



Gemeinde Gelterkinden
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Eifeld"

Quartierplan-Reglement

**Stand Verfahren: Kantonale Vorprüfung
Öffentliche Mitwirkung**
Stand Dokument: 18. Dezember 2020



Impressum

Ersteller



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

Bearbeitung

Ralph Christen, Noémie Augustin

Datum

18. Dezember 2020

Datei-Name

25039_QP_Eifeld_Reglement_Mitwirkung_Vorprüfung.docx

Inhaltsverzeichnis

Erlass.....	1
§ 1 Zweck und Geltungsbereich der Quartierplanung.....	1
§ 2 Art und Mass der Nutzung	1
§ 3 Bebauung	2
§ 4 Aussenraum.....	3
§ 5 Erschliessung und Parkierung	5
§ 6 Realisierung, Erstellung und Unterhalt	5
§ 7 Ausnahmen und Abweichungen	6
§ 8 Schlussbestimmungen.....	6
Beschlüsse und Genehmigung	7
Anhang 1 Bebauungs- und Freiraumkonzept.....	8

Erlass

Die Gemeinde Gelterkinden erlässt – gestützt auf §§ 2–7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – die Quartierplanvorschriften "Eifeld", bestehend aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500).

§ 1 Zweck und Geltungsbereich der Quartierplanung

- | | | |
|-----------------|---|--|
| Zweck | 1 | Die Quartierplanung "Eifeld" bezweckt die Herstellung der planerischen Voraussetzung zur Realisierung einer attraktiven Überbauung mit einer Wohn- und Geschäftsnutzung. |
| Geltungsbereich | 2 | Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planinhalte ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben orientierenden Charakter. |

§ 2 Art und Mass der Nutzung

- | | | |
|--|---|---|
| Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen | 1 | <p>Für die Baubereiche 1 bis 6 gilt die Wohnnutzung gemäss <u>§ 21 Abs. 1 RBG</u> mit der Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss <u>Art. 43 Abs. 1-b LSV</u>.</p> <p>Für die Baubereiche 7 und 8 gilt die Gewerbenutzung gemäss <u>§ 23 Abs. 1 RBG</u> mit der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss <u>Art. 43 Abs. 1-c LSV</u>. Nicht zulässig sind güterverkehrsintensive Betriebe (z. B. Logistik, Distribution und Lager).</p> <p>Für den Baubereich 9 gilt die Wohn- und Geschäftsnutzung gemäss <u>§ 21 Abs. 3 RBG</u> mit der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss <u>Art. 43 Abs. 1-c LSV</u>. Nicht zulässig sind offene Lagerplätze, Fabrikation im Freien, Autoreparaturwerkstätten, Tankstellen, Abstellplätze für Alttaxis und dergleichen.</p> <p>Die Abgrenzung der Lärmempfindlichkeitsstufen verläuft auf der nordseitigen Begrenzung der Baubereiche 7 und 8 mit nördlicher Fortsetzung auf der westlichen Grenze der Parzelle Nr. 4576.</p> |
| Definition der baulichen Nutzung | 2 | Das Mass der baulichen Nutzung der Hauptbauten wird mittels der Bruttogeschossfläche (BGFH) gemäss <u>§ 49-IVHB RBV</u> festgelegt. Für Klein- und Anbauten gilt als Nutzungsmass die anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) gemäss <u>§ 47-IVHB RBV</u> . |
| Nutzungsmass Hauptbauten | 3 | Das bauliche Nutzungsmass ist auf insgesamt 20'850 m ² BGF begrenzt. Die Verteilung der BGF auf die einzelnen Baubereiche geht aus dem Quartierplan hervor. Im Baubereich 3 ist gemäss Anordnungsbereich im Quartierplan ein Kindergarten mit einer maximalen Nutzfläche von 250 m ² BGF im Erdgeschoss zu erstellen. Im Baubereich 9 ist die Wohnnutzung auf maximal 1'040 m ² BGF begrenzt. |
| Nutzungsmass Klein- und Anbauten | 4 | Klein- und Anbauten dürfen bis zu einer Gebäudegrundfläche von insgesamt 300 m ² erstellt werden. Einzelne Klein- und Anbauten dürfen eine maximale Gebäudegrundfläche von 25 m ² aufweisen. Für einen Aussenzugang zur unterirdischen Einstellhalle darf ein maximale Gebäudegrundfläche von 40 m ² beansprucht werden. |

§ 3 Bebauung

Hauptbauten	1	Hauptbauten dürfen nur in den im Quartierplan dafür definierten Baubereichen erstellt werden. Diese begrenzen Lage, Ausdehnung, Höhe und Geschossigkeit für alle Hauptbauten.
Klein- und Anbauten	2	Klein- und Anbauten gemäss <u>§ 57-IVHB RBV</u> können in Beachtung der Baulinien bzw. <u>§ 54 RBV</u> und von <u>§ 57-IVHB RBV</u> sowie den Bestimmungen zum Nutzungsmass gemäss <u>§ 2 Abs. 3</u> und den Bestimmungen zum Aussenraum gemäss <u>§ 4</u> im Areal der Quartierplanung platziert werden.
Messweise 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 <u>§ 52c-IVHB RBV</u> . Klein- und Anbauten dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 3.5 m aufweisen.
Dachform- und Nutzung	4	Hauptbauten sind mit einem Flachdach bzw. mit einer maximalen Neigung von 5° zu erstellen. Hauptdachflächen haben ökologische Funktionen zu erfüllen (z. B. extensive Begrünung, Nutzung von Solarenergie, Regenwassersammlung für Brauchwasser, Retention oder Ähnliches). Bei einer extensiven Begrünung ist einheimisches Saatgut zu verwenden. Bei den Klein- und Anbauten ist die Dachform frei.
Technische Einrichtungen	5	Technisch 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 Mehrhöhe gegenüber dem Dach bzw. der Dachrandaufbordung von der Fassade zurückzusetzen. Auf den Dachflächen platzierte Lüftungs- und Klimaanlageanlagen oder anderweitige technische Aggregate sind in ihrer Höhe zu umwandern. Die Materialisierung der Umwandlung muss sich gegenüber dem Gebäude unterordnen.
Unterirdische Bauten, Sockelgeschoss	6	Unterirdische Bauten sind zulässig, sofern sie die Funktionalität sowie das Gesamtkonzept der Quartierplanung nicht beeinträchtigen. Bei den Baubereichen 1 und 2 darf der vorgelagerte Teil der Einstellhalle gemäss Quartierplan als Terrainversatz bzw. Sockelgeschoss mit einer maximalen Höhe von 3.0 m in Erscheinung treten.
Gestaltung	7	Farbgebung und Architektur der Überbauung sind – auch bei späteren Sanierungen – sorgfältig aufeinander abzustimmen, damit ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck und eine gute Einpassung in das benachbarte Siedlungsgebiet entstehen. Spätere Sanierungen und Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- bzw. angebaute Gebäudeteile sowie auch Elemente nach <u>§ 3 Abs. 7</u> dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen
Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelemente sowie Vogelschutz	8	Die Gestaltung von Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelementen (Sitzplatz-Überdachungen, Vordächer, Markisen, Verglasungen, Trennelemente u. dgl.) muss innerhalb der Baubereiche mit Wohnnutzung aufeinander abgestimmt erfolgen. Glasfassaden und verglaste Bauteile sind vogelsicher zu gestalten.
Abstellräume	9	Innerhalb der Hauptbauten sind gemeinsame, gut zugängliche und sichere Abstellräume für Zweiräder, Kinderwagen, Gehhilfen etc. zu erstellen.

Energieeffizienz 10 Die Bauten sind nach der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Anforderung an die Minergie-Kennzahl (MKZ) für den Minergie-P-Standard zu realisieren. Die gesetzlichen Anforderungen sind mindestens einzuhalten.

§ 4 Aussenraum

Nutzung 1 Die Nutzung des Aussenraums wird durch den Quartierplan festgelegt. Für die Ausgestaltung des Aussenraums ist die Darstellung im Anhang 1 richtungweisend.
Die Konkretisierung der Aussenraumgestaltung erfolgt in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuchs. Für die Konkretisierung der Aussenraumgestaltung sind die nachfolgenden Bestimmungen massgebend.

Erschliessungsfläche A 2 Die Erschliessungsfläche A dient der Erschliessung des Quartierplan-Areals durch den motorisierten Individualverkehr sowie durch den Langsamverkehr. Diese Erschliessungsflächen sind mit einem Hartbelag auszustatten und so zu gestalten, dass die Sicherheit für FussgängerInnen und VelofahrerInnen gewährleistet ist.

Erschliessungsfläche B 3 Die Erschliessungsfläche B dient dem Zugang zu den Bauten sowie für die Zufahrt im Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.). Diese Erschliessungsflächen sind als nicht-lineare Wegverbindungen mit unterschiedlichen und mehrheitlich durchlässigen Belägen zu gestalten.

Grünfläche A 4 Die Grünflächen A sind mit einer naturnahen, artenreichen Bepflanzung mit vielfältigen Vegetationsstrukturen und unterschiedlichen Massstäblichkeiten sowie mit einer Terrainmodellierung strukturreich zu gestalten. Eine private Nutzung dieser Grünflächen ist nicht gestattet. Im unteren Abschnitt entlang des Eifeldwegs ist der Grünfläche A die Erstellung einer Trafostation als Kleinbaute gemäss § 3 Abs. 2 QPR zulässig.

Grünfläche B 5 Die Grünfläche B bildet den zu den Erdgeschosswohnungen gehörenden Aussenbereich. Zulässig ist die Erstellung von Aussensitzplätzen im Umfang von maximal 45 m² pro Wohnung. Nicht als Sitzplatz verwendete Flächen sind zu begrünen. Nicht gestattet ist das Anlegen von Gewässeranlagen (Teiche u. dgl.). Gartenareale können mit Bepflanzungen bzw. Hecken und/oder Zäunen nach einem einheitlichen Konzept abgegrenzt werden.

Beim Kindergarten im Baubereich 3 ist dazugehöriger Aussenraumbereich bedarfsgerecht und in Absprache mit der Gemeinde zu gestalten. Für den Kindergarten sind Ausseninfrastrukturen wie feste Spielgeräte, Sandspielkasten, Sonnenschutz etc. zulässig.

Freiraum A 6 Der Freiraum A (Platz) dient der Aufenthaltsnutzung (Spiel, Verweilen und Begegnung) der Quartierplan-Überbauung. Für diese Nutzung sind entsprechende Ausseninfrastrukturen und -bereiche (bspw. Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen, Brunnen / Wasserspiele u. dgl.) für unterschiedliche Benutzergruppen sowie Bepflanzungen und schattenspendende Elemente zu realisieren.

Der im Quartierplan ausgewiesene Freiraum A muss mindestens 1'400 m² umfassen und an die nördliche Seite beim Baubereich 8 auf der gesamten Länge anschliessen. Der Freiraum A ist dauerhaft zu erhalten und attraktiv zu gestalten. Umfang und Ausstattung der Ausseninfrastrukturen sind mit dem Gemeinderat auf Stufe Baugesuch abzusprechen. Die Ausseninfrastrukturen können infolge von veränderten Bedürfnissen in Absprache mit dem Gemeinderat angepasst werden.

<i>Freiraum B</i>	7	Der Freiraum B dient der Erschliessung der Baubereiche 3 und 4, als Spielstrasse und der Entwässerung sowie der Anordnung von Klein- und Anbauten (Veloabstellanlagen, Entsorgungseinrichtungen). Der Freiraum B ist mit nicht linearen, unterschiedlichen und mehrheitlich durchlässigen Belägen zu gestalten. Der Terrainversatz dient als multifunktionale Fläche (Wand für Spielinfrastruktur, Kletterhilfen für Bepflanzung, Öffnungen für Einstellhalle, Stellfläche von Kleinbauten usw.).
<i>Baumstandorte</i>	8	Im Quartierplan-Areal sind mindestens 4 gross-, 14 mittel- und 22 kleinkronige Bäume zu pflanzen. Die Baumstandorte ergeben sich aus dem Quartierplan. Verschiebungen sind zulässig, sofern der Aussenraumcharakter gewährleistet bleibt.
<i>Lineare Vegetationsstruktur</i>	9	Auf den im Quartierplan bezeichneten Achsen ist eine bandartige, ökologisch wertvolle sowie standort- und funktionsgerechte Bepflanzung mit unterschiedlichen Vegetations- und Substratstrukturen zur Vernetzung anzulegen.
<i>Grundsätze Bepflanzung und Entwässerung</i>	10	Zur Bepflanzung und Entwässerung gelten folgende Grundsätze: a) Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische und standortgerechte (klimagerechte) Bäume und Sträucher zu verwenden. Anpflanzungen mit Arten, welche zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig. b) Bei Baumpflanzungen über unterirdischen Bauten ist eine der Baumart entsprechende Überdeckung (Substrattiefe) zu gewährleisten. c) Sämtliche Bepflanzungselemente (inkl. extensive Dachbegrünung) sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen. d) Freiflächen, Wege und Plätze sind, soweit möglich und sinnvoll, wasserdurchlässig anzulegen. e) Auf versiegelten Flächen oder Dächern anfallendes Sauberwasser (Meteorwasser) ist nach Möglichkeit natürlich zu versickern zu lassen oder in sickerfähige Aussenflächen abzuleiten. f) Für jegliche Bodenaufbauten (inkl. Flächendrainagen auf Einstellhallen und Dächern) sind vorwiegend lokale Materialien zu verwenden (z. Bsp. Kies, anstehender Boden etc.).
<i>Standorte Klein- und Anbauten sowie Quartierinfrastrukturen</i>	11	Klein- und Anbauten (z.B. Veloabstellanlagen) sowie Quartierinfrastrukturen wie Spiel- und Aufenthalts- oder Entsorgungseinrichtungen müssen an zweckmässigen Standorten platziert werden. Die Standorte sind in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches zu definieren.
<i>Aussenbeleuchtung</i>	12	Aussenraumbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind einheitlich zu gestalten und in ihrer Intensität und Beleuchtungsstärke auf das Notwendige zu beschränken.
<i>Terraingestaltung</i>	13	Terraingestaltungsmassnahmen, welche sich auf das Freiraumkonzept (gemäss Anhang 1) abstützen, sind zulässig.
<i>Nachweispflicht</i>	14	Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplan-Vorschriften zur Gestaltung des Aussenraums eingehalten werden.
<i>Nachweisinhalt</i>	15	Dieser Nachweis beinhaltet bzw. stellt dar: a) bestehendes und neu gestaltetes Terrain (inkl. der bestehenden Terrainverhältnisse der Nachbargrundstücke) sowie allfällige Stützmauern und Terrainversätze;

- 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, Aussenbeleuchtungen u. dgl.);
- c) Gestaltung der Grün- und Freiflächen sowie Art und Lage von Bepflanzungen;
- d) Angaben zum Bodenaufbau sowie zur Oberflächenentwässerung.
- e) Nachweis zur Sicherstellung der Ausnahmefahrten, insbesondere der Feuerwehrezufahrt und der dazu erforderlichen Abstellflächen.

§ 5 Erschliessung und Parkierung

- | | | |
|--|---|--|
| <i>Arealerschliessung</i> | 1 | Die Erschliessung des Quartierplan-Areals erfolgt über den Eifeldweg und den Eiweg. |
| <i>Interne Erschliessung</i> | 2 | Die interne Erschliessung wird im Quartierplan festgelegt. Die Parkierung erfolgt in der unterirdischen Einstellhalle und bei den im Quartierplan ausgewiesenen Standortbereichen für oberirdische Parkierung. |
| <i>Ermittlung Bedarf Autoabstellplätze</i> | 3 | Die Ermittlung des Bedarfs an Autoabstellplätzen richtet sich nach den gesetzlichen Vorgaben. 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. |
| <i>Anordnung Autoabstellplätze</i> | 4 | Für die Anordnung der Autoabstellplätze gelten folgende Grundsätze <ul style="list-style-type: none">– Die Parkplätze der Baubereiche 1 und 2 sind vollständig unterirdisch anzuordnen (inkl. Besucherparkplätze);– Die Parkplätze der Baubereiche 3 bis 8 können unterirdisch sowie in den im Quartierplan bezeichneten Standortbereichen für oberirdische Parkierung angeordnet werden. |
| <i>Bedarf und Anordnung Veloabstellplätze</i> | 5 | Die Ermittlung des Bedarfs an Veloabstellplätzen richtet nach der kantonalen Wegleitung. Veloabstellplätze im Aussenraum sind an zweckmässigen Standorten einzurichten. Stammplätze sind sicher und witterungsgeschützt sowie zur Benutzung einfach erreichbar bzw. gut zugänglich einzurichten. |
| <i>Ausnahmefahrten und Anforderungen Feuerwehr</i> | 6 | Die Gebäudezufahrt für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt, Anlieferung etc.) ist bis zu den Hauptbauten sicherzustellen. Die Erschliessungsanlagen sind so anzulegen, dass sie den Anforderungen der Feuerwehr entsprechen. |

§ 6 Realisierung, Erstellung und Unterhalt

- | | | |
|------------------------------------|---|--|
| <i>Mitspracherecht Gemeinderat</i> | 1 | Der Gemeinde steht ein Mitspracherecht bei der Fassadengestaltung sowie bei der Gestaltung, Materialisierung (inkl. Umgang mit anstehendem Boden) und Ausstattung des Aussenraums zu. |
| <i>Etappierung</i> | 2 | Die Realisierung kann als Einheit oder in Etappen erfolgen. Falls die Quartierplan-Überbauung in Etappen realisiert wird, darf der Anteil Wohnnutzung maximal 65% der pro Etappe erstellten Bruttogeschossfläche ausmachen. Die entsprechenden Ergänzungsanlagen wie Zufahrten, Wege, Abstellplätze, Aufenthaltseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen etc. so anzulegen, dass der Bedarf der jeweiligen Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt. |

-
- | | | |
|---------------------------------|---|---|
| <i>Erstellung und Unterhalt</i> | 3 | Alle Erschliessungs- und Parkierungsanlagen, Aussenraumflächen, -einrichtungen sowie Bepflanzungen innerhalb des Quartierplan-Perimeters sind durch die Grundeigentümerschaft resp. Berechtigten zu erstellen und zu unterhalten. |
| <i>Parzellenmutationen</i> | 4 | Spätere Parzellenmutationen sind zulässig, sofern Zielsetzung, Verwirklichung und Funktionalität der Quartierplanung gewährleistet bleiben. |

§ 7 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 der Quartierplanung gemäss § 1 Quartierplan-Reglement 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. |

§ 8 Schlussbestimmungen

- | | | |
|---------------------------------|---|--|
| <i>Überwachung des Vollzugs</i> | 1 | Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss <u>§ 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV</u> bleibt vorbehalten. |
| <i>Inkrafttreten</i> | 2 | Die Quartierplan-Vorschriften "Eifeld" 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

Der Gemeindepräsident (a.i.)

Der Gemeindeverwalter:

Stefan Degen

Christian Ott

KANTON

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

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. _____ vom _____

Die Landschreiberin:

Anhang 1 Bebauungs- und Freiraumkonzept

