

Quartierplanung Hirsgarten

Teilplan Nr. 1: Bebauung und Aussenraum

Situationsplan 1 : 500

Beispiel

RESERVEEXEMPLAR

Inventar Nr.

317/███QP/ 670
317/███ZPS/ 317

Beschluss des Gemeinderates:

15. November 2005

Beschluss der Gemeindekommission:

Beschluss der Gemeindeversammlung:

1. Dezember 2005

Referendumsfrist:

31. Dezember 2005

Urnabstimmung:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 4 vom

26. Januar 2006

Planaufgabe:

30. Januar 2006 - 28. Februar 2006

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1644 vom 31. Okt. 2006

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 44 vom 2. November 2006

Der Landschaftsrevisor:

Beauftragung

SR

Stierli + Puggli
Ingenieur-Planer AG
Unteroffenstrasse 38
4415 Liesten
Telefon 051 921 20 11
Fax 051 922 00 42

ZWIMPFER PARTNER
Architekten SIA
St. Alban-Anlagen 68
CH-4002 Basel
Telefon 051 515 15 15
Fax 051 515 15 95

Nr.	Datum	Projekt	Gesetzlich	Geprüft	Freigelegt
a	28.05.2004	GS	AB	SI	
b	28.01.2005	GS	SI		
c	07.11.2005	GS	SI		

Designfile: G:\GEMEINDE\TINGEN\31-105\Master\31105_006.dgn

Printdate: G:\GEMEINDE\TINGEN\31-105\table\31105_006+12.pdf

Planformat: 84 / 76

Ausdruck: 19-MAY-2006

CAD Plan Nr. 31105_006.dgn

Legende:

Verbindlicher Planinhalt

- Quartierplan-Perimeter
- Baulinie gemäss § 97 Abs. 1 RBG
- Gestaltungsbaulinie gemäss § 97 Abs. 2 RBG
- Baufucht für Anbau von Hauptbauten
- Baubereiche für Hauptbauten mit Baubereichsnummer
- Baubereich für Lärmschutzbauten
- unterirdische Baubereiche (Einstellhalle)
- 3 VG / 1 DG Definitionen der maximalen Vollgeschosse / Dachgeschosse
- GH= 368.0 max. Gebäudehöhe in Meter über Meer (Ok rohe Gebäudedecke)
- keine lärmempfindlichen Räume bzw. keine Belüftung von lärmempfindlichen Räumen (lärmbelastete Fassade)
- Gliederung der Hauptbauten

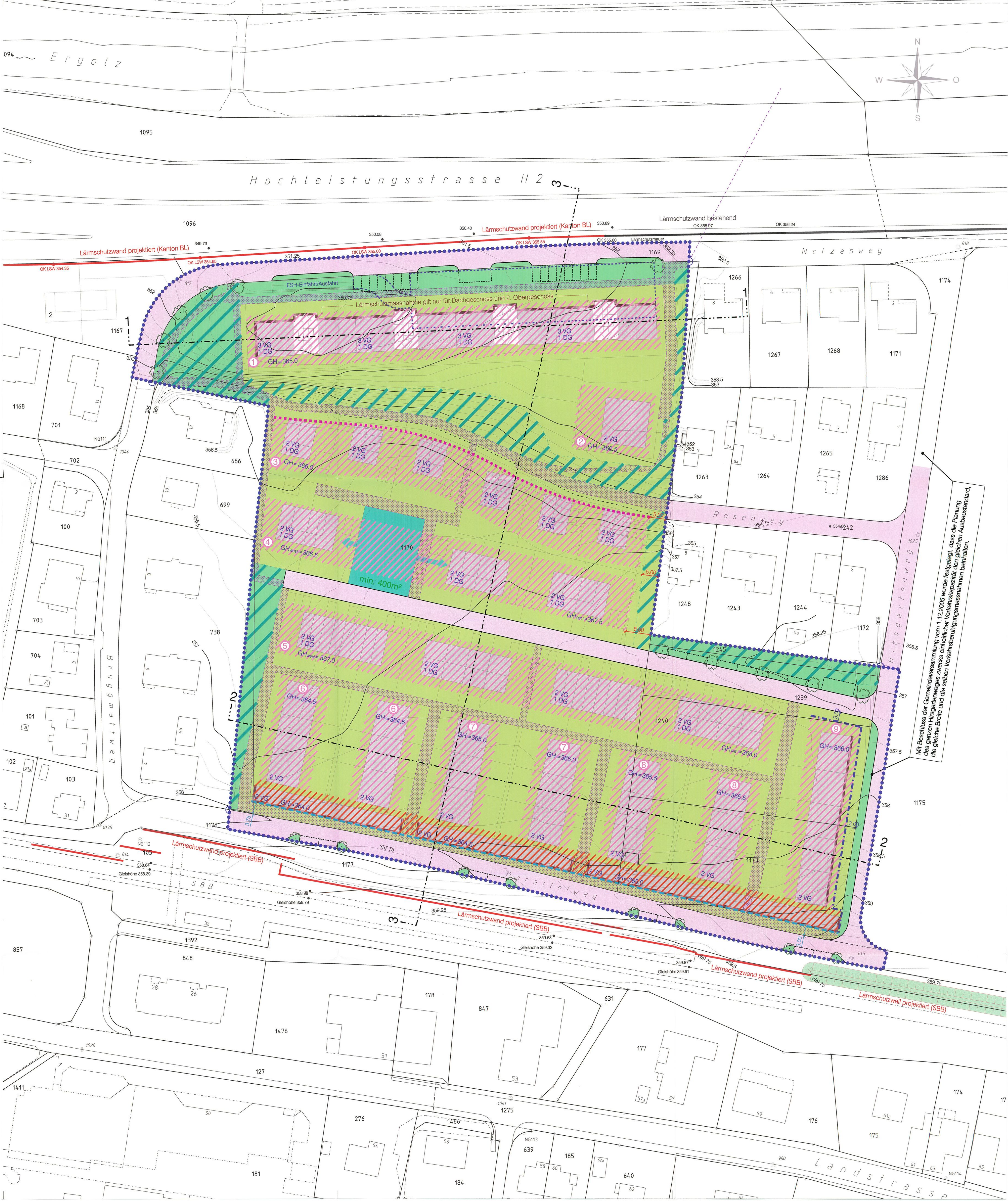
Aussenraum

- Quartierplatz bzw. Spielplatz, Lage verschiebbar
- halböffentliche / öffentliche Grün- und Freiflächen
- Private Garten- und Freiflächen inkl. Erschliessungs- und Fusswege
- ökologische Ausgleichsflächen
- neue Bäume und Baumreihen (hochstämmig)

Orientierender Planinhalt

- Gebäude gemäss Bebauungskonzept mit transparenten / offenen Bauteilen (gegliederte Baustruktur)
- Schnittlinien 1 bis 3
- Quartierinterne Erschliessungsfläche
- öffentliche Strassen

Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.



Quartierplanung Hirsgarten

Teilplan Nr. 2: Erschliessung, Ver- und Entsorgung, Etappierung

Situationsplan 1 : 500

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr.
31/███QP/
31/███ZPS/

6/0
3/7

Beschluss des Gemeinderates: 15. November 2005
Beschluss der Gemeindekommission: 1. Dezember 2005
Beschluss der Gemeindeversammlung: 31. Dezember 2005
Referendumsfrist: 31. Dezember 2005
Urnensabstimmung:
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 4 vom 26. Januar 2006
Planaufgabe: 30. Januar 2006 - 28. Februar 2006

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: *[Signature]*
Der Gemeindeverwalter: *[Signature]*

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 100 vom 31. Okt. 2005
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 44 vom 6. November 2005

Der Landschaftsrevisor: *[Signature]*



Stierli + Ruggli
ingenieur- & raumplaner AG
Lützelstrasse 38
4413 Liestal
Tel. 061 922 50 10
Fax 061 922 50 42

ZWIMPER PARTNER
Architekten GbA
St. Alban-Anlage 66
4002 Basel
Tel. 079 515 15 15
Fax 079 515 15 80

Nr.	Datum	Projekt	Gezeichnet	Geprüft	Freigelegt
1	28.05.2004	GS	AB		
2	28.01.2005	GS	SI		
3	07.11.2005	GS	SI		

Design: G:\GEMEINDE\ITINGEN\31-105\Material\31105_007.dgn
Printdate: G:\GEMEINDE\ITINGEN\31-105\Tables\31105_007-13.pn
Platform: 105 / 75
Ausdruck: 18-MAY-2006

CAD Plan Nr.
31105_007.dgn

Nr.	Datum	Projekt	Gezeichnet	Geprüft	Freigelegt
1	28.05.2004	GS	AB		
2	28.01.2005	GS	SI		
3	07.11.2005	GS	SI		

Legende:

Verbindlicher Planinhalt

.....

Quartierplan-Perimeter

Erschliessung

B = min. 5,5m

Quartierhaupteerschliessung (motorisierter und Langsamverkehr)

B = min. 3,5m

Erschliessungswege privat oder öffentlich, Lage verschiebbar

B = min. 1,5m

quartierinterne Fussgängererschliessung / Fusswege, Lage verschiebbar

B = min. 2,0m

öffentliche Fussgängerverbindungen / Fusswege, Lage verschiebbar

B = min. 2,0m

privater Zugang, Lage verschiebbar

Gestaltungsmassnahmen / Verkehrsberuhigung im Strassenraum

Wendeplatz

Parkierung

Ein- und Ausfahrt Einstellhalle (ESH) bzw. Einstellplätze (Carports)

unterirdische Einstellhalle / Sammelparkierung überdeckt

P

Individuelle Parkierung; Parkplätze oberirdisch (teilweise überdeckt oder Garage)

Besucherparkplätze

PP

Parkplätze MFZ (SP = Stammparkplatz / BP = Besucherparkplatz)

Ver- und Entsorgung

Sammelstelle wiederverwertbare Stoffe / Grünabfuhr

Containerstandorte

zentrale Versickerungsfläche

Etappierung

Variante I bzw. II (siehe Etappenplan rechts)

Orientierender Planinhalt

öffentliche Erschliessungsstrasse / mit Trottoir

Gebäude gemäss Bebauungskonzept

Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Etappierung (Reaktion auf Lärmbelastung SBB bzw. H2)

Realisierbarkeit unabhängig im Süden bzw. Norden des QP-Areals

Bebauungsetappierung im Süden in zwei möglichen Varianten

Bebauungsetappierung im Norden in zwei möglichen Varianten

Quartierplanung Hirsgarten

Teilplan Nr. 3: Gebäude- und Terrainprofile

Schnitte 1 : 500

Exemplar

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr.

31/111QP/ 6/0

Inventar Nr.

31/111ZPS/ 3/7

Beschluss des Gemeinderates:	15. November 2005
Beschluss der Gemeindekommission:	
Beschluss der Gemeindeversammlung:	1. Dezember 2005
Referendumsfrist:	31. Dezember 2005
Urnenabstimmung:	
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 4 vom	26. Januar 2006
Planaufgabe:	30. Januar 2006 - 28. Februar 2006

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1644 vom 31. Okt. 2006
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 41 vom 2. November 2006

Der Landschaftsrevisor:

SR

Sterli+Ruggli

Ingenieure+Raumplaner AG

Unterdorfstrasse 38

4415 Lausen

Telefon 061 / 921 20 11

Fax 061 / 922 00 42

ZWIMPFER PARTNER

Architekten SIA

St. Alban-Anlage 66

CH-4002 Basel

Telefon 061 315 15 15

Fax 061 315 15 85

Designfile: G:\GEMEINDE\ITINGEN\31-105\Master\31105_011.dgn

Penntable: G:\GEMEINDE\ITINGEN\31-105\Tables\31105_011+14.pen

Planformat: 84 / 45

Ausdruck: 08-MAY-2006

Rev.

Datum

Projekt

Gezeichnet

Geprüft

Freigegeben

a

28.05.2004

GS

AB

b

28.01.2005

GS

SI

c

07.11.2005

GS

SI

CI

CI

CAD Plan Nr.

31105_011.dgn

Legende

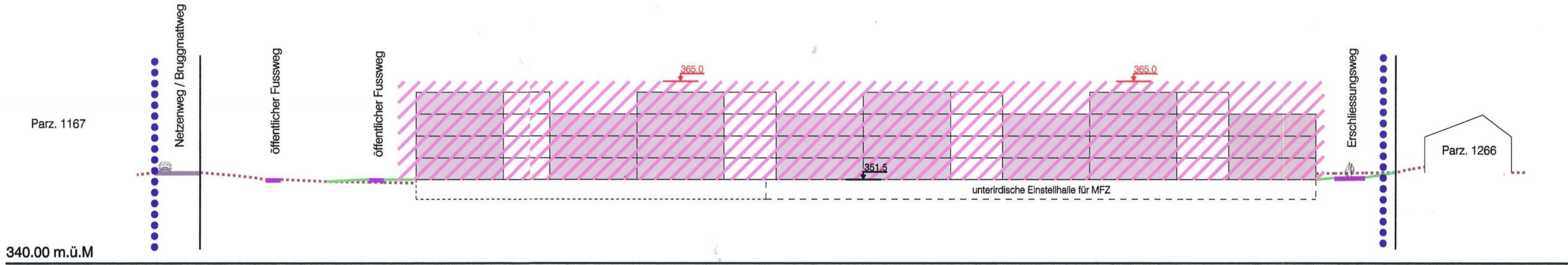
Verbindlicher Planinhalt

- max. Gebäudehöhe in Meter über Meer (OK rohe Gebäudedecke)
- Zirkahöhe OK Erdgeschossboden (als Richtmass in Meter über Meer)
- gestaltete Terrainlinie
- Baubereiche für Hauptbauten
- Baubereich für Lärmschutzbauten

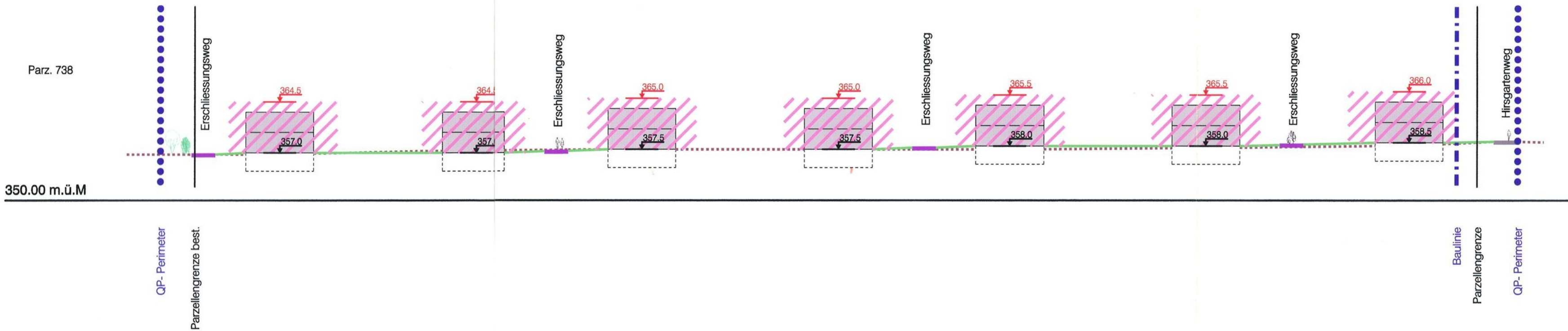
Orientierender Planinhalt

- Gebäude gemäss Bebauungskonzept
- bestehender Terrainverlauf

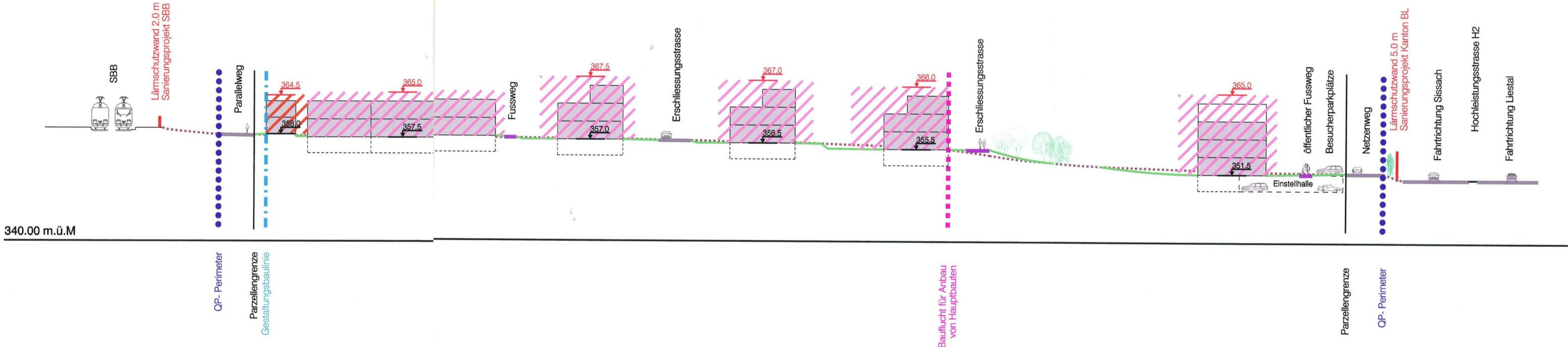
SCHNITT 1



SCHNITT 2



SCHNITT 3



Gemeinde Itingen
Kanton Basel-Landschaft

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

31/■■QR/ 6/0



Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Hirsgarten"

Einwohnergemeindeversammlung vom 01. Dezember 2005

Aufbau des Reglementes als Beispiel

Spalte für:

Marginalie

(Randbemerkung beziehend auf die Vorschrift in der mittleren Spalte)

Beispiel



QP-Bestandteile

Spalte für:

Grundeigentumsverbindliche Vorschriften

Sie unterstehen der:

- **Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Einwohnergemeindeversammlung,**
- **Genehmigung durch den Regierungsrat.**

Beispiel



Erlass

Die Einwohnergemeinde Itingen erlässt – gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – auf den Parzellen 738 (Teil), 1170, 1173, 1239, 1240 und 1245 im Gebiet "Hirsgarten" Quartierplanvorschriften, bestehend aus dem Quartierplanreglement und den nachfolgend aufgeführten Teil-Plänen:

- Teilplan Nr. 1 Bebauung und Aussenraum 1:500
- Teilplan Nr. 2 Erschliessung, Ver- und Entsorgung, Etappierung 1:500
- Teilplan Nr. 3 Gebäude- und Terrainprofile, Schnitte 1:500

Der Konzeptplan Bebauung 1:500 gilt als Richtlinie. Dieser Plan sowie das Richtmodell 1:500 dienen als Beurteilungsrichtlinien für die kubische Gestaltung bzw. für die Detailplanung im Rahmen des Baugesuchverfahrens und unterliegen nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

Spalte für:

Kommentar / Hinweise:

- keine Rechtsverbindlichkeit
- Informationsteil zur mittleren Spalte

Kommentare bzw. Hinweise unterstehen nicht der Beschlussfassung durch die Einwohnergemeindeversammlung (EGV) sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat (RRB).

Beispiel



Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. Es sind dies im wesentlichen § 37 ff. des RBG, in welchen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind.

Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung für das Gebiet "Hirsgarten".

Diese Bestandteile sollen bei der Ausarbeitung der Baugesuche als Richtlinie dienen. Sie haben keine Rechtswirkung.

Ausserhalb des Quartierplan-Perimeters gelten die Zonenvorschriften Siedlung bzw. Landschaft der Gemeinde Itingen.

S+R/GS 16.06.2006 L:\Gemeinde\ITINGEN\31-105\31105_Ber03_QP_Regl_RR-Genehmigung.doc

Bearbeitung:



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 921 20 11

ZWIMPFER PARTNER
Architekten SIA
St. Alban-Anlage 66
4002 Basel 061 / 312 13 14

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Erlass	1
§ 1 Zweck und Ziele der Planung	1
§ 2 Geltungsbereich und Inhalt	2
§ 3 Art der baulichen Nutzung	2
§ 4 Mass der baulichen Nutzung	3
§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	5
§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes	7
§ 7 Erschliessung	9
§ 8 Parkierung	9
§ 9 Ver- und Entsorgung	10
§ 10 Lärmschutz	11
§ 11 Realisierung / Etappierung	12
§ 12 Ausnahmen	13
§ 13 Schlussbestimmungen	13
Beschlüsse	14

Erlass

QP-Bestandteile

Die Einwohnergemeinde Itingen erlässt – gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – auf den Parzellen 738 (Teil), 1170, 1173, 1239, 1240 und 1245 im Gebiet "Hirsgarten" Quartierplanvorschriften, bestehend aus dem Quartierplanreglement und den nachfolgend aufgeführten Teil-Plänen:

- Teilplan Nr. 1 Bebauung und Aussenraum 1:500
- Teilplan Nr. 2 Erschliessung, Ver- und Entsorgung, Etappierung 1:500
- Teilplan Nr. 3 Gebäude- und Terrainprofile, Schnitte 1:500

Der Konzeptplan Bebauung 1:500 gilt als Richtlinie. Dieser Plan sowie das Richtmodell 1:500 dienen als Beurteilungsrichtlinien für die kubische Gestaltung bzw. für die Detailplanung im Rahmen des Baugesuchverfahrens und unterliegen nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. Es sind dies im wesentlichen § 37 ff. des RBG, in welchen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind.

Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung für das Gebiet "Hirsgarten".

Diese Bestandteile sollen bei der Ausarbeitung der Baugesuche als Richtlinie dienen. Sie haben keine Rechtswirkung.

Ausserhalb des Quartierplan-Perimeters gelten die Zonenvorschriften Siedlung bzw. Landschaft der Gemeinde Itingen.

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

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

Zweck und Ziele der Quartierplanung sind im Sinne von § 37 und § 39 in den QP-Vorschriften festgelegt worden und stützen sich auch auf die Planungshilfe "Die Quartierplanung" des ARP vom Dez. 2001.

Grundlage bilden auch die Zonenvorschriften Siedlung (RRB Nr. 3741 vom 1. Dezember 1992) und die darin enthaltenen Randbedingungen der Quartierplan-Pflicht "Hirsgarten".

Ziele

- ² Mit dieser Quartierplanung werden im wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
 - Realisierung einer qualitativ guten Wohnüberbauung mit differenzierten Wohnformen unter Beachtung der speziellen Lage zwischen Bahnlinie SBB und Hochleistungsstrasse H2
 - massvolle Siedlungsverdichtung mit hoher Qualität
 - Berücksichtigung der Umwelteinflüsse (Lärm etc.) sowie der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft
 - schadstoffarmes Wohn- und Raumklima unter Beachtung sinnvoller energetischer Massnahmen und durch Wahl geeigneter Baumaterialien
 - grosszügige, den Überbauungseinheiten bzw. den Wohnungen zugeordnete Aussenräume sowie differenzierte Quartieraussenräume
 - ökologische Vernetzung verschiedener Lebensräume

Philosophie des Überbauungskonzeptes

Um den zukünftigen Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt gerecht zu werden und eine gute räumliche Qualität jederzeit sicherzustellen, wird ein Bebauungs- und Aussenraummuster gewählt, welches eine Ordnung vorgibt und gleichzeitig Flexibilität in der Wohntypologie zulässt. Das Konzept für eine künftige Bebauung wird durch folgende Merkmale bestimmt:

Geschlossener Rand: *Die spezielle Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen im Norden und Süden verlangt einen möglichst geschlossenen Rand, um die dahinterliegenden Wohnbauten zu schützen. Im Norden ist dies eine Zeile, die nach Süden orientiert ist. Im Süden sind es drei Höfe und eine abschliessende Zeile, die jeweils nach dem Innenraum orientiert sind. Für die Etappierung ergeben sich dadurch gewisse Abhängigkeiten, jedoch auch für die Realisierung von kleineren Bebauungseinheiten eine gute Flexibilität.*

- naturnahe Umgebungsgestaltung im Sinne eines ökologischen Ausgleichs
- bedürfnisgerechtes, verkehrsarmes Fusswegnetz innerhalb des QP-Areals und als Verbindung zum Bahnhof sowie Anbindung an Naherholungsgebiete
- sparsame Verkehrserschliessung ab den im Strassennetzplan definierten Basiserschliessungen

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

Geltungsbereich

- ¹ Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters, wie er im Teilplan Nr. 1 durch die blau punktierte Signatur markiert ist. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Inhalt der QP-Vorschriften

- ² Die Vorschriften regeln insbesondere:
 - Art und Mass der Nutzung der Bauten und des Areals
 - Lage, Grösse und Gestaltung der ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen
 - Gestaltung und Benützung der privaten und gemeinschaftlichen Aussenräume
 - Gestaltung, Pflege und Unterhalt der Aussenraum-Flächen und -Elemente im Sinne des ökologischen Ausgleichs
 - Ober- und unterirdische Parkierung
 - Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung
 - Immissionsschutz
 - Realisierung der Überbauung, Vollzug der Quartierplan-Vorschriften

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

- ¹ Die Art der baulichen Nutzung wird im Teilplan Nr. 1 wie folgt festgelegt:
 - In den Baubereichen für Hochbauten bzw. für Lärmschutzbauten gilt als Nutzungsart die Wohnzone. Zulässig sind auch nicht störende kleinere Bürobetriebe, Arzt- und Therapiepraxen, Ateliers und ähnliches.

Weicher Bebauungskern: Im Innern ist eine kleinteilige Typologie angesiedelt, die durch die neue Quartierstrasse angebunden wird und verschiedene Wohnbauformen zulässt.

Nachzeichnen der Geländekante: Das Areal ist besonders durch seine Topografie geprägt. Im Norden befindet sich eine Geländekante, die das Grundstück in zwei Teile gliedert, deren Höhenunterschied etwa ein Geschoss ausmacht. Der Baubereich für freistehende Einfamilienhäuser zeichnet den Verlauf dieser markanten Kante nach.

Grünraum / Ökologie: Nördlich der Geländekante entsteht ein zusammenhängender grosszügiger Grünraum als ökologische Ausgleichs- und Vernetzungsfläche, der in seiner Form und Lage das spezifische dieses Ortes ausmacht und durch einen parallel dazu verlaufenden Fussweg erlebbar wird. Differenzierte Grün- und Freiflächen sowie ein zentraler Quartierplatz stellen zusammen mit den privaten Gartenflächen eine vielgestaltige, hohe Aussenraumqualität über das gesamte Gebiet sicher, welche auch auf die Nachbargebiete eine nachhaltige Wirkung erzeugt.

Siehe Teilplan Nr. 1

Nutzungsart gem. § 21, Abs. 1 RBG vom 8. Januar 1998.

Wohntypologie

- ² Mit Ausnahme im Baubereich Nr. 3, wo nur freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig sind, werden die Wohntypologien in den Baubereichen nicht beschränkt.

Im Baubereich Nr. 3 soll durch freistehende "Punkthäuser" die bestehende Topographie nachgezeichnet werden (Wohnbauten mit hoher Lagequalität). In den übrigen Baubereichen sind auch verschiedenste Wohntypologien möglich.

§ 4 Mass der baulichen Nutzung

Begriff und Definition

- ¹ Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude berechnet und ausgewiesen. 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.

BGF-Definition gemäss § 49 Abs. 2 RBV

Max. BGF

- ² Die maximal zulässige anrechenbare BGF für das gesamte QP-Areal beträgt 17'100m² und wird in neun Baubereiche aufgeteilt.

Nicht anrechenbar an BGF

- ³ Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zählen:
- zu Wohnungen gehörende Keller- und Estrichräume
 - Heiz- und Tankräume, Räume für Energiespeicher, Waschküchen und Trockenräume, Schutzräume, Containerräume
 - Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage sowie Installationsräume und dergleichen
 - nicht gewerblichen Zwecken dienende ober- und unterirdische Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen u.dgl.
 - Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
 - offene Erdgeschoss- oder Gartenhallen; überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie gedeckte Eingangsbereiche, Dachterrassen und Gartensitzplätze; ein- und vorspringende Balkone bzw. Loggien; Flächen von Laubengängen über 1.20m Breite
 - Bastelräume im Untergeschoss, Gemeinschafts-Bastelräume in Mehrfamilienhäusern
 - Reduit ohne Fenster mit einer Grundfläche von max. 4m² pro Wohneinheit
 - Aussentreppen, Dachvorsprünge, Lichtschächte, Pergolen und dergleichen
 - gedeckte, offene Unterstände, welche ausschliesslich als Kinderspielplätze dienen, Abstellplätze für Spielgeräte und dergleichen

Die nicht an die BGF anrechenbaren Flächen und Objekte sind abgeleitet von den ORL-Richtlinien bzw. von den bestehenden Quartierplänen im näheren Planungsumfeld (Lausen / Itingen).

- unbeheizte, ganz oder weitgehend mit Isolier- oder Wärmeschutzglas verglaste Zwischenklima-Räume (z.B. Wintergärten, Veranden, Balkone) mit max. 15m² je Wohneinheit wenn
 - Wände und Öffnungen zwischen den Zwischenklima-Räumen und den dahinterliegenden Innenräumen voll isoliert sind,
 - natürliche Belüftungen und Belichtungen sowohl für die Zwischenklima-Räume als auch für die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt sind,
- bei Einfamilien-, Doppel-einfamilien- bzw. Reiheneinfamilienhaus pro Wohneinheit: Eine Kleinbaute (z.B. Garten- bzw. Gerätehaus) von max. 6m² Grundfläche und einer max. Gebäudehöhe von 2,5m.
- Trafohäuschen, Heizzentrale u.a. für Eigenbedarf des Quartiers
- Bauten im Baubereich für Lärmschutzbauten (entlang SBB-Linie), auch wenn sie teilweise zu Wohn- bzw. Arbeitszwecken genutzt werden.
- Mehrstärken von Aussenwänden über 35 cm.

Verglaste Wintergärten etc. von mehr als 15m² pro Wohneinheit zählen mit dem Mehrmass zur BGF.

Bruttogeschossflächenverteilung

⁴ Die Verteilung der Bruttogeschossflächen auf die Baubereiche wird wie folgt festgelegt:

Baubereich Nr.	zulässige BGF
1	4'600m ²
2	450m ²
3	1'600m ²
4	1'600m ²
5	3'300m ²
6	1'450m ²
7	1'450m ²
8	1'450m ²
9	1'200m ²
gesamtes QP-Areal	max. 17'100m²

Nachweis der baulichen Nutzung

Parz. Nr.	Parz.-Fläche	BGF-Verteilung	AZ (%)
1170	23'457m ²	13'768m ²	58.7%
1173	2'300m ²	1'350m ²	58.7%
1239	1'137m ²	667m ²	58.7%
1240	2'240m ²	1315m ²	58.7%
Total	29'134m²	17'100m²	58.7%

Nutzungstransporte

⁵ Verschiebungen der Bruttogeschossflächen sind innerhalb der definierten Baubereiche (d.h. von einem Baubereich in einen anderen) möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

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

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage der Bauten

- ¹ Für die Lage und Grösse (Grundfläche, Geschosszahl, Gebäudeprofil) der Bauten und Anlagen (inkl. Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle) sind die Teilpläne Nr. 1 - 3 sowie die nachstehenden Quartierplanbestimmungen massgebend.

Siehe Teilpläne Nr. 1 – 3

Das der Quartierplanung zu Grunde liegende Bebauungskonzept bildet eine richtungsweisende Vorgabe für eine zu realisierende Bebauung. Die Bebauungstypologie ist in Beachtung der Baubereiche und der zulässigen Gebäudeprofile zu wählen.

Mit der Flexibilität der Baubereiche soll erreicht werden, dass auf Stufe des Baugesuches ein angemessener begründbarer Projektierungsspielraum bewahrt bleibt. Vorbehalten bleiben jedoch die baugesetzlichen Bestimmungen.

Baubereiche

- ² Die Baubereiche im Teilplan Nr. 1 begrenzen die Lage der Hauptbauten sowie der Lärmschutzbauten. In Beachtung der Gestaltungsbaulinie und der Bauflucht für Anbau von Hauptbauten (Baubereich 3) ist die Anordnung der Baukörper innerhalb der Baubereiche frei. Verschiebungen von Baubereichen bzw. von parziellen Baubereichsbegrenzungen werden vom Gemeinderat gestattet, sofern das Gesamtkonzept der Überbauung keine Beeinträchtigung erfährt.

Überragen von Baubereichen

- ³ Nicht zur baulichen Nutzung zählende Bauten und Bauteile gemäss BGF-Definition (§ 4) sowie eingeschossige Nebenbauten dürfen als Anbauten an die Hauptbauten die Begrenzung der Baubereiche überragen oder ausserhalb der Baubereiche platziert werden.

Voraussetzung ist die Abstimmung und Integration der Bauten und Bauteile in das Gesamt-Überbauungskonzept im Rahmen der Projektpläne im Baugesuchsverfahren.

Bauflucht für Anbau von Hauptbauten

- ⁴ Im Baubereich Nr. 3 müssen die freistehenden Hauptbauten mit einem Teil der Fassade bzw. einer Fassadenecke des Hauptbaukörpers zwingend auf der Bauflucht stehen.

Städtebauliche Massnahme in Beachtung der Lagesituation und der Topographie.

Bebauung und Lärmschutz

- ⁵ Im Baubereich Nr. 1 muss die Bebauung aus Lärmschutzgründen zusammenhängend (in geschlossener Bauweise) erstellt werden. Dabei ist die Bebauung durch transparente oder offene (gegen lärmabgewandte Seite) Bauteile vertikal so zu gliedern, dass optisch mindestens vier Baukörper entstehen.

Im Baubereich für Lärmschutzbauten sind die Bauten ebenfalls verbindlich in geschlossener, 2-geschossiger Bauweise zu erstellen (bis auf max. zwei Öffnungen für die Erschliessung). Der EG-Bereich dieser Bauten ist gegen Süden grösstenteils offen und für eine carport-artige Parkierung bestimmt. Im 1. OG sind Räume für Arbeiten und allfälliges Wohnen konsequent gegen Norden (lärmabgewandte Seite) zu belüften.

Unterirdische Bauten und Bauteile

- ⁶ Unterirdisch dürfen der Überbauung dienende Kellergeschosse und technische Anlagen wie Zivilschutzräume, Heizzentralen und dergleichen gebaut werden, auch wenn sie in den Teilplänen Nr. 1 und 3 nicht eingezeichnet sind.

Definition für "unterirdisch": Unter gewachsenem Terrain oder in die Umgebung einbezogen und überdeckt.

Siehe auch Teilpläne Nr. 1 und 3

	Diese sind jedoch so zu konzipieren, dass sie nach aussen nicht in Erscheinung treten. Für die unterirdische Autoeinstellhalle ist die generell an die im Teilplan Nr. 2 eingetragene Begrenzung richtungsweisend. Abweichungen in Lage und Ausmass sind aufgrund des ausgewiesenen Parkierungsbedarfs möglich.	
Gebäudeprofile	⁷ Für die Definition der Gebäudeprofile (max. Gebäudehöhe und Anzahl der Geschosse sowie Richthöhe der Erdgeschosse) sind die Teilpläne Nr. 1 und 3 massgebend.	Siehe Teilpläne Nr. 1 und 3 Zur optimalen Einpassung der Bauten in das gewachsene Gelände kann im Rahmen des Baugesuches von den EG-Richthöhen abgewichen werden.
Dachform	⁸ Als Dachform wird das Flachdach oder das leicht geneigte Pultdach für die Hauptbauten festgelegt. Für die Nebenbauten ist die Dachform frei. Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Für Neben- und Kleinbauten in Leichtbauweise ist die extensive Dachbegrünung wünschenswert.	Die extensive Begrünung der Dächer dient als ökologische Ausgleichsfläche im Siedlungsraum und hat Retentionswirkung bei Starkregen (Zielerfüllung Gewässerschutzgesetz). Zudem wird das Raumklima innerhalb der Bebauung verbessert.
Dachgeschosse	⁹ Im Baubereich Nr. 1 darf die Summe der Dachgeschossflächen max. die Hälfte, in den Baubereichen Nr. 3, 4 und 5 max. zwei Drittel der darunter liegenden Vollgeschossflächen betragen. Die Dächer der Vollgeschosse dürfen dabei als Dachterrassen genutzt werden. Die Dachgeschosse dürfen über den darunter liegenden Vollgeschossen lagemässig frei angeordnet werden.	<u>Empfehlung für Dachbegrünung:</u> Verwendung von einheimischem Saatgut (z.B. "Basler Pflanzenmischung für extensive Dachbegrünungen"). Als Substrat nach Möglichkeit natürliches Bodenmaterial wählen und einbauen. Dachgeschosse in den Baubereichen Nr. 1, 3, 4 und 5
Belichtung von Dachräumen	¹⁰ Zur Belichtung von Dachräumen sind Dacheinschnitte und verglaste Dachöffnungen erlaubt. Sie haben sich einem ästhetisch guten Dachgestaltungs-konzept unterzuordnen.	
Technische Bauteile auf dem Dach	¹¹ Oberlichter, Entlüftungsbauteile, Liftüberfahrten, Treppenhäuser u.ä. können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird.	
Abgrabungen an Gebäuden	¹² Abgrabungen zur Belichtung/Belüftung des Sockel- bzw. Untergeschosses sind grundsätzlich zulässig. Auf eine sorgfältige Gestaltung ist zu achten.	
Behindertengerechte Bauweise	¹³ Bei der inneren und äusseren Erschliessung ist auf eine behindertengerechte Bauweise zu achten. Insbesondere sind bei Mehrfamilienhäusern Hauszüge, Lifte, Wohnungstüren sowie Zugänge zu Einstellhallen und Gemeinschaftsräumen rollstuhlgängig zu gestalten. Es ist eine möglichst grosse Anzahl Wohnungen anpassbar zu realisieren.	Verbindlich ist zu beachten: § 108 RBG vom 8. Januar 1998 Als empfehlende Richtlinie: Norm SN 521 500 mit Leitfaden, Behindertengerechtes Bauen des Schweizerischen Invalidenverbandes, Olten.
Städtebauliche Einpassung	¹⁴ Die Bauten sind als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und	Den Bauinteressenten wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens empfohlen, frühzeitig mit den zuständigen kantonalen Fachinstanzen sowie mit der Gemeindeverwaltung die

eine gute Einpassung in das nachbarliche Siedlungsbild sichergestellt ist.

In den Baubereichen Nr. 3, 4 und 5 wird die Gestaltungsfreiheit in Berücksichtigung von allfälligen kleinräumigen, zeitlich etappierten Bebauungskonzepten, grosszügiger beurteilt.

Materialisierung und Farbgebung vorzubesprechen.

Spätere Änderungen/
Ergänzungen an Bauten

¹⁵ 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 wesentlichsten architektonischen Merkmalen und in der Grundstruktur aufeinander abzustimmen.

Verfahren bei baulichen
Änderungen

¹⁶ Vor der Eingabe von Baugesuchen für spätere bauliche Änderungen und Ergänzungen müssen, in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und der zuständigen kantonalen Fachinstanz, spezifische Gestaltungsrichtlinien bzw. Gestaltungskonzepte ausgearbeitet werden.

Diese spezifischen Gestaltungsrichtlinien oder Gestaltungskonzepte dienen den Bewilligungsbehörden als Beurteilungsgrundlage der baulichen Einpassung in die Überbauung von späteren baulichen Änderungen oder Ergänzungen.

§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Grundsatz

¹ Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes gehen aus dem Teilplan Nr. 1 hervor. Für die Bepflanzung sind grundsätzlich einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.

Siehe Teilplan Nr. 1

Umgebungsplan

² Mit dem Baugesuchsverfahren ist ein genereller Umgebungsplan einzureichen, welcher die wichtigsten Inhalte wie Verkehrswege, Hauserschliessungen, Spiel- und Grünflächen sowie Ver- und Entsorgung im Grundsatz festlegt.

Der Umgebungsplan ist das Instrumentarium für die definitive Festlegung der Bestandteile und Elemente des Aussenraumes in Lage, Dimensionierung und Ausgestaltung auf der Stufe des Baugesuchsverfahrens.

Vor der Bauausführung ist ein detaillierter Umgebungsplan bei der Gemeinde itingen nachzureichen. Dieser beinhaltet insbesondere die Lage und Ausgestaltung der Gebäudeerschliessungen, quartierinterne Fusswege, Quartierplätze und Spielflächen, Versickerungsanlagen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Grün- und Freiflächen, der Bepflanzung, der Beläge, der Dachbegrünungen sowie die Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen (Container, Grünabfuhrmulde, Trafostation etc). Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn die entsprechende Bewilligung vorliegt.

Die Bewilligung erteilt die Gemeinde.

Terrainveränderungen

³ Für die Terrainveränderungen (Abgrabungen/Aufschüttungen) ist der Teilplan Nr. 3 richtungsweisend. Im Rahmen der Baugesuche sind die Terrainveränderungen sorgfältig zu gestalten.

Siehe Teilplan Nr. 3

Quartierplatz bzw. Spielplatz	⁴ Mit der Realisierung der Erschliessungsstrasse zwischen Baubereich 4 und 5 ist ein Quartierplatz/Spielplatz von mindestens 400m ² Arealfläche auszuweisen und als multifunktionalen Platz für die QuartierbewohnerInnen auszugestalten. Die Lage des Platzes ist innerhalb des Baubereiches Nr. 4 variabel.	<i>Siehe Teilplan Nr. 1</i> Lage des Quartierplatzes: <i>Die Lage des Platzes soll so gewählt werden, dass mindestens eine Baute zwischen Platz und QP-Perimeter möglich wird.</i>
Grün- und Freiflächen halböffentlich / öffentlich	⁵ Die halböffentlichen / öffentlichen Grün- und Freiflächen werden einheitlich begrünt und gestaltet. Dabei werden bestehende Bäume und Grünstrukturen, wo möglich, in die Gestaltung integriert. Parkierungsflächen gemäss Teilplan Nr. 2 sind innerhalb der Grün- und Freiflächen gestattet. Dabei sind wasser-durchlässige Materialien zu verwenden.	<i>Siehe Teilpläne Nr. 1 und 2</i>
Private Garten- und Freiflächen	⁶ Die Nutzung dieser nach einheitlichem Konzept gestalteten Flächen erfolgt durch Bewohnerinnen und Bewohner individuell. Einfriedungen sind zulässig.	<i>Siehe Teilplan Nr. 1</i> <i>Abgrenzungen zwischen Privatgärten und den allgemein zugänglichen Grün- und Freiflächen sind im Umgebungsplan festzulegen.</i>
Ökologischer Ausgleich	⁷ Flächen für Massnahmen des ökologischen Ausgleichs sind standortheimisch zu gestalten. Ökologische Ausgleichsflächen beinhalten insbesondere Areale und Böschungen mit Hecken- und Baumstrukturen, extensive Wiesen sowie Elemente der oberirdischen Siedlungsentwässerung. Die im Teilplan Nr. 1 und 2 definierten Erschliessungsflächen sind innerhalb der ökologischen Ausgleichsflächen zulässig.	
Bäume	⁸ Die im Teilplan Nr. 1 festgelegten Bäume sind im Rahmen der Baugesuche in den Umgebungsplan aufzunehmen und als standortgerechte Bepflanzungen zu realisieren.	
Benützung Freiflächen	⁹ Sämtliche Wege, Strassen, Plätze und uneingefriedete Freiflächen stehen allen Bewohnern zur Benützung offen.	
Unterhalt der Freiflächen	¹⁰ Die Pflege und der Unterhalt der Freiflächen und Anlagen sowie der öffentlich zugänglichen Wege und Plätze mit deren Beleuchtung ist Sache der jeweiligen GrundeigentümerInnen resp. Berechtigten.	<i>Konkrete Details zum Unterhalt sind im Quartierplan-Vertrag festzulegen.</i>
Gewährleistung der Funktionalität	¹¹ Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden.	

§ 7 Erschliessung

Detailerschliessung

¹ Für die ungefähre Lage bzw. Klassierung (Dimensionierung) der Erschliessungsflächen, Zufahrten und Plätze innerhalb des Quartierplan-Areals ist der Teilplan Nr. 2 richtungsweisend. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt. Die genaue Lage und Dimensionierung (als Quartiererschliessung, Service- und Notzufahrt bzw. reiner Fussweg) ist im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festzulegen.

Siehe Teilplan Nr. 2

Erstellung der Verkehrsanlagen

² Alle Zufahrten, Wege und Plätze innerhalb des Quartierplan-Perimeters sind durch die jeweiligen GrundeigentümerInnen resp. Berechtigten zu erstellen.

Gestaltung Verkehrsanlagen und Beleuchtung

³ Die Gestaltung und Beleuchtung der Verkehrsanlagen und Wege hat nach einheitlichem Projekt (Umgebungsplan) zu erfolgen. Bei späteren Änderungen muss die Einheit der Wege und Beleuchtungen gewahrt bleiben.

Quartierinterne Fusswege und Plätze

⁴ Fusswege und Plätze sind nach Möglichkeit nicht zu versiegeln und sollen mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien befestigt werden. Das Meteorwasser ist in jedem Fall versickern zu lassen.

Öffentliches Geh- und Fahrrecht

⁵ Die Quartierhaupteerschliessung wird als öffentliche Strasse konzipiert. Die im Teilplan Nr. 2 definierten öffentlichen Fusswege erhalten ein öffentliches Gehrecht.

Öffentliche Fusswege siehe Teilplan Nr. 2

§ 8 Parkierung

Parkplatzermittlung

¹ Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs 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 Baugesuchsverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen bzw. auszuweisen.

Massgebend ist § 106 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 sowie die dazugehörigen Bestimmungen der Verordnung zum RBG (Anhang 11/1 und 11/2 RBV). Zu beachten ist auch die "Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas" des Amtes für Raumplanung (Mai 2001).

Lage der Auto-
Parkplätze

- ² Das Parkierungskonzept im Teilplan Nr. 2 stellt die Verteilung sowie die oberirdische bzw. die unterirdische Anordnung der Parkplätze für alle Baubereiche sicher. Von diesem Konzept kann in begründeten Fällen, insbesondere bei der Realisierung einzelner Bebauungsetappen, abgewichen werden (z.B. mittels temporärer Provisorien). Abweichungen benötigen jedoch die Zustimmung des Gemeinderates.

Veloabstellplätze bei
MFH

- ³ Beim Mehrfamilienhausbau sind gut zugängliche, gedeckte Veloabstellplätze zwingend vorzusehen.

Parkplatzbewirtschaftung bei Mehrfamilienhäusern

- ⁴ Vermietung von Autoeinstellplätzen an Dritte ist nur gestattet, wenn der Parkierungsbedarf der Bewohner nachweisbar gedeckt ist. Besucherparkplätze insbesondere im Mehrfamilienhausbau müssen beschriftet und dürfen weder fest vermietet noch dauernd belegt werden.

Für Pflichtparkplätze (Stammplätze) wird in Abweichung der RBV Faktor 1,7 pro Wohneinheit zur Vergrößerung des Parkplatzangebotes festgelegt. Für die Besucherplätze wird der Faktor 0,3 P/WE belassen. Dies ergibt im Maximum 2,0 Parkplätze / Wohneinheit.

Konzeptionelle Anordnung der Abstellplätze siehe Teilplan Nr. 2

Parkplatznachweis gemäss RBG/RBV (Wohnnutzung)
(siehe auch Teilplan Nr. 2)

Baubereiche / WE	Stamm-PP		Besucher-PP	
	soll	ausgewiesen	soll	ausgewiesen
(1) + (2) / 30 WE	51	51	9	9
(3) / 6 WE	individuelle Parkierung bei den WE			
(4) / 6 WE	individuelle Parkierung bei den WE			
(5) / 16 WE	individuelle Parkierung bei den WE			
(6) / 6 WE	10	10	2	4
(7) / 6 WE	10	10	2	4
(8) / 6 WE	10	10	2	4
(9) / 5 WE	8	8	2	2

§ 9 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 Abwassers (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. Das nicht verwendete Meteowasser der Dächer in den Baubereichen Nr. 1, 2, 3 und evtl. 4 sind nach Möglichkeit in die zentrale Versickerungsfläche im Nordwesten des Areals abzuleiten.

Für allfällige Versickerungsmassnahmen ist der Zustandsbericht "Versickerung" des GEP Itingen zu konsultieren.

Wärmeerzeugung/ Energiekonzept	² 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.
Sonnenenergie	³ Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet. Sie benötigen eine Baubewilligung, dürfen keine Blendwirkung erzeugen und müssen sich harmonisch einfügen.
Antennenanlagen	⁴ Für die Erstellung von Radio- und Fernsehantennen im Quartierplan-Areal gelten die Bestimmungen des Gemeindereglementes über die Grossantennenanlagen.
Abfallbeseitigung	⁵ Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement Gemeinde Itingen und das Abfallkonzept des Kantons Basel-Landschaft. Im Teilplan Nr. 2 sind Abstellplätze für Container und Grünabfuhr konzeptionell festgelegt. Konkrete Festsetzungen folgen im Einvernehmen mit der Gemeinde Itingen im Rahmen des Baugesuches (Konkretisierung im Umgebungsplan).
Durchleitungsrechte	⁶ Durchleitungsrechte für private und öffentliche Werkleitungen (elektrische Kabel, Wasser, Abwasser, Radio, Fernsehen, Gas, Telefon) sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters gewährt.

Siehe Teilplan Nr. 2

Details sind im Quartierplan-Vertrag zu regeln und allenfalls im Grundbuch als Grundlast eintragen zu lassen.

§ 10 Lärmschutz

Belastungsgrenzwerte	¹ Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II.
	² Das Überbauungskonzept berücksichtigt zur Einhaltung der zulässigen Belastungsgrenzwerte die projektierten Lärmschutzwände entlang der H2 und der SBB. Zudem sind folgende zusätzliche Lärmschutzmassnahmen zwingend zu beachten: • Bei den im Teilplan Nr. 1 bezeichneten lärmbelasteten Fassaden dürfen keine lärmempfindlichen Räume angeordnet werden; oder diese sind so zu konzipieren, dass sie von der lärmabgewandten Fassadenseite belüftet werden können. • Im Norden ist die Bebauung im Baubereich Nr. 1 zeitlich vor den Baubereichen Nr. 2 und 3 zu realisieren.

Die Lärmschutzprojekte der H2 und der SBB befinden sich in der Phase des Plangenehmigungsverfahrens oder sind teilweise bereits im Bau.

Nachweise zur Einhaltung der Belastungsgrenzwerte erfolgen durch separate Berechnungen. Diese sind im Plan "Lärmbe-rechnung" entsprechend festgeschrieben.

z.B. Gebäude mit durchgehenden Räumen von Fassade zu Fassade

Siehe auch Etappierung im Teilplan Nr. 2

- Im Süden sind mit der Bebauung in den Baubereichen Nr. 6, 7, 8 und 9 die vorgestellten Lärmschutzbauten 2-geschossig zwingend mit zu erstellen. Die Bebauung erfolgt gemäss Etappierung im Teilplan Nr. 2

Siehe Teilplan Nr. 2

- ³ Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten für alle Neubauten die Anforderungen gemäss aktueller SIA-Norm 181.
- ⁴ Allfällige Nachweise im Sinne von § 32 ff. der Lärmschutz-Verordnung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

§ 11 Realisierung / Etappierung

Realisierungsvorgehen

- ¹ Die Realisierung der Quartierplan-Überbauung hat grundsätzlich im Einvernehmen zwischen der Gemeinde Itingen und den Eigentümern des Quartierplan-Areals zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere den Strassenbau, das Festlegen der Baustellenorganisation bzw. des Baustellenverkehrs und der Bauzeiten.

Details sind im Quartierplan-Vertrag oder im Baugesuchsverfahren zu regeln.

Es ist mit der Gemeinde Sissach anzustreben, den Baustellenverkehr von Sissach her über den Parallelweg zu signalisieren und sicherzustellen.

Etappierung

- ² Im Teilplan Nr. 2 sind die möglichen Bebauungsetappen eingetragen. Die zeitliche Reihenfolge der Bebauungsetappen sowie deren Realisierung werden im Einvernehmen mit der Gemeinde Itingen im Detail festgelegt.

Quartierplan-Vertrag

- ³ Die jeweiligen GrundeigentümerInnen resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplanmässige Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute einzuräumen.

In einem entsprechenden Quartierplan-Vertrag sind insbesondere zu regeln:

- Landabtretungen für Erschliessungsflächen und öffentliche Anlagen
- Erstellung und Unterhalt von gemeinsamen Bauten und Anlagen
- öffentliche Geh- und Fahrrechte
- Bau- und Durchleitungsrechte
- Grenzbaurechte
- Benutzungsrechte
- Unterhalt von gemeinsamen Anlagen
- u.a.m.

Die Quartierplan-Vertragspunkte sind nicht abschliessend aufgeführt bzw. sind nach Bedarf der Vertragspartner entsprechend zu regeln.

Anteilmässige Infrastrukturerstellung

- ⁴ Sofern die Quartierplan-Überbauung in Etappen realisiert wird, sind die entsprechenden Ergänzungsanlagen, wie Strassen, Zufahrten, Wege, ober- und unterirdische Abstellplätze, Freiflächen / Spielplätze sowie Ver- und Entsorgungsanlagen etc. so auszulegen, dass der Bedarf der jeweilig erstellten

- Parzellierung
- Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt.
- ⁵ 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.

§ 12 Ausnahmen

- Ausnahmen allgemeiner Art
- ¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften gestatten.
- ² Voraussetzungen für Ausnahmen sind, dass keine Widersprüche zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 vorliegen. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden.

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

§ 13 Schlussbestimmungen

- Genehmigungsvoraussetzung
- ¹ Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der gemäss § 11 Abs. 3 erwähnte Quartierplan-Vertrag von den Vertragsparteien allseitig unterzeichnet und öffentlich beurkundet wird.
- 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 das Areal als aufgehoben.
- Inkrafttreten
- ⁴ Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 15. November 2005

Beschluss der Gemeindeversammlung: 1. Dezember 2005

Referendumsfrist: 31. Dezember 2005

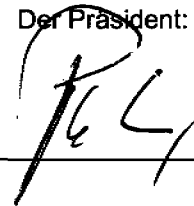
Urnenabstimmung: -

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 4 vom 26. Januar 2006

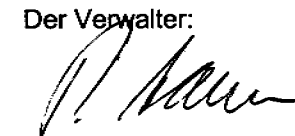
Planaufgabe vom 30. Januar 2006 - 28. Februar 2006

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:



Der Verwalter:



Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 1644 vom 31. Okt. 2006

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 44 vom 2. November 2006

Der Landschreiber

