

Gemeinde Bökten

Quartierplan Lidl

Quartierplanreglement

Nachführung 2024

Titel	EGV-Beschluss	Genehmigung Regierungsrat
Quartierplan Lidl	08.06.2010	RRB Nr. 1545 vom 09.11.2010
Mutation Erweiterung	15.06.2023	RRB Nr. 213 vom 27.02.2024

Projekt: 058.05.0872

9. April 2024

Erstellt: BSU Geprüft: DST Freigabe: BSU

S:\058\05\0872\Nachführungsreglement\Reglement_QP_Lidl_NF.docx



Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG | Tel. +41 (0)61 935 10 20 | info@sutter-ag.ch | www.sutter-ag.ch
Standorte BL ▶ Arboldswil - Laufen - Liestal - Reinach | Standort SO ▶ Nunningen

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Erlass	3
§ 1 Zweck und Ziele der Planung	3
§ 2 Geltungsbereich und Inhalt	3
§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	4
§ 4 Art und Mass der Nutzung	5
§ 5 Gefahrenzonen	5
5.1 Allgemein	5
5.2 Gefahrenzonen Überschwemmung	6
§ 6 Gestaltung der Freiflächen	6
§ 7 Erschliessung und Parkierung	7
§ 8 Ver- und Entsorgung	7
§ 9 Sicht- und Lärmschutz	8
§ 10 Parzellierung und Dienstbarkeiten	8
§ 11 Ausnahmen	9
§ 12 Schlussbestimmungen	9

Erlass

Die Einwohnergemeinde Böckten erlässt, gestützt auf § 4 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, auf den Parzellen Nr. 504 und Nr. 843 die Quartierplanvorschriften „Lidl“, bestehend aus dem vorliegenden Quartierplanreglement und den nachfolgend aufgeführten Teilplänen 1 - 4:

- Teilplan 1: Bebauung 1 : 500
- Teilplan 2: Erschliessung 1 : 500
- Teilplan 3: Freiraum 1 : 500
- Teilplan 4: Profile 1 : 500

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

1

Die Quartierplanvorschriften Lidl bezwecken eine geordnete Nutzung des Bodens und sollen eine umweltgerechte, architektonisch und städtebaulich gute, an die Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.

2

Mit dieser Quartierplanung werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung der erforderlichen Grundlagen für eine Verkaufseinheit von mehr als 500m² Nettoladenfläche.
- Realisierung einer gut ins Siedlungs- und Landschaftsbild eingefügten Überbauung unter Beachtung bereits bestehender benachbarter Bauten sowie der vorhandenen Freiräume in der näheren Umgebung.
- Schaffung angemessener Frei- und Grünflächen
- Behindertengerechtes Bauen

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

1

Die Quartierplanvorschriften Lidl gelten für das Areal innerhalb des zugehörigen Quartierplanperimeters gemäss den Teilplänen. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters sowie als orientierend deklariert Planinhalte haben lediglich orientierenden Charakter.

2

Die Vorschriften regeln insbesondere

- die Lage, die Grösse und die Gestaltung der Bebauung
- die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bebauung
- die Gestaltung und die Nutzung der Freiflächen
- die Verkehrsflüsse innerhalb des Quartierplanperimeters
- die Parkierung auf dem Areal
- die Realisierung der Überbauung

§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

1

Es dürfen nur diejenigen Bauten, Anlagen und Verkehrsflächen erstellt werden, welche in den Teilplänen 1 - 4 vorgesehen sind. Davon ausgenommen sind Klein- oder Nebenbauten gemäss § 4 Abs. 4.

2

Lage und Grösse der Bauten und Anlagen (Baubereich, Gebäudeprofil und Nutzung) gehen aus den einzelnen Teilplänen hervor. Die Baubereiche in Teilplan 1 wie auch die profilierten Bereiche in Teilplan 4 sind als Maximalbebauung zu verstehen. Abweichungen von Form und Mass der Grundfläche und Höhe sind innerhalb der Baubereiche zulässig.

3

Der Teilplan 1 enthält eine Waldbaulinie gemäss §§ 96 und 97 RBG. Ausserhalb der im Teilplan 1 definierten Baubereiche dürfen Verkehrsflächen sowie Klein- oder Nebenbauten gemäss § 4 Abs. 4 bis zur Waldbaulinie errichtet werden.

4

Die Materialisierung sowie die Gestaltung der Fassaden und Vordächer sind so zu wählen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht. Die Materialisierung ist im Bauwilligungsverfahren festzulegen. Zugelassene Dachformen für Hauptbauten sind Satteldach und Pultdach, die Dachneigung muss mindestens 5° betragen. Bei dem Hauptbau untergeordneten Neubauten sind auch Flachdächer zulässig. Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen und, sofern geeignet und technisch umsetzbar, zur Energiegewinnung zu nutzen. Begrünte Dächer sind nach ökologischen Kriterien mit natürlichem Substrat zu modellieren. Wo möglich ist eine Kombination von Anlagen zur Energiegewinnung mit einer extensiven, ökologisch hochwertigen Dachbegrünung anzustreben.

5

Die maximalen Gebäudehöhen sind im Teilplan 4 definiert. Technische Aufbauten (Lift, Haustechnik, etc.) dürfen die jeweilige maximale Bauhöhe falls notwendig um maximal 3.0m überragen.

6

Die Verbindungswege innerhalb des Areals sind behindertengerecht anzulegen. Gebäudezugänge, Verkehrsflächen sowie die Zugänge zu den ebenerdigen Parkieranlagen sind rollstuhlgängig zu gestalten. Davon ausgenommen sind unterirdische Parkieranlagen.

7

Die Gebäude sind nach ökologischen Gesichtspunkten angemessen zu optimieren. Der Baustandard wird nicht vorgeschrieben, die Gebäude sind aber, soweit dies die Nutzungsinteressen zulassen, mit nachhaltiger Bausubstanz und Haustechnik auszustatten.

§ 4 Art und Mass der Nutzung

1

Erlaubt sind Verkaufseinheiten für Waren des täglichen und des periodischen Bedarfs mit einer Nettoladenfläche von mehr als 500m² (RBG § 51) sowie zugehörige Büroräumlichkeiten, Eingangsbereiche und Vorplätze, Räume für Haustechnik, Aktenräume und Lager. Ebenfalls erlaubt sind unterirdische Parkieranlagen sowie Räume und Gebäudeteile für Technik und Infrastruktur.

2

Für das Mass der Nutzung sind die in Teilplan 1 angegebenen Bereiche verbindlich. Die maximal zulässige Gebäudegrundfläche beträgt 1'750m². Es stehen insgesamt bis zu 1'070m² als Verkaufsfläche zur Verfügung.

3

Die Anzahl unterirdischer Parkplätze ist auf höchstens 115 Einheiten beschränkt. Unterirdische Parkplätze dürfen keiner öffentlichen Nutzung unterliegen und auch nicht den Besuchern der Verkaufseinheiten zugänglich gemacht werden. Die Zufahrt zu unterirdischen Parkieranlagen ist von der Zufahrt zu den oberirdischen Kundenparkplätzen klar abzutrennen.

4

Nicht in den Teilplänen enthaltene Klein- oder Nebenbauten bis zu einer Gesamtfläche von 50m² dürfen zusätzlich erstellt werden, jedoch nicht als Verkaufsfläche genutzt werden.

§ 5 Gefahrenzonen

5.1 Allgemein

1

Bei in Gefahrenzonen gelegenen Neubauten und -anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen sind Massnahmen zu treffen, die die Bauten und Anlagen gegen die Auswirkungen der spezifischen Naturgefahren hinreichend schützen.

2

Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.

3

In Bauzonen, die mit einer Gefahrenzone erheblicher Gefährdung überlagert sind, gilt grundsätzlich ein Bauverbot für Bauten und Anlagen.

4

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.

5.2 Gefahrenzonen Überschwemmung

1

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

2

Darüber hinausgehende Schutzmassnahmen, welche das Sicherheitsniveau der Gebäude und haustechnischen Anlagen 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.

3

Die Schutzhöhe ist im Baugesuch auf Basis der Naturgefahrenkarte zu definieren. Sie orientiert sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre). Als Messbasis für die Schutzhöhe gilt das gewachsene bzw. vorliegend abgegrabene oder aufgeschüttete Terrain im unmittelbaren Nahbereich des zu schützenden Objektes.

4

Gebäudeteile, welche unterhalb der Schutzhöhe liegen, sind so auszugestalten, dass keine Schäden durch eindringendes Wasser entstehen können; unterhalb der Schutzhöhe sind vor Überschwemmungen ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.

5

Gebäudehüllen unterhalb der Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

6

Wird das Gelände aus Gründen des Hochwasserschutzes aufgeschüttet, wird die Fassaden- und Gebäudehöhe ab dem tiefsten Punkt des aufgeschütteten Terrains jedoch höchstens ab der Schutzhöhe gemessen.

§ 6 Gestaltung der Freiflächen

1

Lage und Umfang der Freiflächen werden im Teilplan 3 definiert. Klein- oder Nebenbauten nach § 4 Abs. 4 sind auch in ausgewiesenen Freiflächen möglich.

2

Für die Bepflanzung und Ausgestaltung der Grünflächen sind ausschliesslich einheimische Pflanzenarten (Bäume, Sträucher, Gräser, Kräuter) zu verwenden. Die Umgebung ist naturnah mit möglichst

unversiegelten Oberflächen und mit lokalen Materialien zu gestalten. Dabei ist auf eine hohe Artenvielfalt zu achten. Die Grünflächen entlang der angrenzenden Uferschutzzone sind an diese angepasst naturnah und extensiv auszugestalten. In den übrigen Grünflächen ist ein begrünter, naturnaher Unterwuchs anzustreben.

3

Parkplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen, soweit dies nicht durch darunter liegende Tiefbauten verunmöglicht wird. Verkehrsflächen müssen nicht versickerungsfähig sein, abgeleitetes Oberflächenwasser muss aber innerhalb des Quartierplanperimeters versickert werden, sofern dies die geologischen Verhältnisse zulassen und sich keine Konflikte bezüglich Gewässer- und Grundwasserschutz ergeben.

4

Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch eine Umgebungsplanung festzulegen. Die Umgebungsplanung ist integrierender Bestandteil der Baubewilligung und beinhaltet namentlich Lage und Gestaltung von Wegen und Plätzen, Parkplätzen, Infrastruktur für den Langsamverkehr, alle Terrainveränderungen, die detaillierte Ausgestaltung von Frei- und Grünflächen, Beläge (mit Angaben zur Versickerungsfähigkeit) sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen, soweit die Belange im vorliegenden Reglement nicht geregelt sind.

§ 7 Erschliessung und Parkierung

1

Infrastruktur zur Erschliessung wie Verkehrsflächen (inkl. Parkplätze), Infrastruktur für den Langsamverkehr und Anlagen für Güterumschlag zur Anlieferung und Entsorgung sind im Teilplan 2 definiert. Zusätzliche Klein- oder Nebenbauten zu Erschliessungszwecken oder zu Gunsten des Langsamverkehrs sind nach § 4 Abs. 4 möglich.

2

Die Anzahl oberirdischer Abstellplätze für Personenwagen beträgt höchstens 90, die Anzahl der unterirdischen Abstellplätze beträgt höchstens 115. Unterirdische Parkplätze dürfen keiner öffentlichen Nutzung unterliegen und auch nicht den Besuchern der Verkaufseinheiten zugänglich gemacht werden.

3

Für Fahrräder sind ausreichend gedeckte Abstellplätze zur Verfügung zu stellen (RBG § 101).

§ 8 Ver- und Entsorgung

1

Die Entwässerung erfolgt nach dem gültigen Generellen Entwässerungsplan (GEP). Alle Entwässerungssysteme sind nach dem neusten Stand der Technik zu errichten.

2

Die Entsorgung von Abfällen hat nach den kommunalen Bestimmungen zu erfolgen.

3

Der Aussenbereich ist in angemessener Masse mit Abfallbehältern auszustatten. Eine regelmässige und koordinierte Leerung der Abfallbehälter sowie die Reinigung der Aussenbereiche sind durch den Betrieb der Verkaufseinheit sicherzustellen.

§ 9 Sicht- und Lärmschutz

1

Für das Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

2

Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten für alle Neubauten die Anforderungen gemäss aktueller SIA-Norm 181.

3

Entlang der in Teilplan 2 dargestellten Linie ist eine Sicht- und Lärmschutzmassnahme zu errichten. Diese Sicht- und Lärmschutzmassnahme hat konstant eine Mindesthöhe von 2.0m gemessen ab jeweiligem Terrain auf Seite Quartierplan aufzuweisen. Besagte Massnahme hat innerhalb der parallel verlaufenden Grünfläche zu liegen, die genaue Lage (Grenzabstand) ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen, allenfalls dafür erforderliche Dienstbarkeiten sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Funktional hat die Massnahme grundsätzlich die Anforderungen an einen Sichtschutz zu erfüllen, abschnittsweise und in angemessener Masse hat die Massnahme auch den Zweck des Lärmschutzes zu Gunsten der angrenzenden Wohn- und Geschäftszone zu erfüllen. Darüber hinaus sind Art und Ausgestaltung der Sicht- und Lärmschutzmassnahme, namentlich die Materialisierung, im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

§ 10 Parzellierung und Dienstbarkeiten

1

Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals bzw. eine Änderung an dieser ist zulässig, sofern die Verwirklichung und die Zielsetzung der Quartierplanvorschriften nicht verändert bzw. in Frage gestellt werden.

2

Sämtliche erforderlichen Dienstbarkeiten innerhalb des Quartierplanperimeters gelten als erteilt. Erforderliche Dienstbarkeiten gegenüber von Grundstücken, die ausserhalb des Quartierplanperimeters liegen, sind spätestens im Baubewilligungsverfahren vor Erteilung der Baubewilligung zu begründen.

§ 11 Ausnahmen

1

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

2

Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 dieses Quartierplanreglements vorliegt. Grössere Abweichungen vom Überbauungskonzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplanvorschriften erfolgen.

§ 12 Schlussbestimmungen

1

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

2

Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.