

Quartierplanung «Weiherweg»

Quartierplanreglement

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|--|-------|
| Erlass | 1 |
| 1. Ziele und Geltungsbereich | 2 |
| 2. Nutzung | 3 |
| 3. Bauten und Anlagen | 5 |
| 4. Gestaltung der Bauten und Anlagen | 8 |
| 5. Umgebungsfläche | 10 |
| 6. Mobilität und Nachhaltigkeit | 14 |
| 7. Schlussbestimmungen | 16 |
| Beschlüsse | 17 |

Impressum

Verfasser



STIERLI + RUGGLI
INGENIEURE + RAUMPLANER AG

Bearbeitung

Philipp Spinatsch

Datum

17.07.2025

Dateiname

02085_QP-Weiherweg_Reglement_20250717_Beschlussfassung.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 Binnerstrasse 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 (Quartierplanareal). Planelemente ausserhalb des Quartierplanareals haben lediglich orientierenden Charakter.

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

2. Nutzung

Nutzungsart

¹ Innerhalb des Quartierplanareals gilt die Wohn- und Geschäftsnutzung im Sinne von § 21 Abs. 2 RBG. Mässig störende Betriebe sind auf der Grundlage von § 21 Abs. 3 RBG innerhalb des Gebiets mit der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Quartierplan zugelassen.

Zulässige Betriebe

² Innerhalb des Quartierplanareals sind folgende Betriebe zugelassen:

- öffentliche Betriebe und soziale Einrichtungen (z.B. Kindergarten, Kindertagesstätte, Alters- und Pflegeheim etc.);
- nicht störende und mässig störende Betriebe (z.B. Büro-, Dienstleistungs-, Verkaufs-, Handwerks-, Einzelhandelsbetrieb etc.);
- Sport- und Freizeitbetriebe mit lokalem Einzugsgebiet (z.B. Fitnesscenter etc.);
- Gastronomiebetriebe im Sinne eines Cafés / Tearooms;
- Energiezentrale auf der Grundlage von Grundwasser- und/oder Erdwärmeneutzung.

Nicht zulässige Betriebe

³ Innerhalb des Quartierplanareals sind folgende Betriebe nicht zugelassen:

- Gastronomiebetriebe im Sinne eines Restaurants / Speiselokals;
- güterverkehrsintensive Betriebe der Güterverteilung, der Lagerung und des Transports (z.B. Logistik, Distribution, Zwischenlager, Lager etc.);
- verkehrsintensive Verkaufs- und Handelsbetriebe mit regionalem Einzugsgebiet (z.B. Einkaufszentrum, Fachmarkt, Grosshandelsbetrieb etc.);
- publikumsintensive Sport- und Freizeitbetriebe mit regionalem Einzugsgebiet (z.B. Erlebnisanlage, Multiplexkino, Sportzentrum etc.);
- Energiezentrale, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterstellt ist oder regelmässige Anfahrten verursacht;
- offene Lagerplätze.

Nutzungsverteilung

⁴ Die der Binningerstrasse und dem Städtischen Platz gemäss Quartierplan zugewandten Erdgeschosse der Hauptbauten innerhalb der Baubereiche C und F sind den Nutzungen gemäss Ziffer 2 Absatz 2 lit. a - d vorbehalten.

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 haben Umfang und Art der Betriebe zu bestimmen.

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

Energiezentrale: Anlage zur Erzeugung von Wärme zwecks Versorgung eines Wärmeverbunds.

Vgl. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV).

Die Vorschrift berücksichtigt die Festlegung im Masterplan Binningerstrasse.

- ⁵ Gastronomiebetriebe und ihre allfälligen Aussenbereiche sind gegen die Binningerstrasse, den Städtischen Platz oder den Quartierhof gemäss Quartierplan auszurichten.

Gastronomiebetrieb gemäss Ziffer 2 Absatz 2 lit. d.

3. Bauten und Anlagen

Baubereiche für Hauptbauten

- ¹ Die Baubereiche für Hauptbauten gemäss Quartierplan begrenzen die Lage und Ausdehnung der Hauptbauten.

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 bis maximal 0.5 m;
 - Dachvorsprünge, Vordächer, Wetterschutzelemente, Elektrizitätserzeugungsanlagen an Fassaden etc. bis maximal 1.5 m;
 - offene Treppen, Rampen, Eingänge, Schächte etc. bis maximal 1.0 m;
 - Fassadenbegrünungen und ihnen dienende Installationen bis maximal 0.5 m.

Höhe der Hauptbauten

- ³ Der Quartierplan legt innerhalb eines Baubereichs für Hauptbauten unterschiedliche Gebäudehöhen fest. Die maximal zulässige Gebäudehöhe einer Hauptbaute (GH) ist im Quartierplan mittels Meereskote (m ü.M.) definiert. Massgebend ist die Oberkante des fertigen Dachrands.
- ⁴ Folgende Bauten und Anlagen können die maximal zulässige Gebäudehöhe einer Hauptbaute (GH) um maximal 3.5 m überschreiten und müssen um das Mass ihrer Höhe hinter die Hauptfassadenflucht zurückversetzt sein:
- technisch und betrieblich bedingte Bauteile und Anlagen wie Oberlichter, Lüftungs-, Kühlungs- und Klimaanlagen, Liftüberfahrten, Fassadenbefahranlagen etc.;
 - Anlagen zur Energiegewinnung (Wärme und Elektrizität);
 - Dacherschliessungsanlagen wie Dachluken, Lift-, Treppenanlagen aufs Dach etc.;
 - Pergolen und Wetterschutzelemente gemäss Ziffer 4 Absatz 6.

Nutzungsmass der Hauptbauten

- ⁵ Das maximal zulässige Mass der baulichen Nutzung durch Hauptbauten wird im Quartierplan durch die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) pro Baubereich festgelegt.

Vorbehalten sind § 53 Abs. 1 RBV (Bauteile gegenüber Nachbarparzellen) und § 53 Abs. 2 RBV (Bauteile, die Strassenbaulinien überschreiten).

Dachrand: Dachaufkantung zum Abschluss der Dachfläche.

Dadurch sind die Bauteile vom Terrain aus bis zu einem Winkel von 45° nicht einsehbar.

Anlagen zur Energiegewinnung: z.B. Wärmepumpen, Blockheizkraftwerke, Windanlagen (Windzäune, Windwände) etc.

| | | |
|--|---|---|
| | <p>⁶ Zur Bruttogeschoßfläche der Hauptbauten werden die Geschoßflächen aller vollständig über dem gestalteten Terrain liegenden Voll- und Attikageschosse unabhängig der Nutzung gerechnet.</p> <p>Nicht zur Bruttogeschoßfläche werden unterirdische Bauten und Anlagen, Untergeschosse, Sockelgeschosse, offene und geschlossene Laubengänge, Loggien, Balkone, Terrassen und Sitzplätze, Nebenbauten sowie alle ausserhalb der Hauptbauten liegenden Treppen, Rampen, Eingänge, technische Anlagen, Schächte, Dachvorsprünge, Vordächer, Stützmauern etc. gerechnet.</p> <p>⁷ 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.</p> | <p>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 Entsorgungs-schächte etc.).</p> |
| | <p>Nebenbauten</p> <p>⁸ Innerhalb des Quartierplanareals 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 zusammengerechnet eine Grundfläche von 100 m² und jeweils eine Höhe von 3.5 m ab tiefstem Punkt des gestalteten Terrains bis Oberkante oberstes Bauteil nicht überschreiten.</p> | <p>Nebenbauten: Klein- und Anbauten wie z.B. überdeckte Sitzplätze, Pavillons, Garten- und Gewächshäuser, Materialschränke, Geräteschuppen, Lagerräume, Velounterstände, Entsorgungsanlagen etc.</p> <p>Vorbehalten ist § 54 RBV (Bauten und Anlagen zwischen Bau- und Strassenlinien).</p> |
| | <p>Ein-/Ausfahrt AEH</p> <p>⁹ 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.</p> | <p>Tor, Vordach, Einhausung etc. sind aus Gründen der Lärmminde-rung ausserhalb des Baubereichs zulässig. Anlagen für die Zu-fahrt (z.B. befestigter Zufahrtsweg, Rampe, Stützmauern etc.) so-wie technische Anlagen (z.B. Zutrittssysteme) können in jedem Fall ausserhalb des Baubereichs erstellt werden.</p> <p>Abdeckung Regenrinne ist fest zu montieren, z.B. mit verschraub-ten Gusseisenplatten.</p> |
| | <p>Unterirdische Bauten und Anlagen</p> <p>¹⁰ Vorbehältlich der Ziffer 3 Absatz 11 sind unterirdische Bauten und Anlagen innerhalb des gesamten Quartierplanareals zulässig, sofern sie die Funktionalität sowie das Ge-samtkonzept der Quartierplanung (insbesondere der Umgebungsfläche) nicht beein-trächtigen.</p> | <p>Unterirdische Bauten und Anlagen sind unabhängig von einem oberirdischen Gebäude erstellte Bauten und Anlagen, die mit Ausnahme weniger Bauteile vollständig unter dem Terrain liegen.</p> |

| | | |
|----------------------|---|--|
| Naturgefahren | <p>¹¹ Innerhalb des Quartierplanareals darf ein Anteil der Umgebungsfläche, der insgesamt 30 % der Fläche des Quartierplanareals entspricht, nicht unterkellert werden bzw. muss frei von unterirdischen Bauten und Anlagen sein.</p> | <p><i>Umgebungsfläche: jene Fläche des Quartierplanareals, die nicht von Bauten bedeckt ist.</i></p> |
| | <p>¹² 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.</p> | <p><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></p> <p><i>Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor den spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens darzustellen und zu beschreiben.</i></p> |
| | <p>¹³ 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.</p> | |
| | <p>¹⁴ Unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind Bauten und Anlagen wasserdicht auszustalten und ungeschützte Öffnungen nicht zulässig. Für Bauten und Anlagen mit schadenunempfindlicher Nutzung und Bauweise ist in begründeten Fällen die nasse Vorsorge zulässig.</p> | <p><i>Die Ausnahme ist von der Bauherrschaft zu beantragen und zu begründen.</i></p> |
| | <p>Bauten und Anlagen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.</p> | |
| | <p>¹⁵ Die Haftung des Gemeinwesens für die aufgrund der Gefahrenzonen zu ergreifenden baulichen Schutzmassnahmen oder für Schutzmassnahmen, die aufgrund eines Ausnahmeantrags bewilligt wurden, ist ausgeschlossen.</p> | |

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 Änderungen.

Fassaden

- ² Zur Minderung der klimatischen Wärmeverbelastung sind die Fassaden der Hauptbauten so zu gestalten, dass sie sich möglichst wenig aufheizen.
Die Fassaden der Hauptbauten dürfen mit Elektrizitätserzeugungsanlagen belegt werden.

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

Wetter- und Sichtschutzelemente

- ³ Wetter- und Sichtschutzelemente an Hauptbauten müssen hinsichtlich ihrer Erscheinung und Gestaltung innerhalb eines Baubereichs einheitlich und aufeinander abgestimmt sein.

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

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

Tierschutz

- ⁴ Bei Verglasung grösserer Flächen sind anerkannte Massnahmen gegen Vogelkollisionen vorzusehen.
Zur Vermeidung von Barrieren und Fallen für Kleintiere sind kritische Bauteile wie Schächte, Treppenabgänge, Einfriedungen etc. durchlässig zu gestalten oder, wo notwendig, mit entsprechenden Schutzvorrichtungen auszustatten.
Wo sinnvoll und möglich, sind Nistkästen für Gebäude-, Nischen- oder Halbhöhlenbrüter anzubringen.

Vgl. aktuelle Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte Sempach.

Dachform

- ⁵ Die Hauptbauten haben ein Flachdach aufzuweisen. Für sämtliche Nebenbauten ist die Dachform frei, hat jedoch bei Bauten derselben Art einheitlich zu sein.

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

Dachnutzung

- ⁶ Tieferliegende Dachflächen von Hauptbauten, die an eine Wohn- oder Geschäftseinheit angrenzen, dürfen bis zur Hälfte der Fläche im Sinne eines privaten Aussenraums gestaltet und genutzt sowie mit Pergolen und Wetterschutzelementen versehen werden.

Nutzung z.B. als Dachterrasse, Gemeinschaftsgarten etc.

| | | |
|----------------------|--|--|
| Dachbegrünung | <p>⁷ Bauten und Anlagen auf den Dächern der Hauptbauten sind möglichst kompakt und zusammengefasst auf der Dachfläche anzurichten. Der Anlagenpark ist seitlich einzuhauen. Farbe und Materialisierung der Einhausung sind auf die Hauptbaute abzustimmen.</p> <p>⁸ Auf den Dächern der Hauptbauten ist der Flächenbedarf der Wege für Betrieb und Unterhalt möglichst gering zu halten.</p> <p>⁹ Bei Hauptbauten sind diejenigen Dachflächen, die nach Abzug der Belegung durch Nutzungen, Bauten und Anlagen gemäss diesem Reglement eine Restfläche von mehr als 10 m² aufweisen, extensiv und ökologisch wertvoll zu begrünen. Gleches gilt bei Flachdächern von Nebenbauten, sofern eine Dachfläche grösser als 20 m² ist.</p> <p>¹⁰ Eine zu begrünende Dachfläche hat folgende Eigenschaften aufzuweisen:</p> <ol style="list-style-type: none"> Ausbildung als Retentionsdach; variable Substratstärken von mindestens 14 cm (nach erfolgter Setzung); Verwendung unterschiedlicher Substrattypen und standortgerechter, einheimischer Saat-, Stauden- und Kleingehölzmischungen in Abhängigkeit des Standorts, der Exposition und der Substratstärke. | <p><i>Die Einhausung betrifft vorwiegend die Bauten und Anlagen gemäss Ziffer 3 Absatz 4 lit. a - c. Gewisse Anlagen zur Energiegewinnung können aus technischen oder funktionellen Gründen nicht eingehausst werden.</i></p> <p><i>Vgl. Ziffer 3 Absatz 4 und Ziffer 4 Absätze 6 - 8.</i></p> <p><i>Die extensive Begrünung der Dächer dient als ökologische Ausgleichsfläche im Siedlungsraum.</i></p> <p><i>Vgl. u.a. SIA-Norm 312 «Begrünung von Dächern».</i></p> <p><i>Die Gemeinde Allschwil erwartet in einem Gestaltungskonzept u.a. folgende Inhalte: Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung der Hauptbauten; Nutzung, Lage, Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung der Nebenbauten; Nutzung, Gestaltung und Materialisierung der Dachflächen; Umsetzung des Tierschutzes.</i></p> |
| | <p>¹¹ Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde die Einreichung eines Gestaltungskonzepts beantragen. Das Gestaltungskonzept dient dazu, die Umsetzung der verbindlichen Vorschriften, insbesondere der Ziffer 4, nachzuweisen.</p> | |

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 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.

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.

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

- ⁴ Sämtliche quartierplanmässigen 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 angemessener Ersatz vorzunehmen.

Bäume

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

Innerhalb des Quartierplanareals müssen mindestens 20 Bäume, die zu den mittel- bis grosskronigen Arten zählen, sowie 25 kleinkronige Bäume oder Solitärsträucher stehen.

Sofern im Rahmen der Umsetzung der Quartierplanung technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar, sind bestehende Bäume zu erhalten. 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.

Die Umgebungsfläche ist jene Fläche des Quartierplanareals, die nicht von Bauten bedeckt ist.

U.a. sind versiegelte oder anderweitig wasserundurchlässige Kies- oder Schottergärten, die mit Vlies, Plastikfolie, Betonschicht etc. unterlegt sind, 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.

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.

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

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

| | | |
|--------------------------------|--|--|
| Natürliche Bodenschicht | <p>Für jeden Baum ist im Boden ein natürliches Baumquartier vorzusehen, das den Wurzelraum angemessen sichert und für ausreichende Belüftung und Bewässerung sorgt.</p> <p>⁶ Die Mächtigkeit der natürlichen Bodenschicht über unterirdischen Bauten und Anlagen muss im Umfeld eines 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.</p> | <p><i>Natürliches Baumquartier: ein natürlicher und ungestört durchwurzelbarer Boden, der in seiner Kubatur der Art und dem Standort des jeweiligen Baumes angemessen Rechnung trägt.</i></p> <p><i>Mächtigkeit: vertikale Ausdehnung einer Schicht.</i></p> <p><i>Natürliche Bodenschicht: im Sinne des Neuaufbaus und der Rekultivierung des Bodens.</i></p> |
| Aufenthaltsflächen | <p>⁷ Im Bereich des Städtischen Platzes gemäss Quartierplan ist ein die Binningerstrasse einbindender, adressbildender und mit hoher Aufenthaltsqualität versehener Platz vorzusehen, der auch öffentlichen Nutzungen wie Märkte, Konzerte, Veranstaltungen etc. dienen kann. Wo notwendig oder zweckmässig, kann der Platz befestigte und versiegelte Weg- und Platzbereiche aufweisen. Er ist mit einzelnen Baumgruppen zu versehen.</p> <p>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 Grünflächen gemäss Ziffer 5 Absatz 12 sowie einzelnen chaussierten Weg- und Platzbereichen zusammensetzt und mit Baumgruppen zu versehen ist.</p> <p>⁹ Im Bereich des Grünen Hofs gemäss Quartierplan ist ein unversiegelter, begrünter und gut beschatteter Freiraum vorzusehen, der dem Aufenthalt dient. Zu diesem Zweck ist die Bodenfläche chaussiert und begehbar zu gestalten und der Bereich mit einem Blätterdach bildenden Baumhain auszustatten.</p> | <p><i>Notwendig beispielsweise aufgrund der Rollstuhlgerechtigkeit oder aufgrund der Anforderungen an die Feuerwehrzufahrten und -stellflächen. Zweckmässig beispielsweise zur Ermöglichung der bestimmungsgemässen Nutzung.</i></p> |
| Erschliessungsflächen | <p>¹⁰ Die Erschliessungsflächen gemäss Quartierplan sind grundsätzlich als allgemein nutzbare Wege und platzartige Bereiche auszustalten, die vorwiegend der Zugänglichkeit und Durchlässigkeit des Areals sowie der Erschliessung der Bauten und Anlagen dienen. Wo notwendig oder zweckmässig, können die Erschliessungsflächen befestigt und versiegelt sein.</p> | <p><i>Baumhain: kleine, schattenspendende Baumgruppe.</i></p> <p><i>Notwendig beispielsweise aufgrund der Rollstuhlgerechtigkeit oder aufgrund der Anforderungen an die Feuerwehrzufahrten und -stellflächen. Zweckmässig beispielsweise zur Ermöglichung der bestimmungsgemässen Nutzung.</i></p> |

| | | |
|--|--|--|
| Gestaltung der Aufenthalts- und Erschliessungsflächen | <p>Sofern einer Nutzung gemäss Ziffer 2 Absatz 2 lit. a - d im Erdgeschoss dienend, darf die daran angrenzende Erschliessungsfläche in einem zweckmässigen Ausmass der Nutzung entsprechend gestaltet und genutzt werden.</p> <p>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 Absatz 8. An geeigneten Standorten können ungedeckte Abstellplätze für Velo/Mofa erstellt werden.</p> | |
| Grünflächen | <p>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.</p> | <p><i>Stauden: zwei- bis mehrjährige, unverholzte Pflanzen, die jedes Jahr neu austreiben.</i></p> |
| Privater Aussenbereich | <p>¹³ Sofern einem Betrieb und dessen betrieblichen Zwecken dienend, kann die Umgebungsfläche innerhalb des privaten Aussenbereichs gemäss Quartierplan als entsprechender Aussenbereich genutzt, gestaltet und mit geeigneten Weg-, Aufenthalts-, Bewegungs- und Spielflächen ergänzt werden. In diesem Zusammenhang sind Wetterschutzelemente zulässig.</p> <p>¹⁴ Sofern einer Wohnnutzung im Erdgeschoss dienend, kann die Umgebungsfläche innerhalb des privaten Aussenbereichs gemäss Quartierplan bis zu einer Tiefe von 4.0 m, gemessen ab der Fassadenlinie der Hauptbaute, als private Vorzone genutzt und gestaltet werden. Private Vorzonen dürfen nicht versiegelt, können aber befestigt sein.</p> | <p><i>Bewegungs- und Spielmöglichkeiten: Gartengeräte, Spielgeräte, Sand- und Kiesanlagen etc.</i></p> |
| Standortbereich für Entsorgung | <p>¹⁵ Im Umfeld des Standortbereichs für Entsorgung gemäss Quartierplan ist eine Bereitstellungsanlage für Rollcontainer zu erstellen.</p> | |
| Sichtschutzelemente | <p>¹⁶ Bauliche Sichtschutzelemente jeglicher Art sind ausserhalb der Baubereiche nicht gestattet. Ausgenommen sind der private Aussenbereich und der Standortbereich für Entsorgung gemäss Quartierplan, wo geeignete und verhältnismässige bauliche Massnahmen zulässig sind.</p> | |

| | | |
|----------------------|--|---|
| Terrain | <p>¹⁷ Abgrabungen und Aufschüttungen, inklusive Stützmauern und dergleichen, dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen 2.5 m nicht überschreiten. Zu Gunsten natürlicher und angemessener Baumquartiere, zu Gunsten von Hochwasserschutzmassnahmen und in weiteren begründeten Fällen kann dieses Mass überschritten werden.</p> | |
| Meteorwasser | <p>¹⁸ Versiegelte Umgebungsflächen sind, wo möglich, über die Schulter zu entwässern. Das bei Bauten anfallende, nicht verschmutzte Meteorwasser ist in erster Linie innerhalb des Quartierplanareals zu versickern.</p> | <p>Weiter 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.</p> |
| Umgebungsplan | <p>¹⁹ Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde die Einreichung eines Umgebungsplans beantragen. Der Umgebungsplan dient dazu, die Umsetzung der verbindlichen Vorschriften, insbesondere der Ziffer 5, nachzuweisen.</p> | <p>Die Gemeinde Allschwil erwartet in einem Umgebungsplan u.a. folgende Inhalte: Bestehendes und neu gestaltetes Terrain; Lage, Gestaltung und Materialisierung der Erschliessungsanlagen, der Einfriedungen und Sichtschutzelemente, der Aufenthalts-, Erschliessungs- und Grünflächen sowie der privaten Aussenräume; Installationen auf der Umgebungsfläche; Lage, Art und Gestaltung der Bepflanzungen und Begrünungen (inkl. Dachbegrünung); Lage und Materialisierung von Entsorgungsanlagen; Versickerungsanlagen.</p> |

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 Zu- fahrts- und Stellflächen für Nutzfahrzeuge zwecks Anlieferung von Gütern und Waren vorgesehen werden.

Parkierung Personenwagen

- ³ Innerhalb des Quartierplanareals dürfen maximal 105 Abstellplätze für Personenwagen erstellt werden. Pro Wohneinheit sind zwischen 0.3 und 0.5 Abstellplätze (Stamm- und Besucherabstellplätze) zu erstellen, wobei Abstellplätze für Sharing-Angebote davon ausgenommen sind.
- ⁴ Die Parkierung von Personenwagen und Motorrädern (Stamm- und Besucherabstell- plätze) hat unterirdisch in einer Autoeinstellhalle zu erfolgen. In der unterirdischen Au- toeinstellhalle sind an geeigneter Lage mindestens 2 rollstuhlgerechte Parkplätze zu er- stellen 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 an- zuordnen. Besucher-Veloabstellplätze können gedeckt oder ungedeckt sein und inner- halb oder ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

Mobilitäts- massnahmen

- ⁷ Mit dem Ziel, den Anteil des motorisierten Verkehrs zu reduzieren und eine nachhalti- gere Mobilität zu fördern, sind folgende Mobilitätsmassnahmen umzusetzen:
 - a. Erstellung von mindestens 4 Abstellplätzen für Personenwagen für Sharing-Ange- bote;

Gemeinde und Grundeigentümerschaft können im Quartierplan- vertrag weitere Mobilitätsmassnahmen, die sich auf ein Mobilitäts- konzept stützen, vereinbaren.
z.B. Mobility, ubeeqo etc.

| | | |
|--------------------------------|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> 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. | <p><i>z.B. Pick-e-Bike, velospot, Go Green City etc.</i></p> <p><i>Sondergrößen-Velos: Lastenvelos, Veloanhänger, Tandem etc.</i></p> |
| Wirkungskontrolle | <p>⁸ Bezüglich der Mobilitätsmassnahmen ist eine entsprechende Wirkungskontrolle und Sicherstellung zu gewährleisten.</p> | |
| Ausnahmefahrten | <p>⁹ 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.</p> | |
| Nachhaltigkeitsstandard | <p>¹⁰ Das Areal ist mit einem anerkannten Nachhaltigkeitsstandard zu zertifizieren.</p> | |
| Energie | <p>¹¹ Die Deckung des Energiebedarfs für Wärme (Heizung und Warmwasser) hat aus mindestens 80 % erneuerbaren Energiequellen zu erfolgen, wobei 100 % anzustreben sind.</p> <p>¹² Die in, auf oder an Gebäuden installierten Elektrizitätserzeugungsanlagen müssen eine Leistung von mindestens 20 Watt (W) pro m² Energiebezugsfläche erbringen. Innerhalb des Baubereichs F kann dieser Wert unterschritten werden.</p> | <p><i>Es gelten der Energieplan der Gemeinde Allschwil und die darin vorgeschriebenen prioritär zu nutzenden Energieträger.</i></p> |
| Energiekonzept | <p>¹³ Betreffend die quartierplanmässige Bebauung ist ein Energiekonzept zu erstellen, das den voraussichtlichen jährlichen Energieverbrauch für Wärme und Elektrizität sowie die Deckung des Energiebedarfs aufzeigt.</p> | <p><i>§ 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.</i></p> |

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, der Umgebungsfläche sowie der Erschliessung und Parkierung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. |
| Wesentliche Abweichungen | ⁵ Wesentliche Abweichungen vom Konzept der Nutzung, der Bebauung, der Umgebungsfläche 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 Quartierplanareal als aufgehoben. |

Vgl. § 7 RBV.

Ziel ist, zu jeder Zeit ein einheitliches architektonisches bzw. städtebauliches Konzept betreffend Bebauung, Umgebungsfläche 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 bestehende kantonale Strassenbaulinie und die bestehenden kommunalen Strassenlinien. Die bestehende kommunale Strassenbaulinie wird aufgehoben und mit der Quartierplanung neu festgesetzt.

Beschlüsse

Gemeinde Allschwil

Beschluss des Gemeinderates: _____

Gemeinderat Allschwil

Beschluss des Einwohnerrates: _____

Der Gemeindepräsident

Der Leiter Gemeindeverwaltung

Referendumsfrist: _____

Abstimmung: _____

Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. ___ vom _____

Planauflage: _____ bis _____

Franz Vogt-Weber

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