GEMEINDE OBERWIL · SITUATION 1:500

BEWILLIGTE BAUGESUCHE

# QUARTIERPLANUNG HOCHLETTEN

48/QP/2/0
48/ZP/1/8
48/eBS/38/1
48/eBS/57/1

EXEMPLAR PLANUNGSAMT

## QUARTIERPLAN A

### BESCHLÜSSE DER GEMEINDE

GEMEINDERAT 23.1.1975 UND 11. 10. 1976

GEMEINDEVERSAMMLUNG 24.4.1975 UND 16. 12. 1976

AUFLAGEVERFAHREN 4. 8. 1975 – 2.9.1975 UND 11.1.1977 – 9. 2. 1977

DER GEMEINDEPRÄSIDENT

DER GEMEINDEVERWALTER

GEMEINDEKANZLEI OBERWIL

### BESCHLÜSSE DES KANTONS

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 2619 VOM 17. Okt. 1978

DER LANDSCHREIBER

AMTSBLATT NR. 42 VOM 26. Okt. 1978

### LEGENDE:

- PERIMETER QUARTIERPLANUNG
- ERSCHLIESSUNGSPERIMETER WO ABWEICHEND VON QUARTIERPERIMET.
- NEUE PARZELLENGRENZEN (VORSCHLAG *)
- ALTE PARZELLENGRENZEN
- UNTERIRDISCHE BAUTEN
- OBERIRDISCHE PARKPLATZE
- SOCKELGESCHOSS BIS 2.70 M ÜBER DEM GEWACHSENEN TERRAIN
- SOCKELGESCHOSS BIS 2.00 M ÜBER DEM GEWACHSENEN TERRAIN
- INTERN ÖFFENTLICHER FUSSWEG
- WOHNSTRASSEN (ORANGE)
- TROTTOIR (VIOLETT)
- INTERN ÖFFENTLICHER FUSSWEG (VIOLETT)
- INTERNE WEGE (BRAUN)
- KORPORATIONSPARZELLEN
- K KINDERSPIELPLÄTZE

*DIE NEUEN PARZELLENGRENZEN WERDEN VOM GEOMETER FESTGELEGT. DIE HÖHENKURVEN SIND AM ORT NACHZUPRÜFEN!

0 cm 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

| ARCHITEKTURBÜRO PETER WÜRGER THERWILERSTRASSE 31 4103 BOTTMINGEN TEL. 061 / 47 42 01 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| DATUM | REV. | 27. APRIL 1973 | 21. NOV. 1974 | 10. DEZ. 1976 |
| 9. MÄRZ 1973 | 16. MÄRZ 1973 | 29. OKTOBER 1973 | 6. JUNI 1975 | |

Kanton Baselland

Gemeinde Oberwil

Inventar - Nr.

EXEMPLAR PLANUNGSAMT

ERSCHLIESSUNGSPLAN B

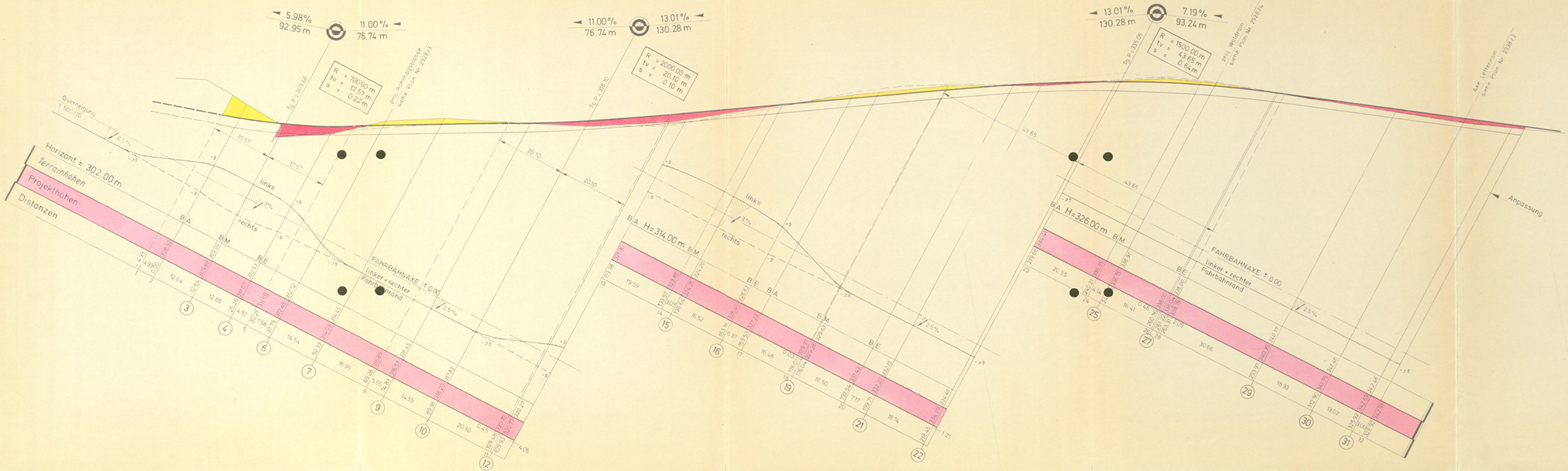
# Quartierplanung Hochletten

## Hochlettenstrasse

Längenprofil 1:500/100

0 cm 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

| | | | |
|---|---|---|---|
| Plan Nr. 2928/2 b | Ingenieurbüro E. BOHRINGER AG. 4104 Oberwil, Tel. 47 17 34 | | |
| Gez. bei Kontr. | Zugehör. Pläne | Situation / Querprofile | Ergänz.: a 1.6.74 b 4.5.77 c d e |
| Datum 23.11.73 | | | NF 6.7 |



Kanton Basel-Land | Gemeinde Oberwil

Leitung / Bearbeitung

GEMEINDE PLANUNGSBÜRO

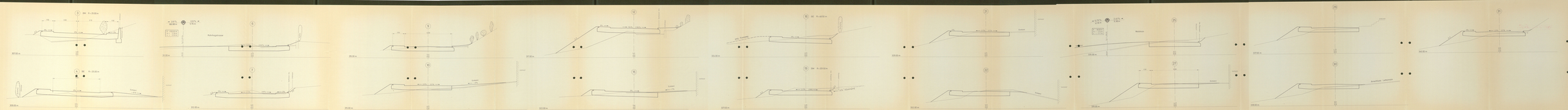
ERSCHLIESSUNGSPLAN B

# Quartierplanung Hochletten
# Hochlettenstrasse

Querprofile 1:50

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Plan Nr. 1010.B | Ingenieurbüro B. BOHNENKAMP AG, 4104 Oberwil, Tel. 061 401 28
Datum 03.78 | Ingenieur: | Gezeichnet: A.STEIN | Massstab 1:50 | Blatt Nr. 2



Kanton Baselland

Gemeinde Oberwil

Inventar – Nr.

EXEMPLAR PLANUNGSAMT

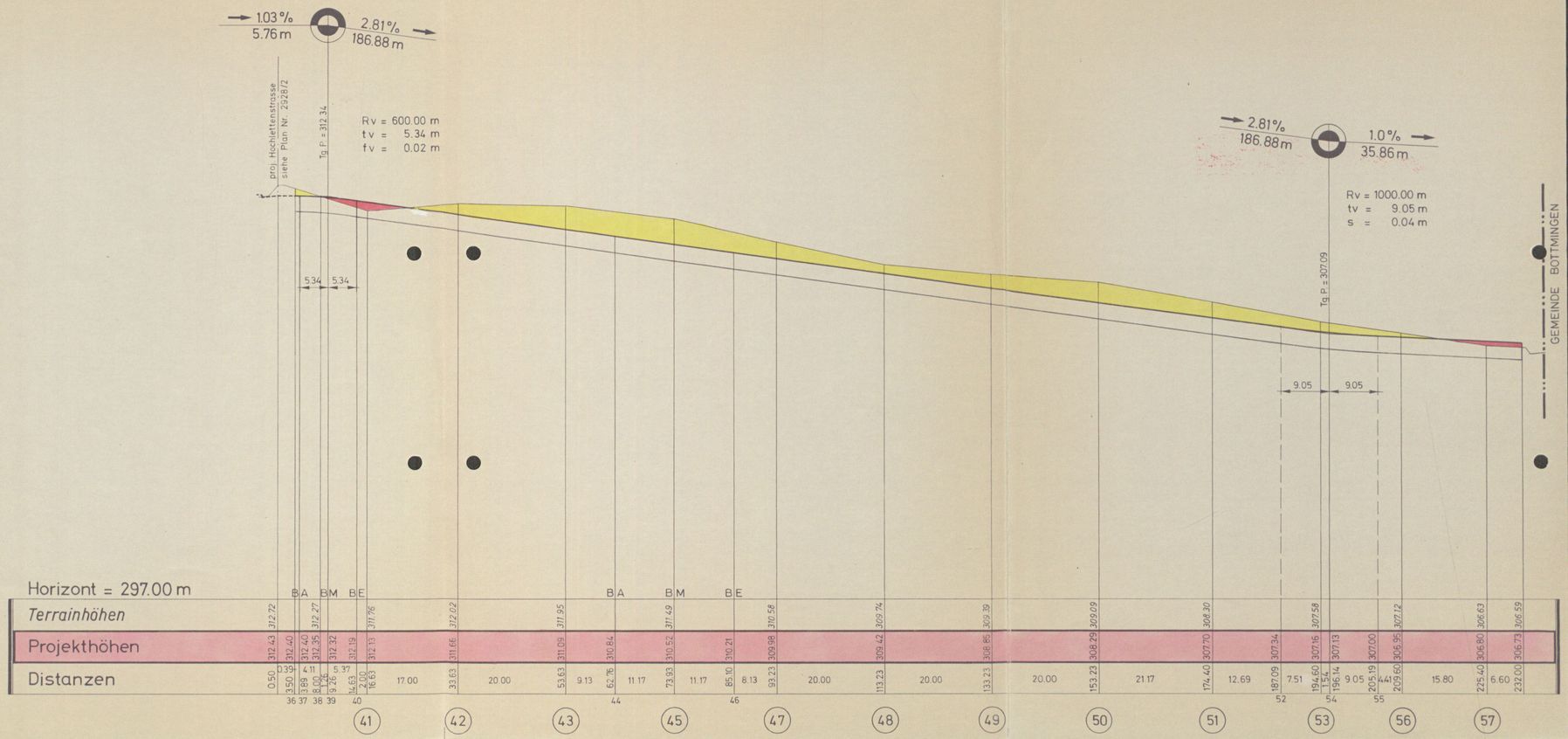
# ERSCHLIESSUNGSPLAN B

# Quartierplanung Hochletten

# Rohrhagstrasse

## Längenprofil 1:500/100

| | | | |
|---|---|---|---|
| Plan Nr. 2928/3b | Ingenieurbüro E. BOHRINGER AG, 4104 Oberwil, Tel. 47 17 34 | | |
| Gez. hei Kontr. | Zugehör. Pläne | Situation Querprofile | Ergänz: a 25.5.74 b 11.5.77 c d e |
| Datum 21.11.73 | | | NF 5.6 |



Kanton Baselland

Gemeinde Oberwil

Traversier - Nr

EXEMPLAR PLANUNGSAMT

ERSCHLIESSUNGSPLAN B

# Quartierplanung Hochletten
# Rohrhagstrasse

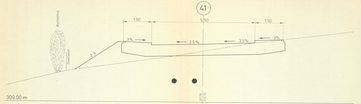
Querprofile 1:50

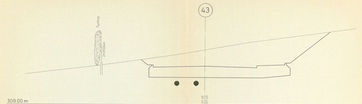
0m 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

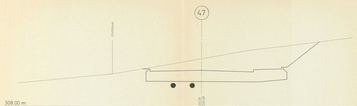
Plan Nr. 2929/8.5 | Eigentümer: E. SCHIRINGER AG, 4104 Oberwil, Tel. 61 17 34

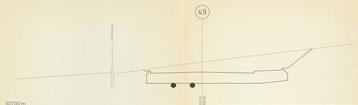
Ges. Bel. | Abnh. | Zugelin. | Grosse Umgebung | Ergänz. v 15.3.: u 10.3.77 | N/F 18.3

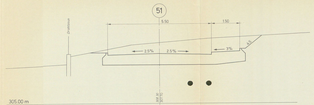
Datum 22.11.73

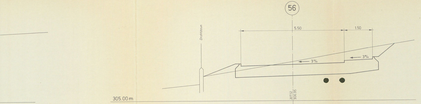


Kanton Baselland

Gemeinde Oberwil

Inventar – Nr.

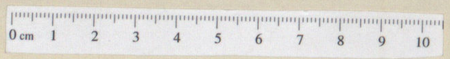
EXEMPLAR PLANUNGSAMT

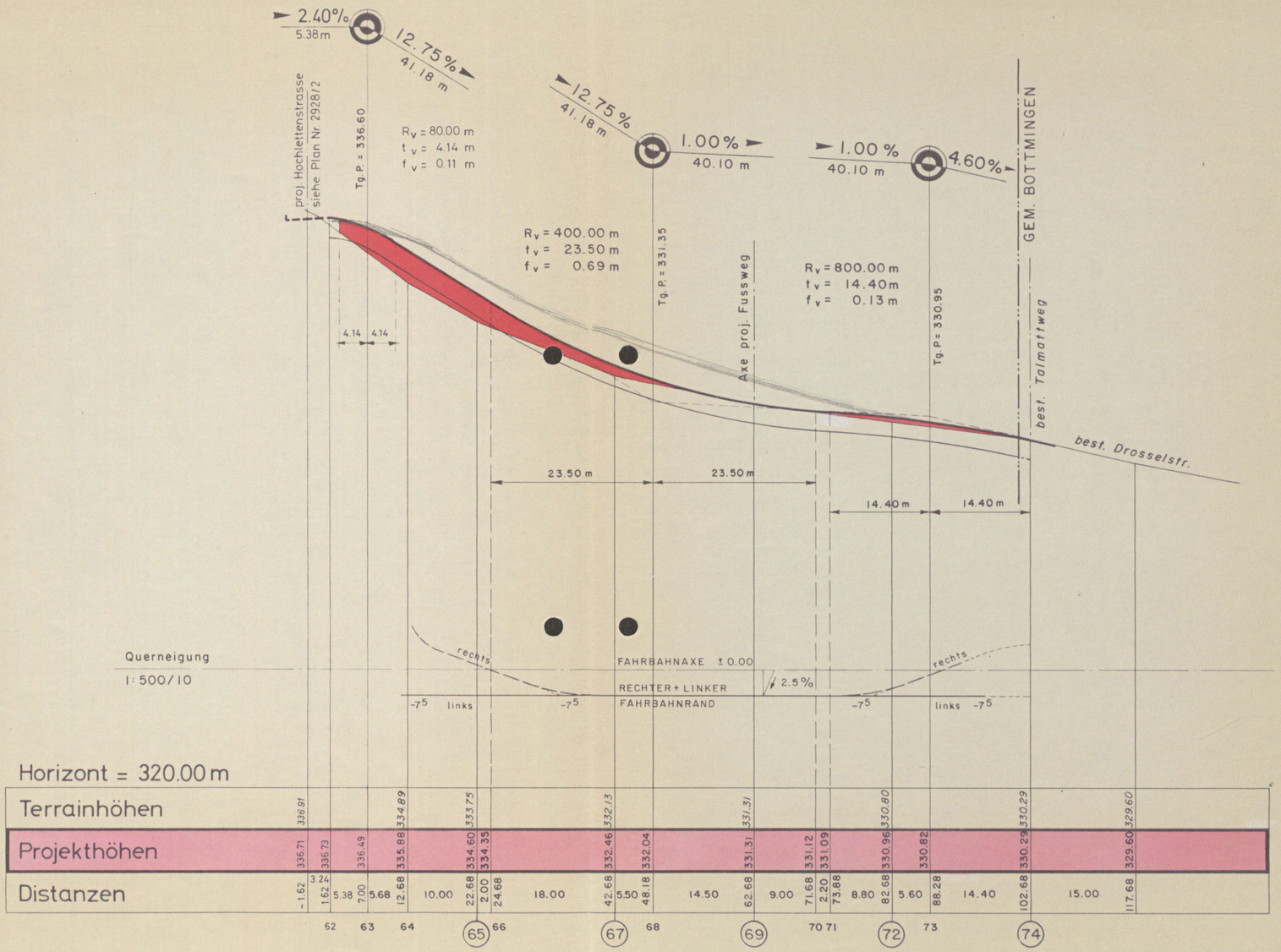
# ERSCHLIESSUNGSPLAN B

# Quartierplanung Hochletten

# Waldrain

## Längenprofil 1:500/100




| | | | |
|---|---|---|---|
| Plan Nr. 2928/4 a | Ingenieurbüro E. BOHRINGER AG, 4104 Oberwil, Tel. 47 17 34 | | |
| Gez. Bg Kontr. | Zugehör. Pläne: Situation, Querprofile | Ergänz: a 11.5.77 b c d e | NF 3.9 |
| Datum 18.11.73 | | | |

Kanton Baselland

Gemeinde Oberwil

Inventar – Nr.

EXEMPLAR PLANUNGSAMT

ERSCHLIESSUNGSPLAN B

# Quartierplanung Hochletten

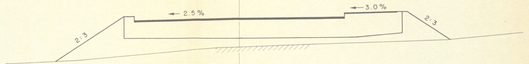
# Waldrain

## Querprofile 1:50

0 cm 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

| | | | |
|---|---|---|---|
| Plan Nr. 2928/7 | Ingenieurbüro E. BOHRINGER AG. 4104 Oberwil. Tel. 47 17 34 | | |
| Gez. Bg Kontr. | Zugehör. Pläne: Situation, Längenprofil | Ergänz: a b c d e | NF 8.7 |
| Datum 19.11.73 | | | |

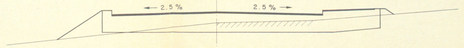
65




332.00 m

332.79
334.40

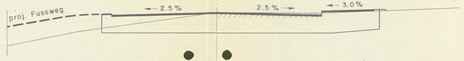
67




330.00 m

332.13
332.46

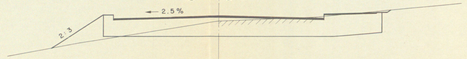
69




329.00 m

331.91
333.31

72



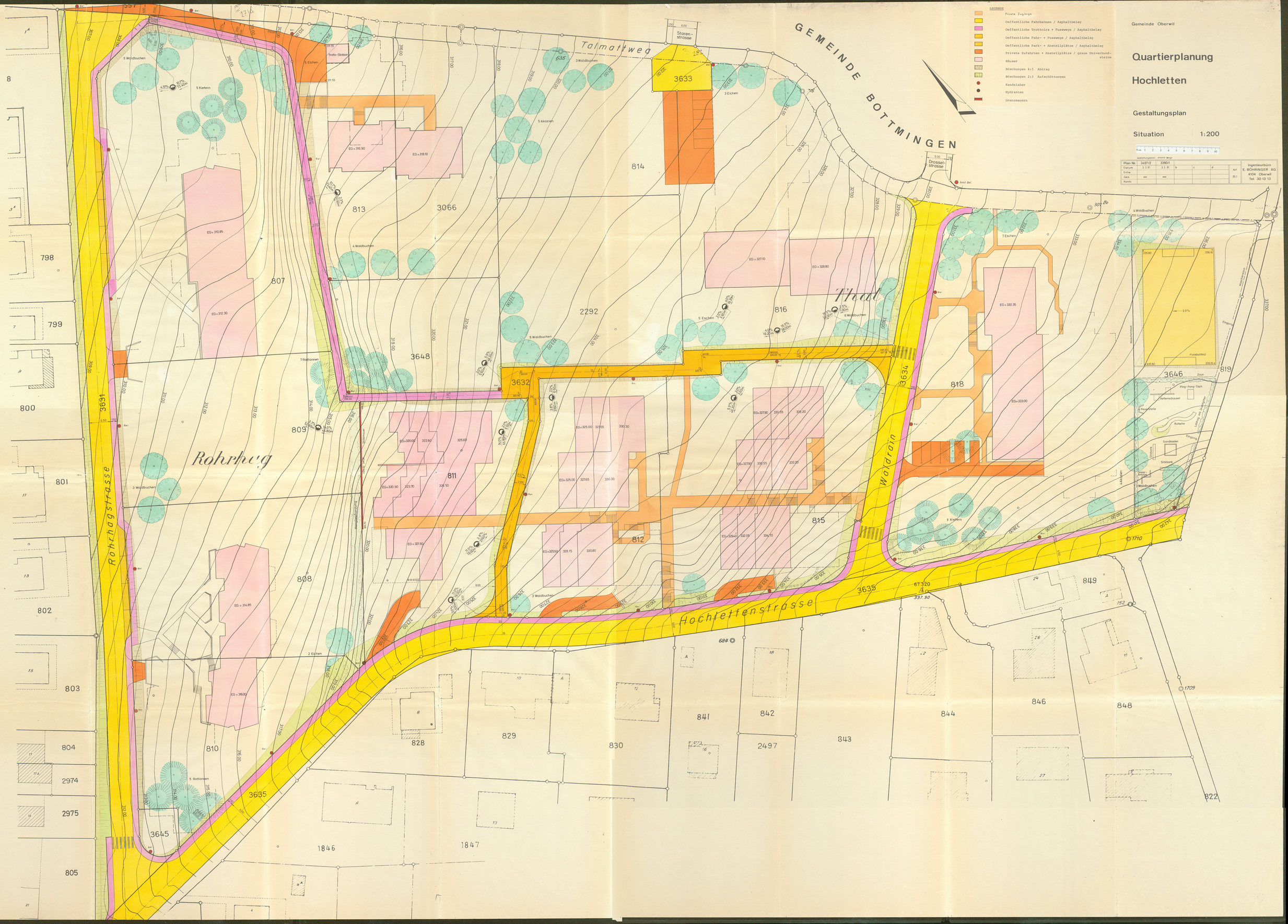

328.00 m

330.60
330.96

74

328.00 m

330.29
330.49


Gemeinde Oberwil
Quartierplanung
Hochletten
Gestaltungsplan
Situation 1:200
LEGENDE
Private Zugänge
Oeffentliche Fahrbahnen / Asphaltbelag
Oeffentliche Trottoirs + Fusswege / Asphaltbelag
Oeffentliche Fahr- + Fusswege / Asphaltbelag
Oeffentliche Park- + Abstellplätze / Asphaltbelag
Private Zufahrten + Abstellplätze / graue Univerbundsteine
Häuser
Böschungen 4:5 Abtrag
Böschungen 2:3 Aufschüttungen
Kandelaber
Hydranten
Grenzmauern
Plan Nr. 3497/2 3380/1
Datum 3.3.81 3.3.81
Ingenieurbüro E. BÖHRINGER AG 4104 Oberwil Tel. 30 13 13
GEMEINDE BOTTMINGEN
Talmattweg
Rohrhag
Rohrhagstrasse
Thal
Waldrain
Hochlettenstrasse
Staren-strasse
Drossel-strasse
Trafo-Station
Fussballfeld
Kinderspielplatz
Ping-Pong-Tisch
Kettenschaukel
Reckstangen
Rutsche
Sandkasten
Sitzbank
Sitzbank
Sitzbank
Zaun
Einzäunung
Leitung zur Schulhaus
Wasserleitung
Wasserleitung
Durchgangsweg
Bel
Bel
Bel

48 QP 12/1

Kanton Baselland

Gemeinde Oberwil

EXEMPLAR PLANUNGSAMT

48/QP/2/1

# Quartierplan-Änderung Hochletten

## Erschliessungsplan B

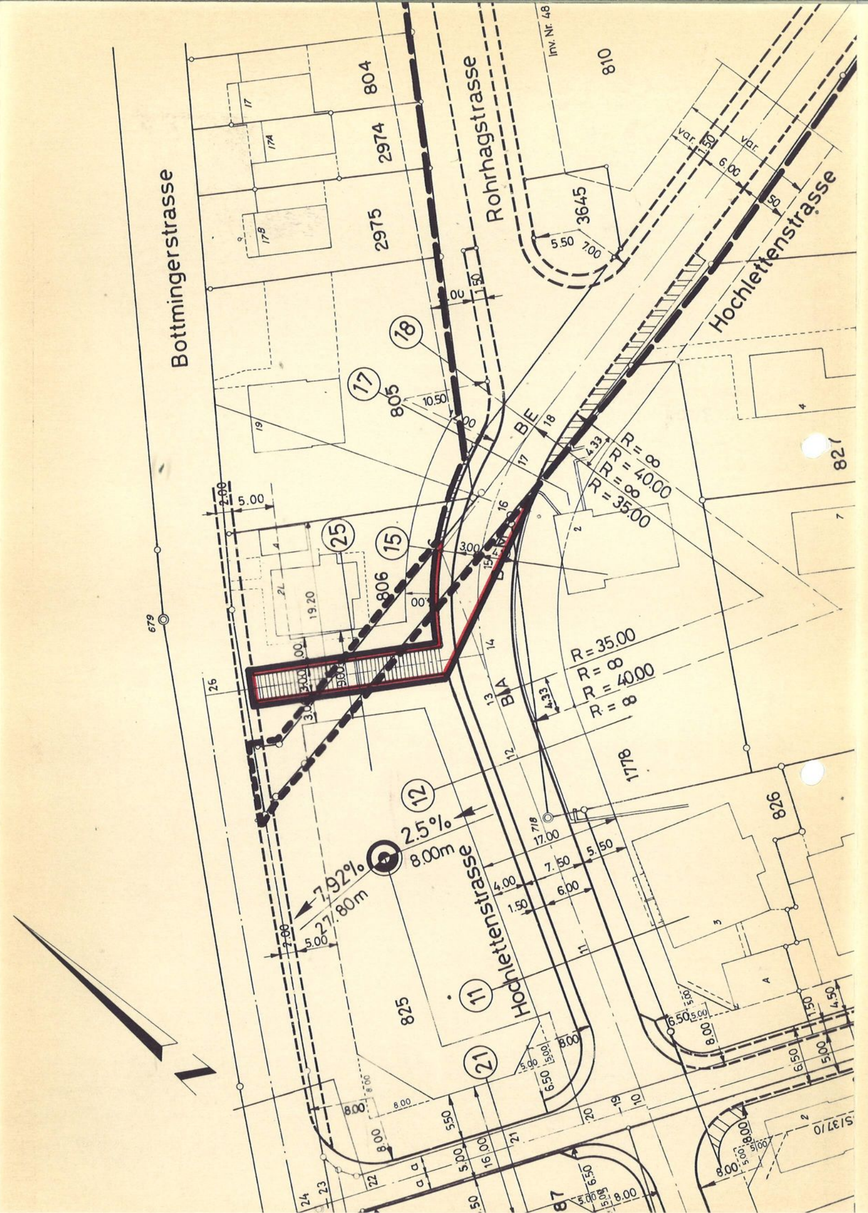
( Fussweg Hochlettenstrasse - Bottmingerstrasse )

## Situation 1:500

Legende :

- genehmigter Perimeter
- genehmigter, jetzt aufzuhebender Perimeter
- neuer Perimeter

| Plan Nr. | 2928 / 50 | Zugehör. Pläne | | | | | NF | Ingenieurbüro E. BÖHRINGER AG 4104 Oberwil Tel. 30 13 13 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Datum | 30. 11. 79 | a | b | c | d | | | |
| Entw. | | | | | | | 2.8 | |
| Gez. | bau | | | | | | | |
| Kontr. | | | | | | | | |




| | Inventar-Nr.: |
|---|---|
| In den nachfolgenden Beschlüssen und Genehmigungen sind einbezogen die zugehörigen und mit der Inventarnummer dieses Situationsplanes versehenen | |
| Beschluss des Gemeinderates: 23.7.79<br>Beschl. der Gde.-Kommission:<br>Beschl. der Gde.-Versammlung: 25.10.79<br>Beschl. des Einwohnerrates:<br>Referendumsfrist:<br>Urnenabstimmung:<br>Publik. d. Planaufl. im Amtsblatt Nr. 47 vom 29.11.79<br>Planauflage: 3.12.79 – 11.1.80 | Namens des Gemeinderates<br>Der Präsident: Der Gemeindeschreiber: |
| Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt<br>mit Beschluss Nr. 3001 vom 28. Okt. 1980<br>Publikation des Regierungsratsbeschlusses<br>im Amtsblatt Nr. 45 vom 6.11.80 | Der Landschreiber: |

EXEMPLAR PLANUNGSAMT
48/QR/2/0

Gemeinde Oberwil

Entwurf gemäss Besprechung vom 10.9.1974 auf der Planungsstelle Liestal

Revision 8.1.1975

# Quartierplanung "Hochletten"

Die Einwohnergemeinde Oberwil erlässt gestützt auf § 4 des Baugesetzes vom 15.6.1967 sowie gestützt auf den Quartierplanvertrag vom 2.2./6.4.78 den Quartierplan A, den Erschliessungsplan B und den Umgebungsplan folgendes Quartierplanreglement:

## 1. Geltungsbereich

Die Quartierplanvorschriften finden Anwendung innerhalb des Quartierplanperimeters von Plan A (Quartierplan) 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. Die Quartierplanvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen. Als Erschliessungsperimeter gilt der Plan B (Wasserversorgung, Kanalisation, Strassenbeleuchtung und Gemeinschafts-Antennenanlage). Als Richtlinie für die kubische Gestaltung der Bauten dient das Modell 1 : 500.

## 2. Inhalt

Die Quartierplanvorschriften regeln:

- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
- Art und Mass der Nutzung der Bauten
- Bau- und Strassenlinien, Landabtretungen an die Oeffentlichkeit
- Art und Anzahl der Parkplätze
- Gestaltung der Freiflächen

Siehe Erwägungen
RRB 2659 vom 17.10.78

Daneben enthält das Reglement Ausnahmebestimmungen sowie Vorschriften über die Realisierung der Quartierplan-Ueberbauung.

3. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

3.1. Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche und Geschosszahl) sowie Lage und Zahl der Pflichtparkplätze gemäss Quartierplan A sind verbindlich. Die im Quartierplan festgelegte Anzahl unterirdischer Parkplätze gilt als Minimalwert und ist bei Zweckänderung der Hochbauten den jeweiligen Verhältnissen anzupassen. (§ 7 Absatz 2 VVO Bau G.) Die Erstellung weiterer oberirdischer Bauten ist nicht zulässig.

3.2. Geringfügige Abweichungen vom Quartierplan bezüglich Grundflächen der Baukörper und Gestaltung der Freiflächen sind soweit möglich, als sie dem Gesamt-Konzept der Quartierplanung entsprechen. Sie bedürfen im Baubewilligungsverfahren der Zustimmung des Gemeinderates und der kantonalen Baudirektion.

Für den projektierten Kindergarten, Baukörper Nr. 23 sind Abweichungen gegenüber dem Quartierplan je nach den Bedürfnissen der Gemeinde möglich (max. 2 Geschosse).

3.3. Die Höhe der Normalgeschosse darf von oberkant Fussboden bis oberkant Decke 3.00 m nicht übersteigen.

3.4. Der Erdgeschoss-Boden darf max. 1.50 m über dem gewachsenen Terrain liegen mit Ausnahme von Block 12, wo die Höhe max. 2.00 m betragen darf. An allen Stellen, die im Quartierplan A mit einer Kontur versehen sind, darf der Erdgeschoss-Boden max. 2.70 m über dem gewachsenen Terrain liegen.

3.5. Im Sockelgeschoss dürfen nur allgemeine Räume, zweckgebundene Freizeiträume sowie Wohnungen für AHV-Berechtigte und Invalide etc. erstellt werden gemäss separater Vereinbarung.

3.6. Alle oberirdischen Bauten sind mit Flachdächern zu versehen. Die Terrassen der Terrassenhäuser sind gartenartig zu gestalten und zu bepflanzen. Alle Flachdächer müssen eine einheitliche Kies-Deckschicht erhalten. Begehbare Dächer und Dachgärten können mit Betonplatten gedeckt werden. Eine Erdüberdeckung für die Dachgärten ist erlaubt.

3.7. Ueber den Flachdächern von maximal 5-geschossigen Gebäuden sind keine Liftmaschinenräume zulässig. Liftmaschinenräume auf höheren Gebäuden dürfen die gesetzlichen Mindestmasse nicht überschreiten und müssen von der Fassade zurück gesetzt werden. Minimale Aufbauten für Umlenkrollen sind gestattet.

3.8. Die Balkone dürfen maximal 0,6 m über die Fassadenflucht des Baukörpers vorspringen. Die Terrassenhäuser sind von dieser Vorschrift ausgeschlossen.

3.9. Material und Farbe von Fassaden, Fenstern, Balkonen und Sonnenstoren aller Bauten sind so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als bauliche Einheit erscheinen lässt.

3.10 Dem Gemeinderat steht bezüglich Materialwahl und Gestaltung der Bauten ein verbindliches Mitspracherecht zu.

0.00 C
+ + + + + + + + + + + + + + + + + + + + + + + + + +
902.00
1 775.00
1 223.00
1 537.00
1 536.00
820.00
819.00
1 099.00
906.00
1 104.00
1 104.00
1 348.00
1 667.00
332.00
331.00
391.00
391.00
390.00
391.00
362.00
304.00
202.00
18 934.00
BSF 704

4. Art und Mass der Nutzung der Bauten

4.1. Alle oberirdischen Baukörper unterstehen der Bestimmung von § 16 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes. Die unterirdischen Auto-Einstellräume dürfen ihrem Zweck nicht entfremdet werden.

4.2. Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper sind die im Quartierplan eingeschriebenen Werte verbindlich. Die Ausnützungsziffer beträgt für die eingebrachten Parzellen Nr. 807, 808 und 698: 55 %, für die übrigen Parzellen: 44 %

4.3. 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.

4.4. Zur Nutzfläche werden gezählt:
alle Geschossflächen inkl. Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte sowie Laubengänge.

Nicht zur Nutzfläche zählen:
- unterirdische Garagen und Einstellhallen
- oberirdische Garagen, die in den Hang gebaut und deren Decken bepflanzt sind, sofern sie sich organisch in das Terrain einfügen.
- Wohnbalkone und Dachterrassen
- allgemein benutzbare Mieterräumlichkeiten wie Waschküchen, Trocken- und Einstellräume, Bastel- und Freizeiträume gemäss Ziffer 4.6.
- Kehricht - Containerräume

- Kellerräumlichkeiten
- Reduits bis 3 m² Grundfläche
- Eingangshalle
  (mit Ausnahme der Treppen- und Liftanlagen vom Erdgeschoss an aufwärts)
- Kindergarten
- zweckgebundene Wohnungen für AHV-Berechtigte und Invalide etc. im Sockelgeschoss.

4.5. In Sockelgeschossen, die teilweise in voller Höhe aus dem Terrain herausragen, ist mindestens eine Wohnung für AHV-Berechtigte und Invalide etc. zu erstellen gemäss separater Vereinbarung.

4.6. In Mehrfamilienhäusern sind Freizeiträume in angemessener Grösse zu erstellen, die nicht zweckentfremdet werden dürfen. Terrassenhäuser sind davon ausgenommen.

4.7. Es sind genügend Kehricht-Containerräume zu erstellen.

## 5. Bau- und Strassenlinien, Landabtretungen an die Oeffentlichkeit

5.1. Die im Erschliessungsplan B festgelegten Bau- und Strassenlinien sind verbindlich.

5.2. Für die Erstellung der Erschliessungsanlagen (privat und öffentlich) sowie die Beitragsleistungen an die Erstellungs- und Unterhaltskosten gelten die Bestimmungen des Quartierplan-Vertrages (öffentliche Urkunde).

5.3. Für die Landabtretungen an die Oeffentlichkeit ist der Erschliessungsplan B bezw. der Quartierplan-Vertrag verbindlich.

## 6. Art und Anzahl der Parkplätze

siehe auch Bff 3.1

6.1. Der erforderliche Parkraum ist im Quartierplan festgelegt. Pro Wohnung ist mindestens ein unterirdischer Parkplatz erforderlich. In jeder Auto-Einstellhalle ab 9 Plätzen ist mindestens ein Autowaschplatz zu erstellen.

6.2. Auf 1 - 10 Wohnungen sind zusätzlich 1, auf 11 - 20 Wohnungen 2, auf 21 - 30 Wohnungen 3, auf 31 - 40 Wohnungen 4 etc. oberirdische Besucherparkplätze an den vorgeschriebenen Orten zu erstellen. Die oberirdischen Besucherparkplätze dürfen weder vermietet noch als feste Abstellplätze abgegeben werden.

variabel!

6.3. Die Dächer unterirdischer Parkräume müssen als natürlicher Bestandteil der Freiflächen dienen.

## 7. Gestaltung der Freiflächen

7.1. Für die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist durch die Grundeigentümer nach den Richtlinien des Quartierplans und nach Rücksprache mit dem Gemeinderat ein verbindlicher Gestaltungsplan zu erstellen, der alle wesentlichen Elemente der Freiflächen enthält.
Dazu gehören:
Wege und Plätze, Besucherparkplätze, Kinderspielplätze, Bepflanzung, allgemein zugängliche Freiflächen, Beleuchtung, Baumaterialien.

7.2. Die Freiflächen der Mehrfamilienhäuser dürfen nicht mit Hecken oder Mauern umgeben werden (ausgenommen Kleinkinderspielplätze und Kindergarten).

7.3. Die Ausführung der privaten Weg- und Platzanlagen hat grundsätzlich nach Quartierplan zu erfolgen. Die Wege und Plätze sowie die Beleuchtung dieser Anlagen sind nach einheitlichem Projekt zu erstellen. Die Erstellung und der Unterhalt dieser Anlagen ist Sache der Grundeigentümer. Die Kostenfrage ist im Quartierplanvertrag geregelt.

7.4. Privatwege mit Zubringerfunktion (Kehricht-, Möbel- und Krankentransport, Feuerwehr) sind mit tragfähigem Unterbau zu versehen.

7.5. Spätere Veränderungen am privaten Wegnetz und an der Bepflanzung gemäss Umgebungsplan können nur mit Zustimmung des Gemeinderates vorgenommen werden.

Die Einheit der Wegbeläge und der Beleuchtung muss dabei erhalten bleiben.

7.6. Gleichzeitig mit dem Bau sind die entsprechenden vorgeschriebenen Kinderspielplätze zu erstellen und mit den dazugehörenden geeigneten Gerätschaften zu versehen.

7.7. Auf der Korporationsparzelle am östlichen Ende des Quartiers haben die Grundeigentümer einen Kinderspielplatz zu erstellen.

7.8. Dem Gemeinderat steht bei der Gestaltung der Freiflächen und dem Ausbau aller Kinderspielplätze in gestalterischer und funktioneller Hinsicht ein verbindliches Mitspracherecht zu. Freiflächen und Spielplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden. Die zu jeder Liegenschaft gehörenden allgemeinen Freiflächen müssen den Bewohnern derselben zur Verfügung gestellt werden.

8. Realisierung des Quartierplanes

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 Quartierplan-Ueberbauung sind Nebenanlagen wie ober- und unterirdische Auto-Abstellplätze, private Wege und Plätze, Heizanlagen, Grünflächen und Kinderspielplätze entsprechend der Grösse des jeweiligen Bauvolumens mitzuerstellen.

8.3. Ist die gesamthafte Erstellung einer Nebenanlage aus finanziellen Gründen nicht zumutbar, so kann die Baudirektion auf Antrag des Gemeinderates eine etappenweise Erstellung bewilligen.

8.4. Die spätere Parzellierung der neu zugeteilten Grundstücke ist gestattet, sofern die Verwirklichung, die Nutzung und der Bestand der Quartierplanung dadurch nicht in Frage gestellt werden.

9. Voraussetzungen für die Genehmigung

Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass:

9.1. Die Baulandumlegung gemäss Ziffer 8.1 und § 72 des Baugesetzes gesichert ist und

9.2. der Quartierplanvertrag von allen beteiligten Grundeigentümern unterzeichnet und öffentlich verurkundet ist,

9.3. die Gehrechte zu Gunsten der Einwohnergemeinde bestellt worden sind,

9.4. die Gemeindeversammlung dem Quartierplan zugestimmt hat und

9.5. das gesetzliche Auflageverfahren abgeschlossen ist.

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. Der Quartierplan-Vertrag bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Quartierplan-Reglementes.

10.3. Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften sind aufgehoben.

10.4. Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Beschlüsse:

Gemeinde:

Kanton:

Gemeinderat:

23.1.1975/11.10.1976

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit

Beschluss-Nr. 2659

vom: 17. Okt. 1978

Gemeindeversammlung:

24.4.1975/16.12.1976

Der Landschreiber:

Planauflage:

4.8.1975 - 2.9.1975/11.1.1977 - 9.2.1977

Der Gemeindepräsident:

Der Verwalter:

Publiziert im Amtsblatt

Nr. 42 vom 26. Okt. 1978