

Definition Hauptbauten

- ¹ Grundsätzlich gelten als Hauptbauten mehrgeschossige Baukörper und Bauteile, welche dem Wohnen und dem Arbeiten dienen.

Definition Nebenbauten

- ² Als Nebenbauten gelten eingeschossige Bauten (freistehend oder angebaut), welche anders genutzt werden, z.B. Garagen, Schöpfe, Velo- und Containerunterstände, Kleinbauten wie Garten- und Gerätehäuschen, überdachte Sitzplätze und dergleichen.

Haustypen

- ³ Innerhalb der im Quartierplan Nr. 1a definierten Baufelder für Hauptbauten sind nachfolgende Haustypen erlaubt:
- Einfamilienhäuser, Doppel-einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser bis max. 10 Hauseinheiten und Mehrfamilienhäuser.
 - In die Haustypen integrierte Dienstleistungs- bzw. Gewerbebetriebe im Sinne von Ziffer 7.1.2, müssen sich dem Wohnbaucharakter anpassen.

7.4.2 Lage und Begrenzung der Bauten

Lage der Bauten

- ¹ Für die Lage und Grösse (Ausdehnung der Grundfläche) der Bauten und Anlagen sind der Quartierplan Nr. 1a sowie die nachstehenden Quartierplanbestimmungen massgebend.

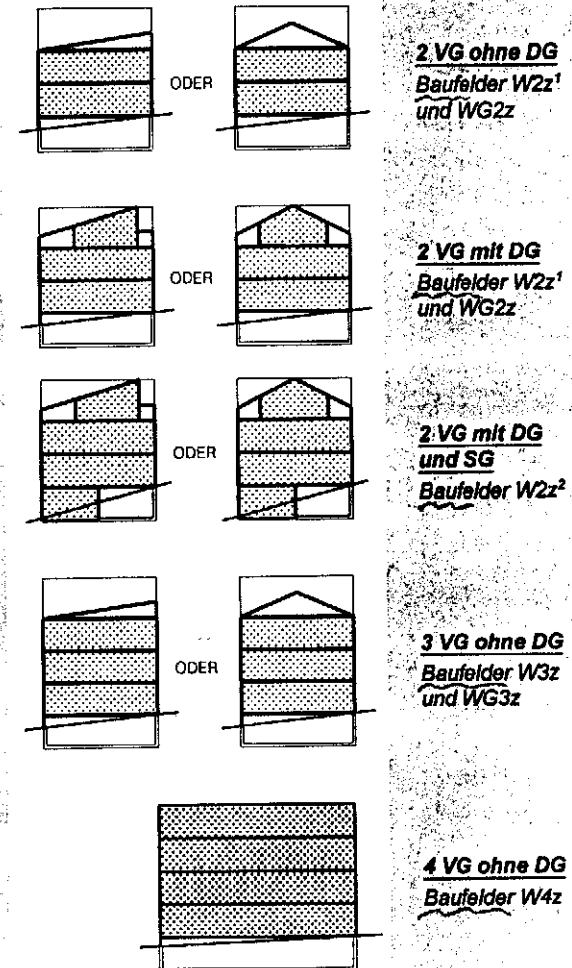
Baufelder

- ² Die Baufelder im Quartierplan Nr. 1a begrenzen die Lage der Hauptbauten sowie der Klein- und Nebenbauten gemäss Ziffer 7.2, Abs. 6.
- ³ Nicht zur baulichen Nutzung zählende Bauteile gemäss BGF-Definition (Anhang 1) dürfen als Anbauten an die Hauptbauten die Begrenzung der Baufelder überragen. Klein- und Nebenbauten müssen innerhalb der dafür vorgesehenen Baufelder plaziert werden.

Verbindliche Bauflucht

- ⁴ Die verbindliche Bauflucht definiert die Lage der Gebäudefassade von Hauptbauten zwingend, damit eine ganzheitliche, städtebaulich ansprechende Aussenraumgestaltung erreicht wird.

Typologie der möglichen Hauptbauten



Abkürzungen: DG= Dachgeschoss
VG= Vollgeschoss
SG= Sockelgeschoss

7.4.3 Gestalt der Bauten

Höhenbeschränkung Aussichtsschutz

- ¹ Im Plan Nr. 1a und 1b werden absolute Höhenkotenbegrenzungen eingeführt, welche die geplanten Gebäude nicht überragen dürfen.

Diese Massnahme gewährleistet die freie Sicht vom Winzerweg aus, wie es bereits im Teilzonenplan Siedlung Ziegeleien verlangt wird. Die absoluten maximalen Gebäudehöhen sind in Metern über Meer modulweise definiert. Wo die Höhenbegrenzungen im Quartierplan Nr. 1a fehlen, ist aus topographischen Gründen (tieferes Gelände) der Aussichtsschutz gewährleistet.

Massgebendes Terrain

- ² Für die Bemessung der maximalen Sockelgeschoss- und Gebäudehöhen, sowie der zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen gilt das Terrain der Grubenendgestaltung. Dieses ist im Quartierplan Nr. 1a mit den Höhenkurven definiert.
Bei allfälligen Höhendifferenzen >50cm zwischen Grubenendgestaltung und Höhenkurven gemäss Quartierplan Nr. 1a, entscheidet der Gemeinderat über die massgebenden Terrainhöhen.

Firstrichtung

- ³ Die im Quartierplan Nr. 1a festgelegten Firstrichtungen zeigen die verbindliche Orientierung der Hauptfirstrichtung der Hauptbauten. Bei Pultdächern sind die Trauflinien bzw. oberen Vordachlinien entsprechend der vorgegebenen Firstrichtungen auszurichten.

Dachformen

- ⁴ Die zulässigen Dachformen sind in den Baufelderspezifischen Bemessungsgrössen (Ziffer 7.3) für alle Baufelder definiert. Über die Zulassung allfälliger Unterformen der zulässigen Dachformen entscheidet der Gemeinderat auf Stufe Detail-Gestaltungsplan.

Kubische Gestaltung

- ⁵ Für die kubische Gestaltung sind die Quartierpläne Nr. 1a und 1b (Definition der Geschossigkeit, Firstrichtung, Höhenbeschränkung der Gebäude bezüglich Aussichtsschutz Winzerweg) und die Reglementsbestimmungen (Baufelderspezifische Bemessungsgrössen, Dachformen, Hauptmaterialien) massgebend. Die Konkretisierung erfolgt im Detail-Gestaltungsplan.

Abgrabungen an Gebäuden

- ⁶ Abgrabungen zur Belichtung/Belüftung des Sockelgeschosses und zur allfälligen Freilegung des bergseitigen Vollgeschosses sind grundsätzlich zulässig. Das Ausmass ist minimal zu halten.
- ⁷ In den Baufeldern für Wohnbau W2z² sind Abgrabungen am Sockelgeschoss entlang der gesamten talseitigen Gebäudeflucht bis zum in den Baufelderspezifischen Bemessungsgrössen festgelegten Maximalwert zulässig.

Mit dieser Bestimmung erhalten Bauten, welche quer zum Hang gestellt werden, mehr Spielraum für ihre Niveaugestaltung.

Maximale Sockelgeschosshöhen gemäss Ziffer 7.3 des QP-Reglementes

7.4.4 Dachlandschaft

Dachlandschaft bei geneigten Dächern

- ¹ Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Solaranlagen u.ä. sind in Beachtung der nachstehenden Bestimmungen zulässig, sofern sie in Bezug auf Lage, Proportion und Farbgebung architektonisch gut ausgestaltet sind. Die Konkretisierung erfolgt im Detail-Gestaltungsplan.

Dachaufbauten

- ² Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen von 30° a.T. und mehr gestattet. Sie müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren.
- ³ Die Totallänge aller Dachaufbauten zusammen darf max. ein Drittel der darunterliegenden Fassadenlänge betragen.

Technische Bauteile auf dem Flachdach

- ⁴ Treppenhäuser, Liftaufbauten, Entlüftungsbauteile u.ä. können die Flachdächer überragen, auch wenn dadurch die zulässige Gebäudehöhe überschritten ist.

Flachdächer

- ⁵ Flachdächer sind so auszugestalten, dass sie extensiv begrünt werden können.

a.T.: Alte Gradeinteilung (Vollkreis = 360°)

Anzustreben ist eine extensive Begrünung als ökologischer Bestandteil von naturnahen Flächen. Für die Planung nach den Grundsätzen naturnaher Gestaltung stellt die Gemeinde eine Beratung sowie zweckmässiges Info-Material zur Verfügung.

7.4.5 Baumaterialien der Bebauung

Materialisierung der Bauten

- ¹ Bei der Materialisierung der Bauten sind folgende Empfehlung zu beachten:

- | | | |
|---|--------------------|---|
| Dach | - über 17° Neigung | : Tonziegel |
| | - schwach geneigt | : Titanzink oder begrünt (Flachdach) |
| Hausfassaden | | : Tonbausteine verputzt oder unverputzt, Holz |
| Balkone, Vordächer, Lauben, Windfänge, Wintergärten | | : Metall, Holz, Glas |
| Gartenhäuser, Velo-unterstände u.ä. | | : Metall, Holz, lichtdurchlässige Materialien |

Die Konkretisierung erfolgt im Detail-Gestaltungsplan.

Diese Materialisierungsempfehlungen sollen im Sinne der städtebaulichen und landschaftlichen Einpassung im Detailprojekt auf Stufe Baugesuch konkretisiert werden.

7.4.6 Einpassung der Bauten

Städtebauliche und landschaftliche Einpassung

- ¹ Die Bauten und Bauteile sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig aufeinander abzustimmen, damit ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck und eine gute Einpassung in die Landschaft entsteht. Dabei ist eine nachbarschaftliche Abstimmung der Detail-Gestaltungspläne und deren Festlegungen zumindest innerhalb der einzelnen Bebauungsetappen zwingend erforderlich.

Behindertengerechte Bauweise

- ² Den Bedürfnissen der Behinderten ist angemessene Rechnung zu tragen. Insbesondere sind Hauszugänge, Lifte, Wohnungstüren sowie der Zugang zu den Einstellhallen rollstuhlgängig zu gestalten.

Spätere Änderungen/ Ergänzungen an Bauten

- ³ Allfällige spätere wesentliche Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- bzw. angebaute Gebäudeteile dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen. Sie bedürfen, wie bei der Erstprojektierung, die Ausarbeitung eines Detail-Gestaltungsplanes (gemäss Ziffer 6) als integrierter Bestandteil der Baugesuchsakten.

Den BauinteressentInnen wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens (Ausarbeitung des Detail-Gestaltungsplanes) empfohlen, frühzeitig mit den zuständigen kommunalen Fachinstanzen (Bauverwaltung/ Gemeinderat) die städtebaulichen und nutzungsplanerischen Randbedingungen sowie die daraus resultierenden Projektabsichten vorzubespochen und zu koordinieren.

Siehe Norm SN 521 500 mit Leitfaden, Behindertengerechtes Bauen des Schweizerischen Invalidenverbandes, Olten.

Der Detail-Gestaltungsplan dient den Bewilligungsbehörden als Beurteilungsgrundlage der baulichen Einpassung in die bestehende Überbauung von späteren wesentlichen baulichen Änderungen oder Ergänzungen.

8. Aussenraum

8.1 Art der Aussenraumnutzung

Art der Aussenraumnutzung

- ¹ Die Art der Nutzung des Aussenraumes wird im Quartierplan Nr. 1a definiert.

Definition

- ² Als Nutzungsarten werden festgelegt:
 - privater Aussenraum
 - halböffentlicher Aussenraum
 - öffentlicher Aussenraum
 - naturnahe Fläche ausserhalb der Siedlung (Grubenlandschaft)
 - Verkehrs- und Parkierungsflächen

8.2 Gestaltung des Aussenraums

8.2.1 Terrainveränderungen, Umgebungsplan

Terrainaufschüttungen
und -abgrabungen

¹ Terrainaufschüttungen und -abgrabungen dürfen die maximale Höhe von 1.20 m (lotrecht ab massgebendem Terrain gemessen, gemäss Ziffer 7.4.3, Abs.2) nicht übersteigen. Der Strassenbau ist dabei ausgenommen.

² Die Gebäude müssen sich in die Topografie einfügen. Für Abgrabungen entlang der Gebäude gelten die Bestimmungen gemäss Ziffer 7.4.3, Abs.6 und 7.

Umgebungsplan

³ Für die definitive Anlage ist im Baugesuchsverfahren ein Umgebungsplan im Massstab 1:100 einzureichen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung wird. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere die Lage und Ausgestaltung der Detailschliessungen (Zugänge etc.) und Plätze, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Grünflächen, der Bepflanzung, der Beläge, der Dachbegrünungen sowie die Lage von Gemeinschaftskompazierplätzen, Containerstandorten etc.

8.2.2 Siedlungsökologische Grundsätze und Massnahmen

Siedlungsökologische
Grundsätze

¹ Folgende siedlungsökologische Grundsätze kommen bei der Aussenraumgestaltung zur Anwendung:

- Verwendete Baumaterialien sind aus der Region mit Bezug zum Ort (recycelte Ziegel, Ziegelschrot, Kies, Lehm usw.).
- Die Gärten sind mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu gestalten.
- Offene Retentionsbehälter für Brauchwasser, Schwimmbecken usw. müssen mindestens 50cm über dem Boden hinausragen.
- Für untergeordnete Verkehrsflächen und Plätze sind grundsätzlich wassergebundene Kiesbeläge mit natürlichen einfachem Charakter vorzusehen.
- Es ist ein möglichst niedriger Versiegelungsgrad auszuweisen.
- Auf den Einsatz von chemischen Pflanzen- und Insektenvertilgungsmitteln ist zu verzichten.
- Sauberabwasser (Dachwasser etc.) ist über Brauchwasserspeicher zu nutzen.
- Auf die Haltung von Katzen und Hunden ist möglichst zu verzichten.

Aussenraumgestaltung der Flächen innerhalb des Modulsystems gemäss Ziffer 7.1.1, Abs. 1.

Diese Bestimmung bezweckt eine massvolle Einpassung von Bauten und deren Umgebungsgestaltung in die Nachbarschaft. In jedem Fall sind harmonische Terraingestaltungsübergänge anzustreben.

Diese Grundsätze sowie die nachstehenden Massnahmen orientieren sich an den Leitideen der Überbauungsstudie Gerster, am gesetzlichen Rahmen, insbesondere von §9 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20.11.1991 (Vernetzung und ökologischer Ausgleich innerhalb Siedlungen), sowie dem übergeordneten Amphibienschutz.

Für die Planung nach den Grundsätzen naturnaher Gestaltung stellt die Gemeinde eine Beratung sowie zweckmässiges Info-Material zur Verfügung.

z.B. Wassertonnen etc.

Hunde und Katzen bedrohen unmittelbar die Amphibienpopulation. Die Gemeinde informiert diesbezüglich und erlässt im Rahmen des Amphibienschutzkonzeptes Vorschriften für das Grubenrandgebiet und den Korridor.

Siedlungsbegrenzung
mit Durchgängen

- ² Die Grenzlinie der Siedlungsiseln wird mit einer Lehm-mauer markant abgegrenzt. Fussgängerdurchgänge zum Wegnetz des Grubenareals sind stufenartig auszubilden (Fussgängerführung über die Lehm-mauer).

Einfriedigungen

- ³ Einfriedigungen von privatem Aussenraum sind zulässig mit einfachen Elementen wie Diagonalgeflecht, Staketenzaun etc. Bei gemeinschaftlicher Aussenraumnutzung (MFH) sind allfällige Nutzungsabtrennungen durch Baumreihen und Heckenpflanzungen zu konzipieren.

Amphibien in Siedlungsiseln

- ⁴ Bauliche Fallen sind innerhalb der Siedlungsiseln zu vermeiden. Dabei ist insbesondere darauf zu achten:
- dass bei der Strassengestaltung keine oder nur abgeschrägte Randabschlüsse und soweit möglich keine offenen Dolendeckel zur Anwendung kommen.
 - dass bei Kellertreppen, Lichtschächten, Dolen, Wasserbecken u.ä. zweckmässige Ausstiegshilfen oder geeignete Abdeckungen vorgesehen werden.

8.2.3 Materialisierung und Ausstattung des Aussenraumes

Halböffentlicher Aussenraum

- ¹ Der halböffentliche Aussenraum wird als zugängliche Vorzone und Eingangsbereich der Wohn- und Geschäftsbauten gestaltet. Die Vorplätze sind in wassergebundenen Kiesbelägen zu halten. Hauseingänge können mit Plattenbelägen ausgebildet werden.

Zentrale öffentliche Plätze

- ² Die zentralen Quartierplätze sowie Vorplätze und Vorzonen von angrenzenden Bauten mit Dienstleistungsnutzungen u.ä. sind Freiräume mit öffentlichem Charakter. Die Gestaltungselemente der Plätze sind Beläge evtl. mit topographisch bedingten Höhengsprüngen, Baumkuben, Wasserbecken etc..

Die Höhe (ca. 50 cm) und Ausbildung der Lehm-mauer und deren Fussgängerdurchgänge sind so zu konzipieren, dass möglichst keine Amphibien in die Siedlung gelangen können und dass eine klare (scharfe) Grenze zwischen urbanem Raum und Grubenlandschaft entsteht (städtebauliches Merkmal).

Hauseingänge mit Plattenbelägen sind in der Regel auf eine Breite von max. 2 m beschränkt.

Materialisierungskonzept siehe Quartierplan Nr. 3.

Materialisierung Verkehrsflächen

- ³ Im Quartierplan Nr.3 (Richtplan) wird ein Konzept der Materialisierung für Verkehrsflächen definiert, welches folgende Komponenten beinhaltet:
- Asphaltbelag für Sammelstrassen
 - Recycling-Asphalt für Erschliessungsstrassen, untergeordnete Erschliessungswege und öffentliche Plätze
 - Kiesbeläge oder ähnliches für Zufahrtswege und Fusswege
 - Schotterrasen oder ähnliches für Parkierungsflächen
 - Lichtdurchlässige Brücken und Durchlässe im Bereich der Amphibienwanderkorridore

Geplante Bäume

- ⁴ Die Parkierungsflächen und öffentlichen Plätze sind mit hochstämmigen Bäumen (Baumreihen, Baumkuben) im Sinne der Festlegungen des Quartierplanes Nr.3 zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

Abweichungen

- ⁵ Vom Konzept kann in begründeten Fällen im Rahmen des Detail-Gestaltungsplanes abgewichen werden, sofern die siedlungsökologischen Grundsätze (Ziffer 8.2.2) nicht beeinträchtigt werden.

8.2.4 Amphibienleitsysteme

Trasseüberhöhung Sammelstrasse

- ¹ Das Strassentrasse der Sammelstrasse ausserhalb der Siedlungsinself ist erhöht anzulegen. Die äussere Trassekante ist senkrecht auszubilden (mind. 50cm hoch, über Anschlussniveau der Grubenlandschaft) und mit einer kleinen Auskragung zu versehen.

Das Strassentrasse im nördlichen Bereich der Sammelstrasse ab Modul Y20 bis zum Knoten Binnerstrasse/Fabrikstrasse kann ohne Trasseüberhöhung ausgeführt werden.

Amphibien-Durchlässe und Brücken

- ² Im Strassentrasse der Sammelstrasse sind im Bereich der Amphibienwanderkorridore natürlich belichtete Durchlässe (teilweise als Brückenkonstruktion) auszubilden. Die Durchlässe müssen eine Mindestbreite von 1m aufweisen. Die Lage und Ausdehnung der Durchlässe ist im Quartierplan Nr.3 konzeptionell festgelegt.

Lenkung in Entwässerungskanälen

- ³ In die Siedlung eingedrungene Amphibien gelangen über Meteorwasserkanäle wieder in die Grube. Die Auslaufhöhe der Entwässerungskanäle ist dabei mind. 40 cm über dem Grubenareal anzubringen (Einweg-Passage).

Mit dem Amphibienleitsystem wird das Vernetzungskonzept unterstützt.

Um die ungewollte Strassenquerung von Amphibien zu verhindern wird das Trasse baulich erhöht. Die auskragende "Nase" an der Trassekante verhindert, dass kletternde Amphibien (Geburtshelferkroten) die Strasse erklimmen können.

Die Konkretisierung der Durchlässe erfolgt auf Stufe des Strassenprojektes.

Die Zufahrt Ost (Herrenweg) zerschneidet den Vernetzungskorridor zum Gebiet Dorenbach / Herzogenmatt. Mit der Lage der Durchlässe werden die Wanderzüge bewusst gelenkt.

Die Zufahrt Nord zum AZA/KWA-Areal 1.+2. Etappe kann ohne Durchlässe gebaut werden, da die Amphibien mittels Schutzgittern in den Korridor Mühlebach / Läubern gelenkt werden.

Um die Wanderbewegungen der Amphibien optimal zu lenken, sind ausserhalb der Bebauungsinself natürlich belichtete Durchlass-Konstruktionen vorzusehen.

9. Erschliessung, Parkierung

9.1 Erschliessung

Verkehrskonzept, Lage,
Funktion

¹ Das Strassen- und Wegnetz sowie die Parkierung wird im Quartierplan Nr.2 definiert. Der Plan zeigt das Verkehrskonzept, die Lage, die Funktion und die Dimensionierung der Erschliessungsanlagen sowie die Parkierungsflächen konzeptionell.

² Die Lage der Strassen und Wege haben sich am Modulraster zu orientieren. Sie sind grundsätzlich entweder mit der Achse oder mit der Strassenlinie an das Modulraster zu legen.

Dimension, Gestaltung
der Erschliessung

³ Die genaue Lage und Dimensionierung sowie die Gestaltung der Erschliessungsflächen, Zufahrten und Plätze sind im Detail-Gestaltungsplan (Ziffer 6) im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festzulegen.

Erstellen der Verkehrs-
anlagen

⁴ Die Projektierung, der Bau sowie die Kostenverteilung der Sammel- und Erschliessungsstrassen sowie die öffentlichen (zentralen) Plätze gemäss Quartierplan Nr.2 erfolgt aufgrund der Bestimmungen des Strassenreglementes der Gemeinde Allschwil. Die übrigen Wege, Plätze und Zufahrten sind durch die Eigentümer der Quartierplan-Überbauung zu projektieren und zu erstellen.

Sicherstellen der Funk-
tionalität

⁵ Strassen, Wege und öffentliche Plätze, welche in ihrer Funktion als Mischflächen definiert sind, werden entsprechend ausgestaltet.

⁶ Bei öffentlichen Plätzen ist auf eine publikumsorientierte Gestaltung zu achten. Bepflanzung, Verkehr und Erholungsnutzungen sind in Beachtung der angrenzenden Nutzungsarten der Baufelder aufeinander abzustimmen.

Materialisierung

⁷ Die Oberflächenmaterialien der Verkehrsanlagen sind als Konzept im Quartierplan Nr.3 festgelegt.

Mit dieser Bestimmung wird das ursprünglich entwickelte orthogonale Erschliessungssystem sichergestellt.

Damit die Anlieferung zu allen Bauten durch Möbel- oder Brennstofftransporter, Notfallfahrzeuge usw. gewährleistet werden kann, sind die Einmündungsbereiche entsprechend zu dimensionieren.

Der Unterhalt dieser Anlagen wird im Quartierplan-Vertrag geregelt.

Als Mischflächen werden Strassenflächen verstanden, die für alle Verkehrsteilnehmer gleichermassen zu benutzen sind. (Keine höhenmässig abgetrennten Gehwegbereiche o.ä.) Mit der Gestaltung und Gliederung der Strassenflächen soll die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer gewährleistet werden.

An den öffentlichen Plätzen jeweils im Zentrum einer Bebauungsinsel sollen Quartierzentren entstehen, wo alle Verkehrsteilnehmer gleichwertig Raum erhalten sollen.

Eine Konkretisierung bzw. Differenzierung der Materialien erfolgt auf Stufe Detail-Gestaltungsplan bzw. Bauprojekt.

9.2 Parkierung

Parkplatzermittlung

- ¹ Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Parkplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen. Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung ist jeweils im Detail-Gestaltungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens für jede einzelne Bauetappe festzulegen bzw. auszuweisen.
- ² Gesamthaft ist über das ganze Quartierplan-Areal die Hälfte des Parkplatzbedarfes der Stammplätze unterirdisch anzuordnen. Das Parkierungskonzept im Quartierplan Nr.2 stellt die Verteilung bzw. die unterirdische Anordnung über alle Bebauungsetappen sicher. Von diesem Konzept kann in begründeten Fällen abgewichen werden. Abweichungen benötigen jedoch die Zustimmung des Gemeinderates.

Massgebend ist § 106 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08.01.1998 sowie die dazugehörigen Bestimmungen der Verordnung zum RBG. Zu beachten ist auch die "Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas" des Amtes für Raumplanung.

Die Gemeinde überwacht im Rahmen der Baugesuchsprüfung, dass mindestens die Hälfte der Stammplätze pro Bebauungsinsel unterirdisch angeordnet werden. Besucherparkplätze können gesamthaft oberirdisch angeordnet werden. Massgebend für die Kontrolle des Parkierungsmixes (oberirdisch/unterirdisch) ist das Konzept des Quartierplanes Nr.2.

Berechnung des Parkplatzbedarfes gemäss Anhänge 11/1 und 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 8.1.1998.

10. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

- ¹ Betreffend der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Gemeinde massgebend.

Sauberabwasser

- ² Im Sinne der generellen Entwässerungsplanung (GEP) ist neben der Schmutzabwasserbeseitigung, für die Weiterverwendung des anfallenden nicht verschmutzten Abwassers (Meteorwasser auf versiegelten Flächen und Dächern, usw.) im Quartierplan Nr.3 ein Konzept festgelegt. Dieses beinhaltet folgende Bestandteile:
 - Dachwasser in Brauchwasserspeicher für Brauchwassernutzung bei den Gebäuden.
 - Brauchwasserüberschüsse und Oberflächenwasser werden in Entwässerungskanäle (gegen unten abgedichtet) abgeleitet.
 - Wasserbecken und Retentionsbecken bzw. Weiher im Grubenareal werden von den Entwässerungskanälen gespiesen.

Die Entwässerungskanäle (aus Gewässerschutzgründen gegen unten abgedichtet) sind insbesondere für Amphibien, Not-, Wander- und Versteckkachsen. Sie werden mit hoher Ufervegetation ausgebildet und damit als Laichplatz unattraktiv. Überläufe werden entweder in eine Sammelleitung gemäss GEP (Kanal ohne Amphibienkorridor-Anschluss) oder direkt in den Korridor eingeleitet.

Ein Koordinationsbedarf besteht in Beachtung des Generellen Wasserversorgungskonzeptes bzw. des Generellen Entwässerungskonzeptes der Gemeinde Allschwil. Die Aufnahme der Konzeptbestandteile des Sauberabwassers (WAR) in das GEP ist Sache der Gemeinde.

Ausführungs-Projekt

- ³ Die Ausführungs-Projekte für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (in Beachtung des Konzeptes) sind in Absprache mit der Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE), spätestens mit den Baugesuchsakten zu konkretisieren und dem Gemeinderat zur Genehmigung einzureichen.

Wärmeerzeugung

- ⁴ Es ist eine Wärmeerzeugung mit einem umweltfreundlichen, energiesparenden Konzept vorzusehen. Das Energiekonzept ist auf Stufe Baugesuch für jede Etappe dem Gemeinderat zur Beurteilung vorzulegen.

Abfallbeseitigung

- ⁵ Für die Sammlung von Siedlungsabfall und Wertstoffen (Glas, Papier, Aluminium, Weissblech usw.) sind im Quartierplan Nr. 3 zwei Standorte vorgesehen. Die Eigentümerin stellt hier die entsprechenden Behälter auf. Für die Typenwahl ist mit der Gemeindeverwaltung Rücksprache zu nehmen. Die Entsorgung erfolgt nach dem Abfallreglement der Gemeinde.

Kompostierung

- ⁶ Die Kompostierung wird in der Quartierplan-Überbauung jeweils bei den einzelnen Gebäuden erfolgen. Bei grösseren Mehrfamilienhäuser-Überbauungen sind im Rahmen der Detail-Gestaltungsplanung dezentrale Kompostierplätze vorzusehen.

Gestaltung und Beleuchtung der Wege

- ⁷ Die Gestaltung und Beleuchtung der Wege und Plätze hat nach einheitlichem Projekt zu erfolgen (Umgebungsplan Baugesuch). Bei späteren Änderungen muss die Einheit der Wege und Beleuchtungen gewahrt bleiben.

Durchleitungsrechte

- ⁸ Durchleitungsrechte für öffentliche Werkleitungen sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters gewährt.

Baustappe gemäss jeweiligem Detail-Gestaltungsplan

Das Beleuchtungskonzept der Sammel- und Erschliessungsstrassen erfolgt auf Stufe des kommunalen Strassenprojektes der Gemeinde (gem. Strassenreglement).

Details sind im Quartierplan-Vertrag zu regeln und allenfalls im Grundbuch als Grundlast eintragen zu lassen

11. Lärmschutz

Belastungsgrenzwerte ES II

*Gebäudehülle:
erhöhte Anforderungen gem.
Art. 32 LSV*

- ¹ Gestützt auf den Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan der Gemeinde Allschwil ist das gesamte für den Wohnungsbau bestimmte Areal innerhalb des Quartierplanperimeters der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet.
- ² Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten für alle Neubauten die Mindestanforderungen (Störungsgrad: Mässig; Lärmempfindlichkeit: Mittel) gemäss SIA-Norm 181 (Ausgabe 1988).
- ³ Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 32 ff der Lärmschutz-Verordnung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan Allschwil, rechtskräftig mit RRB Nr. 3075 vom 23.12.1997 bzw. RRB Nr. 1786 vom 08.09.1998 (Wiedererwägung und Genehmigung aufgrund einer Beschwerde des Gemeinderates Allschwil).

Eidg. Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.1986 (in Kraft seit 1.4.1987).

12. Realisierung

Realisierungsvorgehen

- ¹ Die Realisierung der Quartierplan-Überbauung oder Teile davon hat im Einvernehmen zwischen der Gemeinde und den EigentümerInnen des Quartierplan-Areals zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere das Festlegen des Bauvorgangs in Berücksichtigung der Miterstellung der öffentlichen Infrastruktur, des Baustellenverkehrs, der Bauorganisation und Bauzeiten (Teiletappen gem. Detail-Gestaltungspläne etc.), das Einräumen von Dienstbarkeiten (Geh- und Fahrrechte, Durchleitungsrechte) etc.

Quartierplan-Vertrag

- ² Für die Realisierung der Quartierplanüberbauung haben die GrundeigentümerInnen und die Einwohnergemeinde Allschwil (und evtl. auch andere betroffene Eigentümer) einen Quartierplan-Vertrag abzuschliessen. Darin werden zwischen den Vertragsparteien insbesondere privatrechtliche Regelungen festgelegt, welche die Erstellung der Quartierplan-Überbauung und die langfristige Funktionalität sicherstellen.

Realisierung einzelner Etappen

- ³ Vor der Quartierplangenehmigung durch den Regierungsrat muss dieser Vertrag allseitig unterzeichnet sein. Die öffentliche Verurkundung (inkl. Grundbucheintrag) durch die Bezirksschreiberei erfolgt nach Inkrafttreten der Quartierplanung.
- ⁴ Bei der Realisierung der einzelnen Etappen sind die entsprechenden Ergänzungsanlagen, wie Strassen und Trottoirs, ober- und unterirdische Abstellplätze, Wege, Plätze und Freiflächen, Kinderspielplätze etc. so auszulegen, dass der Bedarf der jeweilig erstellten Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt.

Parzellierung, Dienstbarkeiten

- ⁵ Die spätere Parzellierung der Grundstücke oder deren Abgabe im Baurecht sowie die Abgabe der einzelnen Wohnungen im Stockwerkeigentum ist möglich, wenn die volle Funktionalität der Quartierplanung gewährleistet ist. Der Gemeinderat ist für deren Sicherstellung besorgt.

Öffentliches Gehrecht

- ⁶ Die Öffentlichkeit erhält auf sämtlichen Strassen, Wegen und Plätze gemäss Quartierplan Nr.2, soweit diese nicht von der Gemeinde übernommen werden, ein öffentliches Gehrecht.

Möglicher Inhalt des Quartierplan-Vertrages

- Verkehrerschliessung
 - Finanzierung der Verkehrerschliessung, Bevorschussung etc.)
 - Erstellung Haltestellen öffentlicher Verkehr (Landabtretung, Finanzierung, Unterhalt)
 - Erstellung, Finanzierung von Fusswegen, Beleuchtung
- Regelung des Unterhaltes (wer macht was?)
 - Erschliessungs- und Zufahrtswege
 - Fusswegnetz, Beleuchtung
 - Öffentliche und halböffentliche Frei- und Grünflächen
 - Grubenlandschaft (Amphibienschutz)
- Kostenverteilungsschlüssel der Unterhaltskosten der Quartierinfrastruktur
- Kindergarten: Standort, Realisierung, Kostentragung
- Zeitraumen der Realisierung (Etappen) der Überbauung in Koordination mit der Infrastrukturerstellung der Gemeinde sowie der Resultate der Auffüllungssatzungen etc.
- Sicherstellung der Randbedingungen bei Parzellierung/Verkauf etc. (Eigentumsanteile bei Parkierungsanlagen, Servitute, Nutzungsanteile, Unterhalt u.a.m.)
- Rechtsnachfolge bei Parzellierung bezügl. der öffentlich-rechtlichen und insbesondere der privat-rechtlichen Bestimmungen sicherstellen.
- Vorgehen bei Rechtsstreitigkeiten (Schiedsgericht etc.)
- Inkraftsetzung

Die Quartierplan-Vertragspunkte sind nicht abschliessend aufgeführt bzw. sind nur nach Bedarf der Vertragspartner zu regeln.

Dienstbarkeitsdefinition: Öffentliches Gehrecht zugunsten Einwohnergemeinde Allschwil.

13. Abweichungen

Gesamtkonzept für Abweichungen

- ¹ Abweichungen durch bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, die entweder für
 - das architektonische Erscheinungsbild, oder
 - das städtebauliche Konzept, oder
 - die Erschliessung, oder
 - die Umgebungsgestaltung
 von präjudizieller Bedeutung sind, dürfen nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes bewilligt werden.
- ² Dieses Gesamtkonzept bedarf, mit Absprache der zuständigen kantonalen Instanzen, der Genehmigung des Gemeinderates und ist für alle weiteren gleichartigen Abweichungen richtungsweisend. Es ist integrierender Bestandteil des entsprechenden Baugesuches und ist mit diesem öffentlich aufzulegen.

Das modulare System gemäss Ziffer 7.1.1 bleibt verbindlich.

14. Schlussbestimmungen

Überwachung des Vollzugs

- ¹ Der Gemeinderat überwacht die Anwendungen der Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bzw. § 86 ff der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) bleibt vorbehalten.

Ausnahmen allgemeiner Art

- ² Abweichungen von Quartierplan-Vorschriften aufgrund von veränderten Verhältnissen und Härtefällen sind in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen möglich, sofern die dem Quartierplan zugrunde liegende Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

Aufhebung früherer Beschlüsse

- ³ Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten für das Areal als aufgehoben.

Inkrafttreten

- ⁴ Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Es sind dies im wesentlichen alle Festlegungen der Teilzonenvorschriften und des Strassennetzplanes Ziegeleien sowie der Zonenvorschriften Siedlung, welche auf das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters wirken.

Anhang 1

I Definition der Bruttogeschossfläche

Anrechenbare Bruttogeschossfläche BGF

nicht zur BGF wird gerechnet:

- ¹ Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.
- ² Nicht angerechnet werden:
 - a zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume (Ziffer II) verwendbar sind;
 - b eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;
 - c Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen und Trockenräume sowie Schutzräume und dergleichen;
 - d Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage sowie Installationsräume und dergleichen;
 - e allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen die Gemeinschaftsräume;
 - f Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume im Sinne von Ziffer II enthält;
 - g offene Erdgeschosshallen; mindestens einseitig offene Bauteile wie Dachterrassen oder Gartensitzplätze;
 - h offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
 - i unbeheizte, ganz oder weitgehend mit Isolier- oder Wärmeschutzglas verglaste Zwischenklima-Räume (z.B. Wintergärten, Veranden und Balkone) mit max. 15 m² je Wohnung bzw. Einfamilienhaus, wenn Wände und Öffnungen zwischen den Zwischenklima-Räumen und den dahinterliegenden Innenräumen vollisoliert sind und die natürliche Belüftung und Belichtung sowohl für die Zwischenklima-Räume als auch die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt sind;
 - k unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;

Entspricht der ORL-Definition mit entsprechenden Vollzugspräzisierungen und Ergänzungen bezüglich Wintergärten etc. gemäss der Normreglementation Kanton Basel-Landschaft.

- l in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1.5 m beträgt;
- m Pergolen;
- n Dachvorsprünge bis 1.5 m Ausladung;
- o ausserhalb der Bauten liegende Treppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen.
- p öffentliche Nutzungen (Kindergärten / Altersbetreuungen etc.)

II Begriffe

Begriffe der Wohnräume bzw. Arbeitsräume

- ¹ Als Wohnräume gelten alle dauernd zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Zimmer, wie Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Zimmer für häusliche Arbeiten.
- ² Unter Arbeitsräume sind alle Räume mit festen gewerblichen Arbeitsplätzen verstanden, wie Büros, Praxisräume, Verkaufslokale, Werkstätten, Fabrikationsräume.

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 22. März 2000

Beschluss des Einwohnerrates: 14. März 2001

Referendumsfrist: 15. März 2001 – 23. April 2001 (nicht genutzt)

Urnenabstimmung: -----

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 17 vom 26. April 2001

Planaufgabe vom 26. April 2001 – 27. Mai 2001

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:

R. Freier

Der Gemeindeverwalter:

Amly

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. ~~659~~ vom 23. April 2002

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 17 vom 25. April 2002

Der Landschreiber

Frederik