

RESERVEEXEMPLAR

6/QR/3/0

GEMEINDE ARLESHEIM
QUARTIERPLANUNG "SCHNECKENBUENTEN"

QUARTIERPLANREGLEMENT

- Inhalt:
1. Geltungsbereich und Inhalt
 2. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
 3. Art und Mass der Nutzung der Bauten
 4. Gestaltung und Benützung der Freiflächen
 5. Parkierung
 6. Zivilschutzanlagen
 7. Erschliessung und Versorgung
 8. Realisierung
 9. Genehmigungsvoraussetzungen
 10. Schlussbestimmungen

ANHANG ZUM QUARTIERPLANREGLEMENT

Schematische Gebäude- und Terrainprofile



REGLEMENT

Die Einwohnergemeinde Arlesheim erlässt, gestützt auf § 4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967, für das Gebiet "Schneckenbünten" Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus Quartierplan und Reglement.

Der Quartierplan seinerseits besteht aus den Einzelplänen:

- Nr. 1 Nutzungs- und Baulinienplan
- Nr. 2 Gestaltungsplan für Bauten und Freiflächen
- Nr. 3 Umlegungs- und Abtretungsplan

Als Richtlinie für die kubische Gestaltung der Bauten dient das Modell 1:500.

1. Geltungsbereich und Inhalt

1.1 Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters, wie er im Nutzungsplan Nr. 1 durch die schwarz punktierte Linie markiert ist. Sie regeln insbesondere

- die Lage und Grösse der ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen,
- die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten,
- die Gestaltung der Bauten und Freiflächen,
- die Parkierung,
- den Bau von Zivilschutzanlagen,
- die Erschliessung und Versorgung.

Im weiteren regeln die Quartierplan-Vorschriften die Realisierung der Quartierplanung und legen die Voraussetzungen für ihre Genehmigung durch den Regierungsrat fest.



2. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

- 2.1 Für die Lage, Grösse und Geschosszahl der oberirdischen Bauten ist der Nutzungsplan Nr. 1 verbindlich.

Die Erstellung weiterer Bauten ist nicht zulässig. Für Kleinbauten des allgemeinen Wohls kann der Gemeinderat der Bewilligungsbehörde Ausnahmen beantragen.

Die Lage und die Grösse der unterirdischen Anlagen gehen aus dem Nutzungsplan Nr. 1 hervor. Abweichungen sind innerhalb der Baulinien zulässig, soweit der Zweck und die Funktion aller übrigen Anlagen gewahrt bleiben und das Ausmass der Bepflanzung gemäss Gestaltungsplan Nr. 2 nicht reduziert wird. Unterirdische Räume dürfen inkl. Humusierung das Terrain um höchstens 80 cm überragen. Gegenüber der Waldgrenze ist ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten.

- 2.2 Die Dimensionen der Gebäude sind im Nutzungsplan Nr. 1 wie folgt verbindlich festgelegt:

- maximale Dimension innerhalb der angegebenen Baulinien. Diese Baulinien dürfen von keinen Gebäudeteilen überschritten werden. Innerhalb dieser Linien erfolgt die grundsätzliche Anordnung der Baukörper gemäss Prinzip der im Gestaltungsplan Nr. 2 als Richtlinie eingezeichneten Gebäudekontur.
- Wo Gestaltungsbaulinien festgelegt sind, ist unmittelbar an diese zu bauen.
- Maximale Geschosszahl über den festgelgten Höhenkoten, wobei die Zählung der Geschosse von den im Quartierplan festgelegten Höhenkoten bei den jeweiligen Baukörpern erfolgt.

Der verbindliche Fixpunkt für die ganze Ueberbauung wird von der Bauverwaltung Arlesheim angegeben. Im übrigen sind im Nutzungsplan Nr. 1 die Deckelkoten von bestehenden Kanalisationsschächten in der General-Guisan-Strasse eingetragen.

Die Sockel- und die Erdgeschoss-Koten der einzelnen Bauten werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nach den Prinzipien der im Anhang dieses Reglementes dargestellten Profile im Detail festgelegt.

2.3 Die Höhe der Geschosse, von OK Boden bis OK Decke gemessen, darf folgende Masse nicht überschreiten:

- Normalgeschosse (Obergeschosse): 2.80 m
- Sockelgeschosse von Wohnbauten: 2.80 m
- ~~- Erdgeschoss Schulungs- / Tagungszentrum: 4.00 m~~

2.4 Sockelgeschosse von Wohnbauten dürfen nur auf der Seite der Eingangspartien ganz oder teilweise bis zu einer Höhe von 2.80 m unterhalb der massgebenden Erdgeschosskote in Erscheinung treten. Auf den übrigen Gebäudeseiten darf das Sockelgeschoss höchstens 80 cm unter der Erdgeschosskote sichtbar sein.

~~Das 1. Untergeschoss des Schulungs- und Tagungszentrums darf im nördlichen und nordwestlichen Bereich bis zu einer Höhe von höchstens 3.00 m in Erscheinung treten.~~

2.5 Alle Bauten sind mit Flachdächern zu versehen. Die für die Benutzung von Flachdächern notwendige Ueberdeckung von Zugangstrepfen und Liftaufbauten dürfen die Höhe von 4.25 m gemessen ab OK Boden des obersten Geschosses nicht überschreiten.

- 2.6 Sofern an den Stirnfassaden zwischen den Bauten 2 und 3, bzw. 3 und 4 Fensteröffnungen von Wohn- und Schlafräumen, Küchen und sonstigen Aufenthaltsräumen vorgesehen werden, dürfen sie nicht zur Berechnung der erforderlichen Fensterfläche gemäss § 18 der kantonalen Baupolizeivorschriften herangezogen werden.
- 2.7 Gestaltung, Material und Farbe der Fassaden aller Baukörper sind so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht. Für die Beurteilung der Gestaltung der Bauten sind folgende Grundsätze verbindlich:

Farben

- Hauptfassadenflächen: vorwiegend warme erdige Farbtöne, matt (z.B.: Sichtbackstein, entsprechend eingefärbte Verputze)
- einzelne gestalterische Elemente dürfen in Sichtbeton oder in lebhaften, reinen Farben gehalten sein. (z.B. Brüstungsplatten, Fenster, Türen, Pflanzentröge, Treppenhäuser, Oblichtbänder)

Fassadengliederung

Die Fassaden sind durch räumliche Elemente zu gliedern. (z.B.: Risalit, Erker, Treppenturm)

Sockelgeschosse und sichtbare Untergeschosspartien

sind im Sinne der Gebäudefassaden architektonisch zu gestalten. In Sockelgeschosspartien von Wohnbauten, welche gemäss Ziffer 2.4 hievore in voller Höhe in Erscheinung treten, ist die Fassadenflucht des Sockelgeschosses arkadenartig um mindestens 1.80 m von der Hauptfassadenflucht zurückzusetzen und als Erweiterung dieser Arkade pro Baukörper wenigstens eine Spielhalle von mindestens 3.00 m Tiefe zu schaffen.

~~Dachflächen über eingeschossigen Bauten~~

~~sind gachgartenartig zu begrünen. Als eingeschossig gelten Bauten, die von der General-Guisan-Strasse her gesehen eingeschossig in Erscheinung treten.~~

Zur besseren Interpretation der baulichen Gestaltung ist das Modell 1:500 beizuziehen.

Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

- 2.8 Gestaltung, Farben und Materialien sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vom Gemeinderat zu genehmigen.

3. Art und Mass der Nutzung der Bauten

- 3.1 Die Bauten sollen vorwiegend Wohnzwecken dienen. Dienstleistungsbetriebe und nicht störende andere Betriebe sind zulässig, wobei bezüglich Immisionen die Grundsätze einer WG-Zone gemäss Normblatt ZR 4/63 der kant. Zonenreglement Normen gelten (Analog ursprünglicher Zoneneinteilung).

~~Auf dem Areal der Basler Lebens-Versicherungs-Gesellschaft wird ein Schulungs- und Tagungszentrum erstellt.~~

- 3.2 Das Mass der Nutzung darf maximal 60 % der eingeworfenen Parzellenfläche betragen.
- 3.3 Das Mass der Nutzung ist im Nutzungsplan verbindlich festgelegt (N=). Die Gesamtnutzfläche darf nicht überschritten werden.

Für die Berechnung der Nutzfläche gilt Blatt 514 420 1.1 der ORL-Richtlinien. Darüber hinaus werden Reduits ohne Fenster und einer Grundfläche von maximal 2 m² nicht zur Nutzfläche gezählt.

4. Gestaltung und Benützung der Freiflächen

4.1 Die Gestaltung der Freiflächen wird durch den Gestaltungsplan Nr. 2 im Sinne eines Konzepts bestimmt, das alle wesentlichen Elemente darstellt, wie zum Beispiel:

- Wege und Plätze
- Besucherparkplätze
- Sportanlagen
- Kinderspielplätze
- Bäume (Standort)

Mit den Baugesuchen sind die definitiven Detailgestaltungspläne der Freiflächen zur Genehmigung einzureichen. Sie bilden einen integrierenden Bestandteil der Baubewilligung.

4.2 Privatwege mit Zubringerfunktion (Kehricht-, Möbel- und Krankentransport, Feuerwehr usw.) sind mindestens 3 m breit und mit entsprechendem Unterbau zu erstellen.

Die öffentlichen Wege innerhalb des Perimeters sind nach den Richtlinien der Gemeinde inkl. Beleuchtung und Entwässerung zu Lasten der Grundeigentümer zu erstellen. Sie werden entschädigungslos an die Gemeinde abgetreten.

Alle Wege innerhalb des Perimeters (ausgenommen Zufahrten zu den ausgeschiedenen Parkplätzen und Einstellhallen) dürfen nicht befahren werden. Ausnahme: Zubringerdienst, öffentliche Dienste etc. Die entsprechenden Massnahmen sind zu treffen.

- 4.3 Die Gestaltung der Wege und Plätze sowie der Beleuchtung hat einheitlich zu erfolgen. Dies gilt auch bei späteren Änderungen.

Spätere Veränderungen am privaten Wegnetz dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates vorgenommen werden.

- 4.4 Die freien Rasenflächen sind den Bewohnern des Quartiers "Schneckenbünten" als zusätzliche Spiel- und Erholungsfläche zur Verfügung zu stellen.

- 4.5 ~~Ausser bei den Tennisplätzen~~ dürfen keine Einfriedigungen als Unterteilung des Grundeigentums erstellt werden.

- 4.6 ~~Die Beleuchtung der Tennisplätze wird bis 22.00 Uhr gestattet. Sollte diese Beleuchtung störend wirken, sind die Mängel zu Lasten der Eigentümer der Tennisanlage zu beheben.~~

5. Parkierung

- 5.1 Pro 110 m² Wohn-Nutzfläche, jedoch mindestens pro Wohnung ist ein unterirdischer Parkplatz zu erstellen. Die Abstellplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden. Eine Vermietung an Dritte ist nur zulässig, wenn die Parkbedürfnisse der Siedlung gedeckt sind.
- 5.2 Ferner ist je ein offener Besucherparkplatz pro 10 Wohnungen; ~~sowie noch 5 zusätzliche Besucherparkplätze für das Schulungs- und Tagungszentrum~~ zu erstellen. Die oberirdischen Plätze müssen für Besucher reserviert bleiben und dürfen nicht vermietet oder verkauft werden.
- 5.3 Falls die Erfahrung zeigt, dass für ein Objekt zu wenig Parkierungsflächen vorhanden sind, ist der betreffende Eigentümer verpflichtet, nachträglich die zusätzlichen Parkierungsflächen zu seinen Lasten und nach den Grundsätzen der Quartierplan-Vorschriften zu erstellen. Insbesondere darf dabei das Ausmass der Bepflanzung und die Zweckbestimmung der Freiflächen nicht wesentlich verändert werden.

6. Zivilschutzanlagen

- 6.1 Der Ausbau von Teilen der unterirdischen Parkierungsanlage zu Schutzräumen gemäss Nutzungsplan Nr. 1 obliegt demjenigen, der das betreffende Teilstück der unterirdischen Anlagen erstellt. Für diesen Ausbau sind die technischen Weisungen des Bundesamts für Zivilschutz für den privaten Schutzraumbau zu beachten. Die Mehrkosten gegenüber der blossen Erstellung der Parkierungsanlagen gehen zu Lasten der Gemeinde. Sie hat innert acht Monaten, seitdem ihr die Bauabsicht förmlich mitgeteilt wird, den entsprechenden Kredit zu bewilligen, ansonsten der Bauende von seiner Verpflichtung befreit ist, den Ausbau zu Schutzräumen vorzunehmen.
- 6.2 Der Bau und die funktionsgemässe Benützung der Zivilschutzanlage sind der Gemeinde in geeigneter Weise rechtlich zu sichern.

7. Erschliessung und Versorgung

- 7.1 Die Entsorgungsanlagen sind nach den Reglementen der Gemeinde und nach Weisung des Gemeinderates zu erstellen.

Für die Bereitstellung von Kehricht-Containern sind an der General-Guisan-Strasse geeignete Abstellplätze vorzusehen.

- 7.2 Sofern der Anschluss an eine öffentliche Gemeinschaftsantennen-Anlage möglich ist, müssen die Bauten daran angeschlossen werden.

Im anderen Fall ist für das Quartier nur eine Antennenanlage zulässig.

7.3 Heizungsanlagen

Oelfeuerung:

Grundsätzlich sollen zwei Heizzentralen erstellt werden.

~~Zentrale 1: für Schulungs- und Tagungszentrum~~

Zentrale 2: für alle Wohnbauten

Ausnahme für Zentrale 2:

Anstelle der einen Zentrale 2 dürfen auch zwei getrennte Heizanlagen erstellt werden, und zwar eine für die Wohnbauten Nr. 2 -5 und eine für den Wohnbau Nr. 6, sofern der Baubeginn der zweiten Heizanlage mindestens zwei Jahre nach demjenigen der ersten Anlage erfolgt.

Gasfeuerung :

Bei Gasfeuerung sind Einzelheizungen zulässig.

Die Höhen der Kaminmündungen werden im Rahmen der Baubewilligungsverfahren der betreffenden Bauten durch die Bewilligungsbehörde festgesetzt.

Freistehende Kamine sind nicht zulässig.

8. Realisierung der Quartierplanüberbauung

8.1 Für die Realisierung der Quartierplanüberbauung haben die Grundeigentümer auf der Basis von privatrechtlichen Vereinbarungen zu regeln:

- Baulandumlegung
- Näher- und Grenzbaurechte
- Durchleitungsrechte
- Geh- und Fahrrechte
- Erstellung gemeinsamer Anlagen

8.2 Bei etappenweiser Realisierung der Quartierplan-Ueberbauung sind Nebenanlagen wie Autoabstellplätze, private Wege und Plätze, Freiflächen, Kinderspielplätze, Abstellplätze für Kehrrechtbehälter usw. entsprechend der Grösse des jeweiligen Bauvolumens mitzuerstellen.

8.3 Ist die teilweise Erstellung einer Nebenanlage aus technischen Gründen nicht möglich oder aus finanziellen Gründen nicht zumutbar, so kann der Gemeinderat provisorische Anlagen oder die Erstellung zu einem späteren Zeitpunkt bewilligen.

8.4 Die spätere Parzellierung der Grundstücke ist ohne Rücksicht auf das Nutzungsmass der neu entstehenden Parzellen gestattet, wenn die Verwirklichung und der Bestand der Quartierplanung dadurch nicht in Frage gestellt wird.

Nachträgliche Parzellierung der Grundstücke ist überdies nur möglich, wenn durch Dienstbarkeiten die Benützung von gemeinsamen Anlagen, wie Freiflächen, Fusswege, oberirdische Parkplätze, Kinderspielplätze, Durchleitungen usw. für alle Bewohner und Eigentümer gesichert ist.

~~8.5 Die in den Quartierplänen 1 und 2 eingezeichnete spätere Ausbaustappe des Schulungs- und Tagungszentrums stellt die volle Ausnützung der im Rahmen dieser Quartierplanung zulässigen Nutzfläche dar. Die Tennisplätze müssen in diesem Falle entfernt und die Umgebungsgestaltung auf der verbleibenden Landfläche im Sinne dieser Quartierplanvorschriften ergänzt werden.~~

9. Voraussetzungen für die Genehmigung der Quartierplanvorschriften

Die Genehmigung der QP-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass:

- die Baulandumlegung gemäss Baugesetz § 72 entsprechend dem Plan Nr. 3 gesichert ist,
- der Quartierplanvertrag von allen Grundeigentümern unterzeichnet und öffentlich beurkundet ist,
- die Gemeinde Arlesheim dem Quartierplan zugestimmt hat.

10. Schlussbestimmungen

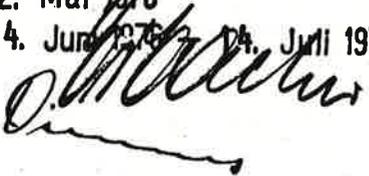
Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Er kann geringfügige Abweichungen vom Quartierplan zufolge veränderter Verhältnisse und in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen bewilligen. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §22 und §§ 25 ff. der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten.

Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten als aufgehoben.

Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

BESCHLÜSSE

Gemeinde:

Gemeindeversammlung : 12. Mai 1976
Auflageverfahren : 14. Juni 1976 - 14. Juli 1976
Der Gemeindepräsident: 
Der Gemeindeschreiber: 

Kanton:

Reg.-Rats-Beschluss Nr.: 3182 vom 2. Nov. 1978
Der Landschreiber : 

Publiziert im
Amtsblatt Nr. : 45 vom 11.11.76

09.12.2022

Gemeinderat Arlesheim

Der Präsident: Leiterin Gemeindeverwaltung:





ANHANG ZUM QUARTIERPLANREGLEMENT

SCHEMATISCHE GEBÄUDE - UND TERRAINPROFILE 1:1'000

DIE HÖHENKOTEN SIND RICHTWERTE

— PROJEKTIERTES TERRAIN
- - - - - GEWACHSENES TERRAIN

