

Quartierplanung "Gewerbehaus Bad Bubendorf"

Teilplan Nr. 1 Bebauung

Situation M. 1 : 500

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

16/ QP/ 11/ 0

16/TZPS/ 2/ 1

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderates: 31. März 2020
Beschluss der Gemeindekommission: 12. August 2020
Beschluss der Gemeindeversammlung: 9. September 2020
Referendumsfrist: 10. September 2020 bis 11. Oktober 2020 (nicht genutzt)
Urnenabstimmung: -----
Publikation der Planauflage: Amtsblatt Nr. 38 vom 17. September 2020
21. September 2020 bis 23. Oktober 2020

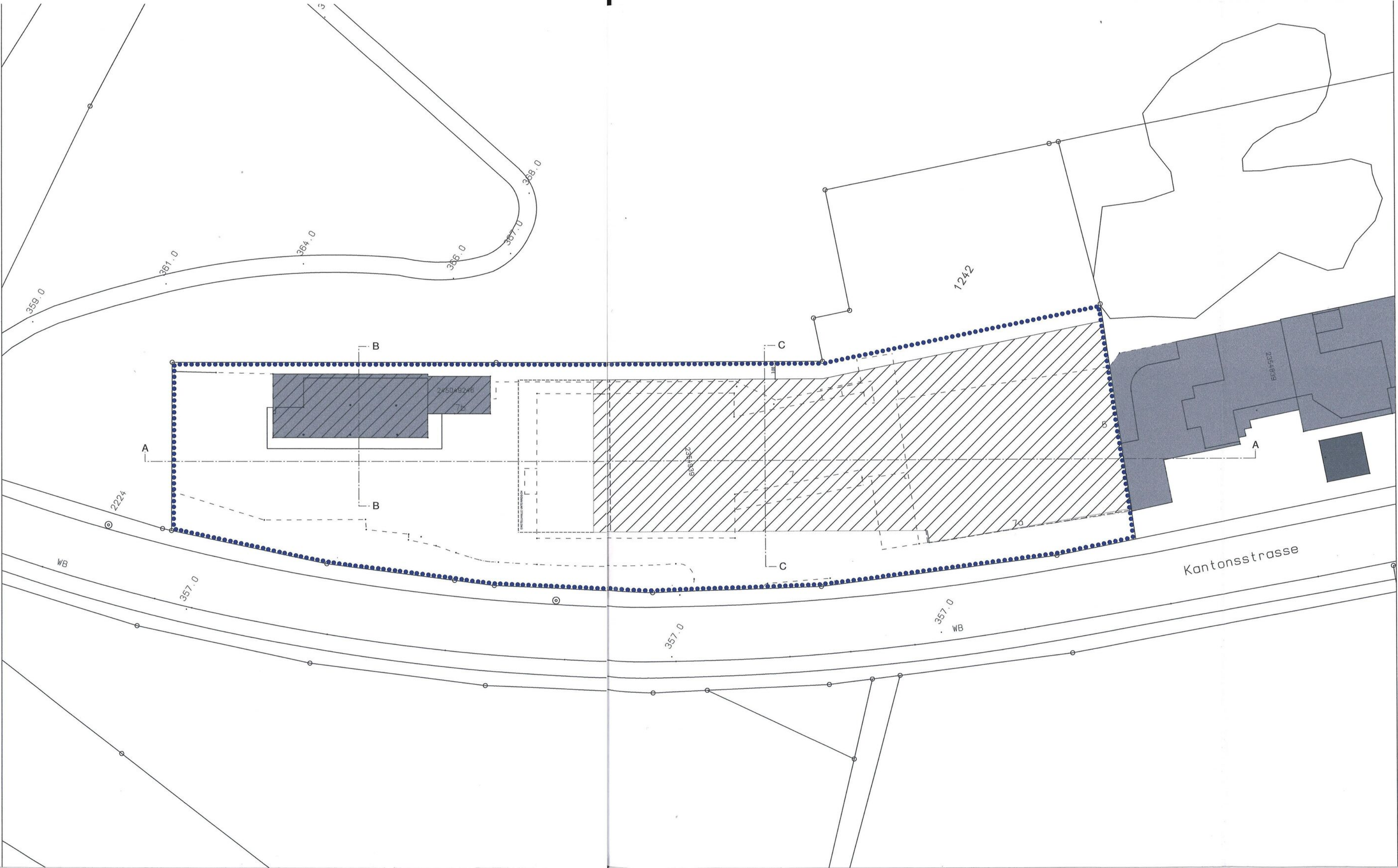
Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Bieri Walter
Der Verwalter: Schatz Beat

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 201-1471 vom 26. Okt. 2021
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 43 vom 28. Okt. 2021

Der Landschaftsrevisor
Die Landschaftsrevisorin:
E. Has Diehrich

Plan Nr. 2014-004-QP01	Index	Datum	Gez.	Änderung
		13.08.2018	WI	
		21.11.2018	WI	
		25.02.2020	WI	
		30.04.2020	WI	
Format 29,7 x 84,0				gemäss Vorprüfung vom 19.02.2020 gemäss Vorprüfung vom 23.04.2020

widler & partner ag
Architektur Immobilien Verwaltung
Ul der Holde 15
CH - 4436 Oberdorf



Rechtsverbindlicher Planinhalt

- Perimeter Quartierplan
- Baubereich

Orientierender Planinhalt

- bestehende Gebäude
- Rückbau best. Bauten und Anlagen
- Einstellhalle unterirdisch

Quartierplanung "Gewerbehaus Bad Bubendorf"

Teilplan Nr. 2 Aussenraum und Erschliessung

Situation M. 1 : 500

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

16/ QP/ 11/ 0

16/TZPS/ 2/ 1

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderates: 31. März 2020
Beschluss der Gemeindekommission: 12. August 2020
Beschluss der Gemeindeversammlung: 9. September 2020
Referendumsfrist: 10. September 2020 bis 11. Oktober 2020 (nicht genutzt)
Umenabstimmung: -----
Publikation der Planaufgabe: Amtsblatt Nr. 38 vom 17. September 2020
21. September 2020 bis 23. Oktober 2020

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Bieri Walter
Der Verwalter: Schenker Beat

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 2021-1474 vom 26. Okt. 2021
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 43 vom 28. Okt. 2021

Der Landschreiber

Die Landschreiberin:

E. Has Diehl

Plan Nr.	Index	Datum	Gez.	Änderung
2014-004-QP02		13.08.2018	WI	
		21.11.2018	WI	
		25.02.2020	WI	
		04.05.2021	WI	
Format 29.7 x 84.0				gemäss Vorprüfung vom 19.02.2020

widler & partner ag
Architektur Immobilien Verwaltung
Uf der Holde 15
CH - 4436 Oberdorf



Rechtsverbindlicher Planinhalt

- Perimeter Quartierplan
- Grünfläche
- Grünfläche / optional Durchfahrt
- Grüngürtel
- Ein- / Ausfahrt QP - Areal
- Zu- / Wegfahrt Einstellhalle / Parkplätze
- Aussenparkfelder
- Bereich Aussenverkauf
- Verkehrsflächen

Orientierender Planinhalt

- bestehende Gebäude
- Rückbau best. Bauten und Anlagen
- Baubereich

Quartierplanung "Gewerbehaus Bad Bubendorf"

Teilplan Nr. 3 Baubereich und Terrainprofile

M. 1 : 500

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

16/ QP/ 11/ 0

Beschlussfassung und Genehmigung

16/TZPS/ 2/ 1

Beschluss des Gemeinderates:	31. März 2020
Beschluss der Gemeindekommission:	12. August 2020
Beschluss der Gemeindeversammlung:	9. September 2020
Referendumsfrist:	10. September 2020 bis 11. Oktober 2020 (nicht genutzt)
Umenabstimmung:	-----
Publikation der Planauflage	Amtsblatt Nr. 38 vom 17. September 2020 21. September 2020 bis 23. Oktober 2020

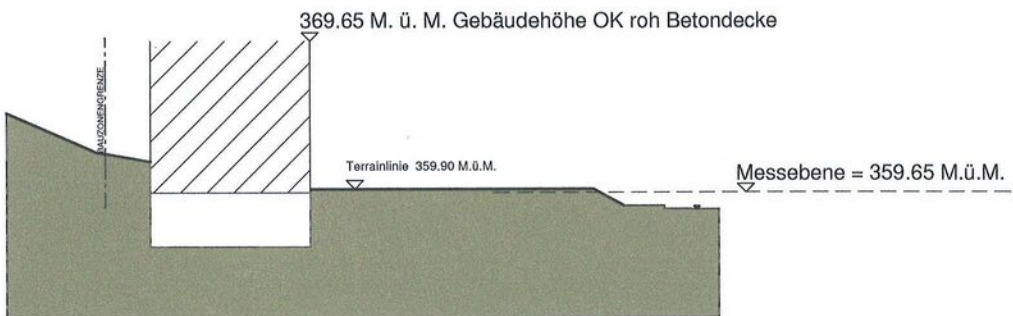
Namens des Gemeinderates
Der Präsident: *[Signature]*
Der Verwalter: *[Signature]*
Bieri Walter
Schäfer Beat

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 2021-1474 vom 26. Okt. 2021
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 43 vom 28. Okt. 2021

Der Landschreiber
Die Landschreiberin:
E. Has Biehl

Plan Nr.	Index	Datum	Gez.	Änderung
2014-004-QP03		13.08.2018	WI	
		25.02.2020	WI	gemäss Vorprüfung vom 19.02.2020
		30.04.2020		gemäss Vorprüfung vom 23.04.2020

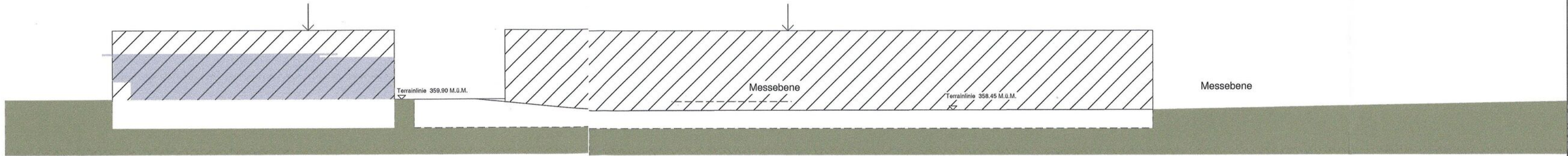
widler & partner ag
Architektur Immobilien Verwaltung
Uf der Holde 15
CH - 4436 Oberdorf



SCHNITT B - B



SCHNITT C - C



SCHNITT A - A

Rechtsverbindlicher Planinhalt

maximales Gebäudeprofil
GH = +369.65 maximale Gebäudehöhe = 10.0m OK roh Betondecke ab Kote 359.65m

Orientierender Planinhalt

bestehende Gebäude
 bestehende Gebäude



Gemeinde Bubendorf
Kanton Basel-Landschaft

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

16/ QR/ 11/ 0
16/ LES/ 2/ 3

Quartierplan „Gewerbehaus Bad Bubendorf“

QUARTIERPLAN-REGLEMENT

24. Oktober 2020/ Genehmigungsexemplar
5. Mai 2021/geringfügige Änderung
6. Juni 2021/ geringfügige Änderung
17. Aug. 2021/ geringfügige Änderung

INHALTSVERZEICHNIS

Erlass.....	3
§ 1 Zweck.....	3
§ 2 Geltungsbereich	3
§ 3 Art und Mass der baulichen Nutzung.....	4
§ 4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen	4
§ 5 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes	6
§ 6 Erschliessung und Parkierung.....	7
§ 7 Ver- und Entsorgung.....	8
§ 8 Lärmschutz	8
§ 9 Archäologische Schutzzonen.....	8
§ 10 Ausnahmen.....	8
§ 11 Schlussbestimmungen.....	9
Beschlüsse und Genehmigung	10

Erlass

Die Einwohnergemeinde Bubendorf erlässt – gestützt auf § 2-7 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – die Quartierplanvorschriften „Gewerbehaus Bad Bubendorf“, bestehend aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan im Massstab 1:500.

§ 1 Zweck

¹ Der Quartierplan „Gewerbehaus Bad Bubendorf“ bezweckt eine geordnete Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.

² Mit dieser Quartierplanung wird im Wesentlichen die Weiterentwicklung der bestehenden gewerblichen Nutzung angestrebt.

§ 2 Geltungsbereich

¹ Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Ausserhalb des Quartierplanperimeters liegende Planbestandteile haben lediglich orientierenden Charakter.

² Die Vorschriften regeln insbesondere:

- die Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen;
- die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten;
- die Nutzung und Gestaltung des Aussenraums;
- die Erschliessung und Parkierung.

§ 3 Art und Mass der baulichen Nutzung

¹ Innerhalb des Quartierplanperimeters sind Dienstleistungsbetriebe, Büroräumlichkeiten, Fitnessseinrichtungen, mässig störende Gewerbebetriebe sowie Verkaufsgeschäfte für Waren aller Art (Güter des a-periodischen, periodischen und täglichen Bedarfs) und dergleichen sowie eine Wohnung für einen Betriebsinhaber oder einen Hauswart zugelassen. *stehe Erwägungen RRB*

² Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche beträgt 7'300 m².

³ Die maximal zulässige Netto-Verkaufsfläche für Güter des täglichen, periodischen oder aperiodischen Bedarfs beträgt 1'360 m²

⁴ Nicht zur Bruttogeschossfläche zählen:

- a) Flächen und Räume für Veloabstellplätze inkl. deren Erschliessung,
- b) Dachvorsprünge und Vordächer,
- c) Flächen und Räume für Ver- und Entsorgungsanlagen/-einrichtungen,
- d) Technikräume und Entsorgungsanlagen / Einrichtungen,
- e) Veloabstellplätze, Depots für Einkaufswagen,
- f) Andere Nebenbauten des Verkaufsgeschäftes.

§ 4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen

¹ Für die Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen sind der Teilplan Nr. 1 „Bebauung“ und Teilplan Nr. 3 „Gebäude- und Terrainprofile“ sowie die nachstehenden Quartierplanbestimmungen massgebend. Sämtliche Masse sind als Maximalmasse zu verstehen.

² Die Bauten dürfen eine maximale Höhe von 369.65 m.ü.M, gemessen an der Oberkante der rohen Dachkonstruktion/Betondecke, aufweisen.

³ Die Gebäudelänge wird ausschliesslich durch den Baubereich begrenzt. Die Dachform ist frei.

Vom Regierungsrat
nicht genehmigt

⁴ Technikaufbauten wie Liftüberfahrten, Gebäudetechnik, Oberlichter, Entlüftungsbauteile, ~~Sonnenenergie-Anlagen~~ u. ä. dürfen die angegebenen Gebäudeprofile nach der technischen Notwendigkeit, jedoch um max. 3.00 m, überragen.

⁵ Die Dachoberflächen sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht für Technikaufbauten oder Solar- oder Photovoltaikanlagen verwendet werden.

⁶ Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten und Bauteile sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als bauliche Einheit erscheinen lässt. Eine Differenzierung in der Farbgebung für die Baukörper ist gestattet.

⁷ An den Gebäuden sind gezielt Zugangsluken für Fledermäuse, Vögel und Insekten anzubringen und pro neu gebautem Gebäude in angemessener Zahl Nistgelegenheiten für Mauersegler zu installieren.

⁸ Bei grossflächigen Verglasungen ist reflexionsarmes Glas zu verwenden, um das Risiko von Vogelkollisionen zu mindern.

⁹ 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.

¹⁰ Erlaubt sind Vordächer bis zu maximal 2.50 m über die Baubereiche hinausragen dürfen.

¹¹ Zusätzliche Nebenbauten und -anlagen wie Veloabstellanlagen, Entsorgungseinrichtungen usw. sind bis zu maximal 2 % der Parzellenfläche, die innerhalb des Quartierplanareals liegt,

im Bereich der oberirdischen Parkierungsflächen gemäss Teilplan 2, „Aussenraum und Erschliessung“, zugelassen. Die Mindestzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge gemäss Anhang zur Raumplanungs- und Bauverordnung darf damit jedoch nicht unterschritten werden.

¹² Der Bebauung dienende unterirdische Bauteile wie Einstellhallen können unabhängig davon erstellt werden, ob sie im QP eingezeichnet sind oder nicht. Unterirdische Bauten und Bauteile sind so zu konzipieren, dass sie das bauliche, betriebliche und freiräumliche Konzept nicht beeinträchtigen.

§ 5 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

¹ Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes wird durch den Teilplan Nr. 2 „Aussenraum und Erschliessung“ bestimmt.

² Entlang der Kantonsstrasse ist ein Grüngürtel anzulegen. Der Grüngürtel und die übrigen Grünflächen sind naturnah mit ortsüblichen Materialien und einheimischen standortgerechten Pflanzen zu bepflanzen. Die Bepflanzung bei der Ein- und Ausfahrt auf die Kantonsstrasse ist nach den erforderlichen Sichtweiten auszurichten.

³ Aufschüttungen und Abgrabungen müssen sich gut in das Terrain und das Gesamtbild einfügen. Das gestaltete Terrain ergibt sich aus dem Teilplan Nr. 3: Gebäude- und Terrainprofile. Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen bis maximal einem Meter vom Terrainprofil gemäss Plan abweichen. Soweit für Kellereingänge, Lichtschächte, Garagenrampen etc. erforderlich, dürfen Abgrabungen gegenüber dem in den Plänen ausgewiesenen gestalteten Terrain bis zu einer vollen Geschosshöhe vorgenommen werden.

⁴ Strassen, Wege und Plätze sowie Freiflächen sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig auszuführen.

⁵ Aussenraumbeleuchtungen sind gemäss der Norm SIA 491 (Vermeidung unnötiger Lichtimmissionen im Aussenraum) so zu konzipieren, dass sie die Umgebung gegenüber dem angrenzenden Naturschutz und Landwirtschaftsgebiet nicht übermässig beeinträchtigen.

⁶ Im Aussenbereich ist für temporäre Verkaufsanlässe (Weihnachtsmarkt usw.) ein Verkauf auf einer Fläche von max. 100 m² auf den im Teilplan 2, „Aussenraum und Erschliessung“ dargestellten Flächen und im Bereich der oberirdischen Parkierungsflächen zugelassen. Die notwendige Parkplatzzahl gemäss Anhang zur Raumplanungs- und Bauverordnung darf damit jedoch nicht unterschritten werden.

⁷ Nicht an Bauten und den Anlagen angebrachte Firmenwerbungen (Fahnen, Stelen, Schilder, etc.) sind im Aussenraum zulässig. Es gelten die kantonalen und kommunalen Bestimmungen zu Reklamen.

⁸ Im Baugesuchsverfahren ist ein Umgebungsplan beizulegen.

§ 6 Erschliessung und Parkierung

¹ Für Zufahrt, Zugänge und Erschliessungsflächen sowie für die Parkierung ist der Teilplan Nr. 2 „Aussenraum und Erschliessung“ massgebend.

² Die Anzahl Abstellplätze für Autos beträgt max. 140. Für Velos sind min. 40 gedeckte Plätze bei den Eingangsbereichen vorzusehen und im Baugesuchsverfahren nachzuweisen.

³ Parkplätze haben den VSS-Normen zu entsprechen.

⁴ Die Parkplatzanzahl für Behinderte richtet sich nach § 108 RBG. Die Behindertenparkplätze sind in unmittelbarer Nähe zum Eingang der beiden Gebäude und in der Einstellhalle beim Lift des Hauptgebäudes zu platzieren.

⁵ Der Gemeinderat kann bei verkehrstechnischem Bedarf verlangen, dass die im Teilplan 2 optional eingetragene Durchfahrt realisiert wird.

§ 7 Ver- und Entsorgung

¹ Die Ver- und Entsorgung hat innerhalb des Quartierplans statt zu finden.

² Die Entwässerung erfolgt nach dem gültigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie dem aktuellen Stand der Technik.

³ Für die Abfallbeseitigung gelten die kommunalen Bestimmungen.

⁴ Die Konzepte für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind in Absprache mit Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) spätestens mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 8 Lärmschutz

¹ Für das Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

§ 9 Archäologische Schutzzonen

¹ Im Bereich der archäologischen Schutzzone werden archäologische Spuren erwartet bzw. vermutet. Bodeneingriffe aller Art bedürfen nach § 5 Archäologiestgesetz einer Bewilligung und dürfen nur in Absprache mit der Archäologie Baselland vorgenommen werden. *siehe Erwägungen RRB*

§ 10 Ausnahmen

¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet geringfügige Abweichungen von diesen Quartierplan-Vorschriften beantragen.

² Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 vorliegt.

³ Grössere Abweichungen vom Überbauungskonzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Änderung erfolgen.

§ 11 Schlussbestimmungen

¹ Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

² Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten für das Areal als aufgehoben.

³ Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

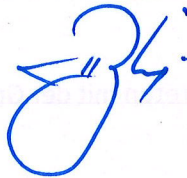
Beschlüsse und Genehmigung

Gemeinde

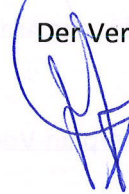
Beschluss des Gemeinderates:	31. März 2020
Beschluss der Gemeindekommission:	12. August 2020
Beschluss der Gemeindeversammlung:	9. September 2020
Referendumsfrist:	10. Sept. bis 11. Okt. 2020 (nicht genutzt)
Urnenabstimmung:	-----
Publikation der Planauflage:	Amtsblatt Nr. 38 vom 17. September 2020
Planaufgabe:	21. September 2020 bis 23. Oktober 2020

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:



Der Verwalter



Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. ... vom _____

2021-1474

26. Okt. 2021

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. ⁴³ vom ~~28.~~ Okt. 2021

Der Landschreiber

Die Landschreiberin:

E. Haas Diehrich