



Gemeinde Gelterkinden
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Bleichi"

Quartierplan-Reglement

Stand Verfahren: Kantonale Vorprüfung / Öffentliches Mitwirkungsverfahren
Stand Dokument: 17. Juni 2020



Impressum

Ersteller



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

Bearbeitung

www.stierli-ruggli.ch

Ralph Christen

Datei-Name

25042_Reg01_kantVorprüfung_öffMitwirkung.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	1
Art. 5	Aussenraum.....	2
Art. 6	Erschliessung und Parkierung	4
Art. 7	Realisierung.....	4
Art. 8	Ausnahmen und Abweichungen.....	5
Art. 9	Schlussbestimmungen	5
	Beschlüsse und Genehmigung	6
Anhang 1	Richtungsweisende Konzeption der Aussenraumgestaltung	7

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 "Bleichi". Diese Quartierplan-Vorschriften bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500).

Art. 1 Zweck der Quartierplanung

Zweck

Die Quartierplanung "Bleichi" bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine städtebaulich und architektonisch gute, quartierverträgliche Überbauung mit guter Wohnqualität gewährleisten.

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

¹ Für das Quartierplan-Areal gelten die Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG und die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 Abs. 1 lit. c LSV.

Definition der baulichen Nutzung

² Das Mass der baulichen Nutzung der Hauptbauten wird mittels der Bruttogeschossfläche (BGFH) gemäss § 49-IVHB RBV festgelegt. Für die Nebenbaute sowie Klein- und Anbauten gilt als Nutzungsmass die anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) gemäss § 47-IVHB RBV.

Nutzungsmass

³

a) Nutzungsmass Hauptbauten pro Baubereich (BGFH):	
- Baubereich A:	1'960 m ²
- Baubereich B:	2'200 m ²
- Baubereich C:	1'850 m ²
b) Nutzungsmass Nebenbaute (aGbF, Gesamtmass):	110 m ²
c) Nutzungsmass für Klein- und Anbauten (aGbF, Gesamtmass):	75 m ²

Zwischen den Baubereichen ist ein Nutzungstransfer bis max. 10% der BGFH zulässig.

Art. 4 Bebauung

Hauptbauten

¹ Hauptbauten dürfen nur in den im Quartierplan dafür definierten Baubereichen für Hauptbauten erstellt werden. Die Baubereiche der Hauptbauten begrenzen Lage, Grösse, Höhe und Geschossigkeit der zulässigen Hauptbauten.

Nebenbauten

² Im Baubereich Nebenbaute ist die Erstellung eines Parkierungsunterstandes mit gleichzeitiger Parkierung auf der Dachfläche mit Zufahrt von Bleichiweg her zulässig.

Darstellung Baubereiche in Baugesuchsunterlagen

³ Die Baubereiche (Haupt- und Nebenbauten) gemäss Quartierplan sind im Situationsplan der Baugesuchsunterlagen mit Vermassung darzustellen.

<i>Klein- und Anbauten</i>	4	Klein- und Anbauten gemäss § 57-IVHB RBV können in Beachtung der Baulinien bzw. § 54 RBV und von § 57-IVHB RBV sowie den Bestimmungen zum Nutzungsmass gemäss Art. 3 und den Bestimmungen zum Aussenraum gemäss Art. 5 im Areal der Quartierplanung platziert werden.
<i>Messweise der Gebäudehöhe</i>	5	<p>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 § 52c-IVHB RBV.</p> <p>Die Nebenbaute sowie Klein- und Anbauten dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 3.5 m aufweisen.</p>
<i>Dachform und Nutzung</i>	6	<p>Hauptbauten sind mit einem Flachdach bzw. mit maximaler 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.</p> <p>Die Nebenbaute ist als Flachdach bzw. mit maximaler Neigung von 5° auszubilden. Bei den Klein- und Anbauten ist die Dachform frei.</p>
<i>unterirdische Bauten</i>	7	Unterirdische Bauten sind zulässig, sofern sie die Funktionalität sowie das Gesamtkonzept der Quartierplanung nicht beeinträchtigen.
<i>Gestaltung</i>	8	<p>Materialien, Farbgebung und Architektur sind, auch bei späteren Sanierungen, sorgfältig aufeinander abzustimmen, damit ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck und keine negative Gestaltungswirkung an das benachbarte Siedlungsgebiet entstehen.</p> <p>Spätere Sanierungen und Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- bzw. angebaute Gebäudeteile dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen.</p>
<i>technische Einrichtungen</i>	9	<p>Technische bedingte Einrichtungen wie Entlüftungsbauteile, Liftüberbauten, Oberlichter 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 vom Dach bzw. von der Dachrandaufbordung zurückzusetzen.</p> <p>Auf den Dachflächen platzierte Lüftungs- und Klimaanlage oder anderweitige technische Aggregate sind in ihrer Höhe zu umwandeln. Die Materialisierung der Umwandlung muss sich gegenüber dem Gebäude unterordnen.</p>
<i>Abstellräume</i>	10	In der Nähe der Gebäudeeingänge sind gemeinsame, gut zugängliche und sichere Unterstände für Zweiräder, Kinderwagen, Gehhilfen etc. zu erstellen.
<i>Energieeffizienz</i>	11	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.

Art. 5 Aussenraum

<i>Gliederung des Aussenraumes</i>	1	Die Nutzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan festgelegt. Für die Ausgestaltung des Aussenraums ist die Darstellung im Anhang 1 richtungsweisend.
------------------------------------	---	--

- 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 zur Aussenraumgestaltung*
- ² Zur Nutzung und Gestaltung des Aussenraums gelten folgende Grundsätze:
- a) Flächen, welche nicht zur Erschliessung und zur oberirdischen Parkierung sowie nicht für befestigte Aufenthaltsnutzungen beansprucht werden, sind naturnah zu gestalten und zu begrünen;
 - b) Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Anpflanzungen mit Arten, welche zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig;
 - c) Die Bepflanzung sowie eine allfällige extensive Dachbegrünung sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen;
 - d) An geeigneten Standorten sind raumwirksame hochstämmige Solitäräume oder markante Baumgruppen zu pflanzen. Bei Baumpflanzungen über unterirdischen Bauten ist eine der Baumart entsprechende Überdeckung zu gewährleisten. Für Anzahl und Verteilung von Baumpflanzungen gilt der Anhang 1 als richtungsweisend;
 - e) Wege und Platzflächen sind soweit technisch möglich und sinnvoll mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten;
 - f) Die Aussenraumbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu beschränken;
 - g) Es sind genügend und den Quartierbedürfnissen entsprechende Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen zu erstellen.
- Grün- und Freiflächen*
- ³ Die Grün- und Freiflächen dienen der Bewohnerschaft der Quartierplan-Überbauung als Aussenraum. Sie sind als Grünflächen mit verschiedenen Bepflanzungselementen (bspw. Sträucher, Einzelbäume, Baumgruppen) naturnahe und strukturreich zu gestalten. Zudem sind zweckmässige Einrichtungen für Spiel, Aufenthalt und Begegnung (z. Bsp. Sitzbänke, Spielgeräte etc.) zu erstellen.
- Ökologische Massnahmen*
- ⁴ Für mindestens 15 % der Arealfläche von 4'870 m² sind ökologische Ausgleichsmassnahmen zu realisieren. Als ökologische Ausgleichsmassnahmen gelten:
- a) naturnah gestaltete Flächen, wie z.B. Ruderalflächen, artenreiche Blumenwiesen, nach ökologischen Gesichtspunkten angelegte Hecken, Sträucher und Stauden zu 100 %;
 - b) Trockenmauern in der Fläche zu 100 %;
 - c) artenreiche Flachdachbegrünungen zu 50 %;
 - d) kronenbildende Bäume zu 10 m² pro Baum.
- Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen*
- ⁵ Es sind genügend und den Bedürfnissen der Bewohnerschaft entsprechende Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen zu erstellen. Diese Einrichtungen müssen bei der Realisierung der Bebauung miterstellt werden. Die Festlegung von Art und Umfang der Einrichtungen, gestützt auf Anhang 1, erfolgt in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches.
- Standorte für Klein- und Anbauten sowie Entsorgungseinrichtungen*
- ⁶ 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 zu konkretisieren.

<i>Terraingestaltung</i>	7	Das Terrain ist so zu gestalten, dass es dem Charakter einer Wohnüberbauung entspricht und dass die im Quartierplan definierten Aussenraumfunktionen gewährleistet sind. Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern sind zurückhaltend anzuwenden.
<i>Nachweis zur Aussenraumgestaltung</i>	8	Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplan-Vorschriften zur Gestaltung und Ausstattung des Aussenraums eingehalten werden.
<i>Nachweisinhalt</i>	9	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; d) Angaben zum Bodenaufbau sowie zur Oberflächenentwässerung.

Art. 6 Erschliessung und Parkierung

<i>Erschliessung</i>	1	Die Erschliessung des Quartierplan-Areals erfolgt über den Bleichiweg.
<i>interne Erschliessung sowie Parkierung</i>	2	Die interne Erschliessung wird im Quartierplan festgelegt. Die Parkierung erfolgt in der unterirdischen Einstellhalle und bei den im Quartierplan ausgewiesenen Standortbereichen zur oberirdischen Parkierung. Die Ermittlung des Parkplatz-Bedarfs richtet sich nach den gesetzlichen Vorgaben.
<i>Parkplatz-Vermietung</i>	3	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>Abstellplätze für Zweiräder</i>	4	Für Zweiräder (Velos, Mofas etc.) sind pro Wohnung 2 wettergeschützte Stammabstellplätze und 0.3 Besucherabstellplätze ohne zwingenden Wetterschutz zu erstellen.
<i>Ausnahmefahrten</i>	5	Die Erschliessungsanlagen sind so anzulegen, dass die Gebäudezufahrt für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) sichergestellt ist.

Art. 7 Realisierung

<i>Etappierung</i>	1	Die Realisierung kann als Einheit oder in Etappen erfolgen. Falls 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. 8 Ausnahmen und Abweichungen

- 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 Art. 1 vorliegt. Die durch den Quartierplan definierte Gesamtkonzeption betreffend Überbauung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung darf durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden.
- Abweichungen* ³ Grössere Abweichungen von der im Quartierplan definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplan-Vorschriften erfolgen.

Art. 9 Schlussbestimmungen

- Überwachung des Vollzugs* ¹ Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.
- Inkrafttreten* ² Die Quartierplan-Vorschriften "Bleichi" 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:

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

Anhang 1 Richtungsweisende Konzeption der Aussenraumgestaltung

