

GEMEINDE ARLESHEIM QP Nr. 1
QUARTIERPLAN CHRÜTZMATT
NUTZUNGS- + BAUBEGRENZUNGSLINIENPLAN

BESCHLÜSSE **EXEMPLAR PLANUNGSAMT** 6/ QP/ 5/0
6/ ZP / 1/10

GEMEINDE

GEMEINDERAT 20. JAN. 1981

GEMEINDEVERSAMMLUNG 23. MRZ. 1981

AUFLAGE-VERFAHREN 21. MRZ. 1981 - 20. MAI 1981

DER GEMEINDEPRÄSIDENT *Müller*

DER GEMEINDEVERWALTER *Hein*

KANTON

REGIERUNGSRATS - BESCHLUSS NR. 2802 VOM 22. Dez. 1981

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT *LM*

DER LANDSCHREIBER

AMTSBLATT NR. 1 VOM 7. Januar 1982

WILFRID + KATHARINA STEIB ARCHITEKTEN BSA / SIA BASEL
8. JANUAR 1981

LEGENDE

- NEUE OBERIRDISCHE BAUTEN
- BESTEHENDE OBERIRDISCHE BAUTEN
- WALD
- WALDGRENZE
- QUARTIERPLAN - PERIMETER
- BAUBEGRENZUNGSLINIE
- OBERIRDISCHE WALDBAULINIE
- UNTERIRDISCHE WALDBAULINIE
- VERLAUF TERRAIN-PROFILE (ANHANG QP-REGLEMENT)
- EG ERDGESCHOSS = UNTERSTES VOLLGESCHOSS
- SG SOCKELGESCHOSS
- 3G GESCHOSSZAHL
- 000.00 MASSGEBENDE HÖHENKOTEN FÜR HÖHENLAGE DER GEBÄUDE
- NF HÖHENFIXPUNKT NF 124 H= 296.974

NUTZFLÄCHENBERECHNUNG

PARZELLEN-NUMMER	PARZELLEN-FLÄCHE	WALDANTEIL	AREALFLÄCHE	ZULÄSSIGE NUTZFLÄCHE N = 55 %
1093	9352 m2	2081 m2	7271 m2	3999 m2



GEMEINDE ARLESHEIM QP Nr. 2
 QUARTIERPLAN CHRÜTMATT
 GESTALTUNGSPLAN FÜR BAUTEN UND FREIFLÄCHEN

BESCHLÜSSE **RESERVEEXEMPLAR** 6/ QP/ 5/0
 6/ ZP / 1/10

GEMEINDE

● GEMEINDERAT 20. JAN. 1981

GEMEINDEVERSAMMLUNG 23. MRZ. 1981

AUFLAGE-VERFAHREN 2. V. MRZ. 1981 2. V. MAY 1981

DER GEMEINDEPRÄSIDENT *W. Steib*

DER GEMEINDEVERWALTER *W. Steib*

KANTON

REGIERUNGSRATS - BESCHLUSS NR. 2002 VOM 22. Dez. 1981

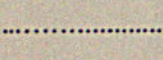
● DER REGIERUNGSPRÄSIDENT

DER LANDSCHREIBER *W. Steib*

AMTSBLATT NR. 1 VOM 7. Januar 1982

WILFRID + KATHARINA STEIB ARCHITEKTEN BSA / SIA BASEL
 8. JANUAR 1981

LEGENDE

-  WALD
-  DACHGARTEN
-  BÄUME, BEPFLANZUNGEN
-  QUARTIERPLAN - PERIMETER
-  UNTERIRDISCHE BAUTEN (ALS RICHTLINIE)
-  VERLAUF TERRAIN-PROFILE (ANHANG QP-REGLEMENT)

OP OBERIRDISCHE PARKPLÄTZE

UP UNTERIRDISCHE PARKPLÄTZE

(E) EINFAHRT EINSTELLHALLE

NF HÖHENFIXPUNKT NF 124 H = 296.974

GRUNDLAGE GRUNDBUCHPLAN NR. 23, 24

M 1:500





EXEMPLAR PLANUNGSAMT

GEMEINDE ARLESHEIM

QUARTIERPLANUNG "CHRUETZMATT"

QUARTIERPLANREGLEMENT

- Inhalt:
1. Geltungsbereich und Inhalt
 2. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
 3. Art und Mass der Nutzung der Bauten
 4. Gestaltung und Benützung der Freiflächen
 5. Parkierung
 6. Erschliessung und Versorgung
 7. Realisierung
 8. Parzellierung
 9. Genehmigungsvoraussetzungen
 10. Schlussbestimmungen

ANHANG ZUM QUARTIERPLANREGLEMENT

Schematische Gebäude- und Terrainprofile
Richtlinien zur Orts-, Regional- und
Landesplanung, Blatt 514 420, Ziffer 1.1

Die Ausnützungsziffer

Blatt
514 420
1966

1. Definition der Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer (a) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

$$\text{Ausnützungsziffer } a = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

1.1. Ermittlung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche
Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

Hiervon werden nicht angerechnet:

alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie z. B. zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen; Heiz-, Kohlen- und Tankräume; Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage; Gemeinschafts-Bastelräume in Mehrfamilienhäusern; nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.; Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen; offene Erdgeschosshallen; überdeckte offene Dachterrassen; offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.

1.2. Ermittlung der anrechenbaren Landfläche

Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der, von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzone.

Hiervon werden nicht angerechnet:

die für die Erschliessung notwendige Fahrbahn-, Zufahrts- und Trottoirfläche; projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist; Grünzone bzw. Freihaltezone, sofern sie in einem Zonen- oder Quartierplan als solche festgelegt ist sowie Wald und Gewässer.

2. Bemerkungen zur Definition

Die vorliegende Definition will die Ausnützungsziffer einerseits als vergleichendes Planungsmass, anderseits als gesetzliche Formulierung vereinheitlichen. Weil die Definition der Ausnützungsziffer kurz und für einen Gesetzestext verwendbar sein muss, kann sie nicht so umfassend definiert werden, dass keine Auslegungssprobleme mehr entstehen.

Es soll nur aus zwingenden Gründen von dieser Definition abgewichen werden.

3. Die Funktion und Anwendung der Ausnützungsziffer

Die folgenden Ausführungen befassen sich mit der Anwendung der Ausnützungsziffer in Wohnzonen.

3.1. Die Ausnützungsziffer erfüllt lediglich eine Hilfsfunktion. Daneben bedarf es nach wie vor der üblichen

baurechtlichen Mittel. Die Ausnützungsziffer kann deshalb nicht anstelle von Abstandsbestimmungen treten; sie darf nur kumulativ mit diesen angewendet werden. Demgemäss besteht kein Anspruch auf Erfüllung der Ausnützungsziffer. Die maximale Ausnützungsziffer unterliegt den Beschränkungen von Geschosshöhe und Grenzabständen.

3.2. Je grösser die Parzellenfläche, desto umfangreichere Möglichkeiten bieten sich für Lösungen von Bauanordnungen. Demgegenüber ergibt sich umgekehrt: je kleiner das Grundstück, desto geringer die Differenzierungsmöglichkeiten.

3.3. Mit der Ausnützungsziffer allein lässt sich das Mass an unüberbauten Grundstückflächen mit ausreichenden Grünanlagen nicht bestimmen, weil sie wenig über Abstände, Geschosshöhe und Stellung der Baukörper aussagt. Die Ausnützungsziffer bestimmt lediglich die maximal zulässige Bruttogeschossfläche; damit ergibt sich wohl indirekt das gesamte Bauvolumen, nicht aber dessen Gestalt.

3.4. Nur für den Fussgänger benützbare Flächen wie Wege, Fussgängerplätze, über die aus polizeilichen Gründen vorzusehenden Trottoirs hinausgehenden Gehsteigverbreiterungen, gehören zur anrechenbaren Landfläche. Dies gilt auch dann, wenn solche Flächen von der Öffentlichkeit übernommen werden.

4. Das Mass der Ausnützung

Das Mass der Ausnützung soll so bestimmt werden, dass bei Einhaltung der übrigen Baubeschränkungen, wie Abstands- und Geschosshöhebestimmungen, ein angemessener Spielraum für die Lage und Form des Gebäudes innerhalb der Grundstücksgrenzen gewährleistet ist.

4.1. Wirtschaftliche Gesichtspunkte

In wirtschaftlicher Sicht beeinflusst das Mass der Ausnützung die Bau- und Erschliessungskosten, den Landpreis und die öffentlichen Aufwendungen. Wenn die Ausnützungsziffer zu hoch festgesetzt wird, werden Mehraufwendungen baulicher Art zur Erhaltung des Wohnwertes notwendig. Beispielsweise muss der mangelnde Freiraum durch grössere Balkone und Dachgärten ersetzt und die Parkierung vermehrt unterirdisch angeordnet werden. Wird die Ausnützungsziffer zu tief angesetzt, werden die Erschliessungsanlagen (wie Kanalisationen, Strassen usw.) meist unwirtschaftlich.

4.2. Planerische Gesichtspunkte

Die Steigerung der Ausnützungsziffer vermindert, wenn sie ein gewisses Mass überschreitet, die Freiflächen in den Ueberbauungen und zieht deshalb einen erhöhten Bedarf für solche Flächen (Kinderspielflächen, Erholungsflächen, Freizeitanlagen u. a.) ausserhalb der Ueberbauungen nach sich, was in der Regel zu einer erhöhten Belastung der Gemeinden und allenfalls des Kantons führt.

Bearbeitet von: Vereinigung schweizerischer Bauinspektoren
Bund Schweizer Planer, BSP

Genehmigt von: FAP, ORL im Einvernehmen mit VLP
am: 11. Oktober 1966

Änderungen:

R E G L E M E N T

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

Der Quartierplan (QP) seinerseits besteht aus den Einzelplänen:
Nr. 1 Nutzungs- und Baubegrenzungslinienplan (QP Nr. 1)
Nr. 2 Gestaltungsplan für Bauten und Freiflächen (QP Nr. 2)

Als Richtlinie für die kubische Gestaltung der Bauten dienen die Modelle 1:500 und 1:100

1. Geltungsbereich und Inhalt

1.1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters, der im QP Nr. 1 durch eine schwarz punktierte Linie markiert ist. Sie regeln insbesondere

- die Lage und Grösse der ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen,
- die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten,
- die Gestaltung der Bauten und Freiflächen,
- die Parkierung,
- die Erschliessung und Versorgung.

Im weiteren regeln die Quartierplan-Vorschriften die Realisierung der Quartierplanung und legen die Voraussetzungen für ihre Genehmigung durch den Regierungsrat fest.

2. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

- 2.1 Für die Lage, Grösse und Geschosshöhe der oberirdischen Bauten ist QP Nr. 1 verbindlich.

Die Erstellung weiterer Bauten ist nicht zulässig. Für Kleinbauten des allgemeinen Wohls kann der Gemeinderat der Bewilligungsbehörde Ausnahmen beantragen. Ebenso können durch den Gemeinderat Leichtbauten von nicht mehr als 10 m² Grundfläche und einer max. Höhe von 2.50 m auf den zu den einzelnen Wohnungen gehörenden Gartenflächen bewilligt werden.

- 2.2 Der Gartenpavillon Nr. 9A und das Oekonomiegebäude Nr. 9B können bestehen bleiben und für allgemeine Zwecke (z.B. Gartenhalle) in Stand gestellt oder umgebaut werden. Neben dem Gartenpavillon Nr. 9A dürfen eine schanzenartige Stützmauer und eine Bocciabahn erstellt werden.
- 2.3 Die ungefähre Lage und Grösse der unterirdischen Anlagen und des gedeckten Autounterstandes (siehe Profil im Anhang) gehen aus QP Nr. 2 hervor. Abweichungen sind zulässig, soweit der Zweck und die Funktion aller übrigen Anlagen gewahrt bleiben und das Ausmass der Bepflanzung gemäss QP Nr. 2 nicht reduziert, resp. wieder gleichwertig ersetzt wird. Gegenüber der Waldgrenze gelten die im QP Nr. 1 festgehaltenen Waldbaulinien.
- 2.4 Die Dimensionen der Gebäude sind im QP Nr. 1 wie folgt verbindlich festgelegt:

- Maximale Dimension innerhalb der angegebenen Waldbaulinien und Baubegrenzungslinien. Die Waldbaulinie darf von keinem Gebäudeteil überschritten werden, die Baubegrenzungslinien hingegen von Trenn- und Stützmauern, Gartenlauben und Pergolen. Innerhalb dieser Linien erfolgt die grundrissliche Anordnung der Baukörper gemäss Prinzip der im QP Nr. 2 als Richtlinie eingezeichneten

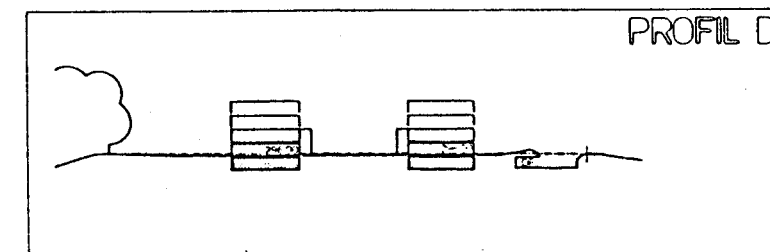
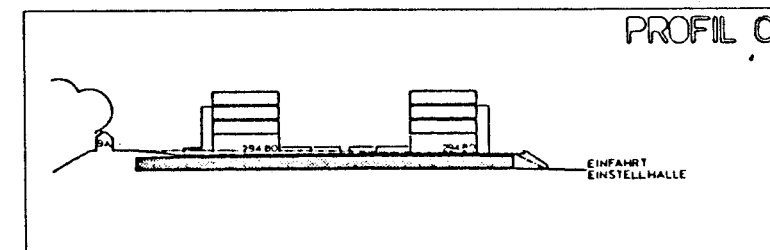
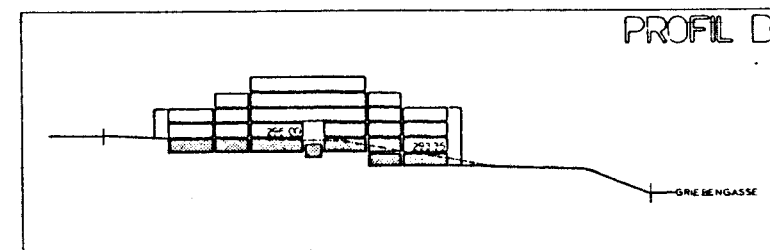
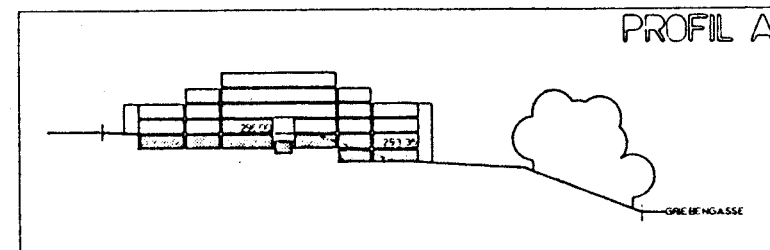
QUARTIERPLAN CHRÜTZMATT ANHANG ZUM QUARTIERPLANREGLEMENT

SCHEMATISCHE GEBÄUDE - UND TERRAINPROFILE

DIE HOHENKOTEN SIND RICHTWERTE

— PROJEKTIERTES TERRAIN
— GEWACHSENES TERRAIN
■ SOCKELGESCHOSS

0 5 10 15 20m



Gebäudekontur. Der Grenzabstand gegenüber den Nachbargrenzen ist einzuhalten (BG § 102, Abs. 1). hingegen darf - vorbehaltlich der regierungsrätlichen Bewilligung - der gesetzliche Gebäudeabstand zwischen dem Oekonomiegebäude Griebengasse Nr. 9B und dem neu zu erstellenden Baukörper unterschritten werden (BG § 102, Abs. 1). Um der vom Rondell zur Spielwiese führenden Treppengasse den gewünschten architektonischen Ausdruck zu geben, darf - vorbehaltlich der regierungsrätlichen Bewilligung - der gesetzliche Gebäudeabstand von 2 m zwischen den beidseitigen Gartenlauben unterschritten werden.

- Maximale Geschosszahl über den festgelegten Höhenkoten, wobei die Zählung der Geschosse von den im Quartierplan festgelegten Erdgeschosskoten bei den jeweiligen Baukörpern erfolgt.

Der verbindliche Fixpunkt für die ganze Ueberbauung wird von der Bauverwaltung Arlesheim angegeben.

Die Sockel- und die Erdgeschosskoten der einzelnen Bauten werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nach den Prinzipien der im Anhang dieses Reglementes dargestellten Profile im Detail festgelegt. Eine Toleranz von 50 cm ist zulässig.

- 2.5 Die Höhe der Geschosse, von oK Boden bis oK Decke gemessen, darf folgende Masse nicht überschreiten:

- Normalgeschosse (Obergeschosse) und	
Sockelgeschosse	3.00 m

- 2.6 Alle Bauten sind mit Flachdächern zu versehen. In dem im QP Nr. 2 dargestellten Bereichen sind sie als Dachgärten zu gestalten.

Folgende Bauteile dürfen die maximal zulässigen Flachdachkoten überragen

Hauptdach:

- Liftaufbauten
- Treppenaufbauten
- Sonnenkollektoren

im Bereich der Dachgärten:

- Vordächer von max. 2.50 m Ausladung
- Brüstungsmauern und Pflanzenkisten
- Sichtschutzwände der Sitzecken von max. 1.80 Höhe
- Pergolen
- Gartencheminées

Die Liftaufbauten und die zur Benützung von Flachdächern notwendige Ueberdeckung von Zugangstreppen sind in minimaler Höhe auszuführen. Der Liftmotor ist im Keller anzuordnen.

Sonnenkollektoren sind ästhetisch befriedigend zu gestalten.

- 2.7 Gestaltung, Material und Farbe der Fassaden aller Baukörper sind so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht. Für die Beurteilung der Gestaltung der Bauten sind folgende Grundsätze verbindlich:

Farben

- Hauptfassadenflächen: Vorwiegend warme erdige Farbtöne, matt (z.B.: Sichtbackstein, entsprechend eingefärbte Verputze)
- einzelne gestalterische Elemente dürfen in Sichtbeton oder in lebhaften, reinen Farben gehalten sein (z.B. Brüstungsplatten, Fenster, Türen, Pflanzentröge, Treppenhäuser, Oberlichtbänder).

Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

Zur besseren Interpretation der baulichen Gestaltung sind die Modelle 1:500 und 1:100 beizuziehen.

Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

BESCHLÜSSE

Gemeinde:

Gemeindeversammlung : 23.3.1981
Auflageverfahren : 21.4. - 20.5.
Der Gemeindepräsident : G. Erbacher
Der Gemeindeverwalter : H. Meier

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Kanton:

Reg.-Rats-Beschluss Nr. : 2702
Der Landschreiber : *[Handwritten signature]*

22. Dez. 1981

Publiziert im
Amtsblatt Nr. : 1

vom: 7.1.1982

9. Voraussetzungen für die Genehmigung der Quartierplanvorschriften

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

- die Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen den Quartierplan begutachtet hat,
- die Gemeindeversammlung dem Quartierplan zugestimmt hat,
- die Landeigentümer mit der Baselland Transport AG (BLT) einen Vorvertrag über die zur Korrektur der BLT-Linienführung nötige Landabtretung abgeschlossen haben.

10. Schlussbestimmungen

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Er kann geringfügige Abweichungen zufolge veränderter Verhältnisse und in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen gestatten. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 22 und § 25 ff. der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten.

Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden Zonenvorschriften gelten als aufgehoben.

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

2.8 Gestaltung, Farben und Materialien sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vom Gemeinderat zu genehmigen, auch für spätere Umbauten.

3. Art und Mass der Nutzung der Bauten

3.1 Die Bauten sollen vorwiegend Wohnzwecken dienen. Dienstleistungsbetriebe und wenig störende andere Betriebe sind zulässig, wobei bezüglich Immissionen die Grundsätze einer WG-Zone gemäss Normblatt ZR 4/63 der kant. Zonenreglements-Normalien gelten (analog ursprünglicher Zoneneinteilung).

3.2 Das Mass der Nutzung darf maximal 55% der Arealfläche betragen.

Parzellenfläche	=	9'352 m ²
davon Wald		<u>2'081 m²</u>
Arealfläche		7'271 m ²

3.3 Das Mass der Nutzung ist im Nutzungsplan verbindlich festgelegt (N=). Die Gesamtnutzfläche darf nicht überschritten werden.

Für die Berechnung der Nutzfläche gilt Blatt 514 420, Ziffer 1.1 der ORL-Richtlinien (siehe Anhang). Darüber hinaus werden Abstellräume ohne Fenster mit einer Grundfläche von maximal 2 m² nicht zur Nutzfläche gezählt.

4. Gestaltung und Benützung der Freiflächen

4.1 Die Gestaltung der Freiflächen wird durch QP Nr. 2 im Sinne eines generellen Konzepts festgehalten. Angestrebt wird ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck.

4.2 Die Gestaltung der Wege und Plätze sowie der Beleuchtung hat einheitlich zu erfolgen. Für die grösseren Busch- und Baumgruppen sind einheimische Pflanzenarten zu wählen. Dies gilt auch bei späteren Änderungen.

4.3 Die freien Rasenflächen und der Wald sowie die allgemeinen Einrichtungen wie Bocciabahn, Spielgeräte, Gartenhallen usw. dienen den Bewohnern der Ueberbauung "Chrützmatt" als Spiel- und Erholungsfläche. Im mindesten aber sind 20% der Wohnnutzfläche als Freifläche zur freien Benützung zur Verfügung zu stellen, entsprechend auszugestalten und dauernd zu unterhalten.

4.4 Die Beleuchtung der Bocciabahn ist bewilligungspflichtig.

4.5 Nach der Ausführung der von der BLT vorgesehenen Linienführungs-korrektur muss ein aesthetisch ansprechender Gesamteindruck im Sinne des generellen Konzepts wieder hergestellt werden. Insbesondere muss die Baumkulisse ergänzt und für die Wegführung zwischen der Siedlung und der Haltestelle BLT eine befriedigende Lösung gesucht werden.

5. Parkierung

5.1 Pro 110 m² Wohn-Nutzfläche, jedoch mindestens pro Wohnung ist ein Parkplatz zu erstellen, wenn möglich unterirdisch. Eine Vermietung an Dritte oder eine Zweckentfremdung ist nur im Einverständnis mit der Bewilligungsbehörde zulässig und setzt voraus, dass die Parkierungsbedürfnisse der Siedlung gedeckt sind.

5.2 Ferner ist je ein Besucherparkplatz pro 5 Wohnungen zu erstellen. Diese Plätze müssen für Besucher reserviert bleiben und dürfen nicht vermietet oder verkauft werden.

6. Erschliessung und Versorgung

6.1 Die Entsorgungsanlagen sind nach den Reglementen der Gemeinde und nach Weisung des Gemeinderates zu erstellen.

Für die Bereitstellung von Kehricht-Containern ist ein geeigneter Abstellplatz vorzusehen.

6.2 Sofern der Anschluss an eine öffentliche Gemeinschaftsantennen-Anlage möglich ist, müssen die Bauten daran angeschlossen werden. Im anderen Fall ist für das Quartier nur eine Antennenanlage zulässig. Im übrigen gilt das Antennenreglement der Gemeinde.

6.3 Heizungsanlagen

Bei Oelfeuerung ist nur eine Heizzentrale zulässig. Bei Gasfeuerung sind Einzelheizungen zulässig. Die Höhen der Kaminmündungen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die Bewilligungsbehörde festgesetzt.

6.4 Erschliessung während der Bauzeit

Für die Erschliessung während der Bauzeit erlässt der Gemeinderat separate Weisungen.

7. Realisierung der Quartierplanüberbauung

7.1 Sofern die Quartierplanüberbauung in Etappen realisiert wird, sind die entsprechenden Ergänzungsanlagen, wie Parkierung, Fusswege, Freiflächen und Spielplätze so anzulegen, dass der Bedarf der ersten Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt.

8. Parzellierung

8.1 Die spätere Parzellierung der Grundstücke oder die Abgabe der einzelnen Wohnungen im Stockwerkeigentum ist ohne Rücksicht auf das Nutzungsmass der neu entstehenden Parzellen gestattet, wenn die Verwirklichung und der Bestand der Quartierplanung dadurch nicht in Frage gestellt wird und wenn durch Dienstbarkeiten die Benützung von gemeinsamen Anlagen, wie Freiflächen, Fusswege, oberirdische Parkplätze, Kinderspielplätze, Durchleitungen usw. für alle Bewohner und Eigentümer gesichert ist.