

Quartierplan Teilplan 1

<< Gstadmatt West >> Bebauung

Kommunale Beschlussfassung

Exemplar **EXEMPLAR**
AMT FÜR RAUMPLANUNG 31/ QP/ 7/ 0
Inventar- Nr. 31/ ZPS/ 4/ 1

Beschluss des Gemeinderates: 17.10.2016
Beschluss der Gemeindeversammlung: 08.12.2016
Referendumsfrist: 09.12.2016 - 07.01.2017
Urnabstimmung:
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr.: 04 vom: 26.01.2017
Planaufgabe: 26.01.2017 - 24.02.2017

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Martin Mundwiler

Der Gemeindevorstand:

Reto Lauber

Vom Regierungsrat des Kantons Basel- Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 982 vom 04. Juli 2017
Der Landschaftsrevisor:

Der Landschaftsrevisor:

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 27 vom 6.7.2017

Bearbeitung

Datum

Hegi Koch Kolb + Partner Architekten AG, Zentralstrasse 30 a, 5610 Wohlen

25.01.2017

Massstab 1:500

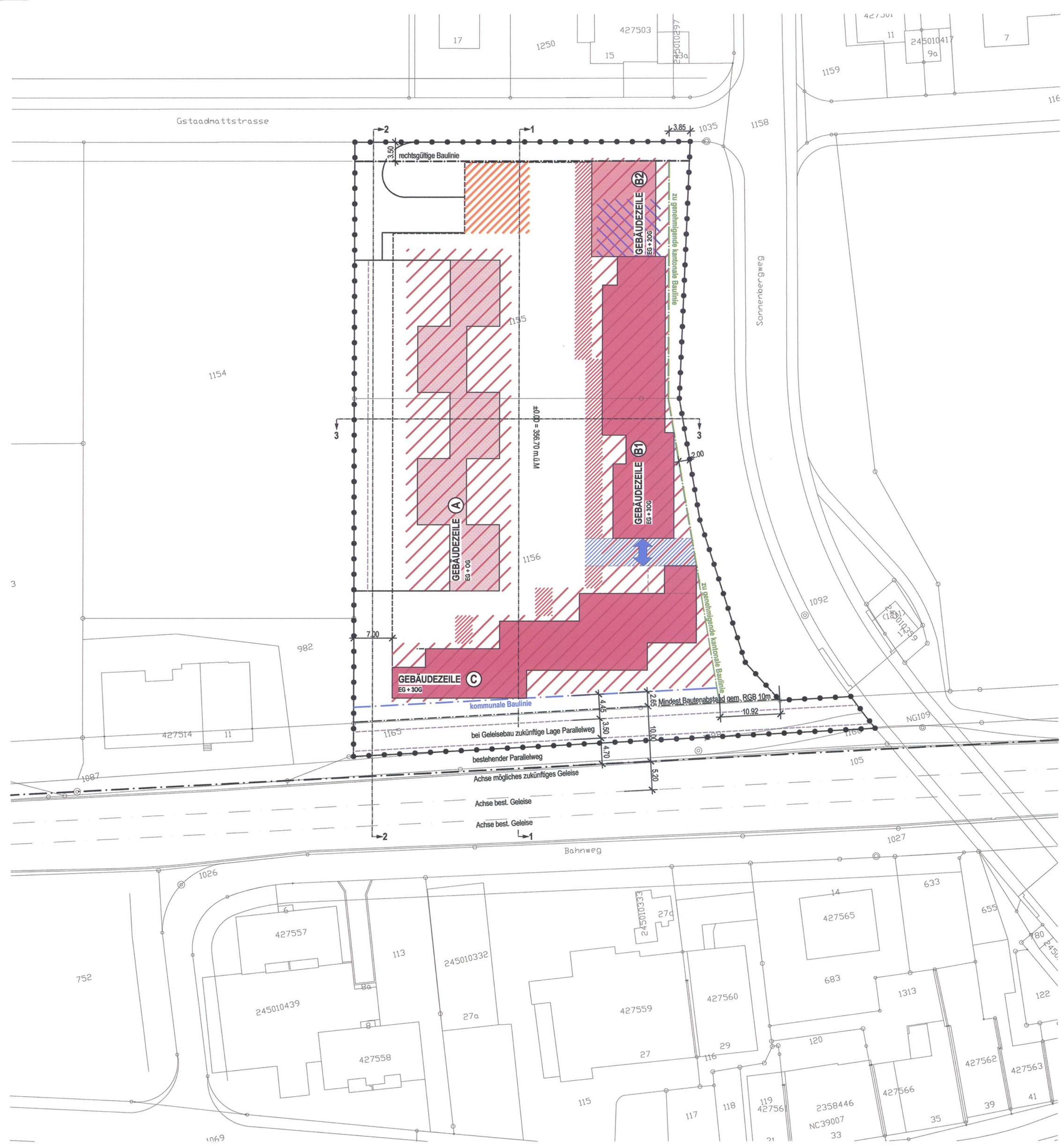
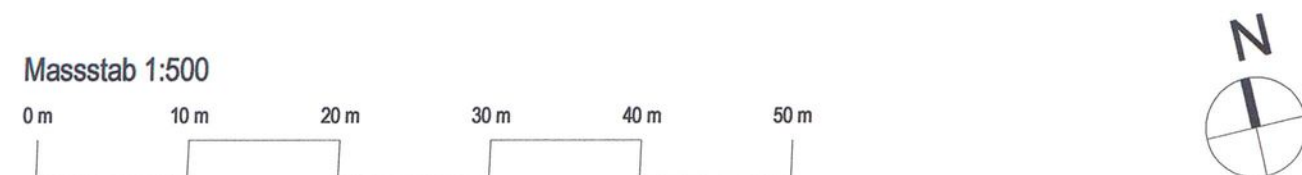
0 m 10 m 20 m 30 m 40 m 50 m

Rechtsverbindlicher Inhalt

- Perimeter der Quartierplanung (QPL)
- Baubereiche für Hochbauten (A-C)
- Baubereiche für Balkone und Sitzplätze an Baubereichen für Hochbauten
- Baubereich Nebenbauten
- Bereich Flachdach begehbar
- min. 5m Zwischenraum zwischen Baubereichen B1+ C
- kommunale Baulinie

Orientierender Inhalt

- Gebäude gem. Bebauungskonzept
- rechtsgültige Baulinie
- EG + 2 OG Erd- / Obergeschoss
- geplante zusätzliche Geleiseachse
- mögliche zukünftige öffentlich zugängliche Wege
- mindest Bautenabstand zu Geleiseachse gem. RGB 10m
- Nullpunkt 356.70 m.ü.M = max. OK F. B. Erdgeschoss und / = max. OK F. Terrain Hof
- unterirdische Gebäude (unter ±0.00) ausserhalb Baubereich
- zu genehmigende kantonale Baulinie
- Gebäudezeilenbezeichnung
- Schnittlinie



Quartierplan Teilplan 2

<< Gstadmatt West >> Erschliessung

Kommunale Beschlussfassung

Exemplar **EXEMPLAR** **AMT FÜR RAUMPLANUNG** 31/ QP/ 7/ 0
Inventar- Nr.

Beschluss des Gemeinderates: 17.10.2016
Beschluss der Gemeindeversammlung: 08.12.2016
Referendumsfrist: 09.12.2016 - 07.01.2017
Umenabstimmung: -
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr.: 04 vom: 26.01.2017
Planaufgabe: 26.01.2017 - 24.02.2017

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Martin Mundwiler

Der Gemeindeverwalter:

Reto Lauber

Vom Regierungsrat des Kantons Basel- Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 982 vom 04. Juli 2017
Der Landschreiber:

Der Landschreiber:

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 27 vom 6.7.2017

Bearbeitung Datum

Hegi Koch Kolb + Partner Architekten AG, Zentralstrasse 30 a, 5610 Wohlen

25.01.2017

Massstab 1:500

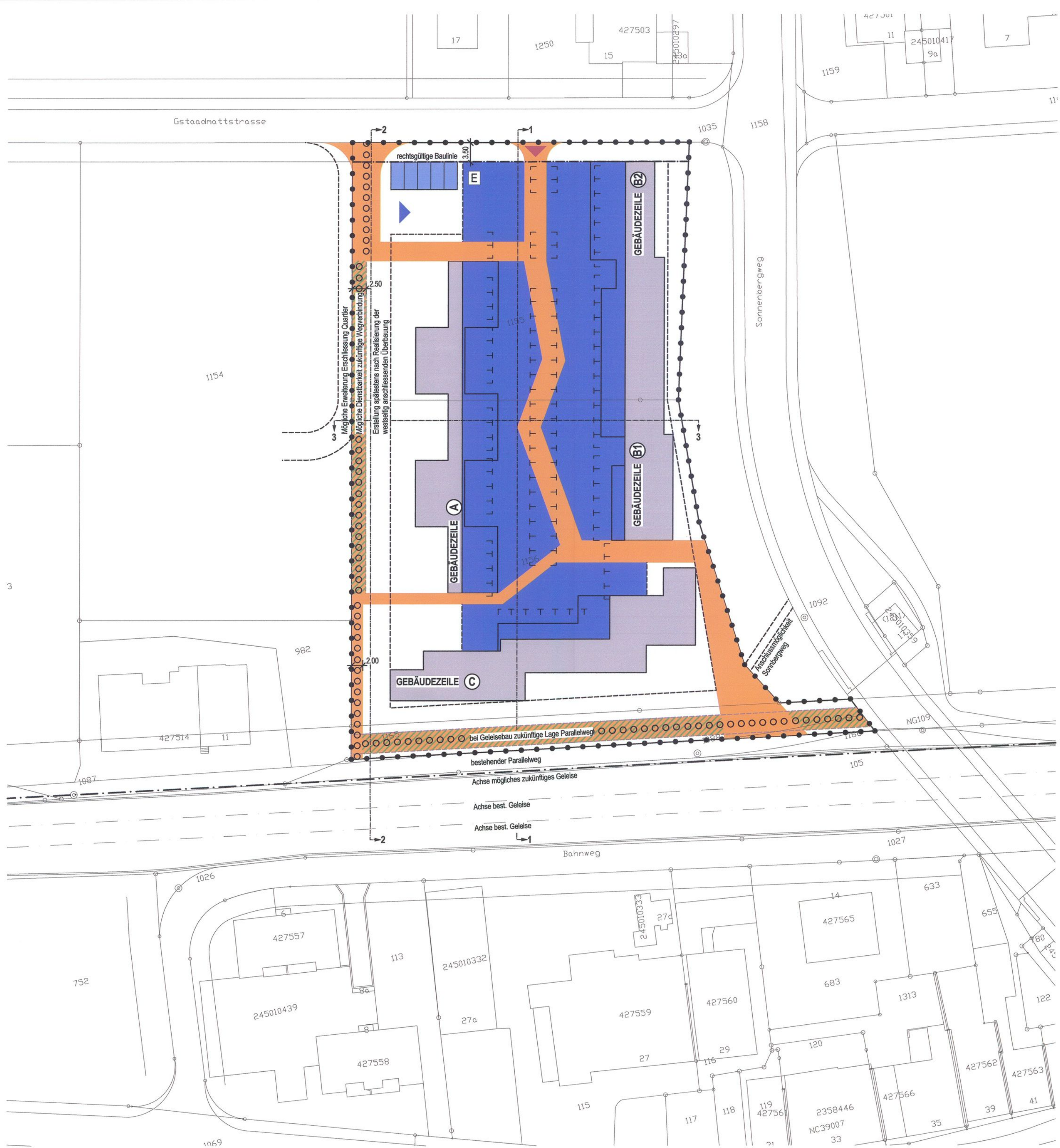
0 m 10 m 20 m 30 m 40 m 50 m

Rechtsverbindlicher Inhalt

- Perimeter der Quartierplanung (QPL)
- Ein-/ Ausfahrt (Lage variabel)
- Bereich für Parkierung
- Zugänge/Fusswege/ Plätze
- öffentlich zugängliche Wege
- mögliche zukünftige öffentlich zugängliche Wege
- Entsorgungsstelle
- Perimeter für unterirdische Gebäude (unter ± 0.00)

Orientierender Inhalt

- Gebäude gem. Bebauungskonzept
- rechtsgültige Baulinie
- geplante zusätzliche Geleiseachse
- Einstellhalle
- Schnittlinie
- Notzufahrt



Quartierplan Teilplan 3

<< Gstadtmatt West >> Freiraum- und Dachgestaltung

Kommunale Beschlussfassung

Exemplar **EXEMPLAR** **AMT FÜR RAUMPLANUNG** 31/ QP/ 7/ 0
Inventar- Nr.

Beschluss des Gemeinderates: 17.10.2016
Beschluss der Gemeindeversammlung: 08.12.2016
Referendumsfrist: 09.12.2016 - 07.01.2017
Urnabstimmung: -
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr.: 04 vom: 26.01.2017
Planaufgabe: 26.01.2017 - 24.02.2017

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:


Martin Mündwiler

Der Gemeindeverwalter:


Reto Lauber

Vom Regierungsrat des Kantons Basel- Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 982 vom 04. Juli 2017

Der Landschaftsreiter:

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 27 vom 6.7.2017

Bearbeitung Datum

Hegi Koch Kolb + Partner Architekten AG, Zentralstrasse 30 a, 5610 Wohlen

25.01.2017

Massstab 1:500

0 m 10 m 20 m 30 m 40 m 50 m

Rechtsverbindlicher Inhalt

- Perimeter der Quartierplanung (QPL)
- Flachdach mit Extensivbegrünung
- Strassen und Zugänge, Hartbeläge
- Strassen und Zugänge, Hartbeläge, mögliche zukünftige Wege
- Grün- und Gemeinschaftsflächen
- Privatflächen teilweise begrünt
- Spiel- und Begegnungsbereich mit Erschliessungen gemischt
- Wege/ Plätze unversiegelt
- Bäume (Anzahl und Lage variabel)
- Eingänge auf Hofseite (Anzahl und Lage variabel)
- gedeckte erdgeschossige Veloabstellplätze bei den Eingängen (Anzahl und Lage variabel)
- Entsorgungsstelle
- Bereiche für private Vorgärten

Orientierender Inhalt

- projektierte Nebenbauten
- rechtsgültige Baulinie
- geplante zusätzliche Geleiseachse
- Baum ausserhalb Perimeter
- Schnittlinie
- Grundwasserschutzzone S3





Quartierplan Teilplan 4

<< Gstadtmatt West >> Gebäude- und Terrainprofile

Kommunale Beschlussfassung

Exemplar **EXEMPLAR** **AMT FÜR RAUMPLANUNG** 31/ QP/ 7/ 0
Inventar- Nr.

Beschluss des Gemeinderates: 17.10.2016
Beschluss der Gemeindeversammlung: 08.12.2016
Referendumsfrist: 09.12.2016 - 07.01.2017
Urnenabstimmung: -
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr.: 04 vom: 26.01.2017
Planaufgabe: 26.01.2017 - 24.02.2017

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Martin Mendwiler

Der Gemeindeverwalter:

Reto Lauber

Vom Regierungsrat des Kantons Basel- Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 382 vom 04. Juli 2017

Der Landschreiber:

Der Landschreiber:

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 27 vom 6.7.2017

Bearbeitung Datum

Hegi Koch Kolb + Partner Architekten AG, Zentralstrasse 30 a_5610 Wohlen

25.01.2017

Massstab 1:500



Rechtsverbindlicher Inhalt

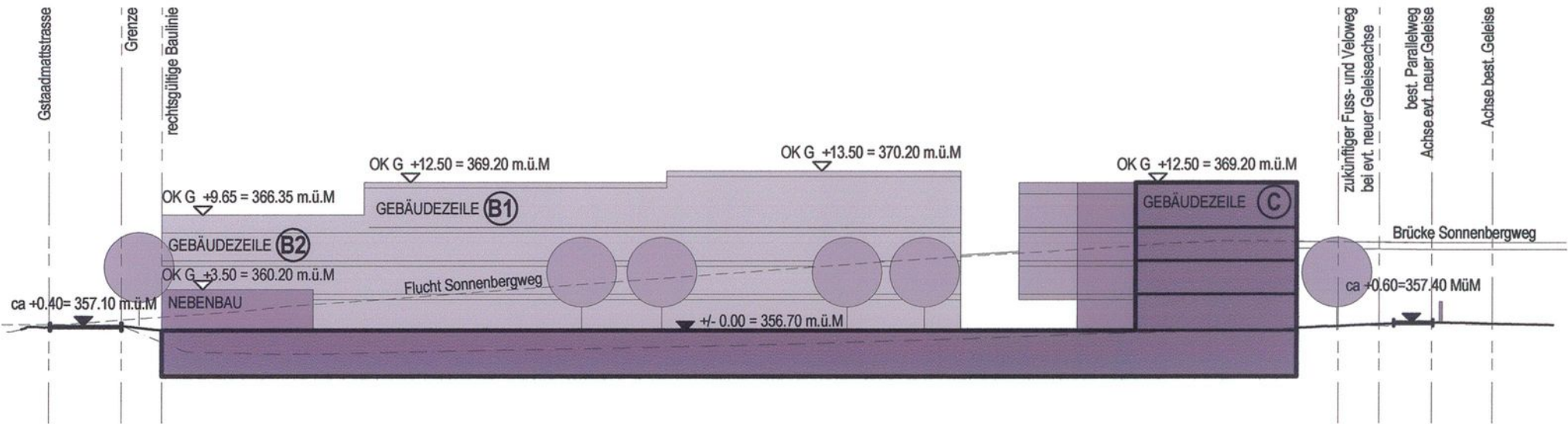
OK G +13.50 = 370.20 m.ü.M max. Gebäude

Nullpunkt 356.70 m.ü.M = max. OK F, B. Erdgeschoss und /
= max. OK F, Terrain Hof

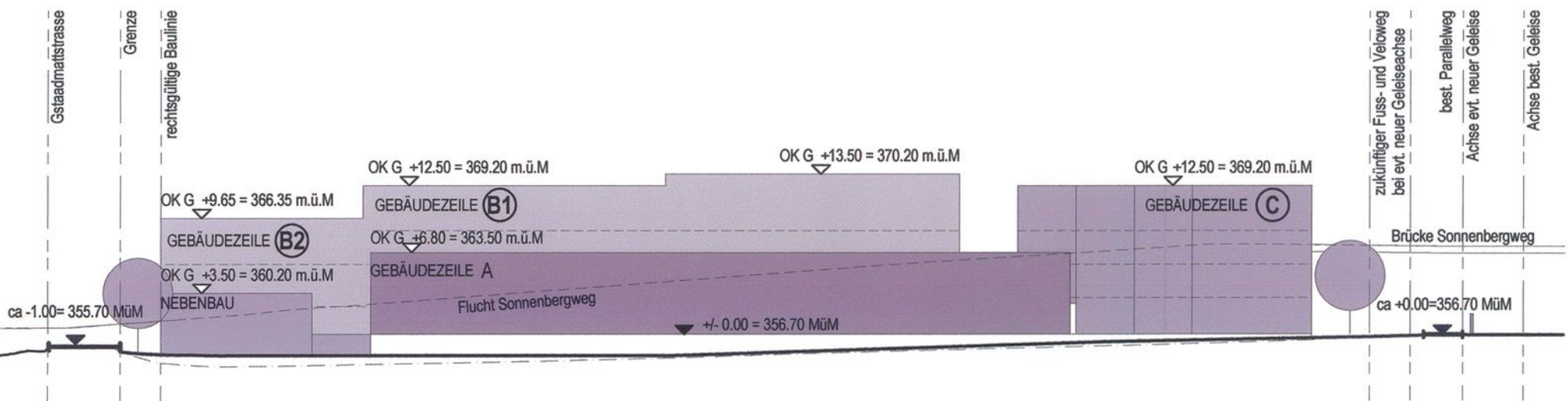
Orientierender Inhalt

ca. 356.00 m.ü.M

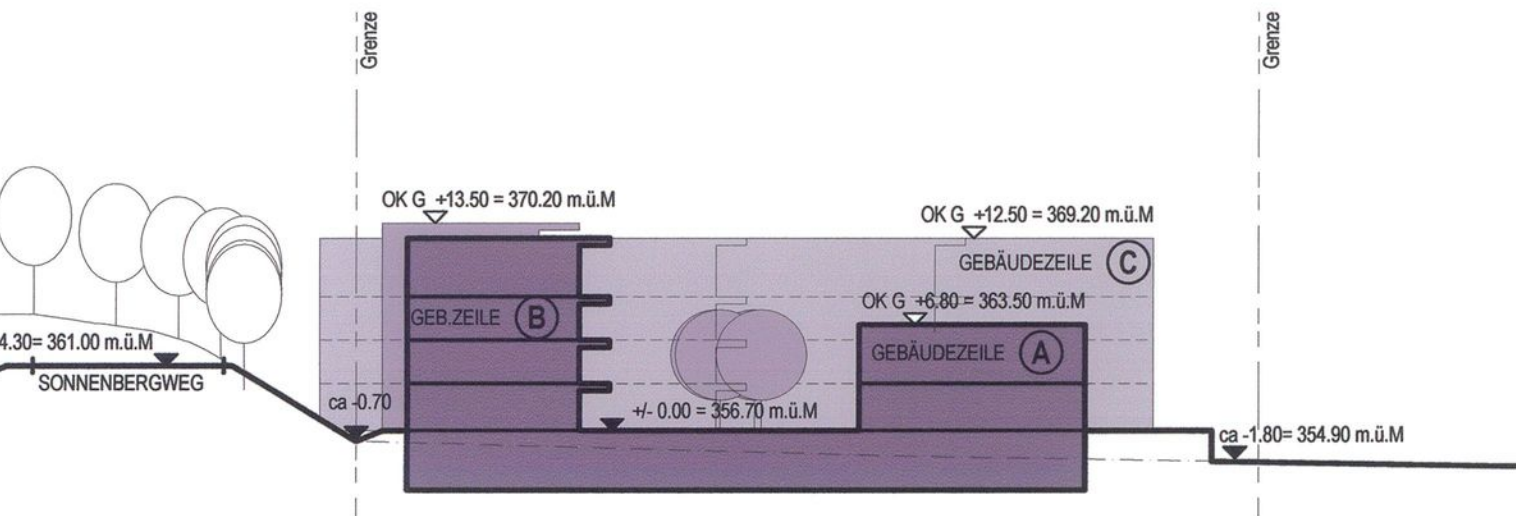
----- Gewachsenes Terrain



PROFIL 1 LÄNGSSCHNITT



PROFIL 2 WESTSEITE



PROFIL 3 QUERSCHNITT



Kanton Basel-Landschaft
Gemeinde

Ittingen

Quartierplan

«Gstadmatt West»

Quartierplanreglement *siehe Erwägungen RRP*

Fassung vom 25. Januar 2017

Kommunale Beschlussfassung

31 / QR / 7 / 0
31 / LES / 1 / 2

Exemplar Inventar-Nr.

Beschluss des Gemeinderates: 17.10.2016

Beschluss der Gemeindeversammlung: 08.12.2016

Referendumsfrist: 09.12.2016 – 07-01.2017

Urnenabstimmung: -

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 04 vom: 26.01.2017

Planaufgabe: 26.01.2017 – 24.02.2017

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Martin Mundwiler

Der Gemeindeverwalter:

Reto Lauber

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 982 vom 04. Juli 2017
Der Landschreiber:

Der Landschreiber: Peter Vetter

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 27 vom 6.7.2017

Bearbeitung

Datum

Quartierplan-Reglement

Inhaltsverzeichnis

Erlass

§ 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	Gestaltung und Benützung der Freiflächen	6
§ 6	Erschliessung, Parkierung und Veloabstellplätze	7
§ 7	Ver- und Entsorgung sowie Kompostierung	8
§ 8	Lärmschutz	8
§ 9	Realisierung (Quartierplanvertrag)	8
§ 10	Ausnahmen	9
§ 11	Schlussbestimmungen	9

Erlass

Die Einwohnergemeinde Itingen erlässt - gestützt auf § 4 und § 37 ff des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 - auf den Parzellen 1155, 1156 und 1165 im Gebiet "Gstadmatt West" Quartierplanvorschriften, bestehend aus dem Quartierplanreglement und den nachfolgend aufgeführten Teil-Plänen:

Teilplan 1	Bebauung	1:500
Teilplan 2	Erschliessung	1:500
Teilplan 3	Freiraum- und Dachgestaltung	1:500
Teilplan 4	Gebäude- und Terrainprofile	1:500

Das Modell 1:500 hat orientierenden Charakter.

§1 Zweck und Ziele der Planung

- 1 Der Quartierplan "Gstadmatt West" bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.
- 2 Mit dieser Quartierplanung werden im wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
 - Gute Eingliederung in die bestehende bauliche Umgebung bestehend aus Aufschüttung, Sonnenbergweg, Bahntrasse und zum Dorf Itingen
 - Beachtung der Wohnbedürfnisse der Bewohner im Hinblick auf gute Wohnqualität, Freiraumgestaltung und der speziellen Lage zwischen Bahn und Aufschüttung Sonnenbergweg
 - Bewältigen der Lärmimmissionen der Bahn
 - Haushälterische Nutzung des Bodens
 - Schadstoffarmes Wohn- und Raumklima unter Beachtung sinnvoller energetischer Massnahmen und durch Wahl geeigneter Baumaterialien
 - Realisierung einer Erschliessung, welche den motorisierten Verkehr immissionsarm an der Peripherie abfängt
 - Vernetzung von Fussgängerverbindungen an das umgebende Fussgängernetz
 - Naturnahe Umgebungsgestaltung

§2 Geltungsbereich und Inhalt

- 1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

- 2 Die Vorschriften regeln insbesondere :
- Lage, Grösse und kubische Gliederung der Bauten
 - Art und Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
 - Gestaltung, Benutzung und Unterhalt des Aussenraumes
 - Erschliessung, Parkierung und Veloabstellplätze
 - Ver- und Entsorgung sowie Kompostierung
 - Realisierung von baulichen Veränderungen, Umnutzungen und Neubauten

§3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

- 1 Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die in den Teilplänen 1-4 enthalten sind. Ausgenommen sind Klein- und Anbauten gemäss Ziffer 3.3.
- 2 Lage und Grösse der Baubereiche gehen aus den Plänen 1 und 4 hervor. Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche kann im Rahmen der zulässigen Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) frei erfolgen. Für vorspringende Bauteile gelten die Regelungen gemäss RBV § 53 respektive § 66. Für unterirdische Bauten welche sich unter der definierten Erdgeschosskote befinden (± 0.00) gelten die Regelungen sinngemäss zu RBV § 65 – 67.
- 3 Ausserhalb der Baubereiche sind zusätzlich Klein- und Anbauten im Sinne von RBV § 57 IVHB, wie Velounterstände, Containerabstellplätze, Geräteschöpfe, Gartenhäuschen usw. für den Eigenbedarf der Quartierüberbauung zugelassen. Deren Höhen werden vom definierten Nullpunkt von 356.70 m.ü.M. aus gemessen. Die Grösse ist auf 20m² pro Baute limitiert. Es dürfen maximal 5% der Flächen von Parzellen 1155 und 1156 für Klein- und Anbauten beansprucht werden.
- 4 Im definierten Baubereich für Nebenbauten darf die ganze Fläche mit unbeheizten Nebenbauten wie z.B. offene Gartenhallen, gedeckte Spielplätze und unbeheizte Schöpfe überbaut werden. Die Gebäudehöhe darf 3.5 m ab dem im Plan 4 festgelegten Nullpunkt (+356.70 m.ü.M.) betragen.
- 5 In den Baubereichen für Balkone und Sitzplätze sind allseitig geschlossene und gedeckte Balkone sowie Sitzplätze mit einer Wind- oder Schallschutzverglasung zulässig. Fest eingebaute Unterteilungen sowie Aussengeräteräume sind möglich. Die Balkone dürfen maximal 3m tief gebaut werden. Die Baubereiche für Balkone und Sitzplätze werden in ihrer exakten Lage durch die Hochbauten bestimmt, an welchen sie anschliessen. Alle Schallschutzverglasungen müssen in einer einheitlichen Gestaltung mit identischen Details ausgeführt werden.
- 6 Die Gebäude entlang der Bahnlinie (Gebäudezeile C) und des Sonnenbergweges (Gebäudezeile B) müssen erkennbare Grundrissstaffelungen aufweisen (jeweils mindestens 1 Meter).
- 7 Die volumetrische Erscheinung des 3. Obergeschosses der Gebäudezeile B1 ist in der Höhe gestaffelt zu gestalten (ca. 1 Meter).
- 8 Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem im Plan 4 festgelegten Nullpunkt (+356.70 m.ü.M.) bis zur Oberkante der Dachkonstruktion.
Für die maximalen Gebäudehöhen sowie der festgelegten maximalen Kote des fertigen Hofterrains und OK f. B. des Erdgeschosses (+356.70 m.ü.M.) ist der Teilplan 4 massgebend.

- 9 Die in den Baubereichen festgelegten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technisch bedingte Dachaufbauten überschritten werden, wie z.B. Liftaufbauten, Serviceaufgängen, Kamine, Anlagen für Energiegewinnung und dergleichen. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen.
- 10 Auf Gebäudezeile B2 sind transparente Geländer um den begehbaren Flachdachbereich erlaubt.
- 11 Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten und Bauteile sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als bauliche Einheit erscheinen lässt. Eine Differenzierung in der Materialisierung und Farbgebung für die Baukörper ist gestattet. Diese Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Erweiterungen, Umbauten und Renovationen.
- 12 Spätere Verglasungen von Balkonen und Sitzplätzen müssen aus architektonischen Gründen einheitlich sein.
- 13 Es sind nur Flachdächer mit bis 5% Dachneigung erlaubt. Ausgenommen davon sind Klein- und Anbauten gemäss Ziffer 3.3.
- 14 Nicht als Aussenraum genutzte Flachdächer sind im Sinne des ökologischen Ausgleiches extensiv zu begrünen und sind mit einer einheitlichen Kiesdeckschicht oder Erdüberdeckung zu versehen. Auf Gebäudezeile B2 sind befestigte Bereiche für Begegnungszonen erlaubt.
- 15 Bei der inneren und äusseren Erschliessung ist auf eine behindertengerechte Bauweise zu achten. Insbesondere sind Hauszugänge, Lifte, Wohnungstüren sowie Zugänge zu den Einstellhallen und Gemeinschaftsräumen rollstuhlgängig zu gestalten (gemäss § 108 RBG). Eine möglichst grosse Anzahl der Wohnungen sind anpassbar an die Rollstuhlgängigkeit zu realisieren.
- 16 Aus gestalterischen Gründen sind Antennenanlagen und Parabolspiegel an der Fassade nicht zulässig.
- 17 Grossflächige Glasflächen sind vogelsicher zu gestalten unter Verwendung von reflexionsarmem Glas.

§4 Art und Mass der Nutzung

- 1 Die Obergeschosse sind dem Wohnungsbau vorbehalten. In den Erdgeschossen der Gebäudezeilen B und C dürfen zweckgebundene Gemeinschafts- und Freizeiträume sowie wenig störende Betriebe (gemäss § 21 RBG) wie z.B. Dienstleistungsnutzungen, Praxen, Läden, Gaststätten und Büros wie auch geräuscharme Gewerbenutzungen mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen erstellt werden.
- 2 Die maximale Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) bezogen auf das ganze Quartierplanareal beträgt 6215 m².
- 3 Von der Nutzfläche ausgeschlossen sind unbeheizte Balkone und Sitzplätze mit allseitiger unisolierter Windschutzverglasung mit max. 15 m² Grundfläche je Wohnung bzw. Einfamilienhaus, wenn die natürliche Belüftung für die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt ist.

- 4 Die unter dem definierten Nullpunkt von 356.70 m.ü.M. liegenden Räume werden von der Bruttogeschossflächenberechnung ausgeschlossen
- 5 Ein Attikageschoss ist nicht erlaubt.

§5 Gestaltung und Benützung des Aussenraumes

- 1 Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung gehen aus dem Teilplan 3 hervor. Die Darstellung im Plan hat richtungsweisenden Charakter. Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Es ist auf eine standortgerechte Bepflanzung zu achten.
- 2 Der Gemeinderat verlangt zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung einen Umgebungsplan. Er wird die Einreichung dieses Plans im Rahmen des Baugesuchverfahrens beim Bauinspektorat beantragen.³ Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage, Gestaltung und Materialisierung von Wegen und Plätzen, Spielplätzen, Parkplätzen, Velounterständen und Terrainveränderungen, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung, sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Meteorwasser, Trafohäuschen, Container etc.). Die Baumreihe entlang der Gstaadmattstrasse laut Zonenreglement Siedlung soll bis zum Sonnenbergweg gezogen werden um die gewünschte Alleewirkung zu erzeugen.
- 3 Zentrales Element ist der Spiel- und Begegnungsbereich im Hof der Siedlung. Von dort aus müssen alle Gebäude ihre Zugänge besitzen. Als Herzstück der Anlage dient er der Erholung und Freizeitgestaltung. Er ist mit guten Aufenthaltsbereichen wohnlich zu gestalten und mit Plätzen, Treffpunkten und Spielplätzen den vielfältigen Ansprüchen der Nutzer gerecht zu werden. Ausser für Güterumschlag und für Notfahrzeuge ist dieser Hof den Fussgängern und Fahrrädern vorbehalten.
- 4 Im Falle einer Wohnnutzung der Erdgeschosse von Zeilen B und C, muss vor den Wohnungen ein Bereich für private Vorgärten bereitgestellt werden. Bei Erdgeschossnutzungen wie z.B. Gemeinschaftsräumen, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieben der Gebäudezeilen B und C, muss kein vorgelagerter privater Aussenbereich gebaut werden. Die privaten Vorgärten können dort der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden.
- 5 Die Benützung der Gemeinschaftsbereiche und -anlagen steht allen BewohnerInnen der Überbauung offen und ist im Quartierplanvertrag geregelt. Der Zweck und die Nutzung sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen müssen dauernd gesichert sein.
- 6 Die Pflege und der Unterhalt der gemeinschaftlichen Freiflächen und Anlagen sowie die Beleuchtung der Wege und Plätze sind Sache der jeweiligen GrundeigentümerInnen resp. Berechtigten.

³ Kommentar: Um das Baubewilligungsverfahren nicht zu verzögern, wird empfohlen, den Umgebungsplan bereits mit dem Baugesuch einzureichen.

- 7 Die in Teilplan 3 festgelegten Bäume sind mit den Neubauten zu realisieren und sachgemäss zu pflegen. Die exakten Lagen sind im Baugesuch zu bestimmen.
- 8 Wege und Plätze sollen, soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien gestaltet werden. Das verbleibende Meteorwasser soll unter Berücksichtigung der Grundwasservorschriften versickern oder, falls dies nicht möglich ist, in einen Vorfluter abgeleitet werden.
- 9 Die Terrainveränderungen sind im Teilplan 4 definiert.

§6 Erschliessung, Parkierung und Veloabstellplätze

- 1 Für die Zufahrten, Erschliessungsflächen und Zugänge sowie die Parkierung ist der Teilplan 2 massgebend. Die Erschliessung der Tiefgarage muss für das gesamte Areal gemeinsam erfolgen.
- 2 Besucherparkplätze (auch in Einstellhallen) müssen jederzeit zugänglich sein.
- 3 Veloabstellplätze sind in genügender Anzahl zu erstellen und im Baugesuchsverfahren auszuweisen.
- 4 Die Erschliessung für das Gebiet „Gstadmt West“ erfolgt autonom über die Zufahrt Nord.
- 5 Der, gemäss Strassennetzplan, definierte 2 m breite Fussweg entlang der Westgrenze muss noch nicht erstellt werden, kann jedoch im Bedarfsfall von der Gemeinde verlangt werden. Er ist mit einer Dienstbarkeit zu sichern. Der Unterhalt für diesen Weg unterlegt der Gemeinde.
- 6 Alle übrigen Erschliessungsanlagen (Zufahrten, Wege und Plätze) innerhalb des Quartierplanperimeters sind durch die jeweiligen GrundeigentümerInnen resp. Berechtigten zu erstellen und zu unterhalten.
- 7 Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos richtet sich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen nach § 70 RBV inkl. Anhang 11/1+2. In Abweichung dazu richten sich die Parkplätze für Wohnnutzungen nach folgender gemeindeüblicher Regelung : Pro Wohnung Stammplatz 1.7 und Besucherplatz 0.3. Pro Einfamilienhaus 2 Stammplätze.
- 8 Eine Vermietung von unterirdischen Einstellplätzen an Dritte ist zulässig, wenn die Parkierungsbedürfnisse der BewohnerInnen und die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze gedeckt sind. Die oberirdischen Besucherparkplätze dürfen nicht fremdvermietet oder individuell zugeordnet werden.
- 9 Oberirdische Parkplätze dürfen nicht versiegelt werden.
- 10 Es sind Notzufahrten (Feuerwehr, Sanität, Umzüge) in der Regel bis vor die Hauszugänge vorzusehen. Die Befahrbarkeit für Notfahrzeuge über Decken wie z.B. der Autoeinstellhalle ist zu gewährleisten.

§7 Ver- und Entsorgung sowie Kompostierung

- 1 Die Konzepte für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung richten sich nach dem GEP, dem GWP sowie den Grundwasserschutzzonenvorschriften und sind in Absprache mit der Gemeinde spätestens mit dem Baugesuch einzureichen.
- 2 Für die Abfallbeseitigung und die Kompostierung gelten die kommunalen Bestimmungen. Ein entsprechendes Konzept ist dem Gemeinderat im Baugesuchsverfahren vorzulegen.
- 3 Für die Wärmeerzeugung ist ein umweltfreundliches und energiesparendes Konzept vorzusehen, welches dem Gemeinderat vor Einreichung des Baugesuches zur Prüfung und Bewilligung einzureichen ist.

§8 Lärmschutz

- 1 Mit der in der Quartierplanung festgelegten Nutzungsart von Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben kommt für das ganze Quartierplanareal die LES II zur Anwendung : IGW ES II : $L_{rt} = 60\text{dB}$ / $L_{rn} = 50\text{dB}$
- 2 An Fassaden mit Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes sind Fenster von lärmempfindlichen Räumen von Wohnungen oder Betrieben nicht zulässig.
- 3 Im Rahmen des Baugesuchverfahrens sind die entsprechenden Nachweise für den Lärmschutz gemäss Art. 31 LSV (Baubewilligung in lärmbelasteten Gebieten) und Art. 32 LSV (Schallschutz an neuen Gebäuden) zu erbringen.
- 4 Die im Süden den Baubereichen A und B vorgestellte Lärmschutzbaute (Baubereich C) ist vor oder gleichzeitig mit diesen zu erstellen und mindestens 3-geschossig auszuführen.

§9 Realisierung (Quartierplanvertrag)

- 1 Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung dieser Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.
- 2 Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie 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. Auch bei einer etappenweisen Realisierung ist auf eine einheitliche architektonische Erscheinung zu achten.

§10 Ausnahmen

- 1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründete Ausnahmen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.
- 2 Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 1 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden.
- 3 Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, vom Umgebungsgestaltungskonzept oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Änderung erfolgen.

§11 Schlussbestimmungen

- 1 Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass ein Quartierplanvertrag von den Grundeigentümerinnen und Gemeindeeigentümern resp. den Berechtigten unterzeichnet und öffentlich beurkundet ist.
- 2 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124 ff. RBG bzw. § 88 ff. RBV bleibt vorbehalten.
- 3 Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.
- 4 Sollte mit den Bauarbeiten für die Quartierplan-Überbauung nicht innerhalb von fünf Jahren seit der Genehmigung des Quartierplanes begonnen werden, ist die Quartierplanung zu überprüfen und allenfalls anzupassen oder aufzuheben.

Beschlussdaten

Siehe Titelblatt für Quartierplanreglement