

QUARTIERPLAN MIGROS - MARKT BUBENDORF

TEILPLAN 1 - BEBAUUNG

ERDGESCHOSS 1:1000

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

16/2Ps / 8/9

EXEMPLAR	INVENTAR-NR.
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES:	30.05.2005
BESCHLUSS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG:	14.09.2005
REFERENDUMSFRIST:	14.10.2005
URNENABSTIMMUNG:	-
PUBLIKATION DER PLANAUFLAGE IM AMTSBLATT NR. 40	VOM: 06.10.2005
PLANAUFLAGE:	10.10. - 08.11.2005

NAMENS DES GEMEINDERATES
DER PRÄSIDENT:

[Signature]

DER GEMEINDEVERWALTER:

[Signature]

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

071 VOM: 17. Jan. 2006

DER LANDSCHREIBER:

[Signature]

PUBLIKATION DES RRB IM AMTSBLATT NR.

3 VOM: 19.01.06

LEGENDE

RECHTSVERBINDLICHER INHALT

--- QUARTIERPLAN - PERIMETER

BAUBEREICH

VORDACHBEREICH

ORIENTIERENDER INHALT

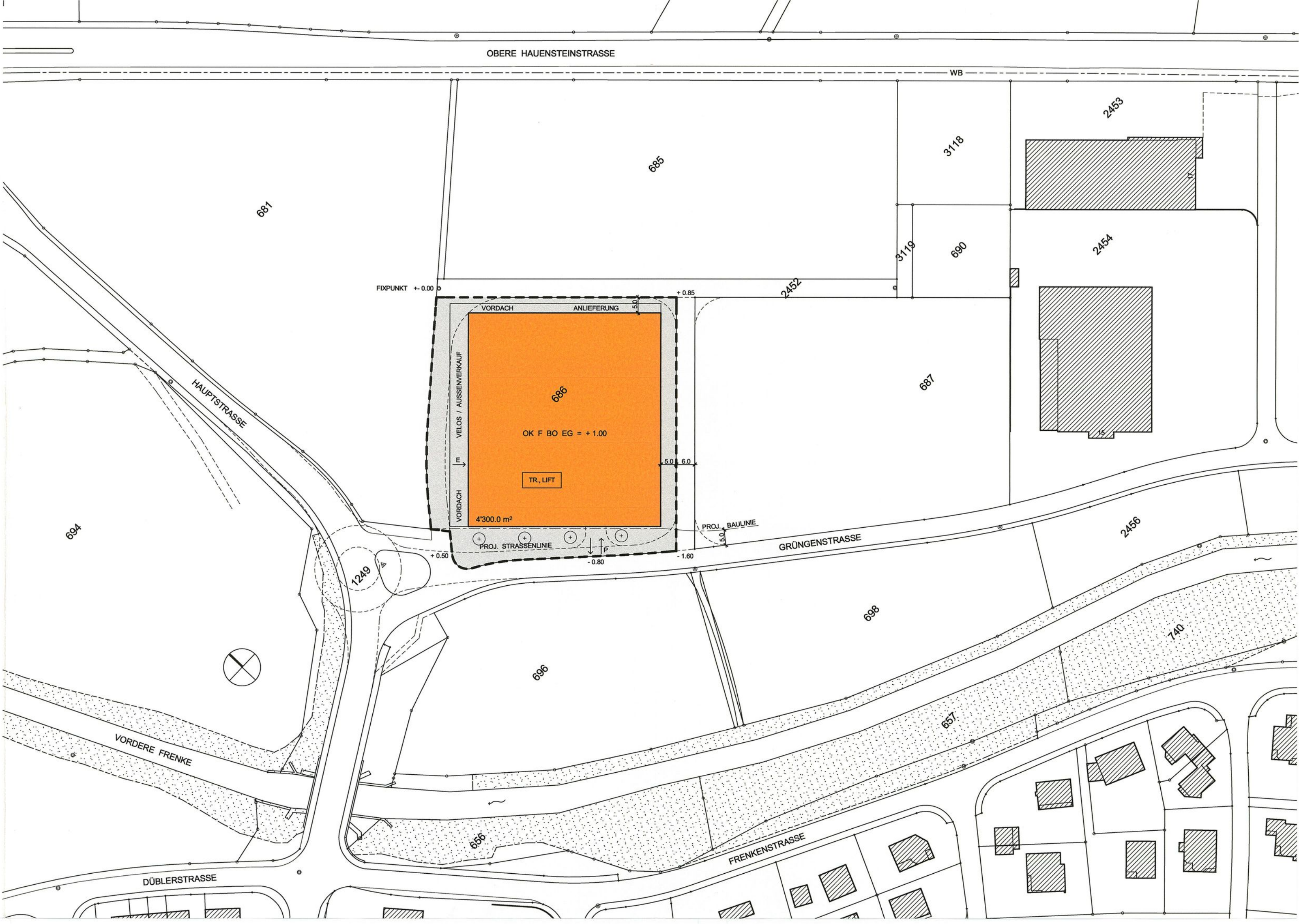
STRASSENBAULINIE

UMGEBUNGSFLÄCHE
PLANUNGSAREAL

BEST. BEBAUUNG

WALD INNERHALB BAUGEBIET

BÄUME



QUARTIERPLAN MIGROS - MARKT BUBENDORF

TEILPLAN 2 - ERSCHLIESSUNG

UNTERGESCHOSS 1:1000

16/QP / 8/0

16/ZPS / 3/1

EXEMPLAR

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

INVENTAR-NR.

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES:

30.05.2005

BESCHLUSS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG:

14.09.2005

REFERENDUMSFRIST:

14.10.2005

URNENABSTIMMUNG:

-

PUBLIKATION DER PLANAUFLAGE IM AMTSBLATT NR. 40

VOM: 06.10.2005

PLANAUFLAGE:

10.10. - 08.11.2005

NAMENS DES GEMEINDERATES

DER PRÄSIDENT:

DER GEMEINDEVERWALTER:

VOM REGIERUNGSRAT DES KT. BASEL-LANDSCHAFT

GENEHMIGT MIT BESCHLUSS NR.

071

VOM:

17. Jan. 2006

DER LANDSCHREIBER:

PUBLIKATION DES RRB IM AMTSBLATT NR.

3

VOM:

19.01.06

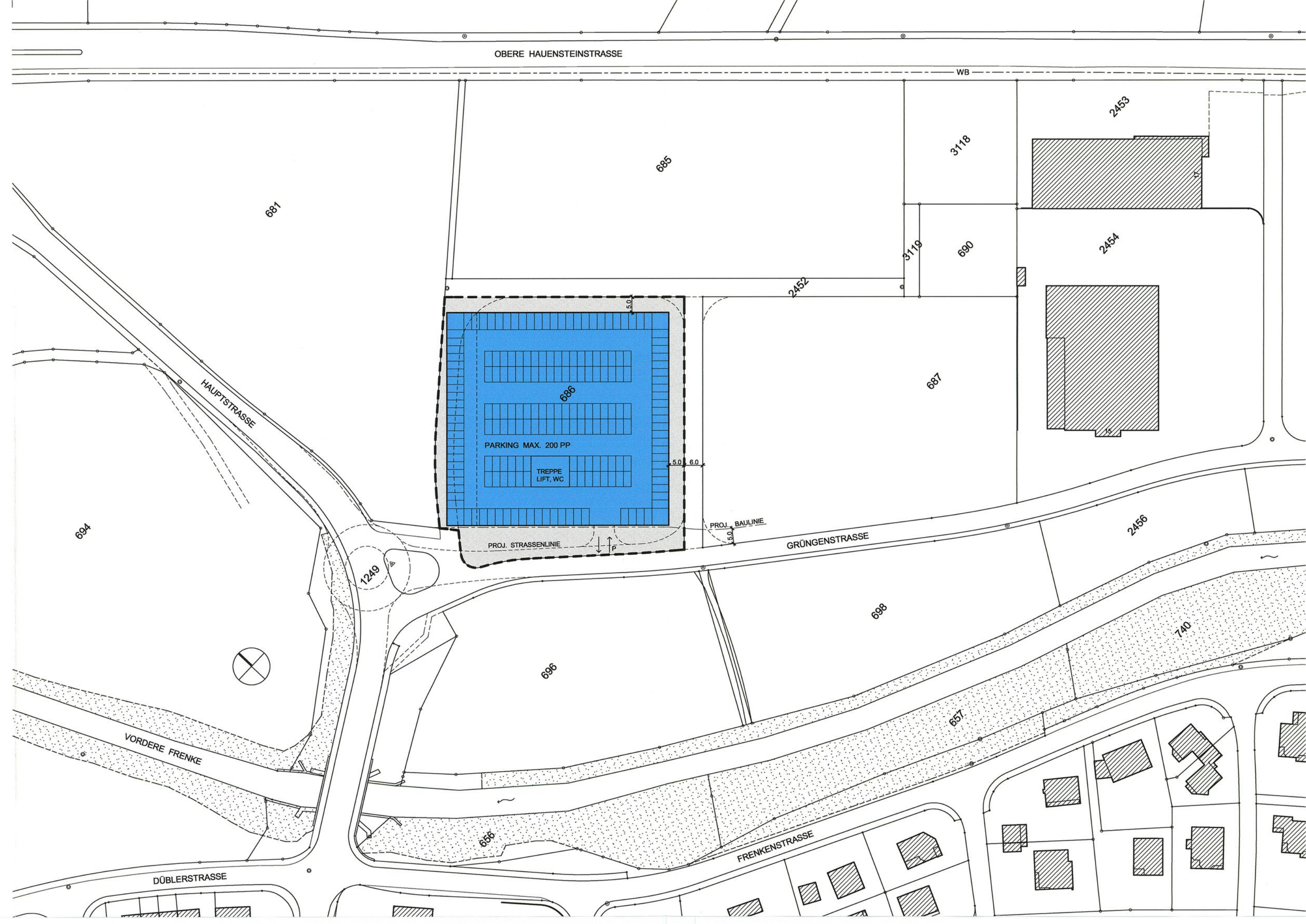
LEGENDE

RECHTSVERBINDLICHER INHALT

- QUARTIERPLAN - PERIMETER
- ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG
- EIN- / AUSFAHRT KUNDEN-PARKING

ORIENTIERENDER INHALT

- STRASSENBAULINIE
- UMGEBUNGSFLÄCHE
PLANUNGSAREAL
- BEST. BEBAUUNG
- WALD INNERHALB BAUGEBIET



QUARTIERPLAN MIGROS - MARKT BUBENDORF

TEILPLAN 3 - FREIRAUM- UND DACHGESTALTUNG SITUATION 1:1000

16/QP / 8/0
16/ZPS / 3/1
INVENTAR-NR.

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES: 30.05.2005
BESCHLUSS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG: 14.09.2005
REFERENDUMSFRIST: 14.10.2005
URNENABSTIMMUNG: -
PUBLIKATION DER PLANAUFLAGE IM AMTSBLATT NR. 40 VOM: 06.10.2005
PLANAUFLAGE: 10.10. - 08.11.2005

NAMENS DES GEMEINDERATES
DER PRÄSIDENT:

[Signature]

DER GEMEINDEVERWALTER:

[Signature]

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

17. Jan. 2006

DER LANDSCHREIBER:

[Signature]

PUBLIKATION DES RRB IM AMTSBLATT NR.

3 VOM: 19.01.06

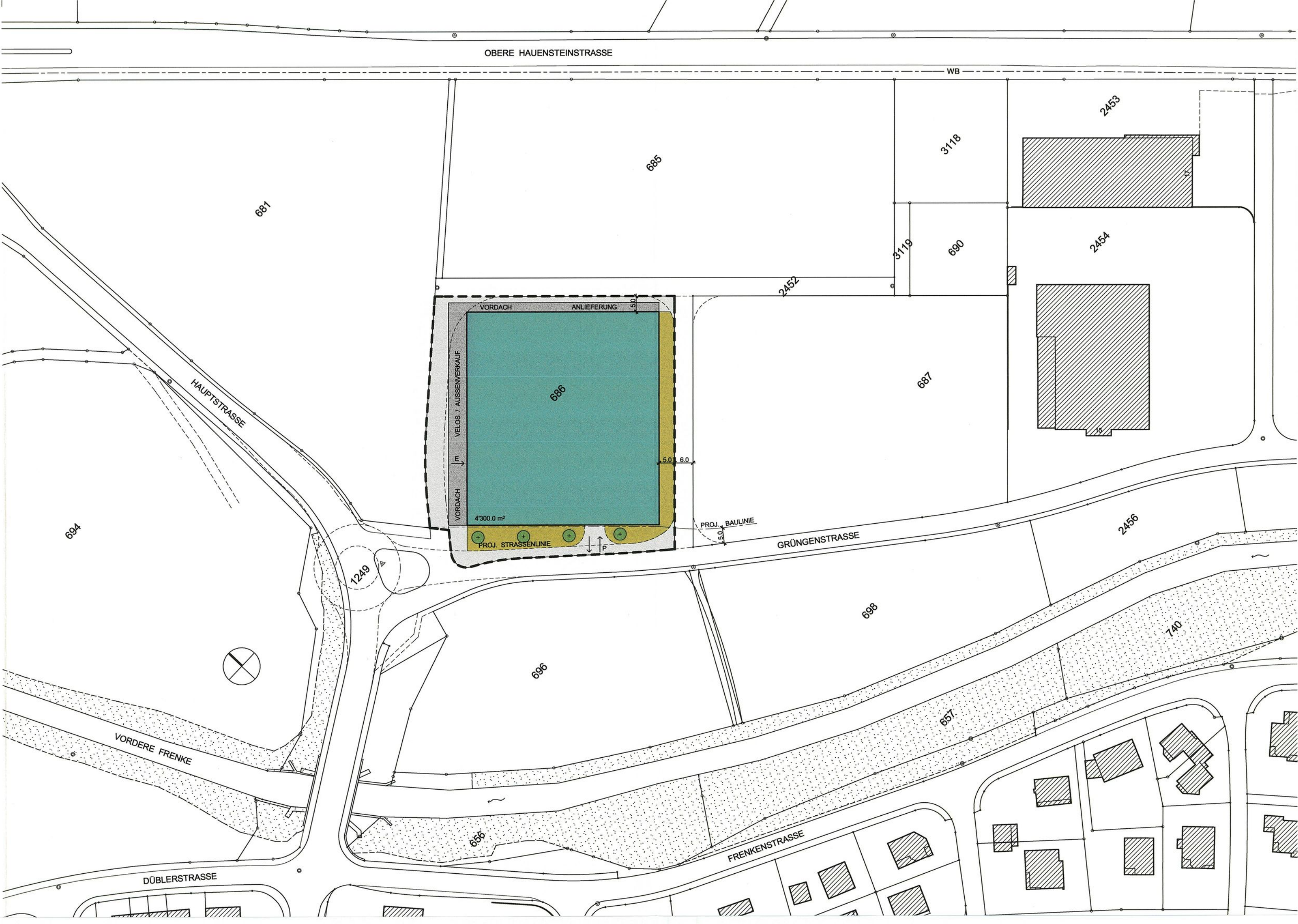
LEGENDE

RECHTSVERBINDLICHER INHALT

- QUARTIERPLAN - PERIMETER
- WEGE / PLÄTZE HARTBELAG
- VORDACH
- GRÜNFLÄCHE
- FLACHDACH MIT EXTENSIVBEGRÜNUNG
- BÄUME

ORIENTIERENDER INHALT

- STRASSENBAULINIE
- BEST. BEBAUUNG
- WALD INNERHALB BAUGEBIET



QUARTIERPLAN MIGROS - MARKT BUBENDORF

TEILPLAN 4 - GEBÄUDE- UND TERRAINPROFILE

SCHNITTE 1:500

16/QP / 8/0

16/ZPS / 3/1

EXEMPLAR

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

INVENTAR-NR.

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES: 30.05.2005
 BESCHLUSS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG: 14.09.2005
 REFERENDUMSFRIST: 14.10.2005
 URNENABSTIMMUNG: -
 PUBLIKATION DER PLANAUFLAGE IM AMTSBLATT NR. 40 VOM: 06.10.2005
 PLANAUFLAGE: 10.10. - 08.11.2005

NAMENS DES GEMEINDERATES

DER PRÄSIDENT:

DER GEMEINDEVERWALTER:

VOM REGIERUNGSRAT DES KT. BASEL-LANDSCHAFT

GENEHMIGT MIT BESCHLUSS NR.

071 VOM: 17. Jan. 2006

DER LANDSCHREIBER:

PUBLIKATION DES RRB IM AMTSBLATT NR.

3 VOM: 19.01.06

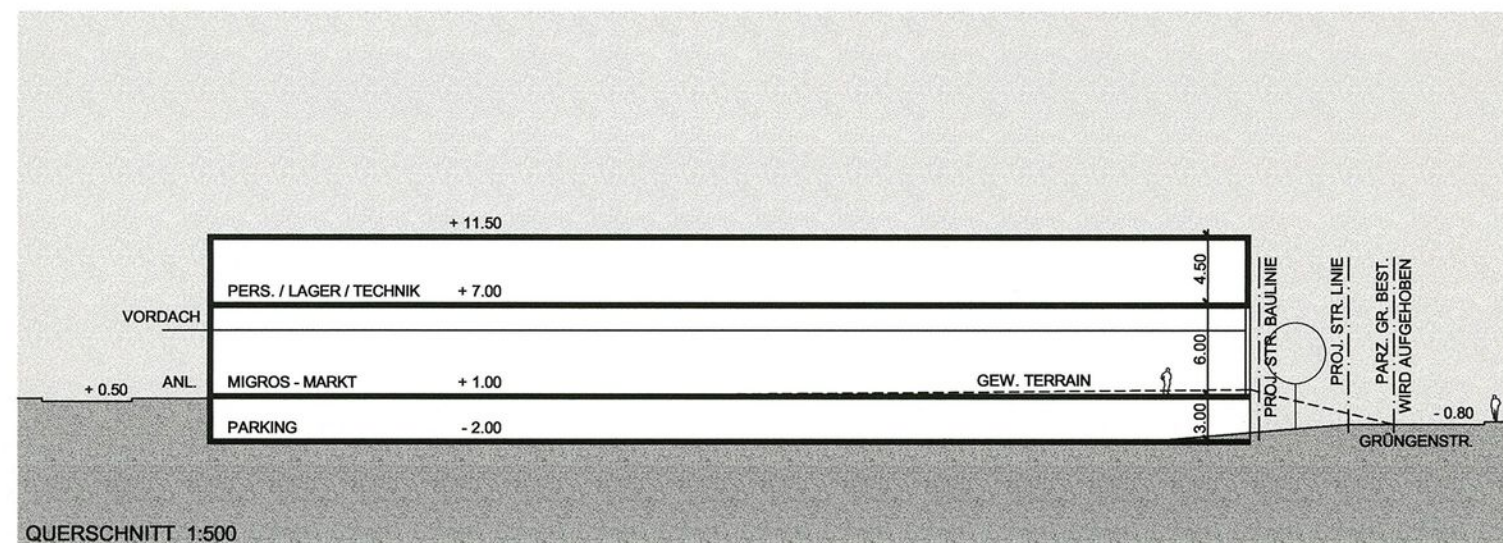
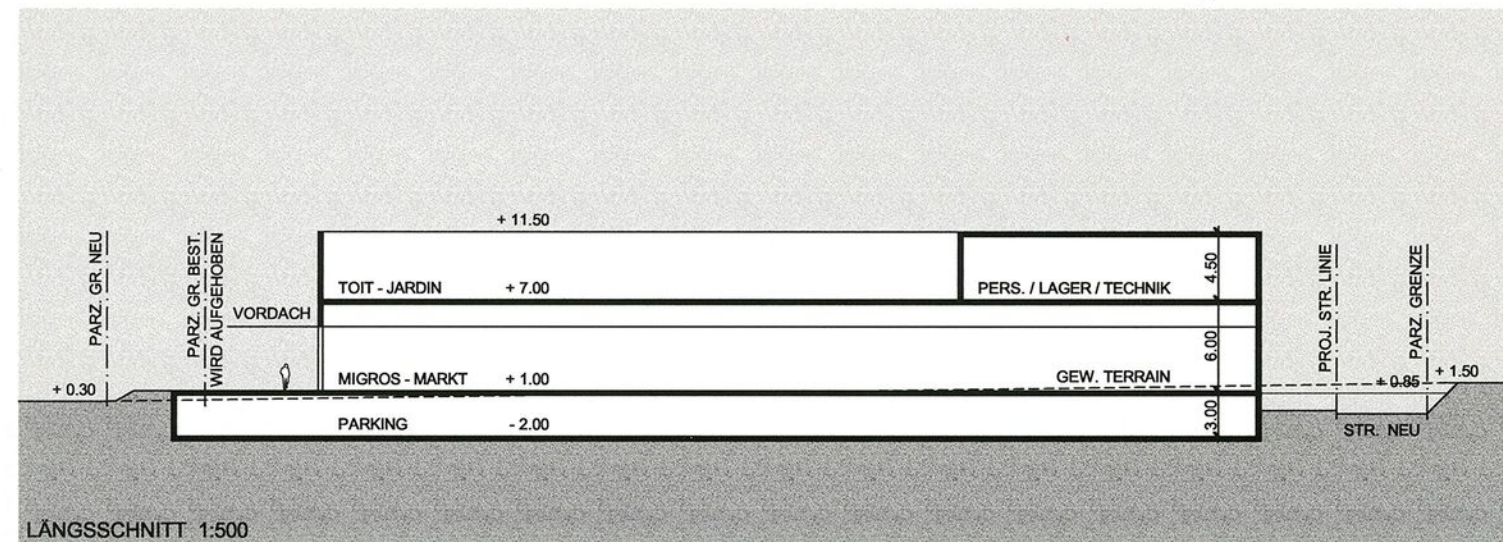
LEGENDE

RECHTSVERBINDLICHER INHALT

ORIENTIERENDER INHALT

MAX. HÖHENKOTEN

--- STRASSENBAULINIE



Mutation zum Bau- und Strassenlinienplan Grünenstrasse

Situationsplan 1:500

Exemplar

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr. 16/ BSP/ 27/2
16/ QP/ 8/1

Beschluss des Gemeinderates: 15.12.2005
Beschl. der Gde.-Kommission: _____
Beschl. der Gde.-Versammlung: _____
Beschl. des Einwohnerrates: _____
Referendumsfrist: _____
Urnenabstimmung: _____
Publik. d. Planaufll. im Amtsblatt Nr. 51 vom 22.12.2005
Planaufgabe: 27. Dezember 2005 bis 25. Januar 2006

Namens des Gemeinderates

Der Präsident: Der Gemeindeschreiber:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt

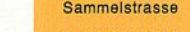
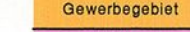
mit Beschluss Nr. 533 vom 11. April 2006

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 15 vom 13. April 06

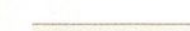
Der Landschreiber:

Legende

Rechtsverbindlicher Inhalt

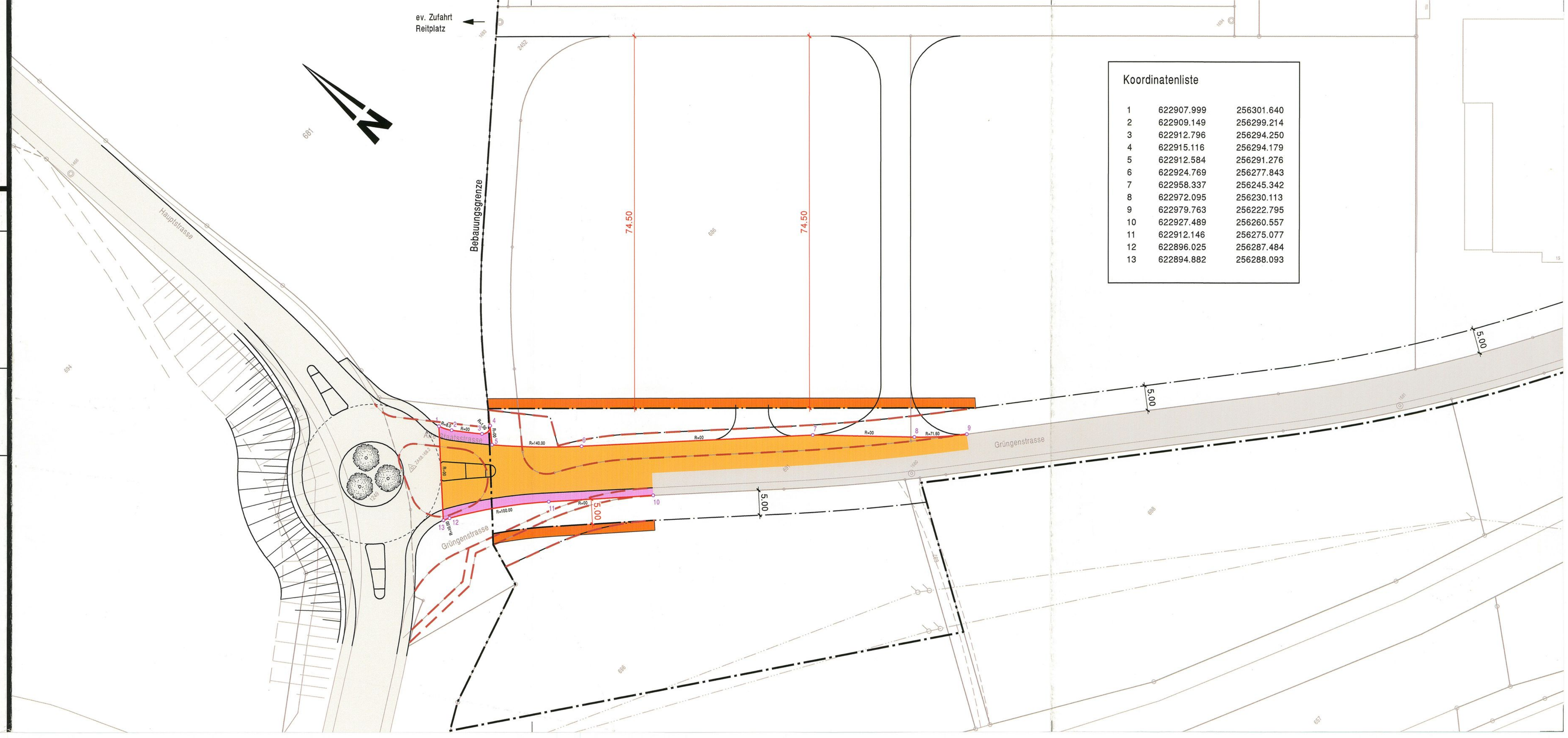
-  Sammelstrasse
-  Gewerbegebiet
-  Trottoir
-  Neue Gemeindestrassen - Baulinien
-  Aufzuhebende Bau- und Strassenlinien

Orientierender Inhalt

-  Rechtsgültiger Baugebietsperimeter
-  Bestehende Baulinie
-  Bestehende Strassenlinie
-  Kantonsstrasse

Koordinatenliste

1	622907.999	256301.640
2	622909.149	256299.214
3	622912.796	256294.250
4	622915.116	256294.179
5	622912.584	256291.276
6	622924.769	256277.843
7	622958.337	256245.342
8	622972.095	256230.113
9	622979.763	256222.795
10	622927.489	256260.557
11	622912.146	256275.077
12	622896.025	256287.484
13	622894.882	256288.093



QP - REGLEMENT MIGROS - MARKT BUBENDORF

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

16/QR / 8/0

EXEMPLAR

INVENTAR-NR.

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES:	30.05.2005
BESCHLUSS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG:	14.09.2005
REFERENDUMSFRIST:	14.10.2005
URNENABSTIMMUNG:	-
PUBLIKATION DER PLANAUFLAGE IM AMTSBLATT NR. 40	VOM: 06.10.2005
PLANAUFLAGE:	10.10. - 08.11.2005

NAMENS DES GEMEINDERATES

DER PRÄSIDENT:

DER GEMEINDEVERWALTER:

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

DER LANDSCHREIBER:

PUBLIKATION DES RRB IM AMTSBLATT NR.

071

VOM:

17. Jan. 2006

3

VOM:

19.01.06

QP-Reglement Migros-Markt Bubendorf

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 Bubendorf erlässt – gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – auf der Parzelle Nr. 686 Quartierplanvorschriften, bestehend aus dem Quartierplan-Reglement und den nachfolgend aufgeführten Teilplänen:

- Teilplan 1 - Bebauung 1:1000
- Teilplan 2 - Erschliessung 1:1000
- Teilplan 3 - Freiraum- und Dachgestaltung 1:1000
- Teilplan 4 - Gebäude- und Terrainprofile 1:500

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

¹ Der Quartierplan Migros-Markt Bubendorf 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
- Schaffung ökologischer Ausgleichsflächen
- Nachhaltiges Bauen
- 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 Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl, Gebäudeprofil) sowie Vordächer gehen aus den Teilplänen Nr. 1, 2 und 4 hervor. Die definierten Baubereiche und Höhenkoten 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.

³ Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden und Vordächer sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, 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 festgelegt. Für technische Aufbauten (Lift, Haustechnik etc.) kann die jeweilige maximale Bauhöhe falls notwendig überschritten werden. Technische Geräte [z.B. Monoblocs] dürfen nicht auf der obersten Dachebene platziert werden.

⁵ Die Flachdächer sind so weit in Teilplan 3 festgelegt zu begrünen (Extensivbegrünung mit natürlichem Bodensubstrat aus der Region).

⁶ 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 Gewerbezone zugelassen. Erlaubt sind namentlich kundenintensivere Verkaufseinheiten (RBV Art. 21), Läden, Büroräumlichkeiten, Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störendes Gewerbe.

² Für das Mass der Nutzung ist der in Teilplan 1 enthaltene Wert verbindlich. Die maximal zulässige Gebäudefläche beträgt 4'300 m². Davon kann eine maximale Nettoverkaufsfläche von 3'600 m² (exkl. Aussenverkauf) realisiert werden.

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. Diese dürfen nicht als Verkaufsfläche genutzt werden.

§ 5 Gestaltung der Freiflächen

¹ Lage und Umfang dieser Flächen gehen aus dem Teilplan 3 hervor. Für die Bepflanzung sind durchwegs einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Gestaltung und Bepflanzung dieser Flächen ist im Baugesuchverfahren 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.

§ 6 Erschliessung und Parkierung

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

² Die Anzahl Abstellplätze für Autos beträgt max. 200, für Velos min. 54.

§ 7 Ver- und Entsorgung

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

² Für die Abfallbeseitigung gelten die kommunalen Bestimmungen.

³ Auf dem Areal ist der erforderliche Platz für die Entsorgung von wiederverwertbaren Abfällen wie Glas, Aluminium, Weissblech, Kleider, etc. bereitzustellen.

⁴ Alle Container für Glas, Aluminium, Weissblech, Kleider, etc. sind von der Gemeinde gemietet und werden wöchentlich durch die Entsorgungsfirma entleert.

⁵ Die anfallenden Reinigungs- / Unterhaltsarbeiten werden durch das Migros-Personal erledigt.

§ 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. 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.

In einem entsprechenden Quartierplan-Vertrag sind insbesondere zu regeln:

- Landabtretungen für Erschliessungsflächen
- Öffentliche Geh- und Fahrrechte
- Bau- und Durchleitungsrechte
- Benutzungsrechte
- Benutzung der Autoeinstellhalle als Parkmöglichkeit bei Grossanlässen in Bubendorf.

§ 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 Überbauungskonzept, 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.