

- 1 / QP / 1 / 0 -
- 1 / QR / 1 / 0 -
1 / ZP / 1 / 7 -

A REGLEMENT

- 3.1 Die im Quartierplan festgelegten Bau- und Strassenlinien sind verbindlich.
- 3.2 Sämtliche im Quartierplan enthaltenen öffentlichen Strassen, Wege und Plätze sind von Anfang an auf die ganze Ausdehnung auszuführen.
- 3.3 Die Gemeinde erstellt die Verkehrsflächen. Für die Beitragsleistungen der Grundeigentümer an die Bodenerwerbs- und Erstellungskosten gilt das Baumeglement der Gemeinde.
- 3.4 Die Landabtretungen für den Kindergarten haben unentgeltlich zu erfolgen.

- 4. Lage, Größe und Gestaltung der Bauteile**
- Lage und Größe der Bauteile (Grundfläche, Geschosshöhe) sowie Lage und Zahl der Pflanztragwerke zu den Quertüren sind verbindlich. Weiterhin besteht die Bestimmungen von Ziffer 7.4. Die Erstellung weiterer Bauteile ist nicht zulässig.
- Die tragende Gerüstkonstruktion muss gegenüber bezüglich Grundflächen der Baukörper sind soweit möglich, als sie nicht ausfallen. Sie bedürfen im Bauverhaltensverfahren der Zustimmung des ZMK.
- Die Normalgeschosse sind auf mindestens bis ca. Decke 300 m Meeresspiegel obersteigen. Von dieser Vorschrift kann der Gemeinderat mit Zustimmung der Bevölkerung für seine Gemeinde eine Abweichung beschließen, wenn dadurch die Einheitlichkeit der Quartierüberbauung nicht beeinträchtigt wird.
- Wo die Quartiersollgeschosse vorseitwärts, dürfen im Erdgeschoss nur Treppenhäuser, Kellereingänge, Abstellplätze, Garagen, etc. werden. Diese Sollgeschosse darf bis ca. Decke das gestufte Terrain maximal 2,5 Meter übersteigen.

NEUER TEXT Die Bedachung der Reihen-Einfamilienhäuser (Material, Genehmigung, Dachgesimsausbildung) muss einheitlich sein. Über den Flachdächern sind ausser einer gemeinsamen Fernseh- und Radioantenne nur Liftüberfahrten von max.

- 4.6 Material und Farbe von Fassaden, Fenstern, Balkonen und Sonnenstoren aller Baukörper sind so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als eine bauliche Einheit erscheinen lässt. Die drei achtgeschossigen Punkthäuser müssen in ihrer äußeren Erscheinung übereinstimmen.
- 4.7 Für das Areal der Quartierplanung ist nur eine Gemeinschaftsantenne für Fernsehen und Radio zulässig.
- 4.8 Die Quartierplan-Vorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.
- 4.9 Dem Gemeinderat steht bezüglich Gestaltung der Bauten ein verbindliches Mitspracherecht zu.

5. Art und Maß der Nutzung
- Das Areal nördlich der Arlesheimerstrasse (Abschnitt von ca. 3185 m der Parzelle Nr. 1186 nach Abtrennung des Strassenanteils) erhält eine zulässige Nutzfläche von max. 2'090 m². Diese kann in einem lage- und flächenmäßig nicht fixierten jedoch max. drei Vollgeschosse umfassenden Baukörper untergebracht werden. Wird eine Quartierplanung FIECHTENACKER für das nördlich der Arlesheimerstrasse liegende Baugebiet beschlossen, so kann die Geschosszahl erhöht und die zulässige Nutzfläche von 2'090 m² im Rahmen des Quartierplanes Fiechteracker beansprucht werden. Diese Beanspruchung ist dabei unabhängig vom Vermessungs-ergebnis und von allfälligen Änderungen an öffentlichen Strassen und Anlagen (Eingetragener).

- 5.2 Die Baukörper 2 und 3 können als Geschlossene Räume mit 8 bis 16 Baugesetzen, Baukörper 8 als Lebensfläche, Restaurant oder dergleichen genutzt werden. Alle übrigen oberirdischen Baukörper sind als reine Wohnbauten im Sinne der Wohnzonen gemäß § 16 des Baugesetzes zu erstellen. Die unterirdischen Autoeinbauten dürfen ihrem Zweck nicht im Enfreit werden.
- 5.3 Für das Mass der Nutzung ist die Zuteilungsbasis der Nutzflächen massgebend.
- 5.4 Geringfügige Nutzungsverlagerungen auf Grundstücken des gleichen Eigentümers sind mit Rücksicht auf die Gemeindefunktion und der Bauordnung sowie zur Last, als die Überbelegung dieses Viertelplan nicht beeinträchtigt.
- 5.5 Die Gesamtanzahl der Bauten darf 50/343 nicht überschreiten.
- 5.6 Zur Nutzfläche werden gezählt: Alle Geschossflächen inklusive Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Lehnungsschächte.
- Nicht zur Nutzfläche zählen:
- unterirdische Garagen,
 - Wohnkolonien,
 - allgemein benutzbare Gemeinschaftlichkeiten wie Waschküchen, Trocken- und Einstellräume,
 - Kellerkassette,
 - Eingangsflächen (inkl. Ausnahme der Treppen- und Lifthäuser),
 - die Wohnung im Abstellraum von Mass, S. 1 Grundfläche ohne natürliche Belichtung.

- 6.1. **Gestaltung der Freiflächen**
- 6.2. Für die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist durch die Grundeigentümer nach den Richtlinien des Quartierplanes ein Gestaltungskonzept zu erstellen.
- 6.3. Die Freiflächen der Mehrfamilienhäuser dürfen nicht mit Hecken oder Mauern umgeben werden.
- 6.4. Die Vorfläche zu den Reineinfamilienhäusern bilden Gegenstand der Freizeitanlagenliste.
- 6.5. Die Ausführung der privaten Wege und Platzanlagen hat grundsätzlich nach Quartierplan zu erfolgen. Für die Gestaltung der Wege und Plätze sowie für die Beleuchtung dieser Anlagen ist durch die Grundeigentümer ein einheitliches Projekt zu erstellen.
- 6.6. Private Wege mit Zubringerfunktion (Kehricht-, Möbel- und Krankentransport), Feuerwehrroute und mit anderen besonderen Anforderungen sind gesondert zu planen.
- 6.7. Spätere Veränderungen am privaten Wegenetz können nur mit Zustimmung von Gemeinderat und Bauordnung vorgenommen werden. Die Einhebel der Wegbegrenzungen und der Beleuchtung sind in der Ausführung nach dem Quartierplan zu gestalten.
- 6.8. Gleichzeitig mit der Ueberbauung sind die erforderlichen Kinderspielfläzchen inklusive der zugehörigen Grünstreifen durch die Grundeigentümer zu erstellen. Den Gemeinderat steht die Gestaltung der Freiflächen ein einheitliches Mitspracherecht zu. Der Gestaltungslauf muss Ziffer 6.1. und die Projekte für die Gestaltung der Wege und Plätze und die Beleuchtung muss Ziffer 6.4. bedürfen der Genehmigung des Gemeinderates. Die Ausführung hat den genehmigten Plan zu entsprechen.

- 7.1. Realisierung der Quartierplanung
- 7.2. Für die Realisierung der Quartierplanung haben die Grundeigentümer auf Basis einer privatrechtlichen Vereinbarung (Quartierplan-Vertrag) eine Baubindung durchzuführen.
- 7.3. Die entsprechende Realisierung der Quartierplan-Überbauung sind Nebenablagen wie über- und unterirdische Autobahnplätze, private Wege und Plätze, Grünflächen und Kinderspielflächen entsprechend der Größe des jeweiligen Bauvolumens mit zu stellen.
- 7.4. Ist die gesamtliche Erstellung einer Nebenablage aus finanziellen Gründen nicht zumutbar, so kann die Baubinduktion auf Antrag des Gemeinderates eine teilweise Erstellung bewilligen.
- 7.5. Ist die teilweise Erstellung einer Nebenablage aus technischen Gründen nicht möglich, so kann die Baubinduktion auf Antrag des Gemeinderates provisorische Anlagen an nicht störender Lage bewilligen.
- 7.6. Die spätere Parzellierung der neu zugefallenen Grundstücke ist gestatter, wenn die Verwirklichung und der Bestand der Quartierplanung dadurch nicht in Frage gestellt wird. Solche Mutationen bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates und der Baubinduktion.

Voraussetzungen für die Genehmigung

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

1. die Baubewilligung gemäss Ziffer 7.1. und gemäss § 72 des Baugesetzes abgeschlossen
2. und der Quartierplan-Vertrag von allen beteiligten Grundeigentümern unterzeichnet und öffentlich verkraftet ist.

Schlussbestimmungen

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften „
Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 22 und §§ 25 ff. Vollstreckungsverfahren“.
Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Vorschriften sind aufgehoben.
Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

ZUTEILUNGSTABELLE DER NUTZFLÄCHEN

[illegible]

1 THEORETISCHER NUTZUNGSANSPRUCH

Engingeworfene Fläche a 55 % = Nutzfläche			5'700 3'113,35	4'717 2'594	6'343 3'489	14'004 7'702	168		
Engingeworfene Fläche a 60 % = Nutzfläche	2'700 1'620	4'133 2'600	26'242 15'809				262		
Engingeworfene Fläche a 70 % = Nutzfläche	11'201 7'841	5'834 4'084		2'098 1'469					
theoretische Nutzflächen total	7'841	5'704	2'600	18'944	1'469	2'594	3'489	7'702	50'343

2 NUTZUNGSMUTATIONEN GEM. QUARTIERPLANVERTRAG

Abzug Anteil F				-2'090				
Saner an Späni			+1'170	+1'170				
Gemeinde an Späni	-	709		+ 709				
Gemeinde an Saner	-	110	+ 110					
effektiver Nutzungsanspruch	7'641	4'865	1'540	16'854	3'348	2'594	3'489	7'702 48'253

3 ZUTEILUNG DER NUTZFLÄCHEN

[illegible]

BESCHLÜSSE

GEMEINDE _____ **KANTON** _____
 Gemeinderat: _____ 23. SEPT. 69 _____
 Gemeindeversammlung: _____ 1. OKT. 69 _____
 Auflage-Verfahren: _____ 30.10 - 1.12.69 _____
 Der Gemeindepäsident: *Hans Bodel*
 Der Gemeindeschreiber: *Hans Bodel* _____

Der Gemeindevorstand beschluss Nr. *1234* vom _____
 23. SEPT. 69
 Die zuständige Amtsstelle: *Behörden*
 23. vom 10.10.69

(Circular stamp: Kanton Bern, Amt für den Gemeindevorstand, with a central emblem)

B. QUARTIERPLAN 1: 500

- | | |
|---|---|
|  | Quartierplan – Perimeter |
|  | Alte Parzellengrenzen |
|  | Neue Parzellengrenzen |
|  | Strassenlinien |
|  | Baulinien |
|  | Landabtretungen an Öffentlichkeit |
|  | Landzustellung an Öffentlichkeit |
|  | Bauobjekte |
|  bis  | Zuständige Nutzfläche |
|  | G
Vollgeschoss (Erd- oder Obergeschoss) |
|  | S
Sockelgeschoss |
|  | K
Kellergeschoss auf gewachsenem Terrain |
|  | Vordach |
|  | OP
Oberirdische Pflichtparkplätze |
|  | UP
Unterirdische Pflichtparkplätze |
|  | Begrenzung überdeckter Baukörper |
|  | Grünflächen |
|  | Stützmauern |



Verwirklichung und der Bestand der Quartierplanung dadurch nicht in Frage gestellt wird. Solche Mutationen bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates und der Baudirektion.

Der Gemeindegeschreiber

	Quartierplan: 1. Ebene
	Alle Porellanzeugen
	Neue Porzellanzeugen
	Stromlinien
	Bohlen
	Landabfertigung an Öffentlichkeit
	Landnutzung von Öffentlichkeitz
① bis ⑫	Analyse
N	Zusätzliche Künftige
G	Vollgesch. (100- oder Obergesch.)
S	Kellergesch.
K	Sackelgesch. auf gewöhnlichem Terr.
-----	Vordach
OP	Oberirdische Pflichtparkplätze
UP	Unterirdische Pflichtparkplätze
	Bearbeitung oberirdischer u. Körper
	Gründchen
	Stützmauern



Ariesheim den 22 April 1969
Der Kreisgeometer

RESERVEEXEMPLAR

1 / QP / 1 / 2

Die Einwohnergemeinde Aesch erlässt gestützt auf § 4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967 für das Gebiet IM EGG Quartierplan-Vorschriften bestehend aus Quartierplan und Reglement.

A REGLEMENT

1. Geltungsbereich

Die Quartierplan-Vorschriften finden Anwendung innerhalb des Quartierplan-Perimeters.

2. Inhalt

Die Quartierplan-Vorschriften regeln:

- Bau- und Strassenlinien, Land-
Anlagen

- Art und Mass der Nutzung der einzelnen Teile des Quartiers und der Bauten,
- Gestaltung der Freiflächen.

Daneben enthalten sie Bestimmungen betreffend die Realisierung der Quartierplanung und legen fest, unter welchen Voraussetzungen sie vom Regierungsrat genehmigt werden können.

3. Bau- und Strassenlinien, Landabtretungen

- 3.1 Die im Quartierplan festgelegten Bau- und Strassenlinien sind verbindlich.
- 3.2 Sämtliche im Quartierplan enthaltenen öffentlichen Strassen, Wege und Plätze sind von Anfang an auf die ganze Ausbaubreite auszuführen.
- 3.3 Die Gemeinde erstellt die Verkehrsmitteln. Für die Beitragsleistungen der Grundeigentümer auf die Bodenverkehrs- und Erstellungskosten gilt das Baureglement der Gemeinde.
- 3.4 Die Landabtretungen für den Kindergarten haben unentgeltlich zu erfolgen.

4. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauteile

- 4.1 Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl) sowie Lage und Zahl der Pflichtparkplätze gemäss Quartierplan sind verbindlich. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Ziffer 7.4. Die Erstellung weiterer Bauten ist nicht zulässig.
- 4.2 Geringfügige Abweichungen vom Quartierplan bezüglich Grundflächen der Baukörper sind soweit möglich, als sie nicht auffallen. Sie bedürfen im Baubewilligungsverfahren der Zustimmung des Gemeinderates.
- 4.3 Die Normgehössche dürfen von off Fussboden bis off Decke 3,00 Meter nicht übersteigen. Von dieser Vorschrift kann der Gemeinderat mit Zustimmung der

Einheitlichkeit der Quartierüberb

4.4 Wo der Quartierplan Sockelgeschosse vorschreibt, dürfen im Erdgeschoss nur Eingangsflächen, Treppenhäuser und Einstellräume erstellt werden. Das Sockelgeschoss darf bis 0,4 Decke das gestaltete Terrain maximal 3,5 Meter überragen.

4.5 Alle Mehrfamilienhäuser sind mit Flachdachern ohne Auskragungen zu versehen. Die Bedachung der Reihen-Einfamilienhäuser (Material, Dachneigung, Dachgestaltsbildung) muss einheitlich sein. Über dem Flachdachern sind ausser einer gemeinsamen Fern- und Radlanostrasse nur Liftüberfahrten von max. 1,6 Metern Höhe zulässig.

4.6 Material und Farbe von Fassaden, Bauteilen und Oberflächen

- 4.6. Baukörper sind so aneinander anzuschließen, dass ein einheitlich "ausgeprägter Gesamteindruck" entsteht, welcher das Quartier als eine bauliche Einheit erscheinen lässt. Die angestrichenen Punktsummen müssen in ihrer dazugehörigen Erklärung übereinstimmen.
- 4.7. Für das Areal der Quartierplanung ist nur eine Gemeinschaftsantenne für Fernsehen und Radio zulässig.
- 4.8. Die Quartierplan-Vorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.
- 4.9. Dem Gemeinderat steht bezüglich Gestaltung der Bauten ein verbindliches Mitbestimmungsrecht zu.

5. Anterior Homologous Nuclei

[illegible]

6. Gestaltung der Freiflächen

- 6.1 Für die Gestaltung und Befapfung der Freiflächen ist durch die Grundeigentümer nach den Richtlinien des Quartierplans ein Gestaltungsplan zu erstellen.
- 6.2 Die Freiflächen der Mehrfamilienhäuser dürfen nicht mit Hecken oder Mauern umgeben werden.
- 6.3 Die Vorhöfe zu den Reiheneinfamilienhäusern bleiben Gegenstand der Freiflächengestaltung.
- 6.4 Die Ausfüllung der privaten Wege und Platzanlagen hat grundsätzlich nach Quartierplan zu erfolgen. Für die Gestaltung der Wege und Plätze sowie für die Beleuchtung dieser Anlagen ist durch die Grundeigentümer ein einheitliches Projekt zu erstellen.
- 6.5 Freizeitanlagen mit Zufahrtsfunktion (Kahlschlag-, Abfuhr- und Krankenstempel-, Feuerwehr) sind mit entsprechendem Nutzen zu versehen.
- 6.6 Spätere Veränderungen am privaten Wegenetz können nur mit Zustimmung von Gemeinderat und Bezirksrat vorgenommen werden. Die Einliefe der Wegeanlagen sind der Beleuchtung anzupassen.
- 6.7 Gleichzeitig mit der Überarbeitung sind die erforderlichen Kinderspielfläzchen inklusive der zugehörigen Gesehten durch die Grundeigentümer zu erstellen.
- 6.8 Die Grundeigentümer sind verpflichtet, die öffentlichen Wege und Plätze im öffentlichen Mißbrauch zu verhindern.
- 6.9 Die Gestaltungsmöglichkeiten des Ziffer 6.1 und die Projekte für die Gestaltung der Wege und Plätze und die Beleuchtung gemäß Ziffer 6.4 sind durch den Gemeinderat des Gemeinderates. Die Ausführung hat den genehmigten Plänen zu entsprechen.

7. Realisierung der Quartierplanung

7. Für die Realisierung der Quartierungslösung haben die Grundangehörer auf Basis einer privatrechtlichen Vereinbarung (Quartierungserklärung) eine Baubewilligung durchzuführen.
8. Bei abgewiesener Realisierung der Quartierungserklärung und Nebenabweg wie aber- und unterirdische Autoabstellplätze, private Wege und Plätze, Grünflächen und Kinderspielflächen entsprechend der Größe des jeweiligen Bauvolumens nicht zu realisieren.
9. Ist die gesammelte Erstellung einer Nebenabgabe aus finanziellen Gründen nicht zumutbar, so kann die Baubewilligung auf Antrag des Gemeinderates eine teilweise Erlösbewilligung sein.
10. Ist die teilweise Erstellung einer Nebenabgabe aus technischen Gründen nicht möglich, so kann die Baubewilligung auf Antrag des Gemeinderates provisorische Anlagen mit einer provisorischen Lage bewilligen.
11. Die spätere Parzellierung der Grundstücke ist gestatter, wenn die Verwirklichung und der Bestand der Quartierung dadurch nicht in Frage gestellt wird. Diese Mutationen bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates und der Baubewilligung.

B QUARTIERPLAN 1: 500

- Quartierplan - Vermeter
- — — — — Alle Parzellengrenzen
- — — — — Neue Parzellengrenzen
- — — — — Straßenlinien
- — — — — Baulinien
- — — — — Landabtretungen an Öffentlichkeit
- — — — — Landzustellung von Öffentlichkeit
- — — — — Baubereite
- N 1 bis 32 Zuständige Nutzfache
- G Vollgeschoss (Erd- oder Obergeschoss)
- S Sockelgeschoss
- K Kellergeschoss auf gewachsenem Terrain
- — — — — Vordach
- OP Oberirdische Pflichtparkplätze
- UP Unterirdische Pflichtparkplätze
- — — — — Bezeichnung überdeckter Baukörper
- — — — — Grünflächen
- — — — — Strichquerschnitt

 Ausgeführte Bauten

ZUTEILUNGSABELLE DER NUTZLÄCHEN	
Flachengröße	
Angewandte Anzahl	
Ergebnisangabe	
Anzahl	
Letz. Seite	
Vermerk	
Medium AG	
H. Treiber-Haus	
Winkel-Haus AG	
Ges. G. - L. Spinn	
Stoff-Bestand	
P. Best-Stoffe	
Werte-Gesam-Stoffe	
TOTAL	

1 THEORETISCHER NUTZUNGSANSPRUCH

Eingeworfene Fläche = 55 %				2'700		4'717	6'343	14'904
= Nutzfläche				(2'832)		(2'594)	(3'469)	(7'769)
Eingeworfene Fläche = 60 %				2'700	4'333	26'347		
= Nutzfläche				(1'620)	(2'600)	(5'806)		
Eingeworfene Fläche = 70 %				1'120?	5'634	20'98		
= Nutzfläche				(7'641)	(4'964)	(14'46)		
theoretische Nutzflächen total				7'841	5'704	2'600	18'944	1'469
						2'594	3'469	7'769
								50'343

2 NUTZUNGSMUTATIONEN GEM. QUARTIERPLANVERTRAG

				-2'090					
Abzug Anteil F				+1'170					
Saner an Späni					+709				
Gemeinde an Späni									
Gemeinde an Saner									
effektiver Nutzungsanspruch	7'841	4'885	1'540	16'854	3'348	2'594	3'489	7'702	48'253

3 ZUTEILUNG DER NUTZELÄCHEN

[illegible]

Eigentümer : Bau ④ C. Borkauf-Mün.
Bau ②

BESCHLÜSSE

Aenderung des Quatierplanes

GEMEINDE KANTON

Gemeinderat: 8.3.77 Reg. Rats Beschluss Nr. vom

Gemeindekommission: 8.3.77

Gemeindeversammlung: 24.3.77 Die zuständige Amtstelle:

Auftrag-Verfahren: 1.-30.4.77

Amtsblatt: Nr. 13

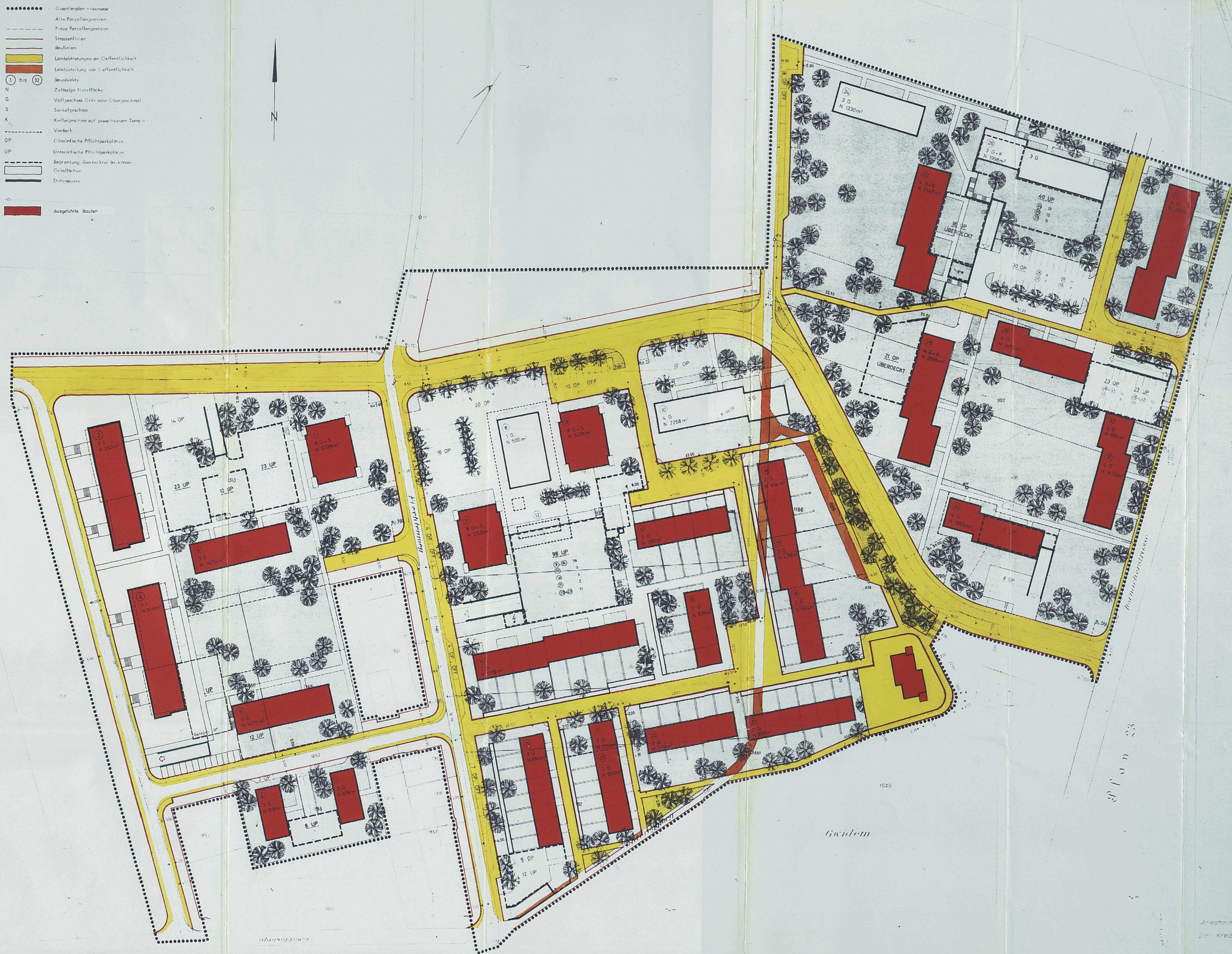
Der Gemeindepräsident: Hans Vogel

Amtsblatt Nr. vom

Der Gemeindevorsteher: Hans Vogel

BESCHLÜSSE

GEMEINDE	KANTON
Gemeinderat	Reg. Rate Beschluss Nr. 289 vom 5. Juli 1977
Gemeindeversammlung	Die zuständige Amtsstelle: <i>Ans</i>
Auflage-Verfahren	
Der Gemeindepresident	Amtsblatt Nr. 28 vom 14.7.77
Der Gemeindevorstand	



Arlenheim den 22 April 1969
Der Kreisgeometer

GEMEINDE AESCH BL
QUARTIERPLANUNG "IM EGG"

EXEMPLAR DER PLANUNGSSTELLE

11.07.1970
11.08.1970
11.09.1970

Die Einwohnergemeinde Aesch erlässt gestützt auf § 4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967 für das Gebiet IM EGG Quartierplan-Vorschriften bestehend aus Quartierplan und Reglement.

A REGLEMENT

1. Geltungsbereich
Die Quartierplan-Vorschriften finden Anwendung innerhalb des Quartierplan-Perimeters.

2. Inhalt
Die Quartierplan-Vorschriften regeln:

- Bau- und Strassenlinien, Landabstretungen für öffentliche Strassen, Wege und Anlagen;
 - Art und Mass der Nutzung der einzelnen Teile des Quartiers und der Bauten;
 - Gestaltung der Freiflächen.
- Darüber enthalten die Bestimmungen betreffend die Realisierung der Quartierplan- und legen fest, unter welchen Voraussetzungen sie vom Regierungsrat genehmigt werden können.

3. Bau- und Strassenlinien, Landabstretungen

- 3.1 Die im Quartierplan festgelegten Bau- und Strassenlinien sind verbindlich.
- 3.2 Sämtliche im Quartierplan enthaltenen öffentlichen Strassen, Wege und Plätze sind von Anfang an auf die ganze Ausbaubreite auszuführen.
- 3.3 Die Gemeinde erteilt die Verköstigungen, für die Beitragsleistungen der Grundeigentümer an die Bodenverwerbs- und Erstellungskosten gilt das Baureglement der Gemeinde.
- 3.4 Die Landabstretungen für den Kindergarten haben unentgeltlich zu erfolgen.

4. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

- 4.1 Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosshöhe) sowie Lage und Zahl der Pflichtparkplätze gemäss Quartierplan sind verbindlich. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Ziffer 7.4. Die Entstellung weiterer Bauten ist nicht zulässig.
 - 4.2 Geringfügige Abweichungen vom Quartierplan bezüglich Grundflächen der Baukörper sind soweit möglich, als sie nicht aufzufallen, im Bau- und Baubewilligungsverfahren der Zustimmung des Gemeinderates.
 - 4.3 Die Normalgeschosse dürfen von ok. Fussboden bis ok. Decke 3.00 Meter nicht überschreiten. Von dieser Vorgabe kann der Gemeinderat mit Zustimmung der Bauaufsicht für reine Geschäftsbauten Ausnahmen gestatten, wenn durch die Einhaltung der Quartierplanvorgabe nicht beeinträchtigt wird.
 - 4.4 Wo der Quartierplan Sockelgeschosse vorschreibt, dürfen im Erdgeschoss nur Eingangshallen, Treppenhäuser und Einstellräume erstellt werden. Das Sockelgeschoss darf bis ok. Decke des Sockelgeschosses (maximal 3.5 Meter über dem Fussboden) ausgebaut werden.
- Die Gestaltung der Balken-Infamilienhäuser (Material, Bemalung, Dachstuhl, Ausgestaltung) muss einheitlich sein. Die Flachdächer sind ausser einer gemeinsamen Fassade- und Dachkante nur Liftüberfahrten von max. 1.50 Meter Höhe zulässig.

- 4.6 Material und Farbe von Fassaden, Fenstern, Balkonen und Sonnenstoren aller Baukörper sind so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als eine bauliche Einheit erscheinen lässt. Die drei- oder viergeschossigen Punkthäuser müssen in ihrer äußeren Erscheinung übereinstimmen.
- 4.7 Für das Areal der Quartierplanung ist nur eine Gemeinschaftsentene für Fern- und Radio zulässig.
- 4.8 Die Quartierplan-Vorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovierungen.
- 4.9 Dem Gemeinderat steht bezüglich Gestaltung der Bauten ein verbindliches Mitspracherecht zu.

5. Art und Mass der Nutzung

- 5.1 Das Areal nördlich der Arlesheimerstrasse (Abschnitt von ca. 31'85 m der Parzelle Nr. 1186 nach Abtretung des Strassenanteils) erhält eine zu lasse Nutzfläche von max. 2'090 m². Diese kann in einem Lage- und Flächenmass nicht fixierten, jedoch max. drei Vollgeschosse umfassenden Baukörper untergebracht werden. Wird eine Quartierplanung FICHTENACKER für das nördlich der Arlesheimerstrasse liegende Gelände beschlossen, so kann die Geschosshöhe erhöht und die zulässige Nutzfläche von 2'090 m² im Rahmen des Quartierplanes Fichtenacker beansprucht werden. Diese Beanspruchung ist dabei unabhängig vom Vermessungs- und von allenfallsigen Abtretungen an öffentliche Strassen und Anlagen der Quartierplanung Fichtenacker.
 - 5.2 Die Baukörper 2 und 4 können als Wohn- oder Bürogebäude im Sinne der Wohn- und Geschäftszonen, gemäss § 16 des Baugesetzes, Baukörper 3 als Ladengeschäft, Restaurant oder dergleichen genutzt werden. Alle übrigen oberirdischen Baukörper sind als reine Wohnbauten im Sinne der Wohnzonen gemäss § 16 des Baugesetzes zu erstellen. Die unterirdischen Aufenthaltsräume dürfen ihrem Zweck nicht entfremdet werden.
 - 5.3 Für das Mass der Nutzung ist die Zuteilungstabelle der Nutzflächen massgebend.
 - 5.4 Geringfügige Nutzungsverschiebungen auf Grundstücken des gleichen Eigentümers sind mit Zustimmung des Gemeinderates und der Bauaufsicht sowie zulässig, als sie die Überbauung gemäss Quartierplan nicht beeinträchtigen.
 - 5.5 Die Gesamtumgrenzung der Bauten darf 2'094 m² nicht überschreiten.
 - 5.6 Zur Nutzfläche werden gezählt: Alle Geschosflächen inklusive Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte.
- Nicht zur Nutzfläche zählen:
- unterirdische Garagen;
 - Wohnbalkone;
 - allgemein benutzbare Mietraumlösungen wie Waschküchen, Trocken- und Einstellräume;
 - Kellergeschosse;
 - Eingangshallen (mit Ausnahme der Treppen- und Liftanlagen);
 - pro Wohnung ein Abstellraum von max. 5 m² Grundfläche ohne natürliche Belichtung.

6. Gestaltung der Freiflächen

- 6.1 Für die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist durch die Grundeigentümer nach den Richtlinien des Quartierplanes ein Gestaltungsplan zu erstellen.
- 6.2 Die Freiflächen der Mehrfamilienhäuser dürfen nicht mit Hecken oder Mauern umgeben werden.
- 6.3 Die Vorhöfe zu den Reiheneinfamilienhäusern bilden Gegenstand der Freiflächengestaltung.
- 6.4 Die Ausführung der privaten Wege- und Platzanlagen hat grundsätzlich nach Quartierplan zu erfolgen. Für die Gestaltung der Wege und Plätze sowie für die Beleuchtung dieser Anlagen ist durch die Grundeigentümer ein einheitliches Projekt zu erstellen.
- 6.5 Privatwege mit Zufuhrfunktion (Fahrstige, Möbel- und Krankentransport, Feuerweh) sind mit entsprechenden Unterbau zu versehen.
- 6.6 Spätere Veränderungen am privaten Wegenetz können nur mit Zustimmung von Gemeinderat und Bauaufsicht vorgenommen werden. Die Einheit der Wegbeläge und der Belichtung muss dabei erhalten bleiben.
- 6.7 Gleichzeitig mit der Überbauung sind die erforderlichen Kinderspielflächen inklusive der zugehörigen Gerätschaften durch die Grundeigentümer zu erstellen.
- 6.8 Dem Gemeinderat steht bei der Gestaltung der Freiflächen ein verbindliches Mitspracherecht zu. Der Gestaltungsplan gemäss Ziffer 6.1 und die Projekte für die Gestaltung der Wege und Plätze und die Beleuchtung gemäss Ziffer 6.4 bedürfen der Genehmigung des Gemeinderates. Die Ausführung hat den genehmigten Plänen zu entsprechen.

7. Realisierung der Quartierplanung

- 7.1 Für die Realisierung der Quartierplanung haben die Grundeigentümer auf Basis einer privatrechtlichen Vereinbarung (Quartierplan-Vertrag) eine Baufeldanlegung durchzuführen.
- 7.2 Bei etappenweiser Realisierung der Quartierplan-Überbauung sind Nebenanlagen wie oben- und unterirdische Abstellplätze, private Wege und Plätze, Grünflächen und Kinderspielflächen entsprechend der Grösse der jeweiligen Bauvolumen mit zu erstellen.
- 7.3 Ist die gesamthafte Erstellung einer Nebenanlage aus finanziellen Gründen nicht zumutbar, so kann die Bauaufsicht auf Antrag des Gemeinderates eine teilweise Erstellung bewilligen.
- 7.4 Ist die teilweise Erstellung einer Nebenanlage aus technischen Gründen nicht möglich, so kann die Bauaufsicht auf Antrag des Gemeinderates provisorische Anlagen an nicht störender Lage bewilligen.
- 7.5 Die spätere Parzellierung der neu zugeordneten Grundstücke ist gestattet, wenn die Verwirklichung und der Bestand der Quartierplanung dadurch nicht in Frage gestellt wird. Solche Mutationen bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates und der Bauaufsicht.

8. Voraussetzungen für die Genehmigung
Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass:
- 8.1 die Baufeldanlegung gemäss Ziffer 7.1 und gemäss § 72 des Baugesetzes abgeschlossen ist und
- 8.2 der Quartierplan-Vertrag von allen beteiligten Grundeigentümern unterzeichnet und öffentlich verkündet ist.

9. Schlussbestimmungen

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

ZUTEILUNGSTABELLE DER NUTZFLÄCHEN

	Flächeninhalt Arlesheimerstrasse Aesch	Einwohnerzahl Aesch	Leo-Sauer Kernsch AG	H. Freiler-HAG IMMO-HANSA AG	Gebr. G. + L. Spinnli	Storck Bau- und Handel AG	F. Baier-Simon	Wieser-Gesamthaus AG	TOTAL
Sämtliche Masse:	7'841	4'885	1'540	16'854	3'348	2'594	3'489	7'702	48'253

1 THEORETISCHER NUTZUNGSANSPRUCH

Eingeworfene Fläche a 55 % = Nutzfläche	4'312	2'687	848	9'250	1'851	1'427	1'927	4'270	26'622
Eingeworfene Fläche a 60 % = Nutzfläche	4'705	2'931	924	10'112	2'057	1'594	2'142	4'698	29'153
Eingeworfene Fläche a 70 % = Nutzfläche	5'489	3'418	1'078	11'798	2'354	1'818	2'441	5'359	33'795
theoretische Nutzflächen total	7'841	4'885	1'540	16'854	3'348	2'594	3'489	7'702	48'253

2 NUTZUNGSANFORDERUNGEN GEM. QUARTIERPLANVERTRAG

Abzug Anteil F Sener an Spinnli	-1'170	-1'170	-1'170	-1'170	-1'170	-1'170	-1'170	-1'170	-11'700
Gemeinde an Spinnli	709	709	709	709	709	709	709	709	7'090
Gemeinde an Sener	110	110	110	110	110	110	110	110	1'100
effektiver Nutzungsanspruch	7'841	4'885	1'540	16'854	3'348	2'594	3'489	7'702	48'253

3 ZUTEILUNG DER NUTZFLÄCHEN

Objektnummer	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
Nutzflächen total	7'841	4'885	1'540	16'854	3'348	2'594	3'489	7'702	48'253																							

BESCHLÜSSE

GEMEINDE	KANTON
Gemeinderat: 23. SEPT. 69	Basel-Stadt
Gemeindeversammlung: 1. OKT. 69	Basel-Stadt
Auflage-Verfahren: 30.10.1969	Basel-Stadt
Der Gemeindevorstand: [Signature]	Basel-Stadt
Der Gemeindevorstand: [Signature]	Basel-Stadt

B QUARTIERPLAN 1:500

- Quartierplan - Perimeter
- Alte Parzellengrenzen
- Neue Parzellengrenzen
- Strassenlinien
- Baulinien
- Landabstretungen an Öffentlichkeit
- Landzuteilung von Öffentlichkeit
- Bauobjekte
- Zulässige Nutzfläche
- Vollgeschoss (Erd- oder Obergeschoss)
- Sockelgeschoss
- Kellergeschoss auf gewachsenem Terrain
- Vordach
- Oberirdische Pflichtparkplätze
- Unterirdische Pflichtparkplätze
- Begrenzung überdeckter Baukörper
- Grünflächen
- Stützmauern



QUARTIERPLANREGLEMENT

neue Fassung von 4.5

Alle Mehrfamilienhäuser, mit Ausnahme der Baukörper Nr. 6 und 7, sind mit Flachdächern ohne Auskragungen zu versehen. Ausnahmsweise können Auskragungen bis zu 20 cm bewilligt werden, wenn dadurch die architektonische Einheit gewährleistet bleibt. Die Bedachung der Reiheneinfamilienhäuser (Material, Dachneigung, Dachgesamtbildung) muss einheitlich sein. Ueber den Flachdächern sind ausser einer gemeinsamen Fernseh- und Radioantenne nur Liftüberfahrten von max. 1.5 Metern Höhe zulässig.

1.10.1969 ah

Diese Textänderung wurde an der Gemeindeverwaltung vom 1.10.1969 beschlossen.

Aesch, 9.1.1970

Der Gemeindepräsident:

Hemo Vogt

Der Gemeindeverwalter:

Oa Y

01/QR/1/1