



EINWOHNERGEMEINDE GELTERKINDEN

QUARTIERPLAN-REGLEMENT LANDI 2002

(IN KRAFT SEIT 11. NOVEMBER 2003)
(MIT STAND 1. NOVEMBER 2011)

1. ERLASS

Die Einwohnergemeinde Gelterkinden erlässt, gestützt auf § 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, im Bereich der Parzelle Nr. 1981 Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus:

- a. Teilplan Nr. 1: Bebauung, Aussenraum und Erschliessung, Situationsplan 1:500, vom 11. Juli 2003 inkl. der Mutation Nr. 01 zum Teilplan Nr. 1 vom 15. Juni 2011¹
- b. Teilplan Nr. 2: Schnitte, Bebauung und Terrain 1:500 vom 11. Juli 2003 inkl. der Mutation Nr. 01 zum Teilplan Nr. 2 vom 15. Juni 2011²
- c. Quartierplan-Reglement vom 11. Juli 2003 inkl. der Mutation Nr. 01 zum Quartierplan-Reglement vom 15. Juni 2011³

Pläne und Reglement sind grundeigentumsverbindlich und unterstehen dem Einwohnergemeindeversammlungsbeschluss und der Genehmigung durch den Regierungsrat.

Nicht grundeigentumsverbindliche Bestandteile sind:

- d. Erschliessungskonzept, Situationsplan 1:500 (Stand 17. März 2011)⁴
- e. Verkehrsgutachten vom 15. November 2001 inkl. der Ergänzung vom 17. März 2011⁵

Diese Grundlagen unterstehen nicht der Beschlussfassung und Genehmigung, sind jedoch behördenanweisende Dokumente für die Baugesuchsprüfung etc.

2. RECHTLICHE GRUNDLAGE UND ZWECK DER QUARTIERPLANUNG

2.1 Rechtliche Grundlage

Die rechtliche Grundlage für die Erstellung der Quartierplanung bildet § 51 Abs. 2 des RBG über das Verfahren bei Schaffung neuer Verkaufsflächen sowie § 23 Abs. 1 der RBV über das Verfahren bei Erweiterungen.

2.2 Zweck der Quartierplanung

Das Quartierplan-Areal ist bestimmt für:

- den Betrieb eines Fachmarktes mit Ausstellungsflächen und Lager sowie Büro⁶
- den Betrieb einer Tankstelle mit Tankstellen-Shop mit Büro sowie mit einer Autowaschanlage⁷

¹ Ergänzung vom 15. Juni 2011, in Kraft seit 1. November 2011

² Ergänzung vom 15. Juni 2011, in Kraft seit 1. November 2011

³ Ergänzung vom 15. Juni 2011, in Kraft seit 1. November 2011

⁴ Ergänzung vom 15. Juni 2011, in Kraft seit 1. November 2011

⁵ Ergänzung vom 15. Juni 2011, in Kraft seit 1. November 2011

⁶ Ergänzung vom 15. Juni 2011, in Kraft seit 1. November 2011

⁷ Ergänzung vom 15. Juni 2011, in Kraft seit 1. November 2011

- ...⁸
- die Erschliessung und der Anlieferung des Areals sowie der internen Parkierung

Der Quartierplan bezweckt eine ordentliche Einpassung des Quartierplan-Areals in das Ortsbild ohne Beeinträchtigung der nachbarlichen Grundstücke.

Mit dem Verkehrsgutachten vom 15. November 2002 (inkl. der Ergänzung vom 17. März 2011) und dem dazugehörigen Erschliessungskonzept (Stand 17. März 2011) werden zudem die Erschliessung des Areals, die Parkierung sowie die nötige Kapazität der Zufahrtsstrassen sichergestellt bzw. geprüft.⁹

3. GELTUNGSBEREICH UND INHALT

3.1 Abgrenzung der Quartierplanung

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

3.2 Die Vorschriften regeln insbesondere:

- Lage, Grösse und Gestaltung der ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen
- Art und Mass der Nutzung
- Umgebungsgestaltung
- Erschliessung und Parkierung

4. LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN UND ANLAGEN

4.1 Zulässige Bauten und Anlagen

¹ Erlaubt sind Bauten und Anlagen, die in den Quartierplan-Vorschriften enthalten sind.

² Die Erstellung weiterer Bauten ist nicht zulässig, mit Ausnahme der in den Ziffern 4.2 und 5.2 erwähnten Klein- und Nebenbauten.

⁸ Aufgehoben am 15. Juni 2011, mit Wirkung ab 1. November 2011

⁹ Fassung vom 15. Juni 2011, in Kraft seit 1. November 2011

4.2 Zusätzliche Klein- und Nebenbauten

¹ Nicht in den Teilplänen Nr. 1 und 2 enthaltene Klein- und Nebenbauten bis gesamthaft maximal 30 m² Grundfläche, dürfen zusätzlich erstellt werden.

² Bewilligungsbehörde für Kleinbauten und Anlagen ist der Gemeinderat (bis 12 m² Grundfläche und 2.5 m Höhe pro Objekt). Für Anbauten und Nebenbauten über 12 m² ist die Bewilligungsbehörde das kantonale Bauinspektorat. Die Bauten haben sich in das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung einzupassen.

4.3 Lage, Grösse der Bauten und Anlagen

¹ Die Lage und Grösse (Ausdehnung, Höhe und Geschosse) der Bauten werden durch die Baubereiche gemäss den Teilplänen Nr. 1 und 2 begrenzt. Dachvorsprünge, Lichtschächte, aussenliegende Treppen, betrieblich notwendige Bauteile auf dem Dach sowie nicht zur überbaubaren Fläche zählende Bauten (gem. Ziffer 4.2) dürfen die Baubereiche überragen bzw. ausserhalb der Baubereiche liegen.

² ...¹⁰

³ ...¹¹

⁴ Die Beziehung zu den Nachbargrundstücken sind gesetzesgemäss (§ 90 ff. RBG) einzuhalten. Grundbuchrechtliche Vereinbarungen (Dienstbarkeiten) wie Grenz- oder Näherbaurecht sind zulässig.

4.4 Städtebauliche Einpassung

¹ Die Bauten und Bauteile sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig aufeinander abzustimmen, damit, zusammen mit dem bestehenden Gebäude, ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck und eine gute Einpassung in die Nachbarschaft entsteht.

4.5 Gestaltung der Dachlandschaft

¹ Die Dachform ist innerhalb des zulässigen Bauvolumens frei. Belichtungsöffnungen in der Dachhaut sind zulässig. Dabei darf keine störende Blendwirkung die Nachbarschaft beeinträchtigen. Dachaufbauten innerhalb des zulässigen Bauvolumens sind gestattet.

¹⁰ Aufgehoben am 15. Juni 2011, mit Wirkung ab 1. November 2011

¹¹ Aufgehoben am 15. Juni 2011, mit Wirkung ab 1. November 2011

² Nach Möglichkeit sind Flachdächer zu begrünen. Es ist einheimisches Saatgut und als Substrat nach Möglichkeit natürliches Bodenmaterial zu verwenden.

5. ART UND MASS DER NUTZUNG

5.1 Art der Nutzung

Für die Art der Nutzung gilt folgende Festlegung:

Hauptgebäude Nr. 24 (Laden)

Laden und Nebennutzungen: Ausstellungs- und Verkaufsflächen für den periodischen und/oder aperiodischen Bedarf, Büros samt Nebenräume, sanitärische Anlagen, Lager, Lifte, Zugänge etc.

Aussenverkauf: Ausstellungs- und Verkaufsflächen teilweise bzw. ganz überdacht, Glashaus für Pflanzenverkauf, Lager

Anlieferung: Anlieferung teilweise bzw. ganz überdacht

...¹²

Weitere Bauten

Tankstelle: Tankstelle mit dazugehörenden Einrichtungen und Installationen

Tankstellen-Shop: Tankstellen-Shop mit Verkaufsflächen, Lager, sanitärischen Anlagen, Büro- und Umkleideräumen etc.¹³

Autowasch-Anlage: Autowasch-Anlage mit dazugehörenden Einrichtungen und Installationen¹⁴

5.2 Mass der Nutzung für Bauten und Bauteile

¹ **Überbaubare Flächen:**

Die maximal überbaubaren Flächen (anrechenbar) werden durch die Baubereiche gemäss den Teilplänen Nr. 1 und 2 definiert.

Nicht zu den überbaubaren Flächen gehören:

- Dachvorsprünge.

¹² Aufgehoben am 15. Juni 2011, mit Wirkung ab 1. November 2011

¹³ Ergänzung vom 15. Juni 2011, in Kraft seit 1. November 2011

¹⁴ Ergänzung vom 15. Juni 2011, in Kraft seit 1. November 2011

- Ausserhalb der Bauten liegende Treppen, Stützmauern, Verladerampen, äussere Lichtschächte und dergleichen.
- Die in Ziffer 4.2 erwähnten Klein- und Nebenbauten bis gesamthaft 30 m² Grundfläche.

² **Maximale Nettoladenfläche¹⁵:**

Die Nettoladenfläche errechnet sich gemäss der Verordnung zum kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBV).

Die Nettoladenflächen betragen im Quartierplan maximal¹⁶:

Bereich	Nutzungen	Nettoladenflächen (NLF)	BGF nicht als NLF gerechnet	Geschoss
Hauptgebäude Nr.24	Ausstellungs- und Verkaufsfläche inkl. Nebenräume wie sanitärische Anlagen etc.	1'400 m ²		EG
... ¹⁷
Tankstellenshop	Ausstellungs- und Verkaufsfläche inkl. Nebenräume wie sanitärische Anlagen, Büro- und Umkleieräumen etc.	1'200 m ²		EG ¹⁸
An-/Nebenbauten (Überdachungen etc.) inkl. Aussenraum	Ausstellungs- und Verkaufsfläche inkl. Glashaus für Pflanzenverkauf teilweise bzw. ganz überdacht	1'200 m ²		EG
Anlieferung	Anlieferung teilweise bzw. ganz überdacht		ca. 400 m ²	EG
Maximale Nettoladenflächen		2'770 m²		

³ Werden die Flächen für Aussenverkauf und Anlieferung ganz überdacht, sind entsprechende Näher- bzw. Grenzbaurechte erforderlich und bei den betroffenen Parzellen als dingliche Rechte bzw. Lasten im Grundbuch einzutragen.

⁴ ...¹⁹

6. UMGEBUNGSGESTALTUNG

6.1 Grundsatz

Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Umgebung wird durch die Teilpläne Nr. 1 und 2 bestimmt. Im Sinne des ökologischen Ausgleichs ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung zu realisieren. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgemässe Arten zu wählen.

¹⁵ Fassung vom 15. Juni 2011, in Kraft seit 1. November 2011
¹⁶ Fassung vom 15. Juni 2011, in Kraft seit 1. November 2011
¹⁷ Aufgehoben am 15. Juni 2011, mit Wirkung ab 1. November 2011
¹⁸ Ergänzung vom 15. Juni 2011, in Kraft seit 1. November 2011
¹⁹ Aufgehoben am 15. Juni 2011, mit Wirkung ab 1. November 2011

6.2 Naturnah gestaltete Grünflächen

Soweit als möglich sind diese Flächen als naturnahe Pionierstandorte (z. B. Ruderalflora) auszugestalten. In den naturnah gestalteten Grünflächen sind Strassenbeleuchtung, Werbeträger und Verkehrssignalisation zulässig. Diese sind mit der Bepflanzung in Einklang zu bringen.

6.3 Ökologische Ausstattungselemente

¹ Als Zusatzbegrünung sind entlang der Sissacherstrasse in den gestalteten Grünflächen gemäss Teilplan Nr. 1 neue hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu erhalten und zu pflegen.

² Neu zu erstellende oder baulich zu ändernde Autoparkflächen sollen mit durchlässigen Belägen und Materialien (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder ähnliches) befestigt werden.

6.4 Reklamen

¹ Es gelten die Bestimmungen der kantonalen Reklameverordnung. Interne Reklamen sowie Fremdreklamen sind nur auf den im Teilplan Nr. 1 definierten Standorten zulässig.

6.5 Umgebungsplan

¹ Für die definitive Anlage ist im Baugesuchsverfahren ein Umgebungsplan mind. im Massstab 1:200 einzureichen, welcher integrierender Bestandteil der Baugesuchsakten bzw. der Baubewilligung ist.

² Der Umgebungsplan macht Aussagen zur Gestaltung der Grünflächen, zur Art der Bäume, zu den Belägen (Parkplätze, Erschliessungsflächen, Lage und Dimension der Reklameanlagen etc.) und zu allfälligen Dachbegrünungen.

7. ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG

7.1 Erschliessung

¹ Die Erschliessung des Quartierplan-Areals erfolgt, gestützt auf das Erschliessungskonzept über die Sissacherstrasse (Kantonsstrasse). Im Teilplan Nr. 1 sind die Fahrrichtungen mit Zu- und Wegfahrtpfeilen markiert.

² Für die ungefähre Lage bzw. Dimensionierung der Erschliessungsflächen, Zufahrten, Plätze und Zugänge ist der Teilplan Nr. 1 massgebend. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt. Die exakte Lage und Dimensionierung ist im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festzulegen.

³ Alle im Teilplan Nr. 1 eingezeichneten Erschliessungsflächen und Plätze sowie die verkehrstechnische Signalisation sind durch den Grundeigentümer der Quartierplan-Überbauung zu erstellen und zu unterhalten.

7.2 Parkierung

¹ Innerhalb des Quartierplan-Areals werden gesamthaft 66 Autoparkplätze für die Besucher / Kunden des Landi-Ladens ausgeschieden.²⁰ Davon sollen mindestens zwei Abstellplätze behindertengerecht dimensioniert sein.

² Parkierungsflächen für das Personal sind auf dem westlich angrenzenden Gewerbeareal auf der Parzelle 495 in Böckten vorzusehen (Grundlage: Erschliessungskonzept (Mutation 2011) und Verkehrsgutachten vom 15. Nov. 2002 bzw. Ergänzung zum Verkehrsgutachten vom 17. März 2011).²¹

³ Für Besucher/Kunden und Personal des Quartierplan-Areals sind mind. 20 gedeckte Veloparkplätze im Eingangsbereich des Ladens bereitzustellen.²²

⁴ ...²³

8. VER- UND ENTSORGUNG

Für die Ver- und Entsorgung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Gemeinde massgebend. Ein Konzept auf Stufe Baugesuch bezüglich Wasser, Abwasser, Abfall usw., welches in Übereinstimmung mit der Gemeinde zu erfolgen hat, stellt die Ver- und Entsorgung sicher.

²⁰ Fassung vom 15. Juni 2011, in Kraft seit 1. November 2011

²¹ Fassung vom 15. Juni 2011, in Kraft seit 1. November 2011

²² Fassung vom 15. Juni 2011, in Kraft seit 1. November 2011

²³ Aufgehoben am 15. Juni 2011, mit Wirkung ab 1. November 2011

9. LÄRM-EMPFINDLICHKEITSSTUFE

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III.

10. ETAPPIERUNG UND REALISIERUNG

10.1 Etappierungsverfahren

Sofern die Quartierplan-Überbauung in Etappen realisiert wird, sind die entsprechenden Erschliessungsanlagen, insbesondere die Parkierungsflächen so auszulegen, dass der Bedarf der jeweilig erstellten Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt.

10.2 Parzellierung / Eigentumswechsel

Durch eine spätere Parzellierung und allfällige Veräusserung des Areals oder Teile davon, dürfen die Verwirklichung und die Funktionalität der Quartierplanung nicht in Frage gestellt werden. Insbesondere die Sicherstellung der Parkierungsordnung gemäss Ziffer 7.2 Abs. 2 und 4 erfordert zu jedem Zeitpunkt entsprechende Dienstbarkeitsverträge im Grundbuch von Böckten und Gelterkinden (Parz. 495 Böckten und Parz. 1981 Gelterkinden).

11. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

11.1 Überwachung des Vollzuges

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren richtet sich gemäss § 86 ff. RBV.

11.2 Ausnahmen allgemeiner Art

Abweichungen von Quartierplan-Vorschriften aufgrund von veränderten Verhältnissen und Härtefällen sind in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen möglich, sofern die dem Quartierplan zugrunde liegende Gesamtkonzeption nicht gestört wird.

11.3 Aufhebung früherer Beschlüsse

¹ Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden Zonenvorschriften gelten für das Areal als aufgehoben.

² Die Quartierplan-Vorschriften "Landi" mit RRB Nr. 591 vom 24. März 1998 gilt als aufgehoben.

11.4 Inkrafttreten

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

12. BESCHLÜSSE

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	28.04.2003
Beschluss der Gemeindekommission:	02.06.2003
Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:	11.06.2003
Referendumsfrist:	bis 11.07.2003 (nicht genutzt)
Urnenabstimmung:	-----
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt:	Nr. 29 vom 17.07.2003
Planaufgabe vom:	18.07.2003 bis 18.08.2003

Namens des Gemeinderates

Der Präsident: Der Verwalter:
sig. Michael Baader sig. Peter Plattner

Kanton

Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft mit Beschluss Nr. 1743 vom 11. November 2003.

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 46 vom 13. November 2003.

Der Landschreiber:
sig. Walter Mundschin