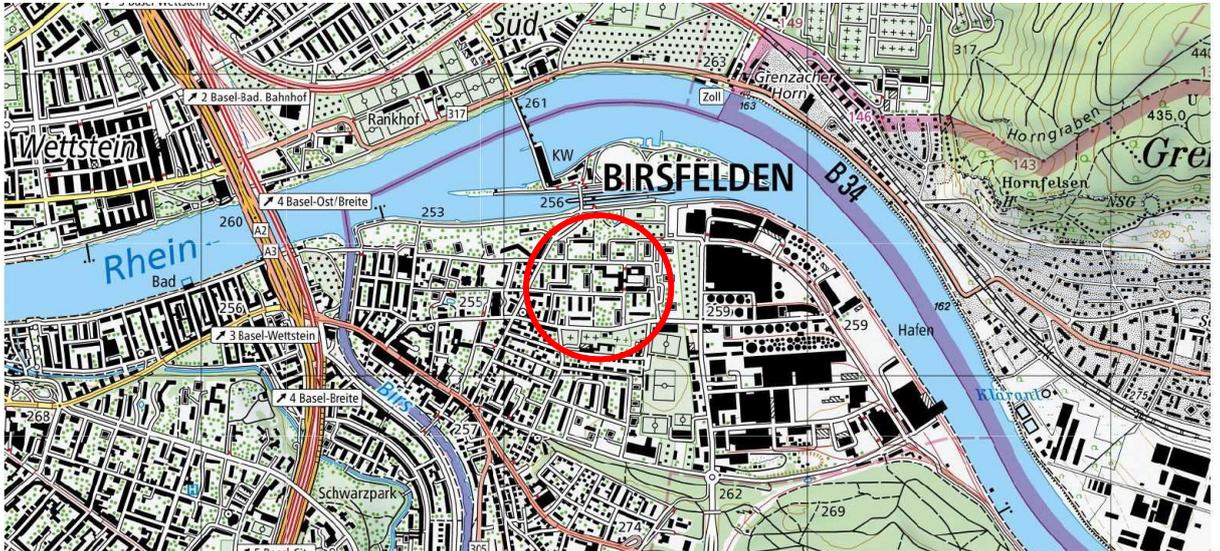


Quartierplan «Sternenfeld»

Quartierplanreglement

Version für kantonale Vorprüfung

Weitere verbindliche Bestandteile der Quartierplanvorschriften:
Quartierplan Sternenfeld, Massstab 1:500



Quelle: Bundesamt für Landestopografie

Beschluss Gemeinderat:

Beschluss Gemeindeversammlung:

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

Publik. d. Planaufl. im Amtsblatt Nr. vom

Planaufgabe:

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
..... vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
..... vom

Die Landschreiberin:
.....

Proj. Nr: 14-17-064-00
Datum: 12.12.2023
Rev. Datum: --

f:\daten\m4\17-064-00\04_ber\03_quartierplan\01_reglement\qpr_sternenfeld_231212.docx

Bearbeitung: ebu / bgl

Inhaltsverzeichnis

Erlass		3
§ 1	Zweck und Ziele der Planung	3
§ 2	Art und Mass der baulichen Nutzung	4
§ 3	Lage und Grösse der Bauten und Anlagen	4
§ 4	Gestaltung der Bauten und Anlagen	5
§ 5	Gestaltung und Nutzung der Aussenräume	5
§ 6	Erschliessung und Parkierung	7
§ 7	Energie und Entsorgung	10
§ 8	Umsetzung und Etappierung	10
§ 9	Anforderungen an Baugesuche	11
§ 10	Qualitätssicherung	12
§ 11	Schlussbestimmungen	12

Erlass

Die Einwohnergemeinde Birsfelden erlässt, gestützt auf §§ 2-7 und § 37 ff. RBG, die Quartierplanvorschriften «Sternenfeld», bestehend aus dem Quartierplanreglement (QPR) und dem Quartierplan (Massstab 1:500).

Der Genehmigungsinhalt des Quartierplans und das Quartierplanreglement sind grundeigentumsverbindlich. Der Orientierungsinhalt des Quartierplans, der Planungsbericht zur Quartierplanung und das Richtkonzept (städtebauliches Gesamtkonzept) haben orientierenden bzw. erläuternden Charakter.

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

Grundsatz

¹ Die Quartierplanung «Sternenfeld» bezweckt die Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Erneuerung und Ergänzung des Quartiers, unter den Prämissen einer häuslicher Nutzung des Bodens, eines hochstehenden Nachhaltigkeitsgrades sowie einer hohen städtebaulichen, architektonischen, freiräumlichen und verkehrlichen Qualität.

Grundlagen

² Mit der Quartierplanung «Sternenfeld» wird die Grundlage für eine langfristige und etappierte Quartierentwicklung geschaffen. Die bauliche Entwicklung basiert auf dem Richtkonzept «Quartierentwicklung Sternenfeld» vom 04.03.2020, rev. 22.03.2021 und dem Rahmen-Mobilitäts- und Erschliessungskonzept vom 21.02.2023. Sie sind richtungsweisend bei der Auslegung der Quartierplanvorschriften beizuziehen.

Ziele

³ Mit der Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Die städtebaulich optimale Integration von Um-, Ersatz- und Neubauten in das bestehende Ensemble des Quartiers
- Die nachhaltige und quartierverträgliche Schaffung von Verdichtungsmöglichkeiten, vorab für Wohnnutzung
- Die qualitative Aufwertung der Freiräume und ökologische Ausrichtung der Grünräume
- Die Implementierung von Massnahmen zur Klimaadaptation, speziell zur Hitze-minderung
- Die Verringerung der Umweltbelastung durch eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Quartierentwicklung im Sinne eines energieeffizienten und ressourcenschonenden Baus und Betriebs der Gebäude
- Die Sicherung einer zukunftsgerichteten und nachhaltigen Mobilität und Erschliessung

Geltungsbereich

⁴ Die Quartierplanvorschriften gelten für den im Quartierplan definierten Perimeter. Planelemente ausserhalb des Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

§ 2 Art und Mass der baulichen Nutzung

Nutzungsart ¹ Die bauliche Nutzung umfasst die Wohn- und Geschäftsnutzung im Sinne von § 21 RBG.

Nutzungsverteilung ² In den jeweiligen Baubereichstypen gemäss Quartierplan sind folgende Hauptnutzungen zulässig:

Typ A / D Wohnnutzung, nicht störende Betriebe zulässig (§ 21 Abs. 1 RBG).
Im Erdgeschoss mehrheitlich Nicht-Wohnnutzung, mässig störende Betriebe zulässig (§ 21 Abs. 2 RBG).

Typ B / C Wohnnutzung, nicht störende Betriebe zulässig (§ 21 Abs. 1 RBG).

An den gemäss Quartierplan definierten **Fassaden mit EG-Nutzungen** sind im Erdgeschoss zwingend gewerbliche Nutzungen, bevorzugt publikumsorientiert, wie Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie- oder öffentliche Nutzungen anzuordnen.

Lärmempfindlichkeitsstufe ³ Innerhalb des Quartierplanperimeters gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II gemäss LSV. Bei zugelassenen Geschäftsnutzungen sind nicht und wenig störende Betriebe zulässig.

Mass der Nutzung ⁴ Das Mass der baulichen Nutzung wird durch die max. zulässigen anrechenbaren BGF pro Baubereich ausgewiesen. Die Berechnung der anrechenbaren BGF richtet sich nach § 49 IVHB RBV. Nutzungstransfers innerhalb eines Teilareals sind unter Einhaltung der übrigen Bestimmungen des Quartierplanreglements zulässig. Transfers sind im Grundbuch zu vermerken.

– Baubereich A1	7'600 m ²	– Baubereich G1:	3'900 m ²
– Baubereich A2:	6'300 m ²	– Baubereich G2:	3'800 m ²
– Baubereich B1:	7'600 m ²	– Baubereich G3:	3'900 m ²
– Baubereich C1:	6'300 m ²	– Baubereich H1:	6'300 m ²
– Baubereich C2:	3'300 m ²	– Baubereich H2:	7'600 m ²
– Baubereich D1:	7'600 m ²	– Baubereich H4:	6'300 m ²
– Baubereich E1:	3'200 m ²	– Baubereich I1:	4'300 m ²
– Baubereich E3:	3'300 m ²	– Baubereich I2:	7'600 m ²
– Baubereich E4:	4'200 m ²	– Baubereich I3:	3'700 m ²
– Baubereich E5:	4'300 m ²	– Baubereich I4:	6'300 m ²
– Baubereich E6:	7'600 m ²	– Baubereich I5:	3'700 m ²
– Baubereich E7:	6'300 m ²	– Baubereich I6:	3'300 m ²

§ 3 Lage und Grösse der Bauten und Anlagen

Baubereiche für Hauptbauten ¹ Die Erstellung von Hauptbauten ist nur innerhalb der **Baubereiche für Hauptbauten** gemäss Quartierplan zulässig. Oberirdische Bauteile, die über die Baubereichsgrenzen hinausragen, sind nicht zulässig, vorbehalten bleibt § 3 Abs. 2 QPR. Die Baurechtspartellen dürfen im Rahmen von Sanierungen und Erweiterungen des Bestands im Rahmen der definierten Baubereiche überragt werden.

Gestaltungsbaulinien ² Bei den im Quartierplan bezeichneten **Gestaltungsbaulinien** ist im Falle der Erstellung eines Neu- oder Ersatzbaus die Fassadenflucht der jeweiligen Hauptbaute auf die jeweilige Gestaltungsbaulinie zu setzen. Rücksprünge oder Versätze in untergeordnetem Mass sind möglich, Dachvorsprünge und Vordächer dürfen die Gestaltungsbaulinie maximal 1.5 m überragen.

Geschosszahl der Hauptbauten ³ Die maximale Anzahl Vollgeschosse der Hauptbauten wird durch die im Quartierplan angegebene Anzahl Vollgeschosse (VG) pro Baubereich bestimmt. Darüber hinausgehende Dach- oder Attikageschosse sind nicht zulässig.

Gebäudehöhen der Hauptbauten	⁴ Die maximale Höhe der Hauptbauten wird durch die im Quartierplan pro Baubereich angegebene Gebäudehöhen (GH) in Metern bestimmt. Die Bemessung der Gebäudehöhe richtet sich nach § 52c IVHB RBV.
Dachaufbauten	⁵ Technikaufbauten, technisch bedingte Bauteile und der Gemeinschaft dienende Dachaufgänge mit einer Höhe von maximal 3.0 m sind zulässig und dürfen bis zu diesem Mass über die Gebäudehöhe ragen. Sie müssen sich gestalterisch gut in die Umgebung einfügen und sind jeweils mindestens um das Mass ihrer Höhe vom Dachrand zurückzusetzen.
Klein- und Anbauten	⁶ Eingeschossige Klein- und Anbauten sind im gesamten Quartierplanperimeter zulässig. Veloabstellanlagen dürfen über das definierte Höhenmass und die Fläche gemäss § 57 Abs. 1 lit.c RBV erstellt werden, sofern der entsprechende Bedarf nachgewiesen ist und sie sich gut in die Aussenraumgestaltung einfügen.
Untergeschosse	⁷ Untergeschosse sind zulässig und richten sich nach § 52g IVHB RBV.
Unterirdische Bauten	⁸ Unterirdische Bauten für Tiefgaragen und Abstellanlagen für Velo/Mofa sind in Beachtung der übergeordneten Erlasse im gesamten QP-Perimeter zulässig. Neue unterirdische Bauten sind so zu konzipieren, dass sie nach aussen nicht in Erscheinung treten und das bauliche, betriebliche und aussenräumliche Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen. Für die angemessene Begrünung sind sie mit mindestens 1 m Substrat zu überdecken.

§ 4 Gestaltung der Bauten und Anlagen

Gestaltungsgrundsätze	¹ Sämtliche Bauten und Anlagen innerhalb des Quartierplanperimeters sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe aufeinander abzustimmen. Bauten sind gut in das bestehende Ensemble einzufügen. Die Fassaden sind so zu gestalten, dass sie einen möglichst geringen negativen Beitrag zum Lokalklima leisten. Der Nachweis erfolgt im Rahmen der Baugesuchsunterlagen gemäss § 9.
Dachform	² Für Hauptbauten sind ausschliesslich Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig. Bei Kleinbauten ist die Dachform frei.
Dachbegrünung	³ Flachdächer von Hauptbauten sind, wo nicht begehbar ausgestaltet, extensiv zu begrünen. Es gelten die erhöhten Anforderungen und die Saatgutklasse 2 gemäss SIA 312. Neue Photovoltaikanlagen sind so aufzuständern, dass eine extensive Dachbegrünung unter der Anlage durchlaufend ausgeführt werden kann, die Substratstärke darf auf bis zu 10 cm reduziert werden.
Nisthilfen / Vogelsicherheit	⁴ Bei der Gestaltung der Bauten sind die Empfehlungen des «Leitfadens Vogelsicheres Bauen» der Vogelwarte Sempach anzuwenden. Die Integration von Nisthilfen für fassadenbewohnende Fauna ist zu gewährleisten.

§ 5 Gestaltung und Nutzung der Aussenräume

Gestaltungsgrundsätze	¹ Der Freiraum hat hohe Anforderungen an Gestaltungs- und Nutzungsqualität, Biodiversität, ökologischer Vernetzung und Verbesserung des Lokalklimas zu erfüllen. Freiräume sind hinsichtlich Gestaltung, Bepflanzung, Materialisierung und Einfügung von Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht. Zwischen allen Arealteilen ist eine hohe Durchlässigkeit zu gewährleisten. Platz- und Wegeflächen sind, wo immer möglich, versickerungs offen zu materialisieren. Der Aussenraum ist für Kleintiere wie Amphibien, Reptilien, Kleinsäuger etc. möglichst sicher zu gestalten.
-----------------------	--

- Grundsätze zur Bepflanzung
- ² Innerhalb des gesamten Quartierplanperimeters sind für die Bepflanzung standortgerechte Arten zu verwenden, wobei einheimische Arten zu bevorzugen sind. Eine Bepflanzung mit invasiven Neophyten ist nicht zulässig. Bepflanzungen sind möglichst so anzulegen, dass sie zu einer ausreichenden Kühlung und Beschattung des Ortes beitragen. Sie sind dauerhaft und fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.
- Grundsätze zu Baumpflanzungen
- ³ Dem ursprünglichen Baumkonzept von 1965 ist gebührend Rechnung zu tragen. Können **bestehende Bäume** oder **neue Bäume** gemäss Quartierplan nicht erhalten werden oder sind diese abgegangen, sind sie angemessen zu ersetzen. Die Standorte für neue Bäume sind in den jeweiligen Umgebungsplänen pro Baueingabe gemäss § 9 Abs. 2 QPR zu präzisieren, die quartierplangemässe Menge gilt als Richtwert, zusätzliche Bäume dürfen gepflanzt werden. Neue Bäume sollen von Beginn an als räumliche Elemente in Erscheinung treten und sind in entsprechender Grösse zu pflanzen. Bei Baumpflanzungen über Einstellhallten sind ausreichende Massnahmen zu deren dauerhaften Erhalt zu treffen.
- Baumreihen im Strassenraum
- ⁴ Die **Baumreihen im Strassenraum** sind gemäss Quartierplan im Rahmen der nächsten Sanierung der Strassen und / oder der darin verlaufenden Werkleitungen zu ergänzen. Sie sind soweit technisch machbar im Strassenraum anzuordnen. Ist eine Anordnung innerhalb des Strassenraums nicht möglich, sind die Baumreihen auf den angrenzenden Parzellen zu erstellen.
- Nutzungsbereiche im Freiraum
- ⁵ Der Freiraum umfasst unterschiedliche Nutzungsbereiche gemäss Quartierplan. Ausserhalb der privat genutzten Flächen sind keine Elemente zum Sichtschutz oder zur Einfriedung zulässig. Der Versiegelungsgrad ist auf das Notwendigste zu beschränken. Folgende spezifischen Anforderungen bestehen für die Bereiche:
- Die **öffentlichen Quartierplätze** sind mit einer besonders hohen Aufenthalts- und Gestaltungsqualität zu erstellen und haben den Ansprüchen unterschiedlicher Alters- und Nutzungsgruppen Rechnung zu tragen. Die Bedürfnisse der jeweils angrenzenden Erdgeschosse mit wohnfremden Nutzungen sind zu berücksichtigen.
 - Die **Freiräume mit gemeinschaftlicher Nutzung** dienen der Bewohnerschaft als Aufenthaltsbereiche, Spiel- und Erholungsflächen oder als Gemeinschaftsgärten. Die Bereiche sind in geeignetem Mass mit Ausstattungs- und Spielelementen auszustatten. Die konkrete Ausgestaltung der Freiräume ist mit den Bedürfnissen der Bewohnenden abzustimmen.
 - Die **Freiräume mit hohem Wert für Ökologie und Biodiversität** dienen primär dem ökologischen Ausgleich, der ökologischen Vernetzung und der Förderung der Biodiversität. Die Flächen sind dem Zweck entsprechend auszugestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sofern mit dem Zweck der Flächen vereinbar, sind Nutzungen wie Obst- und Gemeinschaftsgärten, Naturspielplätze u.Ä., zulässig.
 - Die **Freiräume mit privater Nutzung** dürfen innerhalb der im Quartierplan bezeichneten Bereichen angeordnet werden. Sie dienen der Anlage von Gärten zur privaten Nutzung. Hauszugänge sowie Durchgänge im Bereich der Treppenhäuser sind zulässig.
- Bereich Abstimmung Hofstrasse
- ⁶ Der überlagerte **Bereich Abstimmung Hofstrasse** ist mit zum Zeitpunkt von Baueingaben innerhalb des Teilbereichs E mit vorliegenden Konzepten und Plänen zur Gestaltung der Hofstrasse und deren Strassenraum abzustimmen. In Übereinstimmung mit diesen Plänen darf die überlagerte Fläche anders als im Quartierplan vorgegeben ausgestaltet werden.

Terrain	⁷ Die Terraingestaltung hat sich dem bestehenden Geländeverlauf anzulehnen. Ausser zur Umsetzung der quartierplanmässigen Bebauung im Sinne des Richtkonzepts, zugunsten der Vitalität von Bäumen über Einstellhallen und in speziell begründeten Fällen dürfen Aufschüttungen und Abgrabungen nicht mehr als 0.5 m gegenüber dem massgebenden Terrain betragen.
Meteorwasser und Retention	⁸ Im Freiraum anfallendes Meteorwasser ist grundsätzlich über die Schulter zu entwässern. Allfällige Meteorwasserführungen sind nach Möglichkeit offen auszugestalten. Retentions- und Versickerungsflächen sind mit geeigneter Bepflanzung auszustatten. Sie sind so auszuführen, dass keine Umzäunung nötig ist.
Beleuchtung im Freiraum	⁹ Die Beleuchtung im Freiraum ist auf das funktional und sicherheitstechnisch Notwendige zu beschränken, sodass sie zu möglichst geringen negativen ökologischen Auswirkungen führt. Die notwendigen Anlagen sind bezüglich Ausrichtung, Lichtlenkung, Helligkeit und Lichtsteuerung entsprechend dem Stand der Technik so einzurichten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden.

§ 6 Erschliessung und Parkierung

Erschliessungsgrundsätze	¹ Das gesamte Verkehrsnetz ist sicher und attraktiv zu gestalten und hat eine sehr gute Übersichtlichkeit und Orientierung aufzuweisen. Die Ansprüche des Fuss- und Veloverkehrs sowie des öffentlichen Verkehrs sind prioritär zu behandeln, die Erschliessung für den motorisierten Verkehr ist weiterhin entsprechend den Bedürfnissen des Quartiers sicherzustellen. Der Schulwegsicherheit ist in Bezug auf das Wegnetz höchste Priorität einzuräumen.
Quartierstrassen	² Die Strassenräume der «Sonnenbergstrasse» und «Am Stausee» dienen allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt als wichtige Bewegungs- und Aufenthaltsräume. Sie sind hinsichtlich der Aufenthalts- und Gestaltqualität zu optimieren. Folgende Gestaltungsgrundsätze sind zu berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none"> – Die beiden Quartierstrassen «Am Stausee» und «Sonnenbergstrasse» sind durch Gestaltungsmassnahmen auf eine Geschwindigkeit von maximal 30 km/h auszulegen. – Im Bereich Quartierstrasse weisen die Quartierstrassen einen angepassten Querschnitt auf, der insbesondere für Fussgänger und Velofahrer eine grosszügige Nutzbreite zur Verfügung stellt. – Im Bereich Schule Sternenfeld ist der Strassenraum mit dem Aussenraum der Schule abzustimmen und im Koexistenzprinzip aller Verkehrsarten zu gestalten. Die Befahrbarkeit für den motorisierten Individualverkehr kann durch geeignete Massnahmen beschränkt werden. Innerhalb des Bereichs dürfen keine öffentlichen Parkfelder angeordnet werden.
Übergeordnete Fuss- / Velowegverbindungen	³ Die übergeordneten Fuss- und Velowegverbindungen sind im Sinne des Richtkonzepts wegbegleitend zu begrünen und mit Elementen für den Aufenthalt auszustatten. Die Velo- und Fusswegbereiche sind bevorzugt zu trennen. Die Verbindungen sind mit entsprechender Signaletik zu kennzeichnen. Die Anbindung an das übergeordnete Wegnetz ist zu gewährleisten und zu optimieren. Die Zufahrt für Notfallfahrzeuge ist zu gewährleisten.

Arealinterne Wegverbindungen	<p>⁴ Das Areal ist mit einem engmaschigen Netz von arealinternen Fuss- und Velowegverbindungen auszustatten. Diese sind im Zug von Erneuerungen zu vervollständigen und zu optimieren. Sie sind mit einer Mindestbreite von 2.5 m zu erstellen. Wo erforderlich, sind Zufahrten für Notfallfahrzeuge zu gewährleisten.</p>
Zugänglichkeit	<p>⁵ Alle im Quartierplan festgelegten Wegverbindungen sind dauerhaft öffentlich zugänglich zu halten und haben einen öffentlichen Charakter aufzuweisen.</p>
Veloabstellplätze	<p>⁶ Für jedes der Wohnnutzung dienende Zimmer ist mindestens ein Veloabstellplatz zu realisieren. Die Abstellplätze für Velos (inkl. Sondergrößen) sind stufenfrei erreichbar zu realisieren und so zu dimensionieren, dass eine konfliktfreie und sichere Nutzung möglich ist. Zusätzlich ist, in Abhängigkeit vom gewählten Berechnungswerten für Stamm-PP pro Wohnung, die vorgegebene Anzahl Abstellplätze für Velo-Sondergrößen bereitzustellen.</p>
Tiefgaragen	<p>⁷ Der Anschluss der Tiefgaragen für den MIV erfolgt über die Quartierstrassen «am Stausee» und «Sonnenbergstrasse» und die im Quartierplan festgelegten bestehenden oder neuen Zu- und Wegfahrten.</p>
Zu- und Wegfahrten Tiefgaragen	<p>⁸ Die Verlegung der bestehenden Zu- und Wegfahrten zu den Tiefgaragen und deren Integration in die Gebäude gemäss Quartierplan ist zu prüfen. Wenn eine Verlegung und Integration nachgewiesenermassen nicht möglich sind, ist eine optimale Einbettung der bestehenden Ein- und Ausfahrten in die Umgebung (z. B. Einhausung, Begrünung) vorzusehen. Neue Ein- und Ausfahrten sind in die Gebäude zu integrieren und dürfen nicht freistehend realisiert werden.</p>
Flankierende Mobilitätsmassnahmen	<p>⁹ Die Berechnungswerte für Wohnnutzung gemäss § 6 Abs. 10 QPR setzen voraus, dass die in der Tabelle festgehaltenen realisiert werden.</p> <p>Dabei sind nachfolgende Massnahmen, unabhängig vom Berechnungswert, verbindlich umzusetzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Einrichtung von Lieferdepots für Paketzustellungen innerhalb des Quartierplanperimeters – Bezüglich der Parkplätze für Wohnnutzung sind ein Controlling und die Sicherstellung zu gewährleisten.
Stammparkplätze für Personenwagen, Wohnnutzung	<p>¹⁰ Für die Wohnnutzung ist, dem Rahmen-Mobilitäts- und Verkehrskonzept gemäss § 70 Abs. 2bis RBV der Firma TEAMverkehr.zug entsprechend, ein Berechnungswert von maximal 0.6 Stammparkplätzen pro Wohneinheit anzuwenden (Oberwert). Der Berechnungswert kann im Baugesuchsverfahren auf 0.3 Stammparkplätze pro Wohneinheit reduziert werden (Untervert), wenn die nachfolgend aufgeführten flankierenden Massnahmen zur Reduktion des Bedarfs für Autoabstellplätze für Wohnnutzungen umgesetzt werden.</p>

Massnahme	Anzuwendender Berechnungswert für Stammparkplätze pro Wohneinheit			
	= 0.6	< 0.6	< 0.5	< 0.4
Veloabstellplätze mit hoher Lagequalität, d. h. wohnungsnah, ebenerdig oder im UG über befahrbare Rampe, barrierefrei, komfortabel, gedeckt und mit Vorrichtungen zum Anketten der Velos	40%	50 %		
Veloabstellplätze mit Sondergrösse für Lastenvelos, Anhänger etc. pro 100 Wohneinheiten ¹	2	2	3	4
Reparatur-Infrastrukturen für Velos pro 100 Veloparkplätze ¹	-	1		
Car-Sharing Fahrzeuge in Einstellhalle pro 100 Wohneinheiten ^{1 2}	1 FZ	2 FZ	3 FZ	4 FZ
Pool-Fahrzeuge (Lastenvelo, E-Roller, E-Velo, etc.) pro 100 Wohneinheiten ^{1 2}	1 FZ	2 FZ	3 FZ	4 FZ

Besucherparkplätze für Personenwagen Wohnnutzung

¹¹ Es sind 0.1 Besucherparkplätze pro Wohneinheit vorzusehen. Sie sind zu bewirtschaften, um die Inanspruchnahme durch Bewohner oder die Vermietung an Dritte zu vermeiden.

Parkplätze für Personenwagen, Nicht- Wohnnutzung

¹² Für Nicht-Wohnnutzungen gilt innerhalb des Quartierplanperimeters der Reduktionsfaktor R2 = 0.6, der Reduktionsfaktor R1 ist jeweils zum Zeitpunkt einer Baueingabe gemäss Anhang 1 RBV zu bestimmen.

Anordnung Neue Parkplätze

¹³ Stammparkplätze sind unterirdisch anzuordnen. Besucherparkplätze und Parkplätze für Sharingangebote dürfen in den bezeichneten Bereichen mit bestehenden oberirdischen Parkplätzen und unterirdisch angeordnet werden, wobei der Bereich Schule Sternenfeld sowie der Verbindungsbereich der öffentlichen Quartierplätze möglichst von Parkplätzen freizuhalten ist.

Oberirdische Parkplätze

¹⁴ Oberirdische Parkplätze sind so weit technisch machbar und wirtschaftlich tragbar auf die benötigten Besucherparkplätze zu reduzieren. Oberirdische Parkplätze sind versickerungsoffen zu materialisieren, mit Bäumen zu bepflanzen sowie gestalterisch optimal und hinsichtlich Anordnung unter Berücksichtigung des Richtkonzepts in das Quartierbild einzubetten.

Bestehende Parkplätze

¹⁵ Die bestehende Anzahl Parkplätze darf unter Berücksichtigung von § 6 Abs. 14 QPR weitergenutzt werden, auch wenn die festgelegten Berechnungswerte und Reduktionsfaktoren gemäss § 6 Abs. 10 und Abs. 12 QPR überschritten werden. Bezüglich Anordnung gilt § 6 Abs. 13 QPR. Folgende Anzahl Parkplätze bestehen pro Teilareal:

- Teilareal A: 78 PP
- Teilareal B: 59 PP
- Teilareal C: 44 PP
- Teilareal D: 47 PP
- Teilareal E: 164 PP
- Teilareal G: 52 PP
- Teilareal G: 52 PP
- Teilareal H: 118 PP
- Teilareal I_A: 81 PP

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 Park- bzw. Abstellflächen für Pool-Fahrzeuge sind zusätzlich zu den erforderlichen Stamm-PP bereitzustellen.

§ 7 Energie und Entsorgung

Energienutzung	<p>¹ Für das Quartierplanareal sind folgende Ziele einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Minimierung des Energiebedarfs (Wärme/Elektrizität) – Nachhaltige Energieversorgung – Deckung Wärmeenergiebedarf durch Anschluss an Fernwärmenetz oder durch mindestens 90% erneuerbare, CO₂-neutrale Energieträger – Sicherstellung einer nachhaltigen Bauweise und Reduktion der grauen Energie
Wasser und Abwasser	<p>² Anfallendes Meteorwasser ist grundsätzlich vor Ort zu versickern. Ist die Versickerung vor Ort nicht möglich (z.B. aufgrund Ablagerungsstandort), ist das anfallende Meteorwasser in eine oder mehrere zentrale Versickerungsanlagen einzuleiten. Die Einleitung in einen Vorfluter ist nur dann zulässig, wenn sowohl die Versickerung vor Ort als auch über eine zentrale Versickerungsanlage aus technischen Gründen ausgeschlossen sind. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.</p>
Abfall und Recycling	<p>³ Die Abfallentsorgung und das Recycling richten sich nach den Bestimmungen der Gemeinde Birsfelden. Die effektive Lage und Ausdehnung von Entsorgungseinrichtungen werden im Baubewilligungsverfahren bestimmt.</p>

§ 8 Umsetzung und Etappierung

Realisierung	<p>¹ Die Realisierung erfolgt gemäss Quartierplan, Quartierplanreglement und Quartierplanvertrag. Sie hat im Einvernehmen zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer des Quartierplan-Areals zu erfolgen.</p>
Etappierung	<p>² Die Umsetzung des Quartierplans erfolgt pro Teilareal und unter Berücksichtigung von § 8 Abs. 3 QPR. Die Funktionsfähigkeit und die gute Gesamtwirkung der Bebauung 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.</p>
Zeitliche Umsetzung	<p>³ Die bestehenden Bauten und Anlagen sind bestandsgeschützt (§ 110 RBG). Massgebend ist der Zustand zum Zeitpunkt des Erlasses des vorliegenden Quartierplans. Sobald in einem Teilareal eine Erhöhung der Anzahl Wohneinheiten oder der anrechenbaren Bruttogeschossfläche von mindestens 5% erreicht wird, sind die Bestimmungen des Quartierplanreglements im entsprechenden Teilareal umzusetzen.</p> <p>Für folgende Vorschriften gilt ein verbindlicher Umsetzungshorizont bis spätestens 5 Jahre nach Rechtskraft des vorliegenden Quartierplans:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Aufwertung der Quartierstrassen im Bereich «Schule Sternenfeld» gemäss § 6 Abs. 2 QPR – Erstellung der Fuss- und Velowegverbindungen gemäss § 6 Abs. 3 QPR <p>In der Baubewilligung für Neubauten in den Baubereichen C2 und I6 ist jeweils die Erstellung des öffentlichen Quartierplatzes gemäss § 5 Abs. 5 QPR zu verfügen.</p>
Quartierplan-Vertrag	<p>⁴ Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung / Erweiterung und für die quartierplanmässige Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Dienstbarkeiten bzw. Servitute einzuräumen. Dazu haben sie und die Einwohnergemeinde Birsfelden einen Quartierplan-Vertrag abzuschliessen.</p>
Ungefähre Lage	<p>⁵ Für die im Quartierplan mit «Lage schematisch» bezeichneten Elemente besteht im Rahmen der Projektierung ein Anordnungsspielraum. Die exakte Lage ist jeweils im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und den einzureichenden Unterlagen nachzuweisen.</p>

§ 9 Anforderungen an Baugesuche

Gestaltungs- und Nutzungskonzept

¹ Im Hinblick auf die Gestaltung, Einpassung und Nutzung der Bauten und Anlagen ist ein Gestaltungs- und Nutzungskonzept einzureichen. Dieses hat anhand von Darstellungen und Mustern Material und Farbe aller von aussen sichtbaren Bauteilen aufzuzeigen. Zudem ist bei Nutzungsänderungen nachzuweisen, wie die Bauprojekte mit den übergeordneten Grundsätzen des Quartierplans vereinbar sind und sich in das bestehende Ensemble einfügen.

Insbesondere ist nachzuweisen:

- Die gute gestalterische Einpassung in das bestehende Ensemble
- Die das lokale Klima schonende/nicht negativ beeinträchtigende Wirkung der Fassadengestaltung sowie die Dachbegrünung
- Die Koordination der im Bauprojekt vorgesehenen Nutzungen mit den vorhandenen Nutzungen in den umgebenden Bestandsbauten und innerhalb des jeweiligen Teilareals
- Die enge Abstimmung der direkt umgebenden Aussenräume mit der jeweils vorgesehenen Erdgeschossnutzung

Umgebungsplan

² Der Umgebungsplan ist mindestens im Massstab 1:200 einzureichen. Im Falle einer etappierten Bebauungsrealisation ist mindestens aufzuzeigen, wie die Umgebungsgestaltung im jeweiligen Bereich mit den übergeordneten Grundsätzen des Quartierplans vereinbar ist und wie die Koordination mit den angrenzenden Teilarealen stattgefunden hat.

Insbesondere ist nachzuweisen:

- Die Umgebungsgestaltung innerhalb des gesamten jeweiligen Teilareals und deren Koordination und Abstimmung mit den umgebenden Teilarealen
- Die genaue Lage und die Art der Bepflanzung
- Die Ausgestaltung, Ausstattung und Materialisierung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche im Freiraum
- Die genaue Lage und Ausgestaltung der Erschliessungs- und Parkieranlagen (Wegverbindungen, Tiefgarageneinfahrten, Platzbereiche, Parkplätze inkl. Sharingangebote, Veloabstellplätze, etc.)
- Die genaue Lage und die Ausgestaltung der Massnahmen zur ökologischen Vernetzung und Aufwertung
- Die genaue Lage, die Art und die Gestaltung von Kleinbauten sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen
- Die Ausgestaltung des Terrains (Aufschüttungen/Abgrabungen, Stützmauern, Böschungen, Tiefgaragenüberdeckung)

Mobilitäts- und Erschliessungskonzept

³ Auf Stufe Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept über das jeweils betroffene Teilareal zu erstellen, das die Vorgaben und Rahmenbedingungen aus den vorliegenden Quartierplanvorschriften, dem Rahmen-Mobilitäts- und Erschliessungskonzept vom 05.06.2023 und dem Leitfaden der Gemeinde für flankierende Massnahmen zur PP-Reduktion zweckmässig berücksichtigt.

Insbesondere ist nachzuweisen:

- Parkierungskonzept mit Anzahl und Anordnung der Parkplätze für Autos und Abstellanlagen für Velos
- Allfällige Umsetzung von Sharing-Angeboten (Car-/Bikesharing)
- Allfällige Umsetzung weiterer Massnahmen (Lieferdepots, Elektromobilität, etc.)
- Monitoring und Controllingmassnahmen

Nachhaltigkeits- und Energiekonzept

⁴ Im Nachhaltigkeits- und Energiekonzept sind für Erstellung und Betrieb einer Baute die Umsetzung der Vorgaben gemäss § 7 QPR darzulegen. Dabei kann auf die Einhaltung eines oder mehrerer anerkannten Nachhaltigkeitsstandards oder auf eine Anlehnung an solche abgestellt werden. Eine Zertifizierung ist nicht erforderlich. Das Nachhaltigkeits- und Energiekonzept ist möglichst früh, aber spätestens vor Einreichung des Baugesuchs, mit der Gemeinde Birsfelden und dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) abzusprechen. Vor Bauabnahme ist die Umsetzung des Nachhaltigkeits- und durch die Bauherrschaft mit einem Fachbericht eines externen Büros nachzuweisen.

§ 10 Qualitätssicherung

Gestaltungskommission

¹ Zur Beurteilung von Baugesuchen, insbesondere der architektonischen Erscheinung von Bauten und Anlagen, der guten gestalterischen Einpassung in das bestehende Ensemble, der Materialisierung und Farbgebung sowie der Umgebungsgestaltung, beruft der Gemeinderat eine Gestaltungskommission «Sternenfeld» ein. Darin müssen zwingend je eine Fachperson aus den Bereichen Architektur/Städtebau, Landschaftsarchitektur/Freiraumgestaltung und Verkehr/Mobilität, die Gemeinde sowie in geeigneter Form die Quartierbewohnerschaft vertreten sein.

Qualitätssicherndes Verfahren bei Neubauten

² Zur Qualitätssicherung der architektonischen Gestaltung von Neubauten in den Baubereichen E1, E3, C2 und I6 ist unter Einbezug der Gemeinde ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Der Gemeinderat zieht dazu die Gestaltungskommission «Sternenfeld» bei.

§ 11 Schlussbestimmungen

Geringfügige Abweichungen

¹ Gemäss § 7 Abs. 2 RBV kann der Gemeinderat in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen. Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Quartierplanung vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Gestaltung der Umgebungsflächen dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

Grössere Abweichungen

² Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Gesamtkonzept, von der Nutzung und Gestaltung von Bauten, der Umgebungsfläche oder der Erschliessung und Parkierung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanmutation mittels ordentlichem Quartierplanverfahren erfolgen. Wird das städtebauliche Gesamtkonzept nicht berührt, ist eine Anpassung des Quartierplanvertrags gem. § 47 Abs. 2 RBG nicht erforderlich.

Umsetzung

³ Der Gemeinderat ist für die Umsetzung und Einhaltung dieser Quartierplanvorschriften zuständig. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

Rechtskraft

⁴ Mit Erlangung der Rechtskraft der Quartierplanvorschriften gelten alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die folgenden Planungen:

- Neue Quartierplanvorschriften «Sternenfeld», bestehend aus Quartierplan und Quartierplanreglement, genehmigt mit RRB Nr. 2192 vom 9. Juli 1991.

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11