

GEMEINDE

BIRSFELDEN



Quartierplanreglement

Quartierplanung Quartierhof

Planungsstand

kantonale Vorprüfung / öffentliche Mitwirkung

Auftrag

41.00043

Datum

06.04.2023

Impressum

Auftraggeber Losinger Marazzi AG
Aeschenvorstadt 55
4051 Basel

Auftragnehmer

jermann

Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Jermann Ingenieure + Geometer AG

Altenmattweg 1
4144 Arlesheim
info@jermann-ag.ch
+41 61 709 93 93
www.jermann-ag.ch

Projektleitung Alexander Ruff
Marina Vegh

Inhalt

§1	Zweck und Ziele der Planung	5
§2	Geltungsbereich und Inhalt.....	6
§3	Art und Mass der Nutzung	7
§4	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	9
§5	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes.....	11
§6	Grundwasser.....	14
§7	Erschliessung und Parkierung	15
§8	Energie und Nachhaltigkeit.....	16
§9	Ver- und Entsorgung.....	17
§10	Lärmschutz.....	18
§11	Parzellierung und Etappierung	19
§12	Ausnahmen.....	20
§13	Schlussbestimmungen	21
	Beschlussfassung.....	22
	Anhang	

Erlass

- Beschluss* 1 Die Einwohnergemeinde Birsfelden erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 im Gebiet Quartierhof die Quartierplanvorschriften, bestehend aus diesem Quartierplanreglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitte) im Massstab 1:500.
- Verbindlichkeit* 2 Der rechtsverbindliche Inhalt des Quartierplans und das Quartierplanreglement sind grundeigentümergebunden. Der orientierende Inhalt des Quartierplans, der Planungsbericht zur Quartierplanung und das städtebauliche Konzept (Richtprojekt) haben orientierenden bzw. erläuternden Charakter.

§1 Zweck und Ziele der Planung

- Zweck* 1 Der Quartierplan Quartierhof bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.
- Ziele* 2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:
- Realisierung einer quartierverträglichen, städtebaulich zusammenhängenden Überbauung
 - Schaffung qualitätsvoller Aussenraumflächen
 - Siedlungsverdichtung und haushälterische Nutzung des Bodens
 - Berücksichtigung der Umwelt sowie der Bedürfnisse der Bevölkerung und der Nachbarschaft
 - Förderung des gemeinschaftlichen Zusammenlebens
 - Gute Eingliederung in die bestehende bauliche Umgebung
 - Ökologische Vernetzung verschiedener Lebensräume und naturnahe Gestaltung
 - Sicherstellung einer energieeffizienten und nachhaltigen Bauweise
 - Massvoller und geordneter Umgang mit dem Verkehr

§2 Geltungsbereich und Inhalt

- Geltungsbereich* 1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben orientierenden Charakter.
- Inhalt* 2 Die Vorschriften regeln insbesondere:
- die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
 - die Lage, die Grösse und die Gestaltung der Bauten
 - die Gestaltung, Benützung und Unterhalt des Aussenraumes
 - die Erschliessung und Parkierung
 - die Realisierung von baulichen Veränderungen, Umnutzungen und Neubauten
 - die Ver- und Entsorgung
 - die Gestaltung und die Benützung der privaten und gemeinschaftlichen Freiflächen
 - Die Realisierung der Überbauung
 - Die Ökologie und Nachhaltigkeit

§3 Art und Mass der Nutzung

- Nutzungsart und -verteilung* 1 In den jeweiligen Baubereichen sind folgende Hauptnutzungen zulässig:
- Baubereich A: Wohnnutzung. Im Erdgeschoss auch nicht publikumsintensive Geschäfts- und Gewerbenutzung (mässig störende Betriebe wie Dienstleistungen etc.);
 - Baubereich B: Wohnnutzung. Im Erdgeschoss auch nicht publikumsintensive Geschäfts- und Gewerbenutzung (mässig störende Betriebe wie Dienstleistungen etc.);
 - Baubereich C: Hotel- oder Wohnnutzung. Eine Umnutzung des Bestandsgebäudes in Wohnnutzung ist zulässig; im Erdgeschoss auch nicht publikumsintensive Geschäfts- und Gewerbenutzung (mässig störende Betriebe wie Dienstleistungen etc.);
 - Baubereich D: Wohnnutzung. Im Erdgeschoss auch nicht publikumsintensive Geschäfts- und Gewerbenutzung (mässig störende Betriebe wie Dienstleistungen etc.);
 - Baubereich E: Wohnnutzung. Im Erdgeschoss auch nicht publikumsintensive Geschäfts- und Gewerbenutzung (mässig störende Betriebe wie Dienstleistungen etc.).
- Nutzungsmass* 2 Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper sind die im Quartierplan «Quartierhof» enthaltenen maximalen Bruttogeschossflächen der Hauptbauten (BGFH) verbindlich. Die maximal zulässige BGFH im Quartierplanperimeter für den Baubereich A beträgt 1'400 m², für Baubereich B insgesamt 5'200 m², für Baubereich C 3'000 m², für Baubereich D 1'970 m² und für Baubereich E 5'300 m².
- Definition BGFH* 3 Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden gerechnet:
Für jeden Baukörper gilt die im Quartierplan angegebene maximale Bruttogeschossfläche (BGFH). Als BGFH gilt die Summe aller vollständig über dem massgebenden Terrain liegenden Geschossflächen von Hauptbauten, inkl. Mauer- und Wandquerschnitte, exkl. Terrassen, Erker, Loggien und Balkone sowie Dachvorsprünge und Vordächer.
- Nicht zur BGFH an-rechenbare Flächen* 4 Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden nicht gerechnet:
- mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone und Loggien ausserhalb der isolierten Gebäudehülle;
 - mindestens einseitig offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze.
 - Rampen, offen oder eingehaust
 - Fassadenbegrünung
 - Wandquerschnitte, die eine Dicke von über 30 cm aufweisen (z.B. aufgrund Innendämmung)
- Nebenräume wie Abstellräume / Réduits, Veloräume, Entsorgungsräume, Haustechnikräume sowie separate Fluchtwege, Steigzonen und dergleichen.
- Behindertengerechte Bauweise* 5 Die behindertengerechte Bauweise richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen (§ 108 RBG, Behindertengerechte Bauweise).

- Nutzungsverschiebungen* 6 Zwischen den Baubereichen A, B, C und D sind Verschiebungen der BGFH bis zu 10 % des Maximalwertes von einem Bereich in den anderen zulässig, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Bei einer späteren Aufteilung der Parzelle ist die Nutzungsverschiebung im Grundbuch einzutragen.
- Terrain* 7 Für die Terraingestaltung sind die Schnitte im Quartierplan massgebend. Abweichungen vom Terrainverlauf, sind in Form von Aufschüttungen oder Abgrabungen, bis zu einem Mass von 50 cm zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen in Zusammenhang mit der Realisierung der Tiefgarage sind von dieser Regelung ausgenommen.

§4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

- | | | |
|--|---|--|
| <i>Lage und Grösse</i> | 1 | Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die im Quartierplan enthalten sind. Ausgenommen sind Klein- und Nebenbauten gem. Ziffer 4.13. |
| <i>Anordnung</i> | 2 | Lage und Grösse der Baubereiche gehen aus dem Quartierplan hervor. Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche kann im Rahmen der zulässigen Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) und der bebaubaren Fläche frei erfolgen. |
| <i>Baubereiche</i> | 3 | Die zulässige Geschossigkeit, die maximale Fassadenhöhe sowie das Mass der Nutzung der jeweiligen Baubereichen (BGFH) ist dem Quartierplan zu entnehmen. Verschiebungen zwischen benachbarten Baubereichen sind zulässig, sofern die städtebauliche Konzeption hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Die Baubereiche dürfen sich in der Ausdehnung geringfügig verändern, die Gesamtfläche des Baubereichs muss aber gleichbleiben. |
| <i>Gebäudelinien 1 und 2</i> | 4 | Die Wirkung der Gebäudelinien 1 und 2 richtet sich nach § 96 ff. RBG. Haupt- und Vordächer sowie Balkone oder Loggien dürfen die Gebäudelinien um 1.5 m überragen. |
| <i>Gebäudehöhe</i> | 5 | Für die maximalen Gebäudehöhen sind die Koten des Quartierplans «Quartierhof» massgebend. Die maximalen Gebäudehöhen werden bis Oberkante der rohen Dachkonstruktion gemessen. Brüstung resp. Geländer einer allfälligen Dachterrasse müssen unter der angegebenen Kote liegen. |
| <i>Gestaltungsprinzipien</i> | 6 | Für die städtebauliche und architektonische Ausgestaltung sind die Gestaltungsprinzipien gemäss Anhang 3 richtungsweisend. Herausragende Balkone dürfen sich nicht über die gesamte Fassadenlänge erstrecken. Der Ansatz des «Animal-Aided Design» (AAD) wird - neben dem Aussenraum gemäss §5 - auch für die Bauten verfolgt. Ziel ist, dass die Bedürfnisse von stadtbewohnenden Tieren bereits im Planungsprozess miteinbezogen werden. |
| <i>Sichtbarkeit Hauptstrasse - Hof</i> | 7 | Der Innenhof wird von der Hauptstrasse aus mittels eines Durchstichs im Erdgeschoss sichtbar gemacht. |
| <i>Fassadengestaltung</i> | 8 | Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten und Bauteile sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender und harmonischer Gesamteindruck entsteht, welcher die umgebende Nachbarschaft berücksichtigt. Eine Differenzierung in der Farbgebung der einzelnen Bauten ist gestattet. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen. Transparente und/oder spiegelnde Fassaden sind vogelsicher zu gestalten. Vor Eingabe des Baugesuchs werden die einzureichenden Planunterlagen der Gemeinde vorgelegt. Im QP-Perimeter sind an geeigneten Stellen Nistplätze für Vögel und Fledermäuse an den Gebäudefassaden anzubringen. |
| <i>Fassadenbegrünung</i> | 9 | Zur Verminderung von Wärmeinseln sind die Fassaden an geeigneten Stellen und in angemessenem Umfang in Absprache mit der Gemeinde bis einschliesslich drittes Vollgeschoss mittels bodengebundener Begrünung zu begrünen. Die Installation des bodengebundenen Begrünungssystems und die Begrünung selbst dürfen ausserhalb des Baubereichs erfolgen. Die Installationen sind auch zwischen der Bau- und Strassenlinien zulässig. |

- Dachform* 10 Es sind Flachdächer zulässig. Ausgenommen sind Klein- und Anbauten gem. Ziffer 4.13.
- Dachaufbauten* 11 Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen, Treppenhäuser, etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe überragen. Ihre Erscheinung muss zurückgesetzt sein und sich dem Gebäude unterordnen. Auf eine gute Einpassung ist im Sinne von Ziffer 11 besonders zu achten. Die Aufständigung von Solaranlagen auf Flachdächern zur Ertragsoptimierung wird gutgeheissen.
- Dachbegrünung / -nutzung* 12 Die Dachflächen sind in Summe zu mindestens 50% mit mindestens 12cm Substrat auszubilden und zu begrünen. Diese Flächen sind dauerhaft naturnah, struktureich zu begrünen und mit Retentionswirkung anzulegen. Es ist regionales Saatgut (Klasse 1) zu verwenden.
- Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind entsprechend zu untergrünen.
- Dachflächen, welche nicht zu begrünen sind, können als Aufenthaltsfläche oder Haustechnikfläche genutzt werden.
- Absturzsicherungen können am Rande der Dachterrasse hinter den Bepflanzungen (Tröge, etc.) platziert werden. Die SIA 358 ist einzuhalten.
- Materialisierung und Farbgebung der Dächer* 13 Die Dachoberflächen müssen sich mit Form, Materialisierung und Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Insbesondere dürfen sie nicht glänzend oder spiegelnd sein. Ausgenommen hiervon sind PV-, Solaranlagen und dergleichen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Flachdächern anzulegen und so aufzuständern, dass die Dachbegrünung unter der Anlage durchlaufend ausgeführt werden kann.
- Klein- und Nebenbauten* 14 Neben den im Quartierplan dargestellten unbewohnten Klein- und Nebenbauten wie Veloabstellplätzen, Containerstellplätze, Trafohäuschen, Überdachung Carsharing-Parkplatz und dergleichen, können weitere Klein- und Nebenbauten im Umfang von insgesamt max. 200 m² erstellt werden.
- Attikageschosse* 15 Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Die Attikageschosse müssen um ein bestimmtes Mass gegenüber den unterliegenden Vollgeschossen zurückversetzt werden. Die Rücksprünge der Attikageschosse sind im Quartierplan sowie in den Schnittzeichnungen des Quartierplans ersichtlich. Es gilt eine Reserve von +/- 20% pro Bemassungslinie.
- Bei begehbaren Dachflächen dürfen feste Brüstungen bis zu 1.0 m Höhe erstellt werden und können als durchlaufende Fassade in Erscheinung treten.
- Lichtemissionen von Bauten und Anlagen* 16 Von aussen wahrnehmbare Lichtquellen von Bauten und Anlagen sind bzgl. Ausrichtung, Lichtlenkung, Lichtfarbe, Helligkeit und Lichtsteuerung entsprechend dem Stand der Technik und unter Berücksichtigung von Abschirmungsmitteln so einzurichten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden.
- Reklameeinrichtungen* 17 Die Erstellung und Gestaltung richtet sich nach dem Reklamereglement der Gemeinde Birsfelden.

§5 Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes

- Gestaltungsgrundsätze* **1** Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes ist aus dem Quartierplan «Quartierhof» ersichtlich. Die Darstellung im Plan hat richtungsweisen Charakter. Ziel der Gestaltung, Materialisierung und Bepflanzung ist die Erholungsförderung der Bewohnerschaft in ihrem unmittelbaren Wohnumfeld, die positive Beeinflussung des Mikroklimas und die Steigerung der Biodiversität z.B. durch Anwendung des «Animal-Aided Design» (AAD).
- Für die Bepflanzung sind einheimische und / oder standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Dabei sind einheimische Arten zu bevorzugen, wobei die Standorteigenschaften für eine gesunde und nachhaltige Entwicklung der Bepflanzung höher zu gewichten sind. Eine Bepflanzung mit invasiven Neophyten ist nicht zulässig. Die Lage der Bäume ist im Quartierplan richtungsweisend dargestellt. Die Mindestanzahl ist aus dem Quartierplan ersichtlich. Die Lagerung von gewerblichen Gütern und Ähnlichem ausserhalb der Gebäude ist nicht zulässig.
- Vorzertifikat Stiftung Natur und Wirtschaft* **2** Der Aussenraum ist möglichst gemäss den Kriterien gemäss Anhang 1 zu gestalten und zu zertifizieren.
- Umgebungsplan* **3** Der Gemeinderat verlangt zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung einen Umgebungsplan. Vor Eingabe des Baugesuchs sind die einzureichenden Planunterlagen der Gemeinde zur Besprechung vorzulegen. Er wird die Einreichung dieses Plans im Rahmen des Baugesuchsverfahrens beim Bauinspektorat beantragen.¹ Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage, Gestaltung und Materialisierung von Wegen und Plätzen, Spielplätzen, Velounterständen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung (Pflanzlisten und Pflanzplan), sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Meteorwasser, Traföhäuschen, Container etc.).
- Bemusterung und Materialisierung* **4** Vor der Ausführung der Umgebungsarbeiten sind bei der Bewilligungsbehörde die notwendigen Detailunterlagen zur Materialisierung der Wege und zur Bepflanzung einzureichen. Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Zustimmung vorliegt.
- Aufschüttung und Ausgrabung* **5** Aufschüttungen und Ausgrabungen sowie die Erstellung von Stützmauern müssen sich gut in das Terrain und das Gesamtbild einfügen.
- Gestaltungsprinzipien* **6** Für die Aussenraumgestaltung sind die Gestaltungsprinzipien gemäss Anhang 3 richtungsweisend.
- Begrünung und Bepflanzung* **7** Die Begrünungen und Bepflanzungen sind möglichst so anzulegen, dass sie zur Kühlung und Beschattung des Ortes beitragen. Sie sind dauernd und fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Der Einsatz von künstlicher Düngung und chemischen Pestiziden ist nicht erlaubt.
- Vegetationsschicht* **8** Um grosswachsende Bäume zu ermöglichen und aus Gründen der Retention ist über der Tiefgarage eine Überdeckung von mindestens 1.0 m zu erstellen.

¹ Um das Baubewilligungsverfahren nicht zu verzögern, wird empfohlen, den Umgebungsplan bereits mit dem Baugesuch einzureichen.

- Grundsätze zu den Bäumen* 9 Für jeden Baum ist eine angemessene Baumscheibe vorzusehen, die den Wurzelraum sichert. Die Baumqualität bei der Pflanzung muss mindestens 50-60 cm (Stammumfang auf 1 m Stammhöhe) aufweisen.
- Bei jeglichen Veränderungen ist auf den Schutz des Wurzel- und Kronenbereichs zu achten. Es bedarf grosszügige durchwurzelbare Bereiche. Entsprechend ist Baums substrat (auch unter Hartbelägen) vorzusehen.
- Notwendige Pflegeschnitte sind an jedem Baum durch eine ausgewiesene Fachperson jederzeit zulässig. Kann bei einem Baum die Sicherheit nicht mehr gewährleistet und die Vitalität nicht mehr hergestellt werden, ist er zu entfernen und an geeigneter Lage innerhalb des Quartierplanperimeters adäquat (Mindestqualität 50-60 cm Stammumfang auf 1 m Höhe) zu ersetzen.
- hochstämmige und grosskronige Bäume* 10 Die im Quartierplan dargestellten «hochstämmigen und grosskronigen Bäume» sind zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sofern begründet, kann die Lage eines neuen Baumes gegenüber dem Quartierplan abweichen. Wo möglich, werden für die Neupflanzungen bereits regional gewachsenes Baummaterial verwendet.
- Kleine Bäume / Sträucher* 11 Die im Quartierplan dargestellten «kleinen Bäume / Sträucher» sind zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sofern begründet, kann die Lage gegenüber dem Quartierplan abweichen.
- Ökologische Massnahmen* 12 Im Sinne der ökologischen Aufwertung und Förderung der Biodiversität ist eine standortgerechte und ökologisch wertvolle Umgebungsgestaltung mit verschiedenen Kleinstrukturen und Bepflanzungselementen umzusetzen, die eine dem urbanen Standort angemessene Artenvielfalt ermöglicht.
- Für Aufenthalt und Durchlass von heimischen Kleintieren und Vögeln sind an geeigneter Lage entsprechende Vorrichtungen oder Massnahmen vorzusehen. Zur Vermeidung von Kleintierfallen sind kritische Bauteile, wie z.B. Schächte, mit Schutzvorrichtungen auszustatten.
- gemeinschaftliche Grünfläche* 13 Die Zone «gemeinschaftliche Grünfläche» ist als versickerungsfähiger, bepflanzter und baumbestander Puffer zwischen den Wegen und Gebäuden auszugestalten. Sie steht allen Bewohnern des Quartierplanperimeters zur Benützung offen und kann an den dafür ausgewiesenen Stellen für Velo-Parkierung genutzt werden.
- gemeinschaftlicher Gebäudevorplatz* 14 Die den Hauseingängen vorgelagerte Zone «gemeinschaftlicher Gebäudevorplatz» ist versickerungsfähig und ökologisch wertvoll und mit abwechslungsreicher Bepflanzung zu gestalten. Die Zone «gemeinschaftlicher Gebäudevorplatz» dient u.a. als ungedeckter Veloabstellplatz und kann möbliert werden.
- gemeinschaftlicher naturnaher Spielplatz* 15 Die Zone «gemeinschaftlicher Spielplatz» soll als aktivitätsfördernder und naturnaher Aussenraum für die Anwohner gestaltet sein. Sie ist entsprechend zu möblieren (flexibel und/oder fix, spiel- und gemeinschaftsfördernde Infrastruktur).
- gemeinschaftlicher Sitzplatz* 16 Die Zone «gemeinschaftlicher Sitzplatz» soll den Anwohnern als unversiegelte Sitzgelegenheit im Aussenraum dienen.
- private Terrasse* 17 Die Zone «private Terrasse» dient als privater Aussenraum der EG-Wohnungen. Die Lage der Bereiche privater Terrassen im Innenhof ist richtungsweisend.

- Sichtschutzeinfassungen und Begrenzungselemente baulicher Art sind nicht zugelassen.
- Trottoir* 18 Entlang der Rheinstrasse wird ein neues Trottoir erstellt. Die Trottoirfläche gemäss Quartierplan ist aus nicht-wasserdurchlässigen/nicht-versickerungsfähigen Belägen zu gestalten und dient Fussgänger als Weg entlang der Rheinstrasse.
- Erschliessungsfläche Velo und Fussverkehr* 19 Die Erschliessungsflächen Velo und Fussverkehr gemäss Quartierplan sind aus wasserdurchlässigen/versickerungsfähigen Belägen zu gestalten und dienen der Erschliessung des Areals durch den Langsamverkehr und dem Aufenthalt auf dem Gelände.
Auf den Erschliessungsflächen Velo und Fussverkehr gemäss Quartierplan ist der Langsamverkehr zu bevorzugen. Die Durchwegung für Fussgänger ist für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten.
- Erschliessungsfläche Hotel / Gewerbe und Dienstleistungen im Erdgeschoss* 20 Die Erschliessungsfläche «Hotel / Gewerbe und Dienstleistungen im Erdgeschoss» gemäss Quartierplan dient zur Anlieferung an das Hotel, Gewerbe- und Dienstflächen im Erdgeschoss. Die Fläche muss grundsätzlich befestigt und für schwere Fahrzeuge befahrbar sein, wobei sie soweit technisch möglich und sinnvoll wasserdurchlässig auszugestalten ist.
- Meteorwasser* 21 Strassen, Wege und Plätze sowie Freiflächen sind soweit möglich und sinnvoll wasserdurchlässig auszuführen und grundsätzlich über die Schulter in die Grünflächen zu entwässern. Begründete Ausnahmen sind möglich.
- Änderungen* 22 Spätere Änderungen an der Umgebungsgestaltung können nur mit Zustimmung des Gemeinderates erfolgen. Die einheitliche Umgebungsgestaltung muss dabei erhalten bleiben.
- Beleuchtungen* 23 Aussenraumbelichtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind in deren Intensität, Leuchtdauer und Beleuchtungsstärke auf das Notwendige zu beschränken. Als Leitlinie gilt die Norm SIA 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum».

§6 Grundwasser

- Gewässerschutzzone*
- 1 Das Quartierplanareal befindet sich im Gewässerschutzbereich Au.
 - 2 Die Vorschriften gemäss Anhang 4 GSchV sind im Rahmen der Bau- sowie der Betriebsphase einzuhalten.

§7 Erschliessung und Parkierung

- Gestaltung* 1 Für Zufahrten, Zugänge und Erschliessungsflächen ist der Quartierplan «Quartierhof» massgebend. Die Lage und die Ausdehnung im Plan haben richtungsweisenden Charakter.
- Parkplatzberechnung* 2 Für die Stammparkplätze kommt für die Wohnungen ein Reduktionsfaktor für das Gesamtareal von maximal 0.5 Parkplätzen pro Wohnung zur Anwendung. Der Reduktionsfaktor kann pro Baubereich unterschiedlich sein, darf in der Summe über das Gesamtareal gerechnet jedoch 0.5 Parkplätzen pro Wohnung nicht überschreiten.
Für die Wohnnutzung ist pro Zimmer ein Veloparkplatz zu erstellen.
Es sind sämtliche Massnahmen an «Reduktionsunterstützenden Massnahmen» gemäss Anhang 2 in Abhängigkeit des Reduktionsfaktors anzuwenden. Die Massnahmen können pro Baubereich aufgeteilt, müssen in der Summe aber gesamthaft innerhalb des Quartierplanperimeters vorhanden sein.
Sämtliche Autoabstellplätze sind in den beiden Autoeinstellhallen unterzubringen.
- Besucherparkplätze* 3 Die Mindestzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf dem Quartierplanareal wird unabhängig von Anhang 1 RBV S. 12 auf 0.1 Besucher-PP pro Wohnung herabgesetzt.
- Veloabstellplätze Wohnen* 4 Veloabstellplätze gemäss §7 Ziff. 1 sind gemäss Anhang 2 sicher und für die Benutzung gut erreichbar anzuordnen. Besucherabstellplätze sind oberirdisch und nahe bei den Gebäudeeingängen anzuordnen.
- Autoabstellplätze für Hotel-, Geschäfts- und Gewerbenutzung* 5 Für die Mindestbedarfsermittlung der Anzahl gewerblicher Autoabstellplätze kommen folgende Reduktionsfaktoren zur Anwendung:
R1 = 0.6
R2 = 0.6
- Veloabstellplätze Hotel-, Geschäfts- und Gewerbenutzung* 6 Für die Nicht-Wohnnutzungen sind 2 Veloabstellplätze pro zehn Arbeitsplätze für das Personal und 0.5 Veloabstellplätze pro zehn Arbeitsplätzen vorzusehen.

§8 Energie und Nachhaltigkeit

- Energiekonzept* 1 Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten:
- Minimierung des Energiebedarfs (Wärme und Elektrizität)
 - rationelle Energienutzung (Abwärmenutzung, Einsatz von erneuerbaren Energien)
- Energiestandard* 2 Neubauten sind im Minergie ECO oder in einem mindestens gleichwertigen Energiestandard zu erstellen.
- Nachhaltigkeit* 3 Gebäude sind grundsätzlich nachhaltig zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten. Die Zertifizierung nach SNBS wird angestrebt, eine Nicht-Zertifizierung nach SNBS ist schriftlich zu begründen.

§9 Ver- und Entsorgung

- Wasser und Abwasser* 4 Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem GEP der Gemeinde. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.
- Abfallentsorgung* 5 Die Abfallentsorgung und das Recycling richten sich nach den Bestimmungen der Gemeinde. An den Standorten sind entsprechende Abfallsammel-Anlagen vorzusehen.

§10 Lärmschutz

- | | | |
|----------------------------------|---|---|
| <i>Lärmempfindlichkeitsstufe</i> | 1 | Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986. |
| <i>Wärmepumpen</i> | 2 | Bei einer reinen Wohnnutzung im Erdgeschoss: Für aussenliegende Wärmepumpen gelten die Lärmgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II.
Bei einer Geschäfts- oder Gewerbenutzung im Erdgeschoss: Für aussenliegende Wärmepumpen gelten die Lärmgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III. |
| <i>Schallschutz</i> | 3 | Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten für alle Neubauten die Mindestanforderungen gemäss SIA-Norm 181. |
| <i>Nachweise</i> | 4 | Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 sowie 32 ff. LSV sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen. |

§11 Parzellierung und Etappierung

- Parzellierung* 1 Eine allfällige spätere Parzellierung des Quartierplanareals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.
- Etappierung* 2 Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten, Wege etc. anteilmässig so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert wird. Auch bei einer etappenweisen Realisierung ist auf eine einheitliche architektonische Erscheinung zu achten.

§12 Ausnahmen

- Abweichungen* 1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie der Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.
- Bedingungen* 2 Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 2 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden.
- Grössere Abweichungen* 3 Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen.

§13 Schlussbestimmungen

- | | | |
|--------------------------------------|---|---|
| <i>Genehmigung</i> | 1 | Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass ein allfällig erforderlicher Quartierplanvertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern resp. den Berechtigten unterzeichnet ist und, falls erforderlich, öffentlich beurkundet wurde. |
| <i>Koordination</i> | 2 | Um Einsprachen zu vermeiden, werden die einzureichenden Planunterlagen vor Einreichung des Baugesuchs der Gemeinde zur Besprechung vorgelegt. |
| <i>Umsetzung</i> | 3 | Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten. |
| <i>Rechtskraft</i> | 4 | Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft. |
| <i>Aufhebung der Quartierplanung</i> | 5 | Sollte mit den Bauarbeiten für die Quartierplan-Überbauung nicht innerhalb von fünf Jahren seit der Genehmigung des Quartierplanes begonnen werden, ist die Quartierplanung zu überprüfen und allenfalls anzupassen oder aufzuheben. |

Beschlussfassung

Beschluss des Gemeinderates:	Namens des Gemeinderates
Beschluss der Gemeindeversammlung:	Der Gemeindepräsident
Referendumsfrist: bis	
Urnenabstimmung:	
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. vom	Der Gemeindeverwalter
Planaufgabe:	
Von Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt	
Mit Beschluss Nr. vom	Die Landschreiberin
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom	

Anhang 1

Kriterien für die Auszeichnung eines Wohnareals



Grundsatz

Mit dem Zertifikat werden Areale ausgezeichnet, die durch ihren besonderen ökologischen Wert einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Artenvielfalt leisten und den Bewohnerinnen und Bewohnern eine lebendige Beziehung zur Natur ermöglichen. Unter Wohnareal verstehen wir eines oder mehrere Gebäude mit 15 und mehr Wohneinheiten. Bei weniger Einheiten empfehlen wir das Zertifikat «Garten der Zukunft».

Kriterien

Die Kriterien wurden durch die Trägerschaft der Stiftung im Dialog mit den kantonalen Planungsbehörden und Fachleuten aus dem Naturschutz, der Landschaftsarchitektur und der Stadtentwicklung erarbeitet. Sie sind so gehalten, dass sie der Entfaltung der Natur sowie nutzungsbedingten und ästhetischen Ansprüchen gleichermaßen gerecht werden.

Mindestanforderungen

- 1** Mindestens 30% der Umgebungsfläche sind naturnah und strukturreich gestaltet. Als naturnahe Flächen können angerechnet werden:
 - naturnah gestaltete, stehende oder fliessende Gewässer, (Wechsel-)Feuchtgebiete
 - Wald, einheimische Bäume, einheimische Baumgruppen, Hochstammobstgärten
 - artenreiche Hecken aus einheimischen Straucharten
 - Hochstaudenfluren, Krautsäume
 - artenreiche Blumenwiesen, Magerwiesen, Feuchtwiesen, Blumenrasen
 - Ruderalflächen, Brachflächen, schwach bewachsene Flächen wie Kies-, Mergelplätze etc.
 - Trockensteinmauern, Steinhaufen, Holzbeigen, Altholzbiotope, Nisthilfen
 - naturnah begrünte, strukturreiche Flachdächer, extensiv und intensiv (darf max. ein Viertel der 30% naturnahen Flächen ausmachen; mehr wird nicht angerechnet), siehe Merkblatt Dachbegrünung
 - begrünte Fassaden
 - Verkehrsflächen (Strassen, Wege, Plätze) mit versickerungsfähigen Belägen, ohne Kanalisationsentwässerung
- 2** Maximal 30% der Umgebungsfläche darf versiegelt sein (Zufahrten, Parkplätze, Erschliessungsfläche).
- 3** Die naturnahen Flächen sind möglichst artenreich mit einheimischen und standortgerechten Arten bepflanzt (siehe Flora Helvetica).
- 4** Auf den naturnahen Flächen werden keine Biozide und Düngemittel eingesetzt. Herbizide sind auf dem ganzen Areal nicht erlaubt.
- 5** Die fachgerechte Pflege des naturnahen Areals ist gewährleistet.
- 6** Die naturnahen Wiesen werden maximal zwei Mal pro Jahr geschnitten.
- 7** Dach- und Regenwasser wird weitmöglichst oberflächlich auf dem Grundstück versickert, sofern es keine Verschmutzung aufweist und der Untergrund für eine Versickerung geeignet ist.
- 8** Verkehrsflächen sind mit durchlässigen Bodenbelägen von regionaler Herkunft (kurze Transportwege) befestigt.
- 9** Bei allen Materialien (Pflanzen, Holz, Steine, etc.) ist eine regionale Herkunft vorzuziehen (kurze Transportwege).
- 10** Kinderspielplätze sind naturnah gestaltet. Das heisst:
 - Spielgeräte sind nur minimal eingesetzt und bestehen soweit möglich aus Naturmaterialien.
 - Die Verwendung von einheimischen, unbehandelten Hölzern ist zu empfehlen.
 - Spielmaterial = Naturmaterial (Sand, Steine, Wasser, Weiden, Erde, Rindenschnitzel, etc.)
 - Die Spielmöglichkeiten sollen den Kindern Raum für eigene Kreativität bieten.
 - Die Spielbereiche sind ausreichend beschattet.
 - Die Richtlinien der «bfu-Beratungsstelle für Unfallverhütung» sind in jedem Fall einzuhalten.

Anhang 2

Parkplatzreduktion bei Quartierplanungen

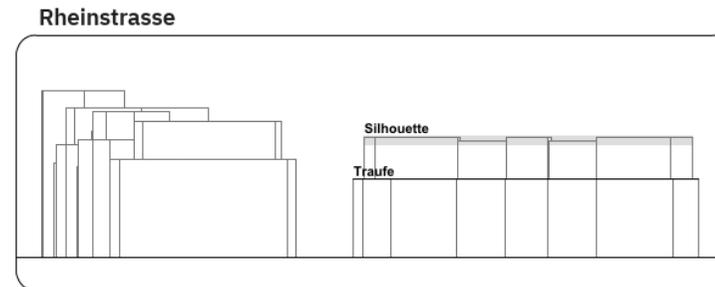
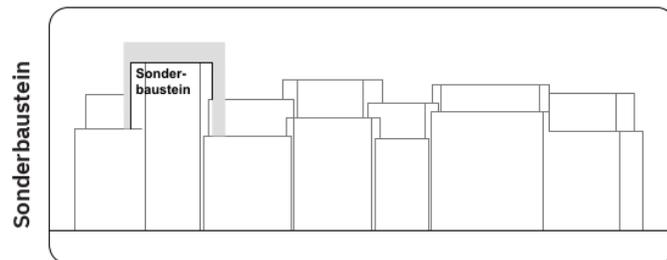
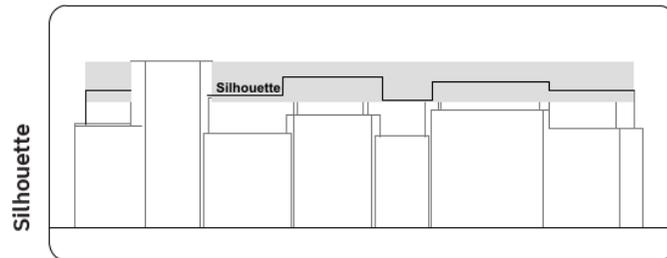
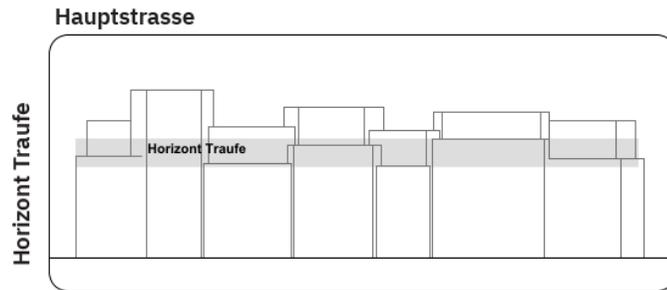
Reduktionsmassnahme	Konkretisierung	Reduktionsfaktoren								
		0.99 – 0.8	0.79 – 0.7	0.69 – 0.6	0.59 – 0.5	0.49 – 0.4	0.39 – 0.3	0.29 – 0.2	0.19 – 0.1	0.09 – 0.0
Quantität Velo-PP (Grundbedarf)										
	Anzahl der zur Verfügung stehenden Velo-PP ermöglicht es der Bewohnerschaft und deren Besucherinnen und 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 gemäss 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 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 GB	1 FZ / 100 Whg.	1 FZ / 100 Whg.	2 FZ / 100 Whg.	2 FZ / 100 Whg.	3 FZ / 100 Whg.	4 FZ / 100 Whg.	5FZ / 100 Whg.	6FZ / 100 Whg.	7FZ / 100 Whg.

Reduktionsmassnahme	Konkretisierung	Reduktionsfaktoren								
		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
Velo-Service										
	Reparatur-Infrastruktur (Servicefläche mindestens 8qm, 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 100 VPP 0.5 Tage / Wo	pro 100 VPP 0.5 Tage / Wo	pro 100 VPP 1 Tag / Wo
Pool-Angebote										
Pool Motor-FZ	Car-Sharing auf Perimeter Fahrzeuge / Wohnung	-	-	1 FZ / 100 Whg.	2 FZ / 100 Whg.	3 FZ / 100 Whg.	4 FZ / 100 Whg.	5 FZ / 100 Whg.	6 FZ / 100 Whg.	7 FZ / 100 Whg.
Pool FZ	Spezial/Lastenvelo / E-Roller / E-Velo	-	-	1 FZ / 100 Whg.	2 FZ / 100 Whg.	3 FZ / 100 Whg.	4 FZ / 100 Whg.	5 FZ / 100 Whg.	6 FZ / 100 Whg.	7 FZ / 100 Whg.
Lieferdienste	Erstellung eines Lieferdepots für Bewohnerschaft	x	x	x	x	x	x	x	x	x

Reduktionsmassnahme	Konkretisierung	Reduktionsfaktoren								
		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
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
Controlling	3 Monate nach Vollvermietung (exkl. struktureller Leerstand) beginnt das Controlling. Nach weiteren zwei Jahren wird das Controlling wiederholt. Dabei wird untersucht, ob das reduzierte PW-PP-Angebot und die Mobilitätsmassnahmen das Mobilitätsbedürfnis der Bewohnerschaft abdecken. Dabei werden allfällige Erfahrungen/Rückmeldungen seitens der Anwohner/Behörden im Rahmen einer Umfrage mitberücksichtigt. Bei Bedarf kann das Controlling auch öfter durchgeführt werden.									
Monitoring	Als Grundlage des Controllings ist durch die Grundeigentümerschaft / BaurechtnehmerInnen ein Monitoring durchzuführen. Im Rahmen des Monitorings sind folgende Themen abzuhandeln: Ausweisung des Parkplatzbedarfs und Zuteilung der Stammplätze bei Wohnnutzungen; Auslastung der Parkmöglichkeiten für Besucher; Auslastung der Velo-/Mofaabstellplätze; Nutzung der Sharingsangebote; Befragung zur Verkehrsmittelwahl; Deckung der Mobilitätsbedürfnisse der Arealnutzer; Anzahl der Ausnahmegewilligungen auf Zentrumsplatz/in den Fahrgassen; Allgemeine Erfahrungen aus dem Betrieb									
Zielverfehlung	Die Zielvorgaben gelten als „nicht eingehalten“, wenn der Bedarf an Stamm-PP das Angebot um mehr als 5% übersteigt, oder bei anderen Indikatoren massgebende Abweichungen festzustellen sind.									
Rückfallebene	Sollte durch das Controlling eine Zielverfehlung festgestellt werden, sind geeignete Massnahmen aufzuzeigen und umzusetzen, bis Ziel und Umsetzung (vgl. obere Zeilen) im Rahmen des jeweiligen QP sichergestellt werden konnten.									

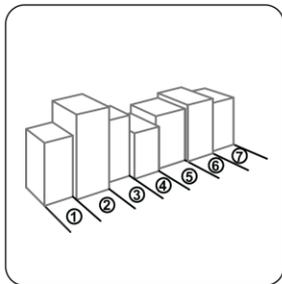
Anhang 3

Gestaltungsprinzipien - Städtebau

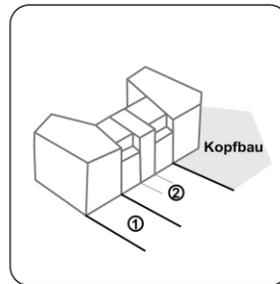


Gestaltungsprinzipien - Hochbau

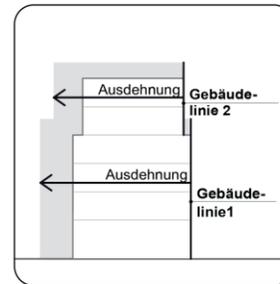
Hauptstrasse
Ablesbare Baukörper



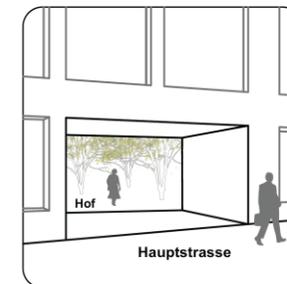
Rheinstrasse
Ablesbare Baukörper
mit Kopfbau



Gebäudelinie
Ausdehnung



Sichtbarkeit
Hauptstrasse - Hof

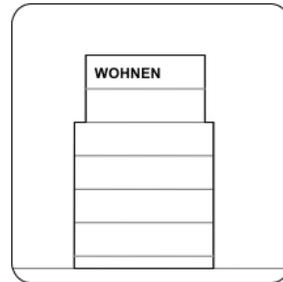


Gestaltungsprinzipien - Nutzung

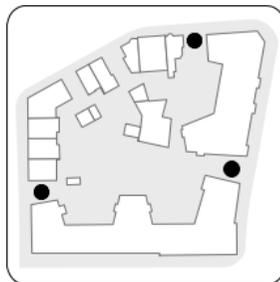
Hauptstrasse



Rheinstrasse



Infrastruktur



Erschliessung & Öffentlichkeit

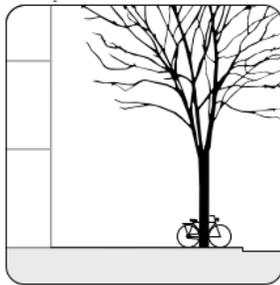


Wohnhof



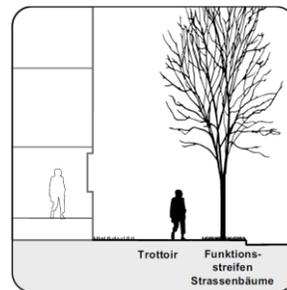
Gestaltungsprinzipien - Aussenraum

Hauptstrasse



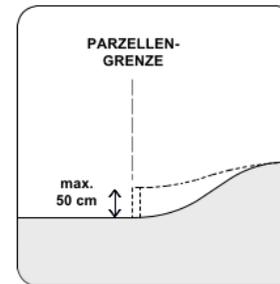
- Grosszügiger Fussgängerbereich
- Parkierinfrastruktur wird an der Strassenseite angeordnet
- EG Fassade mit öffentlicher Wirkung

Rheinstrasse



- Grosszügiger Fussgängerbereich
- Strassenbäume und Veloparkierung direkt an der Strasse entlang angeordnet

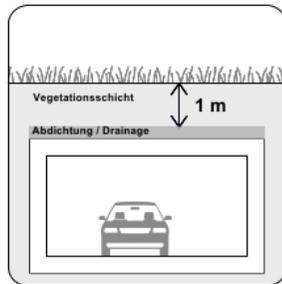
Übergänge im Hof



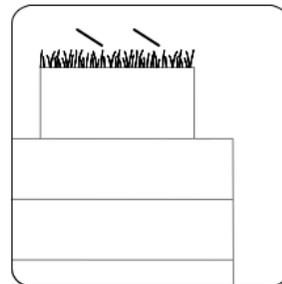
- Fließender Freiraum im Hof
- Keine Stützmauern über 50cm an den Parzellengrenzen

Gestaltungsprinzipien - Biodiversität & Nachhaltigkeit

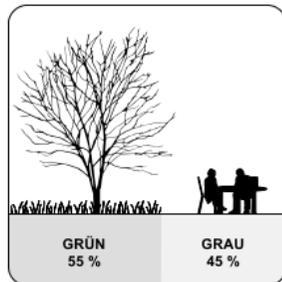
Vegetationsschicht



Dachbegrünung & PV



Grün / Grau



Vegetationsstruktur

