Gemeinde Arlesheim
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Schwinbach Süd"

Quartierplan-Reglement

Auflageverfahren

Impressum

Auftraggeber	Implenia Immobilien AG Industriestrasse 24 8305 Dietlikon
Auftragnehmer	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38, Postfach 4415 Lausen 061 / 926 84 30 www.stierli-ruggli.ch info@stierli-ruggli.ch
Bearbeitung	Ralph Christen, Franziska Herrmann
Version	06021_Reg01_Auflageverfahren.docx

Inhaltsverzeichnis

	Erlass	1
§ 1	Zweck und Geltungsbereich der Quartierplanung	1
§ 2	Art und Mass der Nutzung	1
§ 3	Bebauung	1
§ 4	Nutzung und Gestaltung des Aussenraums	2
§ 5	Erschliessung und Parkierung	3
§ 6	Energieeffizienz	4
§ 7	Realisierung	4
§ 8	Ausnahmen und Abweichungen	4
§ 9	Schlussbestimmungen	4
	Beschlüsse und Genehmigung	5

Erlass

Die Einwohnergemeinde Arlesheim erlässt, gestützt auf §§ 2-7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, die Quartierplan-Vorschriften "Schwinbach Süd". Diese Quartierplan-Vorschriften bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500).

§ 1 Zweck und Geltungsbereich der Quartierplanung

Zweck

1 Die Quartierplanung "Schwinbach Süd" bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebauliche sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.

Geltungsbereich

2 Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

§ 2 Art und Mass der Nutzung

Nutzungsart und Lärmempfindlichkeitsstufe

1 Im Quartierplan-Areal gilt die Wohn- und Geschäftsnutzung nach § 21 Abs. 2 RBG und die Lärmempfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 Abs. 1-b LSV.

Mass der Nutzung

2 Das Mass der baulichen Nutzung der Hauptbauten wird mittels der Bruttogeschossfläche (BGFH) gemäss § 49-IVHB RBV festgelegt. Für Klein- und Anbauten gilt als Nutzungsmass die anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) gemäss § 47-IVHB RBV.

Nutzungsmass für Hauptbauten

3 Für die Baubereiche (Hauptbauten) sind maximal folgende Bruttogeschossflächen zulässig:

- Baubereich A: 1'902.00 m^2
- Baubereich B: 1'177.50 m^2
- Baubereich C: 1'902.00 m^2
- Baubereich D: 1'978.00 m^2
- Baubereich E: 1'050.50 m^2
- Baubereich 1: 160 m^2

Verschiebungen von Bruttogeschossflächen zwischen den Baubereichen A – E sind zulässig, sofern die Baubereichsbegrenzungen eingehalten werden.

Nutzungsmass für Klein- und Anbauten

4 Für Klein- und Anbauten sind maximal folgende anrechenbare Gebäudeflächen zulässig:

- Baubereiche A – E: 500 m^2 (Gesamtmass)
- Baubereich 1: 50 m^2 (Gesamtmass)

§ 3 Bebauung

Hauptbauten

1 Hauptbauten dürfen nur innerhalb der im Quartierplan dafür definierten Baubereiche erstellt werden. Diese begrenzen Lage, Dimensionierung und Geschossigkeit der Hauptbauten.

Klein- und Anbauten

2 Klein- und Anbauten können in Beachtung der Baulinien bzw. unter Berücksichtigung von § 54 RBV und § 57 RBV sowie den Bestimmungen zum Nutzungsmass gemäss § 2 und den Bestimmungen zum Aussenraum gemäss § 4 im Areal der Quartierplanung platziert werden.

Unterirdische Bauten

3 Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind im Quartierplan festgelegt. Verschiebungen und Grössenänderungen sind zulässig, sofern sie oberirdisch nicht nachteilig in Erscheinung treten und die Funktionalität sowie das Gesamtkonzept der Quartierplanung nicht beeinträchtigen.

Messweise der Gebäudehöhe

4 Die Definition der Gebäudehöhe der Hauptbauten erfolgt mittels Angabe in Meter über Meer (m ü. M.) und wird im Quartierplan für die einzelnen Baubereiche festgelegt. Die Bemessung erfolgt nach § 52c-IVHB RBV.

Klein- und Anbauten dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 4.5 m und eine maximale traufseitige Fassadenhöhe von 3.0 m aufweisen.

Dachgestaltung

5 Die Hauptdachflächen sind als Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer (Neigung von maximal 5 °) auszubilden. Nicht für Wohnzwecke verwendete Hauptdachflächen haben ökologische Funktionen zu erfüllen (z.B. extensive Begrünung, Nutzung von Sonnenenergie oder Ähnliches).

Bei Klein- und Anbauten ist die Dachform grundsätzlich frei, hat jedoch bei solchen derselben Art einheitlich zu sein.

Gestaltung

6 Materialien, Farbgebung und Architektur der Überbauung sind – auch bei späteren Sanierungen – sorgfältig aufeinander abzustimmen, damit ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck und eine gute Einpassung an das benachbarte Siedlungsgebiet entstehen.

Farbgebung und Materialisierung müssen nicht zwingend für alle Baukörper einheitlich sein. Sie sind in Absprache mit dem Gemeinderat zu definieren.

Bei grossflächigen Verglasungen ist reflexionsarmes Glas zu verwenden, um das Risiko von Vogelkollisionen zu mindern.

Technische Einrichtungen

7 Technische Einrichtungen wie Entlüftungsbauteile, Liftüberbauten, u. dgl. können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Liftüberbauten müssen bei den Flachdachbauten um das Mass ihrer Überhöhung von der Fassadenflucht zurückversetzt werden.

Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelemente

8 Die Gestaltung von Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelementen (Sitzplatz-Überdachungen, Vordächer, Markisen, Verglasungen, Trennelemente u. dgl.) muss für die Hauptbauten in den Baubereichen A – E einheitlich erfolgen. Eine nachträgliche Erstellung von einzelnen oder mehreren Elementen kann nur auf der Grundlage eines Gestaltungskonzeptes vorgenommen werden. Das Gestaltungskonzept bedarf der Zustimmung des Gemeinderates.

§ 4 Nutzung und Gestaltung des Aussenraums

Grün- und Freiflächen

1 Der Grün- und Freiraumbereich soll offen wirken und mit verschiedenen Bepflanzungselementen (z.B. Sträucher, Einzelbäume, Baumgruppen) naturnahe gestaltet werden.

Im Grün- und Freiraumbereich sind Fusswege, Spiel- und Aufenthaltsflächen mit entsprechenden Einrichtungen (Sitzgelegenheiten, Brunnen, Spielgeräte, Grilleinrichtungen, Sonnenschutz u. dgl.), aussenliegende Zugänge zur Einstellhalle sowie Erschliessungsflächen zur Gewährleistung von Ausnahmefahrten (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) zulässig. Einfriedungen sind nur zur Abgrenzung der zu Baubereich 1 und Baubereich E zugehörigen Aussenraumbereiche zulässig.

Aufenthaltseinrichtungen (Sitzgelegenheiten, Brunnen, Spielgeräte, Grilleinrichtungen u. dgl.) müssen bei der Realisierung der Wohnbauten miterstellt werden. Standorte und Ausstattung derartiger Einrichtungen erfolgen in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches.

Standorte für Klein- und Anbauten sowie Entsorgungseinrichtungen

2 Klein- und Anbauten (z. B. Veloabstellanlagen) sowie Entsorgungseinrichtungen (Abfallsammelstelle, Kompoststelle) müssen an zweckmässigen Standorten platziert werden. Die Standorte sind in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches festzulegen.

Grünzone

3 Alle Massnahmen, die dem Zweck der Grünzone gemäss § 27 RBG widersprechen, sind untersagt. Nutzung, Pflege und Unterhalt der Grünzonen haben naturnah, im Sinne des ökologischen Ausgleichs, zu erfolgen. Der allfällig vorhandene Baum- und Gebüschbestand ist zu belassen und zu pflegen. Das Entfernen einzelner Bäume und Sträucher ist nur im Einverständnis mit dem Gemeinderat möglich. Dieser bestimmt auch die notwendige Ersatzbepflanzung. Die Ersatzpflanzung erfolgt ausschliesslich mit Arten gemäss Pflanzenliste der Gemeinde. Die Anwendung von Pestiziden und Düngemitteln ist untersagt.

Schutzzone Gewässerraum

4 Die Schutzzone Gewässerraum dient der Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, des Hochwasserschutzes sowie der Gewässernutzung. Innerhalb der Schutzzone Gewässerraum richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts.

Bepflanzung

5 Für die Bepflanzung sind standortgerechte, einheimische Arten gemäss Pflanzenliste der Gemeinde zu verwenden. Es sind mindestens 10 kronenbildende Bäume, davon 5 Hochstammobstbäume, im Grün- und Freiraumbereich an verschiedenen Standorten verteilt zu pflanzen und zu pflegen.

Materialisierung von Wegen und Plätzen

6 Wege und Plätze sind, soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.

Aufschüttungen und Abgrabungen

7 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Erstellung von Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 3.80 m zulässig.

Nachweis zur Aussenraumgestaltung

8 Die Konkretisierung der Aussenraumgestaltung erfolgt in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplan-Vorschriften zur Gestaltung des Aussenraums eingehalten werden.

Nachweisinhalt

9 Dieser Nachweis beinhaltet bzw. stellt dar:

a. bestehendes und neu gestaltetes Terrain;
b. Lage, Dimensionierung und Materialisierung aller geplanten baulichen Elemente und Anlagen im Aussenraum (Erschliessungs- und Platzflächen, oberirdische Parkplätze, Einfriedungsmauern, Spiel- und Aufenthaltsflächen mit den entsprechenden Einrichtungen, Klein- und Anbauten sowie Entsorgungseinrichtungen u. dgl.);
c. Gestaltung der Grünflächen sowie Art und Anordnung von Bepflanzungen.

§ 5 Erschliessung und Parkierung

Arealerschliessung und Ausnahmefahrten

1 Die Arealerschliessung erfolgt über den Zinnhagweg. Die Ver- und Entsorgung erfolgt für Baubereich E über den Zinnhagweg und für die übrigen Baubereiche über die Strasse "Auf der Höhe". Die Gebäudezufahrt für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) ist bis zu den Hauptbauten sicherzustellen.

Interne Erschliessung

2 Die interne Erschliessung wird im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegt. In Ergänzung zu den im Quartierplan enthaltenen Verbindungswegen und Gebäudezugängen sind weitere Wegverbindungen und zusätzliche oder andere Gebäudezugänge zulässig.

Öffentliche Fusswegverbindung

3 Im nördlichen Bereich des Quartierplan-Areals ist gemäss der Festlegung im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) eine öffentliche Fusswegverbindung zwischen "Zinnhagweg" und "Auf der Höhe" zu erstellen.

Parkierung

4 Abgesehen von den im Quartierplan festgelegten oberirdischen Parkplätzen, erfolgt die Parkierung vollständig in der unterirdischen Einstellhalle. Die Besucherparkplätze in der unterirdischen Einstellhalle sind so anzuordnen, dass diese dauernd offen zugänglich sind. Besucherparkplätze dürfen weder fest vermietet oder verkauft noch dauernd belegt werden.

§ 6 Energieeffizienz

MINERGIE-P-Standard

1 Die Bauten sind nach dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Grenzwert des MINERGIE-P-Standards zu realisieren.

SIA-Effizienzpfad Energie

2 Mit der Quartierplan-Überbauung wird die Einhaltung der Zielwerte gemäss "SIA-Effizienzpfad Energie" (SIA 2040) angestrebt. Der Zielerreichungsgrad ist mit der Gemeinde vor der Baugesuchseingabe festzulegen und im Baugesuch zu dokumentieren.

§ 7 Realisierung

Etappierung

1 Die Realisierung kann als Einheit oder in Etappen erfolgen. Sofern die Quartierplan-Überbauung in Etappen realisiert wird, sind die entsprechenden Ergänzungsanlagen wie Zufahrten, Wege, Abstellplätze, Aufenthaltseinrichtungen bzw. Frei- und Spielflächen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen etc. so auszulegen, dass der Bedarf der jeweiligen Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt.

Erstellung und Unterhalt

2 Alle Erschliessungs- und Parkierungsanlagen sowie Grünflächen, Bepflanzungen und Aussenraum-Einrichtungen innerhalb des Quartierplan-Perimeters sind durch die jeweiligen Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. Berechtigten zu erstellen und zu unterhalten.

Parzellenmutationen

3 Spätere Parzellenmutationen sind zulässig, sofern Zielsetzung, Verwirklichung und Funktionalität der Quartierplanung gewährleistet bleiben.

§ 8 Ausnahmen und Abweichungen

Ausnahmen

1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates Ausnahmen von diesen Quartierplan-Vorschriften gewähren.

Voraussetzung für Ausnahmen

2 Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck der Quartierplanung gemäss § 1 vorliegt. Die durch den Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierte Gesamtkonzeption betreffend Überbauung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung darf durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Abweichungen

3 Grössere Abweichungen von der im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplan-Vorschriften erfolgen.

§ 9 Schlussbestimmungen

Überwachung des Vollzugs

1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

Inkrafttreten

2 Die Quartierplan-Vorschriften "Schwinbach Süd" treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Mit der Inkraftsetzung werden die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Arlesheim im Bereich des Quartierplan-Perimeters aufgehoben.

Beschlüsse und Genehmigung

GEMEINDE

Beschluss des Gemeinderates:	13. März 2018
Beschluss der Gemeindeversammlung:	21. Juni 2018
Referendumsfrist:	22. Juni 2018 bis 21. Juli 2018
Urnenabstimmung:	--
Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. 30:	26. Juli 2018
Auflagefrist:	26. Juli bis 25. August 2018

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident: Der Leiter Gemeindeverwaltung:

Markus Eigenmann *Thomas Rudin*

KANTON

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr..... vom …….

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. ..... vom …….

Der Landschreiber: