

GEMEINDE 4147 AESCH

QUARTIERPLANUNG "FIECHTENACKER"

SITUATIONSPLAN

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung 1/ QP/ 13/0 1 : 500

ARBEITSGEMEINSCHAFT:
OTTO + PARTNER AG ARCHITEKTEN 4410 LIESTAL
WERNER SUTTER ARCHITEKT 4132 MUTTENZ 21.4.1989

BESCHLÜSSE

GEMEINDE KANTON 19. Juni 1989

Gemeinderat: 23. MAI 1989 Reg. - Rats - Beschluss Nr. 201 am

Gemeindeversammlung: 26. JUNI 1989 Der Landschreiber: *[Signature]*

Auflage - Verfahren: 28.7. - 28.8.89

Der Gemeindepräsident: *[Signature]*

Der Gemeindeverwalter: *[Signature]* Amtsblatt Nr. 25 vom 21.6.90

- LEGENDE
- | | | | |
|-------|------------------------------|-------|------------------------------|
| | Perimeter | K | Kehricht - Container |
| ■ | Baukörper 1 geschossig | V/G | Velounterstände/Geräteräume |
| ■ | Baukörper 2 1/2-geschossig | OP | Besucher Parkplätze |
| ■ | Baukörper 3 1/2-geschossig | ---- | Tiefgarage |
| ■ | Baukörper 3 1/2-geschossig+S | KK | Spielplatz Kleinkinder |
| ■ | Private Grünfläche | SST | Spielstrasse |
| ■ | Allgemeine Grünfläche | Ents. | Entsorgungsanlage Öffentlich |



QUARTIERPLANUNG "FIECHTENACKER"
UNTERIRDISCHE PARKIERUNG

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung 1/ QP/ 13/0

1 : 500

ARBEITSGEMEINSCHAFT:
OTTO + PARTNER AG ARCHITEKTEN 4410 LIESTAL
WERNER SUTTER ARCHITEKT 4132 MUTTENZ 21.4.1989

BESCHLÜSSE

GEMEINDE KANTON
Gemeinderat: 23. MAI 1989 Reg. - Rats - Beschluss Nr. 1001 am 19. Juni 1989
Gemeindeversammlung: 26. JUNI 1989 Der Landschreiber: *[Signature]*
Auftrag - Verfahren: 28.7. - 28.8.89
Der Gemeindepräsident: *[Signature]*
Der Gemeindeverwalter: *[Signature]* Amtsblatt Nr. 25 vom 21.6.90

LEGENDE

- Perimeter

--- Parzellengrenze

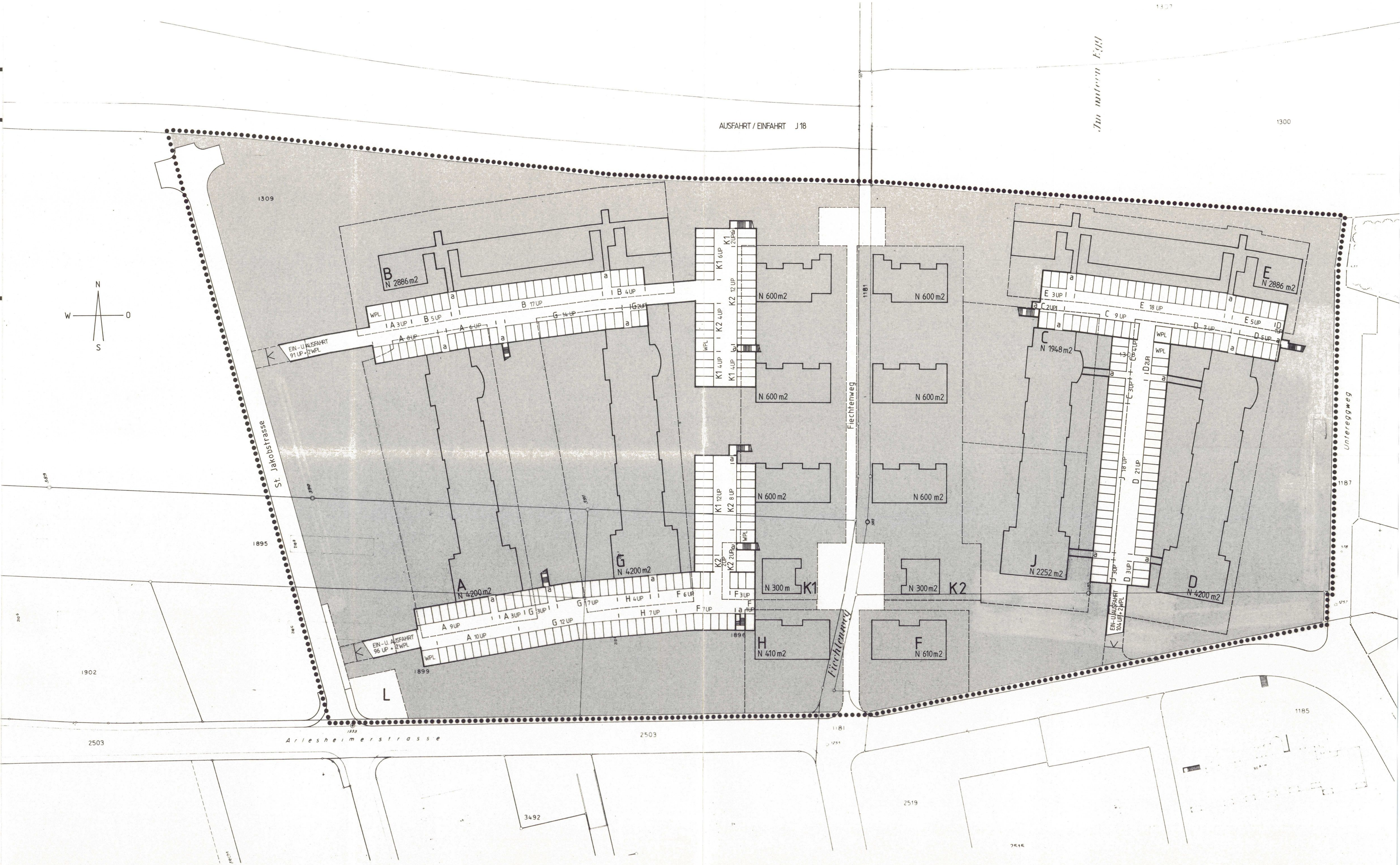
UP Unterirdische Parkplätze

WPL Waschplatz

N Nutzfläche

a Ausgang
- Parkplatzberechnung

EFH	: 2 UP pro EFH
Bes. EFH	: 10P pro 2 UP
MFH	: 1UP pro 110 m2 N
Bes. MFH	: 10P pro 10 UP
Zentrum	: 1UP pro 30 m2 BGF x 0,8
Bes. Zentrum	: 9 OP



BESCHLÜSSE

GEMEINDE KANTON

Gemeinderat: 23. MAI 1989 Reg. - Rats - Beschluss Nr. 243/am 19. Juni 1990

Gemeindeversammlung: 26. JUNI 1989 Der Landschreiber: *[Signature]*

Auflage - Verfahren: 28.7. - 28.8.89

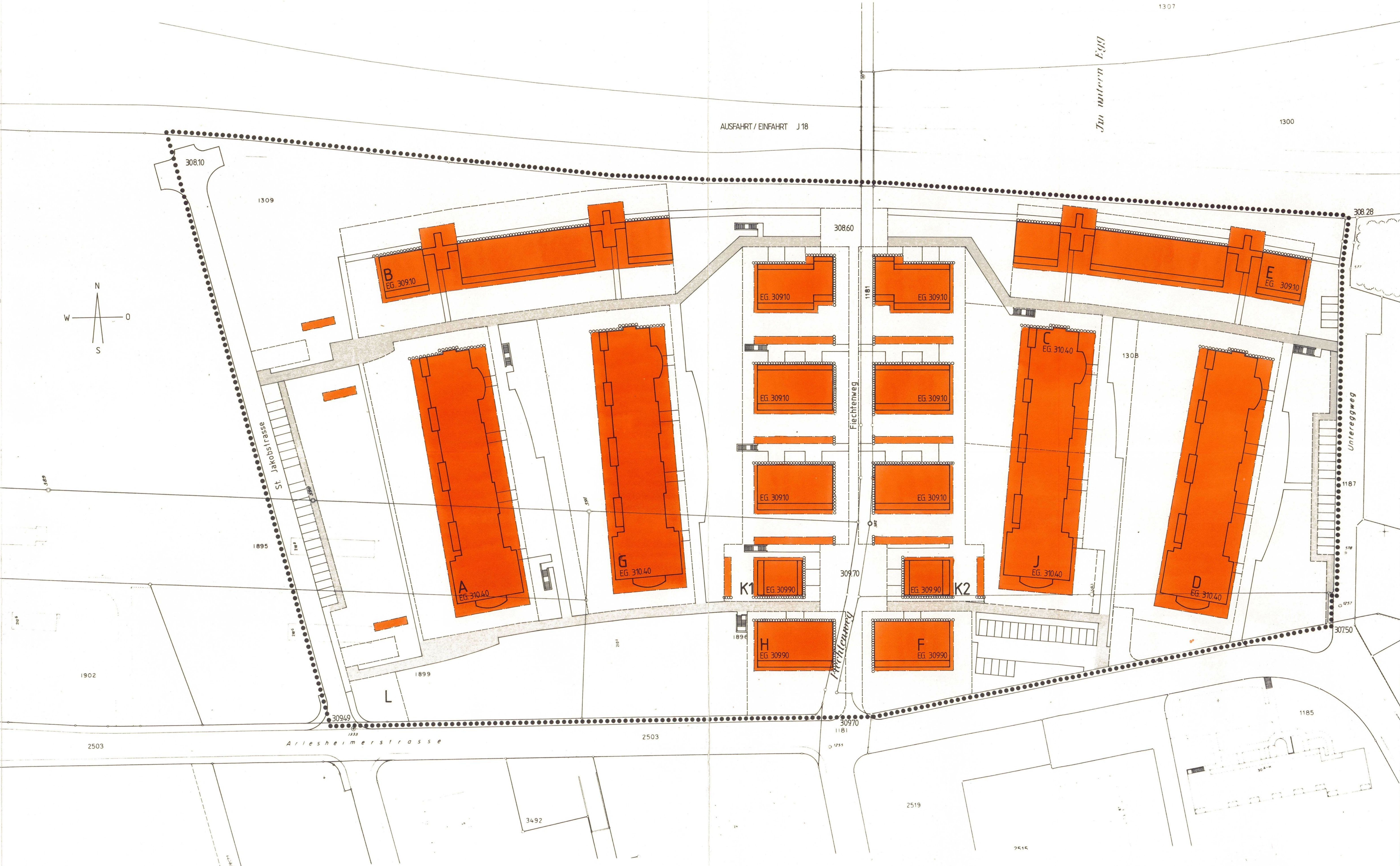
Der Gemeindepräsident: *[Signature]*

Der Gemeindeverwalter: *[Signature]* Amtsblatt Nr. 25 vom 21.6.89

LEGENDE

- Perimeter
- Parzellengrenzen
- Baulinien
- Baulinien mit Anbaupflicht
- Oeffentliche Wegrechte
- Ueberbaubare Grundstücksflächen

Sämtliche Masse in m2					Eigentümer
Parzellen	Stammparzelle	Anteil Korporationsparzellen + Einfahrten	Totale Parzellenfläche	Nutzungsfläche	
A	3210	3460	6670	4200	Pensionskasse Schweiz. Bankverein
B	3150	1434	4584	2886	
C	1640	1454	3094	1948	
D	3500	3170	6670	4200	Pensionskasse Ciba - Geigy
E	2416	2168	4584	2886	
F	900	70	970	610	
G	3182	3191	6373	4200	Einwohnergemeinde der Stadt Basel
H	900	50	950	410	
J	1662	1583	3245	2252	Medium AG
K1 K2	6560	2952	9512	4200	PK Schweiz. Bankverein PK Ciba - Geigy EWG Stadt Basel
L	200				EG Aesch





Gemeinde Aesch
Quartierplan "Fiechtenacker"

QUARTIERPLANVORSCHRIFTEN

I Quartierplanreglement

1. Geltungsbereich	Seite 2
2. Art und Mass der Nutzung	Seite 2
3. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	Seite 3
4. Spezielle Bedingungen für Mehrfamilienhäuser A,G,J UND D	Seite 4
5. Spezielle Bedingungen für Maisonettehäuser B UND E	Seite 5
6. Spezielle Bedingungen für Einfamilienhäuser K1 UND K2	Seite 6
7. Spezielle Bedingungen für Zentrumsbauten H UND F	Seite 7
8. Erschliessung und Versorgung	Seite 7
9. Gestaltung der Freiflächen	Seite 8
10. Realisierung	Seite 8
11. Schlussbestimmungen	Seite 9
12. Beschlüsse	Seite 10

II Quartierplan

- 1 Situationsplan
- 2 Unterirdische Parkierung
- 3 Parzellierung, Baulinien,
öffentliche Wegrechte

III Anhang

Mögliche Bebauung im Modell

1 : 500

Die Einwohnergemeinde Aesch erlässt, gestützt auf Art. 4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967, für das Gebiet Fiechtenacker QUARTIERPLANVORSCHRIFTEN bestehend aus

- I Quartierplanreglement
- II Quartierplan
- III Modellstudie zum Quartierplan

1. GELTUNGSBEREICH

- 1.1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des QUARTIERPLANPERIMETERS, wie er im Situationsplan durch die schwarz punktierte Linie festgelegt ist. Er umfasst somit folgende Parzellen des Grundbuches Aesch:

Nr. 1308	m2	16'285
Nr. 1186	m2	3'217
Nr. 1309	m2	18'678
Nr. 1895	m2	2'241
Nr. 1896	m2	4'523
Nr. 1899	m2	2'750
Total	m2	47'694
Nr. 1181 (Fiechtweg Teilfl.)	m2	600
Nr. 3976 (St. Jakobstrasse)	m2	1'241
Total	m2	49'535
		=====

2. ART UND MASS DER NUTZUNG

- 2.1 Die Neubauten sollen vorwiegend WOHNZWECKEN dienen. Im Zentrumsgebäude H ist ein Kindergarten vorgesehen. Läden und nicht störende Kleinbetriebe im Sinne von ZR 4/63 mit geringem Zubringerverkehr sind möglich.

Im Zentrumsgebäude F sind Läden und nicht störende Kleinbetriebe im Sinne ZR 4/63 mit geringem Verkehr möglich.

- 2.2 Die zulässige NUTZUNGSFLÄCHE ist pro Baubegrenzungsfläche A bis K1/K2 festgelegt. Sie beträgt für die Baubegrenzungsflächen:

A =	4'200 m2	F =	610 m2
B =	2'886 m2	G =	4'200 m2
C =	1'948 m2	H =	410 m2
D =	4'200 m2	J =	2'252 m2
E =	2'886 m2	K1/K2 =	4'200 m2

Der Kindergarten (ca. 200 m2) im Zentrum ist nutzungsfrei.

2.3 Zur Nutzfläche werden gezählt:

- Alle Geschossflächen inkl. Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift und Leitungsschächte sowie Laubengänge bis 1.20 m Breite.
- Dachgeschoss zählen erst ab einer lichten Höhe von 2.00 m zur Nutzung.

Zur Nutzfläche werden nicht gezählt:

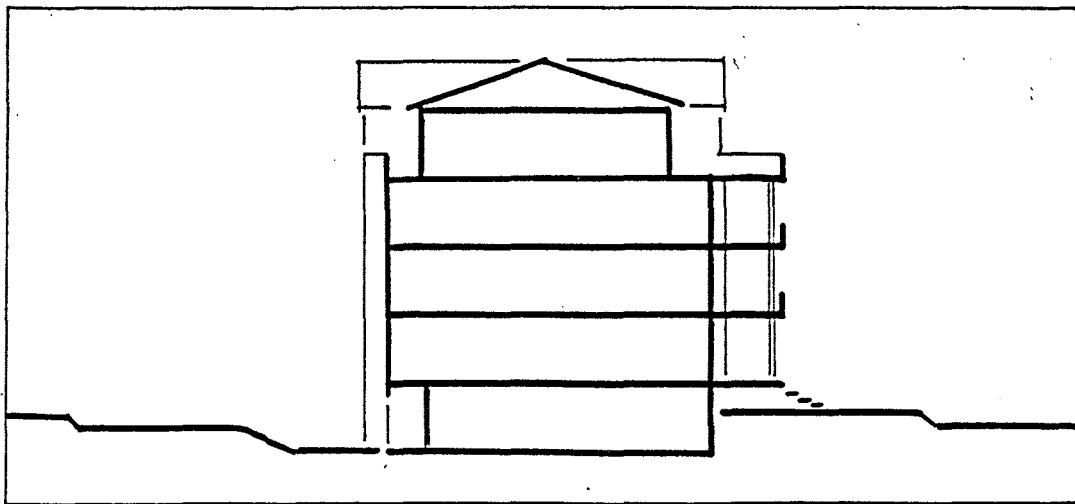
- Wintergärten gemäss ZR 5/63 (GV-Beschluss vom 27.02.1989).
- Bei den Mehrfamilienhäuser pro Wohnung ein Reduit bis max. 5.00 m² Grundfläche (ohne Fenster).
- Oertliche Ausweitungen bei Laubengängen.
- Allgemein benutzbare Mieterräumlichkeiten wie Waschküche, Trockenraum, Einstellräume, Mieterkeller in genügender Zahl. Zusätzliche Bastelräume sind möglich.
- Eingangshallen mit Treppenhaus und Lift in den Sockelgeschossen.
- Alle unterirdischen Einstellplätze und Anlagen.

3 LAGE, GROSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

- 3.1 Die Lage und Grösse der Bauten wird bestimmt durch die Baubegrenzungsline, die Baufluchten, die Nutzungsflächen und die zulässigen Geschosszahlen.
- 3.2 Die Gebäude sind auf die im Situationsplan 3 angegebenen Baufluchten zu stellen.
- 3.3 Die ERDGESCHOSSKOTEN sind im Situationsplan 3 verbindlich festgelegt.
- 3.4 Die Stockwerkshöhen betragen max. 2.75m OK/OK. Im Zentrum beträgt die Erdgeschosshöhe max. 3.20m OK/OK.
- 3.5 Sämtliche Bauten sind mit dem gleichen Bedachungsmaterial und Satteldächern von 20° - 35° auszuführen.
- 3.6 Das farbliche Erscheinungsbild muss für die ganze Siedlung harmonisch sein.
- 3.7 Dem Gemeinderat steht ein verbindliches Mitspracherecht für die gesamte Baugestaltung zu.

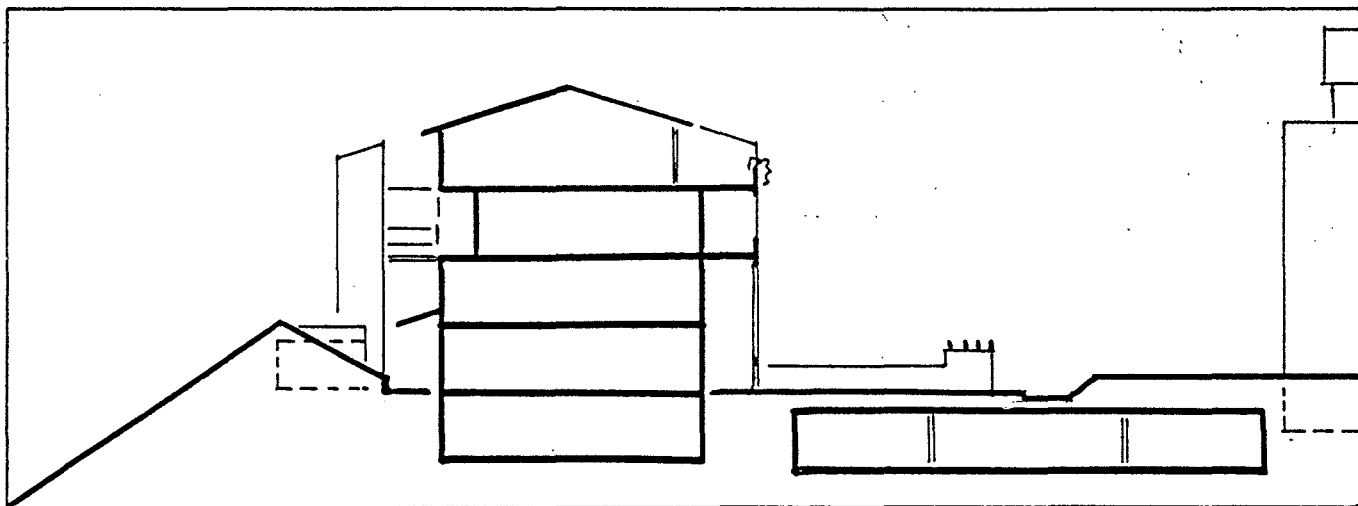
4. SPEZIELLE BEDINGUNGEN FÜR DIE MEHRFAMILIENHÄUSER A, G, J UND D

- 4.1 Die Mehrfamilienhäuser haben ein Sockelgeschoss (Eingänge), drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss.
- 4.2 Die Erdgeschosswohnungen haben einen Gartenanteil.
- 4.3 Die Dachgeschosswohnungen sind mind. um einen Meter von der Hauptfassade zurückgesetzt, ausser möglichen Quergiebeln.
- 4.4 Im Norden muss das MFH auf die Bauflicht gebaut werden und im Süden mit einem Kopfbau abgeschlossen werden.
- 4.5 Die Mehrfamilienhäuser müssen invalidengerechte Zugänge haben.
- 4.6 Die Mehrfamilienhäuser sind nach folgendem Schemaschnitt aufgebaut:



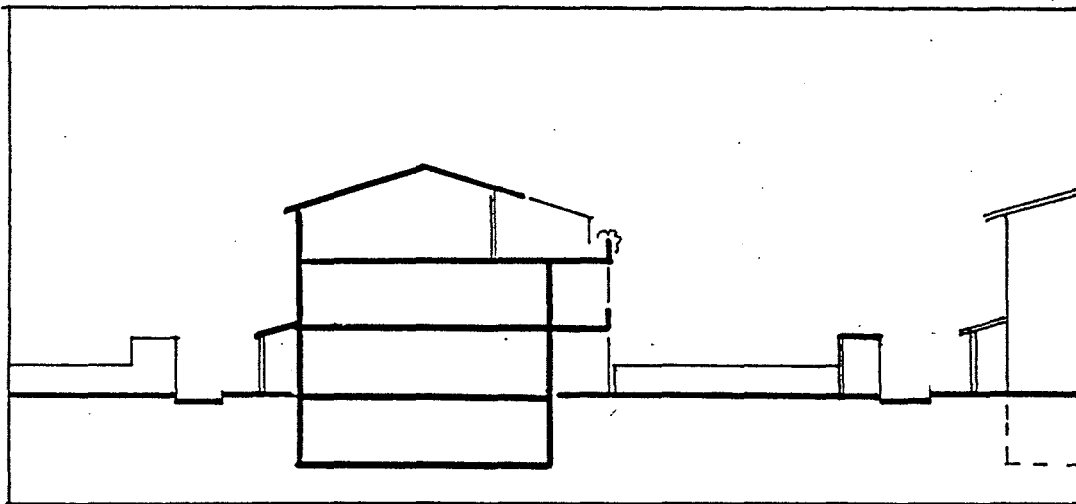
5. SPEZIELLE BEDINGUNGEN FUER DIE MAISONNETTEHAEUER B UND E

- 5.1 Die Maisonnettehäuser haben drei Vollgeschosse und ein einseitig zurückversetztes Dachgeschoss. Die doppelstöckige Erdgeschosswohnung hat einen Gartenanteil. Die Schlaftteile sind im 1. und 2. Obergeschoss zu plazieren. Das Dachgeschoss mit der Dachterasse dient dem Wohnen.
- 5.2 Die beiden Baukörper sind mindestens je zweimal zu unterbrechen, um die Erschliessung zu gewährleisten und die Baulänge zu unterbrechen.
- 5.3 Im Norden sind die Gebäude auf die Bauflucht zu stellen. Der Laubengang und die Nebenräume bilden einen Lärmschutz gegen den J 18-Anschluss.
- 5.4 In den bepflanzten Böschung können 1-geschossige Abstellräume für Velos + Kinderwagen (V) eingebaut werden.
- 5.5 Die Maisonnettehäuser sind nach folgendem Schemaschnitt aufgebaut:



6. SPEZIELLE BEDINGUNGEN FUER EINFAMILIENHAEUSER K1 UND K2

- 6.1 Die Einfamilienhäuser sind als Reihenhäuser in Vierergruppen zu konzipieren und haben zwei Vollgeschosse sowie ein ausbaubares Dachgeschoss.
- 6.2 Die nördlichsten beiden Reihenhäusergruppen markieren mit ihren versetzten Baukörpern das "Eingangstor" der Siedlung.
- 6.3 Die Reihenhäusergruppen müssen gegen den Fiechtenackerweg die Baufluchten einhalten.
- 6.4 Jedes Einfamilienhaus hat einen Gartenanteil.
- 6.5 Als Gartenabschluss ist eine 1-geschossige Zone für Kleinbauten (Velos, Geräte, Pergola etc.) ausgeschieden.
- 6.6 Die Einfamilienhäuser sind nach folgendem Schemaschnitt aufgebaut:



7. SPEZIFISCHE BEDINGUNGEN FUER ZENTRUMSBAUTEN H UND F

- 7.1 Die beiden Zentrumsbauten umschliessen mit den Wohnungsbauten den Zentrumsplatz.
- 7.2 Der Kindergarten ist im westlichen Zentrum-Gebäude erdgeschossig unterzubringen.
- 7.3 Die Zentrumsbauten können für Praxen, Wohnungen, stilles Gewerbe, Laden und Café genutzt werden.
- 7.4 Die Baufluchten nach Süden und zum Zentrumsplatz sind einzuhalten.
- 7.5 Für die Zentrumsbauten gilt der gleiche Schemaschnitt wie für die Einfamilienhäuser

8. ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

- 8.1 Die verbindliche Erschliessung ist im Situationsplan 3 festgelegt. Es werden unterschieden:

Fussgängerwege mit einer Breite von 1.50m und Fussgängerwege mit Zubringerfunktion (Kehricht, Möbel-und Krankentransport, Feuerwehr) mit einer Breite von 3,0 - 4,0 m.
- 8.2 Der Fiechtenweg gehört zum kantonalen Veloroutenkonzept und muss jederzeit auch von landwirtschaftlichen Maschinen befahren werden können.
- 8.3 Die Siedlung ist weitgehend verkehrsfrei. Besucherparkplätze liegen an den Erschliessungsstrassen.
- 8.4 Die unterirdischen AUTOEINSTELLHALLEN sind so zu überdecken, dass sie bepflanzt und in die Gartengestaltung einbezogen werden können.
- 8.5 Spätere Veränderungen am Wegnetz können nur mit Zustimmung des Gemeinderates vorgenommen werden. Die Einheit der Beläge und Beleuchtung muss erhalten bleiben.
- 8.6 Die CONTAINERSAMMELPLAETZE sind im Situationsplan 1 angegeben. Sie sind unauffällig in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen.
- 8.7 An der Ecke Arlesheimerstrasse - St. Jakobsstrasse muss eine ENTSORGUNGS- UND SAMMELSTELLE für das Quartier nach den Richtlinien der Gemeinde erstellt werden.
- 8.8 Bei den FAMILIENGAERTEN ist eine, nach den Vorschriften der Gemeinde geführte, quartiereigene Kompostieranlage zu führen. In den angegebenen Flächen sind einfache, unterteilbare Gerätehäuschen möglich.
- 8.9 Alle Gebäude sind an die GEMEINSCHAFTSANTENNE Aesch für Fernsehen und Radio anzuschliessen.

- 8.10 Das HEIZUNGSKONZEPT ist energiesparend und umweltfreundlich in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz zu realisieren. Die Resultate der Energiestudie Gruneko AG (Wärmekraftkoppelung) sind zu berücksichtigen und in der Ueberbauung zu verwirklichen.

9. GESTALTUNG DER FREIFLAECHEN

- 9.1 Mit dem Baugesuch muss ein Plan über die Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume eingereicht und vom Gemeinderat genehmigt werden. Dieser Plan regelt
- die Bodenbeläge der Wege und Plätze
 - die Lage und Art der Beleuchtung
 - die Bepflanzungen und wichtige Bäume
 - die Gestaltung von gemeinsamen Aussenbereichen
 - die Einfriedung von Gartenanteilen
- 9.2 Entlang den Mehrfamilienhäuser sind KINDERSPIELSTRASSEN zu erstellen.
- 9.3 In den beiden Wohnhöfen ist je ein KLEINKINDERSPIELPLATZ zu erstellen.
- 9.4 Entlang der Arlesheimerstrasse ist eine FREIFLAECHEN für eine Spielwiese und als Treffpunkt zu gestalten.
- 9.5 Entlang der St. Jakobsstrasse können FAMILIENGAERTEN betrieben werden.
- 9.6 Entlang der Zubringerstrasse J 18 ist ein Lärmschutzwall und eine dichte Bepflanzung zu errichten. Ebenfalls ist ein bepflanzter Lärmschutzwall gegen die Gewerbezone und die J 18 (örtlicher Quartierabschluss) aufzuschütten.

10. REALISIERUNG

- 10.1 Für die Realisierung der Quartierplanung haben die Grundeigentümer auf Basis einer privatrechtlichen Vereinbarung (Quartierplanvertrag) eine Baulandumlegung durchzuführen.
- 10.2 Die unterirdischen Garagen sind mit den Bauetappen sinngemäss zu erstellen. An der Finanzierung haben sich alle Grundeigentümer anteilmässig zu beteiligen.
- 10.3 Bei Realisierung in einzelnen Schritten sind die gemeinsamen Aussenanlagen wie Wege und Plätze, Grünflächen mit Bäumen und Kinderspielplätze entsprechend der Grösse des jeweiligen Bauabschnittes zu erstellen.

- 10.4 Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften und des Quartierplans durch den Regierungsrat kann erst erfolgen, nachdem die Baulandumlegung und der Quartierplanvertrag öffentlich verkündet und von den beteiligten Grundeigentümern unterzeichnet ist.
- 10.5 Die spätere Parzellierung der neu zugeteilten Grundstücke ist gestattet, wenn die Verwirklichung oder der Bestand der Quartierplanung dadurch nicht in Frage gestellt wird. Solche Mutationen bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates und der Baudirektion.
- 10.6 Die Quartiervorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

11. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 11.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Er kann geringfügige Abweichungen und Nutzungsverschiebungen im Quartierplan zufolge veränderter Verhältnisse und in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen bewilligen.
- 11.2 Alle im Widerspruch zu diesen Quartierplanvorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften und Teile des Quartierplanes "Im Egg" mit seinen Vorschriften gelten als aufgehoben.
- 11.3 Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

12. BESCHLUESSE

Beschluss des Gemeinderates..... 23. Mai 1989
Beschluss der Gemeindekommission... *6. Juni 1989*
Beschluss der Gemeindeversammlung..... 26. Juni 1989
Publikation der Planauflage im Amtslatt Nr. *30* vom *27.7.1989*
Planauflage vom..... 28. Juli bis..... 28. August 1989
Der Gemeindepräsident:.. *W. Mauch*
Der Gemeindeverwalter:.. *[Signature]*

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt:

Beschluss Nr. *2031* vom *19. Juni 1990*
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. *25* vom *21.6.90*
Der Landschreiber:.. *[Signature]*

MG

20. April 1989