



EINWOHNERGEMEINDE GELTERKINDEN

QUARTIERPLAN-REGLEMENT ROSENECK

(IN KRAFT SEIT 16. MÄRZ 2004)

Die Einwohnergemeinde Gelterkinden erlässt – gestützt auf § 4 und § 37 ff des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – auf den Parzellen Nr. 1338, 2107, 2992 und 2834 im Gebiet „Roseneck“ Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus dem Quartierplan-Reglement und den nachfolgend aufgeführten Teilplänen:

- Teilplan 1 - Bebauung 1:500,
- Teilpläne 2A + 2B - Erschliessung 1:500,
- Teilplan 3 - Freiraum- und Dachgestaltung 1:500,
- Teilplan 4 - Gebäude- und Terrainprofile 1:500.

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

¹ Der Quartierplan Roseneck bezweckt eine geordnete Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.

² Mit dieser Quartierplanung werden im wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Realisierung einer gut ins Siedlungs- und Landschaftsbild eingefügten Gesamtüberbauung unter Beachtung der speziellen Lage.
- Berücksichtigung der Umwelt sowie der Wohnbedürfnisse der Nachbarschaft.
- Schaffung ökologischer Ausgleichsflächen.
- Nachhaltiges Bauen.
- Behindertengerechtes Bauen.

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

¹ Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

² Die Vorschriften regeln insbesondere

- die Lage, die Grösse und die Gestaltung der Bauten,
- die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten,
- die Gestaltung und die Benützung der Freiflächen,
- die Erschliessung und Parkierung,
- die Realisierung der Überbauung.

§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

¹ Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die in den Teilplänen 1-3 enthalten sind. Im Bereich für Nebenbauten gemäss Teilplan 1 sind eingeschossige Bauten zugelassen.

- ² Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl, Gebäudeprofil) gehen aus den Teilplänen Nr. 1, 2A, 2B und 4 hervor. Die Bebauung des Areals gemäss Teilplan 1 ist verbindlich. Die definierten Baubereiche sind als Maximalbebauung zu verstehen.
- ³ Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten und Bauteile sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht. Die Materialisierung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem Gemeinderat zur Genehmigung zu unterbreiten.
- ⁴ Der Wintergarten Roseneck ist in einer einfachen Formensprache in Leichtbauweise zu konzipieren. Eine feingliedrige Konstruktion für Fassade und Flachdach ist Voraussetzung für eine gute Anbindung an das bestehende Gebäude (klare, grossformatige Verglasung mit schlanken Metallprofilen). Die Materialisierung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem Gemeinderat zur Genehmigung zu unterbreiten. Bei einer allfälligen Realisierung des Kreisels Roseneck muss die Mauer der Gartenwirtschaft entlang der Rickenbacherstrasse zurückgenommen oder abgebrochen werden.
- ⁵ Die maximalen Gebäudehöhen sind im Teilplan 4 festgelegt. Für technische Aufbauten (Lift, Haustechnik etc.) kann die jeweilige maximale Bauhöhe falls notwendig überschritten werden.
- ⁶ Die Flachdächer sind so weit in Teilplan 3 festgelegt zu begrünen (Extensivbegrünung mit natürlichem Bodensubstrat aus der Region) und mit einer einheitlichen Kiesdeckschicht oder einer Erdüberdeckung zu versehen.
- ⁷ Bei der inneren und äusseren Erschliessung ist auf eine behindertengerechte Bauweise zu achten. Insbesondere sind Gebäudezugänge, Lifte, Verkehrsflächen sowie Zugänge zu Parkieranlagen rollstuhlgängig zu gestalten.

§ 4 Art und Mass der Nutzung

- ¹ Innerhalb des Quartierplanperimeters sind Nutzungen analog der Wohn- und Geschäftszone zugelassen. Erlaubt sind namentlich kundenintensivere Verkaufseinheiten (RBV Art. 21), Läden, Büroräumlichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Hotelzimmer, Wohnungen sowie kleinere Handwerksbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

² Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper sind die im Teilplan 1 enthaltenen Werte verbindlich. Die maximal zulässigen Gebäudeflächen betragen:

- Bestehender Migros-Markt 2'280 m²,
- Erweiterung Migros-Markt Ost 52 m²,
- Erweiterung Migros-Markt Süd 931 m²,
- Restaurant Roseneck 385 m²,
- Wintergarten Roseneck 100 m²,
- Rampenanlage 320 m²,
- Nebenbaute 70 m².

Davon kann eine Verkaufseinheit mit maximal 2'500 m² Nettoladenfläche realisiert werden (Verkaufsfläche Migros-Markt, Migros-Restaurant / Take Away und Fremdmieten). Separat gerechnet werden die Nutzungen Restaurant Roseneck (400 m²), wenig kundenintensive Verkaufsgeschäfte (150 m²) und Dienstleistungsbetriebe (100 m²). Die gedeckten Parkierungsflächen samt Rampen werden als zweckgebundene Nutzflächen separat gerechnet.

³ Nicht in den Teilplänen enthaltene Klein- oder Nebenbauten bis zu einer Gesamtfläche von 30 m² dürfen zusätzlich erstellt werden. Bis 12 m² Grundfläche ist der Gemeinderat zuständige Bewilligungsbehörde, darüber das kantonale Bauinspektorat.

§ 5 Gestaltung der Freiflächen

¹ Lage und Umfang dieser Flächen gehen aus dem Teilplan 3 hervor. Für die Bepflanzung sind durchwegs einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Gestaltung und Bepflanzung dieser Flächen ist im Baugesuchsverfahren in einem Umgebungsplan darzustellen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung ist. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage und Gestaltung von Wegen und Plätzen, Parkplätzen, Velounterständen, Terrainveränderungen, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung, sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen.

§ 6 Erschliessung und Parkierung

¹ Für die Zufahrten, Erschliessungsflächen und Zugänge sowie der Parkierung sind die Teilpläne 2A und 2B massgebend.

² Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach dem Anhang 11/1 und 11/2 zur RBV.

§ 7 Ver- und Entsorgung

- ¹ Die Entwässerung erfolgt nach dem gültigen Generellen Kanalisationsprojekt (GKP) sowie dem aktuellen Stand der Technik.
- ² Wege und Plätze werden, soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien gestaltet.
- ³ Die Versickerungsmöglichkeiten für das Meteorwasser sind voll auszuschöpfen. Falls nicht sämtliches Meteorwasser versickert werden kann, ist das Überflüssige gemäss dem generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde abzuleiten. Da dieses Instrument noch nicht vorliegt, muss die Möglichkeit der getrennten Leitungsführung mittels Entwässerungsplan aufgezeigt werden.
- ⁴ Für die Abfallbeseitigung gelten die kommunalen Bestimmungen. Ein entsprechendes Konzept ist dem Gemeinderat vor Realisierung der Quartierplanung zur Bewilligung vorzulegen.
- ⁵ Für die gesamte Überbauung ist ein Energiekonzept zu erarbeiten, welches die Reduktion des Energiebedarfs und die rationelle Energienutzung (z.B. Abwärmenutzung) zum Ziel hat.

§ 8 Lärmschutz

- ¹ Für das Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.
- ² Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten für alle Neubauten die Mindestanforderungen gemäss SIA-Norm 181 (Ausgabe 1988). Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 32 ff LSV sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen.

§ 9 Realisierung, Quartierplan-Vertrag

- ¹ Die jeweiligen Grundeigentümer und -eigentümerinnen resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Servitute einzuräumen.

In einem entsprechenden Quartierplan-Vertrag sind insbesondere zu regeln:

- Öffentliche Geh- und Fahrrechte,
- Bau- und Durchleitungsrechte,
- Grenzbaurechte,
- Benutzungsrechte.

§ 10 Ausnahmen

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

² Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 1 vorliegt. Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Änderung erfolgen.

§ 11 Schlussbestimmungen

¹ Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der gemäss Ziffer 9.1 erwähnte Quartierplan-Vertrag von den Grundeigentümern und -eigentümerinnen unterzeichnet und öffentlich beurkundet ist.

² Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124 ff RBG bzw. § 88 ff RBV bleibt vorbehalten.

³ Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 30. Oktober 2003.

Einwohnergemeinde Gelterkinden

Der Präsident: Der Verwalter:

sig. Michael Baader sig. Christian Ott

Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft mit Verfügung Nr. 558 vom 16. März 2004.