

Quartierplan Kammermatten

Mutation C

Entlassung der Parzelle Nr. 2199 aus dem Quartierplan

Situationsplan 1:500

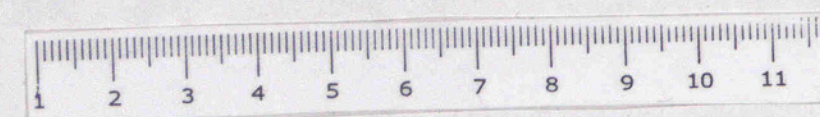
Mai 1993

Exemplar Amt für Orts- und Regionalplanung	Invest. Nr. 22/QP / 1 1/2 22/OR / 1 1/2
Beschluss des Gemeinderates: 6. 4. 93	Namens des Gemeinderates
Beschl. der Gde.-Kommission: 11. 5. 93	Der Präsident: Der Gemeindeschreiber
Beschl. des Einwoherrates:	
Referendumfrist: 12. 5. - 12. 6. 93	
Urnenabstimmung: 26. 9. 93	
Publik. d. Planaufll. im Amtsblatt Nr. 40 vom 7. 10. 93	
Planaufilage: 8. 10. - 7. 11. 93	
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1622 vom 28. Juni 1994	Der Landschaftsreiter:
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 26 vom 30. 6. 94	

Die Einwohnergemeinde Ettingen erlässt gestützt auf § 4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967 für die Quartierplanvorschriften "Kammermatten", bestehend aus Quartierplan und Reglement, folgende Änderungen:

~~34'434 m²~~ aufgehobene Reglementsbestimmungen

neue Reglementsbestimmungen



A REGLEMENT

1 Geltungsbereich

Die Quartierplanvorschriften finden Anwendung innerhalb des Quartierplan-Perimeters und bezwecken die Gestaltung des Baugebietes nach einheitlichen planerischen Grundsätzen, welche eine sinnvolle Nutzung des Bodens fördern und den Erfordernissen der Hygiene, des Verkehrs und des Natur- und Heimatschutzes Rechnung tragen.

2 Inhalt

Die Quartierplanvorschriften regeln:

- Bau- und Strassenlinien, Landabtretungen für öffentliche Strassen, öffentliche Gehrechte, Wege und Anlagen
- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten,
- Art und Mass der Nutzung der Bauten,
- Gestaltung der Freiflächen.

Daneben enthalten sie Bestimmungen betreffend der Realisierung der Quartierplanung und legen fest, unter welchen Voraussetzungen sie vom Regierungsrat genehmigt werden können.

3 Bau- und Strassenlinien, Landabtretungen, öffentliche Gehrechte

- 3.1 Die im Quartierplan festgelegten Bau- und Strassenlinien sind in Bezug auf ihre Lage verbindlich.
- 3.2 Sämtliche im Quartierplan enthaltenen öffentlichen Strassen, Wege und Plätze sind von Anfang an auf die ganze Ausdehnung auszuführen.
- 3.3 Die Gemeinde erstellt die öffentlichen Verkehrsflächen. Für die Beitragsleistungen der Grundeigentümer an die Erstellungskosten gelten das Schreiben des Gemeinderates vom 2. Mai 1970 sowie die Bestimmungen des Quartierplanvertrages (Öffentliche Urkunde).
- 3.4 Auf der Parz. Nr. 27 (F. = 900 m²) kann die Gemeinde eine Fläche von 300 m² mit einem eingeschossigen Gebäude überbauen. Die Nutzung soll auf die Bedürfnisse des Quartiers abgestimmt werden. Der Kindergarten verbleibt im Erdgeschoss des Geb. Nr. 8 (Hochhaus).
- 3.5 Der Anschluss der projektierten Leimenstrasse an die heutige Therwilerstrasse muss so gestaltet werden, dass bei einer eventuellen späteren Verlegung der BIL auf die Therwilerstrasse der Anschluss aufgehoben werden kann. Die Kosten für die spätere Korrektur trägt der Staat.
- 3.6 Als weitere Querverbindung zwischen Therwilerstrasse und Kammermattweg muss ein Fussweg von mindestens 2 m Breite vorgesehen werden, auf welchem der Gemeinde ein Gehrecht als Grunddienstbarkeit zuzustehen ist. Ausführung und Kostenfolge sind Sache sämtlicher Grundeigentümer im Verhältnis zur eingeworfenen Parzellenfläche.

4 Kanalisation

Die Kanalisationen und die Kanalschlussgebühren unterstehen dem Kanalisationsreglement der Gemeinde Ettingen. Bezüglich der Projektkosten wird auf den Quartierplanvertrag verwiesen.

5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

- 5.1 Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl) sowie Lage und Zahl der Pflichtparkplätze gemäss Quartierplan sind verbindlich. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Ziffer 8.3 auf Parz. 26 + 27 kann eine zusätzliche eingeschossige Bebauung erstellt werden, wobei die überbaubare Fläche auf je 300 m² beschränkt bleibt.
- 5.2 Geringfügige Abweichungen vom Quartierplan bezüglich Grundflächen der Baukörper sind soweit möglich, als sie nicht auffallen. Sie bedürfen im Baubewilligungsverfahren der Zustimmung der behördlichen Instanzen.
- 5.3 Die Normalgeschosse dürfen von OK Fussboden bis OK Decke 3,00 m nicht übersteigen. Von dieser Vorschrift kann der Gemeinderat mit Zustimmung der Kant. Behörden für reine Geschäftsbauten Ausnahmen gestatten, wenn dadurch die Einheitlichkeit der Quartierüberbauung nicht beeinträchtigt wird.

- 5.4 Die Höhenbegrenzung der Bauten resultiert aus der im Quartierplan und der zugehörigen Legende festgelegten maximalen Vollgeschosszahl. Die für die Benützung der Dachflächen notwendige Überdeckung von Zugangstritten darf die Höhengrenze überschreiten, sofern die Dachflächen als intensiv begrünte Terrassen ausgebaut werden. Liftüberfahrten, jedoch nicht Liftmotorenräume, dürfen die Höhengrenze ebenfalls überschreiten. Als Vollgeschosszahl gilt jedes Gebäudestockwerk, das vollständig über Terrain liegt. Infolge des hohen Grundwasserspiegels wird das ganze Terrain im Quartierplanperimeter um 1,50 m aufgefüllt, sodass die heutige Topographie auf der erhöhten Kote wieder sichtbar wird. Die erhöhte Kote ist bei der Projektierung als gewachsenes Terrain zu betrachten. Der Erdgeschossboden darf max. 50 cm über der neuen Terrinkote oder max. 7,00 m über dem bestehenden Terrain liegen.
- 5.5 Alle Mehrfamilienhäuser sind mit Flachdächern ohne Auskragungen zu versehen, Terrassenüberdeckungen sind zulässig. Ueber den Flachdächern sind nur Liftüberfahrten von max. 1,5 m Höhe zulässig.
- 5.6 Die Wohn-Balkone dürfen max. 1,5 m über die Fassadenflucht des Baukörpers vorspringen.
- 5.7 Material und Farbe von Fassaden, Fenstern (Holz und Metall), Balkone und Sonnenstoren aller Baukörper, sind in Zusammenarbeit dem Gemeinderat so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als eine bauliche Einheit erscheinen lässt.

Die grundsätzliche Regelung lautet wie folgt:

Sockelgeschosse: Mauern in Sichtbeton naturfarbig

Fenster im Sockelton gestrichen.

Obergeschosse: 3-11 geschossige Gebäude:

Fassadenmauerwerk mit Abrieb nach speziell zu erstellendem Muster.

Es können einzelne Fassadenteile auch in Elementbauweise Misch- resp. Sichtbeton ausgeführt werden.

- 5.8 Für das Areal der Quartierplanung ist nur eine Gemeinschaftsanterie für Fernsehen und Radio zulässig. Sollte die Gemeinde eine Dorfanlage erstellen, so ist das Quartier an diese anzuschliessen.
- 5.9 Die Quartierplan-Vorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.
- 5.10 Für die gesamte Überbauung gemäss Quartierplan darf nur eine zentrale Heizungsanlage erstellt werden.
- 5.11 Dem Gemeinderat steht bezüglich Gestaltung der Bauten ein Mitspracherecht zu.
- 5.12 Es soll im Zentrum des Quartiers ein erdgeschossiges Gebäude erstellt werden. Die Nutzung muss auf die Bedürfnisse des Quartiers abgestimmt werden. Für die Erstellungs- und Unterhaltskosten werden die Grundeigentümer prozentual ihrer Parzellenfläche verpflichtet. Bei einer direkt zugeordneten Nutzung müssen die gesamten Kosten vom Nutzniesser getragen werden.

Art und Mass der Nutzung

- 6.1 Das Quartierplanareal wird durch folgende Strassen resp. Wege begrenzt:
Leymenstrasse, Kammermattweg, Marchbachstrasse und Therwilerstrasse. Die Lage des Perimeters geht aus dem Quartierplan hervor. Das Areal umfasst 36'600 m² Brutto-Parzellenfläche mit einer daraus resultierenden Nutzung von 21'548 m².
Diese Nutzung wird laut Quartierplan im Massstab 1:500 in verschiedene Gebäudeeinheiten mit unterschiedlicher Höhe verteilt. Die projektierten Baukörper, mit Ausnahme des Gebäudes 8 (Kindergarten im Sockelgeschoss des Hochhauses) sowie Zentrumsgebäude gemäss Ziffer 5.12, sind als reine Wohnbauten im Sinne der Wohnzonen gemäss § 16 des Baugesetzes zu erstellen. Die unterirdischen Einstellhallen dürfen ihrem Zwecke nicht entfremdet werden.
- 6.2 Für das genaue Mass der Nutzung ist die Zuteilungstabelle der Nutzflächen massgebend.
- 6.3 Geringfügige Nutzungsverlagerungen auf Grundstücken des gleichen Eigentümers sind mit Zustimmung des Gemeinderates und der Baudirektion soweit zulässig, als sie die Überbauung gemäss Quartierplan nicht beeinträchtigen.

- 6.4 Die Gesamtnutzung darf 21'548 m² nicht überschreiten.
- 6.5 Zur Nutzfläche werden gezählt: Alle Geschossflächen inklusive Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte. Nicht zur Nutzfläche zählen:
 - unterirdische Garagen
 - Wohnbalkone und Dachterrassen
 - allgemein benutzbare Mieterräumlichkeiten wie Waschküche, Trocken- und Einstellräume sowie Spiel- und Bastelräume
 - Kellergeschoss
 - Eingangshallen (mit Ausnahme der Treppen- und Lifanlogen)
 - pro Wohnung ein Abstellraum von max. 5 m² Grundfläche ohne natürliche Belichtung
 - Kindergärten
 - Zentralgebäude gemäss Ziffer 5.12 mit entsprechender Nutzung
 - Kamine der zentralen Heizungsanlage.
 - Geräteräume für Pflanzgärten

7 Gestaltung der Freiflächen

- 7.1 Für die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist nach den Richtlinien des Quartierplanes ein Gestaltungsplan zu erstellen. Die Kosten des Gestaltungs- und Umgebungsplanes bezahlen die Grundeigentümer im Verhältnis der eingeworfenen Parzellenflächen.
- 7.2 Die Freiflächen der Mehrfamilienhäuser dürfen nicht mit Hecken und Mauern umgeben werden. Ausnahmen für Hecken im Bereich der Pflanzgärten.
- 7.3 Die Ausführung der privaten Weg- und Platzanlagen hat grundsätzlich nach Quartierplan zu erfolgen. Die Erstellung und der Unterhalt dieser Anlagen ist Sache aller Grundeigentümer. Die Kostenfrage ist in einem Gemeinschaftsvertrag zu regeln.
- 7.4 Privatwege mit Zubringerfunktion (Kehricht-, Möbel- und Krankentransport, Feuerwehr) sind mit entsprechendem Unterbau zu versehen.
- 7.5 Spätere Veränderungen am privaten Wegnetz können nur mit Zustimmung von Gemeinderat und Baudirektion vorgenommen werden. Die Einheit der Wegbeläge und Beleuchtung muss dabei erhalten bleiben.
- 7.6 Gleichzeitig mit der Überbauung sind die im Quartierplan fixierten Kinderspielflächen inklusive der zugehörigen Gerätschaften durch die Grundeigentümer zu erstellen.
- 7.7 Die internen, beschränkt befahrbaren Verbindungsstrassen sollen als "Spielstrassen" für Kinder mit beschränktem Zubringerverkehr zur Verfügung stehen. Signalisiert "Achtung Kinder".
- 7.8 Dem Gemeinderat steht bei der Gestaltung der Freiflächen ein Mitspracherecht zu. Der Gestaltungsplan gemäss Ziffer 7.1 und die Projekte für die Gestaltung der Wege und Plätze und die Beleuchtung gemäss Ziffer 7.3 bedürfen der Genehmigung des Gemeinderates. Die Ausführung hat den genehmigten Plänen zu entsprechen.
- 7.9 Der Bepflanzung von Dachterrassen ist besondere Sorgfalt zu widmen.

8 Realisierung der Quartierplanung

- 8.1 Für die Realisierung der Quartierplanung haben die Grundeigentümer auf Basis einer privatrechtlichen Vereinbarung (Quartierplan-Vertrag) eine Baulandumlegung durchzuführen.
- 8.2 Bei etappenweiser Realisierung der Quartierplan-Überbauung sind Nebenanlagen, ober- oder unterirdische Autoabstellplätze, private Wege und Plätze, Grünflächen und Kinderspielflächen entsprechend der Grösse des jeweiligen Bauvolumens mit zu erstellen. Die unterirdischen Autoabstellhallen dürfen ihrem Zwecke nicht entfremdet werden.
- 8.3 Ist die gesamte Erstellung einer Nebenanlage aus finanziellen Gründen nicht zumutbar, so kann die Baudirektion auf Antrag des Gemeinderates eine teilweise Erstellung bewilligen.
- 8.4 Ist die teilweise Erstellung einer Nebenanlage aus technischen Gründen nicht möglich, so kann die Baudirektion auf Antrag des Gemeinderates provisorische Anlagen an nicht störender Lage bewilligen.
- 8.5 Die spätere Parzellierung der neu zugeteilten Grundstücke ist gestattet, wenn die Verwirklichung und der Bestand der Quartierplanung dadurch nicht in Frage gestellt wird. Solche Mutationen bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates und der Baudirektion.

9 Voraussetzungen für die Genehmigung

Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass:

- 9.1 die Baulandumlegung gemäss Ziffer 8.1 und gemäss § 72 des Baugesetzes abgeschlossen ist und
- 9.2 der Quartierplan-Vertrag von allen beteiligten Grundeigentümern unterzeichnet und öffentlich verkündet ist,
- 9.3 die Gehrechte zu Gunsten der Einwohnergemeinde bestellt worden sind,
- 9.4 Die erforderliche Grenzberichtigung zwischen den Parzellen 10 + 25, der Quartierplanänderung muss sichergestellt sein.

10 Schlussbestimmungen

- 10.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 22 und § 25 ff der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten.
- 10.2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften sind aufgehoben.
- 10.3 Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.
- 10.4 Die Gestaltung der Fassaden unterliegt der Spez. Genehmigung durch den Gemeinderat und das Planungsamt.

B QUARTIERPLAN

LEGENDE

- Unveränderter Quartierplan-Perimeter
- Aufzuhebender Quartierplan-Perimeter
- Neuer Quartierplan-Perimeter

ZUTEILUNGSTABELLE DER NUTZFLÄCHEN

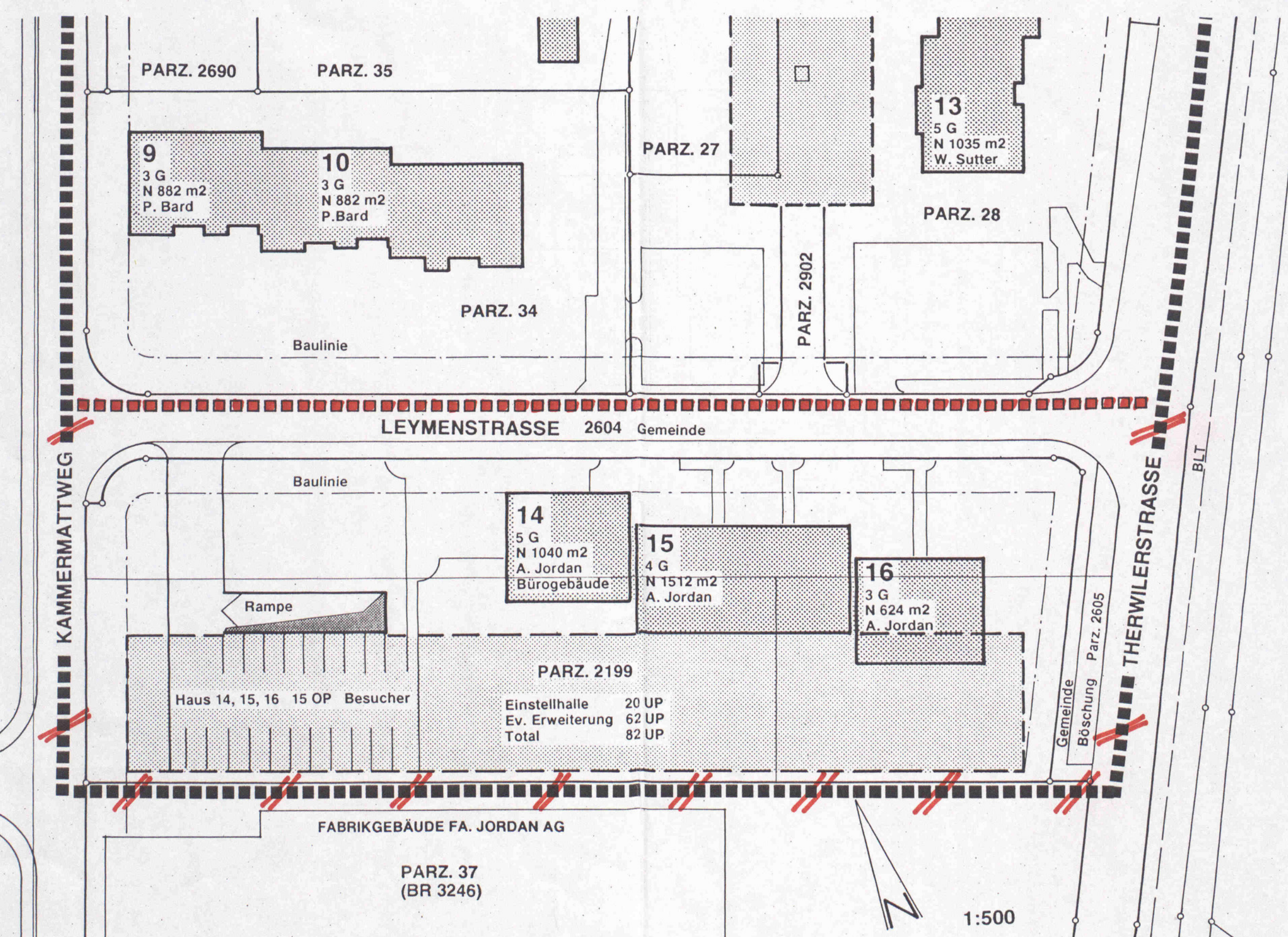
	VACCARIS AG Basel	Fritz Hengler - Nyffeler	Beamtensicherung BL	Paul H. Bard - Cathrin	Werner Sutter - Leinweber	Immobilien-Gesellschaft Kammermatten AG	Beamtensicherung BL	Beamtensicherung BL	Beamtensicherung BL	Beamtensicherung BL	Beamtensicherung BL	TOTAL
SAMTLICHE MASSE IN M ²												

1. THEORETISCHER NUTZUNGSANSPRUCH

Eingeworfene Fläche	4 138	9 083	2 940	5 991	7 870	2 658	1 410	1 510	5 296	36'800
= Nutzfläche	2 483	5 450	1 764	3 985	4 519	1 595	846	906	3 176	24'724
										21'548

2. ZUTEILUNG DER NUTZFLÄCHEN

Objektnummer												
1	931											
2	931											
3		1 035										
4		1 380										
5	621											
6a, 6b, 6c				3 985								
7a, 7b, 7c					3 832	1 595	846	906				
8					687							
9					882							
10					882							
11		620										
12		1 380										
13		1 035										
14												
15												
16												
Nutzflächen Total	2 483	5 450	1 764	3 985	4 519	1 595	846	906	3 176	24'724		



GEMEINDE ETTINGEN BL QUARTIERPLANUNG KAMMERMATTEN

PREDIERI-MINDER-BUSER ARCHITEKTEN PSAL BASEL T 39 88 24

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

22/ QP/ 1/1
22/ QR/ 1/1

Mutation B

8. AUG. 73

Die Einwohnergemeinde Ettingen erlässt gestützt auf § 4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967 für das Gebiet "Kammermatten" Quartierplan-Vorschriften bestehend aus Quartierplan und Reglement.

A REGLEMENT

1. Geltungsbereich

Die Quartierplanvorschriften finden Anwendung innerhalb des Quartierplan-Perimeters und betreffen die Gestaltung des Gebietes nach einheitlichen planerischen Grundsätzen, welche eine sinnvolle Nutzung des Bodens fördern und den Erfordernissen der Hygiene, des Verkehrs und des Natur- und Heimatschutzes Rechnung tragen.

2. Inhalt

Die Quartierplanvorschriften regeln:
- Bau- und Strassenlinien, Landabgrenzungen für öffentliche Strassen, öffentliche Gehwege, Wege und Anlagen
- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten,
- Art und Mass der Nutzung der Bauten,
- Gestaltung der Freiflächen.
Darüber hinaus enthalten sie Bestimmungen betreffend die Realisierung der Quartierplanung und legen fest, unter welchen Voraussetzungen sie vom Regierungsrat genehmigt werden können.

3. Bau- und Strassenlinien, Landabgrenzungen, öffentliche Gehwege

3.1 Die im Quartierplan festgelegten Bau- und Strassenlinien sind in Bezug auf ihre Lage verbindlich.
3.2 Sämtliche im Quartierplan enthaltenen öffentlichen Strassen, Wege und Plätze sind von Anfang an auf die ganze Ausdehnung auszuführen.
3.3 Die Gemeinde erstellt die öffentlichen Verkehrsflächen. Für die Beitragsleistungen der Grundeigentümer an die Erstellungskosten gelten das Schreiben des Gemeinderates vom 2. Mai 1970 sowie die Bestimmungen des Quartierplanvertrages (öffentliche Urkunde).
3.4 Die Landabgrenzung für den Kindergarten von ca. 800 - 900 m² und für einen Gemeinschaftsspielfeldraum samt Spielplatz für Kinder hat im Verhältnis aller Landflächen innerhalb des Perimeters unentgeltlich zu erfolgen.
3.5 Der Anschluss der projektierten Leimenstrasse an die heutige Thewilerstrasse muss so gestaltet werden, dass bei einer eventuellen späteren Verlegung der B1B auf die Thewilerstrasse der Anschluss aufgehoben werden kann. Die Kosten für die spätere Korrektur trägt der Staat.
3.6 Als weitere Querverbindung zwischen Thewilerstrasse und Kammermattenweg muss ein Fussweg von mindestens 2 m Breite vorgesehen werden, auf welchem der Gemeinde ein Gehrecht als Grunddienstbarkeit zuzugestehen ist. Ausführung und Kostenfolge sind Sache sämtlicher Grundeigentümer im Verhältnis zur eingeworfenen Parzellenfläche.

4. Kanalisation

Die Kanalisationen und die Anschlussgebühren unterstehen dem Kanalisationsreglement der Gemeinde Ettingen. Bezüglich der Projektkosten wird auf den Quartierplanvertrag verwiesen.

5. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

5.1 Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl) sowie Lage und Zahl der Pflichtparkplätze gemäss Quartierplan sind verbindlich. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Ziffer 8.3.
5.2 Die Erstellung weiterer Bauten ist nicht zulässig.
5.3 Geringfügige Abweichungen vom Quartierplan bezüglich Grundflächen der Baukörper sind soweit möglich, als sie nicht auffallen. Sie bedürfen im Baubewilligungsverfahren der Zustimmung der behördlichen Instanzen. Die Normalgeschosse dürfen von OK Fussboden bis OK Decke 3,00 m nicht übersteigen. Von dieser Vorschrift kann der Gemeinderat mit Zustimmung der Kant. Behörden für reine Geschäftsbauten Ausnahmen gestatten, wenn dadurch die Einheitlichkeit der Quartierüberbauung nicht beeinträchtigt wird.
5.4 Die Höhenbegrenzung der Bauten resultiert aus der im Quartierplan und der zugehörigen Legende festgelegten maximalen Vollgeschosszahl. Die für die Benützung der Dachflächen notwendige Überdeckung von Zugangstritten darf die Höhengrenze überschreiten, sofern die Dachflächen als intensiv begrünte Terrassen ausgebaut werden. Liftüberfahrten, jedoch nicht Liftmotorenräume, dürfen die Höhengrenze ebenfalls überschreiten. Als Vollgeschosszahl gilt jedes Gebäudestockwerk, das vollständig über Terrain liegt. Infolge des hohen Grundwasserspiegels wird das ganze Terrain im Quartierplan um 1,50 m angehoben, sodass die heutige Topographie auf der erhöhten Kote wieder sichtbar wird. Die erhöhte Kote ist bei der Projektierung als gewachsenes Terrain zu betrachten. Der Erdgeschossboden darf max. 50 cm über der neuen Terrainkote oder max. 2,00 m über dem bestehenden Terrain liegen.
5.5 Alle Mehrfamilienhäuser sind mit Flachdächern ohne Auskragungen zu versehen. Terrassenüberdeckungen sind zulässig. Über den Flachdächern sind nur Liftüberfahrten von max. 1,5 m Höhe zulässig.
5.6 Die Wohn-Balkone dürfen max. 1,00 m über die Fassadenlinie des Baukörpers vorragen.
5.7 Material und Farbe von Fassaden, Fenstern (Holz und Metall), Balkone und Sonnenstoren aller Baukörper, sind in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Predieri Minder Buser so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als eine bauliche Einheit erscheinen lässt. Die drei 10-geschossigen Punkthäuser müssen in ihrer äusseren Erscheinung übereinstimmen.
Die grundsätzliche Regelung lautet wie folgt:
Sockelgeschosse: Mauern in Sichtbeton naturfarbig
Fenster im Sockelgeschoss gestrichen.
Obergeschosse: 3 - 5 geschossige Gebäude:
Fassadenmauerwerk mit Abrieb nach speziell zu erstellen dem Muster.
Brüstungs- und Sturzelemente in Wasch- resp. Sichtbeton
10-geschossige Gebäude:
Fassadenmauerwerk wie 3 - 5 geschossige Gebäude behandeln.
Es können einzelne grössere Fassadenteile auch in Elementbauweise Wasch- resp. Sichtbeton ausgeführt werden.

5.8 Für das Areal der Quartierplanung ist nur eine Gemeinschaftsantenne für Fernsehen und Radio zulässig. Sollte die Gemeinde eine Dorfantenne erstellen, so ist das Quartier an diese anzuschliessen.
5.9 Die Quartierplan-Vorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.
5.10 Für die gesamte Überbauung gemäss Quartierplan darf nur eine zentrale Heizungsanlage erstellt werden.
5.11 Dem Gemeinderat steht bezüglich Gestaltung der Bauten ein Mitspracherecht zu.
5.12 Es soll im Zentrum des Quartiers ein erdgeschossiges Gebäude mit Gemeinschaftsspiel- und Diskussionsraum, (eventl. Café, Kiosk oder Fitnessraum) mit Spielplatz erstellt werden. Für die Installations- und Unterhaltskosten werden die Ländigentümer prozentual ihrer Parzellenfläche verpflichtet.

6. Art und Mass der Nutzung

6.1 Der Perimeter des Quartierplanes geht in Süden entlang der Grenze zwischen den Parzellen 37 einerseits, 2199 andererseits.
Im Westen, Norden und Osten bilden die:
Achse - Kammermattenweg
Nordseite - Marchbachstrasse
Achse - Thewilerstrasse

die Quartierbegrenzung. Das Areal umfasst 41'896 m² Brutto-Parzellenfläche mit einer daraus resultierenden 604-igen Nutzung von 25'136 m².
Ausnutzungsziffer = anrechenbare Bruttogeschossfläche
anrechenbare Landfläche.

Diese Nutzung wird laut Quartierplan im Massstab 1:500 vom 8. August 1973 in verschiedene Gebäudeeinheiten mit unterschiedlicher Höhe verteilt. Die projektierten Baukörper, mit Ausnahme von Gebäude 16, (Bürogebäude mit Wohlfahrtsräumen) sind als reine Wohnbauten im Sinne der Wohnzonen gemäss § 16 des Baugesetzes zu erstellen, Ausnahme lt. Art. 5.3. Die unterirdischen Autoeinstellhallen dürfen ihrem Zwecke nicht entfremdet werden.
Für das genaue Mass der Nutzung ist die Zuteilungstabelle der Nutzflächen massgebend.
Geringfügige Nutzungsverlagerungen auf Grundstücken des gleichen Eigentümers sind mit Zustimmung des Gemeinderates und der Baudirektion soweit zulässig, als sie die Überbauung gemäss Quartierplan nicht beeinträchtigen. Die Gesamtanzahl darf 25'136 m² nicht überschreiten.
6.4 Zur Nutzfläche werden gezählt: Alle Geschossflächen inklusive Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte.
Nicht zur Nutzfläche zählen:
- unterirdische Garagen
- Wohnbalkone und Dachterrassen
- allgemein benutzbare Nutzräumelichkeiten wie Waschküche, Trocken- und Einstellräume sowie Spiel- und Bastelräume
- Kellergeschoss
- Eingangshallen (mit Ausnahme der Treppen- und Liftanlagen)
pro Wohnung ein Abstellraum von max. 5 m² Grundfläche ohne natürliche Belichtung
- Kindergärten
- Zentralspielplatz gemäss Ziffer 5.12 mit Gemeinschaftsspiel- und Diskussionsraum, (Fitness, Sauna, Kiosk, Café).
- Räume der zentralen Heizungsanlage.

7. Gestaltung der Freiflächen

7.1 Für die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist durch das Planungsbüro Predieri Minder Buser, nach den Richtlinien des Quartierplanes, ein Gestaltungsplan zu erstellen. Die Kosten des Gestaltungs- und Umgebungsplanes bezahlen die Grundeigentümer im Verhältnis der eingeworfenen Parzellenflächen.
7.2 Die Freiflächen der Mehrfamilienhäuser dürfen nicht mit Hecken oder Mauern umgeben werden.
7.3 Die Ausführung der privaten Weg- und Platzanlagen hat grundsätzlich nach Quartierplan zu erfolgen. Für die Gestaltung der Wege und Plätze sowie für die Beleuchtung dieser Anlagen ist durch das Planungsbüro Predieri Minder Buser ein einheitliches Projekt zu erstellen.
7.4 Die Erstellung und der Unterhalt dieser Anlagen ist Sache aller Grundeigentümer. Die Kostenfrage ist in einem Gemeinschaftsvertrag zu regeln. Privatwege mit Zubringerfunktion (Kehricht-, Möbel- und Krankentransport, Feuerwehr) sind mit entsprechendem Unterbau zu versehen.
7.5 Spätere Veränderungen am privaten Wegenetz können nur mit Zustimmung von Gemeinderat und Baudirektion vorgenommen werden. Die Einheit der Wegebelage und Beleuchtung muss dabei erhalten bleiben.
7.6 Gleichzeitig mit der Überbauung sind die im Quartierplan fixierten Kinderspielflächen inklusive der zugehörigen Gerätschaften durch die Grundeigentümer zu erstellen.
7.7 Die interne Verbindungsstrasse zwischen den beiden Kehrplätzen soll als "Spielstrasse" für die Kinder mit beschränktem Zubringerverkehr zur Verfügung stehen. Signalisiert "Achtung Kind".
7.8 Dem Gemeinderat steht bei der Gestaltung der Freiflächen ein Mitspracherecht zu. Der Gestaltungsplan gemäss Ziffer 7.1 und die Projekte für die Gestaltung der Wege und Plätze sowie die Beleuchtung gemäss Ziffer 7.3 bedürfen der Genehmigung des Gemeinderates. Die Ausführung hat den genehmigten Plänen zu entsprechen.
7.9 Der Bepflanzung von Dachterrassen ist besondere Sorgfalt zu widmen.

8. Realisierung der Quartierplanung

8.1 Für die Realisierung der Quartierplanung haben die Grundeigentümer auf Basis einer privatrechtlichen Vereinbarung (Quartierplanvertrag) eine Baulandumlegung durchzuführen.
8.2 Bei etappenweiser Realisierung der Quartierplanung-Überbauung sind Neben- anlagen, ober- oder unterirdische Autoeinstellplätze, private Wege und Plätze, Grünflächen und Kinderspielflächen entsprechend der Grösse des jeweiligen Bauvolumens mit zu erstellen. Die unterirdischen Autoeinstellhallen dürfen ihrem Zwecke nicht entfremdet werden.
8.3 Ist die gesamte Erstellung einer Nebenanlage aus finanziellen Gründen nicht zumutbar, so kann die Baudirektion auf Antrag des Gemeinderates eine teilweise Erstellung bewilligen.
8.4 Ist die teilweise Erstellung einer Nebenanlage aus technischen Gründen nicht möglich, so kann die Baudirektion auf Antrag des Gemeinderates provisorische Anlagen an nicht störender Lage bewilligen.
8.5 Die spätere Parzellierung der neu zugewiesenen Grundstücke ist gestattet, wenn die Verwirklichung und der Bestand der Quartierplanung dadurch nicht in Frage gestellt wird. Solche Mutationen bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates und der Baudirektion.

9. Voraussetzungen für die Genehmigung

Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass:

9.1 die Baulandumlegung gemäss Ziffer 8.1 und gemäss § 72 des Baugesetzes abgeschlossen ist und
9.2 der Quartierplanvertrag von allen beteiligten Grundeigentümern unterzeichnet und öffentlich verkündet ist,
9.3 die Gehrechte zu Gunsten der Einwohnergemeinde bestellt worden sind.

10. Schlussbestimmungen

10.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 22 und § 25 ff der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten.
10.2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften sind aufgehoben.
10.3 Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

ZUTEILUNGSTABELLE DER NUTZFLÄCHEN

	Gaston Hoss-Schaub	Fritz Hanger-Nyffeler	Werner Suter-Lesner	Paul H. Böld-Grüner	Karl Schaub-Thuring	Immobiliengesellschaft Kammermatten A.G.	Karl Ströby-Dreier	Eugen Stocklin-Schürmann	Marcel Thuring-Kury	Albert Jordan-Schmidlin	TOTAL
Sämtliche Masse in m ²											

1. THEORETISCHER NUTZUNGSANSPRUCH

Eingeworfene Fläche a 0,74	4'138	9'083	2'940	6'991	7'870	2'658	1'410	1'510	5'296	
= Nutzfläche	2'483	5'450	1'764	4'195	4'721	1'595	846	906	3'176	25'136

2. ZUTEILUNG DER NUTZFLÄCHEN

Objektnummer	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	931															
2	931															
3		1'035														
4		1'380														
5		621														
6																
7																
8																
9																
10																
11																
12																
13																
14																
15																
16																
Nutzflächen Total	2'483	5'450	1'764	4'195	4'721	1'595	846	906	3'176	25'136						

B. QUARTIERPLAN

- Quartierplan - Perimeter
- Alte Parzellengrenzen
- Neue Parzellengrenzen
- Strassenlinien
- Baulinien
- Bauobjekte
- Zulässige Nutzfläche
- Vollgeschoss (Erd- oder Obergeschoss)
- Oberirdische Pflichtparkplätze
- Unterirdische Pflichtparkplätze
- Bepflanzung und Freiflächen gemäss separatem Gestaltungsplan
- Kindergärten
- Zentrums-Gebäude
- Spielstrasse-Plätze sowie Zentrums-Gebäude gemäss Quartierplanvertrag Ziffer 6.2

C. REGLEMENTSBESTIMMUNGEN

Die Reglementsbestimmungen sind im Quartierplanvertrag enthalten.

BESCHLÜSSE

GEMEINDE

Gemeinderat

Gemeindeversammlung

Auflage-Verfahren

Der Gemeindepräsident

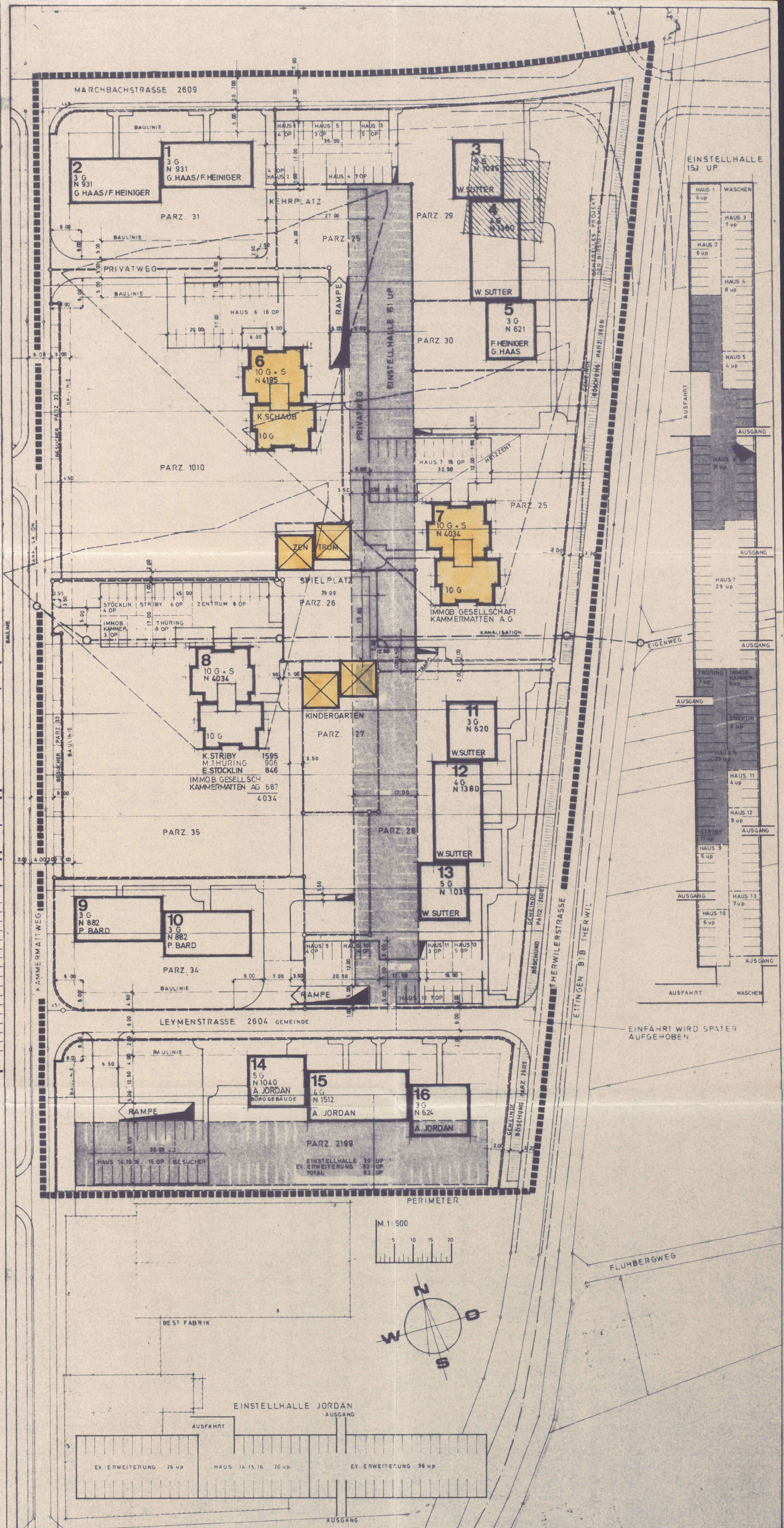
Der Gemeindevorsteher

KANTON

Reg.-Rats-Beschluss Nr. 219 vom 22. Juni 1973

Die zuständige Amtsstelle

Amtsblatt Nr. 4 vom 24.1.1975



Quartierplan

Mutation A

Kammermatten

4 Rev. 2.000

Situationsplan 1:500

22/ QR/ 1/1

22/ QP/ 1/1

RESERVEEXEMPLAR	
Beschluss des Gemeinderates: 29.5.1984	Namens des Gemeinderates
Beschl. der Gde.-Kommission: 26.6.1984	Der Präsident: Der Gemeindevorstand:
Beschl. der Gde.-Versammlung: 26.6.1984	
Beschl. des Einwohnerrates:	
Referendumstermin: 27.6.1984 - 26.7.1984	
Urnabstimmung:	
Publik. d. Planaufl. im Amtsblatt Nr. 30 vom 26.7.84	
Planauflage: 26.7.1984 - 27.8.1984	
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 219 vom 22. Jan. 1985	Der Landstreicher:
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 4 vom 24.1.1985	

Die Einwohnergemeinde Ettingen erlässt gestützt auf § 4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967 für die Quartierplanvorschriften "Kammermatten", bestehend aus Quartierplan und Reglement, folgende Änderungen:

- geänderte Reglementsbestimmungen
- aufgehobene Reglementsbestimmungen (siehe Mutation B)

AREGLEMENT

1 Geltungsbereich

Die Quartierplanvorschriften finden Anwendung innerhalb des Quartierplan-Perimeters und bezwecken die Gestaltung des Baugebietes nach einheitlichen planerischen Grundsätzen, welche eine sinnvolle Nutzung des Bodens fördern und den Erfordernissen der Hygiene, des Verkehrs und des Natur- und Heimatschutzes Rechnung tragen.

2 Inhalt

Die Quartierplanvorschriften regeln:
- Bau- und Strassenlinien, Landabtretungen für öffentliche Strassen, öffentliche Gehrechte, Wege und Anlagen
- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten,
- Art und Mass der Nutzung der Bauten,
- Gestaltung der Freiflächen.
Daneben enthalten sie Bestimmungen betreffend der Realisierung der Quartierplanung und legen fest, unter welchen Voraussetzungen sie vom Regierungsrat genehmigt werden können.

3 Bau- und Strassenlinien, Landabtretungen, öffentliche Gehrechte

- Die im Quartierplan festgelegten Bau- und Strassenlinien sind in Bezug auf ihre Lage verbindlich.
- Sämtliche im Quartierplan enthaltenen öffentlichen Strassen, Wege und Plätze sind von Anfang an auf die ganze Ausbaubreite auszuführen.
- Die Gemeinde erstellt die öffentlichen Verkehrsflächen. Für die Beitragsleistungen der Grundeigentümer an die Erstellungskosten des Schreibens des Gemeinderates vom 1. Mai 1970 sowie die Bestimmungen des Quartierplanvertrages (öffentliche Urkunde).
- Auf der Parz. Nr. 27 (F. = 900 m²) kann die Gemeinde eine Fläche von 300 m² mit einem eingeschossigen Gebäude überbauen. Die Nutzung soll auf die Bedürfnisse des Quartiers abgestimmt werden. Der Kindergarten verbleibt im Erdgeschoss des Geb. Nr. 8 (Hochhaus).
- Der Anschluss der projektierten Leimenstrasse an die heutige Therwilerstrasse muss so gestaltet werden, dass bei einer eventuellen späteren Verlegung der RL auf die Therwilerstrasse der Anschluss aufgehoben werden kann. Die Kosten für die spätere Korrektur trägt der Staat.
- Als weitere Querverbindung zwischen Therwilerstrasse und Kammermattweg muss ein Fussweg von mindestens 2 m Breite vorgesehen werden, auf welchem der Gemeinde ein Gehrecht als Grunddienstbarkeit zuzustehen ist. Ausführung und Kostenfolge sind Sache sämtlicher Grundeigentümer im Verhältnis zur eingeworfenen Parzellenfläche.

4 Kanalisation

Die Kanalisationen und die Kanalschlussgebühren unterstehen dem Kanalisationsreglement der Gemeinde Ettingen. Bezüglich der Projektkosten wird auf den Quartierplanvertrag verwiesen.

5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

- Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl) sowie Lage und Zahl der Pflichtparkplätze gemäss Quartierplan sind verbindlich. Vorhalten bleiben die Bestimmungen von Ziffer 8.3 auf Parz. 26 + 27 kann eine zusätzliche eingeschossige Bebauung erstellt werden, wobei die überbaubare Fläche auf je 300 m² beschränkt bleibt.
- Geringfügige Abweichungen vom Quartierplan bezüglich Grundflächen der Baukörper sind soweit möglich, als sie nicht auffallen, Sie bedürfen im Baubewilligungsverfahren der Zustimmung der behördlichen Instanzen.
- Die Normalgeschosse dürfen von OK Fussboden bis OK Decke 3,00 m nicht übersteigen. Von dieser Vorschrift kann der Gemeinderat mit Zustimmung der Kant. Behörden für reine Geschäftsbauten Ausnahmen gestatten, wenn dadurch die Einheitlichkeit der Quartierüberbauung nicht beeinträchtigt wird.
- Die Höhenbegrenzung der Bauten resultiert aus der im Quartierplan und der zugehörigen Legende festgelegten maximalen Vollgeschosszahl. Die für die Benutzung der Dachflächen notwendige Überdeckung von Zugangstritten darf die Höhenbegrenzung überschreiten, sofern die Dachflächen als intensiv begrünte Terrassen ausgebaut werden. Liftüberfahrten, jedoch nicht Liftmotorenräume, dürfen die Höhenbegrenzung ebenfalls überschreiten. Als Vollgeschosszahl gilt jedes Gebäudestockwerk, das vollständig über Terrain liegt. Infolge des hohen Grundwasserspiegels wird das ganze Terrain im Quartierplan um 1,50 m aufgefüllt, sodass die heutige Topographie auf der erhöhten Kote wieder sichtbar wird. Die erhöhte Kote ist bei der Projektierung als gewachsenen Terrain zu betrachten. Der Erdgeschossboden darf max. 50 cm über der neuen Terrainkote oder max. 2,00 m über dem bestehenden Terrain liegen.
- Alle Mehrfamilienhäuser sind mit Flachdächern ohne Auskragungen zu versehen. Terrassenüberdeckungen sind zulässig. Über den Flachdächern sind nur Liftüberfahrten von max. 1,5 m Höhe zulässig.
- Die Wohnbalkone dürfen max. 1,5 m über die Fassadenflucht des Baukörpers vorspringen.

- Material und Farbe von Fassaden, Fenstern (Holz und Metall), Balkone und Sonnenstoren aller Baukörper, sind in Zusammenarbeit des Gemeinderats so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechendes Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als eine bauliche Einheit erscheinen lässt. Die grundsätzliche Regelung lautet wie folgt:
Sockelgeschosse: Mauern in Sichtbeton naturfarbig
Fenster im Sockelgeschoss gestrichen.
Obergeschoss: 9-11 geschossige Gebäude:
Fassadenmauerwerk mit Abrieb nach speziell zu erstellendem Muster.
Es können einzelne Fassadenteile auch in Elementbauweise Wasch- resp. Sichtbeton ausgeführt werden.

- Für das Areal der Quartierplanung ist nur eine Gemeinschaftsanenne für Fernsehen und Radio zulässig. Sollte die Gemeinde eine Dorfanlage erstellen, so ist das Quartier an diese anzuschliessen.
- Die Quartierplan-Vorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.
- Für die gesamte Überbauung gemäss Quartierplan darf nur eine zentrale Heizungsanlage erstellt werden.
- Dem Gemeinderat steht bezüglich Gestaltung der Bauten ein Mitspracherecht zu.
- Es soll im Zentrum des Quartiers ein eingeschossiges Gebäude erstellt werden. Die Nutzung muss auf die Bedürfnisse des Quartiers abgestimmt werden. Für die Erstellungskosten und Unterhaltskosten werden die Grundeigentümer prozentual ihrer Parzellenfläche verpflichtet. Bei einer direkt zugeordneten Nutzung müssen die gesamten Kosten vom Nutzniesser getragen werden.

6 Art und Mass der Nutzung

- Der Perimeter des Quartierplanes geht im Süden entlang der Grenze zwischen den Parzellen 37 einerseits, 2199 andererseits.

Im Westen, Norden und Osten bilden die:
Achse - Kammermattweg
Nordseite - Marbachstrasse
Achse - Therwilerstrasse
Parzellenfläche

die Quartierbegrenzung. Das Areal umfasst 41'994 m² Brutto-Parzellenfläche mit einer daraus resultierenden Nutzung von 24'724 m². Diese Nutzung wird laut Quartierplan im Massstab 1:500 in verschiedene Gebäudeeinheiten mit unterschiedlicher Höhe verteilt. Die projektierten Baukörper, mit Ausnahme von den Gebäuden 8 und 16 (Kindergarten im Sockelgeschoss des Hochhauses, Bürogebäude mit Wohlfahrtsräumen) sowie Zentrumsgebäude gemäss Ziffer 5.12, sind als reine Wohnbauten im Sinne der Wohnzonen gemäss § 16 des Baugesetzes zu erstellen. Die unterirdischen Einstellhallen dürfen ihren Zweck nicht entfremdet werden.

- Für das gesamte Mass der Nutzung ist die Zuteilungstabelle der Nutzflächen massgebend.
- Geringfügige Nutzungsverlagerungen auf Grundstücken des gleichen Eigentümers sind mit Zustimmung des Gemeinderates und der Baudirektion zulässig, als sie die Überbauung gemäss Quartierplan nicht beeinträchtigen. Die Gesamtnutzung darf 24'724 m² nicht überschreiten.
- Zur Nutzfläche werden gezählt: Alle Geschossflächen inklusive Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte.
Nicht zur Nutzfläche zählen:
- unterirdische Garagen
- Wohnbalkone und Dachterrassen
- allgemein benutzbare Mieterräumlichkeiten wie Waschküche, Trocken- und Einstellräume sowie Spiel- und Bastelräume
- Kellergeschosse
- Eingangshallen (mit Ausnahme der Treppen- und Liftanlagen)
- pro Wohnung ein Abstellraum von max. 5 m² Grundfläche ohne natürliche Belichtung.
- Kindergärten
- Zentrumsgebäude gemäss Ziffer 5.12 mit entsprechender Nutzung
- Kamine der zentralen Heizungsanlage
- Geräteräume für Pflanzgärten

7 Gestaltung der Freiflächen

- Für die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist nach den Richtlinien des Quartierplanes ein Gestaltungsplan zu erstellen. Die Kosten des Gestaltungs- und Umgebungsplanes bezahlen die Grundeigentümer im Verhältnis der eingetragenen Parzellenflächen.
Die Freiflächen der Mehrfamilienhäuser dürfen nicht mit Hecken und Mauern umgeben werden. Ausnahmen für Hecken im Bereich der Pflanzgärten.
- Die Ausführung der privaten Weg- und Platzanlagen hat grundsätzlich nach Quartierplan zu erfolgen. Die Erstellung und der Unterhalt dieser Anlagen ist Sache aller Grundeigentümer. Die Kostenfrage ist in einem Gemeinschaftsvertrag zu regeln.
- Private Wege mit Zufahrtsfunktion (Kehricht-, Möbel- und Krankentransport, Feuerwehr) sind mit entsprechendem Unterbau zu versehen.
- Spätere Veränderungen am privaten Wegnetz können nur mit Zustimmung von Gemeinderat und Baudirektion vorgenommen werden. Die Einheit der Wegbeläge und Beleuchtung muss dabei erhalten bleiben.
- Gleichzeitig mit der Überbauung sind die im Quartierplan fixierten Kinderspielflächen inklusive der zugehörigen Gerätschaften durch die Grundeigentümer zu erstellen.
- Die internen, beschränkt befahrbaren Verbindungsstrassen sollen als "Spielstrassen" für Kinder mit beschränktem Zufahrtverkehr zur Verfügung stehen. Signalisiert "Achtung Kinder".
- Dem Gemeinderat steht bei der Gestaltung der Freiflächen ein Mitspracherecht zu. Der Gestaltungsplan gemäss Ziffer 7.1 und die Projekte für die Gestaltung der Wege und Plätze und die Beleuchtung gemäss Ziffer 7.3 bedürfen der Genehmigung des Gemeinderates. Die Ausführung hat den genehmigten Plänen zu entsprechen.
- Der Bepflanzung von Dachterrassen ist besondere Sorgfalt zu widmen.

8 Realisierung der Quartierplanung

- Für die Realisierung der Quartierplanung haben die Grundeigentümer auf Basis einer privatrechtlichen Vereinbarung (Quartierplan-Vertrag) eine Baulandumlegung durchzuführen.
- Bei etappenweiser Realisierung der Quartierplan-Überbauung sind Nebenanlagen, ober- oder unterirdische Autoabstellplätze, private Wege und Plätze, Grünflächen und Kinderspielflächen entsprechend der Grösse des jeweiligen Bauvolumens mit zu erstellen. Die unterirdischen Autoeinstellhallen dürfen ihrem Zweck nicht entfremdet werden.
- Ist die gesamte Erstellung einer Nebenanlage aus finanziellen Gründen nicht zumutbar, so kann die Baudirektion auf Antrag des Gemeinderates eine teilweise Erstellung bewilligen.
- Ist die teilweise Erstellung einer Nebenanlage aus technischen Gründen nicht möglich, so kann die Baudirektion auf Antrag des Gemeinderates provisorische Anlagen an nicht störender Lage bewilligen.
- Die spätere Parzellierung der neu zugeordneten Grundstücke ist gestattet, wenn die Verwirklichung und der Bestand der Quartierplanung dadurch nicht in Frage gestellt wird. Solche Mutationen bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates und der Baudirektion.

9 Voraussetzungen für die Genehmigung

Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass:

- Die Baulandumlegung gemäss Ziffer 8.1 und gemäss § 72 des Baugesetzes abgeschlossen ist und
- der Quartierplan-Vertrag von allen beteiligten Grundeigentümern unterzeichnet und öffentlich verkündet ist,
- die Gehrechte zu Gunsten der Einwohnergemeinde bestellt worden sind,
- Die erforderliche Grenzabstimmung zwischen den Parzellen 10a + 25, der Quartierplanänderung muss sichergestellt sein.

10 Schlussbestimmungen

- Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 22 und § 25 ff der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten.
- Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften sind aufgehoben.
- Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.
- Die Gestaltung der Fassaden unterliegt der Spez. Genehmigung durch den Gemeinderat und das Planungsamt.

ZUTEILUNGSTABELLE DER NUTZFLÄCHEN

	VACARAS AG Basel (Leimenstrasse - Schulhaus)	Beckenvereinsch. BL (Leimenstrasse - Suter Leimen)	Paul H. Bär - Cohnen	Werner Suter - Leimen (Leimenstrasse - Thurgau)	Immobilien-Gesellschaft Kammermatten AG	Beckenvereinsch. BL (Leimenstrasse - Suter Leimen)	Beckenvereinsch. BL (Leimenstrasse - Thurgau)	Beckenvereinsch. BL (Leimenstrasse - Thurgau)	Albert Jordan - Schmid	TOTAL
SAMTLICHE MASSE IN M ²										

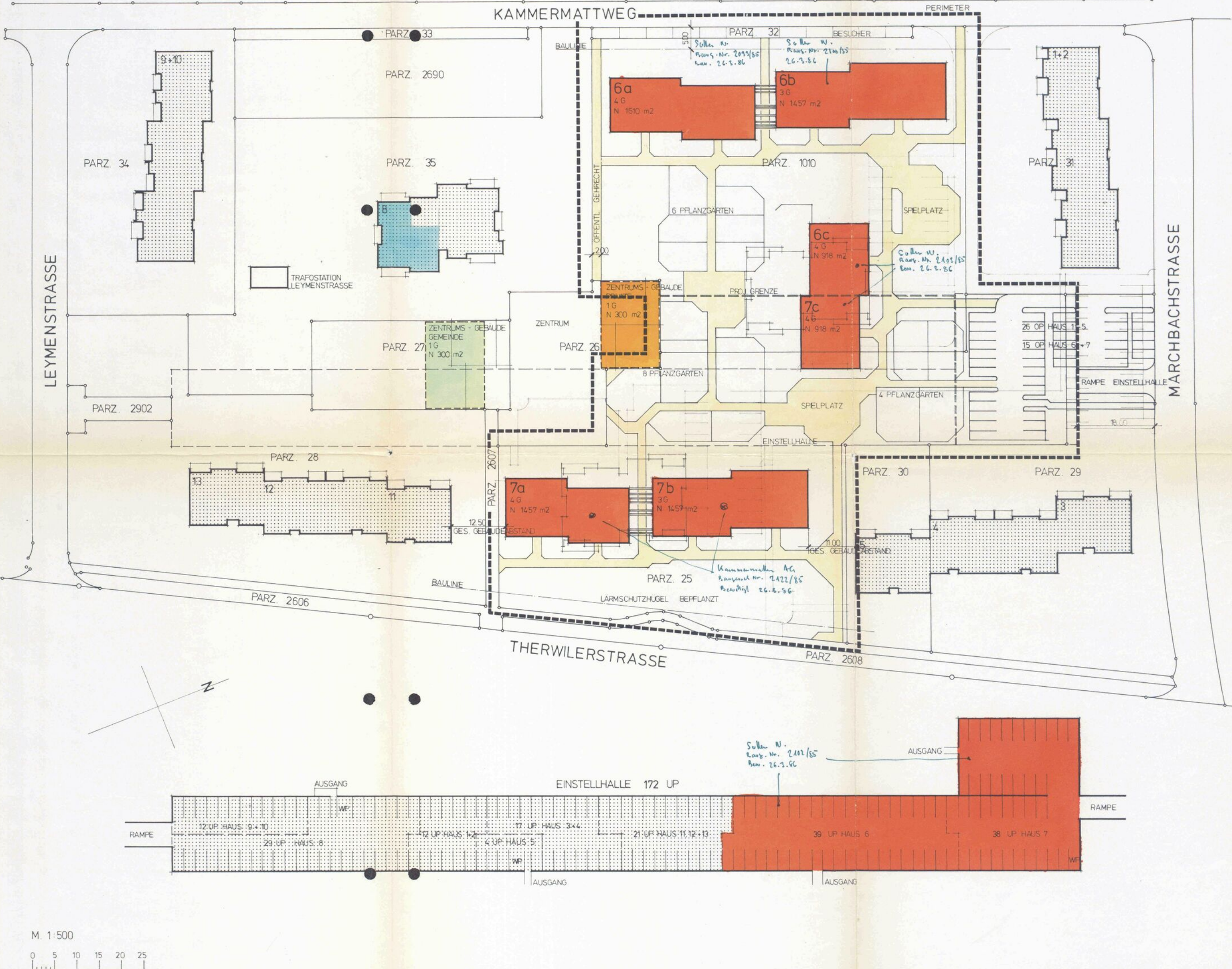
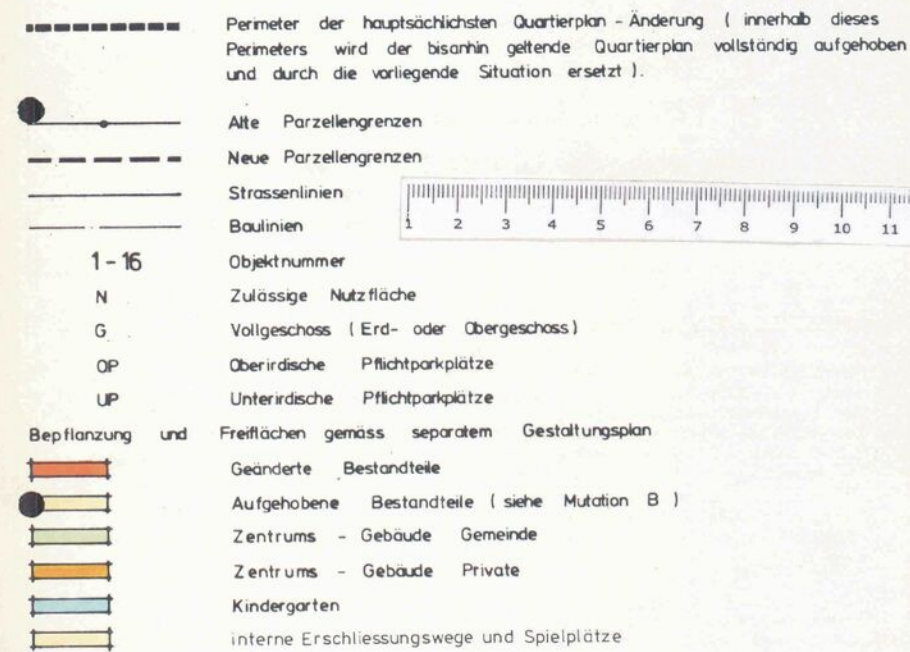
1. THEORETISCHER NUTZUNGSANSPRUCH

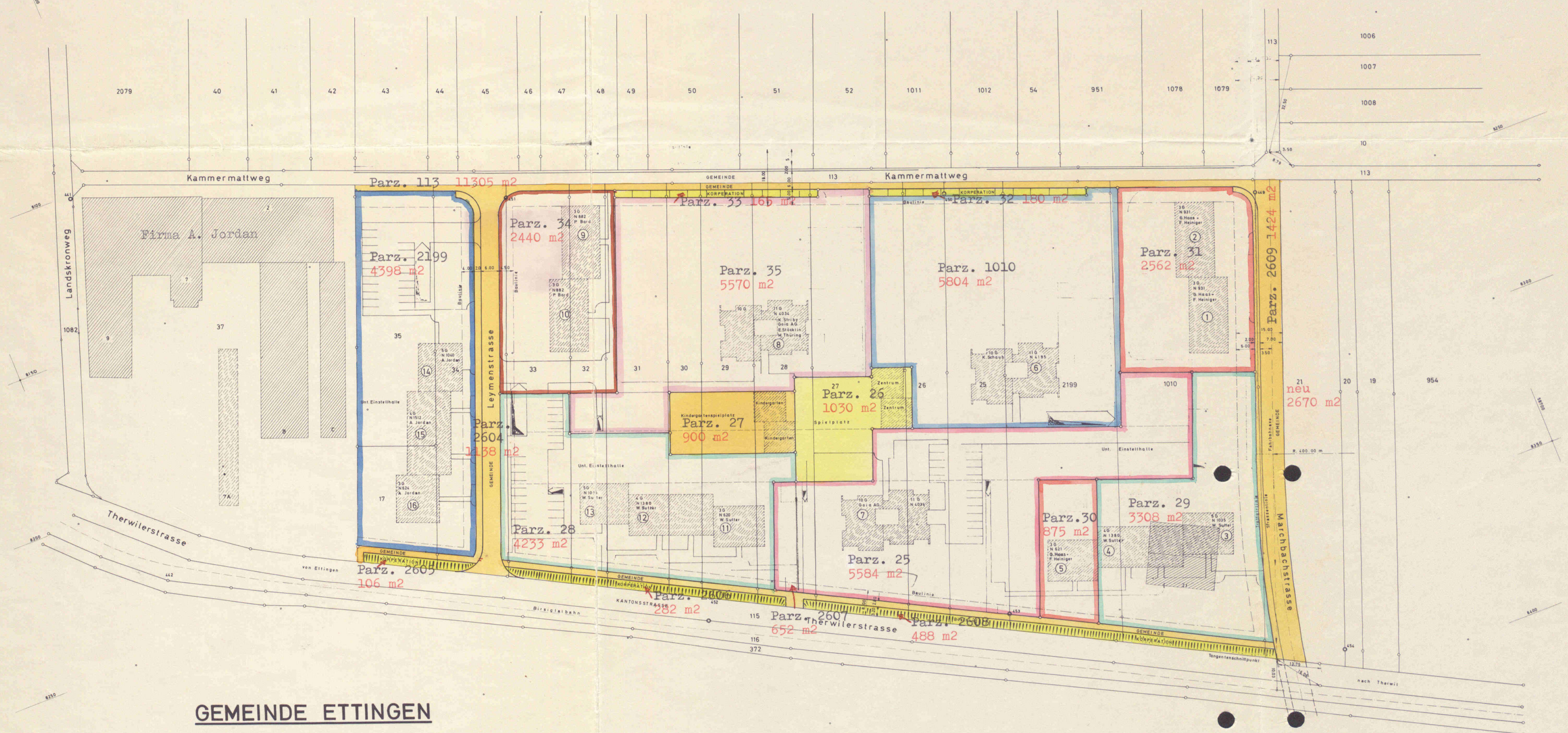
Engeworfene Fläche + Nutzfläche	4 198	9 083	2 940	6 991	7 870	2 658	1 410	1 510	5 295	24 724
Nutzfläche	2 483	5 450	1 764	3 985	4 519	1 595	846	906	3 176	24 724

2. ZUTEILUNG DER NUTZFLÄCHEN

Objektnummer	1	2	3	4	5	6a, 6b, 6c	7a, 7b, 7c	8	9	10	11	12	13	14	15	16	Nutzflächen Total
	931	931	1 035	1 380	621	3 985	3 832	687	882	687	1 595	846	906				24 724

B QUARTIERPLAN

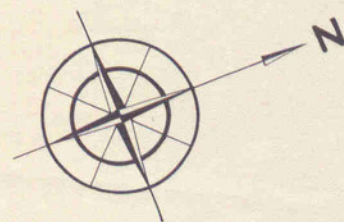




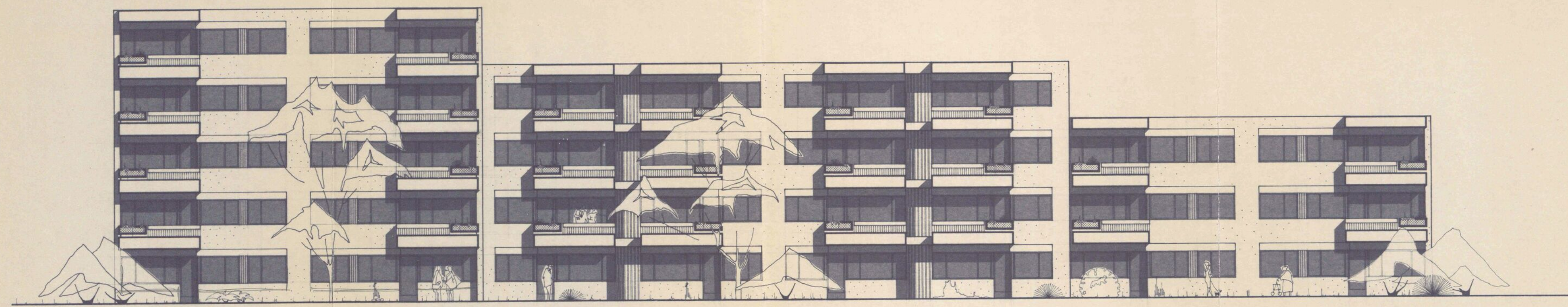
GEMEINDE ETTINGEN

Quartierplanung und
Baulandumlegung „Kammermatten“
(Vermarkungsplan)

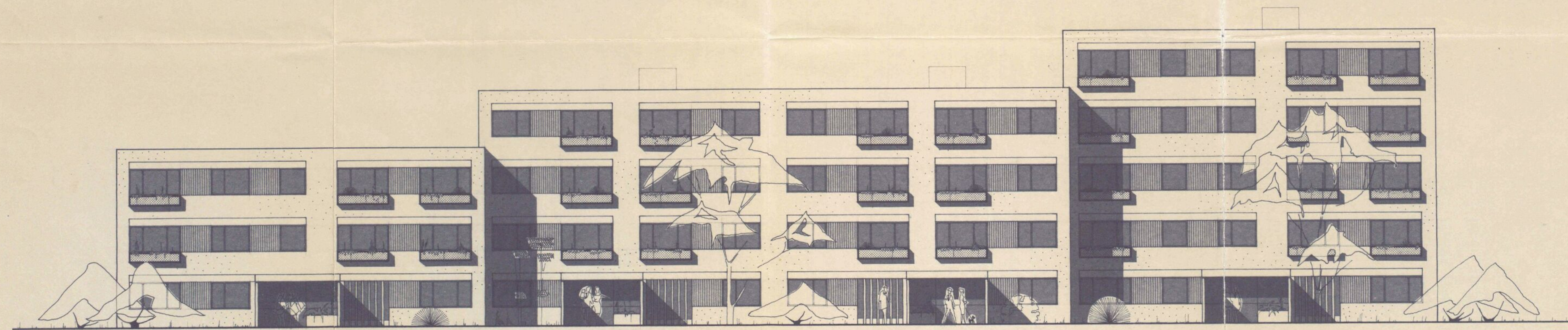
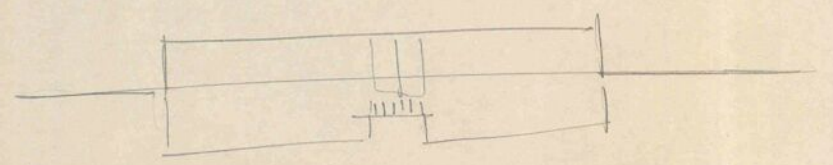
H. G. 73. *Handwritten signature*



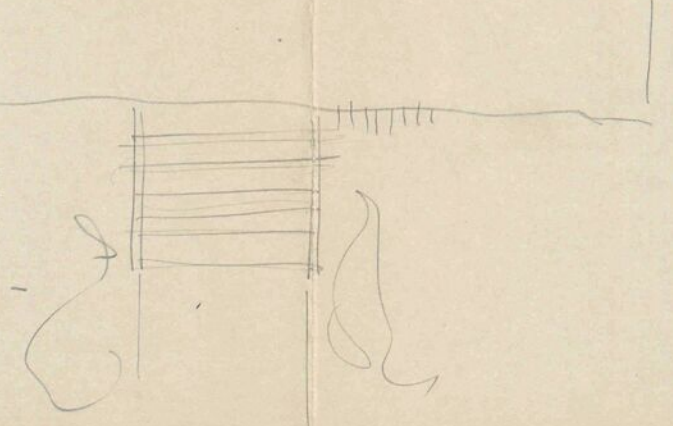
12. Dezember 1972
19. April 1973
11. Mai 1973
8. Juni 1973

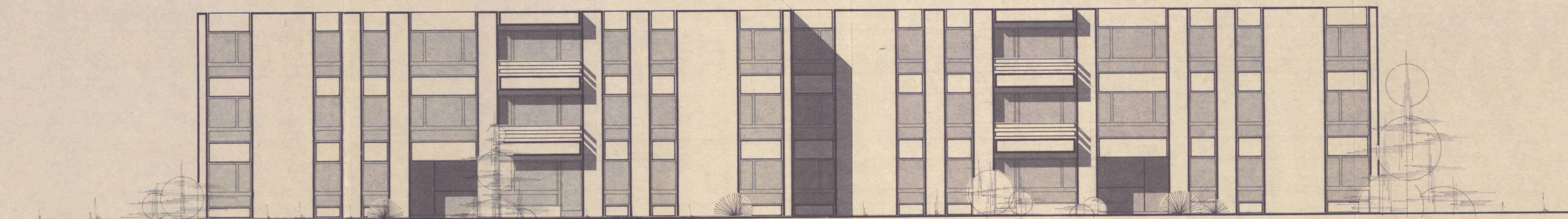


WESTFASSADE

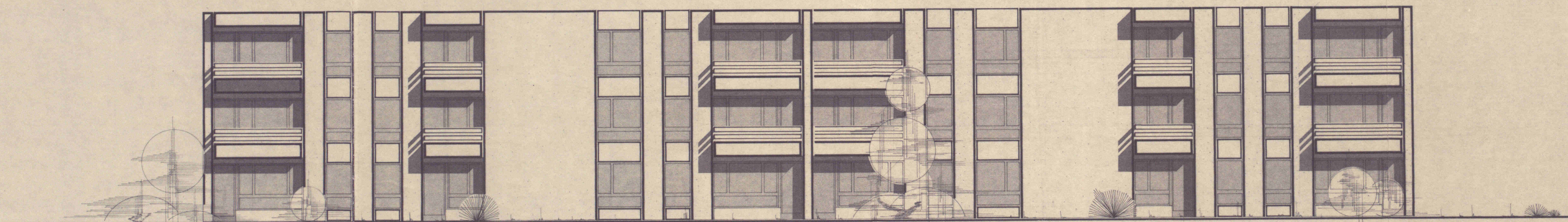


OSTFASSADE





NORD-FASSADE



SÜD-FASSADE



Grundlagen für Brief vom 4.2.76

ÜBERBAUUNG	KAMMERMATTE	4107	ETTINGEN
2	MEHRFAMILIENHÄUSER	BLOCK	1 + 2
PROJEKT	FASSADEN	MSST.	1 : 100
GASTON	HAAS	ARCHITEKT	GUNDELDINGERSTR. 197
			BASEL

GEMEINDE ETTINGEN BL
QUARTIERPLANUNG KAMMERMATTEN

PREDIERI-MINDER-BUSER ARCHITEKTEN FSAI BASEL T. 398825

RESERVEEXEMPLAR

22 / OP / 1 / 0
22 / OR / 1 / 0
22 / TP / 0 / 6

8. AUG. 73

Die Einwohnergemeinde Ettingen erlässt gestützt auf § 4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967 für das Gebiet "Kammermatten" Quartierplan-Vorschriften bestehend aus Quartierplan und Reglement.

A REGLEMENT

1. Geltungsbereich

Die Quartierplanvorschriften finden Anwendung innerhalb des Quartierplan-Perimeters und bezwecken die Gestaltung des Baubereiches nach einheitlichen planerischen Grundsätzen, welche eine sinnvolle Nutzung des Bodens fördern und den Erfordernissen der Hygiene, des Verkehrs und des Natur- und Heimatschutzes Rechnung tragen.

2. Inhalt

Die Quartierplanvorschriften regeln:
- Bau- und Strassenlinien, Landabtretungen für öffentliche Strassen, öffentliche Gehrechte, Wege und Anlagen
- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten,
- Art und Mass der Nutzung der Bauten,
- Gestaltung der Freiflächen.
Daneben enthalten sie Bestimmungen betreffend die Realisierung der Quartierplanung und legen fest, unter welchen Voraussetzungen sie vom Regierungsrat genehmigt werden können.

3. Bau- und Strassenlinien, Landabtretungen, öffentliche Gehrechte

3.1 Die im Quartierplan festgelegten Bau- und Strassenlinien sind in Bezug auf ihre Lage verbindlich.
3.2 Sämtliche im Quartierplan enthaltenen öffentlichen Strassen, Wege und Plätze sind von Anfang an auf die ganze Ausbaubreite auszuführen.
3.3 Die Gemeinde erstellt die öffentlichen Verkehrsflächen. Für die Beiträgeleistungen der Grundeigentümer an die Erstellungskosten gelten das Schreiben des Gemeinderates vom 2. Mai 1970 sowie die Bestimmungen des Quartierplanvertrages (Öffentliche Urkunde).
3.4 Die Landabtretung für den Kindergarten von ca. 1000 - 900 m² und für einen Gemeinschaftsraum samt Spielplatz für Kinder hat im Verhältnis aller Landflächen innerhalb des Perimeters unentgeltlich zu erfolgen.
3.5 Der Anschluss der projektierten Leimenstrasse an die heutige Thewilerstrasse muss so gestaltet werden, dass bei einer eventuellen späteren Verlegung der BfB auf die Thewilerstrasse der Anschluss aufgehoben werden kann. Die Kosten für die spätere Korrektur trägt der Staat.
3.6 Als weitere Querverbindung zwischen Thewilerstrasse und Kammermattweg muss ein Fussweg von mindestens 2 m Breite vorgesehen werden, auf welchem der Gemeinde ein Gehrecht als Grunddienstbarkeit zuzugestehen ist. Ausführung und Kostenfolge sind Sache sämtlicher Grundeigentümer im Verhältnis zur eingeworfenen Parzellenfläche.

4. Kanalisation

Die Kanalisationen und die Kanalschlussgebühren unterstehen dem Kanalisationsreglement der Gemeinde Ettingen. Bezüglich der Projektkosten wird auf den Quartierplanvertrag verwiesen.

5. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

5.1 Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl) sowie Lage und Zahl der Pflichtparkplätze gemäss Quartierplan sind verbindlich. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Ziffer 8.3.
5.2 Die Erstellung weiterer Bauten ist nicht zulässig.
5.3 Die Normalgeschosse dürfen von OK Fussboden bis OK Decke 3,00 m nicht übersteigen. Von dieser Vorschrift kann der Gemeinderat mit Zustimmung der Kant. Behörden für reine Geschäftsbauten Ausnahmen gestatten, wenn dadurch die Einheitlichkeit der Quartierüberbauung nicht beeinträchtigt wird.
5.4 Die Höhenbegrenzung der Bauten resultiert aus der im Quartierplan und der zugehörigen Legende festgelegten maximalen Vollgeschosszahl. Die für die Benutzung der Dachflächen notwendige Überdeckung von Zugangsterrassen darf die Höhengrenze überschreiten, sofern die Dachflächen als intensiv begrünzte Terrassen ausgebaut werden. Liftüberfahrten, jedoch nicht Liftmotorenräume, dürfen die Höhengrenze ebenfalls überschreiten. Als Vollgeschosszahl gilt jedes Gebäudeschwerk, das vollständig über Terrain liegt. Infolge des hohen Grundbesserspiegels wird das ganze Terrain im Quartierplanperimeter um 1,50 m aufgefüllt, sodass die heutige Topographie auf der erhöhten Kote wieder sichtbar wird. Die erhöhte Kote ist bei der Projektierung als gewachsenes Terrain zu betrachten. Der Erdgeschossboden darf max. 50 cm über der neuen Terrainkote oder max. 2,00 m über dem bestehenden Terrain liegen.
5.5 Alle Mehrfamilienhäuser sind mit Flachdächern ohne Auskragungen zu versehen. Terrassenüberdeckungen sind zulässig. Ueber den Flachdächern sind nur Liftüberfahrten von max. 1,5 m Höhe zulässig.
5.6 Die Wohnhäuser dürfen max. 1,00 m über die Fassadenflucht des Baukörpers vorspringen.
5.7 Material und Farbe von Fassaden, Fenstern (Holz und Metall), Balkone und Sonnenstoren aller Baukörper, sind in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Predieri Minder Buser so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als eine bauliche Einheit erscheinen lässt. Die drei 10-geschossigen Punkthäuser müssen in ihrer äusseren Erscheinung übereinstimmen.
Die grundsätzliche Regelung lautet wie folgt:
Sockelgeschoss : Mauern in Sichtbeton naturfarbig
Fenster im Sockelton gestrichen.
Obergeschoss : 3 - 5 geschossige Gebäude:
Fassadenmauerwerk mit Abrieb nach speziell zu erstellen dem Muster.
Brüstungs- und Sturzelemente in Wasch- resp. Sichtbeton
10-geschossige Gebäude:
Fassadenmauerwerk wie 3 - 5 geschossige Gebäude behandelt.
Es können einzelne grössere Fassadenteile auch in Elementbauweise Wasch- resp. Sichtbeton ausgeführt werden.

5.8 Für das Areal der Quartierplanung ist nur eine Gemeinschaftsantenne für Fernsehen und Radio zulässig. Sollte die Gemeinde eine Dorfantenne erstellen, so ist das Quartier an diese anzuschliessen.
5.9 Die Quartierplan-Vorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovierungen.
5.10 Für die gesamte Überbauung gemäss Quartierplan darf nur eine zentrale Heizungsanlage erstellt werden.
5.11 Dem Gemeinderat steht bezüglich Gestaltung der Bauten ein Mitspracherecht zu.
5.12 Es soll im Zentrum des Quartiers ein erdgeschossiges Gebäude mit Gemeinschaftsspiel- und Diskussionsraum, (eventl. Café, Kiosk oder Fitnessraum) mit Spielplatz erstellt werden. Für die Installations- und Unterhaltskosten werden die Grundeigentümer proportional ihrer Parzellenfläche verpflichtet.

6. Art und Mass der Nutzung

6.1 Der Perimeter des Quartierplanes geht im Süden entlang der Grenze zwischen den Parzellen 37 einerseits, 2199 andererseits.

Im Westen, Norden und Osten bilden die:

Achse - Kammermattweg
Nordseite - Marchbachstrasse
Achse - Thewilerstrasse

die Quartierbegrenzung. Das Areal umfasst 41'896 m² Brutto-Parzellenfläche mit einer daraus resultierenden 60%-igen Nutzung von 25'136 m².

Ausnutzungsziffer = $\frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$

Diese Nutzung wird laut Quartierplan im Massstab 1:500 vom 8. August 1973 in verschiedene Gebäudeeinheiten mit unterschiedlicher Höhe verteilt. Die projektierten Baukörper, mit Ausnahme von Gebäude 16, (Bürogebäude mit Wohlfahrtsräumen) sind als reine Wohnbauten im Sinne der Wohnzonen gemäss § 16 des Baugesetzes zu erstellen, Ausnahme lt. Art. 5.3. Die unterirdischen Autoeinstellhallen dürfen ihrem Zwecke nicht entfremdet werden.
Für das genaue Mass der Nutzung ist die Zuteilungstabelle der Nutzflächen massgebend.

6.2 Geringfügige Nutzungsverlagerungen auf Grundstücken des gleichen Eigentümers sind mit Zustimmung des Gemeinderates und der Baudirektion soweit zulässig, als sie die Überbauung gemäss Quartierplan nicht beeinträchtigen.
6.3 Die Gesamtnutzung darf 25'136 m² nicht überschreiten.
6.4 Zur Nutzfläche werden gezählt: Alle Geschossflächen inklusive Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte.
6.5 Nicht zur Nutzfläche zählen:
- unterirdische Garagen
- Wohnbalkone und Dachterrassen
- allgemein benutzbare Nutzräume wie Waschküche, Trocken- und Einstellräume sowie Spiel- und Bastelräume
- Kellergeschoss
- Eingangshallen (mit Ausnahme der Treppen- und Liftanlagen)
- pro Wohnung ein Abstellraum von max. 5 m² Grundfläche ohne natürliche Belichtung
- Kindergärten
- Zentralgebäude gemäss Ziffer 5.12 mit Gemeinschaftsspiel- und Diskussionsraum, (Fitness, Sauna, Kiosk, Café).
- Kamine der zentralen Heizungsanlage.

7. Gestaltung der Freiflächen

7.1 Für die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist durch das Planungsbüro Predieri Minder Buser, nach den Richtlinien des Quartierplanes, ein Gestaltungsplan zu erstellen. Die Kosten des Gestaltungs- und Umgebungsplanes bezahlen die Grundeigentümer im Verhältnis der eingeworfenen Parzellenflächen.
7.2 Die Freiflächen der Mehrfamilienhäuser dürfen nicht mit Hecken oder Mauern umgeben werden.
7.3 Die Ausführung der privaten Weg- und Platzanlagen hat grundsätzlich nach Quartierplan zu erfolgen. Für die Gestaltung der Wege und Plätze sowie für die Beleuchtung dieser Anlagen ist durch das Planungsbüro Predieri Minder Buser ein einheitliches Projekt zu erstellen.
7.4 Die Erstellung und der Unterhalt dieser Anlagen ist Sache aller Grundeigentümer. Die Kostenfrage ist in einem Gemeinschaftsvertrag zu regeln. Privatwege mit Zuführungsfunktion (Kehricht-, Möbel- und Krankentransport, Feuerwehr) sind mit entsprechendem Unterbau zu versehen.
7.5 Spätere Veränderungen am privaten Wegnetz können nur mit Zustimmung von Gemeinderat und Baudirektion vorgenommen werden. Die Einheit der Wegbeläge und Beleuchtung muss dabei erhalten bleiben.
7.6 Gleichzeitig mit der Überbauung sind die im Quartierplan fixierten Kinderspielflächen inklusive der zugehörigen Gerätschaften durch die Grundeigentümer zu erstellen.
7.7 Die interne Verbindungsstrasse zwischen den beiden Kehrplätzen soll als "Spielstrasse" für die Kinder mit beschränktem Zuführungsverkehr zur Verfügung stehen. Signalisiert "Achtung Kind".
7.8 Dem Gemeinderat steht bei der Gestaltung der Freiflächen ein Mitspracherecht zu. Der Gestaltungsplan gemäss Ziffer 7.1 und die Projekte für die Gestaltung der Wege und Plätze und die Beleuchtung gemäss Ziffer 7.3 bedürfen der Genehmigung des Gemeinderates. Die Ausführung hat den genehmigten Plänen zu entsprechen.
7.9 Der Bepflanzung von Dachterrassen ist besondere Sorgfalt zu widmen.

8. Realisierung der Quartierplanung

8.1 Für die Realisierung der Quartierplanung haben die Grundeigentümer auf Basis einer privatrechtlichen Vereinbarung (Quartierplanvertrag) eine Baulandumlegung durchzuführen.
8.2 Bei stufenweiser Realisierung der Quartierplan-Überbauung sind Nebenanlagen, ober- oder unterirdische Autoabstellplätze, private Wege und Plätze, Grünflächen und Kinderspielflächen entsprechend der Grösse des jeweiligen Bauabschnittes mit zu erstellen. Die unterirdischen Autoeinstellhallen dürfen ihrem Zwecke nicht entfremdet werden.
8.3 Ist die gesamte Erstellung einer Nebenanlage aus finanziellen Gründen nicht zumutbar, so kann die Baudirektion auf Antrag des Gemeinderates eine teilweise Erstellung bewilligen.
8.4 Ist die teilweise Erstellung einer Nebenanlage aus technischen Gründen nicht möglich, so kann die Baudirektion auf Antrag des Gemeinderates provisorische Anlagen an nicht störender Lage bewilligen.
8.5 Die spätere Parzellierung der neu zugeteilten Grundstücke ist gestattet, wenn die Verwirklichung und der Bestand der Quartierplanung dadurch nicht in Frage gestellt wird. Solche Mutationen bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates und der Baudirektion.

9. Voraussetzungen für die Genehmigung

Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass:
9.1 die Baulandumlegung gemäss Ziffer 8.1 und gemäss § 72 des Baugesetzes abgeschlossen ist und
9.2 der Quartierplan-Vertrag von allen beteiligten Grundeigentümern unterzeichnet und öffentlich verkündet ist,
9.3 die Gehrechte zu Gunsten der Einwohnergemeinde bestellt worden sind.

10. Schlussbestimmungen

10.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 22 und § 25 H. der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten.
10.2 Alle in Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften sind aufgehoben.
10.3 Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

ZUTEILUNGSTABELLE DER NUTZFLÄCHEN

	Gaston Haas-Schaub	Fritz Hengeler-Nyffeler	Werner Sutter-Laxner	Paul H. Baur-Cathrin	Karl Schaub-Thuring	Immob. Gesellschaft Kammermatten A.G.	Karl Ströby-Dreier	Eugen Stocklin-Schürmann	Marcel Thuring-Kury	Albert Jordan-Schmidlin	TOTAL
Sämtliche Masse in m ²											

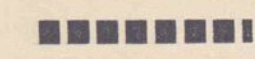
1. THEORETISCHER NUTZUNGSANSPRUCH

Eingeworfene Fläche a 60%	4'138	9'083	2'940	6'991	7'870	2'658	1'410	1'510	5'296	
= Nutzfläche	2'483	5'450	1'764	4'195	4'721	1'595	846	906	3'176	25'136

2. ZUTEILUNG DER NUTZFLÄCHEN

Objektnummer	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	Nutzflächen Total
1	931																
2	931																
3		1'035															
4		1'380															
5	621																
6																	
7							4'195										
8								4'034									
9								687	1'595	846	906						
10								882	882								
11										620							
12										1'380							
13										1'035							
14														1'040			
15														1'512			
16																624	
Nutzflächen Total	2'483	5'450	1'764	4'195	4'721	1'595	846	906	3'176	25'136							

B QUARTIERPLAN



Quartierplan - Perimeter

Alte Parzellengrenzen

Neue Parzellengrenzen

Strassenlinien

Baulinien

Bauobjekte

Zulässige Nutzfläche

Vollgeschoss (Erd- oder Obergeschoss)

Oberirdische Pflichtparkplätze

Unterirdische Pflichtparkplätze

Bepflanzung und Freiflächen gemäss separatem Gestaltungsplan

Areal Kindergarten

Öffentl. Gehrecht zu Gunsten der Gemeinde

Abtretung an Gemeinde

C REGLEMENTSBESTIMMUNGEN

Die Reglementsbestimmungen sind im Quartierplanvertrag enthalten

BESCHLÜSSE

GEMEINDE

Gemeinderat: -4. Sep. 1973

Gemeindeversammlung: 10. Dez. 1973

Auflage-Verfahren: 11. Jan. 1974 - 11. Feb. 1974

Der Gemeindepräsident: G. Dürren

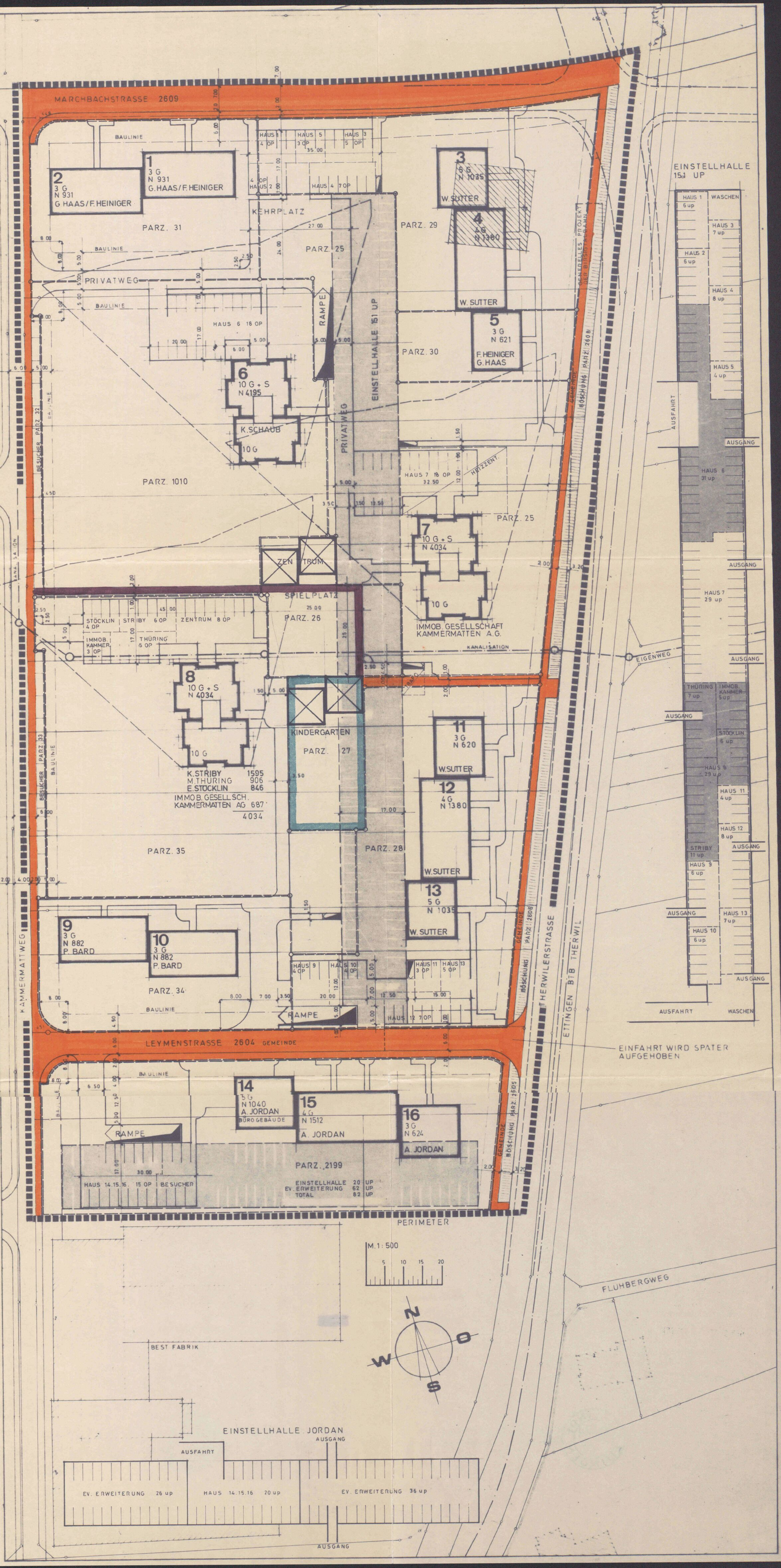
Der Gemeindevorstand: B. Dürren

KANTON

Reg.-Rats-Beschluss Nr. 149 vom 21. Mai 1974

Die zuständige Amtsstelle: Gm

Amtsblatt Nr. vom



GEMEINDE ETTINGEN BL QUARTIERPLANUNG KAMMERMATTEN

PREDIERI-MINDER-BUSER ARCHITEKTEN FSAI BASEL T. 39 88 24

RESERVEEXEMPLAR

22 / 04 / 1 / 0
22 / 04 / 1 / 0
22 / 10 / 16

8. AUG. 73

Die Einwohnergemeinde Ettingen erlässt gestützt auf § 4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967 für das Gebiet "Kammermatten" Quartierplan-Vorschriften bestehend aus Quartierplan und Reglement.

A REGLEMENT

1. Geltungsbereich

Die Quartierplanvorschriften finden Anwendung innerhalb des Quartierplan-Perimeters und betreffen die Gestaltung des Baugebietes nach einheitlichen planerischen Grundsätzen, welche eine sinnvolle Nutzung des Bodens fördern und den Erfordernissen der Hygiene, des Verkehrs und des Natur- und Heimatschutzes Rechnung tragen.

2. Inhalt

Die Quartierplanvorschriften regeln:

- Bau- und Strassenlinien, Landabtretungen für öffentliche Strassen, öffentliche Gehwege, Wege und Anlagen
- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten,
- Art und Mass der Nutzung der Bauten,
- Gestaltung der Freiflächen.

Daneben enthalten sie Bestimmungen betreffend die Realisierung der Quartierplanung und legen fest, unter welchen Voraussetzungen sie vom Regierungsrat genehmigt werden können.

3. Bau- und Strassenlinien, Landabtretungen, Öffentliche Gehwege

- 3.1 Die im Quartierplan festgelegten Bau- und Strassenlinien sind in Bezug auf ihre Lage verbindlich.
- 3.2 Sämtliche im Quartierplan enthaltenen öffentlichen Strassen, Wege und Plätze sind von Anfang an auf die ganze Ausbaubreite auszuführen.
- 3.3 Die Gemeinde erstellt die öffentlichen Verkehrsflächen. Für die Beitragsleistungen der Grundeigentümer an die Erstellungskosten gelten das Schreiben des Gemeinderates vom 2. Mai 1970 sowie die Bestimmungen des Quartierplanvertrages (Öffentliche Urkunde).
- 3.4 Die Landabtretung für den Kindergarten von ca. 900 m² und für einen Gemeinschaftsspielraum samt Spielplatz für Kinder hat im Verhältnis aller Landflächen innerhalb des Perimeters unentgeltlich zu erfolgen.
- 3.5 Der Anschluss der projektierten Leinwandstrasse an die Thewilerstrasse muss so gestaltet werden, dass bei einer eventuellen späteren Verlegung der B78 auf die Thewilerstrasse der Anschluss aufgehoben werden kann. Die Kosten für die spätere Korrektur trägt der Staat.
- 3.6 Als weitere Querverbindung zwischen Thewilerstrasse und Kammermattenweg muss ein Fussweg von mindestens 2 m Breite vorgesehen werden, auf welchem der Gemeinde ein Gehrecht als Grunddienstbarkeit zugestehen ist. Ausführung und Kostenfolge sind Sache sämtlicher Grundeigentümer im Verhältnis zur eingeworfenen Parzellenfläche.

4. Kanalisation

Die Kanalisationen und die Kanalschlussgebühren unterstehen dem Kanalisationsreglement der Gemeinde Ettingen. Bezüglich der Projektkosten wird auf den Quartierplanvertrag verwiesen.

5. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

- 5.1 Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl) sowie Lage und Zahl der Pflichtparkplätze gemäss Quartierplan sind verbindlich. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Ziffer 9.3.3.
- 5.2 Die Erstellung weiterer Bauten ist nicht zulässig.
- 5.3 Geringfügige Abweichungen vom Quartierplan bezüglich Grundflächen der Baukörper sind soweit möglich, als sie nicht auffallen. Sie bedürfen im Baubewilligungsverfahren der Zustimmung der behördlichen Instanzen.
- 5.4 Die Normalgeschosse dürfen von OK Fussboden bis OK Decke 3.00 m nicht übersteigen. Von dieser Vorschrift kann der Gemeinderat mit Zustimmung der Kant. Behörden für reine Geschäftsbauten Ausnahmen gestatten, wenn dadurch die Einheitlichkeit der Quartierbebauung nicht beeinträchtigt wird.
- 5.5 Die Höhenbegrenzung der Bauten resultiert aus der im Quartierplan und der zugehörigen Legende festgelegten maximalen Vollgeschosszahl. Die für die Benutzung der Dachflächen notwendige Überdeckung von Zugangstreppen darf die Höhengrenze überschreiten, sofern die Dachflächen als intensiv begrünte Terrassen ausgebaut werden. Liftüberfahrten, jedoch nicht Lift-Torrenräume, dürfen die Höhengrenze ebenfalls überschreiten. Als Vollgeschosszahl gilt jedes Gebäudestockwerk, das vollständig über Terrain liegt. Infolge des hohen Grundwasserspiegels wird das ganze Terrain im Quartierplan mit einer Höhe von 1.50 m ausgefüllt, sodass die heutige Topographie auf der erhöhten Kote wieder sichtbar wird. Die erhöhte Kote ist bei der Projektierung als gewachsenes Terrain zu betrachten. Der Erdgeschossboden darf max. 50 cm über der neuen Terraskote oder max. 2.00 m über dem bestehenden Terrain liegen.
- 5.6 Alle Mehrfamilienhäuser sind mit Flachdächern ohne Auskragungen zu versehen. Terrassenüberdeckungen sind zulässig. Über den Flachdächern sind nur Liftüberfahrten von max. 1.5 m Höhe zulässig.
- 5.7 Die Höhen-Balkone dürfen max. 1.00 m über die Fassadenflucht des Baukörpers vorspringen.
- 5.8 Material und Farbe von Fassaden, Fenstern (Holz und Metall), Balkone und Sonnenstoren aller Baukörper, sind in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Predieri Minder Buser so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als eine bauliche Einheit erscheinen lässt. Die drei 10-geschossigen Punkthäuser müssen in ihrer äusseren Erscheinung übereinstimmen.
- Die grundsätzliche Regelung lautet wie folgt:
- Sockelgeschosse : Mauern in Sichtbeton naturfarbig
Fenster im Sockelgeschoss gestrichen.
- Obergeschosse : 3 - 5 geschossige Gebäude:
Fassadenmauerwerk mit Abrieb nach speziell zu erstellen dem Muster.
Brüstungs- und Sturzelemente in Wasch- resp. Sichtbeton
10-geschossige Gebäude:
Fassadenmauerwerk wie 3 - 5 geschossige Gebäude behandelt.
Es können einzelne grössere Fassadenteile auch in Elementbauweise Wasch- resp. Sichtbeton ausgeführt werden.

- 5.8 Für das Areal der Quartierplanung ist nur eine Gemeinschaftsantenne für Fernsehen und Radio zulässig. Sollte die Gemeinde eine Dorfantenne erstellen, so ist das Quartier an diese anzuschliessen.
- 5.9 Die Quartierplan-Vorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovierungen.
- 5.10 Für die gesamte Ueberbauung gemäss Quartierplan darf nur eine zentrale Heizungsanlage erstellt werden.
- 5.11 Dem Gemeinderat steht bezüglich Gestaltung der Bauten ein Mitspracherecht zu.
- 5.12 Es soll im Zentrum des Quartiers ein erdgeschossiges Gebäude mit Gemeinschaftsspiel- und Diskussionsraum, (eventl. Café, Kiosk oder Fitnessraum) mit Spielplatz erstellt werden. Für die Installations- und Unterhaltskosten werden die Landeigentümer prozentual ihrer Parzellenfläche verpflichtet.

6. Art und Mass der Nutzung

- 6.1 Der Perimeter des Quartierplanes geht im Süden entlang der Grenze zwischen den Parzellen 37 einerseits, 2199 andererseits.
- Im Westen, Norden und Osten bilden die:
- Achse - Kammermattenweg
 - Nordseite - Marchbachstrasse
 - Achse - Thewilerstrasse

die Quartierbegrenzung. Das Areal umfasst 41'896 m² Brutto-Parzellenfläche mit einer daraus resultierenden 60%-igen Nutzung von 25'136 m².

Ausnutzungsziffer = $\frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$

Diese Nutzung wird laut Quartierplan in Masstab 1:500 vom 8. August 1973 in verschiedene Gebäudeeinheiten mit unterschiedlicher Höhe verteilt. Die projektierten Baukörper, mit Ausnahme von Gebäude 16, (Bürogebäude mit Wohlfahrtsräumen) sind als reine Wohnbauten im Sinne der Wohnzonen gemäss § 16 des Baugesetzes zu erstellen, Ausnahme lt. Art. 5.3. Die unterirdischen Autoeinstellhallen dürfen ihrem Zwecke nicht entfremdet werden.

Für das genaue Mass der Nutzung ist die Zuteilungstabelle der Nutzflächen massgebend.

Geringfügige Nutzungsverlagerungen auf Grundstücken des gleichen Eigentümers sind mit Zustimmung des Gemeinderates und der Baudirektion soweit zulässig, als sie die Ueberbauung gemäss Quartierplan nicht beeinträchtigen.

Die Gesamtnutzung darf 25'136 m² nicht überschreiten.

Zur Nutzfläche werden gezählt: Alle Geschossflächen inklusive Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte.

- Nicht zur Nutzfläche zählen:
- unterirdische Garagen
 - Wohnbalkone und Dachterrassen
 - allgemein benutzbare Mietermöglichkeiten wie Waschküche, Trocken- und Einstellräume sowie Spiel- und Bastelräume
 - Kellergeschoss
 - Eingangshallen (mit Ausnahme der Treppen- und Liftanlagen)
 - pro Wohnung ein Abstellraum von max. 5 m² Grundfläche ohne natürliche Belichtung
 - Kindergärten
 - Zentralgebäude gemäss Ziffer 5.12 mit Gemeinschaftsspiel- und Diskussionsraum (Fitness, Sauna, Kiosk, Café).
 - Kamine der zentralen Heizungsanlage.

7. Gestaltung der Freiflächen

- 7.1 Für die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist durch das Planungsbüro Predieri Minder Buser, nach den Richtlinien des Quartierplanes, ein Gestaltungsplan zu erstellen. Die Kosten des Gestaltungs- und Umgebungsplanes bezahlen die Grundeigentümer im Verhältnis der eingeworfenen Parzellenflächen.
- 7.2 Die Freiflächen der Mehrfamilienhäuser dürfen nicht mit Hecken oder Mauern umgeben werden.
- 7.3 Die Ausführung der privaten Weg- und Platanlagen hat grundsätzlich nach Quartierplan zu erfolgen. Für die Gestaltung der Wege und Plätze sowie für die Beleuchtung dieser Anlagen ist durch das Planungsbüro Predieri Minder Buser ein einheitliches Projekt zu erstellen.
- 7.4 Die Erstellung und der Unterhalt dieser Anlagen ist Sache aller Grundeigentümer. Die Kostenfrage ist in einem Gemeinschaftsvertrag zu regeln.
- 7.5 Privatwege mit Zubringerfunktion (Kehricht-, Möbel- und Krankentransport, Feuerwehr) sind mit entsprechenden Unterbau zu versehen.
- 7.6 Spätere Veränderungen am privaten Wegnetz können nur mit Zustimmung von Gemeinderat und Baudirektion vorgenommen werden. Die Einheit der Wegbeläge und Beleuchtung muss dabei erhalten bleiben.
- 7.7 Gleichzeitig mit der Ueberbauung sind die im Quartierplan fixierten Kinderspielflächen inklusive der zugehörigen Gerätschaften durch die Grundeigentümer zu erstellen.
- 7.8 Die interne Verbindungsstrasse zwischen den beiden Kehrplätzen soll als "Spielstrasse" für die Kinder mit beschränktem Zubringerverkehr zur Verfügung stehen. Signalisiert "Achtung Kind".
- 7.9 Dem Gemeinderat steht bei der Gestaltung der Freiflächen ein Mitspracherecht zu. Der Gestaltungsplan gemäss Ziffer 7.1 und die Projekte für die Gestaltung der Wege und Plätze und die Beleuchtung gemäss Ziffer 7.3 bedürfen der Genehmigung des Gemeinderates. Die Ausführung hat den genehmigten Plänen zu entsprechen.
- Der Bepflanzung von Dachterrassen ist besondere Sorgfalt zu widmen.

8. Realisierung der Quartierplanung

- 8.1 Für die Realisierung der Quartierplanung haben die Grundeigentümer auf Basis einer privatrechtlichen Vereinbarung (Quartierplan-Vertrag) eine Baulandumlegung durchzuführen.
- 8.2 Bei etappenweiser Realisierung der Quartierplan-Ueberbauung sind Neben- anlagen, über- oder unterirdische Autoabstellplätze, private Wege und Plätze, Grünflächen und Kinderspielflächen entsprechend der Grösse des jeweiligen Bauvolumens mit zu erstellen. Die unterirdischen Autoeinstellhallen dürfen ihrem Zwecke nicht entfremdet werden.
- 8.3 Ist die gesamte Erstellung einer Nebenanlage aus finanziellen Gründen nicht zumutbar, so kann die Baudirektion auf Antrag des Gemeinderates eine teilweise Erstellung bewilligen.
- 8.4 Ist die teilweise Erstellung einer Nebenanlage aus technischen Gründen nicht möglich, so kann die Baudirektion auf Antrag des Gemeinderates provisorische Anlagen an nicht störender Lage bewilligen.
- 8.5 Die spätere Verwirklichung der neu zuteilten Grundstücke ist gestattet, wenn die Verwirklichung und der Bestand der Quartierplanung dadurch nicht in Frage gestellt wird. Solche Mutationen bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates und der Baudirektion.

9. Voraussetzungen für die Genehmigung

Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass:

- 9.1 die Baulandumlegung gemäss Ziffer 8.1 und gemäss § 72 des Baugesetzes abgeschlossen ist und
- 9.2 der Quartierplan-Vertrag von allen beteiligten Grundeigentümern unterzeichnet und öffentlich verkündet ist,
- 9.3 die Gehrechte zu Gunsten der Einwohnergemeinde bestellt worden sind.

10. Schlussbestimmungen

- 10.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 22 und §§ 25 ff der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten.
- 10.2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften sind aufgehoben.
- 10.3 Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

ZUTEILUNGSTABELLE DER NUTZFLÄCHEN

	Gaston Haus-Schaub	Fritz Henger-Nyfeiler	Werner Suter-Lexner	Paul H. Barz-Cathrin	Karl Schaub-Thuring	Immobiliengesellschaft Kammermatten A.G.	Karl Strüb-Dreier	Eugen Stocklin-Schürmann	Marcel Thuring-Küry	Albert Jordan-Schmidlin	TOTAL
Sämtliche Masse in m ²											

1. THEORETISCHER NUTZUNGSANSPRUCH

Eingeworfene Fläche a 60%	4'138	9'083	2'940	6'991	7'870	2'658	1'410	1'510	5'296	
= Nutzfläche	2'483	5'450	1'764	4'195	4'721	1'595	846	906	3'176	25'136

2. ZUTEILUNG DER NUTZFLÄCHEN

Objektnummer	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	931	931	1'035	1'380	621		4'195		4'034							
									687	1'595	846	906				
									882	882						
											620					
											1'380					
											1'035					
															1'040	
															1'512	
															624	
Nutzflächen Total	2'483	5'450	1'764	4'195	4'721	1'595	846	906	3'176	25'136						

B QUARTIERPLAN

- Quartierplan - Perimeter
- Alte Parzellengrenzen
- Neue Parzellengrenzen
- Strassenlinien
- Baulinien
- Bauobjekte
- Zulässige Nutzfläche
- Vollgeschoss (Erd- oder Obergeschoss)
- Oberirdische Pflichtparkplätze
- Unterirdische Pflichtparkplätze
- Bepflanzung und Freiflächen gemäss separatem Gestaltungsplan
- Kindergarten
- Zentrums-Gebäude
- Spielstrasse - Plätze sowie Zentrums-Gebäude gemäss Quartierplanvertrag Ziffer 6.2

C REGLEMENTSBESTIMMUNGEN

Die Reglementsbestimmungen sind im Quartierplanvertrag enthalten.

BESCHLÜSSE

GEMEINDE

Gemeinderat: -4. Sep. 1973

Gemeindeversammlung: 10. Dez. 1973

Aufgabe-Verfahren: 11. Jan. 1974 - 11. Feb. 1974

Der Gemeindepräsident: E. Dürst

Der Gemeindevorsteher: E. Dürst

KANTON

Reg-Rats-Beschluss Nr. 119 vom 21. Mai 1974

Die zuständige Amtsstelle: Gm

Amtsblatt Nr. vom



GEMEINDE ETTINGEN BL
QUARTIERPLANUNG KAMMERMATTEN

PREDIERI-MINDER-BUSER ARCHITEKTEN FS&I BASEL T 39 88 24

RESERVEEXEMPLAR

22 / 02 / 1 / 0
22 / 02 / 1 / 0
22 / 12 / 0 / 6

8. AUG. 73

Die Einwohnergemeinde Ettingen erlässt gestützt auf § 4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967 für das Gebiet "Kammermatten" Quartierplan-Vorschriften bestehend aus Quartierplan und Reglement.

A REGLEMENT

- Geltungsbereich**
Die Quartierplanvorschriften finden Anwendung innerhalb des Quartierplan-Perimeters und betreffen die Gestaltung des Baugebietes nach einheitlichen planerischen Grundsätzen, welche eine sinnvolle Nutzung des Bodens fördern und den Erfordernissen der Hygiene, des Verkehrs und des Naturschutzes Rechnung tragen.
- Inhalt**
Die Quartierplanvorschriften regeln:
 - Bau- und Strassenlinien, Landabstretungen für öffentliche Strassen, öffentliche Gehrechte, Wege und Anlagen
 - Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten,
 - Art und Mass der Nutzung der Bauten,
 - Gestaltung der Freiflächen.Daneben enthalten sie Bestimmungen betreffend die Realisierung der Quartierplanung und legen fest, unter welchen Voraussetzungen sie vom Regierungsrat genehmigt werden können.

- Bau- und Strassenlinien, Landabstretungen, Öffentliche Gehrechte**
 - Die im Quartierplan festgelegten Bau- und Strassenlinien sind in Bezug auf ihre Lage verbindlich.
 - Sämtliche im Quartierplan enthaltenen öffentlichen Strassen, Wege und Plätze sind von Anfang an auf die ganze Ausbaubreite auszuführen. Die Gemeinde erstellt die öffentlichen Verkehrsflächen. Für die Beitragsleistungen der Grundeigentümer an die Erstellungskosten gelten das Schreiben des Gemeinderates vom 2. Mai 1970 sowie die Bestimmungen des Quartierplanvertrages (Öffentliche Urkunde).
 - Die Landabstretung für den Kindergarten von ca. 900 m² und für einen Gemeinschaftsspielraum samt Spielplatz für Kinder hat im Verhältnis aller Landflächen innerhalb des Perimeters unentgeltlich zu erfolgen. Der Ausschluss der projektierten Leinwandstrasse an die heutige Thewilerstrasse muss so gestaltet werden, dass bei einer eventuellen späteren Verlegung der RTB auf die Thewilerstrasse der Anschluss aufgehoben werden kann. Die Kosten für die spätere Korrektur trägt der Staat.
 - Als weitere Querverbindung zwischen Thewilerstrasse und Kammermattenweg muss ein Fussweg von mindestens 2 m Breite vorgesehen werden, auf welchem der Gemeinde ein Gehrecht als Grunddienstbarkeit zugestehen ist. Ausführung und Kostenfolge sind Sache sämtlicher Grundeigentümer im Verhältnis zur eingeworfenen Parzellenfläche.

- Kanalisation**
Die Kanalisations- und die Abwasserabfuhranlagen unterliegen dem Kanalisationsreglement der Gemeinde Ettingen. Bezüglich der Projektkosten wird auf den Quartierplanvertrag verwiesen.

- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten**
 - Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl) sowie Lage und Zahl der Pflichtparkplätze gemäss Quartierplan sind verbindlich. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Ziffer 8.3.
 - Die Erstellung weiterer Bauten ist nicht zulässig. Geringfügige Abweichungen vom Quartierplan bezüglich Grundflächen der Baukörper sind soweit möglich, als sie nicht auffallen. Sie bedürfen im Bewilligungsverfahren der Zustimmung der behördlichen Instanzen.
 - Die Normalgeschosse dürfen von OK Fussboden bis OK Decke 3,00 m nicht übersteigen. Von dieser Vorschrift kann der Gemeinderat mit Zustimmung der Kant. Behörden für reine Geschäftsbauten Ausnahmen gestatten, wenn dadurch die Einheitlichkeit der Quartierüberbauung nicht beeinträchtigt wird.
 - Die Höhenbegrenzung der Bauten resultiert aus der im Quartierplan und der zugehörigen Legende festgelegten maximalen Vollgeschosszahl. Die für die Benutzung der Dachflächen notwendige Überdeckung von Zugangsstiegen darf die Höhenbegrenzung überschreiten, sofern die Dachflächen als intensiv begrünte Terrassen ausgebaut werden. Liftüberfahrten, jedoch nicht Liftmotorenräume, dürfen die Höhenbegrenzung ebenfalls überschreiten. Als Vollgeschosszahl gilt jedes Gebäudestockwerk, das vollständig über Terrain liegt. Infolge des hohen Grundwasserspiegels wird das ganze Terrain im Quartierplanperimeter um 1,50 m aufgefüllt, sodass die heutige Topographie auf der erhöhten Höhe wieder sichtbar wird. Die erhöhte Höhe ist bei der Projektierung als gewachsenes Terrain zu betrachten. Der Erdschossboden darf max. 50 cm über der neuen Terraintiefe oder max. 2,00 m über dem bestehenden Terrain liegen.
 - Alle Mehrfamilienhäuser sind mit Flachdächern ohne Auskragungen zu versehen. Terrassenüberdeckungen sind zulässig. Über den Flachdächern sind nur Liftüberfahrten von max. 1,5 m Höhe zulässig.
 - Die Wohnbalkone dürfen max. 1,00 m über die Fassadenflucht des Baukörpers vorspringen.
 - Material und Farbe von Fassaden, Fenstern (Holz und Metall), Balkone und Sonnenstoren aller Baukörper, sind in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Predieri Minder Buser so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als eine bauliche Einheit erscheinen lässt. Die drei 10-geschossigen Punkthäuser müssen in ihrer äusseren Erscheinung übereinstimmen.

- Die grundsätzliche Regelung lautet wie folgt:
- Sockelgeschosse : Mauern in Sichtbeton naturfarbig
Fenster im Sockelton gestrichen.
- Obergeschosse : 3 - 5 geschossige Gebäude:
Fassadenmauerwerk mit Anrieb nach speziell zu erstellendem Muster.
Brüstungs- und Sturzelemente in Wasch- resp. Sichtbeton
10-geschossige Gebäude:
Fassadenmauerwerk wie 3 - 5 geschossige Gebäude behandelt.
Es können einzelne grössere Fassadenteile auch in Elementbauweise Wasch- resp. Sichtbeton ausgeführt werden.

- Für das Areal der Quartierplanung ist nur eine Gemeinschaftsantenne für Fernsehen und Radio zulässig. Sollte die Gemeinde eine Dorfanlage erstellen, so ist das Quartier an diese anzuschliessen.
- Die Quartierplan-Vorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.
- Für die gesamte Überbauung gemäss Quartierplan darf nur eine zentrale Heizungsanlage erstellt werden.
- Dem Gemeinderat steht bezüglich Gestaltung der Bauten ein Mitspracherecht zu.
- Es soll im Zentrum des Quartiers ein erdgeschossiges Gebäude mit Gemeinschaftsspiel- und Diskussionsraum, (eventl. Café, Kiosk oder Fitnessraum) mit Spielplatz erstellt werden. Für die Erstellungskosten und Unterhaltskosten werden die Grundeigentümer prozentual ihrer Parzellenfläche verpflichtet.

6. Art und Mass der Nutzung

- Der Perimeter des Quartierplanes geht im Süden entlang der Grenze zwischen den Parzellen 37 einerseits, 2199 andererseits.
Im Westen, Norden und Osten bilden die:
 - Achse - Kammermattenweg
 - Nordseite - Marchbachstrasse
 - Achse - Thewilerstrasse

die Quartierbegrenzung. Das Areal umfasst 41'896 m² Brutto-Parzellenfläche mit einer daraus resultierenden 60%-igen Nutzung von 25'136 m².
Ausnutzungsziffer = $\frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$

Diese Nutzung wird laut Quartierplan in Masstab 1:500 vom 8. August 1973 in verschiedene Gebäudeeinheiten mit unterschiedlicher Höhe verteilt. Die projektierten Baukörper, mit Ausnahme von Gebäude 16, (Bürogebäude mit Wohlfahrtsräumen) sind als reine Wohnbauten im Sinne der Wohnzonen gemäss § 16 des Baugesetzes zu erstellen, Ausnahme lt. Art. 5.3. Die unterirdischen Autoeinstellhallen dürfen ihrem Zwecke nicht entfremdet werden.

Für das genaue Mass der Nutzung ist die Zuteilungstabelle der Nutzflächen massgebend.

- Geringfügige Nutzungsverlagerungen auf Grundstücken des gleichen Eigentümers sind mit Zustimmung des Gemeinderates und der Baudirektion soweit zulässig, als sie die Überbauung gemäss Quartierplan nicht beeinträchtigen.
- Die Gesamtanzahl darf 25'136 m² nicht überschreiten.

Zur Nutzfläche werden gezählt: Alle Geschossflächen inklusive Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte.

Nicht zur Nutzfläche zählen:

- unterirdische Garagen
- Wohnbalkone und Dachterrassen
- allgemein benutzbare Mietermöglichkeiten wie Waschküche, Trocken- und Einstellräume sowie Spiel- und Bastelräume
- Kellergeschoss
- Eingangshallen (mit Ausnahme der Treppen- und Liftanlagen)
- pro Wohnung ein Abstellraum von max. 5 m² Grundfläche ohne natürliche Belichtung
- Kindergärten
- Zentralgebäude gemäss Ziffer 5.12 mit Gemeinschaftsspiel- und Diskussionsraum. (Fitness, Sauna, Kiosk, Café).
- Kamine der zentralen Heizungsanlage.

7. Gestaltung der Freiflächen

- Für die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist durch das Planungsbüro Predieri Minder Buser, nach den Richtlinien des Quartierplanes, ein Gestaltungsplan zu erstellen. Die Kosten des Gestaltungs- und Umgebungsplanes bezahlen die Grundeigentümer in Verhältnis der eingeworfenen Parzellenflächen.
- Die Freiflächen der Mehrfamilienhäuser dürfen nicht mit Hecken oder Mauern umgeben werden.
- Die Ausführung der privaten Weg- und Platzanlagen hat grundsätzlich nach Quartierplan zu erfolgen. Für die Gestaltung der Wege und Plätze sowie für die Beleuchtung dieser Anlagen ist durch das Planungsbüro Predieri Minder Buser ein einheitliches Projekt zu erstellen.
- Die Erstellung und der Unterhalt dieser Anlagen ist Sache aller Grundeigentümer. Die Kostenfrage ist in einem Gemeinschaftsvertrag zu regeln. Privatwege mit Zubringerfunktion (Kehricht-, Möbel- und Krankentransport, Feuerwehr) sind mit entsprechendem Unterbau zu versehen.
- Spätere Veränderungen am privaten Netz können nur mit Zustimmung von Gemeinderat und Baudirektion vorgenommen werden. Die Einheit der Wegebeläge und Beleuchtung muss dabei erhalten bleiben.
- Gleichzeitig mit der Überbauung sind die im Quartierplan fixierten Kinderspielflächen inklusive der zugehörigen Gerätschaften durch die Grundeigentümer zu erstellen.
- Die interne Verbindungsstrasse zwischen den beiden Kehrplätzen soll als "Spielstrasse" für die Kinder mit beschränktem Zubringerverkehr zur Verfügung stehen. Signalisiert "Achtung Kind".
- Dem Gemeinderat steht bei der Gestaltung der Freiflächen ein Mitspracherecht zu. Der Gestaltungsplan gemäss Ziffer 7.1 und die Projekte für die Gestaltung der Wege und Plätze und die Beleuchtung gemäss Ziffer 7.3 bedürfen der Genehmigung des Gemeinderates. Die Ausführung hat den genehmigten Plänen zu entsprechen.
- Der Bepflanzung von Nachterrasen ist besondere Sorgfalt zu widmen.

8. Realisierung der Quartierplanung

- Für die Realisierung der Quartierplanung haben die Grundeigentümer auf Basis einer privatrechtlichen Vereinbarung (Quartierplan-Vertrag) eine Baulandumlegung durchzuführen.
- Bei stufenweiser Realisierung der Quartierplanung-Überbauung sind Nebenanlagen, ober- oder unterirdische Autoeinstellplätze, private Wege und Plätze, Grünflächen und Kinderspielflächen entsprechend der Grösse des jeweiligen Bauvolumens mit zu erstellen. Die unterirdischen Autoeinstellhallen dürfen ihrem Zwecke nicht entfremdet werden.
- Ist die gesamte Erstellung einer Nebenanlage aus finanziellen Gründen nicht zumutbar, kann die Baudirektion auf Antrag des Gemeinderates eine teilweise Erstellung bewilligen.
- Ist die teilweise Erstellung einer Nebenanlage aus technischen Gründen nicht möglich, so kann die Baudirektion auf Antrag des Gemeinderates provisorische Anlagen an nicht störender Lage bewilligen.
- Die spätere Parzellierung der neu zugeordneten Grundstücke ist gestattet, wenn die Verwirklichung und der Bestand der Quartierplanung dadurch nicht in Frage gestellt wird. Solche Mutationen bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates und der Baudirektion.

9. Voraussetzungen für die Genehmigung

Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass:

- die Baulandumlegung gemäss Ziffer 8.1 und gemäss § 72 des Baugesetzes abgeschlossen ist und
- der Quartierplan-Vertrag von allen beteiligten Grundeigentümern unterzeichnet und öffentlich verkündet ist,
- die Gehrechte zu Gunsten der Einwohnergemeinde bestellt worden sind.

10. Schlussbestimmungen

- Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 22 und § 25 ff der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten.
- Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften sind aufgehoben.
- Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

ZUTEILUNGSTABELLE DER NUTZFLÄCHEN

	Gaston Haas-Schub	Fritz Heinger-Nyfel	Werner Sutter-Lehner	Paul H. Bar-Cathrin	Karl Schaub-Thuring	Immobiliengesellschaft Kammermatten A.G.	Karl Struby-Dreier	Eugen Stöcklin-Schürmann	Moret Thuring-Käry	Albert Jordan-Schmidlin	TOTAL
Sämtliche Masse in m ²											

1. THEORETISCHER NUTZUNGSANSPRUCH

Eingeworfene Fläche a 60%	9'083	2'940	6'991	7'870	2'656	1'410	1'510	5'296		
= Nutzfläche	2'483	5'450	1'764	4'195	4'721	1'595	846	906	3'176	25'136

2. ZUTEILUNG DER NUTZFLÄCHEN

Objektnummer	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	931	931	1'035	1'380			4'195									
								4'034								
									687	1'595	846	906				
									882	882						
											620					
											1'380					
											1'035					
															1'040	
															1'512	
															624	
Nutzflächen Total	2'483	5'450	1'764	4'195	4'721	1'595	846	906	3'176	25'136						

B QUARTIERPLAN

- Quartierplan - Perimeter
- Alte Parzellengrenzen
- Neue Parzellengrenzen
- Strassenlinien
- Baulinien
- Bauobjekte
- Zulässige Nutzfläche
- Vollgeschoss (Erd- oder Obergeschoss)
- Oberirdische Pflichtparkplätze
- Unterirdische Pflichtparkplätze
- Bepflanzung und Freiflächen gemäss separatem Gestaltungsplan
- Kindergarten
- Zentrums-Gebäude
- Spielstrasse - Plätze sowie Zentrums-Gebäude gemäss Quartierplanvertrag Ziffer 6.2

C REGLEMENTSBESTIMMUNGEN

Die Reglementsbestimmungen sind im Quartierplanvertrag enthalten.

BESCHLÜSSE

GEMEINDE

Gemeinderat: - 4. Sep. 1973

Gemeindeversammlung: 10. Dez. 1973

Aufgabe-Verfahren: 11. Jan. 1974 - 11. Feb. 1974

Der Gemeindepräsident: G. Janta

Der Gemeindevizepräsident: S. Janta

KANTON

Reg.-Rats-Beschluss Nr. 1479 am 2.1. Mai 1974

Die zuständige Amtsstelle: Gm

Amtsblatt Nr. vom





KANTON BASEL-LANDSCHAFT

ÖFFENTLICHE URKUNDE

über den

Q u a r t i e r p l a n v e r t r a g

"KAMMERMATTEN", GEMEINDE ETTINGEN



Der unterzeichnete Urkundsbeamte zu Binningen beurkundet hiermit:

Zwischen

1. Werner S u t t e r - Leixner, 1923, Architekt,
in Güterverbindung lebend mit Margaretha, von Basel und
MuttENZ, wohnhaft in MuttENZ, Feldrebenweg 16, *
als Eigentümer der Parzellen 27, 28 und 29,
2. Eugen S t ö c k l i n - Schürmann, 1935, Angestellter bei der
EBM, in Güterverbindung lebend mit Lisbeth, von und wohnhaft
in Ettingen, Hauptstrasse 12,
als Eigentümer der Parzelle 21,
3. Marcel T h ü r i n g - Küry, 1932, Transporte,
in Güterverbindung lebend mit Anna, von und wohnhaft in
Ettingen, Hauptstrasse 54,
als Eigentümer der Parzelle 32,
4. IMMOBILIENGESSELLSCHAFT KAMMERMATTEN A.G., mit Sitz in
Ettingen, Bahnweg 16, vertreten durch die kollektivzeichnungs-
berechtigten Herren Hanspeter Stöcklin-Thüring, Präsident
des Verwaltungsrates und Kurt Stöcklin, Mitglied des Verwaltungs-
rates, beide von und wohnhaft in Ettingen,
als Eigentümerin der Parzellen 25, 26 und 35,
5. Karl S t r i b y - Dreier, 1912, gew. Landwirt,
in Güterverbindung lebend mit Ida Alma, von Basel, wohn-
haft in Ettingen, Witterswilerstrasse 8,
als Eigentümer der Parzelle 33,

*hiebei vertreten durch Herrn Hans Müller-Märki, Architekt,
Therwil, laut Vollmacht vom 17. August 1973.

6. a) Gaston H a a s - Schaub, 1928, Architekt,
in Gütertrennung lebend mit Judith, von und wohnhaft
in Basel, Gundeldingerstrasse 197,
b) Fritz H e i n i g e r - Nyffeler, 1916, Baumeister,
in Güterverbindung lebend mit Martha Alice, von Basel,
wohnhaft in Münchenstein, Merkurstrasse 1,
als Eigentümer der Parzellen 30 und 31 (zu gesamter Hand,
nach OR 530 eine einfache Gesellschaft bildend),
7. Paul Herbert B a r d - Cathrein, 1932, Schreinermeister,
in Güterverbindung lebend mit Charlotte, von Semsales FR,
wohnhaft in Münchenstein, Dammstrasse 56,
als Eigentümer der Parzelle 34,
8. Karl S c h a u b - Thüring, 1932, Unternehmer,
in Güterverbindung lebend mit Stephanie, von und wohn-
haft in Ettingen, Hauptstrasse 13,
als Eigentümer der Parzelle 1010,
9. Albert J o r d a n - Schmidlin, 1912, Fabrikant,
in Güterverbindung lebend mit Maria Louise, von Basel,
wohnhaft in Ettingen, Eigenweg 30,
als Eigentümer der Parzelle 2199,

und der

E I N W O H N E R G E M E I N D E E T T I N G E N,

vertreten durch den Gemeinderat und dieser wiederum durch die
Herren Eugen Sauter, Gemeindepräsident und Oscar Eckert,
Gemeindeverwalter, beide wohnhaft in Ettingen,

wird hiermit folgender

QUARTIERPLANVERTRAG

abgeschlossen:

1. Einleitung

- 1.1 Die vorgenannten Vertragsparteien, im folgenden Grund-
eigentümer genannt, vereinbaren die Aufstellung eines
Quartierplanes gemäss §§ 4, 29-34 des kantonalen Bau-

gesetzes vom 15.6.1967 bezüglich ihrer vorgenannten Grundstücke im Gebiet "KAMMERMATTEN" in Ettingen.

- 1.2 Vorliegender Quartierplanvertrag regelt, was nicht Gegenstand des Quartierplanes an sich, des Quartierplanreglements oder der dort vorgeschriebenen besonderen Vereinbarungen ist. Der Quartierplan bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Urkunde.

2. Perimeter und Nutzung

- 2.1 Der Perimeter der Quartierplanung ist im Vertragsplan festgelegt und umfasst sämtliches Areal innerhalb
Kammermattweg
Marbachstrasse
Therwilerstrasse und
Nordgrenze der Parzelle 37.
- 2.2 Für das genaue Mass der Nutzung ist die im Quartierplan enthaltene Zuteilungstabelle der Nutzfläche massgebend.

3. Baulandumlegung

- 2.1 Die Grundeigentümer verpflichten sich, auf privatrechtlicher Basis die Baulandumlegung gemäss Landabtretungs-, Umlegungs- und Quartierplan sowie gemäss Quartierplanreglement nach Inkrafttreten dieses Vertrages und der dazugehörenden Vertragspläne durchzuführen und gleichzeitig den erforderlichen Flächenausgleich vorzunehmen. Die Baulandumlegung erfolgt nach §§ 62 und 72 des Kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 (Neuzuteilung nach Flächen).

Die neuen Parzellen werden durch den vom Geometer zu erstellenden Vermarkungsplan verbindlich festgelegt.

Grundlage ist der dieser Urkunde beigelegte und von allen Grundeigentümern unterzeichnete Entwurf vom 9. Juli 1973 der Firma Schenk AG, Liestal.

Entschädigungen für besondere Vor- und Nachteile werden keine geltend gemacht.

- 3.2 Sollten sich bei der Aufnahme der Gebäude und der definitiven Vermarkung und Vermessung im Gelände Flächenänderungen ergeben, so ist das Differenzmass im Grundbuch zu bereinigen. Das Grundbuchamt Binningen wird hiermit zum voraus dazu ermächtigt.

Entschädigungen für ein allfälliges Mehr- oder Mindermass werden seitens der Vertragsparteien nicht ausgerichtet. Die mit der Planung, Umlegung und Vermarkung verbundenen Kosten werden von den Grundeigentümern im Verhältnis zur eingeworfenen Parzellenfläche getragen.

- 3.3 Als Eigentümer der neu zu bildenden Parzellen 26, 32, 33, 2605, 2606 und 2608 sind gemäss Art. 32 der Grundbuchverordnung die jeweiligen Eigentümer der neu zu bildenden Parzellen 25, 27, 28, 29, 30, 31, 34, 35 und 1010 im Grundbuch einzutragen. Die Miteigentumsanteile haben, auf Tausendstel auf- oder abgerundet, den von diesen Eigentümern in die Baulandumlegung eingeworfenen Parzellenflächen zu entsprechen.

- 3.4 Die Grundeigentümer verpflichten sich, den auf Grund vorstehender Bestimmung erstellten Vermarktungsplan und die auf Grund vorstehender Bestimmungen erstellte Baulandumlegungs-urkunde rechtsgültig und rechtsverbindlich zu unterzeichnen.
- 3.5 Für die bauliche Mehrnutzung der Parzelle 37 zufolge Verlegung der Leymenstrasse im Sinne des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 6. Juni 1969 haben sich die an der Quartierplanung "KAMMERMATTE" beteiligten Grundeigentümer anlässlich ihrer Sitzung vom 8. Februar 1973 einverstanden erklärt, dass Herr Albert Jordan-Schmidlin als Eigentümer der Parzelle 37 hierfür eine Pauschalentschädigung von Fr. 57'600.-- (Siebenundfünfzigtausendsechshundert Franken) an das Quartierplanunternehmen "KAMMERMATTE" bezahlt. Dieser Preis wurde errechnet auf der Basis von Fr. 150.-- pro m² bei einer Fläche von 480 m², abzüglich 20 % Liegenschaftsgewinnsteuer.
- Nach Abgeltung dieser Entschädigung bestehen seitens der an der Quartierplanung "KAMMERMATTE" beteiligten Grundeigentümer gegenüber dem Eigentümer der Parzelle 37 (Albert Jordan-Schmidlin) keine weiteren Forderungen mehr inbezug auf die Verschiebung der Leymenstrasse gemäss vorgenanntem Gemeindeversammlungsbeschluss.

4. Landabtretung für öffentliche Bauten und Verkehrsflächen

- 4.1 Die im Quartierplan mit orange bezeichneten Flächen für den Neu- und Ausbau von Strassen und Trottoirs werden im Rahmen der Baulandumlegung unentgeltlich an die Einwohnergemeinde Ettingen abgetreten.
- Für dieses abzutretende Areal wird die bauliche Nutzung gewährt.
- Die innerhalb des Quartierplan-Perimeters liegenden Abtretungsflächen werden von den Grundeigentümern im Verhältnis der eingeworfenen Parzellenflächen abgetreten.
- 4.2 Das im Quartierplan grün schraffierte Areal für die Erstellung eines Kindergartengebäudes wird durch die Grundeigentümer im Verhältnis der eingeworfenen Parzellenflächen unentgeltlich, aber ohne Nutzungsverlust, an die Einwohnergemeinde Ettingen abgetreten, und zwar mit der Baulandumlegung gemäss § 58 des Kantonalen Baugesetzes.
- Der an der Nordseite anschliessende Spielplatz (Erstellung durch die Grundeigentümer) steht dem öffentlichen Kindergarten als Spielplatz zur Verfügung.
- 4.3 Sofern die Birsigtalbahn (BTB) auf die heutige Therwilerstrasse verlegt wird und die Einmündung der Leymenstrasse in die Therwilerstrasse aufgehoben werden muss, kann das Strassenareal ab Einstellhalle als Parkplatz für Besucher der Ueberbauung "KAMMERMATTE" verwendet werden.

5. Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen

- 5.1 Die im Quartierplan bezeichneten öffentlichen Strassen und Trottoirs werden im Auftrag der Einwohnergemeinde Ettingen (Gemeinderat) und nach deren Vorschriften erstellt.

Die Grundeigentümer haben folgende Kosten an die entlang und innerhalb der Quartierplanung zu erstellenden Strassen und Trottoirs zu bezahlen:

- a) Kammermattweg (westliche Quartierstrasse)
Sämtliche Kosten für den Vollausbau der Fahrbahn auf 6.00 Meter Breite, ohne Trottoir, ausgenommen Strassenentwässerung, Feinbelag und Beleuchtung, welche durch die Einwohnergemeinde Ettingen übernommen werden.
- b) Leymenstrasse (neue Verbindungsstrasse Therwilerstrasse/Kammermattweg)
Sämtliche Kosten für den Vollausbau der Fahrbahn auf 6,00 Meter Breite und Trottoir von 2,00 Meter Breite, ausgenommen Strassenentwässerung, Feinbelag und Beleuchtung, welche durch die Gemeinde übernommen werden.
- c) Marbachstrasse (nördliche Quartierstrasse)
Sämtliche Kosten für den Vollausbau von 4,00 Meter Breite Fahrbahn und Trottoir von 2,00 Meter Breite (südseits), ausgenommen Strassenentwässerung, Feinbelag und Beleuchtung, welche durch die Gemeinde übernommen werden.
Der restliche Vollausbau der Fahrbahn von 3,00 Meter Breite einschliesslich Strassenentwässerung und Feinbelag wird zu Lasten der Gemeinde erstellt.
- d) Trottoir von 2,00 Meter Breite entlang der Ostseite der Quartierplanung (zwischen Marbachstrasse und Parz. 37)
Sämtliche Kosten für den Vollausbau, ausgenommen Feinbelag und Beleuchtung, welche durch die Gemeinde übernommen werden.

- 5.2 Die Strassen- und Trottoirerstellungskosten werden von den Grundeigentümern im Verhältnis der eingeworfenen Parzellenflächen getragen.
Sie sind der Gemeinde Ettingen auf Verlangen des Gemeinderates hin, zur Verfügung zu stellen. Die Ausbauarbeiten werden erst vergeben, wenn die Strassen- & Trottoirerstellungskosten sichergestellt sind.

6. Private Erschliessungs- und andere Anlagen sowie Dienstbarkeiten

- 2 6.1 Alle die in Ziff. 5, 7 und 8 nicht aufgeführten Kosten für die Erstellung von Bauten und Anlagen der Ver- und Entsorgung, der Erschliessung und Umgebungsgestaltung wie Spielplätze, Wege, Kehrplätze, Rampen, Anlagen, Beleuchtungen etc. gehen zu Lasten der Grundeigentümer; ebenso deren Unterhalt. Ueber die Verteilung dieser Kosten haben die Grundeigentümer separate Vereinbarungen abzuschliessen.

Herr Albert Jordan-Schmidlin als Eigentümer der Parzelle 2199 hat folgende Anlagen entsprechend Quartierplan und Quartierplanreglement auf eigene Kosten zu erstellen:

- a) Heizzentrale (nicht auf Parzelle 2199)
- b) Oberirdische und unterirdische Auto-Abstellplätze
- c) Garten- und Umgebungsanlage
- d) Erforderlichenfalls Transformatorenstation

Demgemäss hat er an die entsprechenden Anlagen auf den übrigen Parzellen nichts zu leisten. An alle übrigen gemeinschaftlich durch die Eigentümer zu tragenden Erststellungs- und Unterhaltskosten einschliesslich die Spielstrasse gemäss beiliegendem Plan hat er beizutragen im gleichen Verhältnis wie die übrigen Eigentümer.

Die Miteigentümer der Parzellen 26, 32, 33, 2605, 2606 und 2608 räumen ihm bzw. dem jeweiligen Eigentümer der Parzelle Nr. 2199 das Recht ein, im Rahmen der von den Miteigentümern erlassenen Nutzungs- und Verwaltungsordnung die von ihm mitfinanzierten gemeinschaftlichen Anlagen in gleicher Weise zu benutzen wie die Miteigentümer selbst.

- 6.2 Die überirdischen Parkplätze und die nur diesen dienenden Zugangswege und Zufahrten, sowie die Kehrrihtabstellplätze sind von den jeweiligen Grundeigentümern privat zu erstellen und zu unterhalten. Einzelheiten bezüglich Benutzung und Vermietung der Parkplätze sind zwischen den Grundeigentümern direkt zu regeln. Für Besucher sind genügend Abstellplätze freizuhalten.

Längs des Kammermattweges, in Fahrtrichtung, sind gemäss Quartierplan überdies Autoabstellplätze ausschliesslich für Besucher der Quartierplanung "KAMMERMATTEN" zu erstellen, und zwar auf Kosten der Grundeigentümer im Verhältnis der eingeworfenen Parzellenflächen. Vermietung dieser Plätze ist nicht gestattet.

Die Erstellung dieser Abstellplätze hat gleichzeitig mit dem Ausbau des Kammermattweges zu erfolgen.

- 3 Die Grundeigentümer verpflichten sich für die Erstellung einer Transformarenstation seitens der Elektra Birseck, Genossenschaft, mit Sitz in Münchenstein, den notwendigen Platz gemäss Quartierplan zur Verfügung zu stellen. Hiefür ist ein separater Vertrag mit der EBM abzuschliessen.
- 4 Es soll im Zentrum des Quartiers ein erdgeschossiges Gebäude mit Gemeinschaftsspiel- und Diskussionsraum (eventl. Café, Kiosk und Fitnessraum) mit Spielplatz erstellt werden (Korporationsparzelle).
Für die Erstellungs- und Unterhaltskosten werden die Landeigentümer prozentual ihrer Parzellenflächen verpflichtet. Diese Anlagen können auch durch natürliche oder juristische Drittpersonen erstellt werden (Baurecht etc.); dürfen jedoch nicht zweckentfremdet werden.
- 5 Im Zusammenhang mit dem öffentlichen Kindergarten ist ein Gemeinschaftsspielraum mit Spielplatz für die Kinder des Quartiers zu erstellen.
Für die Erstellungs- und Unterhaltskosten werden die Grundeigentümer prozentual ihrer Parzellenfläche verpflichtet.

DIENSTBARKEITEN

Auf dem Fussweg zwischen Therwilerstrasse und Kammermattweg von 2,00 Meter Breite (im Quartierplan violett eingezeichnet) wird der Einwohnergemeinde Ettingen (Oeffentlichkeit) ein unentgeltliches Fusswegrecht als Dienstbarkeit eingeräumt. Ausführung, Kostenfolge sowie Unterhalt sind Sache sämtlicher Grundeigentümer im Verhältnis der eingeworfenen Parzellenflächen.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, sich untereinander und zu Gunsten der Einwohnergemeinde Ettingen sowie der zuständigen Versorgungsbetriebe alle notwendigen Dienstbarkeiten (Grenz-, Näher- und Ueberbaurechte, Wegrechte, Benützungsrechte, Durchleitungsrechte und Baubeschränkungen) usw. einzuräumen.
Grundlage für die neu zu errichtenden Dienstbarkeiten bildet der diesem Vertrag beiliegende Entwurf.

er:



5:

- 6.8 Der Gemeinderat Ettingen ist von den Grundeigentümern ermächtigt und beauftragt, alle notwendigen Eintragungen von Dienstbarkeiten im Grundbuch zu veranlassen. Bestehende Dienstbarkeiten sind im Rahmen der Baulandumlegung zu bereinigen.

7. Kanalisationsleitungen

- 7.1 Die neu zu erstellende Kanalisationsleitung nach GKP, von Schacht Nr. 507 bis Schacht Nr. 513 ist Sache der Einwohnergemeinde, ausgenommen die Projektierungskosten hierfür gehen voll zu Lasten der Grundeigentümer, im Verhältnis der eingeworfenen Parzellenflächen. Die Kosten sind der Gemeinde auf Verlangen des Gemeinderates zur Verfügung zu stellen.
- 7.2 Die Kanalisationsleitungen von den Gebäuden bis zur Hauptkanalisation gemäss GKP (Hausanschlüsse) gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

Mit der Verlegung der Gemeindekanalisationsleitung von Schacht Nr. 507 bis Schacht Nr. 513, welche unter die Einstellhalle zu liegen kommt, sind gleichzeitig auch die Hausanschlüsse für die an diese Leitung anzuschliessenden Wohnbauten zu erstellen, und zwar bis an die Aussenwände der Einstellhalle. Die Anschlussgebühren richten sich nach dem Kanalisationsreglement der Gemeinde.

8. Wasserleitungen

- 8.1 Die für die Ueberbauung der Quartierplanung zu erstellenden Wasserleitungen gemäss Wasserkatasterplan:

Verlängerung Therwilerstrasse,
Leymenstrasse,
Kammermattweg,
Therwilerstrasse bis Marbachstrasse,
Marbachstrasse und
Verbindung Eigenweg,

mit einer Gesamtlänge von ca. 995 Laufmeter werden zu Lasten der Einwohnergemeinde Ettingen (Wasserkasse) erstellt, ausgenommen die hierfür notwendigen Projektierungskosten gehen voll zu Lasten der Grundeigentümer, im Verhältnis der eingeworfenen Parzellenflächen.

Diese Kosten sind der Gemeinde ebenfalls auf Verlangen des Gemeinderates zur Verfügung zu stellen.

- 8.2 Alle übrigen mit der Ueberbauung der Quartierplanung erforderlichen Wasserleitungen gehen zu Lasten der Grundeigentümer; ebenso allfällige Reparaturen und Unterhaltskosten.
- 8.3 Die Wasseranschlussgebühren sind gemäss Wasserreglement zu entrichten.

er:
5:

9. Gemeinschafts-Antennenanlage

Für die Quartierplanung haben die Grundeigentümer eine Gemeinschafts-Antennenanlage zu erstellen, für Fernsehen, Mittel-, Lang-, Kurz- und Ultrakurzwellen-Rundfunkempfang, mit den nötigen Verstärkeranlagen und Kabelverteilungen. Hiefür ist eine Vereinbarung durch die beteiligten Grundeigentümer auf privatrechtlicher Basis abzuschliessen. Der Standort der Anlagen richtet sich nach den technischen und wirtschaftlichen Erfordernissen. Die Grundeigentümer sind verpflichtet, auf ihren Grundstücken den Einbau und die Beibehaltung der für den Bestand und Betrieb der Anlage erforderlichen Durchleitungen zu dulden, ebenso die Durchführung der nötigen Kontrollen, Reparaturen und Erneuerungen dieser Leitungen. Sollte die Gemeinde später eine Dorfanlage erstellen, so ist das Quartier an diese anzuschliessen.

10. Heizanlagen

Für die gesamte Ueberbauung gemäss Quartierplan darf nur eine zentrale Heizungsanlage erstellt werden. Bezüglich Standort, Erstellungstermin, Finanzierung, Betrieb und Unterhalt dieser Anlage ist zwischen den Grundeigentümern eine separate Vereinbarung abzuschliessen. Bei Oelfeuerung darf nur Heizöl "extra leicht" verwendet werden.

11. Einstellhalle

Ueber den Bau, Betrieb und Unterhalt der gemeinschaftlichen unterirdischen Autoeinstellhalle (Korporations-Miteigentumsparzelle) ist eine separate privatrechtliche Vereinbarung mit Nutzungs- und Verwaltungsordnung abzuschliessen.

12. Ausführung der privaten Weg- und Platzanlagen

Die Ausführung der privaten Weg- und Platzanlagen hat grundsätzlich nach Quartierplan zu erfolgen. Für die Gestaltung der Wege und Plätze sowie für die Beleuchtung dieser Anlagen ist durch das Planungsbüro Predieri, Minder, Buser in Basel ein einheitliches Projekt zu erstellen. Die Erstellung und der Unterhalt dieser Anlagen ist Sache aller Grundeigentümer. Die Kostenfrage ist in einem Gemeinschaftsvertrag zu regeln.

13. Schlussbestimmungen

- 13.1 Wenn ein Grundeigentümer die Vorschriften dieses Vertrages, des Quartierplanes oder die dazugehörenden weiteren Vorschriften verletzt, so ist er verpflichtet, den vorschriftsgemässen Zustand wieder herzustellen oder Schadenersatz zu leisten.

er:
f

13.2 Die Grundeigentümer verpflichten sich, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag sowie aus Verträgen betreffend gemeinschaftliche Anlagen (Korporationsgarage, Heizzentrale, Gemeinschaftsantenne etc.) allfälligen Rechtsnachfolgern, Baurechtsnehmern, Stockwerkeigentümern und deren Gemeinschaften zu überbinden. Sie haften für allen Schaden, der den andern Grundeigentümern aus der Unterlassung dieser Verpflichtung entsteht.

13.3 Bei allfälligen Streitigkeiten, die sich aus diesem Vertrag ergeben können, unterwerfen sich die Vertragsunterzeichner unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte dem endgültigen Urteil eines Schiedsgerichtes. Jede Partei ernennt innert Monatsfrist seit Aufforderung einen Schiedsrichter, wobei zwei oder mehr Parteien mit gleichen Interessen nur einen Schiedsrichter ernennen. Obmann des Schiedsgerichtes ist der vorsitzende Gerichtspräsident des Bezirksgerichtes Arlesheim; ist eine Uebernahme nicht möglich, sein Stellvertreter. Wird ein Schiedsrichter nicht rechtzeitig ernannt, oder können sich zwei oder mehr Parteien mit gleichen Interessen nicht auf einen Schiedsrichter rechtzeitig einigen, so erfolgt die Ernennung innert Monatsfrist durch den Obmann.

Das Schiedsgericht hat die Parteien anzuhören, ordnet aber im übrigen das Verfahren und die Kosten völlig frei.

Die Einwohnergemeinde Ettingen unterliegt dieser Schiedsgerichtsklausel nicht, sofern es sich um Streitigkeiten, die das öffentliche Recht betreffen, handelt. Für solche Streitigkeiten sind die ordentlichen Gerichte zuständig.

13.4 Der Gemeinderat Ettingen überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 22 und 25 ff der Vollziehungsverordnung zum Kantonalen Baugesetz bleibt vorbehalten.

Dieser VERTRAG tritt mit der Genehmigung der Quartierplanung "KAMMERMATTEN" durch die Einwohnergemeindeversammlung Ettingen und durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft in Rechtskraft.

Dieser Quartierplanvertrag ist nach erfolgter Rechtswirksamkeit im Grundbuch Ettingen auf den

Parzellen 27, 28, 29, 21, 32, 25, 26, 35, 33, 30, 31, 34, 1010 und 2199 wie folgt anzumerken:

" Quartierplanvertrag "Kammermatten".

Das Grundbuchamt Binningen wird hiermit beauftragt und ermächtigt, die erforderlichen Eintragungen im Grundbuch vorzunehmen.

Die Kosten dieses Vertrages gehen zu Lasten der beteiligten Grundeigentümer im Verhältnis der eingeworfenen Parzellenflächen.

Diese Urkunde wird einfach ausgefertigt. Die Parteien erhalten Kopien. Das Original bleibt beim Grundbuchamt Binningen.

Die Vertragsparteien bzw. deren Vertreter haben sich vor dem unterzeichneten Urkundsbeamten durch Vorlage gültiger Ausweise über ihre Identität ausgewiesen, soweit sie ihm nicht persönlich bekannt sind.

URKUNDLICH DESSEN wird dieser Vertrag nach geschehener Lesung von den Vertragsparteien bzw. deren Vertreter als vollständig und richtig anerkannt und von denselben und mir, dem zuständigen Urkundsbeamten, unterzeichnet.

Binningen, den

Die Vertragsparteien:

Der Eigentümer der Parzellen 27, 28, 29:

W. Sutter-Leixner

(Werner Sutter-Leixner)

Der Eigentümer der Parzelle 21:

E. Stöcklin

(Eugen Stöcklin-Schürmann)

Der Eigentümer der Parzelle 32:

M. Thüring-Küry

(Marcel Thüring-Küry)

Die Eigentümerin der Parzellen 25, 26, 35:

IMMOBILIENGESSELLSCHAFT KAMMERMATTEN A.G.

H. Stöcklin *H. Stöcklin*

E. Künzler

*6. / 10. September
1973*

*r:
f*

Der Eigentümer der Parzelle 33:

K. Strioby
(Karl Strioby-Dreier)

Die Eigentümer der Parzellen 31, 31:

Gaston Haas-Schaub
(Gaston Haas-Schaub)

Fritz Heiniger-Nyffeler
(Fritz Heiniger-Nyffeler)

Der Eigentümer der Parzelle 34:

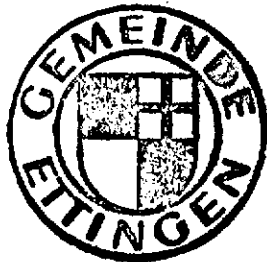
Paul Herbert Bard-Cathrein
(Paul Herbert Bard-Cathrein)

Der Eigentümer der Parzelle 1010:

Karl Schaub-Thüring
(Karl Schaub-Thüring)

Der Eigentümer der Parzelle 2199:

Albert Jordan-Schmidlin
(Albert Jordan-Schmidlin)



EINWOHNERGEMEINDE ETTINGEN
NAMENS DES GEMEINDERATES:

Der Präsident:

E. Anter

Der Verwalter:

E. Anter



BEZIRKSSCHREIBER ZU BINNINGEN

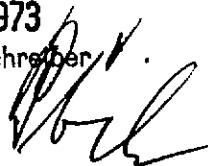
Der Bezirksschreiber-Stellvertreter

W. B. B.

Diese Xeroxkopie entspricht dem
bei uns deponierten Original.

Binningen, den **11. Sep. 1973**

Der Bezirksschreiber



GEHEINDE FÜTTINGEN QP-KAMMERMATTEN

LÄUFENDE UND BEWILLIGTE BAUGESUCHE

Block	NR. BAU- GES. Jahr	Gesuchsteller	LÄUFEND	VOM PLATZ IN ORDNUNG BEFINDEN	ERTEILUNG DER BAUSCH- WILLIGUNG
1 2	1282/ 74	HAAS-HEINIGER	DAS BG WURDE ZU- RÜCKGEZOGEN	17. Sep 74	
3 4	1199/ 74	WERNER SUTER		17. Sep 74	
5	DITO	DITO		DITO	
6			LÄUFT KEIN BAUGESUCH		
7	1111/ 74	IMMOBILIENGES. SCH. "KAMMERMATTEN"		24. Juli 74	
8	1572/ 74	FRANZ STOCKER		13. AUG 76	3. DEZ 76
9 10			LÄUFT KEIN BAUGESUCH		
11 12 13	1292/ 74	WERNER SUTER		17. Sep 74	
14 15 16			LÄUFT KEIN BAUGESUCH		
17 18 19	003/ 74	EIGENTUMSGEMEINSCHAFT "KAMMERMATTEN"		19. Juni 74	26. NOV 76
20 21 22	1637/ 76	ELZETTA BIRCK		19. Jan 77	