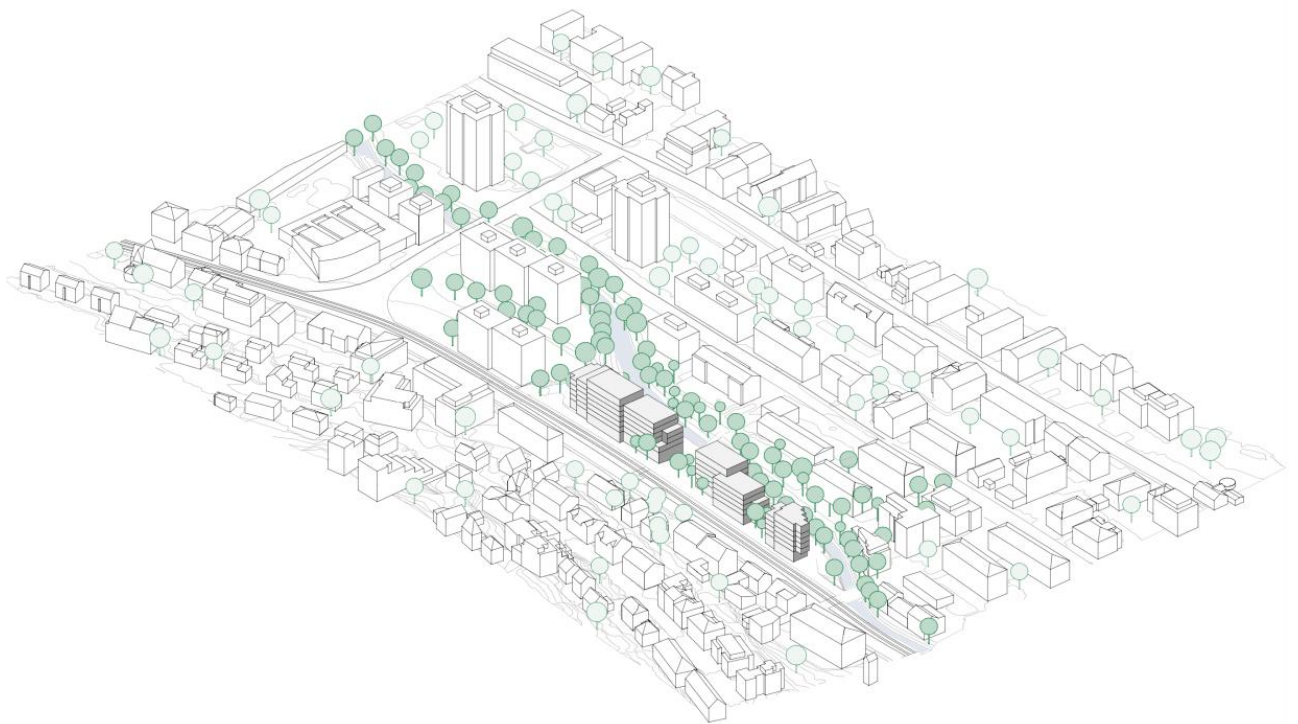




Quartierplan-Reglement "Spiesshöfli"

Stand Dokument: 14.08.2026

Stand Verfahren: Planauflage



Richtprojekt Spiesshöfli (Quelle: Salathé Architekten 13.05.2024)

Impressum

Erstellerin



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
Tel: 061 926 84 30

Bearbeitung

Brigitte Bauer/Alena Hänger

Datum:

14. August 2026

Datei-Name

11011_Reg01_QPR_20260814_Planauflage.docx

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungen	1
Erlass	2
§ 1 Geltungsbereich, Unterteilung und Ziele der Quartierplanung	2
§ 2 Art und Mass der Nutzung	2
§ 3 Bebauung	3
§ 4 Aussenraum	5
§ 5 Erschliessung und Parkierung	7
§ 6 Hochwasserschutz	8
§ 7 Umsetzung	9
§ 8 Ausnahmen und Abweichungen	10
§ 9 Schlussbestimmungen	10
Beschlüsse und Genehmigung	11

Abkürzungen

EG ZGB	Gesetz über die Einführung des Zivilgesetzbuches BL vom 27.09.2018
GSchV CH	Eidgenössische Gewässerschutzverordnung vom 28.10.1998 (Stand am 01.01.2020)
LW	Lastwagen
PW	Personenwagen
QP	Quartierplan
QPR	Quartierplan-Reglement
RBG	Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons BL vom 08.01.1998 (Stand am 01.04.2019)
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons BL vom 27.10.1998 (Stand am 01.01.2019)

Erlass

Die Gemeinde Binningen erlässt - gestützt auf §§ 2 - 7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – die Quartierplan-Vorschriften "Spiesshöfli", bestehend aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan.¹

§ 1 Geltungsbereich, Unterteilung und Ziele der Quartierplanung*Geltungsbereich*

- ¹ Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Ziele

- ² Mit der Quartierplanung werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:
- Öffentliche und private Freiräume mit einer hohen Nutzungs- und Gestaltungsqualität;
 - Einrichtung eines Gewässerraums und Revitalisierung des Birsigs zur Stärkung seiner Funktion als ökologische Vernetzungsachse, klimaregulierender Aussenraum und Naherholungsraum sowie zur Verbesserung des Hochwasserschutzes;
 - Erstellen eines attraktiven, öffentlichen Fusswegnetzes entlang des Birsigs mit Querverbindungen;
 - Anstreben einer nachhaltigen Siedlung mit Berücksichtigung aller drei Säulen der Nachhaltigkeit, dabei Förderung der Verwendung erneuerbare Energie;
 - Innenentwicklung an geeigneter Lage im Talboden mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr;
 - Städtebaulich auf die umgebende Bebauungsstruktur abgestimmte, urbane Gebäudetypologie, mit hoher architektonischer, gestalterischer und baulicher Qualität;
 - Berücksichtigung der Lärmthematik entlang der Bottmingerstrasse.

§ 2 Art und Mass der Nutzung*Nutzungsart Hauptbauten und Lärmempfindlichkeitsstufe*

- ¹ a) Für die Hauptbauten gilt die Wohn- und Geschäftsnutzung im Sinne von § 21 Abs. 2 RBG. Es ist eine Nettoladenfläche von max. 200 m² zulässig (z.B. Quartierladen). Verkehrsintensive² Verkaufs- und Freizeitnutzungen sind ausgeschlossen.
- b) Für das gesamte Quartierplan-Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Nutzungsart Klein- und Anbauten

- ² Die Nutzungsart der Klein- und Anbauten beschränkt sich auf Nebennutzflächen gemäss § 57 IVHB RBV. Es sind nur Klein- und Anbauten zulässig, welche der Quartierplan-Überbauung oder einem öffentlichen Zweck dienen (z.B. gedeckte Veloabstellplätze).

Definition der baulichen Nutzung

- ³ Das Mass der baulichen Nutzung der Hauptbauten wird mittels der Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 IVHB RBV festgelegt. Für Klein- und Anbauten gilt als Nutzungsmass die anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) gemäss § 47 IVHB RBV.

¹ Die Quartierplan-Vorschriften ersetzen die Zonen-Vorschriften vollumfänglich. Übergeordnete eidgenössische und kantonale Gesetze und Planungsgrundlagen sind einzuhalten (z.B. Grenzabstände gemäss RBG/RBV).

² motorisierter Verkehr

Nutzungsmass Hauptbauten

- ⁴ Es gilt folgende maximale BGF für Hauptbauten:

Baubereich A1	5'800 m ²
Baubereich A2	2'900 m ²
Baubereich A3	1'600 m ²

Nutzungsverschiebungen Hauptbauten

- ⁵ Verschiebungen von Bruttogeschossflächen der Hauptbauten von einem Baubereich in einen anderen bis max. 200 m² sind zulässig, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderats.

Nutzungsmass Klein- und Anbauten

- ⁶ Pro Baubereich ist für Klein- und Anbauten eine aGbF von je maximal 1.5% der Bruttogeschossfläche zulässig.

Kostengünstiger Wohnraum

- ⁷ Mindestens 10% der Wohnflächen sind dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten. Die Details dazu (z.B. Ausführungen zur Kostenmiete, Voraussetzungen für den Erhalt der Mietzinsvergünstigungen) werden im Quartierplan-Vertrag geregelt.

§ 3 Bebauung

Lage und Gliederung der Hauptbauten

- ¹ a) Hauptbauten umfassen die Voll- und Dachgeschosse, sie dürfen nur in den im Quartierplan dafür definierten Baubereichen erstellt werden. Diese begrenzen Lage, Höhe und Geschossigkeit für alle Hauptbauten.
- b) Die Fassaden sind zur Gliederung der Baukörper in der Höhe und in der Tiefe abzusetzen.³ Der Fassadengestaltung kommt ein hoher Qualitätsanspruch zuteil.

Lage der Klein- und Anbauten

- ² Mit Ausnahme des Gewässerraums können Klein- und Anbauten in Beachtung der Erschliessungsvorgaben gemäss § 5 Abs. 1 QPR und der übergeordneten planerischen und gesetzlichen Grundlagen⁴ frei platziert werden. Ein Anbau an die Hauptbauten ist innerhalb und/oder ausserhalb des Baubereichs zulässig.

Messweise Gebäudehöhe

- ³ c) Die Definition der Gebäudehöhe der Hauptbauten erfolgt mittels Angabe in Meter über Meer (m ü. M.) und wird im Quartierplan in den Schnitten für die einzelnen Baubereiche festgelegt.
- d) Für die Klein- und Anbauten gilt eine maximale Gebäudehöhe von 3.5 m und eine maximale Fläche von 20 m². Die Bemessung der Gebäudehöhe erfolgt nach § 52c IVHB RBV.

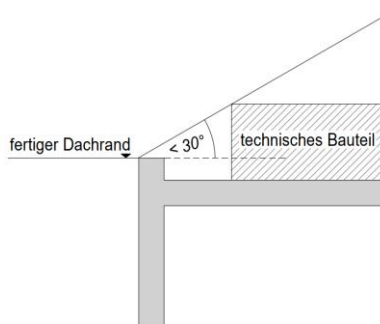
³ In die Tiefe abgesetzt: Vor- und Rücksprünge der Fassade (zumeist durch die Baubereiche vorgegeben, mit Ausnahme Bereich entlang des Gewässerraums Baubereich A2)

In der Höhe abgesetzt: Unterschiedlich hohe Gebäudeteile

⁴ insb. Baulinien und § 57 IVHB RBV (Grenzabstände)

- | | | |
|---|---|---|
| <i>Technische Bauteile</i> | 4 | <p>a) Technische Bauteile, mit Ausnahme von Antennen, Kaminen, Entlüftungsrohren sowie Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen die Baubereiche nicht überragen.</p> <p>b) Technische Bauteile wie Lüftungsbauteile, Wärmeerzeugungs- und Rückkühlungskomponenten sind einzuhausen und haben vom Dachrand zurückzuspringen, so dass der Winkel zwischen fertigem Dachrand und technischem Bauteil max. 30° beträgt.⁵ Davon ausgenommen sind Lifte, Solar- und Photovoltaikanlagen, Entlüftungsrohre sowie Antennen. Lifte und Solaranlagen, welche den max. Winkel nicht einhalten, sind gestalterisch in das Gesamtkonzept zu integrieren.</p> |
| <i>unterirdische Bauten</i> | 5 | <p>a) Unterirdische Bauten sind in Beachtung der übergeordneten planerischen und gesetzlichen Grundlagen⁶ ausserhalb des Gewässerraums grundsätzlich zulässig, sofern sie nach aussen nicht nachteilig in Erscheinung treten und sie die Funktionalität sowie das Gesamtkonzept der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen.</p> <p>b) Im Grün- und Freiraum und der öffentlichen Begegnungs- und Spielfläche ist eine Mindestsubstratdicke von 0.5 m einzuhalten. Punktuelle Unterschreitungen aufgrund des abfallenden Terrains sind zulässig.</p> |
| <i>Nachhaltigkeit</i> | 6 | <p>a) Neubauten sind mit dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) oder mit einem gleichwertigen Standard für nachhaltiges Bauen zu zertifizieren.</p> <p>b) Ein Anschluss an den Wärmeverbund ist prioritär zu verfolgen. Wird eine eigene Wärmeversorgung erstellt, so sind mindestens 80% des Wärmeenergiebedarfs (Heizung und Warmwasser) durch erneuerbare, CO2-neutrale Energieträger zu erbringen.</p> |
| <i>Allgemeine städtebauliche Einpassung</i> | 7 | Die Bebauung ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so zu gestalten, dass eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleistet ist. |
| <i>Dachform- und -nutzung</i> | 8 | <p>a) Hauptbauten sind mit einem Flachdach bzw. mit einer maximalen Neigung von 5° zu erstellen. Wo keine anderen Nutzungen entgegenstehen (z.B. technische Bauteile, Solar- und PV-Anlagen, Dachterrassen), dienen die Dächer der Retention und sind zu begrünen. Dabei sind sie nach ökologischen Kriterien mit natürlichem Substrat zu modellieren und mit Kleinstrukturen (Steinhaufen, Erdhügel etc.) auszustatten, um ein Mosaik an Kleinstlebensräumen zu schaffen.</p> <p>b) Für Klein- und Anbauten ist die Dachform frei.</p> |
| <i>Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelemente, Geländer</i> | 9 | a) Bei der Gestaltung der Bauten ist dem Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutz Beachtung zu schenken. Innerhalb eines Baukörpers sind die Elemente aufeinander abzustimmen. |

5



⁶ insb. §§ 65 - 69 RBV, Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV CH

- Sicherheit für Vögel und Kleintiere*
- b) Pergolen und Sonnenschutzeinrichtungen ohne festes Dach sowie transparent gestaltete Geländer (Staketten, Glas etc.) dürfen die Baubereiche der Vollgeschosse überragen.
- 10
- a) Glasflächen sind so zu gestalten, dass diese keine Kollisionsgefahr für Vögel darstellen.⁷
 - b) Die Quartierplanüberbauung ist für Kleintiere wie Amphibien, Reptilien, Kleinsäuger etc. sicher zu gestalten. Kritische Bauteile, insbesondere Lichtschächte der Gebäude, sind mit Schutzvorrichtungen auszustatten, so dass keine Kleintierfallen entstehen.

§ 4 Aussenraum

- Grundsatz*
- 1
- a) Der Aussenraum ist abgestimmt auf die Nutzungsart der Bauten attraktiv und abwechslungsreich zu gestalten. Ökologische Aspekte sind dabei zu berücksichtigen.
 - b) Für die Bepflanzung sind standortgerechte und wo möglich einheimische⁸ Arten zu berücksichtigen. Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.
- Einteilung des Aussenraumes*
- 2
- Der Aussenraum wird folgendermassen eingeteilt:
- a) Platzbereich
Der Platzbereich umfasst die Erschliessungsanlagen der Hauptbauten der Baubereiche A1 - A3 (u.a. Gebäudehauptzugänge, Veloparkierung, Feuerwehrestellflächen, Einstellhallen-Zufahrt) sowie die Erschliessungsfläche mit Ausweichstellen. Es ist eine sichere und attraktive Gestaltung zu gewährleisten.

Der Platzbereich mit Begrünungsanteil ist im Bereich des Gebäudes A1 zu 30% und im Bereich des Gebäudes A2 zu 20% zu begrünen. Die Begrünung ist auf die Erschliessungsfunktion abzustimmen (Ausweichstellen, Stellflächen Feuerwehr, Sichtweiten etc.).

Die Rampenanlage für die Einstellhalle ist in den Hauptbaukörper zu integrieren.
 - b) Öffentliche Begegnungs- und Spielfläche
Die öffentliche Begegnungs- und Spielfläche ist einladend mit Sitzgelegenheiten und Spielmöglichkeiten auszugestalten und zu begrünen. Die Versiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken.
 - c) Grün- und Freiraum
Der Grün- und Freiraum dient den Personen der Quartierplanüberbauung als Erholungsraum. Entlang der Gebäude sind private Aussenräume zulässig. Der Grün- und Freiraum ist überwiegend mit einer Vegetationsschicht zu gestalten, die Versiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken.
- Gewässerraum, inkl. erweiterte Bestimmungen zum Uferschutz*
- 3
- a) Der Gewässerraum dient der Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, dem Hochwasserschutz, der Gewässernutzung gemäss Art. 36a GSchG sowie dem Uferschutz als Lebensraum für Tiere und Pflanzen gemäss § 13 RBV.⁹ Die Naherholungsnutzung (Fusswege und Bachzugang) hat sich dieser Funktionen unterzuordnen.

⁷ zur Orientierung: siehe auch "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelwarte Sempach (2012)

⁸ Entlang der Strassen müssen Arten gewählt werden, welche klimafest und salzbeständig sind. Es gibt kaum einheimische Arten, welche die Voraussetzungen erfüllen.

⁹ Die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen richtet sich nach den Bestimmungen des Bundesrechts (Art. 41c Gewässerschutzverordnung).

- b) Der Birsig ist zu revitalisieren. Dabei soll die aquatische und terrestrische Längsvernetzung verbessert, eine Mindestwassertiefe bei Niederwasser gewährleistet, das Gewässer mit einer vielfältig strukturierten Gewässersohle ökomorphologisch aufgewertet und eine dem Gewässertyp entsprechende Breiten- und Tiefenvariabilität geschaffen werden.
 - c) Es ist eine naturnahe und gewässerspezifische Flora und Fauna zu erhalten, bzw. im Rahmen des Revitalisierungsprojekts wieder herzustellen, gezielt zu fördern und extensiv zu pflegen. Es sind ausschliesslich standortgerechte, einheimische Arten zulässig.¹⁰
 - d) Der im Quartierplan bezeichnete öffentliche Bachzugang im Sinne von Sitzstufen o.ä. darf das Gewässer nicht beeinträchtigen; er ist mit naturnahen, ortsüblichen Materialien auszugestalten und ist mit der Revitalisierungsplanung abzustimmen.
 - e) Es ist dafür zu sorgen, dass die Aussenraumnutzungen der Quartierplan-Überbauung die Funktionen des Gewässerraums nicht beeinträchtigen.
- Bäume*
- 4 a) Die Bäume haben als Gestaltungselemente des Strassenraumes und für die Ökologie einen hohen Wert. Die Grösse und Wuchsform ist so zu wählen, dass die Bäume eine Präsenz im Siedlungsraum entfalten können. In der Regel sind mindestens mittelkronige¹¹, mittelgrosse¹² Bäume zu wählen. Entlang der Fassaden sind auch säulenförmige Bäume denkbar. Sie sind in Abstimmung zur Bebauung an der ungefähr im Quartierplan bezeichneten Lage zu realisieren.
 - b) Am Standort der «Ersatzpflanzung wertvoller Baum» ist eine Baumart mit hohem Biodiversitätswert zu wählen.
 - c) Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen¹³. Bei mittelkronigen Bäumen ist eine Mindestsubstrattiefe von 1.0 m, bei grosskronigen Bäumen von 1.5 m zu gewährleisten.
- Abgrabungen und Aufschüttungen*
- 5 Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern sind zulässig. Ihre Höhe richtet sich nach der technischen Notwendigkeit. Auf eine gute Einpassung ins aussenräumliche und städtebauliche Gesamtbild ist zu achten.
- Entwässerung*
- 6 a) Die Entwässerung erfolgt nach dem rechtsgültigen generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie dem aktuellen Stand der Technik.
 - b) Soweit technisch möglich und sinnvoll, ist anfallender Niederschlag vor Ort versickern zu lassen (z.B. sickerfähige Beläge bei Wegen und Plätzen bzw. Entwässerung über die Schulter; Dachflächen siehe § 3 Abs. 8 lit.a).

¹⁰ Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist bis auf Ausnahmefälle unzulässig und richtet sich nach Art. 41c Abs. 3 GSchV

¹¹ Kronendurchmesser ausgewachsener Baum > 7 m

¹² Baumhöhe ausgewachsener Baum > 8 m

¹³ siehe Bund Schweizer Baumpflege

§ 5 Erschliessung und Parkierung

Areal-Erschliessung

- 1 a) Die Erschliessung des Quartierplan-Areals sowie der Parzelle Nr. 1499 erfolgt über den Platzbereich. Die Erschliessungsfläche hat eine Mindestbreite von 3.7 m aufzuweisen. Zusätzlich sind im Abstand von max. 80 m trapezförmige Ausweichstellen für den Kreuzungsfall LW (11 m Länge) – PW zu erstellen, mit einer Höhe von min. 6,0 m sowie Grundseiten von min. 22,5 m und 16,6 m.¹⁴
- b) Die Zufahrten zu der Einstellhalle für Motorfahrzeuge und Velos sind an den im Quartierplan bezeichneten Stellen zu erstellen.
- c) Die Gebäudezufahrt ist für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) sicherzustellen.

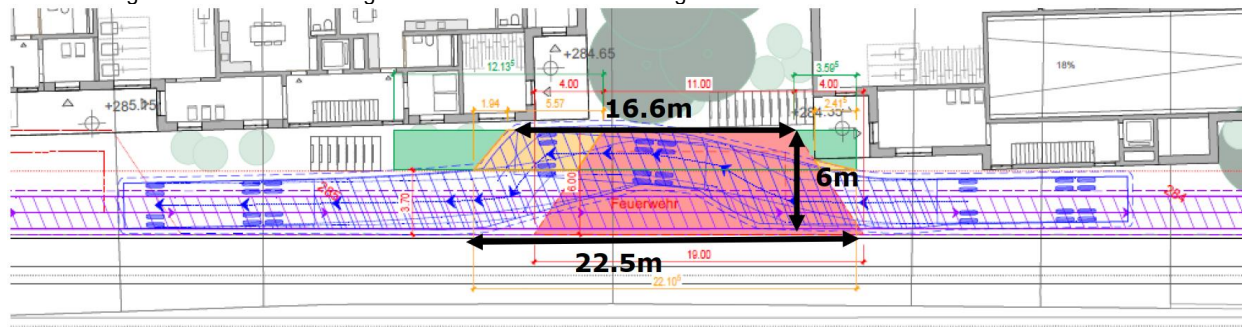
Anzahl und Anordnung der parkierten Fahrzeuge

- 2 a) Es dürfen im Quartierplan-Areal maximal 72 Auto-Abstellplätze erstellt werden (Stamm- und Besucher-PP).
- b) Die Fahrzeuge sind folgendermassen anzuordnen:
 - Abstellplätze für Motorfahrzeuge, mit Ausnahme von Elektro-Velos, in einer Einstellhalle;
 - Velo-Abstellplätze an gut erreichbarer Lage, nahe den Gebäude-Zugängen (innerhalb oder ausserhalb der Gebäude).

Berechnung Abstellplätze Nichtwohnnutzungen

- 3 a) Die Ermittlung des notwendigen Bedarfs für Auto-Abstellplätze für Nicht-Wohnnutzungen richtet sich nach den übergeordneten Bestimmungen und Richtlinien im Rahmen des Baugesuchsverfahrens. Der Reduktionsfaktor R2 wird auf 0.6 festgelegt.
- b) Es sind im Minimum 2 Velo-Stamm-Abstellplätze und 0.5 Velo-Besucher-Abstellplätze / 10 Arbeitsplätze vorzusehen. Mindestens 10% aller Velo-Abstellplätze für Spezialfahrzeuge (Velo-Gespanne oder Lasten-Velos)

¹⁴ Abmessungen der Ausweichstellen gemäss Verkehrs- und Mobilitätsgutachten:



Berechnung Abstell-
plätze Wohnnutzung

- 4 Bei der Parkierung für die Wohnnutzung ist wahlweise pro Baubereich ein Parkplatzkonzept umzusetzen.

Allgemeine Massnahmen für alle Parkplatzkonzepte

- im Minimum 1 Velo-Abstellplatz / Zimmer (70% Stamm-, 30% Besucher-Veloabstellplätze)
- angemessene Anzahl Plätze für Kinderwagen, Gehilfen etc.
- Die Stamm-Abstellplätze sind gedeckt und gesichert, die Besucher-Abstellplätze gedeckt oder ungedeckt zu erstellen.
- Bezüglich der Mobilitätsmassnahmen ist eine entsprechende Wirkungskontrolle und Sicherstellung zu gewährleisten.

Spezifische Massnahmen je Parkplatzkonzept

Stamm-PP/Whg	Besucher-PP/Whg	
0.5	0.2	– mindestens 10% aller Velo-Abstellplätze für Spezialfahrzeuge (Velo-Gespanne oder Lasten-Velos) – weitere Massnahmen gemäss QP-Vertrag
0.3	0.2	– mindestens 15% aller Velo-Abstellplätze für Spezialfahrzeuge; mindestens 20% der Velo-Abstellplätze mit Ladestationen; Velo-Reparaturwerkstatt – weitere Massnahmen gemäss QP-Vertrag
0.1	0.2	– mindestens 20% aller Velo-Abstellplätze für Spezialfahrzeuge; mindestens 20% der Velo-Abstellplätze mit Ladestationen; Velo-Reparaturwerkstatt – weitere Massnahmen gemäss QP-Vertrag

Entsorgungseinrichtungen

- 5 Entsorgungseinrichtungen für die Quartierplan-Überbauung sind an zweckmässigen, gut erreichbaren Standorten innerhalb der Hauptbauten vorzusehen.

§ 6 Hochwasserschutz

Allgemeines

- 1 Bei in den Gefahrenzonen Überschwemmung gelegenen Bauten und -anlagen sind Massnahmen zu treffen, die die Bauten und Anlagen gegen die Auswirkungen von Überschwemmungen hinreichend schützen.

Schutzziel

- 2 a) Bauten und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.¹⁵

¹⁵ Es handelt sich hierbei um eine Minimalvorschrift gemäss Brand- und Naturgefahrenpräventionsgesetz BL. Die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung kann gemäss Gebäudeversicherungsgesetz BL Leistungen kürzen, wenn die Bauten nicht nach dem anerkannten Stand der Technik (SIA 261/1 = 300-jähriges Hochwasser) erstellt wurden.

	b)	Darüberhinausgehende Schutzmassnahmen, welche das Sicherheitsniveau der Baute oder Anlage erhöhen, liegen in der Eigenverantwortung. Weitergehende Schutzmassnahmen sind zwingend auszuführen, wenn das reglementarische Schutzziel die Sicherheit von Personen in und um die Baute oder Anlage nicht angemessen zu gewährleisten vermag.
<i>Schutzkotenbestimmung</i>	³ a)	Mit dem Baugesuch ist für jede Baute eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Schutzhöhe zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) und dem Freibord orientiert. Als Messbasis für die massgebende Schutzhöhe gilt das gewachsene bzw. vorliegend gestaltete Terrain im unmittelbaren Nahbereich des zu schützenden Objektes.
	b)	Bei Änderung der Hochwassergefährdung im Areal des Quartierplans kann die Schutzkotenbestimmung auf den Berechnungsergebnissen einer hydraulischen 2d-Modellierung (Planzustand) abgestützt werden. Voraussetzung ist, dass die Realisierung der Massnahmen zur Änderung der Gefahrensituation (z.B. Revitalisierung, Brückenanpassung etc.) planerisch, baulich und finanziell gesichert sind.
<i>Schutzmassnahmen</i>	⁴ a)	Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Schutzhöhe liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.
	b)	Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.
<i>Baugesuch</i>	⁵	Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor Überschwemmungen geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.
<i>Haftung</i>	⁶	Die Haftung des Gemeinwesens für die auf Grund der Gefahrenzonen Überschwemmung zu ergreifenden baulichen Schutzmassnahmen oder für Schutzmassnahmen, die auf Grund eines Ausnahmeantrags bewilligt wurden, ist ausgeschlossen.

§ 7 Umsetzung

<i>Nachweis Einhaltung Quartierplan-Vorschriften im Baugesuchsverfahren</i>	¹	Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben aus den Quartierplan-Vorschriften eingehalten werden. Der Gemeinderat wird beim Bauinspektorat für die Beurteilung des Baugesuchs notwendige zusätzliche Unterlagen beantragen, wie z.B. einen Umgebungsplan für die Aussenraumgestaltung und ein Gestaltungskonzept für die Fassadengestaltung.
<i>Parzellierung</i>	²	Eine Neuparzellierung ist zulässig, sofern die Umsetzung der Quartierplanung gewährleistet bleibt.
<i>Etappierung</i>	³ a)	Falls die Quartierplan-Überbauung in Etappen realisiert wird, sind die dazugehörenden Anlagen und Einrichtungen so auszulegen, dass der Bedarf der jeweiligen Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Quartierplan-Überbauung gewährleistet bleibt.
	b)	Die Revitalisierung des Birsigs, inkl. der Neugestaltung des Gewässerraums ist mit der ersten Bauetappe zu koordinieren. Die Erschliessung gemäss § 5 Abs. 1 lit. a QPR

sowie die Fusswegverbindungen (exkl. rechtsufriger Birsigufeweg) sind im Rahmen der ersten Bauetappe zu realisieren.

- c) Der rechtsufrige Birsigufeweg ist spätestens dann einzurichten, wenn die Weiterführung in Richtung Gorenmattstrasse / Bottmingerstrasse realisiert wird.

§ 8 Ausnahmen und Abweichungen

<i>Ausnahmen</i>	¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates Ausnahmen von diesen Quartierplan-Vorschriften gewähren.
<i>Voraussetzung für Ausnahmen</i>	² Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zu den Zielsetzungen der Quartierplanung gemäss § 1 vorliegt. Die durch den Quartierplan definierte Gesamtkonzeption betreffend Überbauung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung darf durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden.
<i>Abweichungen</i>	³ Grössere Abweichungen von der im Quartierplan definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplan-Vorschriften erfolgen.

§ 9 Schlussbestimmungen

<i>Überwachung des Vollzugs</i>	¹ Der Gemeinderat Binningen überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.
<i>Inkrafttreten</i>	² Die Quartierplan-Vorschriften "Spiesshöfli" treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
<i>Aufhebung früherer Beschlüsse</i>	³ Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren nutzungsplanerischen Festlegungen gelten für das Areal als aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die Zonenvorschriften Siedlung.

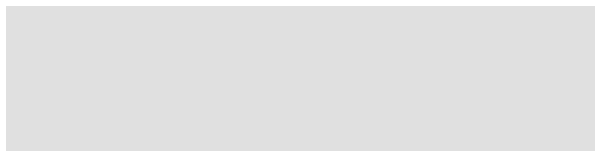
Beschlüsse und Genehmigung

GEMEINDE BINNINGEN

Beschluss des Gemeinderates:	25. November 2025
Beschluss des Einwohnerrates:	2. Februar 2026
Referendumsfrist:	9. März 2026
Urnenabstimmung:	14. Juni 2026
Publikation der Auflage im Amtsblatt	Nr. 64 vom 13. August 2026
Auflagefrist:	14. August bis 14. September 2026

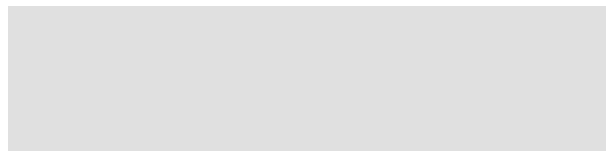
Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin:



Caroline Rietschi

Der Verwaltungsleiter



Christian Häfelfinger

KANTON

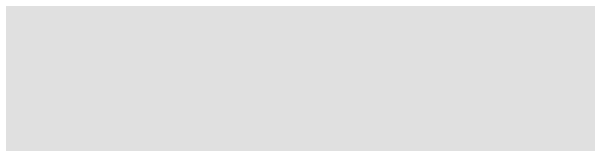
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. vom

Die Landschreiberin



Elisabeth Heer Dietrich