FUEL855

GEMEINDE FÜLLINSDORF

QUARTIERPLANUNG EINKAUFSZENTRUM SCHÖNTHAL

RESERVEEXEMPLAR

Kant. Planungsstelle Baselland
Inventar Nr. 24 / QP / 2 / 0 - 24 / QR / 2 / 0

(24 / ZP / 0 / 20) 24/F2P/4/3

QUARTIERPLANVORSCHRIFTEN

Gestützt auf § 4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967 erlässt die Einwohnergemeinde Füllinsdorf für das Gebiet des Einkaufszentrums SCHÖNTHAL Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus Quartierplan und Reglement.

A. REGLEMENT

1. Geltungsbereich

Die Quartierplan-Vorschriften finden Anwendung innerhalb des im Quartierplan festgelegten Perimeters.

2. Inhalt

Die Quartierplan-Vorschriften regeln:

- Landabtretungen an öffentliche Strassen und Wege
- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
- Art und Mass der Nutzung der Bauten
- Parkierungsanlagen, Anlieferung
- Freiflächengestaltung

Daneben legen die Quartierplan-Vorschriften die Voraussetzungen fest, unter welchen sie vom Regierungsrat genehmigt werden können.

3. Landabtretungen an öffentliche Strassen und Wege

Landabtretungen für die Verbreiterung oder Veränderung der öffentlichen Strassen und Wege, welche durch den Bau des Einkaufszentrums bedingt sind, haben unentgeltlich zu erfolgen.

4. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche und Geschosszahl) gemäss Quartierplan sind verbindlich. Geringfügige Aenderungen bezüglich Lage und Grundfläche sind im Rahmen der Detailprojektierung soweit zulässig, als sie die Gesamtkonzeption nicht berühren und die festgelegte Nutz- und Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Alle Baukörper sind mit Flachdächern ohne Auskragungen zu versehen. Die Dachfläche des eingeschossigen Bauteiles (Supermarkt) ist so zu gestalten, dass sie als Ergänzung des Freiraumes dient, teilweise bepflanzt und teilweise begehbar ist. Die Erstellung einer Pergola auf diesem Gebäudeteil ist zulässig.

Der gesamte Gebäudekomplex ist in architektonischer und farblicher Hinsicht als eine Einheit auszubilden.

Die definitive Gestaltung der im Quartierplan fixierten Passagezone ist im Rahmen der Detailprojektierung festzulegen. Ein in jeder Hinsicht ungehindertes Begehen der öffentlichen Fussgängerverbindung Bahnhof SBB-Füllinsdorf muss dabei gewährleistet bleiben.

5. Art und Mass der Nutzung der Bauten

Die im Quartierplan festgelegten Bauten dürfen enthalten:

- Verkaufsläden samt Nebenräumen
- Dienstleistungsbetriebe (Post, Banken u.ä.) samt Nebenräumen
- Restaurants samt Nebenräumen
- Büros samt Nebenräumen
- Wohnungen für standortgebundenes Personal
- Parkplätze

Die maximale Nutzfläche darf 7630 m2 und die maximale Verkaufsfläche 3000 m2 nicht überschreiten.

Zur Nutzfläche werden gezählt: Alle Baugeschossflächen inklusive Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte.

Nicht zur Nutzfläche zählen:

- Unterirdische Parkplätze inkl. Aufgänge
- Wohnbalkone
- Waschküchen und Trockenräume
- Keller- und Lagerräume, letztere soweit sie nicht als Verkaufsflächen genutzt werden
- Vordächer und Pergolen
- Im Kellergeschoss: betriebstechnisch notwendige Nebenräume (Filialleitung, Portier, Personalaufenthalts- und Garderobenräume, Vorbereitungsräume).

6. Parkierungsanlagen, Anlieferung

Die im Quartierplan festgelegten Parkierungsanlagen sind verbindlich. Die Gesamtzahl der Parkplätze für den ganzen Gebäudekomplex darf nicht weniger als 450 und nicht mehr als 500 betragen.

Die Anlieferung zu den Geschäften und Dienstleistungsbetrieben muss unterirdisch erfolgen.

7. Freiflächengestaltung

Die im Quartierplan festgelegten Grünflächen sind verbindlich und müssen, abgestimmt auf die Freiflächengestaltung der Gesamtüberbauung "Schönthal", hinreichend mit Sträuchern und Bäumen versehen werden. Insbesondere ist der Grünstreifen zwischen dem Hauptparkplatz und dem südlichsten Teil der Wohnüberbauung Schönthal mit hochstämmigen Bäumen und mit Sträuchern dicht zu bepflanzen.

In der Abschirmungszone gemäss Quartierplan sind zum Schutze der Wohnüberbauung vor Immissionen Pergolen oder leichte Ueberdeckungen zu errichten. Die Erstellung weiterer solcher leichter Bauteile über dem obersten Parkdeck, bzw. seine vollständige Ueberdachung kann von der Bewilligungsbehörde im Rahmen der Detailprojektierung gestattet werden. Eine vollständige Ueberdachung muss jedoch als Grünfläche ausgebildet werden. In diesem Falle tritt die Vorschrift über die Abschirmungszone ausser Kraft.

8. Voraussetzung für die Genehmigung

Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt die rechtswirksame Regelung folgender Belange voraus:

- nötige Grundeigentumsmutationen
- notwendige Dienstbarkeiten (insbesondere: Ueberbaurecht zu Lasten der Parzelle 1445, Gehrechte zu Gunsten der Einwohnergemeinde)
- Entlassung des von der Quartierplanung betroffenen Landkomplexes aus dem Gesamtüberbauungsvertrag "Quartierplanung Schönthal" vom 31.8.1965
- Anpassung des Verkehrsnetzes an das im Zeitpunkt der Betriebsaufnahme des Einkaufszentrums zu erwartende Verkehrsaufkommen
- aus dem Verkehrskonzept entstehende Kostenfolgen.

9. Schlussbestimmungen

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Bei der Detailprojektierung und definitiven Festlegung der Freiflächengestaltung steht ihm in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Planungsamt ein verbindliches Mitspracherecht zu.

Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 22 und §§ 25 ff. der VVO BauG bleibt vorbehalten.

Alle im Widerspruch zu diesen Quartierplan-Vorschriften stehenden frühern Erlasse sind aufgehoben.

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

B. QUARTIERPLAN 1:500

LEGENDE

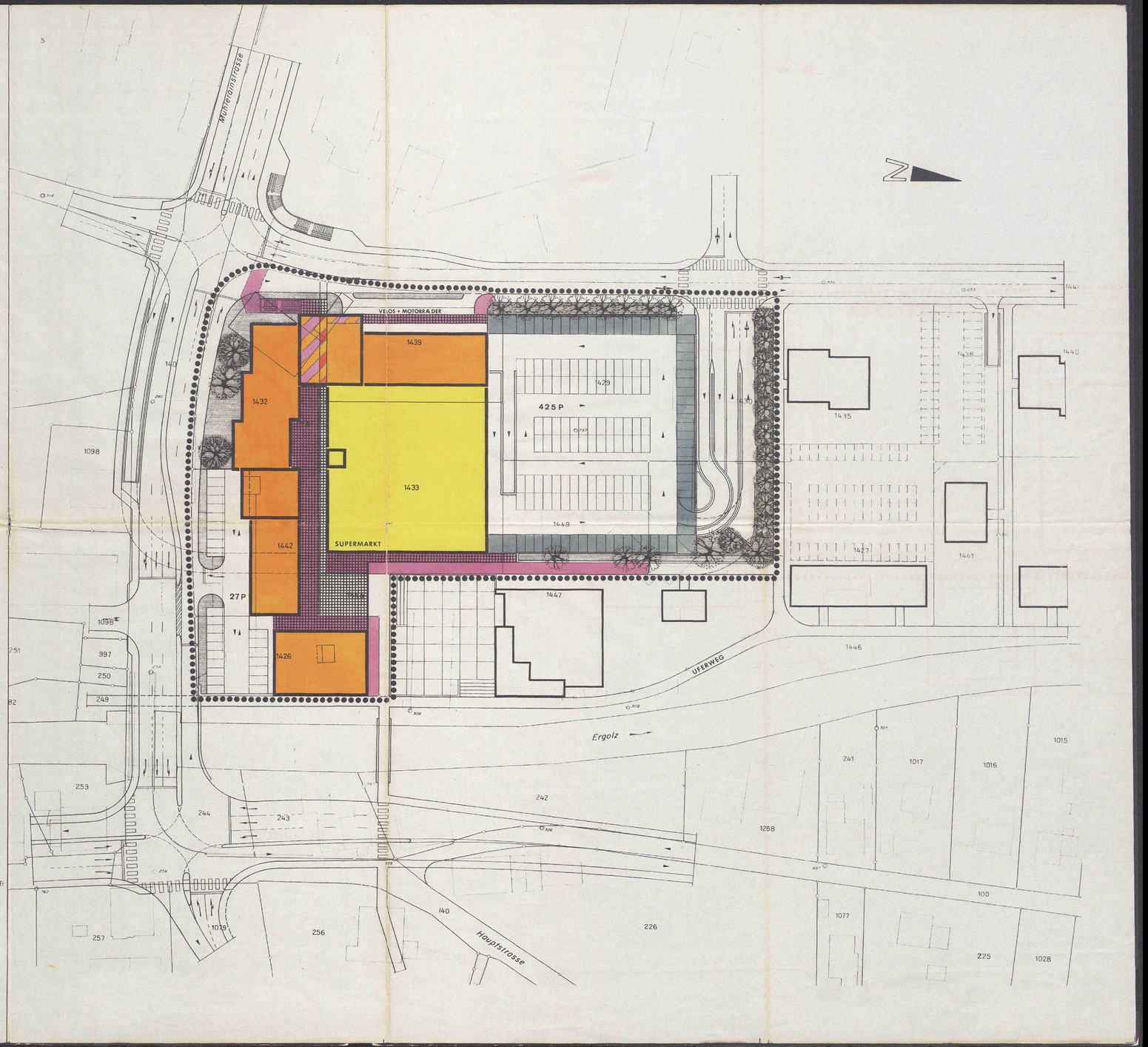
- Quartierplanperimeter
- 1-geschossige Baukörper
- 2-geschossige Baukörper
- Ueberbaurecht zu Lasten von Parzelle Nr. 1445
- Gehrecht zu Gunsten Einwohnergemeinde Füllinsdorf
- Abschirmungszone
- Passagezone
- Grünflächen, Baumbepflanzung

Max. zulässige Nutzflächen:

Genossenschaft MIGROS	5 450 m2
W. Kundert	1 180 m2
Staat BL	1 000 m2

Max. zulässige Verkaufsflächen:

Genossenschaft MIGROS	2 850 m2
W. Kundert	150 m2



BESCHLÜSSE

GEMEINDE

Gemeinderat: 29.11.71

Gemeindeversammlung: 14.12.71

Planauflage: 3.1.72 – 1.2.72

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeverwalter:

KANTON

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 2596 vom 29. Aug. 1972

KANTON BASEL-LANDSCHAFT LANDES-KANZLEI

Der Landschreiber:

Publiziert im Amtsblatt Nr. vom

BÜTLER + GLASER AG PLANUNGSBÜRO KONZEPT MUTTENZ

FUEL855

GEMEINDE FÜLLINSDORF

QUARTIERPLANUNG EINKAUFSZENTRUM SCHÖNTHAL

RESERVEEXEMPLAR

Kant. Planungsstelle Baselland
Inventar Nr. 24 / QP / 2 / 0 - 24 / QR / 2 / 0

(24 / ZP / 0 / 20) 24/F2P/4/3

QUARTIERPLANVORSCHRIFTEN

Gestützt auf § 4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967 erlässt die Einwohnergemeinde Füllinsdorf für das Gebiet des Einkaufszentrums SCHÖNTHAL Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus Quartierplan und Reglement.

A. REGLEMENT

1. Geltungsbereich

Die Quartierplan-Vorschriften finden Anwendung innerhalb des im Quartierplan festgelegten Perimeters.

2. Inhalt

Die Quartierplan-Vorschriften regeln:

- Landabtretungen an öffentliche Strassen und Wege
- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
- Art und Mass der Nutzung der Bauten
- Parkierungsanlagen, Anlieferung
- Freiflächengestaltung

Daneben legen die Quartierplan-Vorschriften die Voraussetzungen fest, unter welchen sie vom Regierungsrat genehmigt werden können.

3. Landabtretungen an öffentliche Strassen und Wege

Landabtretungen für die Verbreiterung oder Veränderung der öffentlichen Strassen und Wege, welche durch den Bau des Einkaufszentrums bedingt sind, haben unentgeltlich zu erfolgen.

4. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche und Geschosszahl) gemäss Quartierplan sind verbindlich. Geringfügige Aenderungen bezüglich Lage und Grundfläche sind im Rahmen der Detailprojektierung soweit zulässig, als sie die Gesamtkonzeption nicht berühren und die festgelegte Nutz- und Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Alle Baukörper sind mit Flachdächern ohne Auskragungen zu versehen. Die Dachfläche des eingeschossigen Bauteiles (Supermarkt) ist so zu gestalten, dass sie als Ergänzung des Freiraumes dient, teilweise bepflanzt und teilweise begehbar ist. Die Erstellung einer Pergola auf diesem Gebäudeteil ist zulässig.

Der gesamte Gebäudekomplex ist in architektonischer und farblicher Hinsicht als eine Einheit auszubilden.

Die definitive Gestaltung der im Quartierplan fixierten Passagezone ist im Rahmen der Detailprojektierung festzulegen. Ein in jeder Hinsicht ungehindertes Begehen der öffentlichen Fussgängerverbindung Bahnhof SBB-Füllinsdorf muss dabei gewährleistet bleiben.

5. Art und Mass der Nutzung der Bauten

Die im Quartierplan festgelegten Bauten dürfen enthalten:

- Verkaufsläden samt Nebenräumen
- Dienstleistungsbetriebe (Post, Banken u.ä.) samt Nebenräumen
- Restaurants samt Nebenräumen
- Büros samt Nebenräumen
- Wohnungen für standortgebundenes Personal
- Parkplätze

Die maximale Nutzfläche darf 7630 m2 und die maximale Verkaufsfläche 3000 m2 nicht überschreiten.

Zur Nutzfläche werden gezählt: Alle Baugeschossflächen inklusive Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte.

Nicht zur Nutzfläche zählen:

- Unterirdische Parkplätze inkl. Aufgänge
- Wohnbalkone
- Waschküchen und Trockenräume
- Keller- und Lagerräume, letztere soweit sie nicht als Verkaufsflächen genutzt werden
- Vordächer und Pergolen
- Im Kellergeschoss: betriebstechnisch notwendige Nebenräume (Filialleitung, Portier, Personalaufenthalts- und Garderobenräume, Vorbereitungsräume).

6. Parkierungsanlagen, Anlieferung

Die im Quartierplan festgelegten Parkierungsanlagen sind verbindlich. Die Gesamtzahl der Parkplätze für den ganzen Gebäudekomplex darf nicht weniger als 450 und nicht mehr als 500 betragen.

Die Anlieferung zu den Geschäften und Dienstleistungsbetrieben muss unterirdisch erfolgen.

7. Freiflächengestaltung

Die im Quartierplan festgelegten Grünflächen sind verbindlich und müssen, abgestimmt auf die Freiflächengestaltung der Gesamtüberbauung "Schönthal", hinreichend mit Sträuchern und Bäumen versehen werden. Insbesondere ist der Grünstreifen zwischen dem Hauptparkplatz und dem südlichsten Teil der Wohnüberbauung Schönthal mit hochstämmigen Bäumen und mit Sträuchern dicht zu bepflanzen.

In der Abschirmungszone gemäss Quartierplan sind zum Schutze der Wohnüberbauung vor Immissionen Pergolen oder leichte Ueberdeckungen zu errichten. Die Erstellung weiterer solcher leichter Bauteile über dem obersten Parkdeck, bzw. seine vollständige Ueberdachung kann von der Bewilligungsbehörde im Rahmen der Detailprojektierung gestattet werden. Eine vollständige Ueberdachung muss jedoch als Grünfläche ausgebildet werden. In diesem Falle tritt die Vorschrift über die Abschirmungszone ausser Kraft.

8. Voraussetzung für die Genehmigung

Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt die rechtswirksame Regelung folgender Belange voraus:

- nötige Grundeigentumsmutationen
- notwendige Dienstbarkeiten (insbesondere: Ueberbaurecht zu Lasten der Parzelle 1445, Gehrechte zu Gunsten der Einwohnergemeinde)
- Entlassung des von der Quartierplanung betroffenen Landkomplexes aus dem Gesamtüberbauungsvertrag "Quartierplanung Schönthal" vom 31.8.1965
- Anpassung des Verkehrsnetzes an das im Zeitpunkt der Betriebsaufnahme des Einkaufszentrums zu erwartende Verkehrsaufkommen
- aus dem Verkehrskonzept entstehende Kostenfolgen.

9. Schlussbestimmungen

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Bei der Detailprojektierung und definitiven Festlegung der Freiflächengestaltung steht ihm in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Planungsamt ein verbindliches Mitspracherecht zu.

Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 22 und §§ 25 ff. der VVO BauG bleibt vorbehalten.

Alle im Widerspruch zu diesen Quartierplan-Vorschriften stehenden frühern Erlasse sind aufgehoben.

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

B. QUARTIERPLAN 1:500

LEGENDE

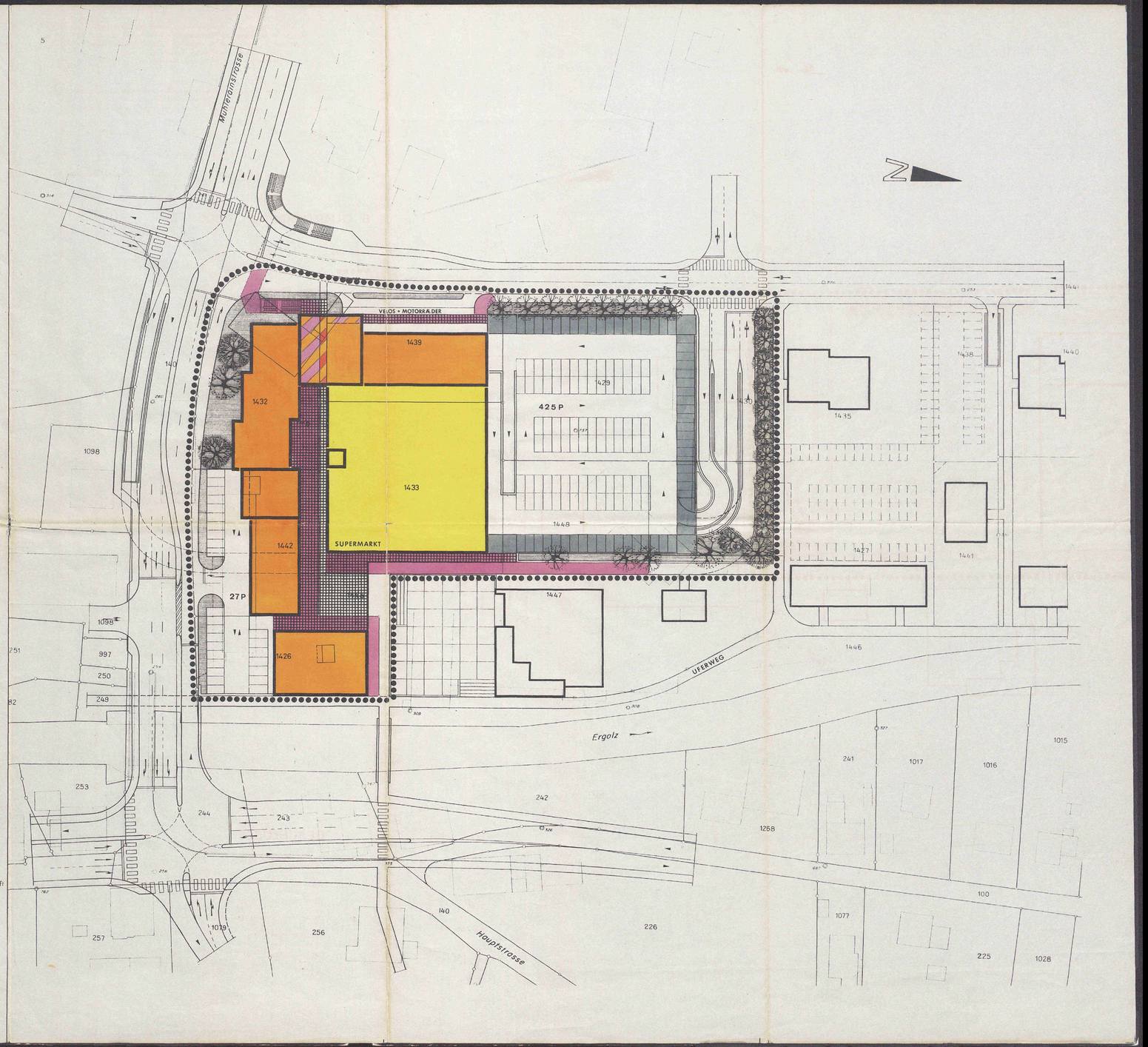
- Quartierplanperimeter
- 1-geschossige Baukörper
- 2-geschossige Baukörper
- Ueberbaurecht zu Lasten von Parzelle Nr. 1445
- Gehrecht zu Gunsten Einwohnergemeinde Füllinsdorf
- Abschirmungszone
- Passagezone
- Grünflächen, Baumbepflanzung

Max. zulässige Nutzflächen:

Genossenschaft MIGROS	5 450 m2
W. Kundert	1 180 m2
Staat BL	1 000 m2

Max. zulässige Verkaufsflächen:

Genossenschaft MIGROS	2 850 m2
W. Kundert	150 m2



BESCHLÜSSE

GEMEINDE

Gemeinderat: 29.11.71

Gemeindeversammlung: 14.12.71

Planauflage: 3.1.72 – 1.2.72

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeverwalter:

KANTON

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 2596 vom 29. Aug. 1972

KANTON BASEL-LANDSCHAFT LANDES-KANZLEI

Der Landschreiber:

Publiziert im Amtsblatt Nr. vom

BÜTLER + GLASER AG PLANUNGSBÜRO KONZEPT MUTTENZ

Ausnahmebestimmung zum Reglement der Quartierplanung
EKZ Schönthal mit RRB Nr. 2596 vom 29.8.1972

---

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 Umgebungsgestaltung
   von 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.

siehe Erwägungen RRB

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

NAMENS DES GEMEINDERATES
Der Präsident: Der Verwalter:

GEMEINDE FULLINSDORF

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 549 vom 19. Feb. 1991

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 12 vom 21.3.91

Der Landschreiber:

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

241 QR/ 2/1

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

24/QP / 2/1

Gemeinde Füllinsdorf

QUARTIERPLANUNG EKZ SCHÖNTHAL

Mutation der Quartierplanung vom 29.08.1972

PLAN NR. 1 NUTZUNG, PARKIERUNG UND GESTALTUNG

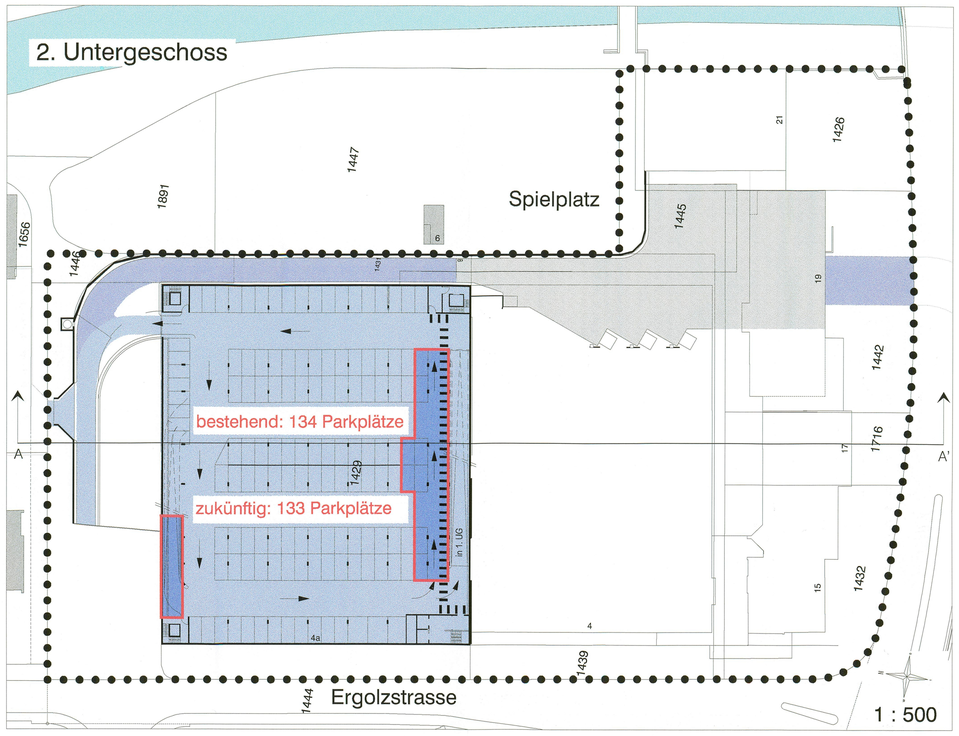
Genehmigungsexemplar Januar 2006

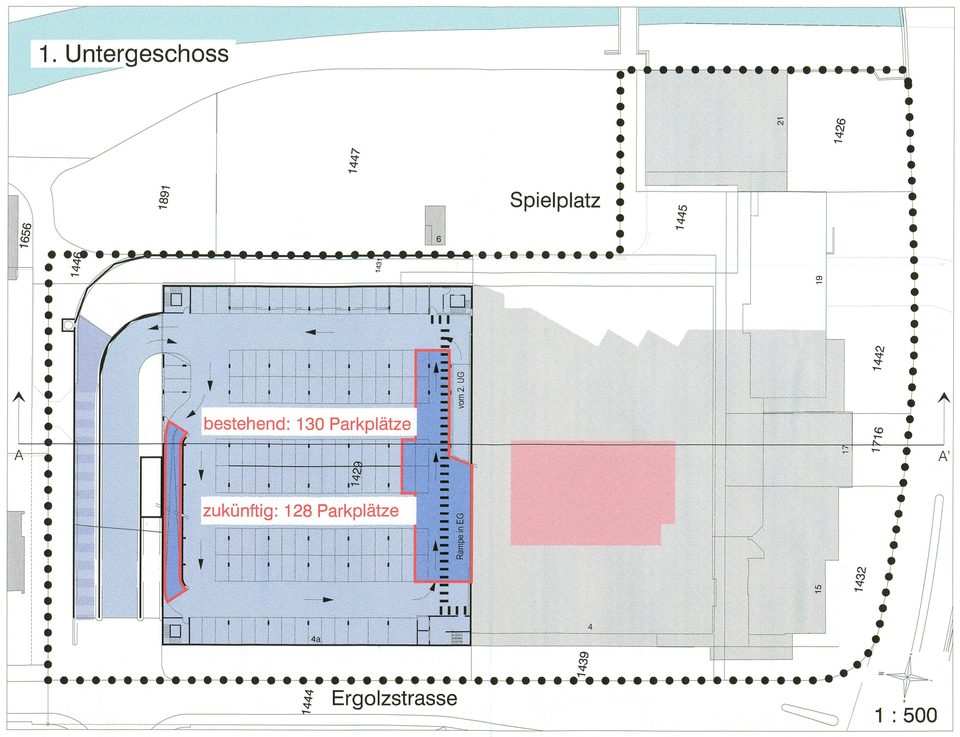
rechtsverbindlicher Inhalt

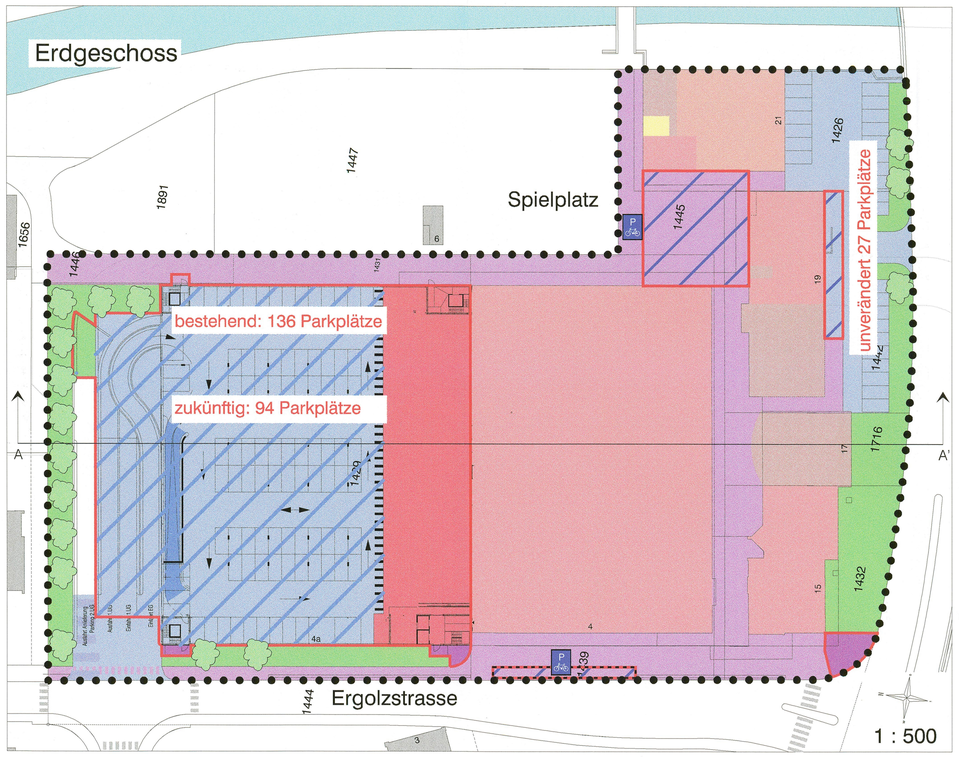
- Mutationsperimeter
- neue Verkaufsflächen
- neue Parkplätze und neue Zufahrt Parking
- neuer Fussgängerbereich
- neue Überdachung Ein- / Ausfahrt und Parkplatz
- neue Überdachungen
- neues begrüntes Flachdach
- Baulinie Velounterstand

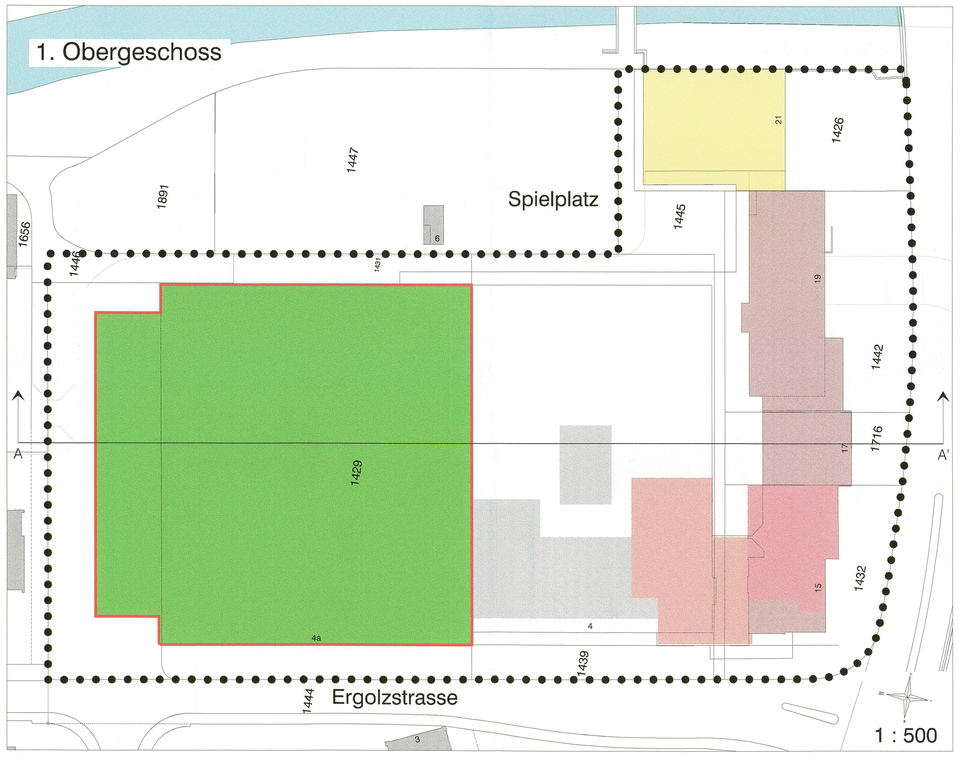
orientierender Inhalt

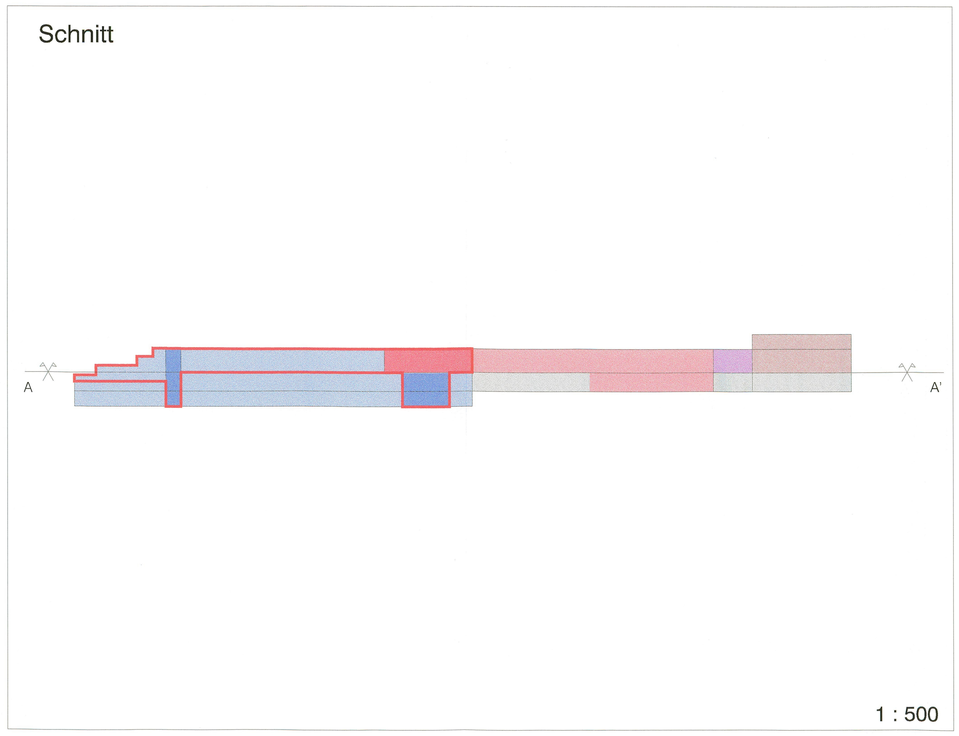
- bestehender Perimeter Quartierplanareal
- bestehende Flächen für Dienstleistung
- bestehende Verkaufsflächen
- bestehende Restaurants
- bestehende Wohnungen
- bestehende Nebenräume
- bestehende Parkplätze und Zufahrten Parking
- bestehende Zu- und Ausfahrt Anlieferung
- bestehender Fussgängerbereich
- naturnahe, einheimische Bepflanzung
- Veloparkplätze
- bestehende Bäume
- bestehende Fussgängerübergänge

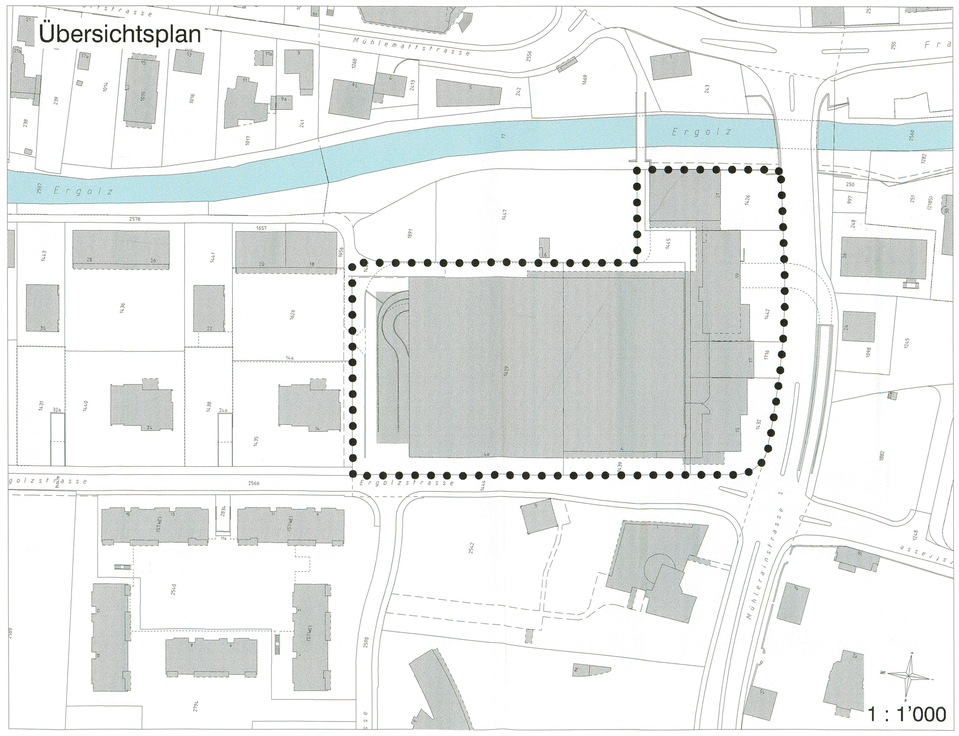












Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderates: 25. Juli 2005
Beschluss der Gemeindeversammlung: 15. September 2005
Referendumsfrist: 16. September 2005 bis 15. Oktober 2005
Urnenabstimmung: ---

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Der Gemeindeverwalter:

Publikation der Planauflage
im Amtsblatt Nr. 39 vom 29. September 2005
Planauflage vom 3. Oktober bis 2. November 2005

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 479 vom 28. März 2006
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 13 vom 30. März 2006

Der Landschreiber:

RAUMPLANUNG HOLZEMER Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil

FÜLL2057 18 QP1191205 BM

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

24/QP / 2/1

Gemeinde Füllinsdorf

QUARTIERPLANUNG EKZ SCHÖNTHAL

Mutation der Quartierplanung vom 29.08.1972

PLAN NR. 2 FASSADENANSICHTEN

Genehmigungsexemplar Januar 2006

rechtsverbindlicher Inhalt

0.00 EG — Richtkoten (+/- 0.5 m)

orientierender Inhalt

neue Fassadengestaltung

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderates: 25. Juli 2005
Beschluss der Gemeindeversammlung: 15. September 2005
Referendumsfrist: 16. September bis 15. Oktober 2005
Urnenabstimmung: ---

Publikation der Planauflage
im Amtsblatt Nr. 39 vom 29. September 2005
Planauflage vom 3. Oktober bis 2. November 2005

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 479 vom 28. März 2006
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 13 vom 30. MRZ. 2006

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

Der Landschreiber:

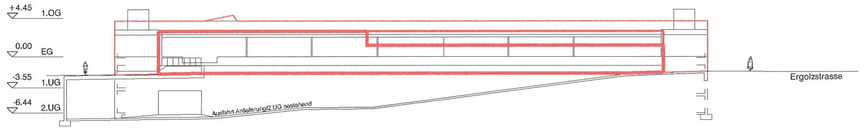
i.V.

RAUMPLANUNG HOLZEMER Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil

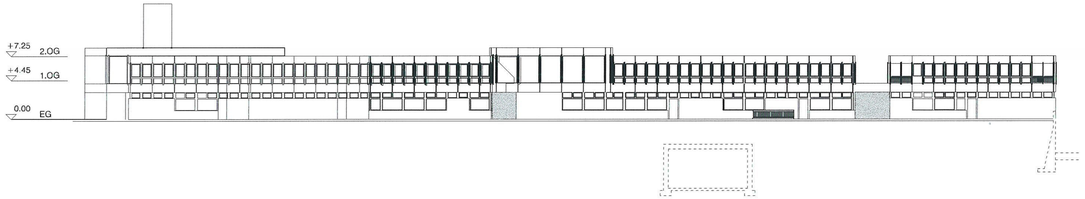
FÜLL2057 18 QP2191205 BM

Massstab 1 : 500

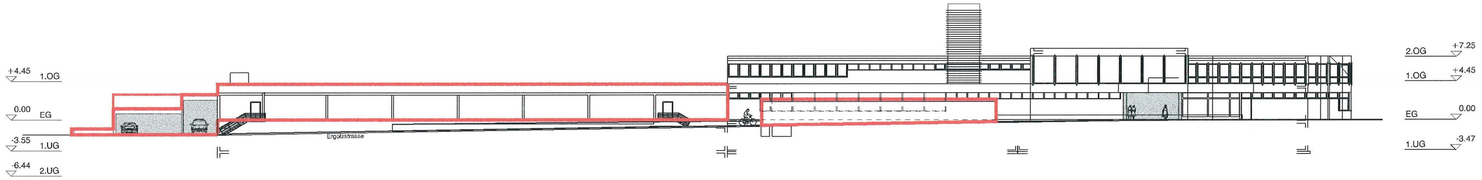
Nordfassade



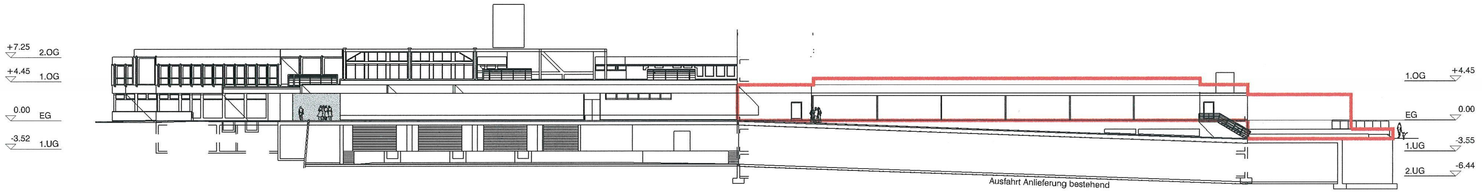
Südfassade



Westfassade



Ostfassade



EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Füllinsdorf

QUARTIERPLANUNG

EINKAUFSZENTRUM SCHÖNTHAL

Mutation zum Quartierplan-Reglement vom 29.08.1972

Genehmigungsexemplar Januar 2006

FÜLL 2057 10. Januar 2006 BM/HO

RAUMPLANUNG HOLZEMER

Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil Telefon 061 421 89 89 Fax 061 421 89 90

INHALT

1 ERLASS 3

2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG 3

3 GELTUNGSBEREICH UND INHALT 3

4 NUTZUNG, ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG 4

5 LAGE, GRÖSSE UND KUBISCHE GLIEDERUNG DER BAUTEN 4

6 GESTALTUNG UND BENÜTZUNG DER FREIFLÄCHEN 5

7 LÄRMSCHUTZ 5

8 VERSORGUNG 5

9 REALISIERUNG / QP-VERTRAG 6

10 AUSNAHMEN 6

11 SCHLUSSBESTIMMUNGEN 7

1 ERLASS

Die Einwohnergemeinde Füllinsdorf erlässt - gestützt auf § 4 und § 37 ff des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – eine Mutation zur Quartierplanung Einkaufszentrum Schönthal (RRB Nr. 2596) vom 29. August 1972. Die Mutation besteht aus dem Quartierplanreglement und den nachfolgend aufgeführten Teilplänen:

Plan Nr. 1	Nutzung, Parkierung und Gestaltung	1 : 500
Plan Nr. 2	Fassadenansichten	1 : 500

Alle Pläne sind grundeigentumsverbindlich.

2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

Folgende Ziele sollen mit der Quartierplan-Mutation verfolgt werden:

- Erweiterung der Ladenfläche
- gute architektonische Integration der vorgesehenen neuen Bauten und Anlagen in die Umgebung
- Rücksichtnahme auf ökologische Aspekte (Dachbegrünung) bei der Planung und Realisierung von neuen Bauten und Anlagen
- Verbesserung der Lärmsituation beim Parking
- gutes Erschliessungs- und Parkierungskonzept
- Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft (Immissionen)

3 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

Diese Vorschriften gelten für das Areal innerhalb der Mutationsperimeter (Plan 1) bzw. innerhalb der Perimeter mit neuer Fassadengestaltung (Plan 2). Bestehende und ausserhalb liegende Planelemente haben lediglich orientierenden Charakter.

Die Quartierplan-Mutation regelt insbesondere

- die Art und das Mass der Nutzung der Neubauten
- die Lage, die Grösse und die Gestaltung der Neubauten
- die Parkierung
- die Gestaltung des Aussenraumes

4 NUTZUNG, ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

4.1 Die Nutzungsarten der neuen Bauten und Anlagen werden in Plan Nr. 1 verbindlich festgelegt. Für das Nutzungsmass gelten folgende Werte:

zusätzliche Bruttogeschossfläche max. 1'150 m^2

4.2 Für die Parkplätze gelten folgende Werte:

	Total	2. UG	1. UG	EG	Aussen
bestehend	427	134	130	136	27
zukünftig	382	133 ✓ 134	128 ✓ 129	94 92	27
Veränderung	-45	-1	-2	-42	0

4.3 Die Erschliessung bleibt unverändert. ✓

5 LAGE, GRÖSSE UND KUBISCHE GLIEDERUNG DER BAUTEN

5.1 Es dürfen nur diejenigen neuen Bauten und Anlagen erstellt werden, die im Plan 1 enthalten sind. Es sind zusätzlich Einkaufswagenbahnhöfe, Velounterstände, Containerabstellplätze und Trafohäuschen, Werbeinstallationen usw. für den Eigenbedarf des Einkaufszentrums zugelassen.

5.2 Lage und Grösse der neuen Bauten und Anlagen (Grundfläche, Geschosszahl, Gebäudeprofil) gehen aus dem Plan 1 hervor.

5.3 Für die Fassadengestaltung der neuen Bauten und Anlagen ist Plan 2 massgebend.

5.4 Die neuen Anlagen und die öffentlichen Zugänge sind behindertengerecht zu gestalten.

5.5 Die Erweiterung des Einkaufszentrums ist so zu gestalten, dass sie sich gut in die bestehende Überbauung und Umgebung einfügt.

5.6 Neue Flachdächer sind extensiv zu begrünen. ✓

6 GESTALTUNG UND BENÜTZUNG DER FREIFLÄCHEN

6.1 Die im Plan Nr. 1 eingetragenen Flächen für naturnahe, einheimische Bepflanzung sind ökologisch zu gestalten. Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Gestaltung und Bepflanzung dieser Flächen ist im Baugesuchsverfahren in einem Umgebungsplan darzustellen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung ist. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage und Gestaltung von Wegen und Plätzen, Parkplätzen, Velounterständen, Werbeinstallationen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung. Durch Grünflächen sind einzelne Fusswegverbindungen möglich.

6.2 Es sind möglichst versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

7 LÄRMSCHUTZ

7.1 Für das Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeittstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986.

7.2 Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten für alle Neubauten die Mindestanforderungen gemäss SIA-Norm.

7.3 Lärmschutznachweise und Auflagen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bleiben vorbehalten.

8 VERSORGUNG

8.1 Beim künftigen Ersatz der bestehenden Heizkesselanlage ist der Anschluss an die Heizungsanlage der Fernwärme Liestal (FWL) zu prüfen. Falls Gründe dagegen sprechen, sollte vor Ablauf der Sanierungsfrist der Heizkesselanlage ein Konzept erstellt werden, in welchem der Anschluss an die Fernwärme Liestal (FWL) anderen Varianten für die Wärmeerzeugung gegenübergestellt wird. In diesem sind ökologische und ökonomische Kriterien zu werten und zu vergleichen. Das Konzept sollte mit der Gemeinde Füllinsdorf und dem Amt für Umweltschutz (Fachstelle Energie) besprochen werden.

8.2 Die Beleuchtung sowie die Lüftungs- und Klimaanlagen sind gemäss der Norm SIA 380/4 „Elektrische Energie im Hochbau" zu planen und auszuführen.

9 REALISIERUNG / QP-VERTRAG

9.1 Damit die vorgesehenen Neubauten und –anlagen realisiert werden können, sind alle erforderlichen Rechte und Pflichten in einem Quartierplanvertrag zu regeln. Dazu gehören insbesondere:

- Öffentliche Geh- und Fahrrechte
- Durchleitungsrechte
- Näher- und Grenzbaurechte
- Benutzungsrechte

9.2 Der Gemeinderat von Füllinsdorf wird ermächtigt den Quartierplanvertrag zu unterzeichnen und die erforderlichen Eintragungen im Grundbuch zu veranlassen.

9.3 Zwischen der Gemeinde Füllinsdorf und den Grundeigentümern wird für folgende Punkte eine spezielle Vereinbarung getroffen:

- Betrieb und Unterhalt
- Ordnung und Sicherheit
- Abfallbeseitigung

10 AUSNAHMEN

10.1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde geringfügige Abweichungen von den Vorschriften dieser Quartierplan-Mutation beantragen.

10.2 Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 2 vorliegt. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

11 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

11.1 Die Genehmigung der Vorschriften dieser Quartierplan-Mutation durch den Regierungsrat setzt voraus, dass

- der gemäss Ziffer 9 erwähnte Quartierplan-Vertrag vom Gemeinderat und von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern unterzeichnet ist.
- die Voraussetzung für die öffentliche Verurkundung nach Inkraftsetzung der Quartierplan-Mutation gegeben ist.

11.2 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Vorschriften dieser Quartierplan-Mutation. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 124ff. RBG bzw. §§ 88ff. RBV bleibt vorbehalten.

11.3 Alle im Widerspruch zu dieser Mutation stehenden Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die betrifft insbesondere die geänderten Teile der Quartierplanvorschriften vom 29. August 1972 (RRB NR. 2596). Die Mutation des Quartierplans tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

BESCHLUSSDATEN:

Beschluss des Gemeinderates: 25. Juli 2005

Beschluss der Gemeindeversammlung: 15. September 2005

Referendumsfrist: 16. September 2005 bis 15. Oktober 2005

Urnenabstimmung: ---

Publikation der Planauflage

im Amtsblatt Nr. 39 vom 29. September 2005

Planauflage vom 3. Oktober bis 2. November 2005

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

Der Gemeindeverwalter

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft

genehmigt

mit Beschluss Nr. 479 vom 28. März 2006

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 13 vom 30. MRZ. 2006

Der Landschreiber

Gemeinde Füllinsdorf

Kanton Basel-Landschaft

Zonenplan Siedlung / Zonenplan Landschaft
QP Zwirnerei / GÜ Schönthal / QP Einkaufszentrum Schönthal

Mutation "Gewässerraum"

Situationsplan 1 : 2500

24/ GÜ/ 1/ 3
24/ QP/ 3/ 1
24/ QP/ 2/ 2

Exemplar: EXEMPLAR AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr.: 24/ ZPS/ 2/ 6
24/ ZPL/ 1/ 5

Beschluss des Gemeinderates:	16. November 2021
Beschluss der Gemeindekommission:	29. November 2021
Beschluss der Gemeindeversammlung:	7. Dezember 2021
Referendumsfrist:	ungenutzt abgelaufen
Urnenabstimmung:	-----
Publikation der Planauflage 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. 2023-1066 vom 22. Aug. 2023
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 67 vom 24. Aug. 2023

Die Landschreiberin:

E. Hess Dietrich

Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
Tel: 061 926 84 30

Rev.	Datum	Projekt	Gez.	Geprüft	Freigabe
	14.11.2019	EB	SK	EB	
a	08.09.2021	EB	DB	EB	
b	24.01.2022	EB	AH	EB	
c	05.01.2023	EB	AH	EB	

Pfad: S:\Projekte\Füllinsdorf\24043_MutZVS_GWR_NGK_KNPl\04_Plaene\3_GWR_NGK\24043_Pla02_GWR_20230105_Genehmigung.2d
GB-Grundlage: Geodaten des Kantons Basel-Landschaft (Bezug via geoshop 17.05.2019) / LV95

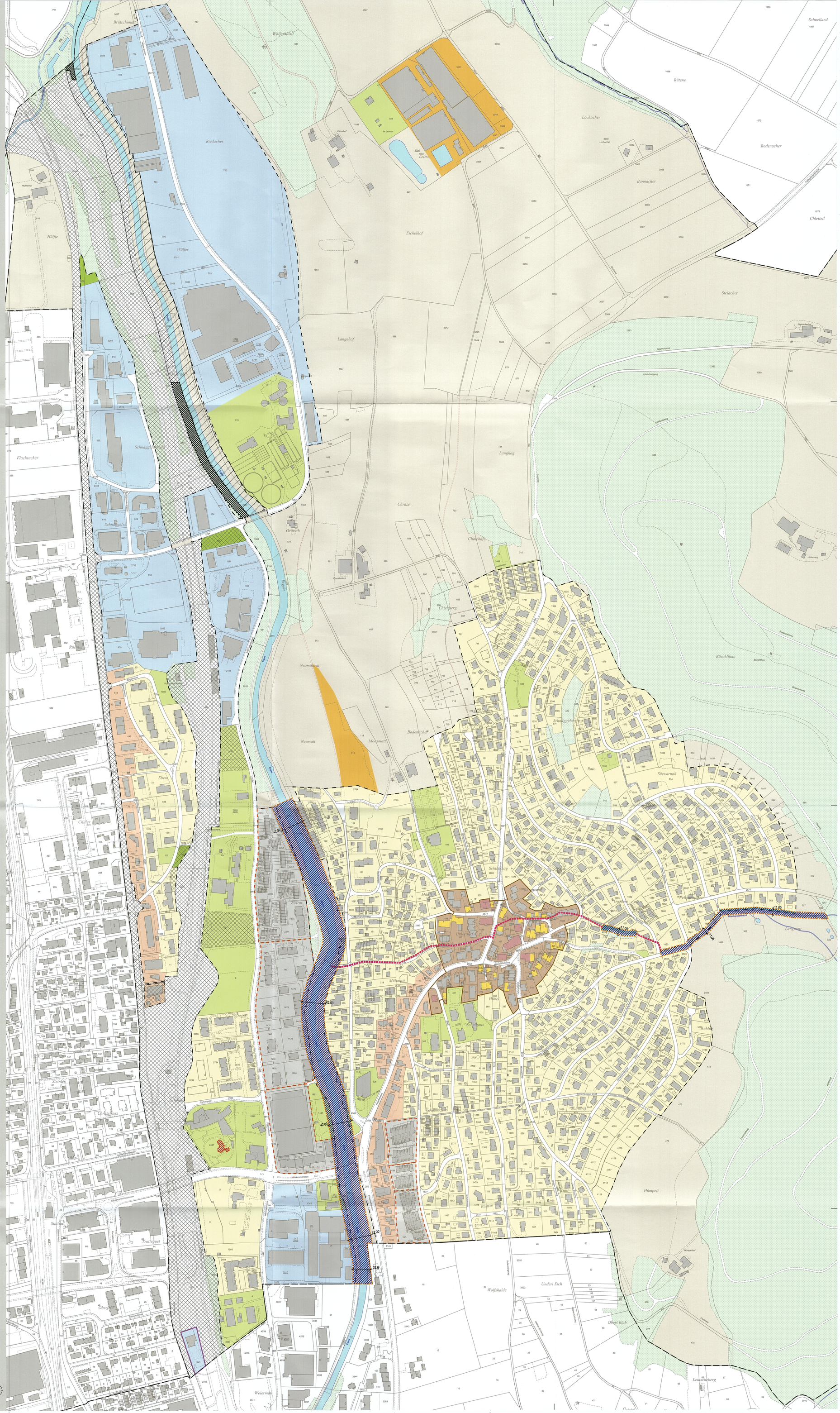
Planformat: 840 x 1040 mm
Ausdruck: 09-01-2023

Legende

Verbindlicher Planinhalt

- Gewässerraum gemäss Art. 36a GSchG
- Verzicht auf Gewässerraum

Orientierender Planinhalt

- Kantonaler Nutzungsplan Gewässerraum Ergolz - Teilabschnitt "Wölfer"
- Kantonaler Nutzungsplan Gewässerraum Ergolz - Teilabschnitt "Wölfer", Verzicht auf Gewässerraum
- Kantonaler Nutzungsplan HPL
- Kernzone
- Geschützte Bausubstanz (kommunaler Ortsbildschutz)
- Erhaltenswerte Bauvolumen
- Wohnzonen
- Wohn-/Geschäftszonen
- Gewerbezonen
- Zone für öffentliche Werke und Anlagen
- Grünzone
- Sondernutzungsplanung, Quartierplan (QP)
- Uferschutzzone
- Spezialzone
- Landwirtschaftszone
- Perimeter Zonenplan Siedlung
- Perimeter Teilbereich Dorfkern

Situation