

Quartierplan Jordan-Areal

Teilplan Nr. 01 "Situation"

1:500

.....

Perimeter der Quartierplanung

■

Neubauten

○○○○

Trottoir oder öffentliches Gehrecht, Breite min. 2.00 m

▨

Anpassungsbereich

Orientierender Inhalt

Bauetappe

■

bestehende Bauten

NC 9010

Höhenfixpunkt

22/ QP/ 5/0

22/ ZPS/ 1/17

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderats:.....24.2. 2003

Beschluss der Gemeindeversammlung:.....15.10.2003

Referendumsfrist:.....15. 10. 2003 - 15.11.2003

Publikation der Planauflage 51

im Amtsblatt Nr. 25 vom.....18.12.03

Planaufgabe:.....19.6.2003

.....19.6.2003 - 19.7.2003

.....18.12.03 - 16.1.04

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft

genehmigt:

mit Beschluss Nr.486 vom 09. März 2004

Publikation des Regierungsratsbeschluss

im Amtsblatt Nr. 11 vom 11.3.2004

Namens des Gemeinderats

Die Präsidentin:

Der Gemeindeverwalter:

Der Landschreiber

EXEMPLAR

AMT FÜR RAUMPLANUNG

Arbeitsgemeinschaft

Andres & Andres Architekten ETH/SIA

Brühlmattweg 1 CH-4107 Ettingen BL

Tel. 061 721 40 65 Fax. 061 721 41 49

mail: andres.architekten@tiscalinet.ch

gruner

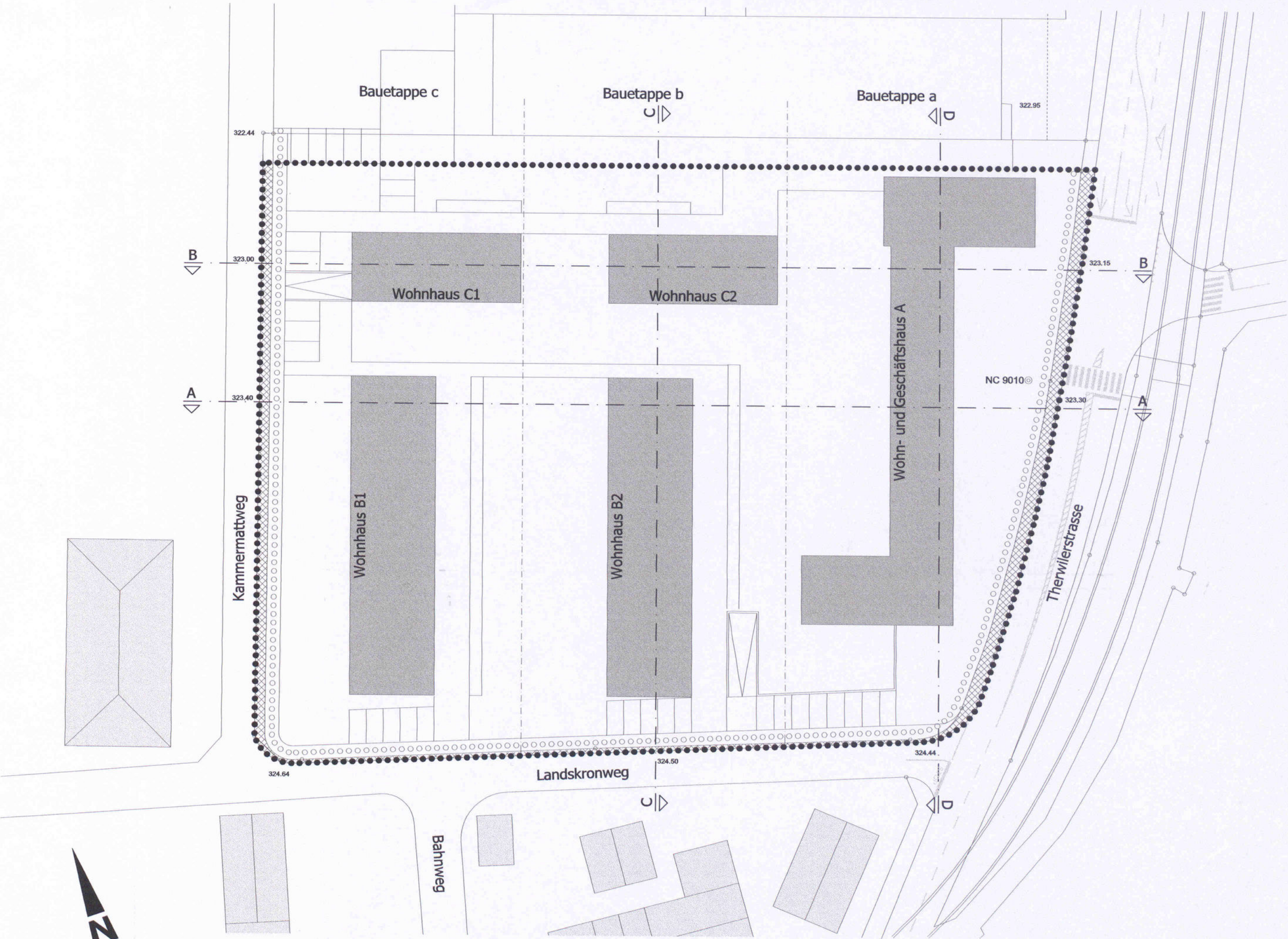
AG

Gellertstrasse 55, CH-4020 Basel

Telefon +41 61 317 61 61

Fax +41 61 312 40 09

SN EN ISO 9001



Quartierplan Jordan-Areal

Teilplan Nr. 02 "Bebauung"

1:500

Rechtsverbindlicher Inhalt

- Perimeter der Quartierplanung
- Baubereiche
- Baubereiche für Nebenbauten

22/ QP/ 5/0

22/ ZPS/ 1/17

Orientierender Inhalt

- Bauetappe
- Gebäude
- Abstand gem. RBG § 95



Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderats: 24.2.2003
 Beschluss der Gemeindeversammlung: 15.10.2003
 Referendumsfrist: 15.10.2003 - 15.11.2003

Publikation der Planaufgabe 51 18.12.03
 im Amtsblatt Nr. 25 vom 19.6.2003
 Planaufgabe: 19.6.2003 - 19.7.2003
 18.12.03 - 16.1.04

Namens des Gemeinderats
 Die Präsidentin: Der Gemeindeverwalter:

[Signature] *[Signature]*

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
 genehmigt:
 mit Beschluss Nr. 486 vom 0.9. März 2004
 Publikation des Regierungsratsbeschluss
 im Amtsblatt Nr. 111 vom 11.3.2004

Der Landschreiber

[Signature]

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Arbeitsgemeinschaft

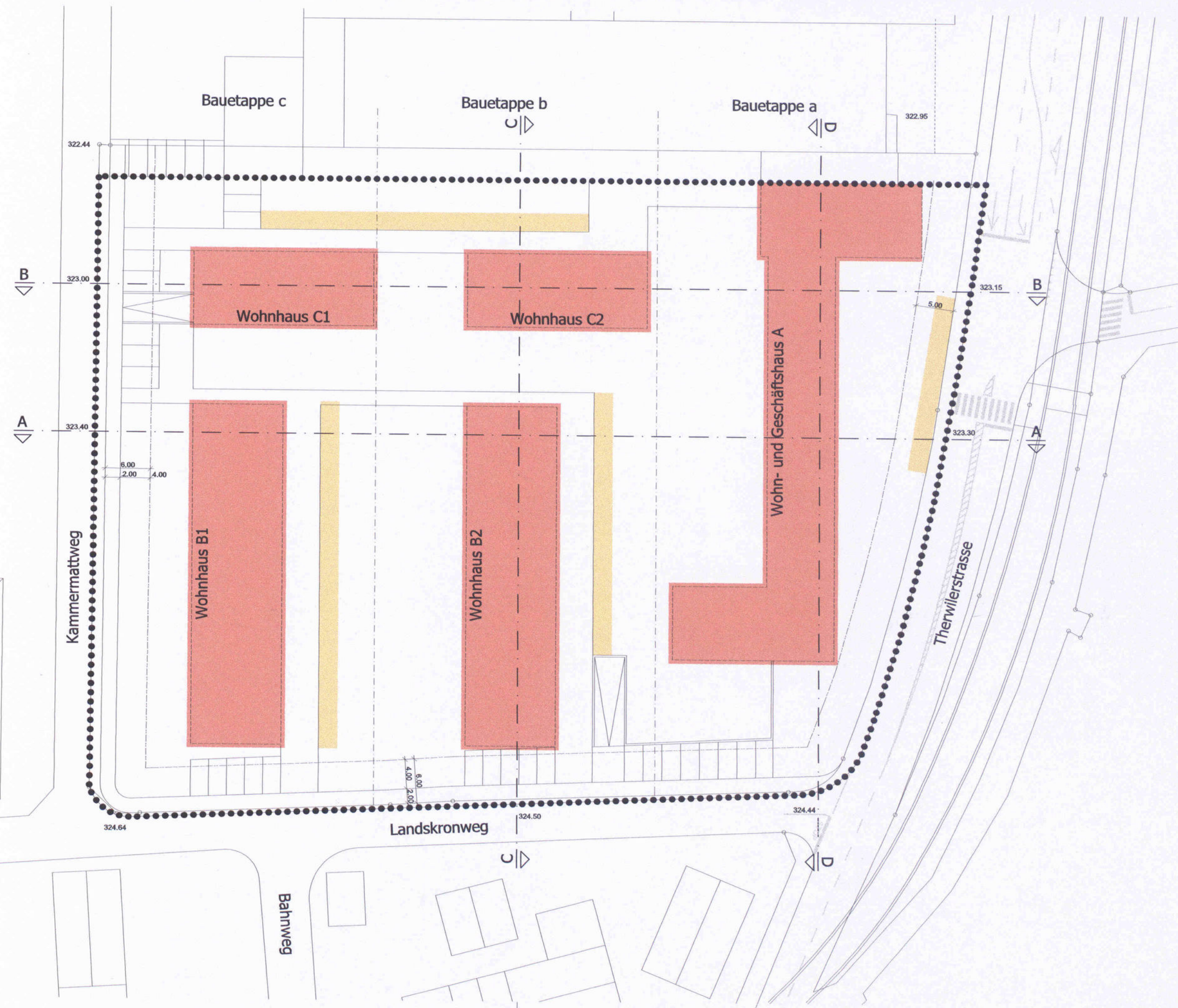
Andres & Andres Architekten ETH/SIA

Brühlmattweg 1 CH-4107 Ettingen BL
 Tel. 061 721 40 65 Fax. 061 721 41 49
 mail: andres.architekten@tiscalinet.ch

gruner

Gruner AG
 Gellertstrasse 55, CH-4020 Basel
 Telefon +41 61 317 61 61
 Fax +41 61 312 40 09
 SN EN ISO 9001

15. Mai 2003



Quartierplan Jordan-Areal

Teilplan Nr. 03 "Erschliessung"

1:500

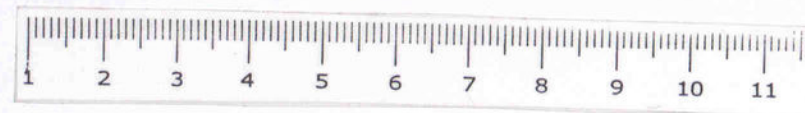
Rechtsverbindlicher Inhalt

- Perimeter der Quartierplanung
- Einstellhalle Einfahrt/ Ausfahrt
- Besucher-Parkplätze
- Zugänge / Fusswege / Plätze
- öffentlich zugängliche Wege / Trottoir

22/ QP/ 5/0
22/ ZPS/ 1/17

Orientierender Inhalt

- Bauetappe
- Gebäude



Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderats: 24.2.2003
 Beschluss der Gemeindeversammlung: 15.10.2003
 Referendumsfrist: 15.10.2003 - 15.11.2003

Publikation der Planaufgabe 18.12.03
 im Amtsblatt Nr. 25 vom 19.6.2003
 Planaufgabe: 19.6.2003 - 19.7.2003
 18.12.03 - 16.1.04

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
 genehmigt: 09. März 2004
 mit Beschluss Nr. 486 vom
 Publikation des Regierungsratsbeschluss
 im Amtsblatt Nr. 11 vom 11.3.2004

Namens des Gemeinderats
 Die Präsidentin: Der Gemeindeverwalter:

Der Landschreiber

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Arbeitsgemeinschaft

Andres & Andres Architekten ETH/SIA

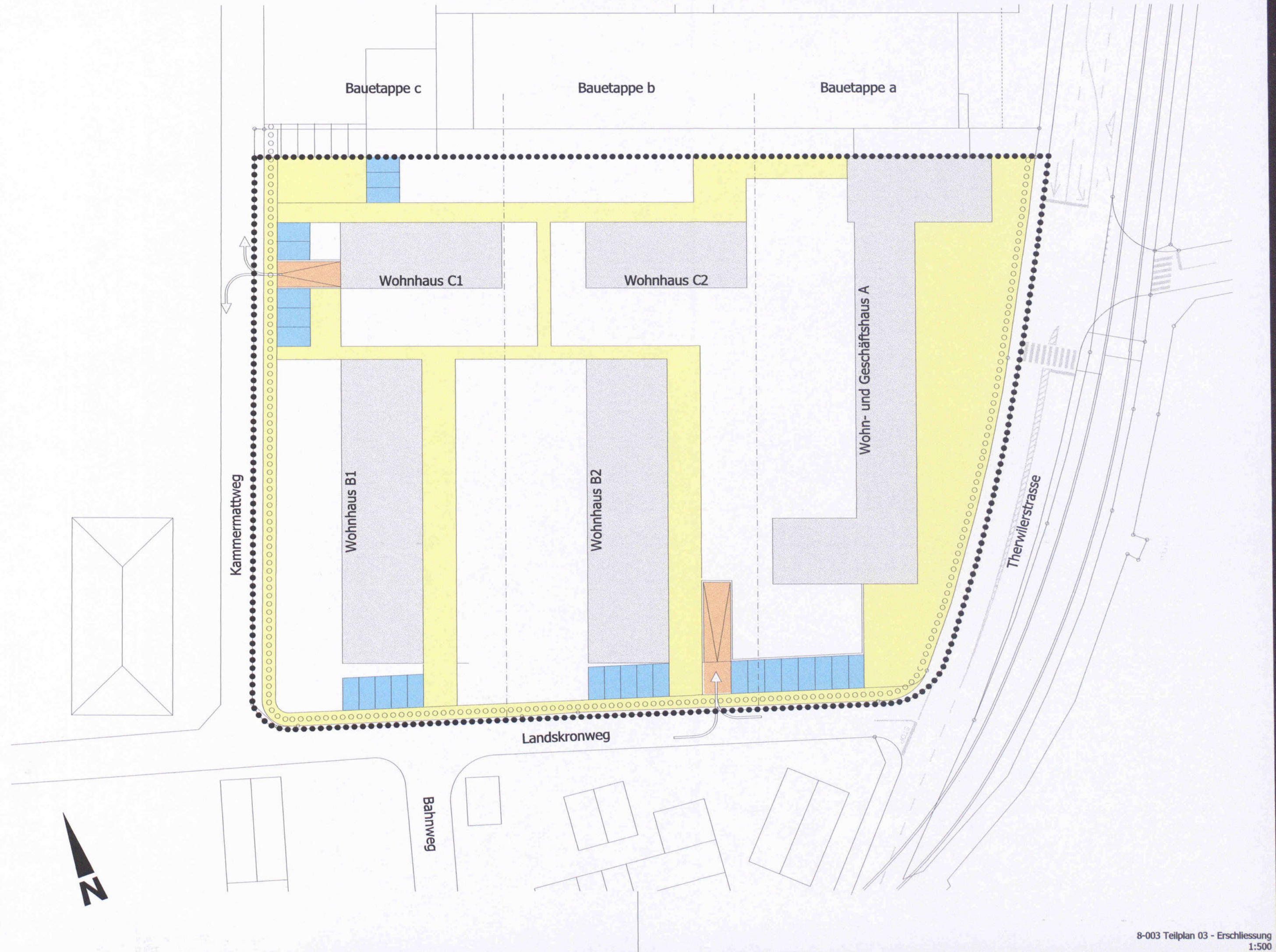
Brühlmattweg 1 CH-4107 Ettingen BL
 Tel. 061 721 40 65 Fax. 061 721 41 49
 mail: andres.architekten@tiscali.net.ch

gruner

Gruner AG
 Gellertstrasse 55, CH-4020 Basel
 Telefon +41 61 317 61 61
 Fax +41 61 312 40 09
 SN EN ISO 9001

200.847.000

15. Mai 2003



Quartierplan Jordan-Areal

Teilplan Nr. 04 "Freiraum- und Dachgestaltung"

1:500

Rechtsverbindlicher Inhalt

.....

Flachdach mit Extensiverbegrünung

.....

Strassen und Zugänge, Hartbelag

.....

Grün- und Gemeinschaftsflächen

.....

Spielflächen

.....

Wege/Plätze unversiegelt

22/ QP/ 5/0

22/ ZPS/ 1/17

Orientierender Inhalt

.....

projektierte Nebengebäude

.....

Bäume + Hecken

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderats:.....24.2. 2003

Beschluss der Gemeindeversammlung:.....15.10.2003

Referendumsfrist:.....15. 10. 2003 - 15.11.2003

Publikation der Planauflage 18.12.03

im Amtsblatt Nr. 25 vom 19.6.2003

Planaufgabe:.....19.6.2003 - 19.7.2003

18.12.03 - 16.1.04

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft

genehmigt:

mit Beschluss Nr. 486 vom 09. März 2004

Publikation des Regierungsratsbeschluss

im Amtsblatt Nr. 11 vom 11.3.2004

Namens des Gemeinderats

Die Präsidentin: Der Gemeindeverwalter:

Der Landschreiber

EXEMPLAR

AMT FÜR RAUMPLANUNG



Quartierplan Jordan-Areal

Teilplan Nr. 05 "Nutzung" Erdgeschoss

1:500

Rechtsverbindlicher Inhalt

- Perimeter der Quartierplanung
- Geschäftsnutzung inkl. Erschliessung
- Wohnungen inkl. Erschliessung

22/ QP/ 5/0
22/ ZPS/ 1/17

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Beschlussfassung und Genehmigung

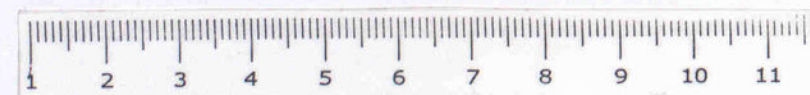
Beschluss des Gemeinderats: 24.2.2003
 Beschluss der Gemeindeversammlung: 15.10.2003
 Referendumsfrist: 15.10.2003 - 15.11.2003

Publikation der Planaufgabe 51 18.12.03
 im Amtsblatt Nr. 25 vom 19.6.2003
 Planaufgabe: 19.6.2003 - 19.7.2003
 18.12.03 - 16.1.04

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
 genehmigt: 09. März 2004
 mit Beschluss Nr. 486 vom 11.3.2004
 Publikation des Regierungsratsbeschlusses
 im Amtsblatt Nr. 11 vom 11.3.2004

Namens des Gemeinderats
 Die Präsidentin: Der Gemeindeverwalter:

Der Landschreiber



Arbeitsgemeinschaft

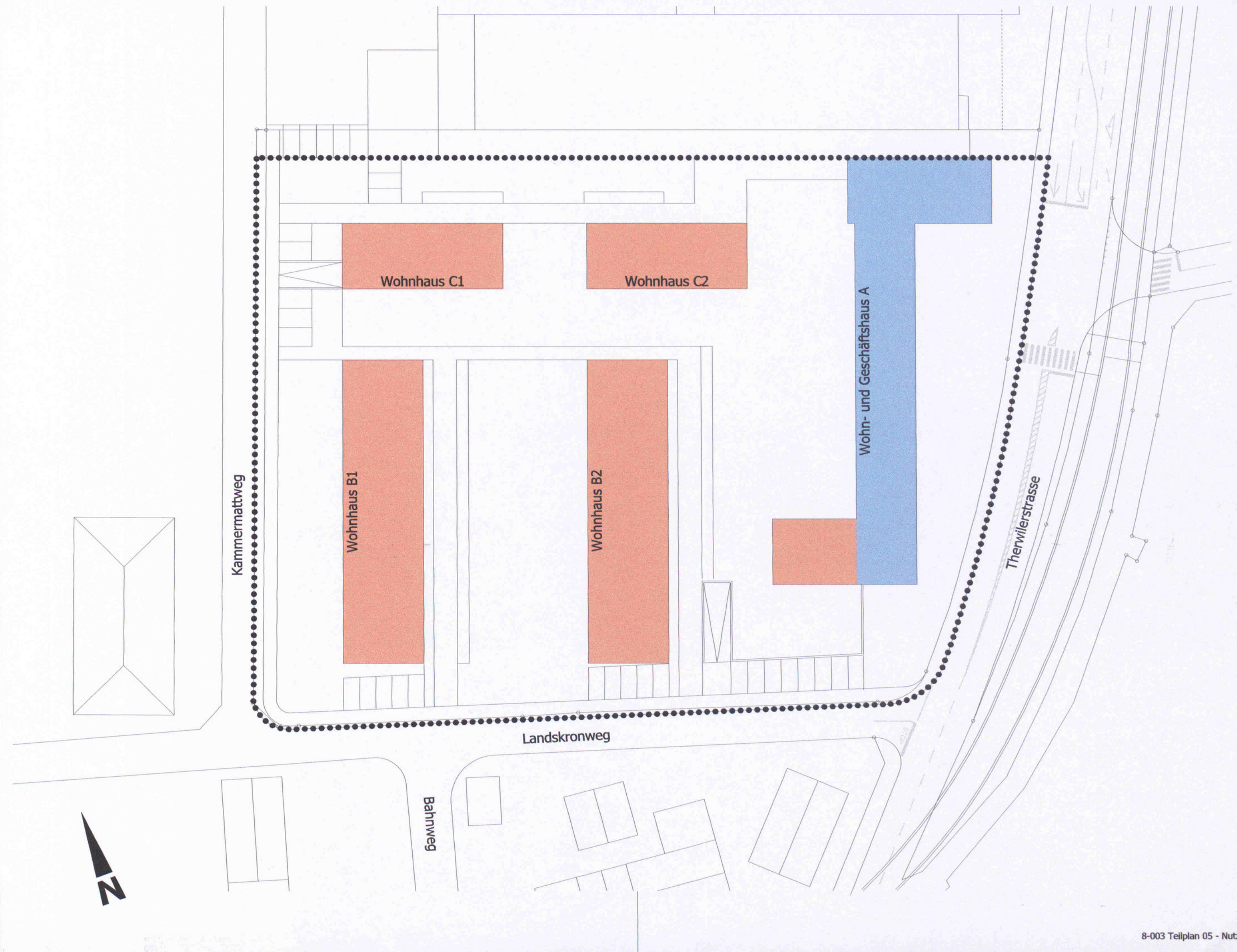
Andres & Andres Architekten ETH/SIA
 Brühlmattweg 1 CH-4107 Ettingen BL
 Tel. 061 721 40 65 Fax. 061 721 41 49
 mail: andres.architekten@tiscalinet.ch

gruner >

Gruner AG
 Gellertstrasse 55, CH-4020 Basel
 Telefon +41 61 317 61 61
 Fax +41 61 312 40 09
 SN EN ISO 9001

200.847.000

15. Mai 2003



Quartierplan Jordan-Areal

Teilplan Nr. 06 "Nutzung" 1.+ 2.Obergeschoss

1:500

Rechtsverbindlicher Inhalt

.....

 Perimeter der Quartierplanung

Geschäftsnutzung inkl. Erschliessung

Wohnungen inkl. Erschliessung

22/ QP/ 5/0

22/ ZPS/ 1/17

EXEMPLAR

AMT FÜR RAUMPLANUNG

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderats:.....24.2. 2003

Beschluss der Gemeindeversammlung:.....15.10.2003

Referendumsfrist:.....15. 10. 2003 - 15.11.2003

Publikation der Planauflage 51 18.12.03

im Amtsblatt Nr. 25 vom.....19.6.2003

Planauflage:.....10.6.2003 - 19.7.2003

18.12.03 - 16.1.04

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft

genehmigt: 09. März 2004

mit Beschluss Nr. 486 vom

Publikation des Regierungsratsbeschluss

im Amtsblatt Nr. 11 vom 11.3.2004

Namens des Gemeinderats

Die Präsidentin: Der Gemeindeverwalter:

Der Landschreiber



Arbeitsgemeinschaft

Andres & Andres Architekten ETH/SIA

Brühlmattweg 1 CH-4107 Ettingen BL

Tel. 061 721 40 65 Fax. 061 721 41 49

mail: andres.architekten@tiscalinet.ch

gruner

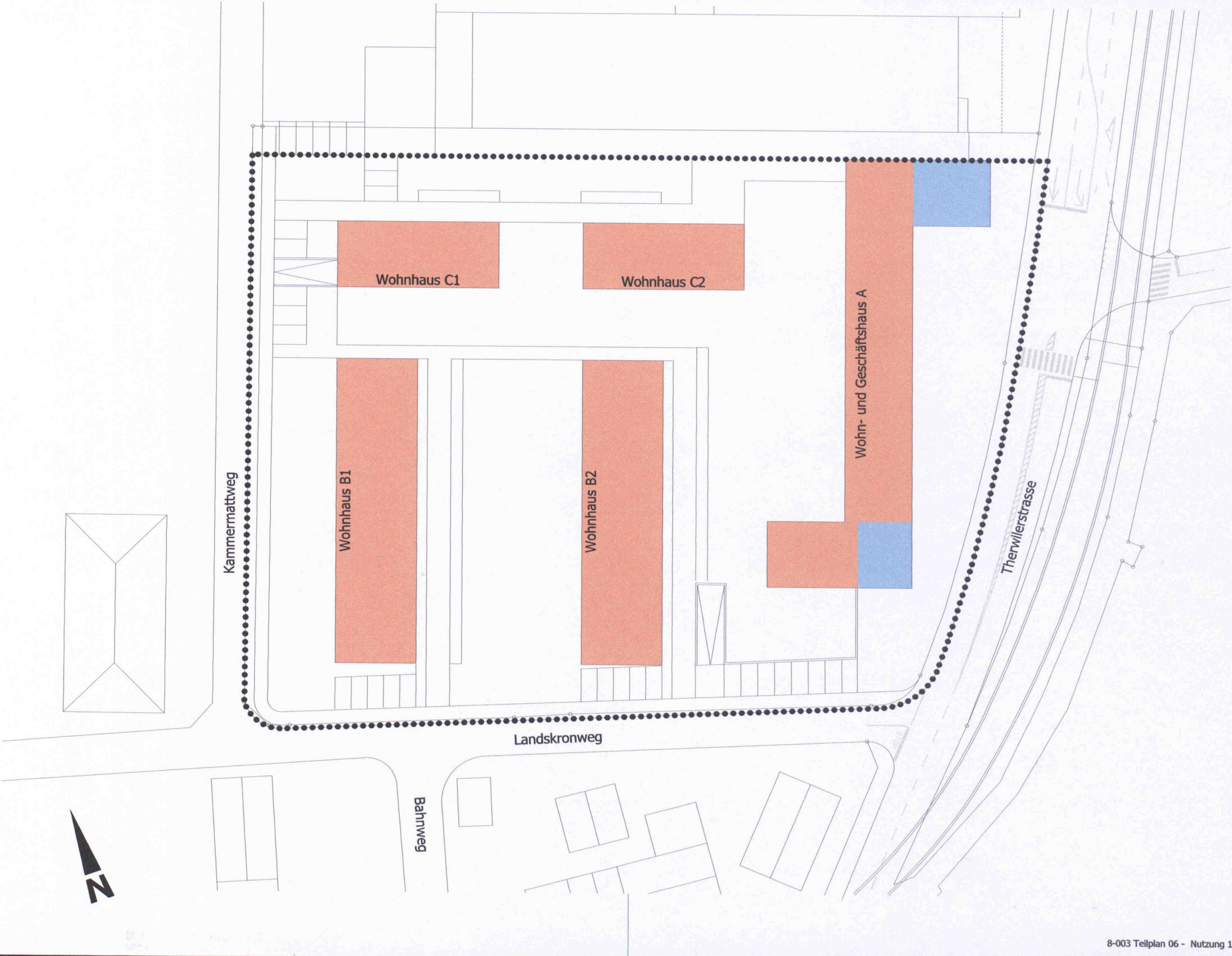
gruner AG

Gellertstrasse 55, CH-4020 Basel

Telefon +41 61 317 61 61

Fax +41 61 312 40 09

SN EN ISO 9001



Quartierplan Jordan-Areal

Teilplan Nr. 07 "Nutzung" 3.Obergeschoss

1:500

Rechtsverbindlicher Inhalt

- Perimeter der Quartierplanung
 ■■■■ Geschäftsnutzung inkl. Erschliessung
 ■■■■ Wohnungen inkl. Erschliessung

22/ QP/ 5/0

22/ ZPS/ 1/17

EXEMPLAR
 AMT FÜR RAUMPLANUNG

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderats: 24.2.2003
 Beschluss der Gemeindeversammlung: 15.10.2003
 Referendumsfrist: 15.10.2003 - 15.11.2003

Publikation der Planaufgabe 18.12.03
 im Amtsblatt Nr. 25 vom 19.6.2003
 Planaufgabe: 19.6.2003 - 19.7.2003
 18.12.03 - 16.1.04

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
 genehmigt:
 mit Beschluss Nr. 486 vom 09. März 2004
 Publikation des Regierungsratsbeschluss
 im Amtsblatt Nr. 11 vom 11.3.2004

Namens des Gemeinderats
 Die Präsidentin: Der Gemeindeverwalter:

Der Landschreiber



Arbeitsgemeinschaft

Andres & Andres Architekten ETH/SIA

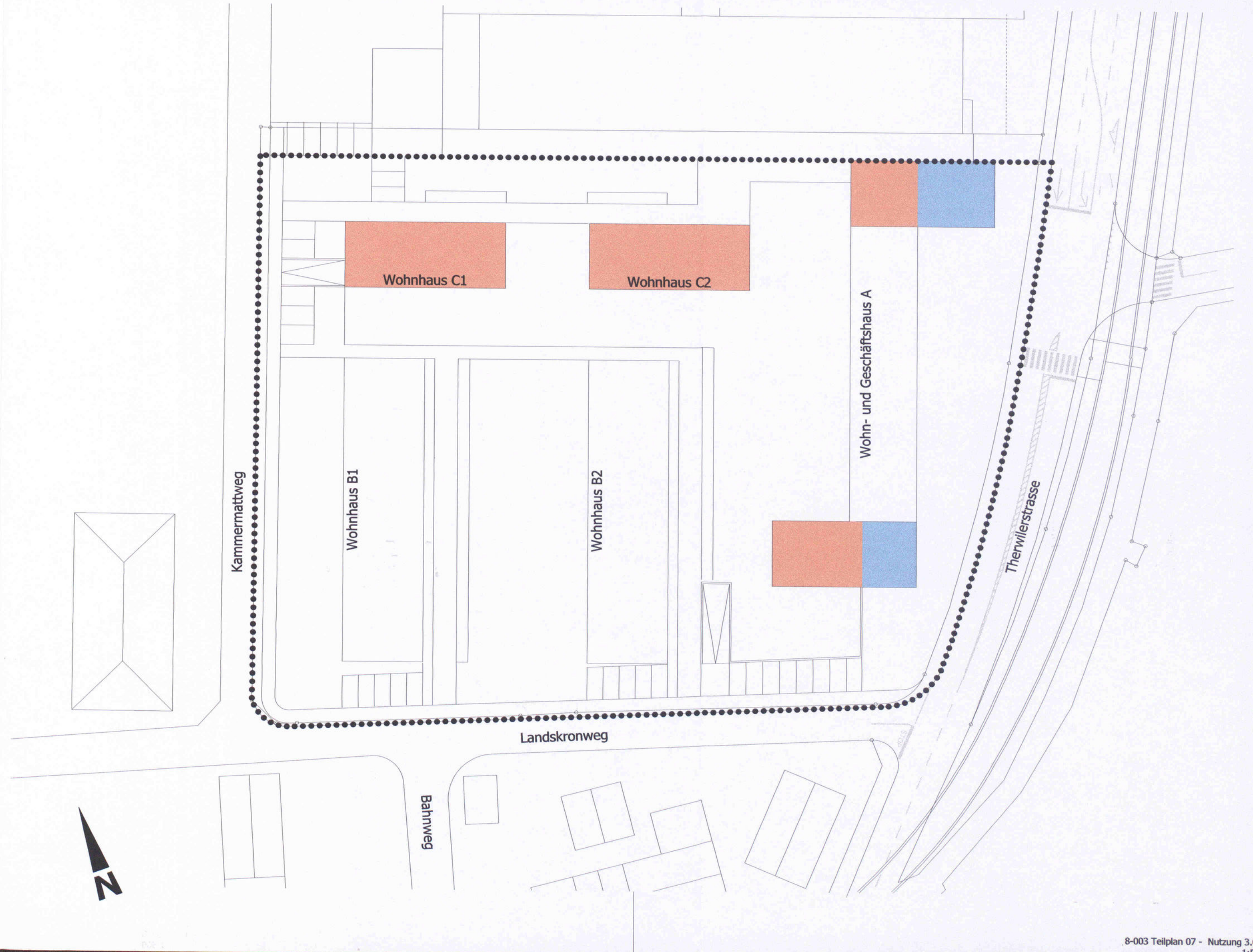
Brühlmattweg 1 CH-4107 Ettingen BL
 Tel. 061 721 40 65 Fax. 061 721 41 49
 mail: andres.architekten@tiscalinet.ch

gruner

Gruner AG
 Gellertstrasse 55, CH-4020 Basel
 Telefon +41 61 317 61 61
 Fax +41 61 312 40 09
 SN EN ISO 9001

200.847.000

15. Mai 2003



Quartierplan Jordan-Areal

Teilplan Nr. 08 "Nutzung" Untergeschoss

1:500

Rechtsverbindlicher Inhalt

- Perimeter der Quartierplanung
- Einstellhalle Wohnungen
- Keller Wohnungen
- Einstellhalle Geschäftsnutzung
- Keller Wohn- + Geschäftsnutzung

22/ QP/ 5/0
22/ ZPS/ 1/17

Orientierender Inhalt

- Bauetappe
- Ein-/ Ausfahrt Einstellhalle



Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderats: 24.2. 2003
 Beschluss der Gemeindeversammlung: 15.10.2003
 Referendumsfrist: 15. 10. 2003 - 15.11.2003

Publikation der Planaufgabe 18.12.03
 im Amtsblatt Nr. 25 vom 19.6.2003
 Planaufgabe: 19.6.2003 - 19.7.2003
 18.12.03 - 16.1.04

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
 genehmigt:
 mit Beschluss Nr. 486 vom 09. März 2004
 Publikation des Regierungsratsbeschlusses
 im Amtsblatt Nr. 11 vom 11.3.2004

Namens des Gemeinderats
 Die Präsidentin: Der Gemeindeverwalter:

[Signature]

Der Landschreiber

[Signature]

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Arbeitsgemeinschaft

Andres & Andres Architekten ETH/SIA

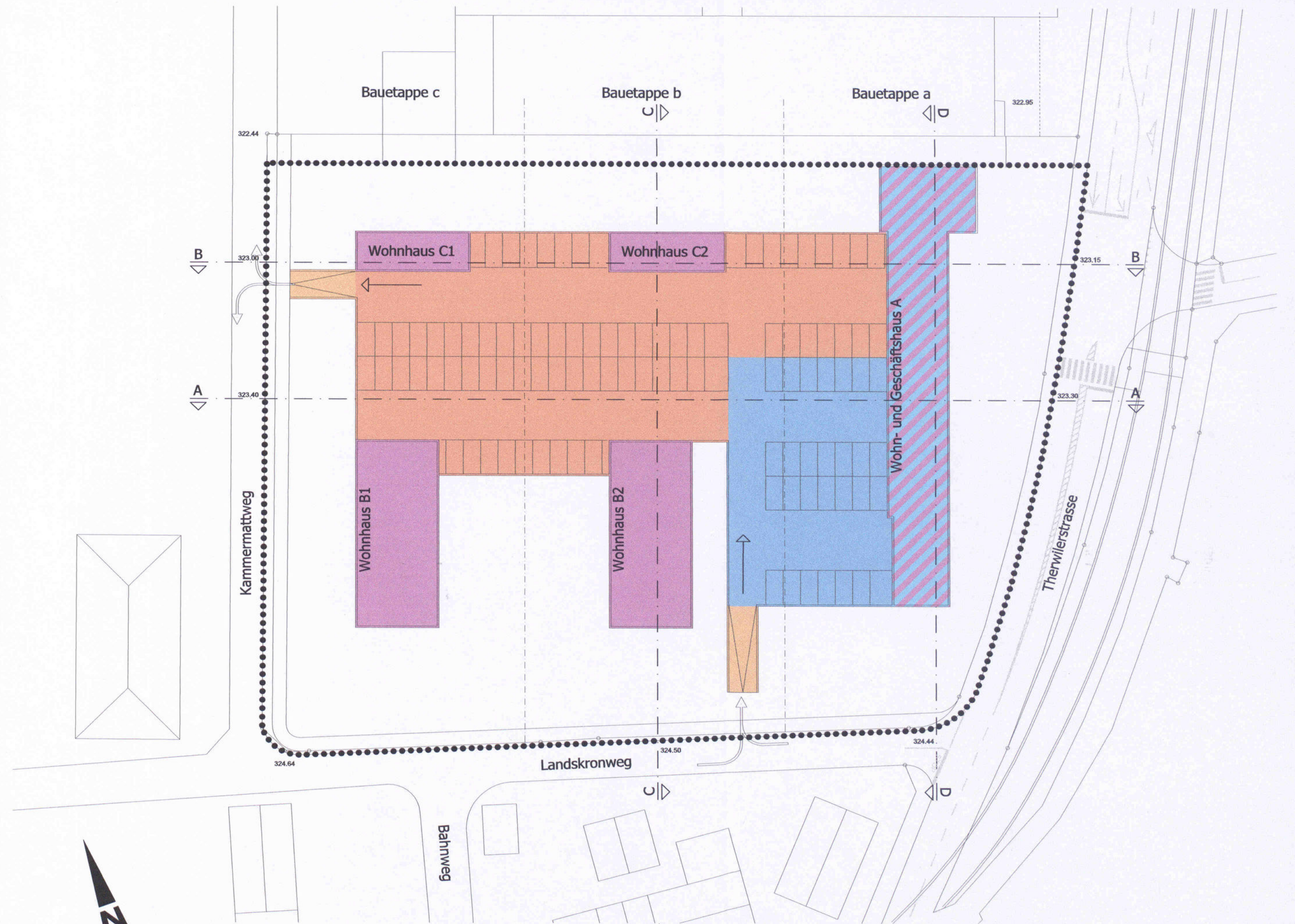
Brühlmattweg 1 CH-4107 Ettingen BL
 Tel. 061 721 40 65 Fax. 061 721 41 49
 mail: andres.architekten@tiscalinet.ch

gruner

Gruner AG
 Gellertstrasse 55, CH-4020 Basel
 Telefon +41 61 317 61 61
 Fax +41 61 312 40 09
 SN EN ISO 9001

200.847.000

15. Mai 2003



Quartierplan Jordan-Areal

Teilplan Nr. 09 "Profile"

1:500

Rechtsverbindlicher Inhalt

..... Perimeter der Quartierplanung

OKF Oberkante, Fertig Dachrand

OKS Oberkante Sockelgeschoss, roh

Höhenfixpunkt NC 9010 = 323.289 m ü.M.

22/ QP/ 5/0

22/ ZPS/ 1/17

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderats: 24.2.2003
Beschluss der Gemeindeversammlung: 15.10.2003
Referendumsfrist: 15.10.2003 - 15.11.2003

Publikation der Planaufgabe 18.12.04
im Amtsblatt Nr. 25 vom 19.6.2003
Planaufgabe: 19.6.2003 - 19.7.2003
18.12.03 - 16.1.04

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt:
mit Beschluss Nr. 486 vom 09. März 2004
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 11 vom 11.3.2004

Namens des Gemeinderats
Die Präsidentin: Der Gemeindeverwalter:

Der Landschreiber



Arbeitsgemeinschaft

Andres & Andres Architekten ETH/SIA

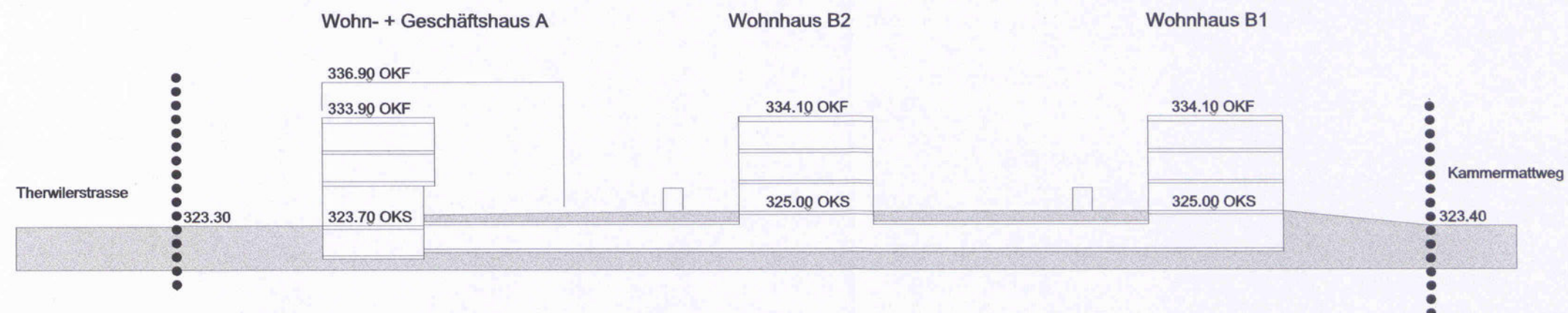
Brühlmattweg 1 CH-4107 Ettingen BL
Tel. 061 721 40 65 Fax. 061 721 41 49
mail: andres.architekten@tiscalinet.ch

gruner >

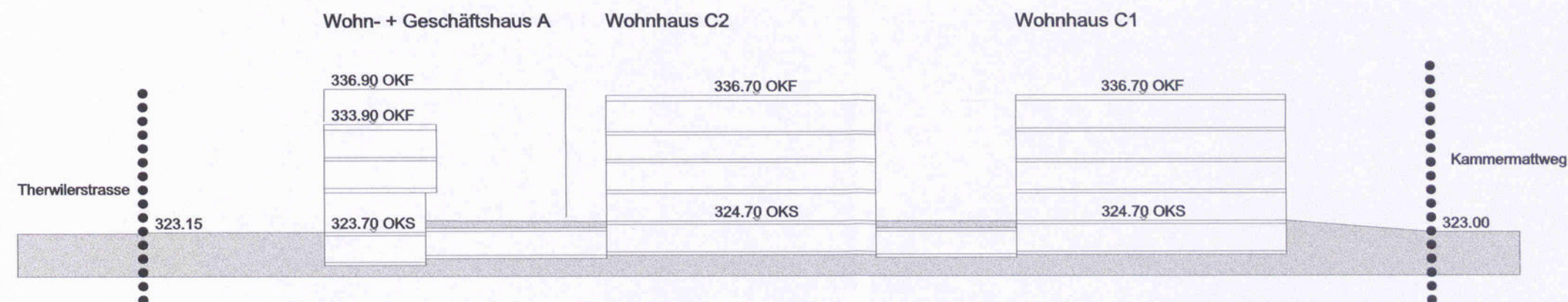
Gruner AG
Gellertstrasse 55, CH-4020 Basel
Telefon +41 61 317 61 61
Fax +41 61 312 40 09
SN EN ISO 9001

200.847.000

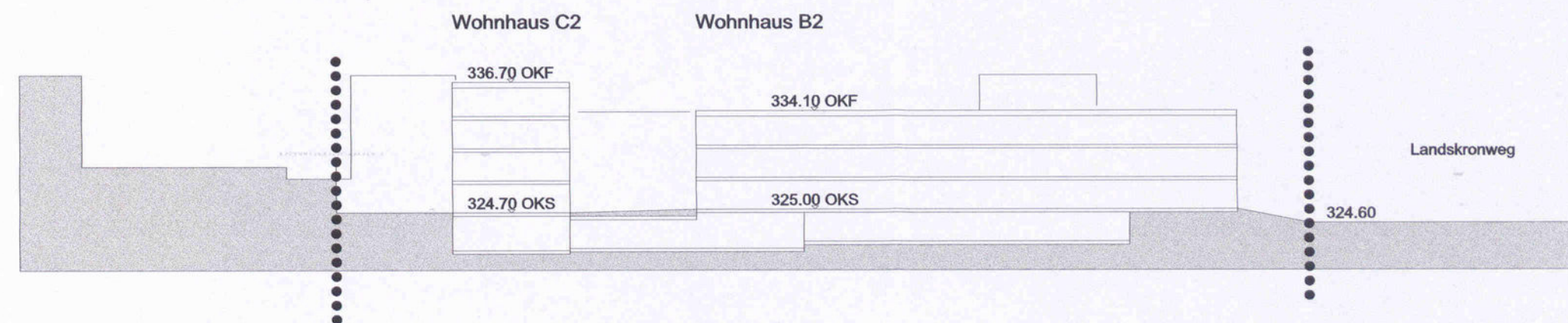
15. Mai 2003



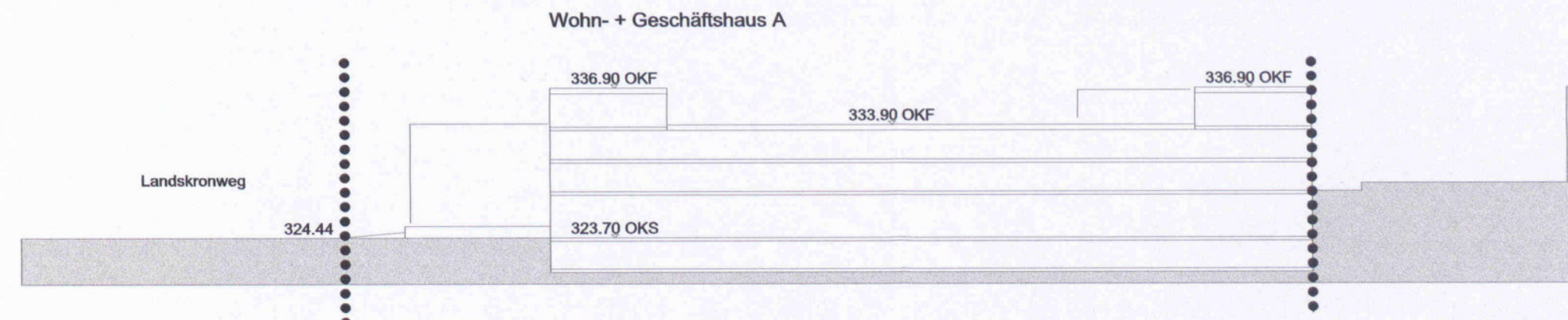
Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt C-C



Schnitt D-D

QP Jordan Areal

ARGE Gruner / Andres

Kanton Basel-Landschaft
Gemeinde

4107 ETTINGEN

22/ QR/ 5/0

Quartierplan- reglement

« JORDAN-AREAL »

Exemplar

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar - Nr.

Beschluss des Gemeinderates: 24. Februar 2003

Beschluss der Gemeindeversammlung: 15. Oktober 2003

Referendumsfrist: 15. Oktober 2003 bis 15. November 2003

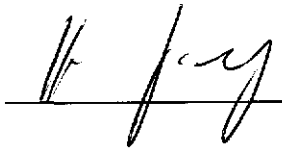
Urnenabstimmung:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. ~~51~~ vom: ~~19. Juni 2003~~ ^{18.12.03}

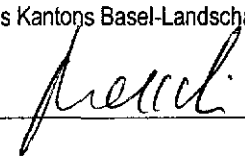
Planaufgabe: ~~19. Juni 2003 bis 19. Juli 2003~~ ^{18.12.03 - 16.1.04}

Namens des Gemeinderates
Die Präsidentin:

Der Gemeindeverwalter:



Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 486 vom 09.03.2004

Der Landschreiber: 

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 11 vom 11.3.2004

Bearbeitung

Datum

Quartierplan-Reglement

Inhaltsverzeichnis

Erläss

- § 1 Zweck und Ziele der Planung
- § 2 Geltungsbereich und Inhalt
- § 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
- § 4 Art und Mass der Nutzung
- § 5 Gestaltung und Benützung der Freiflächen
- § 6 Erschliessung und Parkierung
- § 7 Ver- und Entsorgung
- § 8 Lärmschutz
- § 9 Realisierung, Quartierplan-Vertrag
- § 10 Ausnahmen
- § 11 Schlussbestimmungen

ERLASS

Die Einwohnergemeinde Ettingen erlässt – gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – auf Parzelle Nr. 37 Grundbuch Ettingen, Quartierplanvorschriften, bestehend aus dem Quartierplanreglement und den nachfolgend aufgeführten Teil-Plänen:

- | | |
|--|----------|
| – Teilplan 01 Situation | M. 1:500 |
| – Teilplan 02 Bebauung | M. 1:500 |
| – Teilplan 03 Erschliessung | M. 1:500 |
| – Teilplan 04 Freiraum- und Dachgestaltung | M. 1:500 |
| – Teilplan 05 Nutzung Erdgeschoss | M. 1:500 |
| – Teilplan 06 Nutzung 1.OG.+2.OG. | M. 1:500 |
| – Teilplan 07 Nutzung 3.OG. | M. 1:500 |
| – Teilplan 08 Nutzung UG. | M. 1:500 |
| – Teilplan 09 Profile | M. 1:500 |

Das Richtmodell 1: 500 dient als Beurteilungsrichtlinie für die kubische Gestaltung bzw. das Baugesuchverfahren und unterliegt nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

§ 1 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

1 Der Quartierplan Jordan Areal bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.

2 Mit dieser Quartierplanung werden im wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Realisierung einer qualitativ guten Wohnüberbauung unter Beachtung der speziellen Lage und Aussenräume
- Berücksichtigung der Umwelt sowie der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft
- Ökologische Vernetzung verschiedener Lebensräume
- Errichtung von Alterswohnungen

- naturnahe Umgebungsgestaltung
- Siedlungsverdichtung
- Schadstoffarmes Wohn- und Raumklima unter Beachtung sinnvoller energetischer Massnahmen und durch Wahl geeigneter Baumaterialien

§ 2 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

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

² Die Vorschriften regeln insbesondere

- die Lage, die Grösse und die Gestaltung der Bauten
- die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
- die Gestaltung und die Benützung der privaten und gemeinschaftlichen Freiflächen
- die Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraumes
- die Erschliessung und Parkierung
- die Realisierung der Überbauung

§ 3 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

¹ Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die in den Teilplänen 01- 09 enthalten sind. Im Bereich für Nebenbauten gemäss Teilplan 02 sind offene Gartenhallen, gedeckte Sitzplätze, Geräteschöpfe, Velounterstände, Containerabstellplätze usw. für den Eigenbedarf der Quartierüberbauung zugelassen. Bewilligungsbehörde für die oben genannten Kleinbauten bis zu 12 m² Grundfläche und einer Höhe von maximal 2,5 m ist der Gemeinderat.

² Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl, Gebäudeprofil) gehen aus den Plänen Nr. 02 und 05 - 09 hervor. Abweichungen von Form und Mass der Grundfläche sind innerhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie das Überbauungskonzept nicht beeinträchtigen. Lage und Grösse der eingeschossigen Neben- und Kleinbauten – soweit in den Teilplänen bezeichnet – können unter der vorgenannten Bedingung ebenfalls verändert werden. Solche Änderungen bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

³ Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten und Bauteile sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als bauliche Einheit erscheinen lässt. Eine Differenzierung in der Farbgebung für die Baukörper ist gestattet. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

⁴ Material und Farbe der Fassaden sind dem Gemeinderat vorzulegen.

⁵ Für die Gebäudehöhen sowie die Koten der Sockelgeschossdecken ist der Teilplan 09 massgebend.

⁶ Die Flachdächer sind zu begrünen (z.B. Extensivbegrünung) und als Retentionsflächen für das Regenwasser auszubilden.

⁷ Bei der inneren und äusseren Erschliessung ist auf eine behindertengerechte Bauweise zu achten. Insbesondere sind Hauszugänge, Lifte, Wohnungstüren sowie Zugänge zu Einstellhallen und Gemeinschaftsräumen rollstuhlgängig zu gestalten. Es ist eine möglichst grosse Anzahl Wohnungen anpassbar zu realisieren. Die Anpassbarkeit an die Bedürfnisse der Behinderten gilt auch für wenig störende Betriebe gemäss Ziffer 4.1.

§ 4 ART UND MASS DER NUTZUNG

¹ Die Gebäude B und C sind dem Wohnungsbau vorbehalten. Im Gebäude A sind innerhalb des begrenzten Geschäftsbereiches, gemäss Teilplan 05, wenig störende Betriebe wie Praxen, Ateliers, Läden, Büros, Cafés und kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen erlaubt. Zudem wird im Gebäude A ein Teil der Wohneinheiten als Alterswohnungen konzipiert.

² Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper sind mit Ausnahme der Bereich für Nebenbauten sind die nachstehend aufgeführten Maximalwerte verbindlich. Die Ausnützungsziffer, errechnet nach § 49 RBV darf maximal 82.5 % der massgebenden Fläche von 9'316 m² betragen. Nicht zur Nutzfläche werden gerechnet Neben- und Kleinbauten gemäss Ziffer 3.1, Balkone und Kellergeschosse. Die Gebäudegrundfläche der einzelnen Bauten darf folgende Werte nicht überschreiten: Gebäude A 900 m², Gebäude B je 600 m², Gebäude C je 250 m². Die ErdgeschoSSHöhe (OK. rohe Decke Untergeschoss) vom Gebäude A darf maximal auf 323.70 m.ü.M., diejenige vom Gebäude B 325.00 m.ü.M. und Gebäude C 324.70 m.ü.M. liegen. Als Fixpunkt gilt der Höhenfixpunkt Nr. NC 9010, welcher auf 323.289 m.ü.M. liegt.

³ Geringfügige Verschiebungen der Nutzflächen sind innerhalb der definierten Baubereiche (bzw. von einem Gebäude in ein anderes) möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die maximalen Gebäudegrundfläche sowie die mögliche Gesamtnutzung von 7'686 m² nicht überschritten wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

§ 5 GESTALTUNG UND BENÜTZUNG DER FREIFLÄCHEN

¹ Lage und Umfang dieser Flächen gehen aus dem Teilplan Nr. 04 hervor. Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Gestaltung und Bepflanzung dieser Flächen ist im Baugesuchsverfahren in einem Umgebungsplan darzustellen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung ist. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage und Gestaltung von Wegen und Plätzen, Spielplätzen, Parkplätzen, Velounterständen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung, sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Meteowasser, Trafohäuschen, Kompostierplätze, Container etc.) Bei der Gestaltung und der Bepflanzung der Rabatte entlang der Therwilerstrasse muss die VSS Norm 640 273 eingehalten werden, damit die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

² Die individuell genutzten Freiflächen dürfen nur mit Bewilligung des Gemeinderates eingezäunt werden. Die Anwendung von Düngemitteln und Bioziden ist untersagt. Es ist auf eine standortgerechte Bepflanzung zu achten.

³ Die Benützung der Gemeinschaftsbereiche und Anlagen stehen allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Quartierüberbauung zur Verfügung. Sie wird in einem Nutzungsreglement oder in der Hausordnung durch die Liegenschaftseigentümer geregelt. Der Zweck und die Nutzung der Freiflächen und Aussenanlagen müssen dauernd gesichert sein. Spätere Veränderungen dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates vorgenommen werden.

⁴ Die Pflege und der Unterhalt der gemeinschaftlichen Freiflächen und Anlagen und der öffentlich zugänglichen Wege sowie der Beleuchtung der Wege und Plätze sind Sache der jeweiligen Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. Berechtigten.

⁵ Es muss ein angemessener Anteil an wasserdurchlässigen Belägen geschaffen werden. Für Terrainveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) ist der Teilplan Nr.09 richtungsweisend.

§ 6 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

¹ Für die Zufahrten, Erschliessungsflächen und Zugänge sowie der Parkierung ist der Teilplan Nr. 03 massgebend.

² Alle Zufahrten, Wege, Plätze, Trottoirs und Randabschlüsse innerhalb des Quartierplanperimeters und im Anpassungsbereich gemäss Teilplan 01 sind durch die Grundeigentümer der Parz. Nr. 37 zu erstellen. Die dafür notwendigen Landabtretungen zu Gunsten der Gemeinde erfolgen kostenlos. Der Unterhalt der betreffenden Anlagen wird im Quartierplan-Vertrag geregelt.

³ Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos gemäss Teilplan Nr. 03 richtet sich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach dem Anhang 11/1 und 11/2 zur RBV. Eine Vermietung der unterirdischen Einstellplätze an Dritte ist zulässig, wenn die Parkierungsbedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner gedeckt sind. Die oberirdischen Besucherparkplätze dürfen nicht vermietet oder individuell zugeordnet werden.

⁴ Oberirdische Parkplätze dürfen nicht versiegelt werden. Die Dächer der unterirdischen Parkräume dienen als Bestandteil der Freiflächennutzung. In den Baubereichen mit wenigstörenden Betrieben und Publikumsverkehr, gemäss Ziffer 4.1 sind Parkfelder für Rollstuhlbenutzerinnen und -benutzer in der Nähe der Eingänge vorzusehen und entsprechend zu kennzeichnen.

⁵ Es sind Notzufahrten (Feuerwehr, Sanität, Umzüge) in der Regel bis vor die Hauseingänge vorzusehen. Diese sind im Umgebungsplan (Baugesuch) darzustellen.

§ 7 VER- UND ENTSORGUNG

¹ Die Entwässerung erfolgt nach dem gültigen Generellen Kanalisationsprojekt (GKP) resp. Generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie dem aktuellen Stand der Technik.

² Wege und Plätze werden, soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien gestaltet. Das verbleibende Meteorwasser soll versickert oder, falls dies nicht möglich ist, in den Vorfluter abgeleitet werden. Die begrünten Flachdächer dienen als Retentionsflächen.

³ Die Konzepte für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind in Absprache mit Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) spätestens mit dem Baugesuch einzureichen.

⁴ Für die Abfallbeseitigung gelten die kommunalen Bestimmungen. Die Containerstandstellen sind im Umgebungsplan (Baugesuch) darzustellen. Es ist zudem eine Sammelstelle für Wertstoffe, sowie ein Kompostplatz für das Quartier vorzusehen.

⁵ Für das „Jordan-Areal“ ist ein Energiekonzept zu erarbeiten, welches die Minimierung des Energiebedarfs (Wärme und Elektrizität), die rationelle Energienutzung (Abwärmenutzung, Einsatz von erneuerbaren Energien, Anschluss am best. Wärmeverbund Kammermatten etc.) zum Ziel hat. Beim Wärmeschutz der Gebäude sind die Zielwerte der Norm SIA 380/1 (2001) „Thermische Energie im Hochbau“ oder der Minergiestandard anzustreben. Der Einsatz von erneuerbaren Energien (Holz, Biomasse, Sonne etc.) soll geprüft und wenn möglich zur Anwendung kommen. Das Energiekonzept ist vor Einreichung der Baugesuchs-Unterlagen mit der Fachstelle Energie des Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) zu besprechen.

⁶ Die Erhebung der Anschlussbeiträge und die Erstellung der Werkleitungen für Kanalisation, Wasser und GGA unterliegen den jeweiligen Reglementen der Gemeinde. Die Aenderung der Strassenbeleuchtung entlang dem Landskronweg und Kammermattweg erfolgen nach den Weisungen der Gemeinde. Die Kosten werden durch die Grundeigentümer der Parzelle 37 getragen.

§ 8 LÄRMSCHUTZ

¹ Für das Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

² Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten für alle Neubauten die Mindestanforderungen gemäss SIA-Norm 181 (Ausgabe 1988). Der Lärmschutznachweis ist Bestandteil des Quartierplans.

§ 9 REALISIERUNG / QP-VERTRAG

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

² Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten und Wege usw. anteilmässig so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert wird. Etappierungsmöglichkeiten gem. Teilplan 02.

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

In einem entsprechenden Quartierplanvertrag sind insbesondere zu regeln:

- Landabtretungen für Erschliessungsflächen und öffentliche Bauten und Anlagen
- Erstellung und Unterhalt von gemeinsamen Bauten und Anlagen
- Für die Erstellung der Alterswohnungen wird ein zeitlich begrenztes Vorkaufsrecht zu Gunsten der Gemeinde Ettingen errichtet.
- Öffentliche Geh- und Fahrrechte
- Bau- und Durchleitungsrechte
- Grenzbaurechte
- Benutzungsrechte

§ 10 AUSNAHMEN

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

² Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 1 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten. Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Änderung erfolgen.

§ 11 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

¹ Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der gemäss Ziffer 9.3 erwähnte Quartierplan-Vertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern unterzeichnet ist. Die öffentliche Beurkundung erfolgt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat.

² Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 124ff. RBG bzw. §§ 88ff. RBV bleibt vorbehalten.

³ Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Beschlussdaten

Siehe Titelblatt für Quartierplanreglement