

Gemeinde Gelterkinden  
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Maren"

# Quartierplan-Reglement

---

Beschluss Gemeinderat, Freigabe Mitwirkung und kantonale Vorprüfung



erny & schneider Architekten BSA SIA  
St. Alban-Vorstadt 68  
4052 Basel, T 061 270 91 00

Werner Degen  
Architekt HTL SWB  
Sennweg 9, 3012 Bern

## **Impressum**

Ersteller



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

[www.stierli-ruggli.ch](http://www.stierli-ruggli.ch)

[info@stierli-ruggli.ch](mailto:info@stierli-ruggli.ch)

Bearbeitung

Markus Ruggli

Datei-Name

25043\_Reg01\_Beschluss GR Freigabe\_20191217.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	2
Art. 5	Aussenraum	3
Art. 6	Erschliessung und Parkierung	4
Art. 7	Energieeffizienz	4
Art. 8	Lärmschutz	4
Art. 9	Gefahrenzone Wasser (geringe Gefährdung)	5
Art. 10	Realisierung	5
Art. 11	Ausnahmen und Abweichungen	6
Art. 12	Schlussbestimmungen	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 "Maren". Diese Quartierplan-Vorschriften bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan.

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 für die östlich des Marenweges zusammenhängende Grundstücksfläche (Parz. Nr. 818) die planerische Sicherstellung einer Überbauung mit Mehrheitlich Wohnnutzung.

**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*

- <sup>1</sup> Für die Baubereiche A + B gilt die Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG. Für den Baubereich C gilt die Wohn- Geschäftsnutzung gemäss § 21 Abs. 2 RBG.

*Nutzungsmass Hauptbauten*

- <sup>2</sup> Das Mass der baulichen Nutzung der Hauptbauten wird mittels der Bruttogeschossfläche (BGFH) gemäss § 49 IVHB RBV festgelegt.

Nutzungsmasse Hauptbauten (BGFH):

- Baubereiche A + B	2'800 m <sup>2</sup>
- Baubereich C	1'500 m <sup>2</sup>

*Nutzungsmass Klein- und Anbauten*

- <sup>3</sup> Nutzungsmass für Klein- und Anbauten:

- Vorplatzbereiche	2/3 der im Quartierplan ausgewiesenen Fläche
- Bauten und Bauteile zwischen Bau- und Strassenlinien gemäss § 54 RBV (Carports, Veloständer etc.)	2/3 der Fläche zwischen Bau- und Strassenlinie
- zusätzlich im gesamten Aussenraum	100 m <sup>2</sup>

anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) gemäss § 47 IVHB RBV

Die mehrheitlich unterirdische angeordnete Einstellhalle wird nicht zur Fläche für Klein- und Anbauten gerechnet. Aussenliegende Einstellhallenrampen Treppenabgänge sind zulässig und werden nicht zur Fläche der An- und Nebenbauten gerechnet, auch nicht wenn sie überdacht werden.

---

**Art. 4 Bebauung**


---

- |  |    |   |
|--|----|---|
| <i>Baubereiche für Hauptbauten</i>               | 1  | Hauptbauten dürfen nur in den im Quartierplan dafür definierten Baubereichen erstellt werden. Die Baubereiche der Hauptbauten im Quartierplan begrenzen Lage, Grösse, Höhe und Geschossigkeit der zulässigen Hauptbauten.   |
| <i>Lagebereich Gebäuderücksprung</i>             | 2  | Im Lagebereich Gebäuderücksprung ist das oberste Geschoss um den im Quartierplan dargestellten Bereich zurückzusetzen.  |
| <i>Baubereich Autoeinstellhalle</i>              | 3  | Innerhalb des Baubereichs Autoeinstellhalle darf die Einstellhalle zweiseitig in Erscheinung treten. Das Dach der Einstellhalle ist in die Aussenraumgestaltung miteinzubinden und ist begehbar auszugestalten.   |
| <i>Messweise der Gebäudehöhe</i>                 | 4  | Die Definition der Gebäudehöhe der Hauptbauten erfolgt mittels Angabe in Meter über Meer (m ü. M.) und wird im Quartierplan für die einzelnen Teilbauten innerhalb der Baubereiche festgelegt. Die Bemessung erfolgt nach § 52c IVHB RBV.<br>Klein- und Anbauten dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 3.5 m aufweisen.  |
| <i>Gebäudeabstand Baubereiche A</i>              | 5  | Der Abstand zwischen den Gebäuden A3 und A4 sowie A6 und A7 beträgt im Minimum 5.50 m.  |
| <i>Dachform und Nutzung der Hauptdachflächen</i> | 6  | Hauptbauten sind mit einem Flachdach zu erstellen. Dächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 20° gelten als Flachdächer. 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.<br>Bei den Klein- und Anbauten ist die Dachform frei. |
| <i>unterirdische Bauten</i>                      | 7  | Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind im Quartierplan orientierend dargestellt. Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind vorbehältlich der übergeordneten rechtlichen Vorgaben frei, sofern sie die Funktionalität und das aussenräumliche Konzept der Quartierplanung nicht beeinträchtigen.  |
| <i>Klein- und Anbauten</i>                       | 8  | Klein- und Anbauten können im gesamten Aussenraum, in Beachtung der in Art. 3 Abs. 3 lit. b festgelegten Nutzungsmasse und den Bestimmungen zum Aussenraum gemäss Art. 5 erstellt werden.   |
| <i>Gestaltung</i>                                | 9  | 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.   |
| <i>technische Einrichtungen</i>                  | 10 | 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 von der Fassade zurückzusetzen.   |

---

**Art. 5 Aussenraum**


---

- Frei- und Grünflächen* <sup>1</sup> Die Frei- und Grünflächen bilden den zur Überbauung gehörenden Aussenraum inklusive Gebäudeerschliessung und oberirdischer Parkierung. Gesamthaft sind für alle BewohnerInnen auf rund 20% der unbebauten Fläche zugängliche und zweckmässige Freizeiflächen wie Kinderspielplätze, Rasen- oder andere begrünte Flächen zur Verfügung zu stellen.
- Schutzzonen Gewässerraum* <sup>2</sup> Die Schutzzone Gewässerraum dient der Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, des Hochwasserschutzes sowie der Gewässernutzung.
- Innerhalb der Schutzzone Gewässerraum richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts.
- Innerhalb der Schutzzone Gewässerraum sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Eine Versiegelung der Oberfläche sowie die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig. Einzelne schattenspendende Hochstammbäume sind erlaubt.
- Aussenraumgestaltung* <sup>3</sup> Die Konkretisierung der Aussenraumgestaltung erfolgt in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches. Für die Konkretisierung des Aussenraums sind die nachfolgenden Bestimmungen massgebend
- Grundsätze zum Aussenraum* <sup>4</sup> Zur Nutzung und Gestaltung des Aussenraums gelten folgende Grundsätze:
- a) Flächen, welche nicht zur Erschliessung, zur oberirdischen Parkierung und nicht An- und Nebenbauten vorbehalten sind 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 10 kronenbildende Bäume.
  - d) Verwendung von hauptsächlich einheimischen, standortgerechten Arten (Bäume, Sträucher etc.) zur Bepflanzung. Anpflanzungen, welche zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.
- Erstellung von Aufenthaltseinrichtungen* <sup>5</sup> Aufenthaltseinrichtungen (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.
- Standorte für Klein- und Anbauten und Entsorgungseinrichtungen* <sup>6</sup> 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.
- Terrainverlauf* <sup>7</sup> Das neu gestaltete Terrain ist im Quartierplan (Schnitte) festgehalten. Abweichungen sind bis zu 1.50 m zu der im Plan dargestellten Linie (neuer ungefährender Terrainverlauf) möglich.
- Wege und Plätze* <sup>8</sup> Wege und Plätze sind, soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten oder über die Schulter zu entwässern.
- Nachweis zur Aussenraumgestaltung* <sup>9</sup> Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplan-Vorschriften zur Gestaltung des Aussenraums eingehalten werden.

- Nachweisinhalt* 10 Dieser Nachweis beinhaltet bzw. stellt dar:
- 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

---

- interne Erschliessung* 1 Die interne Erschliessung ist im Quartierplan festgelegt. Die MIV-Erschliessung sowie die Notzufahrt (Feuerwehr/Rettung) für die Baubereich A + B erfolgt über den neu zu erstellenden Marenstich (ab dem Marenweg). Die Erschliessung sowie die Notzufahrt (Feuerwehr/Rettung) für den Baubereich C sowie die Autoeinstellhallen werden über die Marchmatten (Stichstrasse) erschlossen.
- Parkierung* 2 Die Parkierung erfolgt hauptsächlich in den unterirdischen Einstellhallen. Oberirdisch werden Besucherparkplätze und einzelne Stammparkplätze angeordnet.
- Bedarfsermittlung  
Parkplätze* 3 Die Ermittlung des Bedarfs an Autoparkplätzen und Veloabstellplätzen erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben.
- Parkplatz-Vermietung* 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 vor dem Baugesuchsverfahren 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 Bauten sind nach der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Anforderung an die Minergie-Kennzahl (MKZ) für Minergie zu realisieren. Die gesetzlichen Anforderungen sind mindestens einzuhalten.

---

## Art. 8 Lärmschutz

---

- Lärm-Empfindlichkeitsstufe* Für das Quartierplan-Areal gelten die Lärm-Empfindlichkeitsstufen (LES) II und LES III gemäss Festlegung im Quartierplan.

---

**Art. 9 Gefahrenzonen**


---

- |  |   |  |
|--|---|--|
| <i>Generelle Anforderungen</i>                     | 1 | In den Gefahrenzonen sind Massnahmen zur Verhinderung von Schäden an Bauten und Anlagen vorzusehen. Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Ereignisse und unter Beachtung der gemäss Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.  |
| <i>Haftungsausschluss</i>                          | 2 | 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  |
| <i>Gefahrenzone Wasser (mittlere Gefährdung)</i>   | 3 | <p>Als potentielle Hochwasserhöhe gilt das Terrain (bestehend, abgegraben oder aufgeschüttet), welches bei einem Hochwasserereignis mit mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit überschwemmt werden kann, plus 25 cm (maximale Fliesstiefe bei einem Hochwasserereignis mit mittlerer 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.</p> <p>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.</p> <p>Massnahmen zum Schutz durch Hochwassergefährdung sind im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen bzw. darzustellen und zu beschreiben.</p> |
| <i>Gefahrenzone Rutschung (geringe Gefährdung)</i> | 4 | <p>Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch die Art der möglichen Rutschungsereignisse nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen zum Gebäude sind so auszubilden, dass sie der Art der möglichen Rutschungsereignisse ohne Leck standhalten.</p> <p>Die massgebenden Einwirkungen der Rutschgefahr sind mit einer Baugrunduntersuchung zu ermitteln.</p>  |

---

**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**

---

- Ausnahmen* <sup>1</sup> 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* <sup>2</sup> 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 definierte Gesamtkonzeption betreffend Überbauung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung darf durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden.
- Abweichungen* <sup>3</sup> Grössere Abweichungen von der im Quartierplan definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplan-Vorschriften erfolgen.

---

**Art. 12 Schlussbestimmungen**

---

- Dienstbarkeiten bei Parzellierung* <sup>1</sup> 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.
- Überwachung des Vollzugs* <sup>2</sup> Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.
- Inkrafttreten* <sup>3</sup> Die Quartierplan-Vorschriften 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: --

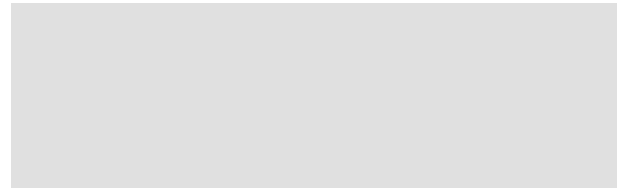
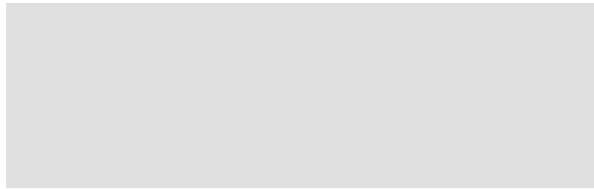
Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. ....: .....

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 .....

Die Landschreiberin

