

GEMEINDE FÜLLINSDORF

GESAMTÜBERBAUUNG GRUNDACKER PARZ. 1498 + 1497

EXEMPLAR DER PLANUNGSSTELLE

24 / 6Ü / 3 / 0

VERTRAGSPLAN

MST 1 : 500

DIESER VERTRAGSPLAN IST INTEGRIERENDER BESTANDTEIL DES
GESAMTÜBERBAUUNGSVERTRAGES VOM 29. Jan. 1973

DER LANDEIGENTÜMER :

Eric Müller

BESCHLÜSSE DER GEMEINDE

DAT.

DER GEMEINDERAT

6. Feb. 1973

AUFLAGEVERFAHREN

12. Feb. 1973 — 13. März 1973

DER GEMEINDEPRÄSIDENT



DER GEMEINDEVERWALTER

Ulrich

BESCHLÜSSE DES KANTONS

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS

NR. 1650 VOM

15. Mai 1973

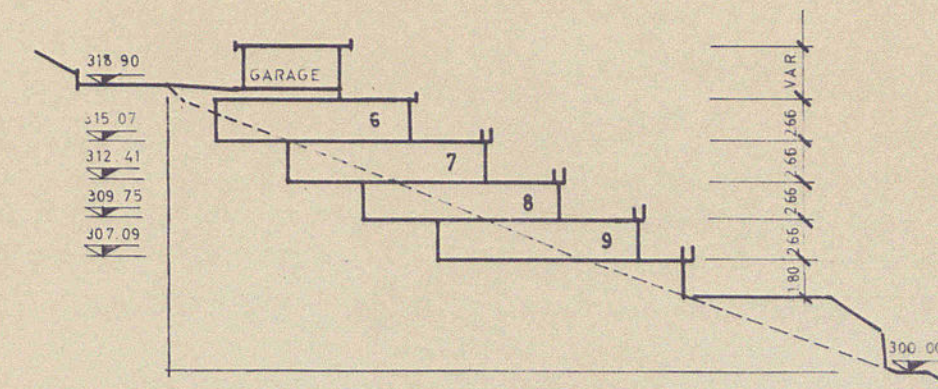
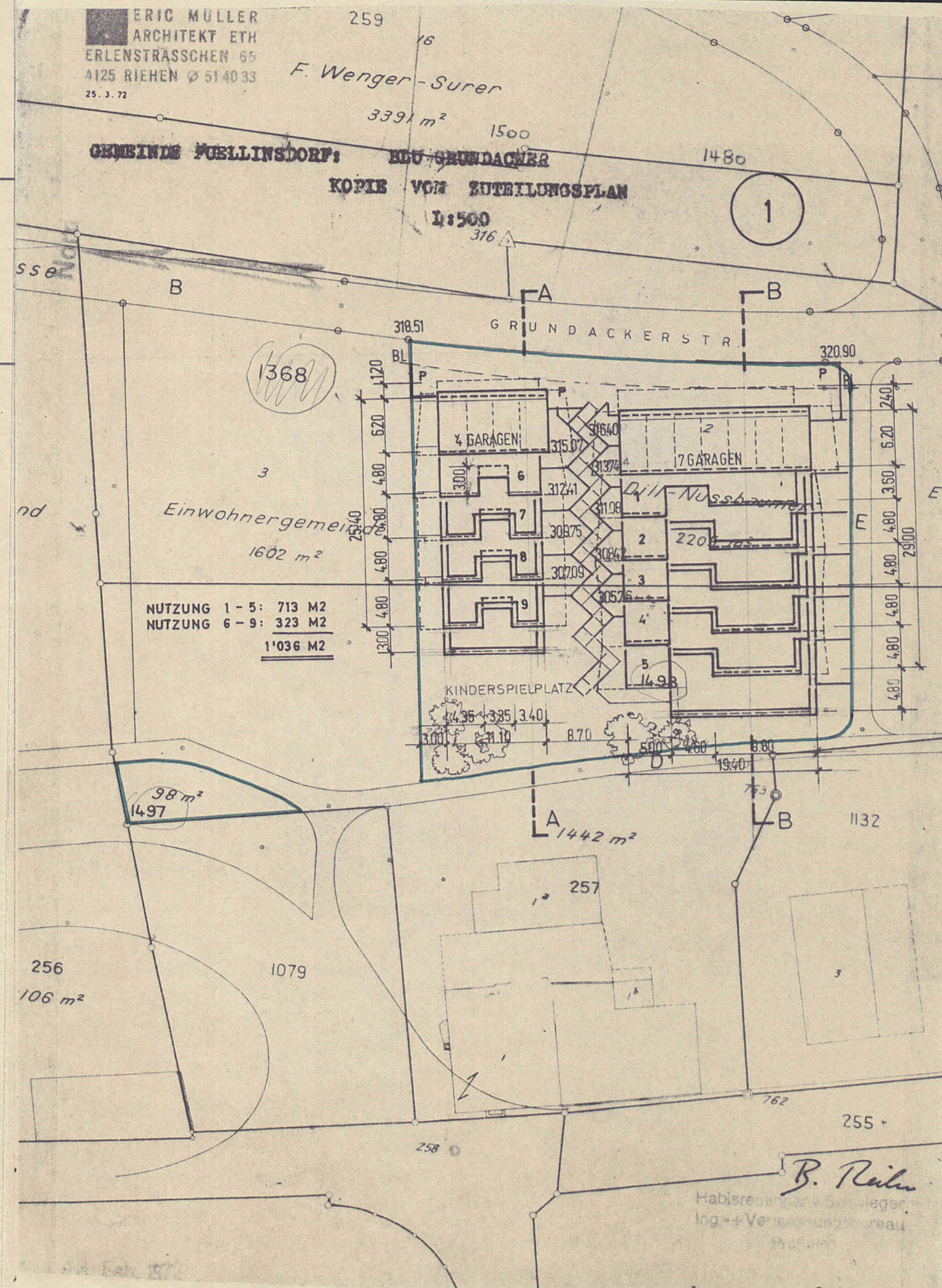
DER LANDSCHREIBER



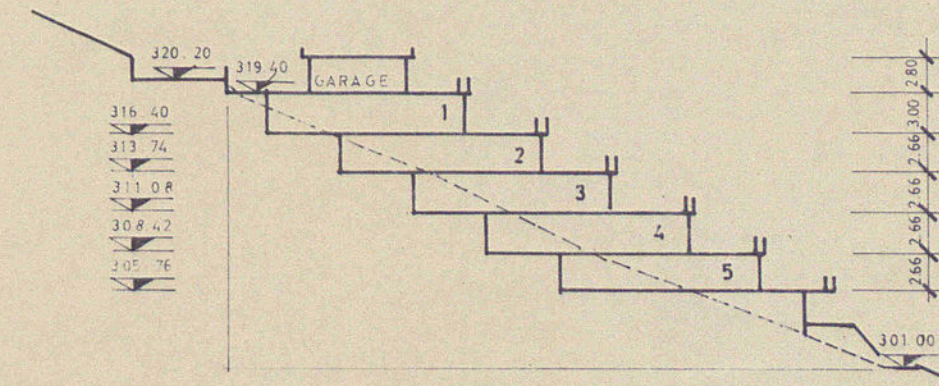
Belting

AMTSBLATT

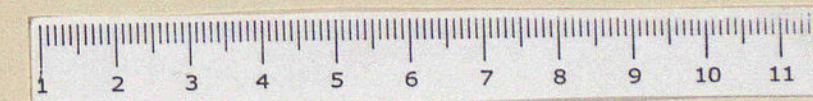
NR. 22 VOM 30.5.73



SCHNITT A-A 1:500



SCHNITT B-B 1:500



ÖFFENTLICHE URKUNDE

über die

Abänderung einer gesetzlichen Eigentumsbeschränkung
Bestellung einer Dienstbarkeit und Überbauungsvertrag

Der unterzeichnete Bezirksschreiber in Liestal
beurkundet hiermit:

Zwischen

Eric Müller - Corsini, 1934, Architekt ETH, von Basel, in
Riehen, Bischoffweg 28,

als Eigentümer der nachstehenden Grundstücke im Grundbuch Füllinsdorf:

Parz. 1498: 22 ar 05 m2 Wiese, Schönthal;

Parz. 1497: 00 ar 98 m2 Wiese, Schönthal;

einerseits

und der

EINWOHNERGEMEINDE Füllinsdorf, vertreten durch den Gemeinderat,
Alfred Tschan-Bollier, als Gemeindepräsident, Kurt Meier-Miescher,
als Gemeindeverwalter, in Füllinsdorf,

anderseits

werden folgende Vereinbarungen getroffen:

I. Ueberbauungsvorschriften

1. Der unterzeichnete Grundeigentümer verpflichtet sich, bei der Ueberbauung der obgenannten Parzelle 1498 (Grösse 2205 m2) die nachfolgenden Vereinbarungen in allen Teilen einzuhalten und alle Bauten, Bauteile und Anlagen gemäss Vertragsplänen 1 und 2 zu erstellen.
2. Die Vertragspläne, die zum integrierenden Bestandteil dieses Vertrages erklärt werden, legen verbindlich fest:
 - a) Lage, Geschoszahl und Nutzung der einzelnen Bauten
 - b) Verkehrswege
 - c) Garagen
 - d) Gestaltung der Freiflächen.
3. Für die kubische Erscheinung sind die Schnitte im Vertragsplan 2 massgebend.

4. Geringfügige Abweichungen vom Vertragsplan sind möglich.
Sie bedürfen lediglich der Zustimmung des Gemeinderates und der Baudirektion Baselland.
5. Ausser mit den im Vertragsplan festgelegten Bauten darf die Parzelle 1498 nicht weiter überbaut werden.
6. Die Summe aller Geschossflächen (Nutzflächen) darf 1'036.4 m² = 45 % der Parzellen nicht überschreiten.
7. Zur Nutzfläche werden gezählt;
 - alle Geschossflächen inkl. UmfassungsmauernNicht zur Nutzfläche werden gezählt:
 - Luftschutz-, Abstell- und Heizungsräume, Waschküchen, Wohnbalkone.
 - Kellergeschosse, sofern sie nicht gewerblichen Nutzung dienen.
 - Garagen.
8. Bei der Ueberbauung sind folgende Gestaltungsvorschriften einzuhalten:
 - alle Bauten sind mit Flachdächern zu versehen,
 - die äusseren Erscheinungen der Bauten (Material, Farbe, Dachgesims, Terrassenbrüstungen etc.) sind so aufeinander abzustimmen, dass ein befriedigender Gesamteindruck entsteht, (dabei ist auf die benachbarten Terrassenüberbauungen Rücksicht zu nehmen)
 - die Fernsehanlagen sind an die Gemeinschaftsantenne Füllinsdorf anzuschliessen.
 - Die Weg- und Platzgestaltung sowie Beleuchtung ist nach einheitlichem Projekt auszuführen.
 - Alle Gestaltungselemente sind den benachbarten Terrassenüberbauungen nach Möglichkeit anzupassen.
 - Das Sockelgeschoss darf das gestaltete Terrain nicht mehr als 1.80 m überragen.

II. Allgemeine Bedingungen

9. Bestellung von Dienstbarkeiten

- 9.1. Die Einwohnergemeinde Füllinsdorf gewährt dem Eigentümer von Parz. 1498 eine Nutzungsverlagerung von Parz. 1497 auf Parz. 1498;
- 9.2. Der Eigentümer von Parz. 1497 bestellt dagegen z.G. der Einwohnergemeinde Füllinsdorf und Parz. 1498 ein Bauverbot.

Diese Dienstbarkeiten sind im Grundbuch wie folgt einzutragen:

Auf Parz. 1498 als Last: Baubeschränkung z.G. Einwohnergemeinde Füllinsdorf;

Auf Parz. 1498 als Recht: Bauverbot z.L. Parz. 1497 und Einwohnergemeinde Füllinsdorf;

Auf Parz. 1497 als Last: Bauverbot z.G. Parz. 1498 und Einwohnergemeinde Füllinsdorf.

10. Der Eigentümer von Parz. 1498 und 1497 verpflichtet sich, der Einwohnergemeinde Füllinsdorf allfällige Durchleitungsrechte für Wasser, Kanalisation und Fernseekabel einzuräumen und im Grundbuch eintragen zu lassen.
11. Der Grundeigentümer anerkennt diesen Vertrag vorbehaltlos und verpflichtet sich, ihn an einen allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden.
12. Dieser Vertrag tritt mit der Genehmigung der Gesamtüberbauung durch den Regierungsrat in Rechtskraft. Er ist im Grundbuch auf den Parz. 1498 und 1497 unter dem Stichwort: "Gesamtüberbauung" anzumerken.
13. Ueber Streitigkeiten, die sich aus diesem Vertrag ergeben, entscheidet der Gerichtspräsident zu Liestal endgültig.
14. Die Verurkundung dieses Vertrages erfolgt unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Gemeinderat Füllinsdorf.
15. Die Kosten dieses Vertrages und die Grundbucheintragungen bezahlt Eric Müller-Corsini.
16. Die unterzeichneten Vertragsparteien ermächtigen den Urkundsbeamten vorstehenden Vertrag beim Grundbuchamt Liestal zur Eintragung der Dienstbarkeiten und Anmerkungen anzumelden, sobald die Bedingungen gemäss Ziffern 12 und 14 erfüllt sind.

Vorstehender Vertrag ist von den Vertragsschliessenden gelesen, von ihnen hierauf als richtig abgefasst genehmigt und eigenhändig mit ihren Namen unterschrieben worden.

Die Vertragsschliessenden sind dem Urkundsbeamten persönlich und als handlungsfähig bekannt.

Die Urkunde wird zuletzt auch vom Urkundsbeamten unterzeichnet und mit seinem Amtsstempel versehen.

Die Verurkundung findet statt im Büro der Bezirksschreiberei in Liestal, den neunundzwanzigsten Januar neunzehnhundertdreissiebzig.

Liestal, den 29. Januar 1973.

Die Vertragsschliessenden:

Erschienen



EINWOHNERGEMEINDE FUELLINSDORF
namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Der Schreiber:

[Signature]

[Signature]

Der Bezirksschreiber in Liestal
als Urkundsperson:

[Signature]

1. In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann die Bewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates Ausnahmen von den Gesamtüberbauungs-/Quartierplan-Vorschriften bewilligen. Dies gilt insbesondere für Massnahmen, die entweder
 - der Steigerung der Wohnqualität, oder
 - der Energieeinsparung, oder
 - der Nutzung sich erneuernder Energien dienen.
2. Ausnahmen für bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, die entweder für
 - das architektonische Erscheinungsbild, oder
 - das städtebauliche Konzept, oder
 - die Erschliessung, oder
 - die Umgebungsgestaltungvon präjudizieller Bedeutung sind, dürfen jedoch nur aufgrund eines Gesamtkonzepts erteilt werden. Dieses bedarf der Genehmigung des Gemeinderates und der zuständigen kantonalen Instanzen und ist für alle weiteren gleichartigen Ausnahmen richtungsweisend. Es ist integrierender Bestandteil des entsprechenden Baugesuches und ist mit diesem öffentlich aufzulegen.

elche Erwägungen RRB

Beschluss des Gemeinderates:	17.09.1990
Beschluss der Gemeindekommission:	15.10.1990
Beschluss der Einwohnergemeinde-Versammlung:	30.10.1990
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 45 vom	08.11.1990
Planaufgabe:	14.11. bis 14.12.1990

NAMENS DES GEMEINDERATES
Der Präsident: Der Verwalter:

H. H. H.

W. W.



Vom Regierungsrat des Kantons
Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 549 vom

19. Feb. 1991

Publikation des Regierungsratsbe-
schlusses im Amtsblatt Nr. 12 vom

21. 3. 91

Der Landtschreiber:

W. W.

Stabschef
Amt für Orts- und Regionalplanung

Zonenplan Siedlung	24/	QP/	1/	1
Mutation "Naturgefahren"	24/	GÜ/	3/	2
Situationsplan 1 : 2500	24/	GÜ/	2/	2
	24/	GÜ/	1/	2

EXEMPLAR AMT FÜR RAUMPLANUNG	24/	ZPS/	2/	4
---------------------------------	-----	------	----	---

Beschluss des Gemeinderates:	16. November 2021
Beschluss der Gemeindekommission:	29. November 2021
Beschluss der Gemeindeversammlung:	7. Dezember 2021
Referendumfrist:	ungenutzt abgelaufen
Urnensabstimmung:	-----
Publikation des Planauftrags im Amtsblatt	Nr. 11 vom 17. März 2022
Planauflage:	17. März 2022 - 15. April 2022
Füllinsdorf, 31. 01. 2023	
Namens des Gemeinderates	
Die Präsidentin:	Der Gemeindeverwalter:
	

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. vom 2023-829
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 49 vom 22. Juni 2023

Die Landschaftsbeurteilung:
E. Has Biehnich

	Sterli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG Unterortstrasse 38, 4415 Lausen Tel: 061 928 64 30		nr.	Datum	Projekt	Gez.	geprüft	Freigebe
	a	22.05.2019	EB	SK	EB			
	b	24.01.2022	EB	AH	EB			
	c	05.01.2023	EB	AH	EB			
	c							

Plat: S:\Projekte\Filmsdorf\20403_MZtVS_GWR_NGK_KNP-04_Planeis1_GWR_NGK20403_PlaG3_NGK_20220124_Genehmigung 26

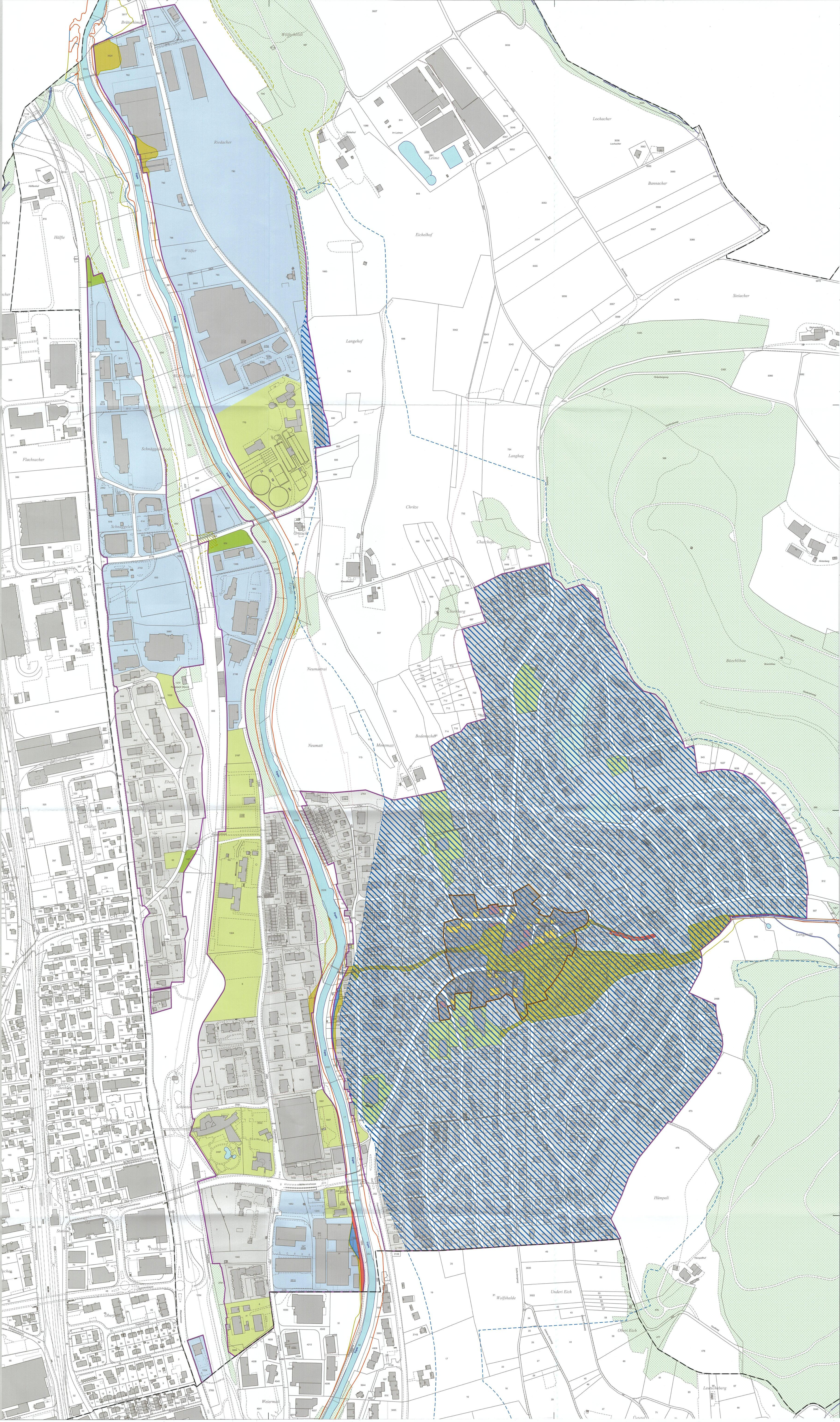
3D-Grundr: Geodaten des Kartons Basel-Landschaft (Bezug via geoshop 17.05.2019) / LV95

Format: 840 x 1040 mm

Ausdruck: 06-01-2023

Plan: S:\Projekte\Füllinsdorf\0403_Ma2\05_GWR_NGR_KNP\04_Plan03_GWR_NGR_2022\0134_Genehmigung 2d
GB-Grundlagen: Geodaten des Kantons Basel-Landschaft (Bezug via geotag 17.05.2019) / LV95
Planformat: A4 x 1040 mm
Ausdruck: 05.01.2023

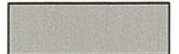
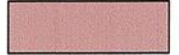
Situation



Verbindlicher Planinhalt

-  Gefahrenzone Überschwemmung, erhebliche Gefährdung
-  Gefahrenzone Überschwemmung, mittlere Gefährdung
-  Gefahrenzone Überschwemmung, geringe Gefährdung
-  Gefahrenzone Rutschung, mittlere Gefährdung
-  Gefahrenzone Rutschung, geringe Gefährdung

Orientierender Planinhalt

-  Naturgefahrenbereich Überschwemmung, erhebliche Gefährdung (gemäss Perimeter der Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft)
-  Naturgefahrenbereich Überschwemmung, mittlere Gefährdung (gemäss Perimeter der Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft)
-  Naturgefahrenbereich Überschwemmung, geringe Gefährdung (gemäss Perimeter der Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft)
-  Naturgefahrenbereich Rutschung, mittlere Gefährdung (gemäss Perimeter der Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft)
-  Naturgefahrenbereich Rutschung, geringe Gefährdung (gemäss Perimeter der Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft)
-  Kernzone
-  Geschützte Bausubstanz (kommunaler Ortsbildschutz)
-  Erhaltenswerte Bauvolumen
-  Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen
-  Arbeitszonen
-  Zone für öffentliche Werke und Anlagen
-  Grünzone
-  Uferschutzzone
-  Perimeter Zonenplan Siedlung
-  Perimeter Teilbereich Dorfkern



Zonenreglement Siedlung	24 /	QR /	1 / 2
Mutation 2021 / Naturgefahren	24 /	GÜ /	3 / 2
	24 /	GÜ /	2 / 2
	24 /	GÜ /	1 / 2

Exemplar:

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr.:

24 / ZRS / 2 / 2

Beschluss des Gemeinderates:	16. November 2021
Beschluss der Gemeindekommission:	29. November 2021
Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:	7. Dezember 2021
Referendumsfrist:	ungenutzt abgelaufen
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 11	vom 17. März 2022
Planaufgabe:	17. März 2022 – 15. April 2022

Füllinsdorf, 31.01.23

Im Namen des Gemeinderates

Die Präsidentin:

Der Gemeindeverwalter:

Vom Regierungsrat des Kanton Basel-Landschaft genehmigt

Mit Beschluss Nr. vom *2023-829*

20. Juni 2023

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

Im Amtsblatt Nr. *49* vom **22. Juni 2023**

Die Landschreiberin:

E. Haas Diehrich

Aufbau der Mutation zum Zonenreglement Siedlung zur Orientierung

Reglementstext: Das rechtskräftige Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Füllinsdorf (RRB Nr. 1596 vom 15. November 2011, unter Berücksichtigung der nachgefolgten Mutationen) wird wie folgt abgeändert:

Rot dargestellte **Bestimmungstexte** und **gestrichene** Änderungen unterliegen der Beschlussfassung der Einwohnergemeindeversammlung und der Genehmigung durch den Regierungsrat. Graue Texte sind bereits rechtskräftig und dienen der Information.

Die Kommentarspalte und die Prinzipskizzen im Anhang dienen der Erläuterung der Bestimmungsinhalte und unterliegen demzufolge nicht der Beschlussfassung.

S:\Projekte\Füllinsdorf\24043_MutZVS_GWR_NGK_KNP\02_Reglemente\24043_Reg01_Mutation_2021_Zonenreglement_ZR_GENEHMIGUNG_2023_01_05.doc

Bearbeitung:



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG

In Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung

Auftragsnummer:	24.043
Dok-Status:	Reglement
Verfasser:	EB
Version:	Genehmigung
Datum:	05.01.2023
Kontrolle / Freigabe:	EB

E. GEFAHRENZONEN

§ 49 Gefahrenzonen allgemein

- ¹ Für Neubauten und Anlagen sowie für wesentliche Änderungen bestehender Bauten und Anlagen, welche in rechtskräftigen Gefahrenzonen realisiert werden sollen, sind Massnahmen zu treffen, die diese Objekte gegen Einwirkungen der spezifischen Naturgefahren hinreichend schützen.
- ² In Bauzonen, die mit einer Gefahrenzone erheblicher Gefährdung überlagert sind, gilt grundsätzlich ein Bauverbot für sämtliche bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen.
- ³ In weitgehend überbauten Bauzonen, die mit einer Gefahrenzone erheblicher Gefährdung überlagert sind, kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag der Bauherrschaft und nach Stellungnahme der zuständigen Fachstellen sowie der Gemeinde Ausnahmen von den Schutzmassnahmen beim Erteilen der Baubewilligung zulassen.
- ⁴ Die baulichen Massnahmen und deren Wirkung, die zum Schutz vor den spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.
- ⁵ Die Haftung des Gemeinwesens für die aufgrund der Gefahrenzonen zu ergreifenden baulichen Schutzmassnahmen oder für Schutzmassnahmen, die aufgrund eines Ausnahmeantrags bewilligt wurden, ist ausgeschlossen.

§ 50 Gefahrenzonen Überschwemmung

- ¹ Bauten und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

Darüberhinausgehende Schutzmassnahmen, welche das Sicherheitsniveau der Baute oder Anlage erhöhen, liegen in der Eigenverantwortung. Weitergehende Schutzmassnahmen sind zwingend auszuführen, wenn das reglementarische Schutzziel die Sicherheit von Personen in und um die Baute oder Anlage nicht angemessen zu gewährleisten vermag.

Mit dem Baugesuch ist für jede Baute und Anlage eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Schutzhöhe zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) orientiert. Als Messbasis für die massgebende Schutzhöhe gilt das gewachsene bzw. vorliegende, gestaltete Terrain im unmittelbaren Nahbereich des zu schützenden Objektes.

- ² Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Schutzhöhe liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.
- ³ Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.
- ⁴ Der Gemeinderat kann im Rahmen eines Baugesuchs Ausnahmen bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, falls dies Hochwasserschutzmassnahmen rechtfertigen.

§ 30 RBG

Neben den vorliegenden Gefahrenzonen geben die Intensitätskarten des Kantons (geo-view.bl.ch, Thema Naturgefahren) weitere Hinweise für Art und Umfang von Schutzmassnahmen.

Bei Bauprojekten innerhalb der Gefahrenzonen wird empfohlen, vor Baugesucheingabe Kontakt mit der Gemeinde und den kantonalen Fachstellen aufzunehmen (Baulinspektorat, Basellandschaftliche Gebäudeversicherung).

vgl. auch die Wegleitung zur Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung (Kanton).

Erforderlicher Nachweis in den Baugesuchunterlagen, z.B. Schutzmassnahmen vor Überschwemmungen.

Für die Baueingabe sind die Wegleitung "Leitfaden Objektschutz-nachweis gravitative Naturgefahren Kanton Basel-Landschaft" (BIT / BGV) und die entsprechenden Formulare zu beachten.

Die Anordnung von weitergehenden Schutzmassnahmen (z.B. Berücksichtigung 300-jähriges Ereignis) wird von der Bewilligungsbehörde verfügt.

Die massgebende Schutzhöhe in absoluten Werten (m.ü.M.) ist aus der Addition der Höhe des gewachsenen bzw. vorliegend gestalteten Terrains und den relativen Angaben der Fliesstiefenkarten HQ100 abzuleiten.

Ob und in welchem Masse zum Beispiel eine Änderung der massgebenden Kote zum Messen von Fassaden- und Gebäudehöhen (aufgrund Terrainveränderungen in Zusammenhang mit Hochwasserschutz) möglich ist, muss im Rahmen einer Interessenabwägung geklärt werden. Dabei ist insbesondere das Orts- und Landschaftsbild mit einzubeziehen.



Gefahrenzonen Rutschung

¹ Bauten und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch die Art der möglichen Rutschereignisse und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. Für spontane Rutschungen und Hangmuren gilt ein Ereignis mit mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) als Schutzziel. Insbesondere sind bei Bauvorhaben Böschungen sowie Baugruben nach Anweisung eines Geologen fachgerecht zu sichern.

Darüberhinausgehende Schutzmassnahmen, welche das Sicherheitsniveau der Baute oder Anlage erhöhen, liegen in der Eigenverantwortung. Weitergehende Schutzmassnahmen sind zwingend auszuführen, wenn das reglementarische Schutzziel die Sicherheit von Personen in und um die Baute oder Anlage nicht angemessen zu gewährleisten vermag.

² Die Ver- und Entsorgungsleitungen zu den Bauten und Anlagen sind so auszubilden, dass sie der Art der möglichen Rutschereignisse, unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe, ohne Leck standhalten.

³ Die massgebenden Einwirkungen der Rutschgefahr sind mit einer Baugrunduntersuchung im Rahmen eines geologischen Gutachtens zu ermitteln und die baulichen Schutzmassnahmen daraus abzuleiten.

⁴ In Arealen, die innerhalb von Gefahrenzonen Rutschung, mittlere Gefährdung liegen, darf grundsätzlich nicht versickert werden. Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit trotzdem möglich, so ist dies mit einem geologischen Gutachten nachzuweisen und zu begründen.

Der Gemeinderat kann in Ergänzung zu den übergeordneten Anforderungen an ein Gutachten, weitere Abklärungen verlangen.

Zu beachten sind die Empfehlungen und Massnahmen des GEP Füllinsdorf