

Kanton Basel-Landschaft

Gemeinde Gelterkinden

Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Landi 2002"

Stand: 25.03.2003

Bemerkung:

Die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften (Teilpläne 1 und 2 sowie Quartierplan-Reglement) ersetzen die Quartierplan-Vorschriften von 1998. Aus diesem Grunde wurde zur vollständigen Nachvollziehbarkeit bzw. Vergleichbarkeit der QP-Vorschriften alt – neu der Aufbau und Inhalt der Bestimmungen fortgeschrieben. Gleichzeitig wurde auf die Verwendung der Planungshilfe

Inhaltsverzeichnis

1. Erlass	1
2. Rechtliche Grundlage und Zweck der Quartierplanung	1
2.1 Rechtliche Grundlage	1
2.2 Zweck der Quartierplanung	1
3. Geltungsbereich und Inhalt	2
3.1 Abgrenzung der Quartierplanung	2
3.2 Die Vorschriften regeln insbesondere	2
4. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen	2
4.1 Zulässige Bauten und Anlagen	2
4.2 Zusätzliche Klein- und Nebenbauten	2
4.3 Lage, Grösse der Bauten und Anlagen	2
4.4 Städtebauliche Einpassung	3
4.5 Gestaltung der Dachlandschaft	3
5. Art und Mass der Nutzung	3
5.1 Art der Nutzung	3
5.2 Mass der Nutzung für Bauten und Bauteile	4
6. Umgebungsgestaltung	4
6.1 Grundsatz	4
6.2 Naturnah gestaltete Grünflächen	5
6.3 Ökologische Ausstattungselemente	5
6.4 Reklamen	5
6.5 Umgebungsplan	5
7. Erschliessung, Parkierung	5
7.1 Erschliessung	5
7.2 Parkierung	6
8. Ver- und Entsorgung	6
9. Lärm- Empfindlichkeitsstufe	6
10. Etappierung und Realisierung	6
10.1 Etappierungsvorgehen	6
10.2 Parzellierung / Eigentumswechsel	6
11. Schlussbestimmungen	7
11.1 Überwachung des Vollzuges	7
11.2 Ausnahmen allgemeiner Art	7
11.3 Aufhebung früherer Beschlüsse	7
11.4 Inkrafttreten	7

1. Erlass

Die Einwohnergemeinde Gelterkinden erlässt, gestützt auf § 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08. Januar 1998, im Bereich der Parzelle Nr. 1981 Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus:

- a) Teilplan Nr. 1: Bebauung, Aussenraum und Erschliessung, Situationsplan 1:500
- b) Teilplan Nr. 2: Schnitte, Bebauung und Terrain 1:500
- c) Quartierplan-Reglement

Pläne und Reglement sind grundeigentumsverbindlich und unterstehen dem Einwohnergemeindeversammlungsbeschluss und der Genehmigung durch den Regierungsrat.

Nicht grundeigentumsverbindliche Bestandteile sind:

- c) Erschliessungskonzept, Situationsplan 1:500
- d) Verkehrsgutachten

Diese Grundlagen unterstehen nicht der Beschlussfassung und Genehmigung, sind jedoch behördenanweisende Dokumente für die Baugesuchsprüfung etc.

2. Rechtliche Grundlage und Zweck der Quartierplanung

2.1 Rechtliche Grundlage

Die rechtliche Grundlage für die Erstellung der Quartierplanung bildet § 51 Abs. 2 des RBG über das Verfahren bei Schaffung neuer Verkaufsflächen sowie § 23 Abs. 1 der RBV über das Verfahren bei Erweiterungen.

2.2 Zweck der Quartierplanung

Das Quartierplan-Areal ist bestimmt für:

- den Betrieb eines Fachmarktes mit Ausstellungsflächen und Lager
- den Betrieb einer Tankstelle
- ein Bürogebäude für die Administration des Betriebes mit einer integrierten Wohnung
- die Erschliessung und der Anlieferung des Areals sowie der internen Parkierung

Der Quartierplan bezweckt eine ordentliche Einpassung des Quartierplan-Areals in das Ortsbild ohne Beeinträchtigung der nachbarlichen Grundstücke.

Mit dem Verkehrsgutachten und dem dazugehörigen Erschliessungskonzept wird zudem die Erschliessung des Areals, die Parkierung sowie die nötige Kapazität der Zufahrtsstrassen sichergestellt bzw. geprüft.

3. Geltungsbereich und Inhalt

3.1 Abgrenzung der Quartierplanung

Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

3.2 Die Vorschriften regeln insbesondere:

- Lage, Grösse und Gestaltung der ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen
- Art und Mass der Nutzung
- Umgebungsgestaltung
- Erschliessung und Parkierung

4. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen

4.1 Zulässige Bauten und Anlagen

¹ Erlaubt sind Bauten und Anlagen, die in den Quartierplan-Vorschriften enthalten sind.

² Die Erstellung weiterer Bauten ist nicht zulässig, mit Ausnahme der in den Ziffern 4.2 und 5.2 erwähnten Klein- und Nebenbauten.

4.2 Zusätzliche Klein- und Nebenbauten

¹ Nicht in den Teilplänen Nr. 1 und 2 enthaltene Klein- und Nebenbauten bis gesamthaft maximal 30 m² Grundfläche, dürfen zusätzlich erstellt werden.

² Bewilligungsbehörde für Kleinbauten und Anlagen ist der Gemeinderat (bis 12 m² Grundfläche und 2.5 m Höhe pro Objekt). Für Anbauten und Nebenbauten über 12 m² ist die Bewilligungsbehörde das kantonale Bauinspektorat. Die Bauten haben sich in das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung einzupassen.

4.3 Lage, Grösse der Bauten und Anlagen

¹ Die Lage und Grösse (Ausdehnung, Höhe und Geschosse) der Bauten werden durch die Baubereiche gemäss den Teilplänen Nr. 1 und 2 begrenzt. Dachvorsprünge, Lichtschächte, aussenliegende Treppen, betrieblich notwendige Bauteile auf dem Dach sowie nicht zur überbaubaren Fläche zählende Bauten (gem. Ziffer 4.2) dürfen die Baubereiche überragen bzw. ausserhalb der Baubereiche liegen.

² Das Bauvolumen für das bestehende Gebäude Nr. 40 richtet sich nach den heute vorhandenen Gebäudeabmessungen (Länge, Breite und Höhe).

³ Bauliche Veränderungen beim bestehenden Gebäude wie Umbauten und Zweckänderungen sind zulässig, sofern diese aus betrieblichen Gründen notwendig sind und die Gesamtkonzeption bzw. die Funktion des Quartierplanes nicht beeinträchtigt wird.

⁴ Die Beziehung zu den Nachbargrundstücken sind gesetzesgemäss (§ 90 ff. RBG) einzuhalten. Grundbuchrechtliche Vereinbarungen (Dienstbarkeiten) wie Grenz- oder Näherbaurecht sind zulässig.

4.4 Städtebauliche Einpassung

¹ Die Bauten und Bauteile sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig aufeinander abzustimmen, damit, zusammen mit dem bestehenden Gebäude, ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck und eine gute Einpassung in die Nachbarschaft entsteht.

4.5 Gestaltung der Dachlandschaft

¹ Die Dachform ist innerhalb des zulässigen Bauvolumens frei. Belichtungsöffnungen in der Dachhaut sind zulässig. Dabei darf keine störende Blendwirkung die Nachbarschaft beeinträchtigen. Dachaufbauten innerhalb des zulässigen Bauvolumens sind gestattet.

² Nach Möglichkeit sind Flachdächer zu begrünen. Es ist einheimisches Saatgut und als Substrat nach Möglichkeit natürliches Bodenmaterial zu verwenden.

5. Art und Mass der Nutzung

5.1 Art der Nutzung

Für die Art der Nutzung gilt folgende Festlegung:

Hauptgebäude Nr. 24 (Laden)

Laden und Nebennutzungen: Ausstellungs- und Verkaufsflächen für den periodischen und/oder aperiodischen Bedarf, Büros samt Nebenräume, sanitärische Anlagen, Lager, Lifte, Zugänge etc.

Aussenverkauf: Ausstellungs- und Verkaufsflächen teilweise bzw. ganz überdacht, Glashaus für Pflanzenverkauf, Lager

Anlieferung: Anlieferung teilweise bzw. ganz überdacht

Gebäude Nr. 40 (Administration)

Büro: Büros samt Nebenräume, sanitärischen Anlagen und Lager, Zugänge etc.

Wohnung: Wohn- und Nebenräume samt Zugänge etc.

Ladenerweiterung Ausstellungs- und Verkaufsfläche (Reserve) samt Zugänge etc.

Weitere Bauten

Tankstelle: Tankstelle mit dazugehörenden Einrichtungen und Installationen

5.2 Mass der Nutzung für Bauten und Bauteile

¹ Überbaubare Flächen:

Die maximal überbaubaren Flächen (anrechenbar) werden durch die Baubereiche gemäss den Teilplänen Nr. 1 und 2 definiert.

Nicht zu den überbaubaren Flächen gehören:

- Dachvorsprünge
- Ausserhalb der Bauten liegende Treppen, Stützmauern, Verladerampen, äussere Lichtschächte und dergleichen.
- Die in Ziffer 4.2 erwähnten Klein- und Nebenbauten bis gesamthaft 30 m² Grundfläche

² Maximale Nettoladenfläche des Landi-Ladens

Die Nettoladenfläche errechnet sich gemäss der Verordnung zum kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBV).

Die Nettoladenflächen für den Landi-Laden betragen im Quartierplan maximal:

Bereich	Nutzungen	Nettoladenflächen (NLF)	BGF nicht als NLF gerechnet	Geschoss
Hauptgebäude Nr.24	Ausstellungs- und Verkaufsfläche inkl. Nebenräume wie sanitärische Anlagen etc.	1400 m ²		EG
Gebäude Nr.40	Ausstellungs- und Verkaufsfläche.	170 m ²		EG
An-/Nebenbauten (Überdachungen etc.) inkl. Aussenraum	Ausstellungs- und Verkaufsfläche inkl. Glashaus für Pflanzenverkauf teilweise bzw. ganz überdacht	1200 m ²		EG
Anlieferung	Anlieferung teilweise bzw. ganz überdacht		ca. 400 m ²	EG
Maximale Nettoladenflächen		2770 m²		

³ Werden die Flächen für Aussenverkauf und Anlieferung ganz überdacht, sind entsprechende Näher- bzw. Grenzbaurechte erforderlich und bei den betroffenen Parzellen als dingliche Rechte bzw. Lasten im Grundbuch einzutragen.

⁴ Für die bestehende Baute, gilt die heute vorhandene Nutzungsart gemäss Ziffer 5.1 dieses Reglementes. Änderungen sind nur zulässig, sofern sie die Gesamtkonzeption und Funktion des Quartierplanes nicht beeinträchtigen.

6. Umgebungsgestaltung

6.1 Grundsatz

Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Umgebung wird durch die Teilpläne Nr. 1 und 2 bestimmt. Im Sinne des ökologischen Ausgleichs ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung zu realisieren. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgemässe Arten zu wählen.

6.2 Naturnah gestaltete Grünflächen

Soweit als möglich sind diese Flächen als naturnahe Pionierstandorte (z. B. Ruderalflora) auszugestalten. In den naturnah gestalteten Grünflächen sind Strassenbeleuchtung, Werbeträger und Verkehrssignalisation zulässig. Diese sind mit der Bepflanzung in Einklang zu bringen.

6.3 Ökologische Ausstattungselemente

¹ Als Zusatzbegrünung sind entlang der Sissacherstrasse in den gestalteten Grünflächen gemäss Teilplan Nr. 1 neue hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu erhalten und zu pflegen.

² Neu zu erstellende oder baulich zu ändernde Autoparkflächen sollen mit durchlässigen Belägen und Materialien (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder ähnliches) befestigt werden.

6.4 Reklamen

¹ Es gelten die Bestimmungen der kantonalen Reklameverordnung. Interne Reklamen sowie Fremdreklamen sind nur auf den im Teilplan Nr. 1 definierten Standorte zulässig.

6.5 Umgebungsplan

¹ Für die definitive Anlage ist im Baugesuchsverfahren ein Umgebungsplan mind. im Massstab 1:200 einzureichen, welcher integrierender Bestandteil der Baugesuchsakten bzw. der Baubewilligung ist.

² Der Umgebungsplan macht Aussagen zur Gestaltung der Grünflächen, zur Art der Bäume, zu den Belägen (Parkplätze, Erschliessungsflächen, Lage und Dimension der Reklameanlagen etc.) und zu allfälligen Dachbegrünungen.

7. Erschliessung, Parkierung

7.1 Erschliessung

¹ Die Erschliessung des Quartierplan-Areals erfolgt, gestützt auf das Erschliessungskonzept über die Sissacherstrasse (Kantonsstrasse). Im Teilplan Nr. 1 sind die Fahrtrichtungen mit Zu- und Wegfahrtpfeilen markiert.

² Für die ungefähre Lage bzw. Dimensionierung der Erschliessungsflächen, Zufahrten, Plätze und Zugänge ist der Teilplan Nr. 1 massgebend. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt. Die exakte Lage und Dimensionierung ist im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festzulegen.

³ Alle im Teilplan Nr. 1 eingezeichneten Erschliessungsflächen und Plätze sowie die verkehrstechnische Signalisation sind durch den Grundeigentümer der Quartierplan-Überbauung zu erstellen und zu unterhalten.

7.2 Parkierung

¹ Innerhalb des Quartierplan-Areals werden gesamthaft 65 bzw. 75 Autoparkplätze (10 Reserveparkplätze) für die Besucher / Kunden des Landi-Ladens ausgeschieden. Davon sollen mindestens zwei Abstellplätze behindertengerecht dimensioniert sein.

² Parkierungsflächen für das Personal sind im nahegelegenen Gewerbeareal, westlich des Gebäudes Nr. 44 auf der Parz. 495 in Böckten (Grundlage: Erschliessungskonzept und Verkehrsgutachten).

³ Für Besucher/Kunden und Personal des Verkaufsladens sind mind. 19 gedeckte Veloparkplätze beim Eingang des Ladens bereitzustellen. Weitere 10 gedeckte Veloparkplätze sind für das Büro, den Lagerbetrieb sowie für die Wohnung auf der Parz. 495 in Böckten zu erstellen.

⁴ Für die betriebseigenen Lieferwagen sind zwei Abstellplätze westlich des Gebäudes Nr. 44, auf der Parz. 495 in Böckten sicherzustellen.

8. Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Gemeinde massgebend. Ein Konzept auf Stufe Baugesuch bezüglich Wasser, Abwasser, Abfall usw, welches in Übereinstimmung mit der Gemeinde zu erfolgen hat, stellt die Ver- und Entsorgung sicher.

9. Lärm- Empfindlichkeitsstufe

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III.

10. Etappierung und Realisierung

10.1 Etappierungsvorgehen

Sofern die Quartierplan-Überbauung in Etappen realisiert wird, sind die entsprechenden Erschliessungsanlagen, insbesondere die Parkierungsflächen so auszulegen, dass der Bedarf der jeweilig erstellten Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt.

10.2 Parzellierung / Eigentumswechsel

Durch eine spätere Parzellierung und allfällige Veräusserung des Areals oder Teile davon, dürfen die Verwirklichung und die Funktionalität der Quartierplanung nicht in Frage gestellt werden. Insbesondere die Sicherstellung der Parkierungsordnung gemäss Ziffer 7.2 Abs. 2 und 4 erfordert zu jedem Zeitpunkt entsprechende Dienstbarkeitsverträge im Grundbuch von Böckten und Gelterkinden (Parz.495 Böckten und Parz.1981 Gelterkinden).

11. Schlussbestimmungen

11.1 Überwachung des Vollzuges

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren richtet sich gemäss § 86 ff. RBV.

11.2 Ausnahmen allgemeiner Art

Abweichungen von Quartierplan-Vorschriften aufgrund von veränderten Verhältnissen und Härtefällen sind in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen möglich, sofern die dem Quartierplan zugrunde liegende Gesamtkonzeption nicht gestört wird.

11.3 Aufhebung früherer Beschlüsse

¹ Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden Zonenvorschriften gelten für das Areal als aufgehoben.

² Die Quartierplan-Vorschriften "Landi" mit RRB Nr. 591 vom 24. März 1998 gilt als aufgehoben.

11.4 Inkrafttreten

Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.