
Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Sturzenegger"

Beschlussfassung Einwohnerrat

Inhaltsverzeichnis

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

S:\Projekte\Allschwil\02080_QP_Sturzenegger\02_Reglemente\02080_Reg01_20190819_Beschlussfassung_EWR.docx

Bearbeitung:



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

OTTO + PARTNER AG
Kasernenstrasse 22
4410 Liestal

Auftragsnummer:	02.080
Dok-Status:	definitiv
Verfasser:	RU
Kontrolle / Freigabe:	
Version / Datum:	19.08.2019

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-5650 die Quartierplan-Vorschriften (QPV) "Sturzenegger", bestehend aus dem vorliegenden Quartierplan-Reglement (QR) und dem Quartierplan (QP).

§ 1 Zweck, Ziele und Geltungsbereich der Planung

- Zweck** ¹ Die Quartierplanung "Sturzenegger" bezweckt eine geordnete, haushälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.
- Ziele** ² Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- a. Realisierung einer qualitativ guten Wohnüberbauung mit vorwiegend kleineren Wohneinheiten vor allem für die älteren Generationen;
 - b. Sicherstellung einer quartierverträglichen Siedlungsverdichtung mit hoher Qualität: Haushälterische Bodennutzung durch Nutzungserhöhung gemäss den raumplanerischen Vorgaben von Bund und Kanton;
 - c. Grosszügige Anlage und Gestaltung des Aussenraumes als Gesamtkonzept mit öffentlicher Fusswegverbindung und öffentlich nutzbarem Quartierplatz;

Geschlechtsneutralität

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

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 des Quartierplan-Areals.

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 Februar 2016.

- e. Ermöglichung eines energetisch nachhaltigen Standards für die Überbauung.
- f. Sicherstellung des Hochwasserschutzes innerhalb des Quartierplan-Areals.

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.

Orientierende Planinhalte beruhen in der Regel auf anderen Erlassen und werden nur zur vollständigen Information dargestellt. Dies gilt auch für sämtliche Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters.

Auszug §21 Abs. 1 RBG

Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist.

z. B. Trafostation, Infrastrukturbauten (Ver- und Entsorgung), Zugänge zu unterirdischen Bauten (Autoeinstellhalle), Geräteschopf, Unterstände / Bauten für Begegnungszwecke, Velounterstände, Gehwegüberdachung, Containerüberdachung, gedeckte Einstellhallen-Rampe u. a. m.

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

Geltungsbereich

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

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Hauptbauten A bis E

- 1 Für die Hauptbauten A - E gilt als Art der baulichen Nutzung die Wohnzone im Sinne von § 21 Abs. 1 RBG. Das Bereitstellen von Wohnungen für älteren Generationen wird bevorzugt.

Nutzungsart der An- und Nebengebäude

- 2 Als An- und Nebengebäude gelten eingeschossige Gebäude, welche nicht direkt einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen. Die Art der Nutzung für An- und Nebengebäude richtet sich nach den Quartierbedürfnissen und kann insbesondere Raum für Unterhalts- und Verwaltungstätigkeiten der Siedlung umfassen. Es muss sich bei der Nutzung um ergänzende Quartierinfrastruktur handeln.

§ 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.

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 und Zugänge;
 - e. überdeckte bzw. unterirdische Veloabstellplätze, Abstellräume für Gehhilfen, Rollstühle und dergleichen;
 - f. Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
 - g. Bastel- und Gemeinschaftsräume inkl. deren Nebenräume im Unter- oder Erdgeschoss;
 - h. Mindestens einseitig offene Durchgänge, Arkaden, Dachterrassen- oder Gartensitzplatzüberdachungen, Pergolen;
 - i. 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;
 - j. unterirdische Einstell-, Vorrats- und Lagerräume;
 - k. Trafostation, Entsorgungsanlagen;
 - l. An- und Nebenbauten gemäss § 2 Abs. 2 des vorliegenden Reglementes;
 - m. ausserhalb der Bauten liegende Treppen, Einstellhallenzugänge, Stützmauern, äussere Lichtschächte, überdachte Rampen und dergleichen;
 - n. Mehrstärken von Gebäudeaussenwänden über 35 cm.

Die Ausgestaltung der Balkonzone kann beispielsweise mit einer fassadenhohen Verglasung erfolgen.

*Projektierte Bruttogeschossfläche (BGF) Stand: 20.12.2017
 Projektierte Nutzung 6'740 m² BGF
 QP-Reserve gegenüber der projektierten Bebauung: 60 m² BGF.
Nachweis der baulichen Ausnützung (Ausnützungsziffer, AZ)
 QP-Perimeter für bauliche Nutzung beschränkt sich auf die Fläche der Parz. Nrn. A-5650 mit insgesamt 5'608 m² Grundfläche.*

$$AZ = 6'800m^2 / 5'608m^2 = 1.21$$

Bruttogeschossfläche für Hauptbauten

- ⁴ Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) innerhalb der Baubereiche beträgt für das Quartierplan-Areal insgesamt **6'800 m² BGF**.

Maximalmass von eingeschossigen An- und Nebenbauten

- 5 Die Summe aller Grundflächen von eingeschossigen An- und Nebenbauten darf 100 m² nicht überschreiten. Eine 1-geschossige, geschlossene Überdachung der Rampe zur unterirdischen Einstellhalle ist frei und zählt nicht zu der angegebenen Fläche für An- und Nebenbauten.

§ 4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage und Gestaltung der Hauptbauten

- 1 Die Baubereiche im Quartierplan begrenzen die Lage der Hauptbauten.

Lage und Gestaltung von An- und Nebenbauten

- 2 Nebenbauten sind zulässig im "Bereich Frei- und Grünflächen" und auf dem "Bereich öffentlich nutzbaren Platz" sofern sie sich gestalterisch in das Bauungs- und Aussenraumkonzept einfügen. Diese eingeschossigen An- und Nebenbauten sind als Teil des Aussenraumes im Nachweis gemäss § 5 Abs. 2 darzustellen.

Unterirdische Bauten und Bauteile

- 3 Der Überbauung dienende unterirdische Geschosse und technische Anlagen sowie die Einstellhallen können unabhängig davon erstellt werden ob sie im QP eingezeichnet sind oder nicht. Unterirdische Bauten und Bauteile sind so zu konzipieren, dass sie nach aussen bis max. 0.5 m vertikal in Erscheinung treten und dass sie das bauliche, betriebliche, aussenräumliche und ökologische Konzept nicht beeinträchtigen.

Gebäudeprofile, Geschossigkeit

- 4 a. Für die Definition der Gebäudeprofile im Sinne der maximalen Gebäudehöhe (OK rohe Dachkonstruktion) ist der Quartierplan massgebend.
 b. Die Geschossigkeit ist im Quartierplan definiert.
 c. An- und Nebenbauten im Sinne von § 4 Abs. 2 QR dürfen eine Gebäudehöhe (OK rohe Dachkonstruktion ab gestaltetem Terrain) von 3.5 m nicht überschreiten.

Nachbarrechtliche Grenzabstände gegenüber ausserhalb des QP liegenden Liegenschaften sind unabhängig von der Baubereichsdimensionierung einzuhalten.

Die Summe aller Grundflächen ist in § 3 Abs. 5 QP-Reglement definiert.

Zu beachten sind übergeordnete Erlasse (vgl. z.B. § 66 RBV)

"OK rohe Dachkonstruktion" steht für "Oberkante der rohen Dachkonstruktion". Die rohe Dachkonstruktion meint den Rohbau der Tragstruktur ohne Dämmungen.

**Dachform
und -begrünung**

- 5 a. Als Dachform wird das Flachdach für alle Hauptbauten festgelegt.
- b. Für An- und Nebenbauten gilt das Flach- oder ein leicht geneigtes Pultdach. Flachdächer grösser als 15 m² müssen begrünt werden.
- c. Die Flachdächer der Hauptbauten sind extensiv zu begrünen. Die Dächer der Hauptbauten müssen, soweit sie nicht von Gebäudeteilen für technische Anlagen (gem. § 4 Abs. 6 QR) belegt sind, mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm versehen werden. Es gelten erhöhte Qualitätsanforderungen gemäss SIA 312, wobei einheimisches Saatgut (Saatgutklasse 1 gemäss SIA 312) zu verwenden ist.
- d. Eine Überdachung der Einstellhallenrampe muss begrünt werden.

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

In der Verordnung zum Abwasserreglement der Gemeinde Allschwil vom 11. Juli 2007 (Art. 24 Abs. 4 lit. c "Ermittlung der Regenwassermenge") wird festgelegt, dass Dachbegrünungen mit einer Substratmächtigkeit von grösser als 12 cm, nicht als versiegelte Fläche gilt (= Teil der Abwassergebühren befreiten Fläche).

vgl. SIA 312: "Begrünung von Dächern"

**Technische
Bauteile
auf dem Dach**

- 6 Technische Bauteile wie Oberlichter, Liftüberfahrten, Entlüftungsbauteile, Energieanlagen, Dämmungen, Abdichtungen, Substrate für die Flachdachbegrünung, seitliche Dachrandaufbordungen u. Ä. können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Die Bauteile dürfen eine Höhe von 3.0 m ab roher Decke nicht überschreiten, wobei dieser Wert für Photovoltaikanlagen auf 1.5 m begrenzt wird. Diese Bauteile müssen um das Mass ihrer Höhe vom Dachrand abgerückt werden.

Dämmungen, Abdichtungen und Substrate für die Flachdachbegrünung werden hier aufgeführt, weil die Messweise des rohen Daches (OK rohe Dachkonstruktion) unterhalb dieser Elemente liegt. Die genannten Schichten können also oberhalb der Kote "maximale Gebäudehöhe" zu liegen kommen.

**Städtebauliche
und landschaftliche
Einpassung**

- 7 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 Gestaltungsrichtlinien (Farb- und Materialkonzepte) als Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens einzuzeichnen.

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

**Renovierungen /
Ergänzungen an
Bauten**

- 8 Allfällige spätere Renovierungen 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. Renovierungen, 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 wo nötig durch den Quartierplan bestimmt. Die Umgebungsgestaltung hat ökologische Aspekte zu berücksichtigen. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.
- Umgebungsgestaltung**
- 2
- Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplanvorschriften zur Umgebungsgestaltung eingehalten werden. Dieser Nachweis kann beinhalten:
- bestehendes und neu gestaltetes Terrain;
 - Lage und Gestaltung von An- und Nebenbauten im Aussenraum;
 - Lage, Ausgestaltung und Materialisierung der Erschliessungen und des öffentlich nutzbaren Platzes;
 - Art und Gestaltung von Frei- und Grünflächen;
 - Art und Lage von Bepflanzungen;
 - Lage und Dimensionierung des Spielplatzes;
 - Lage und Materialisierung von Entsorgungseinrichtungen (inkl. Kompostplatz, Flächen für Kehricht und Wertstoffsammelstellen);
 - Ausgestaltung der Dachbegrünungen;
 - zusammenhängende Fläche zur Förderung der Biodiversität.
- Terrainmodellierungen**
- 3
- Der im Quartierplan definierte neue Terrainverlauf gilt als Richtwert und kann bis max. ± 0.5 m vertikal modelliert werden. Sofern Hochwasserschutzmassnahmen nötig werden, kann dieser Maximalwert überschritten werden.
 - Bei neuen Baumstandorten über den Untergeschossen / Autoeinstellhallen muss lokal eine minimale bepflanzbare Überdeckung von 0.8 m gewährleistet sein.

Zu den Neophyten gehören z. B. Nordamerikanische Goldruten, Kirschlorbeer, Sommerlieder, Robinie, Essigbaum etc. (siehe eidgenössische Freisetzungsverordnung FrSV sowie "Schwarze Liste" der Schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen SKEW)

Der geforderte Nachweis wird in der Regel in Form eines Umgebungsplanes erbracht. Ein solcher Umgebungsplan wird je nach Detaillierungsgrad üblicherweise im Massstab 1:200 erstellt. Der Umgebungsplan ist das Instrumentarium für den Nachweis der Bestandteile und Elemente des Aussenraumes in Lage, Dimensionierung und Ausgestaltung auf der Stufe des Baubewilligungsverfahrens.

z. B. Hecke, Magerwiese

- Frei- und Grünflächen**
- 4 a. Frei- und Grünflächen sind im Rahmen der Umgebungsgestaltung gestützt auf ein einheitliches Konzept als allgemein der Siedlung, ihrer Bewohner- und Benutzerschaft zugeordneter Aussenraum naturnah zu gestalten.
- b. Quartierinterne Erschliessungsflächen wie z.B. Platz- und Wegflächen, oberirdische Velo-Abstellplätze, oberirdische Besucherparkplätze, An- und Nebenbauten, Spielorte, und Flächen des ökologischen Ausgleichs sind integrale Teile der Frei- und Grünflächen.
- Bereich öffentlich nutzbarer Platz**
- 5 a. Der öffentlich nutzbare Platz muss eine Grösse von ca. 400m² aufweisen und ist als für die Allgemeinheit zugänglicher Begegnungsort und als Aussenbereich für die Quartierplan-Bebauung auszugestalten. Dabei ist die Gestaltung und Funktion des öffentlich nutzbaren Platzes insbesondere auf Bewohnertreff, Verweilen, Kommunikation und Erschliessungsinfrastrukturen auszurichten.
- b. Erschliessungsinfrastrukturen wie die Zufahrt für Ausnahmefahrten, oberirdische Velo-Abstellplätze, öffentliche Fussgängererschliessung und Zugänge zu unterirdischen Bauten sowie Infrastrukturen zum Verweilen können integrale Teile des öffentlich nutzbaren Platzes sein.
- Beläge**
- 6 Fusswege, Plätze und Aufenthaltsbereiche sind soweit technisch möglich und sinnvoll mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien zu gestalten. Befahrbare Wege können auch über die Schulter entwässert werden.
- Spielplatz**
- 7 Spielorte sind innerhalb der Frei- und Grünflächen zu realisieren. Insbesondere ist ein eigentlicher Spielplatz in der Lage des entsprechenden Planeintrags gemäss QP anzulegen. Die so zum Spielen bereitgestellte Fläche beträgt mindestens 180 m².
- Schutz und Pflegemassnahmen**
- 8 Sämtliche in den Quartierplan-Vorschriften verbindlich bezeichneten Grünelemente sind, wie sie auf Stufe Baugesuch nachgewiesen werden, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ein entsprechendes Pflegekonzept ist im Baugesuchsverfahren beizubringen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.

Zur Sicherstellung der Biodiversitätsförderung sind sowohl flächige als auch lineare ökologische Ausgleichsorte zu realisieren.

Fragen des Betriebs und des Unterhalts des öffentlich nutzbaren Platzes sind im QP-Vertrag zwischen der Gemeinde und der Eigentümerschaft zu regeln.

§ 6 Erschliessung und Parkierung

Grundsatz

- 1 Für die ungefähre Lage der Erschliessungsflächen ist der QP massgebend. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird. Die genaue Lage und Dimensionierung sämtlicher Erschliessungsflächen sind in den Baugesuchsunterlagen zur Umgebungsgestaltung im Detail festzulegen bzw. nachzuweisen.

Quartierplan Erschliessung

- 2 Die Verkehrserschliessungen werden wie folgt festgelegt:
 - a. Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle erfolgt via Steinbühlweg.
 - b. Die Erschliessung für Ausnahmefahrten (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) erfolgt gemäss QP.
 - c. Besucherparkplätze werden mehrheitlich unterirdisch angeordnet. Einzelne Parkplätze können oberirdisch erstellt werden.
 - d. Der "öffentlich nutzbare Platz" und die "öffentliche Fussgängererschliessung" gemäss QP sind für die Öffentlichkeit zugänglich.

Es kann eine ein- oder eine zweispurige Einstellhallenrampe erstellt werden. Sofern eine einspurige Rampe erstellt wird, müssen Massnahmen ergriffen werden, so dass auf dem Steinbühlweg kein Rückstau verursacht wird.

zu d. Bei Nachtruhestörung oder Vandalismus kann die öffentliche Fusswegverbindung nachts in gegenseitiger Absprache mit der Gemeinde Allschwil geschlossen werden. Eine Schliessung müsste durch einen Hauswart der Überbauung sichergestellt werden. Eine mögliche Schliessung wird im QP-Vertrag geregelt.

Parkierung

- 3 a. Der spezifische Bedarf für Auto-Abstellplätze wird zwecks Förderung des autoreduzierten respektive -armen Wohnens wie folgt festgelegt:
 - Stammparkplätze: 0.7 für Wohnungen
0.5 für ausgewiesene Alterswohnungen
 - Besucherparkplätze: 0.3 für alle Wohnungen

Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung sind jeweils im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen bzw. auszuweisen. Wenn sich später beim Betrieb der Einstellhalle der effektive Bedarf geringer herausstellt, dürfen mit Zustimmung der Gemeinde Einstellhallenplätze weitervermietet oder veräussert werden.

 - b. Besucher-Parkplätze dürfen weder fest vermietet noch dauernd belegt werden.
 - c. Es sind in ausreichender Anzahl und in geeigneter Lage Behinderten-Parkplätze zu kennzeichnen.

Die Festlegung der Reduktionsfaktoren geht aus dem speziell für die Quartierplanung erstellten Mobilitätsgutachten hervor.

Die Anordnung von Besucherparkplätzen auf der Spitzwaldstrasse inkl. die Erstellung einer Allee wird zwischen Grundeigentümerschaft und Gemeinde im QP-Vertrag geregelt.

- d. Es sind ausreichend Abstellräume im UG für Velos, Kinderwagen, Gehhilfen und Ähnliches zu erstellen. Die Zugänglichkeit darf nicht über Treppen erfolgen.

§ 7 Ver- und Entsorgung

Energie

- 1 Neue Hauptbauten der Überbauung sind nach dem Grenzwert des MINERGIE-Standards (Stand 2017) oder besser zu realisieren.
- 2 Mindestens 80 % des Wärmeenergiebedarfs (Heizung und Warmwasser) ist durch CO₂-neutrale Energieträger zu erbringen. Die Wärmeerzeugung ist für die gesamte Quartierplanung in einer Zentrale zu realisieren. Sofern der Nachweis erbracht wird, dass dezentrale Wärmeerzeugungsstandorte ökologisch sinnvoller sind als die geforderte Zentrale, können auch solche dezentrale Wärmeversorgungseinheiten bewilligt werden.
- 3 Neue Hauptbauten müssen einen Teil der von ihnen benötigten Elektrizität selber erzeugen. Die im, auf oder am Gebäude installierte Elektrizitätserzeugungsanlage bei Neubauten muss mindestens 10 W pro m² Energiebezugsfläche (EBF) betragen.

vgl. auch Verordnung über die rationelle Energienutzung BL.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

- 4 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. Die Versickerungsmöglichkeit ist von einem Geologen zu überprüfen. Ist das Versickern nicht möglich, so sind Rückhaltmassnahmen zu treffen, damit das Abwasser bei grossem Anfall verzögert abfliessen kann.

Entsorgung

Text schwarz QP Heuwinkel

- 5 Die Eigentümerschaft sorgt in Koordination mit der Gemeinde für die notwendigen Standorte (innerhalb des QP-Areals) und Einrichtungen für die Abfallentsorgung und Separatsammlungen inkl. der notwendigen Behältnisse.
Es gilt das Reglement über die Abfallbewirtschaftung vom 18.02.1992 der Gemeinde Allschwil.
Die Lage der Entsorgungseinrichtungen ergibt sich aus § 5 Abs. 2 lit. g QR.

§ 8 Lärmschutz

Lärmschutz

- 1 Für den gesamten QP-Perimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II.

§ 9 Realisierung und QP-Vertrag

Realisierungsvorgehen

- 1 Die Realisierung der Quartierplan-Überbauung hat grundsätzlich im Einvernehmen zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft des Quartierplan-Areals zu erfolgen. Die Realisierung kann als Einheit oder in Etappen erfolgen. Sofern die Quartierplan-Überbauung in Etappen realisiert wird, sind die entsprechenden Nebenanlagen wie Parkierung, Aussen- und Freiräume, Zufahrten und Wege usw. anteilmässig so zu erstellen, dass der Bedarf der jeweiligen Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung nicht erschwert wird.

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 Grundeigentümer respektive 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.

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

Dies betrifft insbesondere den Werkleitungsbau, das Festlegen der Baustellenorganisation bzw. des Baustellenverkehrs und der Bauzeiten.

Der zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft abzuschliessende QP-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, Erneuerung und Benutzungsrechte gemeinschaftlicher Infrastrukturen (Plätze, Fusswege, Einstellhalle, etc.)
- Näherbaurecht für Bau D z.G. Parz. A-5650 und z.L. Parz. A-1164
- gegenseitige und selektive Geh- und Fahrrechte
- Bau- und Durchleitungsrechte, Unterbaurechte
- Baustellenorganisation und -verkehr
- Koordinationsvereinbarung bzgl. Projektierung, Bau, Betrieb und Unterhalt des öffentlich nutzbaren Platzes, des Fussweges und der beanspruchten Strassenfläche der Spitzwaldstrasse inkl. Bäume
- Infrastrukturbeiträge für Mehrnutzung
- Abhängigkeiten / Bedingungen für etappierte QP-Realisierung

§ 10 Abweichungen und Ausnahmen

- Abwasserbeseitigung, Entsorgungslogistik
- Anschlussgebühren
- u. a. m.

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

vgl. § 1 des vorliegenden QP-Reglementes

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

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

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.

Voraussetzung für Ausnahmen

- 2 Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 QR vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

Wesentliche Änderungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Mutation erfolgen.

Gesamtkonzept für Abweichungen

- 3 Abweichungen von den Quartierplanvorschriften durch bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, die entweder für
 - a. das architektonische Erscheinungsbild oder
 - b. das städtebauliche Konzept oder
 - c. die Erschliessung oder
 - d. die Umgebungsgestaltung
 von präjudizieller Bedeutung sind, dürfen nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes bewilligt werden. Dieses Gesamtkonzept bedarf im Einvernehmen mit den zuständigen kantonalen Instanzen der Genehmigung des Gemeinderates und ist für alle weiteren gleichartigen Abweichungen richtungweisend. Es ist integrierender Bestandteil des entsprechenden Baugesuches und ist mit diesem öffentlich aufzulegen.

§ 11 Schlussbestimmungen

Genehmigungsvoraussetzung

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

Vor der Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat ist der Quartierplan-Vertrag öffentlich zu beurkunden (Anmerkung im Grundbuch).

vgl. auch § 46 RBG

Überwachung des Vollzugs

- 2 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften.

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

Aufhebung früherer Beschlüsse

- 3 Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten für das Areal als aufgehoben. Davon explizit ausgenommen sind die rechtskräftig bestehenden und weiterhin Bestand haltenden Strassenbaulinien entlang der Spitzwaldstrasse und dem Steinbühlweg.

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

Inkrafttreten

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

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 7. August 2019
Beschluss des Einwohnerrates:
Referendumsfrist:
Urnenabstimmung:
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt: Nr. vom
Planaufgabe: vombis

Gemeinderat Allschwil

Gemeindepräsidentin:

Leiter Gemeindeverwaltung:

Kanton

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

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschreiber: