



EINWOHNERGEMEINDE GELTERKINDEN

**QUARTIERPLAN-REGLEMENT
OBERE MÜHLE**

(IN KRAFT SEIT 27. APRIL 1999)

Die Einwohnergemeinde Gelterkinden erlässt, gestützt auf § 4 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967, für das Gebiet "Obere Mühle" Quartierplanvorschriften.

Art. 1 Grundlagen

¹ Auf einem Abschnitt von ca. 2'400 m² innerhalb des Quartierplanperimeters der Parzelle 896 im Gebiet zwischen Ergolzstrasse, Eisenbahnviadukt und Mühlegasse der Gemeinde Gelterkinden hat die bauliche Nutzung nach den Bestimmungen dieser Quartierplanung zu erfolgen.

² Die Quartierplanung besteht aus dem Reglement und den folgenden Plänen:

- Nr. 1 Bebauungsplan mit Perimeter, Massstab 1:200
- Nr. 2 Erschliessungs- und Umgebungsplan, Massstab 1:200
- Nr. 3 Schnitte, Massstab 1:200
- Nr. 4 Richtplan Grundrisse Untergeschosse, Massstab 1:200
- Nr. 5 Richtplan Grundrisse Erdgeschosse, Massstab 1:200
- Nr. 6 Richtplan Grundrisse 1. Obergeschosse, Massstab 1:200
- Nr. 7 Richtplan Grundrisse 2. Obergeschosse, Massstab 1:200
- Nr. 8 Richtplan Ansichten, Massstab 1:200

³ Das Reglement und die Pläne Nr. 1 - Nr. 3 sind grundeigentumsverbindlich und unterstehen dem Einwohner-Gemeindeversammlungsbeschluss und der Genehmigung durch den Regierungsrat.

⁴ Die Richtpläne Nr. 4 - Nr. 8 und das Architekturmodell im Massstab 1:200 haben lediglich orientierenden Charakter. Sie dienen als Gestaltungsrichtlinie beziehungsweise als Hilfe zur Interpretation der kubischen Gestaltung.

Art. 2 Geltungsbereich und Inhalt

¹ Die Quartierplanvorschriften gelten innerhalb des im Bebauungsplan (Plan Nr. 1) dargestellten Perimeters.

² Die Quartierplanung regelt insbesondere

- a. die Lage und Grösse der Bauten und der übrigen Anlagen über und unter der Erde;
- b. die Art und das Mass der Nutzung des Quartierplanareals und der Bauten;
- c. die Gestaltung der Bauten und der Freiflächen;
- d. die Parkierung von Fahrzeugen;
- e. die Erschliessung sowie die Versorgung und Entsorgung.

Art. 3 Lage, Grösse, Gestaltung und Ausführung der Bauten

- ¹ Für die Lage, Grösse und Geschosszahl der Bauten sind die Pläne verbindlich. Die Fläche und die Situierung der Baukörper sind durch Planabgriff zu bestimmen.
- ² Die im Bebauungs- und Schnittplan festgelegten Höhenkoten (Dach, EG) der einzelnen Bauten sind einzuhalten.
- ³ Die Erstellung weiterer Bauten ist grundsätzlich unzulässig. Für Kleinbauten gemäss Baugesetz (z.B. Kleintierställe) im allgemeinen Interesse der BewohnerInnen der Überbauung kann der Gemeinderat Ausnahmen der Baubewilligungsbehörde zur Genehmigung beantragen.
- ⁴ Geringfügige Abweichungen in den Formen und Grundflächen der Baukörper sind nur soweit erlaubt, als sie den Charakter der Überbauung nicht beeinträchtigen.
- ⁵ Die Bauten sind mit Flachdächern zu versehen. Die Hauptdächer sind extensiv zu begrünen.
- ⁶ Die Gestaltung, das Material und die Fassadenfarben aller Baukörper sind so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht und die Überbauung als Einheit erscheint. Die Nordfassaden sind laubenartig zu gestalten, wobei die Fenster auch als Blumenfenster ausgebildet werden können. Die Südfassaden sind durch eingezogene, gedeckte Balkone zu gliedern. Als Richtlinie dient die Fassadengestaltung gemäss den Plänen zur Quartierplanung.
- ⁷ Die Verbindungsbrücken zwischen den beiden Wohnblöcken und dem Erschliessungskern sollen transparent gestaltet werden (z.B. mit Glas).
- ⁸ Die aktive Nutzung der Sonnenenergie ist erlaubt, soweit die dafür notwendigen Anlagen nicht störend wirken und sich in die Gestaltung der Bauten einordnen.

Art. 4 Art und Mass der Nutzung

- ¹ Grundsätzlich dienen die Bauten dem Wohnen. Nichtstörende Kleinbetriebe im Sinne einer bereichernden Nutzungsdurchmischung mit geringem Zubringerverkehr sind zulässig.

² Die in den Plänen eingetragenen Bebauungs- und Nutzungsflächen, bestimmt durch die Anzahl Geschosse, sind als höchstzulässige Werte sowohl für den ganzen Quartierplanperimeter, als auch für die einzelnen Bauten massgebend. Geringfügige Nutzungsumlagerungen sind dann erlaubt, wenn sie die Überbauung gemäss Quartierplanung nicht beeinträchtigen.

Art. 5 Garagierung und Parkierung

¹ Die Berechnung der Parkplätze und Veloparkplätze erfolgt nach der kantonalen Wegleitung zur Ermittlung der Anzahl Parkplätze.

Art. 6 Gestaltung und Nutzung der Freiflächen

¹ Die Grösse und Gestaltung der Freiflächen wird durch den Plan Nr. 2 im Sinne des Konzeptes bestimmt, das alle wesentlichen Elemente umfasst:

- a. Wegverbindungen und Plätze;
- b. allgemeine Grünflächen;
- c. private Gärten;
- d. Standorte der Kehrricht-Container und des Kompostplatzes.

² Die Umgebungsgestaltung ist in möglichst naturnaher Art auszuführen. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.

³ Es dürfen nur die zu den Wohneinheiten gehörenden Privatgärten eingefriedigt werden. Die übrigen Freiflächen müssen den BewohnerInnen frei zugänglich sein.

⁴ Mit den Baugesuchen sind die definitiven und detaillierten Umgebungspläne für die Freiflächen einzureichen. Die Umgebungspläne bilden einen integrierenden Bestandteil der Baubewilligung.

⁵ Die Umgebungspläne machen insbesondere Aussagen zur Gestaltung der Grünflächen, zur Art der Bäume und Sträucher, zu den Belägen (Parkplätze, Erschliessungsflächen etc.) und zu den Dachbegrünungen.

Art. 7 Erschliessung, Versorgung und Entsorgung

¹ Die Erschliessung des Quartierplangebietes erfolgt von der Ergolzstrasse her. Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit für Anlieferung und Notverkehr besteht über den vorhandenen Vorplatz von der Mühlegasse her.

² Die Versorgungs- und Entsorgungsanlagen für Wasser, Entwässerung und Abfall, sowie Radio und Fernsehen sind nach den Reglementen der Einwohnergemeinde auszuführen. Im besonderen ist für die Entwässerung das Trennsystem vorzusehen und die Wasser- versickerung durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen an Ort zu fördern.

Für die Überbauung wird eine zentrale Heizungsanlage nach den Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes erstellt. Unterirdische Silos oder Behälter zur Lagerung von Rohstoffen für die Energieerzeugung dürfen ausserhalb der Gebäude erstellt werden.

Art. 8 Lärmschutz

¹ Mit der Situierung der Baukörper und den begrünten Flachdächern wird ein primärer, effizienter Lärmschutz gegenüber Bahn und Strasse bezweckt.

Art. 9 Schlussbestimmungen

¹ Die Gestaltungsvorschriften dieser Quartierplanung sind auch bei späteren Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten verbindlich.

² Alle in Widerspruch zu den Vorschriften dieser Quartierplanung stehenden Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Gelterkinden gelten für das Quartierplangebiet als aufgehoben.

³ Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften.

⁴ Abweichungen wegen veränderten Verhältnissen können in Abwägung des öffentlichen und privaten Interesses vom Gemeinderat beantragt werden, sofern die dem Quartierplan zugrunde liegende Gesamtkonzeption nicht gestört wird.

⁵ Das Baubewilligungsverfahren nach den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes bleibt vorbehalten.

⁶ Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft in Rechtskraft.

Beschluss des Gemeinderates: 02.11.1998

Beschluss der Gemeindeversammlung: 10.12.1998

Referendumsfrist: 10.12.1998 - 09.01.1999

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 2 vom 14.01.1999

Planaufgabe: 18.01.1999 - 17.02.1999

Namens des Gemeinderates

Der Präsident: Der Verwalter:
sig. Michael Baader sig. Peter Plattner

Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 794 vom 27.04.1999.

Publikation des Regierungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 17 vom 29.04.1999.

Der Landschreiber:

sig. Walter Mundschin