

EXEMPLAR DER PLANUNGSSTELLE

23 / WP / 3 _ / 0 _
23 / ZP / 2 _ / 5 _



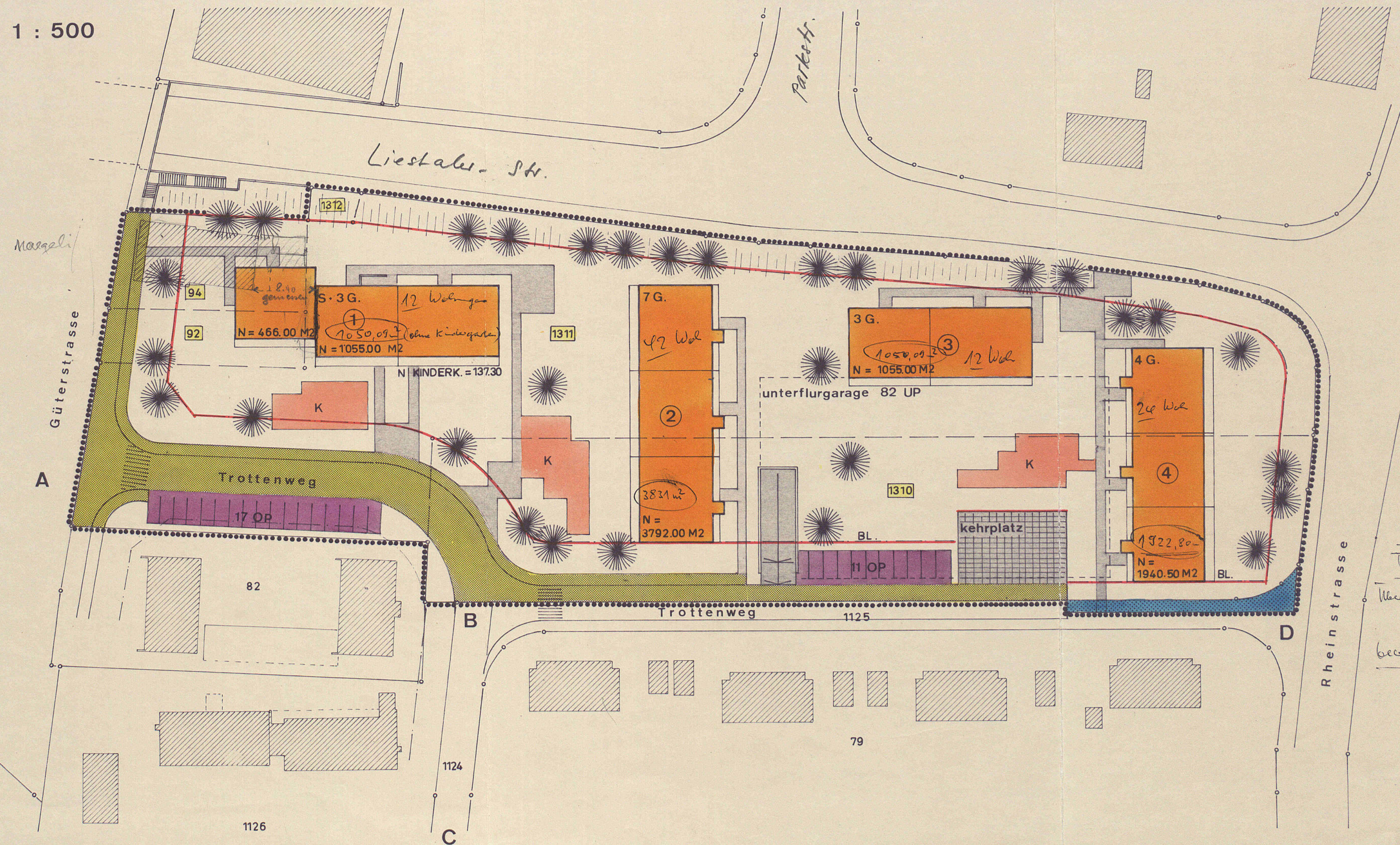
LEGENDE

- | | |
|---|-----------------------------------|
| | GELTUNGSBEREICH DES QUARTIERPLANS |
| --- | AUFZUHEBENDE PARZELLENGRENZEN |
|  | ALTE PARZELLENNUMMERN |
|  | BAULINIEN AN DEN GEMEINDESTRASSEN |
|  | PRIVATE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE |
|  | AN GEMEINDE ABZUTRETES AREAL |
|  | VON DER GEMEINDE ABZUTRETES AREAL |
|  | KEHRPLATZ (UNTERHALT GEMEINDE) |
|  | KINDERSPIELPLÄTZE |
|  | BAUKÖRPER MIT BLOCKNUMMER |
|  | BEST. GEBÄUDE |
| ---- | BEGRENZUNG UNTERFLURGARAGE |
| UP | UNTERIRDISCHE PARKPLÄTZE |
|  | OBERIRDISCHE PARKPLÄTZE |
| G | VOLLGESCHOSSE |
| N | NUTZ FLÄCHE |
|  | WICHTIGE BAUMGRUPPEN |

BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG

GEMEINDERAT : 20. Nov. 1972 REG. RATS BESCHLUSS NR. 308 VOM 29. 1. 74
GEMEINDEVERSAMMLUNG: 12. Dez. 1972 ^{der Landratsrat:} DIE ZUSTÄNDIGE AMTSSTELLE: *AM*
AUFLAGEVERFAHREN: - 8. Jan. 1973 - 8. Feb. 1973
DER GEMEINDEPRÄSIDENT: *Leunig*
DER GEMEINDEVERWALTER: *W. R.* AMTSBLATT NR.: 112 VOM 28. 3. 74

1 : 500



Total (90) Walmes
and $82 + 77 + 11 = 110$ Ppl
Bogusund 1337/73

1100 Pe. v. u. J. 73:
Nuh — g:

	<u>Projekthilf:</u>	<u>zulassung</u>
①	1050,09	1055,00
②	3831,00	3792,00
③	1050,09	1055,00
④	1922,80	1940,50
<u>Total</u>	7853,98	7842,50 ✓

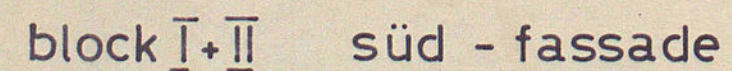
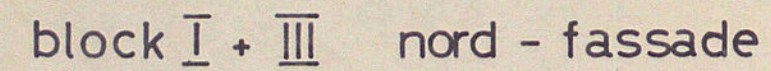
Umschlag $\frac{11,48}{2} = 0,146\%$
 $= \frac{1}{2}\%$
 befreit ab 21.2.74 nach



ZIMMER + RINGGER + ZÜRCHER ARCHITEKTEN RIEHENSTRASSE 64 4000 BASEL TEL. (061) 32 47 60

23 / QP / 3 / 0
23 / ZP / 2 / 5

A horizontal ruler with markings from 1 to 11. The markings are evenly spaced and labeled with integers. The ruler is positioned above the text in the second column.



QUARTIERPLAN - REGLEMENT TROTTEWEG

- Inhalt:
1. Geltungsbereich und Inhalt
 2. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
 3. Art und Mass der Nutzung
 4. Garagierung und Parkierung
 5. Strassen und Wege
 6. Gestaltung der Freiflächen
 7. Realisierung der Quartierplan- Ueberbauung
 8. Voraussetzungen für die Genehmigung
 9. Schlussbestimmungen

Architekten Zimmer + Ringger + Zürcher
Basel

Oktober 1972

Die Einwohnergemeinde Frenkendorf erlässt, gestützt auf Art. 4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967, für das Gebiet Trottenweg Quartierplan- Vorschriften bestehend aus Quartierplan, Reglement und Fassadenplänen.

REGLEMENT

1. Geltungsbereich und Inhalt

- 1.1 Die Quartierplan- Vorschriften finden Anwendung innerhalb des Quartierplan- Perimeters (im Plan als schwarz punktierte Linie dargestellt).
Die Quartierplan- Vorschriften sind verbindlich für:

- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
- Art und Mass der Nutzung des Quartiers und der Bauten
- Gestaltung der Freiflächen
- Erstellung der Verbindungsstrasse
- Neugestaltung des Trottenweges

Daneben enthalten sie Bestimmungen betreffend die Realisierung der Quartierplanung und legen die Voraussetzungen fest, unter denen der Regierungsrat die Quartierplanung genehmigen kann.

- 1.2 Für die orientierungshalber dargestellten Randstrassen sind die entsprechenden Bau- und Strassenlinienpläne des Kantons und der Gemeinde massgebend.

2. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

- 2.1 Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl) sind verbindlich.
X Die Erstellung weiterer Bauten ist nicht zulässig. Für Kleinbauten der Versorgungsbetriebe und des allgemeinen Wohls (z.B. Schwimmbassin mit Kleinbauten, Trafostation etc.) kann der Gemeinderat der Bewilligungsbehörde Ausnahmen beantragen.
- 2.2 Die Grösse und Situierung der Baukörper ist durch Planabgriff zu bestimmen. Geringfügige Abweichungen in den Formen und Massen der Baukörper- Grundflächen sind soweit zulässig, als sie im Rahmen der Bebauung nicht auffallen. Sie bedürfen im Baubewilligungsverfahren der Zustimmung des Gemeinderates und der Baudirektion.
- 2.3 Alle Bauten sind mit Flachdächern zu versehen. Dachaufbauten sind nur für Lifтанlagen und Treppenaufgänge zulässig. Sie müssen so klein als möglich und in einem einzigen Baukörper gehalten sein.
- 2.4 Material und Farbe von Fassaden und Balkonen aller Baukörper sind so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als bauliche Einheit erscheinen lässt. Als Richtlinien dienen die zum Quartierplan gehörenden Fassadenpläne. Der Gemeinderat hat inbezug auf die Fassadengestaltung ein verbindliches Mitspracherecht.
- 2.5 Die Erdgeschoss - Koten der einzelnen Bauten werden vom Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Pro Vollgeschoss darf das Mass von 2.70 m nicht überschritten werden (OK Boden bis OK Decke).
Hiervon ausgenommen ist das Sondergeschoss " Kindergarten", welches eine Höhe von 3.00 m aufweist.

- 2.6 Die Kellergeschosse (OK - Decke) dürfen das Terrain mit ihrer ausgemittelten Höhe nicht mehr als 1.50 m überragen.
- 2.7 In den Eingangs- oder Untergeschossen aller Blöcke müssen eine genügend grosse Anzahl von Abstellräumen für Velos und Kinderwagen etc. geschaffen werden.
- 2.8 Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.
- 2.9 Zur besseren Interpretation der baulichen Gestaltung kann das Modell 1:500 beigezogen werden.
- 2.10 Für das Areal der Quartierplanung ist nur eine einzige Gemeinschaftsantenne für Fernsehen und Radio zulässig. Diese kann auf einen der Baukörper platziert werden. Erfolgt der allfällige Ausbau eines gemeindeeigenen Fernsehkabelnetzes vor oder während der Realisierung der Quartierplan- Bebauung, so sind die Bauten an dieses Netz anzuschliessen.
- 2.11 Für das Gebiet der Quartierplanung ist eine gemeinsame Heizungsanlage zu erstellen. Es sind alle Blöcke daran anzuschliessen.
- 2.12 Im dreigeschossigen Wohnblock an der Güterstrasse wird ein Kindergarten mit separatem Eingang eingebaut.
- Der Einbau des Kindergartens hat in einem zusätzlichen Sondergeschoss (Sockelgeschoss) mit direktem , ebenerdigen Ausgang in der Blockgruppe I - Mitte - zu erfolgen.
- Der Kindergartenraum muss 75 m² aufweisen, exclusive Nebenräume.
- Für den Kindergarten ist auf der süd- westlichen Seite von Blockgruppe I eine Freifläche von ca. 600 m² zu schaffen. Diese ist im Quartierplan auszuweisen.
- 2.13 Der westliche Teil von Block 1, Parzelle Nr. B 94 der Firma Nägelin bleibt Wohn- und Geschäftszone.

3. Art und Mass der Nutzung

- 3.1 Alle im Plan dargestellten Baukörper unterstehen den Vorschriften für Wohnbau gemäss ZR 4/63.
- 3.2 Die im Plan eingetragenen Nutzflächen sind als gesamthaft maximale Nutzfläche verbindlich und als Wert für die einzelnen Bauten massgebend. Geringfügige Nutzungsverlagerungen sind soweit zulässig, als sie die Ueberbauung gemäss Quartierplan nicht beeinträchtigen, bzw. die höchstzulässige Gesamtnutzung von 75 % nicht überschreiten.
- 3.3 Zur Nutzfläche werden gezählt: Alle Geschossflächen inkl. Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte, soweit sie dem Wohnen dienen.
- Nicht zur Nutzung zählen:
- Die im Plan dargestellte Einstellhalle,
 - Wohnbalkone und Terrassen,
 - allgemein benützbare Mieterräumlichkeiten, wie Waschküchen, Trocken- und Einstellräume,
 - Keller- und Sockelgeschosse, soweit sie nicht dem Wohnen dienen oder nicht gewerblich genutzt werden,
 - Abstellräume auf den Balkonen,
 - Kindergarten einschliesslich Spiel- und Nebenräume,
 - Räume für Versorgung (Trafostation, Gas, Telefon etc.)

4. Garagierung und Parkierung

- 4.1 Pro 110 m² Nutzfläche und pro Wohnung ist mindestens 1 Parkplatz zu schaffen. Die Zahl der unterirdischen Pflichtparkplätze beträgt mindestens $\frac{2}{3}$ der Pflichtparkplätze.
- 4.2 Die im Plan dargestellten zusätzlichen oberirdischen Parkplätze sind in Bezug auf Lage und Anzahl verbindlich. Mindestens 14 der oberirdischen, über die Pflichtanzahl hinausgehenden Plätze, dürfen nicht fest vermietet werden und müssen für Besucher reserviert bleiben.

5. Strassen und Wege

- 5.1 Der Trottenweg A-B/B-C/B-D hat die rechtliche Wirkung eines Bau- und Strassenlinienplanes.
- 5.2 Der Trottenweg wird auf 6 m Fahrbahn mit Trottoirs verbreitert bzw. neu erstellt und als Sackgasse mit Kehrplatz ausgebildet. Der Fahrverkehr zur Rheinstrasse wird aufgehoben. Die Fussgänger Verbindung bleibt erhalten, mit einem Korridor von 3 m vermarkter Breite.
- 5.3 Die Neuanlage (A-B) sowie die Korrektur (B-D) des Trottenweges werden von der Gemeinde ausgeführt. Die bisherige Parkstrasse (B-C) bleibt unverändert und wird neu mit Trottenweg bezeichnet.
- 5.4 Der 6 m Breite überschreitende Teil des Trottenweges (A-B/B-D) sowie der Kehrplatz gehen ganz zu Lasten der Eigentümer. Dieser Teil der Verkehrsflächen kann bei der Nutzungsberechnung der Quartierplanung einbezogen werden. Der Einbezug bei der Nutzungsberechnung bis zu 6 m Strassenbreite wird nicht gestattet. Für die Strassenanlage bis zu 6 m Breite werden Anwenderbeiträge gestützt auf das Strassenreglement der Gemeinde Frenkendorf vom 3. Juni 1971 erhoben.
- 5.5 Der durch die Aufhebung der Ausfahrt Trottenweg zur Rheinstrasse frei werdende Landstreifen von 2 m Breite wird gegenseitig wert- und flächengleich abgetauscht.
- 5.6 Unterhalt, Reinigung und Beleuchtung von Strassen, Kehrplatz und Trottoirs übernimmt die Gemeinde. Der Unterhalt der Zugangswege innerhalb der Quartierüberbauung geht zu Lasten der Gebäudeeigentümer.

6. Gestaltung der Freiflächen

- 6.1 Gleichzeitig mit der Ueberbauung sind die erforderlichen Kinderspielplätze inkl. den zugehörigen Gerätschaften zu errichten und dauernd zu unterhalten. Für die generelle Lage und die Grösse sind die Angaben im Quartierplan verbindlich. Die freien Rasenflächen sind den Kindern als übrige Spielflächen zur Verfügung zu stellen, soweit dies für ein geordnetes Wohnen zumutbar ist. Dem Gemeinderat steht bei der Projektierung ein verbindliches Mitspracherecht zu.
- 6.2 Die Bepflanzung hat sich generell an den Quartierplan zu halten.
- 6.3 Dem Gemeinderat ist rechtzeitig ein Umgebungsplan mit Bepflanzungsvorschlag zur Genehmigung vorzulegen.
- 6.4 Innerhalb der Quartierplanung darf das Eigentum nicht durch Einfriedigungen unterteilt werden. Ausgenommen ist die Abgrenzung des Areals des Kindergartens in der Grösse von ca. 6 a.

- 6.5 Unterteilungen der Grundstücke sind nur möglich, wenn durch Dienstbarkeiten die Benützung der gemeinsamen Anlagen, wie Freiflächen, Fusswege und oberirdische Parkplätze, Kinderspielplätze etc. für alle Bewohner gesichert ist.

7. Realisierung der Quartierplan- Ueberbauung

- 7.1 Für die Realisierung der Quartierplanung haben die Grundeigentümer auf Basis einer privatrechtlichen Vereinbarung (Quartierplan- Vertrag) eine Baulandumlegung durchzuführen.
- 7.2 Durch die spätere Parzellierung der neu zugeteilten Grundstücke darf die Verwirklichung und der Bestand der Quartierplanung nicht in Frage gestellt werden.
- 7.3 Bei etappenweiser Realisierung der Quartierplan- Ueberbauung sind Nebenanlagen wie ober- und unterirdische Autoabstellplätze, private Wege und Plätze, Freiflächen, Kinderspielplätze usw. entsprechend der Grösse des jeweiligen Bauvolumens mit zu erstellen.
- 7.4 Ist die teilweise Erstellung einer Nebenanlage aus technischen Gründen nicht möglich oder aus finanziellen Gründen noch nicht zumutbar, so kann die Baudirektion auf Antrag des Gemeinderates provisorische Anlagen bewilligen.

8. Voraussetzungen für die Genehmigung

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

- 8.1 die Baulandumlegung gemäss Ziffer 7.1 und gemäss Art. 72 des Baugesetzes abgeschlossen ist und dass
- 8.2 der Quartierplan - Vertrag von allen beteiligten Grundeigentümern unterzeichnet ist.

9. Schlussbestimmungen

- 9.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 22 und Art. 25 ff. der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten.
- 9.2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplan- Vorschriften stehenden früheren Vorschriften sind für dieses Gebiet aufgehoben.
- 9.3 Die Quartierplan- Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

BESCHLUESSE

GEMEINDE

KANTON

Gemeinderat

20. November 1972 Reg.Rats-Beschluss Nr. *308* vom *29.1.74*

Gemeindeversammlung

12. Dezember 1972 Amtsblatt Nr. *12 vom 28.3.74*

Auflageverfahren

8.1. - 8.2. 1973 Die Landeskanzlei *W*

Der Gemeindepräsident

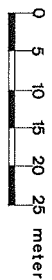
Ferrin

Der Gemeindeschreiber

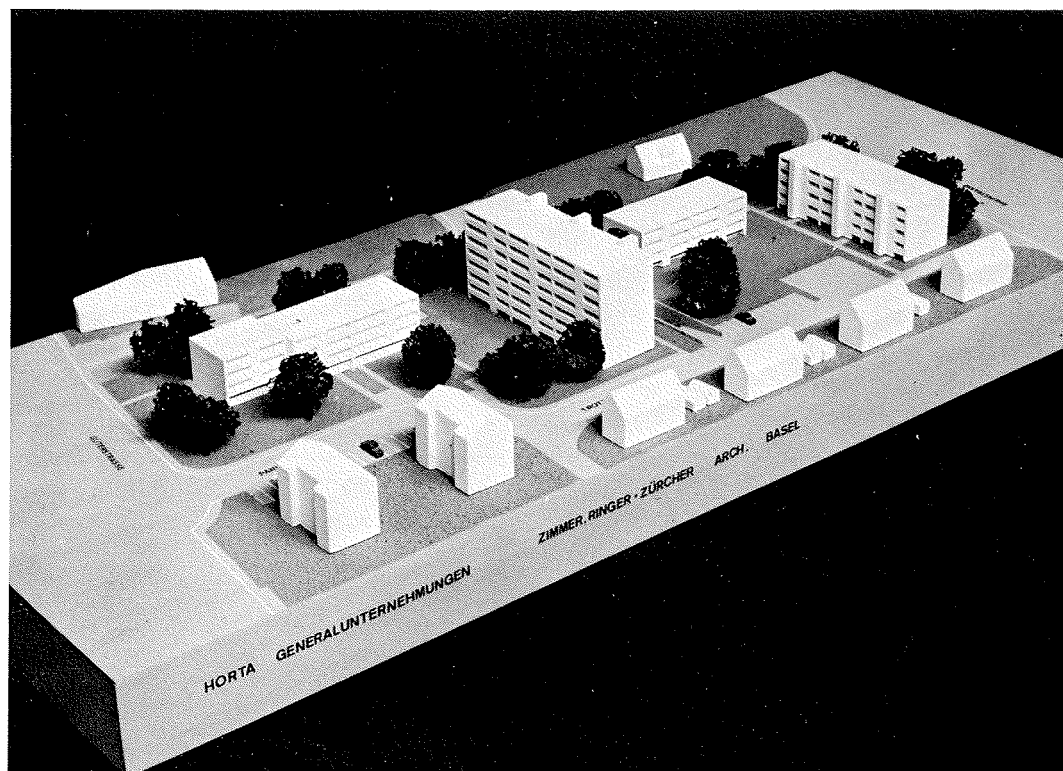
P. Pin

EXEMPLAR DER PLANUNGSSTELLE

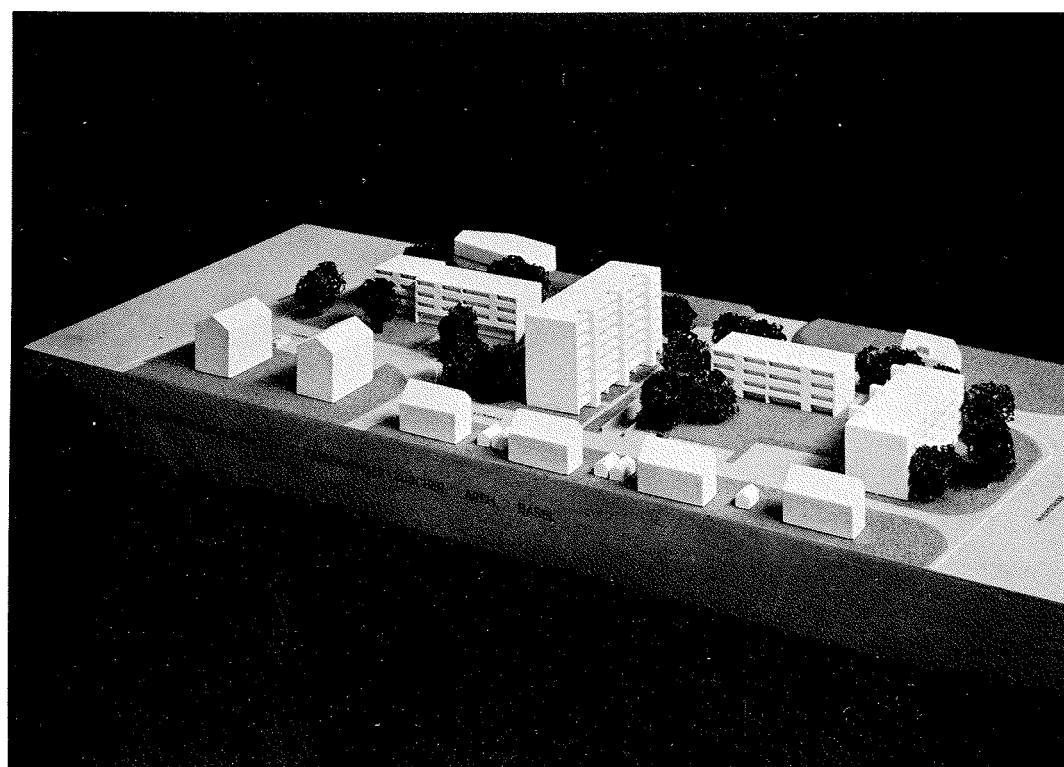
23 / OR / 3 - 10 -



MODELLFOTOS

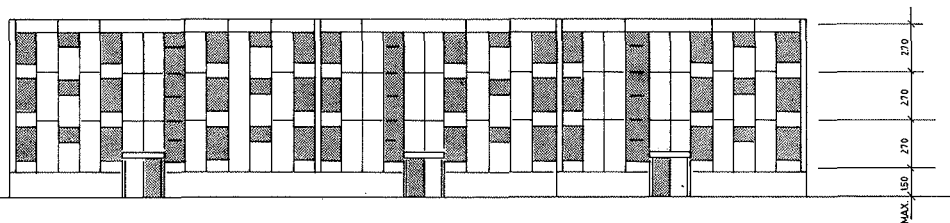


Ansicht von Süd-West

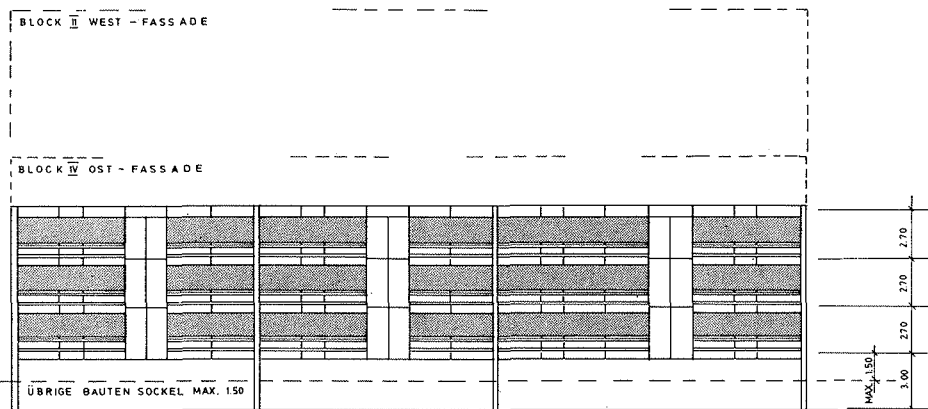


Ansicht von Süd-Ost

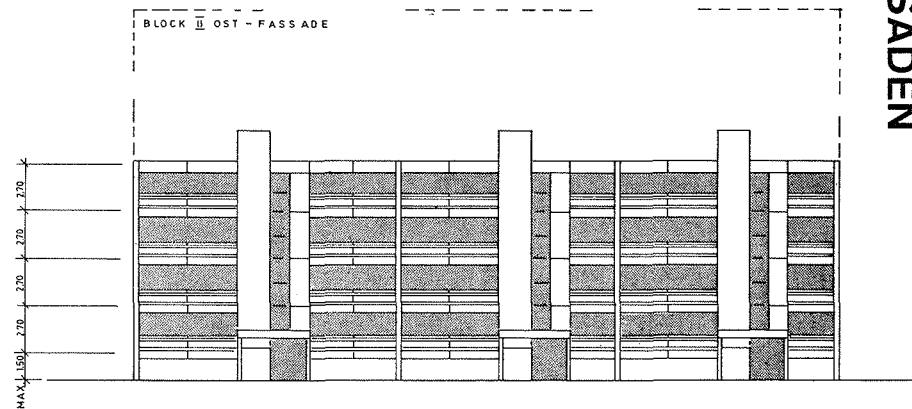
Oktober 1972



block I + III nord - fassade



block I + II süd - fassade



block IV west - fassade

QUARTIERPLAN TROTTEWEG

23/ QR/ 3/1

ÄNDERUNGEN IM QUARTIERPLAN-REGLEMENT

ALT

Bisher gültiger, nun aufzuhebender Wortlaut

Art. 2.12

Im dreigeschossigen Wohnblock an der Güterstrasse wird ein Kindergarten mit separatem Eingang eingebaut.

Der Einbau des Kindergartens hat in einem zusätzlichen Sondergeschoss (Sockelgeschoss) mit direktem, ebenerdigen Ausgang in der Blockgruppe I - Mitte - zu erfolgen.

Der Kindergartenraum muss 75 m² aufweisen, exklusive Nebenräume.

Für den Kindergarten ist auf der süd-westlichen Seite von Blockgruppe I eine Freifläche von zirka 600 m² zu schaffen. Diese ist im Quartierplan auszuweisen.

Art. 3.2

Die im Plan eingetragenen Nutzflächen sind als gesamthaft maximale Nutzfläche verbindlich und als Wert für die einzelnen Bauten massgebend. Geringfügige Nutzungsverlagerungen sind soweit zulässig, als sie die Ueberbauung gemäss Quartierplan nicht beeinträchtigen, bzw. die höchstzulässige Gesamtnutzung von 75 % nicht überschreiten.

Art. 3.3

Zur Nutzfläche werden gezählt: Alle Geschossflächen inkl. Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte, soweit sie dem Wohnen dienen.

Nicht zur Nutzung zählen:

- Die im Plan dargestellte Einstellhalle,
- Wohnbalkone und Terrassen,
- allgemein benützbare Mieterräumlichkeiten, wie Waschküchen, Trocken- und Einstellräume,
- Keller- und Sockelgeschosse, soweit sie nicht dem Wohnen dienen oder nicht gewerblich genutzt werden,
- Abstellräume auf den Balkonen,
- Kindergarten einschliesslich Spiel- und Nebenräume,
- Räume für Versorgung (Trafostation, Gas, Telefon etc.).

Die restlichen Artikel bleiben unverändert.

BESCHLUESSE

GEMEINDE

Gemeinderat 24. Febr. 86/ 5. Mai 86
Gemeindekommission 4. Juni 1986
Gemeindeversammlung 19. Juni 1986
Auflage erfahren 21. Juli - 19. Aug. 1986
Der Gemeindepräsident
Der Gemeindeschreiber

NEU

Zur Genehmigung vorgeschlagener neuer Wortlaut

Art. 2.12

Im dreigeschossigen Wohnblock Trottenstrasse 5/7 werden zugunsten der Einwohnergemeinde ein Kindergarten und für die Schild AG eine Kinderkrippe mit je einem separaten Eingang eingebaut.

Der Kindergartenraum und die Nebenräume messen 130 m², die Kinderkrippe mit den Nebenräumen 137 m² Grundfläche.

Falls für diese öffentlichen Einrichtungen kein Bedarf vorhanden ist, können die Räume inkl. Nebenräume im Sockelgeschoss von Block I, Parzelle B 1311, als Wohn- und Geschäftsräume für wenig störende Betriebe, wie Confiserie, Büros, Läden etc. benützt werden.

Die für den Kindergarten auf der süd-westlichen Seite von Blockgruppe I, Trottenstrasse 5/7, gedachte Freifläche von 600 m² bleibt bestehen und muss allen Kindern zugänglich sein.

Art. 3.2

Die im Plan eingetragenen Nutzflächen sind als gesamthaft maximale Nutzfläche verbindlich und als Wert für die einzelnen Bauten massgebend. Geringfügige Nutzungsverlagerungen sind soweit zulässig, als sie die Ueberbauung gemäss Quartierplan nicht beeinträchtigen, bzw. die höchstzulässige Gesamtnutzung von 75 % nicht überschreiten.

Davon ausgenommen sind 130 m², bzw. 137 m² der ursprünglich geplanten Räume für Kindergarten und Kinderkrippe, welche mit wenig störenden Betrieben, wie Confiserie, Büros, Läden etc. belegt werden können.

Art. 3.3

Zur Nutzfläche werden gezählt: Alle Geschossflächen inkl. Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte, soweit sie dem Wohnen dienen.

Nicht zur Nutzung zählen:

- Die im Plan dargestellte Einstellhalle,
- Wohnbalkone und Terrassen,
- allgemein benützbare Mieterräumlichkeiten, wie Waschküchen, Trocken- und Einstellräume,
- Keller- und Sockelgeschosse, soweit sie nicht dem Wohnen dienen oder nicht gewerblich genutzt werden,
- Abstellräume auf den Balkonen,
- Räume für Versorgung (Trafostation, Gas, Telefon etc.).

Art. 4.3 neu

Für die neuen Gewerberäumlichkeiten im geplanten Kindergarten sowie in der Kinderkrippe müssen an der Trottenstrasse mindestens 4 zusätzliche Parkplätze erstellt werden.

KANTON

Reg.Rats-Beschluss Nr. 156 vom 20. Jan. 1987

Amtsblatt Nr. 4 vom 29.1.87

Die Landeskantlei

Der Landschreiber:

