



Quartierplanung "Sägeweg"

Quartierplan

(vereinfachtes QP-Verfahren gemäss § 40 Zonenreglement Siedlung Itingen)

Situation und Schnitte 1 : 500

Exemplar	EXEMPLAR AMT FÜR RAUMPLANUNG	Inventar-Nr.	31/ QP/ 8/ 0 31/ ZPS/ 4/ 2
----------	---------------------------------	--------------	-------------------------------

Beschluss des Gemeinderates: 17. Oktober 2016
Referendumsfrist: 18. Oktober 2016 - 16. November 2016
Urnabstimmung: -
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 45 vom 10. November 2016
Planaufgabe: 10. November 2016 - 09. Dezember 2016

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Der Gemeindeverwalter:

Martin Mundwiler
Reto Lauber

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 1533 vom 07. Nov. 2017
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 45 vom 9.11.2017

Der Landschaftsreiser:

Der Landschaftsreiser:

Peter Vetter

SR	Slierli + Ruggli Ingenieur + Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38, Postfach 4415 Lausen 061 926 94 30	Strub Architekten AG ENERGIE-Fachpartner Dorfstrasse 17 CH-4452 Itingen 061 871 63 50
----	---	---

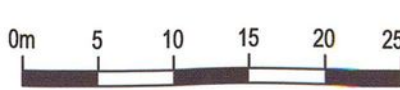
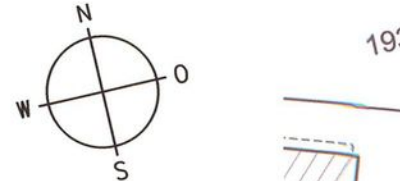
Plan: S:\projekte\itingen\3110004_Planes\31160_Plan3_20161219_RR_Eingabe.2d
GB-Grundlage: Geodaten des Kantons Basel-Landschaft (Bezug: via geoapp 01.07.2015) / LV95
Planformat: 105 x 596 mm
Ausdruck: 06-01-2017

Situation



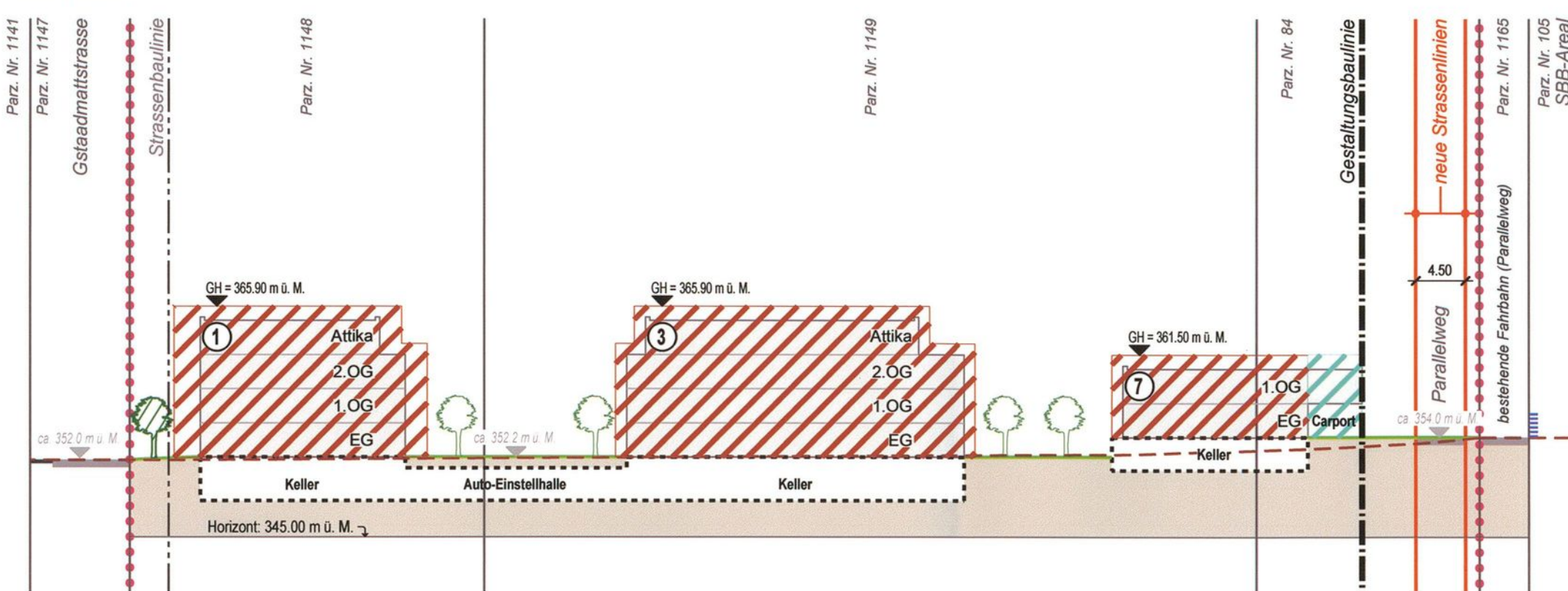
Orientierender Planinhalt

- Baubereich für unterirdische Bauten (Lage variabel)
- Strassenbaulinie rechtskräftig
- Zusatzbeplantung (Bäume und Baumgruppen konzeptionell)
- Gebäudeabstandspolygone gem. § 90 RBG (Nachweis gesetzl. Abstände)
- Gebäude / Bauvolumen gemäss Bebauungskonzept
- Gebäudeabbruch
- bestehende öffentliche Strasse / Trottoirs
- Areal SBB
- Reservelfläche 3. SBB-Gleis
- bestehende Bauten ausserhalb Quartierplan-Perimeter
- bestehende Lärmschutzwand (Höhe: 2.2 m)
- Grundwasserschutzzonen für das Pumpwerk Gestadmat
- bestehender Terrainverlauf
- Bezeichnung Schnittlage
- mögliche Standorte für Container und Grünabfuhr

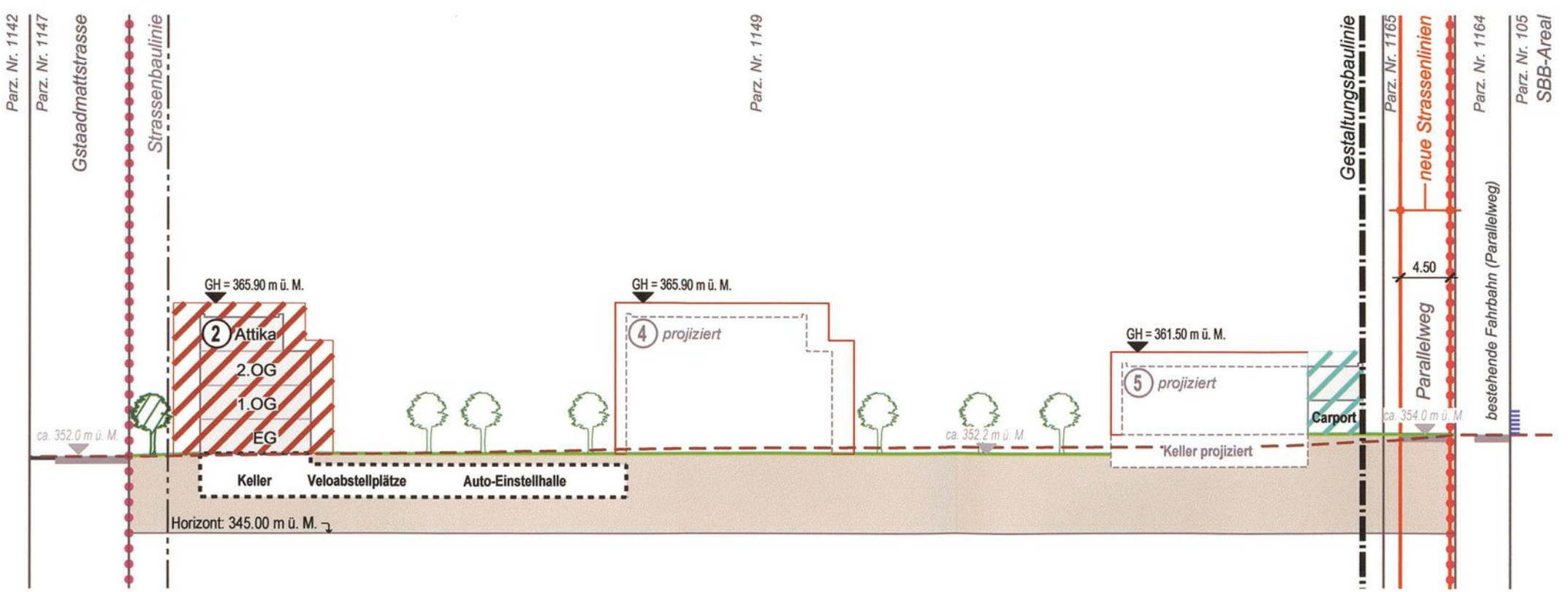


Schnitte

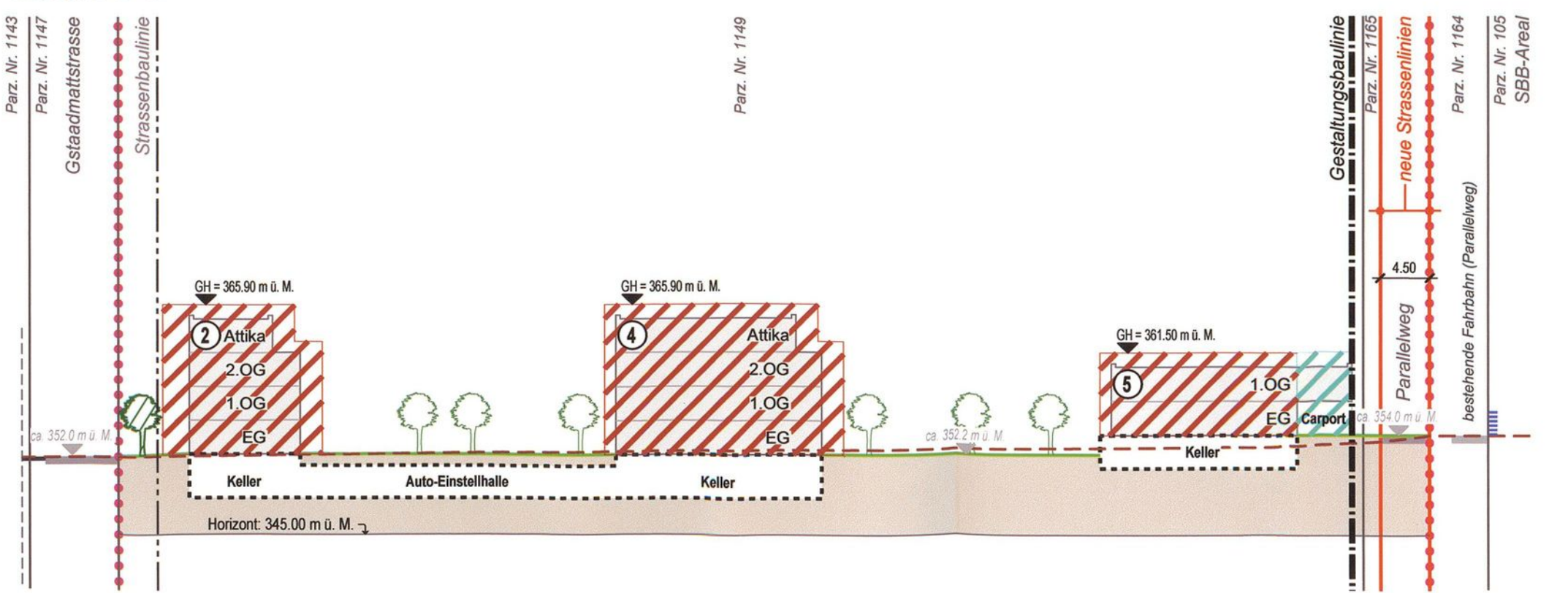
Schnitt A-A



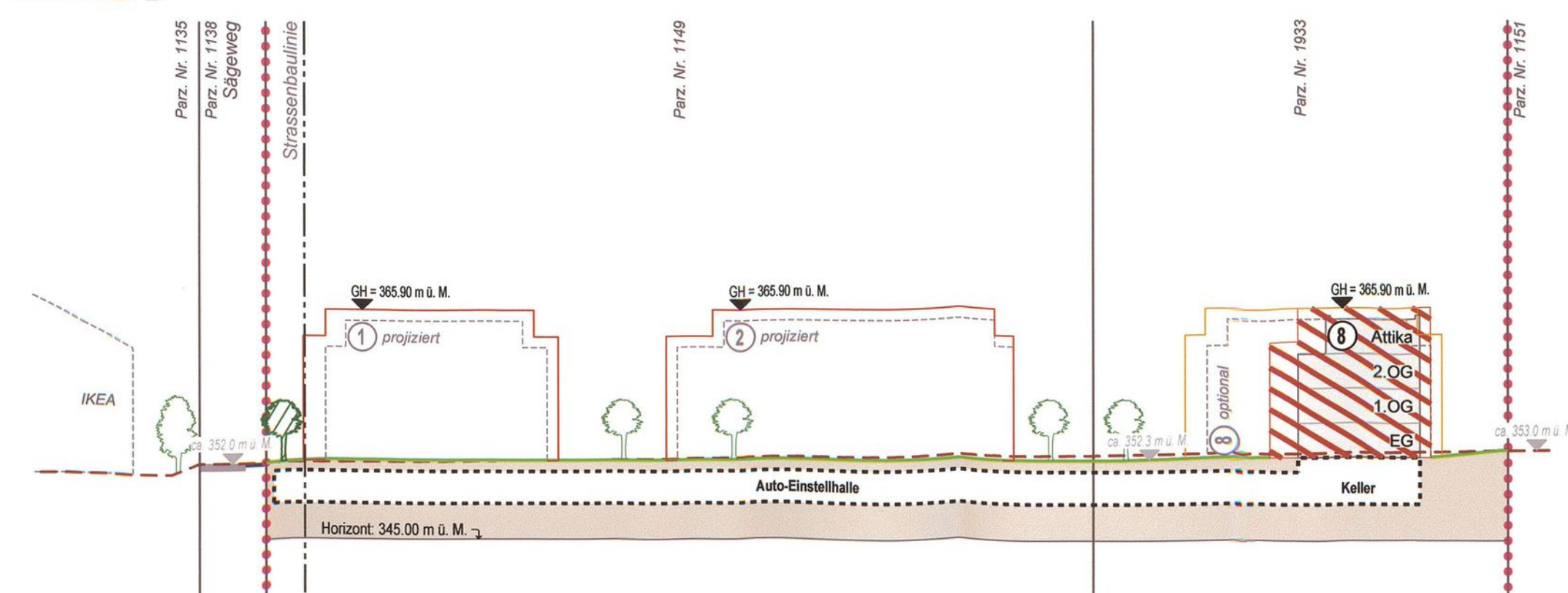
Schnitt B-B



Schnitt C-C



Schnitt D-D



Verbindlicher Planinhalt

- Perimeter Quartierplan
- Gestaltungsbaulinie gemäss § 97 Abs. 2 RBG

Bebauung

- Baubereich für Hauptbauten (1-8)
- Baubereich für Lärmschutzbaute
- Baubereich 8 optional für Hauptbauten
- 3 VG + 1 AG
- Definition zulässige oberirdische Geschosse
VG = Vollgeschoss, AG = Attikageschoss, EG = Erdgeschoss
- maximale Gebäudehöhe in Meter über Meer (OK rohe Decke)

Aussenraum

- Bereich für halbprivaten Aussenraum
- Bereich für privaten Aussenraum
- Bereich für multifunktionale Quartierplätze (Spielen, Verweilen, Begegnen)
- Bereich für Erschliessungsflächen Gebäudeerschliessung
- Bereich für oberirdische Parkierung; Kurzparkierer, Besucher (Lage variabel)
- Bereich für oberirdische / unterirdische Veloabstellplätze
- wichtige Einzelbäume (Lage variabel)
- neuer Terrainverlauf

Erschliessung

- Zu- und Wegfahrt Einstellhalle inkl. Rampe (teilweise überdeckt, nutzungsfrei)
- Gebäudehauptzugänge
- Fussweg mit öffentlichem Gehrecht / Fahrrecht
(gestützt auf den Strassennetzplan Siedlung und Landschaft, RRB Nr. 205 vom 19. Februar 2008)
- Hauptfusswegnetz im QP-Areal (Lage variabel)
- Not- und Servicezufahrt
- neuer öffentlicher Erschliessungsweg mit def. Strassenlinien
(Dimensionsierung gestützt auf den Strassennetzplan Siedlung und Landschaft, RRB Nr. 205 vom 19. Februar 2008)
- öffentlicher Wendepunkt
- Bereich oberirdischer Zugang zur Einstellhalle

Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Quartierplanung "Sägeweg"

Quartierplan Mutation Baubereich 8

(vereinfachtes QP-Verfahren gemäss § 40 Zonenreglement Siedlung Itingen)

Situation und Schnitte 1 : 500

Exemplar
AMT FÜR RAUMPLANUNG
Inventar-Nr. 31/ QP/ 8/ 1

Beschluss des Gemeinderates: 17. Oktober 2016
Referendumstfrist: 18. Oktober 2016 - 16. November 2016
Umenabstimmung: -
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 45 vom 10. November 2016
Planaufgabe: 10. November 2016 - 09. Dezember 2016

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Der Gemeindeverwalter:

Markus Kundwiler
Reto Lauber

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 2045 vom 14. Aug. 2018
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 33 vom 16.8.2018

Der Landschaftsreber:

Die Landschaftsreberin:

E. Has Diehich

SR	Steri + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38, Postfach 4415 Lausen 061 926 84 30	Strub Architekten AG ENERGIE-Partner Dorfstrasse 17 CH-4402 Itingen T: 061 971 83 92	Rev.	Datum	Projekt	Gest.	Geprüft	Freigebe
			g	02.07.2015	GS	SK	GS	
			h	21.09.2016	GS	SK	GS	
			i	19.12.2016	GS	SK	GS	
				12.06.2018	GS	JW	GS	27

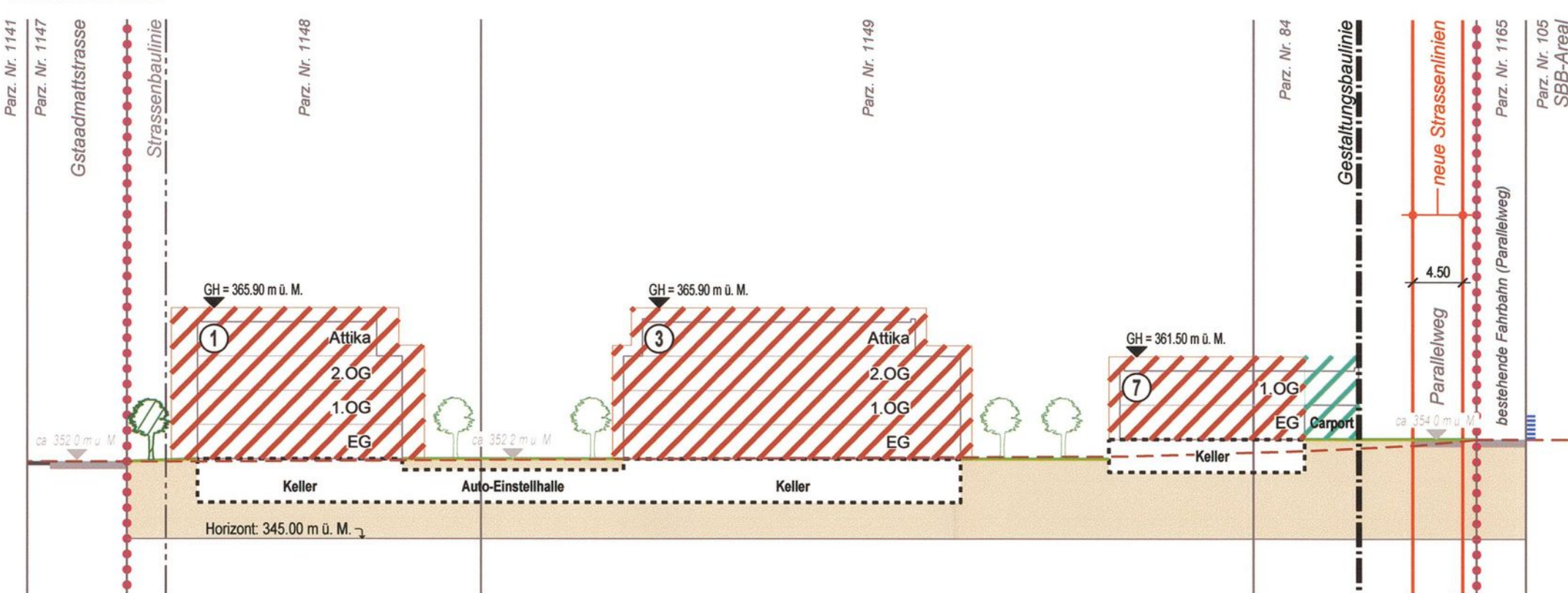
Planformat: 1050 x 594 mm
Ausdruck: 13-06-2018

Situation

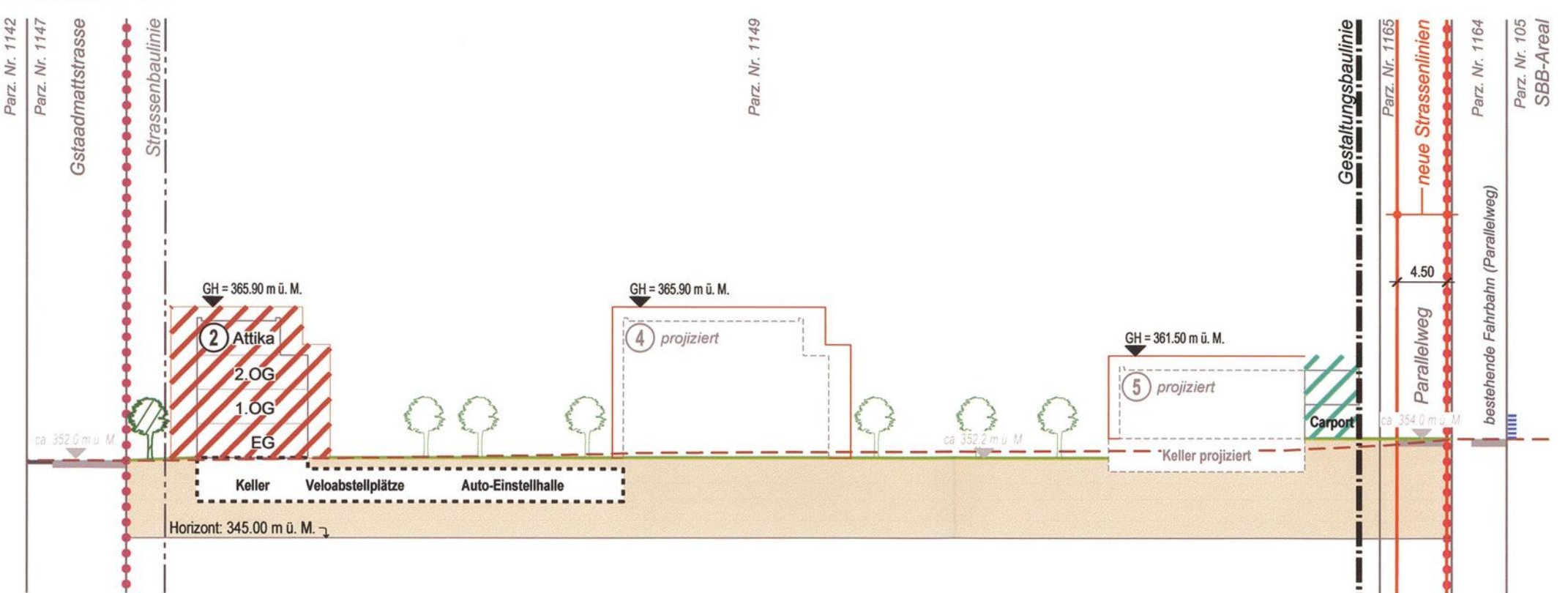


Schnitte

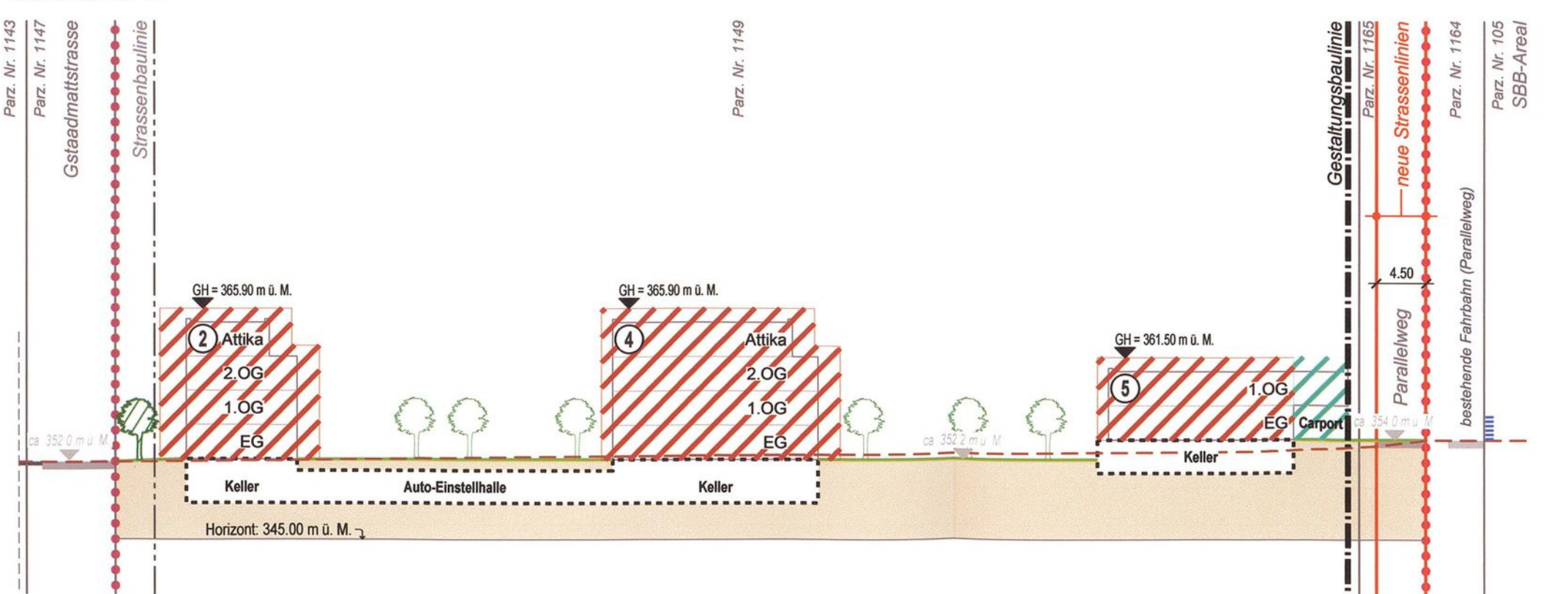
Schnitt A-A



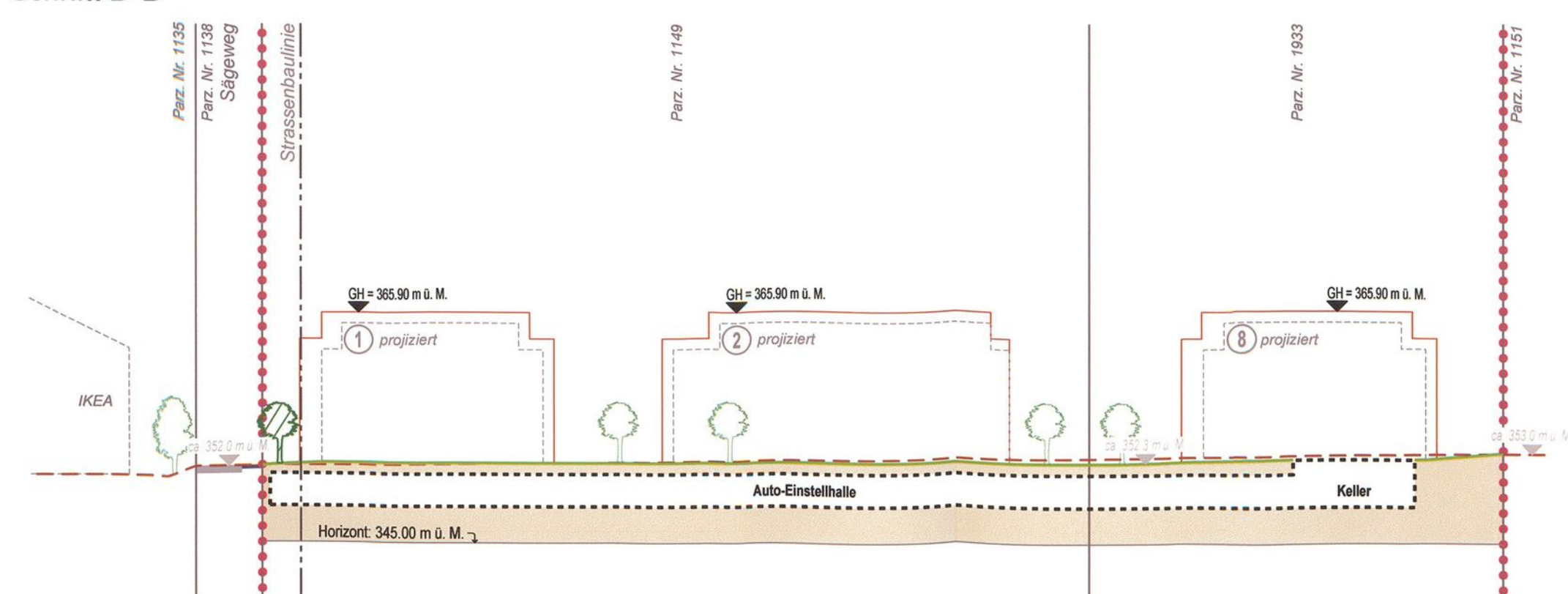
Schnitt B-B



Schnitt C-C



Schnitt D-D



Orientierender Planinhalt

- Baubereich für unterirdische Bauten (Lage variabel)
- Strassenbaulinie rechtskräftig
- Zusatzbeplanung (Bäume und Baumgruppen konzeptionell)
- Gebäudeabstandspolygone gem. § 90 RBG (Nachweis gesetzl. Abstände)
- Gebäude / Bauvolumen gemäss Bebauungskonzept
- Gebäudeabbruch
- bestehende öffentliche Strasse / Trottoirs
- Areal SBB
- Reservefläche 3. SBB-Gleis
- bestehende Bauten ausserhalb Quartierplan-Perimeter
- bestehende Lärmschutzwand (Höhe: 2.2 m)
- Grundwasserschutzzonen für das Pumpwerk Gstaadmat
- bestehender Terrainverlauf
- Bezeichnung Schnittlage
- mögliche Standorte für Container und Grünabfuhr

Verbindlicher Planinhalt

- Perimeter Quartierplan
- Gestaltungsbaulinie gemäss § 97 Abs. 2 RBG

Bebauung

- Baubereich für Hauptbauten (1-5)
- Baubereich für Lärmschutzbaute
- 3 VG + 1 AG
Definition zulässige oberirdische Geschosse
VG = Vollgeschoss, AG = Attikageschoss, EG = Erdgeschoss, OG = Obergeschoss
maximale Gebäudehöhe in Meter über Meer (OK rohe Decke)

Aussenraum

- Bereich für halbprivaten Aussenraum
- Bereich für privaten Aussenraum
- Bereich für multifunktionale Quartierplätze (Spielen, Verweilen, Begegnen)
- Bereich für Erschliessungsflächen Gebäudeerschliessung
- Bereich für oberirdische Parkierung; Kurzparkierer, Besucher (Lage variabel)
- Bereich für oberirdische / unterirdische Veloabstellplätze
- wichtige Einzelbäume (Lage variabel)
- neuer Terrainverlauf

Erschliessung

- Zu- und Wegfahrt Einstellhalle inkl. Rampe (teilweise überdeckt, nutzungsfrei)
- Gebäudehauptzugänge
- Fussweg mit öffentlichem Gehrecht / Fahrrecht
(gestützt auf den Strassenverkehrsplan Siedlung und Landschaft, RRB Nr. 205 vom 19. Februar 2008)
- Hauptfusswegnetz im QP-Areal (Lage variabel)
- Not- und Servicezufahrt
- neuer öffentlicher Erschliessungsweg mit def. Strassenlinien
(Dimensionierung gestützt auf den Strassenverkehrsplan Siedlung und Landschaft, RRB Nr. 205 vom 19. Februar 2008)
- öffentlicher Wendepunkt
- Bereich oberirdischer Zugang zur Einstellhalle

Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.



EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

31/ QR/ 8/ 0
31/ LES/ 1/ 3

Quartierplan-Reglement siehe Erwägungen RRB

Quartierplanung "Sägeweg"

(vereinfachtes QP-Verfahren gemäss § 40 Zonenreglement Siedlung Itingen)

Bearbeitung:



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

Auftragsnummer:	31-160
Version:	RR Genehmigung
Verfasser:	GS / IV / SK
Freigabe:	
Datum:	19.12.2016

Inhaltsverzeichnis

Seite

Erlass	1
§ 1 <i>Zweck und Ziele der Planung</i>	1
§ 2 <i>Geltungsbereich</i>	2
§ 3 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	3
§ 4 <i>Mass der baulichen Nutzung</i>	3
§ 5 <i>Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten</i>	6
§ 6 <i>Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraumes</i>	9
§ 7 <i>Erschliessung und Parkierung</i>	12
§ 8 <i>Ver- und Entsorgung</i>	14
§ 9 <i>Lärmschutz</i>	15
§ 10 <i>Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag</i>	16
§ 11 <i>Abweichungen / Ausnahmen</i>	17
§ 12 <i>Schlussbestimmungen</i>	19
Beschlüsse	20

Erlass

Erlass,
Quartierplan-
Bestandteile

Die Einwohnergemeinde Itingen erlässt, gestützt auf §§ 2 – 7 und §§ 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 östlich des Sägeweges sowie zwischen der Gstaadmattstrasse und der SBB-Bahnlinie Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus dem vorliegenden Quartierplan-Reglement (QPR) und dem Quartierplan (QP) "Sägeweg" (Situation und Schnitte) im Massstab 1:500.

Der Erlass nennt die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. In §§ 37 ff. des RBG sind Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt. Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Sondernutzungsplanung.

Die Bebauungs- und Aussenraumkonzeption der Quartierplanung "Sägeweg" wurde vom Architekturbüro Strub Architekten AG, Itingen entwickelt (Projektierungsstrand: 01.09.2015 mit Optimierungen vom September 2016)

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

- ¹ Die Quartierplanung "Sägeweg" bezweckt eine geordnete, haushälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.

Zweck und Ziele sind im Sinne von § 37 und § 39 RBG in den QP-Vorschriften festgelegt worden und stützen sich auf die Planungshilfe „Die Quartierplanung“ des Amtes für Raumplanung BL (ARP) vom Dez. 2001 sowie auf den Planungsrahmen der Zonenvorschriften Siedlung von Itingen.

Ziele

- ² Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
 - a. Massvolle Siedlungsverdichtung mit hoher Qualität nahe dem Dorfzentrum von Itingen und beim Bahnhof;
 - b. Realisierung einer qualitativ guten, zeitgemässen Überbauung mit differenzierten Wohntypologien und unterschiedlichen Wohnhauptausrichtungen;
 - c. Bauliche Reaktion auf die umliegenden Bebauungsstrukturen und die massgebenden Lärmquellen (SBB);
 - d. Realisierung von Dienstleistungsnutzungen entlang des Parallelweges respektive der SBB-Bahnlinie;

- e. Freiraumgestaltung mit hoher Qualität und integrierter öffentlicher Wegverbindung (Fusswegverbindung Gstaadmattstrasse – Parallelweg);
- f. Berücksichtigung der Umwelteinflüsse (Lärm etc.) sowie der planungsrechtlichen Randbedingungen der Zonenvorschriften Siedlung Itingen;
- g. Berücksichtigung der auf das Planungsgebiet einwirkenden Lärmimmission (SBB, Gewerbeerschliessung Gstaadmatt);
- h. Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise;
- i. Berücksichtigung der Bedürfnisse behinderter Personen;
- j. Ermöglichung einer etappierten baulichen Realisierung.

Angestrebt wird das vereinfachte QP-Verfahren gem. § 42 RBG und § 40 ZVS Itingen.

Bei entsprechendem Bedarf sollen Anpassungen an die Bedürfnisse behinderter Personen einfach möglich sein, vgl. § 5 Abs. 12 QPR.

§ 2 Geltungsbereich

Geltungsbereich

- ¹ Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters (QP-Perimeter). Planelemente ausserhalb des QP-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Orientierende Planinhalte beruhen in der Regel auf anderen Erlassen und werden nur zur vollständigen Information dargestellt. Dies gilt auch für sämtliche Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters: Sie haben lediglich orientierenden Charakter.

Die Vorschriften regeln insbesondere:

- Art und Mass der Nutzung der Bauten und des Areals
- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
- Gestaltung und Benützung sowie Pflege und Unterhalt der gemeinschaftlichen Aussenräume
- Ober- und unterirdische Parkierung
- Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung
- Lärmschutz
- Realisierung der Überbauung, Vollzug der Quartierplan-Vorschriften

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Baubereiche für Hauptbauten Nrn. 1 bis 8

¹ Als bauliche Nutzung gilt die Wohnnutzung im Sinne von § 21 Abs. 1 RBG. Nicht störende Betriebe (Büros, Ateliers, Arztpraxen, Coiffeurgeschäfte etc.) mit geringem Zubringerverkehr sind zulässig.

Vgl. auch § 21 Abs. 1 RBG.

Baubereiche für Hauptbauten Nrn. 5 bis 7

² In den Baubereichen der Hauptbauten Nr. 5 bis 7 sind zusätzlich zur Wohnnutzung (§ 3 Abs. 1 QPR) auch wenig störende Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen im Sinne von § 21 Abs. 2 RGB zulässig.

Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen können zum Beispiel sein: Büros, Läden, Gastronomie, Schulumrichtungen, kleinere Handwerksbetriebe o.ä.

Baubereich für Lärmschutzbaute

³ Bauten im Baubereich für Lärmschutzbaute dienen der Gebäudeerschliessung, der Parkierung und der Nutzungsergänzungen (lärmunempfindlich) der Hauptbauten Nrn. 5 bis 7, sowie dem Lärmschutz der nördlichen Baukörper.

Nebenbauten

⁴ Baubereiche für Nebenbauten sind nicht im QP dargestellt. Die Nutzungsart von Nebenbauten richtet sich nach den Quartierbedürfnissen. Es muss sich bei der Nutzung um siedlungsausstattende Quartierinfrastruktur handeln.

Nebenbauten sind z.B. Trafohäuschen, Entsorgungsinfrastrukturen, Geräteschopf, Velo-Unterstände, Unterstände für Spielen und / oder Begegnen und ähnliches.

§ 4 Mass der baulichen Nutzung

Anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)

¹ Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV berechnet und ausgewiesen.

Der massgebende § 49 Abs. 2 RBV lautet:

"Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet."

Nicht zur BGF gerechnet ² Nicht angerechnet an die Bruttogeschossfläche werden:

- a Räume in den Untergeschossen, sofern sie nicht als Wohn- und Arbeitsräume verwendbar sind;
- b allen Bewohnern / Dienstleistern und Besuchern dienende unterirdische Einstellräume für Motorfahrzeuge, Abstellräume und Unterstände für Velos, Kinderwagen u.ä.;
- c Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
- d gedeckte, offene Unterstände, welche als Kinderspielplätze, Quartieraufenthaltszonen dienen, Abstellplätze für Spielgeräte und dergleichen;
- e Vordächer, Dachterrassenüberdachungen, Pergolen;
- f offene oder teilweise verglaste unbeheizte ein- und vorspringende Balkone sowie Loggien, sofern die natürliche Belüftung und Belichtung für die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt ist;
- g Flächen von Laubengängen über 1.20 m Breite;
- h Reduit ohne Fenster mit einer Grundfläche von max. 4 m² pro Wohneinheit;
- i Ver- und Entsorgungsanlagen;
- k Nebenbauten gemäss § 5 Abs. 5 QPR;
- l ausserhalb der Bauten liegende Treppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte, überdachte Rampen und dergleichen;
- m Luftraum nicht realisierter Böden;
- n offene Einstellräume für Motorfahrzeuge, Gebäudezugänge, Abstellräume für Velos, Kinderwagen und Container im Erdgeschoss des Baubereiches für Lärmschutzbaute;
- o Mehrstärken von Gebäudeaussenwänden über 35 cm.

Zu den unterirdischen Bauten gem. Abs. 2 lit. a zählen:

- zu Wohnungen und zu Dienstleistungsnutzungen gehörende Kellerräume;
- unterirdische Waschküchen und Trockenräume;
- Schutzräume;
- unterirdische Einstell- oder Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
- unterirdische Einstellräume für Fahrzeuge und deren Erschliessungswege;
- unterirdische Räume der Gebäudetechnik (Technikräume für Heiz-, Klima-, Ventilations- und Liftanlagen und dergleichen) sowie Räume für Energie- oder Kältespeicher;
- der Bewohnerschaft dienende Gemeinschaftsräume im Untergeschoss.

Mass der baulichen Nutzung für Hauptbauten

- ³ Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten beträgt für das Quartierplan-Areal insgesamt: **7'200 m² BGF**. Diese Gesamtfläche wird nach Baubereich in folgende Richtmasse aufgeteilt:

Baubereich	zulässige BGF
a Richtmass Baubereich 1:	ca. 1'240 m ²
b Richtmass Baubereich 2:	ca. 1'060 m ²
c Richtmass Baubereich 3:	ca. 1'060 m ²
d Richtmass Baubereich 4:	ca. 1'240 m ²
e Richtmass Baubereich 5 inkl. Anteil Lärmschutzbaute:	ca. 453 m ²
f Richtmass Baubereich 6 inkl. Anteil Lärmschutzbaute:	ca. 453 m ²
g Richtmass Baubereich 7 inkl. Anteil Lärmschutzbaute:	ca. 454 m ²
h Richtmass Baubereich 8:	ca. 1'240 m ²

Projektierte Bruttogeschossfläche (BGF) Stand: 01.09.2015

Projektierte Bebauung (Arch. Vorprojekt) 7'030 m²

aufgeteilt auf:

Gebäude Baubereich 1	1'211 m ² BGF
Gebäude Baubereich 2	1'034 m ² BGF
Gebäude Baubereich 3	1'034 m ² BGF
Gebäude Baubereich 4	1'211 m ² BGF
Gebäude Baubereich 5	443 m ² BGF
Gebäude Baubereich 6	443 m ² BGF
Gebäude Baubereich 7	443 m ² BGF
Gebäude Baubereich 8	1'211 m ² BGF

BGF gem. Architekturvorprojekt 7'030 m² BGF

BGF Reserve ca. + 2.4 % 170 m² BGF

max. BGF QP "Sägeweg" 7'200 m² BGF

Nachweis der baulichen Ausnützung
(Ausnützungsziffer, AZ)

Quartierplan-Fläche total 11'047 m²

Massgebende QP-Parzellenflächen 10'531 m²
(Parz. Nrn. 84, 1148, 1149, 1150, 1933, 1937)

$$AZ = \frac{7'200 \text{ m}^2}{10'531 \text{ m}^2} \times 100 = 68\%$$

Die Anordnung der Baumassen innerhalb eines Baubereichs ergibt sich aus dem Bebauungskonzept (Typologie, Baumassenverteilung etc.) und der zulässigen BGF (evtl. zuzüglich Nutzungstransport).

Nutzungstransporte

- ⁴ Für die Baubereiche 1 bis 8 wird eine Bruttogeschossfläche als Richtmass festgelegt. Verschiebungen von Bruttogeschossflächen von einem Baubereich in einen anderen sind zulässig, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird.

Nebenbauten

- ⁵ Die Summe aller Grundflächen für Nebenbauten (Velounterstände, Spielplatzüberdachungen u.a.m.) im QP-Areal darf das Mass von 140 m² nicht überschreiten.

Dies entspricht ca. 2 % der zulässigen Bruttogeschossfläche.

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage der Bauten	¹ Für die Lage und Grösse (Grundfläche, Geschosszahl und Höhe) der Bauten und Anlagen sind der Quartierplan (Situation und Schnitte) sowie die nachstehenden Bestimmungen massgebend.	Vgl. Quartierplan 1:500.
Baubereiche für Hauptbauten	² Die mehrgeschossigen Hauptbauten sind innerhalb der im Quartierplan definierten Baubereiche 1 bis 8 anzuordnen. Im Baubereich 8 kann anstelle eines einzelnen Baukörpers je ein freistehender Baukörper auf Parzelle Nr. 1150 sowie auf Parzelle Nr. 1933 mit je max. 620 m² BGF platziert werden.	Vgl. Quartierplan-Inhalt Baubereich mit 2 Baukörpern. Voraussetzung bei einer Baukörper-Zusammenfassung ist die Errichtung eines gegenseitigen Grenzbaurechts im Bereich der Parzellengrenze 1150/1933 oder eine Vereinigung der erwähnten Parzellen.
Baubereich 8 optional	Wie im Baubereich 8 optional für Hauptbauten festgelegt, kann auch das definierte Punkthaus anstelle der Gebäude im Baubereich 8 baulich realisiert werden. Voraussetzung ist eine vorgängig erfolgte grundbuchrechtliche Vereinigung der Parzellen Nrn. 1150, 1933 und 1937. <i>Vom Regierungsrat nicht genehmigt</i> <i>siehe Erwägungen RRB</i>	Anstelle des Baubereichs 8 kann auch der Baubereich 8 optional baulich realisiert werden (gleiche Bebauungstypologie wie Baubereich 1 und 4 (Punkthaus)).
Baubereich für Lärmschutzbaute	³ Im Baubereich für Lärmschutzbaute muss die Bebauung aus Lärmschutzgründen zusammenhängend (in geschlossener Bauweise) erstellt werden. Der Baukörper ist innerhalb des im Quartierplan definierten Baubereichs anzuordnen. Der EG Bereich der Lärmschutzbaute ist gegen Süden grösstenteils offen und für eine carportartige Parkierung auszugestalten.	
Horizontales Übertreten von Baubereichen	⁴ Folgende Bauten und Bauteile können die Baubereiche übertreten: - a Nebenbauten im Sinne von § 5 Abs. 5 QPR dürfen als Anbauten an das Hauptbauvolumen die Begrenzung der Baubereiche übertreten bzw. ausserhalb der Baubereiche platziert werden. Nachträgliche Standortänderungen sind möglich, wenn sie das Gesamtüberbauungskonzept nicht stören. - b Balkone dürfen die Baubereiche maximal 1.5 m übertreten.	Voraussetzung für Nebenbauten ist eine gestalterische Abstimmung und Integration der Bauten und Bauteile in das Gesamt-Überbauungskonzept im Rahmen der Projektpläne im Baugesuchverfahren (z. B. für Unterstände für Spielen und Begegnen, Geräteschopf, Velo-Unterstände, Pergolen etc.). vgl. dazu auch § 53 RBV Als Balkone gelten auch Loggien, die teilweise vorspringen.

Nebenbauten

- ⁵ a Als Nebenbauten gelten eingeschossige unbeheizte Bauten, welche nicht einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen.
- b Nebenbauten können in Beachtung der Strassenbaulinien und der Grenzabstände zu nachbarlichen Parzellen im gesamten QP-Perimeter platziert werden.
- c Nebenbauten sind als Teil des Aussenraumes im Umgebungsplan darzustellen bzw. nachzuweisen und dem Gesamtkonzept entsprechend zu gestalten.
- d Nebenbauten dürfen eine Gebäudehöhe von 3.0 m ab gestaltetem Terrain nicht überschreiten.

Nebenbauten sind in diesem Sinne z. B. offene Unterstände, Geräteschopf, überdachte Sitzplätze, Infrastrukturbauten (Ver- und Entsorgung, Spielen, Verweilen) und dergleichen. Nebenbauten können freistehend oder an das Hauptbauvolumen angebaut sein.

Nebenbauten sind baubewilligungspflichtig, vgl. dazu auch § 94 RBV.

Unterirdische Bauten und Bauteile

- ⁶ a Der Überbauung dienende unterirdische Kellergeschosse und technische Anlagen wie Schutzräume, Heizzentralen und dergleichen sowie die Einstellhallen können unabhängig davon erstellt werden ob sie im QP (Situation und Schnitte) eingezeichnet sind oder nicht.
- b Unterirdische Bauten und Bauteile sind so zu konzipieren, dass sie nach aussen kaum in Erscheinung treten und dass sie das bauliche, betriebliche, ausseräumliche und ökologische Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen.

Zu beachten sind übergeordnete Erlasse (vgl. z. B. § 66 RBV).

Gebäudehöhe, -profile und Geschossigkeit

- ⁷ a Das Gebäudeprofil wird im Quartierplan (Situation und Schnitte) definiert durch die maximale Gebäudehöhe und die maximale Geschossigkeit.
- b Die Gebäudehöhe wird gemessen bis Oberkante rohe Decke.
- c Absturzsicherungen dürfen das Gebäudeprofil der Hauptbauten vertikal überragen, sie haben sich dem Erscheinungsbild der gesamten Überbauung anzupassen und unterzuordnen.

Siehe Quartierplan (Situation und Schnitte)

Die Beschriftung der Geschossigkeit von Baubereichen im QP erfolgt mit den Abkürzungen:

*Vollgeschoss = VG
Attikageschoss = AG*

Dachform, -begrünung
und -nutzung

- ⁸ a Als Dachform wird das Flachdach festgelegt. Für Nebenbauten ist die Dachform frei.
- b Die Dächer der Hauptbauten 1 bis 8 sowie das Dach der Lärmschutzbaute haben ökologischen Funktionen zu dienen. Die Dächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen dienen oder für technische Anlagen belegt werden. Für Nebenbauten in Leichtbauweise ist die extensive Dachbegrünung wünschenswert.

Ökologische Funktionen:

ökologischer Ausgleich durch extensive Begrünung, Sonnenenergienutzung oder Retention von Regenwasser

Die extensive Begrünung der Dächer dient als ökologische Ausgleichsfläche im Siedlungsraum und hat Retentionswirkung bei Starkregen.

Empfehlung für extensive Dachbegrünung: Verwendung von einheimischem Saatgut (z. B. "Basler Pflanzenmischung für extensive Dachbegrünungen"). Als Substrat nach Möglichkeit natürliches Bodenmaterial aus dem QP-Areal wählen und einbauen.

Technische Bauteile
auf dem Dach

- ⁹ Oberlichter, Liftüberfahrten, Lüftungsbauteile, Treppenhäuser sowie Wärmeerzeugungskomponenten u. ä. können die Flachdächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Diese Bauteile sind so auszubilden, dass sie aus der Umgebung betrachtet nicht störend in Erscheinung treten.

Gebäudeerschliessung

- ¹⁰ Die Gebäudeerschliessung der Hauptbauten 1, 2 und 8 erfolgt ab der Gstaadmattstrasse, diejenige der Hauptbaute 3 ab dem Sägeweg. Die Erschliessung der Hauptbaute 4 erfolgt ab dem quartierplaninternen Hauptfusswegnetz. Die Gebäudeerschliessung der Hauptbauten 5 – 7 erfolgt ab dem neuen öffentlichen Erschliessungsweg (Parallelweg) gemäss Quartierplan (Situation und Schnitte).

Aufschüttungen und Abgrabungen

- ¹¹ Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Rahmen der im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) dargestellten Terrainmodellierungen zulässig.

Hindernisfreie
Bauweise

- ¹² Alle Wohneinheiten sind so zu realisieren, dass sie bei entsprechendem Bedarf an die Bedürfnisse behinderter Personen angepasst werden können.

Vgl. auch § 108 RBG. Als empfehlende Richtlinie: Norm SIA 500 "Hindernisfreie Bauten".

Städtebauliche und landschaftliche Einpassung

- ¹³ Die Bauten sind als städtebauliche und architektonische Einheit auszubilden. Materialien, Farben, Fenster und Hauseingänge sind sorgfältig aufeinander abzustimmen, damit ein harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in das nachbarliche Siedlungs- und Landschaftsbild sichergestellt ist.

Den Bauinteressenten wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens empfohlen, frühzeitig mit den zuständigen Fachinstanzen der Gemeinde Materialisierung und Farbgebung vorzubesprechen.

Vorhandene Bauten
Parz. 84 und Parz. 1148

- ¹⁴ Vorhandene Bauten dürfen bis zur Realisierung der Bauten im Baubereich 1 bzw. 7 renoviert, umgebaut und angemessen erweitert werden. Dabei ist der zonenrechtliche Rahmen der WG2a-Zone zu beachten. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss §§ 109 und 110 RBG. *Vom Regierungsrat nicht genehmigt* *siehe Erwägungen PRB*

*§ 109 RBG bestehende zonenfremde Bauten und Anlagen
§ 110 RBG bestehende bauvorschriftswidrige Bauten und Anlagen.*

Vogelschutz

- ¹⁵ Grossflächige Glasflächen sind vogelsicher zu gestalten.

Vogelsicher heisst z.B. durch Verwendung von reflexionsarmem Glas u.a.m.

§ 6 Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraumes

Grundsatz

- ¹ Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes wird wo nötig durch den Quartierplan (Situation und Schnitte) bestimmt. Die Umgebungsgestaltung hat ökologische Aspekte zu berücksichtigen. Für die Bepflanzung sind hauptsächlich einheimische und standortgerechte Arten zu berücksichtigen. Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig. Der Aussenraum hat sich grob in vier Bereiche zu gliedern: Bereich für privaten Aussenraum, Bereich für halbprivaten Aussenraum, Bereich für Erschliessungsflächen Gebäudeerschliessung und Bereich für multifunktionale Quartierplätze.

Siehe Quartierplan (Situation und Schnitte)

Invasive Neophyten sind z. B. Nordamerikanische Goldruten, Sommerlieder, Kirschlorbeer, Robinie und Essigbaum: vgl. "schwarze Liste" der Schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen (SKEW).

Umgebungsplan

- ² a Für die definitive Anlage fordert der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens (gestützt auf § 87 Abs. 4 lit. a RBV) einen Umgebungsplan für den ganzen QP-Perimeter mindestens im Massstab 1:200. Er wird integrierter Bestandteil der Baubewilligung. Im Falle einer etappierten Bebauungsrealisation sind jene Bereiche des Umgebungsplanes, die erst in späteren Realisierungsstappen angelegt werden sollen, konzeptionell darzustellen.
- b Neben der Lage von Nebenbauten beinhaltet der Umgebungsplan insbesondere die genaue Lage und Ausgestaltung von Detailerschliessungen und Plätzen, arealinterne Wege, Anlagen für Spielen und Verweilen, Oblichter, Veloabstellplätze, die Art und genaue Lage der Frei- und Grünflächen, der Bepflanzung, der Beläge, der Dachbegrünungen, der Terrainveränderungen, der Überdeckung der Autoeinstellhalle, der Böschungen und Stützmauern sowie die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen (Grünabfälle, Abfallcontainer, Wertstoffe etc.).

Der Umgebungsplan ist das Instrumentarium (der Nachweisplan) für die definitive Festlegung bzw. den Nachweis der Bestandteile und Elemente des Aussenraumes in Lage, Dimensionierung und Ausgestaltung auf der Stufe des Baubewilligungsverfahrens. Verbindliche Grundlage bildet dabei der Quartierplan. Das entsprechende Entsorgungskonzept (Grünabfälle, Abfallcontainer, Wertstoffe etc.) ist mit der Gemeinde ltigen abzusprechen.

Terrainmodellierungen

- ³ a Die neuen Höhen der Terrainoberfläche werden gestützt auf den Quartierplan im Rahmen des Baugesuches im Umgebungsplan abschliessend geregelt und nachgewiesen.
- b Über den Untergeschossen / Autoeinstellhallen muss eine minimale Überdeckung von 0.5 m, bei Baumstandorten eine bepflanzbare Überdeckung von ca. 1.0 m gewährleistet sein.

Siehe Schnittplan

Bereich für privaten Aussenraum

- ⁴ Der Bereich für privaten Aussenraum bildet den zu den Hauptbauten gehörenden Grünraum. Die Nutzung erfolgt individuell durch die jeweiligen Bewohner. Die Bereiche können durch Strauch-, Hecken- und/oder Staudenbepflanzungen abgegrenzt und gestaltet werden.

Bereich für halbprivaten Aussenraum	5 Der Bereich für halbprivaten Aussenraum ist als einheitlich gestaltete Grünfläche anzulegen, dauernd zu erhalten und durch die Grundeigentümerschaft fachgerecht zu pflegen. Innerhalb dieses Bereiches sind Gebäudezugänge und Veloabstellplätze (gedeckt und ungedeckt) zulässig. An geeigneten Standorten sind Hochstammbäume als Einzelbäume oder Baumgruppen zu pflanzen. Grundlage bildet dabei der orientierende Quartierplaneintrag "Zusatzbepflanzung".	Definitive Baum- und Strauchstandorte werden im Bauge-suchungsverfahren zur Umgebungsgestaltung auf Stufe Bauge-such nachgewiesen (Umgebungsplan).
Bereich für Erschliessungsflächen Gebäudeerschliessung	6 Der Bereich für Erschliessungsflächen Gebäudeerschliessung ist der gesamten Bewohnerschaft innerhalb des QP-Perimeters frei zugänglich zu halten und entsprechend zu gestalten. Die Erschliessungsanlagen bzw. Wege sind soweit technisch möglich und sinnvoll mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.	
Bereich für multifunktionale Quartierplätze	7 Die Bereiche für multifunktionale Quartierplätze dienen als Spiel- Aufenthalts- und Verweilflächen für die Bewohnerschaft der Quartierplan-Überbauung. Zulässig sind entsprechende Aussenrauminfrastruktur-Einrichtungen, wie Sitzgelegenheiten, Überdachungen von Spiel- und Verweilflächen, Brunnen, Spielgeräte und dergleichen.	
Wichtige Einzelbäume sowie Zusatzbepflanzung	8 Baumstandorte werden im Quartierplan entlang des Sägewegs und der Gstaadmattstrasse vorgegeben. Die weiteren Baumstandorte (Zusatzbepflanzung) sind im Quartierplan konzeptionell festgelegt. Sie können lagemässig im Rahmen des Bagesuchs verschoben werden. Mit dem Umgebungsplan sind mindestens 30 Bäume nachzuweisen und in der Folge zu pflanzen. Die Bäume sind sachgerecht zu pflegen.	Definitive Baum- und Strauchstandorte werden im Bauge-suchungsverfahren zur Umgebungsgestaltung auf Stufe Bauge-such nachgewiesen (Umgebungsplan). vgl. Zusatzbepflanzung (Bäume und Baumgruppen konzeptionell) gemäss QP
Aussenraumgestaltung Baubereich 8 optional	9 Wird die Baute gemäss Baubereich 8 optional realisiert, ist die Aussenraumgestaltung im Sinne der Quartierplanfestlegungen in Qualität und gestützt auf die definierten Aussenraumelemente entsprechend anzupassen und im Umgebungsplan nachzuweisen. <i>Vom Regierungsrat nicht genehmigt</i> <i>Siehe Erwägungen RRB</i>	Vorgabe Gestaltung Aussenraum Baubereich 8 optional, siehe Quartierplan-Fenster. Vgl. auch § 5 Abs. 2 QPR (Baubereich 8 optional)

Schutz und Pflegemassnahmen	¹⁰ Sämtliche Grünelemente sind, wie sie im Umgebungsplan auf Stufe Baugesuch nachgewiesen werden, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.
Gewährleistung der Funktionalität	¹¹ Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden.
Aussenraumbeleuchtung	¹² Aussenraumbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind in deren Intensität, Leuchtdauer und Beleuchtungsstärke auf das Notwendige zu beschränken.

§ 7 Erschliessung und Parkierung

Grundsatz	¹ Für die ungefähre Lage der Erschliessungsflächen, Zufahrten, Plätze und Gebäudezugänge ist der QP (Situation und Schnitte) massgebend. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird. Genaue Lage und Dimensionierung sämtlicher privater Erschliessungsflächen sind im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens im Detail nachzuweisen.
-----------	---

Quartierplan-
Erschliessung

- ² Es sind folgende Erschliessungsvorgaben zu beachten:
- a Die Zu- und Wegfahrt zur Auto-Einstellhalle hat via der Gstaadmattstrasse zu erfolgen.
 - b Der öffentliche Weg ist für den Langsamverkehr (Fussgänger, Velo) auszugestalten und der Öffentlichkeit zugänglich zu halten. Die Verbindung ist grundbuchrechtlich zu sichern. Der öffentliche Weg wird durch den Grundeigentümer nach Vorgaben der Gemeinde Itingen erstellt. Unterhalt, Bewirtschaftung (insbesondere Winterdienst, Beleuchtung, Ordnungsdienst) und Erneuerung erfolgen durch die Gemeinde Itingen.
 - c Der Parallelweg wird gestützt auf den Strassennetzplan als öffentliche Strasse ausgeschieden und gemäss Strassenreglement der Gemeinde projektiert, gebaut und finanziert.
 - d Im Quartierplan-Areal ist mind. ein zentraler Zugang vom Aussenraum her zur unterirdischen Auto-Einstellhalle zu realisieren.
 - e Die übrigen Wege innerhalb des QP-Perimeters sind privat. Sie dienen der inneren Erschliessung des Areals und der Gebäude sowie wo nötig als Not- und Servicezufahrten und sind für die gesamte Einwohnerschaft des QP-Perimeters zugänglich zu halten.
 - f Wo nichts anderes vermerkt ist, sind die Erschliessungsinfrastrukturen durch die Grundeigentümerschaft der Quartierplan-Überbauung zu erstellen und dauernd zu unterhalten.

Der öffentliche Weg verbindet den Parallelweg und die Gstaadmattstrasse (vgl. Strassennetzplan).

Beläge

- ³ Auf befestigten Belägen anfallendes Meteorwasser ist nach Möglichkeit versickern zu lassen.

vgl. auch einschlägige Aussagen des GEP Itingen.

Im Bereich der Einstellhalle sind die diffusen Versickerungen über die Einstellhallendecke geeignet abzuleiten und versickern zu lassen.

Parkierung

- 4 a Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Abstellplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien. Dabei ist der Faktor für Stammparkplätze für die Wohnnutzung um 0.7 zu erhöhen.
- b Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens in Beachtung von § 7 Abs. 4 lit. a QPR zu ermitteln und planlich festzulegen.
- c Alle Besucherparkplätze müssen öffentlich zugänglich sein.
- d Jeder Baubereich für Hauptbauten verfügt über ausreichend gedeckte Abstellräume für Velos, Kinderwagen und Ähnliches.

Für Wohnbebauungen sieht die RBV BL einen Bedarf von 1.0 Stammparkplätzen und 0.3 Besucherplätze pro Wohnung vor.

Nachweis Parkierung (Maximalwerte)

Gemäss aktuellem Architektur-Vorprojekt (Stand: 08.03.2016)

Nutzung	Stammpplätze	Besucherplätze
Wohnen (38 Wohnungen)	64	12
Geschäfts- und Dienstleistungsnutzung (BGF=1'360 m ²) (Var. Wohnen 10 SP / 2 BP)	13 (1'360 m ² / 30 m ²) *0.4*0.7	7 (1'360 m ² / 30 m ²) *0.2*0.7
Total Auto-Abstellplätze Soll-Wert	96	
Total Auto-Abstellplätze in ESH, oberirdisch, Carport	96	
Velo-Abstellplätze (in ESH und oberirdisch): Soll-Wert	94	

§ 8 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

- 1 Betreffend der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Gemeinde massgebend. Im Sinne der generellen Entwässerungsplanung (GEP) ist neben der Schmutzabwasserbeseitigung, für die Weiterverwendung des anfallenden nicht verschmutzten Abwasser (Meteowasser auf versiegelten Flächen und Dächern, usw.) ein Konzept zu erstellen z.B. für Brauchwasser, Biotopspeisung, Versickerung, Ableitung etc., das der Genehmigung des Gemeinderates bedarf.

Für allfällige Versickerungsmassnahmen ist das GEP ltingen zu konsultieren.

Abfallbeseitigung

- 2 Für die Abfallbeseitigung gilt grundsätzlich das Abfallreglement der Gemeinde. Konkrete Festsetzungen bezüglich Abstellplätze für Container und Grünabfuhr sind in Absprache mit der Gemeinde vor Eingabe des Baugesuchs (Baugesuchspläne, Umgebungsplan) zu definieren.

Energiestandard

- ³ Die Bauten sind nach dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Grenzwert des MINERGIE-Standards zu realisieren. Die gesetzlichen Anforderungen an den Wärmeschutz der Bauten sind mindestens einzuhalten. Wird die Überbauung in Etappen ausgeführt, so ist jede Etappe im festgelegten Energie-Standard auszuführen.

Der Energie-Standard kann im Laufe der Zeit ändern, er wird regelmässig aktualisiert. Es ist der zum Zeitpunkt der Baugesuchseingabe aktuellste Standard einzuhalten.

Erneuerbare Energie /
Wärmeversorgung

- ⁴ Es ist ein Energiekonzept für Heizung und Warmwasser auszuarbeiten, welches die Reduktion des Energiebedarfs, die rationelle Energienutzung und die Nutzung von erneuerbarer Energie zum Ziel hat. Bevor das Baugesuch eingereicht wird, genehmigt der Gemeinderat die aus dem Energiekonzept hervorgehenden Massnahmen.

Durchleitungsrechte

- ⁵ Durchleitungsrechte für öffentliche Werkleitungen sind innerhalb des QP-Perimeters gewährt.

Details sind nötigenfalls im Quartierplan-Vertrag zu regeln und allenfalls im Grundbuch als Grundlast eintragen zu lassen. (z.B. Werkleitungen der Parz. 1152).

§ 9 Lärmschutz

Lärmschutz

- ¹ Für den gesamten QP-Perimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

Bebauungsetappierung
betr. Bahnlärm

- ² Die Bebauung der Baubereiche 5, 6 und 7 ist zeitlich vor den Baubereichen 3 und 4 zu realisieren. Der Baubereich 7 kann auch später bebaut werden, wenn das bestehende Haus auf Parzelle Nr. 84 bis zu diesem Zeitpunkt als Lärmschutz stehen bleibt.

Vgl. Doku "Ergebnisse zur Berechnung der Aussenlärmbelastung" vom 12. Juli 2016.

Das etappierte Bebauungsvorgehen hat zum Zweck, die Gebäude 3 und 4 sowie die nördlichen Gebäude vor übermässigen Bahnlärmimmissionen zu schützen.

- Lärmschutzmassnahmen ³ Die im Süden den Baubereichen 5, 6 und 7 vorgestellte Lärmschutzbaute ist zwingend gleichzeitig mit diesen zu erstellen und 2-geschossig auszuführen. Im Übrigen sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens die entsprechenden Nachweise für den Lärmschutz gemäss Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 (Baubewilligung in lärmbelasteten Gebieten) und Art. 32 LSV (Schallschutz an neuen Gebäuden) zu erbringen.
- ⁴ Wird in den Baubereichen 5, 6 und 7 Wohnnutzung realisiert, sind die lärmempfindlichen Räume, soweit möglich, in die lärmgeschützten Hofbereiche auszurichten.

§ 10 Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag

- Realisierungsvorgehen ¹ Die Realisierung der Quartierplan-Überbauung hat grundsätzlich im Einvernehmen zwischen der Gemeinde Itingen und den GrundeigentümerInnen des QP-Perimeters zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere den Werkleitungsbau, das Festlegen der Baustellenorganisation bzw. des Baustellenverkehrs und der Bauzeiten.
- Quartierplan-Vertrag ² Die GrundeigentümerInnen resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und für die quartierplanmässige Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Dienstbarkeiten bzw. Servitute einzuräumen. Dazu haben sie und die Einwohnergemeinde Itingen einen Quartierplan-Vertrag abzuschliessen.

Quartierplan-Vertragspunkte (nicht abschliessend aufgeführt bzw. nur nach Bedarf der Vertragspartner zu regeln):

- Anpassung Grundeigentum inkl. öffentliche Wegverbindung
- Anpassungen Basisinfrastruktur der Gemeinde (Parallelweg)
- Beleuchtung der Quartier-Erschliessungsflächen
- öffentliches Gehrecht (Verbindung Gstaadmattstrasse - Parallelweg)
- gegenseitige Erteilung von Wegrechten
- Kompetenz- / Verantwortlichkeitsaufteilung
- Grenzbau- und Näherbau- sowie Durchleitungsrechte

- Erstellung, Nutzung und Unterhalt gemeinschaftlicher Infrastruktur (Einstellhalle, ESH-Zugänge, Quartierplätze etc.)
- Sammelstelle Grünabfälle / Wertstoffe
- Unterhalt und Benutzungsrechte
- u. a. m.

Etappierung

- ³ Wird die Bebauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Nebenbauten, Parkierung, Freiflächen, Zufahrten und Wege usw. anteilmässig so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert wird.

Bauphasen der einzelnen Bauten sind zu koordinieren und möglichst knapp zu halten, damit die Bau-Immissionen für die Nachbarschaft zeitlich begrenzt und damit so gering wie möglich bleiben.

Bebauungsetappierung in Beachtung Bahnlärm

Eine Bebauungsetappierung ist auf die Lärmsituation (SBB) auszurichten, vgl. § 9 Abs. 2 QPR und Doku "Ergebnisse zur Berechnung der Aussenlärmbelastung" vom 12. Juli 2016, Stierli+Ruggli Ingenieure+Raumplaner AG.

Parzellierung

- ⁴ Die spätere Parzellierung der Grundstücke oder deren Abgabe im Baurecht sowie die Abgabe der einzelnen Wohnungen im Stockwerkeigentum ist möglich, wenn die volle Funktionalität der Quartierplanung gewährleistet ist. Der Gemeinderat ist für deren Sicherstellung besorgt und ordnet zum Zeitpunkt der Grundstücksparzellierung den Eintrag der notwendigen Dienstbarkeiten im Grundbuch an.

Dienstbarkeiten gelten als erteilt: Das heisst, zwei oder mehrere am Quartierplan beteiligte Grundeigentümerschaften sollen sich die Funktionalität nicht gegenseitig beeinträchtigen oder verunmöglichen. Dabei bleibt die grundbuchrechtliche Sicherung vorbehalten.

§ 11 Abweichungen / Ausnahmen

Ausnahmen allgemeiner Art

- ¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Baubewilligungsbehörde Abweichungen von diesen Quartierplan-Vorschriften zulassen.

Ausnahmen bedürfen eines Antrages und einer stichhaltigen Begründung. Sie werden nach Abwägung von der Baubewilligungsbehörde erteilt.

z.B. begründete kleinere partielle Abweichungen von Baubereichsbegrenzungen, welche das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen.

Voraussetzung für
Ausnahmen

- ² a Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 QPR vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.
- b Wesentliche Änderungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Mutation erfolgen.

vgl. § 1 QPR Ziele der Quartierplanung

QP-Mutation erfolgt gemäss §§ 37 ff. RBG (gleiches Verfahren wie bei Ersterstellung der Quartierplanung)

Gesamtkonzept für
Abweichungen

- ³ Abweichungen von den Quartierplan-Vorschriften durch bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, die entweder für
- a das architektonische Erscheinungsbild oder
 - b das städtebauliche Konzept oder
 - c die Erschliessung oder
 - d die Umgebungsgestaltung

von präjudizieller Bedeutung sind, dürfen nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes bewilligt werden.

Dieses Gesamtkonzept bedarf, im Einvernehmen mit den zuständigen kantonalen Instanzen, der Genehmigung des Gemeinderates und ist für alle weiteren gleichartigen Abweichungen richtungsweisend. Es ist integrierter Bestandteil des entsprechenden Baugesuches und ist mit diesem öffentlich aufzulegen.

Oberstes Ziel ist es, zu jeder Zeit ein einheitliches architektonisches bzw. städtebauliches Überbauungs-Konzept mit guter Qualität und qualitätsvollen Aussenräumen zu wahren.

Das Gesamtkonzept für Abweichungen muss sich an die Rahmen der Quartierplan-Vorschriften halten; weitergehende Abweichungen bedürfen einer Mutation der Quartierplanung.

Spätere Änderungen /
Ergänzungen an Bauten

- ⁴ Allfällige spätere Renovationen und Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- bzw. angebaute Gebäudeteile dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen. Sie sind in ihren wesentlichen architektonischen Merkmalen und in der Grundstruktur aufeinander abzustimmen. Renovationen, spätere Änderungen und Ergänzungen bedürfen eines Gesamtkonzeptes analog zu § 11 Abs. 3 QPR.

§ 12 Schlussbestimmungen

Genehmigungs-
voraussetzung

- ¹ Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der gemäss § 10 Abs. 2 QPR erwähnte Quartierplan-Vertrag von den Vertragsparteien allseitig unterzeichnet ist.

Vor der Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat ist der Quartierplan-Vertrag öffentlich zu beurkunden (Anmerkung im Grundbuch).

Überwachung des
Vollzugs

- ² Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bzw. § 86 ff. der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) bleibt vorbehalten.

Aufhebung früherer
Beschlüsse

- ³ Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten für den QP-Perimeter als aufgehoben.

Massgebend für die Aufhebung der früheren Zonenvorschriften ist die Begrenzung des Areals gemäss QP-Perimeter (vgl. Situationsplan).

Inkrafttreten

- ⁴ Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Beschlüsse

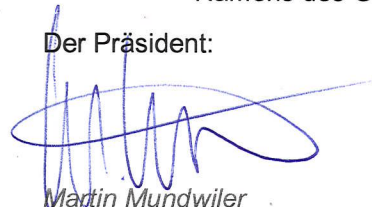
(vereinfachtes QP-Verfahren gem. § 40 ZRS Itingen)

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	17. Oktober 2016
Referendumsfrist:	18. Oktober 2016 - 16. November 2016
Urnenabstimmung:	-
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 45	vom 10. November 2016
Planauflage:	10. November 2016 - 09. Dezember 2016

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:



Martin Mundwiler

Der Gemeindeverwalter:



Reto Lauber

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1533 vom 07. Nov. 2017
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 45 vom 9.11.2017

Der Landschreiber

Der Landschreiber:



Peter Vetter