

Quartierplan „Beim Steg“

10

ER-Vorlage Nr. 1501

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

2/ QP/ 12/0
2/ ZP / 0/40

Beschluss des Gemeinderates: 8.2.1989
Beschl. der Gde.-Kommission: -
Beschl. der Gde.-Versammlung: -
Beschl. des Einwohnerrates: 10.05.1989
Referendumsfrist: 19.05. - 19.06.1989
Urnenabstimmung: -
Publik. d. Planaufl. im Amtsblatt Nr. 21 vom 25.05.89
Planaufgabe: 24.05. - 23.06.1989

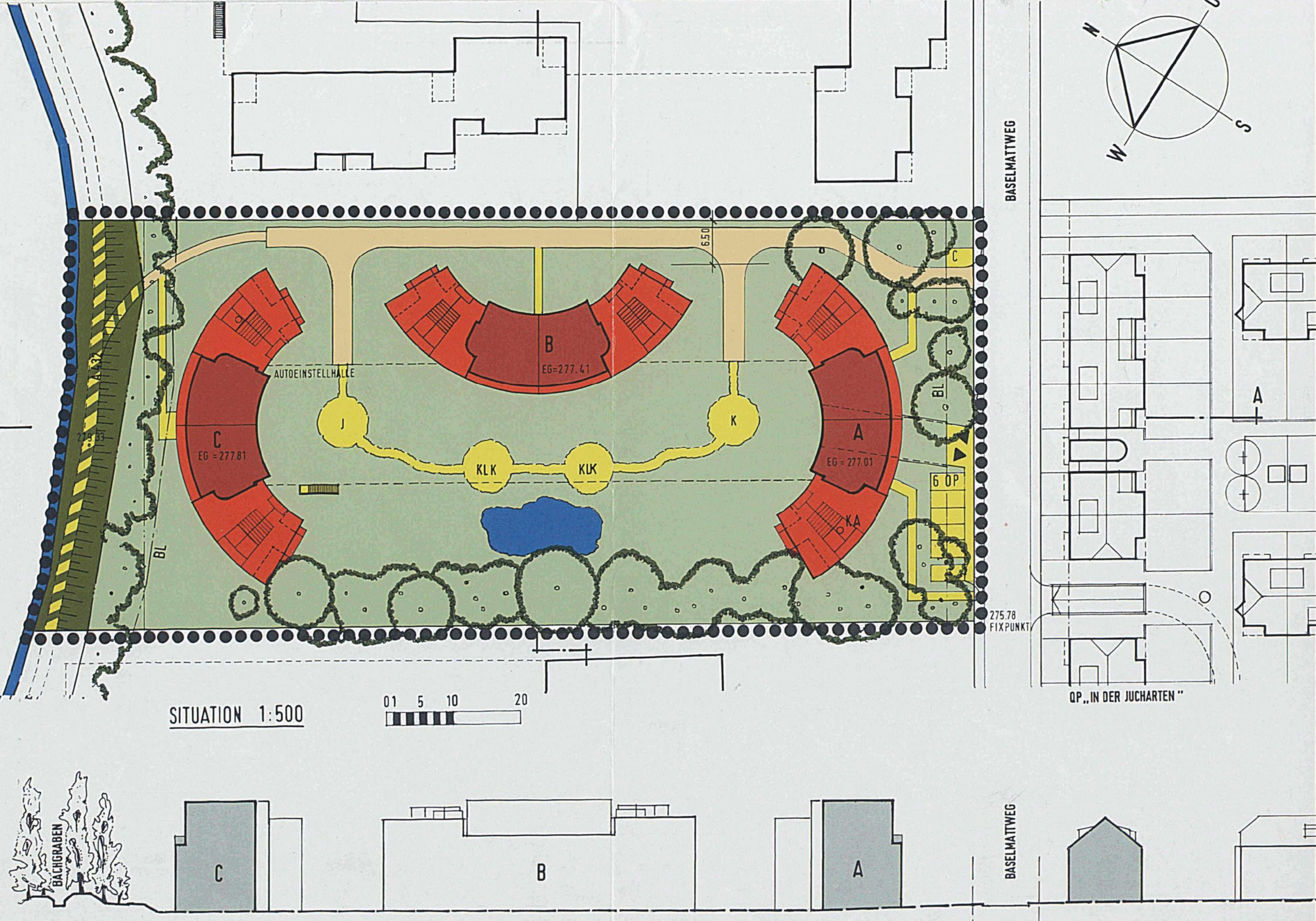
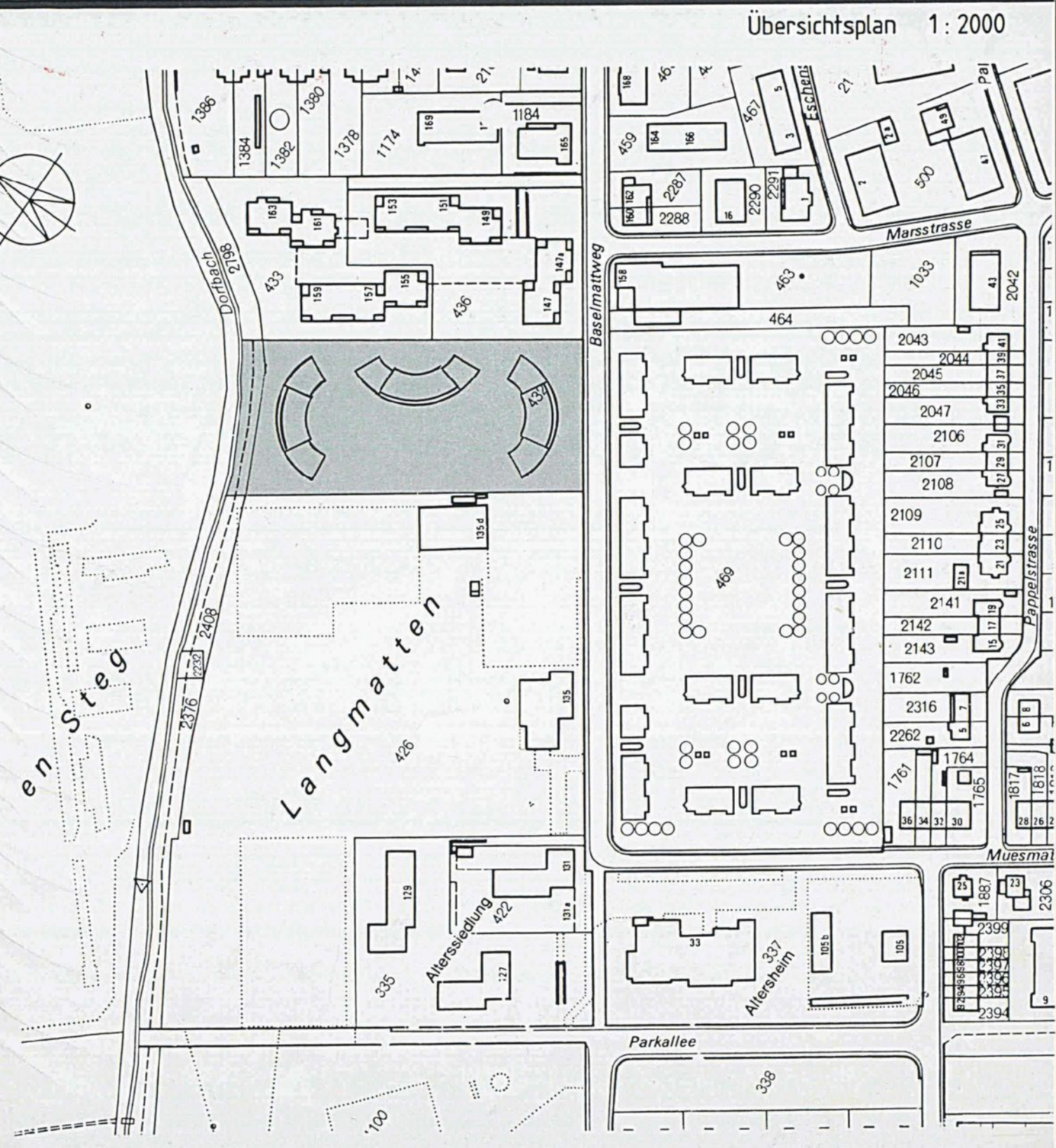
Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Der Gemeindeglied: *[Signature]*

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 3280 vom 17. Okt. 1989
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 42 vom 18. Okt. 1989

Der Landschaftsrevisor: *[Signature]*

Legende zu Situationsplan 1:500

- Quartierplanperimeter = Parzellengrenze
- Baulinie (BL)
- Unterirdische Autoeinstellhalle
- NF Nutzfläche Total 5959.17 m²
- OP 6 Oberirdische Besucherparkplätze
- C Containerplätze
- KA Kamine
- KLK Spielplätze Kleinkinder
- K Spielplätze Kinder
- J Spielplätze Jugendliche
- Landabtretung an Gemeinde
- Private Fahrwege öffentlich zugänglich (Breite 3.00 m)
- Private Fusswege und Plätze öffentlich zugänglich
- Neue Gebäude
- Grünflächen / Spielwiesen
- Weiher
- bestehender Baumbestand

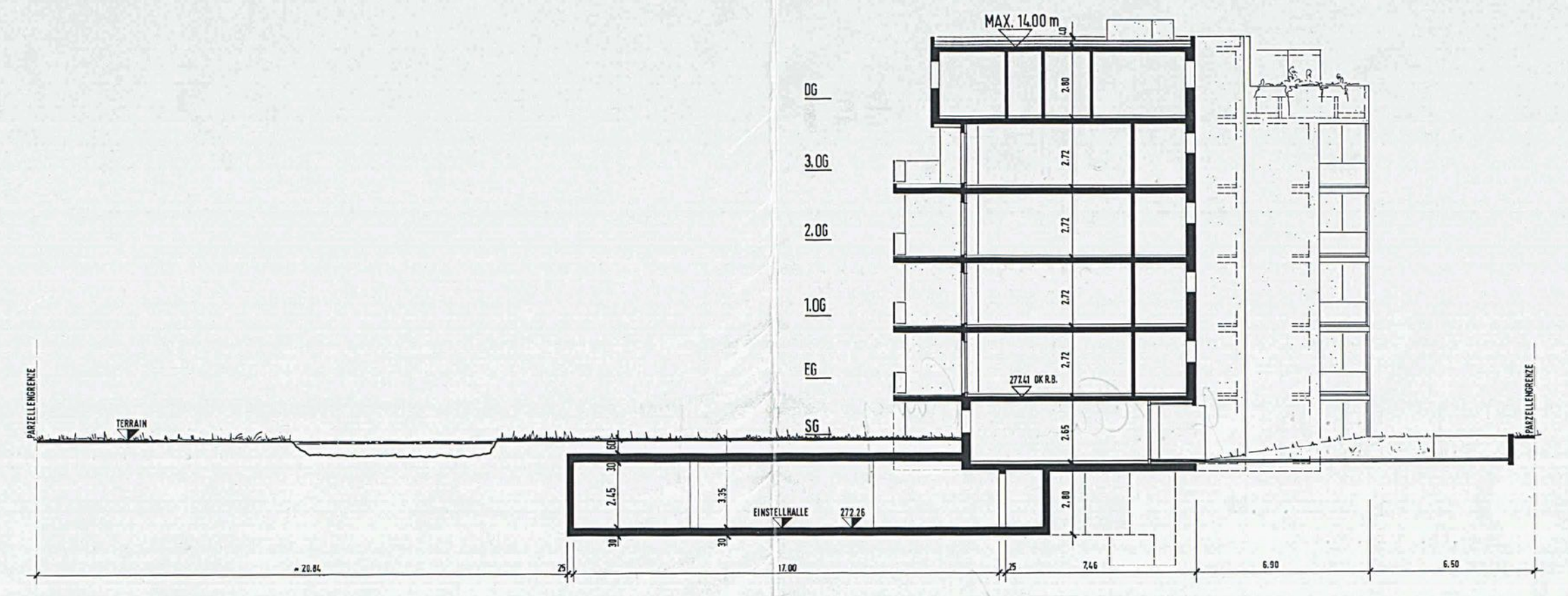


SCHNITT A-A

QUARTIERPLANUNG „BEIM STEG“ ALLSCHWIL

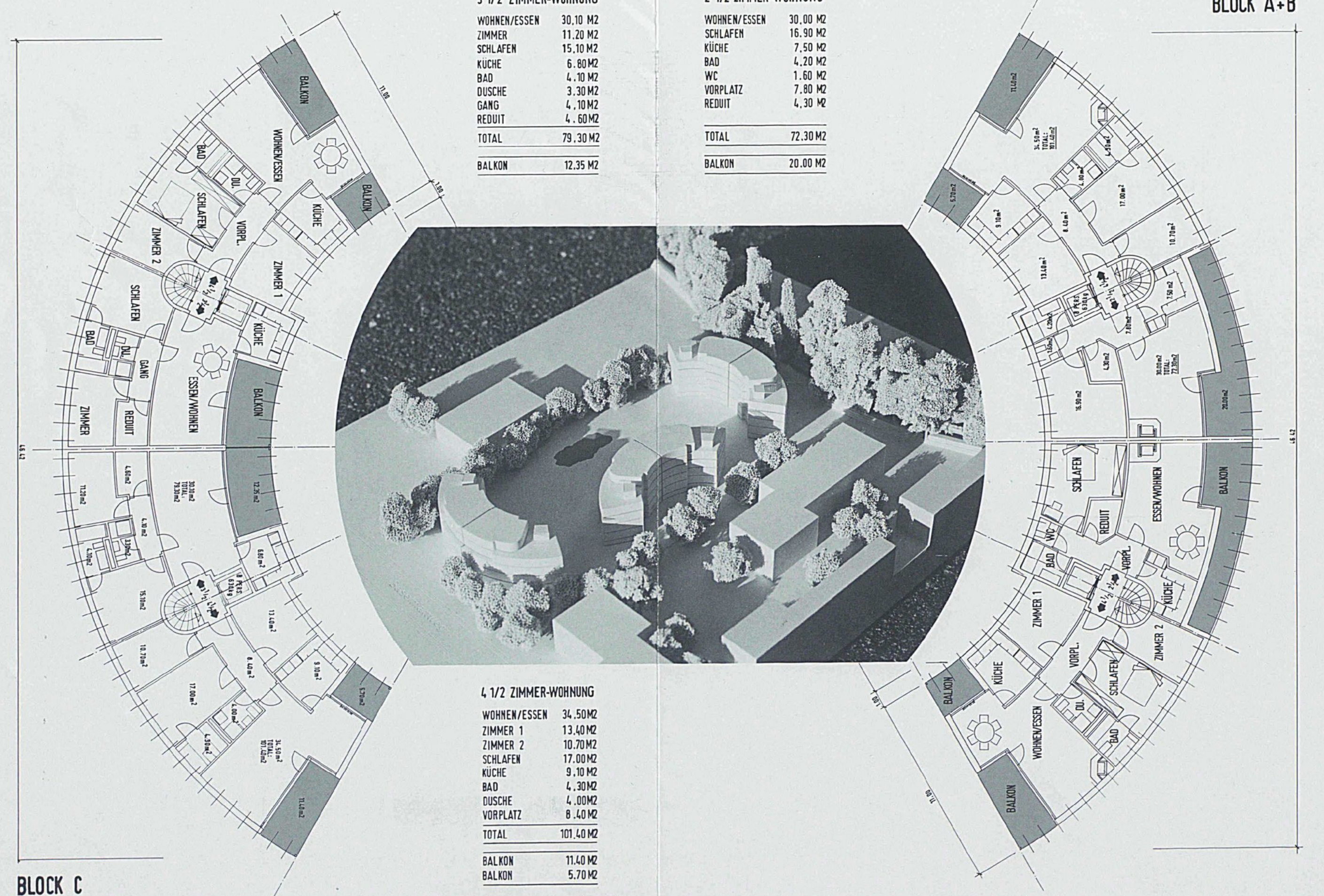
ER-VORLAGE NR. 1501

QUERSCHNITT M. 1:200



SÜD-OST FASSADE BLOCK B M. 1:200

BEISPIELE VON WOHNUNGSTYPEN:



3 1/2 ZIMMER-WOHNUNG

WOHNEN/ESSEN	30.10 M ²
ZIMMER	11.20 M ²
SCHLAFEN	15.10 M ²
KÜCHE	6.80 M ²
BAD	4.10 M ²
DUSCHE	3.30 M ²
GANG	4.10 M ²
REDUIT	4.60 M ²
TOTAL	79.30 M ²
BALKON	12.35 M ²

2 1/2 ZIMMER-WOHNUNG

WOHNEN/ESSEN	30.00 M ²
SCHLAFEN	16.50 M ²
KÜCHE	7.50 M ²
BAD	4.20 M ²
WC	1.80 M ²
VORPLATZ	7.80 M ²
REDUIT	4.30 M ²
TOTAL	72.30 M ²
BALKON	20.00 M ²

4 1/2 ZIMMER-WOHNUNG

WOHNEN/ESSEN	34.50 M ²
ZIMMER 1	13.40 M ²
ZIMMER 2	10.70 M ²
SCHLAFEN	17.00 M ²
KÜCHE	9.10 M ²
BAD	4.30 M ²
DUSCHE	4.00 M ²
VORPLATZ	8.40 M ²
TOTAL	101.40 M ²
BALKON	11.40 M ²
BALKON	5.70 M ²

Zonenplan Siedlung

URSPRÜNGLICHER PLAN
DARF NICHT NACHGEFÜHRT WERDEN

Situationsplan 1 : 4'000

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr.

2/	GU/	1/	2
2/	GU/	5/	2
2/	QP/	3/	1
2/	QP/	5/	1
2/	QP/	12/	1
2/	ZPS/	1/	0
2/	ZPL/	0/	6
2/	TZP/	10/	1

Beschluss des Gemeinderates: 20. Juni 2007 (GRB Nr. 483)
Beschluss des Einwohnerrates: 14. November 2007
Referendumsfrist: 23. November 2007 - 27. Dezember 2007
Urnenabstimmung:
Publikation der Planaufage im Amtsblatt Nr. 3 vom 17. Januar 2008
Planaufage: 14. Januar 2008 - 16. Februar 2008

IM NAMEN DES GEMEINDERATES:

Der Präsident:

Die Gemeindeverwalterin:

Dr. Anton Lauber

Sandra Steiner

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 21. Okt. 2008
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 43 vom 23. 10. 08

IM NAMEN DES REGIERUNGSRATES:

Der Landschaftsrevisor:

Stierli+Ruggli
Ingenieur/Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38
4115 Liestal
Telefon 061 / 921 20 11
Fax 061 / 922 00 42

Beratung Ortsbereich:
Hintermann & Weber AG
Austresse 2a
4103 Reinach

Datum
a 01.06.2007 GS EB GS
b 11.06.2007 GS EB GS
c 12.03.2008 GS EB GS

Proj. - Gez. - Gepr. - Freig.
GS EB GS
GS EB GS
GS EB GS

CAD Plan Nr.
ZPS_Aufgabe-
verfahren.2d

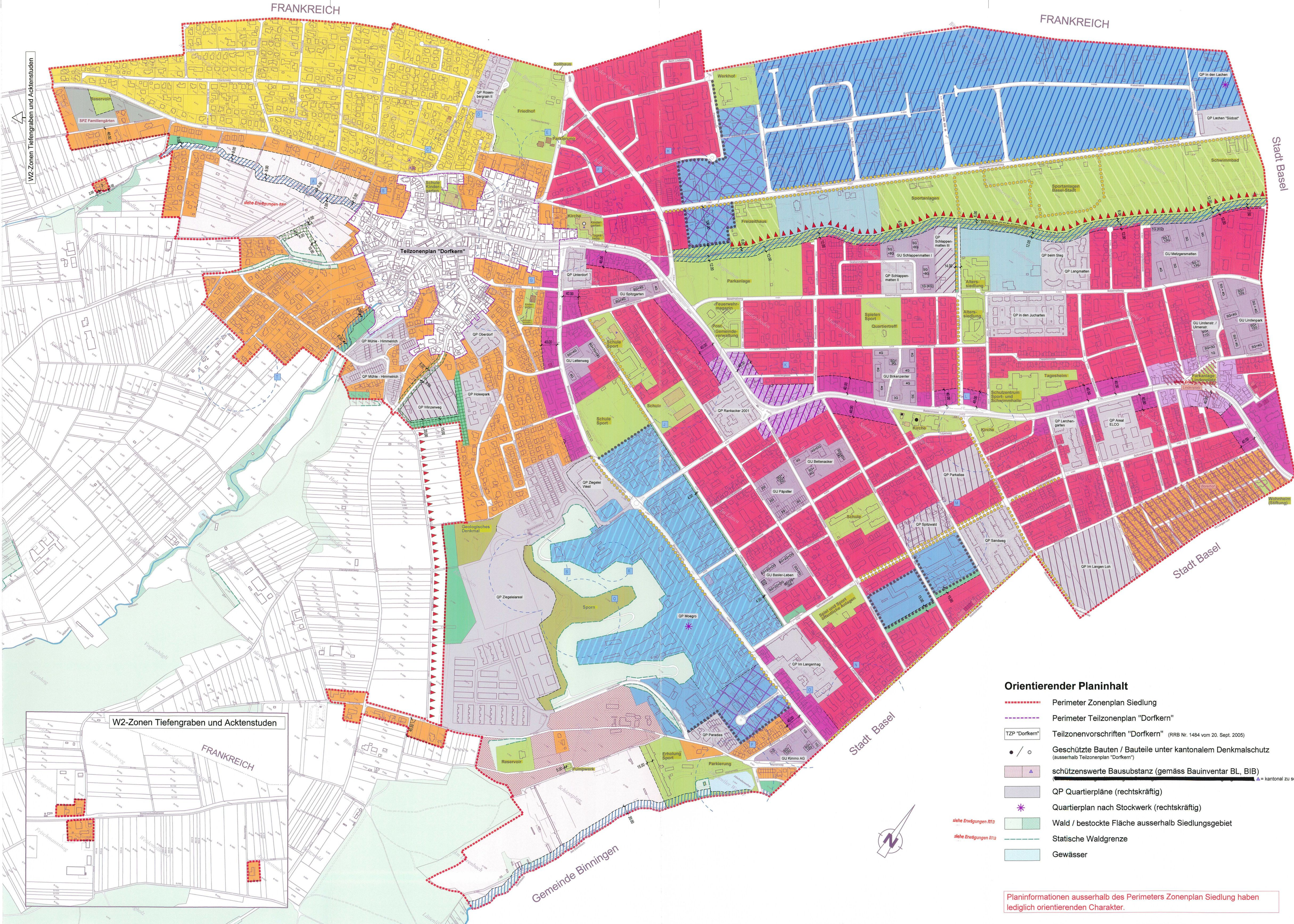
Designfile: G:\GEMEINDE\Allschwil\2019\Geoworkspace\2019_ZPS_RR-Genemigung.2d
Grundzüge: Grundbuchdatei: 14.04.2007

Planformat:
Austreich:

60 / 100
12.03.2008

Verbindlicher Planinhalt

- Zonenabgrenzung
- Z 3 Zentrumszone 3-geschossig
- Z 4 Zentrumszone 4-geschossig
- W 2a Wohnzone 2-geschossig *siehe Erwägungen 808*
- W 2 Wohnzone 2-geschossig
- W 3 Wohnzone 3-geschossig
- WG 4 Wohn-/Geschäftszone 4-geschossig
- G 12 Gewerbezone Gebäudehöhe 12.0 m
- G 15 Gewerbezone Gebäudehöhe 15.0 m
- G 20a Gewerbezone Gebäudehöhe 20.0 m (Binnergasse)
- G 20b Gewerbezone Gebäudehöhe 20.0 m (Bachgraben)
- Zone für öffentliche Werke + Anlagen / dW+A-Zonen Hegenheimermattweg
- Zone für Sport- und Freizeitanlagen
- Zonen mit Quartierplanpflicht
- Zonen mit Quartierplanpflicht - Bestehende Gesamtüberbauungen GU mit Definition Geschossigkeit (SG = Sockelgeschoss, DG = Dachgeschoss, KG = Kindergarten)
- Ortsbildschutzzone
- Geschützte Bausubstanz (kommunaler Schutz)
- Archäologische Schutzzonen (Verdachtsflächen A - T)
- Spezialzone für Familiengärten
- Bauernhofzone
- Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1f RBG
- Grünzone
- Naturschutzzone
- Uferschutzzone (als Grundzone bzw. überlagernd)
- Hecke, Feldgehölz (als Grundzone bzw. überlagernd)
- Schutzbepflanzung
- Allee, Baumreihen
- Aussichtsschutz



Orientierender Planinhalt

- Perimeter Zonenplan Siedlung
- Perimeter Teilzonenplan "Dorfkern"
- Teilzonenvorschriften "Dorfkern" (RRB Nr. 1484 vom 20. Sept. 2005)
- Geschützte Bauten / Bauteile unter kantonalem Denkmalschutz (ausserhalb Teilzonenplan "Dorfkern")
- schützenswerte Bausubstanz (gemäss Bauinventar BL, BIB) (▲ = kantonal zu schützen)
- QP Quartierpläne (rechtskräftig)
- Quartierplan nach Stockwerk (rechtskräftig)
- Wald / bestockte Fläche ausserhalb Siedlungsgebiet
- Statische Waldgrenze
- Gewässer

Planinformationen ausserhalb des Perimeters Zonenplan Siedlung haben lediglich orientierenden Charakter.

2/ QR/ 12/0

Quartierplanung "Beim Steg" Allschwil

Der Einwohnerrat Allschwil erlässt gestützt auf §§ 3 und 29 ff des kantonalen Baugesetzes für das Gebiet "Beim Steg", zwischen Baselmattweg und Bachgraben, Quartierplanvorschriften, bestehend aus Quartierplan und Quartierplanreglement.

Der Quartierplan umfasst folgende Darstellungen:

- | | |
|---|-------|
| 1. Situationsplan mit Umgebungsgestaltung | 1:500 |
| 2. Fassadenausschnitt | 1:100 |
| 3. Gebäudeprofil | 1:100 |
| 4. Modell | 1:500 |

Quartierplanreglement
-----**1. Geltungsbereich und Inhalt**

1.1 Die Quartierplanvorschriften finden Anwendung innerhalb des Quartierplanperimeters.

Sie sind verbindlich für:

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

- 1.2 Im weiteren enthalten sie Bestimmungen zur Realisierung der Quartierplanung und legen fest, unter welchen Voraussetzungen der Regierungsrat die Quartierplanung genehmigen kann.
- 1.3 Die Quartierplanvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.
- 1.4 Für die Bau- und Strassenlinien sind der rechtsgültige Plan Baselmattweg und der Bachbaulinienplan Bachgraben massgebend.

2. Lage und Grösse der Bauten

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

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

- 2.2 Die Stellung der Bauten ist im Quartierplan festgelegt. Geringfügige und nicht auffallende Abweichungen vom Quartierplan bezüglich Grundfläche der Baukörper sind möglich. Sie bedürfen im Baubewilligungsverfahren der Zustimmung des Gemeinderates und der kantonalen Baudirektion.
- 2.3 Die Wohnbauten umfassen vier Vollgeschosse und ein zusätzliches, teilweise zurückgesetztes, Dachgeschoss.

3. Vorschriften zur Gestaltung der Bauten

- 3.1 Die Quartierplanung basiert auf einem dreiseitigen, nach Südwesten offenen Randüberbauungskonzept mit drei identischen Baukörpern. Gebäudedimensionen und -abstände, Dachform und Fassadengestaltung müssen dieser Zielsetzung Rechnung tragen. Die Symetrie der Bauten soll in der architektonischen Detailgestaltung, in den Proportionen der Fassadengliederung, sowie in der Material- und Farbenwahl zum Ausdruck kommen. Die Zustimmung des Gemeinderates ist dazu erforderlich.
- 3.2 Für die vier Vollgeschosse inklusive das zurückgesetzte Dachgeschoss, gilt eine maximale Höhe von 14.00 m, gemessen ab OK Fussboden Erdgeschoss bis OK Decke über Dachgeschoss. Die Höhen OK Boden der Erdgeschosse sind im Quartierplan durch Höhenkoten, bezogen auf einen Fixpunkt, festgelegt. Die Sockelgeschosse betragen im Maximum 1.80 m über gewachsenem Terrain.
- 3.3 Für die Heizung und Warmwasseraufbereitung sind energiesparende und umweltfreundliche Lösungen zu treffen. Es sind von der Bauherrschaft verschiedene Heiz- und Wärmerückgewinnungssysteme zu prüfen. Beim System-Entscheid steht der Gemeinde ein Mitspracherecht zu.

4. Antennenanlagen

- 4.1 Für das Areal der Quartierplanung ist nur eine Gemeinschaftsantenne für Radio und Fernsehen zulässig. Ausladende Funkantennen sowie Parabolspiegel sind nicht erlaubt. Sobald die Medienverkabelung der Gemeinde erstellt sein wird, ist die Ueberbauung gemäss einschlägigem Reglement daran anzuschliessen (Verkabelung bis 1991 vorgesehen).

5. Art und Mass der Nutzung

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

5.2 Zur Nutzfläche werden gezählt:

- alle Flächen der Vollgeschosse und des Dachgeschosses einschliesslich Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte.

Nicht zur Nutzfläche zählen:

- offene Wohnbalkone
- Im Sockelgeschoss: Bastelräume, allgemein benützbare Mieterräumlichkeiten wie Waschküchen, Trockenräume, Containerräume, Eingänge, Eingangshallen
- Reduit von max. 5 m² pro Wohnung
- Liftüberfahrten
- Aussentreppen
- unterirdische Autoeinstellhalle
- gedeckte, offene Unterstände, welche ausschliesslich als Kinderspielplätze dienen.
- Im Dachgeschoss pro Block:
 - 4 Terrassen
 - 4 Pergolas, Grösse max. je 7.00 m²,
 - 4 Geräte-Reduits, Grösse max. je 5.00 m².

5.3 Die Gesamtnutzfläche ist im Quartierplan als Höchstmass verbindlich eingetragen. Die bebaute Fläche ist kleiner als 1/4 der gesamten Parzellenfläche zu halten.

5.4 Das Mass der Nutzung errechnet sich aus der Bebauungsziffer und der für die ursprüngliche Zone 3 reglementierten Geschosszahl und beträgt somit 75 %. Hierzu wird ein Zuschlag von 8 % relativ gewährt, ergebend total 81 %. Hieraus ergibt

sich folgende Berechnung:

Parzelle A 432	= 8'028.00 m2
wovon Zone 3	= 7'357.00 m2
und Zone 7 OeW	= 671.00 m2
Max. Nutzung $7'357.00 \text{ m}^2 \times 0.81$	= 5'959.17 m2.

6. Parkierung

- 6.1 Pro 110 m2 anrechenbarer Nutzfläche ist ein Autoabstellplatz zu schaffen, mindestens jedoch einer pro Wohnung.
- 6.2 Zusätzlich sind 6 oberirdische Besucherparkplätze zu erstellen und entsprechend zu bezeichnen. Besucherparkplätze dürfen weder fest vermietet noch dauernd belegt werden.
- 6.3 Die verkehrstechnisch notwendigen Anlagen für Zu- und Wegfahrten sind auf privatem Grund und Boden anzulegen.
- 6.4 Die unterirdische Autoeinstellhalle ist für die Bewohner der gesamten Ueberbauung innerhalb des Quartierplanperimeters bestimmt. Vermietung von Autoeinstellplätzen an Dritte ist nur gestattet, wenn der Parkierungsbedarf der Bewohner nachweisbar gedeckt ist.

7. Gestaltung und Unterhalt der Freiflächen

- 7.1 Die Freiflächen gliedern sich in allgemein zugängliche Wege, Plätze und Spielwiesen.
- 7.2 Für das Anlegen des Wegnetzes sowie die Gestaltung der allgemein zugänglichen Freiflächen ist der Quartierplan verbindlich. Der bestehende Baumbestand bleibt erhalten, soweit er nicht die Baukörper tangiert. Im Rahmen des Baugesuches muss ein detaillierter Umgebungsplan eingereicht werden.

7.3 Das interne Wegnetz besteht aus zwei Kategorien von Wegen:

- Aus einem Erschliessungsweg, der auch als Zufahrt für Möbeltransporte und für öffentliche Dienstfahrzeuge dient. Dieser ist mindestens 3.00 m breit und mit einem bis 5 t Raddruck belastbaren Unterbau zu erstellen und auf der ganzen Breite mit Pflastersteinen oder Verbundsteinen zu gestalten.
- Aus übrigen Wegen und Plätzen sowie aus dem Zugang zur Bachgraben-Promenade, welche dem reinen Fussgängerverkehr dienen. Diese dürfen auch ohne festen Belag bzw. in anderen geeigneten Materialien erstellt werden.

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

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

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

7.6 Der ordnungsgemässe Unterhalt und die Verwaltung der gemeinsamen Anlagen, der Freiflächen und der Entsorgungseinrichtungen müssen klar geregelt und gewährleistet werden. Für die Abfallentsorgung sind Sammelbehälter für Materialien wie Glas, Metalle, Papier, Grünabfälle etc. bereit zu stellen.

8. Voraussetzungen für die Genehmigung

Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass

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

9. Schlussbestimmungen

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

10. Beschlüsse

Gemeinde:

Kanton:

Gemeinderat: .08.02.1989.....

Vom Regierungsrat des
Kantons Basel-Landschaft
genehmigt mit

Einwohnerrat: 10.05.1989.....

Beschluss Nr. 3280
vom 17. Okt. 1989.....

Planaufgabe: .24.05.-23.06.1989

Der Gemeindepräsident-Stv.:

Der Landschreiber:

.....

.....

Der Gemeindeverwalter:

Publiziert im Amtsblatt

.....

Nr. 42.... vom 19. Okt. 1989