



Gemeinde Böckten
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Gemsacker - 2"

Quartierplan-Reglement (Erwägungen RRB: Seite 9)

Inhaltsverzeichnis

	Erlass	1
§ 1	Zweck und Ziele der Quartierplanung	1
§ 2	Geltungsbereich der Quartierplanung	1
§ 3	Bebauung	2
§ 4	Art und Mass der Nutzung	2
§ 5	Gestaltung der Bauten	3
§ 6	Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes	4
§ 7	Erschliessung und Parkierung	6
§ 8	Lärmschutz	7
§ 9	Energie	7
§ 10	Ausnahmen und Abweichungen	7
§ 11	Schlussbestimmungen	8
	Beschlüsse und Genehmigung	9

Bearbeitung:



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

Auftragsnummer: 13.010
Dok-Status: rechtskräftig
Verfasser: RC
Datum: 24. Februar 2023
Kontrolle / Freigabe: RC

Erlass

Die Gemeinde Böckten erlässt – gestützt auf §§ 2 - 7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 sowie den Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Böckten vom 15. Juni 2000 – die Quartierplan-Vorschriften "Gemsacker - 2". Diese Quartierplan-Vorschriften bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500).

Massgebende übergeordnete Gesetzgebungen (Kanton, Bund), insbesondere die Verordnung zum kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) betreffend IVHB-Definitionen, sind zu beachten und werden in diesem Quartierplan-Reglement nicht speziell erwähnt.

§ 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung

Zweck

¹ Die Quartierplanung "Gemsacker - 2" bezweckt eine geordnete haushälterische Nutzung des Bodens und die planerische Sicherstellung einer attraktiven Wohnüberbauung unter Beachtung der speziellen Lage und Umgebung gemäss den Zielsetzungen nach § 1 Abs. 2.

Ziele

² Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- a) Sicherstellung einer quartierverträglichen Siedlungsverdichtung auf der Grundlage eines Bebauungs- und Aussenraumkonzeptes;
- b) Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Wohnüberbauung, welche sich gut in die vorhandene Topografie und in das benachbarte Siedlungsgebiet einpasst;
- c) Sicherstellung einer Bebauungsform, welche auf die Lärmsituation reagiert;
- d) Ausbildung einer baulichen Einheit mit ästhetischem Gesamteindruck durch Abstimmung von Architektur, Farbe und Materialien der Baukörper aufeinander;
- e) Sicherstellung von energetischen Anforderungen (Anforderungen an die Gebäudehülle und Vorgaben zum Energieträger).

§ 2 Geltungsbereich der Quartierplanung

Geltungsbereich

Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

§ 3 Bebauung

Definition der Bebauung

- 1 Die Bebauung des Areals ist im Quartierplan mit Baubereichen für Haupt- und Anbauten definiert. Weitere Bauten, mit Ausnahme von Kleinbauten, sind nicht zulässig.

Baubereiche

- 2 Die Baubereiche definieren Lage, Ausdehnung, Höhe und Geschossigkeit für die einzelnen Bauten. Balkone, Vordächer und Eingangsüberdachungen dürfen die Baubereichsbegrenzungen der Hauptbauten um maximal 2.0 m überragen.

Die Definition der Gebäudehöhe der Hauptbauten erfolgt mittels Angabe in Meter über Meer (m ü. M.) und wird Quartierplan für die einzelnen Baubereiche festgelegt. Klein- und Anbauten dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 3.5 m aufweisen.

unterirdische Bauten

- 3 Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind im Quartierplan festgelegt. Verschiebungen und Grössenänderungen sind zulässig, wenn sie nach aussen nicht nachteilig in Erscheinung treten und wenn das städtebauliche, aussenräumliche und erschliessungsmässige Gesamtkonzept dadurch nicht beeinträchtigt wird.

§ 4 Art und Mass der Nutzung

Nutzungsart

- 1 Für das Quartierplan-Areal gilt die Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG.

Definition der baulichen Nutzung

- 2 Das Mass der baulichen Nutzung der Hauptbauten wird mittels der Bruttogeschossfläche (BGFH) festgelegt.

Nutzungsmass

- 3 a) bauliches Nutzungsmass für Hauptbauten (BGFH):

- Baubereiche A1 bis A2, pro Baubereich:	1'200 m ²
- Baubereiche B1 bis B4, pro Baubereich:	530 m ²
- Baubereiche C1 bis C5, pro Baubereich:	335 m ²
- Baubereiche D1 bis D2, pro Baubereich:	530 m ²

- b) bauliches Nutzungsmass für Klein- und Anbauten (Grundfläche):

- Baubereiche A1 bis A2, pro Baubereich:	50 m ²
- Baubereiche B1 bis B4, pro Baubereich:	70 m ²
- Baubereiche C1 bis C5, pro Baubereich:	40 m ²
- Baubereiche D1 bis D2, pro Baubereich:	40 m ²

Für den im Quartierplan ausgewiesenen Bereich für Quartierplatz gilt keine Beschränkung des baulichen Nutzungsmasses für allfällige Kleinbauten.

§ 5 Gestaltung der Bauten

Gestaltung allgemein

1 Die Hauptbauten sind hinsichtlich der Gestaltung und Materialisierung der Fassaden als Einheit auszubilden. Materialien, Farbgebung und Architektur sind auch bei späteren Sanierungen sorgfältig aufeinander abzustimmen, damit ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck und eine gute Einpassung an das benachbarte Siedlungsgebiet entstehen.

Farbgebung und Materialisierung sind in Absprache mit dem Gemeinderat im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu definieren.

Dachgestaltung

2 Hauptbauten sowie Klein- und Anbauten sind mit einem Flachdach oder mit flach geneigten Pultdächern (Dachneigung < 5 °) zu erstellen.

Die Flachdächer der Hauptbauten sind nicht für Wohnzwecke nutzbar (nicht begehbar) und haben ökologische Funktionen zu erfüllen (z. B. extensive Begrünung, Nutzung von Solarenergie, Regenwassersammlung für Brauchwasser und oder Ähnliches).

Belichtung

3 Zur Belichtung von Räumen unter dem Dach sind Dacheinschnitte, verglaste Öffnungen, Oberlichter u. dgl. gestattet.

Technische Bauteile

4 Technische Einrichtungen wie Entlüftungsbauteile, Liftüberbauten u. dgl. können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Liftüberbauten müssen um das Mass ihrer Überhöhung von der Fassadenflucht zurückversetzt werden. Einrichtungen, deren Platzierung in oder an der Fassade erforderlich ist, sind in die Fassadengestaltung zu integrieren.

Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelemente

5 Die Gestaltung von Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelementen (Sitzplatz-Überdachungen, Vordächer, Markisen, Verglasungen, Trennelemente u. dgl.) muss mindestens pro Baubereichsgruppe (A, B, C und D) einheitlich erfolgen.

Eine nachträgliche Erstellung von einzelnen oder mehreren Elementen kann nur auf der Grundlage eines Gestaltungskonzeptes für die gesamte Überbauung oder für einzelne Baubereichsgruppen (A, B, C und D) vorgenommen werden. Das Gestaltungskonzept bedarf der Zustimmung des Gemeinderates.

§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

- Aussenraumkonzept* ¹ Die Nutzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan festgelegt. Er gliedert sich in folgende Teilbereiche:
- a) Freiraumbereich A
 - b) Freiraumbereich B
 - c) Vorplatzbereich
 - d) Sitzplatzbereich
 - e) Bereich für Quartierplatz
 - f) Erschliessungsflächen, Fusswegverbindungen bzw. Gebäudeerschliessungen sowie Parkierungsflächen
- Freiraumbereich A* ² Der Freiraumbereich A ist als naturnah gestaltete Grünfläche (z.B. Ruderalstandort, Blumenwiese) anzulegen und zu unterhalten. Davon ausgenommen sind die Anlage eines Quartierplatzes gemäss § 6 Abs. 6 sowie Aussensitzplätze für Erdgeschosswohnungen bei der Baubereichsgruppe A.
- Nicht gestattet ist das Anlegen von Steingärten, Teiche/Tümpel und Pools.
- Im Freiraumbereich A sind mindestens 20 Bäume in verteilter Anordnung zu pflanzen und zu unterhalten. Eine private Nutzung dieser Grünflächen, ausser bei einer Nutzung als Aussensitzplatz, ist nicht gestattet.
- Entlang von Fusswegen sind gemäss Eintrag im Quartierplan Bepflanzungen mit Sichtschutzfunktion anzulegen.
- Freiraumbereich B* ³ Der Freiraumbereich B bildet den zu den Baubereichsgruppen B, C und D gehörenden Aussenraum. Dieser darf individuell als Gartenanlage gestaltet und genutzt werden.
- Nicht gestattet ist das Anlegen von Steingärten sowie von Teichen/Tümpel, hingegen können Pools erstellt werden. Der Freiraumbereich B bzw. entsprechende Gartenareale können mit Bepflanzungen bzw. Hecken und/oder Zäune abgegrenzt werden.
- Vorplatzbereich* ⁴ Der Vorplatz dient der Gebäudeerschliessung bei den Baubereichsgruppen B, C und D. Nicht gestattet sind eine dauernde Materiallagerung, das Abstellen von Altfahrzeugen sowie die dauernde Platzierung von mobilen Leichtbau-Überdachungen.
- Sitzplatzbereich* ⁵ Im Sitzplatzbereich ist die Erstellung von Aussensitzplätzen (gedeckt/ungedeckt) zulässig. Die Aussensitzplätze sind in einheitlicher Form mindestens pro Baubereichsgruppe (A, B, C und D) zu erstellen. Eine Überdeckung des Aussensitzplatzes darf maximal die Hälfte des Sitzplatzbereichs des jeweiligen Baubereichs betragen.

- Bereich für Quartierplatz* ⁶ Der Bereich für Quartierplatz dient als Spiel- und Aufenthaltsfläche für die Bewohnerschaft der Quartierplan-Überbauung. Zulässig sind entsprechende Ausseninfrastruktur-Einrichtungen, wie Spiel- und Verweilflächen, multifunktionale Plätze, Sitzgelegenheiten, Brunnen, Spielgeräte u. dgl.
- Gegenüber den angrenzenden Parzellen Nr. 102 und 104 ist eine zweckmässige Bepflanzung zu erstellen, welche als Sichtschutz dient.
- Sitzmauer* ⁷ Entlang der Strasse und dem Fussweg ist in den jeweiligen Abschnitten gemäss Quartierplan eine Sitzmauer auszubilden. Die Sitzmauer muss mindestens eine Höhe und Breite von 0.5 m aufweisen. Der Terrainanschluss ist auf das obere Niveau der Sitzmauer auszurichten
- Erstellung der Ausseninfrastruktur-Einrichtungen* ⁸ Ausseninfrastruktur-Einrichtungen (Flächen und Anlagen für Spielen und Aufenthalt, Abfallsammelstelle u. dgl.) müssen mit der Realisierung der Quartierplanung erstellt werden. Standortfestlegungen, Umfang und Ausstattung der Einrichtungen erfolgen in Absprache mit dem Gemeinderat im Rahmen des Baugesuchsverfahrens.
- Bepflanzung* ⁹ Für die Bepflanzung sind standortgerechte, einheimische Arten (Bäume, Sträucher etc.) zu verwenden. Bei den Bäumen sind zudem nur langsamwüchsige, kleinkronige Baumarten zulässig. Anpflanzungen mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.
- Aufschüttungen und Abgrabungen* ¹⁰ Aufschüttungen und Abgrabungen am gewachsenen Terrain sind bis 2.5 m bzw. bei den Baubereichen A1 und A2 Aufschüttungen bis 1.5 m und Abgrabungen bis 2.5 m zulässig.
- Wege und Plätze* ¹¹ Wege und Plätze sind soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.
- Nachweis zur Umgebungsgestaltung* ¹² Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplan-Vorschriften zur Umgebungsgestaltung eingehalten werden. Dieser Nachweis beinhaltet bzw. stellt dar:
- a) bestehendes und neu gestaltetes Terrain (inkl. der bestehenden Terrainverhältnisse der Nachbargrundstücke) sowie Stützmauern;
 - b) Art und Gestaltung der Grün- und Freiflächen sowie Art und Standort von Bepflanzungen;
 - c) Lage, Dimensionierung und Materialisierung der internen Erschliessungsanlagen und der oberirdischen Parkierungsflächen;
 - d) Lage, Dimensionierung, Materialisierung und Definition des Nutzungszweckes von allfälligen Kleinbauten bzw. von allfälligen Ausseninfrastruktur-Einrichtungen (Flächen und Anlagen für Spielen und Aufenthalt, Abfall-Sammelstelle etc.).

§ 7 Erschliessung und Parkierung

*Erschliessung des
Quartierplan-Areals*

- 1 Die Erschliessung des Areals der Quartierplanung erfolgt mit Anschluss an den Bündtenweg gemäss Quartierplan. Eine Einmündung in den Bündtenweg ist so zu gestalten, dass sich eine Lenkungswirkung der Ausfahrten in Richtung Osten ergibt.

*interne Erschliessung
sowie Parkierung*

- 2 Die interne Erschliessung sowie die oberirdische Parkierung werden im Quartierplan festgelegt. Die Erschliessungsstrasse ist als Stichstrasse mit Wendeanlage auszuführen.

Für die Bauten der Baubereichsgruppe A erfolgt die Parkierung in der unterirdischen Einstellhalle. Der Anschluss der Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle für die erfolgt über die Wendenanlage. Für alle anderen Bauten erfolgt die Parkierung bei den jeweiligen Bauten mittels Carports. Im Anschluss an die Wendenanlage können zudem Besucherparkplätze angeordnet werden.

Fusswegverbindungen

- 3 In Ergänzung zur Erschliessungsstrasse (Stichstrasse) sind die im Quartierplan ausgewiesenen Fusswege zu erstellen.

Gebäudezugang

- 4 Der Zugang zu den Hauptbauten (Gebäudezugang) bei den Baubereichsgruppen B, C und D erfolgt über die Erschliessungsstrasse (Stichstrasse). Bei den Hauptbauten der Baubereichsgruppe A der Gebäudezugang nord- und südseitig.

Ausnahmefahrten

- 5 Die Gebäudezufahrt ist für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) bis vor den Gebäudezugang der Hauptbauten sicherzustellen. Für die Baubereiche A1 und A2 hat die Gewährleistung für den Ausnahmefall über die südliche Fusswegverbindung zu erfolgen. Dieser Abschnitt der Fusswegverbindung ist hierfür entsprechend anzulegen. Die Befahrbarkeit ist ausschliesslich für erforderlichen Fahrten bei Ausnahmefällen vorbehalten.

Parkplatz-Vermietung

- 6 Die Vermietung von Parkplätzen an Dritte ist nur gestattet, wenn der Parkierungsbedarf der Quartierplan-Überbauung nachweislich gedeckt ist. Besucherparkplätze (ober- und unterirdisch) dürfen weder fest vermietet noch dauernd belegt werden. Unterirdische Besucherparkplätze müssen jederzeit frei zugänglich sein.

*Erstellung und Unter-
halt der Erschlies-
sungs- und Parkie-
rungsanlagen*

- 7 Alle Erschliessungs- und Parkierungsanlagen innerhalb des Quartierplan-Perimeters sind durch die jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer resp. Berechtigten zu erstellen und zu unterhalten.

*Strassenübernahme
durch die Gemeinde*

- 8 Der Gemeinderat behält sich vor, die Erschliessungsstrasse (Stichstrasse) zu einem späteren, nicht definierten Zeitpunkt zu übernehmen. Voraussetzung dazu ist, dass der Strassenausbau und –zustand den Vorgaben des Strassenreglements der Gemeinde Böckten entspricht.

§ 8 Lärmschutz

Lärmempfindlichkeitsstufe und Grenzwertabgrenzung

¹ Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärm-Empfindlichkeits-Stufe (LES) II. Damit verbunden gelten unterschiedliche Grenzwerte gemäss der Lärmschutzverordnung:

- Teilgebiet A: Planungswert
- Teilgebiet B: Immissionsgrenzwert

Die Abgrenzung der Grenzwertabstufung geht aus dem Quartierplan hervor.

Anordnung lärmunempfindlicher Räume bzw. Raumnutzungen

² Im Teilgebiet A gemäss Quartierplan sind lärmunempfindliche Räume bzw. lärmunempfindliche Raumnutzungen jeweils über alle Geschosse bahnseitig anzuordnen. Lärmempfindliche Räume sind konsequent nach Süden auszurichten und zu belüften.

§ 9 Energie

Dämm-Wert der Gebäudehülle

¹ Der Dämm-Wert der Gebäudehülle der Hauptbauten muss die Anforderungen des MINERGIE-P-Standards erfüllen. Ein entsprechender Nachweis ist mit dem Baugesuch zu erbringen.

Wärmeenergiebedarf

² Für den Wärmeenergiebedarf ist zu prüfen, ob ein Anschluss an eine quartierplan-externe Wärmeverbundanlage möglich ist. Die Prüfergebnisse sind mit dem Baugesuch einzureichen.

Bei einer quartierplan-internen Erzeugung von Wärmeenergie ist die Verwendung von fossilen Energieträgern nicht zulässig und es ist eine Verbundlösung anzustreben.

§ 10 Ausnahmen und Abweichungen

Ausnahmen

¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates Ausnahmen von diesen Quartierplan-Vorschriften gewähren.

Voraussetzung für Ausnahmen

² Voraussetzung für die Gewährung von Ausnahmen ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Quartierplanung gemäss § 1 vorliegt. Die durch den Quartierplan definierte Gesamtkonzeption betreffend Überbauung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung darf durch die Gewährung von Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Abweichungen

³ Grössere Abweichungen von der im Quartierplan definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplan-Vorschriften erfolgen.

§ 11 Schlussbestimmungen

*Überwachung des
Vollzugs*

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

Inkrafttreten

- ² Die Quartierplan-Vorschriften "Gemsacker - 2" treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Mit der Inkraftsetzung werden die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Böckten für das Areal der Quartierplanung aufgehoben.

Beschlüsse und Genehmigung

GEMEINDE

Beschluss des Gemeinderates:	24. Mai 2022
Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:	24. Juni 2022
Referendumsfrist:	27. Juni 2022 bis 26. Juli 2022
Abstimmung:	25. September 2022
Publikation der Auflage im Amtsblatt:	Nr. 42 vom 20. Oktober 2022
Auflagefrist:	20. Oktober 2022 bis 18. November 2022

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident Die Gemeindeverwalterin

Elmar Gürtler

Tanja Wenger

KANTON

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 2023-888 vom 27. Juni 2023

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 51 vom 29. Juni 2023

Die Landschreiberin

Elisabeth Heer Dietrich

Erwägungen RRB:

Allgemein ist festzuhalten, dass das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Baubewilligung von Bauten und Anlagen im Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 sowie in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998 abschliessend geregelt sind. Die Gemeinden können diesbezüglich weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen noch zusätzliche Restriktionen erlassen. Das heisst, dass auch Bauten und Anlagen, die gemäss RBG und RBV bewilligungsfrei sind, weder eine Bewilligung noch eine Zustimmung des Gemeinderats erfordern. In der Bewilligungskompetenz des Gemeinderats liegen lediglich die Bauten und Anlagen gemäss § 92 RBV. Zudem legt die RBV die Anforderungen an Baugesuchunterlagen abschliessend fest. Insofern kann der Gemeinderat keine zusätzlich einzureichenden Dokumente bestimmen. Sofern für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig, kann der Gemeinderat indes die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten bei der Baubewilligungsbehörde beantragen