

Gemeinde Gelterkinden
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Bützenen West"

Quartierplan-Reglement

Beschlussfassung

Gemeindeversammlung (16. Dez. 2015)



Impressum

Ersteller



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061/926 84 30

www.stierli-ruggli.ch
info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung

Ralph Christen

Datei-Name

25035_Reg01_Beschlussfassung.docx

Inhaltsverzeichnis

	Erlass.....	1
Art. 1	Zweck der Quartierplanung.....	1
Art. 2	Geltungsbereich.....	1
Art. 3	Art und Mass der Nutzung	1
Art. 4	Bebauung.....	1
Art. 5	Aussenraum.....	2
Art. 6	Erschliessung und Parkierung.....	3
Art. 7	Energieeffizienz	4
Art. 8	Lärmschutz.....	4
Art. 9	Gefahrenzone Wasser (geringe Gefährdung).....	4
Art. 10	Realisierung	5
Art. 11	Ausnahmen und Abweichungen	5
Art. 12	Schlussbestimmungen.....	5
	Beschlüsse und Genehmigung.....	6

Erlass

Die Einwohnergemeinde Gelterkinden erlässt - gestützt auf §§ 2 - 7 und §§ 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 - die Quartierplan-Vorschriften "Bützenen West". Diese Quartierplan-Vorschriften bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500).

Massgebende übergeordnete Gesetzgebungen (Kanton, Bund) sind zu beachten und werden in diesem Quartierplan-Reglement nicht speziell erwähnt.

Art. 1 Zweck der Quartierplanung*Zweck*

Die Quartierplanung bezweckt die planerische Sicherstellung einer Wohnüberbauung mit Alterswohnungen.

Art. 2 Geltungsbereich*Geltungsbereich*

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

Art. 3 Art und Mass der Nutzung*Nutzungsart*

- ¹ Für das Quartierplan-Areal gilt die Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG. Die Wohnnutzung ist primär der Verwendung als Alterswohnungen vorbehalten. Zudem sind Nebenutzungen zulässig, welche im Zusammenhang mit Alterswohnungen stehen (Spitex, Arztpraxis u. dgl.).

Definition der baulichen Nutzung

- ² Das Mass der baulichen Nutzung der Hauptbauten wird mittels der Bruttogeschossfläche (BGFH) gemäss § 49-IVHB RBV festgelegt. Für Klein- und Anbauten gilt als Nutzungsmass die anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) gemäss § 47-IVHB RBV.

Nutzungsmass

- ³
- | | |
|---|----------------------|
| a) Nutzungsmass pro Baubereich (BGF): | |
| - Baubereich A: | 1'885 m ² |
| - Baubereich B: | 1'540 m ² |
| b) Nutzungsmass für Klein- und Anbauten (aGbF, Gesamtmass): | 50 m ² |

Art. 4 Bebauung*Hauptbauten*

- ¹ Hauptbauten dürfen nur in den im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) dafür definierten Baubereichen erstellt werden.

Baubereiche für Hauptbauten

- ² Die Baubereiche der Hauptbauten im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) begrenzen Lage, Grösse, Höhe und Geschossigkeit der zulässigen Hauptbauten.

Messweise der Gebäudehöhe

- ³ Die Definition der Gebäudehöhe der Hauptbauten erfolgt mittels Angabe in Meter über Meer (m ü. M.) und wird im Quartierplan für die einzelnen Baubereiche festgelegt. Die Bemessung erfolgt nach § 52c-IVHB RBV.

Klein- und Anbauten dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 3.5 m aufweisen.

<i>Dachform und Nutzung der Hauptdachflächen</i>	4	<p>Hauptbauten sind mit einem Flachdach zu erstellen. Hauptdachflächen haben ökologische Funktionen zu erfüllen (z. B. extensive Begrünung, Nutzung von Solarenergie, Regenwassersammlung für Brauchwasser und / oder Ähnliches). Bei einer extensiven Begrünung ist einheimisches Saatgut zu verwenden.</p> <p>Bei den Klein- und Anbauten ist die Dachform frei.</p>
<i>unterirdische Bauten</i>	5	<p>Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) festgelegt. Verschiebungen und Grössenänderungen sind zulässig, wenn sie nach aussen nicht nachteilig in Erscheinung treten und wenn das städtebauliche, aussenräumliche und erschliessungsmässige Gesamtkonzept dadurch nicht beeinträchtigt wird.</p>
<i>Klein- und Anbauten</i>	6	<p>Klein- und Anbauten können in Beachtung der Baulinien bzw. § 54 RBV und von § 57 RBV sowie den Bestimmungen zum Nutzungsmass gemäss Art. 3 und den Bestimmungen zum Aussenraum gemäss Art. 5 im Areal der Quartierplanung platziert werden.</p>
<i>Gestaltung</i>	7	<p>Materialien, Farbgebung und Architektur sind, auch bei späteren Sanierungen, sorgfältig aufeinander abzustimmen, damit ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck und eine gute Einpassung an das benachbarte Siedlungsgebiet entstehen.</p>
<i>technische Einrichtungen</i>	8	<p>Technische bedingte Einrichtungen wie Entlüftungsbauteile, Liftüberbauten, Oblichter u. dgl. sowie Anlagen zur Nutzung von Solarenergie können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe bzw. Baubereichshöhe dadurch überschritten wird. Sie sind um das Mass ihrer überstehenden Höhe vom Dach bzw. von der Dachrandaufbordung zurückzusetzen.</p>

Art. 5 Aussenraum

<i>Gliederung des Aussenraumes</i>	1	<p>Die Nutzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) festgelegt.</p> <p>Die Konkretisierung der Aussenraumgestaltung erfolgt in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches. Für die Konkretisierung des Aussenraums sind die nachfolgenden Bestimmungen massgebend.</p>
<i>Grundsätze zum Aussenraum</i>	2	<p>Zur Nutzung und Gestaltung des Aussenraums gelten folgende Grundsätze:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Flächen, welche nicht zur Erschliessung und zur oberirdischen Parkierung sowie nicht für befestigte Aufenthaltsnutzungen beansprucht werden, sind naturnah zu gestalten und zu begrünen. Sie sind als Grünanlagen zu pflegen. b) Im Aussenraum sind Einrichtungen zum Aufenthalt für die Einwohnerschaft zulässig (Sitzgelegenheiten, Spielanlagen u. dgl.). c) Anpflanzung von mindestens 7 kronenbildenden Bäumen. d) Verwendung von hauptsächlich einheimischen, standortgerechten Arten (Bäume, Sträucher etc.) zur Bepflanzung. Anpflanzungen, welche zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.
<i>Erstellung von Aufenthaltseinrichtungen</i>	3	<p>Aufhaltungseinrichtungen (Sitzgelegenheiten, Spielanlagen u. dgl.) müssen bei der Realisierung der Wohnbauten miterstellt werden. Die Ausstattung der Einrichtungen erfolgt in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches.</p>

<i>Standorte für Klein- und Anbauten und Entsorgungseinrichtungen</i>	4	Klein- und Anbauten sowie Entsorgungseinrichtungen (Abfallsammelstelle u. dgl.) müssen an zweckmässigen Standorten platziert werden. Standorte von Klein- und Anbauten sowie von Entsorgungseinrichtungen sind in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches festzulegen.
<i>Aufschüttungen und Abgrabungen</i>	5	Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Erstellung von Stützmauern sind zur neuen Terraingestaltung bis 1.5 m möglich. Für die Einstellhalle sowie externe Gebäudezugänge sind entsprechende Abgrabungen zulässig.
<i>Wege und Plätze</i>	6	Wege und Plätze sind, soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.
<i>Nachweis zur Aussenraumgestaltung</i>	7	Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplan-Vorschriften zur Gestaltung des Aussenraums eingehalten werden.
<i>Nachweisinhalt</i>	8	Dieser Nachweis beinhaltet bzw. stellt dar: <ul style="list-style-type: none"> a) bestehendes und neu gestaltetes Terrain; b) Lage, Dimensionierung und Materialisierung aller geplanten baulichen Elemente und Anlagen im Aussenraum (Erschliessungs- und Platzflächen, oberirdische Parkieranlagen, Einfriedungsmauern, Aufenthaltsflächen mit den entsprechenden Einrichtungen, Klein- und Anbauten sowie Entsorgungseinrichtungen u. dgl.); c) Gestaltung der Grünflächen sowie Art und Lage von Bepflanzungen.

Art. 6 Erschliessung und Parkierung

<i>MIV-Erschliessung und Notzufahrt</i>	1	Die MIV-Erschliessung sowie die Notzufahrt (Feuerwehr/Rettung) erfolgt über den Kapellenweg und die Strasse Bützenen. Die Erschliessung der beiden Parkplätze im nordwestlichen Arealbereich erfolgt über die an das Quartierplan-Areal anstossende Stichstrasse.
<i>interne Erschliessung sowie Parkierung</i>	2	Die interne Erschliessung wird im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) festgelegt. Die Parkierung erfolgt bei den im Quartierplan ausgewiesenen Standortbereichen der oberirdischen Parkierung sowie in der unterirdischen Einstellhalle.
<i>Bedarfsermittlung Parkplätze für Alterswohnungen</i>	3	Die Ermittlung des Bedarfs an Autoparkplätzen für Alterswohnungen wird wie folgt berechnet: <ul style="list-style-type: none"> - Stammplätze: 0.7 pro Wohnung - Besucherplätze: gemäss Anhang 11/1 RBV
<i>Parkplatz-Vermietung</i>	4	Die Vermietung von Parkplätzen an Dritte ist nur gestattet, wenn der Parkierungsbedarf der Quartierplan-Überbauung nachweislich gedeckt ist. Besucherparkplätze dürfen weder fest vermietet noch dauernd belegt werden.

Art. 7 Energieeffizienz

*Energiekonzept für
Wärmeerzeugung*

- ¹ Für das Quartierplan-Areal ist ein Energiekonzept zu erarbeiten. Bei der Wärmeerzeugung sind umweltfreundliche und energiesparende bzw. energieeffiziente Konzepte vorzusehen. Es ist zu prüfen, ob ein Anschluss an die quartierplan-externe Wärmeverbundanlage möglich ist.

Inhalt und Umfang des Energiekonzeptes sind mit dem Gemeinderat und dem Amt für Umwelt und Energie (AUE) abzusprechen.

Energieeffizienz

- ² Die Hauptbauten müssen im Minimum den MINERGIE-Standard erfüllen.

Art. 8 Lärmschutz

*Lärm-Empfindlich-
keitsstufe*

Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES) II.

Art. 9 Gefahrenzone Wasser (geringe Gefährdung)

*Generelle Anforderun-
gen, Hochwasserhöhe*

- ¹ In der Gefahrenzone Wasser (geringe Gefährdung) sind Massnahmen zur Verhinderung von Schäden durch eindringendes Wasser an Bauten und Anlagen vorzusehen. Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

Als potentielle Hochwasserhöhe gilt das Terrain (bestehend, abgegraben oder aufgeschüttet), welches bei einem Hochwasserereignis mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit überschwemmt werden kann, plus 25 cm (maximale Fliesstiefe bei einem Hochwasserereignis mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit). Bei geschlossenen Mulden und Terraineinschnitten im Bereich des zu schützenden Objektes gilt der tiefste Punkt des Mulden- bzw. Terraineinschnittrandes als Messbasis. Höhere Fliesstiefen infolge von Einstau bzw. Rückstau sind zu berücksichtigen.

*Anforderungen an
Bauten und Bauteile*

- ² Bauten und Bauteile unterhalb der potentiellen Hochwasserhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen und den direkten Auswirkungen bei Hochwasser (Wasserdruck, Nässe Schwemmmaterial) genügen bzw. standhalten. Öffnungen (z.B. Lichtschächte, Fensteröffnungen, Treppenabgänge u. dgl.) unterhalb der potentiellen Hochwasserhöhe sind baulich vor Hochwasser zu schützen.

Nachweis

- ³ Massnahmen zum Schutz durch Hochwassergefährdung sind im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen bzw. darzustellen und zu beschreiben.

Haftungsausschluss

- ⁴ Die Haftung des Gemeinwesens für die auf Grund der Gefahrenzonen zu ergreifenden baulichen Schutzmassnahmen oder für Schutzmassnahmen, die auf Grund eines Ausnahmeantrags bewilligt wurden, ist ausgeschlossen.

Art. 10 Realisierung

- | | | |
|---------------------------------|---|---|
| <i>Etappierung</i> | 1 | Die Realisierung kann als Einheit oder in Etappen erfolgen. Sofern die Quartierplan-Überbauung in Etappen realisiert wird, sind die entsprechenden Ergänzungsanlagen wie Zufahrten, Wege, Abstellplätze, Aufenthaltseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen etc. so auszulegen, dass der Bedarf der jeweiligen Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt. |
| <i>Erstellung und Unterhalt</i> | 2 | Alle Erschliessungs- und Parkieranlagen sowie Grünflächen, Bepflanzungen und Aussenraum-Einrichtungen innerhalb des Quartierplan-Perimeters sind durch die jeweiligen Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. Berechtigten zu erstellen und zu unterhalten. |
| <i>Parzellenmutationen</i> | 3 | Spätere Parzellenmutationen sind zulässig, sofern Zielsetzung, Verwirklichung und Funktionalität der Quartierplanung gewährleistet bleiben. |

Art. 11 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 zum Zweck und den Zielsetzungen der Quartierplanung gemäss Art. 1 vorliegt. Die durch den Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) 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 (Situation und Schnitt, 1:500) definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplan-Vorschriften erfolgen. |

Art. 12 Schlussbestimmungen

- | | | |
|--|---|---|
| <i>Dienstbarkeiten bei Parzellierung</i> | 1 | Bei Parzellenmutationen innerhalb des Quartierplan-Areals gelten daraus entstehende Rechte und Lasten (Dienstbarkeiten) zur Sicherstellung der Realisierung und der Funktionalität der Quartierplanung gegenseitig als erteilt. |
| <i>Überwachung des Vollzugs</i> | 2 | Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten. |
| <i>Inkrafttreten</i> | 3 | Die Quartierplan-Vorschriften "Bützenen West" treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Mit der Inkraftsetzung werden die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Gelterkinden im Bereich des Quartierplan-Perimeters aufgehoben. |

Beschlüsse und Genehmigung

GEMEINDE

Beschluss des Gemeinderates:

Beschluss der Gemeindeversammlung:

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

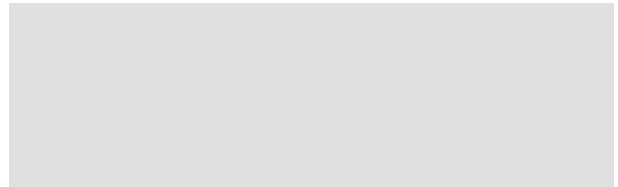
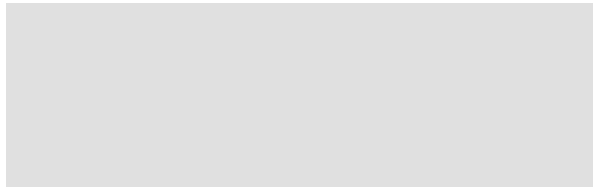
Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr.:

Auflagefrist:

Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin:

Der Leiter Gemeindeverwaltung:



Christine Mangold-Bürgin

Christian Ott

KANTON

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschreiber

