



Quartierplanung "Gerenagger"
Quartierplan

Situation und Schnitte, 1:500

Exemplar **EXEMPLAR**
AMT FÜR RAUMPLANUNG
Inventar Nr. 80/ ZPS/ 2/10
80/ QP/ 2/ 0

Beschluss des Gemeinderates: 13. August 2018
Beschluss der Gemeindeversammlung: 27. September 2018
Referendumsfrist: 28. September 2018 - 29. Oktober 2018
Urnenabstimmung: --
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 45: 8. November 2018
Planaufgabe: 8. November 2018 - 8. Dezember 2018

Namens des Gemeinderates
Der Gemeindepräsident:

Alex Hein
Der Gemeindeverwalter:

Christian Füllin

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 1016-526 vom 21. April 2020

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 11 vom 23. April 2020

Die Landschaftsreberin:
Die Landschaftsreberin:
E. Has Diehlich

SR Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 926 84 30

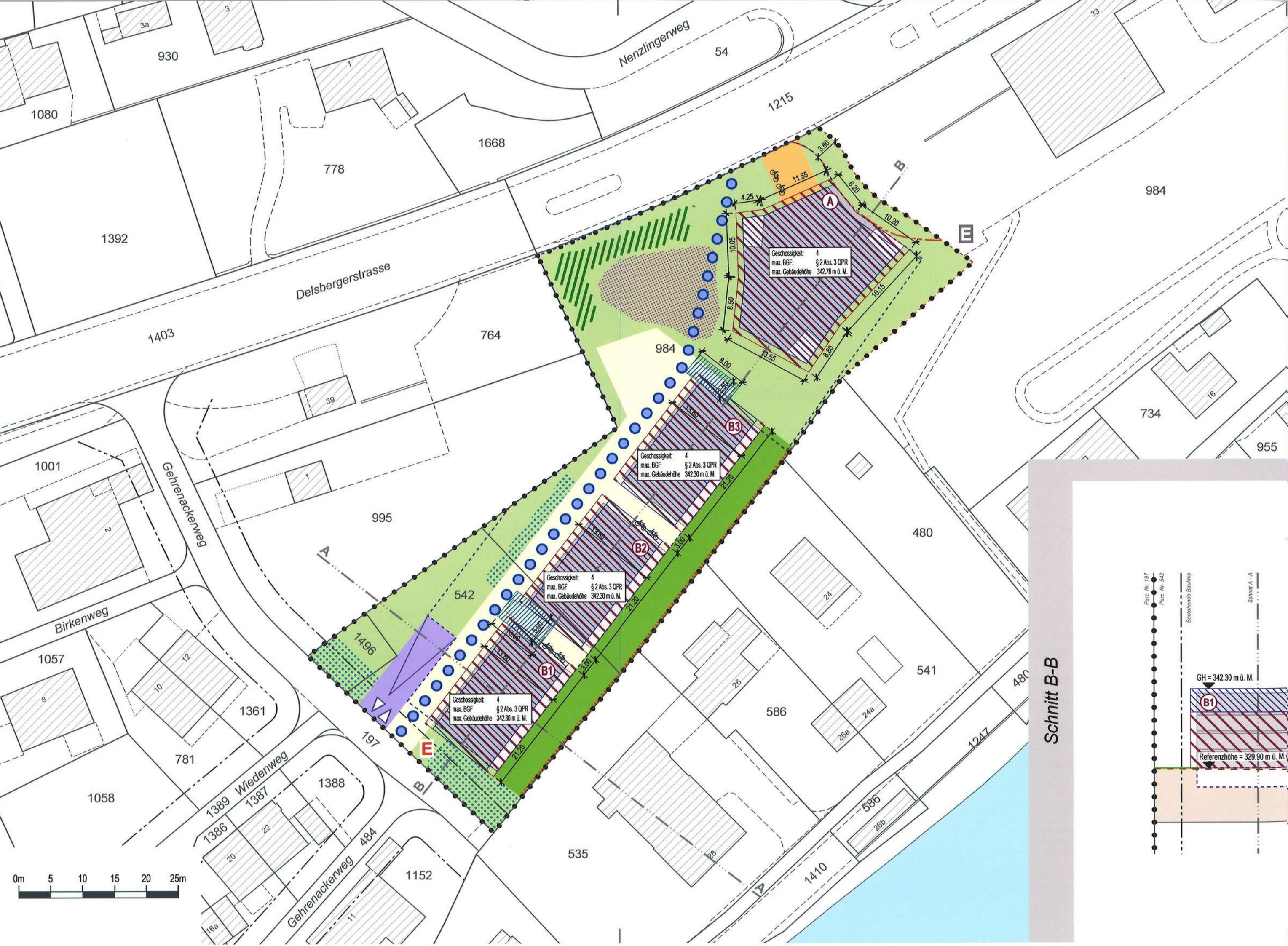
Planformat: 1050 x 297 mm
Ausdruck: 01-07-2019

Legende

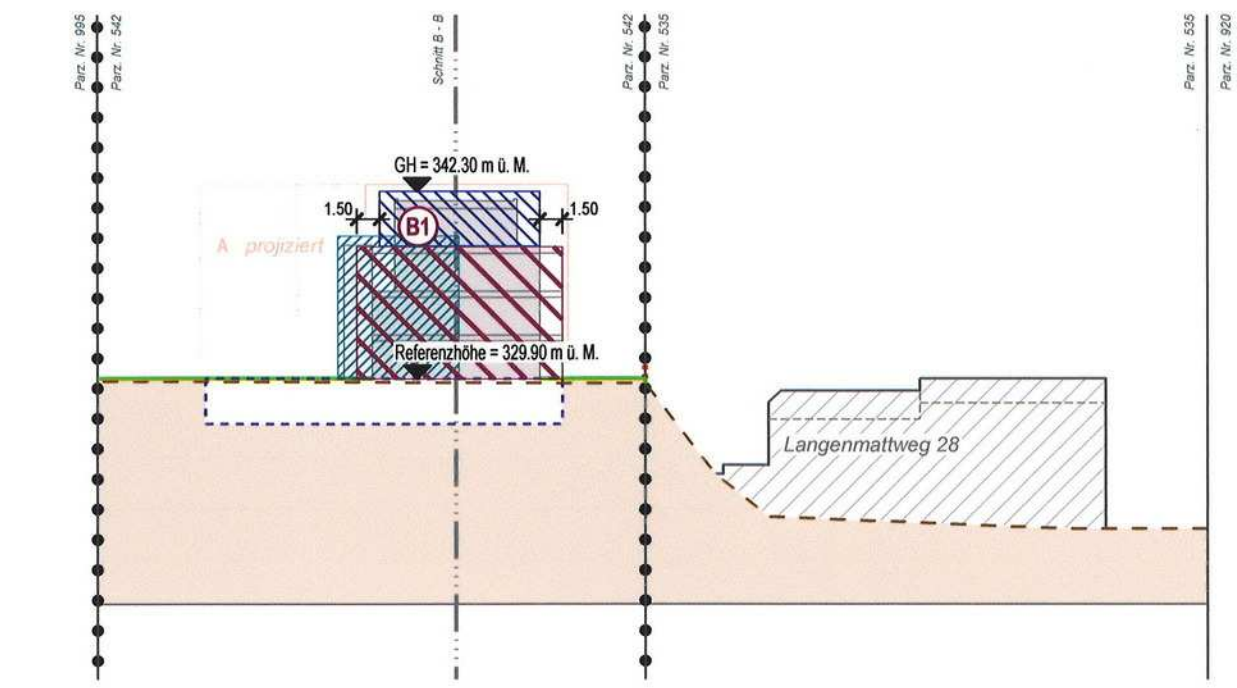
- Verbindlicher Planinhalt**
- Quartierplan-Perimeter
 - Baubereich für Hauptbaute mit Attikageschossdefinition (mit Festlegungen zur Geschossigkeit, Bruttogeschossfläche sowie Gebäudehöhe)
 - Baubereich für aussenliegende Gebäudeerschliessung der Baubereiche B1 - B3 (Lift- und Treppenanlage)
 - Neue Baulinie
 - Bereich für Grün- und Freiraum
 - Bereich für private Aussenraumnutzung
 - Erschliessungsflächen
 - Gebäudezugang zu Baubereich A (als Brücke mit Anschluss an bestehendes Trottoir entlang Delsbergerstrasse)
 - Gemeinschaftlicher Aufenthaltsbereich
 - Bepflanzungen (zur Abschirmung des gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereichs)
 - Bereich für oberirdische Parkierung
 - Bereich für Ein- und Ausfahrt Einstellhalle
 - Öffentliche Fusswegverbindung
 - Absturzsicherung (für anschliessende Böschung)
 - Neuer Terrainverlauf (Darstellung in den Schnitten)
 - Standortbereich für Fahrradparkierung oberirdisch
 - Standortbereich für Entsorgungsanlage

- Orientierender Planinhalt**
- Projektierte Gebäude / Projektierte aussenliegende Gebäudeteile
 - Unterirdische Bauteile
 - Baute ausserhalb Quartierplan-Perimeter
 - Bestehender Terrainverlauf (Darstellung in den Schnitten)
 - Nicht-parzellenscharfe Perimeterabgrenzung
 - Bestehende Strassenbaulinie
 - Schnittlage
 - Standortbereich für Entsorgungsanlage ausserhalb des Quartierplan-Perimeters

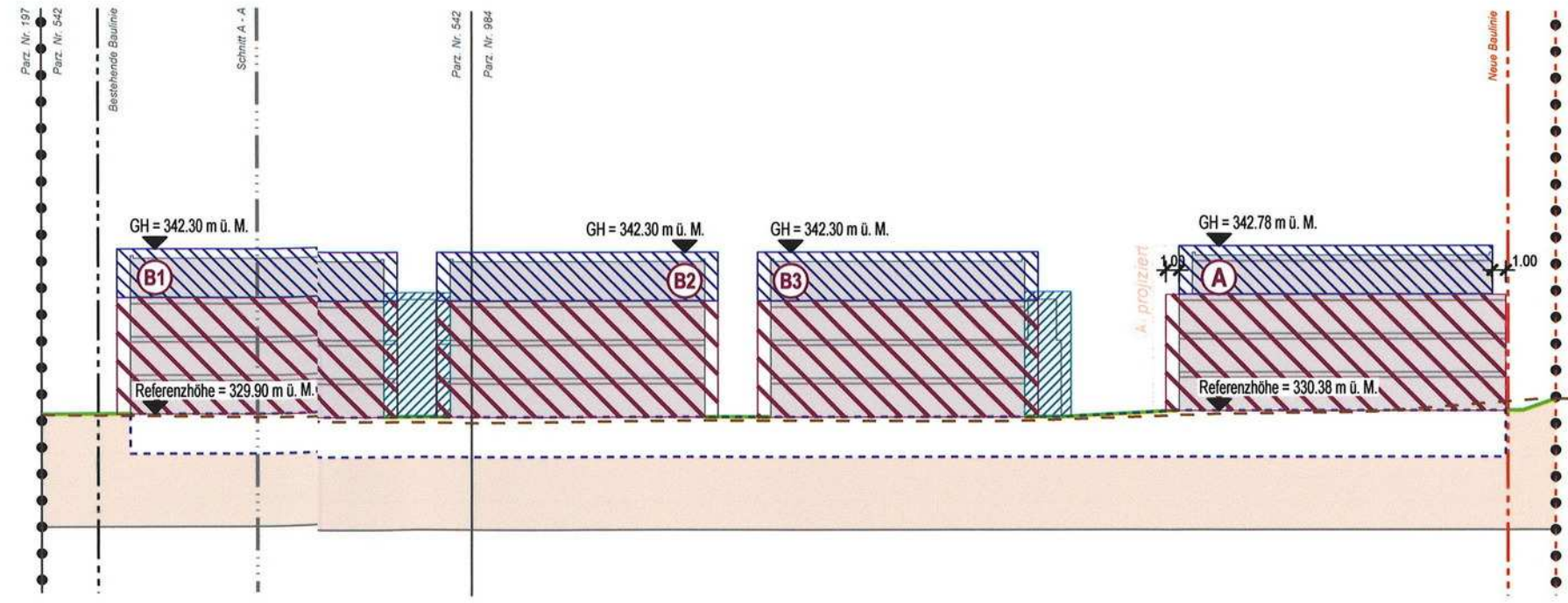
Situation



Schnitt A-A



Schnitt B-B





Gemeinde Grellingen
Kanton Basel-Landschaft

80 / QR / 2 / 0

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Quartierplanung "Gerenagger"

Quartierplan-Reglement

siehe Erwidungen RPR



Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Grellingen
Baselstrasse 6
4203 Grellingen

Auftragnehmer



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 926 84 30

www.stierli-ruggli.ch
info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung

Ralph Christen, Noémie Augustin

Version

84007_Reg01_rrGenehmigung.docx

Inhaltsverzeichnis

	Erlass	1
§ 1	Zweck und Geltungsbereich der Quartierplanung	1
§ 2	Art und Mass der Nutzung.....	1
§ 3	Bebauung.....	2
§ 4	Nutzung und Gestaltung des Aussenraums	3
§ 5	Erschliessung und Parkierung.....	4
§ 6	Energetische Anforderung.....	5
§ 7	Realisierung	5
§ 8	Ausnahmen und Abweichungen.....	5
§ 9	Schlussbestimmungen	5
	Beschlüsse und Genehmigung	6

Erläss

Die Einwohnergemeinde Grellingen erlässt, gestützt auf §§ 2-7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, die Quartierplan-Vorschriften "Gerenagger". Diese Quartierplan-Vorschriften bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500).

§ 1 Zweck und Geltungsbereich der Quartierplanung

Zweck	1	Die Quartierplanung "Gerenagger" bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.
Geltungsbereich	2	Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Plan-elemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

§ 2 Art und Mass der Nutzung

Nutzungsart und Lärmempfindlichkeitsstufe	1	Das Quartierplanareal ist der Wohnnutzung und nicht störenden Betrieben im Sinne von § 21 Abs. 1 RBG vorbehalten. Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II nach Art. 43 Abs. 1-b LSV.
Mass der baulichen Nutzung	2	Das Mass der baulichen Nutzung der Hauptbauten wird mittels der Bruttogeschossfläche festgelegt. Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden gerechnet: a. oberirdische Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauem; b. alle Dachgeschossflächen, unabhängig von deren Nutzung (inkl. Wände, Treppen, Gänge etc.), welche innerhalb des Dachprofils eine Höhe von mindestens 2.30 m von der Oberkante Dachgeschossboden bis zur Unterkante Dachkonstruktion aufweisen und deren Breite mehr als 2.00 m beträgt; c. Untergeschossflächen inkl. zugehörige Trennwände und Umfassungsmauem, Treppen und Zugänge, welche unabhängig von der Nutzung die wohngygienischen Voraussetzungen erfüllen (10 % Fensterfläche, 2.30 m Raumhöhe); d. Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerten Windfängen und dergleichen. Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden nicht gerechnet: a. mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone; b. mindestens einseitig offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze.
Nutzungsmass für Hauptbauten	3	Für die Baubereiche (Hauptbauten) sind maximal folgende Bruttogeschossflächen zulässig: - Baubereich A: 1'514 m² - Baubereich B1 – B3: 2'500 m²
Nutzungsmass für Nebengebäude	4	Nebengebäude gemäss § 3 Abs. 3 dürfen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 110 m ² (Gesamt-mass) erstellt werden. Es gelten folgende Einschränkungen: a. Maximal insgesamt 5 m² pro Wohnung für Nebengebäude im Bereich für private Aussenraumnutzung; b. Maximal 30 m² für eine Nebengebäude im gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereich;

- c. Maximal 10 m² für eine Nebenbaute als Ersatzneubau für die bestehende Trafostation.

Das verbleibende Nutzungsmass für Nebenbauten, ausgenommen der Nebenbauten im Bereich für private Aussenraumnutzung, ist für Velounterstände zu verwenden.

§ 3 Bebauung

- | | | |
|--|---|---|
| <i>Hauptbauten</i> | 1 | <p>Hauptbauten dürfen nur innerhalb der im Quartierplan dafür definierten Baubereiche erstellt werden. Diese definieren Lage, Flächenausdehnung, Höhe und Geschossigkeit der zulässigen Hauptbauten. Die Gebäudehöhe wird bis Oberkante des fertigen Dachrandes, ausgehend von einer im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierten Referenzkote, gemessen. Die Hauptbauten dürfen maximal 4 Geschosse (ohne Sockelgeschoss) aufweisen.</p> <p>In den Baubereichen B1 bis B3 sind jeweils maximal 6 Wohneinheiten als Maisonette-Wohnungen zu erstellen. Die oberen Wohnungen sind mittels Laubengang auf der Nordwestseite zu erschliessen. Das oberste Geschoss ist als Attikageschoss mit beidseitigem Rücksprung von den Längsfassaden auszubilden. Der Rücksprung muss im Minimum jeweils 1.50 m betragen.</p> <p>Vorspringende Balkone sind innerhalb der Baubereichsbegrenzung unterzubringen.</p> <p>Im Baubereich A sind die Wohnungen als Etagenwohnungen zu erstellen. Das oberste Geschoss ist mit einem allseitigen Rücksprung von mindestens 1.00 m auszubilden.</p> |
| <i>Aussenliegende Gebäudeerschliessung</i> | 2 | <p>Der Baubereich für die aussenliegende Gebäudeerschliessung der Baubereiche B1 – B3 dient der Erschliessung der oberen Maisonette-Wohnungen, der Kellergeschosse, der Einstehhalle sowie der Zivilschutzanlage. Diese Erschliessung umfasst jeweils eine Treppe und eine Liftanlage. Kaminezüge, Lüftungsanlagen u. dgl. können ebenfalls in diesem Baubereich angeordnet werden.</p> |
| <i>Nebenbauten</i> | 3 | <p>Nebenbauten können in Beachtung der Baulinien bzw. unter Berücksichtigung von § 54 RBV und § 57 RBV sowie den Bestimmungen zum Nutzungsmass für Nebenbauten gemäss § 2 Abs. 4 und den Bestimmungen zum Aussenraum gemäss § 4 Abs. 8 im Areal der Quartierplanung platziert werden.</p> |
| <i>Unterirdische Bauten</i> | 4 | <p>Unterirdische Bauten sind zulässig, sofern sie die im Quartierplan definierte Konzeption zur Nutzung und Gestaltung des Aussenraums nicht beeinträchtigen.</p> |
| <i>Dachgestaltung</i> | 5 | <p>Die Hauptdachflächen sind als leicht geneigte Pultdächer oder Flachdächer auszubilden. Nicht für Wohnzwecke verwendete Hauptdachflächen haben ökologische Funktionen zu erfüllen (z.B. extensive Begrünung, Regenwasser-Retention, Nutzung von Sonnenenergie oder Ähnliches).</p> <p>Bei Nebenbauten ist die Dachform grundsätzlich frei, hat jedoch bei solchen derselben Art einheitlich zu sein.</p> |
| <i>Gestaltung</i> | 6 | <p>Materialien, Farbgebung und Architektur der Überbauung sind – auch bei späteren Sanierungen – sorgfältig aufeinander abzustimmen, damit ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck und eine gute Einpassung an das benachbarte Siedlungsgebiet entstehen.</p> <p>Farbgebung und Materialisierung der Bauten sind in Absprache mit dem Gemeinderat sowie der Bau- und Planungskommission zu definieren.</p> |
| <i>Technische Einrichtungen</i> | 7 | <p>Technische Einrichtungen wie Entlüftungsbauteile, Liftüberbauten, Oblichter u. dgl. können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Die Anordnung von technischen Einrichtungen auf der Dachfläche ist so vorzunehmen, dass keine negative Gestaltungswirkung von diesen ausgeht.</p> |

Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelemente	8	Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelementen (Sitzplatz-Überdachungen, Vordächer, Markisen, Verglasungen, Trennelemente u. dgl.) sind sorgfältig aufeinander abzustimmen. Eine nachträgliche Erstellung von einzelnen oder mehreren Elementen kann nur auf der Grundlage eines Gestaltungskonzeptes vorgenommen werden. Das Gestaltungskonzept bedarf der Zustimmung des Gemeinderates sowie der Bau- und Planungskommission.
--	---	--

§ 4 Nutzung und Gestaltung des Aussenraums

Gliederung des Aussenraums	1	Die Nutzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegt. Die Konkretisierung der Aussenraumgestaltung erfolgt in Absprache mit dem Gemeinderat sowie der Bau- und Planungskommission vor Eingabe des Baugesuches und auf der Grundlage des Nachweises zur Aussenraumgestaltung nach § 4 Abs. 10. Für die Konkretisierung des Aussenraumes sind die nachfolgenden Bestimmungen massgebend.
Bereich für Grün- und Freiraum	2	Der Bereich für Grün- und Freiraum soll mit verschiedenen einheimischen Bepflanzungselementen (z.B. Sträuchern, Einzelbäumen, Baumgruppen) naturnahe gestaltet werden. Fusswege sowie gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche mit entsprechenden Einrichtungen (bspw. Sitzgelegenheiten, Brunnen, Spielgeräte, Grilleinrichtungen, Sonnenschutz) sind zulässig. Die Platzierung und Ausstattung derartiger Einrichtungen erfolgen in Absprache mit dem Gemeinderat sowie der Bau- und Planungskommission vor Eingabe des Baugesuches.
Bereich für private Aussenraumnutzung	3	Im Bereich für private Aussenraumnutzung ist für die untere Maisonette-Wohnung eine private Gartennutzung zulässig. Sitzplätze dürfen ab der Baubereichsbegrenzung maximal 1.5 m in den Bereich für private Aussenraumnutzung hineinragen. Die verbleibenden Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Einfriedungen müssen einheitlich sein.
Absturzsicherung	4	Entlang der südöstlichen Arealgrenze ist im Bereich der privaten Aussenraumnutzung eine Absturzsicherung (bspw. Zaun, Mauer) zu erstellen, welche nicht entfernt werden darf.
Gemeinschaftlicher Aufenthaltsbereich	5	Bei Realisierung der Überbauung (Gesamtrealisierung oder erste Bauetappe) ist ein Gemeinschaftsbereich mit Spiel- und Aufenthaltsnutzungen gemäss Lagebereich im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) zu erstellen. Umfang und Ausstattung werden in Absprache mit dem Gemeinderat sowie der Bau- und Planungskommission vor Eingabe des Baugesuches festgelegt.
Bepflanzung gegenüber Delsbergerstrasse	6	Der gemeinschaftliche Aufenthaltsbereich soll mit einer dicht angelegten Bepflanzung (bspw. Hecken) optisch von der nördlich angrenzenden Strasse (Delsbergerstrasse) abgeschirmt werden. Diese Bepflanzung ist im Zusammenhang mit der Erstellung des gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereiches anzulegen.
Bepflanzung	7	Für die Bepflanzung gelten folgende Grundsätze: - Für die Bepflanzung sind standortgerechte und vorwiegend einheimische Arten zu wählen. Anpflanzungen mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig. - Nicht beanspruchte Flächen im Grün- und Freiraum sind mit einheimischen Baum- und Strauchpflanzungen möglichst naturnah und ökologisch wertvoll zu gestalten. - Verwendung einer für extensive Dachbegrünungen geeigneten Saadmischung bei einer Dachgestaltung mit Dachbegrünung. - Bepflanzungen sind zu pflegen und bei Bedarf sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

- | | | |
|---|----|--|
| <i>Standorte für Nebenbauten sowie Entsorgungseinrichtungen</i> | 8 | Allfällige Nebenbauten müssen an zweckmässigen Standorten platziert werden. Standorte für Entsorgungseinrichtungen sind im Quartierplan (Situation und Schnitte 1:500) festgelegt. Standorte für Nebenbauten und allfällig weitere Standorte für Entsorgungseinrichtungen sind in Absprache mit dem Gemeinderat sowie der Bau- und Planungskommission vor Eingabe des Baugesuches festzulegen. |
| <i>Aufschüttungen und Abgrabungen</i> | 9 | Das Terrain ist so zu gestalten, dass es dem Charakter einer Wohnüberbauung entspricht und dass die im Quartierplan definierten Aussenraumfunktionen gewährleistet sind. Aufschüttungen und Abgrabungen sind zurückhaltend anzuwenden. |
| <i>Nachweis zur Aussenraumgestaltung</i> | 10 | <p>Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplan-Vorschriften zur Gestaltung des Aussenraums eingehalten werden. Dieser Nachweis beinhaltet bzw. stellt dar:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. bestehendes und neu gestaltetes Terrain; b. Lage, Dimensionierung und Materialisierung aller geplanten baulichen Elemente und Anlagen im Aussenraum (Erschliessungs- und Platzflächen, oberirdische Parkplätze, Einfriedungen, Spiel- und Aufenthaltsflächen mit den entsprechenden Einrichtungen, Nebenbauten sowie Entsorgungseinrichtungen u. dgl.); c. Gestaltung der Grünflächen sowie Art und Anordnung von Bepflanzungen. |

§ 5 Erschliessung und Parkierung

- | | | |
|---|---|---|
| <i>Arealerschliessung</i> | 1 | Die Haupterschliessung des Quartierplanareals erfolgt über den "Gehrenackerweg". |
| <i>Interne Erschliessung</i> | 2 | <p>Die arealinterne Erschliessung wird im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegt. Am Ende der Gebäudeerschliessung entlang der Baubereiche B1 – B3 ist eine Wendeanlage auszubilden.</p> <p>Der Gebäudezugang zum Baubereich A ist als brückenartiger, jedoch rollstuhlgängiger und ebenerdiger Zugang ins 1. Obergeschoss auszubilden. Im Weiteren sollen auf dem Gebäudezugang Abstellplätze für Velos und Kinderwagen angeordnet werden können.</p> |
| <i>Erschliessung obere Maisonette-Wohnungen in den Baubereichen B1 – B3</i> | 3 | Die oberen Maisonette-Wohnungen in den Baubereichen B1 – B3 sind gemäss Festlegung im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) durch zwei aussenliegende Lift- und Treppenanlagen zu erschliessen. |
| <i>Fusswegverbindung</i> | 4 | Die im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierte Fusswegverbindung ist im Zusammenhang mit der Realisierung der Baubereiche B1 – B3 vollständig bzw. zur Delsbergerstrasse zu realisieren und durch Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch dauernd zu gewährleisten. |
| <i>Parkierung</i> | 5 | Mit Ausnahme der im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegten oberirdischen Parkplätze erfolgt die Parkierung vollständig in der unterirdischen Einstellhalle. Allfällige Besucherparkplätze in der unterirdischen Einstellhalle sind so anzuordnen, dass diese dauernd offen zugänglich sind. Besucherparkplätze dürfen weder fest vermietet oder verkauft noch dauernd belegt werden. |
| <i>Ausnahmefahrten</i> | 6 | Die Gebäudezufahrt ist für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) bis vor den Gebäudezugang der Hauptbauten sicherzustellen. |

§ 6 Energetische Anforderungen

Anforderung	Die Bauten sollen auf der Basis eines zeitgemässen und den Normen sowie gesetzlichen Vorgaben entsprechenden nachhaltigen Energiekonzeptes erstellt werden.
-------------	---

§ 7 Realisierung

Etappierung	¹ Die Realisierung kann als Einheit oder in Etappen erfolgen. Sofern die Quartierplan-Überbauung in Etappen realisiert wird, sind die dazugehörenden Anlagen und Einrichtungen wie Zufahrten, Wege, Abstellplätze, Aufenthaltseinrichtungen bzw. Frei- und Spielflächen sowie Entsorgungsanlagen etc. so auszulegen, dass der Bedarf der jeweiligen Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt.
Erstellung und Unterhalt	² Alle Erschliessungs- und Parkierungsanlagen sowie Grünflächen, Bepflanzungen und Aussenraum-Einrichtungen innerhalb des Quartierplan-Perimeters sind durch die jeweiligen Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. Berechtigten zu erstellen und zu unterhalten.
Parzellenmutationen	³ Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals oder die Abgabe von Wohnungen im Stockwerkeigentum ist zulässig. Durch diese darf jedoch die Zielsetzung, die Verwirklichung und die Funktionalität der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt werden. Zum Zeitpunkt der Parzellierung sind die erforderlichen Dienstbarkeiten im Grundbuch eintragen zu lassen.

§ 8 Ausnahmen und Abweichungen

Ausnahmen	¹ In Abwägung öffentlicher Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates Ausnahmen von diesen Quartierplan-Vorschriften gewähren.
Voraussetzung für Ausnahmen	² Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck der Quartierplanung gemäss § 1 vorliegt. Die durch den Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierte Gesamtkonzeption betreffend Überbauung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung darf durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden.
Abweichungen	³ Grössere Abweichungen von der im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplan-Vorschriften erfolgen.

§ 9 Schlussbestimmungen

Überwachung des Vollzugs	¹ Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.
Inkrafttreten	² Die Quartierplan-Vorschriften "Gerenagger" treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Mit der Inkraftsetzung werden die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Grellingen im Bereich des Quartierplan-Perimeters aufgehoben.

Beschlüsse und Genehmigung**GEMEINDE**

Beschluss des Gemeinderates:	13. August 2018
Beschluss der Gemeindeversammlung:	27. September 2018
Referendumsfrist:	28. September 2018 – 29. Oktober 2018
Urnenabstimmung:	---
Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. 45:	8. November 2018
Auflagefrist:	8. November 2018 – 8. Dezember 2018

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:



Alex Hein

Der Gemeindeverwalter:



Christian Fullin

**KANTON**

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. ~~7080-526~~ vom **21. April 2020**

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. **17** vom **23. April 2020**

Die Landschreiberin:

Die Landschreiberin:

