

VERFASSER: N. KUNZ + K. JEPPESEN AG DIPL. ARCHITEKTEN SIA
SCHÖNENBACHSTR. 16 4153 REINACH

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

№ /QP / 15/0
Inv. /ZP / 1/28

BESCHLUSSDATEN

Gemeinderat 19. Mai 1992
Gemeindeversammlung 18. Juni 1992
Referendumsfrist _____
Planaufgabe 17. Juli 1992 — 17. Aug. 1992
Auflagepublikation _____
im Amtsblatt Nr. 28. vom 9. Juli 1992

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Der ~~Verwalter~~:

VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT

mit Beschluss Nr. 581 vom - 9. MRZ. 1993
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 10 vom 11. 3. 93

Der Landschreiber:

PLANLEGENDE :

..... QUARTIERPLAN - PERIMETER

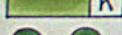
BAUTENBEGRENZUNG:

— VERBINDLICHE BAUFLUCHT
- - - FLEXIBLE BAUFLUCHT
— MAXIMAL ÜBAUBARE FLÄCHE

DACHGESTALTUNG:

	FLACHDACH
	SATTELDACH
	TREPPENHAUS

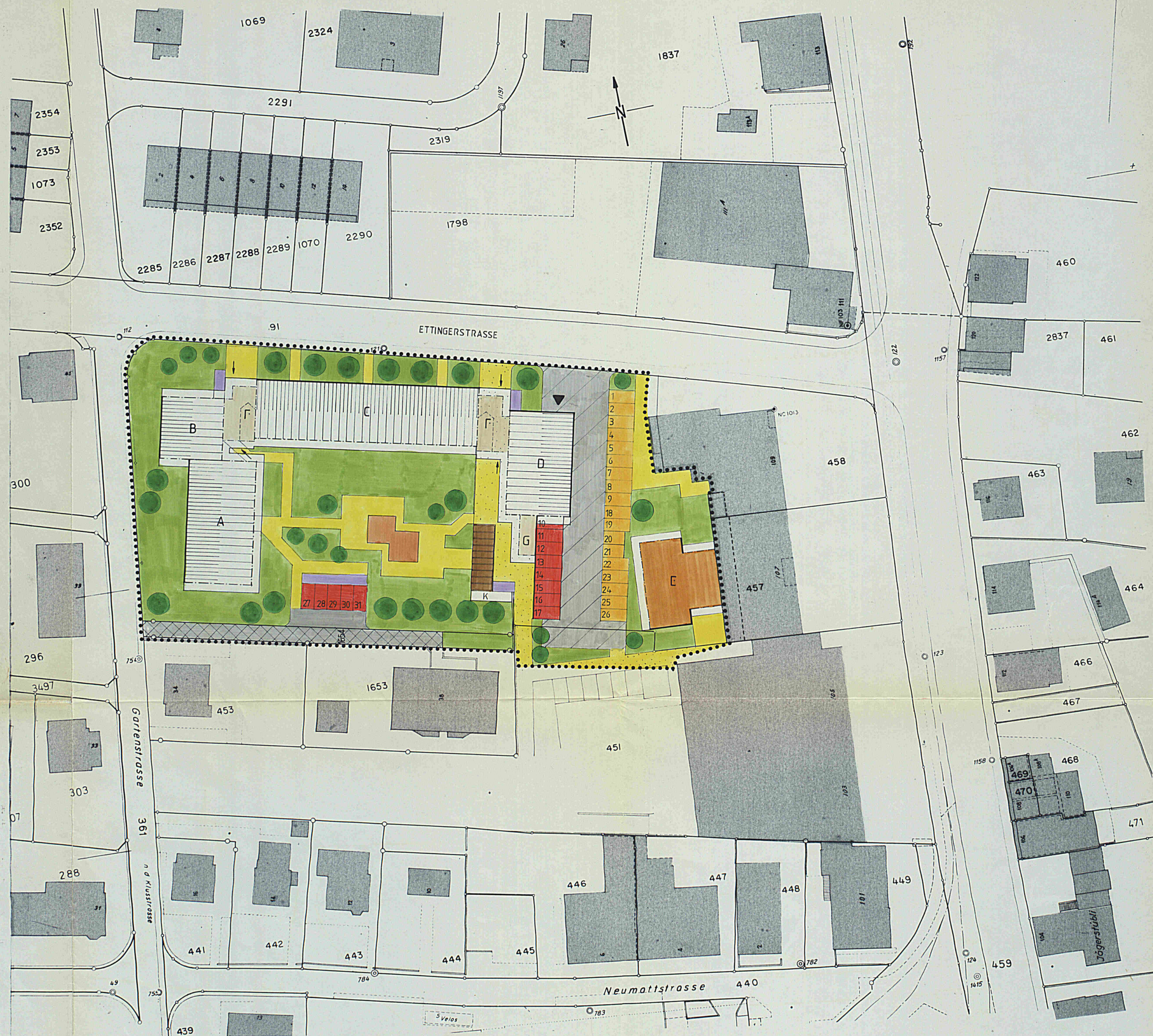
FLÄCHENNUTZUNG :

	PRIVAT- GEHWEIG, PLATZ
	GEHRECHT ZUGUNSTEN EINWOHNERGEMEINDE AESCH
	GEH.- UND FAHRWEIG
	GEH.- UND FAHRRECHT ZUGUNSTEN EINWOHNERGEMEINDE AESCH
	GEH.- UND FAHRRECHT ZUGUNSTEN PARZ. 1653
	ZUFAHRT ZUR EINSTELLHALLE
	PASSAGE, DURCHGANG
	KINDERSPIELPLATZ
	ABSTELLPLATZE AUTO
	ABSTELLPLATZE AUTO ÜBERDECKT
	ABSTELLPLATZE VELO ÜBERDECKT
	PERGOLA, GEMEINSAMER SITZPLATZ
	GRÜNFLÄCHE / K KOMPOSTIERPLATZ
	WICHTIGE BAUMBEPFLANZUNG
	BESTEHENDE BAUTEN

GEBÄUDE	VOLLGESCHOSSZAHL	DACHNEIGUNG	MAX. ZUL. NUTZFLÄCHE
A	2	40°	795 m2
B	3	40°	525 m2
C	3	40°	1610 m2
D	3	40°	740 m2
E	2	FLACH	400 m2
F TREPPENH.	3	FREI	2x110 m2
G TREPPENH.	1	FREI	30 m2
TOTAL			4320 m2

PARKIERUNG s. PLAN 2
PARZELLIERUNG s. PLAN 3

16.12.1991 AE



QUARTIERPLAN "ETTINGERSTRASSE"

PLAN 2 MST 1:500
PARKIERUNG

VERFASSER: N. KUNZ + K. JEPPESEN AG DIPL. ARCHITEKTEN SIA
SCHÖNENBACHSTR. 16 4153 REINACH

Exemplar

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

1/10P / 15/0

1/10P / 1/28

BESCHLUSSDATEN

Gemeinderat

19. Mai 1992

Gemeindeversammlung

18. Juni 1992

Referendumsfrist

Planaufgabe

17. Juli 1992

17. Aug. 1992

Auflagepublikation

im Amtsblatt Nr.

28.

vom

9. Juli 1992

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Der Verwalter:

Der Landschreiber:

VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT

- 9. MRZ. 1993

mit Beschluss Nr.

581

vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr.

10

vom

11. 3. 93

PLANLEGENDE:

- QUARTIERPLAN - PERIMETER
- PARKPLÄTZE VARIABEL
- VERKEHRSFLÄCHE
- FAHRREGIME
- RAMPE
- TREPPE / LIFT

PARKPLATZANGEBOT:

	UNTERIRDISCH	OBERIRDISCH (S. PLAN 1)
KANTONALBANK	ca. 12	ca. 12 Nr. 1-12
KANTONALBANK BLOCK D	ca. 8	ca. 2 Nr. 13-14
RAIFFEISENBANK BLOCK E	ca. 39	ca. 12 Nr. 15-26
M. SCHWEIZER BLOCK A,B,C	ca. 49	ca. 5 Nr. 27-31
TOTAL	ca. 108	ca. 31

GESTALTUNG / NUTZUNG s. PLAN 1
PARZELLIERUNG s. PLAN 3
16.12.1991 AE



QUARTIERPLAN "ETTINGERSTRASSE"

PLAN 3 MST 1:500
PARZELLIERUNG

VERFASSER: N. KUNZ + K. JEPPESEN AG DIPL. ARCHITEKTEN SIA
SCHÖNENBACHSTR. 16 4153 REINACH

Exemplar	Exemplar Amt für Orts- und Regionalplanung	Nr. 4/QP / 15/0 1/1ZP / 1/28
BESCHLUSSDATEN		
Gemeinderat	19. Mai 1992	Namens des Gemeinderates:
Gemeindeversammlung	18. Juni 1992	Der Präsident:
Referendumsfrist		Der Verwalter:
Planaufgabe	17. Juli 1992 — 17. Aug. 1992	
Auflagepublikation		
im Amtsblatt Nr.	28. vom 9. Juli 1992	
VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT		
mit Beschluss Nr. 581 vom 9. MRZ. 1993		
Der Landstreiber:		
Publikation des Regierungsratsbeschlusses		
im Amtsblatt Nr. 10 vom 11.3.93		

PLANLEGENDE
..... QUARTIERPLAN - PERIMETER

NEUE PARZELLEN NR.	ALTE PARZELLEN NR.							TOTAL NEUE PARZELLEN (m2)
	452	454	455	457	458	1654	3802	
I KANTONALBANK	57				1205			1262
V KANTONALBANK	97				206			303
III KORPORATION ANTEIL *	113				113			226 1791
II RAIFFEISENBANK	255			1112				1367
III KORPORATION ANTEIL *	171				40			211 1578
IV M. SCHWEIZER	1625	653	466		188	212	1013	4157
III KORPORATION ANTEIL *	39				39			78 4235
TOTAL ALTE PARZELLEN (m2)	2357	653	466	1112	1791	212	1013	7604
VI PTT: FORM UND FLÄCHE BLEIBT UNVERÄNDERT BESTEHEN								
* FLÄCHE KORPORATIONSPARZELLE III 515 m2								

GESTALTUNG / NUTZUNG s. PLAN 1
PARKIERUNG s. PLAN 2

16. 12. 1991 / AE





GEMEINDE AESCH BL

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

1/QR / 15/0

Quartierplan-Reglement

" Ettingerstrasse "

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
<u>1. Einleitung</u>	
1.1 Zweck, Grundlagen	3
<u>2. Inhalt der Quartierplan-Vorschriften</u>	
2.1 Bestandteil der Quartierplan-Vorschriften	3
2.2 Inhalt und Gliederung des Quartierplanes	4
<u>3. Lage und Grösse der Baukörper</u>	
3.1 Bestimmungsgrössen	4
3.2 Verbindliche Bauflucht	4
3.3 Flexible Bauflucht	4
3.4 Maximal überbaubare Fläche	5
3.5 Gebäudeprofil	5
3.6 Nutzungsmass	5
<u>4. Allgemeine Gestaltungsvorschriften</u>	
4.1 Hochbauten	6
4.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte	6
4.3 Flachdachbauten	6
4.4 Freiflächen	7
4.5 Mitsprache Gemeinderat	7

5. Besondere Vorschriften

5.1	Nutzungsart	7
5.2	Nebenbauten	7
5.3	Freiflächengestaltung	7

6. Verkehrsanlagen

6.1	Erschliessung	8
6.2	Parkierung	8

7. Realisierung der Quartierplanung

7.1	Gestaltungsplan	9
7.2	Quartierplan-Vertrag, Baulandumlegung	9
7.3	Spätere Parzellierung	9
7.4	Realisierung einzelner Teilkomplexe	9
7.5	Etap্পierung unterirdisches Parking	10
7.6	Gehrecht zugunsten Einwohnergemeinde	10
7.7	Heizungskonzept	10
7.8	Lärmschutz	10
7.9	Umbauten und Renovationen	10

8. Schlussbestimmungen

8.1	Anwendung der Quartierplan-Vorschriften	11
8.2	Aufhebung früherer Vorschriften	11
8.3	Inkrafttreten	11

<u>Beschlüsse</u>	12
-------------------	----

ERLASS VON QUARTIERPLAN-VORSCHRIFTEN " ETTINGERSTRASSE "

Gestützt auf § 4 des kantonalen Baugesetzes (Bau G) vom 15. Juni 1967 erlässt die Einwohnergemeinde Aesch die folgenden Quartierplan-Vorschriften "Ettingerstrasse":

1. Einleitung

1.1 Zweck, Grundlagen

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

Parz. Nr.	451	Teilfläche	200 m ²
Parz. Nr.	452		2'357 m ²
Parz. Nr.	454		653 m ²
Parz. Nr.	455		466 m ²
Parz. Nr.	457	Teilfläche	300 m ²
Parz. Nr.	458	Teilfläche	740 m ²
Parz. Nr.	1654		212 m ²
Parz. Nr.	3802		1'013 m ²
Total			<u>5'941 m²</u>

2. Inhalt der Quartierplan-Vorschriften

2.1 Bestandteil der Quartierplan-Vorschriften

Die Vorschriften bestehen aus Quartierplan 1 : 500 und Quartierplan-Reglement als verbindlicher Inhalt des Erlasses. Sie werden ergänzt durch das Modell als richtungsweisender Inhalt.

2.2 Inhalt und Gliederung des Quartierplanes

Der verbindliche Inhalt des Quartierplanes ist dargestellt in folgenden drei Teilplänen:

- Plan 1 Nutzung / Gestaltung
- Plan 2 Parkierung
- Plan 3 Parzellierung

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 diese Linie gebaut werden.

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 bis max. 1,50 m von dieser Linie abweichen, muss aber grundsätzlich parallel zur flexiblen Bauflucht verlaufen.

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 und flexible Bauflucht, letztere plus 1,50 m.

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 Vollgeschossen und Dachgeschoss sowie aus Vorschriften über die maximal zulässigen Geschosshöhen, die Dachform und die Dachneigung.

²Der Erweiterungsbau Raiffeisenbank ist als zweigeschossige Flachdachbaute vorgesehen.

³Die Dachform und die Dachneigung sind in Plan 1 festgelegt. Von der dort angegebenen Dachneigung darf maximal 5° abgewichen werden.

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

- Vollgeschoss mit gewerblicher Nutzung: 4,00 m
- Vollgeschoss mit Wohnnutzung: 2,75 m

⁵Das Dachgeschoss darf eine Kniestockhöhe von maximal 1,00 m im Licht aufweisen.

3.6 Nutzungsmass

¹Das Nutzungsmass ergibt sich aus der maximal zulässigen Nutzfläche.

²Zur Nutzfläche werden gerechnet:

- Alle Vollgeschossflächen, inklusive Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte sowie 1/2 der Laubengangfläche.
- Das Dachgeschoss zählt ab einer lichten Höhe von 2,00 m zur Nutzung.

³Zur Nutzfläche werden nicht gerechnet:

- Alle nutzbaren unterirdischen Nebenräume wie Waschküchen, Trockenräume, Keller- und Lagerräume sowie allgemein nutzbare Mieterräume,
- alle unterirdischen Einstellhallenplätze und technischen Anlagen,
- Balkone und überdeckte Sitzplätze von Wohnbauten,
- pro Wohnung ein Reduit von maximal 5,00 m² Grundfläche ohne natürliche Belichtung,
- Wintergärten gemäss ZR 5/63 mit RRB 1661 vom 30.05.1989 und RRB 2674 vom 27.08.1991,
- eingeschossige Bauten, welche zur Gartengestaltung gehören, sowie gedeckte Velo-/Mofa-Abstellplätze.
- Pro Wohnung ist in der Regel im 1. Untergeschoss ein Kellerraum von 10 % der Nettowohnfläche sicherzustellen.

⁴Das zulässige Nutzungsmass ist in Plan 1 festgelegt.

4. Allgemeine Gestaltungsvorschriften

4.1 Hochbauten

¹Kubische Erscheinung, Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung aller Bauten sind aufeinander abzustimmen.

²Einzelheiten regeln die spezifischen Vorschriften.

4.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist von Fall zu Fall mit der Ortskernkommission abzusprechen.

Die Bestimmungen von ZR 7/63 sind für den Quartierplan "Ettingerstrasse" ausser Kraft.

4.3 Flachdachbauten

Der Erweiterungsbau Raiffeisenbank hat sich harmonisch in die bestehende Bausubstanz einzufügen.

Eingeschossige Flachdachbauten wie Autounterstand, Grillplatz, Velo-/Mofa-Abstellplätze, sind möglich und müssen sich dem Gesamtbild anpassen.

4.4 Freiflächen

Die verbindlichen Grünflächen, Baumpflanzungen und Beläge der öffentlich zugängigen Fussgängerbereiche sind in Plan 1 festgelegt.

4.5 Mitsprache Gemeinderat

Dem Gemeinderat steht bezüglich Bau- und Freiflächengestaltung, Farbgebung sowie der Gestaltung von Wintergärten ein verbindliches Mitspracherecht zu.

5. Besondere Vorschriften

5.1 Nutzungsart

¹Wohn-/Geschäftsbau im Sinne von § 16 Absatz 2 Bau G für die Bauten an der Ettingerstrasse. Der Anteil Geschäftsnutzung darf 50 % der zulässigen Gesamtnutzung nicht übersteigen.

²Wohnbau im Sinne von § 16 Absatz 1 Bau G für die Bauten an der Gartenstrasse.

5.2 Nebenbauten

Die Nebenbauten dienen dem Lärmschutz. Sie enthalten Velo-/Mofa-Abstellplätze, Grillplatz und ähnliche, den Anwohnern dienende Einrichtungen.

5.3 Freiflächengestaltung

¹Entsprechend der Wichtigkeit des Innenhofes kommt auch der Freiflächengestaltung besondere Bedeutung zu. Der Innenhof soll als Begegnungsraum gestaltet werden.

²Die mit einem öffentlichen Gehrecht zugunsten der Einwohnergemeinde belegten Flächen sind als Fussgängerweg mit öffentlichem Platz zu gestalten und durch besonderen Belag auszubilden.

³Die Beleuchtung der Fussgängerbereiche hat nach einheitlichem Konzept zu erfolgen.

6. Verkehrsanlagen

6.1 Erschliessung

¹Die Erschliessung, bestehend aus privaten Verkehrsflächen, öffentlichen und privaten Fusswegen sowie Plätzen auf Privatareal, ist in Plan 1 festgelegt.

²Die Strassenlinien sind verbindlich.

³Mit dem ersten Baugesuch ist nach Weisungen des Tiefbauamtes ein Verkehrsgutachten zu erstellen.

⁴Bezüglich Abgeltung eines übermässigen Verkehrsaufkommens bleiben die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes und des Regierungsratsbeschlusses Nr. 111 vom 11.01.1972 vorbehalten.

6.2 Parkierung

¹Die oberirdischen Parkplätze sowie die Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle sind in Plan 1 festgelegt.

²Die oberirdischen Parkplätze dienen als Ersatz für die in Zukunft wegfallenden Parkplätze östlich der bestehenden Bauten.

³Die gemäss § 7 der Vollziehungsverordnung zum Bau G und gemäss den kantonalen Parkierungsrichtlinien zu erstellenden Pflichtparkplätze sind unterirdisch gemäss Plan 2 anzuordnen.

⁴Die oberirdischen Parkplätze dienen dem Kundenverkehr und sind mit einer "Blauen Zone" zu belegen. Die Einhaltung der Parkordnung wird durch die Organe der Gemeinde vorgenommen.

7. Realisierung der Quartierplanung

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 Einfriedigung von privaten Gärten,
- die Gestaltung des quartiereigenen Kompostierplatzes.

7.2 Quartierplan-Vertrag, Baulandumlegung

¹Der Quartierplan-Vertrag ist vor der regierungsrätlichen Genehmigung allseitig zu unterzeichnen.

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

³Die Baulandumlegung ist innerhalb 6 Monaten nach Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat in die Wege zu leiten.

⁴Der 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

¹Einzelne Bauten können unabhängig voneinander realisiert werden.

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

7.5 Etappierung unterirdisches Parking

Die unterirdischen Autoparkierungs-Anlagen sind bei Etappierung der Ueberbauung anteilmässig zu erstellen. Am Bau und an der Finanzierung der Parkierungsanlagen haben sich die Grundeigentümer anteilmässig zu beteiligen.

7.6 Gehrecht zugunsten Einwohnergemeinde

¹Auf den betroffenen, durch die Baulandumlegung neu entstandenen Parzellen ist ein Gehrecht zugunsten der Einwohnergemeinde Aesch im Grundbuch einzutragen.

²Das Ausmass der mit dem Servitut zu belegenden Flächen ist in Plan 1 festgelegt.

7.7 Heizungskonzept

¹Das Heizungskonzept ist energiesparend und umweltfreundlich, in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz und Energie, zu realisieren. Erwünscht ist eine Wärmekraftkoppelungsanlage.

²Einzelheiten regelt der Quartierplan-Vertrag.

7.8 Lärmschutz

Gemäss Artikel 22 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz und Artikel 31 der Lärmschutzverordnung ist mit dem Baugesuch der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zu erbringen.

Grundlage dazu bildet der Lärmempfindlichkeitsstufenplan der Gemeinde Aesch gemäss RRB Nr. 3267 vom 22. Oktober 1991.

7.9 Umbauten und Renovationen

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

8. Schlussbestimmungen

8.1 Anwendung der Quartierplan-Vorschriften

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.

8.3 Inkrafttreten

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

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

³Die rechtskräftigen Quartierplan-Vorschriften sind im Grundbuch anzumerken.

BESCHLÜSSE

Beschluss des Gemeinderates **19. Mai 1992**

Beschluss der Gemeindekommission

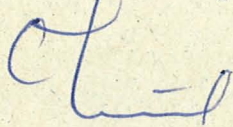
Beschluss der Gemeindeversammlung **18. Juni 1992.**

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. **28.** vom **9. Juli 1992**

Planaufgabe vom **17. Juli 1992** bis **17. Aug. 1992**

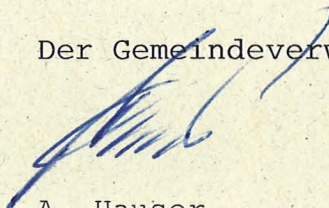
NAMENS DES GEMEINDERATES AESCH

Der Gemeindepräsident:



C. Thummel

Der Gemeindeverwalter:



A. Hauser

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt:

Beschluss Nr. ... **581** vom **- 9. MRZ. 1993**

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. **10** vom **11. 3. 93**

Der Landschreiber:

