

KANTON BASELLAND

NUTZUNG

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 Landeschreiber:

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



KANTON BASELLAND

PARZELLIERUNG

Parz. 870 $\pm 0.0 \text{ m}^2$



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



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.

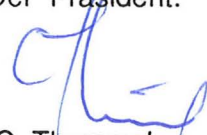
²Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 22 und 25 ff der Vollziehungsverordnung bleibt vorbehalten.

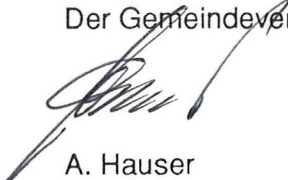
³Die rechtskräftigen Quartierplan-Vorschriften sind im Grundbuch anzumerken.

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:

