

Quartierplanung Sandweg

Quartierplan Ansicht und Schnitt

Teilplan Nr. 2: Gebäude- und Terrainprofile

Mst. 1 : 250

Exemplar

Exemplar
Amt für Raumplanung

Inventar Nr.

2/QP / 17/0

2/ZPS / 0/47

Beschluss des Gemeinderates: 11. Dezember 2002
Beschluss der Gemeindekommission:-----
Beschluss des Einwohnerrates: 30. April 2003
Referendumsfrist: 5. Mai 2003 - 10. Juni 2003
Urnenabstimmung:-----
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 23 vom 5. Juni 2003
Planaufgabe: 16. Mai 2003 - 16. Juni 2003

Namens des Gemeinderates
Die Präsidentin:

R. Freine

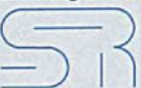
Der Gemeindeverwalter:

Ammy

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 23 vom 26. Aug. 2003
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 35 vom 28. Aug. 2003
Der Landschaftsrevisor:

Ansicht A-A / Schnitt B-B

Beratung und CAD-Bearbeitung



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

Burckhardt+Partner AG

Domacherstrasse 210
CH-4002 Basel
Telefon 061 336 34 34
Fax 061 336 34 35
mailto:mburckhardt@burckhardtpartner.ch

Nr.	Datum	Projekt	Gezeichnet	Geprüft	Freigabe
a	04.07.02	806174	er		
b					
c					

U:\Projekte BP\806174_UBS Parkallee\CAD\Areal Baukommission\Schnitte.dwg

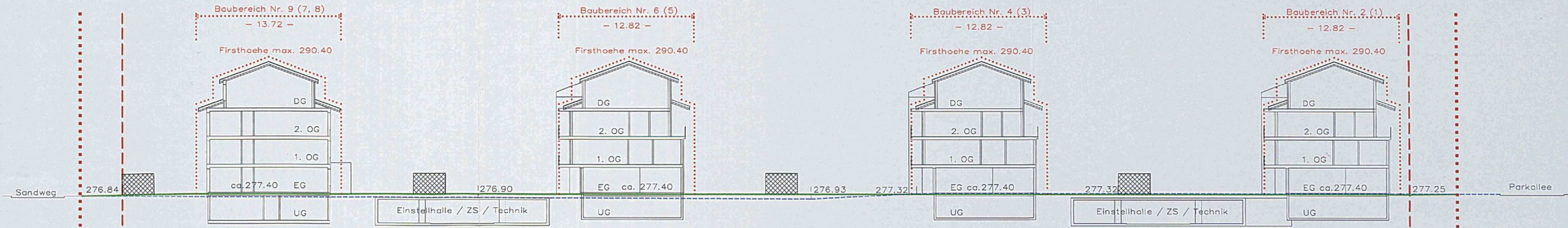
LEGENDE

Verbindlicher Planinhalt

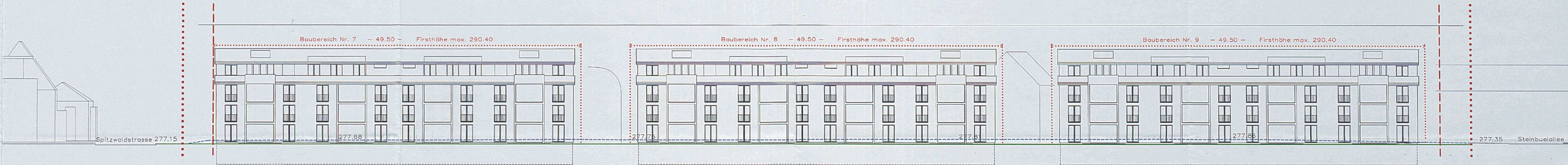
- Quartierplan Perimeter
- Baubereiche
- max. Gebäudehöhe in Meter über Meer
- Zirkhöhe Erdgeschoss (als Richtmass)
- neue Terraingestaltung
- Dachgeschoss
- 2.Obergeschoss
- 1.Obergeschoss
- Erdgeschoss
- Untergeschoss
- Hecken

Orientierender Planinhalt

- Baulinie
- bestehender Terrainverlauf
- geplante Hochbauten geschnitten
- geplante Hochbauten Ansicht
- bestehende Bauten



Schnitt B-B



Ansicht A-A

Situationsplan 1 : 500

Exemplar

Amt für Raumplanung

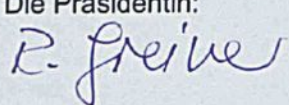
Inventar Nr.

2/QP / 17/0
2/ZPS / 0/47

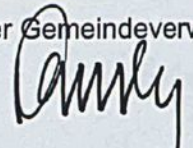
Beschluss des Gemeinderates: 11. Dezember 2002
Beschluss der Gemeindekommission:-----
Beschluss des Einwohnerrates: 30. April 2003
Referendumsfrist: 5. Mai 2003 - 10. Juni 2003
Urnenabstimmung:-----
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 23 vom 5. Juni 2003
Planaufgabe: 16. Mai 2003 - 16. Juni 2003

Namens des Gemeinderates

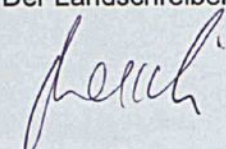
Die Präsidentin:



Der Gemeindeverwalter:



Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1283 vom 26. Aug. 2003
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 35 vom 26. Aug. 2003

Der Landschaftsrevisor:


Beratung und CAD-Bearbeitung				rev.				
				Datum	Projekt	Gezeichnet	Geprüft	Freigegeben
	Stierli+Rugli	Burkhardt+Partner AG	Domänenstrasse 210	04.07.02	806174	er		
	Ingenieur+Raumplaner	Architekten Generalplaner	CH-4002 Basel					
	Urbanplaner	Basel	Telefon 061 338 34 34					
	4415 Laugen		Fax 061 338 34 35					
	Telefon 061 / 921 20 11		mailto:mb@burkhardt-partner.ch					
Fax 061 / 922 00 42								
U:\Projekte BP\806174_UBS Parkallee\CAD\Areal Baukommission\QP-Sandweg-wrk9.dwg								

LEGENDE

- Verbindlicher Planinhalt

Quartierplan-Perimeter

Bebauung

Baubereiche für neue Hauptbauten (mit Definition Geschosse)

① bis ⑨

Baubereichsnummer

VG / DG

Vollgeschoss / Dachgeschoss

Baubereiche für neue Nebenbauten (eingeschossig)

Doppelkindergarten (Standort provisorisch)

□ □

Gebäudeabbruch

Aussenraum

Zentraler Quartieraussenraum / Spielplatz

halböffentliche Freifläche

Private Garten- und Freiflächen / Vorplätze

○ ○

bestehende / neue Bäume und Baumreihen (hochstämmig)

Hecken

Erschliessung

Quartierraum Zufahrt MFZ / Anlieferung / Parking / Entsorgung (mit öffentlichem Recht)

quartierinterne Fussgängererschliessung / teilweise Notzufahrt (mit öffentlichem Recht)

Gebäudezugänge

Ein- und Ausfahrt Einstellhalle (ESH) überdeckt / offen

Z

Zu- / Ausgang Einstellhalle

□

unterirdische Einstellhalle (eingeschossig, min. 138 PP)

4 5 6 7

Zivilschutz und Technikräume

Besucherparkplätze

Orientierender Planinhalt

C/G

Konzept Containerstandorte / Grünabfuhr

rechtskräftige Baulinien

○ ○ ○

erhaltenswerte Baumalleen im Strassenraum

A-----A

Schnittlinien A-A bis B-B

○

Grenzstein (0/0)
-

Exemplar
Amt für Raumplanung

27.6.17 / 1770

14



Gemeinde Allschwil
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplan-Reglement

Quartierplanung Sandweg

vom 30. April 2003

Aufbau des Reglementes als Beispiel

Spalte für:

Marginalie

(Randbemerkung beziehend auf die Vorschrift in der mittleren Spalte)

Beispiel



QP-Bestandteile

Spalte für:

Grundeigentumsverbindliche Vorschriften

Sie unterstehen der:

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

Beispiel



Erlass

Die Einwohnergemeinde Allschwil erlässt, gestützt auf § 2 – 6 und 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, im Gebiet "Sandweg" Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus dem Quartierplan-reglement und den nachfolgend aufgeführten Teil-Plänen:

- Teilplan Nr. 1 Bebauung, Aussenraum und Erschliessung 1:500
- Teilplan Nr. 2 Gebäude- und Terrainprofile 1:250

Die Fassaden- und Grundrisspläne gelten als Richtpläne. Diese Pläne sowie das Richtmodell 1:500 dienen als Beurteilungsrichtlinien für die kubische Gestaltung bzw. für das Baugesuchsverfahren und unterliegen nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

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



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.

Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung für das Gebiet „Sandweg“.

Diese Bestandteile sollen bei der Ausarbeitung der Baugesuche als Richtlinien dienen. Sie haben keine Rechtswirkung.

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

Bearbeitung:



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

Burckhardt + Partner AG
Architekten und Generalplaner
Dornacherstrasse 210
4002 Basel 061 / 338 34 34

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Erlass	1
§1 Zweck und Ziele der Planung	1
§2 Geltungsbereich und Inhalt	2
§3 Art der baulichen Nutzung	2
§4 Mass der baulichen Nutzung	3
§5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	4
§6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes	6
§7 Unterhalt und Pflege des Aussenraumes	7
§8 Erschliessung	8
§9 Parkierung	8
§10 Ver- und Entsorgung	9
§11 Lärmschutz	10
§12 Realisierung / QP-Vertrag	10
§13 Abweichung / Ausnahmen	11
§14 Schlussbestimmungen	12
Beschlüsse	13

Erlass

QP-Bestandteile

Die Einwohnergemeinde Allschwil erlässt, gestützt auf § 2 – 6 und 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, im Gebiet "Sandweg" Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus dem Quartierplan-reglement und den nachfolgend aufgeführten Teil-Plänen:

- Teilplan Nr. 1 Bebauung, Aussenraum und Erschliessung 1:500
- Teilplan Nr. 2 Gebäude- und Terrainprofile 1:250

Die Fassaden- und Grundrisspläne gelten als Richtpläne. Diese Pläne sowie das Richtmodell 1:500 dienen als Beurteilungsrichtlinien für die kubische Gestaltung bzw. für das Baugesuchverfahren und unterliegen nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

§1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

- ¹ Die Quartierplanung „Sandweg“ bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngyienische, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.

Ziele

- ² Mit dieser Quartierplanung werden im wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
 - Realisierung einer qualitativ guten Wohnüberbauung mit differenzierten Wohnformen (Maisonette-, Etagenwohnungen)
 - Siedlungsverdichtung mit hoher Qualität
 - Grosszügige den Wohnungen zugeordnete Aussenräume sowie zentraler Quartieraussenraum
 - Berücksichtigung der Umwelteinflüsse sowie der Bedürfnisse der Bewohner (Erschliessung, Parkierung, Lärmschutz, Kindergarten etc.)
 - Ökologische Vernetzung verschiedener Lebensräume und naturnahe Umgebungsgestaltung unter Einbezug der bestehenden, strassenbegleitenden Baumreihen.
 - Schadstoffarmes Wohn- und Raumklima unter Beachtung sinnvoller energetischer Massnahmen und durch Wahl geeigneter Baumaterialien.

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.

Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung für das Gebiet „Sandweg“.

Diese Bestandteile sollen bei der Ausarbeitung der Baugesuche als Richtlinien dienen. Sie haben keine Rechtswirkung.

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

Zweck und Ziele der Quartierplanung sind im Sinne von § 37 und § 39 in den QP-Vorschriften festgelegt worden und stützen sich auf die Planungshilfe „Die Quartierplanung“ des ARP vom Dez. 2001.

Verschiedene Wohnformen werden angeboten:

Gartenmaisonettes :	privater Garten und Hausvorplatz
Dachmaisonettes :	Wohnen im Attika mit Dachterrasse
Etagenwohnungen mit Lift :	Versch. Wohngrössen, veränderbare Grundrisse, grosse Loggia
Dachwohnungen :	Wohnen im Attika mit grosser Dachterrasse

§2 Geltungsbereich und Inhalt

Geltungsbereich

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

Inhalt der QP-Vorschriften

- 2 Die Vorschriften regeln insbesondere verbindlich:
 - Art und Mass der Nutzung der Bauten und des Areals
 - Lage, Grösse und Gestaltung der ober- und unterirdischen Bauten
 - Gestaltung und Benützung der privaten und gemeinschaftlichen Aussenräume
 - Pflege und Unterhalt der Aussenraum-Flächen und -Elemente im Sinne des ökologischen Ausgleichs.
 - Ober- und unterirdische Parkierung
 - Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung
 - Realisierung der Überbauung, Vollzug der Quartierplan-Vorschriften

§3 Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

- 1 Die Art der baulichen Nutzung wird im Teilplan Nr. 1 wie folgt festgelegt:
 - In den Baubereichen für Hauptbauten gilt als Nutzungsart die Wohnzone gemäss § 21, Abs.1 des RBG vom 8.1.1998. Die Wohnungstypologien (Maisonettewohnungen, Etagenwohnungen) sind im Teilplan Nr. 1 definiert.
 - Innerhalb des zentralen Quartieraussenraumes ist die Erstellung eines Doppelkindergartens zulässig.
- 2 Die Nutzungsarten für Nebengebäude sind in den Baubereichen im Teilplan Nr.1 definiert. Abweichungen zur Sicherstellung zusätzlicher Quartierbedürfnisse sind in Absprache mit dem Gemeinderat zulässig.

Philosophie des Überbauungskonzeptes

Vier parallele nord-süd-orientierte Gebäudezeilen bestimmen die städtebauliche Haltung. Eine zentrale Freifläche liegt gleichwertig zu den privaten Vorplatz- und Gartenbereichen. Eine klare Strukturierung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereiche (Strassen, Wege, zentraler Platz, Hausvorplätze, Privatgärten) wertet die Aussenbereiche als Lebensraum auf. Der motorisierte Verkehr wird an der Parkallee direkt über die zweispurige Rampe ins unterirdische Parking geleitet. Es besteht für sämtliche Gebäude ein zusätzlicher, unterirdischer Zugang zu den Wohnungen resp. Kellerräumen. Besucherparkplätze befinden sich an der Parkallee und beim Sandweg. Durch die basilikaartigen, begrünter Satteldächer mit 20° Neigung, entsteht eine Gebäudetypologie zwischen Satteldach- und Attikagebäudetyp welche gut belichteten Wohnraum in den Dachgeschossen ermöglicht.

In den nördlichen drei Zeilen sind Maisonette-Wohnungen geplant. Es handelt sich dabei um Einfamilienhäuser im Mehrfamilienhaus, wobei jeweils zwei Maisonette-Wohnungen übereinander liegen. Gesamthaft sind dies 48 4 1/2 Zi-Gartenwohnungen, reihenhausartig mit privatem Vorplatz, Garten und optionalem direktem Kellerzugang und darüber die 48 3 1/2 Zi-Dachwohnungen, welche über einen Laubengang erschlossen sind.

In der südlichen Zeile, am Sandweg befinden sich Etagenwohnungen. Über sechs Treppenhäuser mit Lift werden 18 4 1/2 und 18 5 1/2 Zi-Wohnungen zweispännig über drei Stockwerke erschlossen. In den Dachgeschossen befinden sich 6 grosszügige Attikawohnungen.

Doppelkindergarten

Das Areal für einen Doppelkindergarten mit Aussenraum ist im Bereich des zentralen Quartieraussenraumes reserviert.

§4 Mass der baulichen Nutzung

Begriff und Berechnung

1 Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels Nutzfläche errechnet. Zur Nutzfläche werden gezählt:

- Alle Voll- und Dachgeschossflächen, welche dem Wohnen und Arbeiten dienen, einschliesslich Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Laubengänge, Lift- und Leitungsschächte, verglaste Eingangstrepfen.

Nicht zur Nutzfläche zählend

2 Nicht zur Nutzfläche zählen:

- Zu Wohnungen gehörende Keller- und Estrichräume
- Heiz- und Tankräume, Räume für Energiespeicher, Waschküchen und Trockenräume, Schutzräume, Containerräume
- Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage sowie Installationsräume und dergleichen
- Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen u.dgl.
- Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
- Offene Erdgeschosshallen; überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Dachterrassen und Gartensitzplätze; ein- und vorspringende Balkone bzw. Loggien; Flächen von Laubengängen über 1.20m Breite
- Bastelräume im Untergeschoss, Gemeinschafts-Bastelräume in Mehrfamilienhäusern
- Bei behindertengerechter Bauweise von 50% und mehr der Wohnungen eines Baukörpers sowie der dazugehörenden Aussenanlagen im Sinne von § 5, Abs.10 des QP-Reglementes: Pro Wohnung 3m².
- Reduit von max. 3m² pro Wohnung
- Aussentreppen, Dachvorsprünge, Lichtschächte, Pergolen u.dgl.
- Gedeckte, offene Unterstände, welche ausschliesslich für Kinderspielplätze dienen, Abstellräume für Spielgeräte und dergleichen
- Energiesparende Bauteile vor der isolierten Gebäudehülle bis max. 15m² pro Wohnung (im Sinne von Anhang 2, Ziffer 3, Abs. 1 des Zonenreglementes Siedlung vom 18.10.1989) Sie können jedoch vom Gemeinderat nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes und Ausführungsrichtlinien zugelassen werden
- Pro Maisonettewohnung: Eine Kleinbaute (z.B. Garten- bzw. Gerätehaus) von max. 4m² Grundfläche und einer max. Gebäudehöhe von 2,5m
- Doppelkindergarten mit dazugehörenden Nebenbauten

Definition der baulichen Nutzung

Das Quartierplan-Areal befindet sich altrechtlich mit 7800m² (ca. 38%) in der W3-Zone und mit 12770m² (ca. 62%) in der nicht mehr benötigten Zone für öffentliche Werke und Anlagen. Im Einvernehmen mit der Gemeinde wird bei der Berechnung der baulichen Nutzung für das gesamte Areal das Nutzungsmass der W3-Zone festgelegt, in Berücksichtigung eines 10% igen Nutzungsbonus (NB) gestützt auf § 6 des Zonenreglementes Siedlung vom 20.11.1990.

Nutzungsbonus für behindertengerechte Wohnungen

Der Nutzungsbonus für behindertengerechte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stützt sich auf § 24 des Zonenreglementes Siedlung (ZRS) von Allschwil. Dabei wird der Bonus, anstelle von zusätzlichen Prozenten bei der Bebauungsziffer, auf die behindertengerecht konzipierte Wohnung umgelegt (3m² nutzungsfrei pro Wohnung).

Nutzflächen

- ³ Die Nutzfläche pro Baubereich sowie die maximal zulässige Nutzfläche innerhalb des gesamten Quartierplan-Areals beträgt:

Baubereich	zulässige Nutzfläche (NF)
Baubereich 1	Richtmass ca. 1900 m ²
Baubereich 2	Richtmass ca. 1900 m ²
Baubereich 3	Richtmass ca. 1900 m ²
Baubereich 4	Richtmass ca. 1900 m ²
Baubereich 5	Richtmass ca. 1900 m ²
Baubereich 6	Richtmass ca. 1900 m ²
Baubereich 7	Richtmass ca. 1857 m ²
Baubereich 8	Richtmass ca. 1857 m ²
Baubereich 9	Richtmass ca. 1856 m ²
Total gesamtes QP-Areal: NF max. 16'970 m²	

Nutzungstransporte

- ⁴ Bei den Baubereichen Nr. 1 bis 9 wird je eine Nutzfläche als Richtmass festgelegt. Verschiebungen von Nutzflächen von einem Baubereich in einen anderen sind zulässig, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

§5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage der Bauten

- ¹ Für die Lage und Grösse (Ausdehnung der Grundfläche) der Bauten und Anlagen (inkl. Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle) sind der Teilplan Nr. 1 sowie die nachstehenden Quartierplanbestimmungen massgebend.

Baubereiche

- ² Die Baubereiche im Teilplan Nr. 1 begrenzen die Lage der Haupt- und Nebenbauten. Verschiebungen von Baubereichen bzw. von parziellen Baubereichsbegrenzungen werden vom Gemeinderat gestattet, sofern das Gesamtkonzept der Überbauung keine Beeinträchtigung erfährt.

Überragen von Baubereichen

- ³ Nicht zur baulichen Nutzung zählende Bauten und Bauteile gemäss Nutzflächen-Definition (§ 4) dürfen als Anbauten an die Hauptbauten die Begrenzung der Baubereiche überragen bzw. ausserhalb der Baubereiche platziert werden.

Massgebende Parzellenflächen

Parzellen Nr.	Grundbuchfläche
A - 628	15'194m ²
A - 1093	5'376m ²
QP-Gesamtfläche	20'570m²

Nachweis der Gesamtnutzfläche

Die Gesamtnutzfläche wird aus der QP-Gesamtfläche und aus der W3-Zone abgeleitet in Beachtung des Bonus gem. § 6 ZR Siedlung (Quartierpläne)

$$W3: 20'570m^2 \times 31 \times 0,25^2 \times 1,13 = \boxed{16'970m^2 \text{ Gesamt-Nutzfläche}}$$

Legende:

- 1 Geschosszahl
2 Bebauungsziffer W3-Zone
3 Nutzflächenbonus für QP-Erstellung (+10%)

Mit der Flexibilisierung der Baubereiche soll erreicht werden, dass auf der Stufe des Baugesuches ein angemessener begrundbarer Projektierungsspielraum bewahrt bleibt. Vorbehalten bleiben jedoch die baugesetzlichen Bestimmungen.

Voraussetzung ist die Abstimmung und Integration der Bauten und Bauteile in das Gesamt-Überbauungskonzept im Rahmen der Projektpläne im Baugesuchungsverfahren (z.B. Balkone, Loggien oder Garten- bzw. Gerätehaus etc.).

- | | |
|-----------------------------------|--|
| Unterirdische Bauten und Bauteile | <p>⁴ Unterirdisch dürfen der Überbauung dienende Kellergeschosse und technische Anlagen wie Zivilschutzräume, Heizzentralen und dergleichen gebaut werden, auch wenn sie in den Teilplänen Nr. 1 und 2 nicht eingezeichnet sind. Diese sind jedoch so zu konzipieren, dass sie nach aussen nicht in Erscheinung treten. Die unterirdische Autoeinstellhalle hat sich generell an die im Teilplan Nr. 1 eingetragene Begrenzung zu halten. Abweichungen in Lage und Ausmass sind mit Einverständnis des Gemeinderates möglich.</p> |
| Gebäudeprofile | <p>⁵ Für die Definition der Gebäudeprofile (max. Gebäudehöhe und Anzahl, Lage sowie Richthöhe der Geschossebenen) sind die Teilpläne Nr. 1 und 2 massgebend.</p> |
| Dachform | <p>⁶ Als Dachform wird das abgesetzte Satteldach für die Hauptbauten festgelegt. Für die Nebenbauten ist die Dachform frei. Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Für Neben- und Kleinbauten in Leichtbauweise ist die extensive Dachbegrünung wünschenswert.</p> |
| Belichtung von Dachräumen | <p>⁷ Zur Belichtung von Dachräumen sind Dacheinschnitte und verglaste Dachöffnungen erlaubt. Sie haben sich einem ästhetisch guten Dachgestaltungskonzept unterzuordnen.</p> |
| Technische Bauteile auf dem Dach | <p>⁸ Oberlichter, Entlüftungsbauteile, Liftüberfahrten u.ä. können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird.</p> |
| Abgrabungen an Gebäuden | <p>⁹ Abgrabungen zur Belichtung/Belüftung des Sockel- bzw. Untergeschosses sind grundsätzlich zulässig. Das Ausmass ist minimal zu halten. Auf eine sorgfältige Gestaltung ist zu achten.</p> |
| Behindertengerechte Bauweise | <p>¹⁰ Bei der inneren und äusseren Erschliessung ist auf eine behindertengerechte Bauweise zu achten. Insbesondere sind Hauszugänge, Lifte, Wohnungstüren sowie Zugänge zu Einstellhallen und Gemeinschaftsräumen rollstuhlgängig zu gestalten. Es ist eine möglichst grosse Anzahl Wohnungen anpassbar zu realisieren.</p> |
| Städtebauliche Einpassung | <p>¹¹ Die Bauten sind als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in das nachbarliche Siedlungsbild sichergestellt ist. Eine Differenzierung in der Farbgebung für die Baukörper ist gestattet.</p> |

Siehe Teilpläne Nm. 1 + 2

Siehe Teilpläne Nm. 1 + 2

Die extensive Begrünung der Dächer dient als ökologische Ausgleichsfläche im Siedlungsraum und hat Refensionswirkung bei Starkregen.

Empfehlung für Dachbegrünung: Verwendung von einheimischem Saatgut (z.B. "Basler Pflanzenmischung für extensive Dachbegrünungen"). Als Substrat nach Möglichkeit natürliches Bodenmaterial wählen und einbauen.

Verbindlich ist zu beachten: § 108 RBG vom 8.1.1998

Als empfehlende Richtlinie: Norm SN 521 500 mit Leitfaden, Behindertengerechtes Bauen des Schweizerischen Invalidenverbandes, Olten.

Den Bauinteressenten wird im Rahmen des Baugesuchverfahrens empfohlen, frühzeitig mit den zuständigen kantonalen Fachinstanzen sowie mit der Bauverwaltung die Materialisierung und Farbgebung vorzubespochen.

Spätere Änderungen/
Ergänzungen an Bauten

¹² Allfällige spätere Renovationen und Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- bzw. angebaute Gebäudeteile dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen. Sie sind in ihren wesentlichsten architektonischen Merkmalen und in der Grundstruktur aufeinander abzustimmen.

Verfahren bei baulichen
Änderungen

¹³ Vor der Eingabe von Baugesuchen für spätere bauliche Änderungen und Ergänzungen müssen, in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und der zuständigen kantonalen Fachinstanz, spezifische Gestaltungsrichtlinien bzw. Gestaltungskonzepte ausgearbeitet werden.

Antennenanlagen

¹⁴ Für das Areal der Quartierplanung ist nur eine Gemeinschaftsantenne für Radio und Fernsehen oder der Anschluss an eine Medienverkabelung zulässig.

§6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Grundsatz

¹ Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes wird durch den Teilplan Nr. 1 bestimmt. Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung zu realisieren. Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.

Umgebungsplan

² Für die definitive Anlage ist im Baugesuchungsverfahren ein Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:200 einzureichen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung wird. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere die Lage und Ausgestaltung der Gebäudeerschliessungen, quartierinterne Fusswege, Quartierplätze und Spielflächen, Aussenraum Kindergarten, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Grün- und Freiflächen, der Bepflanzung, der Beläge, der Dachbegrünungen sowie die Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen (Container, Grünabfuhrmulde, Trafostation etc).

Terrainveränderungen

³ Für die Terrainveränderungen (Abgrabungen/Aufschüttungen) ist der Quartierplan Nr. 2 richtungsweisend. Im Rahmen der Baugesuche sind die Terrainveränderungen möglichst zu minimieren.

Diese spezifischen Gestaltungsrichtlinien oder Gestaltungskonzepte dienen den Bewilligungsbehörden als Beurteilungsgrundlage der baulichen Einpassung in die Überbauung von späteren baulichen Änderungen oder Ergänzungen.

Siehe Teilplan Nr. 1

Der Umgebungsplan ist das Instrumentarium für die definitive Festlegung der Bestandteile und Elemente des Aussenraumes in Lage, Dimensionierung und Ausgestaltung auf der Stufe des Baugesuchungsverfahrens.

Siehe Teilplan Nr. 2

Zentraler Quartier-
aussenraum/
Doppelkindergarten

- ⁴ Der zentrale Quartieraussenraum ist als multifunktionaler Raum für die Quartierbewohner auszugestalten und für die Erstellung und den Betrieb eines Doppelkindergartens bereitzustellen. Erlaubt sind Quartier-Erholungseinrichtungen sowie Bauten und Einrichtungen für einen Kinderspielplatz. Bei der genauen Standortevaluation, Projektierung und Realisierung des Doppelkindergartens ist darauf zu achten, dass die Funktionalität und Qualität des zentralen Quartieraussenraumes nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt wird.

Halböffentliche Frei-
flächen

- ⁵ Die halböffentlichen Freiflächen werden einheitlich begrünt und gestaltet. Dabei werden die bestehenden Bäume in die Gestaltung integriert. Die Benützung der Gemeinschaftsbereiche und Anlagen stehen allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Quartierüberbauung offen. Bei gemeinschaftlicher Aussenraumnutzung sind allfällige Nutzungsabtrennungen durch Baumreihen und Heckenpflanzungen vorzunehmen.

Private Garten- und
Freiflächen / Vorplätze

- ⁶ Die Nutzung dieser nach einheitlichem Konzept gestalteten Flächen erfolgt durch Bewohnerinnen und Bewohner individuell. Einfriedungen sind zulässig. Sie müssen jedoch einheitlich gestaltet werden.

Bäume und Hecken

- ⁷ Die im Teilplan Nr. 1 festgelegten Bäume und Hecken sind im Rahmen der Baugesuche in den Umgebungsplan aufzunehmen und als standortgerechte Bepflanzungen zu realisieren.

Quartierinterne
Fusswege und Plätze

- ⁸ Fusswege und Plätze sind nach Möglichkeit nicht zu versiegeln und sollen mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien befestigt werden. Das Meteorwasser ist in jedem Fall versickern zu lassen.

Beleuchtung

- ⁹ Die Beleuchtung der Quartier-Erschliessungsflächen, Zufahrten und Zugänge ist Sache der Grundeigentümerin und hat nach einheitlichem Projekt zu erfolgen.

§7 Unterhalt und Pflege des Aussenraumes

Schutz und Pflege-
massnahmen

- ¹ Sämtliche in den Quartierplan-Vorschriften bezeichneten natürlichen Aussenraum-Elemente wie Bäume und Hecken etc. sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.

Doppelkindergarten

Im Teilplan Nr. 1 ist der Standort des Doppelkindergartens lediglich konzeptionell festgelegt. Im Rahmen der Detailprojektierung ist dieser jedoch veränderbar.

Abgrenzungen zwischen Privatgärten und den allgemein zugänglichen Grün- und Freiflächen werden im Umgebungsplan festgelegt.

Eine allfällige Hausordnung wird von den Grundeigentümern erlassen.

Siehe Teilplan Nr. 1

Unterhalt der Aussen-
raumflächen

- ² Die Pflege und der Unterhalt der Aussenraumflächen und Anlagen sowie der öffentlich zugänglichen Wege und Plätze mit deren Beleuchtung ist Sache der jeweiligen GrundeigentümerInnen resp. Berechtigten.

Gewährleistung der
Funktionalität

- ³ Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden.

§8 Erschliessung

Detailerschliessung

- ¹ Für die ungefähre Lage bzw. Klassierung (Dimensionierung) der Erschliessungsflächen, Zufahrten, Plätze und Zugänge innerhalb des Quartierplan-Areals ist der Teilplan Nr. 1 massgebend. Abweichungen sind möglich sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt. Die genaue Lage und Dimensionierung (als Service- und Notzufahrt bzw. reiner Fussweg) ist im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festzulegen.

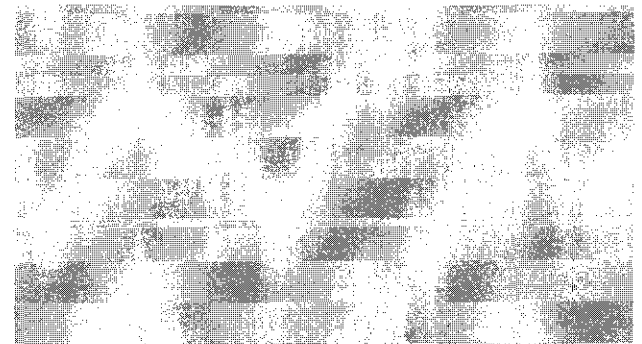
Erstellung von Zufahr-
ten, Wege und Plätze

- ² Alle im Teilplan Nr. 1 eingezeichneten Zufahrten, Wege und Plätze sind durch die EigentümerIn der Quartierplan-Überbauung zu erstellen und in Absprache mit der Gemeinde zu unterhalten. Die Gestaltung dieser Anlagen hat nach einheitlichem Projekt auf Stufe Baugesuch (Umgebungsplan) zu erfolgen.

§9 Parkierung

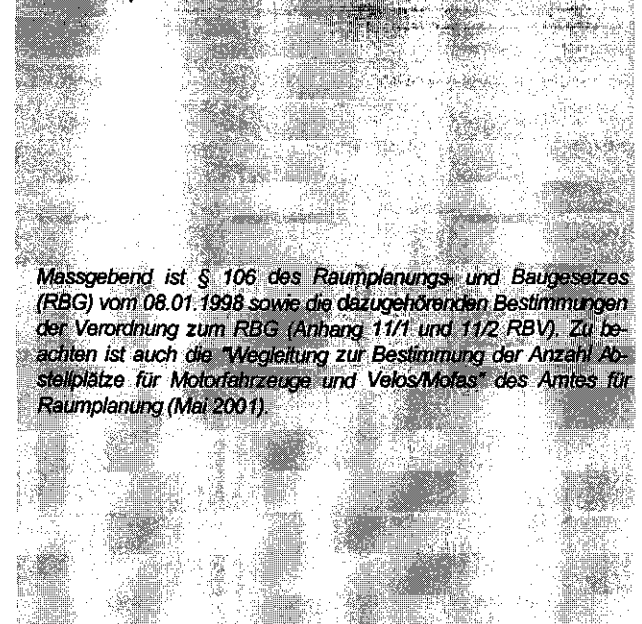
Parkplatzermittlung

- ¹ Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Abstellplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien. Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung ist jeweils im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen bzw. auszuweisen. Dabei sind genügend gedeckte Veloabstellplätze vorzusehen.



Die Basiserschliessung der Quartierplan-Überbauung mit Motorfahrzeugen erfolgt von Norden her über die Parkallee in die unterirdische Einstellhalle und zu den Besucherparkplätzen bzw. als Notzufahrt ins Innere der Überbauung. Am Sandweg befinden sich zudem ca. 27 Besucherparkplätze.

Siehe Teilplan Nr. 1



Massgebend ist § 106 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08.01.1998 sowie die dazugehörigen Bestimmungen der Verordnung zum RBG (Anhang 11/1 und 11/2 RBV). Zu beachten ist auch die "Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Motas" des Amtes für Raumplanung (Mai 2001).

Lage der Auto-
Parkplätze und
Veloabstellplätze

- ² Das Parkierungskonzept im Teilplan Nr. 1 stellt die Verteilung sowie die oberirdische bzw. die unterirdische Anordnung der Parkplätze für alle Baubereiche sicher. Von diesem Konzept kann in begründeten Fällen abgewichen werden. Abweichungen benötigen jedoch die Zustimmung des Gemeinderates.

Parkplatz-
bewirtschaftung

- ³ Vermietung von Autoeinstellplätzen an Dritte ist nur gestattet, wenn der Parkierungsbedarf der Bewohner nachweisbar gedeckt ist. Besucherparkplätze dürfen weder fest vermietet noch dauernd belegt werden.

§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. 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.) ein Konzept zu erstellen z.B. für Brauchwasser, Versickerung, Ableitung etc., das der Genehmigung des Gemeinderates bedarf. Die Konzepte für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind in Absprache mit der Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE), mit den Baugesuchsakten einzureichen. Genehmigungsinstanz ist der Gemeinderat.

Wärmeerzeugung

- ² Es ist eine Wärmeerzeugung (für Heizung, Warmwasser) mit einem umweltfreundlichen, energiesparenden Konzept vorzusehen. Das Energiekonzept ist dem Gemeinderat vor Einreichung des Baugesuches zur Beurteilung vorzulegen.

Sonnenenergie

- ³ Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet. Sie benötigen eine Baubewilligung, dürfen keine Blendwirkung erzeugen und müssen sich harmonisch einfügen.

Abfallbeseitigung

- ⁴ Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Gemeinde Allschwil. Ein entsprechendes Konzept ist dem Gemeinderat vor Realisierung der Quartierplanung zur Bewilligung vorzulegen.

Anordnung der Abstellplätze siehe Teilplan Nr. 1

Parkplatznachweis gemäss RBG/RBV

Nutzungsart	Stamm-PP	Besucher-PP
Maisonette-Wohnungen 96WE	96 PP	Besucher-PP = 0.3 x Stamm-PP
Etagen-Wohnungen 42WE	42 PP	
PP-Grundbedarf gem. RBG/RPV	soll 138 PP	soll 42 PP
Im Teilplan Nr. 1 ausgewiesen	ist 138 PP	ist 42 PP

Für allfällige Versickerungsmassnahmen ist der Zustandsbericht "Versickerung" des GEP Allschwil zu konsultieren.

Containerstandorte sind im Teilplan Nr. 1 konzeptionell festgelegt.

Durchleitungsrechte

- ⁵ Durchleitungsrechte für öffentliche Werkleitungen sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters gewährt.

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

§11 Lärmschutz

Belastungsgrenzwerte
ES II

- ¹ Gestützt in Abstimmung auf den Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan der Gemeinde Allschwil wird das gesamte Quartierplan-Areal der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet.
- ² Bezüglich des Aussenlärms sind bei neuen Bauten die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz der Gebäudehülle, gemäss SIA-Norm 181 (Ausgabe 1988), zu erfüllen. Für den Schallschutz in den Gebäuden (Innenlärm) gelten die Mindestanforderungen der SIA-Norm 181.
- ³ Allfällige Nachweise im Sinne von § 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. Nr. 1267 vom 20.06.2000. Massgebend für die Beurteilung sind nach Rücksprache mit dem ARP (März 02) die Immissionsgrenzwerte der ES II.

Die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz gegen Aussenlärm werden im Sinne der Vorsorge vom Kanton verlangt.

§12 Realisierung / QP-Vertrag

Realisierungsvorgehen

- ¹ Die Realisierung der Quartierplan-Überbauung hat grundsätzlich im Einvernehmen zwischen der Gemeinde und der EigentümerIn des Quartierplan-Areals zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere das Festlegen der Baustellenorganisation bzw. des Baustellenverkehrs (inkl. Abbruch best. Liegenschaften) und der Bauzeiten. Rechtzeitig vor Beginn von Bodeneingriffen ist zudem die kantonale Fachstelle für Archäologie zu informieren.

Details sind im Quartierplan-Vertrag oder im Baugesuchsverfahren zu regeln.

Vermutung von archäologischen Stätten: Die kantonale Fachstelle für Archäologie vermutet, dass sich in diesem Gebiet mögliche Grabstätten steinzeitlicher oder römischer Herkunft befinden könnten, da in der Umgebung bereits entsprechende Funde gemacht wurden.

Quartierplan-Vertrag

- ² Für die Realisierung der Quartierplan-Überbauung haben die Grundeigentümerin und die Einwohnergemeinde Allschwil einen Quartierplan-Vertrag abzuschliessen.
- Darin sind insbesondere zu regeln:
- Anpassungen an Basisinfrastruktur der Gemeinde
 - Doppelkindergarten (Zeitpunkt der Erstellung, Verantwortlichkeiten betr. Projektierung und Bau, Finanzierung etc.)
 - öffentliche Geh- und Fahrrechte
 - Bau- und Durchleitungsrechte
 - Benutzungsrechte u.a.m.

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

- Etappierung ³ Die Überbauung wird grundsätzlich etappiert. Die Etappierung erfolgt in Absprache mit der Gemeinde Allschwil.
- Anteilmässige Infrastrukturerstellung ⁴ Sofern die Quartierplan-Überbauung in Etappen realisiert wird, sind die entsprechenden Ergänzungsanlagen, wie Zufahrten, Wege, ober- und unterirdische Abstellplätze, Quartierplätze, Freiflächen und Kinderspielflächen etc. so auszulegen, dass der Bedarf der jeweilig erstellten Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt.
- Parzellierung ⁵ Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig. Durch diese darf jedoch die Zielsetzung, die Verwirklichung und die Funktionalität der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt werden.

§13 Abweichungen / Ausnahmen

- 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.
- Dieses Gesamtkonzept bedarf im Einvernehmen mit den 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 auszulegen.
- Ausnahmen allgemeiner Art ² In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.

Ein allfälliges Etappierungsvorgehen kann bei Bedarf ebenfalls im Quartierplan-Vertrag oder im Baugesuchsverfahren festgelegt werden.

Überstes Ziel ist es, zu jeder Zeit ein einheitliches architektonisches bzw. städtebauliches Überbauungskonzept mit hoher Qualität zu wahren.

Ausnahmen bedürfen eines Antrages und einer stichhaltigen Begründung. Sie werden nach Abwägung von der Baubewilligungsbehörde erteilt.

Voraussetzung für
Ausnahmen

- ³ Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten. Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Änderung erfolgen.

§14 Schlussbestimmungen

Genehmigungs-
voraussetzung

- ¹ Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der gemäss § 12 Abs. 2 erwähnte Quartierplan-Vertrag von den Vertragsparteien allseitig unterzeichnet und öffentlich beurkundet wird.

Überwachung des
Vollzugs

- ² Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bzw. § 86 ff. der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) bleibt vorbehalten.

Aufhebung früherer
Beschlüsse

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

Inkrafttreten

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

Es sind dies im wesentlichen die für das Areal geltenden Zonenvorschriften Siedlung (GW+A-Zone bzw. W3-Zone)

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 11. Dezember 2002
Beschluss des Einwohnerrates: 30. April 2003
Referendumsfrist: 5. Mai 2003 – 10. Juni 2003
Urnenabstimmung: -
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 23 vom 5. Juni 2003
Planauflage vom 16. Mai 2003 – 16. Juni 2003

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:

R. Freine

Der Gemeindeverwalter:

Amly

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 1283 vom 26. AUG. 2003

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 35 vom 28. Aug. 2003

Der Landschreiber

Freuch