



Kanton Basel-Landschaft
Gemeinde Gelterkinden

Quartierplanreglement Rohrbach

Beschluss des Gemeinderates:

Beschluss der Gemeindeversammlung:

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt: Nr..... vom

Planaufgabe:

Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeverwalter:

.....

.....

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschreiber:

.....

Inhalt

§ 1 Zweck und Ziele der Planung	1
§ 2 Geltungsbereich	1
§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	1
§ 4 Art und Mass der Nutzung	2
§ 5 Erschliessung und Parkierung	2
§ 6 Nutzung und Gestaltung der Aussenräume	3
§ 7 Ver- und Entsorgung	3
§ 8 Gefahrenzone Wasser	3
§ 9 Lärmschutz	4
§ 10 Qualitätssicherung und Realisierung	4
§ 11 Ausnahmen von den Bestimmungen des Quartierplanes	4
§ 12 Schlussbestimmungen	4

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Rigistrasse 9, 8006 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Oliver Tschudin, Architekt FH, NDS FH / HSB Raumplaner FSU
Sarina Hablützel, MSc UZH in Geographie, Raumplanerin FSU

Die Gemeinde Gelterkinden erlässt – gestützt auf § 2-7 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – die Quartierplanvorschriften Rohrbach, bestehend aus dem Quartierplanreglement, dem Quartierplan (Situation und Schnitte) im Massstab 1:500 und dem Richtprojekt 1:200 resp. 1:500.

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

¹ Die Quartierplanung Rohrbach bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und ortsbaulich sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.

² Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Realisierung einer architektonisch und ortsbaulich gut gestalteten Überbauung mit hoher Wohn- und Aussenraumqualität
- Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise mit einer Wärmeversorgung über den bestehenden Wärmeverbund
- Sicherstellung einer möglichen Etappierung der Bebauung
- gute Eingliederung in die bestehende bauliche und naturräumliche Umgebung unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur, der Lage an zwei Strassenzügen, der Belichtung der Wohnungen sowie der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft
- sichere und attraktive Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr, den Fuss- und Veloverkehr
- ökologische Aufwertung und Verbesserung der Zugänglichkeit des ufernahen Bereichs der Ergolz unter gleichzeitiger Sicherung des Ufer- und Gewässerschutzes

§ 2 Geltungsbereich

Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter. Das dem Quartierplan zugrundeliegende Richtprojekt hat wegweisenden Charakter.

§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

¹ Neubauten dürfen nur innerhalb der im Quartierplan definierten Baubereiche erstellt werden. Davon ausgenommen sind Kleinbauten, Anbauten und Entsorgungsstellen. Die Baubereiche begrenzen die maximal zulässige Grundfläche der Bauten. Die maximal zulässige Geschossigkeit sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe sind im Quartierplan (Schnitte) festgelegt. Über die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse hinausgehende Attikageschosse sind nicht zulässig. Die Definition der Gebäudehöhe erfolgt mittels Meereshöhe (m ü. M.).

² Flachdächer von Neubauten, die nicht der Nutzung der Solarenergie dienen, sind gemäss SIA-Norm 564 312 zu begrünen.

³ Technische Aufbauten für Entlüftungen, Liftüberfahrten u. Ä. dürfen bei Neubauten die maximal zulässige Gebäudehöhe überschreiten. Sie müssen um das Mass ihrer Höhe (gemessen ab Oberkante Dachkonstruktion) von der Fassadenflucht zurückversetzt werden.

⁴ Die Hauptzugänge der Neubauten sind im Bereich der im Plan bezeichneten Stellen anzuordnen. Zum Freiraum hin sind Nebeneingänge zu den Treppenhäusern anzulegen.

⁵ Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Neubauten sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender und harmonischer Gesamteindruck entsteht, welcher die Überbauung als bauliche Einheit erscheinen lässt. Eine Differenzierung in der Farbgebung der einzelnen Neubauten ist gestattet. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

§ 4 Art und Mass der Nutzung

¹ Innerhalb des Quartierplanes sind Wohnnutzungen und wenig störende Betriebe gemäss § 21 Abs. 2 RBG zulässig.

² Das Mass der maximal zulässigen, baulichen Nutzung für neue Hauptbauten wird mittels der Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 IVHB Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) festgelegt. Die Tiefgarage wird nur zur BGF gerechnet, sofern sie nicht mehr als 1.0m über dem gewachsenen Terrain in Erscheinung tritt (gemessen ab Oberkante Konstruktion). Für die jeweiligen Baubereiche sind folgende Bruttogeschossflächen zulässig:

Baubereich A: 2'500 m² BGF

Baubereich B: 1'300 m² BGF

§ 5 Erschliessung und Parkierung

¹ Der Erschliessungsbereich dient der Erschliessung der Überbauung mit dem motorisierten Verkehr, dem Fuss- und Veloverkehr, der Notzufahrt zu den Gebäuden sowie für den öffentlichen Fussweg.

² Die Anzahl der zu erstellenden Auto- und Veloparkplätze richtet sich nach den Berechnungen im Anhang der RBV resp. nach der Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen und Velo/Mofas.

³ Die Autoparkplätze für die Bewohner/-innen und die Mitarbeiter/-innen sind zwingend unterirdisch in einer Tiefgarage zu erstellen. Die Autoparkplätze für die Besucher/-innen und Kunden/-innen sind entweder ebenfalls unterirdisch oder oberirdisch innerhalb des im Quartierplan dafür vorgesehenen Bereichs zu erstellen.

⁴ Die Veloabstellplätze sind unterirdisch in der Tiefgarage in der Nähe der Rampe und oberirdisch bei den Haupteingängen zu den Hauptbauten innerhalb der im Plan bezeichneten Bereiche der oberirdischen Parkierung zu erstellen.

⁵ Der im Plan bezeichnete Bereich für oberirdische Parkierung und Entsorgung dient der Erstellung oberirdischer Parkplätze, Veloabstellplätze und Entsorgungsstellen.

⁶ Die Erstellung einer Tiefgarage ist lediglich im Quartierplan entsprechend eingezeichneten Baubereich zulässig. Die Tiefgarage darf maximal 1.20 m über das massgebende Terrain gemäss § 8 IVHB RBV hinausreichen. Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage hat an der im Plan bezeichneten Stelle zu erfolgen.

§ 6 Nutzung und Gestaltung der Aussenräume

¹ Die grundsätzliche Nutzung des Aussenraumes (Vorzone, Freiraum, Uferschutzbereich und Erschliessungsfläche) wird im Quartierplan festgelegt. Die Konkretisierung der Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes erfolgt in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches und betrifft folgende Themen: Bepflanzung und Gestaltung des Freiraumes, des Uferschutzbereichs, der Vorzonen und der Erschliessungsfläche, Führung und Gestaltung der öffentlichen Fusswegverbindung, Lage und Ausgestaltung der Parkplätze sowie der Tiefgaragenzu- und -wegfahrt.

² Für die Bepflanzung der Aussenräume sind nur standortgerechte und heimische Pflanzenarten zulässig.

³ Der Uferschutzbereich dient dem Schutz des Uferbereichs als Lebensraum für heimische Pflanzen und Tiere und ist als zusammenhängender Grünraum extensiv zu bepflanzen und zu bewirtschaften. Die Bepflanzung erfolgt mit locker angeordneten Ufergehölzen. Im Sinne der ökologischen Aufwertung können Auslichtungen und Neupflanzungen vorgenommen werden.

⁴ Der Bereich Freiraum dient als Freifläche für die Bewohner der Überbauung. Private und individuell gestaltete Aussenbereiche sind nur in einem 4m breiten Streifen entlang der Gebäude zulässig. Der gesamte Bereich "Freiraum" ist – wenn immer möglich – wasserdurchlässig auszugestalten. Innerhalb des Freiraumes ist ein befestigter Platz mit Sitzgelegenheiten und kindergerecht ausgestatteten Spielmöglichkeiten sowie Erlebnisräumen von einer minimalen Grösse von 150 m² auszugestalten. Weitere Gestaltungselemente wie Pergola, zweckdienliche Kleinbauten usw. sind zulässig. Der Geländesprung aufgrund der über das gestaltete Terrain hinausragende Tiefgarage ist sorgfältig zu gestalten.

⁵ Innerhalb der Vorzonen sind die Hauszugänge und begrünte Bereiche vor den Wohnungen anzuordnen.

§ 7 Ver- und Entsorgung

¹ Die Entwässerung erfolgt nach dem generellen Entwässerungsplan (GEP) und den Reglementen der Gemeinde sowie dem aktuellen Stand der Technik.

² Die Abfallentsorgung ist entweder in dem im Plan bezeichneten Bereich für oberirdische Parkierung und Entsorgung oder im Bereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrt anzuordnen.

³ Alle Neubauten sind an bestehenden Wärmeverbund anzuschliessen.

§ 8 Gefahrenzone Wasser

¹ In der Gefahrenzone Wasser (geringe und mittlere 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.

² Die potenzielle Hochwasserhöhe beträgt 394 m ü.M..

³ Bauten und Bauteile unterhalb der potenziellen 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 und dgl.) unterhalb der potenziellen Hochwasserhöhe sind baulich vor Hochwasser zu schützen.

⁴ Massnahmen zum Schutz durch Hochwassergefährdung sind im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen bzw. darzustellen und zu beschreiben.

⁵ 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.

§ 9 Lärmschutz

Innerhalb des Quartierplanperimeters gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

§ 10 Qualitätssicherung und Realisierung

¹ Eine spätere Parzellierung des Quartierplanperimeters ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.

² Eine etappierte Realisierung der Überbauung ist zulässig. Zwingend in der ersten Bauetappe sind die Tiefgaragenein- und ausfahrt, die Abfallentsorgung und die öffentliche Fusswegverbindung zu erstellen. Die Parkierung und der Freiraum sind anteilmässig so zu erstellen, dass der Bedarf der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert wird.

§ 11 Ausnahmen von den Bestimmungen des Quartierplanes

¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Ausnahmen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.

² Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung beziehungsweise der Aussenräume dürfen durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

§ 12 Schlussbestimmungen

¹ Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

² Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben.

³ Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.