

EXEMPLAR PLANUNGSAMT
1/OP/10/0
1/OR/10/0
1/ZF/1/19

EXEMPLAR PLANUNGSAMT

BESCHLÜSSE:
GEMEINDE KANTON
GEMEINDERAT 11. Mai 1976 REG. RATS-BESCHLUSS 75
GEMEINDEVERSAMMLUNG 30. Juni 1976 DER-PRÄSIDENT
AUFLAGEVERFAHREN 23. Juli 1976 DER LANDSCHREIBER
DER GEMEINDEPRÄSIDENT
DER GEMEINDEVERWALTER

A. QUARTIERPLAN - REGLEMENT

Die Einwohnergemeinde Aesch erlässt, gestützt auf §4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967 für das Gebiet "Sternen" Quartierplan-Vorschriften.

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

2. INHALT
Die Quartierplan-Vorschriften bestehen aus den Quartierplänen 1+2+3 sowie dem Reglement. Sie regeln Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten, Bau und Strassenlinien, Landabgrenzungen für öffentliche Wege und Anlagen, wenn tatsächlich erforderlich, von Gemeinde festzulegen:
- 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, LANDABGRENZUNGEN
3.1. Die im Quartierplan festgelegten Bau- und Strassenlinien sind verbindlich.
3.2. Sämtliche im Quartierplan enthaltenen öffentlichen Wege- und Plätze sind von Anfang an auf die ganze Ausdehnung auszuführen.
3.3. Die Gemeinde erstellt die Verkehrsflächen. Für die Betragskosten der Grundbesitzer an die Bodenerwerbs- und Erstellungskosten gilt das Strassenregl. der Gemeinde.

4. LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN
4.1. Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl) sind verbindlich gemäss den Quartierplänen 1, 2 und 3. Die Erstellung weiterer Bauten ist nicht zulässig.
Die oberirdischen Parkplätze (Besucherparkplätze) dürfen weder vermietet noch verkauft werden.
Die unterirdischen Parkplätze dürfen nicht an Eigentümer ausserhalb des Quartierplanperimeters verkauft werden.
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 und der Baudirektion.
4.3. Die Normalgeschosse dürfen von O.K. Fussboden bis O.K. Decke 2,80 Meter nicht übersteigen. Von dieser Vorschrift kann der Gemeinderat mit Zustimmung der Baudirektion für reine Geschäftsbauten Ausnahmen gestatten, wenn dadurch die Einheitlichkeit der Quartierüberbauung nicht beeinträchtigt wird.
Wo der Quartierplan Sockelgeschosse gestattet, dürfen in diesen nur Eingangshallen, Treppenhäuser und Einstellräume erstellt werden. Alle Mehrfamilienhäuser sind mit Flachdächern ohne Auskragungen zu versehen, ausnahmsweise können Auskragungen bis zu 20 cm bewilligt werden, wenn dadurch die architektonische Einheit gewährleistet bleibt.
4.4. Bei Verwendung von Holz darf für die gesamte Überbauung nur eine zentrale Heizanlage erstellt werden.
4.5. Im obersten Geschoss des Blockes A dürfen gegen die T 18 keine Wohnräume mit Fenstern zum Öffnen erstellt werden.

5. Art und Mass der Nutzung
Das Areal (von fest 12 Parzellen) wird in 3 Parzellen A, B, und C, aufgeteilt, gemäss nebenstehender Zuteilungstabelle.
- 5.1. Diese Beanspruchung ist dabei unabhängig vom Vermessungsergebnis und von allfälligen Absteuungen an öffentliche Strassen- und Anlagen der Quartierplanung "Sternen".
- 5.2. Alle oberirdischen Baukörper sind als Wohnbauten (Ausnahme gem. 4.3.) im Sinne der Wohnzonen gemäss § 16 des Baugesetzes zu erstellen. Die unterirdische Autoeinstellräume dürfen ihrem Zweck nicht entfremdet werden.
- 5.3. Für das Mass der Nutzung ist die Zuteilungstabelle der Nutzfläche massgebend.
- 5.4. Geringfügige Nutzungsverlagerungen auf Grundstücken des gleichen Eigentümers sind mit Zustimmung des Gemeinderates und der Baudirektion soweit zulässig, als sie die Überbauung, gemäss Quartierplan nicht beeinträchtigen.
- 5.5. Die Gesamtnutzung der Bauten darf 7'330 m² nicht überschreiten.
- 5.6. Zur Nutzfläche werden gezählt: Alle Geschossflächen inkl. Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift und Leitungsschächte.
- 5.7. Zur Nutzung werden nicht gezählt:
- alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie z.B. zu Wohnungen gehörende Keller-, Estriche und Trockenräume, sowie
- Waschküchen, Heiz- und Tankräume,
- Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage,
- Gemeinschafts-Bastelräume in Mehrfamilienhäusern,
- nicht gewerblichen Zwecken dienende, unterirdische Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.
- Korridore, Treppen- und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
- offene Eingangshallen
- Dachterrassen und Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen
- Pro Wohnung ein Abstellraum von max. 5m² Grundfläche ohne natürliche Belichtung
- Bastelräume bei welchen O.K. Decke max. 1.50 m über dem Terrain liegt.
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. Er stellt einen integrierenden Bestandteil der Baueingabe dar.
6.2. Die Freiflächen der Mehrfamilienhäuser dürfen nicht mit Hecken oder Mauern umgeben werden.
Die Humusierung der Einstellhalle ist so zu gestalten, dass die Pflanzung, bzw. Erhaltung von hochstämmigen Bäumen gewährleistet wird.
6.3. Die Ausführung der privaten Weg- 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.
6.4. Privatweg mit Zufuhrgasse (Kehricht-, Müll- und Krankentransport, Feuerwehr) sind mit entsprechendem Unterbau zu versehen.
6.5. Spätere Veränderungen am privaten Wegnetz können nur mit Zustimmung vom Gemeinderat und Baudirektion vorgenommen werden. Die Einheit der Wegbeläge und der Beleuchtung muss dabei erhalten bleiben.
6.6. Gleichzeitig mit der Überbauung sind die erforderlichen Kinderspielflächen inkl. der zugehörigen Gerätschaft durch die Grundeigentümer zu erstellen.
6.7. 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 6.3. bedürfen der Genehmigung des Gemeinderates. Die Ausführung hat den genehmigten Plänen zu entsprechen.

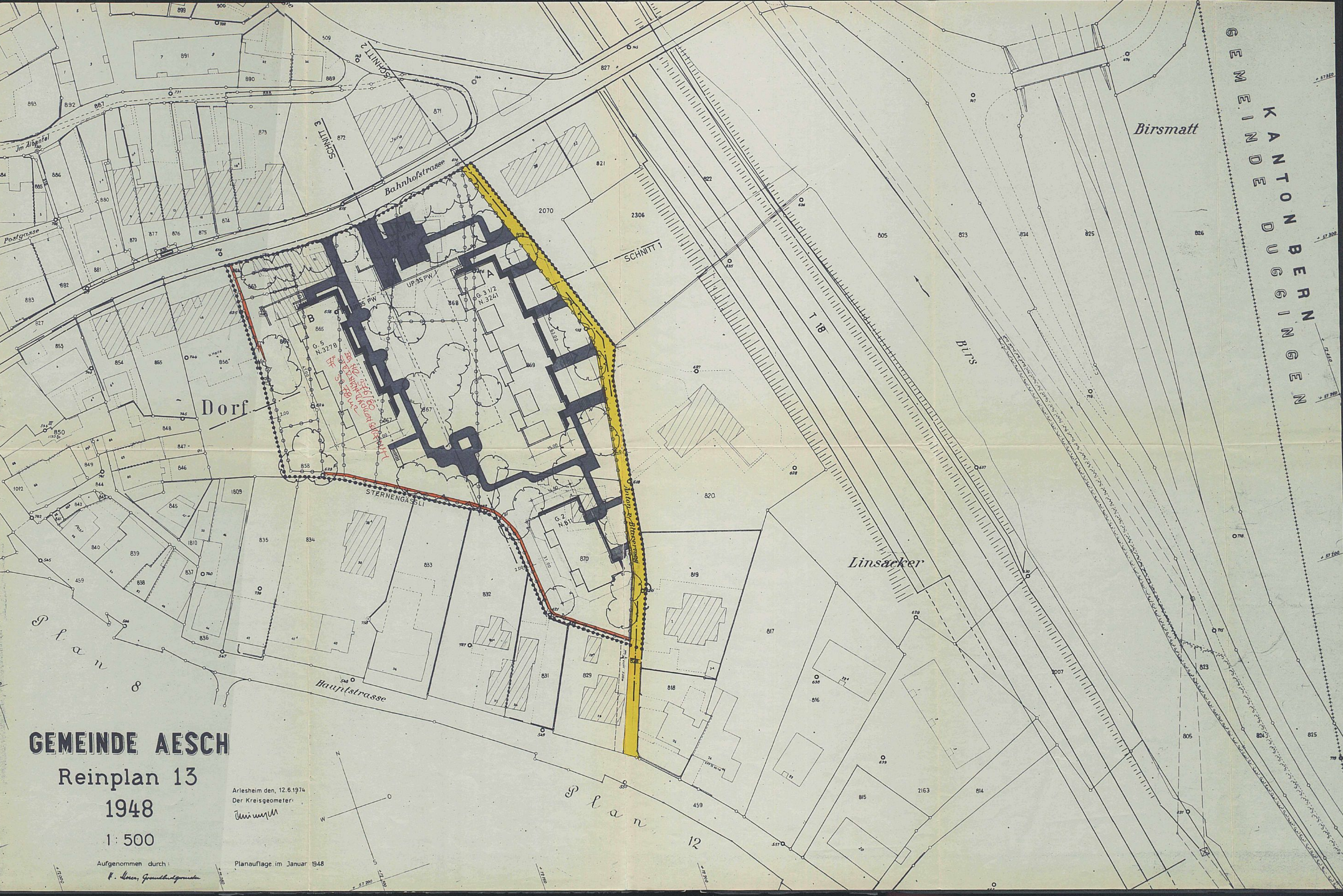
ZUTEILUNGSTABELLE					
Parzellen	Flächen	Nutzung	46%	100%	Total
Nr	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
A. Dr. Karl von Blarer-Ziegler u. Cons. A. Haas-Strahl					
858	315	100	70	170	
864	16	-	16	16	
867	1'958	613	190	1'003	
869	2'989	1'163	460	1'623	
863	135	-	135	135	
828	475	154	140	294	
				3'241	
entsprechend dem Gebäude A mit Sockelgeschoss und 3 1/2-Wohngeschossen					
B. Bärenfels AG					
862	661	125	390	515	
865	905	138	600	738	
866	1'326	243	796	1'039	
868	995	9	977	986	
				3'278	
entsprechend dem Gebäude B mit Sockelgeschoss und 5 Wohngeschossen					
C. Frl. Unverzagt					
870	1'783	811	-	811	
entsprechend dem Gebäude C mit Sockelgeschoss und 2 Wohngeschossen					

B. QUARTIERPLAN

7. Realisierung der Quartierplanung
7.1. Für die Realisierung der Quartierplanung haben die Grundeigentümer auf Basis einer privatrechtlichen Vereinbarung (Quartierplan-Vertrag) eine Baulandumlegung durchzuführen.
7.2. Bei stufenweiser Realisierung der Quartierplan-Überbauung sind Nebenanlagen wie ober- und unterirdische Autoabstellplätze, private Wege und Plätze, Grundflächen und Kinderspielflächen entsprechend der Grösse des jeweiligen Bauvolumens mit zu erstellen.
7.3. Ist die gesamtartige Erstellung einer Nebenanlage aus finanziellen Gründen nicht zumutbar, so kann die Baudirektion auf Antrag des Gemeinderates eine teilweise Erstellung bewilligen.
7.4. Ist die teilweise Erstellung einer Nebenanlage aus technischen Gründen nicht möglich, so kann die Baudirektion auf Antrag des Gemeinderates provisorische Anlagen an nicht störender Lage bewilligen, ausgeschlossen unterirdische Garageräume, welche je nach Bedarf separat erstellt werden kann (siehe Plan 3).
7.5. Die spätere Parzellierung der neu zuteilten 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 Baudirektion.
8. Voraussetzung für die Genehmigung
Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat kann erst erfolgen, wenn 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 früheren Zonenvorschriften sind aufgehoben.
9.3. Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.
10. Symbole
- - - - - Perimeter Quartierplan
- - - - - Alte Parzellengrenzen
- - - - - Neue Parzellengrenze
- - - - - Baulinien
- - - - - Bestehende Bauten
N Nutzung
Private Wege + Spielplätze
| | | | | Parkierung Oberirdische Parkplätze (Besucher)
V A Ein -- Ausfahrten
UP Einstellhalle Unterirdische Parkplätze
Öffentliches Gehrecht für Gemeinde
Abtretung an Sternengässli bis 2.00m
Abbruch

GEMEINDE AESCH
Reinplan 13
1948
1:500

Aufgenommen durch: P. Aesch, Gemeinderat
Arlesheim, 12.6.1974
Der Kreisgeometer: W. W. W.



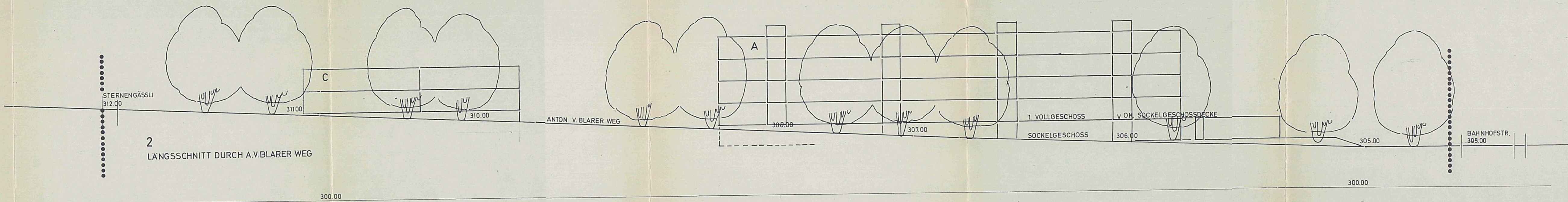
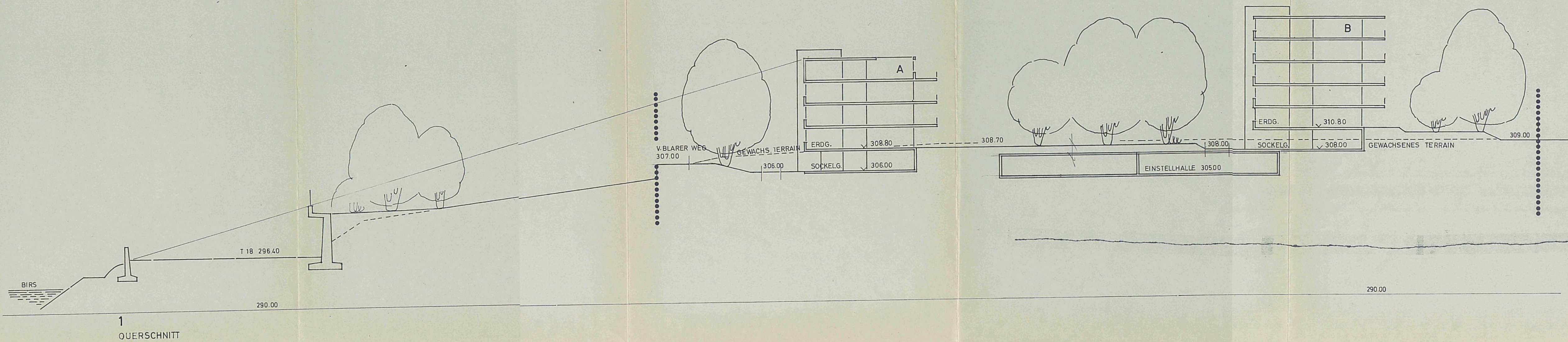
EXEMPLAR PLANUNGSAMT

1 / OP / 10 / 0

61. 11. 74

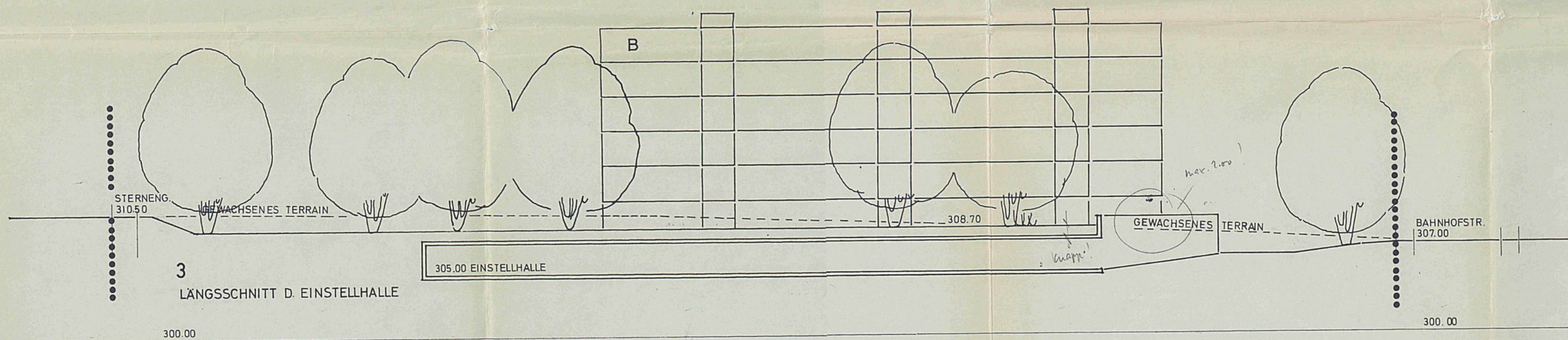
LEGENDE:

- PERIMETER QUARTIERPLANUNG
- GEWACHSENES TERRAIN
- GESTALTETES TERRAIN



BESCHLÜSSE:

GEMEINDE KANTON
GEMEINDERAT 11. Mai 1976 REG. RATS - BESCHLUSS 75 - 3. Jan. 1979
GEMEINDEVERSAMMLUNG 30. Juni 1976 DER PRÄSIDENT
AUFLAGEVERFAHREN 23. Juli 1976 DER LANDSCHREIBER
23. Aug. 1976 AMTSBLATT NR. 2 VOM 11. 79
DER GEMEINDEPRÄSIDENT
DER GEMEINDEVERWALTER
EINTRAGUNG IM GRUNDBUCH



EXEMPLAR PLANUNGSAMT

L 1 / QP / 10 / 0

BESCHLÜSSE:

GEMEINDE

KANTON

GEMEINDERAT 11. Mai 1976

REG. RATS-BESCHLUSS 75 - 3. Jan. 1979

GEMEINDEVERSAMMLUNG 30. Juni 1976

DER PRÄSIDENT

AUFLAGEVERFAHREN 23. Juli 1976
23. Aug. 1976

DER LANDSCHREIBER

DER GEMEINDEPRÄSIDENT

AMTSBLATT NR. 2 VOM 11. 75

DER GEMEINDEVERWALTER

EINTRAGUNG IM GRUNDBUCH



LEGENDE:

- Perimeter Quartierplan
- - - - - Alte Parzellengrenzen
- Neue Parzellengrenze
- Bestehende Bauten
- Private Wege
- | | | | | Parkierung oberirdisch
- V A Ein-+ Ausfahrten
- UP Einstellhalle unterirdisch
- Abbruch

GEMEINDE AESCH

Reinplan 13

1948

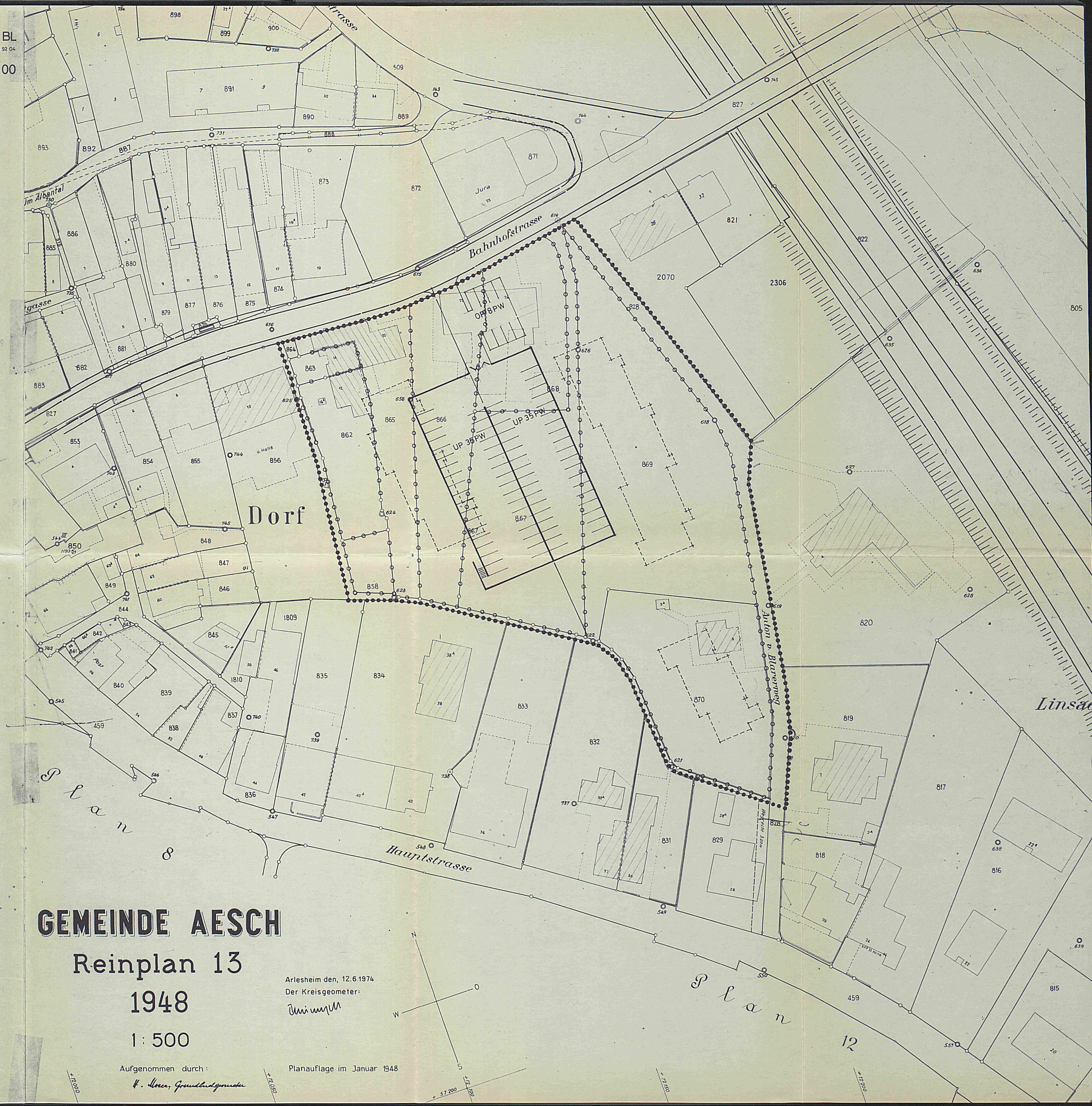
1 : 500

Aufgenommen durch:
H. Voser, Grundbesitzer

Arlesheim den. 12.6.1974
Der Kreisgeometer:

Unimur

Planaufgabe im Januar 1948



GEMEINDE AESCH

KANTON BASELSTADT

QUARTIERPLANUNG "STERNEN"
TEILGEBIET OST

PLAN 1

1 : 500

NUTZUNG

VERFASSER: ARBEITSGEMEINSCHAFT HANSJÖRG MÜLLER + PARTNER ARCHITEKTEN AG
R. MEYER, F. SCHMIDLIN ARCHITEKTEN AG
12. AUGUST 1992 HAUPTSTRASSE 69 4147 AESCHExemplar
Amt für Orts- und RegionalplanungInventar-Nr.: 1/QP / 16/0
1/QP / 10/1

In den nachfolgenden Beschlüssen und Genehmigungen sind einbezogen die zugehörigen und mit der Inventarnummer dieses Situationsplanes versehenen

Beschluss des Gemeinderates: 18. August 1992
Beschl. der Gde.-Kommission: 22. September 1992
Beschl. der Gde.-Versammlung: 19. Oktober 1992
Beschl. des Einwohnerrates: _____
Referendumsfrist: _____
Urnenabstimmung: _____
Publik. d. Planaufll. im Amtsblatt Nr. 46 vom 12. 11. 1992
Planauflage: 13. 11. 1992 - 14. 12. 1992

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Gemeindevorsteher:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt genehmigt
mit Beschluss Nr. 1238 vom 18. Mai 1993
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 21 vom 27. 5. 93

Der Landschaftsplaner:

PLANLEGENDE

..... Perimeter Quartierplan-Vorschriften

BAUTENBEGRENZUNG

—— verbindliche Bauflucht

- - - flexible Bauflucht

② verbindliche Vollgeschosszahl

S Sockelgeschoss

D Dachgeschoss

||||| überdeckte Passage

BAUKÖRPER

Bau A Wohn-/Geschäftsbau und Kindergarten

Bau B/C Wohnbau; allg. Wohnungsbau oder
Reiheneinfamilienhäuser

Bau D Wohnbau

ZULÄSSIGE NUTZFLÄCHE

Parz. 869 3'990 m²Parz. 870 1'000 m²

maximal überbaubare Fläche

zur Nutzfläche zählendes Sockelgeschoss

eingeschossige Kleinbauten, gedeckte Sitz-
plätze, Wegüberdachungen, zur Hälfte über-
baubar

ERSCHLIESSUNG

öffentlicher Fussweg

privater Fussweg, Platz

Grünfläche, Vorplatz

oberirdischer Parkplatz

Gehrecht zugunsten Einwohnergemeinde
Aesch

Zufahrt zu Tiefgarage



GEMEINDE AESCH

KANTON BASELSTADT

QUARTIERPLANUNG "STERNEN"
TEILGEBIET OST

PLAN 2

1 : 500

GESTALTUNG
RICHTUNGSWEISENDVERFASSER: ARBEITSGEMEINSCHAFT HANSJÖRG MÜLLER + PARTNER ARCHITEKTEN AG
R. MEYER, F. SCHMIDLIN ARCHITEKTEN AG
12. AUGUST 1992 HAUPTSTRASSE 69 4147 AESCHExemplar
Amt für Orts- und RegionalplanungInventar-Nr.: 1/QP / 16/0
1/QP / 10/1

In den nachfolgenden Beschlüssen und Genehmigungen sind einbezogen die zugehörigen und mit der Inventarnummer dieses Situationsplanes versehenen

Beschluss des Gemeinderates: 18. August 1992
Beschl. der Gde.-Kommission: 22. September 1992
Beschl. der Gde.-Versammlung: 19. Oktober 1992
Beschl. des Einwohnerrates:
Referendumsfrist:
Urnenabstimmung:
Publik. d. Planaufkl. im Amtsblatt Nr. 46 vom 12. 11. 1992
Planaufklage: 13. 11. 1992 - 14. 12. 1992

Namens des Gemeinderates

Der Präsident: Der Gemeindevorsteher:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt genehmigt
mit Beschluss Nr. 1238 vom 18. MAI 1993
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 21 vom 27. 5. 93

Der Landschaftsplaner:

PLANLEGENDE

● ● ● ● Perimeter Quartierplan-Vorschriften

DACHGESTALTUNG

- Pultdach
- Flachdach
- glasüberdeckte Passage
- Dachneigung in ° AT
Steigungsrichtung

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

- Grünfläche
- wegleitende Bepflanzung
- Platz mit einheitlichem Belag
- Spielplatz Kindergarten

ENTSORGUNG

- Container
- Kompost



GEMEINDE AESCH

KANTON BASELSTADT

QUARTIERPLANUNG "STERNEN"
TEILGEBIET OST

PLAN 3

1 : 500

PARZELLIERUNG

VERFASSER: ARBEITSGEMEINSCHAFT HANSJÖRG MÜLLER + PARTNER ARCHITEKTEN AG
R. MEYER, F. SCHMIDLIN ARCHITEKTEN AG
12. AUGUST 1992 HAUPTSTRASSE 69 4147 AESCHExemplar
Amt für Orts- und RegionalplanungInventar-Nr.: 1/QP / 16/0
1/QP / 10/1

In den nachfolgenden Beschlüssen und Genehmigungen sind einbezogen die zugehörigen und mit der Inventarnummer dieses Situationsplanes versehenen

Beschluss des Gemeinderates: 18. August 1992
Beschl. der Gde.-Kommission: 22. September 1992
Beschl. der Gde.-Versammlung: 19. Oktober 1992
Beschl. des Einwohnerrates:
Referendumsfrist:
Urnenabstimmung:
Publik. d. Planaufkl. im Amtsblatt Nr. 46 vom 12.11.1992
Planaufklage: 13.11.1992 - 14.12.1992Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Der Gemeindevorsteher:Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt genehmigt
mit Beschluss Nr. 1238 vom 18. MAI 1993
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 21 vom 27.5.93

Der Landschaftsplaner:

PLANLEGENDE

--- alter Grenzverlauf
— neuer GrenzverlaufParz. 869 ± 0.0 m²Parz. 870 ± 0.0 m²

GEMEINDE AESCH

KANTON BASELSTADT

QUARTIERPLANUNG "STERNEN"
TEILGEBIET OST

PLAN 4

1 : 500

PARKIERUNG
RICHTUNGSWEISENDVERFASSER: ARBEITSGEMEINSCHAFT HANSJÖRG MÜLLER + PARTNER ARCHITEKTEN AG
12. AUGUST 1992 R. MEYER, F. SCHMIDLIN ARCHITEKTEN AG
HAUPTSTRASSE 69 4147 AESCHExemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung1/QP / 16/0
Inventar-Nr.: 1/QP / 10/1

In den nachfolgenden Beschlüssen und Genehmigungen sind einbezogen die zugehörigen und mit der Inventarnummer dieses Situationsplanes versehenen

Beschluss des Gemeinderates: 18. August 1992
Beschl. der Gde.-Kommission: 22. September 1992
Beschl. der Gde.-Versammlung: 19. Oktober 1992
Beschl. des Einwohnerrates:
Referendumsfrist:
Urnenabstimmung:
Publik. d. Planaufkl. im Amtsblatt Nr. 46 vom 12. 11. 1992
Planaufklage: 13. 11. 1992 - 14. 12. 1992Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Der Gemeindeschreiber:Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt genehmigt
mit Beschluss Nr. 1238 vom 18. Mai 1993
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 21 vom 27. 5. 93

Der Landschaftsplaner:

PLANLEGENDE

- oberirdische Parkplätze
- unterirdische Parkplätze
- Fahrregime
- Fahrrampe
- Vertikalverbindung



EXEMPLAR PLANUNGSAMT

1/ QP / 10/0
1/ QR / 10/0
1/ ZP / 1 / 19

EXEMPLAR PLANUNGSAMT

BESCHLÜSSE:

GEMEINDE KANTON
GEMEINDERAT 11. Mai 1976 REG. RATS-BESCHLUS 75 3. Jan. 1979
GEMEINDERAT 30. Juni 1976 DER-PRÄSIDENT
AUFLAGEVERFAHREN 23. Juni 1976 - 23. Juni 1976 DER LANDSCHREIBER
DER GEMEINDEPRÄSIDENT AMTSLATT NR. 2 VOM 11. 7. 79
DER GEMEINDEWALTER EINTRAGUNG IM GRUNDBUCH

A. QUARTIERPLAN - REGLEMENT

Die Einwohnergemeinde Aesch erlässt, gestützt auf §4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967 für das Gebiet "Sternen" Quartierplan Vorschriften.

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

2. Inhalt
Die Quartierplan-Vorschriften bestehen aus den Quartierplänen 1+2+3 sowie dem Reglement, die Regeln Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten, Bau und Strassenlinien, Landabteilungen für Öffentliche Wege und Anlagen, wenn tatsächlich erforderlich, von Gemeinde festzulegen:
- 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, Landabteilungen
3.1. Die im Quartierplan festgelegten Bau- und Strassenlinien sind verbindlich.
3.2. Sämtliche im Quartierplan enthaltenen öffentlichen Wege- und Plätze sind von Anfang an auf die ganze Ausdehnung auszuführen. (Sternengässli)
3.3. Die Gemeinde erstellt die Verkehrsflächen. Für die Betragsleistungen der Grundeigentümer an die Bodenverwerbs- und Erstellungskosten gilt das Strassenregl. der Gemeinde.

4. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
4.1. Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl) sind verbindlich gemäss den Quartierplänen 1, 2 und 3. Die Erstellung weiterer Bauten ist nicht zulässig.
Die oberirdischen Parkplätze (Besucherparkplätze) dürfen weder vermietet noch verkauft werden.
Die unterirdischen Parkplätze dürfen nicht an Eigentümer ausserhalb des Quartierplanperimeters verkauft werden.
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 und der Baudirektion.
4.3. Die Normalgeschosse dürfen von O.K. Fussboden bis O.K. Decke 2,80 Meter nicht übersteigen. Von dieser Vorschrift kann der Gemeinderat mit Zustimmung der Baudirektion für reine Geschäftsbauten Ausnahmen gestatten, wenn dadurch die Einheitlichkeit der Quartierüberbauung nicht beeinträchtigt wird.
Wo der Quartierplan Sockelgeschosse gestattet, dürfen in diesen nur Eingangshallen, Treppenhäuser und Einstellräume erstellt werden. Alle Mehrfamilienhäuser sind mit Flachdächern ohne Auskragungen zu versehen, ausserdem dürfen sie keine Auskragungen bis zu 20 cm bewilligt werden, wenn dadurch die architektonische Einheit gewährleistet bleibt.
4.4. Bei Verwendung von Holzbohlen darf für die gesamte Überbauung nur eine zentrale Heizanlage erstellt werden.
4.5. Im obersten Geschoss des Blockes A dürfen gegen die T 18 keine Wohnräume mit Fenstern zum Öffnen erstellt werden.

5. Art und Mass der Nutzung
Das Areal (von jetzt 12 Parzellen) wird in 3 Parzellen A, B, und C, aufgeteilt, gemäss nebenstehender Zuteilungstabelle.
5.1. Diese Beanspruchung ist dabei unabhängig vom Vermessungsergebnis und von allfälligen Abänderungen an öffentlichen Strassen- und Anlagen der Quartierplanung "Sternen".
5.2. Alle oberirdischen Baukörper sind als Wohnbauten (Ausnahme gem. 4.3.) im Sinne der Wohnzonen gemäss § 16 des Baugesetzes zu erstellen. Die unterirdische Autoeinstellräume dürfen ihrem Zweck nicht entfremdet werden.
5.3. Für das Mass der Nutzung ist die Zuteilungstabelle der Nutzfläche massgebend.
5.4. Geringfügige Nutzungsverlagerungen auf Grundstücken des gleichen Eigentümers sind mit Zustimmung des Gemeinderates und der Baudirektion soweit zulässig, als sie die Überbauung, gemäss Quartierplan nicht beeinträchtigen.
5.5. Die Gesamtfläche der Bauten darf 7'330 m² nicht überschreiten.
5.6. Zur Nutzfläche werden gezählt: Alle Geschossflächen inkl. Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift und Leitungsschächte.
5.7. Zur Nutzung werden nicht gezählt:
- 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- und Tankräume,
- Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage,
- Gemeinschafts-Bastelräume in Mehrfamilienhäusern,
- nicht gewerblichen Zwecken dienende, unterirdische Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.
- Korridore, Treppen- und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
- offene Eingangshallen
- Dachterrassen und Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen
- Pro Wohnung ein Abstellraum von max. 5m² Grundfläche ohne natürliche Belichtung,
- Bastelräume bei welchen O.K. Decke max. 1.50 m über dem Terrain liegt.

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. Er stellt einen integrierenden Bestandteil des Baueingabes dar.
6.2. Die Freiflächen der Mehrfamilienhäuser dürfen nicht mit Hecken oder Mauern umgeben werden.
Die Humusierung der Einstellhalle ist so zu gestalten, dass die Pflanzung, bzw. Erhaltung von hochstämmigen Bäumen gewährleistet wird.
6.3. Die Ausführung der privaten Weg- 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.
6.4. Privatweg mit Zuführungsfunktion (Kehricht-, Müll- und Krantenverkehr, Feuerwehr) sind mit entsprechendem Unterbau zu versehen.
6.5. Spätere Veränderungen am privaten Wegnetz können nur mit Zustimmung vom Gemeinderat und Baudirektion vorgenommen werden. Die Einheit der Wegbeläge und der Beleuchtung muss dabei erhalten bleiben.
6.6. Gleichzeitig mit der Überbauung sind die erforderlichen Kinderspielflächen inkl. der zugehörigen Gerätschaft durch die Grundeigentümer zu erstellen.
6.7. Den 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 6.3. 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 Baulandumlegung durchzuführen.
7.2. Bei schrittweiser Realisierung der Quartierplan-Überbauung sind Nebenanlagen wie ober- und unterirdische Autoabstellplätze, private Wege und Plätze, Grünflächen und Kinderspielflächen entsprechend der Grösse des jeweiligen Bauvolumens mit zu erstellen.
7.3. Ist die gesamthafte Erstellung einer Nebenanlage aus finanziellen Gründen nicht zumutbar, so kann die Baudirektion auf Antrag des Gemeinderates eine teilweise Erstellung bewilligen.
7.4. Ist die teilweise Erstellung einer Nebenanlage aus technischen Gründen nicht möglich, so kann die Baudirektion auf Antrag des Gemeinderates provisorische Anlagen an nicht störender Lage bewilligen, ausgeschlossen unterirdische Garageräume, welche je nach Bedarf separat erstellt werden kann (siehe Plan 3).
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 Baudirektion.

8. Voraussetzung für die Genehmigung
Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat kann erst erfolgen, wenn der Quartierplan-Vertrag von allen beteiligten Grundeigentümern unterschrieben 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 früheren Zonenvorschriften sind aufgehoben.
9.3. Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

ZUTEILUNGSTABELLE

Parzellen	Flächen	Nutzung	46%	100%	Total
Nr	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
A. Dr. Karl von Blarer-Ziegler u. Cons.					
A. Haas-Strahl					
858	315	100	70	170	
864	16	-	16	16	
867	1'958	813	190	1'003	
869	2'989	1'163	460	1'623	
863	135	-	135	135	
828	475	154	140	294	
				3'241	A. Haas-Strahl v. Blarerweg

entsprechend dem Gebäude A mit Sockelgeschoss und 3 1/2-Wohngeschossen

B. Bärenfels AG					
862	661	125	390	515	
865	905	138	600	738	
866	1'326	243	796	1'039	
868	995	9	977	986	
				3'278	

entsprechend dem Gebäude B mit Sockelgeschoss und 5 Wohngeschossen

C. Frl. Unverzagt					
870	1'783	811	-	811	

entsprechend dem Gebäude C mit Sockelgeschoss und 2 Wohngeschossen

B. QUARTIERPLAN

- Perimeter Quartierplan
- Alte Parzellengrenzen
- Neue Parzellengrenze
- Baulinien
- Bestehende Bauten
- Nutzung
- Private Wege + Spielplätze
- Parkierung Oberirdische Parkplätze (Besucher)
- Ein -- Ausfahrten
- Einstellhalle Unterirdische Parkplätze
- Öffentliches Gehrecht für Gemeinde
- Abtretung an Sternengässli bis 2.00m
- Abbruch



GEMEINDE AESCH
Reinplan 13
1948
1:500

Aufgenommen durch: P. von, Grundbesitzer
Arlesheim, 12.6.1974
Der Kreisgeometer: W. W. W. W.
Planaufgabe im Januar 1948

QUARTIERPLANUNG "STERNEN"
TEILGEBIET OST

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

1/QR / 16/0

1/QR / 10/1

QUARTIERPLAN-REGLEMENT

ERLASS VON QUARTIERPLAN-VORSCHRIFTEN "Sternen" Teilgebiet Ost

Gestützt auf § 4 des kantonalen Baugesetzes (Bau G) vom 15. Juni 1967 erlässt die Einwohnergemeinde Aesch Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus Quartierplan und Quartierplanreglement "Sternen" Teilgebiet Ost.

A QUARTIERPLAN

Der Quartierplan besteht aus folgenden Einzelplänen:

Plan 1	Nutzung	Bautenbegrenzung, zulässige Nutzfläche, Erschliessung
Plan 2	Gestaltung	Gestaltung der Bauten und Freiflächen; richtungsweisend
Plan 3	Parzellierung	Baulandumlegung
Plan 4	Parkierung	Richtungsweisend

B QUARTIERPLANREGLEMENT

Inhalt

- 1 Zweck, Grundlage
- 2 Geltungsbereich
- 3 Lage und Grösse der Baukörper
- 4 Gestaltungsvorschriften
- 5 Nutzungsart
- 6 Verkehrsanlagen
- 7 Realisierung
- 8 Schlussbestimmungen

1 Zweck, Grundlage

Die Vorschriften bezwecken eine Neufassung der Quartierplan-Vorschriften "Sternen" vom Jahr 1976 im Teilgebiet Ost, um den veränderten Wohnvorstellungen gerecht zu werden.

2 Geltungsbereich

Die Vorschriften finden Anwendung auf die im Quartierplan durch einen Perimeter begrenzte Fläche. Die betroffenen Parzellen sind in Plan 3 aufgelistet.

3 Lage und Grösse der Baukörper

3.1 Bestimmungsgrössen

Lage und Grösse der Baukörper ergeben sich aus den folgenden Bestimmungsgrössen:

- Verbindliche Bauflucht, flexible Bauflucht und maximal überbaubare Fläche als Begrenzung des Grundrisses,
- Gebäudeprofil als Begrenzung des Aufrisses sowie
- Nutzungsmass als Begrenzung des nach aussen in Erscheinung tretenden Volumens.

3.2 Verbindliche Bauflucht

¹Die verbindliche Bauflucht ist eine Baulinie im Sinne von § 86 Absatz 5 Bau G. Die davon betroffene Fassade (Bauflucht) muss auf die Aussenkante dieser Linie gebaut werden. Einzelne Bauteile wie Balkone, Erker, etc. dürfen diese Bauflucht um max. 1.50 m überragen.

²Die verbindlichen Baufluchten sind in Plan 1 festgelegt.

3.3 Flexible Bauflucht

¹Die flexible Bauflucht ist eine Baulinie im Sinne von § 86 Absatz 5 Bau G. Die davon betroffene Fassade (Bauflucht) kann bei den Bauten A, B, C und D im Süden bis 2.50 m, im Osten und Westen bis 1.50 m von dieser Linie abweichen.

²Die flexible Bauflucht gewährleistet die nötige Flexibilität bei der Detailgestaltung des Grundrisses.

³Die flexiblen Baufluchten sind in Plan 1 festgelegt.

3.4 Maximal überbaubare Fläche

¹Die maximal überbaubare Fläche ergibt sich aus der Begrenzung durch verbindliche Bauflucht, flexible Bauflucht und deren äusserster Begrenzung und der Zone für eingeschossige Kleinbauten, gedeckte Sitzplätze und Wegüberdachungen.

²Die nicht überbauten Teile der maximal überbaubaren Fläche sind wie die angrenzende Freifläche zu gestalten.

³Die maximal überbaubare Fläche ist in Plan 1 festgelegt.

3.5 Gebäudeprofil

¹Das Gebäudeprofil besteht aus Sockelgeschoss (wo vorgeschrieben), Vollgeschossen und Dachgeschoss sowie aus Vorschriften über die maximal zulässigen Geschosshöhen, die Dachform und die Dachneigung.

²Die Bauten mit Sockel- resp. Dachgeschoss sowie die Vollgeschosshöhen sind in Plan 1 festgelegt.

³Die Dachform und die Dachneigung sind in Plan 2 festgelegt. Von der dort angegebenen Dachneigung darf maximal 3° abgewichen werden.

⁴Die Vollgeschosse dürfen die nachfolgenden Geschosshöhen, von OK Fussboden bis OK Decke gemessen, nicht überschreiten:

- Sockelgeschoss mit gemischter Nutzung:	3.50 Meter
- Vollgeschoss mit Wohnnutzung:	2.80 Meter
- Dachgeschoss mit Wohnnutzung:	4.00 Meter

3.6 Nutzungsmass

¹Das Nutzungsmass ergibt sich aus der maximal zulässigen Nutzfläche.

Sie beträgt für: Parzelle Nr. 869 total 3'990 m²
 Parzelle Nr. 870 1'000 m²

Die Zuteilung der Gesamtnutzung auf die Baukörper A-D ist im Quartierplanvertrag geregelt.

²Zur Nutzfläche werden gerechnet:

Die Sockelgeschossflächen, soweit sie zu Wohn- und Gewerbebezwecken genutzt werden, bis zu einer Tiefe von 6.00 m ab der freistehenden Fassade sowie alle Vollgeschossflächen, inklusive Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte. Laubengänge werden bis 1.20 m Breite zur Nutzung gezählt; Örtliche Verbreiterungen sind nutzungsfrei.

³Zur Nutzfläche werden nicht gerechnet:

- alle nutzbaren unterirdischen Nebenräume wie Waschküchen, Trockenräume, Keller- und Lager-
räume,
- alle unterirdischen Autoeinstellplätze und technischen Anlagen,
- Eingangshalle mit Treppenhaus und Lift im Sockelgeschoss,
- Balkone und überdeckte Sitzplätze von Wohnbauten,
- gedeckte Unterstände und Geräteräume,
- pro Wohnung ein Reduit von maximal 5.0 m² Grundfläche ohne natürliche Belichtung,
- Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern,
- Wintergärten gemäss ZR 5/63 (GV-Beschluss vom 27.2.1989),
- Kindergarten inkl. Nebenräume
- offene Passagen.

⁴Das zulässige Nutzungsmass ist in Plan 1 festgelegt.

4 Gestaltungsvorschriften

4.1 Hochbauten

Kubische Erscheinungen, Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung aller Bauten sind grundsätzlich innerhalb des Bezugsgebietes aufeinander abzustimmen.

4.2 Dachgestaltung

Die Pultdächer sind zu begrünen.

4.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten in Form von Oblichtern sind zulässig. Die Bestimmungen von ZR 7/63 sind für den Quartierplan "Sternen" ausser Kraft.

4.4 Freiflächen

¹Die Grünflächen, wichtige Baumpflanzungen und die öffentlich zugänglichen Fussgängerbereiche sind in den Plänen 1 und 2 festgelegt.

²Der Kinderspielplatz zum Kindergarten ist durch die Gemeinde zu unterhalten und mit der erforderlichen Gerätschaft zu versehen.

4.5 Mitsprache Gemeinderat

Dem Gemeinderat steht bezüglich Bau- und Freiflächengestaltung ein verbindliches Mitspracherecht zu.

5 Nutzungsart

Bau A	Wohn- / Geschäftsbau und Kindergarten
Bau B/C	Wohnbau; allg. Wohnungsbau oder Reiheneinfamilienhäuser
Bau D	Wohnbau

6 Verkehrsanlagen

6.1 Erschliessung

¹Die Erschliessung, bestehend aus öffentlichen und privaten Strassen, öffentlichen und privaten Fusswegen sowie Trottoirs, ist in Plan 1 festgelegt.

²Die Strassenlinien sind verbindlich.

6.2 Parkierung

¹Die oberirdischen Parkplätze sowie die Zufahrten zu den unterirdischen Autoeinstellhallen sind in Plan 1 festgelegt.

²Die gemäss § 7 der Vollziehungsordnung und gemäss den kantonalen Parkierungsrichtlinien zu erstellenden Pflichtparkplätze sind unterirdisch anzuordnen im Sinne des Richtplanes "Parkierungen" (Plan 4).

7 Realisierung

7.1 Gestaltungsplan

Mit dem ordentlichen Baugesuch ist ein Plan über die Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume einzureichen, der vom Gemeinderat genehmigt werden muss. Dieser Plan enthält:

- den Bodenbelag von Wegen und Plätzen,
- die Lage und Art der Beleuchtung,
- die Bepflanzung und wichtige Bäume,
- die Gestaltung von gemeinsamen Aussenbereichen,
- die Einfriedung von privaten Gärten.

7.2 Quartierplan-Vertrag

¹Der Quartierplanvertrag ist vor der regierungsrätlichen Genehmigung allseitig zu unterzeichnen.

²Für die Realisierung der Quartierplanung haben die Grundeigentümer auf Basis einer privatrechtlichen Vereinbarung (Quartierplan-Vertrag) eine Baulandumlegung durchzuführen.

³Der Quartierplan-Vertrag regelt alle den Grundeigentümern aus den Quartierplan-Vorschriften erwachsenden Rechte und Pflichten.

7.3 Spätere Parzellierung

Die spätere Parzellierung der neu zugeteilten Grundstücke ist gestattet, wenn der Bestand der Quartierplanung dadurch nicht verändert wird.

7.4 Realisierung einzelner Teilkomplexe

¹Die Bauten A-D können unabhängig voneinander realisiert werden.

²Bei Realisierung einzelner Bauten sind die gemeinsamen Wege, Plätze, Grünflächen und Bäume in einem Umfang mitzuerstellen, der ein befriedigendes Erscheinungsbild gewährleistet.

7.5 Etaprierung unterirdisches Parking

Am Bau und an der Finanzierung der Parkierungsanlagen haben sich die Grundeigentümer anteilmässig zu beteiligen.

7.6 Anschluss an Gemeinschaftsantenne

Alle Bauten sind an die Gemeinschaftsantenne der Gemeinde Aesch für Radio und Fernsehen anzuschliessen.

7.7 Heizungskonzept

Das Heizungskonzept ist in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz zu realisieren. Wünschenswert wäre eine Wärme-Kraft-Koppelungsanlage.

7.8 Entwässerung

Die Entwässerung hat nach den VSA-Richtlinien zu erfolgen.

7.9 Umbauten und Renovationen

Die Quartierplan-Vorschriften gelten auch für alle späteren Umbauten und Renovationen.

8 Schlussbestimmungen

8.1 Anwendung der Quartierplanvorschriften

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Er kann geringfügige Abweichungen und Nutzungsverschiebungen zufolge veränderter Verhältnisse in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen bewilligen.

8.2 Aufhebung früherer Vorschriften

Alle im Widerspruch zu diesen Quartierplan-Vorschriften stehenden, früheren Vorschriften sind aufgehoben. (Quartierplanung "Sternen" vom Jahr 1976)

8.3 Inkrafttreten

¹Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

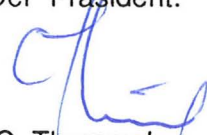
²Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 22 und 25 ff der Vollziehungsverordnung bleibt vorbehalten.

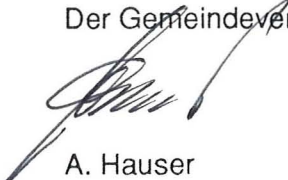
³Die rechtskräftigen Quartierplan-Vorschriften sind im Grundbuch anzumerken.

BESCHLÜSSE

Beschluss des Gemeinderates	18. August 1992
Beschluss der Gemeindekommission	22. September 1992
Beschluss der Gemeindeversammlung	19. Oktober 1992
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 46	vom 12. November 1992
Planaufgabe vom 13. November 1992	bis 14. Dezember 1992

NAMENS DES GEMEINDERATES AESCH

Der Präsident:

 C. Thummel

Der Gemeindeverwalter:

 A. Hauser

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt:

Beschluss Nr. 1238 vom 18. MAI 1993

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 21 vom 27. 5. 93

Der Landschreiber:

