

Quartierplan-Reglement Ortskern

vom 23. November 1987

Die Einwohnergemeinde Arlesheim, gestützt auf § 4 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967, beschliesst:

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Grundsatz, Geltungsbereich

Für den Ortskern gelten besondere Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus dem Quartierplan 1. und 2. Teil. Die Quartierplan-Vorschriften finden Anwendung innerhalb des Quartierplan-Perimeters bei Neu-, An- und Umbauten, bei Renovationen sowie bei Neugestaltung von Freiflächen.

Die Quartierplan-Vorschriften finden mit Ausnahme von §§ 21 und 30 bei ordentlichen Unterhaltsarbeiten keine Anwendung.

§ 2 Inhalt

Die Quartierplan-Vorschriften regeln:

- Bau- und Strassenlinien
- Gestaltung der Arkaden
- Gestaltung der Freiflächen
- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
- Maximale Geschosszahl, Art und Mass der Nutzung, Gebäudeprofil, Dachform, Dachaufbauten
- Anwendung der Quartierplan-Vorschriften bei Neu-, An- und Umbauten und Renovationen sowie bei Neugestaltung von Freiflächen
- Abstellplätze
- Voraussetzungen für die Erteilung von Baubewilligungen
- Ausnahmen

B. Besondere Bestimmungen zum Quartierplan 1. Teil

§ 3 Bau- und Strassenlinien, variable Baufluchten

Die im Quartierplan festgelegten Bau- und Strassenlinien sind verbindlich. Bauten und Bauteile dürfen nicht über sie vorragen, selbst wenn der Quartierplan variable Baufluchten vorsieht. Vorbehalten bleiben die §§ 10, 12 der Vollziehungsverordnung zum kantonalen Baugesetz vom 15. Juni 1967.

§ 4 Gestaltung der Arkaden und Durchgänge

Arkaden und Durchgänge müssen mindestens eine lichte Breite von 3.0 m und eine lichte Höhe von 2.4 m aufweisen. Der Fussboden von Arkaden darf nicht höher sein als der anstossende Vorplatzbelag. Bei Baugesuchen ist der Nachweis zu erbringen, dass die Arkade an der Parzellengrenze rollstuhlgängig weitergeführt werden kann.

§ 5 Verkehrsflächen auf privatem Areal

Lage und Ausmass privater Verkehrsflächen sind nach Quartierplan auszuführen. Wege und Plätze mit Zubringerfunktion (Kehricht-, Möbeltransporte, Feuerwehr etc.) sind mit genügendem Unterbau zu versehen. Die Art des Belages wird durch den Gemeinderat festgelegt.

§ 6 Vorplatzgestaltung

In der Vorplatzgestaltung ist eine niedrige Bepflanzung zulässig. Einfriedigungen sind nur ausnahmsweise gestattet, sofern sie im Strassenraum nicht störend in Erscheinung treten. Sie sind durch den Gemeinderat zu bewilligen.

§ 7 Grünflächen

Lage und Ausmass der Grünflächen gemäss Quartierplan sind verbindlich. Unterirdische Bauten, Rampen und Stützmauern sind innerhalb der Grünflächen zulässig. Bei Terrassierungen dürfen unterirdische Bauten teilweise in Erscheinung treten. In den nicht der Öffentlichkeit zugänglichen Bereichen ist die Erstellung einer beschränkten Anzahl von Pflichtparkplätzen gestattet. Lage und Anzahl bestimmt der Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Schwimmbecken in den Grünflächen sind nicht gestattet.

§ 8 Bäume

Die zu erhaltenden Bäume dürfen nur geschlagen werden, wenn sie nicht mehr lebensfähig sind. Sie sind zu ersetzen. Sieht der Quartierplan neue Bäume vor, sind hochstämmige mehrjährige heimische Bäume zu pflanzen.

Der Gemeinderat definiert die heimischen Bäume in einem Anhang zu diesem Reglement.

§ 9 Bewilligungspflicht der Freiflächen

Die Gestaltung der Freiflächen ist durch den Gemeinderat zu bewilligen. Vor Beginn der Arbeiten sind dem Gemeinderat entsprechende Pläne vorzulegen.

C. Besondere Bestimmungen zum Quartierplan 2. Teil

§ 10 Zoneneinteilung

Der Quartierplan sieht folgende Zonen vor:

- Zone K 1
- Zone K 2
- Zone K 3
- Zone W 2
- Zone WG 1
- Zone WG 2
- Zone WG 3a
- Zone WG 3b
- Zone OeW
- Geschützte und schützenswerte Bauten

§ 11 Baufluchten

Die Lage der Gebäude und Ihre flächenmässige Ausdehnung werden durch verbindliche und variable Baufluchten bestimmt. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Neubauten in der Zone W 2.

§ 12 Verbindliche Bauflucht

Die verbindliche Bauflucht stellt eine Grundlinie dar, an welche Neubaufassaden gestellt werden müssen.

§ 13 Variable Bauflucht

Die variable Bauflucht stellt eine Grundlinie dar, von welcher Neubaufassaden bis max. 1.5 m abweichen dürfen. Bei solchen Abweichungen dürfen die Strassenlinien nicht überschritten werden.

§ 14 Gebäudeprofil

Die Oberkante des Sockelgeschosses darf max. 1.5 m über dem tiefsten Punkt der anstossenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Abgrabungen am Sockelgeschoss sind grundsätzlich bis auf die zulässige Sockelgeschosshöhe gestattet. Die Freiflächengestaltung sowie das Strassenbild dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab Oberkante Sockelgeschossdecke bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion (bei Aufschiftungen Oberkante des durchlaufenden Sparrens). Für die einzelnen Zonen sind die Fassadenhöhen in der Legende angegeben.

Bei überhohen Erdgeschossen für Betriebe darf die Fassadenhöhe erhöht werden, die zulässige Sockelgeschosshöhe ist um dasselbe Mass zu reduzieren.

Bei versetzten Geschossen sind die Masse des Gebäudeprofils für jedes Niveau einzuhalten.

§ 15 Dachneigung

Die Dachneigung wird durch den Winkel zwischen Horizontaler und Sparrenneigung – gemessen auf der Dachraumseite – bestimmt. Aufschiftungen bei den Traufen dürfen die zulässige Dachneigung unterschreiten (siehe auch § 21). Für die einzelnen Zonen sind die Dachneigungen in der Legende angegeben. Die Dachneigung hat mit derjenigen der benachbarten Altbauten zu harmonisieren.

§ 16 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- a. Die Zulässigkeit von Dachaufbauten ist in der Legende zum Quartierplan 2. Teil geregelt. Sie sind nur in einem Dachgeschoss gestattet. Sie dürfen keine wesentliche Störung der Dachlandschaft bewirken und müssen mit der entsprechenden Fassade harmonisieren. Die Breite von 1.5 m darf nicht überschritten werden. Weitere Vorschriften legt der Gemeinderat im Normblatt „Massvorschriften für Dachaufbauten in Kernzonen“ im Anhang fest. Bei einer ästhetischen Verbesserung kann der Gemeinderat Ausnahmen von diesen Vorschriften gestatten.
- b. Die Zulässigkeit von Dacheinschnitten ist in der Legende zum Quartierplan 2. Teil geregelt. Dacheinschnitte dürfen die Breite von 2.5 m nicht überschreiten. Im Übrigen gelten sinngemäss die gleichen Vorschriften wie für Dachaufbauten.
- c. Liegende Dachfenster sind nicht zulässig. Sofern der Einbau von Dachfenstern aus technischen Gründen notwendig ist, kann der Gemeinderat eine Ausnahme gestatten.

§ 17 Dachgestaltung in der Zone WG 1

Die eingeschossigen Baukörper sind mit Flachdächern zu versehen. Wo möglich, sind diese den Bewohnern zugänglich zu machen und als Freiluft-Aufenthaltsräume auszustatten und zu gestalten.

Die definitive Gestaltung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem Gemeinderat zur Genehmigung zu unterbreiten.

§ 18 Grenzbaurecht bei geschlossener Bauweise

Wo der Quartierplan geschlossene Bauweise vorsieht, muss an oder auf die Grenze gebaut werden (§ 100 kant. Baugesetz). Die Grenzbaurechte gelten als erteilt (§ 104 kant. Baugesetz).

§ 19 Art der Nutzung (Immissionsstufen)

W-Zone:

Gestattet sind Wohnbauten und nicht störende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr. Beispiele: Kleinere Läden, kleinere Bürobetriebe.

K- und WG-Zonen:

In Kernzonen und Zonen für Wohn- und Geschäftsbauten sind wenig störende Betriebe zugelassen. Beispiele: Läden, Geschäfts- und Bürohäuser, Wirtschaften, Werkstätten von Handwerkern mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen. In der Zone WG 1 sind Wohnungen nicht zugelassen.

OeW-Zonen:

In den Zonen für öffentliche Werke und Anlagen dürfen nur öffentliche Werke und Anlagen erstellt werden. Gestaltung und Geschosshöhe sind der umgebenden Bausubstanz anzupassen.

§ 20 Mass der Nutzung

In der Zone W 2 ist die Nutzung nach Normblatt ZR 5/63 der kantonalen Zonenreglements-Normalien zu berechnen. Das zulässige Mass ist in der Legende zum Quartierplan enthalten.

§ 21 Sorgfaltsstufen

Alle Neu-, An- und Umbauten sowie Renovationen müssen sich harmonisch in das Orts- und Strassenbild einfügen. Das Quartierplangebiet ist in vier Sorgfaltsstufen gegliedert:

Stufe 1: geschützte und schützenswerte Bauten

Alle Änderungen am Äusseren und Inneren des Gebäudes, die die historische Substanz beeinträchtigen, sind zu vermeiden. Es ist anzustreben, die Gebäude in ihren ursprünglichen Zustand zurückzuführen; durch spätere An- und Umbauten angebrachte Veränderungen sind wenn möglich zu entfernen. Es dürfen nur Farben und Materialien verwendet werden, die dem Stil des Objektes entsprechen.

Stufe 2: Zone K 1, K 2, K 3 und OeW

Die Stufe 2 bezweckt den Schutz von erhaltenswerten Ortsteilen.

- Massstäblichkeit, Material und Farbgebung in herkömmlicher Art. Neue Elemente, wie z.B. Schaufenster, haben sich unaufdringlich einzufügen.
- Die Dachneigungen sind mit Aufschiftungen zu brechen.
- Bedachungen nur mit nicht engobierten Biberschwanzziegeln. Glasziegel sind nur vereinzelt zulässig.
- Balkone und Holzlauben im herkömmlichen Sinne sind auf der Rückseite der Bauten gestattet. Lauben dürfen die Bauflucht nicht überragen. Der Gemeinderat definiert die Balkone und Lauben in einem Anhang zu diesem Reglement.
- Das Mass der Auskragung beträgt bei den Balkonen max. 0.5 m.

Stufe 3: Zone WG 2, WG 3a und WG 3b

- Moderne Gestaltungsmittel haben bezüglich Massstäblichkeit, Material und Farbgebung mit der herkömmlichen Bauweise zu harmonisieren.
- Die Dachneigungen sind wenn möglich durch Aufschiftungen zu brechen.
- Bedachungen nur mit Tonziegeln. Sonnenkollektoren sind zulässig, sofern sie in Form und Farbe harmonisch in die Dachfläche integriert werden.
- Für Balkone und Lauben gilt die Regelung der Sorgfaltsstufe 2.

Stufe 4: Zone WG 1 und W 2

- Die Bauten müssen sich gut in die sie umgebende Sorgfaltsstufe einfügen.
- Bauten, in denen Kleinbetriebe untergebracht sind, haben sich in der äusseren Form und der Fassadengestaltung dem Wohnbaucharakter anzupassen.

D. Abstellplätze

§ 22 Erstellungspflicht

Jeder Liegenschaftseigentümer ist verpflichtet, bei Neu-, Erweiterungs- und Umbauten sowie bei Zweckänderungen Parkplätze auf eigenem Grund zu erstellen.

§ 23 Anzahl

Über die Anzahl Parkplätze, die Art der Anlage sowie die allfälligen Reduktionen und Ausnahmen entscheidet auf Antrag des Gemeinderates die Bewilligungsbehörde. Massgebend sind § 7 VVO zum kantonalen Baugesetz und die kantonalen Richtlinien der Baudirektion.

Die Bewilligungsbehörde kann auf Antrag des Gemeinderates die Anzahl der Parkplätze für Laden- und Geschäftsbauten zu Gunsten von Veloabstellplätzen reduzieren.

§ 24 Zweck, Markierung

Parkplätze dürfen keinem anderen Zweck dienen, sind entsprechend anzulegen, zu unterhalten und, wenn es vom Gemeinderat angeordnet wird, zu kennzeichnen.

§ 25 Auf anderen Parzellen

Aus zwingenden Gründen kann die Erstellungspflicht auch auf einer nahegelegenen Eigen- oder Fremdparzelle erfüllt werden.

Solche Ausnahmen werden nur bewilligt, wenn die Parkplätze mittels eines Bau- und Benützungsservitutes zugunsten des Grundstückes des pflichtigen Eigentümers grundbuchlich gesichert sind. Diese Dienstbarkeit ist ins Grundbuch einzutragen und kann nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde gelöscht werden.

Veräussert der Bauherr das Grundstück, so unterliegt der Erwerber den gleichen Pflichten wie der Bauherr.

§ 26 Grundstücksmutationen

Grundstücksmutationen können nur bewilligt werden, sofern entweder die auf dem abzutrennenden Parzelle wegfallenden Parkplätze auf der Restparzelle im Sinne von § 23 erstellt worden sind oder im Sinne von § 25 auf einer nahegelegenen Parzelle erstellt werden oder eine Ersatzabgabe gemäss § 27 geleistet wurde.

§ 27 Ersatzabgabepflicht

Können für ein Gebäude aus technischen Gründen auf eigenem oder Fremdareal keine oder nicht genügend Abstellplätze geschaffen werden, so ist eine Ersatzabgabe zu entrichten. Diese beträgt – ohne Anspruch auf eine Platzzuteilung – pro Platz CHF 6'000.00. Sie ist fällig zum Zeitpunkt der Baubewilligung, angepasst an die Bauteuerung ab Oktober 1987 (Zürcher Baukostenindex).

Die Gemeinde hat die Ersatzabgaben für die Erstellung und den Unterhalt ober- und unterirdischer Parkplätze, inbegriffen deren Ein- und Ausfahrten sowie Veloabstellplätze, zu verwenden.

Wird ein Gebäude, für das eine Ersatzabgabe geleistet worden ist, vor Ablauf von 20 Jahren seit Erteilung der Baubewilligung durch Brand oder Elementarereignis zerstört und nicht wieder aufgebaut, so hat der Eigentümer Anspruch auf eine Rückerstattung des Ersatzabgabebetrages ohne Zins. Die Rückerstattung entspricht im ersten Jahr seit Erteilung der Baubewilligung der ganzen Ersatzabgabe und vermindert sich mit jedem Jahr um 5%.

E. Schlussbestimmungen

§ 28 Ortskernkommission ¹

§ 29 Realisierung der Quartierplanung

Für die Durchführung der Quartierplanung erforderlichen Eigentumsmutationen und Grenzbereinigungen haben auf dem Wege privatrechtlicher Vereinbarungen, wo notwendig, unter Mitwirkung der Gemeinde zu erfolgen. Vorbehalten bleibt § 6 der Vollziehungsverordnung zum kant. Baugesetz.

Bei der Realisierung eines Bauvorhabens sind die Nebenanlagen, wie ober- und unterirdische Auto- und Veloabstellplätze, private Verkehrsflächen, Grünflächen und Kinderspielplätze mitzuerstellen, sofern dies aus technischen und finanziellen Gründen zumutbar ist.

§ 30 Verfahren

Alle nachfolgend erwähnten Arbeiten sind bewilligungspflichtig. Gesuche sind den aufgeführten Stellen einzureichen.

Vor der Erteilung einer Bau- resp. Renovationsbewilligung darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden.

Abbrucharbeiten:

Gesuch an das kant. Bauinspektorat in Liestal.

Umbauten, Neubauten:

Ordentliches Baugesuch an das kant. Bauinspektorat in Liestal. Farb- und Materialwahl für die Gebäudehülle sind der Ortskernkommission zur Genehmigung vorzulegen.

Renovationen, Unterhaltsarbeiten am Äusseren des Gebäudes:

Gesuch an den Gemeinderat mit Muster der Farb- und Materialwahl (vorzugsweise am Gebäude). Der Gemeinderat definiert die Bewilligungspflicht in einem Anhang zu diesem Reglement.

Zweckänderung:

Gesuch an das kant. Bauinspektorat in Liestal.

Einfriedigungen, Gestaltung von Freiflächen:

Gesuch an den Gemeinderat.

Temporäre Benützung der Allmend:

Gesuch an den Gemeinderat.

Freistehende Kleinbauten bis 10 m² Grundfläche und max. 2.5 m Höhe ohne Feuerungsanlage:

Gesuch an den Gemeinderat.

Nachträgliche Erstellung von Parkplätzen:

Bis drei Parkplätze und ohne Veränderung des Terrains Gesuch an den Gemeinderat. In den übrigen Fällen Gesuch an das kant. Bauinspektorat in Liestal.

Reklamen:

Gesuch an den Gemeinderat.

Storen:

Gesuch an den Gemeinderat.

Zur besseren Beurteilung kann die Kommission ein einfaches Arbeitsmodell verlangen.

§ 31 Sicherstellung der Realisierung

Eine Baubewilligung darf erst erteilt werden, wenn durch vertragliche Vereinbarungen die Realisierung der Quartierplanung sichergestellt ist. Dies gilt insbesondere bei einer Anlage von privaten Verkehrsflächen, Arkaden und Durchgängen.

§ 32 Beiträge der Gemeinde

Der Gemeinderat kann auf Antrag der Ortskernkommission Beiträge an Private entrichten für Verbesserungen, die im öffentlichen Interesse stehen und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nicht verlangt werden können. Die jährlich zur Verfügung stehende Beitragssumme wird von der Gemeindeversammlung im Rahmen des Voranschlages der Einwohnerkasse festgelegt.

§ 33 Ausnahmen

Der Gemeinderat kann auf Antrag der Ortskernkommission Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften gestatten. Der Gemeinderat entscheidet endgültig.

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat nach Anhören der Ortskernkommission Ausnahmen von den Quartierplanvorschriften gestatten.

Dies gilt insbesondere:

- Bei bestehenden Bauten mit geringer Abweichung vom Gebäudeprofil.
- Wenn die Anwendung dieser Vorschriften zu einer architektonisch und städtebaulich schlechten Übergangslösung führen würde.
- In ausgesprochenen Härtefällen.

- Wenn sich ein Bauprojekt in jeder Beziehung in den erhaltenswerten Ortskern einfügt.
- Wenn bei Einhaltung der Sockelgeschosshöhe die Oberkante des Erdgeschossbodens unter das Niveau des anstossenden Terrains zu liegen kommen würde.

§ 34 Änderungen des Quartierplanes

Änderungen des Quartierplanes, die über die Ausnahmekompetenzen des Gemeinderates und der Baubewilligungsbehörde hinausgehen, beschliesst unter Einhaltung der baugesetzlichen Verfahrensbestimmungen die Gemeindeversammlung (Teilrevision des Quartierplanes).

§ 35 Aufgehobene Erlasse

Alle zu diesem Quartierplanreglement in Widerspruch stehenden Erlasse, insbesondere das Quartierplanreglement vom 19. April 1971/06. März 1972, gelten als aufgehoben.

§ 36 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 23. November 1987

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: G. Erbacher

Der Verwalter: H. Meier

Vom Regierungsrat in seiner Sitzung vom 24. Mai 1988 genehmigt.

Der Landschreiber: Guggisberg

¹ Aufgehoben an der Einwohnergemeindeversammlung vom 24. November 2016 und vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft am 2. Mai 2017 genehmigt.

ANHANG ZUM QUARTIERPLAN-REGLEMENT ORTSKERN DER EINWOHNERGEMEINDE ARLESHEIM

Der Gemeinderat, gestützt auf das Quartierplan-Reglement Ortskern vom 23. November 1987, beschliesst:

I. TEIL. DEFINITIONEN

§ 1

Definition Renovationen und Unterhaltsarbeiten (§§ 1, 30)

Bewilligungspflichtig sind sämtliche Veränderungen am Aeussern des Gebäudes, wie z.B.:

- Aendern von Verputzen
- Erneuern von Anstrichen an Fassaden (auch wenn sie im gleichen Farbton gestrichen werden), Fenstern und Fensterläden
- Auswechseln von Türen, Fenstern und Läden
- Neueindeckung und Umdeckung von Dächern.

Gesuche sind an den Gemeinderat zu richten. Vor der Ausführung sind Farb- und Materialmuster - wenn möglich am Gebäude - zur Genehmigung vorzulegen.

Nicht bewilligungspflichtig sind:

- Ausbesserungsarbeiten
- Auswechseln von Dachkänneln etc.
- Auswechseln von einzelnen Ziegeln
- Reparaturen.

§ 2

Definition heimischer Bäume (§ 8)

Als heimische Bäume gelten:

Ahorn, Akazie, Buche, Eiche, Esche, Kastanie, Linde, Nussbaum, Ulme, Obstbäume, Platane, Buchs etc.

Im Ortskern nicht erwünscht sind Nadelhölzer, Birken.

Nicht zugelassen sind exotische Laub- und Nadelhölzer, Thuya etc.

§ 3

Definition Balkone und Lauben (§ 21)

Balkone im Sinne des Quartierplanreglementes sind offene, auskragende oder abgestützte Plattformen mit Brüstung oder Geländer, die dem Aufenthalt der Bewohner dienen.

Lauben im Sinne des Quartierplanreglementes sind offene, gedeckte, abgestützte Vorbauten, die dem Aufenthalt der Bewohner und/oder Zugang zu den Obergeschossen dienen.

Arlesheim, 11. Juli 1989

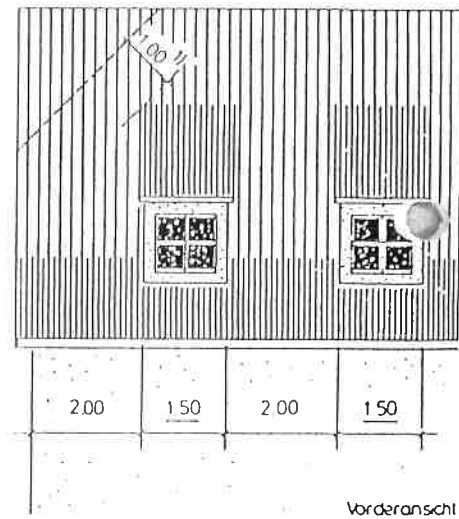
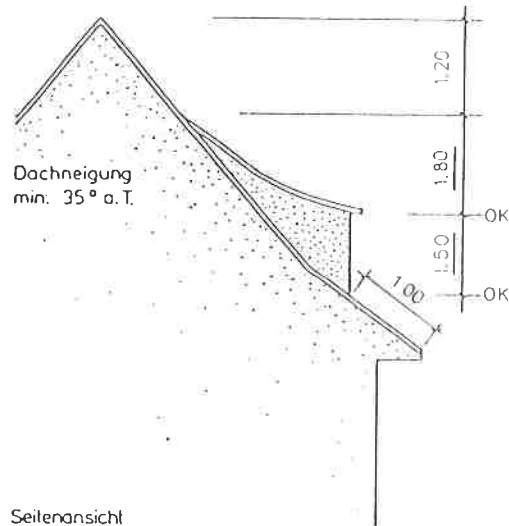
Namens des Gemeinderates Arlesheim

Der Präsident: H. Hänggi

Der Verwalter: H. Meier

Unterstrichene Masse sind Maximalwerte / Nicht unterstrichene Masse sind Minimalwerte

Dachaufbauten mit Schleppdach



II nur wenn Walm- oder Krüppel-
walmdächer zugelassen sind

Dachaufbauten mit Satteldach

