

Quartierplanung Areal ELCO

Quartierplan Nutzung und Gestaltung

Teilplan Nr. 2: Gebäude- und Terrainprofile

Ansichten / Schnitte 1 : 500

Exemplar

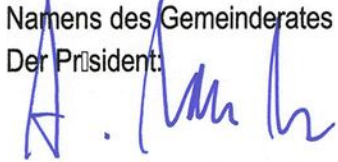
EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr.

2 / QP / 21 / 0

2 / ZPS / 0 / 4

Beschluss des Gemeinderates: 24.08.2005
Beschluss des Einwohnerrates: 21.12.2005
Referendumsfrist: 06.02.2006
Urnenabstimmung:
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 2 vom 12.01.2006
Planaufgabe: 16.01.2006 bis 15.02.2006

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:


Der Gemeindeverwalter:


Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1341 vom 29. Aug. 2006
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 35 vom 31. 08. 06

Der Landschaftsrevisor:


Beratung		Stierli+Ruggli Ingenieure+Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38 4415 Lausen Telefon 061 / 921 20 11 Fax 061 / 922 00 42	Bearbeitung	Burckhardt+Partner AG Architekten Generalplaner Basel	Domachenstrasse 210 CH-4002 Basel Telefon 061 338 34 34 Fax 061 338 34 35 basel@burckhardtpartner.ch	rev.	Datum	Projekt	Gezeichnet	Geprüft	Freigabe
						a	25.06.04	15/ 3011	MP.		
						b	01.09.04		MP.		
						c	17.06.05		bis		
							18.04.06		zd		

U:\Projekte BP\153011_ELCO Allschwil\10_CAD\10.06_QP\QP ELCO Ansicht.dwg

LEGENDE

Verbindlicher Planinhalt

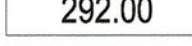
- 

Quartierplan-Perimeter
- 

Bebauung
- 

Baubereiche für Hauptbauten
- 

Wohn - / Geschäftsnutzung gem. § 21 Abs. 2 RBG
- 

Baubereiche für Nebenbauten (Velos, Gartengeräte u. ä.)
- 

292.00
- 

max. Gebäudehöhe in Meter über Meer
- 

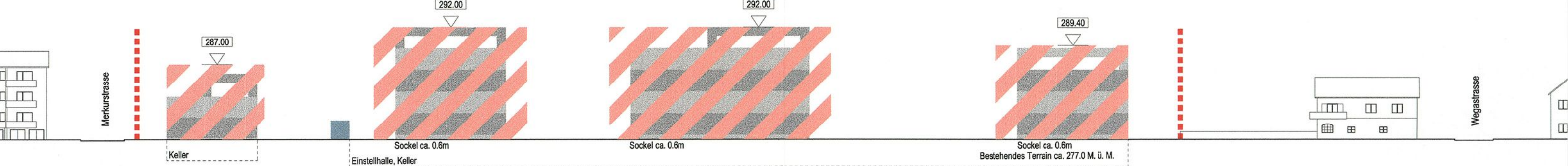
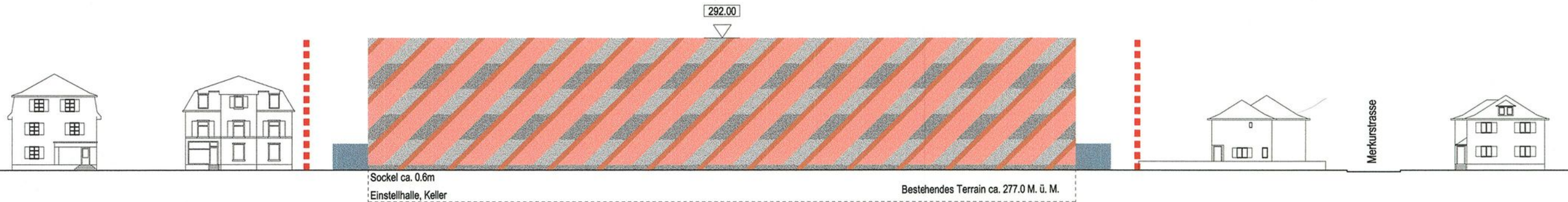
Terraingestaltung (bestehendes = ca. neues Terrain)

Orientierender Planinhalt

- 

Konzept Bebauung (Vollgeschosse / Vollgeschosse mit Attika bzw. DG)
- 

best. Gebäude





Quartierplanung Areal ELCO
Quartierplan Nutzung und Gestaltung
Teilplan Nr. 1: Bebauung, Aussenraum und Erschliessung

Situationsplan 1 : 500

Exemplar	EXEMPLAR AMT FÜR RAUMPLANUNG	Inventar Nr.	2/ QP/ 21/0
			2/ ZPS/ 0/49

Beschluss des Gemeinderates: 24.08.2005
Beschluss des Einwohnerrates: 21.12.2005
Referendumsfrist: 06.02.2006
Umenabstimmung:
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 2 vom 12.01.2006
Planaufgabe: 16.01.2006 bis 15.02.2006

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. vom 29. Aug. 2006
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 35 vom 31.08.06

Der Landschaftsreiter:

Beratung	Bearbeitung	Datum	Projekt	Geschn.	Geprft	Freigabe
SR	Stierli+Ruggli Ingenieur+Raumplaner AG Unterdorfstrasse 36 4415 Lausen Telefon 061 922 20 11 Fax 061 922 00 42	25.08.04	15/ 2011	MP.		
	Burdhardt+Partner AG Architekten Generalplaner Basel	01.09.04		bis		
	burdhardt+partner	04.03.05		bis		
		17.06.05		zd		
		18.04.06				

LEGENDE

Verbindlicher Planinhalt

- Quartierplan-Perimeter
- Gestaltungsbaulinie gemäss § 97 Abs. 2 RBG
Bei strukturierten Fassaden (Vor- und Rücksprünge) sind die vordersten Fassadenteile an die Gestaltungsbaulinie zu bauen.

Bebauung

- Baubereiche für Hauptbauten (mit Definition Geschosse)
- Wohn - / Geschäftsnutzung gem. § 21 Abs. 2 RBG
- ① bis ⑨ Baubereichsnummer
- VG / DG Vollgeschosse / Dachgeschoss (mit Definition der verbindlichen Anzahl)
- Baubereiche für Nebengebäude (Velos, Gartengeräte u. ä.)
- keine Belüftung von lärmempfindlichen Räumen (lärmbelastete Fassade)

Aussenraum

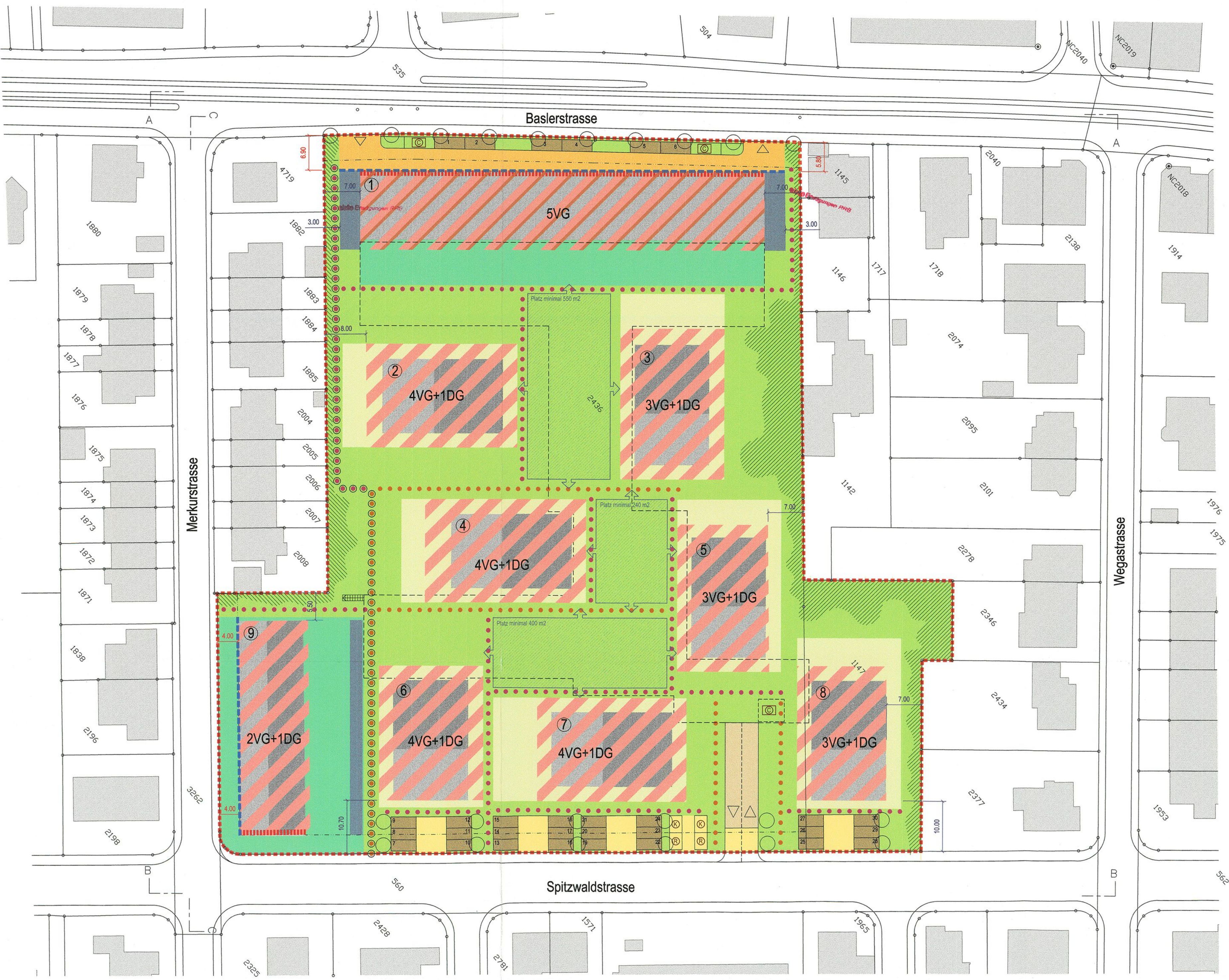
- Quartierplätze (differenzierte, flexible Anordnung und Gestaltung)
- halböffentlicher Aussenraum (einheitlich gestaltet)
- privater Umraum (Baubereiche 2 bis 8)
- Private Garten- und Freiflächen / Vorplätze
- Schutzbepflanzung
- Baumallee Spitzwaldstrasse und Baslerstrasse (hochstämmig)

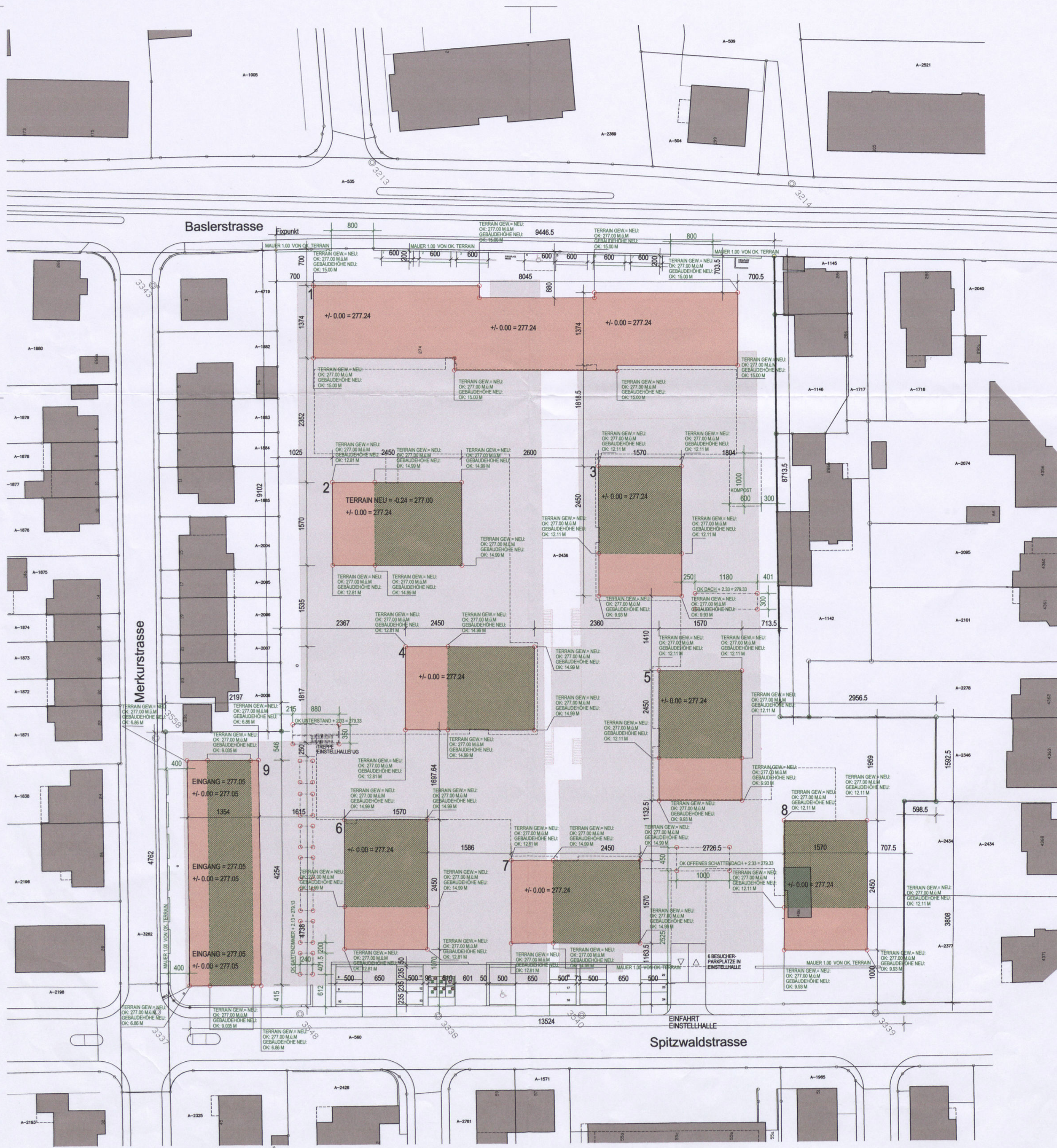
Erschliessung

- Zufahrt MFZ / Anlieferung / Parking / Entsorgung Baslerstrasse (mit öffentlichem Gehrecht)
- Erschliessung Parkplätze Spitzwaldstrasse
- öffentlicher Durchgang
- Primärererschliessung Areal (Notzufahrt), Lage verschiebbar (B. = min. 3,5 m)
- Fussgängererschliessung, Lage verschiebbar (B. = min. 2,0 m)
- Ein- und Ausfahrt Einstellhalle (ESH) überdeckt / offen
- unterirdische Einstellhalle (eingeschossig), Lage flexibel, Zivilschutz und Technikräume
- Zu- und Ausgang Einstellhalle, Lage verschiebbar
- Besucherparkplätze

Orientierender Planinhalt

- Konzept Bebauung (Vollgeschosse / Vollgeschosse mit Attika)
- rechtskräftige Baulinien
- Ansichtslinien A-A bis C-C
- Containerstandorte konzeptionell
- Kompostier- / und Recyclingplatzstandort konzeptionell
- Masse = Mindestmasse





	NEUE GEBÄUDE
	BESTEHENDES GEBÄUDE
	KOTEN UND HÖHEN
	ATTIKAGESCHOSS

BAUHERRSCHAFT

AG für Planung und Überbauung

Dornacherstrasse 210
CH-4002 Basel
Telefon ++41 (0)61 338 34 34
Fax ++41 (0)61 338 34 35
dwunderlin@burckhardtpartner.ch

GRUNDEIGENTÜMER **Elektra Birseck**
Weidenstrasse 27
CH-4142 München
Telefon ++41 (0)61
Fax ++41 (0)61

ARCHITEKT **Burckhardt+Partner AG**
Architekten Generalplaner

Dornacherstrasse 210
CH-4002 Basel
Telefon ++41 (0)61 338 34 34
Fax ++41 (0)61 338 34 35
basel@burckhardtpartner.ch

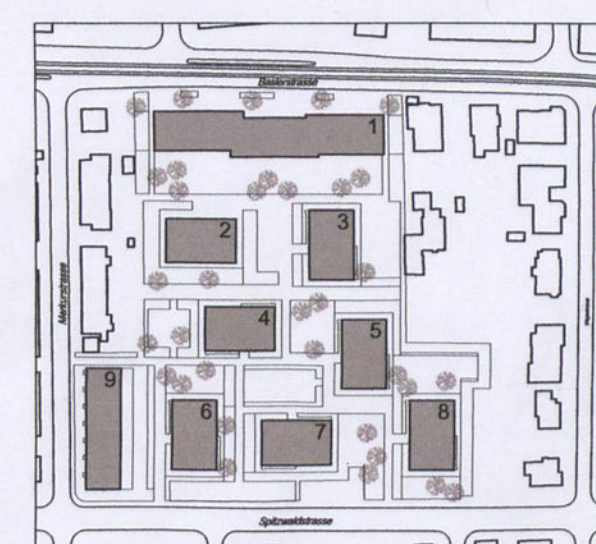
AG für Planung und Überbauung

AG für Planung und Überbauung
Dornacherstrasse 210
4002 Basel

I = M
Energie bewegt
Elektra Birseck
FH 4142 Mühlbachstein 2

Burckhardt+Partner AG
Architekten Generalplaner
CH - 4002 Basel Dornacherstrasse 210

Haus 1-8:
+/- 0.00 = 277.24 m.ü.M
Haus 9:
+/- 0.00 = 277.05 m.ü.M



Behindertengerechte Bauweise:
(Ausz. Reiheneinfamilienhäuser)
Sämtliche Schwellen sind max. 2.5 cm
Die Rampensteigung beträgt max. 6%
Sämtliche Türöffnungen min. 80 cm i.L.
Sämtliche Lifte behindertengerecht

AN 15.3011	PROJEKTITTEL " ELCO Wohnen in Allschwil " Spitzwaldstrasse/ Merkurstrasse/ Baslerstrasse				
PARZELLNR. A-2436	PLANTYP BAUEINGABEPLAN		PLANUNGSPHASE PROJEKTIERUNG		
GEBÄUDE SITUATION	PLANART SITUATIONSPLAN		PLANNUMMER pax-sit-8		SEKTOR
	GESCHOSS/SCHNITT/FASSADE		MASSTAB 1:500		
FORMAT 45/60	DATUM 30.10.2006	PLOT-DATUM 23.05.2007	GEZEICHNET mik	STATUS PROVISORISCH	INDEX A

burckhardtpartner  **basel**

1:500

Baueingabe



Gemeinde Allschwil
Kanton Basel-Landschaft

EXEMPLAR
ABT. FÜR RAUMPLANUNG

2/ QR/ 21/0

Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Areal ELCO"

21. Dezember 2005

Aufbau des Reglementes als Beispiel

Spalte für:

Marginalie

(Randbemerkung beziehend auf die Vorschrift in der mittleren Spalte)

Beispiel



QP-Bestandteile

Spalte für:

Grundeigentumsverbindliche Vorschriften

Sie unterstehen der:

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

Beispiel



Erlass

Die Einwohnergemeinde Allschwil erlässt, gestützt auf § 2 – 6 und 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 im Gebiet "Areal ELCO" 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 und insbesondere die Richtlinie zur Strukturierung des langen Baukörpers entlang der Baslerstrasse sowie das Richtmodell 1:500 dienen als Beurteilungsrichtlinien für die kubische Gestaltung und Fassadengliederung im Rahmen des Baugesuchverfahrens und unterliegen nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

Spalte für:

Kommentar / Hinweise:

- keine Rechtsverbindlichkeit
- Informationsteil zur mittleren Spalte

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

Beispiel



Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. Es sind dies im Wesentlichen § 37 ff. des RBG, in welchen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind.

Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung für das Gebiet "Areal ELCO".

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.

S+R/GS 17.06.2005 G:\Hochbau-raumplanung\11 Raumplanung\32 QP Elco\01 Projektgrundlagen\QP-Unterlagen\01 Quartierplanreglement ELCO 21.12.2005, ERB.doc

Bearbeitung:



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

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

Inhaltsverzeichnis

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

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 "Areal ELCO" 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 und insbesondere die Richtlinie zur Strukturierung des langen Baukörpers entlang der Baslerstrasse sowie das Richtmodell 1:500 dienen als Beurteilungsrichtlinien für die kubische Gestaltung und Fassadengliederung im Rahmen des Baugebungsverfahrens 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 "Areal ELCO".

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 "Areal ELCO" bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngyienische, 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 und guter Nutzungsflexibilität.
 - Möglichkeiten für Geschäftsnutzung entlang Baslerstrasse.
 - Siedlungsverdichtung mit hoher Qualität.
 - Grosszügige den Wohnungen direkt zugeordnete Aussenräume sowie zentrale Quartierplätze.
 - Berücksichtigung der Umwelteinflüsse sowie der Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner (Erschliessung, Parkierung, Lärmschutz etc.).
 - Ökologische Lebensräume und naturnahe Umgebungsgestaltung. Baumalleen entlang Basler- und Spitzwaldstrasse.
 - Schadstoffarmes Wohn- und Raumklima unter Beachtung sinnvoller energetischer Massnahmen und durch Wahl geeigneter Baumaterialien.

Verschiedene Wohnbauformen (Typologien) werden angeboten bzw. sind in den Baubereichen möglich:

Baubereich Nr. 1 (Baslerstrasse)

Geschosswohnungen : grosse Wohnungen mit Loggia/
"Langes Haus" Balkon zum Innenhof

Baubereiche Nr. 2 - 8

Geschosswohnungen: mehrseitig orientierte Wohnungen
"Punkthaus" mit eingezogener Loggia

Maisonettes "Punkthaus": Wohnen auf zwei Geschossen

Baubereich Nr. 9 (Merkurstrasse)

Reiheneinfamilienhäuser: Wohnen auf 3 Etagen mit privatem
Garten

§2 Geltungsbereich und Inhalt

Geltungsbereich

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

Inhalt der QP-Vorschriften

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

§3 Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

- ¹ Die Art der baulichen Nutzung wird im Teilplan Nr. 1 wie folgt festgelegt:
 - In den Baubereichen für Hauptbauten Nr. 2-9 gilt als Nutzungsart die Wohnzone gemäss § 21, Abs.1 des RBG vom 8.1.1998.
 - Im Baubereich Nr.1 gilt als Nutzungsart die Wohn- und Geschäftszone gemäss § 21, Abs. 2 des RBG vom 8.1.1998.
- ² Die Nutzungsarten für Nebengebäude sind in den Baubereichen im Teilplan Nr.1 definiert. Abweichungen zur Sicherstellung zusätzlicher Quartierbedürfnisse sind in Absprache mit dem Gemeinderat zulässig.

Philosophie des Überbauungskonzeptes

Die Bebauungsstruktur auf dem Areal ELCO reagiert auf die unterschiedlichen Bebauungsmuster der unmittelbaren Umgebung und macht sie auch zu ihrem eigenen Nutzen. Ein "Langes Haus" entlang der Baslerstrasse für Wohn- und Geschäftsnutzung reagiert einerseits auf das städtebauliche Interesse, den Strassenraum zu fassen, und löst damit auch die Problematik des Lärm- und Schallschutzes für das dahinterliegende Areal. An der Merkurstrasse wird die Reiheneinfamilienhauszeile weitergeführt. Die Spitzwaldstrasse wird von drei unterschiedlich hingestellten "Punkthäusern" gesäumt. Weitere "Punkthäuser" werden im Innenraum präzise gesetzt und bilden eine spannungsvolle Abfolge von unterschiedlich grossen Aussenräumen.

Eine unterirdische Einstellhalle, erschlossen von der Spitzwaldstrasse her, ist von allen Gebäuden, ausser den Reiheneinfamilienhäusern, direkt über den Keller erreichbar. Oberirdische Besucherparkplätze liegen an der Spitzwaldstrasse und der Baslerstrasse.

Zwischen den Gebäuden sind verschiedene Freiflächen und Plätze vorgesehen. Die Reiheneinfamilienhäuser erhalten alle private Vorgärten. Im Inneren des Areals entstehen durch die unterschiedlich dicht gesetzten Bäume und den "Punkthäusern" ein Wechsel von definierten Räumen, Durchblicken und kleinmassstäblichen intimeren Orten.

Das "Lange Haus" wird von der Baslerstrasse her erschlossen. Die "Punkthäuser" könnten z.B. von einer Kiesfläche umgeben sein und erhalten dadurch eine gewisse Distanz und Privatsphäre vom internen Wegnetz. Sie werden durch Stichwege von der Spitzwaldstrasse her erschlossen. Jedes Reiheneinfamilienhaus hat seinen eigenen Zugang von der Merkurstrasse her. Das Areal ist über ein attraktives Fusswegnetz von Norden nach Süden oder umgekehrt für den Fussgänger durchquerbar.

In allen Gebäudetypen werden vorwiegend grössere Familienwohnungen zwischen 3- bis 6-Zimmern angeboten. Alle Wohnungen sind behindertengerecht konzipiert.

§4 Mass der baulichen Nutzung

Begriff und Berechnung

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

- Alle Voll- und Dachgeschossflächen, welche dem Wohnen und Arbeiten dienen, einschliesslich Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Laubengänge, Lift- und Leitungsschächte, verglaste 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 Klimaanlage sowie Installationsräume und dergleichen
- Nicht gewerblichen Zwecken dienende unterirdische Einstellräume für Motorfahrzeuge bzw. ober-/ unterirdische Räume für Velos, Kinderwagen u.dgl.
- Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
- Offene Erdgeschosshallen; überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Dachterrassen und Gartensitzplätze; ein- und vorspringende Balkone bzw. Loggien; Flächen von Laubengängen über 1.20m Breite. Verglaste Bauteile (z.B. Balkone und Loggien etc.) vor der isolierten Gebäudehülle bis max. 15.0m² pro Wohnung.
- Bastelräume im Untergeschoss, Gemeinschafts-Bastelräume in Mehrfamilienhäusern
- Reduit von max. 3m² pro Wohnung
- Aussentreppen, Dachvorsprünge, Lichtschächte, Pergolen u.dgl.
- Eingeschossige, gedeckte, mindestens einseitig offene Unterstände für Spielen, Beegnen etc. sowie Abstellräume für Spielgeräte und dergleichen mit einer Grundfläche von gesamthaft max. 100m² und einer max. Gebäudehöhe von 3.0m.
- Pro Reihen-Einfamilienhaus: Eine Kleinbaute (z.B. Garten- bzw. Gerätehaus) von max. 6m² Grundfläche und einer max. Gebäudehöhe von 2,5m nach einheitlichem Konzept konzipiert.
- Mehrstärken von Gebäudeaussenwänden über 35 cm.

Definition der baulichen Nutzung

Das Quartierplan-Areal befindet sich altrechtlich mit den Parzellen Nr. 2436 (14'615 m²) und Nr. 1147 (1'349 m²) in der Gewerbezone G1 bzw. in der Wohnzone W3. Im Einvernehmen mit der Gemeinde und gestützt auf die Zielsetzungen der gegenwärtig laufenden Siedlungsplanungsrevision soll dieses Areal in eine Wohn- bzw. Wohn-/Geschäftszone überführt werden. Abgeleitet von den nachbarlichen Nutzungszonen wird somit für die Definition der baulichen Nutzung das Areal flächenmässig mit 3'611 m² der WG4-Zone und mit 12'353 m² der W3-Zone zugerechnet (Grundlage für Nutzungsnachweis).

Eine nachträgliche nicht isolierte Verglasung von offenen Balkonen und Loggien ist grundsätzlich möglich. Sie können jedoch vom Gemeinderat nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes und Ausführungsvorschriften für die gesamte Überbauung zugelassen werden.

Dachform dieser Unterstände und Abstellräume: flachgeneigtes Pult- oder Flachdach, extensiv begrünt.

Nutzflächen

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

Baubereich	zulässige Nutzfläche (NF)
Baubereich 1	Richtmass ca. 4'715 m ²
Baubereich 2	Richtmass ca. 1'505 m ²
Baubereich 3	Richtmass ca. 1'185 m ²
Baubereich 4	Richtmass ca. 1'505 m ²
Baubereich 5	Richtmass ca. 1'185 m ²
Baubereich 6	Richtmass ca. 1'505 m ²
Baubereich 7	Richtmass ca. 1'505 m ²
Baubereich 8	Richtmass ca. 1'185 m ²
Baubereich 9	Richtmass ca. 1'328 m ²
Total gesamtes QP-Areal: NF max. 15'618 m²	

Nutzungstransporte

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

§5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage der Bauten

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

Baubereiche

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

Überragen von Baubereichen

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

Massgebende Parzellenflächen

Parzellen Nr.	Grundbuchfläche
A-2436	15'964 m ²
Massgebende QP-Fläche für Nutzungsberechnung	15'964 m²

Nachweis der Gesamtnutzfläche

Die Gesamtnutzfläche wird aus der massgebenden Fläche für die Nutzungsberechnung abgeleitet. Gestützt auf das Zonenreglement (ZR '89) werden die Nutzungsmasse der W3- bzw. der WG4-Zone anteilmässig berücksichtigt und die Boni für behindertengerechtes Bauen (§24 ZR) bzw. für die Erstellung im Quartierplanverfahren (§6 ZR) angewendet.

$$\begin{array}{rcl}
 W3: & 12'353 \text{ m}^2 \cdot 1) \times 0.27^{4)} \times 3^{2)} = & 10'005.93 \text{ m}^2 \\
 WG4: & 3'611 \text{ m}^2 \cdot 1) \times 0.27^{4)} \times 4.3^{3)} = & + 4'192.37 \text{ m}^2 \\
 QP\text{-Bonus}^{5)} & & + 1'419.83 \text{ m}^2 \\
 \hline
 \text{Gesamtnutzfläche} & = & 15'618.13 \text{ m}^2
 \end{array}$$

Legende:

- ¹ Flächenanteil W3 bzw. WG4 (W3: 12'353 m²; WG4: 3'611 m²) = Total: 15'964 m²)
² Geschosshöhe W3: 3 Vollgeschosse (= Faktor 3)
³ Geschosshöhe WG4: 4 Vollgeschosse + Dachraumnutzung über 4. Vollgeschoss = 30% der Grundrissfläche eines Normalgeschosses (= Faktor 4.3)
⁴ Bebauungsziffer inkl. Bonus für behindertengerechtes Bauen in Mehrfamilienhäuser (gem. § 24 ZR'89) für W3 und WG4 = 27 %
⁵ Nutzflächenbonus für QP-Erstellung (+10% der Nutzfläche) gem. § 6 ZR'89

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 Baugesuchverfahren (z.B. Balkone, Loggien oder Garten- bzw. Gerätehaus 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 der Geschosse) 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. Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Für Neben- und Kleinbauten ist die extensive Dachbegrünung wünschenswert.

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

Dachgeschosse

- ⁷ In den Baubereichen Nr. 2-9 dürfen die Dachgeschossflächen max. 60 % der darunter liegenden Vollgeschossflächen betragen. Die Dächer der Vollgeschosse dürfen dabei als Dachterrassen genutzt werden. Die Lage der Dachgeschosse in den Baubereichen Nr. 2-8 richten sich nach dem Konzept gemäss Teilplan Nr. 1. Im Baubereich Nr. 9 darf das Dachgeschoss über dem darunter liegenden Vollgeschoss lagemässig frei angeordnet werden. Alle Dachgeschosse müssen sich jedoch bezüglich Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung den Vollgeschossen unterordnen und als leichte vom Hauptbauvolumen abgesetzte Bauteile wirken.

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

Ziel dieser Massnahme soll sein, dass die Dachgeschosse möglichst leicht und zurückhaltend auf den Vollgeschossen in Erscheinung treten.

Belichtung von Dach-
räumen

- ⁸ Zur Belichtung von Dachräumen sind Dacheinschnitte und verglaste Dachöffnungen erlaubt. Sie sind in einem passenden Verhältnis zur Architektur des Gebäudes zu konzipieren und haben sich bezüglich Lage, Form, Farbe und Grösse ruhig in die Dachfläche einzufügen.

Technische Bauteile
auf dem Dach

- ⁹ Oberlichter, Entlüftungsbauteile, Liftüberfahrten, Treppenhäuser 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 innere und äussere Erschliessung ist 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 sind alle Wohneinheiten des QP-Areals behindertengerecht anpassbar zu realisieren.

Guter Gesamteindruck

- 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. Eine Differenzierung in der Farbgebung für die Baukörper ist gestattet.

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.

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.

Verbindlich ist zu beachten: § 108 RBG vom 8.1.1998

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

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

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

Siehe Teilplan Nr. 1

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, siedlungsinterne Fusswege, Siedlungsplätze 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, öffentlich zugängliche Wertstoffsammelstellen, Trafostation etc).	<i>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. Das entsprechende Entsorgungskonzept ist mit der Hauptabteilung Tiefbau / Umwelt abzusprechen.</i>
Terrainveränderungen	³ Für die Terrainveränderungen (Abgrabungen/Aufschüttungen) ist der Quartierplan Nr. 2 richtungsweisend. Im Rahmen der Baugesuche sind die Terrainveränderungen möglichst zu minimieren.	<i>Siehe Teilplan Nr. 2</i>
Quartierplätze	⁴ Die zentralen Siedlungsplätze sind als multifunktionale Räume für die siedlungsbewohnerinnen und -bewohner auszugestalten und bereitzustellen. Erlaubt sind Quartier-Erholungseinrichtungen, gedeckte Unterstände für Kinderspielflächen sowie Spielgeräte.	
Halböffentlicher Aussenraum	⁵ Die halböffentlichen Freiflächen werden einheitlich begrünt, gestaltet und beinhalten zweckmässige Gemeinschaftsbereiche und Anlagen. Deren Benützung stehen allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Quartierüberbauung offen. Bei gemeinschaftlicher Aussenraumnutzung sind allfällige Nutzungsabtrennungen durch Baumreihen und Heckenpflanzungen vorzunehmen.	<i>Detaillierte Abgrenzungen zwischen Privatgärten, Umraum um "Punkthäuser" und den allgemein zugänglichen Grün- und Freiflächen werden im Umgebungsplan festgelegt.</i>
Privater Umraum (nur "Punkthäuser")	⁶ Der private Umraum um die Baubereiche Nr. 2-8 gibt den Erdgeschosswohnungen den notwendigen Abstand und durch geeignete Gestaltung einen Sichtschutz gegenüber dem halböffentlichen Aussenraum. Materialisierung, Begrünung, Gestaltung und Ausdehnung der um die "Punkthäuser" individuell zugeordneten privaten Aussenplätze erfolgt im Umgebungsplan auf Stufe Bauprojekt.	<i>Der private Umraum wird als unterschiedlich tiefe Fläche um die Punkthäuser ausgebildet. Der Umraum hebt sich in Materialisierung, Begrünung und Gestaltung vom restlichen Aussenraum ab (Identitätsbildung unterschiedlicher Orte innerhalb der ganzen Siedlung).</i>
Private Garten- und Freiflächen / Vorplätze	⁷ Die Nutzung dieser nach einheitlichem Konzept gestalteten Flächen erfolgt durch Bewohnerinnen und Bewohner individuell. Einfriedungen sind zulässig. Sie müssen jedoch einheitlich gestaltet werden.	<i>Eine allfällige Hausordnung wird von der Grundeigentümerin bzw. vom Grundeigentümer erlassen.</i>
Bäume und Schutzbepflanzung	⁸ Die im Teilplan Nr. 1 festgelegten Bäume und Schutzbepflanzungen (Sträucher, Gehölze, Hecken) sind im Rahmen der Baugesuche in den Umgebungsplan aufzunehmen und als einheimische, standortgerechte Bepflanzungen zu realisieren.	<i>Siehe Teilplan Nr. 1</i>

Quartierinterne
Fusswege und Plätze

- ⁹ Fusswege und Plätze sind nach Möglichkeit nicht zu versiegeln und sollen mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien befestigt werden. Das Meteorwasser ist in jedem Fall versickern zu lassen.

Beleuchtung

- ¹⁰ Die Beleuchtung der Quartier-Erschliessungsflächen, Zufahrten und Zugänge ist Sache der Grundeigentümerin bzw. des Grundeigentümers und hat nach einheitlichem Projekt zu erfolgen.

§7 Unterhalt und Pflege des Aussenraumes

Schutz und Pflege-
massnahmen

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

Unterhalt der Aussen-
raumflächen

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

Gewährleistung der
Funktionalität

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

§8 Erschliessung

Detailerschliessung

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

Erstellung von Zufahr-
ten, Wege und Plätze

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

Das Versickerungskonzept ist vor dem Baugesuchsverfahren mit der Hauptabteilung Tiefbau / Umwelt zu erarbeiten.

Die Basiserschliessung der Quartierplan-Überbauung mit Motorfahrzeugen erfolgt von Süden her über die Spitzwaldstrasse in die unterirdische Einstellhalle und zu den Notzufahrten ins Innere der Überbauung. Sämtliche Besucherparkplätze werden oberirdisch angeordnet, 6 Besucherparkplätze entlang der Baslerstrasse und 24 Besucherparkplätze an der Spitzwaldstrasse.

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. Dabei ist der Faktor für Stammparkplätze um 0,5 zu erhöhen. Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung ist jeweils im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen bzw. auszuweisen. Dabei sind genügend gedeckte Veloabstellplätze vorzusehen.

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

Für Pflichtparkplätze (Stammparkplätze) wird in Abweichung der RBV Faktor 1,5 pro Wohneinheit zur Vergrösserung des Parkplatzangebotes festgelegt. Für die Besucherplätze wird der Faktor 0,3 P/WE belassen.

Anordnung der Abstellplätze siehe Teilplan Nr. 1

oberirdischer EH-Zugang siehe Teilplan Nr. 1

Lage der Auto-Parkplätze und Veloabstellplätze

- ² Das Parkierungskonzept im Teilplan Nr. 1 stellt die Verteilung sowie die oberirdische bzw. die unterirdische Anordnung der Parkplätze für alle Baubereiche sicher. Von diesem Konzept kann in begründeten Fällen im Einvernehmen mit der Gemeinde abgewichen werden. Die Baubereiche 1 - 8 werden direkt unterirdisch an die Einstellhalle angeschlossen. Der Baubereich 9 erhält einen oberirdischen Zugang zur Einstellhalle.

Parkplatzbewirtschaftung

- ³ Vermietung oder Verkauf 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.

Parkplatznachweis gemäss RBG/RBV

Nutzungsart	Stamm-PP	Besucher-PP
Baubereich 1 (Baslerstrasse) "Langes Haus" 30 WE	(Faktor 1,5) 45 PP	Besucher-PP= 0,3 x Stamm-PP ↓ (1,0/WE)
Baubereiche 2-8 "Punkthäuser" 57 WE	85 PP	
Baubereich 9 (Merkurstrasse) "Reiheneinfamilienhäuser" 7 WE	11 PP	
PP-Grundbedarf gem. RBG/RBV (erhöht um Faktor 0,5)	soll 141 PP	soll 29 PP
Im Teilplan Nr. 1 ausgewiesen	ist 141 PP (unterirdisch)	ist 30 PP (oberirdisch)

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

§10 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

- ¹ Betreffend der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Gemeinde massgebend. Im Sinne der generellen Entwässerungsplanung (GEP) ist neben der Schmutzabwasserbeseitigung, für die Weiterverwendung des anfallenden nicht verschmutzten Abwassers (Meteorwasser auf versiegelten Flächen und Dächern, usw.) ein Konzept zu erstellen z.B. für Brauchwasser, Versickerung, Ableitung etc., das der Genehmigung des Gemeinderates bedarf. Die Konzepte für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind in Absprache mit der Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE), mit den Baugesuchsakten einzureichen. Genehmigungsinstanz ist der Gemeinderat.

Wärmeerzeugung

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

- Sonnenenergie ³ Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet. Sie benötigen eine kleine Baubewilligung gemäss § 93 RBV, dürfen keine Blendwirkung erzeugen und müssen sich harmonisch einfügen.
- Abfallbeseitigung ⁴ Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Gemeinde Allschwil. Ein entsprechendes Konzept ist dem Gemeinderat vor Realisierung der Quartierplanung zur Bewilligung vorzulegen.
- ⁵ Für die Kompostierung ist im Teilplan Nr. 1 ein dezentraler Kompostierplatz festgelegt.
- Durchleitungsrechte ⁶ Durchleitungsrechte für öffentliche Werkleitungen sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters gewährt.

Containerstandorte sind im Teilplan Nr. 1 konzeptionell festgelegt.

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

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

§11 Lärmschutz

- Belastungsgrenzwerte ES II / III ¹ Gestützt in Abstimmung auf den Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan der Gemeinde Allschwil wird das Quartierplan-Areal (Baubereich 1, Baslerstrasse) der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet, das übrige Areal der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES II).
- ² Bezüglich des Aussenlärms sind bei neuen Bauten die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz der Gebäudehülle, gemäss SIA-Norm 181 (Ausgabe 1988), zu erfüllen. Für den Schallschutz in den Gebäuden (Innenlärm) gelten die Mindestanforderungen der SIA-Norm 181. ~~siehe Erwägungen RAE~~
- Lärmbelastete Fassaden ³ Bei den im Teilplan Nr. 1 bezeichneten lärmbelasteten Fassaden dürfen keine lärmempfindlichen Räume angeordnet werden; oder diese sind so zu konzipieren, dass sie von der lärmabgewandten Fassadenseite belüftet werden können.
- ⁴ Allfällige Nachweise im Sinne von § 32 ff der Lärmschutz-Verordnung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

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

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

Z.B. Gebäude mit lärmempfindlichen durchgehenden Räume, welche auf der lärmabgewandten Seite Fenster aufweisen, die zur Raumbelüftung dienen.

§12 Realisierung / QP-Vertrag

- | | |
|--|--|
| Realisierungsvorgehen | ¹ Die Realisierung der Quartierplan-Überbauung hat grundsätzlich im Einvernehmen zwischen der Gemeinde und der Eigentümerinnen und Eigentümer des Quartierplan-Areals zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere das Festlegen der Baustellenorganisation bzw. des Baustellenverkehrs (inkl. Abbruch best. Liegenschaften) und der Bauzeiten. |
| Quartierplan-Vertrag | ² Für die Realisierung der Quartierplan-Überbauung haben die Grundeigentümerin bzw. der Grundeigentümer und die Einwohnergemeinde Allschwil einen Quartierplan-Vertrag abzuschliessen.
Darin sind insbesondere zu regeln: <ul style="list-style-type: none"> - Anpassungen an Basisinfrastruktur der Gemeinde - öffentliche Geh- und Fahrrechte - Bau- und Durchleitungsrechte - Benutzungsrechte u.a.m. |
| Etap pierung | ³ Eine allfällige Etappierung ist vorgängig mit der Gemeinde Allschwil abzusprechen. |
| 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. |

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

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

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

§13 Abweichungen / Ausnahmen

Gesamtkonzept für
Abweichungen

- ¹ Abweichungen durch bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, die entweder für
- das architektonische Erscheinungsbild, oder
 - das städtebauliche Konzept, oder
 - die Erschliessung, oder
 - die Umgebungsgestaltung
- von präjudizieller Bedeutung sind, dürfen nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes bewilligt werden.

Dieses Gesamtkonzept bedarf im Einvernehmen mit den zuständigen kantonalen Instanzen der Genehmigung des Gemeinderates und ist für alle weiteren gleichartigen Abweichungen richtungsweisend. Es ist integrierender Bestandteil des entsprechenden Baugesuches und ist mit diesem öffentlich 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.

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.

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

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

§14 Schlussbestimmungen

Genehmigungs-
voraussetzung

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

Überwachung des
Vollzugs

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

Aufhebung früherer
Beschlüsse

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

Inkrafttreten

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

Es sind dies im Wesentlichen die für das Areal geltenden Zonenvorschriften Siedlung (Teilzonenvorschriften Gewerbe)

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 24.08.2005

Beschluss des Einwohnerrates: 21.12.2005

Referendumsfrist: 06.02.2006

Urnenabstimmung: -

Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 2 vom 12.01.2006

Planauflage vom 16.01.2006 bis 15.02.2006

Namens des Gemeinderates

Gemeindepräsident

Dr. Anton Lauber

Gemeindeverwalter

Max Kamber

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. 1341 vom 29. Aug. 2006

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 35 vom 31.08.06

Der Landschreiber

