

GEMEINDE

BIRSFELDEN



EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Quartierplanung "Birsstegweg"

12/ QR/ 8 / 0

Quartierplan-Reglement

12/ LES/ 1 / 5



Impressum

Ersteller	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
Bearbeitung	Ralph Christen, Malaika Heusner
Datum	8. April 2025
Datei-Name	12006_QP_Birsstegweg_REGLEMENT_rrGenehmigung_2025-04-08.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 Aussenraums.....	4
§ 6	Erschliessung und Parkierung.....	6
§ 7	Erstellung und Unterhalt.....	7
§ 8	Ausnahmen und Abweichungen.....	8
§ 9	Schlussbestimmungen	8
	Beschlüsse und Genehmigung	9
Anhang 1	Richtungsweisende Konzeption der Fassadengestaltung für Baubereich A	
Anhang 2	Richtungsweisende Konzeption der Aussenraumgestaltung	

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: <ul style="list-style-type: none"> a. Herstellung der planungsrechtlichen Grundlage zur Neubebauung des Areals mit einem Hochhaus und einem Pocket-Park; b. Planungsrechtliche Sicherstellung von Bebauung, Nutzung, Aussenraumgestaltung/-nutzung, Erschliessung und Parkierung aufgrund eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes; c. Planungsrechtliche Sicherstellung der architekturtypologischen Grundgestaltung des Hochhauses sowie einer hochwertigen Aussenraumgestaltung; d. Planungsrechtliche Sicherstellung einer Sammelparkierung in einer unterirdischen Einstellhalle sowie ein geringer Parkplatzbedarf; e. 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 III festgelegt. <p>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. Die Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss haben an den Freiraumbereich A gemäss Eintrag im Quartierplan zu grenzen. Zudem dürfen maximal 75% der Geschossfläche des Erdgeschosses für Nebennutzflächen gemäss Absatz 3 oder als Foyer verwendet werden.</p> |
| <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: <ul style="list-style-type: none"> a. Untergeschossflächen sowie unterirdische Bauten; b. Nebenräume wie Abstellräume, Entsorgungsräume, Haustechnikräume sowie separate Fluchtwege, Steigzonen u. dgl.; c. 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* 4 Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt 17'500 m².
- Nutzungsmass Nebenbauten* 5 Das Nutzungsmass für Nebenbauten wird wie folgt verteilt:
- | | |
|--|--------------------|
| a. Überdachung Veloabstellplätze: | 150 m ² |
| b. Überdachung Ein-/Ausfahrtsrampe der unterirdischen Einstellhalle: | 60 m ² |
| c. Externer Aussenzugang der unterirdischen Einstellhalle: | 50 m ² |
- Anzahl Wohnungen* 6 Es dürfen maximal 116 Wohnungen erstellt werden.
- Archäologische Schutzzone* 7 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.
- Der Annexbau (Baubereich B) hat an die bestehende Bebauung anzuschliessen, um eine geschlossene Bauweise sicherzustellen.
- Nebenbauten* 2 Als Nebenbauten gelten die gedeckten Veloabstellanlagen, die gedeckte/ingehauste Einstellhallenrampe und der externe Einstellhallenzugang.
- Das Nutzungsmass der Nebenbauten richtet sich nach § 2 Abs. 5. Die Nebenbauten sind gemäss Festlegungen im Quartierplan anzuordnen.
- Gebäudehöhen und Messweise* 3 Die Definition der Gebäudehöhe der Hauptbauten erfolgt mittels Meereshöhen 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.
- 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 Energiestandard* 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

siehe Erwägungen RRB

- 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.

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 gestalterisch differenzierten Gebäudeteilen (1 - 4) um den Gebäudekern (5);
- 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.
- d. Die Dachfläche des Gebäudeteils 3 ist als Flachdach auszubilden und zu mindestens 50 % zu begrünen. An die begrünte Dachfläche wird die gleiche Anforderung zum Substrataufbau, der Biodiversität, der Retentionswirkung und an das Mikroklima wie bei der Gestaltungseinheit C (Kopf) gestellt. Die nicht begrünte Dachfläche kann zum Aufenthalt genutzt werden.

Gestaltungseinheit C: Kopf

- a. Vorgaben für die Gebäudeteile 1, 2, 4 und den Gebäudekern (5) gemäss Gestaltungseinheit B (Mittelbau);
- b. Der Gebäudeteil Kopf ist in der Höhe gestaffelt auszubilden;
- c. Zwischen den beiden Gebäudeteilen 2 und 4 ist ein Höhenunterschied von mindestens 3 m sicherzustellen;
- d. Die freistehenden Fassaden des Gebäudekerns (5) sind nachhaltig zur Energieerzeugung und Begrünung zu nutzen;
- e. Die Dachflächen sind als Flachdach auszubilden. Die Dachflächen der Gebäudeteile 1, 2 und 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. Nicht begrünte Dachflächen der Gebäudeteile 1, 2 und 4 können zum Aufenthalt genutzt werden;
- f. Die Dachfläche des Gebäudeteils 5 ist, sofern sie nicht durch technische Einrichtungen und Anlagen gem. §4 Abs. 5 in Anspruch genommen wird, vollständig zu begrünen.

- | | |
|---|---|
| <i>Gestaltung Baubereich B</i> | <p>3 Die Hauptbaute im Baubereich B ist mit folgenden Gestaltungsmerkmalen auszubilden:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. An die begrünte Dachfläche wird die gleiche Anforderung zum Substrataufbau, der Biodiversität, der Retentionswirkung und an das Mikroklima wie bei der Gestaltungseinheit C (Kopf) des Hochhauses gestellt. Die nicht begrünte Dachfläche kann zum Aufenthalt genutzt werden. |
| <i>Gestaltung Nebenbauten</i> | <p>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.</p> |
| <i>Technische Einrichtungen und Anlagen auf Dachflächen</i> | <p>5 Technische Einrichtungen wie Entlüftungsbauteile, Liftüberbauten, Fassadenreinigungslift, Mobilfunkanlagen u. dgl. sowie Treppenausgänge können den fertigen Dachrand des Gebäudekerns (5) überragen.</p> <p>Allfällige gebäudetechnische Anlagen wie Lüftungs- und Klimaanlage müssen auf dem Dach des Gebäudekerns (5) angeordnet werden.</p> <p>Absturzsicherungen bei den Gebäudeteilen 1 - 4 dürfen den fertigen Dachrand des jeweiligen Gebäudeteils überragen. Die Absturzsicherungen sind, ausgenommen für den Gebäudekern mit darauf stehendem Fassadenlift, in gleicher Art zu erstellen.</p> |
| <i>Vogelsichere Gestaltung</i> | <p>6 Jegliche Fenster oder spiegelnde Flächen sind mit vogelsicherem Glas auszustatten oder das Material ist dementsprechend zu entspiegeln.</p> |
| <i>Nistmöglichkeiten Gebäudebrüter</i> | <p>7 An geeigneten Standorten sind Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter einzurichten. Bei den überdachten Nebenbauten sind Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse einzurichten.</p> |
| <i>Meteorwasser</i> | <p>8 Für am Gebäude anfallendes Meteorwasser sind für eine spätere mögliche Einleitung in die Birs die dazu erforderlichen Leitungen vorzusehen.</p> |

§ 5 Nutzung und Gestaltung des Aussenraums

- | | |
|-------------------|--|
| <i>Gestaltung</i> | <p>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.</p> |
| <i>Grundsätze</i> | <p>2 Für die Gestaltung und Nutzung des Aussenraums gelten folgende Grundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Für die Bepflanzung sind ausschliesslich standortgerechte und 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. 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 Dienstleistungsnutzung ab der Hauptstrasse. Der Vorplatz ist so zu gestalten, dass die Umgestaltung der Hauptstrasse sich in diesem Abschnitt beim Vorplatz fortsetzt. Er ist als befestigte Fläche anzulegen.
- 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 vielseitig nutzbarer Freiraum zu gestalten.
- Die Fläche des Pocket-Parks muss mindestens 600 m² betragen. Bei den Baumgruben gemäss § 5 Abs. 6 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 Mindesttiefe 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. Vom im Quartierplan festgelegten neuen Terrainverlauf darf +/- 0.5 m abgewichen werden. Stützmauern dürfen bis zu einer Höhe von 1.0 m über Terrain erstellt werden.
- Nachweis zur Aussenraumgestaltung* 8 Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Nachweis zur Umgebungsgestaltung zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplanung zur Aussenraumgestaltung eingehalten werden.

Nachweisinhalt

- 9 Der Nachweis zur Aussenraumgestaltung beinhaltet bzw. stellt dar:
- Bestehendes und neu gestaltetes Terrain;
 - 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.);
 - Gestaltung und Art der Bepflanzungen im Aussenraum sowie Pflanzliste;
 - Beleuchtungen sowie weitere allfälligen technischen Einrichtungen;
 - Umsetzung der Vorgaben zum Kleintierschutz und zur Einrichtung von Nisthilfen;
 - 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.

siehe Erwägungen RRB

§ 6 Erschliessung und Parkierung

Arealerschliessung

- 1 Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ab dem Birsstegweg gemäss Quartierplan.

Arealinterne Erschliessung

- 2 Die interne Erschliessung erfolgt über die im Quartierplan definierten Erschliessungsfestlegungen.

Autoabstellplätze

- 3 Die Parkierung für Motorfahrzeuge erfolgt unterirdisch in einer Sammelparkierungsanlage mit einer einzelnen einspurigen Zu- und Ausfahrtsrampe.
- 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 Birsstegwegs ist gemäss Lagedefinition im Quartierplan ein oberirdischer Parkplatz für Anlieferungen (Post- und Paketdienste) einzurichten.

Veloabstellplätze

- 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 Spezialvelos einzurichten. Bei den Besucherabstellplätzen sind auch Abstellplätze für Spezialvelos vorzusehen.

Bedarfsermittlung
Auto- und Veloabstell-
plätze

- 5 Für die Mindestbedarfsermittlung der Anzahl Autoabstellplätze kommen auf Basis des Mobilitätsgutachtens Hochhaus am Birsstegweg der Rapp AG vom 14. September 2023 folgende Berechnungswerte zur Anwendung:

- Wohnnutzung:
 - maximal 0.3 Stamm-Parkplätze pro Wohnung
 - minimal 0.1 Stamm-Parkplätze pro Wohnung
 - 0.1 Besucher-Parkplätze pro Wohnung
- Geschäfts- und Verkaufsnutzung: $R1 = 0.5$, $R2 = 0.68$ (Stamm- und Besucherparkplätze)

Es dürfen maximal 65 Parkplätze inkl. Car-Sharing Parkplätze in der unterirdischen Einstallhalle erstellt werden.

Für die Bedarfsermittlung der Anzahl Veloabstellplätze ist mit 1 Velo pro Zimmer zu rechnen.

Obligatorische Massnahmen

- ⁶ Nachfolgende Massnahmen sind unabhängig der Berechnungswerte für Stamm-PP pro Wohnung verbindlich umzusetzen:

- a. Einrichtung eines Lieferdepots für Paketzustellungen innerhalb des Quartierplanperimeters;
- b. Bereitstellung von Informationsmaterial über Mobilitätsangebote im Quartier und in der Gemeinde;

siehe Erwägungen RRB

- c. Bezüglich der Parkplätze für Wohnnutzung sind ein Controlling und die Sicherstellung, ~~dass die maximale Anzahl Parkplätze nicht überschritten wird~~, zu gewährleisten.

Erweiterte Massnahmen in Abhängigkeit der Berechnungswerte

- ⁷ In Abhängigkeit der Berechnungswerte für Stamm-PP pro Wohneinheit sind sämtliche Massnahmen gemäss nachfolgender Tabelle umzusetzen und dauerhaft aufrecht zu halten.

Massnahme	Anzuwendende Berechnungswerte für Stammparkplätze pro Wohneinheit			
	= 0.3	< 0.3 bis 0.2	< 0.2 bis > 0.1	= 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. pro 100 Wohneinheiten ¹	4	5	6	7
Reparatur-Infrastrukturen für Velos (unbetreut / betreut) pro 100 Veloparkplätze ¹	1 / 0	2 / 1		
Car-Sharing Fahrzeuge in Einstellhalle pro 100 Wohneinheiten ^{1 2}	4 FZ	5 FZ	6 FZ	7 FZ
Pool-Fahrzeuge (Lastenvelo, E-Roller, E-Velo, etc.) pro 100 Wohneinheiten ^{1 2}	4 FZ	5 FZ	6 FZ	7 FZ

¹ Bei etappierter Umsetzung der Quartierplanung müssen diese Massnahmen 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 sowie die Abstellflächen für Pool-Fahrzeuge sind zusätzlich zu den erforderlichen Stamm- und Besucher-PP bereitzustellen

Ausnahmefahrten

- ⁸ 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 Parkieranlagen, Aussenraumflächen, -einrichtungen sowie Bepflanzungen innerhalb des Quartierplan-Perimeters sind durch die Grundeigentümerschaft bzw. Baurechtsnehmer zu erstellen und zu unterhalten.

§ 8 Ausnahmen und Abweichungen

- | | |
|------------------------------------|--|
| <i>Ausnahmen</i> | 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. |
| <i>Voraussetzung für Ausnahmen</i> | ² Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck der Quartierplanung gemäss § 1 Quartierplan-Reglement vorliegt. Die durch den Quartierplan definierte Gesamtkonzeption betreffend Überbauung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung darf durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden. |
| <i>Abweichungen</i> | ³ Grössere Abweichungen von der im Quartierplan (Situation und Schnitt) definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Mutation zur Quartierplanung erfolgen. |

§ 9 Schlussbestimmungen

- | | |
|---------------------------------|--|
| <i>Überwachung des Vollzugs</i> | ¹ Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten. |
| <i>Inkrafttreten</i> | ² Die Quartierplanung "Birsstegweg" tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Mit der Inkraftsetzung werden die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung für das Quartierplanareal aufgehoben. |

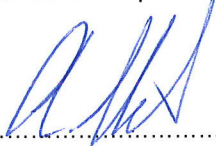
Beschlüsse und Genehmigung

GEMEINDE

Beschluss des Gemeinderates:	31. Oktober 2023
Beschluss der Gemeindeversammlung:	18. Dezember 2023
Referendumsfrist:	19. Dezember 2023 bis 17. Januar 2024
Abstimmung:	---
Publikation der Auflage im Amtsblatt:	Nr. 9 vom 1. Februar 2024
Auflagefrist:	2. Februar bis 2. März 2024

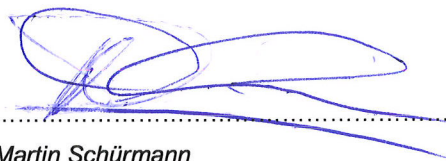
Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:



Christof Hiltmann

Der Gemeindeverwalter:



Martin Schürmann

KANTON

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. 2025-831 vom 10. Juni 2025

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 47 vom 12.06.2025

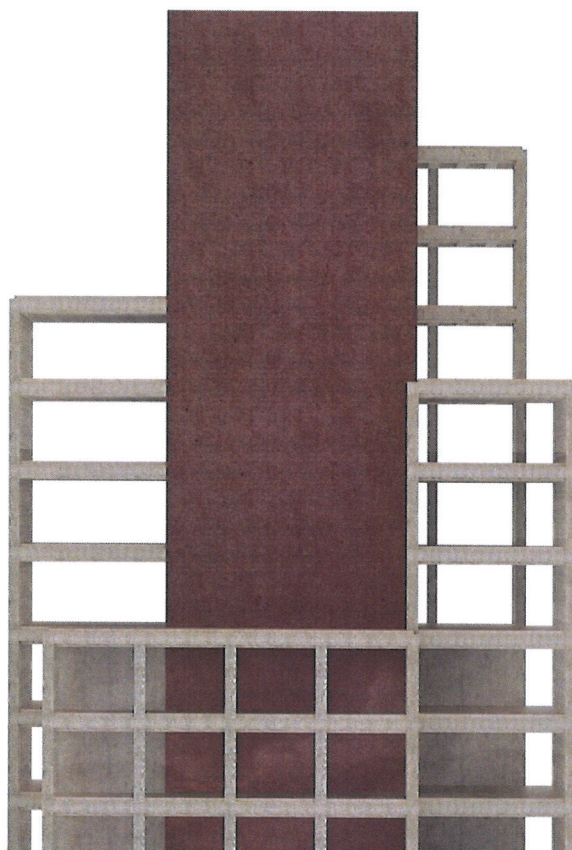
Die Landschreiberin:

Die Landschreiberin:

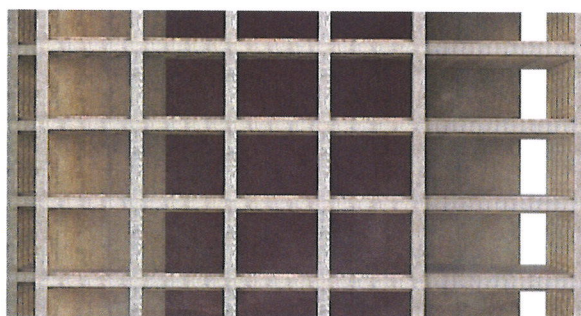


Anhang 1

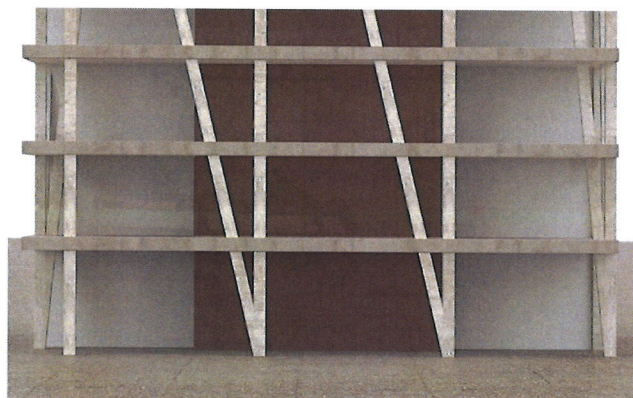
Richtungsweisende Konzeption der Fassadengestaltung für Baubereich A



Kopfbau



Mittelbau



Sockelbau

Anhang 2 Richtungsweisende Konzeption der Aussenraumgestaltung