

Bebauung, Aussenraum und Erschliessung

Situationsplan 1:500 / Schnitte 1:400

Exemplar	EXEMPLAR AMT FÜR RAUMPLANUNG	Inventar-Nr.	2/ QP/ 23/ 0
			2/ QP/ 13/ 1
			2/ ZPS/ 1/ 3

Beschluss des Gemeinderates:	24. Oktober 2007
Beschluss des Einwohnerrates:	16. April 2008
Referendum:	Behördenreferendum ergriffen
Urnenabstimmung:	28. September 2008
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt:	Nr. 42 vom 16. Okt. 2008 / Nr. 43 vom 23. Okt. 2008
Planaufgabe:	20. Oktober 2008 - 19. November 2008

Namens des Gemeinderates
Der Gemeindepräsident: Die Gemeindeverwalterin:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1284 vom 1. Sep. 2009
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 36 vom 3. 09. 09

Der Landschreiber:

Bearbeitung		Sterli+Ruggli Ingenieure+Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38 5415 Lauenen Telefon 061 / 921 20 11 Fax 061 / 922 00 42	rev.	Datum	Projekt	Gez.	Geprüft	Freigebe	CAD Plan Nr.: 2033_001.2d
			a	26.04.2007	GS	EB	GS		
			b	07.05.2007	GS	EB	GS		
			c	09.05.2007	GS	EB	GS		
			d	24.08.2007	GS	SM	GS		
Designinfo:	G:\GEMEINDE\Altswich\2033\Master\2033_001_Quartierplan.2d						Planmatr:		60 / 84
Pentable:							Ausdruck:		14.04.2009

Verbindlicher Planinhalt

- Quartierplan-Perimeter
 Neue Strassenbaulinie Brennerstrasse / Tongrubenweg

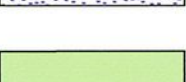
Bebauung

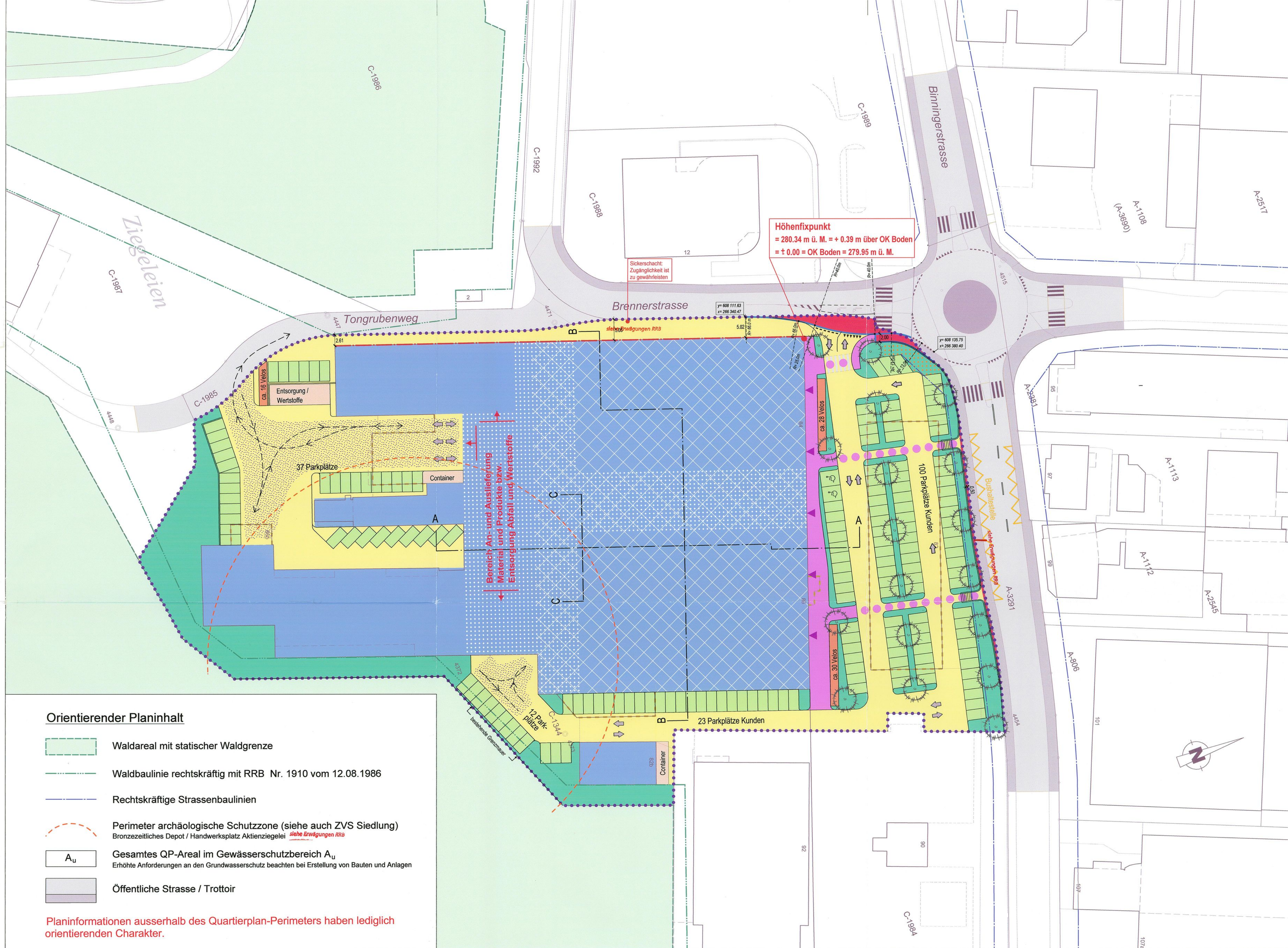
- | | |
|--|---|
|  | Baubereich für Gewerbenutzung |
|  | Räumliche Anordnung für Verkaufseinheiten (Lage verschiebbar) |
|  | Räumliche Anordnung für Lager- und Verteilflächen (Lage verschiebbar) |
|  | Gebäudeabbruch |

Aussenraum

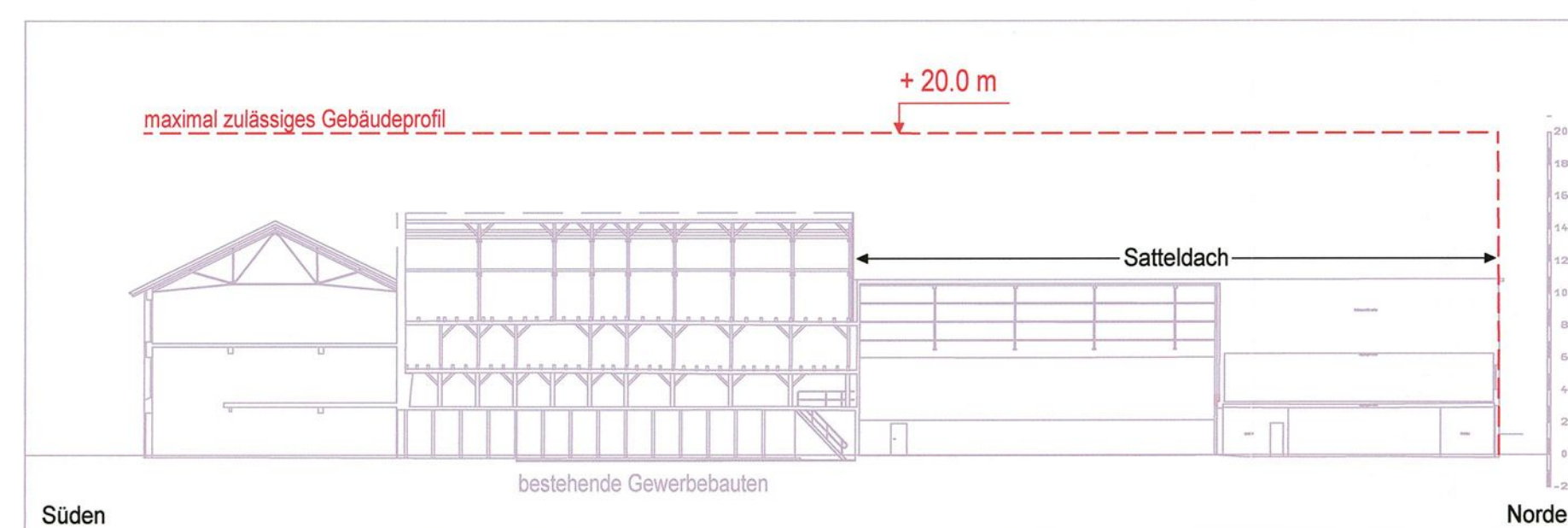
- | | |
|--|---|
|  | Grün- und Freiflächen |
|  | Hochstammbäume / Baumreihen |
|  | Standorte Entsorgung / Wertstoffsammelstellen |
|  | Standorte für freistehende Reklametafeln / -stelen, Fahnen etc. |

Erschliessung

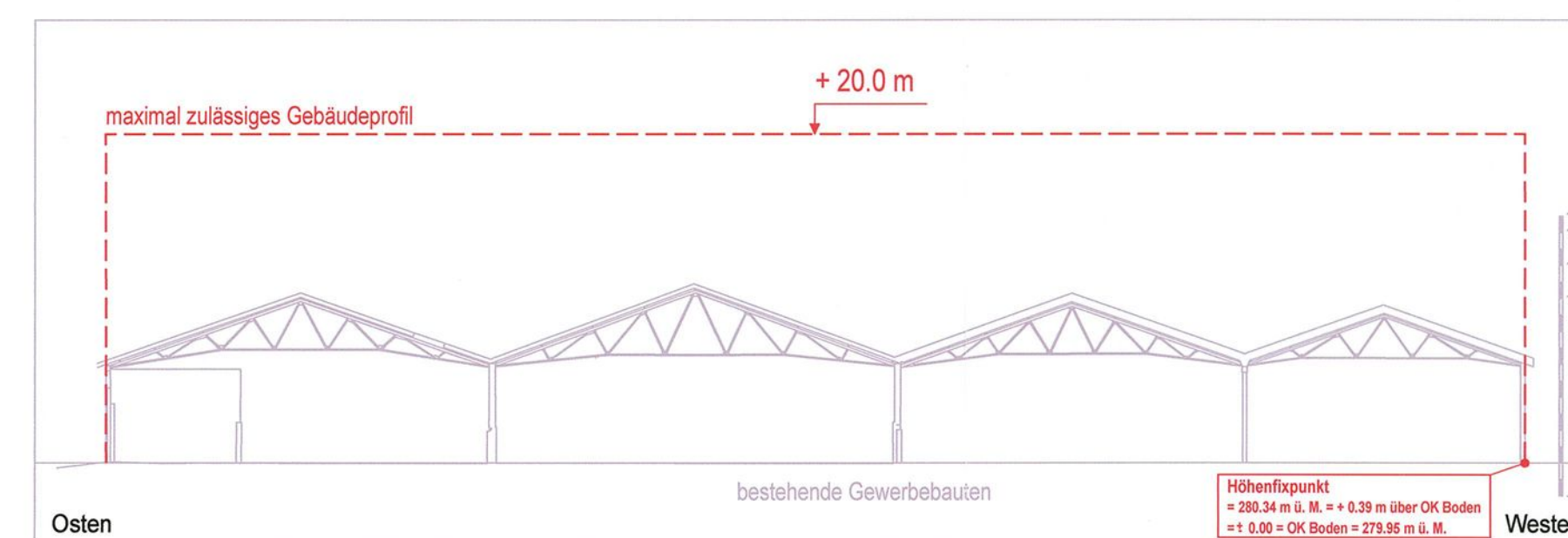
- | | |
|--|--|
|  | Erschliessungsflächen (mit Definition der Fahrtrichtung) |
|  | Fussgängerbereich / Fussgängerverbindung |
|  | Zugänge zu Verkaufseinheiten von Norden her (Lage verschiebbar) |
|  | Manövrierfläche LKW für Anlieferung / Auslieferung
bzw. freizuhaltender Wendebereich |
|  | Oberirdische Parkierung MFZ |
|  | Veloabstellplätze |
|  | Neue Strassenlinie Brennerstrasse |
|  | Vorgesehener Abtretungsbereich an Binningerstrasse für Bushaltestelle
und an Brennerstrasse / Kreisel für Fahrbahnverbreiterung |



Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt C-C





EINWOHNERGEMEINDE

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

2 / QR / 23 / 0

Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Gewerbezentrum Letten"

vom 16. April 2008

Aufbau des Reglements als Beispiel

Spalte für:

Marginalie

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

Beispiel



Erlass

Spalte für:

Grundeigentumsverbindliche Vorschriften

Sie unterstehen der:

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

Beispiel



Erlass

Die Einwohnergemeinde Allschwil erlässt, gestützt auf §§ 2 – 6 und 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08. Januar 1998 im Gebiet "Letten" (Parzelle Nr. C-1344) Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan Bebauung, Aussenraum und Erschliessung 1:500.

Die Grundlagenpläne (Grundrisse und Schnitte best. Bebauung, Stand 13.07.2006) der Firma BOLLINGER Baumanagement AG, 4132 MuttENZ, bilden die planliche Ausgangslage. Sie haben keine Rechtswirkung und sind nicht bechluss- und genehmigungsfähig.

Spalte für:

Kommentar / Hinweise:

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

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

Beispiel



Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. Es sind dies im Wesentlichen § 37 ff. des RBG, in welchen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind. Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung für das Gewerbezentrum "Letten".

Diese Bestandteile sollen bei der Ausarbeitung der Baugesuche als Richtlinien dienen. Sie haben keine Rechtswirkung.

L:\Gemeinde\ALLSCHWIL\2-033\1 Korrespondenz\2-033 Reg01_Version_Eingabe RR_2008-04-16.doc

**Bearbeitung Quartier-
plan-Instrumente:**



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

Projektgrundlagen:

BOLLINGER Baumanagement AG
Neue Bahnhofstrasse 160
4132 MuttENZ Tel. 061 / 465 78 10

Inhaltsverzeichnis

Erlass	1
§ 1 Zweck der Planung	1
§ 2 Geltungsbereich und Inhalt	1
§ 3 Art der baulichen Nutzung	2
§ 4 Mass der baulichen Nutzung	3
§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	3
§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraums	5
§ 7 Unterhalt und Pflege des Aussenraums	6
§ 8 Erschliessung	6
§ 9 Parkierung	7
§ 10 Ver- und Entsorgung	7
§ 11 Lärmschutz	8
§ 12 Realisierung	8
§ 13 Schlussbestimmungen	9
Beschlüsse	11

Erlass

Erlass

Die Einwohnergemeinde Allschwil erlässt, gestützt auf §§ 2 – 6 und 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08. Januar 1998 im Gebiet "Letten" (Parzelle Nr. C-1344) Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan Bebauung, Aussenraum und Erschliessung 1:500. *siehe Erwägungen RRL*

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 Gewerbezentrum "Letten".

Die Grundlagenpläne (Grundrisse und Schnitte best. Bebauung, Stand 13.07.2006) der Firma BOLLINGER Baumanagement AG, 4132 Muttenz, bilden die planliche Ausgangslage. Sie haben keine Rechtswirkung und sind nicht beschluss- und Genehmigungsfähig. *siehe Erwägungen RRB*
inhalt

Diese Bestandteile sollen bei der Ausarbeitung der Baugesuche als Grundlagen- und Ausgangspläne dienen. Sie haben keine Rechtsverbindlichkeit.

§ 1 Zweck der Planung

Zweck

Die Quartierplanung bezweckt:

- Eine optimale Nutzung der bestehenden Gewerbebauten im "Gewerbezentrum Letten".
- Die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für Verkaufseinheiten mit mehr als 1'000 m² Nettoladenfläche.

Quartierplanpflicht für Verkaufseinheiten mit mehr als 1'000 m² Nettoladenfläche gemäss § 51 Abs. 2 RBG

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

Geltungsbereich

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

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

Inhalt der Quartierplan-Vorschriften

- ² Die Vorschriften regeln insbesondere verbindlich:
- Lage und Grösse der ober- und unterirdischen Bauten.
 - Art und Mass der Nutzungen, maximale Nettoladenfläche.
 - Erschliessung und Parkierung.
 - Gestaltung und Benutzung der Freiflächen.
 - Realisierung und Vollzug der Quartierplan-Vorschriften.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

- ¹ Die Art der baulichen Nutzung wird im Quartierplan wie folgt festgelegt. Zugelassen sind:
- Mässig störendes Gewerbe, d. h. industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion, der Güterverteilung, der Lagerung und des Transports, Handels- und Dienstleistungsbetriebe inkl. Büros sowie kleinere Restaurationsbetriebe und Freizeitanlagen.
 - Verkaufseinheiten des täglichen und periodischen Bedarfs (Food und Non-Food).

Das Raumplanungs- und Baugesetz (RGB) Kanton Basel-Landschaft vom 08. Januar 1998 definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen. Es ist dies im Wesentlichen § 23 (Gewerbezone), in welchem die zulässige Nutzung umschrieben wird. Zusätzlich sind im QP in einem beschränkten Mass Verkaufseinheiten (gesamthaft maximal 3'750 m² Nettoladenfläche) zugelassen.

Im Weiteren definieren der Zonenplan Siedlung und das Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Allschwil (RRB Nr. 1421 vom 21. Okt. 2008) den zonenrechtlichen Rahmen der Gewerbezone. Es ist dies im Wesentlichen § 33 (Gewerbezone G20a).

Lage der Verkaufseinheiten

- ² Die Verkaufseinheiten sind so anzuordnen, dass sie an die Nordfassade des Gebäudes anschliessen und die Kundenströme vom Besucherparkplatz (Sammelparkierung) her direkt von Norden in die Läden geführt werden.
- Im Quartierplan ist die Lage der Verkaufseinheiten und der Lager- und Verteilflächen konzeptionell festgelegt. Von dieser Lage kann abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, dass die Läden für die Kunden zweckmässig von Norden her (Sammelparkierung) erreichbar sind.

Konzeptionelle Festlegung der Lage für mögliche Verkaufseinheiten sowie Lager- und Verteilflächen (vergleiche Definitionen im Quartierplan).

§ 4 Mass der baulichen Nutzung

Begriff und Berechnung

- ¹ Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der maximalen Bruttogeschossfläche (BGF), der maximalen Nettoladenfläche (NLF) und der maximalen Gebäudehöhe festgelegt. Als Bruttogeschossfläche zählen alle Voll- und Dachgeschossflächen, welche dem Arbeiten dienen, einschliesslich Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Laubengänge, Lift- und Leitungsschächte, verglaste Eingangsbereiche.

Nicht zur Bruttogeschossfläche zählen:

- Kellergeschosse, die nicht dem Arbeiten dienen
- Technikräume
- Unterirdische Bauten (z. B. Autoeinstellhallen)
- gedeckte, offene Überdachungen, Unterstände und Lärmschutzbauten
- Nebenbauten (die Höhe ist auf max. 3.5 m beschränkt)

Die Berechnung der Nettoladenfläche erfolgt gemäss § 24 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 08. Januar 1998.

Die Bemessung der baulichen Nutzung ist abgeleitet worden aus der Definition der Bruttogeschossfläche (BGF) nach ORL.

Max. Bruttogeschoss-/ max. Nettoladenfläche

- ² Die maximalen BGF- und Nettoladenflächen werden wie folgt festgelegt:

Maximale Bruttogeschossfläche (BGF)	Maximale Nettoladenfläche (NLF)
14'000 m²	3'750 m²

Die maximale Nettoladenfläche ist in der maximalen Bruttogeschossfläche enthalten.

Nachweis max. bauliche Nutzungsdichte

GB-Fläche Parz. C-1344 (Stand 04.12.2006) = 18'584 m²

14'000 m² NF : 18'584 m² = **0,7533 AZ** (Ausnützungsziffer)

Bemerkung: Die bauliche Nutzung wird weitgehend innerhalb der bestehenden Bauvolumen ausgewiesen.

Für die Verteilung der Flächen ist der Quartierplan massgebend sowie § 3 des QP-Reglementes.

Max. Gebäudehöhe

- ³ Die zulässige Gebäudehöhe beträgt im gesamten Baubereich 20,0 m. Massgebend sind die maximalen Gebäudeprofile im Quartierplan. Gemessen wird ab dem Höhenfixpunkt gemäss Quartierplan-Eintrag (nord-westliche Gebäudeecke).

Gebäudeprofile A-A, B-B, C-C siehe Quartierplan

Max. Gebäudelänge

- ⁴ Die Gebäudelänge ist frei. *siehe Erwägungen RRB*

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage der Bauten

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

Baubereich	²	Der Baubereich im Quartierplan begrenzt die Lage der Hauptbauten. Verschiebungen von partiellen Baubereichsbegrenzungen werden vom Gemeinderat gestattet, sofern das Gesamtkonzept der Quartierplan-Überbauung keine Beeinträchtigung erfährt. <i>siehe Erwägungen RRB</i>	<i>Mit der Flexibilisierung der Baubereiche soll erreicht werden, dass auf der Stufe des Baugesuches ein angemessener begründbarer Projektierungsspielraum bewahrt bleibt.</i>
Überragen von Baubereichen	³	Nicht zur baulichen Nutzung zählende Bauteile gemäss Definition der Nutzflächen (§ 4 Abs. 1 QP-Regl.) dürfen die Begrenzung des Baubereiches überragen bzw. ausserhalb des Baubereiches platziert werden.	
Dachform	⁴	Im Baubereichsteil entlang der Binnerstrasse ist auf eine Bautiefe von ca. 40m ab bestehender Nordfassade (vgl. Schnitt A-A) die Satteldachform festgelegt (zusammengesetzte Satteldächer sind auch erlaubt). Im hinteren, südlichen Baubereich ist die Dachform frei. Neue Flachdächer bzw. schwach geneigte Dächer (z. B. Pultdächer) der Hauptbauten sind als Retentionsflächen zu gestalten und mit einer einheimischen Pflanzenmischung extensiv zu begrünen.	<i>Die extensive Begrünung der Dächer dient als ökologische Ausgleichsfläche im Siedlungsraum und hat Retentionswirkung bei Starkregen.</i> <i>Empfehlung für Dachbegrünung:</i> Verwendung von einheimischem Saatgut (z.B. "Basler Pflanzenmischung für extensive Dachbegrünungen"). Als Substrat nach Möglichkeit natürliches Bodenmaterial wählen und einbauen.
Technische Bauteile auf dem Dach	⁵	Technisch bedingte Aufbauten wie Liftüberfahrten, Haustechnik, Oberlichter, Entlüftungsbauteile u. ä. dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um höchstens 3,0 m überragen. Die Aufbauten müssen um das Mass ihrer Höhe hinter der Fassadenflucht liegen.	<i>Das Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Allschwil (RRB Nr. 1421 vom 21. Okt. 2008) definiert den massgebenden gesetzlichen Rahmen für technische Bauteile auf dem Dach.</i>
Behindertengerechte Bauweise	⁶	Neue bzw. umgenutzte Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr und öffentlichem Zugang sind so zu gestalten, dass ihre Benützung auch Behinderten möglich ist. Insbesondere sind Zugänge, Türbreiten, Zugänge zum Autoparking, Lift, WC etc. so zu gestalten, dass sie rollstuhlgängig sind.	<i>Verbindlich ist zu beachten: § 108 RBG vom 08. Januar 1998</i> <i>Als empfehlende Richtlinie: Norm SN 521 500 mit Leitfaden, Behindertengerechtes Bauen des Schweizerischen Invalidenverbandes.</i>
Städtebauliche und landschaftliche Verträglichkeit	⁷	Neue Bauten bzw. Umbauten sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und mit dem nachbarlichen Siedlungsbild verträglich ist. Dem Gemeinderat steht ein Mitspracherecht zu.	<i>Den Bauinteressenten wird im Rahmen des Baugesuchverfahrens empfohlen, frühzeitig mit den zuständigen Fachinstanzen der Hauptabteilung Hochbau / Raumplanung (Gemeindeverwaltung) die Materialisierung und Farbgebung abzusprechen.</i>
Spätere Änderungen / Ergänzungen an Bauten	⁸	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.	

§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraums

Grundsatz	¹ Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan vorgegeben. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.	<i>siehe Quartierplan 1:500 (Bebauung, Aussenraum und Erschliessung)</i>
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 Detailerschliessungen und Parkierungsflächen, Fusswege, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Grünflächen, der Bepflanzung, der Beläge sowie die Lage von Velo-Abstellplätzen, Einkaufswagen, Nebenbauten und Entsorgungseinrichtungen 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. Der Umgebungsplan ist auf der Basis eines gültigen Leitungskatasters einzureichen.</i>
Grün- und Freiflächen	³ Die Grün- und Freiflächen werden im Sinne des ökologischen Ausgleichs nach einheitlichem Konzept gestaltet. Die Flächen sind dauernd zu erhalten. Fallen Flächen in Folge von späteren Umbauten weg, sind Flächenkompensierungen an geeigneten Standorten in gleicher Güte vorzunehmen.	<i>Diese Bestimmung ist Ersatz für die Ausweisung einer Grünflächenziffer gemäss Zonenparameter der Gewerbezone G20a (Minimale Grünflächenziffer 10%, § 27 Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Allschwil, RRB Nr. 1421 vom 21. Okt. 2008).</i>
Materialisierung Fusswege, Plätze, Parkfelder	⁴ Fusswege, Plätze und Parkfelder sollen möglichst mit durchlässigen Belägen und Materialien befestigt werden (Ausnahme überdachte Flächen).	
Baumstandorte	⁵ Die Darstellung der Baumstandorte (Hochstämme) hat Richtcharakter. Die Detailgestaltung inkl. definitive Baumstandorte wird im Umgebungsplan aufgezeigt.	
Baumreihe entlang Binnerstrasse	⁶ Die Baumstandorte entlang der Binnerstrasse sind entsprechend dem Zonenplan Siedlung bzw. dem Quartierplan in den Umgebungsplan aufzunehmen. Nach Erteilung der Baubewilligung müssen die im Plan angegebenen Hochstammbäume spätestens nach 12 Monaten angelegt sein.	<i>Hochstammbäume, Abstand von Baum zu Baum ca. 10-12 m.</i>
Reklameeinrichtung	⁷ Für die Aussenwerbung und die Beschriftung ist ein separates Reklamegesuch einzureichen. Für freistehende Reklametafeln, -stelen und -fahnen ist im Quartierplan ein Standort vorgesehen.	<i>Das Reglement über die Reklameeinrichtungen sowie die entsprechende Gebührenordnung der Gemeinde Allschwil vom 01. Mai 2007 definieren die massgebenden gesetzlichen Grundlagen.</i>
Öffentliche Beleuchtung	⁸ Die Beleuchtung - ausgenommen die Beleuchtung der öffentlichen Strassen - ist Angelegenheit des Erstellers Quartierplan "Gewerbezentrum Letten".	<i>Für die Beleuchtung im Aussenraum sind die Empfehlungen der Vollzugshilfe Umwelt des BUWAL zu berücksichtigen ("Empfehlung zur Vermeidung von Lichtimmissionen", Bern 2005).</i>

§ 7 Unterhalt und Pflege des Aussenraums

Schutz und Pflegemassnahmen

- ¹ Sämtliche in den Quartierplan-Vorschriften bezeichneten natürlichen Aussenraum-Elemente wie Bäume und Grünflächen sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sowie Kompensationspflanzungen bei Aussenraumänderungen 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

Verkehrskonzept, Lage, Funktion

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

Das Verkehrskonzept inkl. Parkierung stützt sich auf das Verkehrsgutachten der Firma Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, 4132 Muttenz.

Erschliessung für Besucherinnen und Besucher mit PW und Velos

- ² Die Haupteerschliessung für die Besucherinnen und Besucher erfolgt über den Strassenkreisel Binningerstrasse / Fabrikstrasse, in die Brennerstrasse und zur oberirdischen Parkierungsanlage für Besucher zwischen Binningerstrasse und Baubereich.

Erschliessung Anlieferung

- ³ Die Erschliessung für LKWs (insbesondere Anlieferung Verkaufsnutzungen) erfolgt über den Strassenkreisel Binningerstrasse / Fabrikstrasse und die Brennerstrasse sowie den Tongrubenweg in den südlichen Parzellenbereich. Die erforderlichen Manövriertflächen sind im Quartierplan festgelegt und sind dauernd freizuhalten.

Detailerschliessung, im Umgebungsplan konkretisiert

- ⁴ Für die ungefähre Lage bzw. Dimensionierung der Erschliessungsflächen, Zufahrten, Plätze und Zugänge innerhalb des Quartierplan-Areals ist der Quartierplan massgebend. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt. Die genaue Lage und Dimensionierung der Anlagen sind im Umgebungsplan (§ 6 Abs. 2, QP-Regl.) im Rahmen des Baugesuchverfahrens festzulegen.

§ 9 Parkierung

Parkplatzermittlung

- 1 Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Parkplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen. Die genaue Zahl der Parkplätze für den Vollausbau stützt sich auf das Verkehrsgutachten. Die jeweilige Anzahl der Parkplätze und deren Anordnung ist bei etappierten Ausbauten jeweils im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen bzw. auszuweisen. Dabei kann von der Lage der Parkfelder im Quartierplan abgewichen werden, wenn das Gesamtparkierungskonzept funktional nicht beeinträchtigt wird.

Massgebend ist § 106 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08. Januar 1998 sowie die dazugehörigen Bestimmungen der Verordnung zum RBG. Zu beachten ist auch die "Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos / Mofas" des Amtes für Raumplanung.

Besucherparkplätze

- 2 Die Parkplätze für die Kundschaft des Verkaufsgebäudes werden auf oberirdischen Parkfeldern zwischen Baubereich und Binningerstrasse bzw. östlich des Baubereiches angeboten.

Das Parkfeld auf dem Vorplatz zwischen Baubereich und Binningerstrasse umfasst ca. 100 Parkplätze. Total sind auf dem Areal der Parzelle C-1344 172 Parkplätze vorgesehen, was den Vorgaben des Verkehrsgutachtens entspricht.

Velo-Abstellplätze

- 3 Die gedeckten Velo-Abstellplätze für Besucher werden entlang der Nordfassade des Verkaufsgebäudes angeordnet.

Total sind 74 Velo-Abstellplätze vorgesehen, was den Vorgaben des Verkehrsgutachtens entspricht.

Verfügbarkeit

- 4 Die Parkplätze müssen während der Geschäftsöffnungszeit zur Verfügung stehen. Belegungen der Parkplätze nach Geschäftsschluss sind anzustreben.

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

§ 10 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

- 1 Betreffend die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Gemeinde massgebend. Die Konzepte für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind in Absprache mit der Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE), spätestens mit den Baugesuchsakten einzureichen. Bewilligungsbehörde ist der Gemeinderat.

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

Abfallbeseitigung

- 2 Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Gemeinde Allschwil. Im Quartierplan ist das Konzept der Abfallbeseitigung räumlich definiert (Sammelstandorte, Container und Wertstoffsammelstellen). Mit dem Baugesuchsverfahren der Quartierplanüberbauung ist dem Gemeinderat ein detailliertes Abfallkonzept zur Genehmigung vorzulegen. Dabei kann das Konzept erweitert werden mit zusätzlichen Sammelstandorten.

Das Entsorgungskonzept muss mit der Hauptabteilung Tiefbau / Umwelt erarbeitet werden.

Durchleitungsrechte

- 3 Allfällige Durchleitungsrechte für öffentliche Werkleitungen sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters gewährt.

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

Sonnenenergie ⁴ Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet. Sie benötigen eine ~~Klein~~Baubewilligung ~~des Gemeinderates im Sinne von § 92 RBV,~~ dürfen keine Blendwirkung erzeugen und müssen sich harmonisch einfügen.
Vom Regierungsrat nicht genehmigt

Wärmeerzeugung ⁵ Bei einer gesamthaften Erneuerung der bestehenden Anlage hat die Wärmeerzeugung (für Heizung, Warmwasser) mit mindestens 50 % Alternativenergien (Holz, Sonnenkollektoren, Wärmepumpe etc.) zu erfolgen. Ein entsprechendes Konzept ist spätestens zum Zeitpunkt des Ersatzes der bestehenden Anlage dem Gemeinderat vorzulegen.

Gesamthafte Erneuerung der bestehenden Anlage heisst, dass sämtliche Bestandteile der bestehenden Anlage ausgetauscht bzw. mit einer neuen Anlage substituiert werden.

§ 11 Lärmschutz

Belastungsgrenzwerte (LES) III Innerhalb des Quartierplan-Perimeters wird die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES) III festgelegt.

Gemäss dem Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan Allschwil ist der heutigen Zone J6 die Empfindlichkeitsstufe LES III und IV zugeordnet.

§ 12 Realisierung

Realisierungsvorgehen ¹ Die Realisierung der Quartierplan-Überbauung hat grundsätzlich im Einvernehmen zwischen der Gemeinde und der Eigentümerin des Quartierplan-Areals zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere das Festlegen des Bauvorgangs bzw. des Baustellenverkehrs, der Bauorganisation und Bauzeiten, das Einräumen von Dienstbarkeiten (Geh- und Fahrrechte, Durchleitungsrechte) etc.

Details können im Quartierplan-Vertrag geregelt werden.

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

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

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

- Eigentumsverhältnisse (Landabtretung für Bushaltestelle und Brennerstrasse)
- Geh- und Fahrrechte und eventuell weitere Dienstbarkeiten
- Durchleitungsrechte
- u.a.m.

Archäologische Befunde ³ *Bronzezeitliches Depot/Handwerksplatz Aktienziegelei* (Koordinaten 608162 / 266235):

Vergleiche auch archäologische Schutzzone R gem. ZV-Siedlung (RRB Nr. 1421 vom 21. Okt. 2008)

- *Beschreibung:* Bei Bauarbeiten wurde ein Depot eines bronzezeitlichen Handwerkers mit zahlreichen Werkzeugen, in der Nähe auch Keramik und Knochen, gefunden. Es ist davon auszugehen, dass sich in der Umgebung noch weitere Reste der Bronzegiesserwerkstatt erhalten haben.
- *Schutzziel:* Erhaltung der archäologischen Reste.
- *Schutzmassnahmen:* Im Umkreis von 50m keinerlei Eingriffe in den Boden ausser der bisher üblichen Nutzung. Vor unumgänglichen Bodeneingriffen ist die Bewilligung der zuständigen Behörde einzuholen, welche gegebenenfalls eine vorgängige archäologische Untersuchung anordnet. Archäologisch untersuchte Bereiche oder Bereiche, in denen die archäologischen Befunde durch moderne Baumassnahmen bereits gestört sind, sind aus dem zu schützenden Bereich auszuklammern. Entsprechende Situationen müssen im Einzelfall mit der zuständigen Behörde geklärt werden.

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

§ 13 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.

Ausnahmen allgemeiner Art	³ 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. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten. Grössere Abweichungen vom Nutzungskonzept, vom Erschliessungs- und Parkierungskonzept und von der Umgebungsgestaltung etc. dürfen nur Aufgrund einer Quartierplan-Änderung erfolgen.	<i>Ausnahmen bedürfen eines Antrages und einer stichhaltigen Begründung. Sie werden nach Abwägung von der Baubewilligungsbehörde erteilt.</i>
Aufhebung früherer Beschlüsse	⁴ Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten für das Areal als aufgehoben.	<i>Es sind dies im Wesentlichsten die für das Areal geltenden Zonenvorschriften Siedlung.</i>
Inkrafttreten	⁵ Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.	

Beschlüsse

Gemeinde Allschwil

Beschluss des Gemeinderates:..... 24. Oktober 2007

Beschluss des Einwohnerrates:..... 16. April 2008

Referendum:..... Behördenreferendum ergriffen

Urnenabstimmung:..... 28. September 2008

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt:..... Nr. 42 vom 16. Oktober 2008 / Nr. 43 vom 23. Oktober 2008

Planaufgabe vom:..... 20. Oktober 2008 – 19. November 2008

Allschwil, 23.4.2009
GRB Nr. 256 v. 22.4.2009

Gemeinderat Allschwil
Gemeindepräsident

Gemeindeverwalterin

S. Meier

Kanton Basel-Landschaft

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr.: 1284 vom - 1. Sep. 2009

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr.: 36 vom 03.09.09

Liestal,

Landschreiber

f. end.