

EINWOHNERGEMEINDE OBERDORF

Quartierplan "Zinsmattweg"

Die Einwohnergemeindeversammlung Oberdorf erlässt, gestützt auf § 4 des BauG vom 15.06.1967, über die Parzellen 131, 1291, 1480, die Kooperationsparzellen 1290, 1481 und die Bachparzelle 127 folgende Quartierplanvorschriften:

A) Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

Die Quartierplanvorschriften bezwecken eine wirtschaftliche und haushälterische Nutzung des Areals. Sie schaffen in Abstimmung mit den Zielsetzungen der Zonenvorschriften Siedlung und den Natur- und Umweltschutzbestimmungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine optimale gewerblich-industrielle Nutzung.

Als Ziel sind insbesondere zu nennen:

- Nutzung als 3-geschossiges Industriegebäude
- Schutz des Weigistbaches mit seiner Ufervegetation
- Schutz des Ortsbildes und der angrenzenden Wohngebiete

§ 2 Geltungsbereich

Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters wie sie in den Teilplänen durch die schwarz punktierte Linie festgelegt sind.

§ 3 Bestandteile

Die Quartierplanvorschriften umfassen folgende Bestandteile:

- Nutzungsplan 1:500
- Erschliessungsplan 1:500
- Gestaltungsplan 1:500
- Quartierplanreglement

B) Nutzung

§ 4.1 Gewerbezone G3

In der Gewerbezone sind nicht übermässig störende Betriebe zugelassen.

Das Bebauungsmass innerhalb der Baubegrenzungslinie ist verbindlich. Dabei gelten folgende Vorschriften:

- a) Fabrikgebäude A und B
 - Max. Gebäudehöhe 9 m

Die Gebäudehöhe wird gemäss Normblatt 6/63 an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen. Die Höhenkote von 513,6 m ü.M. für Gebäudeteil A und 511.1 m ü.M. bzw. 511.8 m ü.M. für Gebäudeteil B dürfen jedoch nicht überschritten werden.

Liftaufbauten und Oblichtkuppeln sind ausserhalb des Gebäudeprofils bis max. 514.1 m ü.M. zulässig.

b) Einstellhalle C

Die Decke der unterirdischen Einstellhalle darf die Höhenkote von 503.8 m ü.M. nicht überschreiten.

Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber und das standortgebundene Personal zugelassen. Provisorische Unterkünfte können ausnahmsweise bewilligt werden.

§ 4.2 Grünzone

Diese Zone gemäss § 22 BauG dient der Gliederung der Bebauung und der Verbesserung des Ortsbildes sowie den wohnhygienischen Verhältnissen der angrenzenden Wohngebiete.

Die Schutzbepflanzung ist mittels einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu realisieren.

§ 4.3 Naturschutzzone

Diese Zone dient der Erhaltung, der natürlichen Entwicklung und der Renaturierung des Weigistbaches mit seinen vielfältigen und natürlichen Ufervegetationseinheiten, als wertvoller Lebensraum für viele bedrängte Tier- und Pflanzenarten.

In dieser Zone sind alle Massnahmen untersagt, die dem Schutzziel zuwiderlaufen und das Schutzobjekt in seinem Bestand gefährden bzw. in seinem ökologischen Wert oder seiner Wirkung beeinträchtigen könnten.

Für die notwendigen Pflege- und Unterhaltmassnahmen erlässt der Gemeinderat in Absprache mit den Kantonalen Fachstellen einen Pflegeplan.

C) Erschliessung und Entwässerung

§ 5.1 Zufahrt

Das Areal wird durch den Zinsmattweg erschlossen.

Die Warenlieferung, die Zufahrt zur Tiefgarage und zu den Kundenparkplätzen erfolgt über die Parzelle 1482. Die westlich gelegenen Autoabstellplätze werden über die Parzelle 1481 erschlossen.

§ 5.2 Abstellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze beträgt 24.

a) Autoeinstellhalle

In der unterirdischen Einstellhalle sind mind. 15 Abstellplätze zu erstellen. Die Lage und Grösse der Einstellhalle ist im Teilplan "Erschliessung" generell festgehalten.

b) Oberirdische Parkplätze

Es dürfen nur die Besucherparkplätze sowie max. 6 betriebliche Parkplätze oberirdisch erstellt werden.

- c) Mopeds und Velos
Für Mopeds und Velos müssen der Grösse des Betriebes angepasste Abstellflächen sichergestellt werden. Diese sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch den Gemeinderat festzulegen.

§ 5.3 Fussgänger

Die im Erschliessungs- bzw. Gestaltungsplan ausgewiesenen, öffentlichen Fussgängerflächen sind für die Allgemeinheit dauernd offen zu halten.

§ 5.4 Entwässerung

Das gesamte Meteorwasser muss in den Weigistbach eingeleitet werden. Dabei sind geschlossene Rohre nur bis an die Naturschutzzonengrenze zu verwenden.

D) Lärmschutz

§ 6 Lärmschutz

Das Areal des Quartierplanes wird der Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.1986 (LSV) zugeteilt.

Für den Fall dass zum Zeitpunkt der Baueingabe die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten werden, sind geeignete Schallschluckmassnahmen zu ergreifen.

E) Gestaltung der Bauten und Freiflächen

Die Gestaltung der Bauten und Freiflächen ist im Gestaltungsplan festgehalten.

§ 7.1 Gestaltungsbaulinie

Die im Gestaltungsplan ausgewiesenen Gestaltungsbaulinien sind verbindlich im Sinne von § 86 Abs. 1 BauG.

Daraus ergibt sich das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten unter Berücksichtigung der entsprechenden max. Höhenkoten.

Die Baubegrenzungslinie Ost hat nur Gültigkeit unter Vorbehalt § 98 und § 103 BauG.

§ 7.2 Lärm- und Immissionsschutz

Gegenüber dem angrenzenden Wohngebiet dürfen die Lärmschutzimmissionen die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.1986 (LSV) nicht überschreiten.

Die im Gestaltungsplan dargestellte Schutzbepflanzung bezweckt einen optimalen Sicht- und Immissionsschutz für das Ortsbild und das angrenzende Wohngebiet.

§ 7.3 Erschliessungsflächen

Die oberirdischen Abstellplätze C und ihre Zugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.

§ 7.4 Flachdach

Das Flachdach ist als ökologische Ausgleichsfläche zu gestalten.

§ 7.5 Umgebungsgestaltung

Mit Ausnahme der Naturschutzzone ist für die Freiflächengestaltung mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan 1:100 dem Gemeinderat zur Genehmigung einzureichen.

Im Umgebungsplan sind einzutragen:

- Die wichtigsten Masse und Koten
- Alle Materialien
- Standorte und Arten aller Gehölze und Bodenbedecker bzw. Staudenfluren
- Die Gestaltung des Flachdaches, der Wege und Plätze

§ 7.6 Pflegeplan

Mit dem Baugesuch ist für die Naturschutzzone ein Pflegeplan mit folgendem Inhalt einzureichen:

- Bedeutung und genaue Beschreibung
- Schutzziele und mögliche Gefahren
- Bewirtschafts- und Pflegemassnahmen
- Zuständigkeiten
- Bewirtschaftungs- und Abgeltungsbeiträge

F) Realisierung der Überbauung

§ 8.1 Weigistbachverlegung

Mit der Überbauung darf erst begonnen werden, wenn der Weigistbach verlegt ist.

Die Bachverlegung erfolgt gemäss dem vom Regierungsrat genehmigten Projekt, die Kosten gehen zu Lasten des Verursachers.

§ 8.2 Erschliessung und Parkierungsflächen

Der Uferfussweg ist im Zusammenhang mit der Bachverlegung sicherzustellen. Die Zufahrten sind vorgängig zu erstellen. Die zum jeweiligen Stand der Arbeiten gehörenden Anlagen wie Parkierungsflächen, Zufahrtsstrassen und Freiflächen sind gleichzeitig zu erstellen.

§ 8.3 Lärm- und Immissionsschutz

Die Schutzbepflanzung ist so früh als möglich zu erstellen d.h. sobald sie den Baustellenbetrieb nicht beeinträchtigt.

G) Schlussbestimmungen

§ 9 Weigistbachverlegung

Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften kann erst erfolgen, nachdem der Regierungsrat der Bachverlegung (inkl. Umweltverträglichkeitsbericht) zugestimmt hat.

§ 10 Vollzug

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften.

Er kann Ausnahmen von den Quartierplanvorschriften infolge veränderter Verhältnisse und in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen bewilligen. Dabei dürfen die Planungsziele nicht beeinträchtigt werden.

§ 11 Aufhebung früherer Beschlüsse

Alle im Widerspruch zu diesen Quartierplanvorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften Siedlung gelten als aufgehoben.

§ 12 Inkrafttreten

Die Quartierplanvorschriften treten mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

10. BESCHLUESSE

Beschluss des Gemeinderates..... 28.01.1992

Beschluss der Gemeindeversammlung .. 30.03.1992

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. .16..... vom 16.4.92

Planaufgabe vom .. 21.04.1992

bis .. 21.05.1992

Der Gemeindepräsident: .. *D. Hueser*

Der Gemeindeverwalter: .. *J. Schmid*



Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt:

Beschluss Nr. 1913..... vom - 9. Juni 1992

Publikation des Regierungsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 24..... vom 11. Juni '92

Der Landschreiber: .. *J. Schmid*