
Quartierplanung «Weiherweg»

Quartierplanreglement

Öffentliche Mitwirkung / Kantonale Vorprüfung

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|--|-------|
| Erlass | 1 |
| 1. Ziele und Geltungsbereich | 2 |
| 2. Nutzung | 3 |
| 3. Bauten und Anlagen | 4 |
| 4. Gestaltung der Bauten und Anlagen | 8 |
| 5. Umgebungsfläche | 10 |
| 6. Mobilität und Nachhaltigkeit | 14 |
| 7. Schlussbestimmungen | 17 |
| Beschlüsse | 18 |

Impressum

Verfasser

 Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
Tel: 061 926 84 30

info@stierli-ruggli.ch

www.stierli-ruggli.ch

Bearbeitung

Philipp Spinatsch

Stand

Öffentliche Mitwirkung / Kantonale Vorprüfung

Datum

30.06.2023

Dateiname

02085_QP-Weiherweg_Reglement_20230630_MW-VP.docx

Erlass

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. C-1245 die Quartierplanvorschriften «Weiherweg», bestehend aus dem Quartierplan (Situation und Schnitte im Massstab 1:500) und dem vorliegenden Quartierplanreglement.

1. Ziele und Geltungsbereich

Ziele

- 1 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
 - a. Herstellung der planungsrechtlichen Grundlage zur Entwicklung des Areals auf Basis eines städtebaulichen Konzepts;
 - b. Umsetzung der Entwicklungsabsichten des Masterplans Binneringerstrasse zur Transformation und Diversifizierung des Gebiets;
 - c. Realisierung einer qualitativ hochwertigen Wohnüberbauung mit einem differenzierten Wohnangebot sowie von Geschäfts-, Gewerbe- und öffentlichen Nutzungen;
 - d. Sicherstellung einer quartierverträglichen Siedlungsverdichtung und Einbettung in die Umgebung;
 - e. Sicherstellung einer nachhaltigen Bauweise und eines nachhaltigen und effizienten Betriebs.

Geltungsbereich

- 2 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Orientierende Planinhalte inner- und ausserhalb des Quartierplanperimeters beruhen in der Regel auf anderen Erlassen oder Grundlagen und werden zur Information oder zum besseren Verständnis gezeigt.

2. Nutzung

- | | |
|----------------------------------|---|
| Nutzungsart | 1 Innerhalb des Quartierplanperimeters gelten die Wohn- und Geschäftsnutzung im Sinne von § 21 Abs. 2 RBG. Mässig störende Betriebe sind gemäss § 21 Abs. 3 RBG zugelassen. |
| Zulässige Nutzungen | 2 Innerhalb des Quartierplanperimeters sind folgende Nutzungen zugelassen: <ol style="list-style-type: none"> a. Wohnnutzungen; b. Geschäfts- und Gewerbenutzungen durch nicht störende und mässig störende Betriebe (z.B. Büro-, Dienstleistungs-, Verkaufs-, Gastronomienutzungen etc.); c. Sport- und Freizeitnutzungen mit lokalem Einzugsgebiet (z.B. Fitnesscenter etc.); d. öffentliche Nutzungen wie Bildungs- und Betreuungsinstitutionen (z.B. Kindergarten, Kindertagesstätte etc.) und Energiezentrale (Wärme, Elektrizität); e. den genannten Hauptnutzungen dienende Nebennutzflächen (Erschliessung, Abstellflächen, Lagerung, Ver- und Entsorgung, Gebäudetechnik, Schutz etc.). |
| Nicht zulässige Nutzungen | 3 Innerhalb des Quartierplanperimeters sind folgende Nutzungen nicht zugelassen: <ol style="list-style-type: none"> a. Reine güterverkehrsintensive Betriebe der Güterverteilung, der Lagerung und des Transports (z.B. Logistik, Distribution, Zwischenlager, Lager etc.); b. verkehrsintensive Verkaufsnutzungen mit regionalem Einzugsgebiet (z.B. Einkaufszentrum, Fachmarkt etc.); c. publikumsintensive Sport- und Freizeitnutzungen mit regionalem Einzugsgebiet (z.B. Erlebnisanlage, Multiplexkino, Sportzentrum etc.); d. offene Lagerplätze. |
| Nutzungsverteilung | 4 Die zur Binningerstrasse zugewandten Erdgeschosse der Hauptbauten innerhalb der Baubereiche C und F sind den Nutzungen gemäss Ziffer 2 Absatz 2 lit. b - e vorbehalten. |
| Lärmempfindlichkeitsstufe | 5 Innerhalb des Quartierplanperimeters gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III. |

Gemäss § 21 Abs. 3 RBG können die Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung innerhalb der Wohn- und Geschäftszonen Gebiete bezeichnen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind. Die Zonenvorschriften bestimmen Umfang und Art der Betriebe.

Bestimmung von Umfang und Art der Betriebe gemäss § 21 Abs. 3 RBG.

Die Vorschrift berücksichtigt die Festlegung im Masterplan Binningerstrasse.

Rechtliche Grundlage ist § 21 Abs. 3 RBG in Verbindung mit Art. 43 Abs. 1 lit. c Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 (...Empfindlichkeitsstufe III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, ...).

3. Bauten und Anlagen

Baubereiche für Hauptbauten

- 1 Die Baubereiche gemäss Quartierplan begrenzen die Lage und Ausdehnung der Hauptbauten. Die Baubereiche E und F weisen eine differenzierte Höhenentwicklung der Hauptbauten auf.

Bauteile ausserhalb Baubereiche

- 2 Grundsätzlich sind sämtliche einer Hauptbaute zugehörigen Bauteile innerhalb der Baubereiche anzuordnen. Folgende einer Hauptbaute zugehörigen Bauteile dürfen den jeweiligen Baubereich horizontal überschreiten:
- Balkone, Terrassen etc. bis maximal 2.0 m;
 - Dachvorsprünge, Vordächer, Sonnenschutzelemente, Elektrizitätserzeugungsanlagen an Fassaden etc. bis maximal 1.5 m;
 - ausserhalb der Hauptbauten liegende Treppen, Rampen, Ein-/Zugänge, Schächte etc. bis maximal 1.0 m;
 - Fassadenbegrünungen und ihnen dienende Installationen bis maximal 0.5 m.

Höhe der Hauptbauten

- 3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe einer Hauptbaute (GH) ist im Quartierplan für jeden Baubereich mittels Meereskote (m ü.M.) definiert. Massgebend ist die Oberkante der rohen Dachkonstruktion. Dachaufbau und Dachrand dürfen um ein übliches Mass oberhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhe liegen.
- 4 Folgende Bauten und Anlagen können die maximal zulässige Gebäudehöhe einer Hauptbaute (GH) um maximal 4.0 m überschreiten und müssen um das Mass ihrer Höhe hinter die Hauptfassadenflucht zurückversetzt sein:
- technisch und betrieblich bedingte Bauteile und Anlagen wie Oberlichter, Heizungs-, Lüftungs-, Kühlungs- und Klimaanlage, Liftaufbauten, Fassadenbefahrplananlagen etc.;
 - Anlagen zur Energiegewinnung (Wärme und Elektrizität);
 - Dacherschliessungsanlagen und Dachzugänge wie Dachluken, Lift-, Treppenanlagen aufs Dach etc.;
 - Pergolen und Wetterschutzelemente gemäss Ziffer 4 Absatz 7.

Für Bauteile, die die Strassenbaulinien überschreiten, gilt § 53 Abs. 2 RBV.

Ausserhalb der Hauptbauten: ausserhalb der allseitig umschlossenen und überdeckten Geschossfläche.

Rohe Dachkonstruktion: Rohbau der Dachstruktur des obersten Vollgeschosses ohne Dachaufbau und Dachrand.

Dachaufbau: oberhalb der rohen Dachkonstruktion liegende Dämmungen, Trennschichten, Dampfsperren, Abdichtungen, Dachbegrünungen etc.

Dachrand: Dachaufkantung zum Abschluss der Dachfläche.

Anlagen zur Energiegewinnung: Solaranlagen (Photovoltaikanlagen, thermische Solaranlagen, photovoltaisch-thermische Kollektoren [PVT]), Wärmepumpen etc.

- Nutzungsmass der Hauptbauten**
- 5 Mobilfunkanlagen können die maximal zulässige Gebäudehöhe um das für einen zweckdienlichen Betrieb notwendige Mass überschreiten.
- 6 Das maximal zulässige Mass der baulichen Nutzung durch Hauptbauten wird im Quartierplan durch die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) pro Baubereich festgelegt.
- 7 Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten werden die Geschossflächen aller vollständig über dem gestalteten Terrain liegenden Voll- und Attikageschosse unabhängig der Nutzung gerechnet.
Nicht zur Bruttogeschossfläche werden unterirdische Bauten und Anlagen, Untergeschosse, Sockelgeschosse, offene und geschlossene Laubengänge, Loggien, Balkone sowie Terrassen, Nebenbauten sowie alle ausserhalb der Hauptbauten liegenden Treppen, Rampen, Ein-/Zugänge, technische Anlagen, Schächte, Dachvorsprünge, Vordächer, Stützmauern etc. gerechnet.
- 8 Der Transfer von Bruttogeschossfläche zwischen den Baubereichen ist zulässig, wobei die maximal zulässige Bruttogeschossfläche pro Baubereich gemäss Quartierplan bis maximal 5 % überschritten werden darf. Die über den Quartierplan gesamthaft zulässige Bruttogeschossfläche darf nicht überschritten werden.
- Nebenbauten**
- 9 Innerhalb des Quartierplanperimeters dürfen der quartierplanmässigen Nutzung und Bebauung dienende Nebenbauten an zweckdienlichen und angemessenen Standorten ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Sie dürfen nur Nebennutzflächen enthalten. Die Nebenbauten dürfen insgesamt die Grundfläche von 100 m² und jeweils die Höhe von 4.0 m ab tiefstem Punkt des gestalteten Terrains bis Oberkante oberstes Bauteil nicht überschreiten.
- 10 Nebenbauten öffentlicher Versorgungsunternehmen sind von der Regelung gemäss Ziffer 3 Absatz 9 ausgenommen und dürfen das ihrem Zweck dienliche Mass aufweisen. Sie sind in erster Linie unterirdisch oder innerhalb der Baubereiche anzuordnen und dürfen nur in begründeten Fällen an zweckdienlichen und angemessenen Standorten ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

Mobilfunkanlage: Mobilfunk-Basisstation (Sende- und Empfangsanlage), die ein begrenztes Gebiet (Funkzelle) mit Empfang versorgt.

Die Geschossfläche ist gemäss SIA-Norm 416 die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche und beinhaltet die Nutzflächen (Haupt- und Nebennutzflächen), Konstruktionsflächen (Aussen-, Innenwände, Stützen etc.), Verkehrsflächen (Eingangshallen, Gänge, Treppen, Liftschächte etc.) und Funktionsflächen (Technikräume, Steigzonen, Ver- und Entsorgungsschächte etc.).

Nebenbauten: Klein- und Anbauten wie z.B. überdeckte Sitzplätze, Pavillons, Garten- und Gewächshäuser, Materialschränke, Geräteschuppen, Lagerräume, Velounterstände, Entsorgungsanlagen etc.

Betreffend Bauten und Anlagen zwischen Bau- und Strassenlinien gilt § 54 RBV.

Nebenbauten öffentlicher Versorgungsunternehmen: Verteilkästen, Transformatorstationen, Stromrichterstationen etc.

| | | |
|---|---|---|
| Ein-/Ausfahrt AEH | 11 Bauteile der Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Autoeinstellhalle gemäss Quartierplan haben grundsätzlich innerhalb des Baubereichs C zu liegen. Ausgenommen sind bauliche Massnahmen, die nachweislich dem Lärmschutz dienen. Abdeckungen von Regenrinnen an der Rampe müssen lärmarm ausgebildet sein. Das Tor hat dem Stand der Lärminderungstechnik zu entsprechen. | <i>Tor, Vordach, Einhausung etc. sind aus Gründen der Lärminderung ausserhalb des Baubereichs zulässig. Anlagen für die Zufahrt (z.B. befestigter Zufahrtsweg, Rampe, Stützmauern etc.) sowie technische Anlagen (z.B. Zutrittssysteme) können in jedem Fall ausserhalb des Baubereichs erstellt werden.</i> <i>Abdeckung Regenrinne ist fest zu montieren, z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten.</i> |
| Unterirdische Bauten und Anlagen | 12 Vorbehältlich der Ziffer 3 Absatz 13 sind unterirdische Bauten und Anlagen innerhalb des gesamten Quartierplanperimeters zulässig, sofern sie die Funktionalität sowie das Gesamtkonzept der Quartierplanung (insbesondere der Umgebungsfläche) nicht beeinträchtigen. 13 Innerhalb des Quartierplanperimeters dürfen Teile der Umgebungsfläche, die insgesamt 25 % der Parzellenfläche entsprechen, nicht unterkellert werden, d.h. müssen frei von unterirdischen Bauten und Anlagen sein. | <i>Unterirdische Bauten und Anlagen sind unabhängig von einem oberirdischen Gebäude erstellte Bauten und Anlagen, die mit Ausnahme weniger Bauteile vollständig unter dem Terrain liegen.</i> |
| Neue kommunale Strassenbaulinie | 14 Die neue kommunale Strassenbaulinie gemäss Quartierplan ist eine Baulinie nach § 97 Abs. 1 lit. a RBG. | <i>§ 97 Abs. 1 lit. a RBG: Baulinien legen den Mindestabstand einer Baute fest von bestehenden und geplanten Strassen, Wegen, Plätzen und Parkierungsflächen.</i> |
| Naturgefahren | 15 Die von der Gefahrenzone Überschwemmung geringer Gefährdung gemäss Quartierplan betroffenen Bauten und Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) und unter Beachtung der für die Gefahrenzone gemäss Quartierplan ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. 16 Für jede Baute und Anlage im Bereich der Gefahrenzone gemäss Quartierplan ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Schutzhöhe zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) orientiert. Vorgelagerte Objektschutzmassnahmen zur Begrenzung oder Bannung einer Gefährdung sind in einem zweckdienlichen und verhältnismässigen Mass zulässig, sofern deren Schutzwirkung aufgezeigt wird und deren Bestand rechtlich gesichert ist. | <i>§ 30 Abs. 1 RBG: Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die aus Sicherheitsgründen, namentlich wegen Rutsch-, Steinschlag- und Überschwemmungsgefahr, nur unter sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen.</i> <i>Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor den spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens darzustellen und zu beschreiben.</i> <i>Vorgelagerte Objektschutzmassnahmen (z.B. Mauer, Wall etc.) können den Abflussquerschnitt und damit den Verlauf eines Hochwasserereignisses begrenzen oder die Gefährdung gänzlich bannen. Bei einer Begrenzung der Gefährdung sind die abweichend zur Naturgefahrenkarte zu definierenden Schutzhöhen aufzuzeigen.</i> |

- ¹⁷ Unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind Bauten und Anlagen wasserdicht auszugestalten und ungeschützte Öffnungen nicht zulässig. Für Bauten und Anlagen mit schadenunempfindlicher Nutzung und Bauweise ist in begründeten Fällen die nasse Vorsorge zulässig.

Bauten und Anlagen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

- ¹⁸ Die Haftung des Gemeinwesens für zu ergreifende bauliche Schutzmassnahmen oder für Schäden infolge nicht ausreichender Wirksamkeit von ordentlichen oder ausserordentlichen Schutzmassnahmen ist ausgeschlossen.

Die Ausnahme ist von der Bauherrschaft zu beantragen und zu begründen.

4. Gestaltung der Bauten und Anlagen

- Grundsatz** 1 Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Architektur, Gestaltung, Material und Farbe und unter Beachtung des dieser Quartierplanung zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht. Diese Vorgabe gilt auch für spätere Sanierungen sowie für sämtliche von aussen sichtbaren baulichen Anpassungen.
- Fassaden** 2 Zur Minderung der klimatischen Wärmebelastung sind die Fassaden der Hauptbauten so zu gestalten, dass sie sich möglichst wenig aufheizen. Die Fassaden der Hauptbauten dürfen mit Elektrizitätserzeugungsanlagen belegt werden.
- Wetter- und Sichtschutzelemente** 3 Wetter- und Sichtschutzelemente an Hauptbauten müssen hinsichtlich ihrer Erscheinung und Gestaltung innerhalb eines Baubereichs einheitlich und aufeinander abgestimmt sein.
- Vogelschutz** 4 Bei Verglasung grösserer Flächen sind anerkannte Massnahmen gegen Vogelkollisionen vorzusehen.
- Lichtemissionen** 5 Anlagen zur Beleuchtung des Aussenraums sowie von Bauten und Anlagen haben die Vorgaben des Polizeireglements einzuhalten und die Empfehlungen des Bundes zur Vermeidung von Lichtemissionen zu berücksichtigen.
- Dachform** 6 Die Hauptbauten haben ein Flachdach aufzuweisen. Für sämtliche Nebenbauten ist die Dachform frei, hat jedoch bei Bauten derselben Art einheitlich zu sein.
- Dachnutzung** 7 Die Dachflächen der tieferliegenden Hauptbauten innerhalb der Baubereiche E und F dürfen frei gestaltet, frei genutzt sowie mit Pergolen und Wetterschutzelementen versehen werden.
- 8 Auf den Dächern der Hauptbauten ist der Flächenbedarf der Wege für Betrieb und Unterhalt möglichst gering zu halten.

Material, Struktur und Farbe einer Fassade beeinflussen den Wärmestau bzw. die Wärmeabstrahlung.

Wetterschutz: Schutz vor den Zuständen der Atmosphäre (Sonnenschein, Regen, Wind, Hitze, Kälte etc.).

Wetter- und Sichtschutzelemente: z.B. Überdachung von Sitzplätzen, Vordächer, Markisen, Verglasungen, Trennelemente etc.

Vgl. aktuelle Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte Sempach.

Vgl. Polizeireglement der Einwohnergemeinde Allschwil und aktuelle Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen des Bundesamtes für Umwelt (BAFU).

Als Flachdach gilt eine Neigung der Dachfläche bis zu 5°.

Nutzung z.B. als Dachterrasse, Gemeinschaftsgarten, begrünte Fläche etc.

- Dachbegrünung**
- ⁹ Solaranlagen auf Dachflächen sind aufzuständern.
- ¹⁰ Bei Hauptbauten sind diejenigen Dachflächen, die von aufgeständerten Solaranlagen belegt und nicht durch sonstige Bauten und Anlagen gemäss diesem Reglement genutzt sind, extensiv und ökologisch wertvoll zu begrünen.
- ¹¹ Eine zu begrünende Dachfläche hat folgende Eigenschaften aufzuweisen:
- Ausbildung als Retentionsdach;
 - variable Substratstärken von mindestens 14 cm (nach erfolgter Setzung);
 - Anwendung der erhöhten Anforderungen und Saatgut mindestens der Saatgutklasse 2 gemäss SIA-Norm 312.
- Gestaltungskonzept**
- ¹² Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, ist die Gemeinde berechtigt, bei der Baubewilligungsbehörde die Einreichung eines Gestaltungskonzepts zu beantragen. Das Gestaltungskonzept dient dazu, die Umsetzung der verbindlichen Vorschriften, insbesondere der Ziffer 4, nachzuweisen.

Die Aufständering soll eine darunterliegende Begrünung der Dachfläche ermöglichen.

*Vgl. Ziffer 3 Absätze 4 und 5, Ziffer 4 Absätze 7 und 8.
Die extensive Begrünung der Dächer dient als ökologische Ausgleichsfläche im Siedlungsraum.*

Art. 24 Abs. 4 lit. c der Verordnung zum Abwasserreglement der Einwohnergemeinde Allschwil vom 11. Juli 2007 («Ermittlung der Regenwassermenge») legt fest, dass Dachbegrünungen mit einer Substratmächtigkeit von grösser als 12 cm nicht als versiegelte Fläche gelten (von Abwassergebühren befreite Flächen).

Vgl. SIA-Norm 312 «Begrünung von Dächern» (SN 564 312).

Die Gemeinde Allschwil erwartet in einem Gestaltungskonzept u.a. folgende Inhalte: Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung der Hauptbauten; Nutzung, Lage, Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung der Nebengebäude; Nutzung, Gestaltung und Materialisierung der Dachflächen; Umsetzung des Vogelschutzes; Umgang mit Lichtemissionen.

5. Umgebungsfläche

Grundsätze der Umgebungs-gestaltung

- 1 Die Umgebungsfläche ist im Zusammenhang mit der Bebauung als städtebauliche Einheit auszubilden und so zu gestalten und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht.

Die Umgebungsfläche hat möglichst grosse Flächen aufzuweisen, die möglichst naturnah, begrünt, unversiegelt und versickerungsfähig sind. Sie hat einen Beitrag zum ökologischen Ausgleich und zur ökologischen Vernetzung des Siedlungsraumes sowie zur Verbesserung des Mikroklimas und Verminderung der Wärmebelastung zu leisten.

Begeh- und befahrbare Anlagen wie Plätze und Wege sind, soweit möglich und sinnvoll, wasserdurchlässig anzulegen.

Die Umgebungsfläche ist jene Fläche einer Parzelle, die nicht von Gebäuden bedeckt ist.

U.a. sind versiegelte oder anderweitig wasserundurchlässige Kies- oder Schottergärten (z.B. mit Vlies, Plastikfolie, Betonschicht etc. unterlegt) nicht gestattet, weil diese Flächen keine Lebensräume für Tiere und Pflanzen bieten können und damit ökologisch wertlos sind. Zudem nehmen solche Flächen mehr Wärme auf und verstärken damit die Wärmebelastung.

Grundsätze der Bepflanzung und Begrünung

- 2 Bepflanzungen und Begrünungen müssen artenreich und mit standortgerechten Arten erfolgen. Grundsätzlich sind einheimische Arten zu verwenden, wobei aus klimatischen oder aus gestalterischen Gründen davon abgewichen werden kann.

Klimatischer Grund: Pflanzung von klimatoleranten Arten, weil die veränderten klimatischen Bedingungen die langfristige Überlebensfähigkeit einheimischer Arten in Frage stellen.

Gestalterischer Grund: z.B. traditionelle Stadt-, Park- und Allee-bäume.

- 3 Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven oder potenziell invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.

vgl. Anhang der Publikation «Gebietsfremde Arten in der Schweiz» des Bundesamtes für Umwelt (BAFU).

- 4 Sämtliche Bepflanzungs- und Begrünungselemente sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Einsatz von künstlicher Düngung und chemischen Pestiziden ist nicht erlaubt. Bei Verlust ist ein gleichwertiger Ersatz vorzunehmen.

Bäume

- 5 Im Sinne einer nachhaltigen und biodiversen Umgebungsfläche ist eine Kombination von klein-, mittel- und grosskronigen Bäumen vorzusehen.

Innerhalb des Quartierplanperimeters müssen mindestens 15 Bäume, die zu den mittel- bis grosskronigen Arten zählen, sowie 20 kleinkronige Bäume oder Solitärsträucher stehen.

Neu gepflanzte mittel- bis grosskronige Arten müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 30 cm oder eine Höhe von mindestens 4.5 m aufweisen.

Vgl. Liste «Standortgerechte Bäume im Kanton Basel-Landschaft» des Zentrums Ebenrain.

Für jeden Baum ist im Boden ein natürliches Baumquartier vorzusehen, das den Wurzelraum angemessen sichert und für ausreichende Belüftung und Bewässerung sorgt.

Natürliches Baumquartier: ein natürlicher und ungestört durchwurzelbarer Boden, der in seiner Kubatur der Art und dem Standort des jeweiligen Baumes angemessen Rechnung trägt.

Mächtigkeit: vertikale Ausdehnung einer Schicht.

Natürliche Bodenschicht

- 6 Bei Baumstandorten über unterirdischen Bauten und Anlagen muss die Mächtigkeit der natürlichen Bodenschicht im Umfeld des Baumes mindestens 1.0 m betragen. Im Übrigen hat die Mächtigkeit der natürlichen Bodenschicht über unterirdischen Bauten und Anlagen mindestens 1.0 m zu betragen, sofern deren Lage und Höhe sowie das gestaltete Terrain dies zulassen.

Aufenthaltsflächen

- 7 Im Bereich des Städtischen Platzes gemäss Quartierplan ist ein den Bereich der Binningerstrasse einbindender, adressbildender und mit hoher Aufenthaltsqualität versehener Platz vorzusehen, der auch arealfremden Nutzungen, Veranstaltungen etc. dienen kann. Er kann sowohl unbefestigte oder unversiegelte Flächen als auch befestigte und versiegelte Weg- und Platzbereiche aufweisen und ist mit einzelnen Baumgruppen zu versehen.

- 8 Im Bereich des Quartierhofs gemäss Quartierplan ist ein zentraler, zwischen den Hauptbauten und seinen Nutzungen vermittelnder und mit hoher Aufenthaltsqualität versehener Freiraum vorzusehen, der sich grundsätzlich aus unversiegelten Grünflächen sowie einzelnen chaussierten Weg- und Platzbereichen zusammensetzt und mit Baumgruppen zu versehen ist.

- 9 Im Bereich des Grünen Hofes gemäss Quartierplan ist grundsätzlich ein unversiegelter, begrünter und gut beschatteter Freiraum vorzusehen, der zu diesem Zweck mit einem Blätterdach bildenden Baumhain auszustatten ist.

Baumhain: kleine, schattenspendende Baumgruppe.

Erschliessungsflächen

- 10 Die Erschliessungsflächen gemäss Quartierplan sind grundsätzlich als allgemein nutzbare Wege und platzartige Bereiche, die vorwiegend der Zugänglichkeit und Durchlässigkeit des Areals sowie der Erschliessung der Bauten und Anlagen dienen, auszugestalten. Ihrem Zweck entsprechend können die Erschliessungsflächen befestigt und versiegelt sein.

Sofern einer Geschäfts- und Gewerbenutzung im Erdgeschoss dienend, darf die daran angrenzende Erschliessungsfläche in einem zweckmässigen Ausmass der Nutzung entsprechend gestaltet und genutzt werden.

| | |
|--|--|
| Gestaltung der Aufenthalts- und Erschliessungsflächen | 11 Die Aufenthalts- und Erschliessungsflächen gemäss Ziffer 5 Absätze 7 - 10 sind zu jeder Zeit zugänglich und nutzbar zu halten. Die Flächen sind möglichst wärmeabweisend auszugestalten. Installationen wie Sitzgelegenheiten, Trinkbrunnen, Wasserflächen, Beleuchtungsanlagen, Beschattungselemente, Spielelemente etc. sind an dafür geeigneten Stellen zulässig und zählen nicht zu den Nebenbauten gemäss Ziffer 3 Absätze 9 und 10. An geeigneten Standorten können ungedeckte Abstellplätze für Velo/Mofa erstellt werden. |
| Grünflächen | 12 Die Grünflächen gemäss Quartierplan sind im Sinne von Ziffer 5 Absatz 1 vorwiegend als artenreiche Blumenwiesen mit einheimischer, standortgerechter Saatmischung auszubilden und mit Bereichen aus Kleingehölze, Stauden und Hecken sowie mit Sträuchern und Bäumen zu ergänzen. An einzelnen geeigneten Standorten können die Grünflächen zur intensiveren Nutzung als Nutzrasen gestaltet werden. |
| Private Vorzonen | 13 Sofern einer Wohnnutzung im Erdgeschoss dienend, darf die daran angrenzende Umgebungsfläche bis zu einer Tiefe von 4.0 m, gemessen ab der Fassadenlinie der Hauptbaute, als private Vorzone gestaltet werden. Private Vorzonen dürfen nicht versiegelt, können aber befestigt sein. |
| Aussenbereich Kindergarten | 14 In Abhängigkeit des Betriebs eines Kindergartens innerhalb des Baubereichs D ist im Aussenbereich Kindergarten gemäss Quartierplan ein spezifisch für den Kindergarten anregend gestalteter Aussenbereich zu erstellen, wo geeignete Aufenthalts-, Bewegungs- und Spielmöglichkeiten errichtet werden können. In diesem Zusammenhang sind Wetterschutzelemente zulässig. |
| Standortbereich für Entsorgung | 15 Im Umfeld des Standortbereichs für Entsorgung gemäss Quartierplan ist eine Bereitstellungsanlage für Rollcontainer zu erstellen. |
| Sichtschutz | 16 Bauliche Sichtschutzelemente jeglicher Art sind ausserhalb der Baubereiche nicht gestattet. Ausgenommen sind der Aussenbereich Kindergarten und der Standortbereich für Entsorgung, wo geeignete und verhältnismässige Massnahmen zulässig sind. |
| Terrain | 17 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern und dergleichen sind in einem Mass zulässig, das die Umsetzung der quartierplanmässigen Bebauung und Gestaltung der Umgebungsfläche gewährleistet. Zu Gunsten natürlicher und angemessener Baumquartiere, |

Stauden: zwei- bis mehrjährige, unverholzte Pflanzen, die jedes Jahr neu austreiben.

Bewegungs- und Spielmöglichkeiten: Gartengeräte, Spielgeräte, Sand- und Kiesanlagen etc.

zu Gunsten von Hochwasserschutzmassnahmen und in weiteren begründeten Fällen kann dieses Mass überschritten werden.

Meteorwasser

¹⁸ Versiegelte Flächen sind, wo möglich, über die Schulter zu entwässern. Nicht verschmutztes Abwasser ist in erster Linie innerhalb des Quartierplanperimeters zu versickern. Es gelten das Abwasserreglement und die entsprechende Verordnung der Einwohnergemeinde Allschwil.

Art. 7 Abs. 1 Verordnung zum Abwasserreglement: Als Versickerungsanlagen werden alle Anlagen zur oberflächlichen oder unterirdischen Versickerung von nicht verschmutztem Abwasser bezeichnet.

Umgebungsplan

¹⁹ Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, ist die Gemeinde berechtigt, bei der Baubewilligungsbehörde die Einreichung eines Umgebungsplans zu beantragen. Der Umgebungsplan dient dazu, die Umsetzung der verbindlichen Vorschriften, insbesondere der Ziffer 5, nachzuweisen.

Die Gemeinde Allschwil erwartet in einem Umgebungsplan u.a. folgende Inhalte: Bestehendes und neu gestaltetes Terrain; Lage, Gestaltung und Materialisierung der Erschliessungsanlagen, von Einfriedungen und Sichtschutzelementen sowie der Aufenthalts-, Erschliessungs- und Grünflächen; Lage, Art und Gestaltung der Bepflanzungen und Begrünungen (inkl. Dachbegrünung); Lage und Materialisierung von Entsorgungsanlagen.

6. **Mobilität und Nachhaltigkeit**

- Erschliessung**
- 1 Die Erschliessung der quartierplanmässigen Bebauung durch den Fuss- und Veloverkehr erfolgt über die Erschliessungsflächen gemäss Quartierplan.
 - 2 Die Erschliessung der quartierplanmässigen Bebauung durch den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Ein- und Ausfahrt unterirdische Autoeinstellhalle gemäss Quartierplan. Innerhalb des Bereichs für Anlieferung gemäss Quartierplan können Zufahrts- und Stellflächen für Nutzfahrzeuge zwecks Anlieferung von Gütern und Waren vorgesehen werden.
- Parkierung
Personenwagen**
- 3 Innerhalb des Quartierplanperimeters dürfen maximal 105 Abstellplätze für Personenwagen erstellt werden. Pro Wohnung dürfen maximal 0.5 Abstellplätze (Stamm- und Besucherabstellplätze) erstellt werden, wobei Abstellplätze für Sharing-Angebote davon ausgenommen sind.
 - 4 Die Parkierung von Personenwagen und Motorräder (Stamm- und Besucherabstellplätze) hat unterirdisch in einer Autoeinstellhalle zu erfolgen. In der unterirdischen Autoeinstellhalle sind an geeigneter Lage 2 rollstuhlgerechte Parkplätze zu erstellen und entsprechend zu kennzeichnen. Alle Besucherparkplätze müssen jederzeit öffentlich zugänglich sein.
- Parkierung
Velo/Mofa**
- 5 Für alle quartierplanmässigen Nutzungen sind mindestens 450 Abstellplätze für Velo/Mofa (Stamm- und Besucherabstellplätze) zu erstellen.
 - 6 Stamm-Veloabstellplätze sind gedeckt, sicher und für die Benutzung gut erreichbar anzuordnen. Besucher-Veloabstellplätze können gedeckt oder ungedeckt sein und innerhalb oder ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.
- Mobilitäts-
massnahmen**
- 7 Mit dem Ziel, den Anteil des motorisierten Verkehrs zu reduzieren und eine nachhaltigere Mobilität zu fördern, sind folgende Mobilitätsmassnahmen umzusetzen:
 - a. Erstellung von mindestens 4 Abstellplätzen für Personenwagen für Sharing-Angebote;

z.B. Mobility, ubeeqo etc.

z.B. Pick-e-Bike, velospot, Go Green City etc.

Sondergrössen-Velos: Lastenvelos, Veloanhänger, Tandem etc.

- b. Erstellung von mindestens 10 Abstellplätzen für Velo/Mofa für Sharing-Angebote;
- c. Erstellung von mindestens 15 Abstellplätzen für Sondergrössen-Velos;
- d. Erstellung eines für die quartierplanmässige Nutzerschaft zugänglichen Veloreparaturplatzes;
- e. Installation von Depots für Waren- und Paketannahme an dafür geeigneten Orten im Bereich der Gebäudeeingänge.

⁸ Gemeinde und Grundeigentümerschaft können im Quartierplanvertrag weitere Mobilitätsmassnahmen, die sich auf ein Mobilitätskonzept stützen, vereinbaren.

Wirkungskontrolle

⁹ Zur Überprüfung und Beurteilung der Mobilitätsmassnahmen hinsichtlich ihrer Wirksamkeit sowie zur Ergreifung allfälliger weiterer Massnahmen haben Gemeinde und Grundeigentümerschaft im Quartierplanvertrag eine entsprechende Wirkungskontrolle zu vereinbaren.

Ausnahmefahrten

¹⁰ Die Zufahrten zu den Bauten und Anlagen für Einsatzfahrzeuge (Sanität, Feuerwehr) und Sonderfahrten (Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) sind sicherzustellen. Die dafür erforderlichen Anlagen sind so anzulegen, dass sie den Anforderungen der Feuerwehr für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen entsprechen. Diese Flächen und das entsprechende Lichtraumprofil sind von jeglichen Hindernissen freizuhalten.

Nachhaltigkeitsstandard

¹¹ Das Areal ist mit einem anerkannten Nachhaltigkeitsstandard zu zertifizieren.

Die Zertifikate sind derzeit bei den Zertifikatsgebern in Überarbeitung.

Energie

¹² Die Deckung des Energiebedarfs für Wärme (Heizung und Warmwasser) hat aus mindestens 80 % erneuerbaren Energiequellen zu erfolgen, wobei 100 % anzustreben sind. Prioritär sind die Energiequellen gemäss Festlegungen im kommunalen Energieplan zu nutzen.

Der Energieplan der Gemeinde Allschwil wird voraussichtlich im August 2023 vom Gemeinderat beschlossen.

¹³ Die in, auf oder an Gebäuden installierten Elektrizitätserzeugungsanlagen müssen eine Leistung von mindestens 20 Watt (W) pro m² Energiebezugsfläche erbringen. Sind solche Anlagen an den Fassaden innerhalb des Baubereichs F nicht bewilligungsfähig und können in der Folge auch Alternativlösungen die geforderte Leistung nicht erreichen, darf dieser Wert unterschritten werden.

Energiekonzept

¹⁴ Betreffend die quartierplanmässige Bebauung ist ein Energiekonzept zu erstellen, das den voraussichtlichen jährlichen Energieverbrauch für Wärme und Elektrizität sowie die Deckung des Energiebedarfs aufzeigt.

§ 4 Abs. 1 Energieverordnung (EnV BL): Wer eine Baute oder eine haustechnische Anlage nach § 1 neu erstellen, umbauen oder einer anderen Nutzung zuführen will, kann verpflichtet werden, den voraussichtlichen jährlichen Energieverbrauch nachvollziehbar zu deklarieren.

7. Schlussbestimmungen

- Parzellierung** 1 Das Quartierplanareal kann neu parzelliert werden. Die Umsetzung der Quartierplanung muss dabei gewährleistet sein.
- Etappierung** 2 Die Umsetzung der Quartierplanung kann etappiert erfolgen.
- Geringfügige Abweichungen** 3 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.
- 4 Für die Gewährung von geringfügigen Abweichungen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck einer Quartierplanung gemäss § 37 Abs. 1 RBG und zu den Zielsetzungen gemäss Ziffer 1 Absatz 1 vorliegt. Charakter und Konzept der Nutzung, der Bebauung, des Aussenraums sowie der Erschliessung und Parkierung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden.
- Geringfügige Abweichungen sind im städtebaulichen Konzept darzustellen, den zuständigen kantonalen Stellen und dem Gemeinderat vorzulegen und als integrierender Bestandteil des entsprechenden Baugesuches öffentlich aufzulegen.
- Wesentliche Abweichungen** 5 Wesentliche Abweichungen vom Konzept der Nutzung, der Bebauung, des Aussenraums sowie der Erschliessung und Parkierung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung mittels ordentlichem Quartierplanverfahren erfolgen.
- Vollzug** 6 Der Gemeinderat ist für die Umsetzung und Einhaltung dieser Quartierplanvorschriften zuständig.
- Rechtskraft** 7 Mit Erlangung der Rechtskraft der Quartierplanvorschriften gelten alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben.

Vgl. § 7 RBV.

Ziel ist, zu jeder Zeit ein einheitliches architektonisches bzw. städtebauliches Konzept betreffend Bebauung, Aussenraum und Erschliessung mit hoher Qualität zu wahren.

Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

Nicht aufgehoben werden die bestehenden kantonalen und kommunalen Bau- und Strassenlinien.

Beschlüsse

Gemeinde Allschwil

Beschluss des Gemeinderates: _____

Gemeinderat Allschwil

Beschluss des Einwohnerrates: _____

Die Gemeindepräsidentin

Der Leiter Gemeindeverwaltung

Referendumsfrist: _____

Abstimmung: _____

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. ____ vom _____

Planaufgabe: _____ bis _____

Nicole Nüssli-Kaiser

Patrick Dill

Kanton Basel-Landschaft

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

Die Landschreiberin

mit Beschluss Nr. _____ vom _____

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. _____ vom _____

Elisabeth Heer Dietrich