



Gemeinde Gelterkinden
Kanton Basel-Landschaft

EXEMPLAR DER GEMEINDE

25 / QR / 8 / 0
25 / LES / 1 / 8

Quartierplanung "Bützenen West"

Quartierplan-Reglement siehe Erwägungen RRB



Impressum

Ersteller



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

www.stierli-ruggli.ch
info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung

Ralph Christen

Datei-Name

25035_Reg01_Genehmigungseingabe.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.....	3
Art. 7	Energieeffizienz	4
Art. 8	Lärmschutz	4
Art. 9	Gefahrenzone Wasser (geringe Gefährdung).....	4
Art. 10	Realisierung	5
Art. 11	Ausnahmen und Abweichungen	5
Art. 12	Schlussbestimmungen.....	5
	Beschlüsse und Genehmigung.....	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 "Bützenen West". Diese Quartierplan-Vorschriften bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500).

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 die planerische Sicherstellung einer Wohnüberbauung mit Alterswohnungen.

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 gilt die Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG. Die Wohnnutzung ist primär der Verwendung als Alterswohnungen vorbehalten. Zudem sind Nebennutzungen zulässig, welche im Zusammenhang mit Alterswohnungen stehen (Spitex, Arztpraxis u. dgl.).

Definition der baulichen Nutzung

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

Nutzungsmass

- ³
- | | |
|--|----------------------|
| a) Nutzungsmass pro Baubereich (BGF): | |
| - Baubereich A: | 1'885 m ² |
| - Baubereich B: | 1'540 m ² |
| b) Nutzungsmass für Klein- und Anbauten (aGbF, Gesamtmas): | 50 m ² |

Art. 4 Bebauung*Hauptbauten*

- ¹ Hauptbauten dürfen nur in den im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) dafür definierten Baubereichen erstellt werden.

Baubereiche für Hauptbauten

- ² Die Baubereiche der Hauptbauten im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) begrenzen Lage, Grösse, Höhe und Geschossigkeit der zulässigen Hauptbauten.

Messweise der 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 § 52c-IVHB RBV.

Klein- und Anbauten dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 3.5 m aufweisen.

<i>Dachform und Nutzung der Hauptdachflächen</i>	⁴	Hauptbauten sind mit einem Flachdach zu erstellen. 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. Bei den Klein- und Anbauten ist die Dachform frei.
<i>unterirdische Bauten</i>	⁵	Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) festgelegt. Verschiebungen und Grössenänderungen sind zulässig, wenn sie nach aussen nicht nachteilig in Erscheinung treten und wenn das städtebauliche, aussenräumliche und erschliessungsmässige Gesamtkonzept dadurch nicht beeinträchtigt wird.
<i>Klein- und Anbauten</i>	⁶	Klein- und Anbauten können in Beachtung der Baulinien bzw. § 54 RBV und von § 57 RBV sowie den Bestimmungen zum Nutzungsmass gemäss Art. 3 und den Bestimmungen zum Aussenraum gemäss Art. 5 im Areal der Quartierplanung platziert werden.
<i>Gestaltung</i>	⁷	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>	⁸	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 vom Dach bzw. von der Dachrandaufbordnung zurückzusetzen.

Art. 5 Aussenraum

<i>Gliederung des Aussenraumes</i>	¹	Die Nutzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) festgelegt. Die Konkretisierung der Aussenraumgestaltung erfolgt in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches. Für die Konkretisierung des Aussenraums sind die nachfolgenden Bestimmungen massgebend.
<i>Grundsätze zum Aussenraum</i>	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. Sie sind als Grünanlagen zu pflegen. b) Im Aussenraum sind Einrichtungen zum Aufenthalt für die Bewohnerschaft zulässig (Sitzgelegenheiten, Spielanlagen u. dgl.). c) Anpflanzung von mindestens 7 kronenbildenden Bäumen. d) Verwendung von hauptsächlich einheimischen, standortgerechten Arten (Bäume, Sträucher etc.) zur Bepflanzung. Anpflanzungen, welche zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.
<i>Erstellung von Aufenthaltseinrichtungen</i>	³	Aufhaltseinrichtungen (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.

<i>Standorte für Klein- und Anbauten und Entsorgungseinrichtungen</i>	4	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.
<i>Aufschüttungen und Abgrabungen</i>	5	Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Erstellung von Stützmauern sind zur neuen Terraingestaltung bis 1.5 m möglich. Für die Einstellhalle sowie externe Gebäudezugänge sind entsprechende Abgrabungen zulässig.
<i>Wege und Plätze</i>	6	Wege und Plätze sind, soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.
<i>Nachweis zur Aussenraumgestaltung</i>	7	Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplan-Vorschriften zur Gestaltung des Aussenraums eingehalten werden.
<i>Nachweisinhalt</i>	8	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

<i>MIV-Erschliessung und Notzufahrt</i>	1	Die MIV-Erschliessung sowie die Notzufahrt (Feuerwehr/Rettung) erfolgt über den Kapellenweg und die Strasse Bützenen. Die Erschliessung der beiden Parkplätze im nordwestlichen Arealbereich erfolgt über die an das Quartierplan-Areal anstossende Stichstrasse.
<i>interne Erschliessung sowie Parkierung</i>	2	Die interne Erschliessung wird im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) festgelegt. Die Parkierung erfolgt bei den im Quartierplan ausgewiesenen Standortbereichen der oberirdischen Parkierung sowie in der unterirdischen Einstellhalle.
<i>Bedarfsermittlung Parkplätze für Alterswohnungen</i>	3	Die Ermittlung des Bedarfs an Autoparkplätzen für Alterswohnungen wird wie folgt berechnet: - Stammplätze: 0.7 pro Wohnung - Besucherplätze: gemäss Anhang 11/1 RBV
<i>Parkplatz-Vermietung</i>	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 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 Hauptbauten müssen im Minimum den MINERGIE-Standard erfüllen.

Art. 8 Lärmschutz

*Lärm-Empfindlich-
keitsstufe*

Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES) II.

Art. 9 Gefahrenzone Wasser (geringe Gefährdung)

*Generelle Anforderun-
gen, Hochwasserhöhe*

- ¹ In der Gefahrenzone Wasser (geringe Gefährdung) sind Massnahmen zur Verhinderung von Schäden durch eindringendes Wasser an Bauten und Anlagen vorzusehen. Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

Als potentielle Hochwasserhöhe gilt das Terrain (bestehend, abgegraben oder aufgeschüttet), welches bei einem Hochwasserereignis mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit überschwemmt werden kann, plus 25 cm (maximale Fliesstiefe bei einem Hochwasserereignis mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit). Bei geschlossenen Mulden und Terraineinschnitten im Bereich des zu schützenden Objektes gilt der tiefste Punkt des Mulden- bzw. Terraineinschnittandes als Messbasis. Höhere Fliesstiefen infolge von Einstau bzw. Rückstau sind zu berücksichtigen.

*Anforderungen an
Bauten und Bauteile*

- ² 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.

Nachweis

- ³ Massnahmen zum Schutz durch Hochwassergefährdung sind im Rahmen des Baugebots nachzuweisen bzw. darzustellen und zu beschreiben.

Haftungsausschluss

- ⁴ 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.

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 Parkierungsanlagen 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

- | | |
|------------------------------------|---|
| <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 und den Zielsetzungen der Quartierplanung gemäss Art. 1 vorliegt. Die durch den Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) 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 (Situation und Schnitt, 1:500) definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplan-Vorschriften erfolgen. |

Art. 12 Schlussbestimmungen

- | | |
|--|--|
| <i>Dienstbarkeiten bei Parzellierung</i> | ¹ 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. |
| <i>Überwachung des Vollzugs</i> | ² Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten. |
| <i>Inkrafttreten</i> | ³ Die Quartierplan-Vorschriften "Bützenen West" 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:	26. Oktober 2015
Beschluss der Gemeindeversammlung:	16. Dezember 2015
Referendumsfrist:	17. Dezember 2015 – 15. Januar 2016
Urnenabstimmung:	--
Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. 3:	21. Januar 2016
Auflagefrist:	22. Januar – 22. Februar 2016

Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin:

Der Leiter Gemeindeverwaltung:



Christine Mangold-Bürgin



Christian Ott

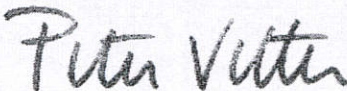
KANTON

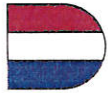
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 872 vom 14. Juni 2016

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 24 vom 16.6.2016

Der Landschreiber

Der Landschreiber:





Quartierplanung "Bützenen West" Quartierplan

Situation und Schnitt 1:500

Exemplar
EXEMPLAR DER GEMEINDE
Inventar Nr. 25/ QP/ 8/ 0
25/ ZPS/ 3/ 1
25/ BSP/ 18/ 1

Beschluss des Gemeinderates: 26. Oktober 2015
Beschluss der Gemeindeversammlung: 16. Dezember 2015
Referendumsfrist: 17. Dezember 2015 - 15. Januar 2016
Urnabstimmung: -
Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. 3: 21. Januar 2016
Auflagefrist: 22. Januar - 22. Februar 2016

Namens des Gemeinderates
Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeverwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 14. Juni 2016
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 14. Juni 2016

Der Landschaftreiber:
Der Landschaftreiber:

Peter Vetter

SR
Sierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unteroffenstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 926 84 30

Datum	Projekt	Gez.	Geprüft	Freigabe
23.01.2015	RC	JW	RC	RC
26.03.2015	RC	JW/RC	RC	RC
19.10.2015	RC	RC	RC	RC

Plan: SR-Projekt/Gelterkinden/25035_QP_Wohnen_im_Altort/Plana/25035_Pla01_Genehmigungslage.2d
GB-Grundlage: Geodaten des Kantons Basel-Landschaft (Bezug via geoshop 23.07.2014) / LV95

Planformat: 840 x 297 mm
Ausdruck: 29.02.2016

Verbindlicher Planinhalt

Quartierplan-Perimeter

Baulinie

Baubereich Hauptbauten

VG = Vollgeschoss, BGF = Bruttogeschossfläche, GH = Gebäudehöhe, Messniveau in Meter über Meer (m ü. M.)

Lagebereich Gebäuderücksprung im obersten Vollgeschoss (Rücksprungmass = mind. 1.2 m)

Baubereich unterirdische Bauten

Lagebereich Wegverbindungen und Plätze

Standortbereich Ein- und Ausfahrt unterirdische Einstellhalle

Frei- und Grünflächen

Standortbereich oberirdische Parkierung

Fassaden mit Gebäudehaupteingänge

Gefahrenzone Wasser (geringe Gefährdung)

neuer ungeführter Terrainverlauf

Orientierender Planinhalt

Bauten ausserhalb Quartierplan-Perimeter

Neubauten gemäss Bebauungskonzept

Öffentliches Strassenareal

Bestehende Fusswegverbindung

Eibach (Gewässer)

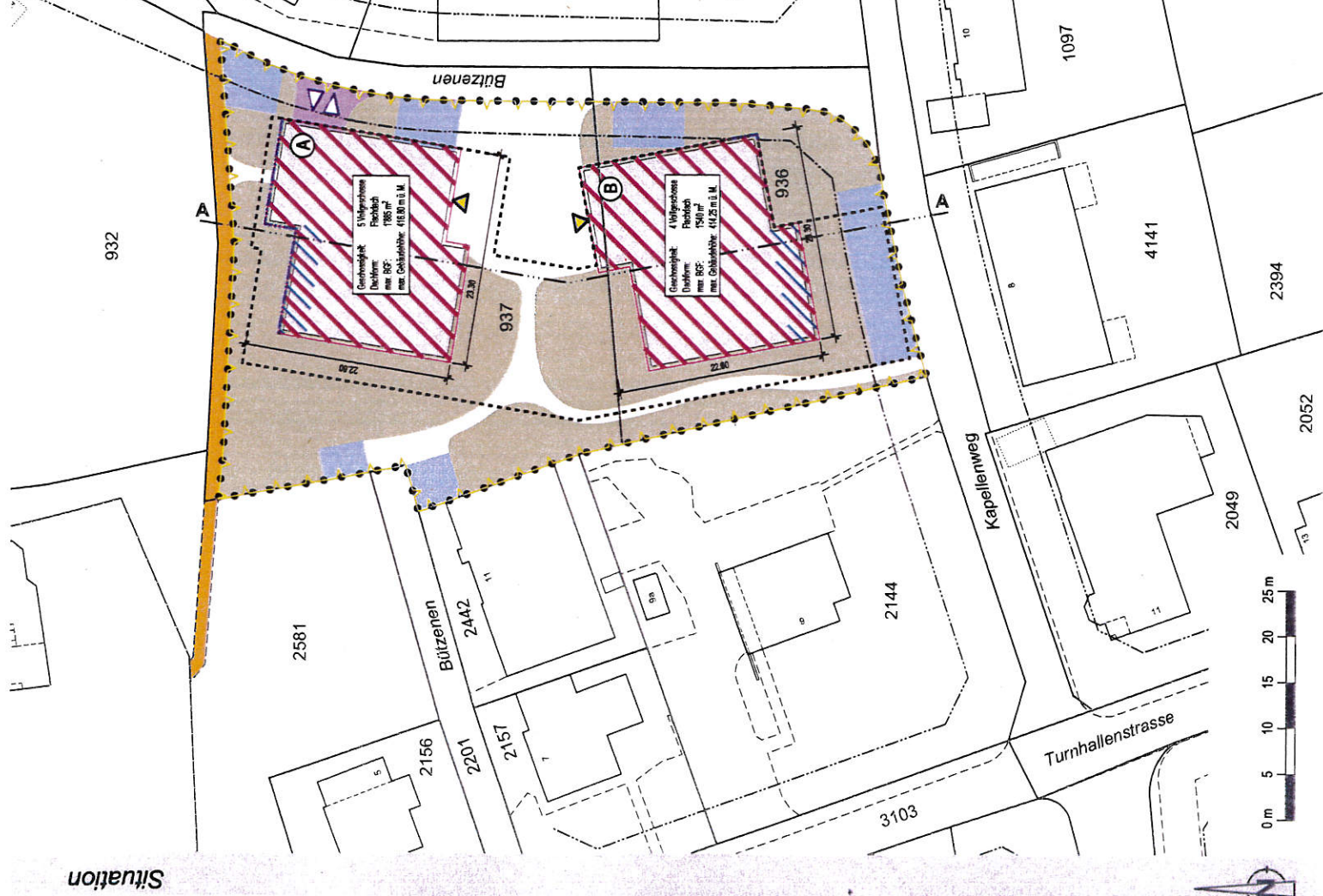
Gewachsenes Terrain

Strassenbaulinie

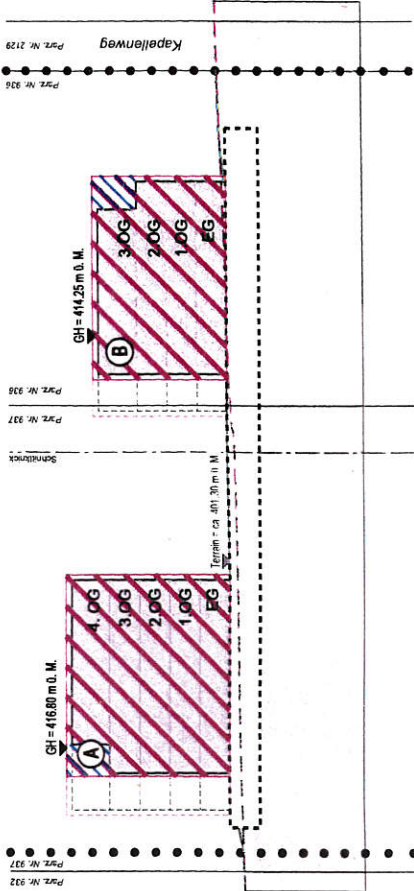
Gewässerbaulinie

Bezeichnung Schnittlage

A A



Schnitt A-A



20. Juni 2016

Gemeinde Gelterkinden

**Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates
des Kantons Basel-Landschaft**

→ Vertragsschreiber

Nr. 0872

vom 14. Juni 2016

Gemeinde Gelterkinden, Quartierplanvorschriften "Bützenen West"

A. Die Gemeindeversammlung Gelterkinden hat am 16. Dezember 2015 den Quartierplan und das Quartierplanreglement "Bützenen West" beschlossen. Es handelt sich dabei um eine Wohnüberbauung mit Alterswohnungen.

B. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingereicht worden.

C. Mit Schreiben vom 21. März 2016 unterbreitet der Gemeinderat Gelterkinden den oben genannten Beschluss zur regierungsrätlichen Genehmigung. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen:

Das Baubewilligungswesen ist im Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 und in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998 abschliessend geregelt. Der Gemeinde steht diesbezüglich keine zusätzliche Regelungskompetenz zu. Insbesondere können die Verfahren nicht geändert und auch keine neuen eingeführt werden. Zudem regelt das kantonale Recht in § 87 RBV abschliessend, welche Unterlagen zusammen mit dem Baugesuch einzureichen sind.

Gestützt auf § 2 RBG beschliesst der Regierungsrat Folgendes:

- ://:
1. Die von der Gemeindeversammlung Gelterkinden am 16. Dezember 2015 beschlossenen Quartierplanvorschriften "Bützenen West" werden im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 25/QP/8/0, 25/ZPS/3/1 und 25/BSP/58/1 (Quartierplan "Bützenen West") sowie 25/QR/8/0 und 25/LES1/8 (Quartierplanreglement "Bützenen West") versehenen Exemplare des Planes und des Reglementes.
 3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- Gemeinderat Gelterkinden, 4460 Gelterkinden
- Stierli + Ruggli, Ingenieure und Raumplaner, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Landeskanzlei (Publikation)
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Der Landschreiber:

Peter Vetter