

Quartierplan GRABENACHER

PLAN NR.1 NUTZUNG UND GESTALTUNG
(BAUKÖRPER, AUSSENRAUM, ERSCHLIESSUNG)

Situationsplan 1:200 31/ZPS 1 3/2

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung 31/QP 1 4/0

Beschluss des Gemeinderates: 1.6.1993
Beschl. der Gde.-Kommission: 23.6.1993
Beschl. des Einwohnerrates: 25.6.-25.7.1993
Referendumstakt: 25.6.-25.7.1993
Urnenabstimmung:
Publik. d. Planauftr. im Amtsblatt Nr. 26 vom 1.7.1993
Planauftrag: 5.7.-5.8.1993

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Der Gemeindevorstand:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt mit Beschluss Nr. 38 vom 4. JAN. 1994
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 1 vom 6.1.94

Der Landschaftsrevisor:

Legende

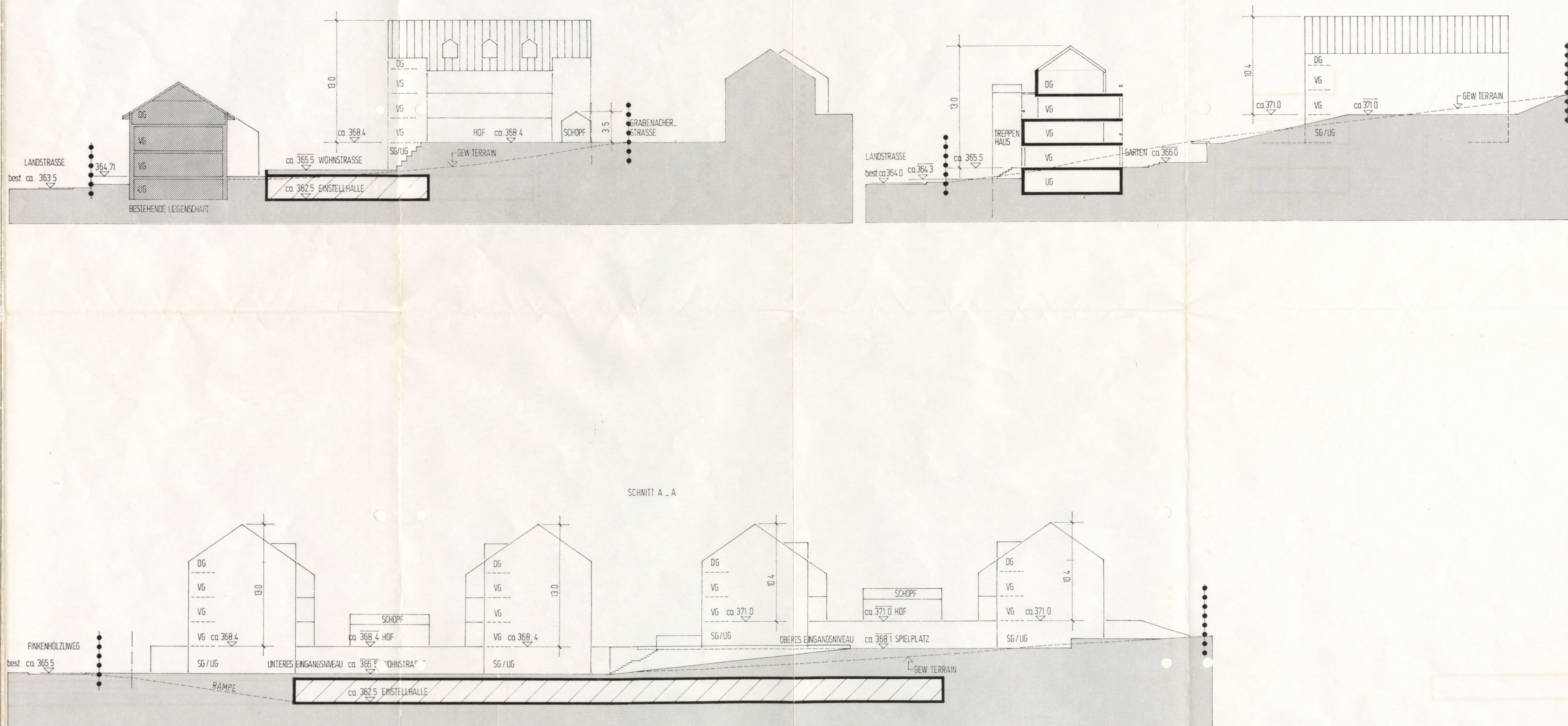
- QUARTIERPLAN - PERIMETER
- NEUBAUOBJEKTE
- BESTEHENDE LIEGENSCHAFT
- DG DACHGESCHOSS
- VG VOLLGESCHOSS
- SG / UG SOCKELGESCHOSS / UNTERGESCHOSS
- 50 UP EINSTELLHALLE UNTERIRDISCH
- P OBERIRDISCHE PARKPLÄTZE
- ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN UND FUSSWEGE
- ÖFFENTLICHES FUSSGÄNGER - GEHRECHT
- ZUGÄNGE
- PRIVATE GRÜN- UND PFLANZFLÄCHEN
- QUARTIERGRÜNFLÄCHEN
- SCHUTZBEPFLANZUNG / HECKEN
- GESCHÜTZTE EINZELBÄUME BESTEHEND/GEPLANT
- SAMMELSTELLE WIEDERVERWERTBARE ABFÄLLE
- BAUBEGRENZUNGSLINIE

ORIENTIERENDER PLANINHALT

DIE PLANINFORMATIONEN AUSSERHALB DES QUARTIERPLAN - PERIMETER
HABEN ORIENTIERENDEN CHARAKTER

VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGTE KOMMUNALE BAULINIE





Kanton Basel-Landschaft

Gemeinde Itingen

Quartierplan-Reglement

Quartierplanung Grabenacher

GILGEN & STEBLER ARCHITEKTEN AG
AUSTRASSE 95
4051 BASEL

Mai 1993

31.053

Verfasser:

Stierli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner, Unterdorfstrasse 38,
4415 Lausen

INHALTSVERZEICHNIS

1. ERLASS	1
2. GELTUNGSBEREICH UND INHALT	1
3. LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN UND ANLAGEN	2
4. ART UND MASS DER NUTZUNG	4
5. GESTALTUNG UND BENUTZUNG DER FREIFLÄCHEN	5
6. ERHALTUNG UND PFLEGE DER SCHUTZOBJEKTE	6
7. PARKIERUNG	6
8. ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG	7
9. LÄRMSCHUTZ	7
10. REALISIERUNG	8
11. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	8

ANHANG: Lärmgutachten Stierli + Ruggli

ORIENTIERENDE BESTANDTEILE: Modellfotos des Richtmodells 1 : 500

BESCHLÜSSE

1. ERLASS

1.1 Die Einwohnergemeinde Itingen erlässt, gestützt auf § 4 des kantonalen Baugesetzes (BauG) vom 15. Juni 1967, für die Parzelle Nr. 253 Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus:

a) Quartierpläne 1 : 200

- Plan Nr. 1 Quartierplan Nutzung und Gestaltung (Baukörper, Aussenraum, Erschliessung)
- Plan Nr. 2 Quartierplan Schnitte

b) Quartierplan-Reglement

Die Quartierpläne Nr. 1 und 2 sowie das Quartierplan-Reglement mit Anhang sind grundeigentumsverbindlich.

Nicht grundeigentumsverbindliche Bestandteile sind:

c) Richtmodell 1 : 500 und Modellfotos

Richtmodell und Modellfotos haben wegleitenden Charakter für die Beurteilung der Baugesuche. Sie haben keinen Nutzungsplancharakter im Sinne des Raumplanungsgesetzes und sind somit orientierende Bestandteile der Quartierplanung Grabenacher.

2. GELTUNGSBEREICH UND INHALT

2.1 Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters, wie er im Plan Nr. 1 durch die schwarz punktierte Linie markiert ist.

2.2 Die Vorschriften regeln insbesondere:

- Lage, Grösse und Gestaltung der oberirdischen und unterirdischen Bauten und Anlagen
- Art und Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
- Gestaltung und Benutzung der Freiflächen
- Erhaltung und Pflege der Schutzobjekte
- Oberirdische und unterirdische Parkierung
- Erschliessung und Versorgung
- Bestimmungen zum Lärmschutz

2.3 Im weiteren regeln die Quartierplan-Vorschriften die Realisierung der Quartierplanung.

3. LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN UND ANLAGEN

3.1 Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, welche in der Quartierplanung enthalten sind.

Die Erstellung weiterer Bauten ist nicht zulässig, mit Ausnahme der in Ziffer 3.2 erwähnten Kleinbauten.

3.2 Nicht in den Quartierplänen enthaltene Kleinbauten wie Velo-Unterstände, Containerabstellplätze, Spielhaus für Kinderspielplatz, Gerätehäuschen, usw. sowie Trafostation und Alternativ-Energieanlagen dürfen für den Eigenbedarf der Quartierplan-Überbauung bis gesamthaft maximal 72 m² Grundfläche (= 1% der QP-Fläche) zusätzlich erstellt werden.

Bewilligungsbehörde für die aufgeführten Kleinbauten und Anlagen ist der Gemeinderat (bis 10 m² Grundfläche und 2,5 m Höhe pro Objekt). Die Bauten haben sich in das Gesamtbild der Arealüberbauung einzupassen.

- 3.3 Für Lage, Grösse (Grundfläche und Geschosszahl) und Gestaltung der Bauten und Anlagen sind mit Ausnahme der in Ziffer 3.2 erwähnten Kleinbauten die Pläne Nr. 1 und 2 massgebend. Für die Gebäudehöhen gelten als Richtmasse die Höhen im Plan Nr. 2.
- 3.4 Verschiebungen oder Änderungen der Bauten und Anlagen (Form bzw. Mass der Grundfläche) sowie geringfügige Änderungen der Gebäudehöhen können, sofern das Gesamtkonzept der Überbauung keine Beeinträchtigung erfährt, vom Gemeinderat gestattet werden. Gegenüber anstossenden Parzellen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters dürfen die gesetzlichen Abstände nicht unterschritten werden.
- 3.5 Das bestehende Gebäude ist in seiner Substanz möglichst zu erhalten.
- 3.6 Für die Definition der Gebäudeprofile und der Dachformen ist Plan Nr. 2 massgebend. Die Dachformen der Kleinbauten gemäss Ziffer 3.2 sind frei.
- 3.7 Dachaufbauten im Sinne von Plan Nr. 2 sowie Dachflächenfenster sind zulässig. Dachaufbauten, Dachflächenfenster und ähnliche Belichtungsöffnungen in der Dachhaut müssen in Art, Grösse und Anordnung in diese integriert sein und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren.
- 3.8 Die Bauten sind als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so aufeinander abzustimmen, dass zusammen mit dem bestehenden Gebäude ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht. Dem Gemeinderat steht ein Mitspracherecht zu.
- 3.9 ¹ Allfällige spätere Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- bzw. angebaute Wintergärten im Sinne von Ziffer 4.2 dürfen das Gesamtbild der Arealüberbauung nicht beeinträchtigen. Sie sind in ihren wesentlichsten architektonischen Merkmalen und in der Grundstruktur aufeinander abzustimmen.

² Vor der Eingabe von Baugesuchen für spätere bauliche Änderungen müssen, in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und der zuständigen kantonalen Fachinstanz, spezifische Gestaltungsrichtlinien bzw. Gestaltungspläne ausgearbeitet werden. Durch Beschluss des Gemeinderates werden diese verbindlich und dienen den Bewilligungsbehörden als Beurteilungsgrundlage der baulichen Einpassung in die Überbauung.

4. ART UND MASS DER NUTZUNG

4.1 Für die Art der Nutzung der Bauten gelten grundsätzlich die Vorschriften für Wohn-/Geschäftsbau WG gemäss Ziffer C/4.3. des Zonenreglementes Siedlung Itingen (RRB Nr. 3741 vom 1.12.1992).

4.2 Die maximal zulässige Nutzungsziffer beträgt 59 %. Dies entspricht aufgrund der massgebenden Quartierplanfläche (Parz. Nr. 253) von 7213 m² einer Nutzfläche von 4255,6 m². Als Nutzfläche wird die Summe aller Vollgeschosse gerechnet.

Nicht zur Nutzfläche werden gerechnet:

- alle Dach- und Sockel- bzw. Untergeschosse
- die in Ziffer 3.2 erwähnten Kleinbauten
- Schöpfe Nr. 7 - 10 gemäss Plan Nr. 1 mit einer Grundfläche von gesamthaft maximal 144 m² (= 2 % der QP-Fläche)
- nachträglich ein- bzw. angebaute ungeheizte Wintergärten bis 15 m² pro Wohnung, sofern die Voraussetzungen im Sinne von Ziffer C/6.5., Abs. c) des Zonenreglementes Siedlung Itingen (RRB Nr. 3741 vom 1.12.1992) erfüllt werden.
- offene Bauteile mit Aussenklima wie Aussentreppen, Durchgänge, Laubengänge, Balkone, Überdachungen, Dachvorsprünge.
- Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen
- unterirdische Parkplätze (Einstellhalle)

5. GESTALTUNG UND BENUTZUNG DER FREIFLÄCHEN

- 5.1 Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen wird durch den Quartierplan Nr. 1 bestimmt.
- 5.2 Plätze und Wege sind nach Möglichkeit nicht zu versiegeln bzw. mit durchlässigen Belägen und Materialien zu befestigen.
- 5.3 Die Erschliessungsflächen - insbesondere die Wohnstrasse und der zentrale Platz - sollen den Kindern als Spielraum dienen. Die Eigentümer der Quartierplan-Überbauung bzw. deren Rechtsnachfolger haben durch entsprechende Massnahmen die unumgänglichen Verkehrsbewegungen so einzuschränken, dass dies gefahrlos möglich ist.
- 5.4 Ein angemessener Anteil der Grünflächen ist als ökologische Ausgleichsfläche naturnah zu gestalten bzw. zu bepflanzen. Es dürfen nur einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Pflanzen verwendet werden, die dauernd zu erhalten sind.
- 5.5 Für die definitive Anlage ist im Baubewilligungsverfahren ein Umgebungsplan, mindestens im Massstab 1 : 100 einzureichen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung wird.
- 5.6 Garteneinfriedigungen sind zulässig. Sie müssen jedoch einheitlich gestaltet werden.
- 5.7 Die Pflege und der Unterhalt der Freiflächen ist Sache der Grundeigentümer.
- 5.8 Die Beleuchtung der Gebäudeerschliessungsflächen, Zufahrten und Zugänge ist Sache der Grundeigentümer.
- 5.9 Der Zweck und die Funktion sämtlicher Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden.

6. ERHALTUNG UND PFLEGE DER SCHUTZOBJEKTE

- 6.1 Die im Quartierplan Nr. 1 bezeichneten, bestehenden und geplanten Schutzobjekte (Einzelbäume, Baumreihen, Hecken), prägen bzw. verbessern das Quartier- und Strassenraumbild und tragen zu einer ökologischen Vernetzung des Siedlungsraumes bei.
- 6.2 Neu geplante Baumstandorte sind mit einheimischen, standortgerechten Hochstammbäumen zu bepflanzen. Alle bezeichneten Schutzobjekte sind dauernd zu erhalten. Die Pflege ist auf eine möglichst grosse Lebenserwartung der Einzelbäume und Baumreihen auszurichten. Bei drohendem Absterben oder Umfallen eines Baumes ist rechtzeitig ein Ersatzbaum zu pflanzen.
- 6.3 Bei den im Plan Nr. 1 festgelegten Heckenstandorten sind standortgerechte und einheimische Strauch- und Baumarten anzupflanzen und dauernd zu erhalten.
- 6.4 Die Pflege und der Unterhalt der Schutzobjekte ist Sache der Grundeigentümer.

7. PARKIERUNG

- 7.1 Es ist eine zentrale Einstellhalle für mindestens 50 Stammparkplätze zu realisieren. Sind weitere Stammparkplätze nachzuweisen, sind diese ebenfalls mehrheitlich unterirdisch durch entsprechende Erweiterung der Einstellhalle anzuordnen.
- 7.2 Entlang des Finkenhölzliweges sind innerhalb des Quartierplan-Areals mindestens 6 Besucherparkplätze anzuordnen. Diese dürfen nicht vermietet werden.
- 7.3 Velo-Parkplätze sind in den Sockelgeschossen der Wohngebäude Nr. 1 - 4 sowie im Untergeschoss des Wohngebäudes Nr. 5 anzuordnen.

8. ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

- 8.1 Für Erschliessungsflächen, Zufahrten, Plätze und Zugänge ist der Quartierplan Nr. 1 massgebend.
- 8.2 Alle im Quartierplan Nr. 1 eingezeichneten Strassen, Wege und Plätze sind durch den Eigentümer der Quartierplan-Überbauung zu erstellen und zu unterhalten.
- 8.3 Ein öffentliches Gehrecht von der Grabenacherstrasse zur Landstrasse über den in Richtung Nord-Süd quer durch das Quartierplanareal verlaufenden Fussweg ist sicherzustellen.
- 8.4 Betreffend der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Gemeinde massgebend. Im Sinne der generellen Entwässerungsplanung (GEP) sind für die Weiterverwendung des anfallenden nichtverschmutzten Abwassers (Meteowasser auf versiegelten Flächen und Dächern, usw.) Möglichkeiten z.B. für Brauchwasser, Biotopspeisung, Versickerung, usw. zu prüfen und in Absprache mit dem Gemeinderat festzulegen.
- 8.5 Es ist eine zentrale Wärmeerzeugung mit einem umweltfreundlichen energiesparenden Konzept vorzusehen.

9. LÄRMSCHUTZ

- 9.1 Das gesamte Areal innerhalb des Quartierplanperimeters ist gestützt auf den Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan der Gemeinde Itingen (RRB Nr. 3741 vom 1.12.1992) der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.
- 9.2 Die der Kantonsstrasse bzw. der Bahnlinie direkt zugewandten Gebäudeteile bzw. Wohnungen sind erhöhten Schallpegeln ausgesetzt. Dem Schutz gegen Lärm ist daher durch entsprechende technische und bauliche Massnahmen erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken. Der Massnahmenkatalog des Lärmgutachtens Stierli + Ruggli vom 25. Mai 1993 im Anhang ist zu beachten.

- 9.3 Bezüglich des Aussenlärms gelten für alle Neubauten die erhöhten Anforderungen gemäss SIA-Norm 181 (Ausgabe 1988). Bezüglich Schallschutz in den Gebäuden sind die erhöhten Anforderungen nach obgenannter SIA-Norm anzustreben.

10. REALISIERUNG

- 10.1 Die Grundeigentümer haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplanmässige Funktionalität der Bauten und Nutzungen erforderlichen Dienstbarkeiten (insbesondere Gehwegrechte) einzuräumen.
- 10.2 Für die Realisierung der Quartierplanung haben der Grundeigentümer und die Gemeinde einen Quartierplan-Vertrag abzuschliessen. Vor der Quartierplangenehmigung durch den Regierungsrat muss dieser Vertrag allseitig unterzeichnet werden.
- 10.3 Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Infrastruktur- und Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten, Wege und Plätze usw. anteilmässig mitzuerstellen.
- 10.4 Durch eine spätere Parzellierung des Areals dürfen die Verwirklichung und die Funktionalität der Quartierplanung nicht in Frage gestellt werden.

11. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 11.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 117 ff. des Baugesetzes bzw. §§ 22 und 25 ff. VVO BauG bleibt vorbehalten.

11.2 Abweichungen von Quartierplan-Vorschriften aufgrund von veränderten Verhältnissen und Härtefällen sind in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen möglich, sofern die dem Quartierplan zugrunde liegende Gesamtkonzeption nicht gestört wird.

11.3 Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten für das Areal als aufgehoben.

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

Kanton Basel-Landschaft

Gemeinde Itingen

Lärmgutachten

zur
Quartierplanung Grabenacher

25. MAI 1993

STIERLI + RUGGLI
INGENIEURE + RAUMPLANER
4415 LAUSEN 061 / 921 20 11

31.053

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINES	1
1.1 Auftrag	1
1.2 Grundlagen	1
1.3 Grenzwerte	1
2. STRASSENVERKEHRLÄRM KANTONSSTRASSE	2
2.1 Berechnungsmodell	2
2.2 Verkehrsaufkommen	2
2.3 Ermittlung des Strassenverkehrslärms	2
2.4 Beurteilung	2
3. EISENBAHNLÄRM SBB	3
3.1 Berechnungsmodell	3
3.2 Emissionswerte	3
3.3 Empfängerpunkte	3
3.4 Beurteilungspegel Lr	3
3.5 Beurteilung	4
4. MASSNAHMEN	5
5. SCHLUSSBEMERKUNGEN	6

1. Allgemeines

1.1 Auftrag

Gemäss Artikel 31 der Lärmschutzverordnung (LSV vom 15.12.1986) müssen bei neuzuerstellenden Gebäuden die Lärmimmissionen ermittelt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass die Immissionsgrenzwerte überschritten werden.

Im folgenden wird die durch das Verkehrsaufkommen auf der Landstrasse (Kantonsstrasse) sowie der SBB-Linie Itingen - Sissach verursachte Lärmbelastung, welche auf die Bauten der Quartierplanung Grabenacher einwirkt, behandelt. Weitere Lärmarten werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

1.2 Grundlagen

- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7.10.1983
- Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986
- Plangrundlagen Quartierplanung Grabenacher

Situationsplan	1 : 500	(Oktober 1992)
Gebäudepläne	1 : 200	(Oktober 1992)

1.3 Grenzwerte

Gemäss dem Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan der Gemeinde Itingen liegt das Gebiet des Quartierplans Grabenacher in der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II. Die Parzelle ist voll erschlossen. Somit müssen folgende Immissionsgrenzwerte eingehalten werden:

Immissionsgrenzwert ES II tags:	60 dB(A)
Immissionsgrenzwert ES II nachts:	50 dB(A)

2. Strassenverkehrslärm Kantonsstrasse

2.1 Berechnungsmodell

Als Berechnungsmodell für die Ermittlung der Lärmimmissionen, die durch den Strassenverkehrslärm entstehen, wird eine auf Windows Excel 4.0 angepasste Version des SSLM-Programms (BUWAL, Schriftenreihe Umweltschutz Nr. 15, April 1991, 3. Auflage) verwendet.

2.2 Verkehrsaufkommen

Gemäss Bericht über die Ergebnisse der Verkehrszählungen 1990 des Tiefbauamtes BL resultiert auf der Landstrasse in Itingen (Zählstelle 3921) für das Jahr 1990 ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) von 3'000 Fahrzeugen.

Dieser Wert wird mit jährlich je 2.5 % geschätzter Verkehrszunahme auf das Jahr 1993 aufgerechnet. Es resultiert ein DTV von 3231 Fahrzeugen.

Für die Teilverkehrsmengen N2 (Lastwagen, Sattelschlepper, Gesellschaftswagen, Motorräder, Traktoren) werden 6 % tags und 3 % (AOR, Abt. Lärmschutz) nachts angenommen.

2.3 Ermittlung des Strassenverkehrslärms

Der massgebende Verkehr für Strassenanlagen ist der durchschnittliche Tages- und Nachtverkehr zwischen 06.00 und 22.00 Uhr bzw. zwischen 22.00 und 06.00 Uhr im Jahresmittel (LSV Anhang 3, Ziffer 32).

Mit dem SSLM-Programm wurden für das nordwestlichste Gebäude der geplanten Überbauung (kürzester Abstand zur Strasse) folgende Beurteilungspegel ermittelt:

Lr tags	59 dB(A)
Lr nachts	49 dB(A)

2.4 Beurteilung

Die Gegenüberstellung der Beurteilungspegel (Kap. 2.3) und der Grenzwerte (Kap. 1.3) zeigt, dass die erforderlichen Grenzwerte bezüglich Strassenverkehrslärm bei allen lärmempfindlichen Fenstern der Quartierplan-Überbauung Grabenacher eingehalten sind.

3. Eisenbahnlärm SBB

3.1 Berechnungsmodell

Als Berechnungsmodell für die Ermittlung der Lärmimmissionen, die durch die Eisenbahn entstehen, wird die Version 1.09 des SEMIBEL-Programms (BUWAL, Schriftenreihe Umweltschutz Nr. 116, März 1990) verwendet.

3.2 Emissionswerte

Die Emissionswerte $L_{r,e}$ gemäss dem Emissionskataster des Jahres 1990 der SBB auf der Strecke Itingen - Sissach (km 19.1 - 20.4) sind die folgenden:

$L_{r,e}$ tags	85.2 dB(A)
$L_{r,e}$ nachts	81.6 dB(A)

3.3 Empfängerpunkte

Zu untersuchen sind diejenigen lärmempfindlichen Fenster, welche

- dem Eisenbahntrasse am nächsten liegen und
- am wenigsten durch Hindernisse abgeschirmt werden.

Dies betrifft das nordwestlichste (Empfängerpunkte 1 bis 3) sowie das südöstlichste (Empfängerpunkte 5 und 6) Gebäude der Quartierplan-Überbauung.

(Siehe auch Übersichtsplan im Anhang)

Als Schallhindernisse wurden auch die Gebäude der rechtskräftigen Quartierplanung Fluhblick West, die gegenwärtig gebaut werden, eingeführt.

3.4 Beurteilungspegel L_r

Für die Beurteilungspegel ergeben sich folgende Werte (nachts):

- Empfängerpunkte 1 bis 3: 52 bis 53 dB(A)
- Empfängerpunkte 5 und 6: 53 bis 55 dB(A)

Eine detaillierte Zusammenstellung der Beurteilungspegel (nachts) findet sich im Anhang.

3.5 Beurteilung

Massgebend für die Beurteilung des SBB-Lärms sind die Nachtwerte (22.00 bis 06.00 Uhr). **Die Immissionsgrenzwerte tags sind in allen Zuständen und Empfängerpunkten eingehalten.**

Bei den Empfängerpunkten 1 bis 3 (nordwestlichstes Gebäude; Landstrasse) sind die Grenzwerte (nachts) um etwa 2 dB(A) im 1. Obergeschoss und um 3 dB(A) im 2. Obergeschoss überschritten (das Erdgeschoss weist bahnseitig keine lärmempfindlichen Räume auf). Bei den Empfängerpunkten 5 und 6 (südöstlichstes Gebäude; Finkenholzliweg) sind die Grenzwerte im Erdgeschoss um 3 dB(A), im 1. Obergeschoss um 4 dB(A) und im 2. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss um ca. 5 dB(A) überschritten.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Überschreitungen der Grenzwerte an den verschiedenen Empfängerpunkten:

Empfängerpunkt	Geschoss	Überschreitung der Grenzwerte in dB(A)
1	1. OG	2
	2. OG	3
2	1. OG	3
	2. OG	3
3	1. OG	2
	2. OG	3
5	EG	3
	1. OG	4
	2. OG/DG	5
6	EG	3
	1. OG	4
	2. OG/DG	5

4. Massnahmen

Um die Grenzwerte einzuhalten und um die Wohnqualität zu verbessern, müssen folgende gebäudeseitigen Massnahmen getroffen werden:

Gebäude Landstrasse (nordwestlichstes Gebäude, siehe Situationsplan):

- Die Belüftung (Fenster) der lärmempfindlichen Eckräume ist seitlich am Gebäude anzuordnen (1. und 2. OG, insgesamt je 4 Fenster). Für seitlich am Gebäude angeordnete Fenster liegen die Beurteilungspegel (aufgrund des halbierten Aspektwinkels) unterhalb der Grenzwerte.
- Die übrigen nach Norden orientierten lärmempfindlichen Räume im 1. Obergeschoss (insgesamt 5) müssen so umgestaltet werden, dass sie auch nach Süden (lärmabgewandte Gebäudeseite) belüftet werden können.
- Die Laubengänge im 2. Obergeschoss sind im Bereich der lärmempfindlichen Fenster (insgesamt 5 Fenster) zu verglasen (partielle Verglasung). Der damit erzielte Aspektwinkelverkleinerung reduziert die Beurteilungspegel für die betroffenen Räume um ca. 2 bis 3 dB(A).
- Die Decken der Laubengänge sind mit schallabsorbierenden Materialien auszukleiden.

Mit diesen Massnahmen können die Grenzwerte bei allen Räumen der geplanten Gebäude an der Landstrasse eingehalten werden.

Gebäude Finkenhölzliweg (südöstlichstes Gebäude, siehe Situationsplan):

- Die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte nachts bei den lärmempfindlichen Fenstern zu den Wohnküchen ist nicht massgebend, da diese Räume nicht der Erholung (Schlafen) dienen.
- Die Belüftung (Fenster) der lärmempfindlichen Eckräume im Südosten ist giebelseitig am Gebäude anzuordnen (in die SBB-lärmabgewandte Südfassade).
- Die Grundrisse der Wohnungen müssen so umgestaltet werden, dass lärmempfindliche Räume nach Süden oder nach Westen (lärmabgewandte Seiten) belüftet werden können.

Mit diesen Massnahmen können die Grenzwerte bei allen Räumen dieses Gebäudes eingehalten werden.

Die Grenzwerte können - unter Berücksichtigung dieser Massnahmen - bei allen lärmempfindlichen Räumen der geplanten Überbauung eingehalten werden.

5. Schlussbemerkungen

Die geplante Quartierplan-Überbauung Grabenacher ist in enger Zusammenarbeit mit dem Architekten und mittels Modellberechnungen auf die Lärmsituation SBB so ausgerichtet worden, dass die Immissionen und Grenzwertüberschreitungen auf ein Minimum beschränkt werden.

Im Mai 1993 GS/cp

STIERLI + RUGGLI
INGENIEURE + RAUMPLANER
4415 LAUSEN

Beilagen zum Lärmgutachten

Zusammenstellung der Beurteilungspegel Lr

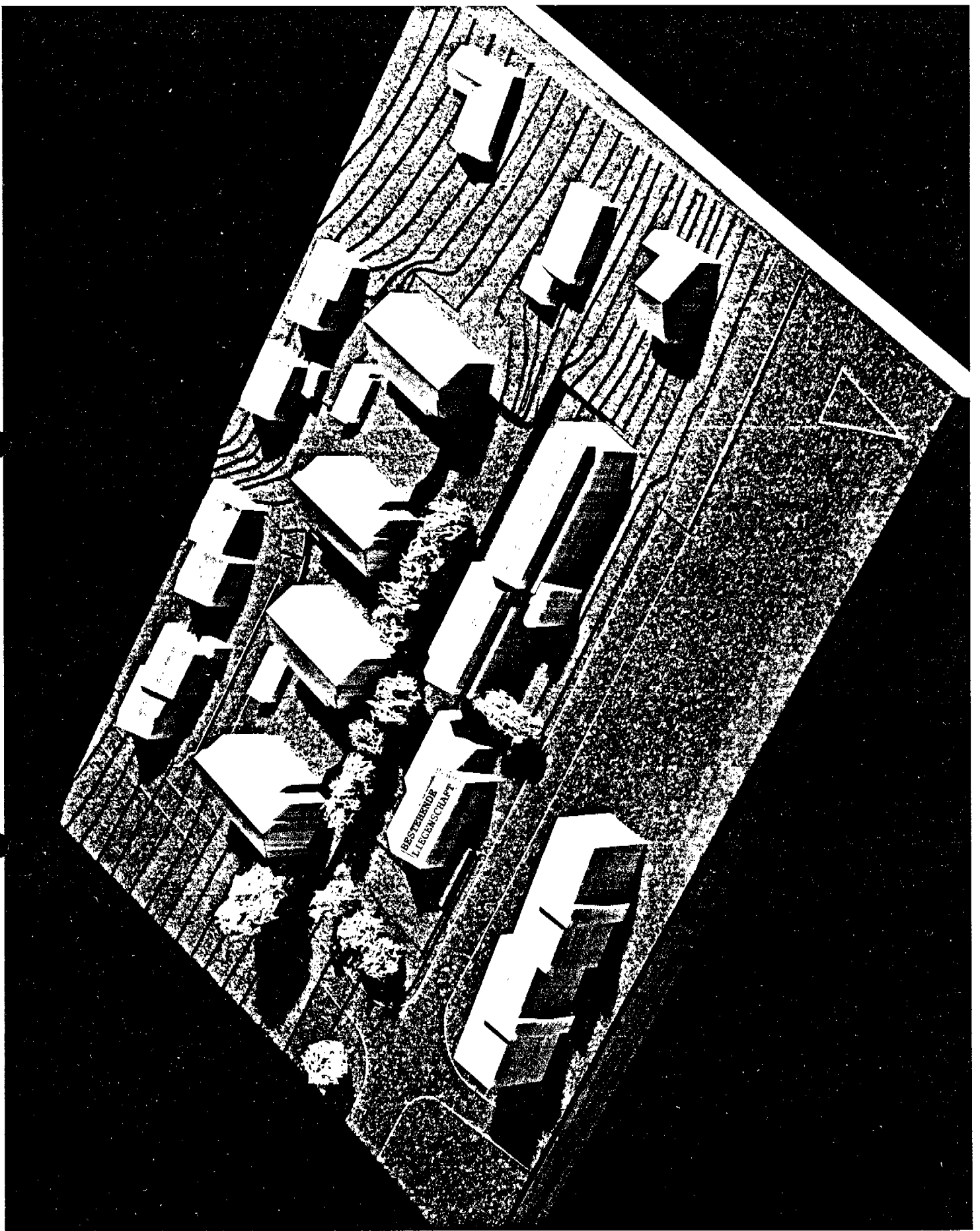
Empfänger- punkt	Höhe in [m] des Be- urteilungspunktes	Beurteilungspegel nachts
1	4.5	51.6
	7.0	53.1
2	4.5	52.7
	7.0	52.6
3	4.5	51.7
	7.0	53.1
5	4.5	53.3
	7.0	54.2
	9.5	54.7
6	4.5	53.2
	7.0	54.0
	9.5	54.5

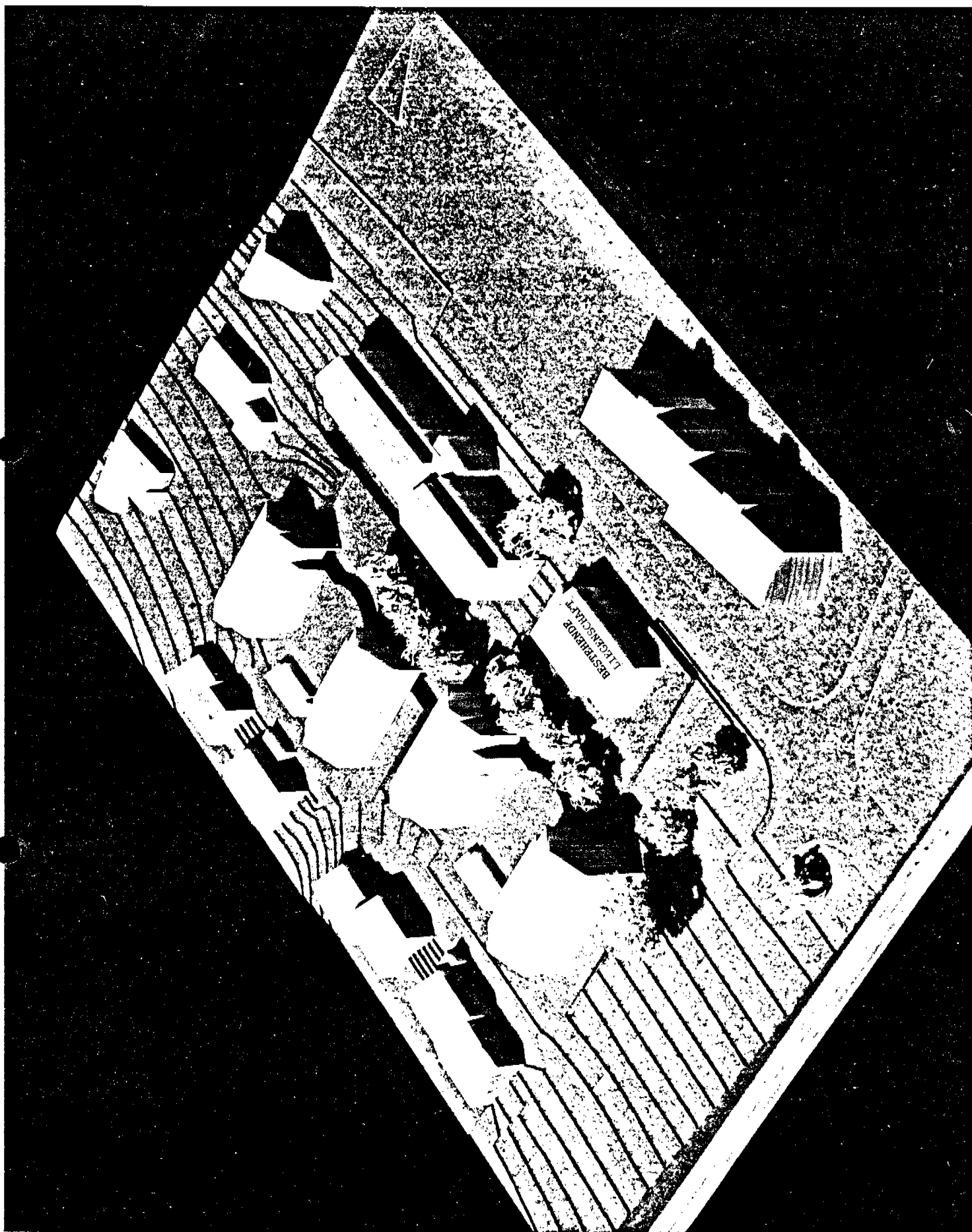
Punkt	Quelle	dA	Lr,t	Lr,n
1(Emp1 4.5)	1(SBB)	-30.0	55.2	51.6
		Gesamt Pegel -->	55.2	51.6
Punkt	Quelle	dA	Lr,t	Lr,n
2(Emp2 4.5)	1(SBB)	-28.9	56.3	52.7
		Gesamt Pegel -->	56.3	52.7
Punkt	Quelle	dA	Lr,t	Lr,n
3(Emp3 4.5)	1(SBB)	-29.9	55.3	51.7
		Gesamt Pegel -->	55.3	51.7
Punkt	Quelle	dA	Lr,t	Lr,n
4(Emp1 7)	1(SBB)	-28.5	56.7	53.1
		Gesamt Pegel -->	56.7	53.1
Punkt	Quelle	dA	Lr,t	Lr,n
5(Emp2 7)	1(SBB)	-29.0	56.2	52.6
		Gesamt Pegel -->	56.2	52.6
Punkt	Quelle	dA	Lr,t	Lr,n
6(Emp3 7)	1(SBB)	-28.5	56.7	53.1
		Gesamt Pegel -->	56.7	53.1
Punkt	Quelle	dA	Lr,t	Lr,n
7(Emp5 4.5)	1(SBB)	-28.3	56.9	53.3
		Gesamt Pegel -->	56.9	53.3
Punkt	Quelle	dA	Lr,t	Lr,n
8(Emp5 7)	1(SBB)	-27.4	57.8	54.2
		Gesamt Pegel -->	57.8	54.2
Punkt	Quelle	dA	Lr,t	Lr,n
9(Emp5 9.5)	1(SBB)	-26.9	58.3	54.7
		Gesamt Pegel -->	58.3	54.7
Punkt	Quelle	dA	Lr,t	Lr,n
10(Emp6 4.5)	1(SBB)	-28.4	56.8	53.2
		Gesamt Pegel -->	56.8	53.2
Punkt	Quelle	dA	Lr,t	Lr,n
11(Emp6 7)	1(SBB)	-27.6	57.6	54.0
		Gesamt Pegel -->	57.6	54.0
Punkt	Quelle	dA	Lr,t	Lr,n
12(Emp6 9.5)	1(SBB)	-27.1	58.1	54.5
		Gesamt Pegel -->	58.1	54.5

Quartierplanung Grabenacher

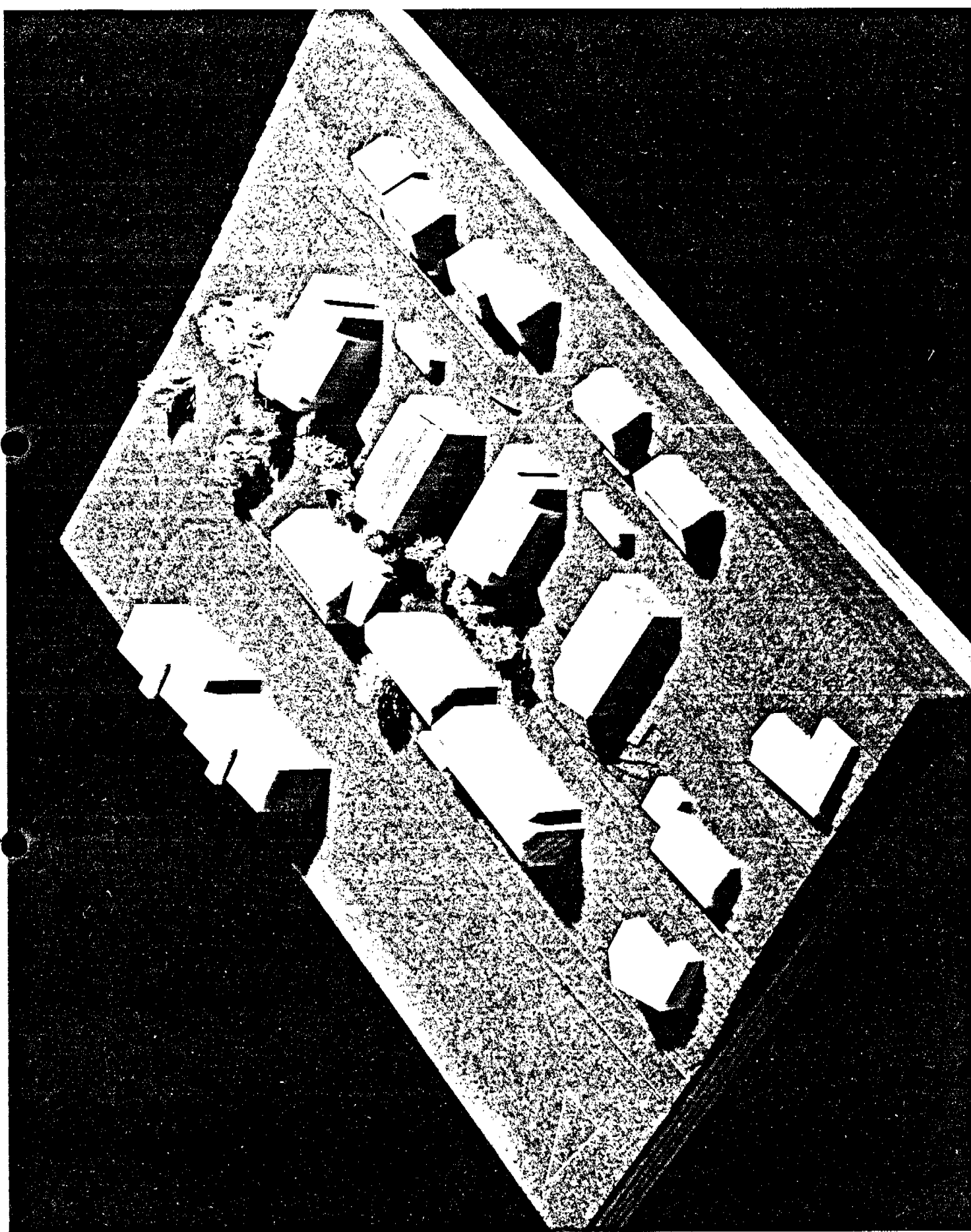
Neben dem verbindlichen Inhalt gemäss Ziffer 1 des Quartierplan-Reglementes haben die Quartierplan-Vorschriften einen orientierenden Inhalt mit den nachfolgenden Bestandteilen:

- **Richtmodell 1 : 500**
- **Modellfoto 1**
- **Modellfoto 2**
- **Modellfoto 3**





VON NORD - OST



Beschlüsse

Gemeinde

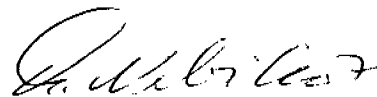
Beschluss des Gemeinderates: 01.06.1993
Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung: 23.06.1993
Referendumsfrist: 25.06.1993 bis 25.07.1993
Urnenabstimmung: -
Publikation der Planauflage im Amtsblatt: Nr. 26 vom 01.07.1993
Planauflage vom: 05.07.1993 bis 05.08.1993

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:



Der Gemeindeverwalter:

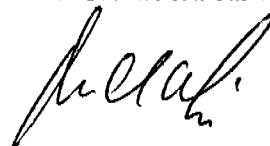


Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 38 vom - 4. JAN. 1994

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 1 vom 6. 1. 94

Der Landschreiber:



Quartierplanung Grabenacher

Mutation Quartierplan-Reglement

Art. 3 Gebäudeprofil

Art. 7 Parkierung

Exemplar

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr.

31/QR / 4/1

Beschluss des Gemeinderates:

13. Januar 2004

Beschluss der Gemeindeversammlung:

16. Februar 2004

Referendumsfrist:

16. Februar 2004 - 16. März 2004

Urnenabstimmung:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 8 vom

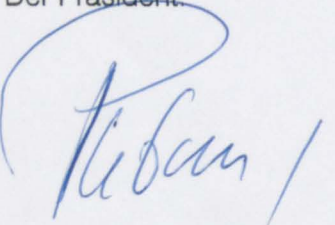
19. Februar 2004

Planaufgabe:

19. Februar 2004 - 21. März 2004

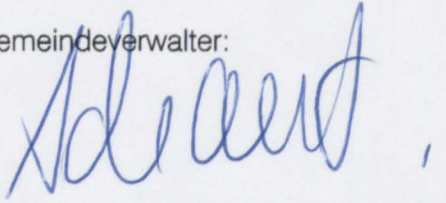
Namens des Gemeinderates

Der Präsident:





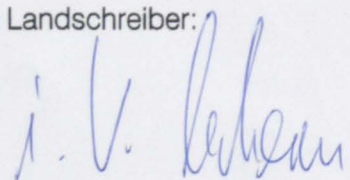
Der Gemeindeverwalter:



Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 957 vom 11. Mai 2004

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 20 vom 13. Mai 2004

Der Landschaftreiber:





Bearbeitung		Sterli+Ruggli Ingenieure+Raumplaner Unterdorfstrasse 38 4415 Lausen Telefon 061 / 921 20 11 Fax 061 / 922 00 42	rev.	Datum	Projekt	Gezeichnet	Geprüft	Freigabe	Auftrags Nr.	31.119
				02.02.2004	GS	EB	GS			
			a	17.03.2004	GS	AB	GS			
			b							
			c							
									Plan Nr.	31119001.dgn

Aufbau / Lesehinweis:

Kursivschrift Neu aufgenommene bzw. geänderte Bestimmungen sowie aufzuhebende Inhalte sind kursiv dargestellt. Diese unterstehen dem Beschluss des Gemeinderates und der Gemeindeversammlung, sind auflagepflichtig und einspracheberechtigt.

Feinschrift Bestehende bzw. unveränderte Bestimmungen aus dem Quartierplan-Reglement (rechtskräftig) sind in Feinschrift dargestellt. Diese unterstehen nicht dem Beschluss der Gemeindeversammlung, sind nicht auflagepflichtig und nicht einspracheberechtigt.

3. LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN UND ANLAGEN

3.4 Verschiebungen oder Änderungen der Bauten und Anlagen (Form, **Lage** bzw. Mass der Grundfläche) sowie geringfügige Änderungen der Gebäudehöhen können, sofern das Gesamtkonzept der Überbauung keine Beeinträchtigung erfährt, vom Gemeinderat gestattet werden. **Die Reduktion der Gebäudehöhen und der Geschosszahl auf einheitlich zwei Vollgeschosse ist zulässig, wenn die Überbauung als städtebaulich einheitliches Gesamtüberbauungskonzept realisiert wird.** Gegenüber anstossenden Parzellen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters dürfen die gesetzlichen Abstände nicht unterschritten werden.

3.6 Für die Definition der **maximalen** Gebäudeprofile und der Dachformen ist Plan Nr. 2 massgebend. Die Dachformen der Kleinbauten gemäss Ziffer 3.2 sind frei. **Das Unterschreiten der maximalen Gebäudeprofile gemäss Ziffer 3.4 ist zulässig.**

7. PARKIERUNG

7.1 Es ist eine zentrale Einstellhalle für ~~mindestens 50~~ **die erforderlichen** Stammparkplätze zu realisieren. Sind weitere Stammparkplätze nachzuweisen, sind diese ebenfalls mehrheitlich unterirdisch durch entsprechende Erweiterung der Einstellhalle anzuordnen.

7.3 ~~Velo-Parkplätze sind in den Sockelgeschossen der Wohngebäude Nr. 1-4 sowie im Untergeschoss des Wohngebäudes Nr. 5 anzuordnen. Velo-Abstellplätze sind in der Regel in der unterirdischen Einstellhalle sowie in den Untergeschossen der neuen Wohngebäude anzuordnen. Kleinere Ergänzungen des Grundbedarfes können auch oberirdisch angeordnet werden.~~

7.4 **Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfes für Auto- und Velo-Abstellplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien. Dabei ist der Faktor für Stammparkplätze um 0.7 zu erhöhen. Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung ist jeweils im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen bzw. auszuweisen.**