

Gemeinde Gelterkinden
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Allmend-Markt – II"

Quartierplan-Reglement

Beschlussfassung

Inhaltsverzeichnis

	Erlass	1
§ 1	Zweck der Quartierplanung	1
§ 2	Geltungsbereich	1
§ 3	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	1
§ 4	Art und Mass der Nutzung.....	2
§ 5	Aussenraum	3
§ 6	Erschliessung und Parkierung	4
§ 7	Lärmschutz	5
§ 8	Naturgefahren	5
§ 9	Archäologische Schutzzonen.....	5
§ 9	Abweichungen und Ausnahmen.....	5
§ 10	Schlussbestimmungen	6
	Beschlüsse und Genehmigung	6



Erlass

Die Einwohnergemeinde Gelterkinden erlässt – gestützt auf §§ 2 - 7 und §§ 37 ff. bzw. § 51 Abs. 2 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – über die Parzelle Nr. 926 die Quartierplan-Vorschriften "Allmend-Markt-II", bestehend aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500).

§ 1 Zweck der Quartierplanung

Zweck

Die Quartierplanung bezweckt die planungsrechtliche Sicherstellung der Realisierung und des Betriebs eines Einkaufs- und Dienstleistungszentrums.

§ 2 Geltungsbereich

Geltungsbereich

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

§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Hauptbauten

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

Baubereiche für Hauptbauten

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

Messweise der Gebäudehöhe

³ Die Gebäudehöhe für die Baubereiche wird gemessen bis Oberkante des fertigen Dachrandes bzw. des fertigen Dachfirstes. Die Definition der Gebäudehöhe erfolgt mittels Meereshöhe (m ü. M.).

Dachform

⁴ Die Dachformen der Hauptbauten sind im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegt. Flachdächer von Hauptbauten haben ökologische Funktionen zu erfüllen (z. B. extensive Begrünung, Nutzung von Solarenergie, Regenwassersammlung für Brauchwasser und / oder Ähnliches).

technische Einrichtungen

⁵ Technische Einrichtungen wie Entlüftungsbauteile, Liftüberbauten, Solaranlagen u. dgl. können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Liftüberbauten und Solaranlagen müssen um das Mass ihrer Überhöhung von der Fassadenflucht zurückversetzt werden. Bei der Erstellung von Solaranlagen auf Sattel- und Sheddächer sind diese in der vorhandenen Dachneigung anzubringen. Zur besseren Nutzung kann geringfügig von der vorhandenen Dachneigung abgewichen werden. Bei Flachdächern dürfen Solaranlagen die Gebäudehöhe um maximal 1.0 m überschreiten.

Nebenbauten

⁶ Als Nebenbauten gelten eingeschossige und unbeheizte Bauten, wie Velounterstände u. dgl. Nebenbauten sind im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500),

mit Ausnahme der Velounterstände, nicht festgelegt. Weitere Nebenbauten können in Beachtung der Baulinien bzw. von § 54 RBV sowie von § 57 RBV zu nachbarlichen Parzellen im Areal der Quartierplanung platziert werden.

Standorte von weiteren Nebenbauten sind in Absprache mit der Gemeinde zu definieren.

§ 4 Art und Mass der Nutzung

<i>Art der baulichen Nutzung</i>	1	Das Quartierplan-Areal ist der Verkaufsnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBV sowie Dienstleistungsnutzungen vorbehalten.	
<i>Definition der baulichen Nutzung</i>	2	Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF, Definition gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV) sowie der Nettoladenfläche (NLF, Definition gemäss § 24 RBV) berechnet.	
<i>nicht anrechenbar an BGF</i>	3	Nicht zur Bruttogeschossfläche (BGF) zählen: <ul style="list-style-type: none"> a) Dachvorsprünge, Vordächer und gedeckte Aussenbereiche; b) Flächen und Räume für Ver- und Entsorgungsanlagen/-einrichtungen; c) Flächen und Räume für Betriebstechnik bzw. Gebäudeinfrastruktur; d) unterirdische Bauteile und Räume; e) Treppenanlagen, welche nicht zur BGF zählende Flächen und Räume erschliessen; f) Parkierungsanlage; g) Nebenbauten und –anlagen wie Velo-Abstellanlagen, Depot für Einkaufswagen usw. 	
<i>max. BGF</i>	4	Die maximale Bruttogeschossfläche (BGF) für die einzelnen Baubereiche beträgt: <ul style="list-style-type: none"> a) Baubereich für Verkaufs- und/oder Dienstleistungsnutzungen West, (Erdgeschoss) 2'500 m² b) Baubereich für Verkaufsnutzungen Ost, Erdgeschoss 1'800 m² c) Baubereich für Dienstleistungsnutzungen West, Obergeschoss 800 m² d) Baubereich für Einkaufspassage 360 m² 	
<i>max. NF</i>	5	Die maximale Nettoladenfläche für die einzelnen Baubereiche beträgt: <ul style="list-style-type: none"> a) Baubereich für Verkaufs- und/oder Dienstleistungsnutzungen West (Erdgeschoss) 1'900 m² b) Baubereich für Verkaufsnutzungen Ost (Erdgeschoss), inkl. Aussenverkauf 1'500 m² c) Baubereich für Einkaufspassage 120 m² 	
<i>Bereich für Aussenverkauf</i>	6	Die im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) bezeichneten Bereiche für Aussenverkauf können als Verkaufsflächen genutzt werden. Im Weiteren sind in diesen Bereichen auch Aussensitzplätze für Restaurationsbetriebe, mobile Werbeeinrichtungen sowie Wagendepots zulässig.	

Im südlich an den Baubereich Ost angrenzenden Bereich für Aussenverkauf ist zur Sicherstellung des Durchgangs für Fussgänger, bei einer Aussenverkaufsnutzung ein durchgehender Bereich mit einer Breite von mind. 1.20 m freizuhalten.

Begehbarer Aussenbereich Obergeschoss

- ⁷ Der im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierte begehbare Aussenbereich Obergeschoss im Baubereich West kann als begehbare Aussenfläche im Sinne einer Terrasse oder Ähnlichem ausgestaltet werden. Das Anbringen von fest montierten Sonnen-, Wetter- und Sichtschutzelementen ist nicht zulässig.

§ 5 Aussenraum

Grundsatz

- ¹ Die Nutzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) konzeptionell festgelegt.

temporäre Verkaufsnutzung

- ² In der Verkehrsfläche Fussgänger im nördlichen Aussenbereich ist an Einzeltagen für Marktveranstaltungen eine Aussenverkaufsnutzung zulässig. Die Veranstaltungen sind mit der Gemeinde festzulegen (Art und Datum). Die Zugänglichkeit sowie die Anlieferung müssen dabei immer gewährleistet sein.

Standort für Firmenwerbung

- ³ Nicht an den Bauten und den Anlagen angebrachte Firmenwerbung (Fahnen, Stelen, Schilder, Pylone etc.) ist an den im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierten Standorten im Aussenraum zulässig.

Bepflanzung

- ⁴ Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Die im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) ausgewiesenen Grünflächen sind naturnah zu begrünen, dauerhaft als Grünanlagen zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Baumbestand

- ⁵ Der bestehende Baumbestand ist zu erhalten, zu pflegen und wo möglich und sinnvoll zu ergänzen. Ersatzpflanzungen beim Baumbestand sind rechtzeitig vorzunehmen. Entlang der Post- bzw. Allmendstrasse ist eine strassenraumbegleitende Baumreihe anzulegen.

Umgebungsplan

- ⁶ Der Umgebungsplan im Massstab von mindestens 1:200 ist Bestandteil der Baubewilligung. Er beinhaltet insbesondere:
- a) die Lage und Gestaltung von Erschliessungs- und Parkierungsflächen;
 - b) Nebenbauten und -anlagen wie Velo-Abstellanlagen, Entsorgungseinrichtungen, Depot für Einkaufswagen, etc.;
 - c) die Lage und Art von freistehender Firmenwerbung;
 - d) die Materialisierung der Weg- und Platzbeläge;
 - e) die Lage und Art der Hochstammbaum- und Grünflächenbepflanzung.

Wege und Plätze

- ⁷ Wege und Plätze sind soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien zu gestalten.

§ 6 Erschliessung und Parkierung

- Grundsatz* 1 Die interne Erschliessung sowie die Parkierung im Aussenraum werden im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) konzeptionell festgelegt.
- MIV-Erschliessung* 2 Die MIV-Erschliessung des Quartierplan-Areals erfolgt via Turnhallenstrasse. Die Ausfahrt der Anlieferung für den Baubereich für Verkaufsnutzungen (West) erfolgt in die Allmend. Zusätzlich ist entlang der Allmend sowie der Poststrasse die Erstellung von Parkplätzen zulässig.
- Verkehrsflächen* 3 Die Verkehrsflächen werden unterteilt in die Verkehrsfläche für Fussgänger sowie die Verkehrsfläche Zufahrt Parkierung und Anlieferung. Die Verkehrsfläche für Fussgänger ist in der Gestaltung und Nutzung auf den Fussgänger auszurichten. Die Verkehrsfläche Zufahrt Parkierung und Anlieferung dient der Parkierungszufahrt sowie der Anlieferung.
- Parkplätze* 4 Die Parkierung erfolgt in den im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegten Bereichen für oberirdische Parkierung sowie der oberirdischen Parkierungsanlage. In diesen beiden Bereichen sind gesamthaft maximal 124 Parkplätze zulässig. Die Parkplätze sind den Kunden sowie in den im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) ausgewiesenen Bereichen den Mitarbeitern vorbehalten.
- Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet dafür zu sorgen, dass die Mitarbeiter der eingemieteten Firmen und Geschäfte ausschliesslich auf den dafür ausgewiesenen Mitarbeiterparkplätzen parkieren.
- Es sind mindestens 3 Parkplätze für Behinderte bei den Kunden-Parkplätzen zu reservieren und zu kennzeichnen. Diese Behinderten-Parkplätze sind in unmittelbarer Nähe zum Haupteingang Süd zu platzieren. Eine Vermietung von Parkplätzen an Dritte ist nur gestattet, wenn der Parkierungsbedarf innerhalb der Quartierplanung gedeckt ist.
- Ausserhalb der Ladenöffnungszeiten (Sonn- und Feiertage, abends) stehen die Parkplätze uneingeschränkt und unentgeltlich der Allgemeinheit zur Verfügung. Eine allfällige Bewirtschaftung der Kundenparkplätze bedarf einer entsprechenden Bewilligung des Gemeinderates.
- Abstellplätze für Velos* 5 An den im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) dafür festgelegten Standorten sind Veloabstellanlagen (gedeckt) zu errichten. Diese müssen gesamthaft im Minimum 40 Veloabstellplätze umfassen. Auf den auch der Öffentlichkeit dienenden Bereichen erhält die Einwohnergemeinde Gelterkinden ein Gehrecht.
- Öffentliches Gehrecht Einkaufspassage* 6 Die Einkaufspassage dient ganzjährig täglich als öffentlicher Durchgang. Es gelten folgende Öffnungszeiten:
- | | |
|---|---------------|
| Sommerzeit (April bis Oktober), Montag – Sonntag: | 05.00 – 22.00 |
| Winterzeit (November bis März), Montag - Sonntag: | 05.00 – 20.30 |

§ 7 Lärmschutz

Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärm-Empfindlichkeits-Stufe (LES) III.

§ 8 Naturgefahren

Hochwasser

- 1 Gestützt auf die Naturgefahrenkarte BL sind für die Gefährdung Wasser im Gefahrenbereich für Hochwasser (geringe Gefährdung) an den betroffenen Bauten und Anlagen entsprechende Massnahmen zur Verhinderung von Schäden durch eindringendes Wasser vorzusehen. Als potentielle Hochwasserhöhe gilt das gewachsene bzw. gestaltete Terrain plus 75 cm (maximale Fliesstiefe bei 300-jährigem Ereignis gemäss Naturgefahrenkarte BL). Höhere Fliesstiefen infolge von Einstau bzw. Rückstau sind zu berücksichtigen.

Massnahmen

- 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, Treppenabgänge u. dgl.) unterhalb der potentiellen Hochwasserhöhe sind baulich vor Hochwasser zu schützen.

Nachweis

- 3 Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren sind im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen bzw. darzustellen und zu beschreiben. Bei der Anwendung von verschiedenen Schutzmassnahmen sind die Massnahmen aufeinander abzustimmen.

§ 9 Archäologische Schutzzonen

- 1 Archäologische Schutzzonen bezwecken den Schutz archäologischer Geschichtszeugnisse sowie der zu ihrem Schutz notwendigen Umgebung.
- 2 Innerhalb der Schutzzone sind keinerlei Eingriffe in den Boden zulässig, welche über die bisherige Nutzung hinausgehen.
- 3 Vor umfänglichen Bodeneingriffen in einer Schutzzone ist die Bewilligung der zuständigen Behörde (Archäologie Baselland) einzuholen, welche gegebenenfalls eine archäologische Untersuchung anordnet.
- 4 Archäologisch untersuchte Bereich oder Bereiche, in denen die archäologischen Befunde bereits durch moderne Baumassnahmen gestört sind, sind aus den zu schützenden Bereichen auszuklammern. Entsprechende Situationen müssen im Einzelfall mit der zuständigen Behörde geklärt werden.

§ 9 Abweichungen und Ausnahmen

Ausnahmen

- 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.

-
- Voraussetzung für Ausnahmen* 2 Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck der Quartierplanung gemäss § 1 vorliegt. Die durch den Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierte Gesamtkonzeption betreffend Überbauung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung darf durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden.
- Abweichungen* 3 Grössere Abweichungen von der im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Änderung der Quartierplan-Vorschriften erfolgen.

§ 10 Schlussbestimmungen

- Dienstbarkeiten bei Parzellierung* 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.
- Genehmigungsvoraussetzung* 2 Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass ein allfälliger Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG von den entsprechenden Vertragsparteien in unterzeichneter Form vorliegt.
- Überwachung des Vollzugs* 3 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.
- Inkrafttreten* 4 Die Quartierplan-Vorschriften "Allmend-Markt – II" treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- Aufhebung früherer Beschlüsse* 5 Die bisherigen Vorschriften der Quartierplanung "Allmend-Markt" vom 20. Februar 2001 werden mit der Inkraftsetzung der Quartierplanung "Allmend-Markt – II" aufgehoben.

Beschlüsse und Genehmigung

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:

Beschluss der Gemeindekommission:

Beschluss der Gemeindeversammlung:

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

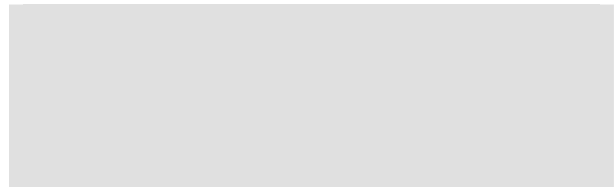
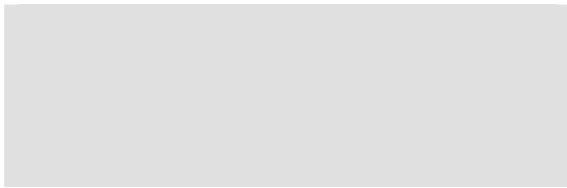
Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr.:

Auflagefrist:

Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeverwalter:



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

