

Quartierplanung "Langmatten II"

QUARTIERPLAN (QP)

Situation und Schnitte, 1:500

Exemplar

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr.

2/ QP/ 25/ 0
2/ ZPS/ 1/ 6

Beschluss des Gemeinderates: 26. September 2012
Beschluss des Einwohnerrates: 14. November 2012
Referendumsfrist: 14. Dezember 2012
Urnenabstimmung: vom 10. Januar 2013
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr.: 2
Planaufgabe: 14. Januar 2013 - 12. Februar 2013

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: *[Signature]*
Die Gemeindeverwalterin: *[Signature]*

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 1047 vom 18. Juni 2013
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 25 vom 20.6.2013
Der Landschaftsplaner:

SR

Stettin + Ruggli
ingenieur + raumplaner AG
Lorenzstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 926 84 30

F

Fachkammer Architektur
Zürcherstrasse 10
8002 Zürich
Tel. 011 278 18 00
www.fachkammer.ch

Entf.	Datum	Projekt	Gesetz	Geprüft	Freigelegt	3.
d	11.11.2011	GS	IV	GS		02050
e	06.06.2012	GS	IV	GS		
e	09.08.2012	GS	IV	GS		02050_Pla01
f	05.03.2013	GS	IV	GS		

Plan Nr.

02050_Pla01

Plat:

K:\Allschwil\0205004_Planer\02050_Pla01_QP_GenehmigungRR.2d

Grundbuch:

Geodaten des Kantons Basel-Landschaft (Bezug via Geoshop 12.10.2011)

Planformat:

75 x 84

Ausdruck:

05-03-2013

Verbindlicher Planinhalt

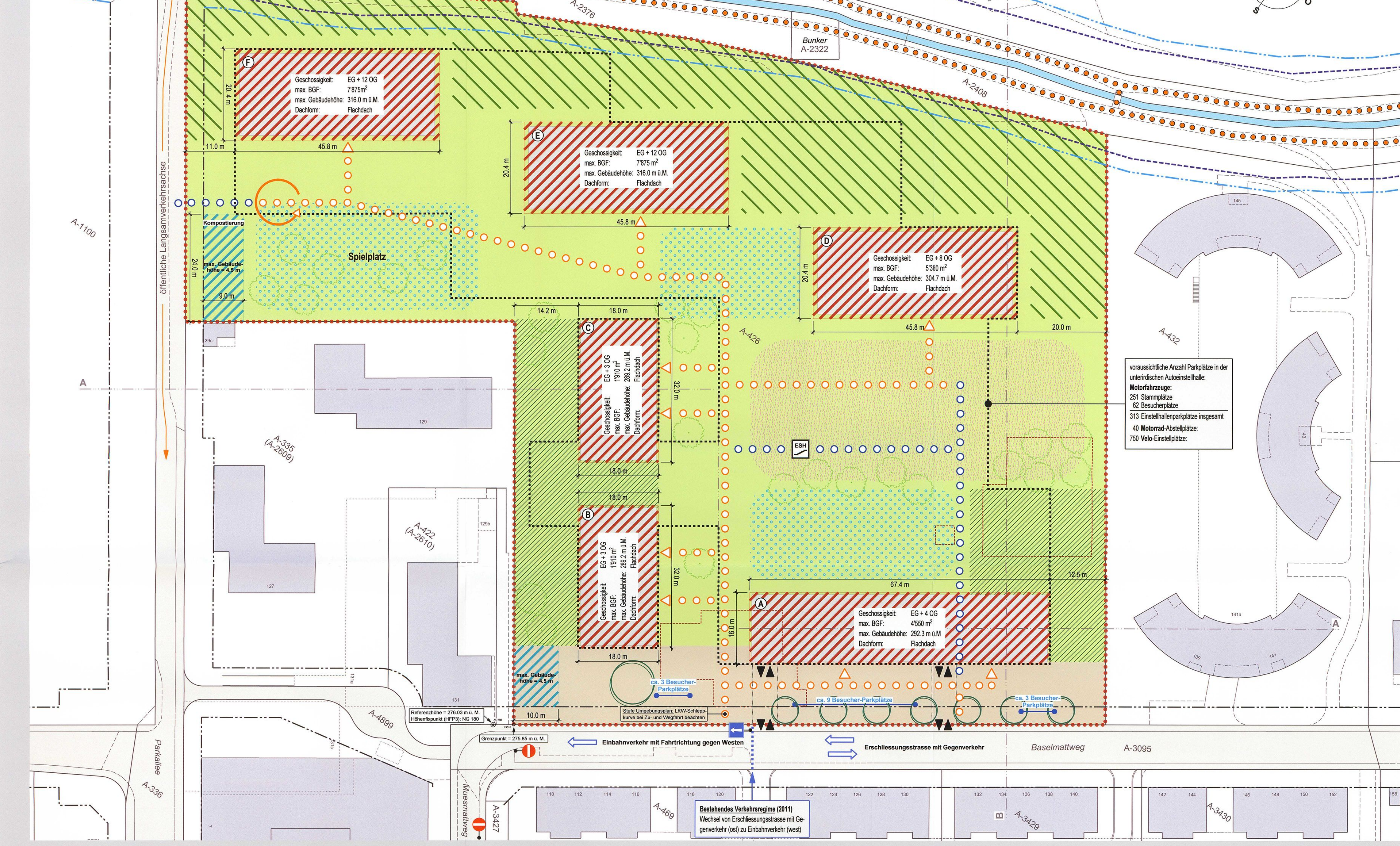
- Quartierplan-Perimeter (Parzelle Nr. A-426)
- Bebauung**
 - Baubereich für Hauptbauten A - F
 - Baubereich für Nebengebäude
- Aussenraum, Erschliessung und Parkierung (konzeptionelle Festlegungen)**
 - Frei- und Grünflächen
 - ökologischer Ausgleich
 - Bereich für multifunktionalen Aussenraum
 - Bereich für privaten Aussenraum
 - strassenzugewandter Aussenraum (Vorplatz / Erschliessung)
 - Gebäudezugänge
 - Ein- und Ausfahrt unterirdische Auto-Einstellhalle
 - Zugang unterirdische Bauten (Auto-Einstellhalle, Keller usw.)
 - Wendebereich für PW / LKW (Lage variabel)
 - quartierinterne Erschliessung befahrbar (Langsamverkehr / Ausnahmefahrten innerhalb QP)
 - quartierinterne Erschliessung begehbar (innerhalb QP)
 - Bereich für oberirdische Besucher-Parkplätze
 - Baumkonzept gemäss § 5 Abs. 9 QPR (Baumstandort verschiebbar)
 - Baumstandorte (Strassenraum und Vorplatz begleitend)
 - neuer Terrainverlauf

Orientierender Planinhalt

- Baubereich für unterirdische Bauten (konzeptionelle Festlegung)
- Ort der Stille (Parklandschaft im Zentrum)
- bestehender Terrainverlauf
- rechtskräftig bleibende Strassenbaulinie (RRB Nr. 690 vom 23. Februar 1971 / RRB Nr. 2123 vom 25. Juli 1969)
- rechtskräftig bleibende Gewässerbaulinie (RRB Nr. 819 vom 9. März 1971)
- Abgrenzung Uferschutzzone gemäss rechtskräftigem Zonenplan Siedlung (RRB Nr. 1421 vom 21. Oktober 2008)
- Bachgrabenpromenade (öffentlich)
- abzubrechende Gebäude
- Gebäudevolumen gemäss Bebauungskonzept
- öffentliche Strasse mit Trottoir
- Gewässer (offen fliessend)
- Bezeichnung Schnittlage
- GH
maximale Gebäudehöhe in Meter über Meer
- EG / OG
EG = Erdgeschoss, OG = Obergeschoss (siehe Erwägungen RRB)

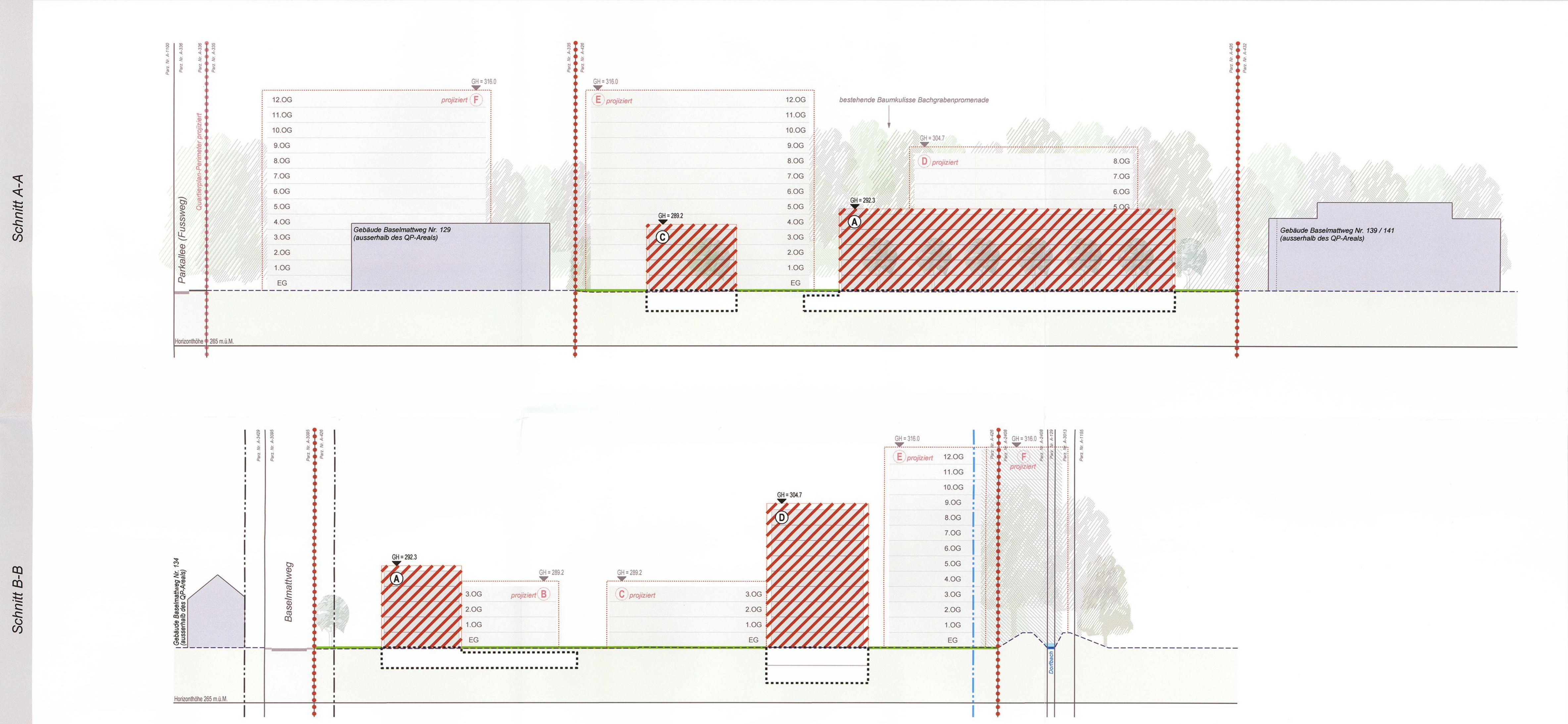
Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Situation



Schnitt A-A

Schnitt B-B



URSPRÜNGLICHES REGLEMENT
DARF NICHT NACHGEFÜHRT WERDEN

Gemeinde Allschwil
Kanton Basel-Landschaft



12

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

2/ QR/ 25/ 0

Quartierplan-Reglement

siehe Erwägungen RRB

Quartierplanung "Langmatten II"

Inhaltsverzeichnis

Seite

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

Bearbeitung:



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061/926 84 30



Fankhauser Architektur
Seewenweg 6
4153 Reinach
Tel. 061 716 88 88
www.F-web.ch

Auftragsnummer:
Dok-Status:
Verfasser:
Kontrolle / Freigabe:
Version / Datum:

02-050
Genehmigung
GS
05. März 2013

Allgemeiner Hinweis Geschlechtsneutralität:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

Erlass

QP-Bestandteile

Die Einwohnergemeinde Allschwil erlässt, gestützt auf §§ 2 – 7 und §§ 37 – 47 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, auf der Parzelle Nr. A-426 Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus dem vorliegenden Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan "Langmatten II" (Situation und Schnitte) im Massstab 1:500.

Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. Es sind dies im Wesentlichen §§ 37 – 47 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 die Parzelle Nr. A-426. Vorprojektgrundlagen und -pläne der Firma Fankhauser Architektur, Reinach BL, bilden die Grundlage der vorliegenden Quartierplanung "Langmatten II". Die Vorprojekt-Unterlagen wurden am 23.06.2011 der kantonalen Arealbaukommission zur Beurteilung vorgelegt; dort geforderte Verbesserungen konnten in die Quartierplanung eingearbeitet werden.

§ 1 Zweck, Ziele und Geltungsbereich der Planung

Zweck

¹ Die Quartierplanung "Langmatten II" bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich ansprechende Überbauung mit einer zeitgemässen Erschliessung gewährleisten.

Zweck und Ziele der Quartierplanung sind im Sinne von § 37 und § 39 RBG in den QP-Vorschriften festgelegt worden und stützen sich u. a. auf die Planungshilfe „Die Quartierplanung“ des Amtes für Raumplanung BL (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;
 - Ermöglichung von "Wohnen im Alter" in einem Teilbereich des Quartierplan-Areals;
 - Sicherstellung einer quatierveträglichen Siedlungsverdichtung mit hoher Qualität: Haushälterische Bodennutzung durch Nutzungserhöhung gemäss den raumplanerischen Vorgaben von Bund und Kanton;
 - Grosszügige Anlage und Gestaltung des Aussenraumes: Parkanlage im Zentrum;
 - Sicherung des ökologischen Ausgleichs und der ökologischen Vernetzung entlang des Bachgrabens;
 - Fortsetzung einer standortheimischen Bestockung und naturnahen Begrünung des Raumes entlang des Bachgrabens in das private Überbauungsareal hinein;

Die Verdichtungsstudie BL vom Januar 2011 nennt das Quartierplan-Areal als Möglichkeitsgebiet. Die südwestlich und nordöstlich angrenzenden Bauzonen-Areale entlang des Bachgrabens werden als "Handlungsgebiete" definiert.

- Optimierung der städtebaulichen Gestaltung des Strassenraumes entlang des Baselmattwegs;
 - Ermöglichung eines energetisch nachhaltigen Standards für die Überbauung;
 - Sicherstellung des Hochwasserschutzes innerhalb des Quartierplan-Areals.
- Geltungsbereich**
- ³ Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Insbesondere ist zu beachten: Verordnung über die rationelle Energienutzung vom 22. März 2005 mit massgebenden Anpassungen, welche am 1. Juli 2009 in Rechtskraft gesetzt wurden.
Siehe Quartierplan (Situation und Schnitte).

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Hauptbauten A bis C

- ¹ Für die Hauptbauten A, B und C gilt im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss der Hauptbauten A und B als Art der baulichen Nutzung die Wohn-/Geschäftsnutzung im Sinne von § 21 Abs. 2 RBG. Im Erdgeschoss der Hauptbaute A und/oder C ist zudem eine öffentliche Nutzung zwecks Betrieb eines Kindergartens, einer Kindertagesstätte, eines Spitex-Stützpunktes, einer Tagesstätte für Senioren oder Ähnlichem zulässig.
- In den übrigen Geschossen der Hauptbauten A, B und C gilt als Art der baulichen Nutzung die Wohnnutzung im Sinne von § 21 Abs. 1 RBG.

Definition Nutzungsarten "nicht störende Betriebe" in ES II:

- kleine Läden
- kleinere Bürobetriebe
- Etagengeschäfte wie Büros, Praxen, Coiffeurgeschäfte
- Spitex-Stützpunkt
- Wohnheime, Kindertagesheime, Kinderrippen, Kindergärten, Tagesheime für Senioren etc.

Hauptbauten D bis F

- ² Für die Hauptbauten D bis F gilt als Art der baulichen Nutzung die Wohnnutzung im Sinne von § 21 Abs. 1 RBG.

Hauptbauten B und C, "Wohnen im Alter"

- ³ Für die Hauptbauten B und C ist die Realisierung von "Wohnen im Alter" vorzusehen.

Seniorenwohnungen, betreutes Wohnen, Wohnen mit Serviceleistungen, Alterswohngemeinschaften, etc (vgl. auch Alterskonzept Allschwil).

Nutzungsart der An- und Nebenbauten

- ⁴ Als An- und Nebenbauten gelten eingeschossige Bauten, welche nicht einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen. Die Art der Nutzung für An- und Nebenbauten richtet sich nach den Quartierbedürfnissen: Es muss sich bei der Nutzung um ergänzende Quartierinfrastruktur handeln.

z. B. Trafohäuschen, Infrastrukturbauten (Ver- und Entsorgung), Geräteschopf, Unterstände / Bauten für Spielen und/oder Begegnen, Velounterstände u. a. m.

§ 3 Mass der baulichen Nutzung

Berechnung bei Hauptbauten

¹ Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Hauptbauten berechnet und ausgewiesen.

Anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)

² Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen und dem Arbeiten dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.

Entspricht der ORL-Definition mit QP-spezifischen Vollzugspräzisierungen und Ergänzungen.

nicht zur BGF wird gerechnet:

- ³ Nicht angerechnet an die Bruttogeschossfläche werden:
- a zu Wohnungen und zu Dienstleistungsnutzungen gehörende Kellerräume;
 - b Heiz- und Tankräume, Räume für Energiespeicher, Waschküchen und Trockenräume, Schutzräume, Containerräume;
 - c Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage sowie Installationsräume und dergleichen;
 - d unterirdische Einstellräume für Fahrzeuge inklusive Erschliessungswege;
 - e überdeckte bzw. unterirdische Veloabstellplätze, Räume für Kinderwagen und dergleichen;
 - f Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
 - g Bastelräume im Untergeschoss, Gemeinschaftsräume;
 - h Erdgeschosshallen als Eingangsbereich der Hauptbauten grösser 25 m²
 - i Mindestens einseitig offene Durchgänge, Arkaden, Dachterrassen- oder Gartensitzplatzüberdachungen, Pergolen;
 - k offene oder teilweise verglaste unbeheizte (keine Isolierverglasung) ein- und vorspringende Balkone sowie Loggien, sofern die natürliche Belüftung und Belichtung für die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt ist;
 - l unterirdische Einstell-, Vorrats- und Lagerräume;
 - m Trafohäuschen, Entsorgungsanlagen;
 - n An- und Nebenbauten gemäss § 2 Abs. 4 des vorliegenden Reglementes;
 - o ausserhalb der Bauten liegende Treppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte, Rampen und dergleichen.

**Bruttogeschoss-
fläche für
Hauptbauten**

- 4 Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten beträgt für das Quartierplan-Areal insgesamt: **29'500 m² BGF**.

Diese Gesamtfläche wird nach Baubereich in folgende Richtmasse aufgeteilt:

Richtmass Baubereich A:	ca. 4'550 m ² BGF
Richtmass Baubereich B:	ca. 1'910 m ² BGF
Richtmass Baubereich C:	ca. 1'910 m ² BGF
Richtmass Baubereich D:	ca. 5'380 m ² BGF
Richtmass Baubereich E:	ca. 7'875 m ² BGF
Richtmass Baubereich F:	ca. 7'875 m ² BGF

**Nutzungs-
transporte**

- 5 Für die Baubereiche A bis F wird je eine Bruttogeschossfläche als Richtmass festgelegt. Verschiebungen von Bruttogeschossflächen von einem Baubereich in einen anderen sind zulässig, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

**Maximalmass von
An- und Nebenbau-
ten**

- 6 a. Die Summe aller Grundflächen von An- und Nebenbauten darf im Quartierplan-Areal 295 m² nicht überschreiten.

Projektierte Bruttogeschossfläche (BGF) Stand: 16.01.2012

Projektierte Bebauung 29'420 m² BGF
aufgeteilt auf:

projektiertes Gebäude Baubereich A	4'540 m ² BGF
projektiertes Gebäude Baubereich B	1'900 m ² BGF
projektiertes Gebäude Baubereich C	1'900 m ² BGF
projektiertes Gebäude Baubereich D	5'370 m ² BGF
projektiertes Gebäude Baubereich E	7'855 m ² BGF
projektiertes Gebäude Baubereich F	7'855 m ² BGF

Nachweis der baulichen Ausnützung (Ausnützungsziffer, AZ)
QP-Perimeter entspricht der Parz. Nr. A-426 mit 24'935 m²

$$AZ = \frac{29'500 \text{ m}^2}{24'935 \text{ m}^2} \times 100 \% = 118 \%$$

295 m² Nebenbautenfläche entspricht 1 % des zulässigen Nutzungsmasses.

Der ausgediente Bunker an der Bachgraben-Promenade bleibt gemäss Projektstand vom 16.01.2012 bestehen.

Nachweis der überbauten Fläche (Bebauungsziffer, BZ)

Projektierte Gebäudeflächen, (GF) Stand: 16.01.2012

projektierte Hauptbauten A - F	4'468 m ²
projektierte Nebenbauten (gesamthaft)	295 m ²
Gebäudeflächen total	4'763 m ²

$$BZ = \frac{4'468 / 4'763 \text{ m}^2}{24'935 \text{ m}^2} \times 100 \% = 18 \% \text{ (für alle Hauptbauten)}$$

$$= 19 \% \text{ (für alle Haupt- und Nebenbauten)}$$

Mit der Flexibilisierung der Baubereiche bleibt auf der Stufe des Baugesuches ein angemessener begründbarer Projektierungsspielraum bewahrt. Vorbehalten bleiben baugesetzliche Bestimmungen (z. B. Einhaltung von Grenzabständen gegen benachbarte Parzellen ausserhalb der Quartierplanung bzw. Einhaltung von Baulinien).

Voraussetzung für zusätzliche Nebenbauten im Aussenraum ist eine gestalterische Abstimmung und Integration der Bauten und Bauteile in das Gesamt-Überbauungskonzept im Rahmen der Projektpläne im Baugesuchsverfahren.

§ 4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

**Lage der Haupt-
bauten (Bauberei-
che)**

- 1 a. Die Baubereiche im Quartierplan (Situation und Schnitte) begrenzen die Lage der Hauptbauten.
- b. Geringfügige Überschreitungen von Baubereichsbegrenzungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu beantragen und können gestattet werden, sofern das Gesamtkonzept der Überbauung keine Beeinträchtigung erfährt.
- c. Nicht zur baulichen Nutzung (BGF) zählende Anbauten gemäss § 3 Abs. 3 lit. n des vorliegenden Reglementes dürfen an Hauptbauten angebaut werden und die Begrenzung der Baubereiche überragen.

Lage, Grösse und Gestaltung der An- und Nebenbauten

- 2 a. An- und Nebenbauten sind zur Hauptsache in den Baubereichen für Nebenbauten anzuordnen; eine Platzierung im Bereich der Frei- und Grünflächen (Quartierplan Situation) ist ausserhalb der Fläche des ökologischen Ausgleichs (Quartierplan Situation) ebenfalls zulässig. Dabei dürfen einzelne Nebenbauten im Bereich der Frei- und Grünflächen maximal 12 m² Grundfläche sowie maximal 3 m Gebäudehöhe aufweisen.
- b. An- und Nebenbauten sind als Teil des Aussenraumes im Umgebungsplan darzustellen und einheitlich zu gestalten.
- c. Parkfelder für den motorisierten Individualverkehr dürfen nicht überdacht werden.

Wie es der Name sagt, können An- und Nebenbauten an Hauptbauten angebaut oder freistehend platziert werden.

Dies gilt insbesondere für die im Quartierplan ausgewiesenen 15 oberirdischen Besucher-Parkplätze.

Unterirdische Bauten und Bauteile

- 3 Unterirdisch dürfen der Überbauung dienende Kellergeschosse und technische Anlagen sowie die Einstellhallen erstellt werden, auch wenn sie im Quartierplan nicht eingezeichnet sind. Unterirdische Bauten und Bauteile sind so zu konzipieren, dass sie nach aussen nicht in Erscheinung treten und dass sie das bauliche, betriebliche, aussenräumliche und ökologische Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen.

Technische Anlagen sind beispielsweise Schutzräume und Heizzentralen.

Die Darstellung der unterirdischen Bauten und Bauteile im Quartierplan (Situation und Schnitte) hat konzeptionellen Charakter. Eine Abweichung in Lage und Grösse unter Einhaltung nebenstehender Vorschriften ist möglich.

Rettungslift Hauptbauten E und F

- 4 Bei den Hauptbauten E und F ist ein Rettungslift gemäss den Vorgaben der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung zur unabhängigen Rettung im Brandfall zwingend einzubauen.

Gebäudeprofile, Geschossigkeit

- 5 a. Für die Definition der Gebäudeprofile im Sinne der maximalen Gebäudehöhe ist der Quartierplan (Situation und Schnitte) massgebend.
- b. Die Geschossigkeit ist im Quartierplan (Situation und Schnitte) definiert.
- c. Die Hauptbauten E und F inkl. technische Anlagen dürfen aus An- und Abflugsicherungsgründen ausgehend vom Euro-Airport Basel-Mulhouse die maximal Höhe von 316.0 m über Meer nicht überschreiten.
- d. An- und Nebenbauten dürfen eine Gebäudehöhe von 4.5 m nicht überschreiten.

Die Beschriftung der Geschossigkeit im Quartierplan erfolgt mit der Abkürzungen: Erdgeschoss = EG / Obergeschoss = OG

Die aktuelle Projekt-Entwicklung (Stand: 16.01.2012) sieht für die Erdgeschosse der Hauptbauten D bis F keine Wohn- und Arbeitsnutzungen vor: Das EG soll als Infrastruktur-Geschoss verwendet werden.

Vgl. Sicherheitszonenplan 1:5'000 des Euro-Airports Basel-Mulhouse des Bundesamtes für Zivilluftfahrt, Bern (BAZL) gestützt auf Art. 71 der Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt (VIL) vom 23.11.1994.

Dachform und -begrünung

- 6 a. Als Dachform wird das Flachdach für alle Hauptbauten festgelegt.
- b. Für Nebenbauten gilt grundsätzlich das Flachdach. Nebenbauten mit einer Fläche von weniger als 20 m² können als Pulldach ausgeführt werden.
- c. Die Dächer aller Hauptbauten müssen mit einer Kiesschicht von mindestens 20 cm versehen werden. Dieser Kies muss vor Ort ca. 0.5 m unter der heutigen Terrainschicht gewonnen werden.
- d. Alle Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Im Bereich der Sonnenkollektorenflächen ist eine Substratstärke von mind. 10 cm einzuhalten.

Die extensive Begrünung der Dächer dient als ökologische Ausgleichsfläche im Siedlungsraum und hat Retentionswirkung bei Starkregen. Für die Wahl der Substrat-Mindestschichtstärke gilt die Norm SIA 271 "Abdichtungen von Hochbauten". Die aktuelle Projektierung sieht auf allen Dächern eine grosszügige Substratschicht aus Bodenmaterial des Quartierplan-Areals vor.

Technische Bauteile auf dem Dach

- 7 a. Auf allen Bauten können technische Anlagen wie z.B. Lüftungs- und Energiezentralen aufgestellt werden. Diese müssen jedoch in allseitig geschlossene Gebäudeteile integriert werden. Die Gebäudeteile dürfen eine Gebäudehöhe von 3.5 m ab roher Betondecke des Hauptdaches nicht überschreiten und müssen allseitig mindestens 4 m von der Fassadenflucht zurückversetzt sein. Einhausungen von technischen Aufbauten sind als Flachdach auszuführen und müssen extensiv begrünt werden.
- b. Bei den Hauptbauten A bis D können technische Anlagen (in Einhausungen), Absturzsicherungen und Ähnliches die Flachdächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Bei den Hauptbauten E und F dürfen keine technischen Anlagen und Gebäudeteile die Gebäudehöhe von 316.0 m über Meer überschreiten.
- c. Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet. Sie dürfen keine Blendwirkung erzeugen und müssen sich möglichst unauffällig in die Bebauung und Umgebung einfügen.

Technische Anlagen sind beispielsweise: Oberlichter, Liftüberfahrten, Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie oder Entlüftungsbauteile. Zwingend sind technische Bauteile in feste Gebäudeteile (Einhausungen) zu integrieren und deren Dächer ebenfalls extensiv zu begrünen.

Ordentliches Baubewilligungsverfahren für Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie nötig, gestützt auf gesetzliche Vorgaben in Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) § 94 Abs. 1 e. RBV.

Vgl. Sicherheitszonenplan 1:5'000 des Euro-Airports Basel-Mulhouse des Bundesamtes für Zivilluftfahrt, Bern (BAZL) gestützt auf Art. 71 der Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt (VIL) vom 23.11.1994.

Städtebauliche und landschaftliche Einpassung

- 8 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. Es sind verbindliche Farb- und Materialkonzepte als Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens einzureichen.

Den Bauinteressenten wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens empfohlen, frühzeitig mit den zuständigen Fachinstanzen der Gemeinde die Materialisierung und Farbgebung vorzubesprechen.

Renovationen / Ergänzungen an Bauten

- 9 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 wesentlichen architektonischen Merkmalen aufeinander abzustimmen. Renovationen, spätere Änderungen und Ergänzungen bedürfen eines Gesamtkonzeptes gemäss § 10 Abs. 3 des vorliegenden Reglementes.

§ 5 Nutzung, Gestaltung und Unterhalt des Aussenraumes

Grundsatz

- 1 Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan (Situation) bestimmt. Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung zu realisieren. Für die Bepflanzung sind zwingend standortgerechte einheimische Arten zu verwenden und einzubringen.

Umgebungsplan
siehe Erwägungen RRB

- 2 Für die definitive Anlage des Aussenraumes ist im Baubewilligungsverfahren ein Umgebungsplan im Massstab 1:200 einzureichen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung ist. Er beinhaltet insbesondere:

Der Umgebungsplan ist das Instrumentarium für die definitive Festlegung der Bestandteile und Elemente des Aussenraumes in Lage, Dimensionierung und Ausgestaltung auf der Stufe des Baubewilligungsverfahrens. Der Umgebungsplan konkretisiert folgende Grundlagen:

- a. bestehendes und neu gestaltetes Terrain;
- b. Lage von An- und Nebenbauten;
- c. Lage, Ausgestaltung und Materialisierung der Detailerschliessungen, der allgemeinen Platz- und Aussenraumflächen sowie der oberirdischen Parkierungsflächen;
- d. Art und Gestaltung von Grünflächen;
- e. Art und Lage von Bepflanzungen;
- f. Lage und Dimensionierung von Gartenflächen inklusive Lage, Dimensionierung und Materialisierung von Sitzplätzen (insbesondere im Bereich für privaten Aussenraum);
- g. Lage, Dimensionierung, Materialisierung und Art von Erholungseinrichtungen, Spiel-, Aufenthalts- und Begegnungsflächen;
- h. Lage, Dimensionierung und Materialisierung von Stützmauern;
- i. Lage und Materialisierung von Entsorgungseinrichtungen (Grünabfälle, Abfallcontainer, Wertstoffe etc.);
- j. Ausgestaltung der Dachbegrünungen;
- k. Lage, Dimensionierung und Materialisierung von Hochwasserschutzmassnahmen.

- Landschaftsarchitekturpläne, Westpol Landschaftsarchitektur, Basel
- Architekturpläne, Fankhauser Architektur, Reinach
- Quartierplanung Langmatten II, Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Lausen mit Fankhauser Architektur, Reinach und Gemeinde Allschwil

Terrain-modellierungen

- ³ Die neuen Höhen der Terrainoberfläche werden im Rahmen des Baugesuches im Umgebungsplan abschliessend geregelt. Von dem im Quartierplan verbindlich festgelegten Terrainverlauf kann um +/- 0.5 m abgewichen werden. Bei neuen Baumstandorten über Untergeschossen / Autoeinstellhallen muss eine minimale bepflanzbare Überdeckung von 1,0 m gewährleistet sein.

Strassenzugewandter Aussenraum (Vorplatz / Erschliessung)

- ⁴ a. Der strassenzugewandte Aussenraum dient der Erschliessung sowie der Vorplatzgestaltung.
- b. Die Erschliessungsfunktion des strassenzugewandten Aussenraums umfasst die Ein- und Ausfahrt der Autoeinstellhalle, Gebäudezugänge zum Hauptbau A, oberirdische Besucher-Parkplätze und Zugänge des Langsamverkehrs und Ausnahmefahrten in den hofartigen Innenbereich der Quartierplan-Bebauung.
- c. Die Vorplatzgestaltung umfasst mindestens die Anlage einer Baumreihe entlang dem Baselmattweg sowie die Anlage eines 1-geschossigen Bauwerkes im Sinne einer Nebenbaute (gem. § 4 Abs. 2 QP-Reglement). Im Südwesten des strassenzugewandten Aussenraums, können optional weitere Gestaltungselemente wie Brunnen, Sitzgelegenheiten etc. platziert werden.

Baumreihe entlang dem Baselmattweg: vgl. Baumstandorte im strassenzugewandten Aussenraum gemäss Quartierplan.

Frei- und Grünflächen

- ⁵ a. Frei- und Grünflächen sollen auf der Stufe Baugesuch im Umgebungsplan gestützt auf ein einheitliches Konzept als allgemein der Siedlung, ihrer Bewohner- und Benutzerschaft zugeordnete parkartige Aussenräume gestaltet werden.
- b. Quartierinterne Erschliessungsflächen (innerhalb QP), allgemeine Platz- und Aussenraumflächen, oberirdische Velo-Abstellplätze, An- und Nebenbauten und Flächen des ökologischen Ausgleichs sowie private Aussenräume sind integrale Teile der Frei- und Grünflächen.

Die aktuellen Aussenraumstudien der Westpol Landschaftsarchitektur (Stand: 16.01.2012) sehen eine fliessende Gestaltung des parkartigen Aussenraums mit organischen Formen (Wege, Plätze und Frei- und Grünflächen) und einen leicht modellierten Terrainverlauf vor. Der Aussenraum nimmt somit eine gegenteilige Formensprache ein im Bezug auf die Orthogonalität ausgerichteten Baukörper.

Multifunktionaler Aussenraum	6 Im "Bereich für multifunktionalen Aussenraum" gemäss Quartierplan (Situation) ist eine multifunktionale Freifläche zu gestalten, welche den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohner- und der im Quartierplan-Perimeter tätigen Arbeiterschaft dienen. Dabei ist die Gestaltung und Funktion des Aussenraumes insbesondere auf Bewohnertreff, Verweilen, Kommunikation und Spielen auszurichten. Zudem übernimmt er ökologische Ausgleichsfunktionen für das Quartier.	Die Gestaltung der multifunktionalen Aussenräume ist im Gesamtkonzept (vgl. Abs. 5) auszuformulieren und auf der Stufe Baugesuch im Umgebungsplan festzulegen.
Ökologischer Ausgleich	7 Im Bereich der Fläche "ökologischer Ausgleich" ist die ökologisch wertvolle Vernetzungsachse entlang dem Bachgraben ins Quartierplan-Areal hinein aufzuweiten. Es ist eine gestufte Uferbestockung einzurichten mit anschliessendem Strauchgürtel und Wiesensaum. Im weiteren Bereich der Schraffur gemäss Quartierplan ist eine mosaikartige Struktur mit extensiven Wiesen und blühenden Sträuchern anzulegen, welche den naturschützerischen Übergang in die Parklandschaft im Zentrum sicherstellt.	Die Hauptkomponenten des ökologischen Ausgleichs bilden im Quartierplan: - Bestockung mit Bäumen und Sträuchern entlang Bachgraben - Ökologische Ausgleichsfläche zwischen Bebauung und Bachgraben - Extensiv begrünte Dächer - Parklandschaft inkl. multifunktionale Aussenräume mit Bäumen und Sträuchern im Zentrum - Baumreihe entlang Baselmattweg Die Fläche des ökologischen Ausgleichs übernimmt auch die Funktion der Uferschutzzone (vgl. Zonenvorschriften Siedlung).
Privater Aussenraum	8 Private Aussenraumnutzungen sind ausschliesslich im Bereich "Privater Aussenraum" gemäss Quartierplan (Situation) zulässig. Der private Aussenraum im Nordosten des Hauptbaus A ermöglicht den Betrieb eines Kindergartens, einer Kindertagesstätte oder ähnlichem. Der Private Aussenraum bei den Hauptbauten B und C ermöglicht die Abdeckung besonderer Bedürfnisse wie "Wohnen im Alter". Einfriedungen gestützt auf ein einheitliches Konzept sind zulässig.	
Baumstandorte, Baumkonzept	9 Baumstandorte sind im Quartierplan insbesondere entlang dem Baselmattweg vorgegeben. Im Bereich der Frei- und Grünflächen ist im Rahmen der Ausarbeitung eines einheitlichen Konzeptes (in Beachtung der verschiedenen Aussenraumfunktionen) und in deren Umsetzung im Umgebungsplan sicherzustellen, dass mindestens 24 hochstämmige mehrjährige Bäume gepflanzt werden. Davon sind mindestens 10 Bäume im Zentrum der Parklandschaft (Ort der Stille) zu platzieren (vgl. Baumkonzept gemäss Quartierplan). Weiter ist sicherzustellen, dass die bestehende Bestockung entlang der Bachgraben-Promenade erhalten und fachgerecht gepflegt wird.	Die Baumreihe entlang dem Baselmattweg ist so anzulegen, dass bei der Baumpflege Lichtraumprofile im Bereich der öffentlichen Räume freigehalten werden können. Deren Lage stärkt jedoch die Kammerung des Baselmattweges. Definitive Baum- und Strauchstandorte werden im Umgebungsplan auf Stufe Baugesuch festgelegt.
Beläge	10 Wege und Plätze sind soweit technisch möglich und sinnvoll mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten. Das Meteorwasser ist versickern zu lassen. Befahrbare Wege können auch über die Schulter entwässert werden.	
Schutz und Pflegemassnahmen	11 Sämtliche in den Quartierplan-Vorschriften bezeichneten Grün-Elemente sind, wie sie im Umgebungsplan auf Stufe Baugesuch konkretisiert werden, dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.	

§ 6 Erschliessung und Parkierung

Quartierplan-Erschliessung

- ¹ Für die ungefähre Lage der quartierinternen Erschliessungskonzeption, Zufahrten, Plätze und Gebäudezugänge ist der Quartierplan (Situation) massgebend. Abweichungen sind möglich sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt. Die genaue Lage und Dimensionierung sämtlicher Erschliessungsflächen sind im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens im Detail festzulegen.

Die Verkehrserschliessungen werden wie folgt festgelegt:

- Der motorisierte Verkehr von und zu der Autoeinstellhalle, zu den Hauptbauten B bis F und zu den oberirdischen Besucher-Parkplätzen entlang dem Baselmattweg wird über Ein- und Ausfahrten am Baselmattweg abgewickelt.
- Der motorisierte Individualverkehr ist von der Frei- und Grünfläche fernzuhalten, jedoch ist die Gebäudezufahrt für den Ausnahmefall bis vor den Gebäudezugang der Hauptbauten sicherzustellen.
- Quartierinterne Erschliessungen ("befahrbar" und "begehrbar" gemäss Quartierplan) stehen der gesamten Bewohnerschaft des Quartierplan-Areals jederzeit zur Benützung zur Verfügung.
- Die Zufahrt für die Abfallentsorgung muss gewährleistet sein. Für das Wenden der Entsorgungsfahrzeuge ist eine Wendemöglichkeit einzurichten.

Die Lage der Erschliessungen ist im Quartierplan konzeptionell eingezeichnet. Gemäss Grünraumkonzept sind jedoch geschwungene Weglinien bzw. ein organisch definiertes Wegnetz vorgesehen. Das definitive Gesamtkonzept des Wegnetzes wird im Umgebungsplan sichergestellt.

Ausnahmefall Gebäudezufahrt (für Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt, Behinderten-Transport, Abfalltransporte etc.): Minimalbreite für Befahrbarkeit im Ausnahmefall: 3.5 m. Die Belastbarkeit muss für Kehrriichtfahrzeuge (Länge 9 m, Gewicht 28 Tonnen) und Feuerwehrfahrzeuge gewährleistet sein. Die Statik der unterirdischen Auto-Einstellhalle ist entsprechend auszulegen.

Für die Zu- und Wegfahrt sowie für die Wendemöglichkeit muss die VSS-Norm SN 640 052 eingehalten werden.

Parkierung

- ² a. 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 ist jeweils im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen bzw. auszuweisen.
- b. Der Gemeinderat kann Anträge zur Reduktion der Stammpplätze für das "Wohnen im Alter" (Ausnahmeantrag) im Sinne von § 70 Abs. 2 sowie Anhang 11/1 RBV unterstützen.
- c. Besucher-Parkplätze (ober- und unterirdisch) dürfen weder fest vermietet noch dauernd belegt werden.
- d. Es sind in ausreichender Anzahl und in geeigneter Lage Behinderten-Parkplätze zu kennzeichnen.
- e. Die direkte Zugänglichkeit der unterirdischen Autoeinstellhalle muss von jedem Haus aus gewährleistet sein.
- f. Es sind ausreichend gedeckte Abstellräume / Unterstände für Velos, Kinderwagen und Ähnliches zu erstellen. Abstellplätze / Unterstände im Untergeschoss sind von aussen mittels Rampen zugänglich zu machen.

Massgebend ist § 106 RBG sowie die dazugehörigen Bestimmungen der RBV (§ 70 sowie Anhänge 11/1 und 11/2).

Parkplatz-Nachweis gemäss Anhang 11/1 RBV

	Anz. Wohneinheiten (WE)	Stammplätze (1.0 / WE)*	Besucherplätze (0.3 / WE)
Hauptbauten A und D bis F	229	229	69
Hauptbauten B und C* (Seniorenwohnungen)	32	16*	10
Total	261	245	79
		324	

Aktuelles Architektur-Vorprojekt (Stand: 16.01.2012)

Auto-Abstellplätze	261 WE	251 Stamm	77 Besucher (davon 15 oberirdisch)
Total Auto-Abstellplätze		328	
Motorrad-Abstellplätze (Einstellhalle)		40	
Velo-Abstellplätze (Einstellhalle)		750	

** Stammpplätze: 0.5/WE für Seniorenwohnungen vgl. Kommentar nächste Seite.*

*** Stammplätze: 0.5/WE für Seniorenwohnungen**

Aufgrund von Erfahrungswerten und dem tatsächlichen Parkplatzbedarf unterstützt die Gemeinde den Faktor für Stammplätze für "Wohnen im Alter" von 0.5 pro Wohneinheit (§ 70 Absatz 2 RBV sowie Anhang 11/1 RBV)

vgl. auch Referenzbeispiele im Planungs- und Begleitbericht.

Zu beachten ist auch die "Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas" des Amtes für Raumplanung (November 2004).

vgl. auch Planungs- und Begleitbericht

§ 7 Ver- und Entsorgung

Energie

- 1 Bei der Energieversorgung ist auf hohe Energieeffizienz und einen optimierten Einsatz der verschiedenen Energieträger Wert zu legen. Die Hauptbauten der Überbauung müssen nach dem "MINERGIE"-Standard erstellt werden. Zur Sicherstellung des Qualitätsstandards "MINERGIE" ist der entsprechende Standard und deren Komponenten bei Baubeginn mit einer anerkannten Fachstelle festzulegen und nach Bauabschluss zertifizieren zu lassen.

Mindestens 80 % des Wärmeenergiebedarfes (Heizung und Warmwasser) ist durch CO₂-neutrale Energieträger zu erbringen. Dabei darf nur maximal 20 % des Wärmeenergiebedarfes mit fossilen Energieträgern erzeugt werden. Zusätzlich muss auf den Hauptbauten E und F (Hochhäuser) je eine Photovoltaikanlage mit je min. 400 m² Fläche (total min. 800 m²) erstellt werden. Als Variante kann die gesamte Photovoltaikanlage auf der Hauptbaute A platziert werden. Für die Energieproduktion ist eine Holzfeuerung prioritär vorzusehen. Als Variante können Erdsonden mit einer Wärmepumpenanlage realisiert werden. Für die Warmwassererzeugung (Sommerbetrieb) sind Sonnenkollektoren prioritär vorzusehen. Als Variante kann eine Abwasser-Wärmerückgewinnung mit einer Wärmepumpenanlage realisiert werden.

Der MINERGIE-Standard kann im Laufe der Zeit ändern, er wird regelmässig aktualisiert. Es ist der zum Zeitpunkt der Baugesuchseingabe aktuellste MINERGIE-Standard einzuhalten.

vgl. auch Verordnung über die rationelle Energienutzung BL.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

- 2 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, Biotopspeisung, Versickerung, Ableitung etc. Für allfällige Versickerungsmassnahmen ist der Zustandsbericht "Versickerung" des GEP Allschwil zu konsultieren.

Entsorgung / Kompostierung

- 3 Für die Abfallbeseitigung und die Bereitstellung von Wertstoffen für die Separatsammlungen sind dezentrale Bereitstellungsflächen einzurichten. Für die Kompostierung ist im Quartierplan (Situation) eine Fläche ausgewiesen. Es gilt das Reglement über die Abfallbewirtschaftung vom 18.02.1992 der Gemeinde Allschwil.

Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer sorgt für die notwendigen Einrichtungen für die Abfallentsorgung und Separatsammlungen inkl. der notwendigen Behältnissen wie auch für die Kompostierung beim festgelegten Standort und trägt die Kosten

§ 8 Lärmschutz und Hochwasserschutz

Belastungsgrenzwert ES II

- ¹ In Abstimmung auf den Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan der Gemeinde Allschwil wird das gesamte Quartierplan-Areal in die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet.

Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan Allschwil, rechtskräftig mit RRB Nr. 1632 vom 25.11.2008.

Erhöhte Anforderungen gem. SIA-Norm 181

- ² Bezüglich des Aussenlärms sind bei den neuen Bauten die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz der Gebäudehülle gemäss SIA-Norm 181 zu erfüllen. Für den Schallschutz in den Gebäuden (Innenlärm) gelten ebenfalls die erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181.

Die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz sind im Sinne der Vorsorge sicherzustellen (Fluglärm, Wohneigentum betreffend Innenlärm-Immissionen).

Hochwasserschutz

- ³ a. Bei Hauptbauten sowie bei Nebengebäuden mit empfindlicher Nutzung sind Gebäude und Gebäudeteile so auszubilden, dass durch Hochwasser bis zur Höhe seltener Ereignisse (Jährlichkeit 100 – 300 Jahre) gemäss Naturgefahrenkarte keine Schäden durch eindringendes Wasser entstehen können. Neue Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der massgebenden Hochwasserkote müssen den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch Hochwasser genügen. Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Hochwasserkote liegen sind wasserdicht auszugestalten; unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.
- b. Die massgebende Hochwasserkote für alle Bauten innerhalb des Quartierplan-Areals liegt bei 276,10 m ü. M.

Vergleiche dazu die Gefahrenkarte und insbesondere die Fließtiefenkarte.

§ 9 Realisierung / QP-Vertrag

Realisierungsvorgehen

- ¹ Die Realisierung der Quartierplan-Überbauung hat grundsätzlich im Einvernehmen zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern des Quartierplan-Areals zu erfolgen.

Parzellierung

- ² 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.

Quartierplan-Vertrag

- ³ Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung / Erweiterung und für die quartierplanmässige Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Dienstbarkeiten bzw. Servitute einzuräumen. Dazu haben sie und die Einwohnergemeinde Allschwil einen Quartierplan-Vertrag abzuschliessen.

Zur Zeit des QP-Erlasses gehört das gesamte QP-Areal einer Grundeigentümerschaft. Der zwischen der Gemeinde und dieser Grundeigentümerschaft abzuschliessende Vertrag wird im Grundbuch angemerkt und bei sämtlichen späteren Handänderungen (Abparzellierung / Einrichtung von Stockwerkeigentum) verbindlich weitergegeben.

Quartierplan-Vertragspunkte (nicht abschliessend aufgeführt bzw. nur nach Bedarf der Vertragspartner zu regeln):

- Finanzierung, Erstellung, Unterhalt und Benutzungsrechte gemeinschaftlicher Infrastrukturen ((Spiel-)Plätze, private Erschliessungen, Autoeinstellhalle etc.)
- Vereinbarung betreffend "Wohnen im Alter"
- gegenseitige und selektive Geh- und Fahrrechte
- gegenseitige Näher- bzw. Grenzbaurechte
- Bau- und Durchleitungsrechte, Unterbaurechte
- Baustellenorganisation und -verkehr
- Infrastrukturbeiträge für Mehrnutzung
- Abhängigkeiten / Bedingungen für etappierte QP-Realisierung
- u. a. m.

§ 10 Abweichungen / Ausnahmen

Ausnahmen allgemeiner Art

- ¹ 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 schriftlichen Antrages und einer stichhaltigen Begründung. Sie werden nach Abwägung von der Baubewilligungsbehörde erteilt.

Voraussetzung für Ausnahmen

- ² Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, 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.
- Wesentliche Änderungen bzw. Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Mutation erfolgen.

vgl. § 1 des vorliegenden QP-Reglementes

QP-Mutation erfolgt gemäss §§ 37 ff. RBG (gleiches Verfahren wie bei Ersterstellung der Quartierplanung)

Gesamtkonzept für Abweichungen

- ³ Abweichungen von den Quartierplanvorschriften 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.

§ 11 Schlussbestimmungen

Überwachung des Vollzugs

¹ Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften.

Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bzw. § 86 ff. der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) bleibt vorbehalten.

Aufhebung früherer Beschlüsse

² Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten für das Areal als aufgehoben.

Im QP-Perimeter werden die Zonenvorschriften Siedlung (RRB Nrn. 1421 / 1763 vom 21.10.2008 / 16.12.2008) aufgehoben.

Inkrafttreten

³ Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der gemäss § 9 Abs. 3 erwähnte Quartierplan-Vertrag von den Vertragsparteien allseitig unterzeichnet ist, vgl. auch § 46 RBG.

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	26. September 2012
Beschluss des Einwohnerrates:	14. November 2012
Referendumsfrist:	14. Dezember 2012
Urnenabstimmung:	-
Publikation der Planauflage im Amtsblatt:	Nr. 2 vom 10. Januar 2013
Planauflage:	vom 14. Januar 2013 bis 12. Februar 2013

Gemeinderat Allschwil

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeverwalterin

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 1047 vom 18. Juni 2013

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 25 vom 20. 6. 2013

Der Landschreiber:

Der Landschreiber

