



EINWOHNERGEMEINDE GELTERKINDEN

**REGLEMENT ÜBER DIE  
BAUGEBIETSETAPPIERUNG  
UND ÜBER DIE  
ERSCHLIESSUNGSZONEN**

(IN KRAFT SEIT 5. MAI 1992)

Die Gemeindeversammlung beschliesst als Reglement, gestützt auf Paragraph 47 des Gemeindegesetzes vom 26. Mai 1970, sowie auf das Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG), insbesondere die Art. 15, 19, 21 und 26; und auf die Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989 (VO RPG):

## **1. Baugebietsetappierung**

<sup>1</sup> Das Baugebiet ist unterteilt in zwei Etappen.

<sup>2</sup> Das Baugebiet erster Etappe entspricht der Bauzone gemäss Art. 15 RPG.

<sup>3</sup> Das Baugebiet zweiter Etappe gilt als Reservefläche, im Sinne von Art. 18.2 RPG, die bis zum Planungshorizont voraussichtlich nicht beansprucht wird. Es bleibt bis zu einer Umwandlung in Baugebiet erster Etappe der landwirtschaftlichen Bodennutzung vorbehalten. Es darf nichts unternommen werden, was eine spätere bauliche Nutzung erschwert.

<sup>4</sup> Die Umwandlung von Baugebiet zweiter in Baugebiet erster Etappe erfolgt gemäss den Paragraphen 3 ff BauG.

## **2. Erschliessungszonen**

<sup>1</sup> Das Baugebiet erster Etappe ist in vier Erschliessungszonen eingeteilt.

<sup>2</sup> Die Erschliessungszone I umfasst das Gebiet, welches mit Strassen und Werkleitungen erschlossen ist.

<sup>3</sup> Die Erschliessungszone II umfasst das Gebiet, welches nach Möglichkeit in den nächsten fünf Jahren erschlossen werden soll (Baulandumlegungen, Projektierung und Bau von Strassen und Werkleitungen).

<sup>4</sup> Die Erschliessungszone III umfasst das Gebiet, welches voraussichtlich in den nächsten zehn Jahren erschlossen werden soll.

<sup>5</sup> Die Erschliessungszone IV umfasst das Gebiet, welches voraussichtlich bis zum Planungshorizont erschlossen werden soll.

### **3. Umwandlung von Erschliessungszonen (EZ)**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat beschliesst die Umwandlung in eine andere Erschliessungszone.

<sup>2</sup> Er orientiert die Gemeindeversammlung periodisch über erfolgte Umwandlungen.

### **4. Erstellung von Strassen und Werkleitungen**

<sup>1</sup> Der Bau der Strassen und Werkleitungen erfolgt jeweils nach den ordentlichen Bauprojekten der Gemeinde. Grundlage dazu bilden für die Werkleitungen das generelle Kanalisationsprojekt (GKP) und das generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP). Für die Strassenbauten richten sich die Bauprojekte nach dem Strassennetzplan und den einzelnen Bau- und Strassenlinienplänen. In jedem Fall bleibt die Gemeinde Bauherrin für diese Erschliessungsanlagen.

<sup>2</sup> Die kommunalen Werkleitungen sind von Anfang an definitiv auszuführen. Bei den Strassen sind Teilausbauten nach den effektiven Anforderungen möglich. Einfahrten und Eingänge, Einfriedigungen und Stützmauern gegen die Gemeindestrassen sind nach den entsprechenden Bauprojekten der Gemeinde zu erstellen. Allfällige spätere Wertebussen und grössere Anpassungsarbeiten wegen Missachtung dieser Bestimmungen gehen zu Lasten des betroffenen Grundeigentümers.

<sup>3</sup> Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Bau-, Strassen-, Kanalisations- und Wasserreglement.

### **5. Anwänderbeiträge und Vorfinanzierung von Erschliessungskosten**

<sup>1</sup> Es gelten folgende Regelungen:

Erschliessungszone I: Die Gemeinde erstellt oder ergänzt die Erschliessungsanlagen auf eigene Kosten und belastet die Anwänder mit den gesetzlichen und reglementarischen Anwänderbeiträgen.

Erschliessungszone II: Die Gemeinde erschliesst diese Zonen auf ihre Kosten, um sie tunlichst in die Erschliessungszone I überführen zu können. Das Erschliessungsprogramm wird vom Gemeinderat jährlich überarbeitet und nachgeführt.

Erschliessungszone III und IV: Die Gemeinde veranlasst im geeigneten Zeitpunkt die notwendigen Vorarbeiten für eine spätere Erschliessung.

<sup>2</sup> Wird von dritter Seite eine vorzeitige Erschliessung in der Erschliessungszone II verlangt, müssen die gesamten Investitionskosten, die der Gemeinde entstehen, vorfinanziert werden. Die Anwänderbeiträge werden dafür so lange gestundet, bis die betreffende Parzelle der Erschliessungszone I zugeteilt ist.

Der Gemeinderat lässt auf Begehren die nötigen Bauprojekte ausarbeiten, sobald der erforderliche Projektierungskredit auf einer Bank sichergestellt ist.

Der Gemeinderat beschliesst den Bau dieser Erschliessungsanlagen, sobald die erforderlichen Baukredite auf einer Bank sichergestellt sind.

<sup>3</sup> Werden in einem in sich geschlossenen Gebiet der Erschliessungszonen III und IV vorfinanzierte Erschliessungen im Gesamtbetrag von über Fr. 250'000.-- innerhalb von 5 Jahren vorgesehen, so ist die Genehmigung der Gemeindegemeinschaft einzuholen. Für Beträge von über Fr. 500'000.-- im gleichen Zeitraum ist die Gemeindeversammlung zuständig.

## **6. Verteiler der Vorschussleistungen**

<sup>1</sup> Die Vorschussleistungen an die Erschliessungskosten der Gemeinde sind grundsätzlich von den Gesuchstellern zu tragen.

<sup>2</sup> Bereits bestehende Liegenschaften werden an der Vorfinanzierung nach Massgabe der im Zeitpunkt der Bauabrechnung geltenden reglementarischen Vorteilsbeiträge beteiligt.

<sup>3</sup> Beanspruchen später Dritte die mit privaten Vorschüssen gebauten kommunalen Erschliessungsanlagen, so haben sie an diese Vorfinanzierungen nach Massgabe der beteiligten Flächen Anteile zu leisten und den ersten Anwändern entsprechende Beträge ohne Zins- und Indexberechnung zurückzuerstatten.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat überwacht und kontrolliert die Neuverteilung der privaten Vorschussbeiträge in jedem einzelnen Fall. Bei Meinungsverschiedenheiten entscheidet das kantonale Enteignungsgericht über den Kostenverteiler zwischen den einzelnen von der Vorschussregelung betroffenen Grundeigentümern.

## **7. Fälligkeit der Vorschussleistungen**

<sup>1</sup> Die Vorschüsse sind vor Beginn der Erschliessungsarbeiten auf einer Bank nach den einzelnen, vom Gemeinderat genehmigten Kostenvoranschlägen sicherzustellen.

<sup>2</sup> Spätestens zwei Jahre nach Abschluss der Bauarbeiten für die vorfinanzierten kommunalen Erschliessungsanlagen sind allfällige Differenzbeträge aufgrund der detaillierten Bauabrechnungen nachzuzahlen oder zurückzuerstatten. Für Nachzahlungen gelten die Fälligkeitsfristen und Bedingungen von Bau- und Strassen-, Kanalisations- sowie Wasserreglement. Für verspätete Zahlungen ist ein Verzugszins zu leisten, der 1/2 % über dem Zinssatz der Basellandschaftlichen Kantonalbank für Hypothekendarlehen liegt.

<sup>3</sup> Für bereits bestehende Liegenschaften ist der Beitrag an die Vorfinanzierung nach Genehmigung der Bauabrechnung zu entrichten.

<sup>4</sup> Beanspruchen später Dritte vorfinanzierte Erschliessungen, erhalten sie die Anschlussbewilligung erst, wenn sie den entsprechenden Einkauf diesen ersten Anwändern vergütet haben.

## **8. RÜCKERSTATTUNG DER VORSCHUSSLEISTUNGEN**

<sup>1</sup> Werden Gebiete in die Erschliessungszone I umgewandelt, so hat die Gemeinde die Vorschussleistungen unter Verrechnung der reglementarischen Anwänderbeiträge den Eigentümern der vorschussbelasteten Grundstücke zins- und indexfrei aufgrund der Rechnungsbelege zurückzuerstatten.

<sup>2</sup> Innert zehn Tagen nach Erhalt der Rechnung kann beim kantonalen Enteignungsgericht Rekurs eingereicht werden.

## **9. Schlussbestimmungen und Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Dieses Reglement und der dazugehörige Erschliessungszonenplan sind Bestandteil der kommunalen Siedlungsplanung. Sie ergänzen den Zonenplan Siedlung und dessen Ergänzungsbestimmungen.

<sup>2</sup> Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden das Erschliessungszonen-Reglement vom 25. Januar 1971 sowie dessen Ergänzungen aufgehoben.

<sup>3</sup> Das Reglement tritt mit dem Regierungsratsbeschluss in Kraft.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Fassung gemäss Regierungsratsbeschluss Nr. 1467 vom 5. Mai 1992.

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 27. Juni 1990.

Der Gemeindepräsident:      Der Gemeindeverwalter:  
sig. Urs Winistörfer              sig. Peter Plattner

Dieses Reglement ist vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1467 am 5. Mai 1992 genehmigt worden.