

Gemeinde Ettingen Kanton Basel-Landschaft
QUARTIERPLAN UNTER DER HOLLE II
 Plan Nr. 1 Situation 1: 500

- Perimeter des Quartierplanes 22/QP / 4/0
- bestehende Bauten
- Neubauten
- unterirdische Bauten
- Grünflächen
- Fusswege / öffentliches Gehrecht
- Fahrwege
- Parkplätze
- Spielplatz
- Wald *stehe Erwägungen RRB*
- Rodung *stehe Erwägungen RRB*
- Aufforstung
- Waldbaulinie
- Baubegrenzungslinie entlang Kantonsstrasse
- Baulinie entlang Gemeindestrasse
- kleinkronige Hochstammbäume
- markante Einzelbäume
- extensive Dachbegrünung
- Bepflanzung

HOLL 1611 14. März 1995 HO / ds
 Projekt Parz. Nr. 3374: Buser + Minder Architekten, FSAI / SIA, Basel
 Quartierplanung: SSH AG Stengele Sahl Holzemer Architekten + Raumplaner Liestal

Exemplar
 Amt für Orts- und Regionalplanung

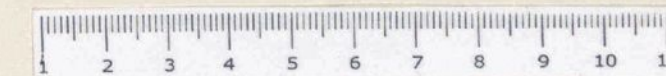


BESCHLUSSFASSUNG UND GENEHMIGUNG:

Beschluss des Gemeinderates: 11. 10. 1994
 Beschluss der Gemeindeversammlung: 31. 10. 1994
 Referendumstest: 4. 11. 1994 - 4. 12. 1994
 Urnenabstimmung: 19. 2. 1995
 Publikation der Planaufgabe
 im Amtsblatt Nr. 13 vom 30. 3. 1995
 Planaufgabe: 3. 4. 1995 - 3. 5. 1995

Namens des Gemeinderates
 Der Präsident:
 Der Gemeindevorstand:
 Der Landschreiber:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
 genehmigt
 mit Beschluss Nr. 267 vom 17. Okt. 1995
 Publikation des Regierungsratsbeschlusses
 im Amtsblatt Nr. 42 vom 19. 10. 95

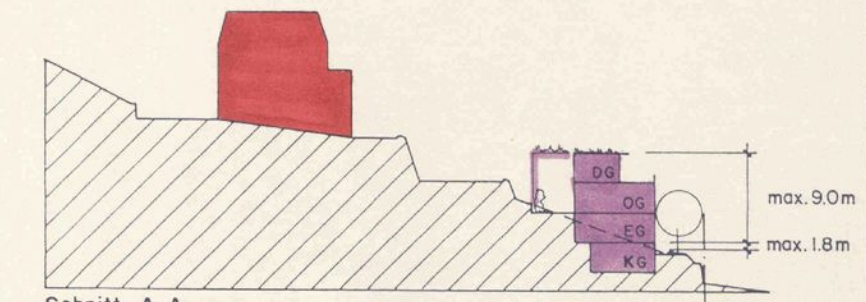
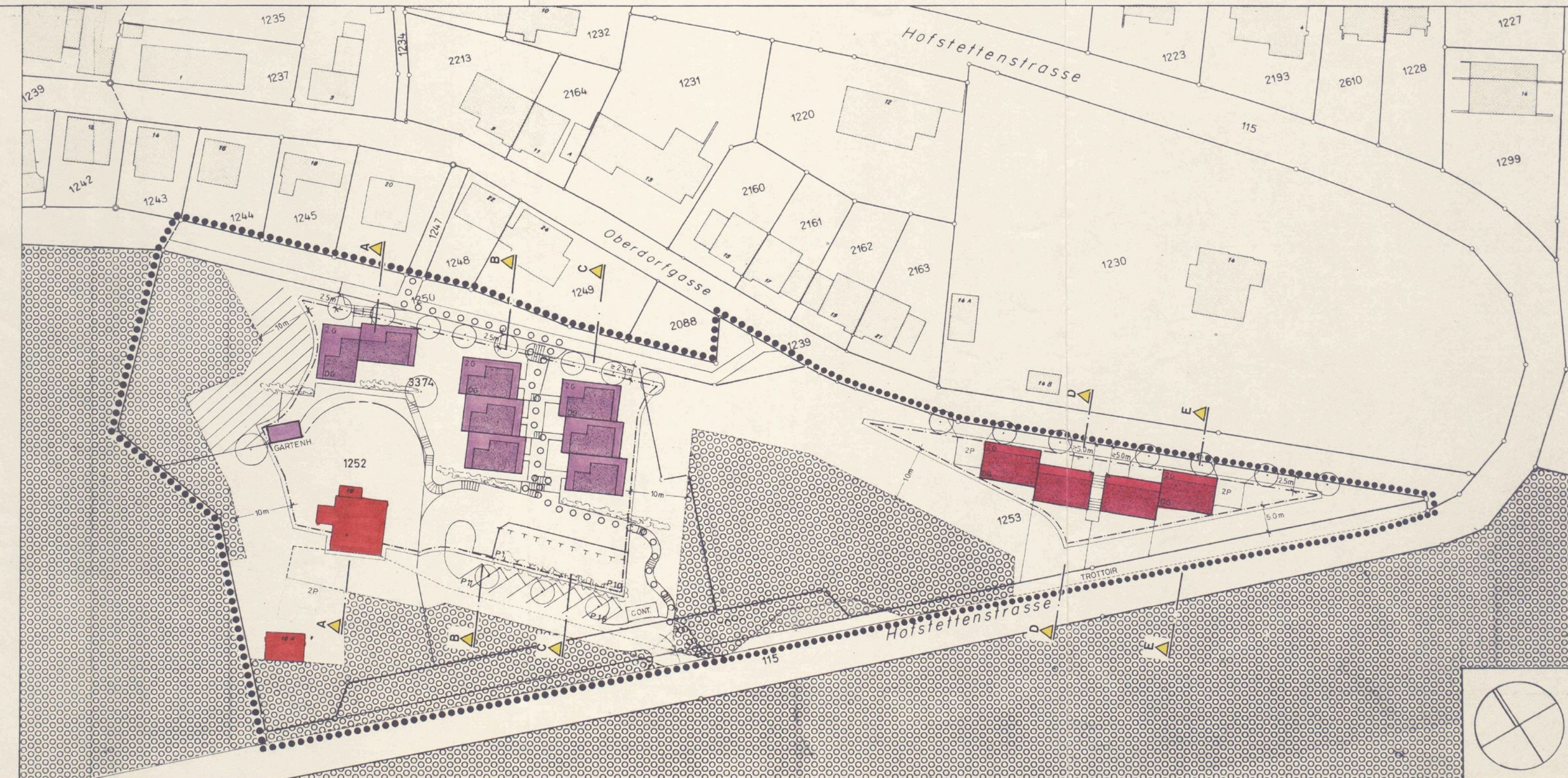


QUARTIERPLAN UNTER DER HOLLE II

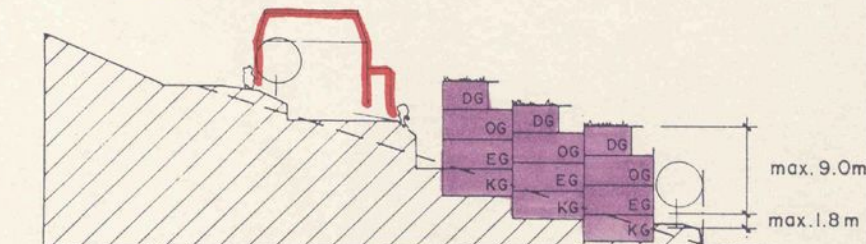
Plan Nr. 2: Gebäudekonturen u. Schnitte 1: 500

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung 22/QP / 4/0

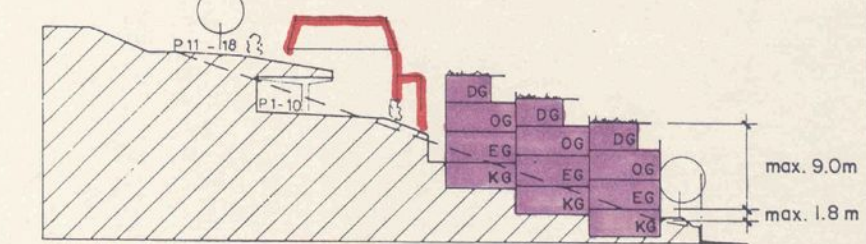
- bestehende Bauten
- Neubauten
- DG Dachgeschoss
- OG Obergeschoss
- EG Erdgeschoss
- KG Kellergeschoss
- Lage der Geländeschnitte



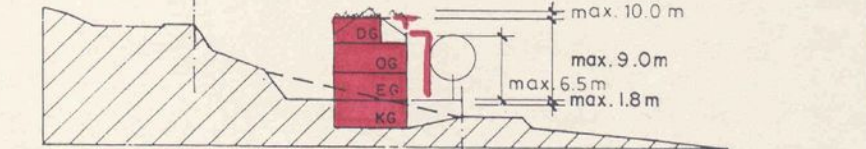
Schnitt A-A



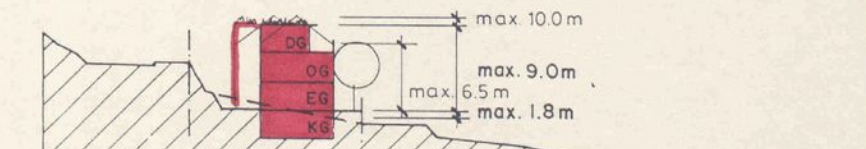
Schnitt B-B



Schnitt C-C



Schnitt D-D



Schnitt E-E

BESCHLUSSFASSUNG UND GENEHMIGUNG:

Beschluss des Gemeinderates: 11. 10. 1994
Beschluss der Gemeindeversammlung: 31. 10. 1994
Referendumsfrist: 4. 11. 1994 - 4. 12. 1994
Urnenabstimmung: 19. 2. 1995
Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 13 vom 30. 3. 1995
Planaufgabe: 3. 4. 1995 - 3. 5. 1995

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:

Der Gemeindevorstand:
Der Gemeindevorstand:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 227 vom 17. Okt. 1995
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 42 vom 19. 10. 95

Der Landschaftsrevisor:
Der Landschaftsrevisor:





Gemeinde Ettingen

MUTATION QUARTIERPLANUNG UNTER DER HOLLE II

Plan Nr. 1: Situation

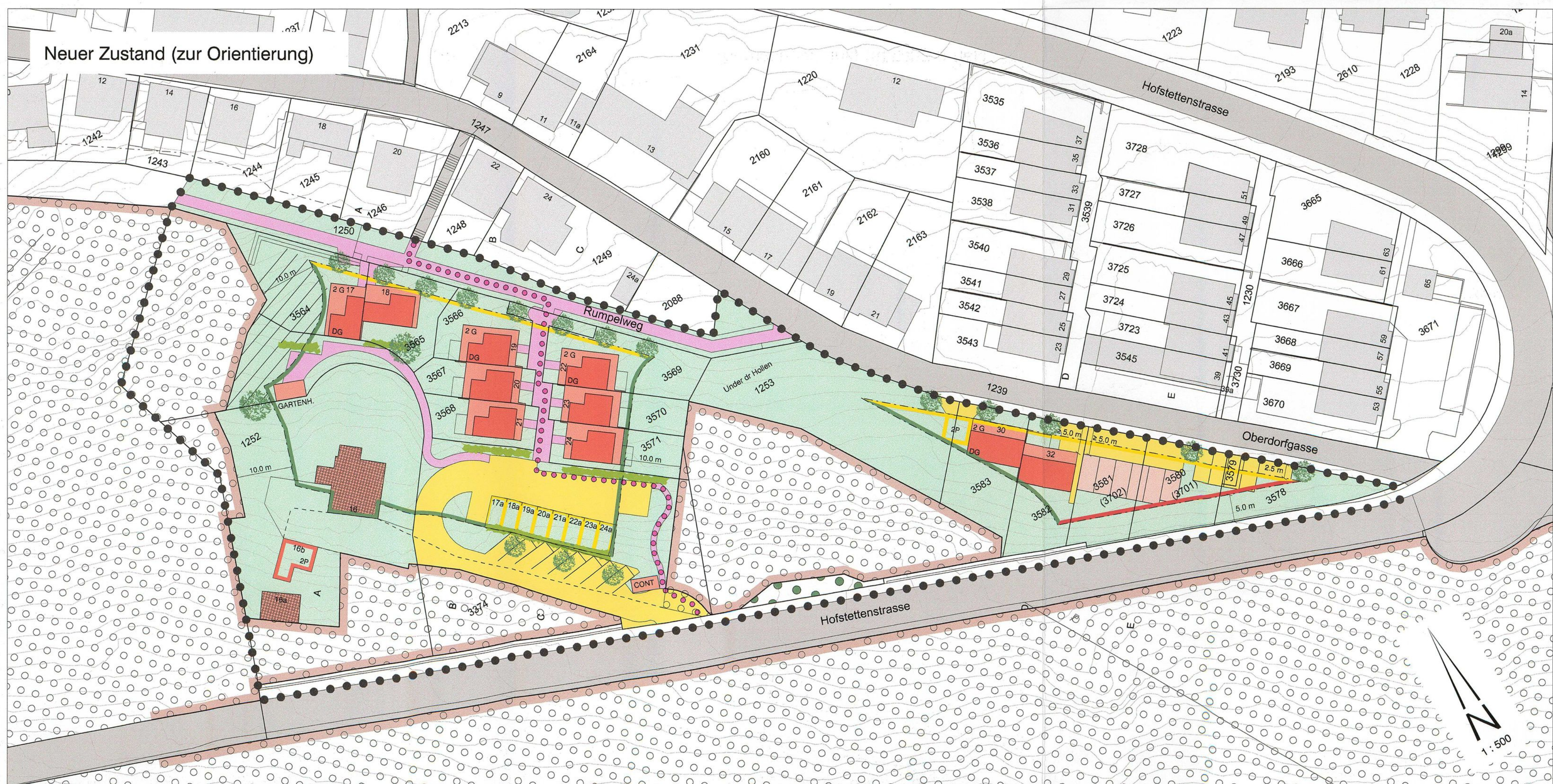
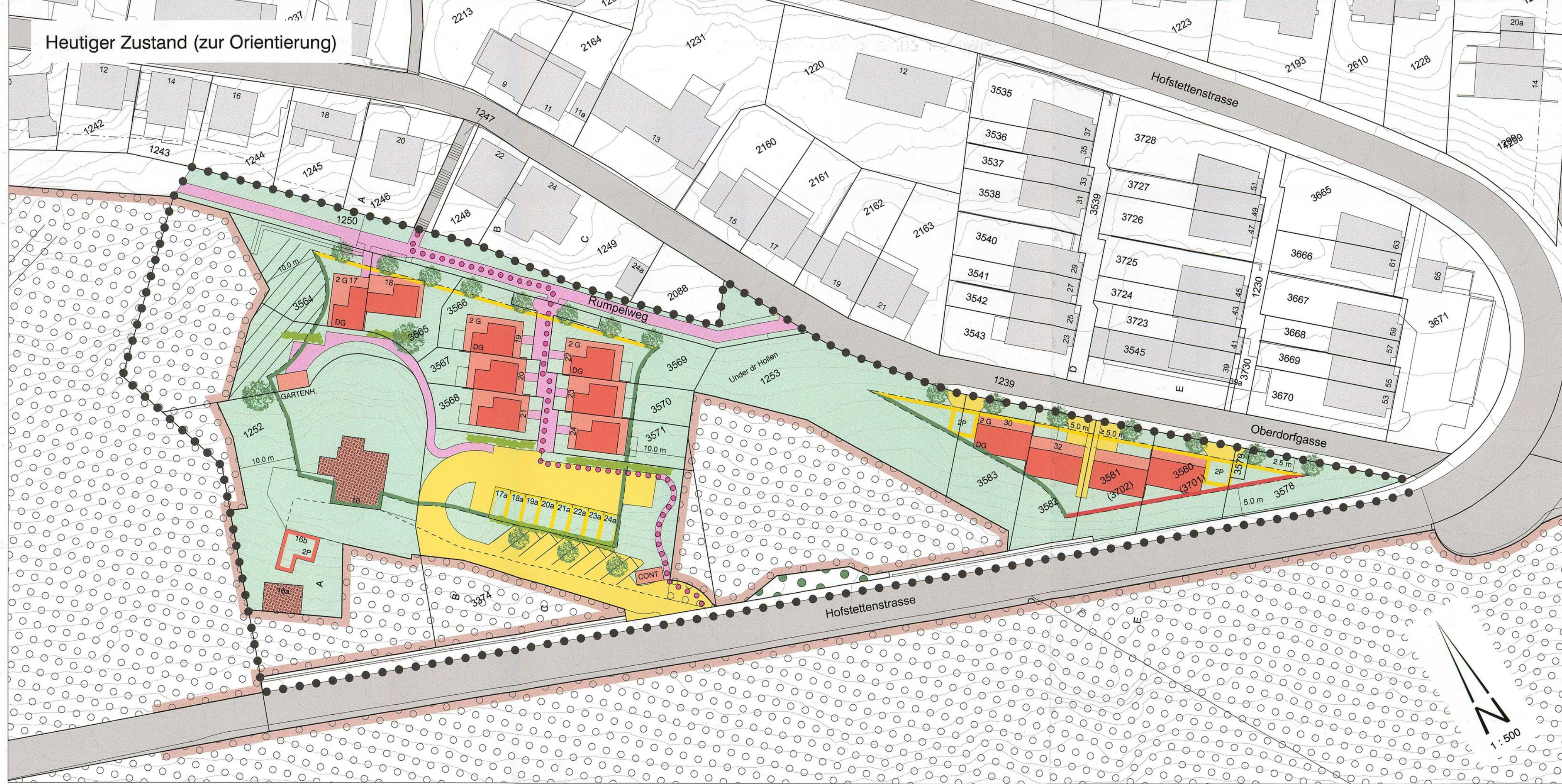
regierungsärztliche Genehmigung

rechtsverbindlicher Inhalt

- neu: Garage
- bisher: Neubauten, extensive Dachbegrünung, Fahrwege
- neu: Fahrwege
- bisher: Neubauten, extensive Dachbegrünung, Fahrwege, Grünfläche, Bäume
- neu: Parkplätze
- bisher: Neubauten, unterirdische Bauten, Fahrwege, Grünfläche, Bäume
- neu: Grünfläche
- bisher: Neubauten, extensive Dachbegrünung, unterirdische Bauten, Fahrwege
- neu: kleinkronige Hochstammabäume
- bisher: Grünfläche, kleinkronige Hochstammabäume

orientierender Inhalt

- Perimeter des Quartierplanes
- bestehende Bauten
- Neubauten
- unterirdische Bauten
- Grünflächen
- Fusswege / öffentliches Gehrecht
- Fahrwege
- Parkplätze
- Spielfeld
- Wald (siehe Erwägungen RRB)
- Rodung (siehe Erwägungen RRB)
- Aufforstung
- Waldbaulinie
- Baubegrenzungslinie entlang Kantonsstrasse
- Baulinie entlang Gemeindestrasse
- markante Einzelbäume
- extensive Dachbegrünung
- Bepflanzung
- statische Waldgrenze



Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderates: 7. Februar 2011
Beschluss der Gemeindeversammlung: 24. März 2011
Referendumstermin: 23. April 2011
Urnabstimmung: -
Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 24 vom 16. Juni 2011
Planaufgabe vom 16. Juni bis 15. Juli 2011

Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin:

[Signature]

Der Gemeindeverwalter:

[Signature]

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 1372 vom 20. Sep. 2011
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 38 vom 22.9.11

Der Landschaftsreiber:

[Signature]



Gemeinde Ettingen

MUTATION QUARTIERPLANUNG UNTER DER HOLLE II

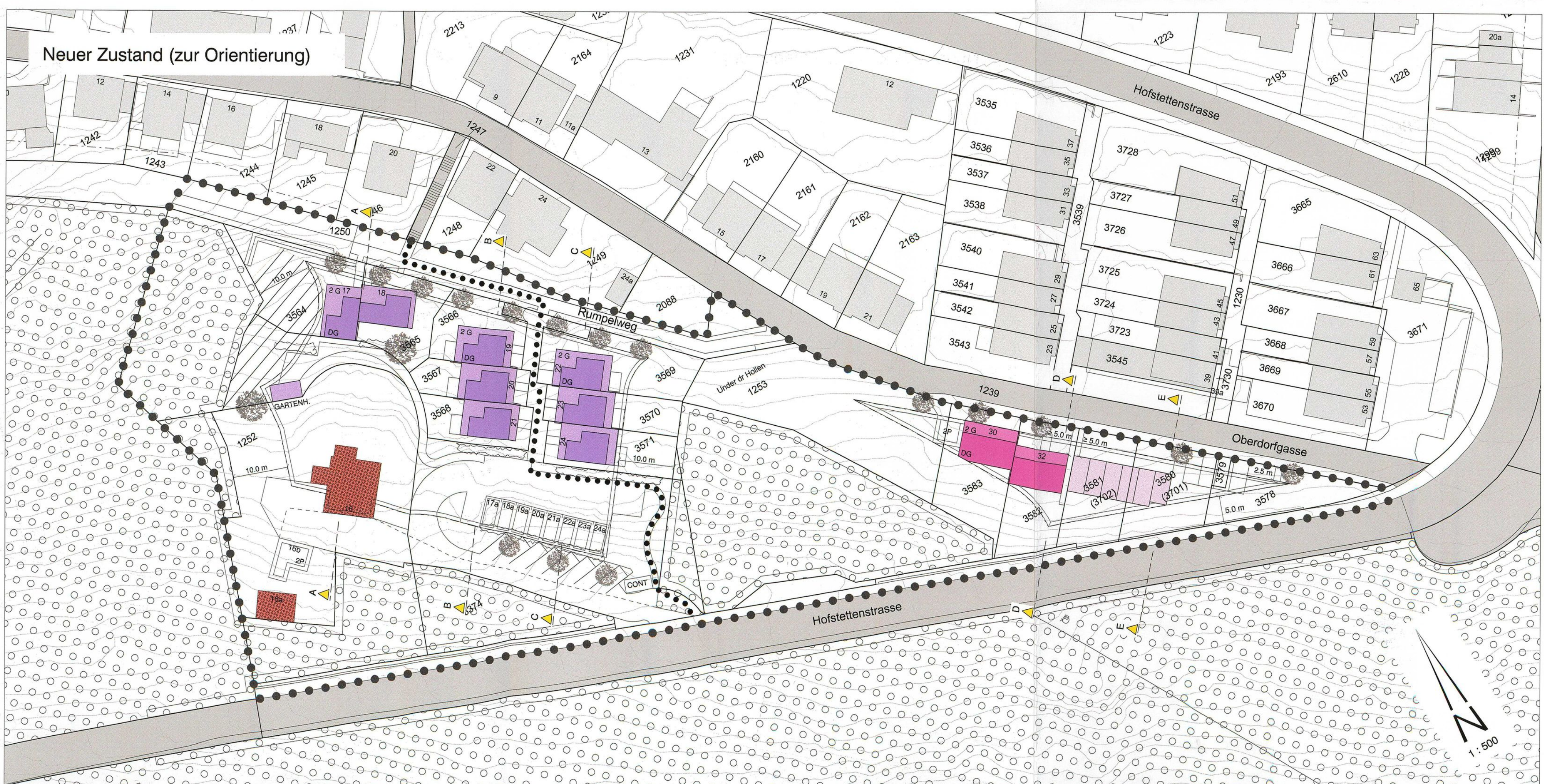
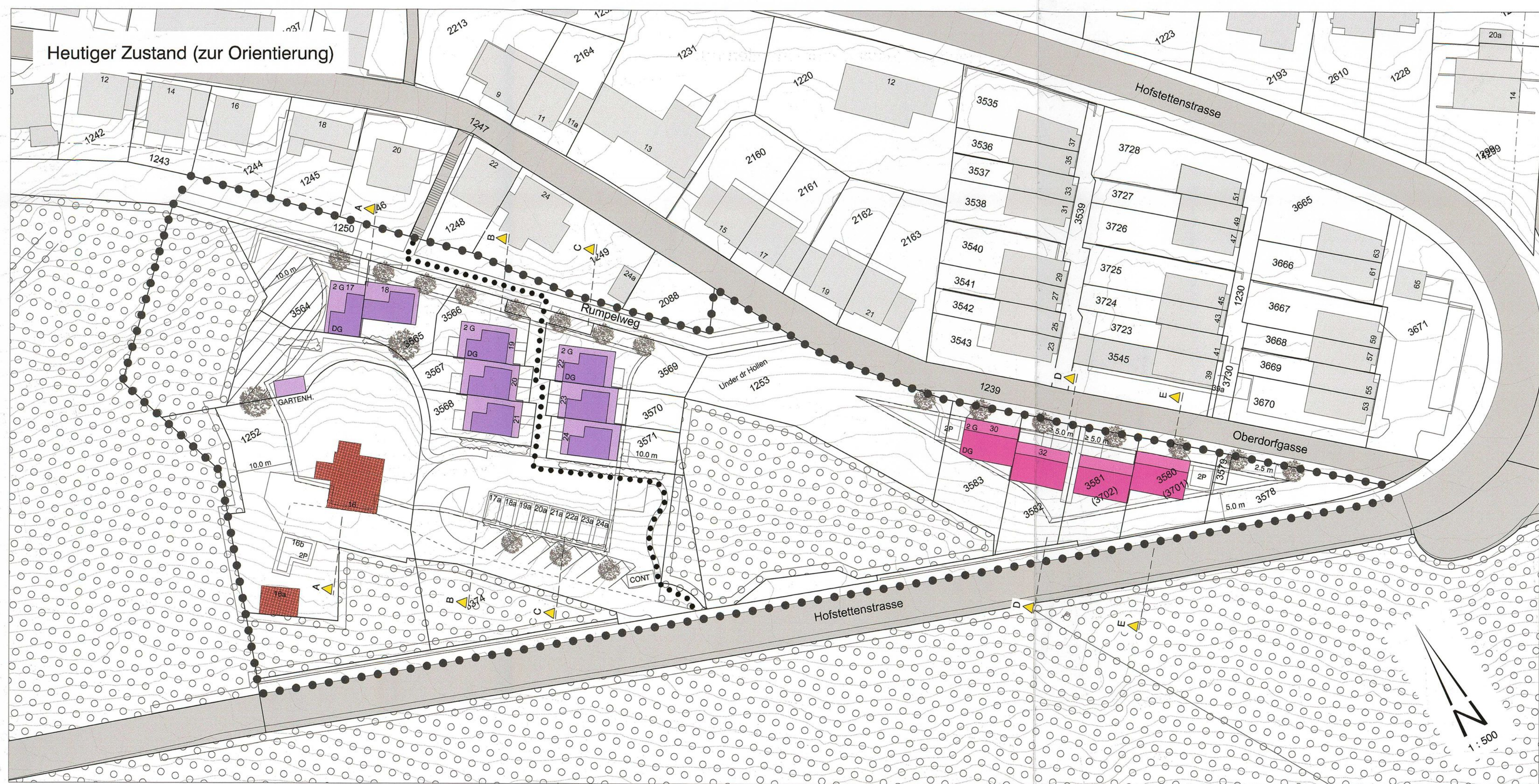
Plan Nr. 2a: Gebäudekonturen
regierungsärztliche Genehmigung

rechtsverbindlicher Inhalt

neu: Garage
bisher: Neubauten

orientierender Inhalt

Perimeter des Quartierplanes
bestehende Bauten
Neubauten
Lage der Geländeschnitte



Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderates: 7. Februar 2011
Beschluss der Gemeindeversammlung: 24. März 2011
Referendumfrist: 23. April 2011
Urnenabstimmung: -
Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 24 vom 16. Juni 2011
Planaufgabe vom 16. Juni bis 15. Juli 2011

Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin:

Sten

Der Gemeindeverwalter:

W. C.

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft

genehmigt

mit Beschluss Nr. 132 vom 20. Sep. 2011

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 38 vom 22. Sep. 2011

Der Landschaftsrevisor:

Reich



Gemeinde Ettingen

MUTATION QUARTIERPLANUNG UNTER DER HOLLE II

Plan Nr. 2b: Schnitte

regierungsärztliche Genehmigung

rechtsverbindlicher Inhalt

neu: Garage
bisher: Neubauten

orientierender Inhalt

DG Dachgeschoss
OG Obergeschoss
EG Erdgeschoss
KG Kellergeschoss

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderates: 7. Februar 2011

Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: 24. März 2011

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeverwalter:

Referendumsfrist: 23. April 2011

Urnenabstimmung: -

Publikation der Planaufgabe

im Amtsblatt Nr. 24 vom 16. Juni 2011

Planaufgabe vom 16. Juni bis 15. Juli 2011

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft

Der Landschaftsreiber:

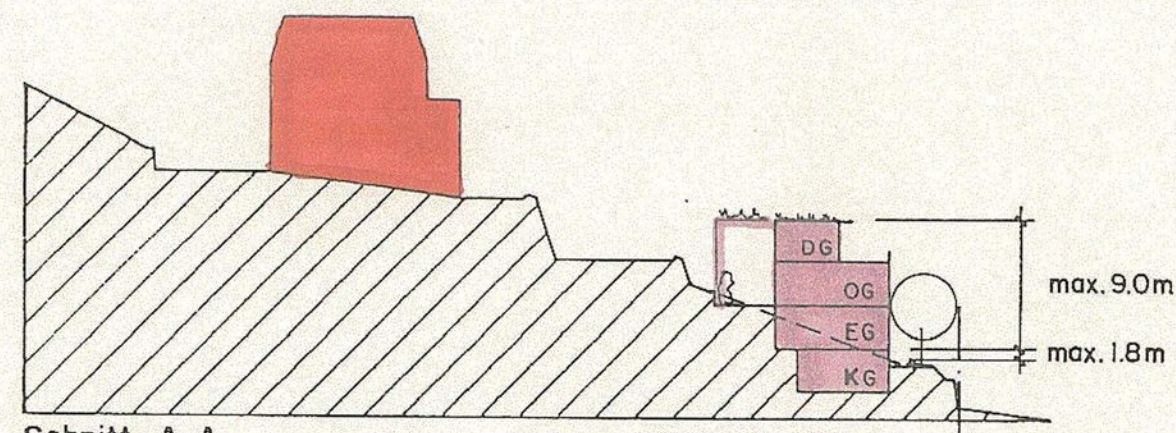
genehmigt

mit Beschluss Nr. 1312 vom 20. Sep. 2011

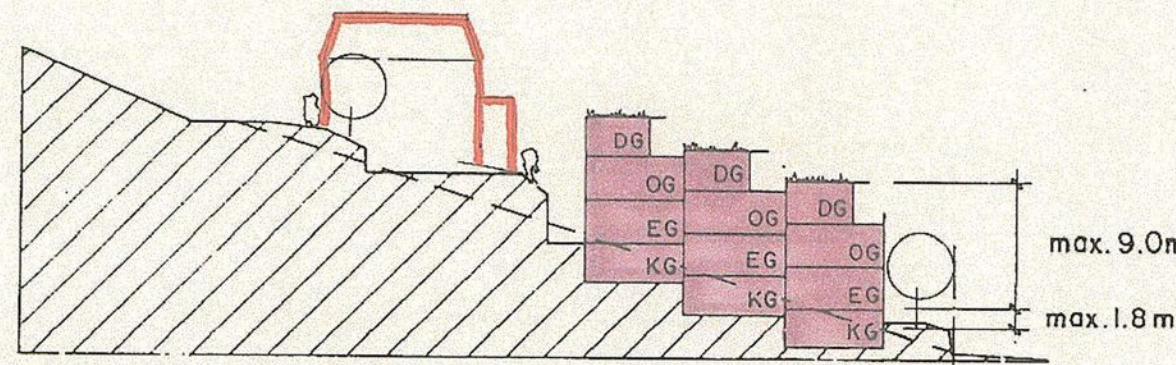
Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 38 vom 22.9.11

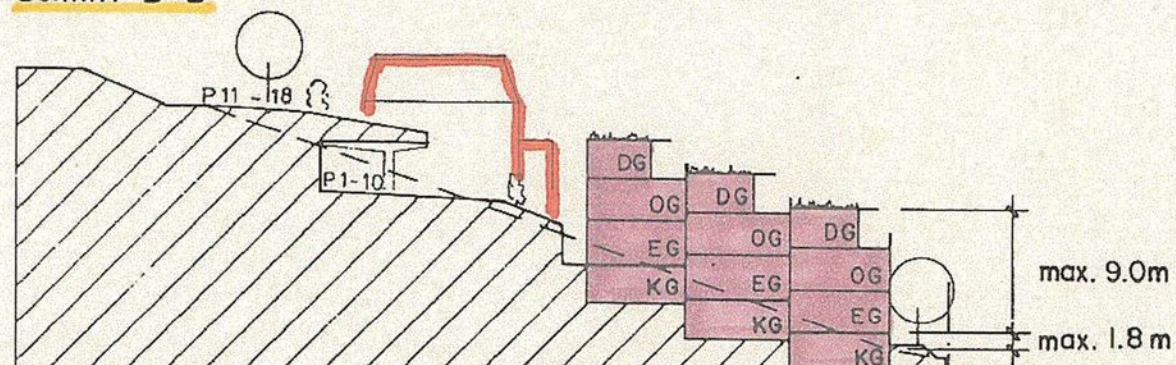
Heutiger Zustand (zur Orientierung)



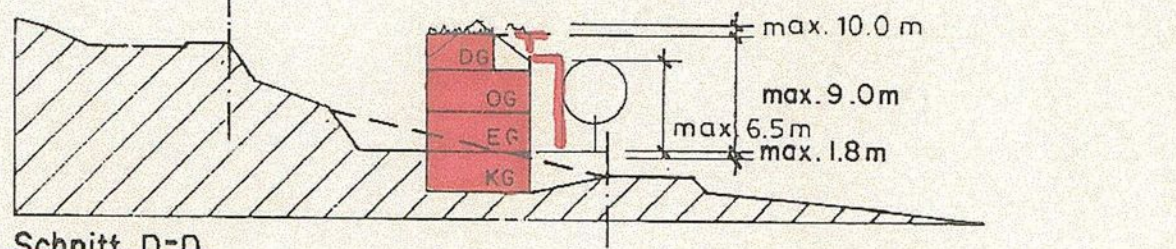
Schnitt A-A



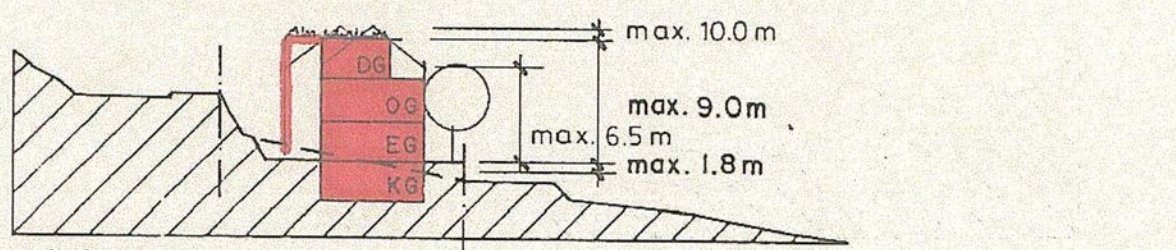
Schnitt B-B



Schnitt C-C

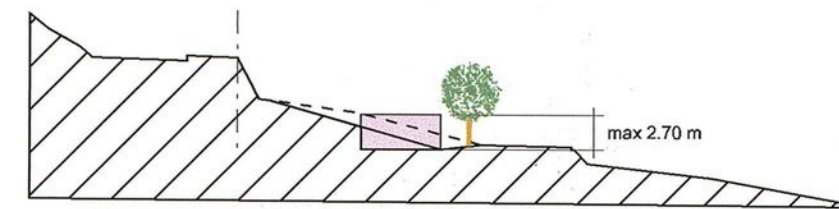


Schnitt D-D



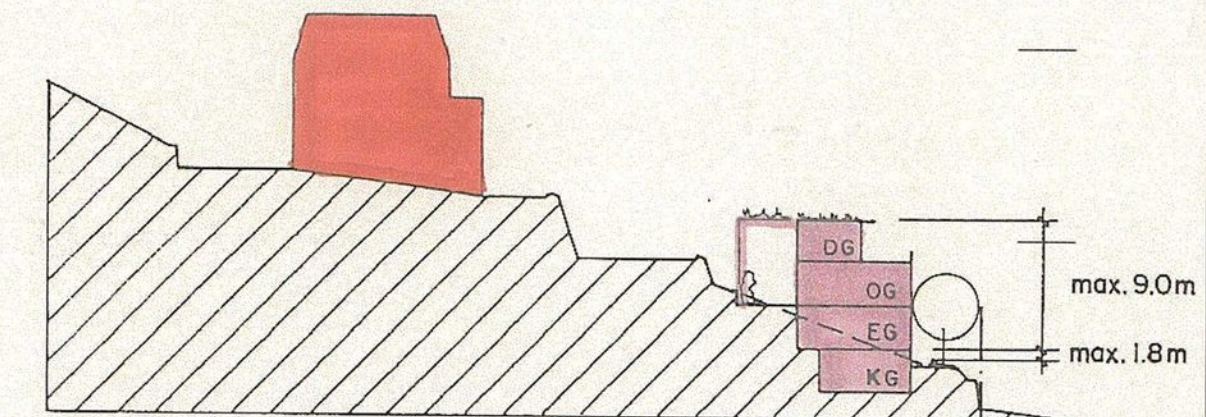
Schnitt E-E

Mutation (rechtsverbindlich)

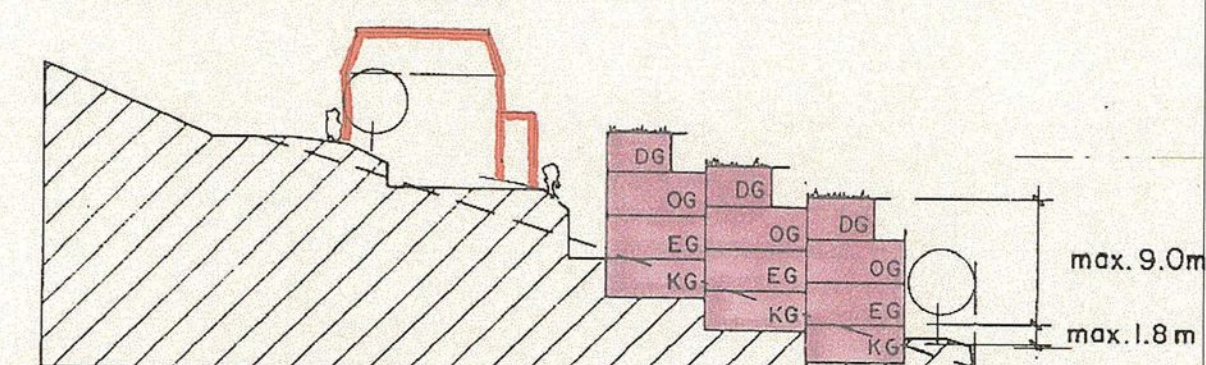


Schnitt E - E

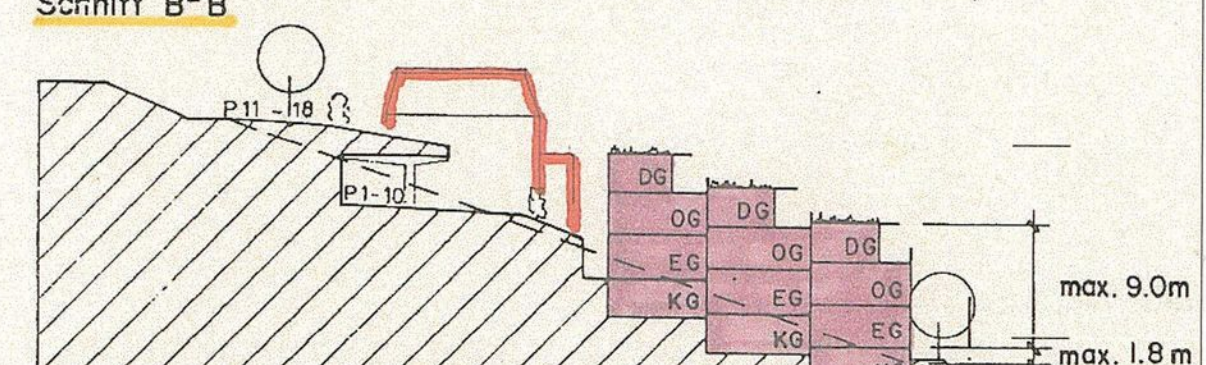
Neuer Zustand (zur Orientierung)



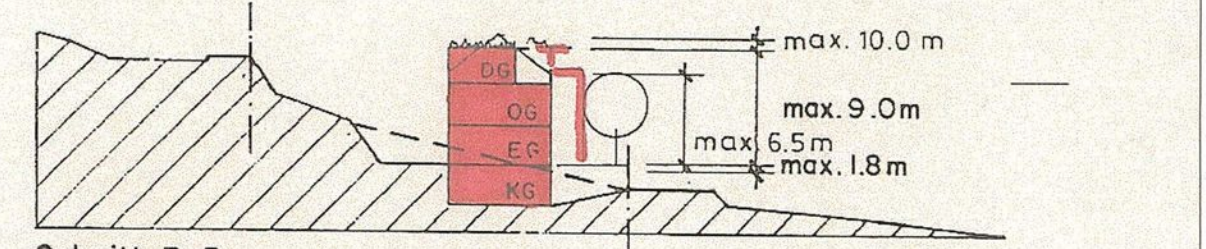
Schnitt A-A



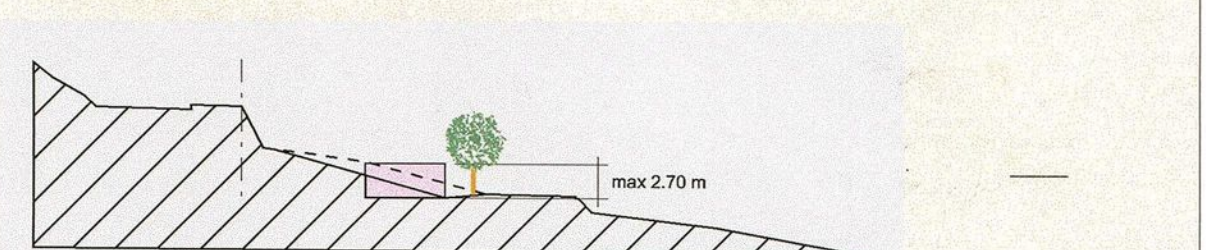
Schnitt B-B



Schnitt C-C



Schnitt D-D



Schnitt E - E

Exemplar

Amt für Orts- und Regionalplanung

Gemeinde
Ettingen



22/QR / 4/0

Quartierplan Unter der Holle II

Reglement

inkl. Aenderungsbeschlüsse
der Gemeindeversammlung



1. Erlass

Die Einwohnergemeinde Ettingen erlässt - gestützt auf §4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967 - für das Gebiet "Unter der Holle" Quartierplanvorschriften, bestehend aus:

- | | | |
|--------------|------------------------------|---------|
| - Reglement | | |
| - Plan Nr. 1 | Situationsplan | 1 : 500 |
| - Plan Nr. 2 | Gebäudekonturen und Schnitte | 1 : 500 |

2. Geltungsbereich und Inhalt

Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters, wie er im Einzelplan Nr. 1 durch die schwarz punktierte Linie markiert ist. Sie regeln insbesondere:

- die Lage, die Grösse und die Gestaltung der oberirdischen Bauten
- die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
- die Gestaltung und die Benützung der Freiflächen
- die Realisierung
- die Genehmigungsvoraussetzungen.

3. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

- 3.1 Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die im Quartierplan enthalten sind. Die Erstellung weiterer Bauten ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Kleinbauten für die öffentlichen Versorgungswerke, Velounterstände, Bauten der Energieversorgung usw. für den Eigenbedarf der Quartierplanüberbauung.

Bewilligungsbehörde für die oben genannten Kleinbauten bis zu einer Grundfläche von max. 10 m² und einer Höhe bis zu 2.5 m ist der Gemeinderat.

- 3.2 Die Lage und die Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl) gehen aus dem Plan Nr. 2 hervor und sind verbindlich. Die Villa ist in der heutigen Form zu erhalten. Bei einer allfälligen Zerstörung ist diese wieder in der ursprünglichen Form aufzubauen.

Geringfügige Abweichungen von der Form und vom Mass der Grundfläche sind zulässig, sofern sie das Überbauungskonzept nicht beeinträchtigen. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

- 3.3 Gestaltung und Materialien aller Bauten sind so zu wählen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht.

Gestaltung und Farbgebung der Gebäude bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

- 3.4 Die Gebäudehöhe (OK Boden EG bis OK Dachkonstruktion) darf maximal 9.0 m betragen. Der Erdgeschoss-Boden darf maximal 1.8 m über dem gewachsenen Terrain

liegen. Die Dachgeschosse sind talseits mindestens 1.5 m hinter die Fassadenflucht zu versetzen.

Auf der Parzelle Nr. 1253 sind mit Zustimmung des Gemeinderates auch Steildächer zulässig. In diesem Fall dürfen die Gebäudehöhe maximal 10.0 m und die talseitige Fassadenhöhe maximal 6.5 m betragen.

Bei der Realisierung von Steildächern darf die Gesamtbreite allfälliger Dachaufbauten nicht mehr als 25% der zugehörigen Fassadenlänge aufweisen. Die Dachaufbauten müssen mit der Fassade harmonisieren und haben auf das Orts- und Strassenbild Rücksicht zu nehmen.

4. Art und Mass der Nutzung

- 4.1 Neben reinen Wohnbauten sind auch nicht störende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr zugelassen.

- 4.2 Die maximale Bruttogeschossfläche beträgt:

auf Parz. Nr. 1252	330 m ²
auf Parz. Nr. 1253	900 m ²
auf Parz. Nr. 3374	1700 m ²

Zu dieser Fläche werden gerechnet:

- alle oberirdischen Vollgeschosse inkl. den Umfassungsmauern
- Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mehr als 2.3 m
- Wintergärten und Windfänge

Nicht gerechnet werden:

- offene Bauteile mit Aussenklima wie Treppen, Laubengänge, Balkone usw.
- unterirdische oder in den Hang gebaute Nebenbauten wie Garagen, Schöpfe u.dgl.

5. Gestaltung und Benützung der Freiflächen

- 5.1 Gestaltung und Nutzung der Freiflächen werden durch den Plan Nr. 1 bestimmt. Es dürfen nur einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Pflanzen verwendet werden. Für die definitive Anlage ist im Baubewilligungsverfahren ein Umgebungsplan, mindestens im Massstab 1:200 einzureichen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung wird.

Dieser Umgebungsplan beinhaltet das gewachsene und neu gestaltete Terrain. Er zeigt u.a. alle Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungssicherungen, Stützmauern etc. sowie die Art der Bepflanzung auf.

- 5.2 Plätze und Wege sollen möglichst wasserdurchlässig angelegt werden.

- 5.3 Einfriedungen im Innern des Areals sind zulässig. Die Erstellung von Einfriedungsmauern ist nicht gestattet.

- 5.4 Die Benützung der allgemeinen Freiflächen und Anlagen steht der gesamten Bewohnerschaft des Areals offen.
- 5.5 Die Pflege und der Unterhalt der Freiflächen und Anlagen ist Sache der Grundeigentümer/innen.

6. Spielplatz

Mit Ausnahme von Spielgeräten, Ruhebänken etc. sowie dem im Plan Nr. 1 enthaltenen Gartenhaus sind auf dem Spielplatz keine weiteren Bauten und Einrichtungen zulässig.

7. Parkierung

Für die im Quartierplan enthaltenen Parzellen sind im Minimum folgende Parkplätze zu erstellen:

- | | |
|---------------------|---|
| - Parzelle Nr. 3374 | 16 Stamm-Parkplätze und 2 Besucher-Parkplätze |
| - Parzelle Nr. 1252 | 2 Stamm-Parkplätze und 1 Besucher-Parkplatz |
| - Parzelle Nr. 1253 | 8 Stamm-Parkplätze und 1 Besucher-Parkplatz |

Die Besucherplätze sind als solche zu bezeichnen und dürfen nicht vermietet oder zweckentfremdet werden. An geeigneter Stelle sind genügend gedeckte Veloabstellplätze zu errichten.

8. Erschliessung, Ver- und Entsorgung

- 8.1 Für die Zufahrten und Wege ist der Plan Nr. 1 massgebend.
- Alle Zufahrten und Wege innerhalb des Quartierplan-Perimeters sind durch die privaten Grundeigentümer/innen zu erstellen und zu unterhalten.
- 8.2 Der Weg auf der Parzelle Nr. 1250 dient als Fussweg zur Parzelle Nr. 3374. Er ist in der Breite von maximal 2 Metern zu erstellen. Die Oberfläche ist mit einem ökologisch unbedenklichen, wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Der weiterführende Grünstreifen dem Waldrand entlang soll naturbelassen gestaltet und gemäss Punkt 10 des Reglementes periodisch gepflegt werden.
- 8.3 Auf der Parzelle Nr. 1253 erfolgen die Vorplatzanschlüsse nach Weisungen der Gemeinde. Die Oberdorfstrasse ist zwischen dem Anschluss der Weg-Parzelle Nr. 1250 und der Einmündung in die Hofstettenstrasse mit mindestens einer Strassenlampe zu beleuchten. Strassenanschlüsse und Vorplatzentwässerung gehen zulasten der Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 1253.

- 8.4 Die interne Wasserversorgung ist nach den Weisungen der Gemeinde und zu Lasten der Quartierplan-Eigentümer/innen zu erstellen. Für das Löschwasser ist im Bereich der Zufahrt zur Hofstettenstrasse, im Bereich der Parkieranlage und im talseitigen Randbereich der Parzelle Nr. 3374 je ein Hydrant zu erstellen.

Zur Sicherung des Leitungsdruckes ist eine interne Druckerhöhung zu realisieren.

Nach der Bauabnahme gehen Wasserleitungen und Hydranten in Eigentum und Unterhalt der Gemeinde über. Im übrigen gelten die Bestimmungen des Wasser-Reglementes der Gemeinde Ettingen vom 13. Dezember 1993.

- 8.5 Die Ableitung der Abwässer erfolgt im Trennsystem nach Weisungen der Gemeinde zulasten der Grundeigentümer/innen.
- 8.6 Alle Wohnbauten innerhalb des Quartierplanareals sind an die Gemeinschaftsantennenanlage anzuschliessen. Die Tiefbau- und Verkabelungsarbeiten gehen zu Lasten der Grundeigentümer/innen.
- 8.7 Der gemeinsame Container- und Kompostplatz soll den Bewohner/innen der Überbauung zur Verfügung stehen. Der Standort des Containers- und Kompostplatzes ist innerhalb der Überbauung der Parzelle 3374 zu realisieren und durch die Hofstettenstrasse zu entsorgen.
- 8.8 Für die jeweiligen Gebäudegruppen sind an geeigneter Stelle Sammelbriefkästen zu realisieren.
- 8.9 Für den Bau und Betrieb von Werkleitungen wird dem Kanton und der Gemeinde ein Durchleitungsrecht eingeräumt. Lage und Dimensionierung der Leitungen werden zum Zeitpunkt der Realisierung des Werkes festgelegt.

9. Lärmschutz

Auf den Parzellen Nr. 1252 und 1253 sind die Immissionsgrenzwerte und auf der Parzelle Nr. 3374 die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 einzuhalten.

10. Wald

Der Wald ist naturnah auszugestalten. Er hat einen gestuften Randbereich mit einer Breite von ca. 5 bis 10 m (innerhalb der heutigen Waldgrenze) aufzuweisen. Dieser soll aus einem Mantelbereich mit Sträuchern sowie einem Saum aus Gräsern und Kräutern bestehen.

Der natürlich gestufte Waldrand ist periodisch nach den Weisungen des Försters zu unterhalten.

11. Realisierung

11.1 Die Grundeigentümer/innen haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Dienstbarkeiten einzuräumen.

Dies betrifft insbesondere die Zufahrt zur Bebauung, Geh- und Fahrrechte sowie Durchleitungs-, Grenz- und Näherbaurechte. Der Landerwerb und die erforderlichen Dienstbarkeiten werden zwischen den Vertragsparteien in einem separaten Quartierplan-Vertrag geregelt.

11.2 Durch spätere Parzellierung des Areals dürfen die Verwirklichung und die Funktionsfähigkeit der Quartierplanung nicht in Frage gestellt werden.

11.3 Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten und Wege usw. anteilmässig mitzuerstellen.

12. Genehmigungsvoraussetzungen

Die Genehmigung dieser Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt die Einräumung der Dienstbarkeiten gemäss Ziffer 11.1 voraus.

13. Ausnahmen

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat Abweichungen von diesen Quartierplan-Vorschriften gestatten.

Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung vorliegt und das Konzept der Überbauung durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt wird.

14. Schlussbestimmungen

14.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 22 und 25 ff. VVO BauG bleibt vorbehalten.

14.2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten als aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den Quartierplan Unter der Holle aus dem Jahre 1975.

14.3 Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Beschlussfassung und Genehmigung:

Beschluss des Gemeinderates: 11.10.1994

Beschluss der Gemeindeversammlung: 31.10.1994

Referendumsfrist: 4.11.1994 – 4.12.1994

Urnenabstimmung: 19.2.1995

Publikation der Planaufgabe: Amtsblatt Nr. 13 vom 30.3.1995

Planaufgabe: 3.4.1995 – 3.5.1995

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt:

mit Beschluss Nr. 2677 vom 17. Okt. 1995

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 42 vom 19.10.95

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

Der Landschreiber:



Gemeinde Ettingen
Mutation Quartierplanung Unter der Holle II

Quartierplanreglement
regierungsrätliche Genehmigung

Zu mutierende Ziffer sind blau markiert

INHALT

1	Erlass	2
2	Geltungsbereich und Inhalt	2
3	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	2
4	Art und Mass der Nutzung	3
5	Gestaltung und Nutzung der Freiflächen	4
6	Spielplatz	4
7	Parkierung	4
8	Erschliessung, Ver- und Entsorgung	5
9	Lärmschutz	6
10	Wald	6
11	Realisierung	6
12	Genehmigungsvoraussetzungen	7
13	Ausnahmen	7
14	Schlussbestimmungen	7
15	Beschlussfassung	8

1 ERLASS

Beschluss

- 1 Die Einwohnergemeinde Ettingen erlässt - gestützt auf § 4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967 – für das Gebiet „Unter der Holle“ Quartiervorschriften, bestehend aus:
 - Reglement
 - Plan Nr. 1 Situationsplan 1:500
 - Plan Nr. 2 Gebäudekonturen und Schnitte 1:500

2 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

Geltungsbereich

- 1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters, wie er im Einzelplan Nr. 1 durch die schwarz punktierte Linie markiert ist. Sie regeln insbesondere:
 - die Lage, die Grösse und die Gestaltung der oberirdischen Bauten
 - die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
 - die Gestaltung und die Benützung der Freiflächen
 - die Realisierung
 - die Genehmigungsvoraussetzungen

3 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

Lage und Grösse

- 1 Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die im Quartierplan enthalten sind. Die Erstellung weiterer Bauten ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Kleinbauten für die öffentlichen Versorgungswerke, Velounterstände, Bauten der Energieversorgung usw. für den Eigenbedarf der Quartierplanüberbauung.

~~Bewilligungsbehörde für die oben genannten Kleinbauten bis zu einer Grundfläche von max. 10 m² und einer Höhe bis zu 2.5 m ist der Gemeinderat.~~

Anordnung und Volumen

- 2 Die Lage und die Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl) gehen aus dem Plan Nr. 2 hervor und sind verbindlich. Die Villa ist in der heutigen Form zu erhalten. Bei einer allfälligen Zerstörung ist diese wieder in der ursprünglichen Form aufzubauen.

Geringfügige Abweichungen von der Form und vom Mass der Grundfläche sind zulässig, sofern sie das Überbauungskonzept nicht beeinträchtigen. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

Gesamteindruck

- 3 Gestaltung und Materialien aller Bauten sind so zu wählen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht.

Gestaltung und Farbgebung der Gebäude bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

*Gebäudehöhe /
Dachform /
Dachaufbauten*

- 4 Die Gebäudehöhe (OK Boden EG bis OK Dachkonstruktion) darf maximal 9.0 m betragen. Der Erdgeschoss-Boden darf maximal 1.8 m über dem gewachsenen Terrain liegen. Die Dachgeschosse sind tal-seits mindestens 1.5 m hinter die Fassadenflucht zu versetzen.

Auf der Parzelle Nr. 1253 sind mit Zustimmung des Gemeinderates auch Steildächer zulässig. In diesem Fall dürfen die Gebäudehöhe maximal 10.0 m und die talseitige Fassadenhöhe maximal 6.5 m betragen.

Bei der Realisierung von Steildächern darf die Gesamtbreite allfälliger Dachaufbauten nicht mehr als 25 % der zugehörigen Fassadenlänge aufweisen. Die Dachaufbauten müssen mit der Fassade harmonisieren und haben auf das Orts- und Strassenbild Rücksicht zu nehmen.

4 ART UND MASS DER NUTZUNG

Nutzungsart

- 1 Neben reinen Wohnbauten sind auch nicht störende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr zugelassen.

Nutzungs-mass

- 2 Die maximale Bruttogeschossfläche beträgt:
- auf Parzelle Nr. 1252 330 m²
 - auf Parzellen Nr. 1253, 3582 und 3583 insgesamt 900 500 m²
 - auf Parzellen Nr. 3374 und 3564-71: insgesamt 1700 m²

Zu dieser Fläche werden gerechnet:

- alle oberirdischen Vollgeschosse inkl. den Umfassungsmauern
- Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mehr als 2.3 m
- Wintergärten und Windfänge

Nicht gerechnet werden:

- offene Bauteile mit Aussenklima wie Treppen, Laubengänge, Balkone usw.
- unterirdische oder in den Hang gebaute Nebenbauten wie Garagen, Schöpfe udgl.

5 GESTALTUNG UND NUTZUNG DER FREIFLÄCHEN

- Gestaltung* 1 Gestaltung und Nutzung der Freiflächen werden durch den Plan Nr. 1 bestimmt. Es dürfen nur einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Pflanzen verwendet werden. Für die definitive Anlage ist im Baubewilligungsverfahren ein Umgebungsplan, mindestens im Massstab 1:200 einzureichen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung wird.
- Dieser Umgebungsplan beinhaltet das gewachsene und neu gestaltete Terrain. Er zeigt u.a. alle Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungssicherungen, Stützmauern etc. sowie die Art der Bepflanzung auf.
- Wasserdurchlässigkeit* 2 Plätze und Wege sollen möglichst wasserdurchlässig angelegt werden.
- Bemusterung und Materialisierung* 3 Einfriedungen im Innern des Areals sind zulässig. Die Erstellung von Einfriedungsmauern ist nicht gestattet.
- Benützung* 4 Die Benützung der allgemeinen Freiflächen und Anlagen steht der gesamten Einwohnerschaft des Areals offen.
- Pflege und Unterhalt* 5 Die Pflege und der Unterhalt der Freiflächen und Anlagen ist Sache der Grundeigentümer/innen.

6 SPIELPLATZ

- Bauten und Einrichtungen* 1 Mit Ausnahme von Spielgeräten, Ruhebänken etc. sowie dem im Plan Nr. 1 enthaltenen Gartenhaus sind auf dem Spielplatz keine weiteren Bauten und Einrichtungen zulässig.

7 PARKIERUNG

- Parkplätze* 1 Für die im Quartierplan enthaltenen Parzellen sind im Minimum folgende Parkplätze zu erstellen:

Parzelle Nr. 3374 und 3564-71	16 Stamm-Parkplätze und 2 Besucher-Parkplätze
Parzelle Nr. 1252	2 Stamm-Parkplätze und 1 Besucher-Parkplatz
Parzelle Nr. 1253 und 3578-83	4 8 Stamm-Parkplätze und 1 Besucher-Parkplatz

Die Besucherparkplätze sind als solche zu bezeichnen und dürfen nicht vermietet oder zweckentfremdet werden. An geeigneter Stelle sind genügend gedeckte Veloabstellplätze zu errichten.

8 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Zufahrten und Wege 1 Für die Zufahrten und Wege ist der Plan Nr. 1 massgebend.

Alle Zufahrten und Wege innerhalb des Quartierplan-Perimeters sind durch die privaten Grundeigentümerin/innen zu erstellen und zu unterhalten.

*Weg Parzelle
Nr. 1250*

2 Der ~~FussW~~weg auf der Parzelle Nr. 1250 ~~dient als Fussweg zur Parzelle Nr. 3374.~~ Er ist in der Breite von maximal 2 Metern zu erstellen. Die Oberfläche ist mit einem ökologisch unbedenklichen, wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Der weiterführende Grünstreifen dem Waldrand entlang soll naturbelassen gestaltet und gemäss Punkt 10 des Reglementes periodisch gepflegt werden.

Parzelle Nr. 1253

3 Auf den~~r~~ Parzellen~~n~~ Nr. 1253 und 3578-83 erfolgen die Vorplatzanschlüsse nach Weisungen der Gemeinde. Die Oberdorfasse ist zwischen dem Anschluss der Weg-Parzelle Nr. 1250 und der Einmündung in die Hofstettenstrasse mit mindestens einer Strassenlampe zu beleuchten. Strassenanschlüsse und Vorplatzentwässerung gehen zulasten der Grundeigentümer/innen der Parzellen~~n~~ Nr. 1253 und 3578-83.

Wasser

4 Die interne Wasserversorgung ist nach den Weisungen der Gemeinde und zu Lasten der Quartierplan-Eigentümer/innen zu erstellen. Für das Löschwasser ist im Bereich der Zufahrt der Hofstettenstrasse, im Bereich der Parkierungsanlage und im talseitigen Randbereich der Parzelle Nr. 3374 je ein Hydrant zu erstellen.

Zur Sicherung des Leitungsdruckes ist eine interne Druckerhöhung zu realisieren. Nach der Bauabnahme gehen Wasserleitungen und Hydranten in Eigentum und Unterhalt der Gemeinde über. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Wasser-Reglementes der Gemeinde Ettingen vom 13. Dezember 1993.

Abwässer

5 Die Ableitung der Abwässer erfolgt im Trennsystem nach Weisungen der Gemeinde zulasten der Grundeigentümer/innen.

*Gemeinschafts-
antennenanlage*

6 Alle Wohnbauten innerhalb des Quartierplanareals sind an die Gemeinschaftsantennenanlage anzuschliessen. Die Tiefbau- und Verkabelungsarbeiten gehen zu Lasten der Grundeigentümer/innen.

- | | |
|------------------------------------|---|
| <i>Container- und Kompostplatz</i> | 7 Der gemeinsame Container- und Kompostplatz soll den Bewohner/innen der Überbauung zur Verfügung stehen. Der Standort des Containers- und Kompostierplatzes ist innerhalb der <u>Überbauung der</u> Parzelle 3374 zu realisieren und durch die Hofstettenstrasse zu entsorgen. |
| <i>Sammelbriefkästen</i> | 8 Für die jeweiligen Gebäudegruppen sind an geeigneter Stelle Sammelbriefkästen zu realisieren. |
| <i>Durchleitungsrecht</i> | 9 Für den Bau und Betrieb von Werkleitungen wird dem Kanton und der Gemeinde ein Durchleitungsrecht eingeräumt. Lage und Dimensionierung der Leitungen werden zum Zeitpunkt der Realisierung des Werkes festgelegt. |

9 LÄRMSCHUTZ

- | | |
|----------------------------------|---|
| <i>Lärmempfindlichkeitsstufe</i> | 1 Auf den Parzellen Nr. 1252, und 1253 <u>und 3578-83</u> sind die Immissionsgrenzwerte und auf den Parzellen Nr. 3374 <u>und 3564-71</u> die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 einzuhalten. |
|----------------------------------|---|

10 WALD

- | | |
|-------------------|--|
| <i>Gestaltung</i> | 1 Der Wald ist naturnah zu gestalten. Er hat einen gestuften Randbereich mit einer Breite von ca. 5 bis 10 m (innerhalb der heutigen Waldgrenze) aufzuweisen. Dieser soll aus einem Mantelbereich mit Sträuchern sowie einen Saum aus Gräsern und Kräutern bestehen. |
|-------------------|--|

Der natürlich gestufte Waldrand ist periodisch nach den Weisungen des Försters zu unterhalten.

11 REALISIERUNG

- | | |
|--|--|
| <i>Inhalte
Quartierplanvertrag</i> | 1 Die Grundeigentümer/innen haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Dienstbarkeiten einzuräumen. |
|--|--|

Dies betrifft insbesondere die Zufahrt zur Bebauung, Geh- und Fahrrechte sowie Durchleitungs-, Grenz- und Näherbaurechte. Der Landerwerb und die erforderlichen Dienstbarkeiten werden zwischen den Vertragsparteien in einem späteren Quartierplan-Vertrag geregelt.

- | | |
|----------------------|---|
| <i>Parzellierung</i> | 2 Durch spätere Parzellierung des Areals dürfen die Verwirklichung und die Funktionsfähigkeit der Quartierplanung nicht in Frage gestellt werden. |
| <i>Etappierung</i> | 3 Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten und Wege usw. anteilmässig mitzuerstellen. |

12 GENEHMIGUNGSVORAUSSETZUNGEN

- | | |
|------------------------|--|
| <i>Dienstbarkeiten</i> | 1 Die Genehmigung dieser Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt die Einräumung der Dienstbarkeiten gemäss Ziffer 11.1 voraus. |
|------------------------|--|

13 AUSNAHMEN

- | | |
|---------------------|---|
| <i>Abweichungen</i> | 1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat Abweichungen von diesen Quartierplan-Vorschriften gestatten. |
| <i>Bedingungen</i> | 2 Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung vorliegt und das Konzept der Überbauung durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt wird. |

14 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- | | |
|----------------------|--|
| <i>Umsetzung</i> | 1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 22 und 25 ff. VVO <u>BauG § 124 ff. RGB bzw. § 88 ff. RBV</u> bleibt vorbehalten. |
| <i>Rechtskraft</i> | 2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten als aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den Quartierplan Unter der Holle aus dem Jahre 1975. |
| <i>Inkrafttreten</i> | 3 Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft. |

15 BESCHLUSSFASSUNG

Beschluss des Gemeinderates: 7. Februar 2011

Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: 24. März 2011

Die Gemeindepräsidentin

Referendumsfrist: 23. April 2011

Urnenabstimmung: -

Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 24 vom 16. Juni 2011

Der Gemeindeverwalter

Planaufgabe vom 16. Juni bis 15. Juli 2011

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt

mit Beschluss Nr. 1312 vom 20. Sep. 2011

Der Landschreiber

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 38 vom 22.9.11