

QUARTIERPLAN MIGROS - MARKT SISSACH

TEILPLAN 1 - BEBAUUNG

SITUATION 1:500

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

62/ QP/ 15/ 0

EXEMPLAR	INVENTAR-NR.
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES:	14.02.2011
BESCHLUSS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG:	12.04.2011
REFERENDUMSFRIST:	12.05.2011
URNENABSTIMMUNG:	-
PUBLIKATION DER PLANAUFLAGE IM AMTSBLATT NR.	18 VOM: 05. MAI 2011
PLANAUFLAGE:	05.05.2011 - 03.06.2011

NAMENS DES GEMEINDERATES

DIE PRÄSIDENTIN:

DER GEMEINDEVERWALTER:

VOM REGIERUNGSRAT DES KT. BASEL-LANDSCHAFT
GENEHMIGT MIT BESCHLUSS NR.

1246 VOM: 14. Aug. 2012

DER LANDSCHREIBER:

PUBLIKATION DES RRB IM AMTSBLATT NR.

33 VOM: 16. 8. 12

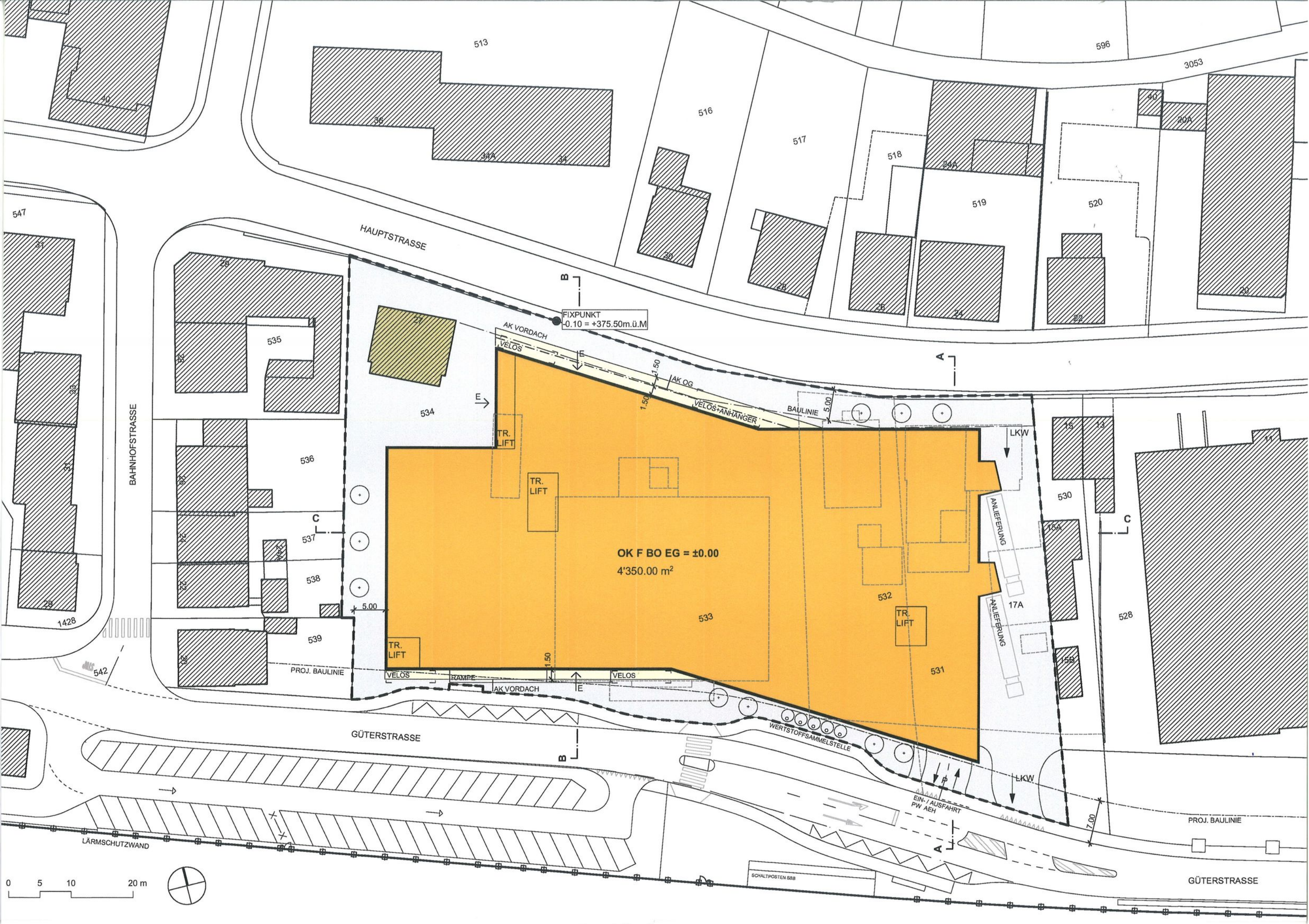
LEGENDE

RECHTSVERBINDLICHER INHALT

- QUARTIERPLAN - PERIMETER
- BAUBEREICH
- VORDACHBEREICHE
- BAUDENKMAL KOMMUNAL

ORIENTIERENDER INHALT

- STRASSENBAULINIE
- ABBRUCH
- UMGEBUNGSFLÄCHE
PLANUNGSAREAL
- BEST. BEBAUUNG
- BÄUME



QUARTIERPLAN MIGROS - MARKT SISSACH

TEILPLAN 2 - PARKIERUNG + ERSCHLIESSUNG

SITUATION 1:500

EXEMPLAR

AMT FÜR RAUMPLANUNG

62/ QP/ 15/ 0

INVENTAR-NR.

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES:	14.02.2011
BESCHLUSS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG:	12.04.2011
REFERENDUMSFRIST:	12.05.2011
URNENABSTIMMUNG:	-
PUBLIKATION DER PLANAUFLAGE IM AMTSBLATT NR.	18 VOM: 05. MAI 2011
PLANAUFLAGE:	05.05.2011 - 03.06.2011

NAMENS DES GEMEINDERATES

DIE PRÄSIDENTIN:

DER GEMEINDEVERWALTER:

VOM REGIERUNGSRAT DES KT. BASEL-LANDSCHAFT

GENEHMIGT MIT BESCHLUSS NR. 1246 VOM: 14. Aug. 2012

DER LANDSCHREIBER:

PUBLIKATION DES RRB IM AMTSBLATT NR. 33 VOM: 16. 8. 12

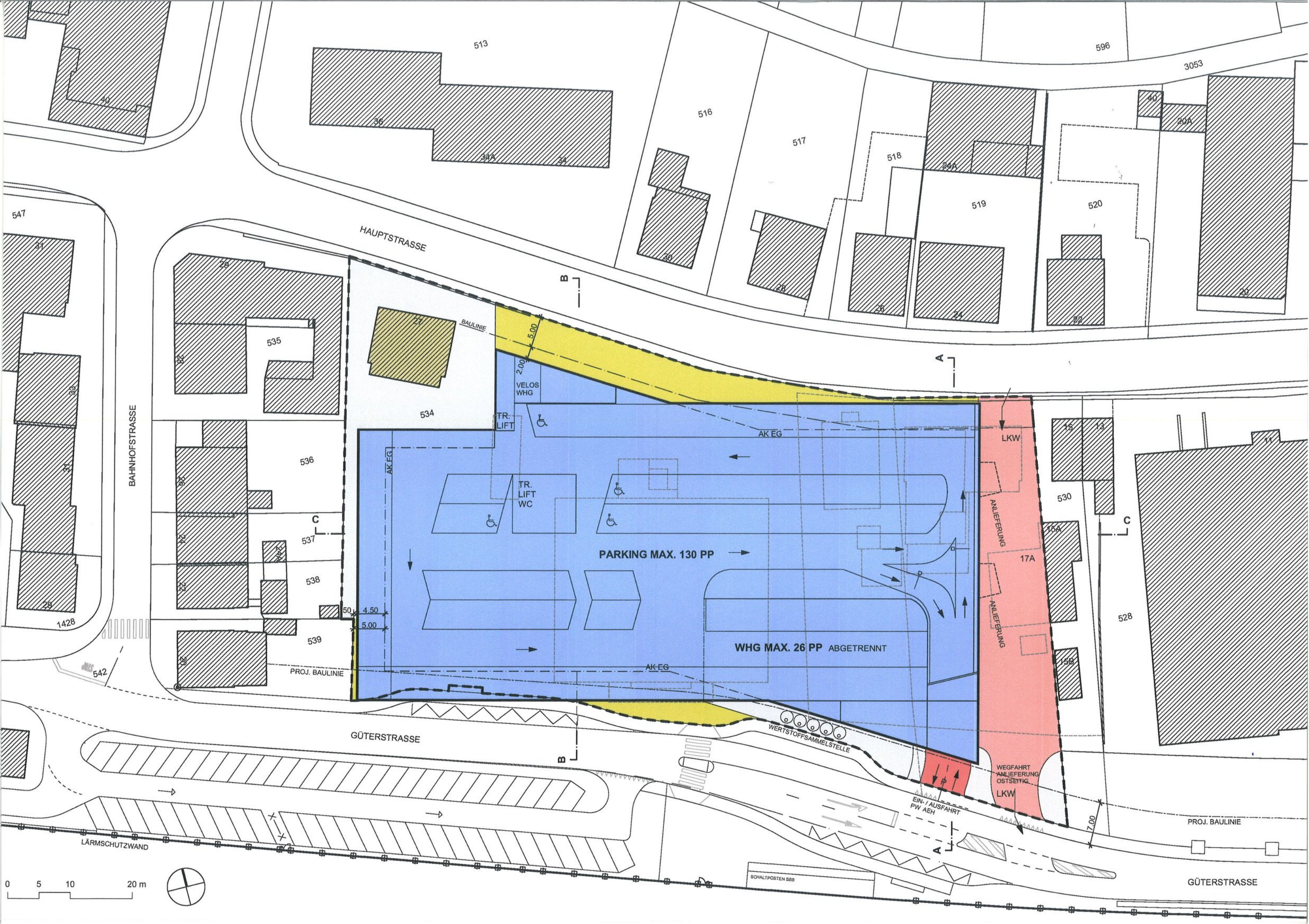
LEGENDE

RECHTSVERBINDLICHER INHALT

- QUARTIERPLAN - PERIMETER
- ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG
- EIN- / AUSFAHRT KUNDEN-PARKING
- ZUFAHRT PW AUTOEINSTELLHALLE
- ZU-/WEGFAHRT LKW / ANLIEFERUNG
- ZUGÄNGE / FUSSWEGE / PLÄTZE
- BAUDENKMAL KOMMUNAL

ORIENTIERENDER INHALT

- STRASSENBAULINIE
- ABBRUCH
- UMGEBUNGSFLÄCHE PLANUNGSAREAL
- BEST. BEBAUUNG



QUARTIERPLAN MIGROS - MARKT SISSACH

TEILPLAN 3 - FREIRAUM- UND DACHGESTALTUNG

SITUATION 1:500

EXEMPLAR
EXEMPLAR AMT FÜR RAUMPLANUNG

62/ QP/ 15/ 0
INVENTAR-NR.

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES:	14.02.2011
BESCHLUSS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG:	12.04.2011
REFERENDUMSFRIST:	12.05.2011
URNENABSTIMMUNG:	-
PUBLIKATION DER PLANAUFLAGE IM AMTSBLATT NR.	18
PLANAUFLAGE:	05.05.2011 - 03.06.2011

NAMENS DES GEMEINDERATES

DIE PRÄSIDENTIN:

DER GEMEINDEVERWALTER: 

VOM REGIERUNGSRAT DES KT. BASEL-LANDSCHAFT
GENEHMIGT MIT BESCHLUSS NR. 111

1246 VOM: 14. Aug. 2012

DER LANDSCHREIBER: MMK

PUBLIKATION DES RRB IM AMTSBLATT NR.

33 VOM: 16.8.12

LEGENDE

RECHTSVERBINDLICHER INHALT

--- QUARTIERPLAN - PERIMETER

☐ WEGE / PLÄTZE HARTBELAG

 VORDACH

 FLACHDACH MIT HARTBELAG

 GRÜNFLÄCHE

 FLACHDACH MIT EXTENSIVBEGRÜNUNG

 FLACHDACH MIT EXTENSIVBEGRÜNUNG
NICHT BEGEHBAR

 BÄUME

 BAUDENKMAL KOMMUNAL

ORIENTIERENDER INHALT

----- STRASSENBAULINIE

☐ ABBRUCH

 BEST. BEBAUUNG



62/ BSP/ 33/ 2

QUARTIERPLAN MIGROS - MARKT SISSACH

TEILPLAN 4 - GEBÄUDE- UND TERRAINPROFILE 62/ ZPS/ 3/10

EXEMPLAR

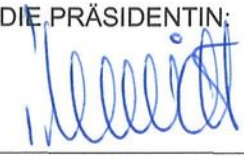
EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

62/ QP/ 15/ 0

INVENTAR-NR.

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES:	14.02.2011
BESCHLUSS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG:	12.04.2011
REFERENDUMSFRIST:	12.05.2011
URNENABSTIMMUNG:	-
PUBLIKATION DER PLANAUFLAGE IM AMTSBLATT NR.	18 VOM: 05. MAI 2011
PLANAUFLAGE:	05.05.2011 - 03.06.2011

NAMENS DES GEMEINDERATES

DIE PRÄSIDENTIN:


DER GEMEINDEVERWALTER: *sw*


VOM REGIERUNGSRAT DES KT. BASEL-LANDSCHAFT
GENEHMIGT MIT BESCHLUSS NR. *1246* VOM: 14. Aug. 2012

DER LANDSCHREIBER: 

PUBLIKATION DES RRB IM AMTSBLATT NR. *33* VOM: 16.8.12

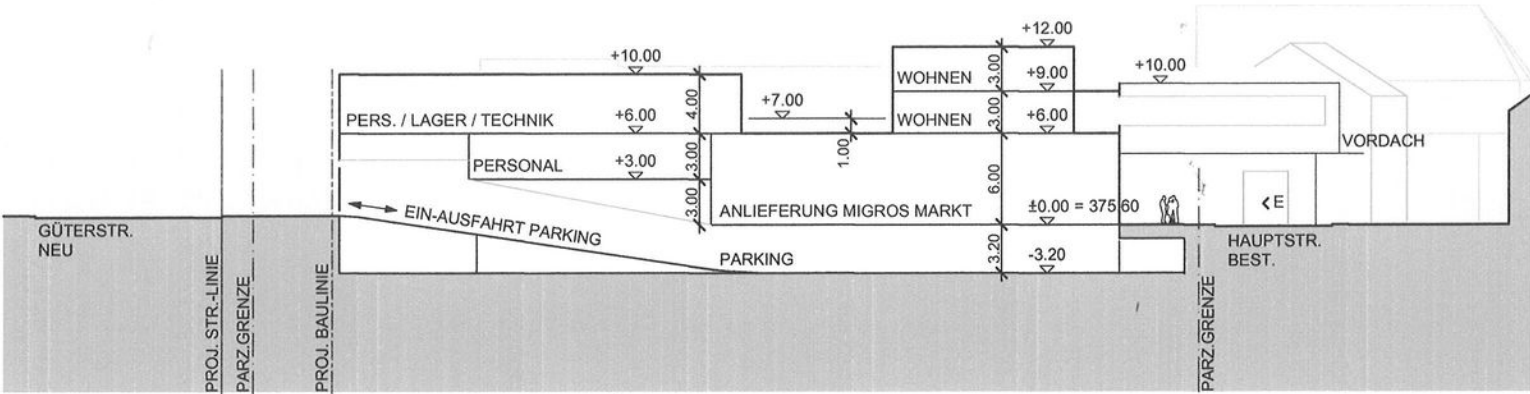
LEGENDE

RECHTSVERBINDLICHER INHALT

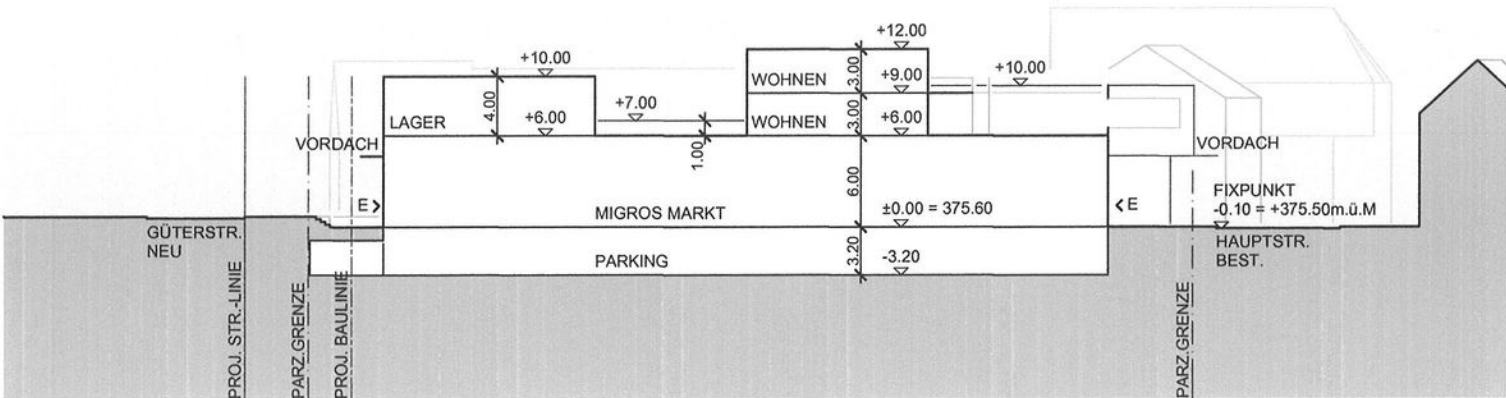
MAX. HÖHENKOTEN

ORIENTIERENDER INHALT

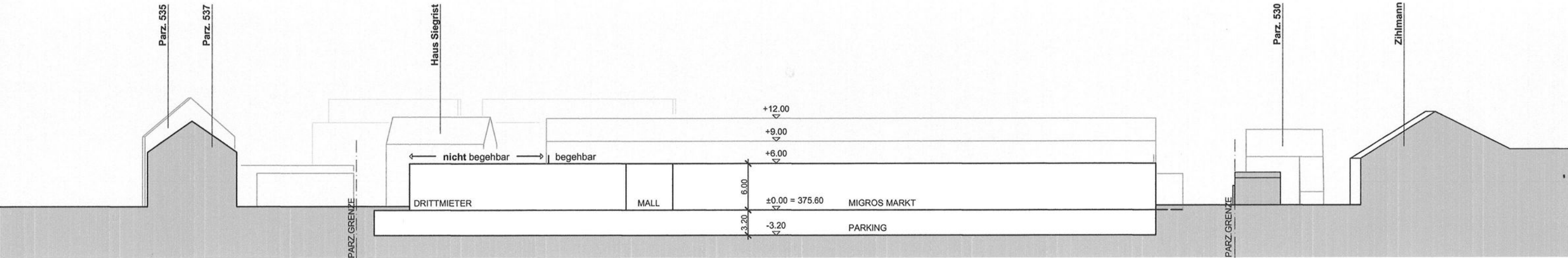
-  STRASSENBAULINIE
-  PARZELLENGRENZE



SCHNITT A-A 1:500



SCHNITT B-B 1:500



SCHNITT C-C 1:500

QP - REGLEMENT MIGROS - MARKT SISSACH

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

62/ QR/ 15/ 0

EXEMPLAR

INVENTAR-NR.

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES:	14.02.2011
BESCHLUSS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG:	12.04.2011
REFERENDUMSFRIST:	12.05.2011
URNENABSTIMMUNG:	-
PUBLIKATION DER PLANAUFLAGE IM AMTSBLATT NR.	18 VOM: 05. MAI 2011
PLANAUFLAGE:	05.05.2011 - 03.06.2011

NAMENS DES GEMEINDERATES

DIE PRÄSIDENTIN:



DER GEMEINDEVERWALTER:



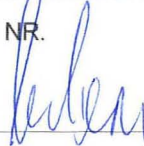
VOM REGIERUNGSRAT DES KT. BASEL-LANDSCHAFT
GENEHMIGT MIT BESCHLUSS NR.

1246

VOM:

14. Aug. 2012

DER LANDSCHREIBER:



PUBLIKATION DES RRB IM AMTSBLATT NR.

33

VOM:

16.8.12

QP-Reglement Migros-Markt Sissach

Inhalt

Erlass

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

Erlass

Die Einwohnergemeinde Sissach erlässt – gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – auf den Parzellen Nr. 531, 532, 533 und 534 Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus dem Quartierplan-Reglement und den nachfolgend aufgeführten Teilplänen:

- Teilplan 1 - Bebauung 1:500
- Teilplan 2 - Parkierung + 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 Migros-Markt Sissach bezweckt eine geordnete Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, architektonisch und 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 Überbauung unter Beachtung der speziellen Lage
- Berücksichtigung der Umwelt, sowie der Wohnbedürfnisse der Nachbarschaft
- Nachhaltiges Bauen nach Minergie-Standard bei Neubauten
- Behindertengerechtes Bauen

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

¹ Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Plan-elemente 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 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 1-4 enthalten sind.

² Die als kommunales Baudenkmal gekennzeichnete bestehende Bausubstanz ist zu erhalten und darf nicht abgebrochen werden. Bauliche Veränderungen sind zulässig, sofern dadurch der architektonische oder kulturelle Wert der Baute nicht beeinträchtigt wird.

³ Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl, Gebäudeprofil) gehen aus den Teilplänen Nr. 1, 2 und 4 hervor. Die Bebauung des Areals gemäss Teilplan 1 ist verbindlich. Die definierten Baubereiche sind als Maximalbebauung zu verstehen. Abweichungen von Form und Mass der Grundfläche und Höhe sind innerhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie das Bauungskonzept nicht beeinträchtigen.

⁴ Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden 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.

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 nach SIA-Norm 271, so weit in Teilplan 3 festgelegt, zu begrünen (Extensivbegrünung mit natürlichem Bodensubstrat aus der Region).

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 und Wohnungen.

² Die maximal zulässige Gebäudefläche beträgt 4'350m². Davon kann eine maximale Nettoladenfläche von 3'335m² (inkl. Aussenverkauf) realisiert werden. Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche für Wohnnutzungen beträgt 1'870m².

³ Nicht in den Teilplänen enthaltene Klein- oder Nebenbauten [z.B. für Velos, Entsorgung etc.] bis zu einer Gesamtfläche von 30 m² dürfen zusätzlich erstellt werden. Die Bushaltestelle und Velounterstände zählen nicht zu den 30 m².

§ 5 Gestaltung der Freiflächen

¹ Lage und Umfang dieser Flächen gehen aus dem Teilplan 3 hervor. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte 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, sowie Bushaltestellen.

§ 6 Erschliessung und Parkierung

¹ Für die Zufahrten, Erschliessungsflächen und Zugänge sowie die Parkierung ist der Teilplan 2 massgebend.

² Die Anzahl Abstellplätze wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens berechnet und beträgt für Autos max. 153, für Velos min. 80 (Zuordnung gem. Verkehrsgutachten).

§ 7 Ver- und Entsorgung

¹ Die Entwässerung erfolgt nach dem gültigen Generellen Entwässerungsplan (GEP), sowie dem aktuellen Stand der Technik.

² Wege und Plätze werden, soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien gestaltet.

³ Für die Abfallbeseitigung gelten die kommunalen Bestimmungen. Ein entsprechendes Konzept ist dem Gemeinderat zur Bewilligung vorzulegen.

⁴ Auf dem Areal ist der erforderliche Platz für die Entsorgung von wiederverwertbaren Abfällen wie Glas, Aluminium, Weissblech, Kleider, etc. entsprechend bereitzustellen.

⁵ Neubauten haben die Minergie-Anforderungen, entsprechend der jeweiligen Gebäudekategorie, gemäss Reglement der Qualitätsmarke Minergie zu erfüllen.

⁶ Für die Wärmeerzeugung sind erneuerbare Energien (Holz, Biomasse, Sonne, Luft-/Erdwärme, Abwärme etc.) zu verwenden.

§ 8 Lärmschutz *siehe Erwägungen RRB*

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 aktueller SIA-Norm 181. 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. Innerhalb des Quartierplanperimeters gelten sämtliche Dienstbarkeiten als erteilt.

In einem entsprechenden Quartierplan-Vertrag sind insbesondere zu regeln:

- Öffentliche Geh- und Fahrrechte
- Bau- und Durchleitungsrechte
- Grenzbaurechte
- Benutzungsrechte, wie bspw. Bushaltestelle und öffentlicher Entsorgungsplatz.

§ 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.