

Gemeinde Bubendorf

Quartierplan Landi



Reglement

Stand: Beschluss EGV

Projekt: 027.05.0597

02.02.2009

Erstellt: FV Geprüft: AB Freigabe: FV
S:\027\05\0597\3_EGV\Reglement QP EGV.docx



Beraten. Planen. Bauen.

Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG, CH-4424 Arboldswil, Hooland 10, CH-4410 Liestal, Rufsteinweg 1
Telefon +41 (0)61 935 10 20, Telefon +41 (0)61 935 10 21, info@sutter-ag.ch, www.sutter-ag.ch

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Erlass	3
§ 1 Zweck und Ziele der Planung	3
§ 2 Geltungsbereich und Inhalt	3
§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	4
§ 4 Art und Mass der Nutzung	4
§ 5 Gestaltung der Freiflächen	5
§ 6 Erschliessung und Parkierung	5
§ 7 Ver- und Entsorgung	6
§ 8 Lärmschutz	6
§ 9 Ausnahmen	6
§ 10 Schlussbestimmungen	7
Beschlüsse und Genehmigung	8

Erlass

Die Einwohnergemeinde Bubendorf erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. der Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, auf der Parzelle Nr. 687 Quartierplanvorschriften, bestehend aus diesem Quartierplanreglement und den nachfolgend aufgeführten Teilplänen:

- Teilplan 1 Bebauung 1 : 500
- Teilplan 2 Erschliessung 1 : 500
- Teilplan 3 Freiraum- und Dachgestaltung 1 : 500
- Teilplan 4 Profile 1 : 500

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

1

Der Quartierplan Landi Bubendorf bezweckt eine geordnete Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, architektonisch gute und an die Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.

2

Mit dieser Quartierplanung werden folgende Ziele verfolgt:

- Realisierung einer gut ins Siedlungs- und Landschaftsbild eingefügten Überbauung unter Beachtung bereits bestehender benachbarter Bauten sowie der vorhandenen Freiräume in der näheren Umgebung.
- Schaffung ökologischer Ausgleichsflächen
- Nachhaltiges Bauen
- Behindertengerechtes Bauen

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

1

Die Quartierplanvorschriften Landi Bubendorf gelten für das Areal innerhalb des zugehörigen Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

2

Die Vorschriften regeln insbesondere

- die Lage, die Grösse und die Gestaltung der Bebauung
- die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bebauung
- die Gestaltung und die Nutzung der Freiflächen
- die Verkehrsflüsse innerhalb des Quartierplanperimeters
- die Parkierung auf dem Areal
- die Realisierung der Überbauung

§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

1

Es dürfen nur diejenigen Bauten, Anlagen und Verkehrsflächen erstellt werden, welche in den Teilplänen 1 - 4 vorgesehen sind. Davon ausgenommen sind Klein- oder Nebenbauten gemäss § 4 Abs. 3.

2

Lage und Grösse der Bauten und Anlagen (Grundfläche, Gebäudeprofil und Nutzung) sowie Vordächer gehen aus den einzelnen Teilplänen hervor. Die definierten Höhenkoten sind als Maximalbebauung zu verstehen. Abweichungen von Form und Mass der Grundfläche und Höhe sind innerhalb der Baubereiche zulässig.

3

Die Materialisierung sowie die Gestaltung der Fassaden und Vordächer sind so zu wählen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht. Die Materialisierung ist im Baugesuchsverfahren in Absprache mit dem Gemeinderat festzulegen.

4

Die maximalen Gebäudehöhen sind im Teilplan 4 definiert. Technische Aufbauten (Lift, Haustechnik, etc.) dürfen die jeweilige maximale Bauhöhe falls notwendig überschreiten. Technische Geräte dürfen nicht auf der obersten Dachebene angelegt werden.

5

Flachdächer sind gemäss Teilplan 3 zu begrünen. Dabei ist eine Extensivbegrünung mit natürlichem Bodensubstrat anzulegen. Wo Flachdächer mit technischen Einrichtungen zur Energiegewinnung versehen werden, kann die Dachbegrünung angepasst und reduziert werden.

6

Die Verbindungswege innerhalb des Areals sind behindertengerecht anzulegen. Gebäudezugänge, Verkehrsflächen sowie die Zugänge zu den Parkanlagen sind rollstuhlgängig zu gestalten.

7

Die Gebäude sind nach ökologischen Gesichtspunkten angemessen zu optimieren. Der Baustandard wird nicht vorgeschrieben, die Gebäude sind aber, soweit dies die Nutzungsinteressen zulassen, mit nachhaltiger Bausubstanz und Haustechnik auszustatten.

§ 4 Art und Mass der Nutzung

1

Erlaubt sind Nutzungen wie kundenintensivere Verkaufseinheiten (RBV Art. 21), Läden und Fachmärkte, Tankstelle mit Shop, Büroräumlichkeiten, Dienstleistungsbetriebe und weitere mässig störende Anlagen.

2

Für das Mass der Nutzung sind die in Teilplan 1 angegebenen Bereiche verbindlich. Die maximal zulässige Gebäudegrundfläche beträgt 3'400m². Es stehen Innenräume von insgesamt bis zu 2'000m² als Verkaufsfläche zur Verfügung, davon bis zu 125m² als Tankstellenshop. Der Aussenverkaufsbereich (gedeckt / überdacht; exkl. Tankstelle) beträgt höchstens 860m². Die gedeckte Fläche für Eingang, Lager, Büro und Infrastruktur beträgt höchstens 900m². Die Fläche des Aussenbereiches der Tankstelle beträgt höchstens 450m².

3

Nicht in den Teilplänen enthaltene Klein- oder Nebenbauten bis zu einer Gesamtfläche von 50m² dürfen zusätzlich erstellt werden, jedoch nicht als Verkaufsfläche genutzt werden.

§ 5 Gestaltung der Freiflächen

1

Lage und Umfang der Freiflächen werden im Teilplan 3 definiert. Für die Bepflanzung und Begrünung der Freiflächen sind ausschliesslich einheimische Arten (Bäume, Sträucher, Gräser, Kräuter) zu verwenden. Eine Fläche von maximal 260m² der ausgewiesenen Grünfläche darf mit Rasengittersteinen belegt werden.

2

Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens durch eine Umgebungsplanung festzulegen. Die Umgebungsplanung ist integrierender Bestandteil der Baubewilligung und beinhaltet namentlich Lage und Gestaltung von Wegen und Plätzen, Parkplätzen, Infrastruktur für den Langsamverkehr, alle Terrainveränderungen, die detaillierte Ausgestaltung von Frei- und Grünflächen, Beläge (mit Angaben zur Versickerungsfähigkeit) sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen. Klein- oder Nebenbauten nach § 4 Abs. 3 sind auch in ausgewiesenen Freiflächen möglich.

§ 6 Erschliessung und Parkierung

1

Infrastruktur zur Erschliessung wie Verkehrsflächen (inkl. Parkplätze), Infrastruktur für den Langsamverkehr und Anlagen für Güterumschlag und Warenanlieferung sind im Teilplan 2 definiert. Zusätzliche Klein- oder Nebenbauten zu Erschliessungszwecken oder zu Gunsten des Langsamverkehrs sind nach § 4 Abs. 3 möglich.

2

Die Anzahl Abstellplätze für Autos beträgt höchstens 80. Für Fahrräder sind ausreichend gedeckte Abstellplätze zur Verfügung zu stellen.

§ 7 Ver- und Entsorgung

1

Die Entwässerung erfolgt nach dem gültigen Generellen Entwässerungsplan (GEP). Alle Entwässerungssysteme sind nach dem neusten Stand der Technik zu errichten.

2

Die Entsorgung von Abfällen hat nach den kommunalen Bestimmungen zu erfolgen.

3

Auf dem Areal ist der erforderliche Platz zur Entsorgung von Abfällen einzuplanen.

4

Sämtliche Aussenbereiche sind mit Abfallbehältern auszustatten. Eine regelmässige und koordinierte Leerung der Abfallbehälter sowie die Reinigung der Aussenbereiche sind durch das Personal sicherzustellen.

§ 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 Anforderungen gemäss aktueller SIA-Norm 181. Zusammen mit der Quartierplanung wurde ein Lärmgutachten erstellt, allfällige weitere Nachweise im Sinne von Art. 32 ff. LSV sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

§ 9 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 Quartierplanvorschriften beantragen.

2

Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 dieses Quartierplanreglements vorliegt. Grössere Abweichungen vom Überbauungskonzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplanvorschriften erfolgen.

§ 10 Schlussbestimmungen

1

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124 ff. RBG bzw. § 88 ff. RBV bleibt vorbehalten.

2

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

Beschlüsse und Genehmigung

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:

Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:

Referendumsfrist: bis

Urnenabstimmung:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. ... vom

Planaufgabe vom bis

Namens des Gemeinderates:

Der/Die Präsident/in: Der/Die Gemeindeverwalter/in:

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss

Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom
Der Landschreiber: