

Quartierplanung "Frenke"

Teilplan Nr. 1: Bebauung und Aussenraum

Situationsplan 1:500

EXEMPLAR

AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr. 16/ QP/ 9/0
16/ ZPS/ 3/2

Beschluss des Gemeinderates:

Beschluss der Gemeindeversammlung:

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr.

Planaufgabe:

2. Februar 2006

20. März 2006

21. März - 19. April 2006

-

14 vom 6. April 2006

vom 10. April - 9. Mai 2006

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeverwalter:





Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 341 vom 13. März 2007

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 11 vom 15.03.07

Der Landschreiber:



Bearbeitung		Stierli+Ruggli Ingenieure+Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38 4415 Lausen Telefon 061 / 921 20 11 Fax 061 / 922 00 42	rev.	Datum	Projekt	Gez.	Geprüft	Freigabe	CAD Plan Nr. 16032001.2d	
				24.05.2005	RU	SM	RU			
			a	27.05.2005	RU	KD	RU			
			b	23.06.2005	RU	SM	RU			
			c	16.12.2005	RU	SM	RU			
Designfile:		G:\GEMEINDE\BUBENDORF\16-032\Master\16032001_Bebauung+Aussenraum.2d					Planformat:		30 / 84	
Pentable:		no					Ausdruck:		plotdate	



Legende:

Verbindlicher Planinhalt

Quartierplan-Perimeter

Bebauung

////

Baubereich

unterirdische Baubereiche (Einstellhalle)

3VG / 2DG

Definitionen der möglichen Vollgeschosse / Dachgeschosse

+

+

Gebäudeabbruch

Aussenraum

Private Garten- und Freiflächen, inkl. Parkierung, Erschliessungs- und Fusswegeökologische AusgleichsflächenUferschutzzone (gemäss Zonenplan Siedlung)

+

möglicher Kinderspielplatz

Orientierender Planinhalt

Gebäude gemäss Bebauungskonzept

1

2

3

4

Schnitte 1, 2, 3 und 4quartierinterne Erschliessungsflächequartierinterne Fusswege und Gebäudeerschliessungen

Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Quartierplanung "Frenke"

Teilplan Nr. 2: Erschliessung und Etappierung

Situationsplan 1:500

Exemplar

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr.

16/ QP/ 9/0
16/ ZPS/ 3/2

Beschluss des Gemeinderates:

Beschluss der Gemeindeversammlung:

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr.

Planaufgabe:

2. Februar 2006

20. März 2006

21. März - 19. April 2006

-

14 vom 6. April 2006

vom 10. April - 9. Mai 2006

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

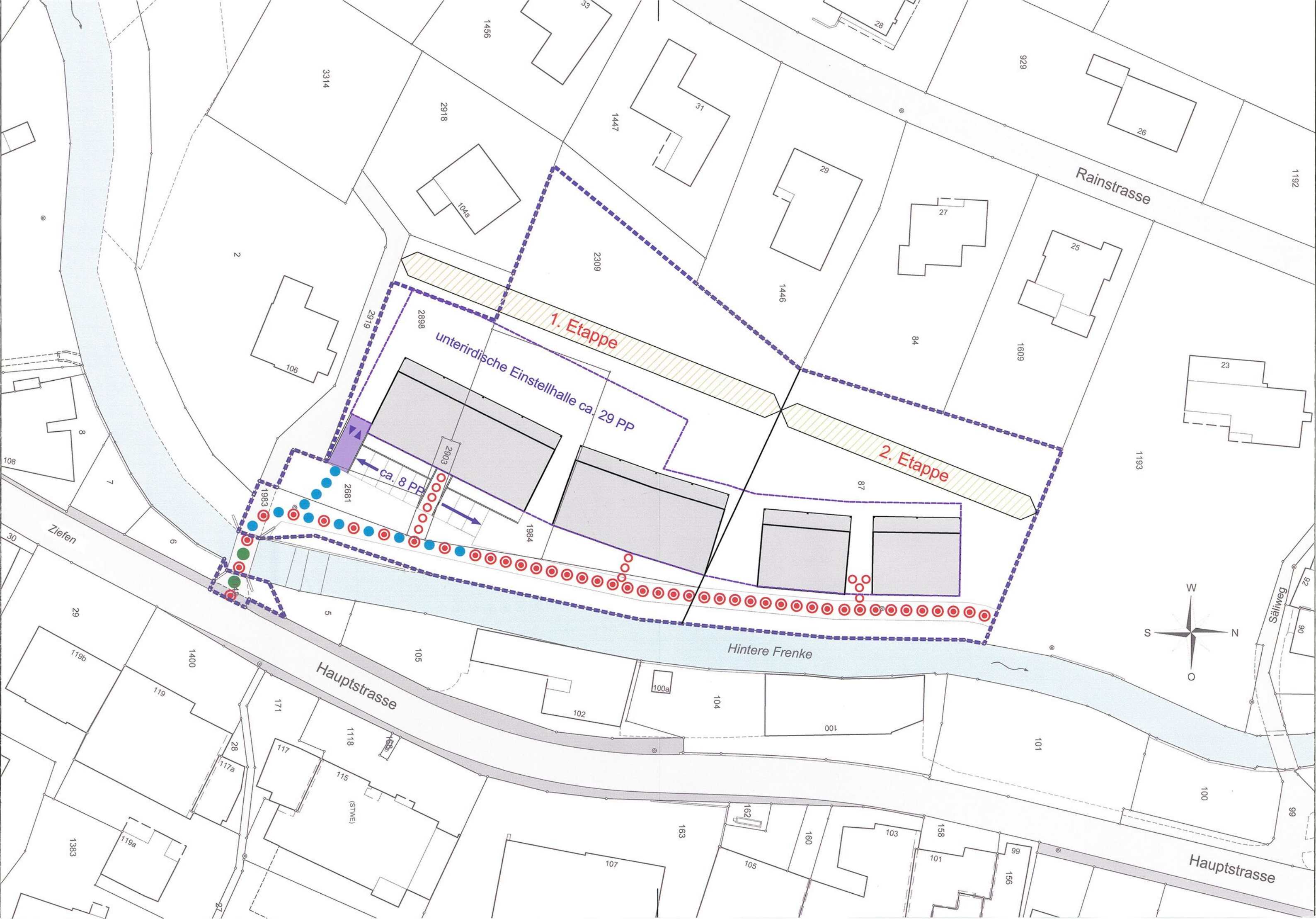
Der Gemeindeverwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. vom 13. März 2007

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 11 vom 15.03.07

Der Landschaftreiber:

Bearbeitung		Stierli+Ruggli Ingenieure+Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38 4415 Lausen Telefon 061 / 921 20 11 Fax 061 / 922 00 42	rev.	Datum	Projekt	Gez.	Geprüft	Freigabe	CAD Plan Nr. 16032002.2d
			a	24.05.2005	RU	SM	RU		
			b	27.05.2005	RU	KD	RU		
			c	23.06.2005	RU	SM	RU		
			c	16.12.2005	RU	SM	RU		
Designfile:		G:\GEMEINDEBUBENDORF\16-032\Master\16032002_Erschliessung+Etappierung.2d					Planformat:	30 / 84	
Pentable:		no					Ausdruck:	plotdate	



Legende:

Verbindlicher Planinhalt

- Quartierplan-Perimeter
- Erschliessung
- Erschliessungsweg
B = 3.0m - 4.5m
- Erschliessungsstrasse
B = 5.0m
- öffentlicher Fussweg mit beschränktem Fahrverkehr
B = min. 1.5m
- quartierinterne Fussgängererschliessung
B = min. 1.5m

Parkierung

- Ein- und Ausfahrt Einstellhalle (EH)
- unterirdische Einstellhalle
- PP
Parkplätze

Etappierung

1. Etappe
2. Etappe

Orientierender Planinhalt

- bestehende Strassenfläche / mit Trottoir
- Gebäude gemäss Bebauungskonzept

Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Quartierplanung "Frenke"

Teilplan Nr. 3: Gebäude- und Terrainprofile, Schnitte

Schnitte 1:500

Exemplar

EXEMPLAR

AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr.

16/16

QP/ZPS

9/03/2

Beschluss des Gemeinderates:

2. Februar 2006

Beschluss der Gemeindeversammlung:

20. März 2006

Referendumsfrist:

21. März - 19. April 2006

Urnenabstimmung:

-

Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr.

14 vom 6. April 2006

Planaufgabe:

vom 10. April - 9. Mai 2006

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindeverwalter:



Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr.

341

vom

13. März 2007

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr.

11

vom

15.03.07

Der Landschaftreiber:



Bearbeitung



Stierli+Ruggli
Ingenieure+Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38
4415 Lausen
Telefon 061 / 921 20 11
Fax 061 / 922 00 42

rev.

Datum

Projekt

Gez.

Geprüft

Freigabe

a

24.05.2005

RU

SM

RU

b

27.05.2005

RU

KD

RU

c

23.06.2005

RU

SM

RU

d

16.12.2005

RU

SM

RU



CAD Plan Nr.

16032002.2d

Designfile:

G:\GEMEINDE\BUBENDORF\16-032\Master\16032003_Schnitte.2d

Pentable:

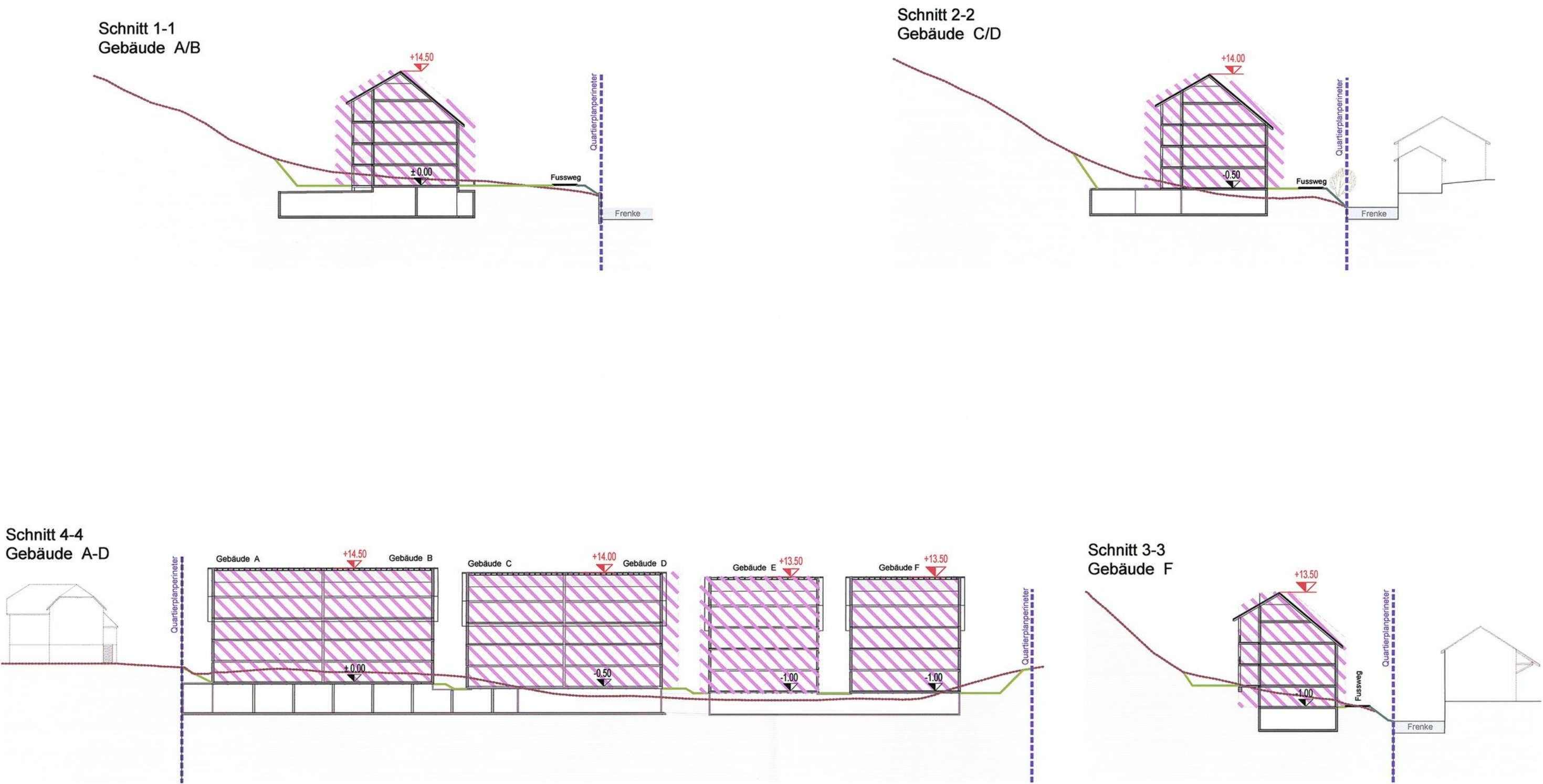
no

Planformat:

30 / 84

Ausdruck:

plotdate



- Legende:
- Verbindlicher Planinhalt
- 

Baubereich
- 

max. Gebäudehöhe (OK rohe Gebäudedecke)
- 

Zirkahöhe OK Erdgeschossboden
- 

gestaltete Terrainlinie
- 

Uferschutzzone (gemäss Zonenplan Siedlung)
- Orientierender Planinhalt
- 

bestehender Terrainverlauf



Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Frenke"

Stand: Regierungsrätliche Genehmigung

Aufbau des Reglementes als Beispiel

Spalte für:

Marginalie

(Randbemerkung beziehend auf die Vorschrift in der mittleren Spalte)

Beispiel



QP-Bestandteile

Spalte für:

Grundeigentumsverbindliche Vorschriften

Sie unterstehen der:

- **Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Einwohnergemeindeversammlung,**
- **Genehmigung durch den Regierungsrat.**

Beispiel



Erlass

Die Einwohnergemeinde Bubendorf erlässt – gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – auf der Parzelle 1338 im Gebiet „Frenke“ Quartierplanvorschriften, bestehend aus dem Quartierplanreglement und den nachfolgend aufgeführten Teil-Plänen:

- Teilplan Nr. 1 Bebauung und Aussenraum 1:500
- Teilplan Nr. 2 Erschliessung, Ver- und Entsorgung,
- Teilplan Nr. 3 Gebäude- und Terrainprofile, Schnitte 1:500

Der Konzeptplan Bebauung 1:500 gilt als Richtlinie. Dieser Plan sowie das Richtmodell 1:500 dienen als Beurteilungsrichtlinien für die kubische Gestaltung bzw. für die Detailplanung im Rahmen des Baugesuchverfahrens und unterliegen nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

Spalte für:

Kommentar / Hinweise:

- keine Rechtsverbindlichkeit
- Informationsteil zur mittleren Spalte

Kommentare bzw. Hinweise unterstehen nicht der Beschlussfassung durch die Einwohnergemeindeversammlung (EGV) sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat (RRB).

Beispiel



Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. Es sind dies im wesentlichen § 37 ff. des RBG, in welchen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind.

Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung für das Gebiet „Frenke“.

Diese Bestandteile sollen bei der Ausarbeitung der Baugesuche als Richtlinie dienen. Sie haben keine Rechtswirkung.

Ausserhalb des Quartierplan-Perimeters gelten die Zonenvorschriften Siedlung bzw. Landschaft der Gemeinde Bubendorf.

S+R/RU L:\Gemeinde\BUBENDORF\16-032\11 Korrespondenz\16032_Ber01_QP_Regl_GV_20060105.doc

Bearbeitung:



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 921 20 11

ArchiTeam Design AG
Architektur und Bauleitung
Ramlnsbürgerstrasse 2
4410 Liestal 061 / 927 96 88

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Erlass	1
§ 1 <i>Zweck und Ziele der Planung</i>	1
§ 2 <i>Geltungsbereich und Inhalt</i>	2
§ 3 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	2
§ 4 <i>Mass der baulichen Nutzung</i>	2
§ 5 <i>Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten</i>	3
§ 6 <i>Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes</i>	5
§ 7 <i>Erschliessung</i>	6
§ 8 <i>Parkierung</i>	7
§ 9 <i>Ver- und Entsorgung</i>	8
§ 10 <i>Immissionsschutz</i>	9
§ 11 <i>Realisierung / Etappierung</i>	10
§ 12 <i>Ausnahmen</i>	11
§ 13 <i>Schlussbestimmungen</i>	11
Beschlüsse	12

Erlass

QP-Bestandteile

Die Einwohnergemeinde Bubendorf erlässt – gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – für das Gebiet Kirchrain Quartierplanvorschriften, bestehend aus dem Quartierplanreglement und den nachfolgend aufgeführten Teil-Plänen:

- Teilplan Nr. 1 Bebauung und Aussenraum 1:500
- Teilplan Nr. 2 Erschliessung und Etappierung 1:500
- Teilplan Nr. 3 Gebäude- und Terrainprofile, Schnitte 1:500

Der Konzeptplan Bebauung 1:500 gilt als Richtlinie. Dieser Plan sowie das Richtmodell 1:500 dienen als Beurteilungsrichtlinien für die kubische Gestaltung bzw. für die Detailplanung im Rahmen des Baugesuchverfahrens und unterliegen nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. Es sind dies im wesentlichen § 37 ff. des RBG, in welchen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind.

Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung für das Gebiet „Frenke“.

Diese Bestandteile sollen bei der Ausarbeitung der Baugesuche als Richtlinie dienen. Sie haben keine Rechtswirkung.

Ausserhalb des Quartierplan-Perimeters gelten die Zonenvorschriften Siedlung bzw. Landschaft der Gemeinde Bubendorf.

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

Die Quartierplanung „Frenke“ bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.

Zweck und Ziele der Quartierplanung sind im Sinne von § 37 und § 39 RBG in den QP-Vorschriften festgelegt worden und stützen sich auch auf die Planungshilfe „Die Quartierplanung“ des ARP vom Dez. 2001.

Grundlage bilden auch die Zonenvorschriften Siedlung (Gemeindeversammlung vom 13.09.2004)

Ziele

² Mit dieser Quartierplanung werden im wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Realisierung einer qualitativ anspruchsvollen Wohnüberbauung mit differenzierten Wohnformen
- massvolle Siedlungsverdichtung mit hoher Qualität
- Berücksichtigung der Umwelteinflüsse (Lärm etc.) sowie der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft
- schadstoffarmes Wohn- und Raumklima unter Beachtung sinnvoller energetischer Massnahmen
- grosszügige, den Überbauungseinheiten bzw. den Wohnungen zugeordnete Aussenräume
- naturnahe Umgebungsgestaltung im Sinne eines ökologischen Ausgleichs
- bedürfnisgerechte, verkehrsarme Erschliessung

Das Areal ist besonders durch seine Topographie geprägt. Die Bebauungsstruktur orientiert sich weiter am Ortskern sowie an den ortsspezifischen Verhältnisse wie Topographie, Besonnung, Bachverlauf und Hauptstrasse

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

Geltungsbereich

- ¹ Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters, wie er im Teilplan Nr. 1 durch die blau gestrichelte Signatur markiert ist. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Inhalt der QP-Vorschriften

- ² Die Vorschriften regeln insbesondere:
- Art und Mass der Nutzung der Bauten und des Areals
 - Lage, Grösse und Gestaltung der ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen
 - Gestaltung und Benützung Aussenräume
 - Ober- und unterirdische Parkierung
 - Erschliessung
 - Immissionsschutz
 - Realisierung der Überbauung, Vollzug der Quartierplan-Vorschriften

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

- ¹ Im gesamten Quartierplan-Areal gilt als Nutzungsart die Wohn- und Geschäftszone.

*Siehe Teilplan Nr. 1:
Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der
Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten
sind. (ZR Siedlung 5.2.2 Abs.1)*

§ 4 Mass der baulichen Nutzung

Begriff und Definition

- ¹ Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels Bebauungsziffer ausgewiesen. Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain.

- ² Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:
- siehe Zonenreglement Siedlung Punkt 4.1.4 Abs.2

Bebauungsziffer

- ³ Die maximale Bebauungsziffer beträgt 22%.

Nachweis der baulichen Nutzung

Baubereich Nr.	Abmessung	Fläche in m ²	Stockwerke	BGF
A	13.5x28.0	378 m ²	4.3	1625 m ²
B	13.5x25.0	338 m ²	4.3	1453 m ²
C	12.5x14.0	175 m ²	4.3	752 m ²
D	12.5x14.0	175 m ²	4.3	752 m ²
Total		1'066 m²		4'584 m²

Fläche innerhalb QP-Perimeter = 5'391m²

$$\text{Überbaute Fläche} = \frac{1'066 \text{ m}^2}{5'391 \text{ m}^2} \times 100 = 19.8\%$$

Zum Vergleich Nachweis Ausnutzungsziffer:

$$\text{AZ} = \frac{\text{ca. } 4'590 \text{ m}^2}{5'391 \text{ m}^2} \times 100 = \text{ca. } 85\%$$

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage der Bauten

- ¹ Für die Lage und Grösse (Grundfläche, Geschosszahl, Gebäudeprofil) der Bauten und Anlagen (inkl. Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle) sind die Teilpläne Nr. 1 - 3 sowie die nachstehenden Quartierplanbestimmungen massgebend.

Siehe Teilpläne Nr. 1 – 3

Das der Quartierplanung zu Grunde liegende Bebauungskonzept bildet eine richtungsweisende Vorgabe für eine zu realisierende Bebauung. Die Bebauungstypologie ist in Beachtung der Baubereiche und der zulässigen Gebäudeprofile zu wählen.

Baubereiche

- ² Die Baubereiche im Teilplan Nr. 1 begrenzen die Lage der Hauptbauten. In Beachtung der Grundsätze des Bebauungskonzeptes ist die Anordnung der Baukörper innerhalb der Baubereiche frei. Geringfügige Verschiebungen von Baubereichen bzw. von parziellen Baubereichsbegrenzungen werden vom Gemeinderat gestattet, sofern das Gesamtkonzept der Überbauung keine Beeinträchtigung erfährt.

Mit der Flexibilität der Baubereiche soll erreicht werden, dass auf Stufe des Baugesuches ein angemessener begründbarer Projektierungsspielraum bewahrt bleibt. Vorbehalten bleiben jedoch die baugesetzlichen Bestimmungen.

Nebenbauten

- ³ Eingeschossige, nicht Wohnzwecken dienende Nebenbauten (z.B. Garten-, Gerätehaus etc.) sind bis zu einer Gesamtfläche von 15m² pro Hauseingang frei von der baulichen Nutzung. Sie dürfen ausserhalb der Baubereiche platziert werden. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 2.70m. Gemessen wird ab dem gestalteten Terrain.

Unterirdische Bauten

- ⁴ Unterirdisch (unter dem gestalteten Terrain) dürfen der Überbauung dienende Kellergeschosse und technische Anlagen wie Zivilschutzräume, Heizzent-

Siehe Teilpläne Nr. 1, 2 und 3

und Bauteile	ralen und dergleichen gebaut werden, auch wenn sie in den Teilplänen Nr. 1 und 3 nicht eingezeichnet sind. Diese sind jedoch so zu konzipieren, dass sie nach aussen nicht in Erscheinung treten. Für die unterirdische Autoeinstellhalle ist die generell im Teilplan Nr. 2 eingetragene Begrenzung richtungsweisend. Abweichungen in Lage und Ausmass sind aufgrund des ausgewiesenen Parkierungsbedarfs möglich.	
Gebäudeprofile	⁵ Für die Definition der Gebäudeprofile (max. Gebäudehöhe und Anzahl der Geschosse sowie Richthöhe der Erdgeschosse) sind die Teilpläne Nr. 1 und 3 massgebend. Dachaufbauten dürfen die Baubereiche gem. Teilplan Nr. 3 überragen. Dachrandabschlüsse dürfen die Baubereiche um max. 0.80m, bei den Giebelfassaden um max. 0.50m überragen.	Siehe Teilpläne Nr. 1 und 3 Zur optimalen Einpassung der Bauten in das gewachsene Gelände kann im Rahmen des Baugesuches von den EG-Richthöhen abgewichen werden.
Dachform /Dachmaterial	⁶ Als Dachform für die Hauptgebäude gilt das Satteldach. Minimale Dachneigung 35°. Das Satteldach kann asymmetrisch ausgeführt werden. Die Dacheindeckung erfolgt mit dunkeln Ziegeln. Für die Nebenbauten ist die Dachform frei. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Für leicht geneigte Dächer und für Dächer von Neben- und Kleinbauten ist die extensive Dachbegrünung wünschenswert.	Die extensive Begrünung der Dächer dient als ökologische Ausgleichsfläche im Siedlungsraum und hat Retentionswirkung bei Starkregen (Zielerfüllung Gewässerschutzgesetz). <u>Empfehlung für Dachbegrünung:</u> Verwendung von einheimischem Saatgut (z.B. "Basler Pflanzenmischung für extensive Dachbegrünungen"). ZR 5.1.10 Abs. 1 - 4 Dachgestaltung und Dachaufbauten Die Dachgestaltung muss mit den übrigen Gebäudeteilen harmonisieren und sich dem Dorfbild anpassen.
Dachaufbauten	⁷ Ortskernübliche Dachaufbauten gemäss dem Zonenreglement der Gemeinde Bubendorf sind mit folgenden Ausnahmen gestattet. Ausnahmen: Wiederkehre und Dacheinschnitte sind nicht gestattet.	
Technische Bauteile auf dem Dach	⁸ Oblichter, Entlüftungsbauteile, Liftüberfahrten und Kamine können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Liftüberfahrten müssen auf der hangseitigen Dachfläche angeordnet werden.	
Abgrabungen an Gebäuden	⁹ Abgrabungen am gestalteten Terrain zur Belichtung/Belüftung des Untergeschosses sind nur in Ausnahmefällen zulässig.	
Behindertengerechte Bauweise	¹⁰ Bei der inneren und äusseren Erschliessung ist auf eine behindertengerechte Bauweise zu achten. Insbesondere sind bei Mehrfamilienhäusern Hauszüge, Lifte, Wohnungstüren sowie Zugänge zu Einstellhallen und Gemeinschaftsräumen rollstuhlgängig zu gestalten. Es ist eine möglichst grosse Anzahl Wohnungen anpassbar zu realisieren.	Verbindlich ist zu beachten: § 108 RBG vom 8. Januar 1998 Als empfehlende Richtlinie: Norm SN 521 500 mit Leitfaden, Behindertengerechtes Bauen des Schweizerischen Invalidenverbandes, Olten.
Städtebauliche Einpassung	¹¹ Die Bauten sind als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so aufeinander und auf das beste-	

hende Kernzonengebiet abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in das nachbarliche Siedlungsbild sichergestellt ist.
Den Bauinteressenten wird im Rahmen des Baugesuchverfahrens empfohlen, frühzeitig mit den zuständigen kantonalen Fachinstanzen sowie mit der Gemeinde die Materialisierung und Farbgebung vorzubespochen.

Spätere Änderungen/
Ergänzungen an Bauten

¹² Allfällige spätere Renovationen und Änderungen von Bauten dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen. Sie sind in ihren wesentlichsten architektonischen Merkmalen und in der Grundstruktur aufeinander abzustimmen.

Verfahren bei baulichen
Änderungen

¹³ Vor der Eingabe von Baugesuchen für spätere bauliche Änderungen und Ergänzungen müssen, in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und der zuständigen kantonalen Fachinstanz, spezifische Gestaltungsrichtlinien bzw. Gestaltungskonzepte ausgearbeitet werden.

Diese spezifischen Gestaltungsrichtlinien oder Gestaltungskonzepte dienen den Bewilligungsbehörden als Beurteilungsgrundlage der baulichen Einpassung in die Überbauung von späteren baulichen Änderungen oder Ergänzungen.

§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Grundsatz

¹ Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes gehen aus dem Teilplan Nr. 1 hervor. Für die Bepflanzung sind grundsätzlich standortheimische Arten zu wählen.

Siehe Teilplan Nr. 1

Umgebungsplan

² Mit dem Baugesuchverfahren ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher die wichtigsten Inhalte wie Verkehrswege, Hauserschliessungen, Terrainveränderungen und Stützmauern, Versickerungsanlagen, ökologische Ausgleichsflächen, Spiel- und Grünflächen sowie Ver- und Entsorgung festlegt. Die Umgebungsgestaltung der jeweiligen Bauetappe muss in Übereinstimmung mit der Umgebungsgestaltung des gesamten QP-Gebietes stehen.

Der Umgebungsplan ist das Instrumentarium für die definitive Festlegung der Bestandteile und Elemente des Aussenraumes in Lage, Dimensionierung und Ausgestaltung auf der Stufe des Baugesuchverfahrens.

Terrainveränderungen,
Abgrabungen / Aufschüttungen

³ Für die Terrainveränderungen (Abgrabungen/Aufschüttungen) ist der Teilplan Nr. 3 richtungsweisend. Im Rahmen der Baugesuche sind die Terrainveränderungen sorgfältig zu gestalten.

Siehe Teilplan Nr. 3

Private Garten- und
Freiflächen

⁴ Die Fläche dient den Quartierbewohnern und soll als Garten, Begegnungs- und Aufenthaltsort, Erschliessungs- und Parkierungsfläche genutzt werden. Die Grünflächen sollen einheitlich begrünt und gestaltet werden. Bei den Parkie-

	rungsflächen, Erschliessungs- und Fusswegen sollen wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.	
Kinderspielplatz	⁵ Im Teilplan Nr. 1 ist die mögliche Lage eines Kinderspielplatzes dargestellt. Ein einfacher Kinderspielplatz muss erstellt und dauernd unterhalten werden. Lagemässig kann der Kinderspielplatz verschoben werden.	
Ökologische Ausgleichsfläche	⁶ Flächen für Massnahmen des ökologischen Ausgleichs sind standortheimisch zu gestalten. Ökologische Ausgleichsflächen beinhalten extensive bewirtschaftete Wiesen sowie Hecken- und Baumstrukturen. Die Hangsicherung erfolgt mit Baumstämmen und Kalksteinen. Die Pflege unterliegt den jeweiligen Grundeigentümern.	<i>Siehe Teilpläne Nr. 1 und 2</i>
Uferschutzzone	⁷ Uferschutzzonen bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Sie dienen ebenfalls als Wanderkorridore. Weitere Bestimmungen gemäss Zonenreglement Punkt 5.5 Abs. 2 bis 4.	<i>Siehe Teilpläne Nr. 1 und 2</i>
Benützung Freiflächen	⁸ Sämtliche Wege, Strassen, Plätze und uneingefriedete Freiflächen stehen allen Bewohnern zur Benützung offen.	
Unterhalt der Freiflächen	⁹ Die Pflege und der Unterhalt der Freiflächen und Anlagen sowie der öffentlich zugänglichen Wege und Plätze mit deren Beleuchtung ist Sache der jeweiligen GrundeigentümerInnen resp. Berechtigten.	<i>Konkrete Details zum Unterhalt sind im Quartierplan-Vertrag festzulegen.</i>
Gewährleistung der Funktionalität	¹⁰ Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden.	

§ 7 Erschliessung

Quartierinterne Erschliessungsfläche	¹ Für die ungefähre Lage bzw. Klassierung (Dimensionierung) der Erschliessungsflächen, Zufahrten und Plätze innerhalb des Quartierplan-Areals ist der Teilplan Nr. 2 massgebend. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt. Die genaue Lage und Dimensionierung (als Quartiererschliessung, Service- und Notzufahrt bzw. Fussweg) ist im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festzulegen.	<i>Siehe Teilplan Nr. 2</i>
--------------------------------------	--	-----------------------------

Zufahrt	² Die Zufahrt erfolgt ab der Hauptstrasse über die bestehende Brücke welche über die hintere Frenke (auf der Höhe der Liegenschaft Hauptstrasse 106) führt. Ein Neubau der Brücke hat am Standort der bestehenden Brücke zu erfolgen. Ein Fussgängerzugang muss gemäss Strassennetzplan auch vom Saliweg her entlang der hinteren Frenke möglich sein.	Siehe Teilplan Nr. 2
Erschliessungsweg	³ Die mögliche Zufahrt zu den Hauptbauten soll als Erschliessungsweg mit einer Breite von ca. 3.0m ausgebaut werden und gleichzeitig als öffentlicher Fussweg dienen. Die Zufahrt zur gemeinsamen Einstellhalle erfolgt auf der südlichen Seite des Areal.	Siehe Teilplan Nr. 2
Erstellung der Verkehrsanlagen	⁴ Die Brücke, alle Zufahrten, Wege und Plätze innerhalb des Quartierplan-Perimeters sind durch die jeweiligen GrundeigentümerInnen resp. Berechtigten zu erstellen.	Die Unterhaltspflicht wird im QP-Vertrag geregelt.
Gestaltung Verkehrsanlagen und Beleuchtung	³ Die Gestaltung und Beleuchtung der Verkehrsanlagen und Wege hat nach einheitlichem Projekt (Umgebungsplan) zu erfolgen. Bei späteren Änderungen muss die Einheit der Wege und Beleuchtungen gewahrt bleiben.	
Quartierinterne Fusswege, Spiel- und Sitzplätze	⁵ Fusswege und kleinere Plätze sollen mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien befestigt werden. Das Meteorwasser ist zu versickern.	
Öffentliches Geh- und Fahrrecht	⁶ Die Quartierhaupterschliessung wird als Erschliessungsweg konzipiert. Der im Teilplan Nr. 2 definierte öffentliche Fussweg erhält ein öffentliches Gehrecht.	Öffentlicher Fussweg siehe Teilplan Nr. 2

§ 8 Parkierung

Parkplatzermittlung	¹ Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Abstellplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien. Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung ist jeweils im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen bzw. auszuweisen.	Massgebend ist § 106 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 sowie die dazugehörigen Bestimmungen der Verordnung zum RBG (Anhang 11/1 und 11/2 RBV). Zu beachten ist auch die "Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas" des Amtes für Raumplanung (Mai 2001).
---------------------	---	--

Lage der Auto-
Parkplätze

- ² Das Parkierungskonzept im Teilplan Nr. 2 stellt die Verteilung sowie die oberirdische bzw. die unterirdische Anzahl der Parkplätze für alle Baubereiche sicher. Von diesem Konzept kann in begründeten Fällen, insbesondere bei der Realisierung einzelner Bebauungsetappen, abgewichen werden (z.B. mittels temporärer Provisorien). Abweichungen benötigen jedoch die Zustimmung des Gemeinderates.

Ausgestaltung der
Parkplätze

- ³ Parkplätze müssen den VSS-Normen entsprechen.

Veloabstellplätze bei
MFH

- ⁴ Bei jedem Gebäude sind gut zugängliche, gedeckte Veloabstellplätze zu erstellen.

Parkplatzbewirtschaftung bei Mehrfamilienhäusern

- ⁵ Vermietung von Autoeinstellplätzen an Dritte ist nur gestattet, wenn der Parkierungsbedarf der Bewohner nachweisbar gedeckt ist. Besucherparkplätze müssen beschriftet werden.

Konzeptionelle Anordnung der Abstellplätze siehe Teilplan Nr. 2

Parkplatznachweis gemäss RBG/RBV (Wohnnutzung)
(siehe auch Teilplan Nr. 2)

Stamm-PP		Besucher-PP	
soll	ausgewiesen	soll	ausgewiesen
24	29	8	8

Im Quartierplanvertrag ist festzulegen, dass den Wohneinheiten zugewiesene Parkplätze mit diesen verkauft oder vermietet werden.

§ 9 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und
Abwasserbeseitigung

- ¹ Betreffend der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Gemeinde massgebend. Im Sinne der generellen Entwässerungsplanung (GEP) ist neben der Schmutzabwasserbeseitigung, für die Weiterverwendung des anfallenden nicht verschmutzten Abwassers (Meteorwasser auf versiegelten Flächen und Dächern, usw.) ein Konzept zu erstellen z.B. für Brauchwasser, Biotopspeisung, Retention, Versickerung, Ableitung etc., das der Genehmigung der Gemeinde bedarf. Zur Entscheidungsfindung ist folgende Priorität massgebend: Retention → Versickerung → Ableitung.

Für allfällige Versickerungsmassnahmen ist der Zustandsbericht "Versickerung" des GEP Bubendorf zu konsultieren.

Wärmeerzeugung/ Energiekonzept	² Es ist eine zentrale Wärmeerzeugung (für Heizung, Warmwasser) mit einem umweltfreundlichen, energiesparenden Konzept vorzusehen. Das Energiekonzept ist dem Gemeinderat vor Einreichung des Baugesuches zur Beurteilung vorzulegen.
Sonnenenergie	³ Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet. Sie benötigen eine Baubewilligung, dürfen keine Blendwirkung erzeugen und müssen sich harmonisch einfügen.
Abfallbeseitigung	⁴ Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Gemeinde Bubendorf. Konkrete Festsetzungen für Containerstandorte und Quartierkompostplätze erfolgen im Einvernehmen mit der Gemeinde Bubendorf im Rahmen des Baugesuches im Umgebungsplan.
Durchleitungsrechte	⁵ Durchleitungsrechte für private und öffentliche Werkleitungen (elektrische Kabel, Wasser, Abwasser, Radio, Fernsehen, Gas, Telefon) sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters gewährt.

Details sind im Quartierplan-Vertrag zu regeln und allenfalls im Grundbuch als Grundlast eintragen zu lassen.

§ 10 Immissionsschutz

Belastungsgrenzwerte	¹ Für das Quartierplan-Areal gilt Lärmempfindlichkeitsstufen ES III.
	² Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten für alle Neubauten die Mindestanforderungen (Störungsgrad: Mässig; Lärmempfindlichkeit: Mittel) gemäss SIA-Norm 181 (Ausgabe 1988).
	² Allfällige Nachweise im Sinne von § 32 ff. der Lärmschutz-Verordnung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

ZR 5.2.2 Abs. 3

§ 11 Realisierung / Etappierung

Realisierungsvorgehen	¹ Die Realisierung der Quartierplan-Überbauung hat grundsätzlich im Einvernehmen zwischen der Gemeinde Bubendorf und den Eigentümern des Quartierplan-Areals zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere den Strassenbau, den Werkleitungsbau, das Festlegen der Baustellenorganisation bzw. des Baustellenverkehrs (inkl. Abbruch best. Liegenschaft) und der Bauzeiten.	<i>Details sind im Quartierplan-Vertrag oder im Baugesuchungsverfahren zu regeln.</i>
Etappierung	² Im Teilplan Nr. 2 sind die möglichen Bebauungsetappen mit den Etappierungsfeldern 1 und 2 eingetragen. Die Realisierung der Einstellhallen soll in einer vernünftigen Staffelung mit der Fertigstellung der Wohnbauten erfolgen.	<i>Die Erstellung von provisorischen Aussenparkplätzen ist möglich.</i>
Quartierplan-Vertrag	³ Die jeweiligen GrundeigentümerInnen resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplanmässige Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute einzuräumen. In einem entsprechenden Quartierplan-Vertrag sind insbesondere zu regeln: - Landabtretungen für Erschliessungsflächen und öffentliche Anlagen - Erstellung und Unterhalt von gemeinsamen Bauten und Anlagen - öffentliche Geh- und Fahrrechte - Bau- und Durchleitungsrechte - Grenzbaurechte - Benutzungsrechte - Unterhalt von gemeinsamen Anlagen - u.a.m.	<i>Die Quartierplan-Vertragspunkte sind nicht abschliessend aufgeführt bzw. sind nach Bedarf der Vertragspartner entsprechend zu regeln.</i>
Anteilmässige Infrastrukturerstellung	⁴ Sofern die Quartierplan-Überbauung in Etappen realisiert wird, sind die entsprechenden Ergänzungsanlagen, wie Strassen, Zufahrten, Wege, Abstellplätze, Freiflächen / Spielplätze sowie Ver- und Entsorgungsanlagen etc. so auszulegen, dass der Bedarf der jeweilig erstellten Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt.	
Parzellierung Anmerkungsgrundstück	⁵ Die spätere Parzellierung der Grundstücke oder deren Abgabe im Baurecht sowie die Abgabe der einzelnen Wohnungen im Stockwerkeigentum sind möglich, wenn die volle Funktionalität der Quartierplanung gewährleistet ist. Bei Parzellierungen müssen sämtliche Gebäude über ein mindestens 3.0m breites Anmerkungsgrundstück erschlossen sein.	

§ 12 Ausnahmen

Ausnahmen
allgemeiner Art

- ¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften gestatten.
- ² Voraussetzungen für Ausnahmen sind, dass keine Widersprüche zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 vorliegen. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden.

Ausnahmen bedürfen eines Antrages und einer stichhaltigen Begründung. Sie werden nach Abwägung von der Baubewilligungsbehörde erteilt.

§ 13 Schlussbestimmungen

Genehmigungs-
voraussetzung

- ¹ Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der gemäss § 11 Abs. 3 erwähnte Quartierplan-Vertrag von den Vertragsparteien allseitig unterzeichnet und öffentlich beurkundet wird.

Überwachung des
Vollzugs

- ² Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §. 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

Aufhebung früherer
Beschlüsse

- ³ Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten für das Areal als aufgehoben.

Inkrafttreten

- ⁴ Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 2. Februar 2006
Beschluss der Gemeindeversammlung: 20. März 2006
Referendumsfrist: 21. März bis 19. April 2006
Urnenabstimmung: ---
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 14 vom 6. April 2006
Planaufgabe vom vom 10. April bis 9. Mai 2006

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:



Der Verwalter:



Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 341 vom 13. März 2007

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 11 vom 15.03.07

Der Landschreiber

