Gemeinde Birsfelden
Kanton Basel-Landschaft

GEMEINDE
BIRSFELDEN

Quartierplanreglement

Quartierplanung Hardstrasse

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

12/ LES/ 1 / 3
12/ QR/ 7 / 0

Planungsstand
Regierungsrätliche Genehmigung

Auftrag
41.00006

Datum
25. Juni 2024

Inhalt

Quartierplanreglement

Erlass		**3**
1	**Zweck und Ziele der Planung**	**3**
2	**Geltungsbereich und Inhalt**	**4**
3	**Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung**	**4**
4	**Nutzung der Bauten und Anlagen**	**5**
5	**Lage und Ausdehnung der Bauten und Anlagen**	**6**
6	**Gestaltung der Bauten und Anlagen**	**7**
7	**Nutzung und Gestaltung der Umgebungsflächen**	**8**
8	**Verkehr**	**11**
9	**Energie und Entsorgung**	**13**
10	**Realisierung**	**14**
11	**Schlussbestimmungen**	**14**
12	**Beschlussfassung und Genehmigung**	**16**

Erlass

Die Einwohnergemeinde Birsfelden erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 im Gebiet Hardstrasse Quartierplanvorschriften, bestehend aus diesem Quartierplanreglement und dem entsprechenden Quartierplan (Bebauung / Erschliessung / Freiräume / Schnitte) im Massstab 1:500.

Der rechtsverbindliche Inhalt des Quartierplans und das Quartierplanreglement sind grundeigentumsverbindlich. 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 Hardstrasse bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich, freiräumlich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.

Ziele

2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:

- Umsetzung eines Gesamtkonzeptes unter den Aspekten ökologischer, sozialer und wirtschaftlicher Nachhaltigkeit.
- Realisierung eines generationenübergreifenden, lebenswerten Stadtquartiers, verwurzelt in der Gemeinde Birsfelden.
- Realisierung eines architektonisch und städtebaulich gut gestalteten Quartiers mit hoher Wohnqualität und ansprechenden und naturnahen, ökologisch wertvollen Freiräumen mit Aufenthaltsqualitäten für die Quartierbewohner und die Nachbarschaft. Der ehrwürdige Baumbestand bildet das Gerüst des neuen Freiraumkonzeptes.
- Das Wohnungsangebot wird mit sozialen und öffentlichen / quartierdienlichen Nutzungen (Quartiercafé, Ateliers, Werkstätten, Kulturräumen etc.) ergänzt.
- Die Neubauten weisen unterschiedliche architektonische Ausdrücke auf und sollen in energieeffizienter und nachhaltiger Bauweise erstellt werden. Dabei ist besonders auf eine gute Eingliederung in die bestehende bauliche Umgebung mit Berücksichtigung der speziellen Lage, der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft zu achten.
- Nutzung der zentralen Lage für eine optimale Erschliessung unter der Vorgabe einer Minimierung des motorisierten Individualverkehrs und Maximierung des Komforts für den Langsamverkehr.
- Qualitätsvolle Innenentwicklung und haushälterische Nutzung der Ressourcen, z. B. durch Umnutzung bestehender Gebäude.

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 Lage, die Grösse und die Gestaltung der Bauten
- die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
- die Gestaltung, Benützung und Unterhalt des privaten und gemeinschaftlichen Aussenraumes
- die Erschliessung und Parkierung
- die Realisierung von baulichen Veränderungen, Umnutzungen und Neubauten
- die Ver- und Entsorgung
- die Ökologie und Nachhaltigkeit
- die Realisierung der Überbauung

3 Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung

Städtebauliche Einpassung

1 Die Bebauung ist in ihrer architektonischen Erscheinung vielfältig aber als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig zu gestalten, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer, zeitgemässer Eindruck entsteht und eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie eine Aufwertung des Ortes in technisch und sozial nachhaltiger Weise sichergestellt ist. Die Bebauung ist in einem sinnfälligen und angemessenen architektonischen Ausdruck zu erstellen, der den Charakter des Quartierplans zeigt, ohne dabei die Nutzerperspektive sowie die Integration ins Quartier und Gesamtensemble zu vernachlässigen. Gleiche Einpassungskriterien gelten sinngemäss für die Umgebungsgestaltung.

Qualitätssicherung, Baurechtsnehmerauswahlverfahren

siehe Erwägungen RRB

2 Für die Qualitätssicherung der Neubauten in den Baubereichen H1, L1 und L2 ist jeweils ein Varianzverfahren (Wettbewerb, Studienauftrag, Workshopverfahren o.ä.) durchzuführen. Ein gemeinsames Varianzverfahren für mehrere oder alle geplanten Neubauten ist ebenfalls möglich.

Der Gemeinderat erhält hinsichtlich der Gestaltung von Gebäuden und Aussenraum ein Mitspracherecht.

4 Nutzung der Bauten und Anlagen

Nutzungsart und -verteilung

1 In den jeweiligen Baubereichen sind folgende Hauptnutzungen zulässig:

- Baubereich H1: Wohnnutzung sowie im Erdgeschoss öffentliche und Geschäftsnutzungen mit wenig störenden Betrieben gemäss § 21 Abs. 2 RBG zu max. 155 m² BGFH
- Baubereich L1: Wohnnutzung
- Baubereich L2: Wohnnutzung

Im «Bestandesgebäude mit Umnutzung» H25 ist folgende Hauptnutzungen zulässig:

- Wohn- und Wohnateliernutzung

In einem der Baubereiche oder im «Bestandesgebäude mit Umnutzung» ist darüber hinaus eine öffentliche und gemeinschaftliche bzw. gemeinnützige Nutzung zu max. 116 m² BGFH zulässig.

Vollgeschosse

2 Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.

Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

Geschosszahl

3 Die Anzahl Vollgeschosse einer Hauptbaute wird durch die im Quartierplan angegebene Geschosszahl (GZ) pro Baubereich bestimmt.

Nutzungsmass

4 Für das Mass der Nutzung der einzelnen Neubauten sind die im Plan «Quartierplanung Hardstrasse» enthaltenen maximalen Bruttogeschossflächen der Hauptbauten (BGFH) verbindlich. Die maximal zulässige BGFH für Neubauten im Quartierplanperimeter beträgt 9'060 m².

H25: Für den Bestandesbau H25 wird keine maximale BGFH festgelegt.

Definition BGFH

5 Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden gerechnet:

a. oberirdische Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauern;

b. alle Dachgeschossflächen, unabhängig von deren Nutzung (inkl. Wände, Treppen, Gänge etc.), welche innerhalb des Dachprofils eine Höhe von mindestens 2,30 m von der Oberkante Dachgeschossboden bis zur Unterkante Dachkonstruktion aufweisen und deren Breite mehr als 2,00 m beträgt;

c. Untergeschossflächen inkl. zugehörige Trennwände und Umfassungsmauern, Treppen und Zugänge, welche unabhängig von der Nutzung die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllen (10 % Fensterfläche, 2,30 m Raumhöhe);

d. Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen.

6 Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden nicht gerechnet:

a. mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone;

b. mindestens einseitig offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze.

Nutzungsverschiebungen	*7*	Verschiebungen der BGFH für oberirdische Bauten von einem Baubereich in einen anderen sind nicht zulässig.
Bestandesgebäude mit Umnutzung	*8*	Das Bestandesgebäude ist zu unterhalten und angemessen zu erneuern. Bauliche Massnahmen und Veränderungen sind unter Berücksichtigung der Substanz und Struktur zulässig und haben mit aller Sorgfalt zu erfolgen.
Klein- und Anbauten	*9*	Im Quartierplan nicht dargestellte unbewohnte Klein- und Anbauten, nach § 57 IVHB RBV dürfen im Quartierplanperimeter insgesamt maximal 25 m^2 umfassen.
Lärmempfindlichkeitsstufe	*10*	Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986.
Schallschutz	*11*	Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten für alle Neubauten die Mindestanforderungen gemäss SIA-Norm 181.
Nachweise	*12*	Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 sowie 32 ff. LSV sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.
Behindertengerechte Bauweise	*13*	Die behindertengerechte Bauweise richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen (§ 108 RBG, Behindertengerechte Bauweise).

5 Lage und Ausdehnung der Bauten und Anlagen

Anordnung	*1*	Lage und Grösse der Baubereiche gehen aus dem Quartierplan hervor. Ausgenommen sind Klein- und Anbauten gem. Ziffer 4.9. Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche kann, vorbehaltlich gesetzlicher Grenzabstände oder bestehender Dienstbarkeiten, im Rahmen der zulässigen Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) frei erfolgen.
Baubereiche	*2*	Hauptbauten sind innerhalb der Baubereiche zu erstellen. Ausserhalb der Baubereiche sind nur unbewohnte Klein- und Anbauten gemäss Art. 4.9 zulässig.
Grundsatz Gebäudelinien	*3*	Die Gebäudelinien legen die Flucht eines Gebäudes verbindlich fest. Auskragungen sind gemäss § 5 Absätze 4 bis 6 QR zulässig.
Gebäudelinie 1	*4*	An Fassaden mit einer Gebäudelinie 1 dürfen Auskragungen von maximal 1.50 m Tiefe auf maximal 25% der Fassadenlänge erstellt werden.
Gebäudelinie 2	*5*	An Fassaden mit einer Gebäudelinie 2 dürfen Auskragungen nur in Obergeschossen erstellt werden. Die Auskragungen dürfen über die gesamte Fassadenlänge maximal 1.00 m betragen resp. 2.30 m, sofern sie weniger als 25% der Fassadenlänge ausmachen.
Gebäudelinie 3	*6*	An Fassaden mit einer Gebäudelinie 3 dürfen in allen Geschossen Terrassen und Auskragungen erstellt werden, welche eine maximale Tiefe von 2.30 m aufweisen.

Unterbauung 7 Unterirdische Bauten sind nur in den im Quartierplan gekennzeichneten Flächen erlaubt und dürfen nicht überschritten werden. Die Ein- und Ausfahrten zu den unterirdischen Bauten sind in den dafür vorgeschriebenen Bereichen gemäss Quartierplan anzuordnen. Die Unterbauung des Freiraums ist zu minimieren.

siehe Erwägungen RRB

Gebäudehöhe 8 Für die maximalen Gebäudehöhen sind die Höhenkoten des Quartierplans Hardstrasse massgebend. Die maximalen Gebäudehöhen werden bis Oberkante der rohen Dachkonstruktion gemessen.

6 Gestaltung der Bauten und Anlagen

Fassadengestaltung 1 Die Fassaden müssen bezüglich Gliederung und Struktur im Sinne von Ziffer 3.1 ein städtebauliches Ensemble mit einer architektonischen abgestimmten Vielfalt bilden.

Die Fassaden der Gebäude H1, L1 und L2 müssen einen Sockel aufweisen.

Dachaufbauten 2 Technisch bedingte Dachaufbauten (~~Solar-, und Photovoltaikanlagen~~, Oberlichter, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen, etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe überragen, müssen aber um ihre Höhe von der Fassade zurückversetzt werden, wo dies technisch möglich ist. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen. Auf eine gute Einpassung ist im Sinne von Ziffer 3 besonders zu achten.

siehe Erwägungen RRB

Materialisierung und Farbgebung der Satteldächer 3 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 Solaranlagen.~~ Detaillierte Unterlagen zur Materialisierung des Daches sind dem Gemeinderat und dem Begleitgremium gemäss Ziffer 3.2 rechtzeitig zur Begutachtung zu unterbreiten und erfordern die Zustimmung des Gemeinderats.

siehe Erwägungen RRB

siehe Erwägungen RRB

Bestimmungen zu Flachdächern 4 Alle Flachdächer und Flächen unter Solar- und Photovoltaikanlagen sind extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss bei mindestens 15 cm liegen. Es gelten die erhöhten Anforderungen gemäss SIA-Norm 312, wobei regionales Saatgut (Saatgut Klasse 1) zu verwenden ist. Die Pflanzenwahl ist mit vorwiegend einheimischen und ausschliesslich standortgerechten Arten unter Berücksichtigung des Wasserspeichervermögens und der Aufbaustärke des Substrates auszurichten. Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf allen Flachdächern anzulegen ~~und so aufzuständern, dass die Dachbegrünung unter der Anlage durchlaufend ausgeführt werden kann.~~ Einhausungen von technischen Aufbauten sind mit Flachdach auszuführen und müssen extensiv begrünt werden.

siehe Erwägungen RRB

Fassadenbegrünung 5 Die Fassaden sind insgesamt zu 20 % zu begrünen (bodengebunden). Bei der Auswahl der Pflanzenart sind Begrünungssysteme sowie der Standort zu berücksichtigen.

Schutz von Tieren (Amphibien, Reptilien, Vögel etc.) 6 Die Quartierplanüberbauung ist für Kleintiere wie Amphibien, Reptilien, Vögel, Kleinsäuger etc. sicher zu gestalten. Kritische Bauteile – insbesondere Lichtschächte der Gebäude – sind mit Schutzvorrichtungen auszustatten, sodass keine Kleintierfallen entstehen. Glasfassaden und verglaste Bauteile sind gemäss Ziffer 6.1 vogelsicher zu gestalten.

7 Nutzung und Gestaltung der Umgebungsflächen

Gestaltungsgrundsätze 1 Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes ist aus dem Plan «Quartierplanung Hardstrasse» ersichtlich. Von den Festlegungen im Plan kann geringfügig abgewichen werden, sofern das Konzept der Umgebungsgestaltung gemäss Richtprojekt nicht beeinträchtigt wird. Die gesamte Umgebungsfläche hat zur Aufwertung des Ortes beizutragen und ist zusammen mit der Bebauung als städtebauliche Einheit auszubilden und hinsichtlich Aussenraumgestaltung, Bepflanzung, Material und Farbe so zu gestalten, dass eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht. Belagsmaterialien, deren Beschaffenheit ein angenehmes Stadtklima fördern, sind bevorzugt einzusetzen. Strassen, Wege und Plätze sowie Freiflächen sind grundsätzlich, wo funktional möglich, mit wasserdurchlässigen/versickerungsfähigen Belägen zu gestalten. Auf den neu zu erstellenden Unterbauung ist eine Aufbauhöhe von mindestens 1.0 m sicherzustellen. Die Lagerung von gewerblichen Gütern und Ähnlichem ist ausserhalb der Gebäude nicht zulässig.

Grundsätze zur Bepflanzung 2 Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische und ausschliesslich standortgerechte Arten zu verwenden. Die Bepflanzung ist möglichst so anzulegen, dass sie zu einer ausreichenden Kühlung und Beschattung beiträgt. Anpflanzungen mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig. Die Lage der neuen Bäume ist richtungsweisend. Die Mindestanzahl an Bäumen gemäss Art. 7.13 ist einzuhalten. Wegflächen innerhalb des Quartierplanperimeters sind wo möglich beidseits mit einem Wiesen- oder Krautsaum zu begleiten.

Umgebungsplan 3 Um Baugesuche im Hinblick auf Ziffer 7 beurteilen zu können, ist gemäss Ziffer 3.2 ein Umgebungsplan einzureichen, der die Nutzung und Gestaltung der Umgebungsflächen, insbesondere die Gestaltung des Terrains, die Art und Lage der Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche, die Art und Lage der Begrünung und Bepflanzung sowie der Baumquartiere, die ökologischen Massnahmen, die Art und Lage sämtlicher Verkehrsanlagen, die Ver- und Entsorgungsanlagen, Zufahrts-, Bewegungs- und Stellflächen für Ereignisfahrzeuge, die Gestaltung der Dachflächen sowie der Umgang mit den Schnittstellen und Anschlusspunkten zu den angrenzenden Umgebungsflächen, darstellen muss. ~~Vor Einreichung eines Baugesuches ist er mit den angrenzenden Umgebungsplänen, falls vorhanden, abzustimmen von mit der Gemeinde Birsfelden zu genehmigen.~~

siehe Erwägungen RRB

Vom Regierungsrat nicht genehmigt

siehe Erwägungen RRB

Der Umgebungsplan kann in begründeten Fällen Abweichungen von den Vorschriften zum Aussenraum der Quartierplanung beinhalten, sofern diese nicht zu

siehe Erwägungen RRB		konzeptionellen Änderungen führen. Diese Abweichungen bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.
Grünfläche	*4*	Die Grünflächen sind möglichst so anzulegen, dass sie zu einer ausreichenden 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.
Gartenvorzone	*5*	Die Gartenvorzone steht den anstossenden Bewohnern (Erdgeschoss) für die private Nutzung zur Verfügung. Sie sind als begrünte und/oder als versickerungsfähige Bereiche auszugestalten. Die Bepflanzung richtet sich nach dem übergeordneten Konzept. Die Dimensionierung der Gartenvorzone darf nicht zu Lasten der Fusswege und deren Lage angepasst werden.
Vorzone mit Hauseingängen	*6*	Die den Hauseingängen L1 und L2 vorgelagerten Vorzonen sind möglichst versickerungsfähig, ökologisch wertvoll und/oder mit vorwiegend einheimischen und ausschliesslich standortgerechten Stauden- und Gräserpflanzungen zu gestalten. Im Hinblick auf ihre öffentliche Wirkung können die Vorzonen L1 und L2, zur Minderung der Einsehbarkeit in die Wohneinheiten, mit einer Staudenbepflanzung von bis 1.2 m Höhe bepflanzt werden. Die erhöhten (schwebenden) Vorzonen bei H1 und H25 sind durch darunter liegende, ruderale Flächen mit Faunastrukturen auszugestalten. Sämtliche Vorzonen können möbliert und mit Kübelpflanzen ausgestattet werden. Die Dimensionierung der Vorzone darf nicht zu Lasten der Fusswege und deren Lage angepasst werden.
Spiel- und Aufenthaltsbereich	*7*	Die Spiel- und Aufenthaltsbereiche dienen der Nutzung als Aufenthaltsbereich, als Begegnungs- und Spielzone und zum Teil als Verbindungsflächen für Velo- und Fussverkehr durch das Quartierplanareal. Sie sind entsprechend zu möblieren (flexibel und/oder fix).
Wildgehölzbereich	*8*	Die Wildgehölzbereiche sind mit vorwiegend einheimischen, mit ausschliesslich standortgerechten oder ortstypischen Gehölzen zu bepflanzen, naturschutzfachlich zu pflegen und zu unterhalten. Sie dienen als Lebensraum für Kleinsäuger und Vögel, sowie als Schutzhecken. Die Artenzusammenstellung ist im Rahmen des Umgebungsplans gemäss Ziffer 7.3 zu erarbeiten.
siehe Erwägungen RRB		
Naturwiese	*9*	Die Naturwiese dient als Grünraum, der den Bewohnern der Quartierplanüberbauung sowie der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Sie ist naturnah, ökologisch wertvoll und mit hohen Aufenthaltsqualitäten zu gestalten.
Kies und tragfähiger Schotterrasen	*10*	Naturnahe, offene Kies- und Schotterflächen im Sinne von Ruderalflächen sind erlaubt, sofern sie Teil des Ökosystems sind und entsprechend gepflegt und unterhalten werden. Wo sinnvoll und möglich, ist im Areal vorgefundenes geologisches Material wiederzuverwenden. Versiegelte oder anderweitig wasserundurchlässige Schottergärten und dergleichen sind nicht zulässig.

Gasse mit beschränkter Zufahrt MIV 11 Die Gasse ist für den MIV nur beschränkt befahrbar. Zulässig sind Zügelwagen, Notfallfahrzeuge, Behindertentransporte, Anlieferungen und Fahrten zu den Parzellen Nrn. 87, 1530, 1546 und 1547. Die Gasse dient auch als Erschliessungsflächen für Velos und den Fussverkehr sowie für öffentliche Veranstaltungen.

Erschliessungsfläche 12 Auf den Erschliessungsflächen gemäss Quartierplan ist nur Langsamverkehr zugelassen. Ausstattungen zum Aufenthalt etc. sind zulässig. Abstellplätze für Velo/Mofa sind auf den dafür vorgesehenen Flächen, gemäss Quartierplan, zugelassen. Ein Umschlagplatz für Anlieferung und Umzüge ist auf der dafür vorgesehenen Fläche, gemäss Quartierplan, zugelassen.

siehe Erwägungen RRB

Grundsätze zu den Bäumen 13 Für jeden Baum ist ein angemessenes Baumquartier vorzusehen, das den Wurzelraum sichert. Bestehende und neu zu pflanzende Bäume dürfen nicht unterbaut werden.

Innerhalb des Quartierplanperimeters sind mindestens 36 hoch- oder mehrstämmige grosskronige Bäume zu erhalten resp. neu zu pflanzen und zu pflegen.

Bei jeglichen Veränderungen ist auf den Schutz des Wurzel- und Kronenbereichs zu achten.

siehe Erwägungen RRB

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 zu ersetzen.

Geschützter Baum 14 Bei einem «geschützten Baum» gemäss Quartierplan kann zur Realisierung der quartierplanmässigen Überbauung in Krone und Wurzelwerk verhältnismässig eingegriffen werden. ~~Vor, während und nach einer Bauphase sind die geschützten Bäume auf Grundlage eines durch ein Fachbüro erstelltes Baumschutzkonzepts aktiv zu begleiten und vor schädlichen Eingriffen zu bewahren.~~ Entsprechende Massnahmen sind durch eine ausgewiesene Fachperson vorzunehmen.

Vom Regierungsrat nicht genehmigt

siehe Erwägungen RRB

Erhaltenswerter Baum 15 Bei einem «erhaltenswerten Baum» gemäss Quartierplan kann zur Realisierung der quartierplanmässigen Überbauung in Krone und Wurzelwerk verhältnismässig eingegriffen werden. Entsprechende Massnahmen sind durch eine ausgewiesene Fachperson vorzunehmen.

siehe Erwägungen RRB

Neuer Baum 16 Die im Quartierplan dargestellten «neuen Bäume» sind neu zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sofern begründet, kann die Lage eines neuen Baumes gegenüber dem Quartierplan abweichen.

Bestehende Wildhecke 17 Bestehende Wildhecken sind zu erhalten und dürfen nur entfernt werden, sofern es die Umsetzung der Quartierplanvorschriften erfordert. Entfernte Wildhecken sind innerhalb des Quartierplanperimeters an geeigneter Lage möglichst gleichwertig zu ersetzen.

Einfriedungen 18 Wo in diesem Reglement nicht anders bestimmt, sind auf den Umgebungsflächen Einfriedungen und Sichtschutze jeglicher Art nicht gestattet.

Benützung Freiflächen 19 Sämtliche Wege, Strassen, Plätze und nicht eingefriedete Freiflächen mit Ausnahme der Vorzonen und Gartenvorzonen stehen allen Bewohnern des Quartiers zur Benützung offen.

Änderungen	*20*	Spätere Änderungen an der Umgebungsgestaltung können nur mit Zustimmung des Gemeinderates erfolgen. Die einheitliche Umgebungsgestaltung muss dabei erhalten bleiben.
Anlagen zur Aussenbeleuchtung	*21*	Aussenraumbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung und Gebäude nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind in deren Intensität, Leuchtdauer und Beleuchtungsstärke auf das Notwendige zu beschränken. Bei der Installation von Lichtquellen ist auf Naturräume, empfindliche Arten und Dritte Rücksicht zu nehmen. Als Leitlinie gilt die SIA-Norm 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum».
Terrain	*22*	~~Für die Terraingestaltung sind die Schnitte im Quartierplan massgebend.~~ Abweichungen vom Terrainverlauf, als Aufschüttungen oder Abgrabungen, sind mit dem Einvernehmen der Gemeinde zulässig und dürfen max. +/- 25cm im Gelände und +/- 50 cm bei den Gebäuden zum massgebenden Terrain betragen. Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Erstellung von Stützmauern und Treppenanlagen müssen sich gut in das Terrain und das Gesamtbild einfügen. Aufschüttungen und Abgrabungen im Zusammenhang mit der Realisierung des Strassen- und Wegenetzes sind von dieser Regelung ausgenommen.

siehe Erwägungen RRB

Vom Regierungsrat nicht genehmigt

8 Verkehr

Gestaltung	*1*	Für Zufahrt, Zugänge und Erschliessungsflächen sowie für die Parkierung ist der Plan «Quartierplanung Hardstrasse» massgebend.
Parkplätze für Personenwagen	*2*	Es stehen maximal 61 Parkplätze (inklusive IV-Parkplätze) auf dem Quartierplanareal zur Verfügung. Davon sind mit Ausnahme eines Umschlagplatzes für Anlieferung und Umzüge, der oberirdisch im Kopfbereich des Gebäudes H1 zu erstellen ist, alle in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.
Veloabstellplätze	*3*	Für jedes der Wohnnutzung dienende Zimmer ist mindestens ein Veloabstellplatz zu realisieren. Die Abstellplätze für Velos (inkl. Sondergrössen) sind stufenfrei erreichbar zu realisieren und so zu dimensionieren, dass eine konfliktfreie und sichere Nutzung möglich ist. Zusätzlich ist, in Abhängigkeit vom gewählten Reduktionsfaktor für Stamm-PP pro Wohnung, die vorgegebene Anzahl Abstellplätze für Velo-Sondergrössen bereitzustellen.
Parkplätze Nicht-Wohnnutzungen	*4*	Für Nicht-Wohnnutzungen werden die Reduktionsfaktoren R1 = 0.6 und R2 = 0.6 angewandt, woraus sich ein gesamter Reduktionsfaktor für Nicht-Wohnnutzungen von 0.36 ergibt
Spannbreite Reduktionsfaktoren Stamm-PP Wohnnutzung	*5*	Entsprechend dem Mobilitätskonzept gemäss §70 Abs. 2bis RBV der Firma IBV Hüsler AG wird für die Reduktionsfaktoren der Wohnnutzung ein Oberwert von 0,55 Stamm-PP pro Wohnung und ein Unterwert von 0.0 Stamm-PP pro Woh-

nung festgelegt. Autofreies Wohnen (Verzicht auf Stamm-PP für die Wohnnutzung) ist nur zulässig, wenn dauerhaft sichergestellt ist, dass die Bewohnerinnen und Bewohner über kein Auto verfügen.

Vom Reduktionsfaktor unabhängige Mindestvorgaben 6

Nachfolgende Massnahmen sind unabhängig vom Reduktionsfaktor verbindlich umzusetzen.

- Einrichtung eines oder mehrerer Lieferdepots für Paketzustellungen innerhalb des Quartierplanperimeters
- Bereitstellung und Verteilung von Informationsmaterial über Mobilitätsangebote im Quartier und in der Gemeinde.
- Bezüglich der Parkplätze für Wohnnutzung sind ein Controlling und die Sicherstellung zu gewährleisten.

Ableitung Reduktionsfaktor aus Massnahmen zur Reduktion des Stellplatzbedarfs. 7

Der Reduktionsfaktor für die erforderlichen Stammparkplätze pro Wohneinheit hängt unmittelbar von den vorgesehenen Massnahmen zur Reduktion des Bedarfs für Autoabstellplätze für Wohnnutzungen ab. Massgebend sind dabei folgende Mindestvorgaben.

Massnahme	Anzuwendender Reduktionsfaktor für Stammparkplätze pro Wohneinheit					
	≤ 0.55	≤ 0.5	≤ 0.4	≤ 0.3	≤ 0.2	≤ 0.1
Veloabstellplätze mit hoher Lagequalität, d. h. wohnungsnah, ebenerdig oder im UG über befahrbare Rampe, barrierefrei, komfortabel, gedeckt und mit Vorrichtungen zum Anketten der Velos	50%			70%		
Veloabstellplätze mit Sondergrösse für Lastenvelos, Anhänger etc.[1]	2	3	4	5	6	7
Reparatur-Infrastrukturen für Velos[1] (unbetreut / betreut)	1 / 0			2 / 1		
Car-Sharing Fahrzeuge in Einstellhalle[1 2]	2 FZ	3 FZ	4 FZ	5 FZ	6 FZ	7 FZ
Pool-Fahrzeuge (Lastenvelo, E-Roller, E-Velo, etc.) [1 2]	2 FZ	3 FZ	4 FZ	5 FZ	6 FZ	7 FZ

[1] Die Angaben zu den Reparatur-Infrastrukturen beziehen sich auf 100 Stellplätze, die weiteren jeweils auf 100 Wohneinheiten. Sie müssen bei etappierter

Umsetzung der Quartierplanung anteilig realisiert werden. Bereits realisierte/bewilligte Massnahmen, die über die Mindestvorgaben hinausgehen, können bei weiteren Baugesuchen anteilig berücksichtigt werden.

[2] die PP fürs Car-Sharing und die Abstellflächen für Pool-Fahrzeuge sind zusätzlich zu den erforderlichen Stamm- und Besucher -PP bereitzustellen.

Reduktionsfaktor Besucher-PP Wohnnutzungen 8 Es sind 0.1 Besucherparkplätze pro Wohnung vorzusehen. Sie sind zu bewirtschaften, um die Inanspruchnahme durch Bewohner zu vermeiden.

9 Energie und Entsorgung

Zertifizierung 1 Die Hauptbauten müssen mit dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden «Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS Hochbau» zertifiziert werden.

Nachhaltiges Bauen 2 Mit dem Ziel, durch eine klimaschonende bzw. CO_2-arme Bauweise die graue Energie und die Treibhausgasemissionen zu reduzieren, ist bei der Planung von Bauten und Anlagen auf die Wahl der Baumaterialien (Herkunft, Dauerhaftigkeit, etc.) und deren Menge (z.B. schlanke und effiziente Tragwerke, leichte und beständige Fassaden ohne unnötige Verkleidung, etc.) sowie die Möglichkeit der sortenreinen Trennung der Baustoffe zu achten.

Wiederverwendung geologischen Aushubs 3 Während des Baus sind die vor Ort anfallenden geologischen Materialien wo möglich und sinnvoll für landschaftsarchitektonische Gestaltungen etc. wiederzuverwenden.

Energienutzung 4 Neubauten sind so zu erstellen und zu betreiben, dass sie einen möglichst geringen Energiebedarf für Wärme und Elektrizität sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung aufweisen (z.B. Abwärmenutzung, passive Sonnenenergienutzung, natürliche Kühlung, effiziente Grundrisse etc.). Dabei sind architektonische und gestalterische Lösungen einem übermässigen Einsatz von Gebäudetechnik vorzuziehen.

Energieversorgung 5 Die Deckung des Wärmeenergiebedarfs (Heizung und Warmwasser) und des Elektrizitätsbedarfs hat durch möglichst effiziente und nachhaltige Systeme mit hohem Wirkungsgrad zu erfolgen. Es wird angestrebt, ca. 100% des Wärmeenergiebedarfs (Heizung und Warmwasser) durch erneuerbare, CO_2 neutrale Energieträger zu erbringen, mindestens jedoch 80%. Für die Deckung des Wärmeenergiebedarfs ist möglichst auf fossile Energieträger zu verzichten.

Innerhalb des Quartierplanperimeters ist eine gemeinsame Verbundlösung zu prüfen. Sollten individuelle Lösungen effizienter und nachhaltiger sein, so sind diese ebenfalls zulässig.

Elektromobilität 6 Alle gesetzlich vorgeschriebenen Parkplätze sind in der Ausbaustufe A «Pipe for power» gemäss SIA-Merkblatt 2060 zu realisieren.

Wasser und Abwasser 7 Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem generellen Entwässerungsplan der Gemeinde. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.

Meteorwasser 8 Grundsätzlich ist das Meteorwasser vor Ort und über die Schulter über eine belebte Bodenschicht zu versickern.

Das Dachwasser ist zuerst im Dachsubstrat zu speichern und dann in eine unterirdische Sickeranlage einzuführen. Meteorwasser, das auf befestigten Flächen anfällt und nicht über eine belebte Bodenschicht versickert werden kann, ist in die Kanalisation einzuleiten. Es wird der Bau von Regen-/ Brauchwassertanks für die Gartenbewässerung (mit Notüberlauf in eine Sickeranlage) empfohlen.

Die Wahl der Versickerungsanlage ist mit der Gemeinde abzusprechen.

Abfallentsorgung und Recycling 9 Die Abfallentsorgung und das Recycling richten sich nach dem Angebot und den Bestimmungen der Gemeinde Birsfelden. Im Rahmen der Vorlage des Umgebungsplans (Ziffer 7.3) ist dem Gemeinderat ein Konzept zur Abfall-, Wertstoff-, Grün- und Biogutentsorgung vorzulegen. Für Hauskehricht, Karton und Papier sowie Grün- und Bioabfälle sind entsprechende Sammelvorrichtung/ -anlagen bereitzustellen.

siehe Erwägungen RRB

Schutzräume 10 In den Untergeschossen der Gebäude sind Schutzräume zu erstellen und auszurüsten, welche den Bedarf an Schutzplätzen für den gesamten Quartierplan abdecken.

10 Realisierung

Parzellierung 1 Eine Parzellierung des Quartierplanareals und die Abgabe von Parzellen im Baurecht sind zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.

Etappierung 2 Alle Neubauten sind nach Möglichkeit in einer Etappe koordiniert zu realisieren. Alle beteiligten Parteien sorgen dafür, dass unnötige Doppelspurigkeiten vermieden werden. Die Freiräume werden so früh als möglich realisiert, damit sie möglichst zeitnah zur Fertigstellung der Hochbauten zur Verfügung stehen.

Koordinationspflicht 3 Innerhalb eines Baubereichs sind die Bauprojekte aufeinander abzustimmen. Vor Einreichung eines Baugesuches ist der Gemeinde Birsfelden die Abstimmung betreffend Planung und Realisierung eines Bauprojekts mit den Bauten und Anlagen innerhalb desselben Bereiches aufzuzeigen.

siehe Erwägungen RRB

11 Schlussbestimmungen

Abweichungen 1 Gemäss § 7 Abs. 2 RBV kann der Gemeinderat in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.

Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Quartierplanung vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Gestaltung der Umgebungsflächen dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

Grössere Abweichungen

2 Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, von der Nutzung und Gestaltung der Überbauung und der Umgebungsflächen oder von der Erschliessung und Parkierung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung mittels ordentlichem Quartierplanverfahren erfolgen.

Umsetzung

3 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

Rechtskraft

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.

Aufhebung der Quartierplanung

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.

12 Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderates: 8. August 2023

Beschluss der Gemeindeversammlung: 25. September 2023

Referendumsfrist: 26. September 2023 bis 25. Oktober 2023

Urnenabstimmung: -

Publikation der Planauflage
im Amtsblatt Nr. 87 vom 02.11.2023

Planauflage: 03. November – 02. Dezember 2023

Von Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

Mit Beschluss Nr. vom 2024-1200 03. Sep. 2024

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom 70/ 05. Sep. 2024

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter

Die Landschreiberin

Die Landschreiberin:

E. Hess Diethelm