EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

22/ QP/ 7/ 0
22/TZPS/ 1/ 2
22/ LES/ 1/ 1

Gemeinde Ettingen

Quartierplanung Rieslingstrasse

Bebauung / Schnitt / Erschliessung / Freiräume

regierungsrätliche Genehmigung

rechtsverbindlicher Inhalt

- Perimeter Quartierplan
- Baubereich
- BGFH = x m² — maximal zulässige Bruttogeschossfläche der Hauptbauten
- max. xxx.xx — maximal zulässige Gebäudehöhe (Höhenkote, in m.ü.M.)
- Erschliessungsfläche, Platz
- befahrbare Fläche für Notfallzufahrt, Zügeldienst, etc.
- Grünfläche
- Bereich für Parkierung
- Ein- / Ausfahrt Einstellhalle
- V — Velounterstand
- Hecke
- Containerstellplatz
- Baum (Mindestanzahl: 12 Bäume)

orientierender Inhalt

- Baukörper inkl. Vordach Attika
- A — Gebäudenummer
- Einstellhalle

- Hauszugang
- bestehende Strasse / Weg
- bestehendes Trottoir
- bestehende / projektierte Gebäude
- Geländeschnitt
- bestehendes Terrain
- neues Terrain
- Strasse / Weg (Schnitt)
- Trottoir (Schnitt)
- Perimeter Teilzonenplan Kammermatten-Toggessenmatten
- bestehende Strassenbaulinie
- Parkfelder
- max. xxx.xx — Richtkote
- Baum ausserhalb Perimeter Quartierplan

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderates: 01. Juni 2015
Beschluss der Gemeindeversammlung: 18. Juni 2015
Referendumsfrist: 19. Juni 2015 bis 18. Juli 2015
Urnenabstimmung: -
Publikation der Planauflage
im Amtsblatt Nr. 26 vom 25. Juni 2015
Planauflage vom 25. Juni 2015 bis 24. Juli 2015

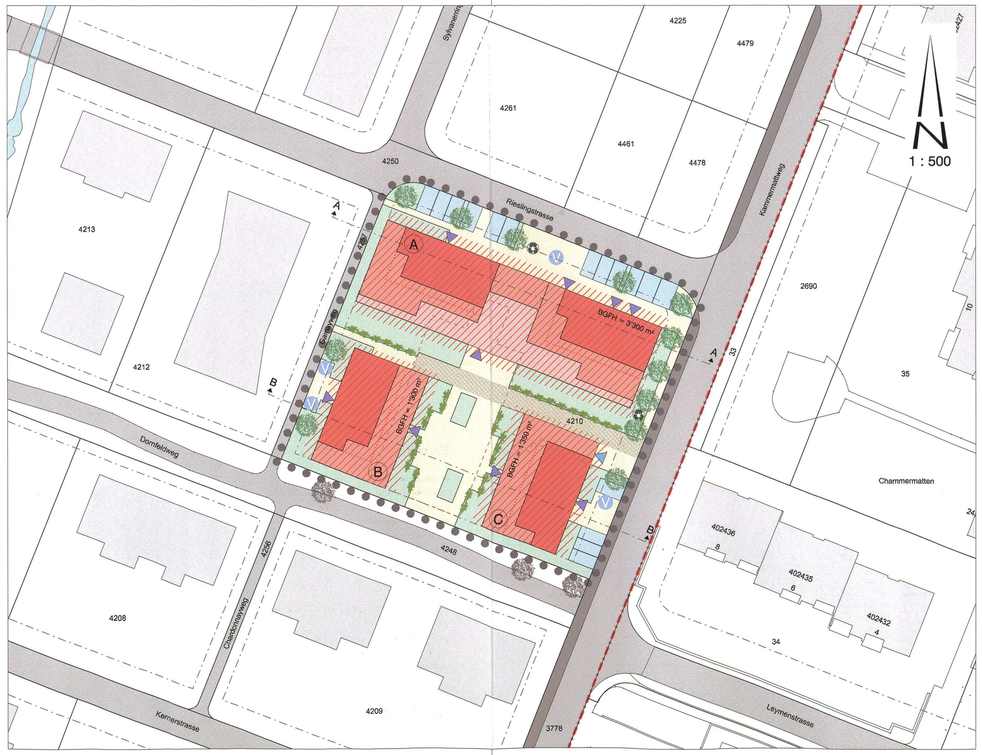
Namens des Gemeinderates
Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeverwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 1985 vom 15. Dez. 2015
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 51 vom 17.12.2015

Der Landschreiber:
Der Landschreiber:

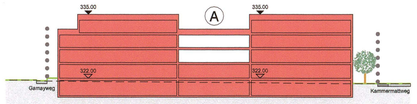
RIES3265 13 QPPlan1 030815 AB

RAUMPLANUNG HOLZEMER GmbH Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil

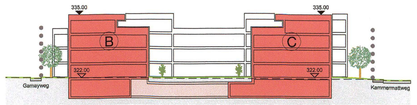


Schnitte, 1 : 500

A-A



B-B



EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

22/ QR/ 7/ 0

Gemeinde Ettingen
Quartierplanung Rieslingstrasse
Acavita Stiftung

Quartierplanreglement
regierungsrätliche Genehmigung

RAUMPLANUNG HOLZEMER
Raumplanung Holzemer GmbH Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil

INHALT

1	Erlass	2
2	Zweck und Ziele der Planung	3
3	Geltungsbereich und Inhalt	4
4	Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung	5
5	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	6
6	Art und Mass der Nutzung	7
7	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes	9
8	Erschliessung und Parkierung	10
9	Ver- und Entsorgung	11
10	Lärmschutz	12
11	Realisierung	13
12	Ausnahmen	14
13	Schlussbestimmungen	15
14	Beschlussfassung	16

RIES 2265 03. August 2015 AB

1 ERLASS

Beschluss

1 Die Einwohnergemeinde Ettingen erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 im Gebiet „Rieslingstrasse“ Quartierplanvorschriften, bestehend aus diesem Quartierplanreglement und dem Quartierplan „Bebauung, Schnitt, Erschliessung, Freiräume“.

2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

Zweck

1 Der Quartierplan Rieslingstrasse bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.

Ziele

2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:

- Realisierung einer hindernisfreien und altersgerechten Wohnsiedlung inkl. einer Tagesstätte für Pflegebedürftige sowie Pflegewohnung gemäss Stiftungszweck der Acavita Stiftung.
- Realisierung einer quartierverträglichen, städtebaulich zusammenhängenden Überbauung.
- Schaffung qualitätsvoller Aussenraumflächen.
- Siedlungsverdichtung.
- Berücksichtigung der Umwelt sowie der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Nachbarschaft.

3 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

Geltungsbereich

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

Inhalt

2 Die Vorschriften regeln insbesondere:

- die Lage, die Grösse und die kubische Gliederung der Bauten
- die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
- die Gestaltung und Benützung des Aussenraumes
- die Erschliessung und Parkierung
- die Realisierung von baulichen Veränderungen, Umnutzungen und Neubauten
- die Ver- und Entsorgung

4 EINPASSUNG IN DIE BAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE UMGEBUNG

städtebauliche Einpassung

1 Die Bebauung ist als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig zu gestalten, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie eine Aufwertung des Ortes sichergestellt ist. Gleiche Einpassungskriterien gelten sinngemäss für die Umgebungsgestaltung.

Umsetzung im Baugesuchsverfahren

2 Hinsichtlich der architektonischen Erscheinung, der Dach- und Fassadengestaltung, der Materialisierung und Farbgebung von Neu- und Umbauten hat der Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Mitspracherecht.

5 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

Lage und Grösse

1 Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die im Quartierplan enthalten sind. Ausgenommen sind Klein- und Anbauten gem. Ziffer 5.9.

Anordnung

2 Lage und Grösse der Baubereiche gehen aus dem Quartierplan hervor. Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche kann im Rahmen der zulässigen Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) frei erfolgen.

Baulinien

3 Die Wirkung der Baulinien richtet sich nach § 96 ff. RBG.

Gebäudehöhe

4 Für die maximalen Gebäudehöhen sind die Koten im Quartierplan massgebend.

Fassadengestaltung

5 Die Fassaden müssen bezüglich Gliederung/Struktur, Materialisierung und Farbgebung ein gutes Gesamtbild ergeben. Transparente Glasfassaden sind vogelsicher zu gestalten.

Dachform

6 Es sind nur Flachdächer zulässig. Ausgenommen sind Klein- und Anbauten gem. Ziffer 5.9.

Dachaufbauten

7 Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe überragen. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen. Auf eine gute Einpassung ist im Sinne von Ziffer 4 besonders zu achten.

Materialisierung und Farbgebung der Dächer

8 Die Dachoberflächen müssen sich mit Form, Materialisierung und Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Nicht begehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Klein- und Anbauten

9 Unbewohnte Klein- und Anbauten wie Schöpfe, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Velounterstände, Containerstellplätze, Trafohäuschen und dergleichen, dürfen insgesamt max. 5 % der anrechenbaren Grundstücksfläche umfassen (gemäss Gemeinderatsbeschluss Nr. 198 vom 02. Mai 2011 – Genehmigung des Neuzuteilungsplanes).

Attikageschosse

10 Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 2.5 m zurückversetzt sein und darf maximal 65 % der darunter liegenden Fläche umfassen.

6 ART UND MASS DER NUTZUNG

Nutzungsart

1 Im Quartierplanareal sind Wohn- und Geschäftsnutzungen (wenig störende Betriebe) zulässig.

Tagesstätte / Pflegewohnung

siehe Erwägungen RRB

2 Das Erdgeschoss des Gebäudes A ist einer Tagesstätte für Pflegebedürftige sowie Pflegewohnung vorbehalten. Wenn aus betrieblichen oder wirtschaftlichen Gründen eine solche Nutzung nicht sinnvoll ist, können auch andere Nutzungen realisiert werden, sofern sie der Nutzungsart gemäss Ziffer 6.1 entsprechen.[1]

Nutzungsmass

3 Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper sind die im Quartierplan enthaltenen maximalen Bruttogeschossflächen der Hauptbauten (BGFH) verbindlich. Die maximal zulässige BGFH im Quartierplanperimeter beträgt 5'950 m^2.

Definition BGFH

4 Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden gerechnet:

- oberirdische Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauern;
- alle Dachgeschossflächen, unabhängig von deren Nutzung (inkl. Wände, Treppen, Gänge etc.), welche innerhalb des Dachprofils eine Höhe von mindestens 2.30 m von der Oberkante Dachgeschossboden bis zur Unterkante Dachkonstruktion aufweisen und deren Breite mehr als 2.00 m beträgt;
- Untergeschossflächen inkl. zugehörige Trennwände und Umfassungsmauern, Treppen und Zugänge, welche unabhängig von der Nutzung die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllen (10 % Fensterfläche, 2.30 m Raumhöhe);
- Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen.

Ausnahmen von der BGFH

5 Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden nicht gerechnet:

- mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone;
- mindestens einseitig offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze.

behindertengerechte Bauweise

6 Die behindertengerechte Bauweise richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen (§ 108 RBG, Behindertengerechte Bauweise).[2]

---

[1] ~~*Kommentar: Bewilligungspflichtige Änderungen erfordern die Zustimmung des Gemeinderates*~~

[2] *Kommentar: Sämtliche Wohnungen werden hindernisfrei und altersgerecht erschlossen*

Nutzungs-verschiebungen

7 Verschiebungen der BGFH von einem Baubereich in einen anderen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates. Bei einer späteren Aufteilung der Parzelle ist die Nutzungsverschiebung im Grundbuch einzutragen.

7 GESTALTUNG UND NUTZUNG DES AUSSENRAUMES

Gestaltung

1 Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes ist aus dem Quartierplan ersichtlich. Die Darstellung im Quartierplan hat richtungsweisenden Charakter. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Lage der Bäume ist verschiebbar. Die Mindestanzahl ist aus dem Quartierplan ersichtlich. Die Lagerung von gewerblichen Gütern und Ähnlichem ist ausserhalb der Gebäude nicht zulässig.

Umgebungsplan

siehe Erwägungen RRB

2 Der Gemeinderat verlangt zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung einen Umgebungsplan. Er wird die Einreichung dieses Plans im Rahmen des Baugesuchverfahrens beim Bauinspektorat beantragen.[3] Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage, Gestaltung und Materialisierung von Wegen und Plätzen, Parkplätzen, Velounterständen und Terrainveränderungen, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung, sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Meteorwasser, Trafohäuschen, Container etc.).

Bemusterung und Materialisierung

siehe Erwägungen RRB

3 Vor der Ausführung der Umgebungsarbeiten sind bei der Bewilligungsbehörde die notwendigen Detailunterlagen zur Materialisierung der Wege und zur Bepflanzung einzureichen. Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Zustimmung vorliegt.

Aufschüttung und Abgrabung

4 Aufschüttungen und Abgrabungen müssen sich gut in das Terrain und das Gesamtbild einfügen.

Meteorwasser

5 Strassen, Wege und Plätze sowie Freiflächen sind soweit möglich und sinnvoll wasserdurchlässig auszuführen.

Änderungen

6 Spätere Änderungen an der Umgebungsgestaltung können nur mit Zustimmung des Gemeinderates erfolgen. Die einheitliche Umgebungsgestaltung muss dabei erhalten bleiben.

---

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

8 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Lage

1 Für die Ein- / Ausfahrt der Einstellhalle, die befahrbare Fläche für Notfallzufahrt, Zügeldienst etc. sowie für die Erschliessungsflächen und die oberirdische Parkierung ist der Quartierplan massgebend.

Parkplatzberechnung

2 Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich grundsätzlich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach dem Anhang 11/1 zur RBV.

9 VER- UND ENTSORGUNG

Energiekonzept

1 Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten:
- Minimierung des Energiebedarfs
- rationelle Energienutzung
- Einsatz von erneuerbaren Energien

Energiestandard

2 Neubauten sind im Minergie Standard oder in einem mindestens gleichwertigen Energiestandard zu erstellen.

Wasser und Abwasser

3 Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem GEP der Gemeinde. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.

Abfallentsorgung

4 Die Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der ordentlichen Verfahren der Gemeinde.

Ver-, Entsorgung

5 Die Ver- und Entsorgung erfolgt ausschliesslich über den Kammermattweg und die Rieslingstrasse. Der in Ost-West-Richtung über das Quartierplanareal führende Weg muss für die Notfallzufahrt, Zügeldienst und dergleichen befahrbar sein.

10 LÄRMSCHUTZ

Lärmempfindlichkeitsstufe

1 Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986.

Schallschutz

2 Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten die erhöhten Anforderungen gemäss SIA-Norm 181 (Ausgabe 2006).

Nachweise

3 Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 sowie 32 ff. LSV sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen.

11 REALISIERUNG

Parzellierung

1 Eine allfällige spätere Parzellierung des Quartierplanareals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.

Etappierung

2 Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten, Wege etc. anteilsmässig so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert wird. Auch bei einer etappenweisen Realisierung ist auf eine einheitliche architektonische Erscheinung zu achten.

12 AUSNAHMEN

Abweichungen

1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie der Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.

Bedingungen

2 Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 2 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden.

grössere Abweichungen

3 Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen.

13 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Umsetzung

1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

Rechtskraft

2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Aufhebung der Quartierplanung

3 Sollte mit den Bauarbeiten für die Quartierplan-Überbauung nicht innerhalb von fünf Jahren seit der Genehmigung des Quartierplanes begonnen werden, ist die Quartierplanung zu überprüfen und allenfalls anzupassen oder aufzuheben.

14 BESCHLUSSFASSUNG

Beschluss des Gemeinderates: 01. Juni 2015

Beschluss der Gemeindeversammlung: 18. Juni 2015

Referendumsfrist: 19. Juni 2015 bis 18. Juli 2015

Urnenabstimmung: -

Publikation der Planauflage
im Amtsblatt Nr. 26 vom 25. Juni 2015

Planauflage: 25. Juni 2015 bis 24. Juli 2015

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt

mit Beschluss Nr. 1985 vom 15. Dez. 2015

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 51 vom 17.12.2015

Der Landschreiber

Der Landschreiber:

Peter Vetter