



# Quartierplanung Zentrum

## Reglement

**Planungsstand**

öffentliche Mitwirkung / kantonale Vorprüfung

**Auftrag**

51.1.0163.007

**Datum**

30. Juni 2020

# Inhalt

## Quartierplanreglement

1	Erlass .....	3
2	Zweck und Ziele der Planung .....	3
3	Geltungsbereich und Inhalt.....	3
4	Nutzung der Bauten und Anlagen .....	4
5	Lage und Ausdehnung der Bauten und Anlagen.....	4
6	Gestaltung der Bauten und Anlagen.....	7
7	Nutzung und Gestaltung der Umgebungsfläche .....	8
8	Verkehr.....	12
9	Energie und Entsorgung.....	13
10	Realisierung .....	14
11	Schlussbestimmungen .....	14
12	Beschlussfassung und Genehmigung.....	16

# Quartierplanreglement

## 1 Erlass

- Beschluss
- 1 Die Einwohnergemeinde Birsfelden erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, die Quartierplanvorschriften Zentrum, bestehend aus diesem Quartierplanreglement und dem entsprechenden Quartierplan (Massstab 1:500).
- Verbindlichkeit
- 2 Der Quartierplan und das Quartierplanreglement sind grundeigentumsverbindlich.  
Der Planungsbericht zur Quartierplanung hat orientierenden bzw. erläuternden Charakter.

## 2 Zweck und Ziele der Planung

- Zweck
- 1 Die Quartierplanung Zentrum bezweckt eine geordnete sowie haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine nachhaltige sowie städtebaulich, architektonisch und erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.
- Ziele
- 2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
    - Realisierung einer qualitativ hochstehenden Zentrumsüberbauung unter Beachtung der Lage an der Hauptstrasse;
    - Umsetzung einer vielfältigen, kleinstädtischen Bebauungsstruktur;
    - Städtebauliche Aufwertung und Siedlungsverdichtung;
    - Schaffung ansprechender Aussenräume mit Aufenthaltsqualitäten;
    - Förderung des sozialen und kulturellen Lebens;
    - Berücksichtigung der Bedürfnisse der Wohnenden, Gäste, Kunden, Arbeitenden und der Nachbarschaft sowie der Natur und Umwelt.

## 3 Geltungsbereich und Inhalt

- Geltungsbereich
- 1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter.
- Inhalt
- 2 Die Vorschriften regeln insbesondere:
    - die Nutzung, Lage, Masse und Gestaltung der Bauten und Anlagen;
    - die Nutzung und Gestaltung der Umgebungsflächen;
    - die Erschliessung und Parkierung;
    - die Ver- und Entsorgung;
    - die Realisierung der Überbauung;
    - den Vollzug des Reglements.

## 4 Nutzung der Bauten und Anlagen

Nutzungsart	<p>1 Innerhalb des Quartierplanperimeters sind folgende Hauptnutzungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Wohnnutzungen;</li><li>– Geschäftsnutzungen (z.B. Dienstleistungsbetrieb, Arztpraxis, etc.);</li><li>– Gewerbenutzungen (z.B. Gastgewerbe, gewerbliche Betriebe, Verkaufsbetriebe, Ateliers, etc.);</li><li>– Öffentliche Nutzungen (Nutzungen der öffentlichen Hand und private Nutzungen, die der Öffentlichkeit dienen).</li></ul> <p>Neben den genannten Hauptnutzungen sind alle dazu notwendigen und üblichen Nebennutzungen wie Parkierung, Anlieferung, Lagerung, Ver- und Entsorgung, etc. ebenfalls zulässig.</p>
Nutzungsverteilung	<p>2 In den jeweiligen Baubereichen sind folgende Hauptnutzungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Baubereich A: Wohn-, Geschäfts-, Gewerbe- und öffentliche Nutzung;</li><li>– Baubereich B: Wohn-, Geschäfts- und Gewerbenutzung;</li><li>– Baubereich C: Wohn-, Geschäfts- und Gewerbenutzung;</li><li>– Baubereich D: Wohnnutzung;</li><li>– Baubereich E: Wohnnutzung;</li><li>– Baubereich F: Wohn-, Geschäfts-, Gewerbe- und öffentliche Nutzung;</li><li>– Baubereich G: Geschäfts-, Gewerbe- und öffentliche Nutzung;</li><li>– Baubereich H: Geschäfts-, Gewerbe- und öffentliche Nutzung;</li><li>– Baubereich I: Wohnnutzung;</li><li>– Baubereich J: Wohn-, Geschäfts- und Gewerbenutzung;</li><li>– Baubereich K: Wohn- und Geschäftsnutzung;</li><li>– Baubereich L: Wohnnutzung.</li></ul> <p>Die an eine Vorzone gemäss Ziffern 7.9 bis 7.11 angrenzende Erdgeschossnutzung hat der Art der Vorzone zu entsprechen.</p>
Lärmempfindlichkeitsstufe	<p>3 Innerhalb des Quartierplanperimeters gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986.</p>

## 5 Lage und Ausdehnung der Bauten und Anlagen

Baubereich	<p>1 Ein «Baubereich» kann aus mehreren Baukörpern bestehen, die ihrerseits aus mehreren einzelnen Gebäuden bestehen können. Die Baubereiche bestimmen die Lage der Hauptbauten. Hauptbauten können sowohl Haupt- als auch Nebennutzungen gemäss Ziffer 4.1 enthalten.</p>
Baubereich mit Hochparterre	<p>2 Ein «Baubereich mit Hochparterre» ist ein Baubereich nach Ziffer 5.1 und erfordert ein Sockelgeschoss.</p> <p>Das Sockelgeschoss weist beim grössten Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der rohen Sockelgeschosssdecke und der dazugehörigen Fassadenlinie eine Höhe zwischen 0.5 m und 1.0 m auf.</p>

Arkade 3 Die «Arkade» ist im Erdgeschoss als offener Säulengang mit geradem Gebälk, einer Höhe von minimal 3.5 m und maximal 4.0 m vom massgebenden Terrain bis zur Unterkante rohe Decke und einer Tiefe von 2.5 m auszugestalten.

Überdeckte Passage 4 Die «überdeckte Passage» ist im Erdgeschoss von Fassade zu Fassade als offener Durchgang mit der vollen Geschosshöhe und einer lichten Breite von 4.0 m auszugestalten.

Gestaltungsbaulinien (GBL)

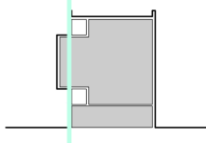
5 Allgemeine Bestimmungen

Die «Gestaltungsbaulinien» sind Pflichtbaulinien, die die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Quartierplanperimeters aufheben. Die Fassadenflucht ist zwingend auf die ganze Länge der jeweiligen Gestaltungsbaulinie zu bauen. Für die Gestaltungsbaulinien überragende Bauteile gilt folgendes:

- Gesimse gemäss diesem Reglement müssen die Gestaltungsbaulinien überragen;
- Terrassen, Erker, Balkone und Loggien richten sich nach Ziffer 5.6;
- Dachvorsprünge und Vordächer dürfen die Gestaltungsbaulinien maximal 1.0 m überragen;
- andere Bauteile dürfen die Gestaltungsbaulinien maximal 0.5 m überragen.

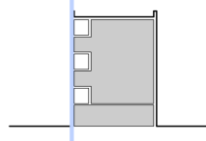
6 Besondere Bestimmungen

GBL 1



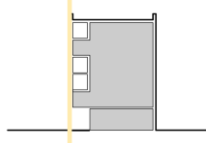
Zwischen dem Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss ist ein Gesims zu setzen. Das Erdgeschoss hat eine Höhe von mindestens 3.5 m vom massgebenden Terrain bis zur Unterkante rohe Decke aufzuweisen. In den Obergeschossen dürfen hinter der Gestaltungsbaulinie Loggien erstellt werden. In den Obergeschossen dürfen Erker und/oder Balkone die Gestaltungsbaulinie um maximal 1.5 m überschreiten und sich über maximal zwei Drittel der Fassadenbreite eines Gebäudes erstrecken. Gebäudeeinschnitte im Erdgeschoss sind nicht zulässig.

GBL 2



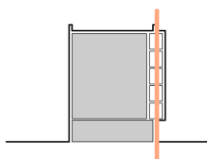
Zwischen dem Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss ist ein Gesims zu setzen. Das Erdgeschoss hat eine Höhe von mindestens 3.5 m vom massgebenden Terrain bis zur Unterkante rohe Decke aufzuweisen. In den Obergeschossen dürfen hinter der Gestaltungsbaulinie Loggien erstellt werden. Gebäudeeinschnitte im Erdgeschoss sind nicht zulässig.

GBL 3



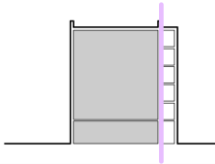
Zwischen dem Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss ist ein Gesims zu setzen. Das Erdgeschoss hat eine Höhe von mindestens 3.5 m vom massgebenden Terrain bis zur Unterkante rohe Decke aufzuweisen. In den Obergeschossen dürfen hinter der Gestaltungsbaulinie Loggien erstellt werden. Im Erdgeschoss ist die Arkade gemäss Ziffer 5.3 zu erstellen.

GBL 4



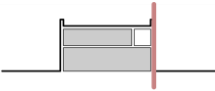
Terrassen dürfen erstellt werden und die Gestaltungsbaulinie um maximal 2.0 m überschreiten. Balkone dürfen erstellt werden und maximal 1.0 m vor sowie maximal 1.0 m hinter der Gestaltungsbaulinie zu liegen kommen. Terrassen und Balkone dürfen sich über maximal zwei Drittel der Fassadenbreite eines Gebäudes erstrecken.

GBL 5



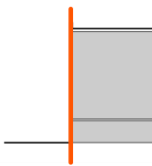
Terrassen und Balkone müssen erstellt werden und haben die Gestaltungsbaulinie um 2.0 m zu überschreiten. Jede Wohneinheit verfügt mindestens über eines dieser Bauteile.

GBL 6



In den Obergeschossen dürfen hinter der Gestaltungsbaulinie Loggien erstellt werden. Im Erdgeschoss sind Terrassen zulässig. Balkone sind keine zulässig.

GBL 7



Die Fassadenflucht ist als öffnungsfreie Brandschutzmauer gemäss übergeordnetem Recht auszugestalten. Von aussen sichtbare Brandschutzmauern sind zu begrünen.

Geschosszahl

7 Die Anzahl Vollgeschosse der einzelnen Gebäude wird durch die im Quartierplan angegebene Geschosszahl (GZ) pro Baukörper bestimmt und ist zwingend einzuhalten.

Höhe der Bauten und Anlagen

8 Wo im Quartierplan die Fassadenhöhe (FH) eines Baukörpers mit einer Höhenangabe in Metern bezeichnet ist, muss die Fassadenhöhe zwingend eingehalten werden und darf weder über- noch unterschritten werden.  
Wo im Quartierplan die Fassadenhöhe (FH) eines Baukörpers mit einer minimalen und einer maximalen Höhenangabe in Metern bezeichnet ist, muss sich die Fassadenhöhe innerhalb dieser Spannbreite bewegen.  
Sämtliche Bauteile eines Baukörpers (Dachkonstruktion, -dämmung, -abdichtung, etc.) sind unterhalb der erstellten Fassadenhöhe anzuordnen. Davon ausgenommen sind Photovoltaikanlagen, Dachbegrünungen und technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Oberlichter, Lüftungsinstallationen, Erschliessungsanlagen, etc.), die die Fassadenhöhe um maximal 0.8 m überragen dürfen. Für Brüstungen und Geländer gilt das übergeordnete Recht. Die die Fassadenhöhe überragenden Bauteile sind um das Mass ihrer Überhöhe vom Dachrand zurückzusetzen.  
Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Fassadenflucht und der dazugehörigen Fassadenlinie.

Maximale Bruttogeschossfläche (BGF)

9 Für jeden Baukörper gilt die im Quartierplan angegebene maximale Bruttogeschossfläche (BGF). Als BGF gilt die Summe aller vollständig über dem massgebenden Terrain liegenden Geschossflächen von Hauptbauten, inkl. Mauer- und Wandquerschnitte, exkl. Terrassen, Erker und Balkone sowie Dachvorsprünge und Vordächer.

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

10 Wo in diesem Reglement nicht anders bestimmt, dürfen ausserhalb der Baubereiche folgende Bauten und Anlagen erstellt werden:  
– sämtliche in diesem Reglement genannten Bauten und Anlagen;

- weitere den Nebennutzungen gemäss Ziffer 4.1 dienende Kleinbauten und Anlagen, wobei diese pro Parzelle (auch Baurechtsparzelle) eine Grundfläche von maximal 8 m<sup>2</sup> und eine Höhe von maximal 2.5 m aufweisen und sich nicht auf der Seite des Fahrwegs gemäss Ziffer 7.12 befinden dürfen.
- |                        |  |
|------------------------|--|
| Untergeschosse         | 11 Untergeschosse sind innerhalb der Baubereiche zulässig. Unterirdische Autoeinstellhallen dürfen auch ausserhalb der Baubereiche liegen.   |
| zu erhaltendes Gebäude | 12 Diese Gebäude sind in ihrer Substanz zu erhalten, vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Dies gilt auch für den strassenseitigen Vorgarten der Liegenschaft Schulstrasse 9.<br>Bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der geschützten Substanz und der Struktur zulässig und haben mit aller Sorgfalt zu erfolgen.<br>Die zulässigen Nutzungen der Gebäude entsprechen denjenigen der Ziffer 4.1. |
| Abstandsvorschriften   | 13 Innerhalb des Quartierplanperimeters gelten erforderliche Grenzbaurechte als erteilt (§ 94 Abs. 4 RBG).   |

## 6 Gestaltung der Bauten und Anlagen

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| Gestaltungsgrundsätze | 1 Die gesamte Bebauung innerhalb des Quartierplanperimeters ist als städtebauliche Einheit auszubilden und hinsichtlich Architektur, Material und Farbe so zu gestalten, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in die gebaute Umgebung sowie eine Aufwertung des Ortes sichergestellt ist.<br>Die Bauten, Bauteile und Anlagen sind dauernd und in geeigneter Form zu unterhalten.  |
| Gestaltungskonzept    | 2 Zu jedem Bauprojekt ist ein verbindliches Gestaltungskonzept zu erstellen, das anhand von Darstellungen und Mustern Material und Farbe aller von aussen sichtbaren Bauteile sowie die Massnahmen zur Verminderung von Wärmeinseln gemäss Ziffer 6.5 aufzeigen muss.<br>Vor Einreichung eines Baugesuches ist es mit den angrenzenden Gestaltungskonzepten, falls vorhanden, abzustimmen und mit der Gemeinde Birsfelden abzusprechen. Es ist Voraussetzung für die Zustimmung zum Bauvorhaben seitens der Gemeinde Birsfelden. |
| Dachform              | 3 Unter Ausnahme der «zu erhaltenden Gebäude» ist die Dachform für sämtliche Bauten und Anlagen flach.   |
| Dachflächen           | 4 Die Dachflächen der Hauptbauten sind auf eine optimale Nutzung durch Photovoltaikanlagen auszulegen.<br>Um Ersatzlebensraum für Flora und Fauna zu schaffen, sind die Dachflächen der Hauptbauten extensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind der Dachrand auf einer Breite von 0.5 m, Betriebs- und Unterhaltswege, Glasdächer, Oberlichter, Dachaufbauten, etc. Photovoltaikanlagen sind so aufzustellen, dass die Dachbegrünung unter den Anlagen ausgeführt werden kann.  |

Für den Bodenaufbau der Dachbegrünung sind natürliche, standortgerechte Substrate aus der Region zu verwenden, die sowohl genügend Wasserspeichervermögen für einen artenreichen Bewuchs aufweisen als auch die technischen Anforderungen an die Retention, Drainage und Abführung des Regenwassers erfüllen.

Um die Biodiversität zu erhöhen, hat die Schichtstärke des Substrats zwischen 12 cm und 20 cm zu variieren. Die Pflanzenwahl ist mit regionalen Arten unter Berücksichtigung des Wasserspeichervermögens und der Aufbaustärke des Substrates auszurichten.

- |                 |   |
|-----------------|---|
| Fassaden        | <p>5 Die Gestaltung der Fassaden der Hauptbauten ist auf eine passive Sonnenenergienutzung im Winter und/oder eine optimale Kühlung im Sommer auszuliegen.</p> <p>Zur Verminderung von Wärmeinseln sind die Fassaden der Hauptbauten zu begrünen, hell zu gestalten oder andere geeignete Massnahmen vorzusehen. Pro Gebäude ist eine Nistmöglichkeit für Fledermäuse und/oder Vögel zu erstellen und zu unterhalten.</p> |
| Offene Bauteile | <p>6 Terrassen und Balkone sind mindestens zweiseitig offen zu gestalten und dürfen weder verglast noch beheizt werden.</p> <p>Loggien dürfen weder verglast noch beheizt werden.</p>   |
| Gesims          | <p>7 Das Gesims ist ein horizontal angelegtes Bauelement mit einem rechteckigen Querschnitt, das mindestens 0.1 m aus der Fassade ragt und maximal eine Höhe von 0.4 m aufweist.</p>  |

## 7 Nutzung und Gestaltung der Umgebungsfläche

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| Gestaltungsgrundsätze     | <p>1 Die gesamte Umgebungsfläche hat zur Aufwertung des Ortes beizutragen und ist zusammen mit der Bebauung als städtebauliche Einheit auszubilden und hinsichtlich Landschaftsarchitektur, 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.</p>   |
| Begrünung und Bepflanzung | <p>2 Innerhalb des gesamten Quartierplanperimeters sind für Begrünungen und Bepflanzungen, wie Boden-, Dach- und Fassadenbegrünungen, Wiesen, Sträucher, Bäume, etc., standortgerechte Arten zu verwenden. Einheimische Arten sind nach Möglichkeit zu bevorzugen, wobei die Standorteigenschaften für eine gesunde und nachhaltige Entwicklung der Bepflanzung höher zu gewichten sind.</p> <p>Die Begrünungen und Bepflanzungen 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.</p> |



Ökologische Massnahmen	<p>3 Im Sinne der ökologischen Aufwertung und Förderung der Biodiversität ist eine standortgerechte und ökologisch wertvolle Umgebungsgestaltung mit verschiedenen Kleinstrukturen und Bepflanzungselementen umzusetzen, die eine dem urbanen Standort angemessene Artenvielfalt ermöglicht. Für Aufenthalt und Durchlass von heimischen Kleintieren sind an geeigneten Stellen entsprechende Vorrichtungen oder Massnahmen vorzusehen.</p>
Umgebungsplan	<p>4 Zu jedem Bauprojekt ist ein verbindlicher Umgebungsplan zu erstellen, der die Nutzung und Gestaltung der Umgebungsfläche, insbesondere die Gestaltung des Terrains, die Art und Lage der Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche, die Art und Lage der Begrünung und Bepflanzung, die ökologischen Massnahmen, die Art und Lage sämtlicher Verkehrsanlagen, die Ver- und Entsorgungsanlagen, die Gestaltung der Dachflächen sowie der Umgang mit den Schnittstellen und Anschlusspunkten zu den angrenzenden Umgebungsflächen, darstellen muss.</p> <p>Vor Einreichung eines Baugesuches ist er mit den angrenzenden Umgebungsplänen, falls vorhanden, abzustimmen und mit der Gemeinde Birsfelden abzusprechen. Er ist Voraussetzung für die Zustimmung zum Bauvorhaben seitens der Gemeinde Birsfelden.</p>
Kastanienhof	<p>5 Der «Kastanienhof» ist ein öffentlich zugänglicher Grünraum. Die Bodenfläche besteht vorwiegend aus Blumenwiesen und beispielbaren Rasenflächen. Der Baumbestand ist durch neue Bäume zu ergänzen. Die Ausstattung beinhaltet einen öffentlich zugänglichen Spielplatz, Sitzbänke und einen gedeckten Veloabstellplatz. Ein Fusswegsystem mit chaussierten Belägen (wassergebundene Wegedecke) ist vorzusehen.</p>
Naturgarten	<p>6 Der «Naturgarten» ist ein öffentlich zugänglicher Grünraum und als hochwertiges Ökosystem zu gestalten, das die Biodiversität fördert. Die Bodenfläche besteht vorwiegend aus artenreicher Magerwiese mit Sträuchern und Bäumen. Der Baumbestand ist durch neue Bäume zu ergänzen. Bauten und Anlagen sind nicht gestattet. Ein Fusswegsystem mit chaussierten Belägen (Mergel) ist vorzusehen. Dieses soll das Ökosystem erlebbar machen.</p>
Gärten	<p>7 Die «Gärten» sind Grünräume, die durch die Bewohnerschaft als gemeinschaftliche Flächen genutzt werden können. Die Bodenfläche besteht vorwiegend aus Magerrasen und Sträuchern mittlerer Grösse. Der Baumbestand ist durch neue Bäume zu ergänzen. Ein Fusswegsystem mit chaussierten Belägen (Mergel) ist vorzusehen.</p>
Hofgarten	<p>8 Der Hofgarten ist der hof- oder gartenseitige, gebäudenahe Bereich der mehrheitlich mit unversiegelten Belägen auszugestalten ist. Kleinere versiegelte Flächen, die als Terrassen dienen, sind erlaubt. Der Hofgarten ist zu begrünen und nach räumlichen Möglichkeiten mit zusätzlichen Bäumen zu bepflanzen.</p>
öffentliche Vorzone, gewerbliche Nutzung	<p>9 Die «öffentliche Vorzone, gewerbliche Nutzung» ist für eine publikumsorientierte Nutzung durch die im entsprechenden Erdgeschoss tätigen Betriebe bestimmt. Die Vorzone kann in Absprache mit der Gemeinde Birsfelden möbliert, beschildert oder mit Pflanztöpfen bestückt werden. Eine dauernde</p>

Einfriedung ist nicht gestattet. Das Bodenmaterial ist Hartbelag und mineralisch.

- |  |    |   |
|--|----|---|
| private Vorzone, Strassenseite           | 10 | Die «private Vorzone, Strassenseite» ist für die Gebäudeeingänge sowie die private Nutzung durch die Bewohner des entsprechenden Erdgeschosses bestimmt. Die Eingangsbereiche haben der Gestaltung der öffentlich zugänglichen Plätze und Gassen gemäss Ziffer 7.12 zu entsprechen, ansonsten ist die Vorzone in Absprache mit der Gemeinde Birsfelden mit einer Stauden- und Gräserpflanzung zu gestalten, im Hinblick auf ihre öffentliche Wirkung besonders sorgfältig auszuwählen und zu unterhalten. Um der Einsehbarkeit in Wohneinheiten entgegenzuwirken, kann die Pflanzhöhe bis 1.2 m betragen. Die Vorzone kann möbliert werden.   |
| private Vorzone, Gartenseite             | 11 | Die «private Vorzone, Gartenseite» ist für eine private Nutzung durch die Bewohnerschaft des entsprechenden Erdgeschosses bestimmt. Die Vorzone ist in Absprache mit der Gemeinde Birsfelden zu gestalten. Vorzusehen sind vorwiegend unversiegelte und spontan begrünte Flächen.   |
| öffentlich zugängliche Plätze und Gassen | 12 | Die Fläche «öffentlich zugängliche Plätze und Gassen» entspricht dem öffentlichen Fahrweg gemäss § 145 Abs. 1 EG ZGB und dient grundsätzlich der Erschliessung und Durchquerung des Areals durch den Langsamverkehr, dem Aufenthalt sowie für öffentliche Veranstaltungen. Motorisierter Verkehr ist im Rahmen von Ziffer 8.2 zugelassen.<br>Die Fläche muss befestigt und für schwere Fahrzeuge befahrbar sein, wobei sie soweit technisch möglich und sinnvoll wasserdurchlässig auszugestalten ist. Der Baumbestand ist durch neue Bäume zu ergänzen, wobei für die gemäss Ziffer 8.2 genannten Fahrten entsprechende Lichtraumprofile (Lichte Höhe und Breite sowie Schleppkurvenbereiche) freizuhalten sind. |
| Abstandsvorschriften für Pflanzen        | 13 | Die Abstandsvorschriften für Pflanzen gemäss § 131 EG ZGB haben innerhalb des Quartierplanperimeters keine Gültigkeit. Dies ist durch die jeweils betroffenen Grundstückeigentümerschaften öffentlich zu beurkunden und als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.   |
| geschützter Baum                         | 14 | Ein «geschützter Baum» ist geschützt und nach biologisch notwendiger Entfernung am gleichen Standort adäquat zu ersetzen.   |
| bestehender Baum                         | 15 | Ein «bestehender Baum» ist zu erhalten und nach biologisch notwendiger Entfernung am gleichen Standort adäquat zu ersetzen. Die Bäume dürfen zur Einhaltung des notwendigen Lichtprofils für Fahrten gemäss Ziffer 8.2 und für die Erstellung von Gebäuden nur durch eine ausgewiesene Fachperson geschnitten werden.   |
| neuer Baum                               | 16 | Ein «neuer Baum» ist neu zu pflanzen und nach biologisch notwendiger Entfernung adäquat zu ersetzen. Sofern begründet, kann die Anzahl der Bäume gegenüber dem Quartierplan geringfügig abweichen und ihre Anordnung anderweitig erfolgen. Sie müssen hochstämmig und grosskronig sein.   |
| Baumgeviert / Baumscheiben               | 17 | Für jeden Baum gemäss Quartierplan ist ein angemessenes Baumgeviert vorzusehen, das den Wurzelraum sichert.   |

Die «Baumscheiben» sind zu erstellen, dürfen nicht versiegelt oder abgedeckt werden, sind zu begrünen und müssen die für ausreichende Belüftung und Bewässerung erforderliche Fläche aufweisen. Gegenüber dem Quartierplan können ihre Ausmasse geringfügig abweichen. Ihre Anzahl und Anordnung können in Verbindung mit Ziffer 7.16 abweichen bzw. anderweitig erfolgen.

- |                               |    |  |
|-------------------------------|----|--|
| Schotterflächen               | 18 | Aus arealeigenem Aushub gespiesene, naturnahe, offene Kies- und Schotterflächen sind erlaubt, sofern sie Teil des Ökosystems sind und entsprechend gepflegt und unterhalten werden.<br>Versiegelte Schottergärten und dergleichen sind nicht zulässig.   |
| Bereich Brunnen / Wasserspiel | 19 | Auf den entsprechenden Bereichen sind Brunnen oder Wasserspiele vorzusehen, die auch zur Kühlung der Umgebung beitragen. Die effektive Lage, Ausdehnung und Ausstattung werden im Baubewilligungsverfahren bestimmt.   |
| Spielbereich                  | 20 | An den im Quartierplan festgelegten Orten sind Spielbereiche zu erstellen. Die effektive Lage, Ausdehnung und Ausstattung der Spielbereiche werden im Baubewilligungsverfahren bestimmt.   |
| Anlagen zur Außenbeleuchtung  | 21 | Anlagen zur Beleuchtung des Aussenraums sind bezüglich Ausrichtung, Lichtlenkung, Helligkeit und Lichtsteuerung entsprechend dem Stand der Technik so einzurichten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden.<br>Die Beleuchtung des öffentlichen Aussenraums ist Sache der Gemeinde Birsfelden. Die Befestigungen und Zuführungen an den Fassaden für Abspannleuchten sind durch die jeweilige Grundstückseigentümerschaft bzw. jeweils Berechtigten zu planen und zu erstellen, wobei die Befestigungspunkte von der Gemeinde vorgegeben werden. |
| Einfriedungen                 | 22 | Wo in diesem Reglement nicht anders bestimmt, sind auf der Umgebungsfläche Einfriedungen und Sichtschutz jeglicher Art nicht gestattet.  |
| Terrain                       | 23 | Das massgebende Terrain ist das gestaltete Terrain. Die Terraingestaltung hat sich dem natürlichen, ursprünglichen Geländeverlauf anzulehnen. Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0.5 m bedürfen der Zustimmung der Gemeinde Birsfelden. Zugunsten der Vitalität von Bäumen über Einstellhallen sind Aufschüttungen im erforderlichen Rahmen zulässig.   |

## 8 Verkehr

- |  |   |
|--|---|
| Verkehrsgutachten  | 1 Für das Quartierplanareal ist ein Verkehrsgutachten inkl. Mobilitätskonzept zu erstellen. Die Massnahmen des Mobilitätskonzepts sind auf ihre Wirkung zu überprüfen.  |
| Motorisierter Verkehr                                      | 2 Auf dem gesamten Areal innerhalb des Quartierplanperimeters gilt grundsätzlich ein Fahrverbot für den motorisierten Verkehr.<br>Fahrten für die Anlieferung und Wegführung von Gütern und Waren sowie für die Entsorgung gemäss Ziffer 9.6 sind via «Zufahrt Areal motorisierter Verkehr» und auf der Fläche «öffentlich zugängliche Plätze und Gassen» gestattet. Die Gemeinde Birsfelden kann auf Antrag Ausnahmen gestatten.<br>Für Notfall- und Servicezufahrten gelten die aktuellen Richtlinien für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz. Der entsprechende Nachweis ist im Umgebungsplan zu erbringen. |
| Parkplatzbedarf  | 3 Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen und Velos/Mofas richtet sich nach dem übergeordneten Recht und berücksichtigt die Vorgaben des Mobilitätskonzepts. Es ist eine möglichst geringe Anzahl Abstellplätze für Personenwagen anzustreben.  |
| Lage der Parkplätze  | 4 Sämtliche Parkplätze für Personenwagen und Motorräder sind unterirdisch anzuordnen. Abstellplätze für Velos/Mofas können unter- oder oberirdisch und innerhalb oder ausserhalb von Gebäuden angeordnet werden.  |
| Nutzung der Parkplätze                                     | 5 Die Parkplätze für Personenwagen können der Nutzerschaft der Überbauung verkauft, vermietet, untervermietet und individuell zugeordnet werden. Sämtliche Besucherparkplätze sind als Pool (Mehrfachnutzung) ohne individuelle Zuordnung anzubieten und müssen jederzeit öffentlich zugänglich sein. Eine Nutzung der Parkplätze durch Dritte ist zulässig, sofern die Parkierungsbedürfnisse der Nutzerschaft der Überbauung gedeckt sind.  |
| Unterirdische Einstellhalle                                | 6 Innerhalb des Quartierplanperimeters dürfen vier voneinander unabhängige unterirdische Einstellhallen erstellt werden.  |
| Bereich Ein-/Ausfahrt unterirdische Einstellhalle          | 7 Die Ein-/Ausfahrten zu den unterirdischen Einstellhallen sind in den dafür vorgesehenen Bereichen anzuordnen. Die effektive Lage und Ausdehnung der Ein-/Ausfahrten werden im Baubewilligungsverfahren bestimmt.  |
| öffentlicher Personenzugang zu unterirdische Einstellhalle | 8 Die «öffentlichen Personenzugänge zu den unterirdischen Einstellhallen» sind in den entsprechend gekennzeichneten Baukörpern vom öffentlichen Platz her zugänglich im Erdgeschoss unterzubringen.<br>Innerhalb der Gebäude können zusätzliche private Personenzugänge zu den Einstellhallen vorgesehen werden.  |
| Abstellplatz für Velo/Mofa                                 | 9 Die gedeckten Abstellplätze für Velo/Mofa sind in den dafür vorgesehenen Bereichen anzuordnen. Die gedeckten öffentlichen Abstellplätze sind für die Öffentlichkeit jederzeit zugänglich. Innerhalb der Gebäude können weitere private Abstellplätze für Velo/Mofa erstellt werden. Ausserhalb der Gebäude  |

können im Rahmen des Mobilitätskonzepts ungedeckte öffentliche Abstellplätze für Velo/Mofa erstellt werden.  
Die effektive Lage und Ausdehnung der gedeckten und ungedeckten Abstellplätze für Velo/Mofa werden im Baubewilligungsverfahren bestimmt und können vom Quartierplan geringfügig abweichen.

- Fussweg 10 Die «Fusswege» sind auf den dafür vorgesehenen Bereichen zu erstellen und für die Öffentlichkeit jederzeit zugänglich. Die effektive Lage und Ausdehnung werden im Baubewilligungsverfahren bestimmt und können vom Quartierplan geringfügig abweichen.

## 9 Energie und Entsorgung

- Nachhaltiges Bauen 1 Mit dem Ziel, durch eine klimaschonende bzw. CO<sub>2</sub>-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.
- Energienutzung 2 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 Solarenergienutzung, natürliche Kühlung, effiziente Grundrisse, etc.). Dabei sind architektonische und gestalterische Lösungen einem übermässigen Einsatz von Gebäudetechnik vorzuziehen.
- Energieversorgung 3 Die Deckung des Wärmeenergiebedarfs (Heizung und Warmwasser) hat durch den Anschluss sämtlicher Bauten und Anlagen an den Wärmeverbund der Alternativ-Energie Birsfelden AG zu erfolgen.  
Die Deckung des Elektrizitätsbedarfs ist in Verbindung mit Ziffer 6.4 so durch Photovoltaikanlagen zu unterstützen, dass ein möglichst hoher Eigenversorgungsgrad erreicht wird.
- Energiekonzept 4 Zu jedem Bauprojekt, ausser Kleinbauten, ist ein verbindliches Energiekonzept zu erstellen. Darin sind für Erstellung und Betrieb des Gebäudes Ziele betreffend die Vorgaben gemäss Ziffern 9.1 bis 9.3 festzulegen. Dabei kann auf die Einhaltung eines oder mehrerer anerkannten Nachhaltigkeitsstandards oder auf eine Anlehnung an solche abgestellt werden. Eine Zertifizierung ist nicht erforderlich.  
Das Konzept ist möglichst früh, aber spätestens vor Einreichung des Baugesuchs, mit der Gemeinde Birsfelden und dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) abzusprechen und ist Voraussetzung für die Zustimmung zum Bauvorhaben seitens der Gemeinde Birsfelden.  
Vor Bauabnahme sind Überprüfung und Einhaltung der vereinbarten Ziele durch die Bauherrschaft mit einem Fachbericht eines externen Büros nachzuweisen.

- |                      |   |
|----------------------|---|
| Meteorwasser         | <p>5 Grundsätzlich ist das Meteorwasser vor Ort und über die Schulter über eine belebte Bodenschicht zu versickern.<br/>Das Dachwasser ist direkt 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.<br/>Die Wahl der Versickerungsanlage ist mit der Gemeinde abzusprechen.</p> |
| Abfall und Recycling | <p>6 Die Abfallentsorgung und das Recycling richten sich nach den Bestimmungen der Gemeinde Birsfelden.<br/>Die «Unterflurcontainer» und die «öffentliche Glasentsorgungsstation» sind auf den dafür vorgesehenen Bereichen anzuordnen. Die effektive Lage und Ausdehnung werden im Baubewilligungsverfahren bestimmt und können vom Quartierplan geringfügig abweichen.</p>  |

## 10 Realisierung

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| Parzellierung             | <p>1 Eine Parzellierung des Areals und die Abgabe von Parzellen im Baurecht sind zulässig, sofern die Realisierung der Quartierplanung gewährleistet bleibt.</p>  |
| Etap pierung              | <p>2 Eine etappenweise Realisierung der Überbauung ist möglich. Die Funktionsfähigkeit der Überbauung mit allen notwendigen Nebenanlagen und gemeinsam oder öffentlich verwendeten Einrichtungen muss in jeder Etappe gewährleistet sein. Eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung darf durch eine Etappierung nicht erschwert oder verhindert werden. Auch bei einer etappenweisen Realisierung ist auf eine einheitliche architektonische Erscheinung zu achten.</p> |
| Koordinationspflicht      | <p>3 Innerhalb eines Baubereiches 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 Baubereiches aufzuzeigen.</p>   |
| Archäologische Schutzzone | <p>4 Bei Bauvorhaben innerhalb der «archäologischen Schutzzone» ist die Fachstelle des Kantons frühzeitig in Kenntnis zu setzen. Die Bauarbeiten sind mit ihr zu koordinieren.</p>  |

## 11 Schlussbestimmungen

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| Geringfügige Abweichungen | <p>1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.<br/>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</p> |
|---------------------------|--|

nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| Grössere Abweichungen | 2 Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, von der Nutzung und Gestaltung der Überbauung und der Umgebungsfläche oder von der Erschliessung und Parkierung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung mittels ordentlichem Quartierplan-Verfahren erfolgen. |
| Umsetzung             | 3 Der Gemeinderat ist für die Umsetzung und Einhaltung dieser Quartierplanvorschriften zuständig. Das Baubewilligungsverfahren 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.           |
| Überprüfung           | 5 Sollte mit den Bauarbeiten für die Überbauung nicht innerhalb von fünf Jahren seit der Genehmigung dieser Quartierplanung begonnen werden, ist die Quartierplanung zu überprüfen und allenfalls anzupassen oder aufzuheben.   |

## 12 Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderates: \_\_\_\_\_

Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: \_\_\_\_\_

Der Gemeindepräsident

Referendumsfrist: \_\_\_\_\_

Urnenabstimmung: \_\_\_\_\_

Christof Hiltmann

Publikation der Planaufgabe:  
Amtsblatt Nr. \_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_

Der Gemeindeverwalter

Planaufgabe: \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

Martin Schürmann

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt Die Landschreiberin

mit Beschluss Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_

Publikation des Regierungsratsbeschlusses:  
Amtsblatt Nr. \_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_

Elisabeth Heer Dietrich