

**EXEMPLAR**  
**AMT FÜR RAUMPLANUNG**

78/ QR/ 1/ 0



**Gemeinde Dittingen**  
**Quartierplanung Chrützlirain**

## **QUARTIERPLANREGLEMENT**

**Exemplar für die regierungsrätliche Genehmigung, März 2007**

CHRÜ 2086 15. März 2007 BM

**RAUMPLANUNG**  
**HOLZEMER**

Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil Telefon 061 421 89 89 Fax 061 421 89 90

## INHALT

1	ERLASS.....	3
2	ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG .....	3
3	GELTUNGSBEREICH UND INHALT .....	3
4	LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN.....	4
5	ART UND MASS DER NUTZUNG .....	5
6	ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN .....	5
7	UMGEBUNGSGESTALTUNG .....	6
8	HOCHSTAMMBÄUME.....	6
9	VER- UND ENTSORGUNG .....	7
10	AUSNAHMEN.....	7
11	SCHLUSSBESTIMMUNGEN .....	7

## **1 ERLASS**

Die Einwohnergemeinde Dittingen erlässt - gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – am Chrützlirain Quartierplanvorschriften, bestehend aus dem Quartierplanreglement und den nachfolgend aufgeführten Teilplänen:

- Plan Nr. 1 Bebauung, Erschliessung und Freiräume 1 : 500
- Plan Nr. 2 Profile 1 : 500

Die Pläne Nr. 1 und 2 sind grundeigentumsverbindlich.

## **2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG**

Die Quartierplanung Chrützlirain bezweckt eine geordnete wie auch haushälterische Nutzung des Bodens. Sie soll eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.

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

## **3 GELTUNGSBEREICH UND INHALT**

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

Die Vorschriften regeln insbesondere

- die Lage und Abmessung der Baubereiche sowie die Höhenlage der Bauten
- die Baubereiche für unbewohnte Nebenbauten
- die Baubereiche für Einstellboxen
- die Lage der anzupflanzenden Hochstammbäume
- den Raum der Detailerschliessungsstrasse und der An- und Wegfahrt für die oberirdischen Parkplätze
- Gemeinschaftsbereiche
- Firstlinien

## **4 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN**

- 4.1 Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die im Teilplan Nr. 1 enthalten sind. Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl, Gebäudeprofil) gehen aus den Plänen Nr. 1 und 2 hervor.
- 4.2 Für die Gebäudehöhen und die Koten ist der Teilplan Nr. 2 massgebend.
- 4.3 Die Anlage ist als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung und Materialwahl sind einander anzugleichen. Eine Differenzierung der Farbgebung der einzelnen Häuser ist möglich, sie ist jedoch aufeinander abzustimmen. Die Fassaden sind zu gliedern.
- 4.4 Farbgebung und Gestaltung unterstehen einer sorgfältigen ästhetischen Beurteilung durch den Verfasser der ursprünglichen Überbauungsordnung von 1992 oder durch auswärtige, unabhängige, anerkannte Fachleute.
- 4.5 Für die Gestaltung der Hauptgebäude gelten folgende Vorgaben:
- Es sind nur gleichgeneigte Satteldächer von 30° zulässig.
  - Dachaufbauten sind nicht erlaubt.
  - Dachflächenfenster sind möglich. Die maximale Glasfläche der einzelnen Dachflächenfenster beträgt 1.0 m<sup>2</sup>. Das Total solcher Glasflächen darf nicht mehr als 3 % der zugehörigen Dachfläche ausmachen. Für gute architektonische Lösungen kann der Gemeinderat Ausnahmen von den vorgenannten Bestimmungen beantragen.
  - Vordächer und Ähnliches dürfen die Baubereiche für Hauptbauten um max. 60 cm überschreiten, soweit sie Zu- und Durchgänge nicht behindern.
  - Aussenwände sind grundsätzlich in Sichtbeton, Sichtbackstein, Naturholz oder Abrieb auszuführen.
- 4.6 In den Baubereichen für unbewohnte Nebenbauten dürfen nur eingeschossige Schöpfe, Unterstände und dergleichen erstellt werden. Für die Gestaltung gelten folgende Vorgaben:
- Die Grösse und Gestaltung der Nebenbauten müssen sich den Fassaden der Hauptgebäude unterordnen.
  - Das Fassadenmaterial besteht aus Holz.
  - Es sind nur Flachdächer gestattet.
- 4.7 Die Überdachung der Einstellboxen sind analog der natürlichen Umgebung zu begrünen.

- 4.8 Für die bereits im Quartierplan realisierten Bauten gelten folgende Regelungen:
- Es gilt die Besitzstandsgarantie.
  - Geringfügige bauliche Änderungen und Erweiterungen sind zulässig, sofern sie das architektonische Konzept nicht beeinträchtigen.
  - Zusätzlich kann der Gemeinderat für unbewohnte Nebenbauten wie Schöpfe, Unterstände etc. von bis zu 12 m<sup>2</sup> eine Bewilligung erteilen.

## **5 ART UND MASS DER NUTZUNG**

- 5.1 Das Quartierplanareal ist der Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG vorbehalten.
- 5.2 Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper sind die im Plan Nr. 1 und 2 enthaltenen maximalen Gebäudegrundflächen und Geschossezahlen verbindlich.

## **6 ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN**

- 6.1 Zu den Gemeinschaftsanlagen zählen:

- der Spielplatz
- die Gemeinschaftsbereiche
- die Besucherparkplätze

Diese werden von der Gemeinschaft der Grundeigentümer bzw. Baurechtsnehmer übernommen. Die Kosten und Aufwendungen für Unterhalt und Pflege sind entsprechend der jeweiligen Parzellengrösse unter den Grundeigentümern bzw. Baurechtsnehmern aufzuteilen.

Die Gemeinschaftsanlagen sind spätestens innert drei Jahren ab Inkrafttreten dieses Reglements durch die Gemeinschaft der Grundeigentümer bzw. Baurechtsnehmer zu realisieren.

- 6.2 Die im Quartierplan befindliche Strasse (Parz. Nr. 1584), das Trottoir und der Fussweg sind im Eigentum der Gemeinde. Diese sorgt für die Beleuchtung, den Unterhalt und die Reinigung. Für die Erschliessungsanlagen gilt das Strassenreglement der Gemeinde.

Die Freiflächen resp. Böschungen gemäss Plan Nr. 1 werden ebenfalls durch die Gemeinde unterhalten.

- 6.3 Für die Erschliessung mit Wasser, Kanalisation etc. gelten die Reglemente der Gemeinde.
- 6.4 Die Erstellung der Einstellboxen für Anwohner richtet sich nach dem Entwurf des Architekturbüros Markus Jermann und Partner AG, Dittingen, vom 12. 4. 2006 (siehe Anhang).

## **7 UMGEBUNGSGESTALTUNG**

- 7.1 Die privaten und gemeinschaftlichen Aussenräume sind aufeinander abzustimmen. Die Baugesuche dürfen nur zusammen mit einem detaillierten Umgebungsgestaltungsplan für die entsprechenden Aussenräume bewilligt werden.
- 7.2 Die Umgebungsgestaltung hat grundsätzlich naturnah im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu erfolgen. Sowohl im privaten als auch gemeinschaftlichen Bereich sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu wählen.
- 7.3 Auf den Freiflächen und Böschungen sowie auf den Einstellboxen muss die ursprüngliche Vegetation mit Magerwiese wiederhergestellt werden. Als Bodenmaterial für die Böschung und die Überdachung der Einstellboxen ist das örtliche Bodenmaterial zu verwenden. Der Oberboden ist getrennt abzutragen und am Schluss als oberste Schicht auf die überdachten Einstellplätze sowie die Böschung aufzubringen. Zur Wiederbegrünung ist Schnittgut (Samenpool) von der Dittinger Weide auszubringen.
- 7.4 Stützmauern sind entweder als Trockenmauern, Steinkorbmauern oder Betonmauern zu realisieren.
- 7.5 Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen eine lotrechte Höhe von max. 2.0 m nicht überschreiten.

## **8 HOCHSTAMMBÄUME**

- 8.1 Für die im Quartierplan festgelegten anzupflanzenden Hochstammbäume sind einheimische Arten mit einer Stammhöhe über 2.50 m zu wählen.

## **9 VER- UND ENTSORGUNG**

- 9.1 Die Entwässerung erfolgt nach dem gültigen Generellen Kanalisationsprojekt (GKP) resp. Generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie dem aktuellen Stand der Technik.
- 9.2 Alle Baueinheiten müssen an die zentrale Heizung angeschlossen werden.
- 9.3 Sonnenkollektoren sind möglich. Sie sind in die Dachfläche zu integrieren. Die Verwendung spiegelnder oder glänzender Materialien ist nicht zulässig. Es sind ästhetisch ansprechende Lösungen auszuwählen. Die Sonnenkollektoren bedürfen der Genehmigung des Gemeinderates.

## **10 AUSNAHMEN**

- 10.1 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.
- 10.2 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. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten. Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen.

## **11 SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

- 11.1 Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Dies betrifft insbesondere die Überbauungsordnung "Rittenberghollen – Chrüzlirai" vom 30. Juli 1992 bestehend aus
- Überbauungsordnung
  - Überbauungsvorschriften
  - Vorprojekt mit Modell
- 11.2 Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

## BESCHLUSSDATEN:

Beschluss des Gemeinderates: 6. November 2006

Beschluss der Gemeindeversammlung: 4. Dezember 2006

Referendumsfrist: 5. Dezember 2006 bis 4. Januar 2007

Urnenabstimmung: ---

Publikation der Planaufgabe

im Amtsblatt Nr. 2 vom 11. Januar 2007

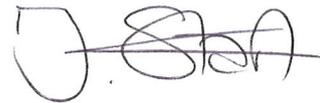
Planaufgabe vom 11. Januar 2007 bis 9. Februar 2007

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:



Die Gemeindeverwalterin:



Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft

genehmigt

mit Beschluss Nr. 658 vom - 8. Mai 2007

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 19 vom 10.5.07

Der Landschreiber:



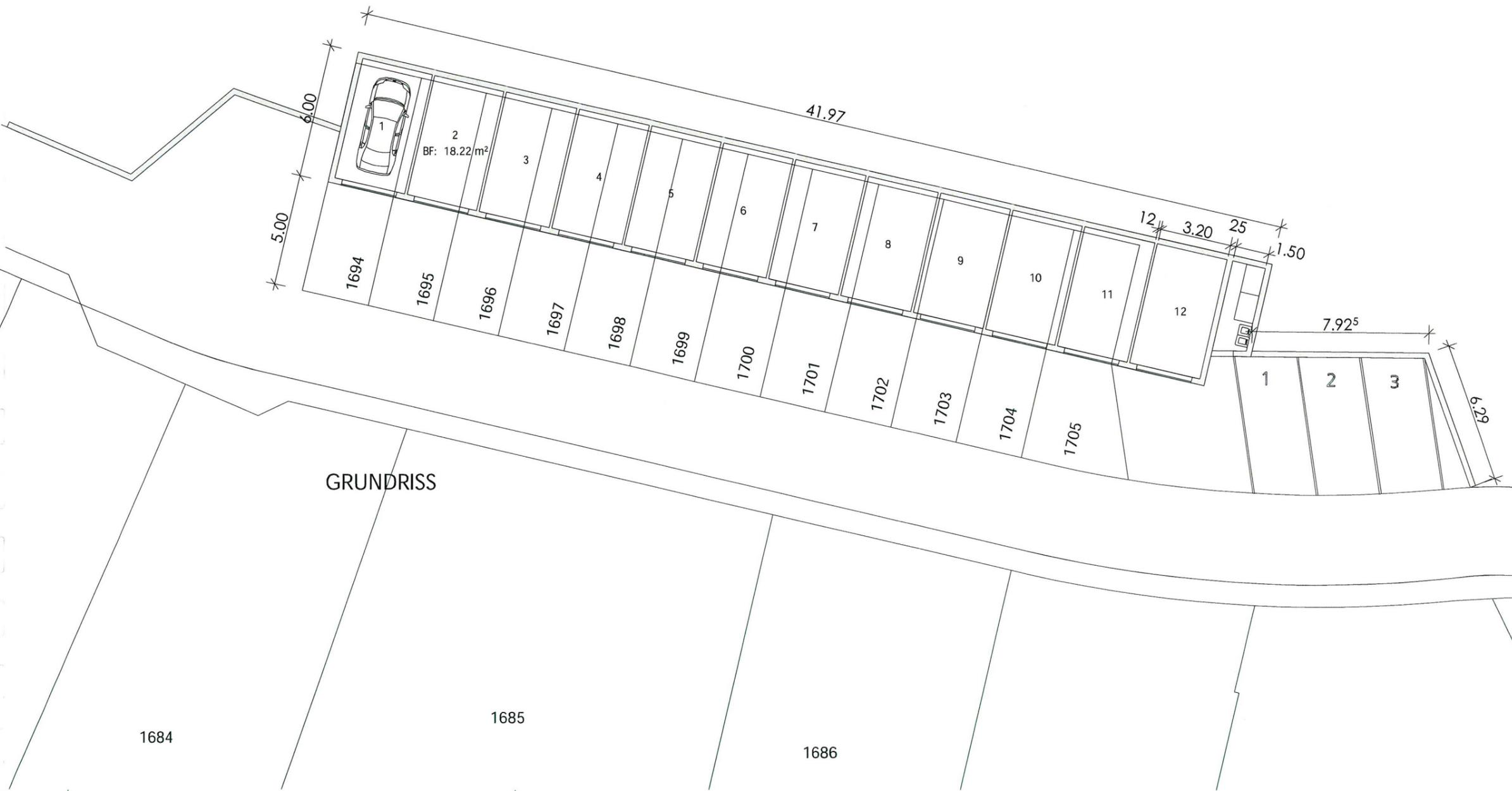
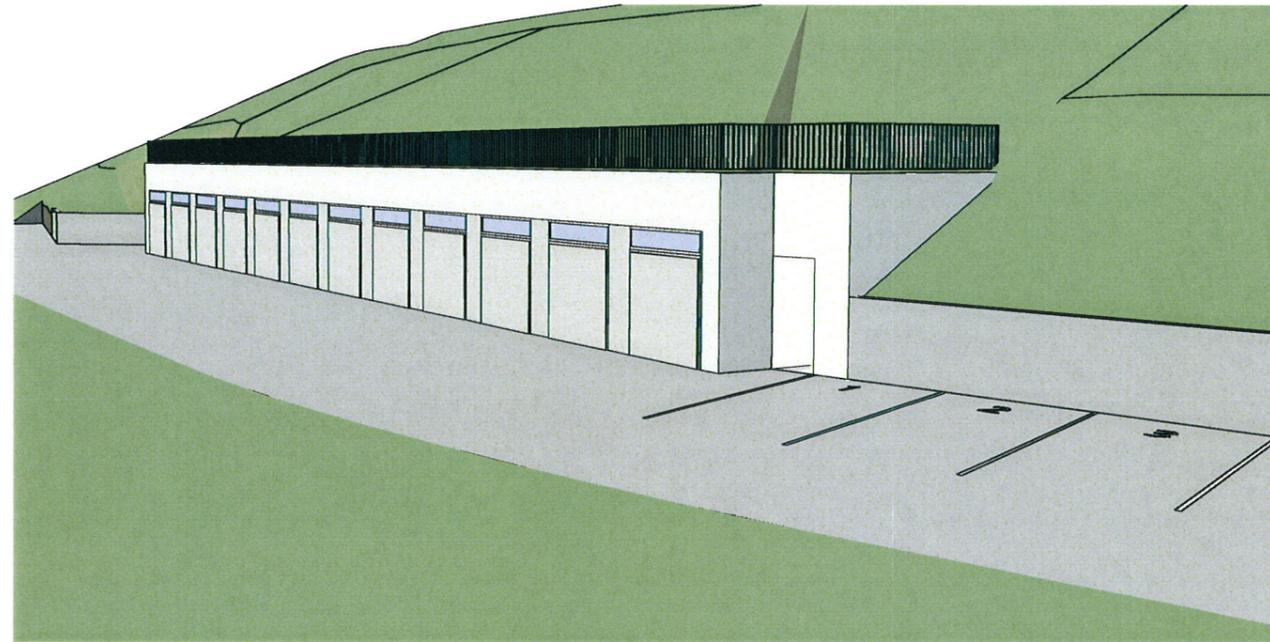
## Anhang:

Einstellboxen am Chrützlirain (Entwurf des Architekturbüros Markus Jermann und Partner AG, Dittingen)

Dorfstrasse 24 c  
4243 Dittingen

Tel. 061 761 38 69  
Fax 061 761 42 38

info@jermannpartner.ch  
www.jermannpartner.ch



GRUNDRISS

BAUHERRSCHAFT  
Bürgergemeinde Dittingen  
Wert Feld leer

PROJEKT  
Chrützlirain Garagen  
4243 Dittingen

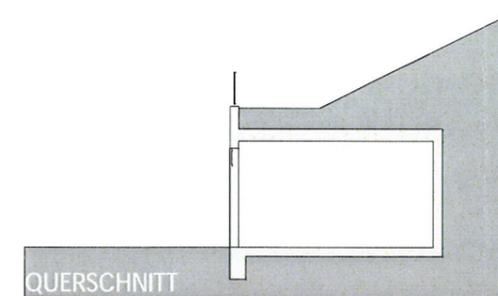
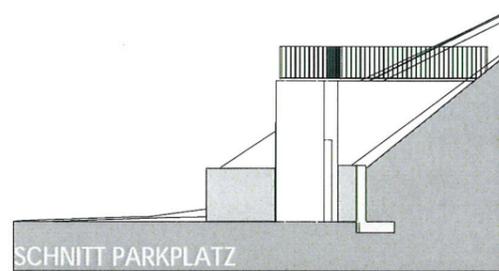
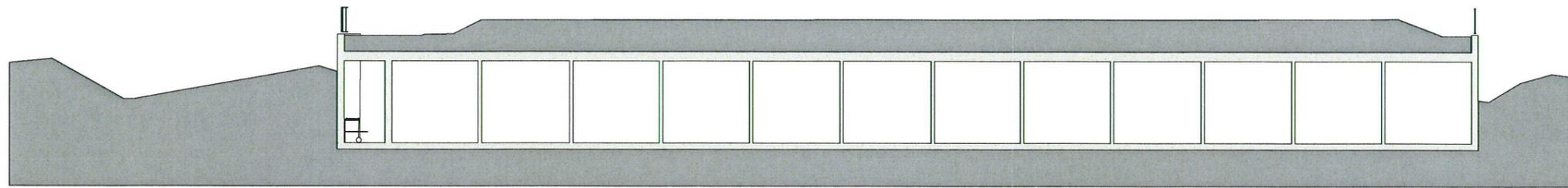
GRUNDRISS  
Vorprojekt  
Masstab 1 : 2 0 0

12.04.2006 / TH

Dorfstrasse 24 c  
4243 Dittingen

Tel. 061 761 38 69  
Fax 061 761 42 38

info@jermannpartner.ch  
www.jermannpartner.ch



BAUHERRSCHAFT

Bürgergemeinde Dittingen  
Wert Feld leer

PROJEKT

Chrützlirain Garagen  
4243 Dittingen

ANSICHTEN

Vorprojekt  
Massstab 1 : 2 0 0

12.04.2006 / TH