



Quartierplan Nutzung und Gestaltung

Plan Nr. 1: Bebauung, Aussenraum und Erschliessung

Situationsplan 1 : 500

2/0P / 16/0

Exemplar Amt für Raumplanung
Beschluss des Gemeinderates: GRB 747.99 vom 11. November 1999
Beschluss der Gemeindekommission:
Beschluss der Gemeindeversammlung:
Beschluss des Einwohnerrates: 12. April 2000
Referendumsfrist: 20. April 2000 - 22. Mai 2000 (nicht genutzt)
Urnabstimmung:
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 23 vom 8. Juni 2000
Planauflage: 12. Juni 2000 - 12. Juli 2000

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:

P. Freier

Der Gemeindeverwalter:

Ramsey

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 52 vom 22. Mai 2001
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 21 vom 25. Mai 2001

Der Landschaftsreiter:

perich

Beratung und CAD-Bearbeitung		Grob & Woehle		Architekten AG		CAD Plan Nr. 2010006.dgn	
Stark & Ruggli	10.11.1998	GS	GS	GS	GS	GS	GS
Stark & Ruggli	10.03.1999	GS	GS	GS	GS	GS	GS
Stark & Ruggli	21.06.1999	GS	GS	GS	GS	GS	GS
Stark & Ruggli	17.11.1999	GS	GS	GS	GS	GS	GS

LEGENDE

Verbindlicher Planinhalt

..... Quartierplan-Perimeter

Bebauung

1 Baufelder für Hauptbauten

GE 2 Geschossebenen

Parkierung (Parkplätze unterirdisch, eingebaut / oberirdisch)
BP = Besucherparkplätze

--- Vom Regierungsrat früher genehmigte, aufzuhebende Baulinien

Aussenraum

halböffentliche Freifläche

private Grünflächen, Zugänge und Gärten

neue Bäume

Schutzbepflanzung

Erschliessung

private Erschliessungsstrasse

private Erschliessungsstrasse, ausgestaltet als Spielstrasse

öffentl. Fussweg mit beschränktem Fahrverkehr

öffentlicher Fussweg

quartierinterne Fussgängererschliessung

öffentlicher Platz

öffentliches Geh- und Fahrrecht

Zolldurchgangsrecht

* Durchfahrtsperre Motorfahrzeugverkehr
(mit Ausnahmen: Not- und öffentlicher Serviceverkehr)

Orientierender Planinhalt

geplante Hochbauten

Schnittlinien A-A bis E-E

--- vom Regierungsrat früher genehmigte, gültig bleibende Baulinien
RRB Nr. 2686 vom 11. November 1986



Schnitte 1 : 200

Exemplar	Exemplar	Investor Nr.	2/QP / 16/0
	Amt für Raumplanung		2/ZPS / 0/46

Beschluss des Gemeinderates: GRB 747.99 vom 11. November 1999
Beschluss der Gemeindekommission:
Beschluss der Gemeindeversammlung:
Beschluss des Einwohnerrates: 12. April 2000
Referendumstest: 20. April 2000 - 22. Mai 2000 (nicht genutzt)
Urnenabstimmung:
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 23 vom 8. Juni 2000
Planaufgabe: 12. Juni 2000 - 12. Juli 2000

Namens des Gemeinderates
Die Präsidentin:
Der Gemeindeverwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. vom 22. Mai 2001
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 21 vom 25. Mai 2001

Der Landschaftsreiter:
CAD Plan Nr. 2010007.dgn

Beratung und CAD-Bearbeitung	Grob & Wehrle	g	Datum	Projekt	Gezeichnet	Geprüft	Freigegeben
Stadt+Raum	Architekten AG	g	09.11.1998	GS	PB	GS	
Urbanplanung		g	10.03.1999	GS	PB	GS	
Urbanplanung		g	21.06.1999	GS	PB	GS	
Urbanplanung		g	17.11.1999	GS	RS	GS	

LEGENDE

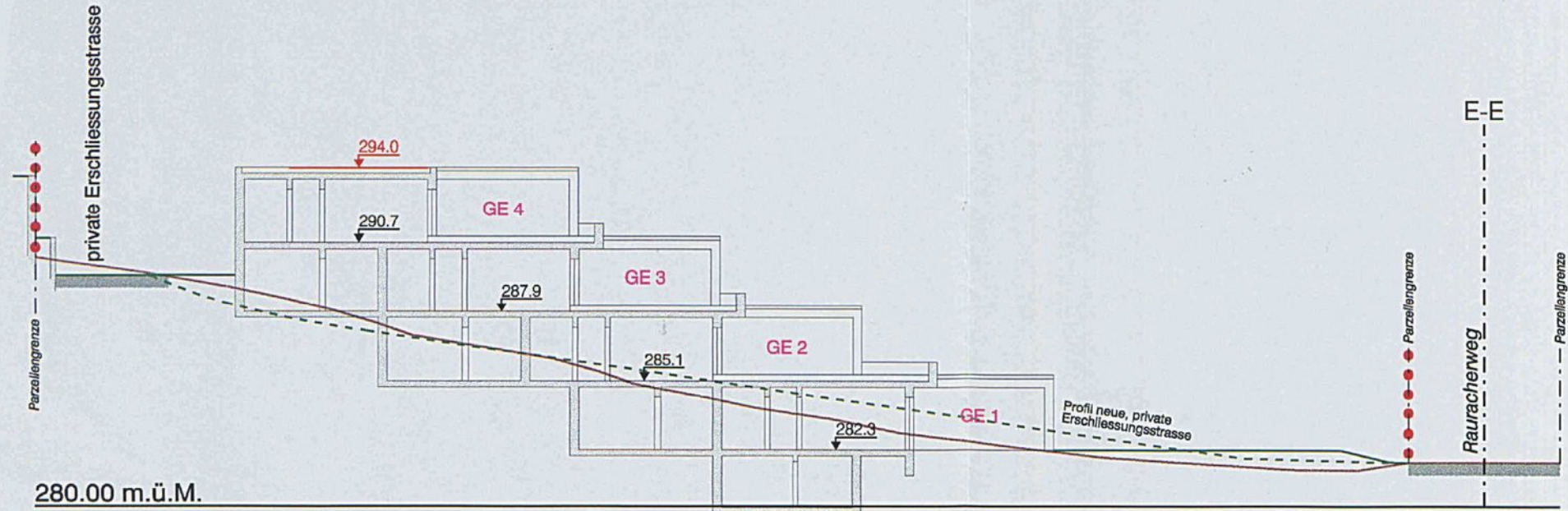
Verbindlicher Planinhalt

- GE 2 Geschossebenen 1-6 der Hauptbauten
- max. Gebäudehöhe in Meter über Meer
- Zirkhöhe der Geschossebene (als Richtmass)
- neue Terraingestaltung

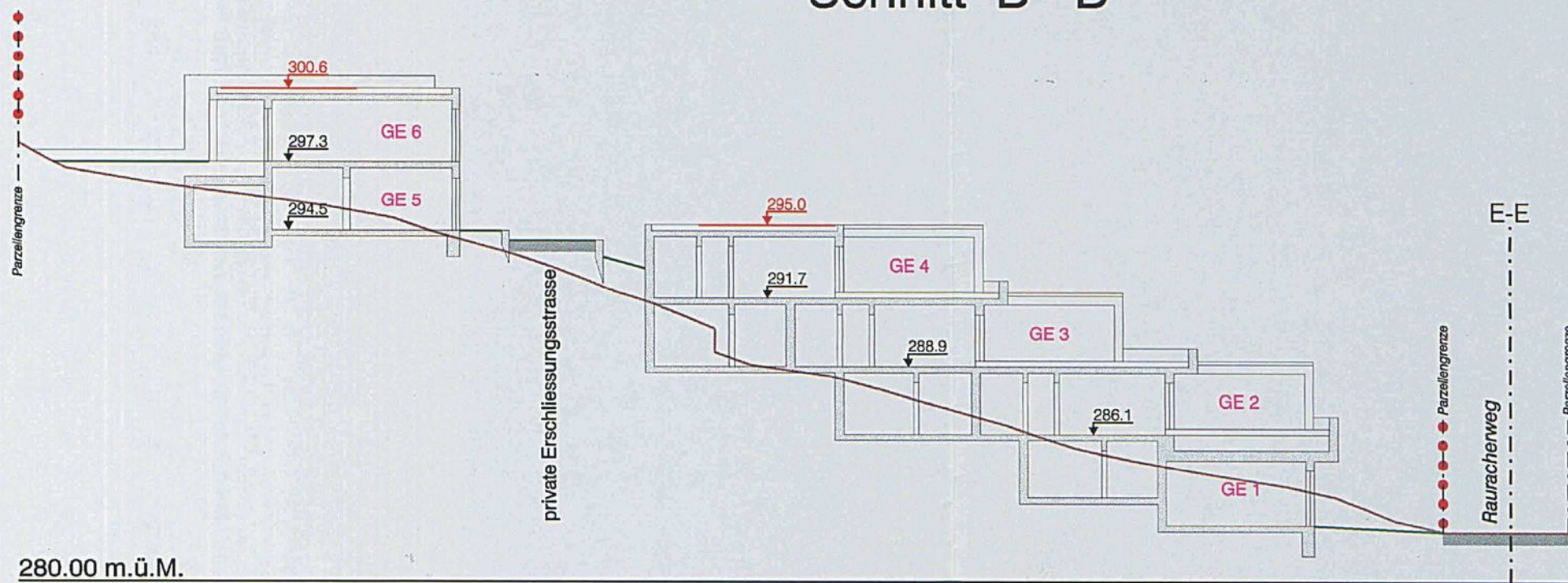
Orientierender Planinhalt

- Quartierplan-Perimeter
- bestehender Terrainverlauf
- geplante Hochbauten

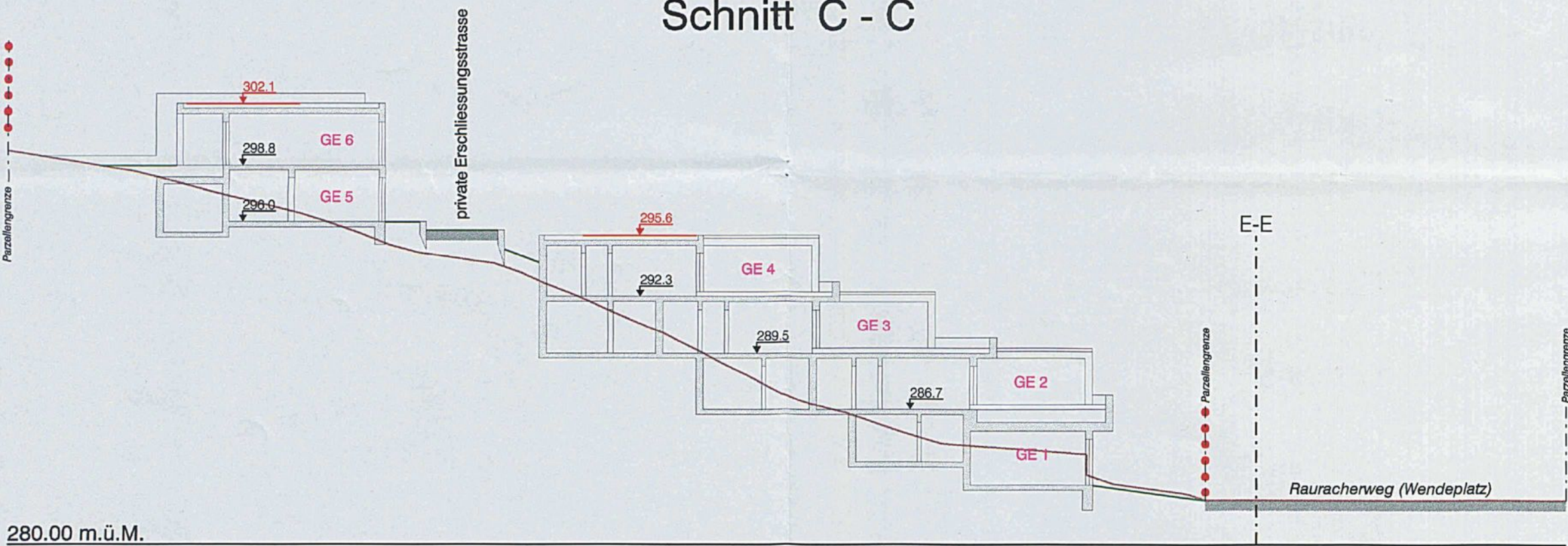
Schnitt A - A



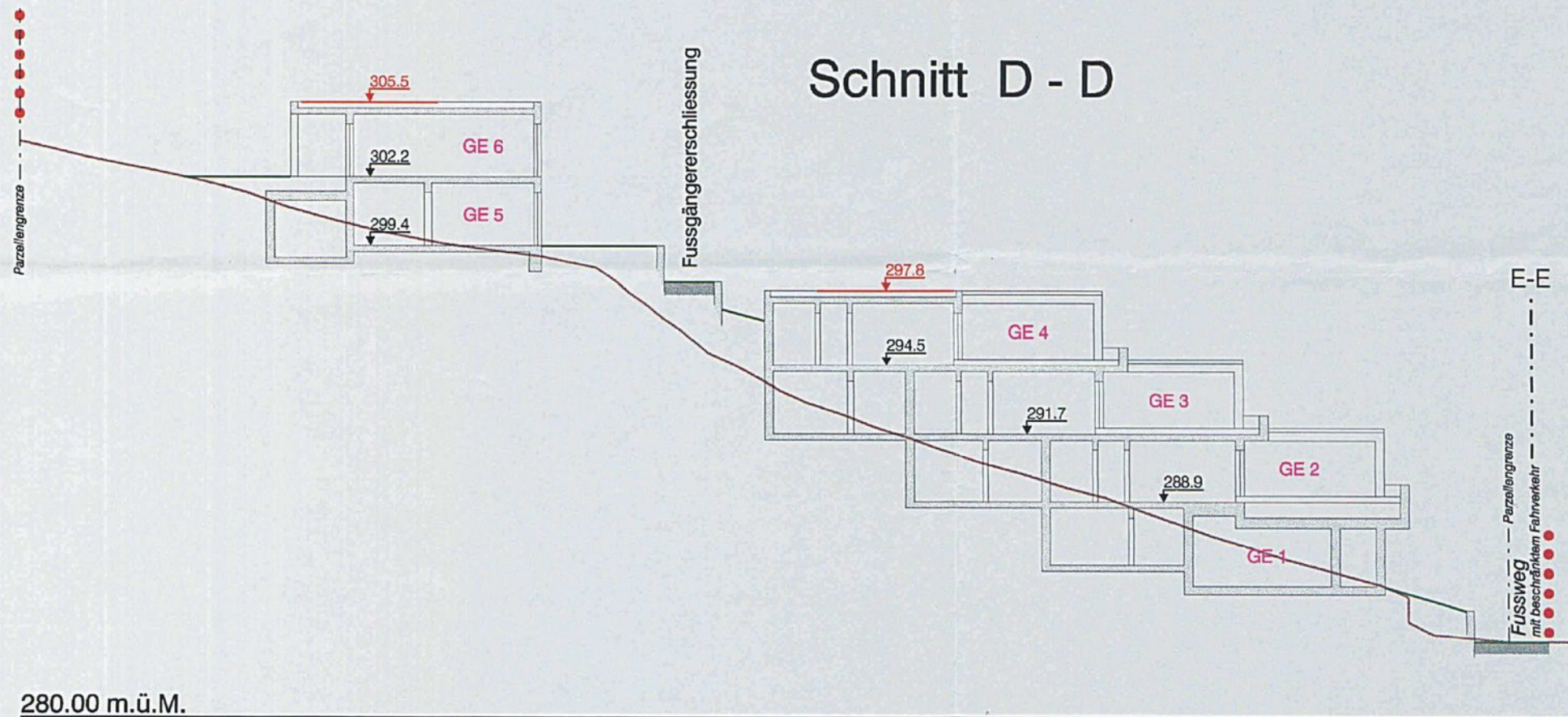
Schnitt B - B



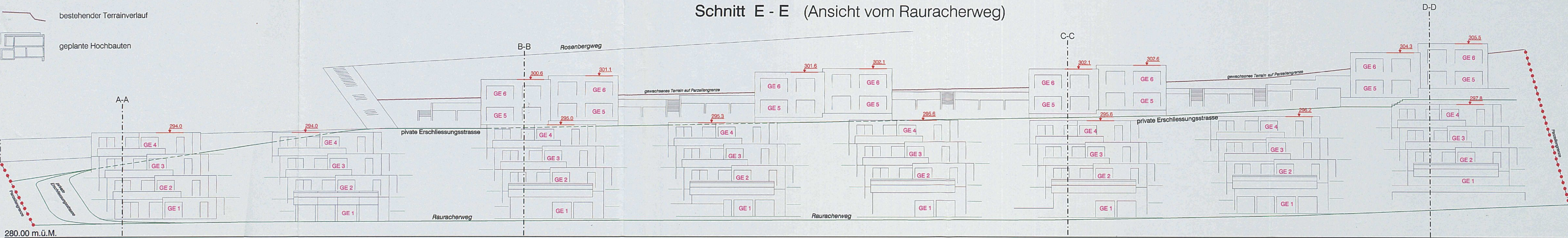
Schnitt C - C

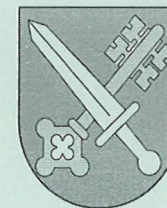


Schnitt D - D



Schnitt E - E (Ansicht vom Rauracherweg)





Gemeinde Allschwil
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Rosenberggrain II"

vom 12. April 2000

Aufbau des Reglementes als Beispiel

Spalte für:

Marginalie

(Randbemerkung beziehend 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 den Quartierplänen Nr. 1 und 2 die Quartierplan-Vorschriften "Rosenberggrain II".

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.

Bearbeitung:



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

G r o b & W o e h r l e
A r c h i t e k t e n A G

Angensteinerstrasse 23 Telefon 061/319 95 45
4052 Basel Fax 061/319 95 40

Inhaltsverzeichnis

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

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. 1 und 2 die Quartierplan-Vorschriften "Rosenbergrain II".

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. 1 Nutzung/Gestaltung der Bebauung, des Aussenraumes und der Erschliessung, Situation 1:500
- Plan Nr. 2 Schnitte A-A bis E-E der Bebauung und Terraingestaltung, Schnitte 1:200

b) dem Quartierplan-Reglement

² Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich.

³ Nicht grundeigentumsverbindliche Bestandteile sind das Richtmodell 1:500 sowie die Überbauungsstudie "Rosenbergrain II" der Grob & Woehrle Architekten AG, Basel.

*Die aufgeführten Quartierplan-Vorschriften bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung für das Gebiet "Rosenbergrain".
Privatrechtliche Vorschriften (z.B. Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümern bzw. Grundeigentümern ↔ Gemeinde) werden durch einen allseitig unterzeichneten Quartierplan-Vertrag geregelt.*

Diese Bestandteile sollen bei der Ausarbeitung 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. 1 durch die rot punktierte Signatur markiert ist. Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

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

4 Inhalt der Quartierplan-Vorschriften

Philosophie des Überbauungskonzeptes

Der Rosenberggrain soll weiterhin in seiner Natürlichkeit lesbar bleiben. Die acht Baukörper mit 25 Terrassenwohnungen sind der Hangneigung angepasst, entsprechend überschoben und stehen zueinander im gleichen Abstand. Die vier Doppeleinfamilienhäuser bilden den Übergang zur bestehenden Bebauung. Diese einheitliche Gliederung lässt die Überbauung in einer angenehmen Zurückhaltung erscheinen. Die Aufgänge zu den Terrassenhäusern mit der verbindenden Begrünung betonen die Einfachheit. Der öffentliche Fussweg wird weich gestaltet und ladet mit den zwei Sitzplätzen zum Verweilen ein. Zum Rosenbergweg hin treten auch die extensiv begrünten Flachdächer in Erscheinung. Die gestaltete Spielstrasse dient neben der Erschliessung der Einfamilienhäuser und der obersten Terrassenwohnungen als ein Begegnungsort für das ganze Quartier.

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/Benutzung der privaten, halböffentlichen Freiflächen
- Erstellung, Pflege und Erhaltung der Aussenraum-Flächen und -Elemente im Sinne des ökologischen Ausgleichs.
- Ober- und unterirdische Parkierung
- Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung
- Vollzug der Quartierplan-Vorschriften

5 Bebauung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

- ¹ Die Art der baulichen Nutzung gilt als reine Wohnzone im Sinne von § 21, Abs. 1 des RBG vom 8.1.1998. Die Gebäude sind entsprechend zu erstellen und zu nutzen.

Zugelassen sind auch nichtstörende Betriebe, wenn die Gestaltung der Gebäude als Wohnbauten sowie die Parkierungsrandbedingungen u.a. dies zulässt (z.B. Arztpraxen, Ateliers etc. im Sinne von §21, Abs. 1 RBG).

5.2 Mass der baulichen Nutzung

Begriff und Berechnung

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

- Alle Geschossflächen einschliesslich Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte.

Nicht zur Nutzfläche zählen:

- Offene Wohnterrassen und Sitzplätze inkl. baulichen Sichtschutz sowie Wintergärten im Sinne von Anhang 2, Ziffer 3, Abs. 1 des Zonenreglementes Siedlung vom 18.10.1989.
- Im Keller- bzw. Sockelgeschoss: Keller- und Heizräume, Waschküchen, Trockenräume, Schutzräume, Containerräume, Quartierspielräume, Abstellräume für Spielgeräte und dergleichen.
- Bastelraum von max. 20 m² pro Wohneinheit.
- Aussentreppen.
- Unterirdische Autoeinstellplätze und Veloabstellräume.
- Gedeckte, offene Unterstände, welche den QuartierbewohnerInnen zur Verfügung stehen (Kinderspielplätze etc.).
- Kleinbaute (Gerätehaus etc.) max. 8 m² pro Wohneinheit bei EFH bzw. DEFH

Nutzflächen

- ² Die Nutzfläche pro Baufeld bzw. die maximal zulässige Nutzfläche innerhalb des gesamten Quartierplan-Areals beträgt:

Baufeld	zulässige Nutzfläche (NF)
Baufeld 1	ca. 542.7 m ²
Baufeld 2	ca. 407.1 m ²
Baufeld 3	ca. 407.1 m ²
Baufeld 4	ca. 407.1 m ²
Baufeld 5	ca. 407.1 m ²
Baufeld 6	ca. 407.1 m ²
Baufeld 7	ca. 407.1 m ²
Baufeld 8	ca. 407.1 m ²
Baufeld 9	ca. 264.4 m ²
Baufeld 10	ca. 264.4 m ²
Baufeld 11	ca. 264.4 m ²
Baufeld 12	ca. 264.4 m ²
Total gesamtes QP-Areal: NF max. 4'450 m²	

Nachweis des Nutzungsmasses

Das Mass der baulichen Nutzung errechnet sich aus der Bebauungsziffer und der Geschoszahl der ursprünglichen Zonen W1a und 5 sowie W2b. Das Nutzungsmass beträgt (gemäss Nachvollzug und Kontrolle der Bauverwaltung) für die Zonen W1a und W2b 40 % bzw. für die Zone 5 41,66 % der massgebenden Parzellenfläche. Ein Nutzungszuschlag für die Erstellung eines Quartierplanes wird nicht gewährt, weil es sich beim QP-Areal um Einfamilienhauszonen handelt.

Rechnerischer Nachweis

Parzelle	Fläche	Teil-Nutzfläche	Nutzfläche Total
Parz. B-12	5'818 m ²		
- davon Zone W1a	1'966 m ²	786.4 m ²	
- davon Zone 5	3'852 m ²	1'604.7 m ²	2'391.1 m ²
Parz. B-13	2'699 m ²		
- davon Zone W1a	918 m ²	367.2 m ²	
- davon Zone 5	1'781 m ²	742.0 m ²	1'109.2 m ²
Parz. B-42	2'375 m ²		
- davon Zone W2b	2'375 m ²	950.0 m ²	950.0 m ²
Total über gesamtes QP-Areal			4'450.3 m²

Nutzungstransporte

- ³ Pro Baufeld (Nr. 1-12) wird je eine Nutzfläche als Richtmass festgelegt. Kleinere Verschiebungen von Nutzflächen von einem Baufeld in ein anderes sind zulässig, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

Parzellierung, über- bzw. unternutzte Parzellen

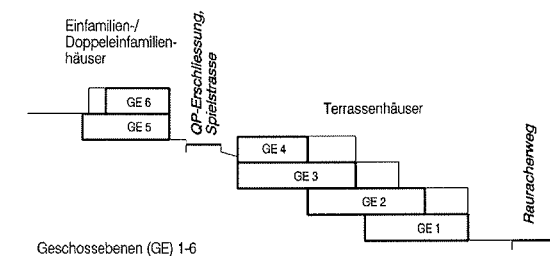
- ⁴ Entstehen bei einer nachträglichen Parzellierung über- bzw. unternutzte Einzelparzellen, so hat die Bewilligungsbehörde dafür besorgt zu sein, dass für diese im Grundbuch entsprechende Dienstbarkeiten (Baubeschränkungen) eingetragen werden.

5.3 Gestaltung der Bauten

5.3.1 Art der Bauten (Definition)

Definition Hauptbauten

- ¹ Die Hauptbauten unterhalb (östlich) der gestalteten Detailerschliessung werden als Terrassenhäuser in vier Geschossebenen konzipiert. Oberhalb (westlich) der gestalteten Erschliessungsstrasse sind die Hauptbauten als freistehende Einfamilienhäuser bzw. Doppel-einfamilienhäuser in zwei Geschossebenen festgelegt.

Typologie der Hauptbauten

- Definition Nebenbauten ² Als Nebenbauten gelten eingeschossige Bauten (freistehend oder angebaut), welche nicht zur baulichen Nutzung zählen. Es sind dies: Unterirdische Autoeinstellplätze, Kleinbauten wie Gerätehäuschen, gedeckte offene Unterstände, offene Wohnterrassen sowie Sitzplätze und dergleichen.

5.3.2 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. 1 sowie die nachstehenden Quartierplanbestimmungen massgebend.

- Baufelder ² Die Baufelder im Quartierplan Nr. 1 begrenzen die Lage der Hauptbauten. Verschiebungen von Baufeldern bzw. von partiellen Baufelderbegrenzungen werden vom Gemeinderat gestattet, sofern das Gesamtkonzept der Überbauung keine Beeinträchtigung erfährt.

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

- ³ Nicht zur baulichen Nutzung zählende Bauteile gemäss Nutzflächen-Definition (Ziffer 5.2) dürfen als Anbauten an die Hauptbauten die Begrenzung der Baufelder überragen bzw. ausserhalb der Baufelder platziert werden. Voraussetzung ist die Erstellung eines Konzeptes im Rahmen des Baugesuchsverfahrens, welches auf das Gesamt-Überbauungskonzept abgestimmt ist.

Ein Konzept für die Anordnung von Nebenbauten wird vor allem bei der Erstellung von Kleinbauten (Gerätehäuschen etc.) bei den Einfamilien- bzw. Doppel-einfamilienhäusern als notwendig erachtet. Es bildet integrierender Bestandteil der Baugesuchspläne.

- Unterirdische Bauten und Bauteile ⁴ Unterirdisch dürfen der Überbauung dienende technische Hilfsanlagen wie Zivilschutzräume, Heizzentralen und dergleichen gebaut werden, auch wenn sie in den Quartierplänen Nr. 1 und 2 nicht eingezeichnet sind. Diese sind jedoch so zu konzipieren, dass sie nach aussen nicht in Erscheinung treten.

5.3.3 Gestalt der Bauten und bauliche Einpassung

- Gebäudeprofile ¹ Für die Definition der Gebäudeprofile (max. Gebäudehöhe und Anzahl, Lage sowie Richthöhe der Geschossebenen) sind die Quartierpläne Nr. 1 und 2 massgebend.

Siehe Quartierpläne Nr. 1 + 2

Dachform	² Als Dachform wird das Flachdach für Haupt- und Nebenbauten festgelegt. Die Flachdächer der Hauptbauten sind extensiv zu begrünen. Für Nebenbauten ist die extensive Dachbegrünung wünschenswert.	<i>Die extensive Begrünung der Flachdächer dient als ökologische Ausgleichsfläche im Siedlungsraum und hat Retentionswirkung bei Starkregen.</i>
Technische Bauteile auf dem Dach	³ Oberlichter, Entlüftungsbauteile u.ä. können die Flachdächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird.	
Abgrabungen an Gebäuden	⁴ Abgrabungen zur Belichtung/Belüftung des Sockelgeschosses bzw. der Geschossebenen auf Erdgeschossniveau sind grundsätzlich zulässig. Das Ausmass ist minimal zu halten. Auf eine sorgfältige Gestaltung ist zu achten.	
Behindertengerechte Bauweise	⁵ Grundsätzlich ist auf eine behindertengerechte rollstuhlgängige Bauweise zu achten, wo die Topographie und Lage der Wohneinheiten dies erlaubt. Insbesondere sind Hauszugänge, Türbreiten, Zugänge zu den Autoeinstellräumen etc. so zu gestalten, dass sie mit geringem Aufwand rollstuhlgängig angepasst werden können.	<i>Siehe Norm SN 521 500 mit Leitfaden, Behindertengerechtes Bauen des Schweizerischen Invalidenverbandes, Olten</i>
Städtebauliche und landschaftliche Einpassung	⁶ 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 Siedlungs- und Landschaftsbild sichergestellt ist. Dabei ist insbesondere auf die vorgelagerte Friedhofanlage Rücksicht zu nehmen. Dem Gemeinderat steht ein Mitspracherecht zu.	<i>Den Bauinteressenten wird im Rahmen des Baugesuchverfahrens empfohlen, frühzeitig mit den zuständigen kantonalen Fachinstanzen sowie mit der Bauverwaltung die Materialisierung und Farbgebung vorzubesprechen.</i>
Spätere Änderungen/ Ergänzungen an Bauten	⁷ 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.	
	⁸ 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. Gestaltungspläne (Gestaltungskonzept) ausgearbeitet werden.	<i>Diese spezifischen Gestaltungsrichtlinien bzw. Gestaltungspläne oder Gestaltungskonzepte dienen den Bewilligungsbehörden als Beurteilungsgrundlage der baulichen Einpassung in die Überbauung von späteren baulichen Änderungen oder Ergänzungen.</i>
Antennenanlage	⁹ Für das Areal der Quartierplanung sind entweder nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Kabelanschlüsse für Radio und Fernsehen zulässig.	

6 Aussenraum

6.1 Nutzung und Gestaltung

Grundsatz	¹ Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan Nr. 1 bestimmt. Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung zu realisieren. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.
Umgebungsplan	² 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 Detailerschliessungen, Fusswege, öffentliche Plätze und Spielflächen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Grünflächen, der Bepflanzung, der Beläge, der Dachbegrünungen sowie die Lage von Kompostierplätzen, Containerstandorten für wieder verwertbare Stoffe etc.
Terrainveränderungen	³ Für die Terrainveränderungen (Abgrabungen/Aufschüttungen) ist der Quartierplan Nr. 2 richtungsweisend. Im Rahmen der Baugesuche sind die Terrainveränderungen möglichst zu minimieren.
Halböffentliche Freiflächen	⁴ Diese Freiflächen sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah zu gestalten und angemessen mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Details sind im Rahmen der Baugesuche im Umgebungsplan festzulegen.
Private Grünflächen	⁵ Die Gestaltung dieser Flächen erfolgt durch die GrundeigentümerInnen individuell. Es wird die Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern und Bäumen empfohlen.
Garteneinfriedungen	⁶ Garteneinfriedungen sind zulässig. Sie müssen jedoch einheitlich gestaltet werden.
Öffentliche/quartier-interne Fusswege und Plätze	⁷ Fusswege und Plätze sind nach Möglichkeit nicht zu versiegeln und sollen mit durchlässigen Belägen und Materialien befestigt werden.

Siehe Quartierplan Nr. 1

Siehe Quartierplan Nr. 2

Der Sinn dieser Aussenraum-Massnahmen soll die städtebauliche Einheit und Identität sowie den ökologischen Ausgleich innerhalb der Überbauung sicherstellen bzw. unterstreichen.

7.2 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 Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen bzw. auszuweisen.

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

Lage der Auto-Parkplätze

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

Anordnung der Parkierung siehe Quartierplan Nr. 1

Parkplatznachweis für Wohnnutzung (gem. RBG/RBV)

Bedarf für 33 Wohneinheiten ⇒ 33 Stammplätze
⇒ 10 Besucherplätze

Ausgewiesen im QP Nr. 1 sind ⇒ 34 Stammplätze
⇒ 12 Besucherplätze

Parkplatzbewirtschaftung

- 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.

8 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), spätestens mit den Baugesuchsakten einzureichen. Genehmigungsinstanz ist der Gemeinderat.

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

- | | |
|---------------------|--|
| Wärmeerzeugung | ² Es ist eine Wärmeerzeugung (für Heizung, Warmwasser) mit einem umweltfreundlichen, energiesparenden Konzept vorzusehen. Das Energiekonzept ist dem Gemeinderat zur Beurteilung vorzulegen. Diesem steht ein Mitspracherecht zu. |
| Abfallbeseitigung | ³ Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Gemeinde Allschwil. Vor Realisierung der Quartierplanüberbauung ist dem Gemeinderat das Abfallkonzept zur Genehmigung vorzulegen. |
| Durchleitungsrechte | ⁴ Durchleitungsrechte für öffentliche Werkleitungen sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters gewährt. |

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

9 Lärmschutz

- | | |
|-------------------------------|--|
| Belastungsgrenzwerte
ES II | 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 sind 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 Art. 32 ff der Lärmschutz-Verordnung sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen. |

Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan Allschwil, rechtskräftig mit RRB Nr. 3075 vom 23.12.1997.

Die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz gegen Aussenlärm werden aufgrund der zukünftig zu erwartenden stärkeren Fluglärmbelastung (Euro-Airport) im Sinne der Vorsorge vom Kanton verlangt.

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

10 Realisierung

- | | |
|-----------------------|---|
| Realisierungsvorgehen | ¹ Die Realisierung der Quartierplan-Überbauung hat grundsätzlich im Einvernehmen zwischen der Gemeinde und den EigentümerInnen 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 Quartierplanüberbauung haben die GrundeigentümerInnen und die Einwohnergemeinde Allschwil einen Quartierplan-Vertrag abzuschliessen.
- Darin sind insbesondere zu regeln:
- Erstellung und Unterhalt der Strassen und Wege.
 - Unterhalt der Grünflächen.
 - Öffentliche Geh- und Fahrrechte.
 - Durchleitungsrechte.
 - u.a.m.
- 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.
- Etappierung
- ⁴ Für eine etappierte Realisierung der Überbauung werden vier Bauetappen festgelegt. Es sind dies:
- Bauetappe A: Baufelder 1 und 2
- Bauetappe B: Baufelder 3, 4 und 9
- Bauetappe C: Baufelder 5, 6, 10 und 11
- Bauetappe D: Baufelder 7, 8 und 12
- Die Realisierungsreihenfolge der Bauetappen ist frei. Es dürfen jedoch nur Baubewilligungen für ganze Bauetappen erteilt werden.
- Anteilmässige Infrastrukturerstellung
- ⁵ Sofern die Quartierplanüberbauung in Etappen realisiert wird, sind die entsprechenden Ergänzungsanlagen, wie Strassen und Wege, ober- und unterirdische Abstellplätze, Plätze und Freiflächen etc. so auszulegen, dass der Bedarf der jeweilig erstellten Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt.
- Parzellierung
- ⁶ Durch eine spätere Parzellierung des Areals dürfen die Verwirklichung und die Funktionalität der Quartierplanung nicht in Frage gestellt werden.

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

Das Etappierungsvorgehen ist bei Bedarf ebenfalls im Quartierplan-Vertrag festzulegen.

11 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.

12 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.

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.

Es sind dies im wesentlichen die bestehenden Quartierplan-Vorschriften Rosenberggrain (RRB Nr. 2509 vom 31.07.1990).

Inkrafttreten

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

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: GRB 747.99 vom 11. November 1999

Beschluss des Einwohnerrates: 12. April 2000

Referendumsfrist: 20. April 2000 - 22. Mai 2000 (nicht genutzt)

Urnenabstimmung: -----

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 23 vom 8. Juni 2000

Planaufgabe vom 12. Juni 2000 – 12. Juli 2000

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:



Der Gemeindeverwalter:



Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 852 vom 22. Mai 2001

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 21 vom 25. Mai 2001

Der Landschreiber

