

GEMEINDE

BIRSFELDEN



Quartierplanung "Birsstegweg"

Quartierplan-Reglement

Öffentliche Mitwirkung / Kantonale Vorprüfung



Impressum

Ersteller	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
Bearbeitung	Ralph Christen, Malaika Heusner
Datum	17. Januar 2023
Datei-Name	12006_QP_Birsstegweg_Reglement_öffMitwirkung_kantVorprüfung.docx

Inhaltsverzeichnis

	Erlass	1
§ 1	Zweck, Ziele und Geltungsbereich der Quartierplanung.....	1
§ 2	Art und Mass der Nutzung.....	1
§ 3	Bebauung	2
§ 4	Gestaltung der Bauten.....	3
§ 5	Nutzung und Gestaltung des Aussenraum	4
§ 6	Erschliessung und Parkierung	6
§ 7	Erstellung und Unterhalt	7
§ 8	Ausnahmen und Abweichungen	7
§ 9	Schlussbestimmungen	7
	Beschlüsse und Genehmigung.....	8
Anhang 1	Richtungsweisende Konzeption der Fassadengestaltung für Baubereich A	
Anhang 2	Richtungsweisende Konzeption der Aussenraumgestaltung	
Anhang 3	Massnahmen bei Bedarfsreduktion für Autostellplätze der Wohnnutzung	

Erlass

Die Einwohnergemeinde Birsfelden erlässt, gestützt auf §§ 2-7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, die Quartierplanung "Birsstegweg". Die Quartierplanung besteht aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500).

§ 1 Zweck, Ziele und Geltungsbereich der Quartierplanung

<i>Zweck</i>	¹ Die Quartierplanung "Birsstegweg" bezweckt eine geordnete und haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung unter Beachtung der Zielsetzungen nach § 1 Abs. 2 Quartierplan-Reglement gewährleisten.
<i>Ziele</i>	² Mit der Quartierplanung "Birsstegweg" werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt: - Herstellung der planungsrechtlichen Grundlage zur Neubebauung des Areals mit einem Hochhaus und einem Pocket Park; - Planungsrechtliche Sicherstellung von Bebauung, Nutzung, Aussenraumgestaltung/-nutzung, Erschliessung und Parkierung aufgrund eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes; - Planungsrechtliche Sicherstellung der architekturtypologischen Grundgestaltung des Hochhauses sowie einer hochwertigen Aussenraumgestaltung; - Planungsrechtliche Sicherstellung einer Sammelparkierung in einer unterirdischen Einstellhalle sowie der Reduktion des Parkplatzbedarfs; - Hohe Nachhaltigkeit bei der Bauweise der Hauptbauten.
<i>Geltungsbereich</i>	³ Die Quartierplanung "Birsstegweg" gilt für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters, welcher im Quartierplan festgelegt ist.

§ 2 Art und Mass der Nutzung

<i>Nutzungsart und Lärmempfindlichkeitsstufe</i>	¹ Für das Quartierplan-Areal gilt die Zentrumsnutzung gemäss § 22 Abs. 2 RBG. Als Lärmempfindlichkeitsstufe nach Art. 43 LSV wird die Empfindlichkeitsstufe II und III festgelegt. Die Abgrenzung der Empfindlichkeitsstufen geht aus dem Quartierplan hervor. Das Erdgeschoss ist für Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen vorbehalten. In den drei untersten Obergeschossen sind die Nutzungen von Verkauf, Dienstleistung und Wohnen zulässig. Die übrigen Obergeschosse sind der Wohnnutzung vorbehalten. Im Erdgeschoss sind mindestens 25% der BGF als Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen vorzusehen, welche an den Freiraumbereich A angrenzen sollen. Die übrigen Flächen sind als Nebennutzflächen (Abstellräume, Entsorgungsräume, Haustechnik u. dgl.) sowie als Foyer nutzbar.
<i>Definition der baulichen Nutzung</i>	² Das Mass der baulichen Nutzung der Hauptbauten wird mit der Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV berechnet.
<i>Nicht anrechenbare Flächen und Bauteile</i>	³ Zur BGF werden nicht angerechnet: - Untergeschossflächen sowie unterirdische Bauten; - Nebenräume wie Abstellräume, Entsorgungsräume, Haustechnikräume sowie separate Fluchtwege, Steigzonen u. dgl.; - Balkone, Loggias und Terrassen, gedeckte bzw. einspringende Eingangsbereiche;

- d. Ausserhalb der Bauten liegende Treppen, Einstellhallenrampen, Stützmauern, Lichtschächte, Überdachungen, Dachvorsprünge u. dgl.;
- e. Nebenbauten gemäss § 3 Abs. 2 Quartierplan-Reglement.

Nutzungsmass
Hauptbauten
Nutzungsmass
Nebenbauten

- ⁴ Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt 17'500 m².
- ⁵ Das Nutzungsmass für Nebenbauten wird wie folgt verteilt:
 - a. Überdachung Veloabstellplätze: 150 m²
 - b. Überdachung Ein-/Ausfahrtsrampe der unterirdischen Einstellhalle: 60 m²
 - c. Externer Aussenzugang der unterirdischen Einstellhalle: 50 m²
 - d. Weitere Nebenbauten: 25 m²

Archäologische
Schutzzone

- ⁶ Im Bereich der im Quartierplan dargestellten archäologischen Schutzzone werden archäologische Spuren erwartet bzw. vermutet. Bodeneingriffe aller Art dürfen nur in Absprache mit der Archäologie Baselland vorgenommen werden und bedürfen einer Bewilligung.

§ 3 Bebauung

Hauptbauten

- ¹ Hauptbauten dürfen nur in den im Quartierplan dafür definierten Baubereichen erstellt werden. Die Baubereiche begrenzen Lage, Ausdehnung und Höhe der Hauptbauten. Balkone dürfen die Baubereichsbegrenzung nicht überschreiten.

Vordächer des Gebäudesockels (Erdgeschoss bis/mit 3. Obergeschoss) dürfen die Baubereichsbegrenzung bis maximal 1.5 m überschreiten. In allen weiteren Geschossen ist dies nicht zulässig.

Nebenbauten

- ² Als Nebenbauten gelten u.a. gedeckte Veloabstellanlagen, gedeckte/ingehauste Einstellhallenrampen und externe Einstellhallenzugänge.

Das Nutzungsmass der Nebenbauten richtet sich nach § 2 Abs. 5. Die Nebenbauten gemäss § 2 Abs. 5 a - c sind gemäss Festlegungen im Quartierplan anzuordnen. In Beachtung der Baulinien bzw. § 54 und 57 RBV können weitere Nebenbauten gemäss § 2 Abs. 5 d innerhalb des Quartierplan-Areals frei platziert werden.

Gebäudehöhen und
Messweise

- ³ Die Definition der Gebäudehöhe der Hauptbauten erfolgt mittels Meereskoten und wird im Quartierplan festgelegt. Die Gebäudehöhe der Hauptbauten wird ab im Quartierplan festgelegten Referenzhöhen bis Oberkante des fertigen Dachrandes gemessen.

Nebenbauten dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 2.5 m und eine maximale Fassadenhöhe von 2.5 m aufweisen. Die Fassaden- und Gebäudehöhen von Nebenbauten messen sich ab tiefstem Punkt des neu gestalteten Terrains bis Oberkante der Fertigkonstruktion.

Unterirdische Bauten

- ⁴ Unterirdische Bauten sind zulässig, sofern sie die Funktionalität sowie das Gesamtkonzept der Quartierplanung nicht beeinträchtigen. In Richtung der Hauptstrasse darf die unterirdische Baute höchstens bis auf die Flucht des Baubereichs B ragen.

Im Falle von Bauten unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels darf der Durchflussquerschnitt maximal 16 % verringert werden und es sind Ersatzmassnahmen vorzusehen, damit die natürliche Durchflusskapazität erhalten bleibt.

Bauweise und Energie-
standard

- ⁵ Der Rohbau im Baubereich A ist wie folgt auszuführen:
 - a. Untergeschosse, Erd- und unterste drei Obergeschosse, Kern: Stahl-Beton

b. Ab viertem Obergeschoss: Holz-Beton-Hybrid

Es kommt der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltende SGNI Gold Standard zur Anwendung.

§ 4 Gestaltung der Bauten

Vorabsprache

- 1 Die Materialisierung und Farbgebung der Fassade sind jeweils vor Einreichung des Baugesuchs und vor Ausführung (Mock-up und Farb-Muster) der Gemeinde vorzustellen und mit ihr abzusprechen. Das Resultat dieser Vorabsprache ist in das Baugesuch zu integrieren.

Für die Typologie des architektonischen Ausdrucks der Hauptbaute im Bereich A (Hochhaus) sind die Darstellungen im Anhang 1 richtungsweisend.

Gestaltung Baubereich A

- 2 Die Hauptbaute im Baubereich A ist mit folgenden Gestaltungsmerkmalen auszubilden:

Gestaltungseinheit A: Sockel (Erdgeschoss bis/mit 3. Obergeschoss)

- a. Ausbildung eines Gebäudesockels, welcher das Erdgeschoss bis/mit 3. Obergeschoss umfasst;
- b. Durchgehende Pfosten-Riegel-Fassade mit hohem Glasanteil;
- c. Ausbildung eines überhohen Erdgeschosses (Lichte Mindesthöhe 3.5 m).

Gestaltungseinheit B: Mittelbau

- a. Ausbildung von 4 volumetrischen sowie gestalterisch differenzierten Gebäudeteilen (1 – 4) um den Gebäudekern (5), mit jeweils unterschiedlicher Gesamthöhe und jeweils seitlichem Rücksprung gemäss Quartierplan;
- b. Ausbildung von einem einheitlichen seitlichen Rücksprung in allen Gebäudeecken. Die Anordnung der Gebäudeteile sowie die seitlichen Rücksprünge werden im Quartierplan festgelegt. Unter Einhaltung des Grenzpolygons müssen bei den Rücksprüngen ab dem 4. Obergeschoss Balkone angeordnet werden. Die Balkone müssen fassadenbündig ausgebildet werden;
- c. Fassadengestaltung als orthogonale Rasterfassade mit einheitlichem Rhythmus, welcher der Holz-Hybridbauweise Ausdruck verleiht.

Gestaltungseinheit C: Kopf

- a. Vorgaben gemäss Gestaltungseinheit B;
- b. Der Gebäudeteil Kopf ist in der Höhe gestaffelt auszubilden;
- c. Der Quartierplan definiert die unterschiedlichen Höhenniveaus (1 – 5) schematisch und definiert die damit verbundene maximale Gebäudehöhe. Für Niveau 1, 2, 3 und 5 sind die Höhen verbindlich festgelegt, die Höhen der Niveaus der Gebäudeteile 2 und 4 können untereinander abgetauscht werden;
- d. Die freistehenden Fassaden des Gebäudekerns (5) sind nachhaltig zur Energieerzeugung und/oder Begrünung zu nutzen;
- e. Die Dachflächen sind als Flachdach auszubilden. Die Dachflächen der Gebäudeteile 1 – 4 sind in der Summe zu mindestens 50 % mit mindestens 15 cm Substrat auszubilden und zu begrünen. Diese begrünten Flächen sind biodivers und mit Retentionswirkung anzulegen. Damit sich die Fassaden der angrenzenden Wohnungen nicht unnötig erhitzen, haben die begrünten Dachflächen das Mikroklima positiv zu beeinflussen. Die gesamte Fläche kann zum Aufenthalt genutzt werden;

- f. Nicht genutzte Dachflächen sind zu begrünen und können zusätzlich mit Solaranlagen ausgestattet werden.

<i>Gestaltung Baubereich B</i>	³	Die Hauptbaute im Baubereich B ist mit folgenden Gestaltungsmerkmalen auszubilden: a. Als viergeschossige Baute mit Fenstergliederung lesbar; b. Gestalterisch unabhängig vom Hochhaus; c. Einheitlich wirkender Baukörper (ohne Versätze und ohne Vorsprünge); d. Ausbildung Flachdach; e. Die Dachfläche ist zu mindestens 50 % zu begrünen. 100% Fläche kann zum Aufenthalt genutzt werden. An die begrünte Dachfläche werden die gleichen Anforderungen zum Substrataufbau, der Biodiversität, der Retentionswirkung und an das Mikroklima wie bei der Gestaltungseinheit C (Kopf) des Hochhauses gestellt.
<i>Gestaltung Nebenbauten</i>	⁴	Bei Nebenbauten ist die Dachform grundsätzlich frei, hat jedoch bei solchen derselben Art einheitlich zu sein. Die Überdachung der gedeckten Veloabstellplätze und die daran angrenzende Überdachung der Ein-/Ausfahrtsrampe der unterirdischen Einstellhalle sowie der externe Zugang der Einstellhalle sind zu begrünen.
<i>Technische Einrichtungen und Anlagen auf Dachflächen</i>	⁵	Technische Einrichtungen wie Entlüftungsbauteile, Liftüberbauten, Fassadenreinigungslift u. dgl. sowie Treppenausgänge können den fertigen Dachrand des Gebäudekerns (5) überragen. Allfällige gebäudetechnische Anlagen wie Lüftungs- und Klimaanlage müssen auf dem Dach des Gebäudekerns (5) angeordnet werden. Absturzsicherungen bei den Gebäudeteilen 1 – 4 dürfen den fertigen Dachrand des jeweiligen Höhenniveaus überragen. Die Absturzsicherungen sind, ausgenommen für den Gebäudekern mit darauf stehendem Fassadenlift, in gleicher Art zu erstellen.
<i>Vogelsichere Gestaltung</i>	⁶	Bei transparenter oder spiegelnder Verglasung grösserer Flächen sind Massnahmen gegen Vogelkollisionen vorzusehen.
<i>Nistmöglichkeiten Fassadenbrüter</i>	⁷	Beim Gebäudekern (5) sind Nistmöglichkeiten für Fassadenbrüter einzurichten. Bei den überdachten Nebenbauten sind Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse einzurichten.
<i>Meteorwasser</i>	⁸	Für am Gebäude anfallendes Meteorwasser ist für eine spätere mögliche Einleitung in die Birs die dazu erforderlichen Leitungen vorzusehen.

§ 5 Nutzung und Gestaltung des Aussenraum

<i>Gestaltung</i>	¹	Für die Gestaltung des Aussenraums ist die Darstellung im Anhang 2 richtungsweisend. Die Gestaltung des Aussenraums ist vor Eingabe des Baugesuchs mit der Gemeinde abzusprechen. Das Resultat dieser Vorabsprache ist in das Baugesuch zu integrieren.
<i>Grundsätze</i>	²	Für die Gestaltung und Nutzung des Aussenraums gelten folgende Grundsätze: a. Für die Bepflanzung sind ausschliesslich standortgerechte und/oder bevorzugt einheimische Arten zu verwenden. Die Anpflanzung von invasiven Neophyten ist nicht zulässig; b. Zum Zeitpunkt der Baumpflanzung muss der Baumstamm einen Mindestdurchmesser von 10 cm und der Baum eine Mindesthöhe von 4.0 m aufweisen; c. Bepflanzungen sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Bedarf sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen;

- d. Das Meteorwasser von versiegelten an den Pocket Park angrenzenden Flächen ist soweit technisch möglich vor Ort zu versickern;
- e. Bei Anlagen zur Beleuchtung des Aussenraums sind unnötige Lichtemissionen sowie Lichtstreuungen zu vermeiden;
- f. Weitere nicht im Quartierplan festgelegte Nebenbauten müssen an zweckmässigen Standorten platziert werden;
- g. Der Freiraum C ist für Kleintiere wie Amphibien, Reptilien, Kleinsäuger etc. sicher zu gestalten, insbesondere sind Kleintierfallen zu vermeiden.

Freiraumbereich A

- ³ Der Freiraumbereich A dient als Vorplatz der Hauptbauten und als Gebäudehauptzugang für die Verkaufs- und Geschäftsnutzung ab der Hauptstrasse. Der Vorplatz ist so gestalten, dass die Umgestaltung der Hauptstrasse sich in diesem Abschnitt beim Vorplatz fortsetzt. Er ist als befestigte Fläche anzulegen.

Entlang der Hauptstrasse muss ein mindestens 2.0 m breiter Durchgang für den Fussverkehr gewährleistet werden.

Eine Aussenraumnutzung des Vorplatzes z.B. als Aussensitzplatz für eine gastronomische Nutzung ist zulässig. Zudem ist die Nutzung als Verkaufsfläche und als Ausstellungsfläche im Rahmen der Erdgeschossnutzungen bis maximal 2.0 m ab Fassade beim Baubereich A gestattet. Eine Abgrenzung durch Mobiliar (z.B. Pflanztröge) und Sichtschutz ist nicht zulässig.

Auf dem Vorplatz ist eine ungedeckte Veloabstellanlage zu erstellen.

Freiraumbereich B

- ⁴ Der Freiraumbereich B umfasst die übrigen begehbaren und mit Velo befahrbaren Erschliessungsflächen. Er dient als Hauptzugang für die Wohnnutzung ab dem Birsstegweg sowie die sekundären Gebäudezugänge und umfasst auch Standorte für Veloabstellplätze (gedeckt/ungedeckt). Der Freiraumbereich B ist gemäss Abgrenzungen im Quartierplan teilweise als befestigte und teilweise als unbefestigte Fläche anzulegen. Entlang des Birsstegwegs, angrenzend an den Freiraumbereich C (Pocket Park), sind mindestens zwei grosskronige Bäume anzupflanzen.

Freiraumbereich C

- ⁵ Der Freiraumbereich C dient zur Begegnung und zum Aufenthalt. Er ist als Pocket Park mit hoher Aufenthaltsqualität und dem Zweck entsprechend als vielseitiger nutzbarer Freiraum zu gestalten.

Die Fläche des Pocket Parks muss mindestens 600 m² betragen. Bei den Baumgruben gemäss § 3 Abs. 5 im Bereich der unterirdischen Einstellhalle sind mindestens 10 hochstämmige und kronenbildende Bäume anzupflanzen. Im Weiter sind Einrichtungen wie Sitzgelegenheiten zu erstellen. Ebenso sind weitere Einrichtungen für den Aufenthalt sowie Spieleinrichtungen zulässig. Der Pocket Park ist als versickerungsfähige Fläche anzulegen. Das anfallende Versickerungsregenwasser ist nach Möglichkeit für die Bewässerung der Vegetation zu nutzen.

Baumgruben

- ⁶ Beim Freiraum C sind gemäss Quartierplan zwei Baumgruben auszubilden. Die Baumgruben weisen insgesamt eine Fläche von mindestens 200 m² auf. Die Mindestdiefe der Baumgruben reicht bis auf die Oberkante der Geschossdecke zwischen dem ersten und zweiten Untergeschoss.

Aufschüttungen und Abgrabungen

- ⁷ Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig, wenn diese mit der Umsetzung der Vorgaben zur Aussenraumgestaltung in Verbindung stehen bzw. dadurch erforderlich werden. Stützmauern dürfen bis zu einer Höhe von 1.0 m über Terrain erstellt werden.

Nachweis zur Aussenraumgestaltung

Nachweisinhalt

- 8 Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Nachweis zur Umgebungsgestaltung zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplanung zur Aussenraumgestaltung eingehalten werden.
- 9 Der Nachweis zur Aussenraumgestaltung beinhaltet bzw. stellt dar:
 - a. Bestehendes und neu gestaltetes Terrain;
 - b. Lage, Dimensionierung und Materialisierung aller geplanten baulichen Elemente und Anlagen im Aussenraum (Erschliessungs- und Platzflächen, Aufenthaltsflächen mit den entsprechenden Einrichtungen, Nebenbauten sowie Entsorgungseinrichtungen u. dgl.);
 - c. Gestaltung und Art der Bepflanzungen im Aussenraum sowie Pflanzliste;
 - d. Beleuchtungen sowie weitere allfälligen technischen Einrichtungen;
 - e. Umsetzung der Vorgaben zum Kleintierschutz und zur Einrichtung von Nisthilfen;
 - f. Umgang mit Meteorwasser.
- 10 Die Materialisierung und Farbgebung der Aussenraumgestaltung sind jeweils vor Einreichung des Baugesuchs und vor Ausführung (Mock-up und Farb-Muster) der Gemeinde vorzustellen und mit ihr abzusprechen. Das Resultat dieser Vorabsprache ist in das Baugesuch zu integrieren.

§ 6 Erschliessung und Parkierung

<i>Arealerschliessung</i>	1	Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ab dem Birnstegweg gemäss Quartierplan.
<i>Arealinterne Erschliessung</i>	2	Die interne Erschliessung erfolgt über die im Quartierplan definierten Erschliessungsfestlegungen.
<i>Autoabstellplätze</i>	3	Die Parkierung für Motorfahrzeuge erfolgt unterirdisch in einer Sammelparkierungsanlage mit einer einzelnen einspurigen Zu- und Ausfahrtstrasse. Die Besucherparkplätze in der unterirdischen Einstellhalle sind so anzuordnen, dass diese – über ein Zugangssystem geregelt – dauernd zugänglich sind. Besucherparkplätze dürfen weder fest vermietet oder verkauft noch dauernd belegt werden. Entlang des Birnstegwegs ist gemäss Lagedefinition im Quartierplan ein Parkplatz für Anlieferungen (Post- und Paketdienste) ein oberirdischer Parkplatz einzurichten.
<i>Veloabstellplätze</i>	4	Stammabstellplätze für Velos sind sicher und für die Benutzung gut erreichbar anzuordnen. Die gedeckten Veloabstellplätze im Aussenraum sind als Stammabstellplätze und die ungedeckten Veloabstellplätze als Besucherabstellplätze zu verwenden. Die überdachten Abstellplätze entlang der Rampe der Einstellhalle sind zudem als Abstellplätze für Spezialvelo einzurichten. Bei den Besucherabstellplätzen sind auch Abstellplätze für Spezialvelo vorzusehen.
<i>Bedarfsermittlung Auto- und Veloabstellplätze</i>	5	Für die Mindestbedarfsermittlung der Anzahl Autoabstellplätze kommen folgende Reduktionsfaktoren zur Anwendung: a) Wohnnutzung: maximal 0.3 Stamm-Parkplätzen pro Wohnung maximal 0.1 Besucher-Parkplätzen pro Wohnung b) Geschäfts- und Verkaufsnutzung: R1 = 0.5, R2 = 0.68 (Stamm- und Besucherparkplätze) Es dürfen maximal 60 Parkplätze in der unterirdischen Einstallhalle erstellt werden. Für die Bedarfsermittlung der Anzahl Veloabstellplätze ist mit 1 Velo pro Zimmer zu rechnen.

In Abhängigkeit des Reduktionswerts für die Wohnnutzung sind sämtliche Massnahmen gemäss Anhang 3 umzusetzen und dauerhaft aufrecht zu halten.

Ausnahmefahrten

- ⁶ Die Gebäudezufahrten für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) sind bis zu den Hauptbauten sicherzustellen. Die dafür erforderlichen Erschliessungsanlagen sind so anzulegen, dass sie den Anforderungen der Feuerwehr für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen entsprechen.

§ 7 Erstellung und Unterhalt

Erstellung und Unterhalt

Alle Erschliessungs- und Parkierungsanlagen, Aussenraumflächen, -einrichtungen sowie Bepflanzungen innerhalb des Quartierplan-Perimeters sind durch die Grundeigentümerschaft zu erstellen und zu unterhalten.

§ 8 Ausnahmen und Abweichungen

Ausnahmen

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

Voraussetzung für Ausnahmen

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

Abweichungen

- ³ Grössere Abweichungen von der im Quartierplan (Situation und Schnitt) definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Mutation zur Quartierplanung erfolgen.

§ 9 Schlussbestimmungen

Überwachung des Vollzugs

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

Inkrafttreten

- ² Die Quartierplanung "Birsstegweg" tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Mit der Inkraftsetzung werden die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung sowie die bestehende Baulinie entlang des Birsstegwegs für das Quartierplanareal aufgehoben.

Beschlüsse und Genehmigung

GEMEINDE

Beschluss des Gemeinderates:

Beschluss der Gemeindeversammlung:

Referendumsfrist:

Abstimmung:

Publikation der Auflage im Amtsblatt: Nr.

Auflagefrist:

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeverwalter:

.....
Christof Hiltmann

.....
Martin Schürmann

KANTON

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

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. vom

Die Landschreiberin:

.....

Anhang 1

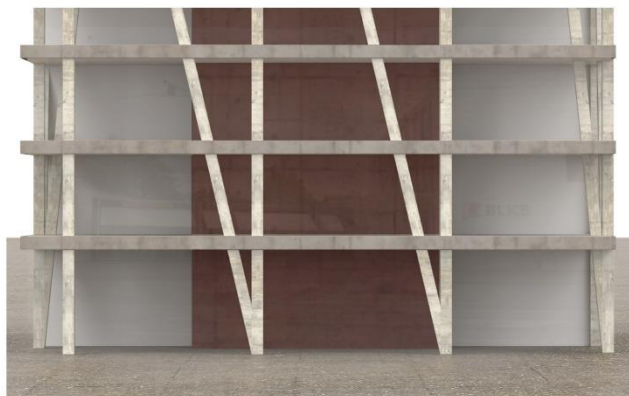
Richtungsweisende Konzeption der Fassadengestaltung für Baubereich A



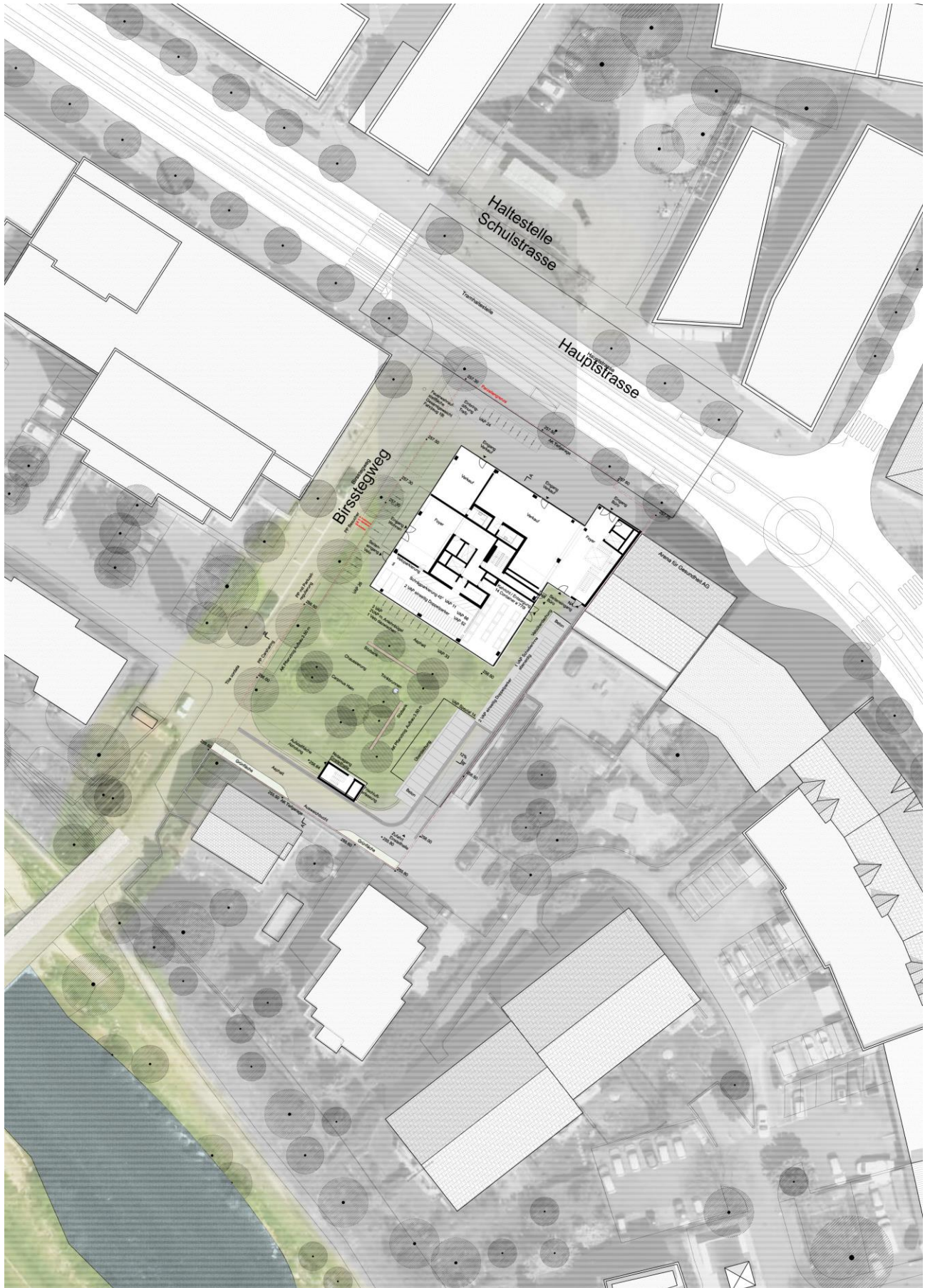
Kopfbau



Mittelbau



Sockelbau

Anhang 2 Richtungsweisende Konzeption der Aussenraumgestaltung

Anhang 3 Massnahmen bei Bedarfsreduktion für Autostellplätze der Wohnnutzung

Reduktions-Massnahme	Konkretisierung	0.99-0.8	0.79-0.7	0.69-0.6	0.59-0.5	0.49-0.4	0.39-0.3	0.29-0.2	0.19-0.1	0.09-0.0
					autoarm			autofrei		
Quantität Velo-PP (Grundbedarf)										
	Anzahl der zur Verfügung stehenden Velo-PP ermöglicht es der Bewohnerschaft und deren Besuchern, die Velos jederzeit sicher abstellen zu können, ohne befürchten zu müssen, keinen Platz zu finden.	1 VPP / Zimmer Anforderung: Flächenbedarf, Lage, Ausstattung der Velo-PP in Anlehnung VSS-40066/56 und Astra-Handbuch Veloparkierung. Erfüllung ist mittels Mobilitätsprojekt im Rahmen der Baubewilligung nachzuweisen.								
Qualität Velo-PP										
	Hohe Lagequalität (zielnah, ebenerdig (EG u./o. im UG via Rampe optimal 6%, max. 10%), verkehrssicher, barrierefrei, komfortabel, gedeckt, anschliessbar, Fläche in Anlehnung an VSS 40066/56) (kumulativ) in % der VPP des Grundbedarfs	30%	30%	40%	50%	50%	50%	70%	70%	70%
	Abstellplätze für Velo-Sondergrössen (Velo-Anhänger und Lastenvelos) zusätzlich zum Grundbedarf	1VPP/ 100Whg.	1VPP/ 100Whg.	2VPP/ 100Whg.	2VPP/ 100Whg.	3VPP/ 100Whg.	4VPP/ 100Whg.	5VPP/ 100Whg.	6VPP/ 100Whg.	7VPP/ 100Whg.
Velo-Service										
	Reparatur-Infrastruktur (Servicefläche mindestens 8m ² , Reparaturplatz in inhouse-Velowerkstatt) inkl. Pumpstation	-			mind. 1 Reparatur-Infrastruktur pro 100 VPP			mind. 2 Reparatur-Infrastrukturen pro 100 VPP		
	Bediente Reparatur-Infrastruktur (Servicefläche 8qm, inhouse) inkl. Pumpstation	-	-	-	-	-	-	pro 100VPP 0.5Tage/ Woche	pro 100VPP 0.5Tage/ Woche	pro 100VPP 1Tag/ Woche
Pool-Angebote										
Pool MotorFZ	Car-Sharing auf Perimeter Fahrzeuge / Wohnung	-	-	1FZ/ 100Whg.	2FZ/ 100Whg.	3FZ/ 100Whg.	4FZ/ 100Whg.	5FZ/ 100Whg.	6FZ/ 100Whg.	7FZ/ 100Whg.
Pool FZ	Spezial/Lastenvelo/E-Roller/E-Velo			1FZ/ 100Whg.	2FZ/ 100Whg.	3FZ/ 100Whg.	4FZ/ 100Whg.	5FZ/ 100Whg.	6FZ/ 100Whg.	7FZ/ 100Whg.
Lieferdienste	Erstellung eines Lieferdepots für Bewohnerschaft	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Begleitende Massnahmen										
Parkplatzbewirtschaftung Besucher	Es ist mit geeigneten (baulichen, elektronischen, ...) Mitteln sicherzustellen, dass B-PP nicht mit St-PP belegt werden	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Information	Bereitstellung ausführlicher Informationen für Mieter zum Mobilitätsangebot der Liegenschaft und der Gemeinde (Flyer, News-Letter, App, etc.)	x	x	x	x	x	x	x	x	x