9

Gemeinde Allschwil

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Holeepark"

Teilplan Nr. 1: Bebauung, Aussenraum und Erschliessung

Situationsplan 1 : 500

Exemplar: EXEMPLAR AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr.: 2/QP / 20/0
2/ZPS / 0/48

Beschluss des Gemeinderates:	20. April 2005
Beschluss des Einwohnerrates:	19. Oktober 2005
Referendumsfrist:	5. Dezember 2005
Urnenabstimmung:	—
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 43 vom	27. Oktober 2005
Planauflage:	31. Oktober 2005 - 1. Dezember 2005

Namens des Gemeinderates
Gemeindepräsident

Gemeindeverwalter

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 294 vom 21. Feb. 2006
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 8 vom 23.2.06

Der Landschreiber:

Beratung und CAD- Bearbeitung

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

BÜCHELER
ARCHITEKTUR- UND GENERALUNTERNEHMUNG AG
BESSENHOFEN · 8500 AARWIL
TEL. 071 414 08 80 FAX. 071 414 08 80

CAD Plan Nr. 2022.001.dgn

rev.	Datum	Projekt	Gezeichn.	Geprüft	Freigabe
	17.06.2004	GS	SI		
a	15.12.2004	GS	SI		
b	14.03.2005	GS	SI		
c					

Designfile: G:\GEMEINDE\Allschwil\2-022\Master\2022_001.dgn
Pentable: G:\GEMEINDE\Allschwil\2-022\Tables\2022_001.pen

Planformat: 63 / 60
Ausdruck: 04-JAN-2006

Koordinatenliste		
Punkt Nr.	y	x
1	607685.281	266437.397
2	607692.789	266411.129
3	607699.071	266345.384
4	607708.650	266300.498

Legende:

Verbindlicher Planinhalt

Quartierplan-Perimeter

Bebauung

Baubereiche für Hauptbauten mit Baubereichsnummer

unterirdische Baubereiche (Einstellhalle / Keller etc.)

3 VG / 1 DG / 1SG — Definition der maximalen Vollgeschosse / Dachgeschosse / Sockelgeschosse

GH= 317.60 — max. Gebäudehöhe in Meter über Meer (OK rohe Gebäudedecke)

Gebäudeabbruch

Aussenraum

Quartierplatz (multifunktional), Lage verschiebbar

Grün- und Freiflächen (halböffentlich / privat)

neue Bäume und Baumreihen (hochstämmig), teilweise als Ersatzpflanzung

bestehende, erhaltenswerte Bäume

Erschliessung

Fläche für Verbreiterung Holeeweg

Quartierinterne Gebäudeerschliessung / (Notzufahrt mit B min. = 3.5 m)

Wendemöglichkeit

Ein- und Ausfahrt Einstellhalle (ESH)

unterirdische Einstellhalle

oberirdische Parkierung

PP — Parkplätze MFZ (SP = Stammparkplatz / BP = Besucherparkplatz)

Orientierender Planinhalt

Gebäude bzw. Bauvolumen gemäss Bebauungskonzept (Vollgeschosse / Vollgeschosse mit Attikageschoss)

Baulinie gem. BSP Holeeweg (RRB Nr. 1638 vom 26. Juli 1983)

Containerstandorte (konzeptionell)

2 2 — Schnittlinien 1 bis 4

öffentliche Strasse / Trottoir

private Erschliessungsfläche (Anmerkungsparzelle (C-1709))

Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

10

Gemeinde Allschwil

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Holeepark"

Teilplan Nr. 2: Gebäude- und Terrainprofile

Schnitte 1 : 500

Exemplar: EXEMPLAR AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr.: 2/QP / 20/0
2/ZPS / 0/48

Beschluss des Gemeinderates:	20. April 2005
Beschluss des Einwohnerrates:	19. Oktober 2005
Referendumsfrist:	5. Dezember 2005
Urnenabstimmung:	—
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 43 vom	27. Oktober 2005
Planauflage:	31. Oktober 2005 - 1. Dezember 2005

Namens des Gemeinderates
Gemeindepräsident

Gemeindeverwalter

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 294 vom 21. Feb. 2006
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 8 vom 23.2.06

Der Landschreiber:

Beratung und CAD- Bearbeitung
Stierli+Ruggli
Ingenieure+Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38
4415 Lausen
Telefon 061 / 921 20 11
Fax 061 / 922 00 42

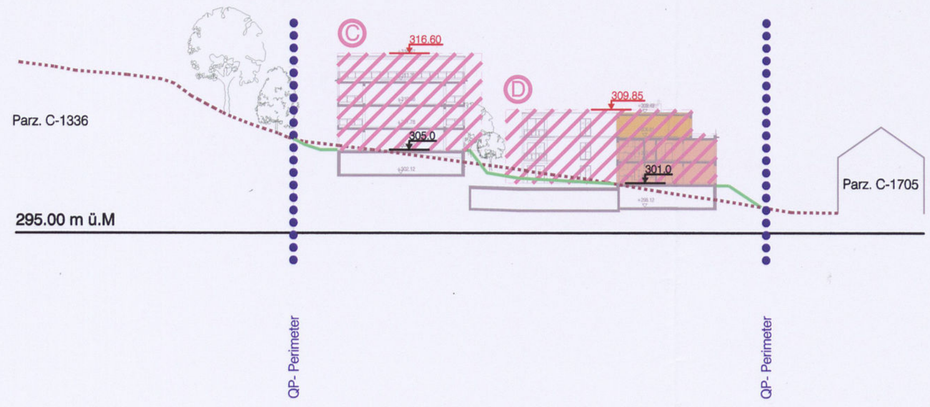
BÖCHELER
ARCHITEKTUR- UND GENERALUNTERNEHMUNG AG
BESSERHOVEN - 4580 AARBURG
TEL. 071 414 08 88 FAX. 071 414 08 80

CAD Plan Nr. 2022_002.dgn

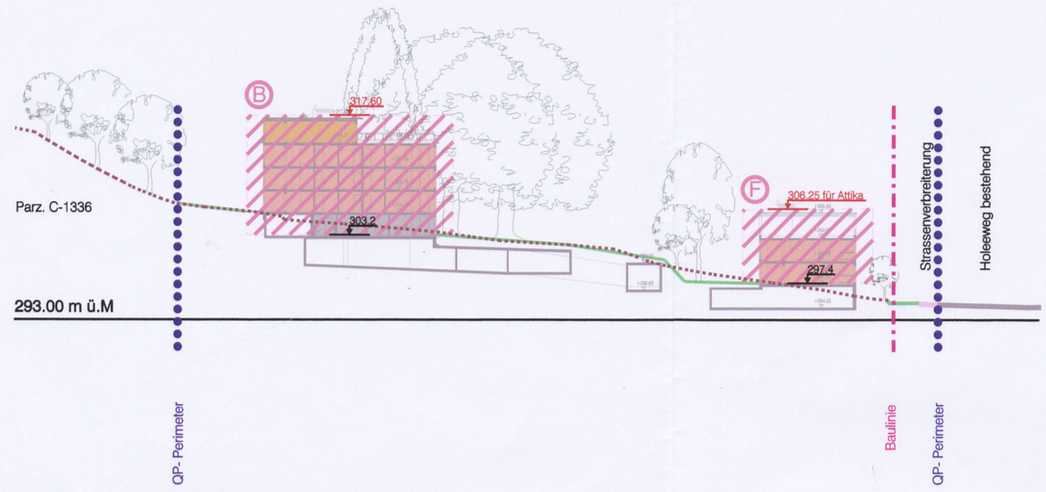
rev.	Datum	Projekt	Gezeichn.	Geprüft	Freigabe
	17.06.2004	GS	SI		
a	15.12.2004	GS	SI		
b	14.03.2005	GS	SI		
c					

Designfile: G:\GEMEINDE\Allschwi\2-022\Master\2022_002.dgn
Pentable: G:\GEMEINDE\Allschwi\2-022\Tables\2022_002.pen
Planformat: 63 / 75
Ausdruck: 04-JAN-2006

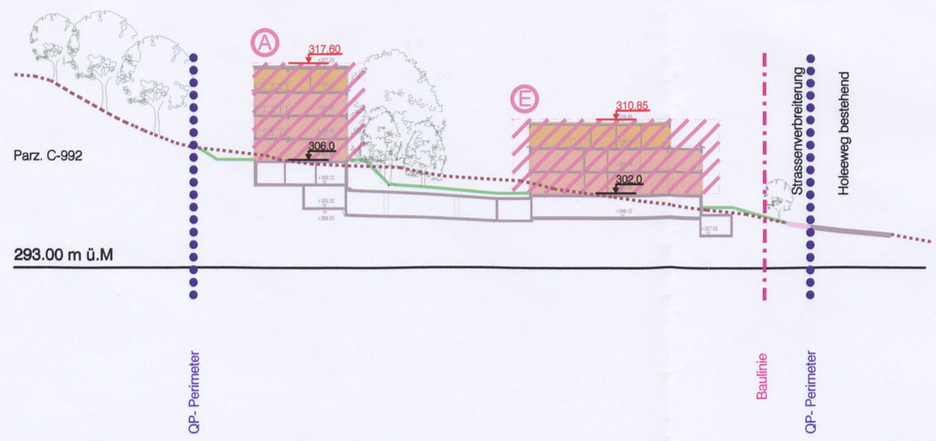
SCHNITT 1



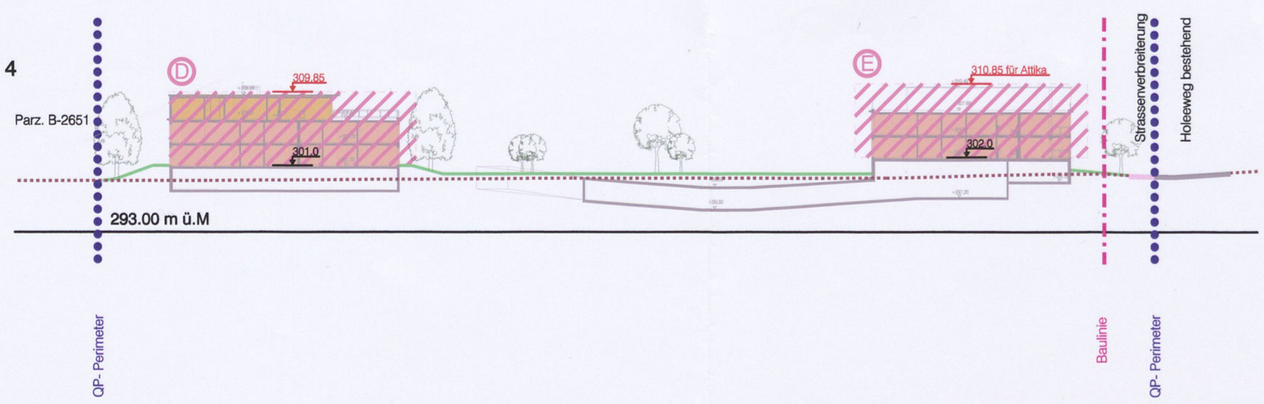
SCHNITT 2



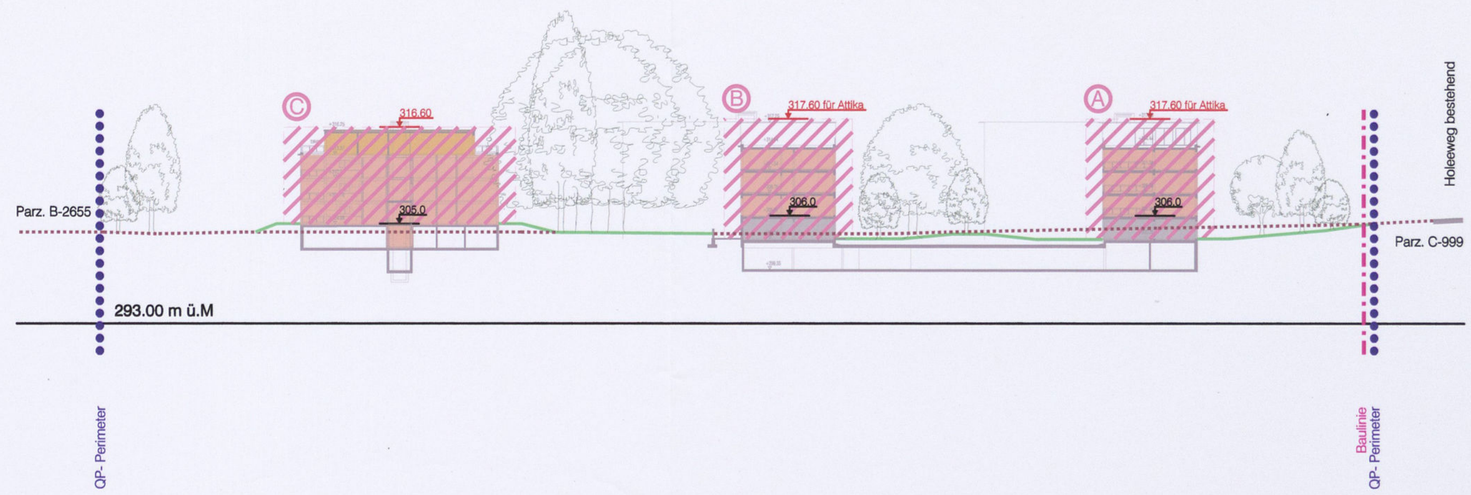
SCHNITT 3



SCHNITT 4



SCHNITT 5



Legende

Verbindlicher Planinhalt

317.60 — max. Gebäudehöhe in Meter über Meer (OK rohe Gebäudedecke)

351.5 — Zirkahöhe OK Erdgeschossboden (als Richtmass in Meter über Meer)

gestaltete Terrainlinie

B — Baubereiche für Hauptbauten mit Baubereichsnummer

Orientierender Planinhalt

Gebäude bzw. Bauvolumen gemäss Bebauungskonzept mit Sockelgeschoss / Vollgeschoss / Attikageschoss

bestehender Terrainverlauf

(8

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

2/QR / 20/0

Gemeinde Allschwil
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Holeepark"

20. April 2005

Aufbau des Reglementes als Beispiel

Spalte für:

Marginalie

(Randbemerkung bezugnehmend auf die Vorschrift in der mittleren Spalte)

Spalte für:

Grundeigentumsverbindliche Vorschriften

Sie unterstehen der:

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

Spalte für:

Kommentar / Hinweise:

- *keine Rechtsverbindlichkeit*
- *Informationsteil zur mittleren Spalte*

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

Beispiel

⇩

QP-Bestandteile

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 "Holeepark" (Parzellen Nr. C-1001, C-1305 und C-1414) 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 1:500

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.

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 welchem 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 "Holeepark".

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 AG
Unterdorfstrasse 38
4415 Lausen 061 / 921 20 11

BÖCHELER
ARCHITEKTUR- UND GENERALUNTERNEHMUNG AG
BIESSENHOFEN - 8580 AMRISWIL
TEL. 071 414 08 88 FAX. 071 414 08 80

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***	8
§ 8	***Erschliessung***	8
§ 9	***Parkierung***	9
§ 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 "Holeepark" (Parzellen Nr. C-1001, C-1305 und C-1414) 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 1:500

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.

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 "Holeepark".

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.

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

[1] Die Quartierplanung "Holeepark" bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienische, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.

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.

Ziele

[2] Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Realisierung einer qualitativ guten Wohnüberbauung mit differenzierten Wohnformen (Wohnungsmix) und grosszügigen Wohneinheiten.
- Siedlungsverdichtung mit hoher Qualität.
- Attraktives Wohnen im "Holeepark" (mit bestehendem alten Baumbestand).
- Grosszügige den Wohnungen direkt zugeordnete Aussenräume im EG-Bereich und als Dachgarten.
- Differenzierte multifunktionale Siedlungsplätze zum Verweilen für die Siedlungsbewohnerinnen und –bewohner.
- Berücksichtigung der Umwelteinflüsse sowie der Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner (Erschliessung, Parkierung, Lärmschutz etc.).
- Ökologische Vernetzung verschiedener Lebensräume und naturnahe Umgebungsgestaltung mit Einbezug des bestehenden parkartigen Baumbestandes.

Ein Wohnungsmix mit verschiedenen Wohnungstypen wird angeboten bzw. ist in den Baubereichen möglich:

Wohnungsmix in den Baubereichen A – F:

4 x	*3.5-Zimmer-Wohnungen*
22 x	*4.5-Zimmer-Wohnungen*
6 x	*5.5-Zimmer-Wohnungen*
7 x	*Attika-Wohnungen*
	(2x 3.5 / 2x 4.5 / 3x 5.5)
39	***Wohnungen Total***

Ateliernutzungen:

Je 1 Atelier im Baubereich A+B

§ 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 blau 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 A - F gilt als Nutzungsart die Wohnzone gemäss § 21, Abs.1 des RBG vom 8.1.1998.

2 Nebenbauten haben sich bezüglich Nutzungszweck den Bedürfnissen der Wohnnutzung unterzuordnen.

Philosophie des Überbauungskonzeptes

Die Überbauungsparzellen, welche im südlichen Grossraum von Basel in der Gemeinde Allschwil, an einem nordexponierten Hang liegen, bestechen durch ihre einzigartige Ruhe, der Sicht auf die Stadt sowie ihrem Grünanteil mit einem wunderbaren Baumbestand. Dem Architekten ist es wichtig, diese Parksituation zu respektieren und eine naturnahe Umgebung zu gestalten. Die Wohnkuben werden harmonisch in diese eingebettet. Wohnen im Park soll mit allen Vorteilen realisiert werden. Dazu ist es notwendig die Bebauungsdichte gering zu halten. Damit diese Qualitäten erreicht werden, sollen die Gebäude gegen den Hang um ein Stockwerk erhöht werden. Es entsteht dadurch ein spannendes, naturnahes Wechselspiel zwischen Wohnkuben und Aussenräumen. Das Zentrum der gestalteten Aussenräume bilden der unvergleichliche alte Baumbestand (Blutbuche, Zypressen, etc.). Ein weiterer wichtiger Bestandteil der Überbauung ist der vielfältige Wohnungsmix. Einerseits werden die Wohnungen in ihren Grössen (95 bis 220 m²) und ihren Zimmerzahlen differenziert, andererseits unterscheiden sich die Typologien der Wohnungen auch in derer Lage mit Einbezug der Natur. So können Wohnungen angeboten werden, welche eine ausgezeichnete Sicht auf die Stadt Basel bieten, wiederum andere befinden sich inmitten eines fantastischen Grüngürtels des Parks. Es wurde auf eine möglichst optimale Besonnung geachtet.
Die Erschliessung dieser Überbauung erfolgt über den Holeeweg. Für Besucherinnen und Besucher werden Aussenparkplätze direkt der Strasse entlang angeordnet, inmitten einer Allee. Für die Bewohnerinnen und Bewohner erfolgt die Garagierung mit direktem, unterirdischem Zugang zu allen Wohnbauten, damit die ruhige Parksituation gewährleistet bleibt.
Mit diesem Quartierplan Holeepark soll erreicht werden, dass ihre zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner in einer naturnahen, qualitativ hochstehenden Umgebung ein geborgenes Zuhause vorfinden, mit dem Wissen, dass man der Natur gerecht wurde.
Gleichzeitig soll aufgezeigt werden, dass gute architektonische sowie städtebauliche Überbauungen im Einklang mit der Natur möglich sind.

§ 4 Mass der baulichen Nutzung

Begriff und Berechnung

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

- Alle Voll-, Dach- und Sockelgeschossflächen, welche dem Wohnen und Arbeiten dienen, einschliesslich Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Laubengänge, Lift- und Leitungsschächte, verglaste Eingangstreppen.

Nicht zur Nutzfläche zählend

2 Nicht zur Nutzfläche zählen:

- Zu Wohnungen gehörende Kellerräume
- Heiz- und Tankräume, Räume für Energiespeicher, Waschküchen und Trockenräume, Schutzräume, Containerräume
- Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlagen sowie Installationsräume und dergleichen
- Nicht gewerblichen Zwecken dienende unterirdische Einstellräume für Motorfahrzeuge bzw. ober- und unterirdische Räume für Velos, Kinderwagen u.dgl.
- Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
- Offene Erdgeschosshallen oder Gartenhallen; überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Dachterrassen und Gartensitzplätze; ein- und vorspringende Balkone bzw. Loggien; Flächen von Laubengängen über 1.20 m Breite
- Bastelräume im Untergeschoss, Gemeinschafts-Bastelräume in Mehrfamilienhäusern
- Reduit von max. 5 m^2 pro Wohnung
- Aussentreppen, Dachvorsprünge, Lichtschächte, Pergolen u.dgl.
- Gedeckte, offene Unterstände, welche ausschliesslich als Kinderspielplätze dienen, Abstellräume für Spielgeräte und dergleichen
- Verglaste Bauteile (z.B. Balkone und Loggien etc.) vor der isolierten Gebäudehülle bis max. 15.0 m^2 pro Wohnung resp. Wohneinheit.
- Trafohäuschen, Heizzentrale u.ä. für Eigenbedarf des Quartiers innerhalb des Quartierplanperimeters.

Definition der baulichen Nutzung

Das Quartierplan-Areal befindet sich altrechtlich mit den Parzellen Nr. C-1001 (1'122 m²), Nr. C-1305 (3'548 m²) und Nr. C-1414 (5'744 m²) in der Wohnzone W2.

Die Definition der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an verschiedene in Allschwil bereits rechtskräftige Quartierplanungen mittels Nutzfläche errechnet. Diese entspricht grundsätzlich der Bruttogeschossfläche nach ORL-Definition.

*Eine nachträgliche **nicht isolierte** Verglasung von offenen Balkonen und Loggien ist grundsätzlich möglich.*
Sie können jedoch vom Gemeinderat nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes und Ausführungsrichtlinien für die gesamte Überbauung zugelassen werden (siehe § 13, Abs. 1 QP-Reglement).

Nutzflächen

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

Baubereich	zulässige Nutzfläche (NF)
Baubereich A	Richtmass ca. 1'490 m^2
Baubereich B	Richtmass ca. 1'490 m^2
Baubereich C	Richtmass ca. 1'260 m^2
Baubereich D	Richtmass ca. 1'145 m^2
Baubereich E	Richtmass ca. 936 m^2
Baubereich F	Richtmass ca. 708 m^2
Total gesamtes QP-Areal:	**NF max. 7029 m^2**

Nutzungstransporte

4 Bei den Baubereichen A bis F 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 Hauptbauten. Verschiebungen von Baubereichen bzw. von partiellen Baubereichsbegrenzungen werden vom Gemeinderat bewilligt, 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*
C-1001	*1'122 m^2*
C-1305	*3'548 m^2*
C-1414	*5'744 m^2*
Massgebende QP-Fläche	***10' 414 m^2***

Nachweis der Gesamtnutzfläche

Die Gesamtnutzfläche wird aus der massgebenden QP-Fläche für die Nutzungsberechnung abgeleitet. Gestützt auf das Zonenreglement (ZR '89) werden die Nutzungsmasse der W2-Zone berücksichtigt. Der Bonus für die Erstellung im Quartierplanverfahren (§6 ZR) kommt nicht zur Anwendung.

Vollgeschossnutzung: 10'414 m^2 [1] x 0.25 [2] x 2 [3] = 5'207 m^2
Dachgeschossnutzung: 10'414 m^2 [1] x 0.25 [2] x 0.70 [4] = 1'822 m^2
7'029 m^2

Gesamtnutzfläche = 7'029 m^2

Legende:
[1] QP-Fläche W2 = Total: 10'414 m^2
[2] Bebauungsziffer für W2 = 25 % (= Faktor 0.25)
[3] Vollgeschosszahl W2: 2 Vollgeschosse (= Faktor 2)
[4] Dachgeschoss W2: 1 Vollgeschoss x 0.70 (= Faktor 0.70)
Kommentar: Gem. § 8 ZR '89 ist die Dachraumnutzung frei. Eine Umrechnung in die anrechenbare Nutzfläche gem. § 4, Abs. 1 QP-Reglement ergibt, in Berücksichtigung einer Freifläche für Dachschrägen < 1.5m lichte Höhe, einen mittleren Berechnungsfaktor von 0.70 (abgeleitet vom darunterliegenden Vollgeschoss).

Mit der Flexibilisierung der Baubereiche soll erreicht werden, dass auf der Stufe des Baugesuches ein angemessener begründbarer Projektierungsspielraum bewahrt bleibt. Vorbehalten bleiben jedoch die baugesetzlichen Bestimmungen (z.B. Einhaltung von Grenzabständen gegen benachbarte Parzellen ausserhalb QP).

Voraussetzung ist die Abstimmung und Integration der Bauten und Bauteile in das Gesamt-Überbauungskonzept im Rahmen der Projektpläne im Baugesuchsverfahren (z.B. Balkone, Loggien, offene Erdgeschosshallen etc.).

Unterirdische Bauten und Bauteile	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 möglich, wenn das bauliche, betriebliche und aussenräumliche Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.	*Siehe Teilpläne Nr. 1 + 2*
Gebäudeprofile	5 Für die Definition der Gebäudeprofile (max. Gebäudehöhe und Anzahl sowie Lage der Geschossebenen) sind die Teilpläne Nr. 1 und 2 massgebend.	*Siehe Teilpläne Nr. 1 + 2*
Dachform	6 Als Dachform wird das Flachdach für die Hauptbauten festgelegt. Für die Nebenbauten ist die Dachform frei. Alle Dächer sind extensiv zu begrünen.	*Die extensive Begrünung der Dächer dient als ökologische Ausgleichsfläche im Siedlungsraum und hat Retentionswirkung bei Starkregen.* *<u>Empfehlung für Dachbegrünung</u>: Verwendung von einheimischem Saatgut (z.B. "Basler Pflanzenmischung für extensive Dachbegrünungen"). Als Substrat nach Möglichkeit natürliches Bodenmaterial wählen und einbauen.*
Dachgeschosse	7 In den Baubereichen A-F sind die Dachgeschossflächen (Attika-Geschosse) lagemässig im Teilplan Nr. 1 richtungsweisend festgelegt. Abweichungen von der Lage und Grösse sind möglich, sofern das Gesamtkonzept und die Nachbarschaft nicht beeinträchtigt wird. Die Dächer der Vollgeschosse dürfen dabei als Dachterrassen genutzt werden. Die Dachgeschosse müssen sich jedoch bezüglich Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung den Vollgeschossen unterordnen und als leichte vom Hauptbauvolumen abgesetzte Bauteile wirken.	*Ziel dieser Massnahme soll sein, dass die Dachgeschosse möglichst leicht und zurückhaltend auf den Vollgeschossen aufgesetzt werden bzw. auf diesen in Erscheinung treten.*
Belichtung von Räumen im Dachgeschoss	8 Zur Belichtung von Dachräumen sind Dacheinschnitte und verglaste Dachöffnungen erlaubt. Sie haben sich einem ästhetisch guten Dachgestaltungskonzept unterzuordnen.	
Technische Bauteile auf dem Dach	9 Oberlichter, Entlüftungsbauteile, Liftüberfahrten u.ä. können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird.	
Abgrabungen an Gebäuden	10 Abgrabungen zur Belichtung/Belüftung des Sockel- bzw. Untergeschosses sind grundsätzlich zulässig. Das Ausmass ist minimal zu halten.	

Behindertengerechte Bauweise

[11] Die inneren und äusseren Erschliessungen sind so zu gestalten, dass ihre Benützung auch Behinderten möglich ist. Insbesondere sind Hauszugänge, Lifte, Wohnungstüren sowie Zugänge zu Einstellhallen und Gemeinschaftsräumen rollstuhlgängig zu gestalten. Es ist eine möglichst grosse Anzahl von Wohneinheiten des QP-Areals behindertengerecht anpassbar zu realisieren.

Verbindlich ist zu beachten: § 108 RBG vom 8.1.1998

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

Städtebauliche Einpassung

[12] 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.

Den Bauinteressenten wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens empfohlen, frühzeitig mit den zuständigen kantonalen Fachinstanzen sowie mit der Bauverwaltung die Materialisierung und Farbgebung vorzubesprechen. Es sind verbindliche Farb- und Materialkonzepte als Bestandteil des Baugesuchsverfahrens einzureichen.

Spätere Änderungen/ Ergänzungen an Bauten

[13] 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

[14] 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.

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

Antennenanlagen

[15] 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 einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.

Siehe Teilplan Nr. 1

Umgebungsplan	2 Für die definitive Anlage ist im Baugesuchsverfahren ein Umgebungsplan 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, 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).	*Der Umgebungsplan ist das Instrumentarium für die definitive Festlegung der Bestandteile und Elemente des Aussenraumes in Lage, Dimensionierung und Ausgestaltung auf der Stufe des Baugesuchsverfahrens.*
Terrainveränderungen	3 Für die Terrainveränderungen (Abgrabungen/Aufschüttungen) ist der Quartierplan Nr. 2 richtungsweisend. Im Rahmen der Baugesuche sind die Terrainveränderungen sorgfältig zu gestalten.	*Siehe Teilplan Nr. 2*
Quartierplätze	4 Die Flächen der Siedlungsplätze sind als multifunktionale Räume für die Siedlungsbewohnerinnen und –bewohner zu konzipieren und im Sinne des ökologischen Ausgleiches standortgerecht zu gestalten und zu bepflanzen. Erlaubt sind Siedlungs-Erholungseinrichtungen, gedeckte Unterstände für Kinderspielflächen sowie Spielgeräte u.ä. Die Details sind im Rahmen des Baugesuches im Umgebungsplan festzulegen.	*Der Sinn dieser Aussenraum-Massnahmen soll die städtebauliche Einheit und Identität sowie den ökologischen Ausgleich innerhalb der Überbauung sicherstellen bzw. unterstreichen.*
Grün- und Freiflächen (halböffentlich / privat)	5 Die Grün- und Freiflächen gliedern sich in quartierinterne Erschliessungsflächen, Plätze und Spielwiesen einerseits und die den Erdgeschosswohnungen zugeteilten privaten Gärten andererseits. Für das Anlegen des Wegnetzes und die Gestaltung der allgemein zugänglichen Grün- und Freiflächen ist der Teilplan Nr. 1 massgebend. Details sind im Rahmen des Baugesuches im Umgebungsplan festzulegen.	*Abgrenzungen zwischen Privatgärten und den allgemein zugänglichen Grün- und Freiflächen werden im Umgebungsplan festgelegt.*
Private Gärten (bei Erdgeschosswohnungen)	6 Die Nutzung dieser nach einheitlichem Konzept gestalteten Flächen erfolgt durch Bewohnerinnen und Bewohner individuell. Abgrenzungen mit Buschwerk (Hecken etc.) sind zulässig.	*Eine allfällige Hausordnung wird von der Grundeigentümerin erlassen.*
Bäume	7 Die im Teilplan Nr. 1 festgelegten erhaltenswerten bzw. neuen Bäume sind als wichtige Grünraumelemente im Rahmen der Baugesuche in den Umgebungsplan aufzunehmen und mit der Bebauungsrealisierung verbindlich in das aussenräumliche Konzept zu integrieren.	*Siehe Teilplan Nr. 1*
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 Beachtung der GEP-Massnahmen möglichst versickern zu lassen.	*Das Versickerungskonzept ist vor dem Baugesuchsverfahren mit der Hauptabteilung Tiefbau / Umwelt zu erarbeiten.*

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 Pflegemassnahmen

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

Unterhalt der Aussenraumflächen

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 bzw. des jeweiligen Grundeigentümers 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) sind im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festzulegen.

Die Basiserschliessung der Quartierplan-Überbauung mit Motorfahrzeugen erfolgt vom Holeeweg aus direkt in zwei unterirdische Einstellhallen (Einstellhalle für Baubereiche A-E und Einstellhalle für Baubereich F). Die Gebäudeerschliessung / Service- und Notzufahrt ins Innere der Überbauung wird sichergestellt über einen Erschliessungsweg, welcher auch die Quartierplätze verbindet. Die Besucherparkplätze werden oberirdisch entlang des Holeeweges (12 BP) und direkt beim Baubereich F (2 BP) angeordnet.

Erstellung von Zufahrten, Wege und Plätze

2 Alle im Teilplan Nr. 1 eingezeichneten Zufahrten, Wege und Plätze sind durch die Eigentümerinnen und Eigentümer 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.

Siehe Teilplan Nr. 1

§ 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 sind jeweils im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen bzw. auszuweisen. Dabei sind genügend gedeckte Veloabstellplätze vorzusehen.

Massgebend sind § 106 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08.01.1998 sowie die dazugehörenden 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/Mofas" des Amtes für Raumplanung (Mai 2001).

Vollausbau Einstellhallen

2 Bei Vollausbau der Überbauung sind in den drei unterirdischen Einstellhallen mindestens 65 Parkplätze zu realisieren.

Lage der Auto-Parkplätze und Veloabstellplätze

3 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 im Einvernehmen mit der Gemeinde abgewichen werden.

Anordnung der Abstellplätze siehe Teilplan Nr. 1

Parkplatznachweis gemäss RBG/RBV

Nutzungsart		Stamm-PP	Besucher-PP
Baubereich A, B, E	19 WE	19 PP	Besucher-PP= 0.3 x Stamm-PP
	2 Atelier	2 PP	
Baubereiche C,D	15 WE	15 PP	11 PP
Baubereich F	5 WE	5 PP	2 PP
PP-Grundbedarf gem. RBG/RBV		soll 41 PP	soll 13 PP
Im Teilplan Nr. 1 ausgewiesen		**ist 66 PP** (unterird. 65 PP oberird. 1 PP)	**ist 14 PP** (oberirdisch)

Parkplatzbewirtschaftung

4 Vermietung von Autoeinstellplätzen an Dritte ist nur gestattet, wenn der Parkierungsbedarf der Bewohnerinnen und 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 und 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.

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 bei Einreichung des Baugesuches zur Beurteilung vorzulegen.

Sonnenenergie

3 Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet. Sie benötigen eine kleine Baubewilligung im Sinne von § 92 RBV, dürfen keine Blendwirkung erzeugen und müssen sich harmonisch einfügen.

Abfallbeseitigung

4 Für die Sammlung von internen Siedlungsabfällen und Wertstoffen sowie für Kompostierung ist zuhanden der Baueingabe im Einvernehmen mit der Gemeinde ein Standort- und Betriebskonzept auszuarbeiten. Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer stellt bei den festgelegten Standorten die entsprechenden Behälter auf. Für die Typenwahl ist mit der Gemeinde Hauptabteilung Tiefbau / Umwelt Kontakt aufzunehmen.

Details sind nötigenfalls im Quartierplan-Vertrag zu regeln.

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 auf den Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan der Gemeinde Allschwil wird das Quartierplan-Areal der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet.

Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan Allschwil, rechtskräftig mit RRB Nr. 3075 vom 23.12.1997 bzw. Nr. 1267 vom 20.06.2000.

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 erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181.

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.

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

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
- 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 kann etappiert werden. Die Etappierung erfolgt in Absprache mit der Gemeinde Allschwil.

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

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 Kinderspielplätze 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.

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

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.

Ausnahmen allgemeiner Art

[2] In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.

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

Genehmigungsvoraussetzung

[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.

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	20.04.2005
Beschluss des Einwohnerrates:	19.10.2005
Referendumsfrist:	05.12.2005
Urnenabstimmung:	-

Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 43 vom 27.10.2005

Planauflage vom 31.10.2005 bis 01.12.2005

Namens des Gemeinderates

Gemeindepräsident: Dr. Anton Lauber

Gemeindeverwalter: Max Kamber

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 294 vom 21. Feb. 2006

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 8 vom 23.2.06

Der Landschreiber