

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Mst. 1:500

Exemplar ~~EXEMPLAR DER GEMEINDE~~ Inventar Nr. 2/ QP/ 19/0
2/TZP / 8/2

Beschluss des Gemeinderates:	22. Oktober 2003
Beschluss des Einwohnerrates:	24. März 2004
Referendumsfrist:	10. Mai 2004
Urnabstimmung:	-
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr.:	20 vom 13. Mai 2004
Planauflage:	17. Mai 2004 bis 17. Juni 2004

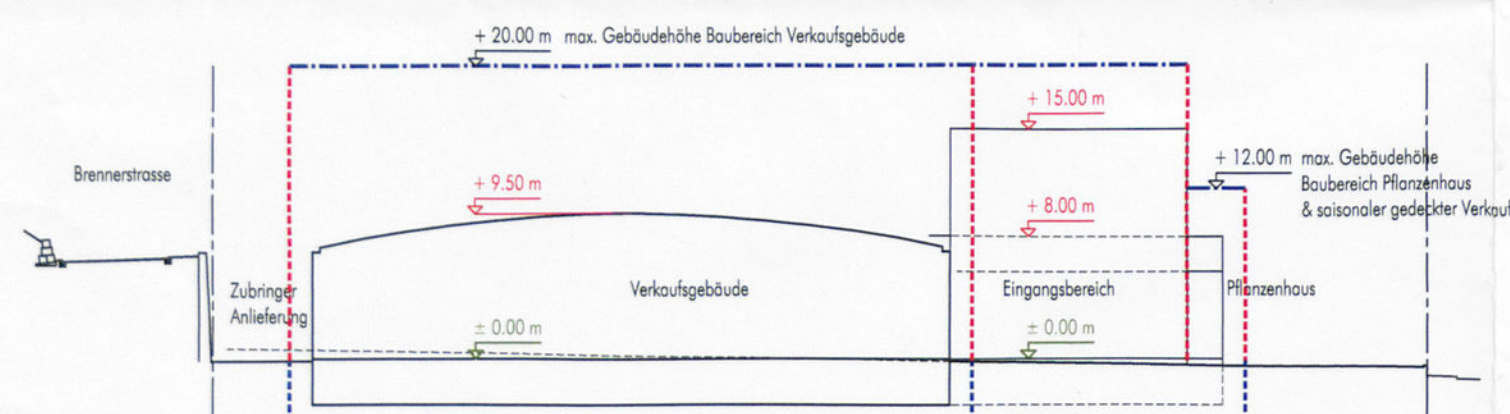
Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Der Gemeindeverwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1741 vom 0.7. Sep. 2004
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 37 vom 9.9.2004

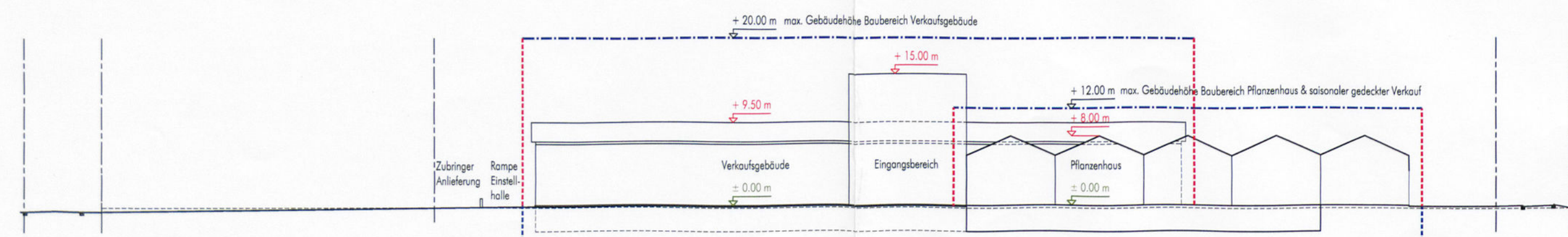
Der Landschreiber:

Bearbeitung	Architekturbüro Walliser	Burgunderstrasse 25, CH 4051 Basel	Tel. 061 273 08 10
		E-Mail info@wpa.ch	Fax 061 273 08 11

Datum 24. Juni 2004 / gezeichnet: crw



Querschnitt A-A 1:500



Längsschnitt B-B 1:500

A horizontal ruler with markings from 1 to 10. The markings are evenly spaced and labeled with numbers 1 through 10.

..... Quartierplanperimeter

Baubereich für Verkaufsgebäude,
Pflanzenhaus & gedeckter Verkauf

Baubereich für Kamin

..... unterirdische Einstellhalle

maximale Gebäudehöhe.
Messpunkt tiefster Punkt
gewachsenes Terrain = ca. 278.50

 Grünfläche
 Saisonaler offener Verkauf
 Baum-Allee

	Erschliessung und Parkierung
	Ein- / Ausfahrt Einstellhalle
	Anlieferungsereich Verkaufsgebäude
	öffentlicher Fussweg
	Fahrradabstellplätze

 Schutzbepflanzung
 + 9.50 m
 projizierte Gebäudehöhe



Situation 1:500

Gemeinde Allschwil
Kanton Basel-Landschaft

2/ QR/ 19/0



EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Quartierplanung Ziegelei West

Quartierplan-Reglement

M

Aufbau des Reglements als Beispiel

Spalte für:

Marginalie

(Randbemerkung be-
ziehend auf die Vorschrift
in der mittleren Spalte)

Beispiel



Erlass

Spalte für:

Grundeigentumsverbindliche Vorschriften

Sie unterstehen der:

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

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 dem Quartierplan die Quartierplan-Vorschriften "Quartierplan Ziegelei West".

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 (RR).

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.

Bearbeitung Quartierplan-Instrumente:

Architekturbüro Walliser
Burgunderstrasse 25, CH-4051 Basel
Tel. 061 273 08 10, Fax 061 273 08 11
E-Mail info@wpa.ch

Grundlage Projekt Fachmarkt:

Architekturbüro Frei + Reusser AG
Loretostrasse 14, 4503 Solothurn
Tel. 032 623 69 66, Fax 032 622 81 75
E-Mail frei-reusser@swissonline.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Erlass	1
2	Zweck	1
3	Bestandteile und rechtliche Wirkung	1
4	Geltungsbereich	2
5	Inhalt der Quartierplan-Vorschriften	2
6	Bebauung	2
6.1	Art der baulichen Nutzung	2
6.2	Mass der baulichen Nutzung	3
6.3	Gestaltung der Bauten	3
7	Aussenraum	5
7.1	Nutzung und Gestaltung	5
7.2	Erhaltung und Pflege	6
8	Erschliessung, Parkierung	6
8.1	Erschliessung	6
8.2	Parkierung	7
9	Ver- und Entsorgung	8
10	Lärmschutz	8
11	Realisierung	9
12	Abweichungen	10
13	Schlussbestimmungen	10
	Beschlüsse	11

1 Erlass

Erlass

Die Einwohnergemeinde Allschwil erlässt, gestützt auf §§ 2-6 und § 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, das nachfolgende Quartierplan-Reglement. Es bildet zusammen mit dem Quartierplan die Quartierplan-Vorschriften "Quartierplan Ziegelei West".

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 Zweck

Zweck

Die Quartierplanung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Verkaufseinheiten mit mehr als 1'000 m² Nettoladenfläche.

3 Bestandteile und rechtliche Wirkung

Quartierplan Bestandteile

¹ Die Quartierplan-Vorschriften bestehen aus:

a) dem Quartierplan

Nutzung / Gestaltung der Bebauung, des Aussenraumes und der Erschliessung, Situation 1:500, Schnitte A-A und B-B Mst. 1:500

b) dem Quartierplan-Reglement

² Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich.

³ Nicht grundeigentumsverbindliche Bestandteile sind das Verkehrsgutachten und die konzeptionelle Darstellung der baulichen Umsetzung.

Die aufgeführten Quartierplan-Vorschriften bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung für das Areal Quartierplan Ziegelei West. Privatrechtliche Vorschriften (z.B. Vereinbarungen zwischen der Grundeigentümerin ↔ Gemeinde) werden durch einen allseitig unterzeichneten Quartierplan-Vertrag geregelt.

Diese Bestandteile sollen bei der Ausarbeitung der Baugesuche als Hilfsmittel bzw. Richtlinien dienen.

4 Geltungsbereich

Geltungsbereich

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

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

5 Inhalt der Quartierplan-Vorschriften

Inhalt der Quartierplan-Vorschriften

Die Vorschriften regeln insbesondere verbindlich:

- ♦ Lage und Grösse der ober- und unterirdischen Bauten.
- ♦ Art und Mass der Nutzungen, Netto-Verkaufsflächen.
- ♦ Erschliessung und Parkierung.
- ♦ Gestaltung und Benutzung der Freiflächen.

6 Bebauung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Gestattet sind Bauten für industrielle und gewerbliche Betriebe gemäss § 23 Abs. 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG). Betriebe mit übermässigen Lärm-, Rauch- und Geruchsbelästigungen sind nicht zugelassen (§ 12 Zonenreglement Siedlung der Einwohnergemeinde Allschwil vom 18.10.1989).

Das Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) Kanton Basel-Landschaft vom 08.01.1998 definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen. Es ist dies im Wesentlichen § 23, in welchem die zulässige Nutzung umschrieben wird.

Der Zonenplan Siedlung und das Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Allschwil vom 18.10.1989 definieren die massgebenden gesetzlichen Grundlagen. Es ist dies im Wesentlichen § 12, in welchem die zulässige Nutzung festgelegt ist.

6.2 Mass der baulichen Nutzung

Begriff und Berechnung

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels maximalen Bebauungsflächen (BF), Nettoverkaufsfläche (NVF) und den Gebäudehöhen festgelegt.

Die Berechnung der Nettoverkaufsfläche erfolgt gemäss § 24 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 08.01.1998.

	NVF (m ²)	BF (m ²)
Baubereich Verkaufsgebäude	2'500	2'480
Baubereich Pflanzenhaus	1'000	1'080
Saisonaler gedeckter Verkauf	480	430
Saisonaler offener Verkauf	1'000	965
Baubereich Eingangsbereich		352
total	4'980	5'332

> 5000 m² => CIVP

→ Total 4905 m²

3852

- Die Nettoverkaufsfläche des Verkaufsgebäudes ist in der Bebauungsfläche enthalten.
- Die Gebäudehöhe beträgt im Baubereich Verkaufsgebäude max. 20 m und im Baubereich Pflanzenhaus & saisonaler gedeckter Verkauf max. 12 m. Diese wird vom tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen (ca. 278.50 ü.M.).
Grenzt eine Wohnzone an die Industriezone, so darf in letzterer bis auf eine Tiefe von 15 m nicht höher gebaut werden als in der benachbarten Wohnzone.
- Die Gebäudelänge ist frei.
- Nicht zur Bebauungsfläche zählen:
 - unterirdische Bauten (z.B. Autoeinstellhalle),
 - gedeckte, offene Überdachungen, Unterstände und Lärmschutzbauten,
 - Nebenbauten (die Höhe ist auf max. 3.50 m beschränkt).

Das Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Allschwil vom 18.10.1989 definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen. Es ist dies im Wesentlichen § 12, in welchem die zulässige Gebäudehöhe und -länge festgelegt ist.

Offene Überdachungen und Unterstände z.B. für Velo-Abstellplätze.
Nebenbauten wie z.B. Trafogebäude, Telefonkabinen, Entsorgungseinrichtungen.

6.3 Gestaltung der Bauten

6.3.1 Lage und Begrenzung der Bauten

Lage der Bauten

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

Mit der Flexibilisierung der Baubereiche soll erreicht werden, dass auf der Stufe des Baugesuches ein angemessener begrundbarer Projektierungsspielraum bewahrt bleibt.

Baubereiche ² Nicht zur baulichen Nutzung zählende Bauteile gemäss Definition der Nutzflächen (Ziffer 6.2) dürfen die Begrenzung der Baubereiche überragen bzw. ausserhalb der Baubereiche platziert werden.

6.3.2 Gestaltung der Bauten

Dachform ¹ Flachdächer bzw. schwach geneigte Dächer wie Tonnen- oder Pultdächer der Hauptbauten sind als Retentionsfläche zu gestalten und mit einer einheimischen Pflanzenmischung extensiv zu begrünen.

Technische Bauteile auf dem Dach ² Technisch bedingte Aufbauten wie Liftüberfahrten, Haustechnik, Oberlichter, Entlüftungsbauteile u.ä. dürfen, gemessen ab Oberkante Decke bis Oberkante Dachkonstruktion, die maximal zulässige Gebäudehöhe um höchstens 3.0 m überragen. Die Aufbauten müssen um das Mass ihrer Höhe hinter der Fassadenflucht liegen.

Behindertengerechte Bauweise ³ Es muss eine behindertengerechte rollstuhlgängige Bauweise vorgesehen werden. Insbesondere sind Zugänge, Türbreiten, Zugänge zur Autoeinstellhalle, Lift, WC etc. so zu gestalten, dass sie rollstuhlgängig sind. In der Einstellhalle sind behindertengerechte Parkplätze in Liftnähe anzuordnen.

Städtebauliche und landschaftliche Verträglichkeit ⁴ Die Bauten sind als städtebauliche Einheit zu gestalten. Sie sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und mit dem nachbarlichen Siedlungs- und Landschaftsbild verträglich ist. Dem Gemeinderat steht ein Mitspracherecht zu.

Spätere Änderungen / Ergänzungen an Bauten ⁵ Allfällige spätere 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.

Das Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Allschwil vom 18.10.1989 definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen.

Siehe 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 Hauptabteilung Hochbau / Raumplanung (Gemeinde) die Materialisierung und Farbgebung abzusprechen.

Für die Gestaltung der Fassaden des Pflanzenhauses wird die Vogelwarte Sempach zur Detailberatung beigezogen.

7 Aussenraum

7.1 Nutzung und Gestaltung

Grundsatz	¹ Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan vorgegeben. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.
Umgebungsplan	² Für die definitive Anlage ist im Baugesuchverfahren ein Umgebungsplan im Massstab 1:200 einzureichen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung wird. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere die Lage und Ausgestaltung der Detailerschliessungen, Fusswege, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Grünflächen, der Bepflanzung, der Beläge sowie die Lage von Velo-Abstellplätzen, Einkaufswagen, Nebenbauten und Entsorgungseinrichtungen etc..
Saisonaler offener Verkauf	³ Der Bereich darf eingezäunt werden, wobei die Zugänge über das Verkaufsgebäude und das Pflanzenhaus erfolgen.
Öffentliche Fusswege und Plätze	⁴ Fusswege und Plätze sollen möglichst mit durchlässigen Belägen und Materialien befestigt oder über die Schulter entwässert werden (Ausnahme Trottoirs entlang Strassen und überdachte Flächen).
Baumstandorte	⁵ Die Darstellung der Baumstandorte hat Richtcharakter. Die Detailgestaltung wird im Umgebungsplan aufgezeigt.
Baum-Allee	⁶ Die als Allee bezeichneten Baumstandorte sind entsprechend dem Zonenplan Siedlung in den Umgebungsplan aufzunehmen. Nach Erteilung der Baubewilligung müssen die im Plan angegebenen Alleebäume spätestens nach 12 Monaten angelegt sein.
Reklameeinrichtung	⁷ Für die Aussenwerbung und die Beschriftung ist ein separates Reklamegesuch einzureichen.
Öffentliche Beleuchtung	⁸ Die Beleuchtung - ausgenommen die Beleuchtung der öffentlichen Strassen - ist Angelegenheit des Erstellers Quartierplan Ziegelei West.

Alleebäume, Abstand von Baum zu Baum ca. 8 m.

Das Reglement über die Reklameeinrichtungen der Gemeinde Allschwil vom 27.05.1998 definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen.

Das Beleuchtungskonzept der Brennerstrasse erfolgt auf Stufe des kommunalen Strassenprojektes der Gemeinde (gem. Strassenreglement).

7.2 Erhaltung und Pflege

Schutz und Pflege-
massnahmen

- ¹ Sämtliche in den Quartierplan-Vorschriften bezeichneten natürlichen Aussenraum-Elemente sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Pflege der Einzelbäume ist auf eine möglichst grosse Lebenserwartung auszurichten. Beim drohenden Absterben oder Umfallen eines Baumes ist rechtzeitig ein Ersatzbaum zu pflanzen.

Unterhalt der Aussen-
raumflächen

- ² Die Pflege und der Unterhalt der Aussenraumflächen ist Angelegenheit des Erstellers Quartierplan Ziegelei West.

Gewährleistung der
Funktionalität

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

8 Erschliessung, Parkierung

8.1 Erschliessung

Verkehrskonzept, Lage,
Funktion

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

Erschliessung für Besu-
cherinnen und Besucher
mit PW

- ² Die Haupteerschliessung für die Besucherinnen und Besucher erfolgt über die Strassenkreuzung Binnerstrasse / Fabrikstrasse und die Brennerstrasse.

Erschliessung Anliefe-
rung

- ³ Die Erschliessung für LKWs (Anlieferung Verkaufsgebäude) erfolgt über die Strassenkreuzung Binnerstrasse / Fabrikstrasse und die Brennerstrasse. Auf dem Quartierplan-Areal ist eine Erschliessungsstrasse ausgewiesen. Die erforderlichen Manövri- und Aufstellflächen sind im Quartierplan ersichtlich.

- Detailerschliessung** ⁴ Für die ungefähre Lage bzw. Dimensionierung der Erschliessungsflächen, Zufahrten, Plätze und Zugänge innerhalb des Quartierplan-Areals ist der Quartierplan massgebend. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt. Die genaue Lage ist im Umgebungsplan (Ziffer 7.1) im Rahmen des Baugesuchverfahrens festzulegen.
- Erstellung des Kreisels / Erschliessung** ⁵ Die Erstellung des Kreisels Binninger-, Fabrik- und Brennerstrasse wie auch die entsprechenden Kostenbeteiligungen und die Erschliessungskosten (Kanalisation, Wasser usw.) werden im Quartierplan-Vertrag geregelt.
- Erschliessung angrenzender Parzellen** ⁶ Die verkehrstechnische Erschliessung der Parzelle C-1988 wird über die Erschliessungsflächen des Quartierplan-Areals erfolgen. Die Sicherstellung der Durchfahrtsrechte wird im Quartierplan-Vertrag geregelt.
- Umgestaltung der Kreuzung Binningerstrasse / Fabrikstrasse** ⁷ Der im Quartierplan dargestellte Kreisell entspricht einer Planungsstudie. Das Bauprojekt der Kreuzungssanierung kann Änderungen erfahren (wie z.B. Erschliessung OeV, usw.).

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und gemäss Auflage der Gemeinde Allschwil kann die Zufahrt zur Parzelle C-1988 nicht direkt von der Brennerstrasse erfolgen. In der Konsequenz wird diese über die Zufahrt des Quartierplan-Areals erfolgen.

Siehe Ziffer 13 Schlussbestimmungen, Abs. 2, Ausnahmen allgemeiner Art.

8.2 Parkierung

- Parkplatzermittlung** ¹ Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Parkplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen. Die genaue Zahl der Parkplätze stützt sich auf das Verkehrsgutachten.
- Einstellhalle** ² Die Parkplätze für die Kundschaft des Verkaufsgebäudes werden auf oberirdischen Parkfeldern und in der unterirdischen Einstellhalle angeboten.
- Velo-Abstellplätze** ³ Die gedeckten Abstellplätze für Velos werden entlang der Nordfassade des Verkaufsgebäudes angeordnet.
- Verfügbarkeit** ⁴ Die Parkplätze müssen während der Geschäftsöffnungszeit zur Verfügung stehen. Belegungen der Parkplätze nach Geschäftsschluss sind anzustreben.

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 Personewagen und Velos / Mofas" des Amtes für Raumplanung.

*70
Das Parkfeld auf dem Vorplatz umfasst ca. 70 Parkplätze und die Einstellhalle ca. 119 Parkplätze. Total sind 195 Parkplätze vorgesehen, was den Vorgaben des Verkehrsgutachtens entspricht.*

Total sind 69 Velo-Abstellplätze vorgesehen, was den Vorgaben des Verkehrsgutachtens entspricht.

Bedarf für weitere Belegungen kann z.B. bei Anlässen auf dem Sportplatz Gartenhof gegeben sein.

9 Ver- und Entsorgung

Aushub	¹ Allfällige Belastungen des Untergrundes sind abzuklären. Für die sachgerechte Beseitigung von Aushubmaterial, wie auch die Kostenfolge sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Gemeinde massgebend.	<i>"Qualitative Voruntersuchung Untergrund" des geotechnischen Büros Klefer & Studer AG vom 25.02.2000.</i>
Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung	² Betreffend die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Gemeinde massgebend. Die Konzepte für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind in Absprache mit der Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE), spätestens mit den Baugesuchsakten einzureichen. Genehmigungsinstanz ist der Gemeinderat.	<i>Für allfällige Versickerungsmassnahmen ist der Zustandsbericht "Versickerung" des GEP Allschwil zu konsultieren.</i>
Wärmeerzeugung	³ Für die Gebäudehülle, die Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage sowie die gewerblichen Kälteanlagen ist ein Gesamt-Energiekonzept zu erarbeiten, welches zum Ziel hat, die Umweltbelastung und den Energiebedarf der Gebäude zu minimieren. Das Konzept ist vor der Baueingabe an das Amt für Umweltschutz und Energie, Fachstelle Energie zur Prüfung einzureichen.	
Abfallbeseitigung	⁴ Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Gemeinde Allschwil. Mit dem Baugesuchsverfahren der Quartierplanüberbauung ist dem Gemeinderat das Abfallkonzept zur Genehmigung vorzulegen.	
Durchleitungsrechte	⁵ Allfällige Durchleitungsrechte für öffentliche Werkleitungen sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters gewährt.	<i>Allfällige Details sind im Quartierplan-Vertrag zu regeln und allenfalls im Grundbuch als Grundlast eintragen zu lassen.</i>

10 Lärmschutz

Belastungsgrenzwerte (ES) III	¹ Innerhalb des Quartierplan-Perimeters wird die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) III festgelegt.	<i>Gemäss dem Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan Allschwil ist der heutigen Zone J6 die Empfindlichkeitsstufe ES III und IV zugeordnet.</i>
	² Die Einhaltung der Planungswerte nach Anhang 6 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) sind in einem Lärmgutachten nachgewiesen.	<i>"Lärmgutachten" des Ingenieurbüros Jauslin + Stebler Ingenieure AG vom 22.01.2003.</i>
	³ Im Bereich der Anlieferung sind die Lärmschutzmassnahmen gegen die angrenzenden Wohngebiete (ES II) bei der Detailplanung zu berücksichtigen.	

11 Realisierung

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 des Bauvorgangs bzw. des Baustellenverkehrs, der Bauorganisation und Bauzeiten, das Einräumen von Dienstbarkeiten (Geh- und Fahrrechte, Durchleitungsrechte) etc..

Details können im Quartierplan-Vertrag geregelt werden.

Quartierplan-Vertrag

- ² Für die Realisierung der Quartierplan-Überbauung haben die Einwohnergemeinde Allschwil und die Eigentümerin des Quartierplan-Areals einen Quartierplan-Vertrag abzuschliessen.

Darin sind, soweit nicht in diesem Reglement enthalten, zu regeln:

- Eigentumsverhältnisse
- Dienstbarkeiten
- Erschliessungskosten
- Realisierung des Kreisels Binnergerstrasse / Fabrikstrasse / Brennerstrasse
- Infrastrukturbeitrag Kiesel
- u.a.m.

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

- ³ Vor der Quartierplan-Genehmigung durch den Regierungsrat muss dieser Vertrag allseitig unterzeichnet sein. Die öffentliche Verkündung durch die Bezirksschreiberei erfolgt nach Inkrafttreten der Quartierplanung.

Parzellierung

- ⁴ Durch eine spätere Parzellierung des Areals dürfen die Verwirklichung und die Funktionalität der Quartierplanung nicht in Frage gestellt werden.

12 Abweichungen

Gesamtkonzept für Abweichungen

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 aufzulegen.

Oberstes Ziel ist es, zu jeder Zeit ein einheitliches architektonisches bzw. städtebauliches Überbauungs-Konzept mit guter Qualität zu wahren.

13 Schlussbestimmungen

Überwachung des Vollzuges

- ¹ 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.

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.

Abweichungen des Quartierplan-Perimeters können in Bezug auf das Bauprojekt der Korrektur Binneringerstrasse ohne Quartierplan-Mutation erfolgen, sofern die Grundaussagen der Quartierplanung nicht wesentlich verändert werden.

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

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 alle Festlegungen der Teilzonenvorschriften und des Strassennetzplanes Ziegelei sowie der Zonenvorschriften Siedlung, welche auf das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters wirken.

Beschlüsse

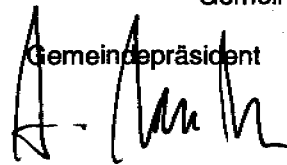
Gemeinde Allschwil

Beschluss des Gemeinderates: 22. Oktober 2003
Beschluss des Einwohnerrates: 24. März 2004
Referendumsfrist: 10. Mai 2004
Urnabstimmung: -
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr.: 20 vom 13. Mai 2004
Planaufgabe vom: 17. Mai 2004 bis 17. Juni 2004

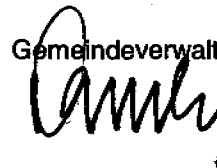
Allschwil, 1. Juli 2004

Gemeinderat Allschwil

Gemeindepräsident



Gemeindeverwalter



Kanton Basel-Landschaft

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr.:1741..... vom07. Sep. 2004...

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr.:37..... vom9. 9. 2004.....

Liestal,

Landschreiber

