

Quartierplan

1

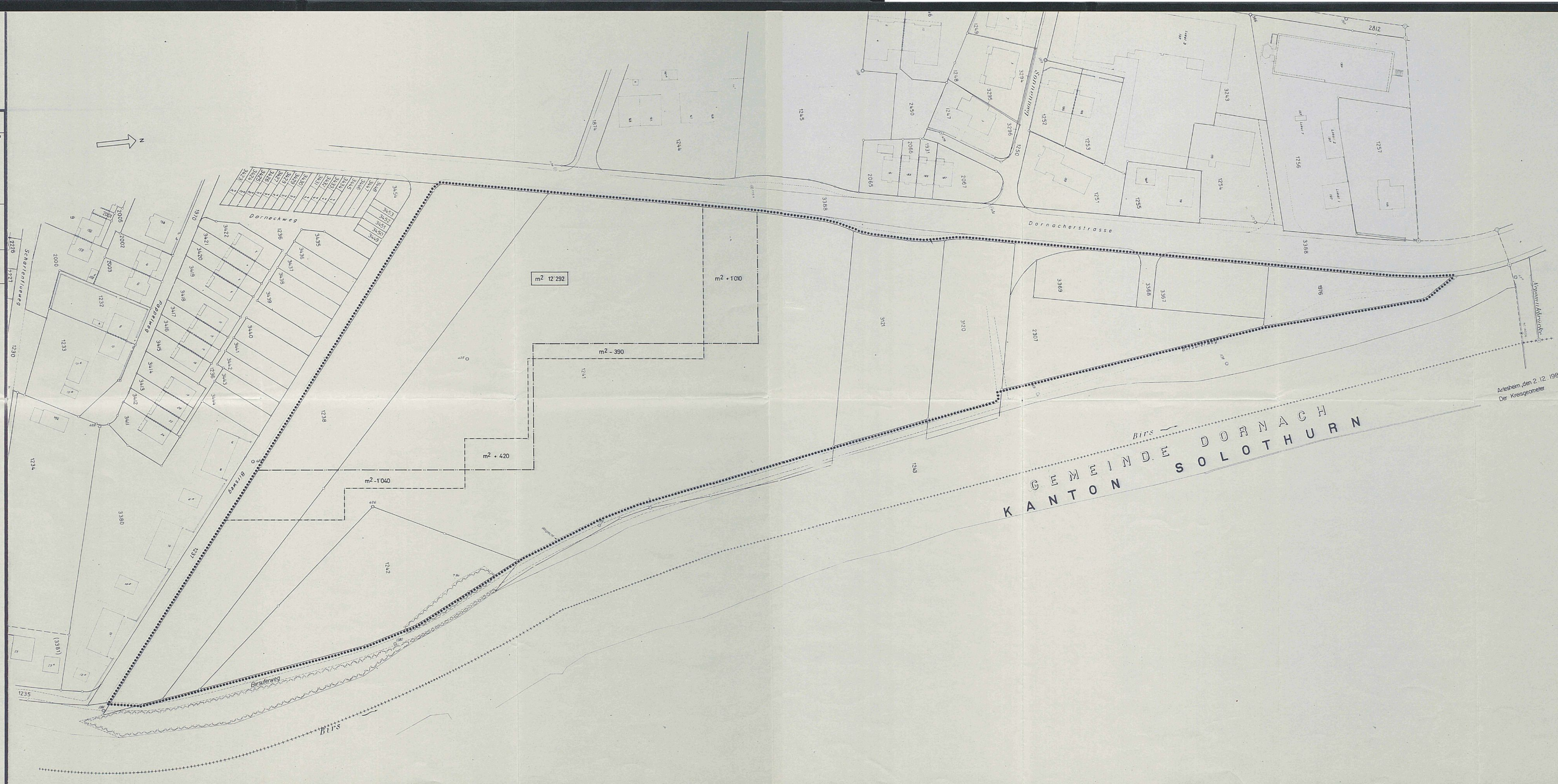
BAUZONENPLAN

1:5000

Exemplar Amt für Orts- und Regionalplanung	1/ QP/ 11/1
Beschluss des Gemeinderates: 10. AUG. 1984. Beschl. der Gde-Kommission: 25. SEP. 1984. Beschl. der Gde-Versammlung: 24. OKT. 1984. Beschl. des Einwohnerrates: _____ Referendumsfrist: _____ Urnenabstimmung: _____ Publik. d. Planaufz. im Amtsblatt Nr. 47 vom 22.11.84 Planaufz. Nr. 23.11. - 27.12.1984.	Namens des Gemeinderates Der Präsident: <i>[Signature]</i> Der Gemeindeführer: <i>[Signature]</i>  Der Landschreiber: <i>[Signature]</i>
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 2210 vom 24. Sep. 1985 Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 33 vom 26.9.1985	43.3.1979 DER QUARTIERPLAN "BIRSPARK" RR.B. NR. 800 VOM 29.3.1979 WIRD MIT GENEHMIGUNG DES VORLIEGENDEN QUARTIERPLANES AUFGEHOBEN

LEGENDE:

- QUARTIERPLANPERIMETER
- ALTE BAUZONENGRENZE
- NEUE BAUZONENGRENZE



Quartierplan

mit Baugesetzen

2

BAUWEISE UND
FRIEDRAUMGESTALTUNG

1:5000

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

1/ QP/ 11/1

Beschluss des Gemeinderates: 10. AUG. 1984.
Beschl. der Gde-Kommission: 25. SEP. 1984.
Beschl. der Gde-Versammlung: 24. OKT. 1984.
Beschl. des Einwohnergremiums:
Referendumfrist:
Urnensatzung:
Publik. d. Planaufl. im Amtsblatt Nr. 47 vom 22.11.84.
Planauflage: 23.11. — 27.12.1984.

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Der Gemeindevorsteher:
Der Landesschreiber:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 2210 vom 24. Sep. 1985
Publication des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 33 vom 26.9.1985

Der Landesschreiber:

DER QUARTIERPLAN "BIRSPARK" RRB. NR. 800 VOM 13.3.1979
WIRD MIT GENEHMIGUNG DES VORLIEGENDEN QUARTIERPLANES AUFGEHOHEN

LEGENDE:

- QUARTIERPLANPERIMETER
- ALTE BAUZONENGRENZE
- NEUE BAUZONENGRENZE
- BAUOBJEKTE ①-④
- N ZULÄSSIGE NUTZFLÄCHE
- G VOLLGESCHOSS
- A ATTIKAGESCHOSS
- S SOCKELGESCHOSS
- OPP PFLICHTPARKPLATZ OBERIRDISCH
- BP BESUCHERPARKPLATZ
- OEP OEFFENTLICHE PARKPLATZ
- OEFFENTLICHES DURCHGANGSRECHT
- FREIFLÄCHE
- GRÜNLAGE
- 291.00 APPROX. HÖHENKOTEN IN M.Ü.M.
- BAUM- UND GEBÜSCHGRUPPEN
- PERIMETER MINIGOLF
- HÖHENKURVEN
- PROJEKTIERTE BIRSBRÜCKE
- ++++ KANTONSGRENZE



Quartierplan

5

PARKIERUNG

1 : 3000

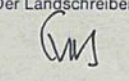
Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

1 / QP / 11/1

Bechluss des Gemeinderates: 10. AUG. 1984
Beschl. der Gde-Kommission: 25. SEP. 1984
Beschl. der Gde-Versammlung: 24. OKT. 1984
Beschl. des Einwohnerrates: _____
Referendumfrist: _____
Urnenabstimmung: _____
Publik. d. Planauftr. im Amtsblatt Nr. 47 vom 22.11.84
Planauftrag: 23.11. – 27.12.1984

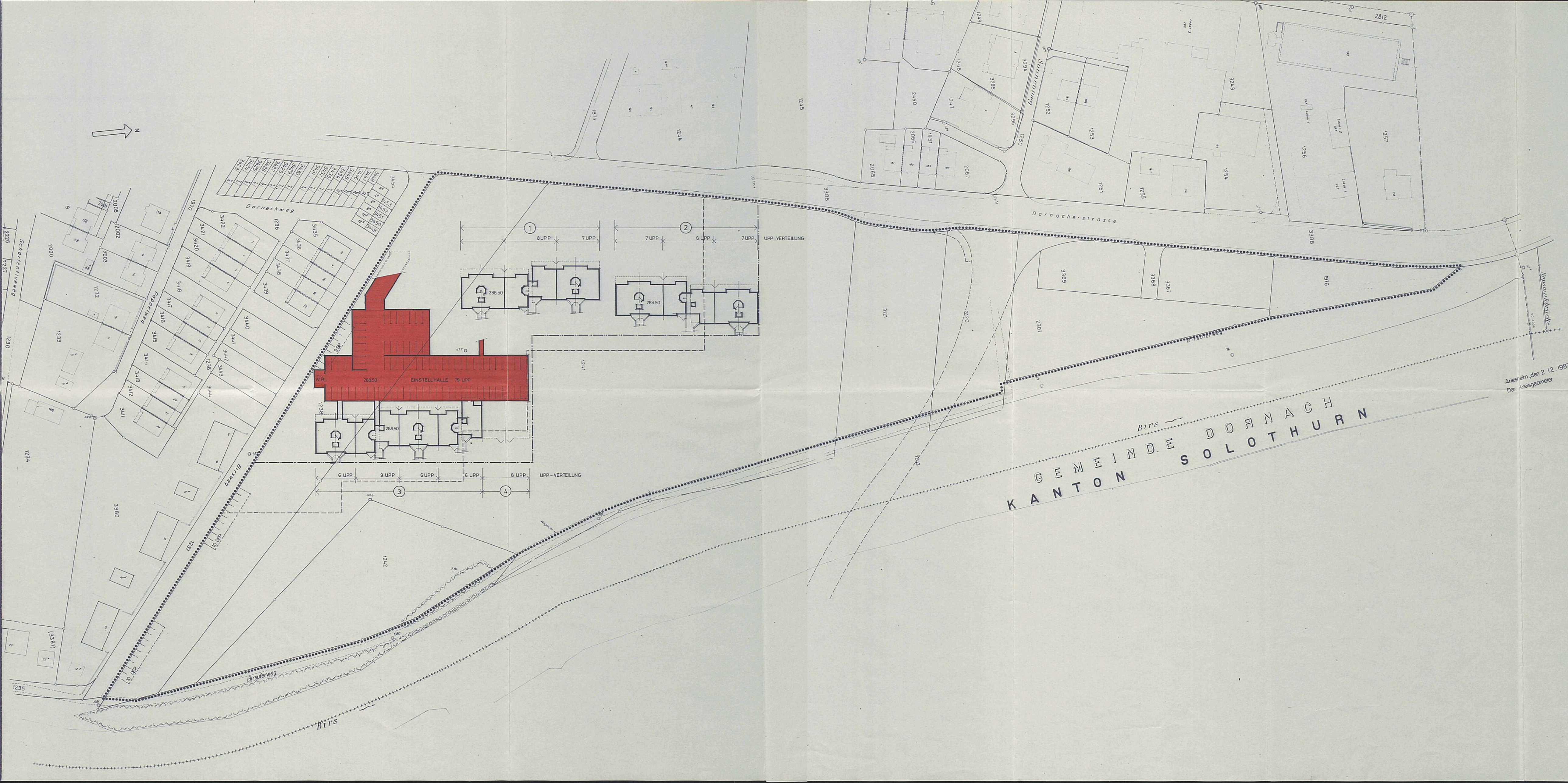
Namens des Gemeinderates
Der Präsident: _____
Der Gemeindevorsteher: _____


Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 22.10 vom 24. Sep. 1985
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 33 vom 26.3.1986

Der Landschaftsrevisor: _____


DER QUARTIERPLAN "BIRSPARK" RRB. NR. 800 VOM 13.3.1979 WIRD
MIT GENEHMIGUNG DES VORLIEGENDEN QUARTIERPLANES AUFGEHOBEN

- LEGENDE:
- QUARTIERPLANPERIMETER
 - ALTE BAUZONENGRENZE
 - NEUE BAUZONENGRENZE
 - BAUOBJEKT
 - UPP PFLICHTPARKPLÄTZE UNTERIRDISCH
 - OPP PFLICHTPARKPLÄTZE OBERIRDISCH
 - BP BESUCHERPARKPLÄTZE
 - OEP ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
 - 288.50 HÖHENKOTEN IN M.Ü. M.
 - PROJEKTIERTE BIRSBRÜCKE
 - +++++ KANTONGRENZE

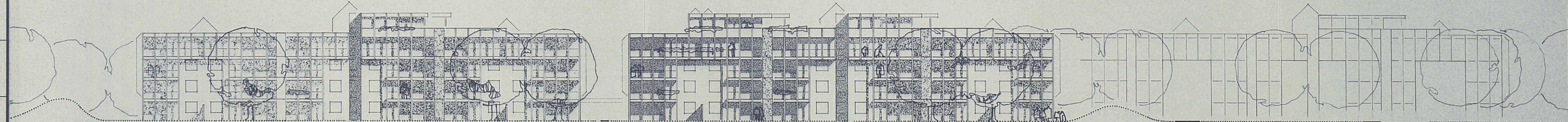


Quartierplan



RICHTTAFSSADIE WVEST' 1:2000

Exemplar	Exemplar Amt für Orts- und Regionalplanung	Inventar Nr.	1/ QP/ 11/1
Beschluss des Gemeinderates: 10. AUG. 1984 Beschl. der Gde.-Kommission: 25. SEP. 1984 Beschl. der Gde.-Versammlung: 24. OKT. 1984 Beschl. des Einwohnerrates: Referendumsfrist: Urnenabstimmung: Publik. d. Planaufll. im Amtsblatt Nr. 47 vom 22.11.84 Planaufllage: 23.11. - 27.12.1984		Namens des Gemeinderates Der Präsident: <i>W. Mafer</i> Der Gemeindegeschreiber: <i>[Signature]</i> 	
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 221a vom 24. Sep. 1985 Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 39 vom 26.9.1985		Der Landschaftreiber: <i>[Signature]</i>	
DER QUARTIERPLAN "BIRSPARK" RRB NR. 800 VOM 19.3.1977 ^{13.3.1979} WIRD MIT GENEHMIGUNG DES VORLIEGENDEN QUARTIERPLANES AUFGEHOBEN			



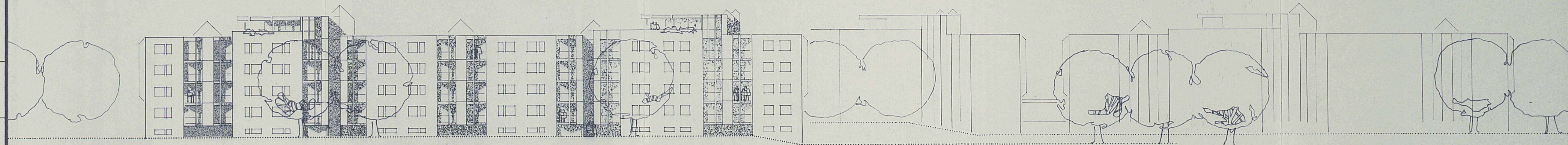
Quartierplan

6

RICHTTASSADE OST

1:2000

Exemplar	Exemplar Amt für Orts- und Regionalplanung	Inventar Nr.	1/ QP/ 11/1
Beschluss des Gemeinderates: 10. AUG. 1984 Beschl. der Gde.-Kommission: 25. SEP. 1984 Beschl. der Gde.-Versammlung: 24. OKT. 1984 Beschl. des Einwohnerrates: _____ Referendumsfrist: _____ Urnenabstimmung: _____ Publik. d. Planauffl. im Amtsblatt Nr. 47 vom 22.11.84 Planaufgabe: 23.11. – 27.12.1984		Namens des Gemeinderates Der Präsident: <i>W. Meyer</i> Der Gemeindevorsteher: <i>[Signature]</i> 	
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 2210 vom 24. Sep. 1985 Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 39 vom 26.9.1985		Der Landschaftsplan: <i>[Signature]</i>	
DER QUARTIERPLAN "BIRSPARK" RRB. NR. 800 VOM 19.3.1977 ^{13.3.1970} WIRD MIT GENEHMIGUNG DES VORLIEGENDEN QUARTIERPLANES AUFGEHOBEN			

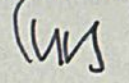


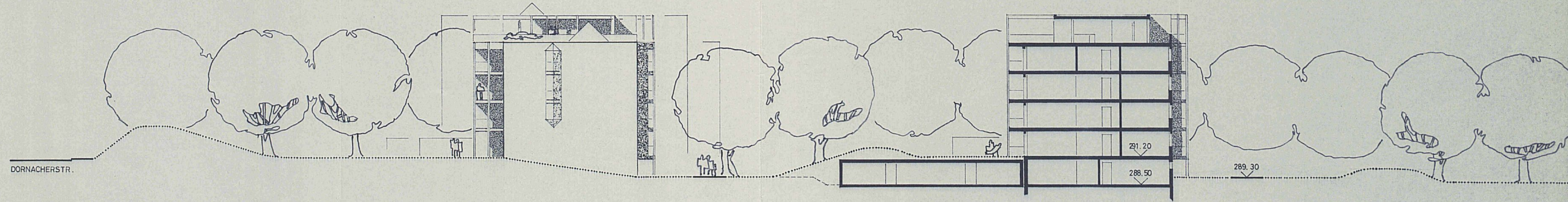
Quartierplan

7

RICHTFASSADE SÜD
UND SCHNITT

1:2000

Exemplar Amt für Orts- und Regionalplanung	Inventar Nr. 1/ QP/ 11/1
Beschluss des Gemeinderates: 10. AUG. 1984 Beschl. der Gde.-Kommission: 25. SEP. 1984 Beschl. der Gde.-Versammlung: 24. OKT. 1984 Beschl. des Einwohnerrates: _____ Referendumsfrist: _____ Urnenabstimmung: _____ Publik. d. Planaufll. im Amtsblatt Nr. 47 vom 22.11.84 Planauflage: 23. 11— 27. 12. 1984	Namens des Gemeinderates Der Präsident: _____ Der Gemeindegeschreiber: _____ 
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 2210 vom 24. Sep. 1985 Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 39 vom 26.9.1985	Der Landschaftsreiber: _____ 
DER QUARTIERPLAN "BIRSPARK" RRB. NR. 800 VOM 19.3.1977 ^{13.3.1979} WIRD MIT GENEHMIGUNG DES VORLIEGENDEN QUARTIERPLANES AUFGEHOBEN	



Einwohnergemeinde Aesch

QUARTIERPLAN - REGLEMENT "BIRSPARK"

1. Erlass
2. Geltungsbereich und Inhalt
3. Erschliessungsanlagen und Landabtretungen
4. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
5. Art und Mass der Nutzung
6. Energiekonzept
7. Gestaltung der Freiflächen
8. Realisierung der Quartierplanung
9. Sonderregelung für die Parzelle 2307
10. Voraussetzungen für die Genehmigung
11. Schlussbestimmungen

AESCH 1416 / September 1984 Ost

1. Erlass

- 1.1 Die Einwohnergemeinde Aesch erlässt, gestützt auf § 4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967, für das Gebiet begrenzt durch die Dornacherstrasse, den Birsweg, die Kantonsgrenze, die Birs und die Nepomukbrücke - nachfolgend "Birspark" genannt - Quartierplanvorschriften, bestehend aus:

- Quartierplan-Reglement
- Pläne Nr. 1 Bauzonenplan
- Nr. 2 Bauweise und Freiraumgestaltung
- Nr. 3 Parkierung
- Nr. 5 Richtfassade West
- Nr. 6 Richtfassade Ost
- Nr. 7 Richtfassade Süd und Schnitt
- Richtmodell 1:500
- Richtmodell 1:100



- 1.2 Beschluss des Gemeinderates 10. Aug. 84

Namens des Gemeinderates

Beschl. der Gde-Kommission 25. Sept. 84

Der Präsident: Der Gemeindevorsteher:

Beschl. der Gde-Versammlung 24. Okt. 84

Beschl. des Einwohnerrates -

Referendumsfrist -

Urnenabstimmung -

Publik. d. Planaufl. im Amtsblatt Nr. 47 vom 22. Nov. 84

Planaufgabe 23. Nov. - 27. Dez. 1984

W. Meyer

[Signature]

- 1.3 Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

Der Landschreiber:

mit Beschluss Nr. 2210 vom 24. Sep. 1985

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 39 vom 26.9.1985

[Signature]

2. Geltungsbereich und Inhalt

- 2.1 Die Quartierplanvorschriften finden Anwendung innerhalb des Quartierplanperimeters. Der Perimeter ist in den Plänen durch eine schwarz punktierte Linie markiert.

2.2 Die Quartierplan-Vorschriften regeln:

- Erschliessungsanlagen und Landabtretungen
- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
- Art und Mass der Nutzung
- Gestaltung der Freiflächen

Daneben enthalten sie die Bestimmungen betreffend die Realisierung der Quartierplanung, der Sonderregelung für die Parzellen Nr. 2307 / 3367 / 3368 / 3369 und legen fest, unter welcher Voraussetzung sie vom Regierungsrat genehmigt werden können.

3. Erschliessungsanlagen und Landabtretungen

- 3.1 Die im Quartierplan festgelegten Erschliessungsanlagen, Wege und Plätze sind verbindlich und von Anfang an auf die ganze Ausbaubreite auszuführen.
- 3.2 Für die Realisierung einer öffentlichen Grünanlage treten die Grundeigentümer an die Gemeinde Aesch eine Fläche von 7 500 m² im Bereiche des Birsufers unentgeltlich ab.

4. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

- 4.1 Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl), sowie Lage und Zahl der ober- und unterirdischen Parkplätze sind gemäss Plänen Nr. 2 (Bauweise und Freiraumgestaltung) und Nr. 3 (Parkierung) verbindlich festgelegt. Die Erstellung weiterer Bauten ist nicht zulässig, ausgenommen eingeschossige Bauten im Zusammenhang mit den Erholungsflächen. Solche eingeschossigen Bauten dürfen nur auf dem Areal des Kantons Baselland oder der Einwohnergemeinde Aesch erstellt werden. Sie haben sich bestmöglichst in die Umgebung einzufügen und dürfen eine Grundfläche von insgesamt 80 m² nicht überschreiten. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates und der Baudirektion.
- 4.2 Abweichungen geringfügiger Natur der Baukörper bezüglich Grundfläche gegenüber den Quartierplänen sind möglich, sofern sie nicht auffallend sind. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates und der Baudirektion.
- 4.3 Die Normalgeschosse dürfen von OK Fussboden bis OK Decke 3.00 m nicht übersteigen.

- 4.4 In den Untergeschossen dürfen nur Eingangshallen, Treppen, Liftanlagen, Waschküchen, Trocken-, Einstell- und Bastelräume, Kellerräume sowie Räume für technische Anlagen erstellt werden.
Die Höhe OK Fussboden der Untergeschosse dürfen die Grundwasserkote von 288.50 mü.M. nicht unterschreiten.
Im Gebäude 4 sind im Sockelgeschoss Nebenräume für Kindergärten zulässig. Ab Erdgeschoss können Kindergärten, Alters- und Normalwohnungen erstellt werden.
- 4.5 Material und Farbe von Fassaden, Fenstern, Balkonen und Sonnenstoren der Baukörper sind so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als bauliche Einheit erscheinen lässt.
- 4.6 Die Gestaltung der Dachgeschosse und der Dachgärten richtet sich nach den Plänen Nr. 5,6 und 7 (Richtfassaden) und dem Modell 1:100.
- 4.7 Die Quartierplan-Vorschriften gelten für spätere Umbauten und Renovationen.
- 4.8 Dem Gemeinderat steht bezüglich baukörperlicher Gestaltung und Farbgebung der Bauten ein verbindliches Mitspracherecht zu. Als Grundlage gelten die Pläne Nr. 5,6 und 7 (Richtfassaden) und das Modell 1:100.

5. Art und Mass der Nutzung

5. Für das Mass der Nutzung ist die nachstehende Liste der Nutzflächen massgebend.

Theoretischer Nutzungsanspruch gemäss Beschluss der Gemeinde Aesch vom 20.09.71

- Stamm	3 813 m ²
- Jenzer	4 857 m ²
- Gemeinde Aesch	1 000 m ²
TOTAL	9 670 m ²

Zuteilung der Nutzflächen

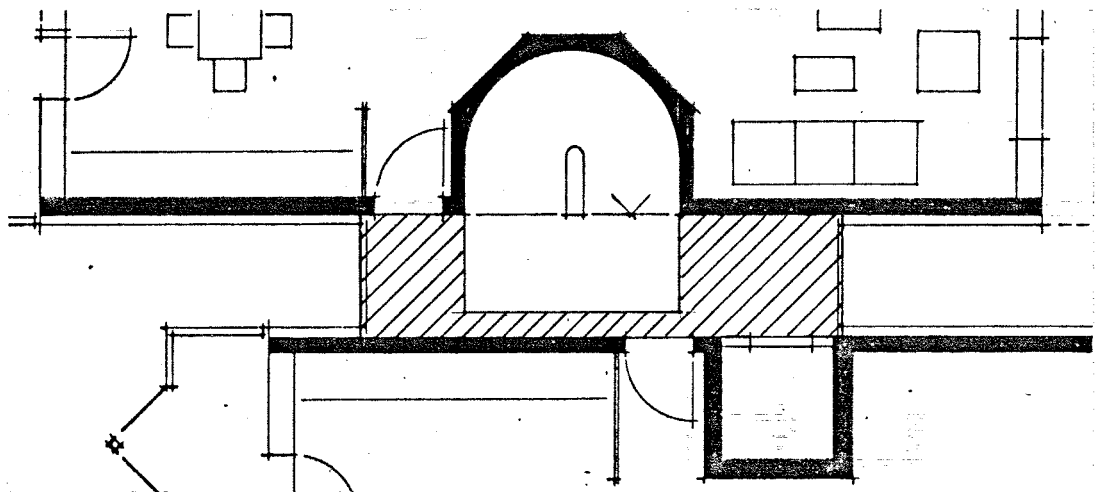
- Gebäude 1	2 750 m ²
- Gebäude 2	2 760 m ²
- Gebäude 3	3 160 m ²
- Gebäude 4	1 000 m ²
TOTAL	9 670 m ²

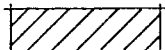
- 5.2 Geringfügige Nutzungsumlagerungen zwischen den Grundstücken innerhalb des Quartierplan-Perimeters sind mit Zustimmung des Gemeinderates und der Baudirektion zulässig, sofern sie die Überbauung gemäss Plan Nr. 2 (Bauweise und Freiraumgestaltung) nicht beeinträchtigen.

- 5.3 Alle oberirdischen Baukörper sind als reine Wohnbauten im Sinne der Wohnzone gemäss §16 des Baugesetzes zu erstellen.
Das Wohnungsangebot muss 12 Stk. 5 1/2 - Zimmer-Wohnungen mit ca. 130 m² BGF und mind. 4 Stk. Grosswohnungen als Maisonnette-Wohnungen mit 140 bis 180 m² BGF beinhalten.
Die unterirdische Autoeinstellhalle darf ihrem Zweck nicht entfremdet werden.
- 5.4 Die Gesamtnutzfläche darf 9 670 m² nicht überschreiten.
- 5.5 Zur Nutzfläche werden gezählt:
- Alle Geschossflächen inkl. Umfassungsmauern, Innenwände, Treppen, Liftanlagen und Leitungsschächte

Nicht zur Nutzfläche zählen:

- Unterirdische Garagen
- Wohnbalkone
- Allgemein benutzbare Mieträume wie Waschküchen, Trocken-, Einstell- und Bastelräume, Kellerräume, Räume für technische Anlagen, Eingangshallen exkl. Treppen und Liftanlagen
- Sockelgeschoss im Gebäude 4, exkl. Treppen und Liftanlagen
- Mehrflächen über 3.60 m² der Verbindungspodeste bei den Gebäudezäsuren (siehe Skizze)



 nicht zur Nutzfläche zählende Verbindungspodestfläche

- Pro Wohnung Abstellraum von max. 5 m² Grundfläche ohne natürliche Belichtung
- 5.6 In den oberirdischen Baukörpern sind nichtstörende Betriebe zulässig. Werden solche Betriebe eingebaut, sind die oberirdischen Parkplätze entsprechend der Nutzung zu erweitern.

6. Energiekonzept

Vor der Realisierung des Ueberbauungsprojektes haben die Grundeigentümer ein generelles Energiekonzept entsprechend den Richtlinien des Kantonalen Amtes für Umweltschutz und Energie zu erstellen. Dieses Amt genehmigt das Energiekonzept vorbehältlich anderer Bestimmungen, wenn das Konzept den Zielsetzungen des kantonalen Energiegesetzes vom 15. Oktober 1979 entspricht.

7. Gestaltung der Freiflächen

- 7.1 Für die definitive Aufschüttung, Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist durch die Grundeigentümer nach den Richtlinien des Planes Nr. 2 (Bauweise und Freiraumgestaltung) ein detaillierter Gestaltungsplan im M 1:200 zu erstellen. Er muss von den Grundeigentümern, dem Gemeinderat und der Baudirektion genehmigt sein, bevor einzelne Baugesuche bewilligt werden können und ist integrierender Bestandteil des Baugesuches.
- 7.2 Die Freiflächen der Mehrfamilienhäuser dürfen nur an den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen mit Einfriedungen, Hecken oder Mauern umgeben werden.
- 7.3 Die Ausführung der privaten Weg- und Platzanlagen hat grundsätzlich nach dem Plan Nr. 2 (Bauweise und Freiraumgestaltung) zu erfolgen. Für die Gestaltung der Wege und Plätze sowie für die Beleuchtung dieser Anlagen ist durch die Grundeigentümer ein einheitliches Projekt zu erstellen.
- 7.4 Privatwege mit Zubringer-Funktion (Kehricht-, Möbel- und Krankentransport, Feuerwehr) sind mit entsprechendem Unterbau zu versehen.
- 7.5 Spätere Veränderungen am privaten Wegnetz können nur mit Zustimmung von Gemeinderat und Baudirektion vorgenommen werden. Die Einheit der Wegbeläge und der Beleuchtung muss dabei erhalten bleiben.
- 7.6 Gleichzeitig mit der Überbauung sind die im Gestaltungsplan festgelegten Kinderspielflächen inkl. den dazugehörenden Geräteschaften durch die Grundeigentümer zu erstellen.
- 7.7 Dem Gemeinderat steht bei der Gestaltung der Freiflächen ein verbindliches Mitspracherecht zu. Die Projekte für die Gestaltung der Wege und Plätze sowie der Beleuchtung gemäss Ziffer 7.3 bedürfen der Genehmigung des Gemeinderates. Die Ausführung hat dem genehmigten Plan zu entsprechen.

- 7.8 Die Besucherparkplätze sind als solche zu bezeichnen und dürfen nicht vermietet werden.
- 7.9 Für die Minigolf-Anlage ist eine, die Bewohner und Benützer des Parkes nicht störende Beleuchtung vorzusehen. Im übrigen gelten obige Bestimmungen sinngemäss.

8. Realisierung der Quartierplanung

- 8.1 Für die Realisierung der Quartierplanung haben die Grundeigentümer auf Basis einer privatrechtlichen Vereinbarung eine Landumlegung durchzuführen.
- 8.2 Bei etappenweiser Realisierung der Quartierplan-Überbauung sind Nebenanlagen wie ober- und unterirdische Autoabstellplätze, private Wege und Plätze, Grünflächen und Kinderspielflächen entsprechend der Grösse des jeweiligen Bauvolumens mitzuerstellen.
- 8.3 Ist die gesamthafte Erstellung einer Nebenanlage aus finanziellen Gründen nicht zumutbar, so kann die Baudirektion auf Antrag des Gemeinderates eine teilweise Erstellung bewilligen.
- 8.4 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.
- 8.5 Die spätere Parzellierung der neu zugeteilten Grundstücke ist gestattet, wenn die Verwirklichung und der Bestand der Quartierplanung dadurch nicht in Frage gestellt werden. Solche Mutationen bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates und der Baudirektion.

9. Sonderregelung für die Parzellen Nr. 2307 / 3367 / 3368 / 3369

- 9.1 Der bestehende Parkplatz der Parzellen Nr. 3367 / 3368 / 3369 mit 60 Abstellplätzen gilt als Bestandteil der Quartierplanung "Birspark".
- 9.2 Ausserhalb der Geschäftszeiten steht der Parkplatz den Parkbesuchern und den Ausflüglern zur Verfügung.
- 9.3 Die Anordnung des neuen Parkplatzes ist zusammen mit dem Detailprojekt für die Strasse bzw. für die Brücke zu planen.

- 9.4 Der Gemeinde Aesch wird bewilligt, zu ihren Lasten die Parkplätze auf Parzelle Nr. 2307 zu erweitern. Die totale Anzahl Parkplätze darf 75 nicht überschreiten.
- 9.5 Die Neugestaltung des Parkplatzes bedarf der Genehmigung des Gemeinderates und der Baudirektion.

10. Voraussetzungen für die Genehmigung

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

- a) der Quartierplan-Vertrag von allen beteiligten Grundeigentümern unterzeichnet und öffentlich verkündet ist
- b) die Landabtretung für die öffentliche Grünanlage entlang der Birs an die Gemeinde Aesch gesichert ist
- c) die Vereinbarung zwischen den Landeigentümern und der Gemeinde Aesch in bezug auf Gebühren und Vorteilsbeiträge unterzeichnet sind.

11. Schlussbestimmungen

- 11.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 117 ff des Baugesetzes bleibt vorbehalten.
- 11.2 Der Quartierplan "Birspark" RRB Nr. 800 vom 19.3.1977 wird mit Genehmigung des vorliegenden Quartierplanes aufgehoben.
- 11.3 Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.