

GEMEINDE AESCH

KANTON BASELSTADT

QUARTIERPLANUNG "BRUGGFELD II"

PLAN 1

1 : 500

NUTZUNG

VERFASSER: HANSJÖRG MÜLLER + PARTNER ARCHITEKTEN AG
HAUPTSTRASSE 69 4147 AESCHExemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

Inventar-Nr.: 1/QP / 18/0

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

Beschluss des Gemeinderates: 11. Januar 1994
Beschl. der Gde.-Kommission: 19. April 1994
Beschl. der Gde.-Versammlung: 3. Mai 1994
Beschl. des Einwohnerrates: _____
Referendumsfrist: _____
Urnenabstimmung: _____
Publik. d. Planaufll. im Amtsblatt Nr. 27 vom 26. Mai 1994
Planaufgabe: 27. Mai 1994 bis 27. Juni 1994

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt genehmigt
mit Beschluss Nr. 110 vom 18. Jan. 95
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 3 vom 19.1.95

Der Landschaftsrevisor:

PLANLEGENDE

- • • • Quartierplan-Perimeter
- BAUTENBEGRENZUNG
- verbindliche Bauflucht
- - - flexible Bauflucht
- ③ verbindliche Vollgeschosszahl

- NUTZUNG
- Wohnbauten
- Bereich für Zwischenbauten
- Bereich für Leichtbaukonstruktionen
- Eingeschossige Kleinbauten
- Autounterstände
- Mögliche Vertikal-Erschliessung

ZULÄSSIGE NUTZFLÄCHEN

PARZELLE

Nr. 1244	1'070 m ²
	1'200 m ²
Total	2'270 m ²

OBJEKTE

A

C

Nr. 1245	1'350 m ²
	1'200 m ²
Total	2'550 m ²

B

C



GEMEINDE AESCH

KANTON BASELSTADT

QUARTIERPLANUNG "BRUGGFELD II"

PLAN 2

1 : 500

GESTALTUNG und
ERSCHLIESSUNGVERFASSER: HANSJÖRG MÜLLER + PARTNER ARCHITEKTEN AG
HAUPTSTRASSE 69 4147 AESCHExemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

Inventar-Nr.: 1/QP / 18/0

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

Beschluss des Gemeinderates: 11. Januar 1994
Beschl. der Gde.-Kommission: 19. April 1994
Beschl. der Gde.-Versammlung: 5. Mai 1994
Beschl. des Einwohnerrates: _____
Referendumsfrist: _____
Urnenabstimmung: _____
Publik. d. Planaufkl. im Amtsblatt Nr. 21 vom 26. Mai 1994
Planaufgabe: 27. Mai 1994 bis 27. Juni 1994

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt genehmigt
mit Beschluss Nr. 170 vom 17. Jan. 95
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 3 vom 19.1.95

Der Landschaftsarchitekt:

PLANLEGENDE

• • • • Quartierplan-Perimeter

DACHGESTALTUNG

- Pultdach
■ Flachdach
■ Glasüberdachung
⑧ Dachneigung in Grad aT

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

- Privater Fussweg
■ Öffentlicher Fussweg
■ Grünfläche
■ Pflanzgarten
■ Richtungsweisende Bepflanzung
■ Platz mit einheitlichem Belag und beschränktem Fahrverkehr

- Mögliche Vertikal-Erschliessung
► Fahrtrichtung

ENTSORGUNG

- Container
□ Kompost



GEMEINDE AESCH

KANTON BASELSTADT

QUARTIERPLANUNG "BRUGGFELD II"

PLAN 3

1 : 500

PARKIERUNG

VERFASSER: HANSJÖRG MÜLLER + PARTNER ARCHITEKTEN AG
HAUPTSTRASSE 69 4147 AESCH

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

Inventar-Nr.: 1/QP / 18/0

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

Beschluss des Gemeinderates: 11. Januar 1994
Beschl. der Gde.-Kommission: 19. April 1994
Beschl. der Gde.-Versammlung: 5. Mai 1994
Beschl. des Einwohnerrates:
Referendumfrist:
Urnenabstimmung:
Publik. d. Planaufl. im Amtsblatt Nr. 27 vom 26. Mai 1994
Planaufgabe: 27. Mai 1994 bis 27. Juni 1994

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Gemeindevorstand:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt genehmigt
mit Beschluss Nr. 170 vom 17. Jan. 95
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 3 vom 19. 1. 95

Der Landschaftsplaner:

PLANLEGENDE

Quartierplan-Perimeter

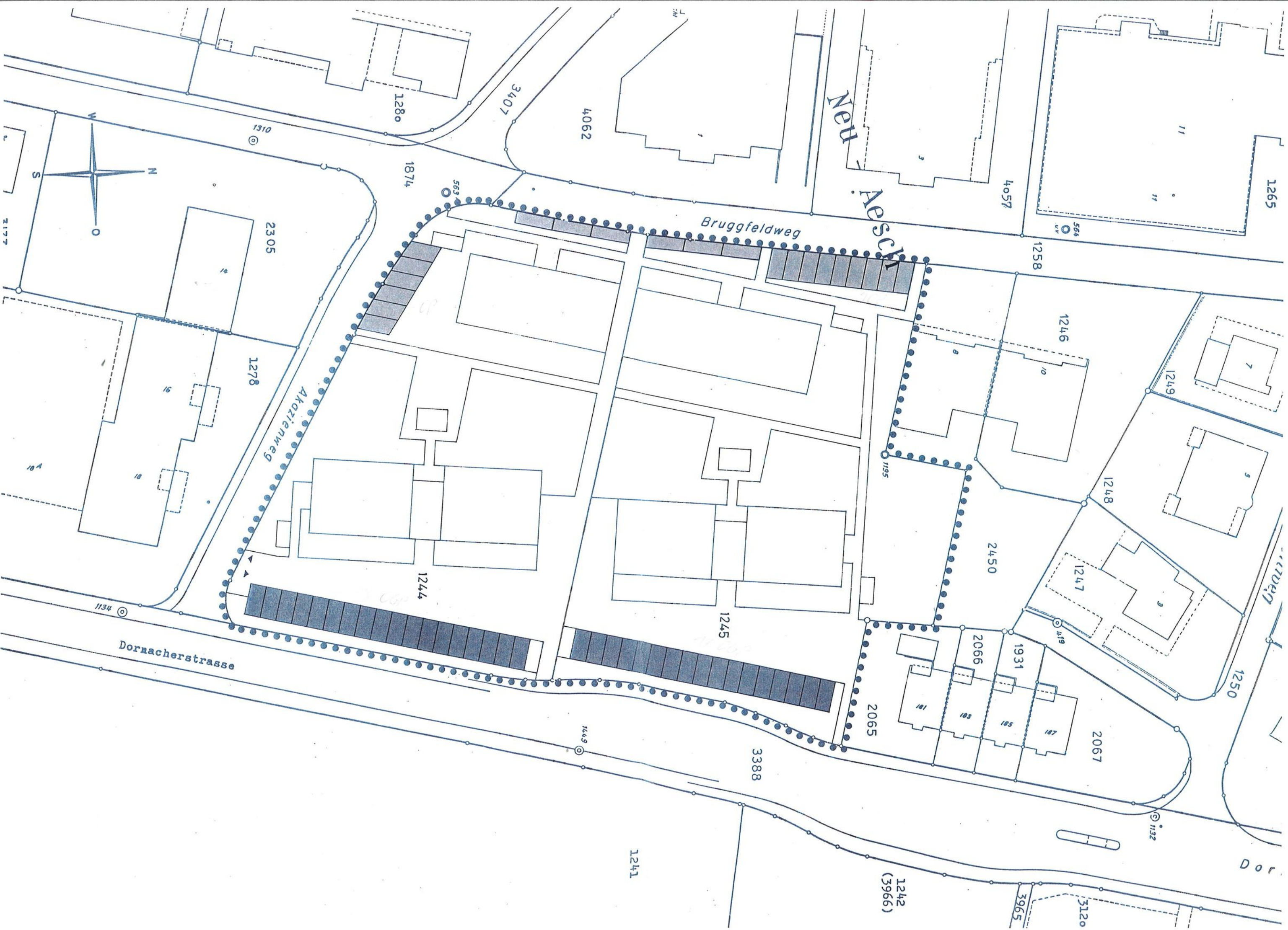
Parkplätze

Autounterstände

Fahrtrichtung

PARZELLIERUNG

Die bestehenden Eigentumsverhältnisse
bleiben unverändert





GEMEINDE AESCH

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

1/QR / 18/0

**QUARTIERPLANUNG
TEIL AUS GESAMTÜBERBAUUNG
"BRUGGFELD II" 4147 AESCH/BL**

QUARTIERPLAN-REGLEMENT

Erlass von Quartierplan-Vorschriften "Bruggfeld II"

Gestützt auf § 4 des kantonalen Baugesetzes (BauG) vom 15. Juli 1967 erlässt die Einwohnergemeinde Aesch Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus Quartierplan und Quartierplan-Reglement (Teil aus Gesamtüberbauung) "Bruggfeld II", sowie einem Modell Mst. 1:500.

A QUARTIERPLAN

Der Quartierplan besteht aus folgenden Einzelplänen:

Plan 1, Nutzung	Bautenbegrenzung, Nutzungsarten, oberirdische Erschliessung
Plan 2, Gestaltung und Erschliessung	Gestaltung der Bauten und Freiflächen, richtungsweisend
Plan 3, Parkierung/Parzellierung	richtungsweisend

B QUARTIERPLAN-REGLEMENT

1. Zweck der Planung	Seite 2
2. Geltungsbereich	Seite 2
3. Lage und Grösse der Baukörper	Seite 2-4
4. Nutzungsart	Seite 4
5. Gestaltungsvorschriften	Seite 5-6
6. Verkehrsanlagen	Seite 6
7. Realisierung	Seite 6-7
8. Schlussbestimmungen	Seite 7
9. Beschlüsse	Seite 8

1 ZWECK DER PLANUNG

Die Vorschriften bezwecken eine Neufassung eines Teiles aus der Gesamtüberbauung "Bruggfeld II" aus dem Jahr 1967, um die Erhaltung der bestehenden Wohnbauten auf Parzelle 1244 auf möglichst lange Zeit sicherstellen zu können und zusammen mit den noch nicht überbauten Parzellenteilen und Grundstücken eine wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich befriedigende Gesamtüberbauung bei häuslicher Nutzung des Bodens zu gewährleisten.

2 GELTUNGSBEREICH

Die Vorschriften finden Anwendung auf die im Quartierplan durch einen Perimeter begrenzte Fläche. Die betroffenen Parzellen sind im Plan 1 aufgelistet.

3 LAGE UND GRÖSSE DER BAUKÖRPER

Lage und Grösse ergeben sich aus folgenden Bestimmungsgrössen:

3.1 Verbindliche Bauflucht

3.1.1 Die verbindliche Bauflucht ist eine Baulinie im Sinne § 86 Absatz 5 BauG.

Die davon betroffene Fassade (Bauflucht) muss auf diese Linie gebaut werden.

Einzelne Bauteile dürfen diese Bauflucht im Sinne von § 12 VVO zum Bau überragen.

3.1.2 Unterirdische Bauten dürfen die verbindliche Bauflucht überragen.

3.1.3 Die verbindlichen Baufluchten sind in Plan 1 festgelegt.

3.2 Flexible Bauflucht

3.2.1 Die flexible Bauflucht ist eine Baulinie im Sinne von § 86 Absatz 5 BauG. Sie gewährleistet die notwendige Flexibilität bei der Detailgestaltung der Grundrisse. Die davon betroffenen Fassaden (Bauflucht) können bis zu 1.00 m von dieser Linie abweichen, sind aber zwingend parallel oder rechtwinklig zu dieser Linie zu erstellen. Wohnbalkone dürfen bis 2.20 m über diese flexible Bauflucht auskragen und durch einzelne Stützen ausserhalb der Bauflucht getragen werden.

Andere Bauteile dürfen diese Bauflucht im Sinne von § 12 VVO zum BauG überragen.

3.2.2 Unterirdische Bauten dürfen die flexible Bauflucht innerhalb der Eigentumsgrenze überschreiten.

3.2.3 Die flexiblen Baufluchten sind in Plan 1 festgelegt.

3.3 Maximal überbaubare Fläche

3.3.1 Die maximal überbaubare Fläche ergibt sich aus der Begrenzung durch die verbindliche Bauflucht und die flexible Bauflucht, letztere + 1.00 m.

3.3.2 Unter diese Regelung fallen sämtliche Bauten ab OK Sockelgeschossdecke.

3.3.3 Die nicht überbauten Teile der maximal überbaubaren Fläche gemäss Absatz 1 und 2 sind wie die angrenzenden Freiflächen zu gestalten.

3.3.4 Die maximal überbaubare Fläche über der Sockelgeschossdecke ist im Plan 1 festgelegt.

3.4 Gebäudeprofil

3.4.1 Das Gebäudeprofil besteht aus Sockelgeschoss und Vollgeschossen sowie aus den Vorschriften über die maximal zulässigen Geschosshöhen, gemessen ab Kote OK roh Decke Sockelgeschoss, sowie aus den Vorschriften über Dachformen und -neigungen.

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

- Wohnnutzung 2.80 m
- Bei Pultdach 4.50 m

3.4.2 Die Anzahl der Vollgeschosse und Dachgeschosse sind im Plan 1 verbindlich festgelegt.

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

3.5 Nutzungsmass

3.5.1 Das Nutzungsmass ergibt sich aus der maximal zulässigen Nutzfläche.

<u>Sie beträgt für:</u>	<u>Objekte:</u>		
Parzelle Nr. 1244	1'070 m ²		A
	<u>1'200 m²</u>	2'270 m ²	C
Parzelle Nr. 1245	1'350 m ²		B
	<u>1'200 m²</u>	<u>2'550 m²</u>	C
Total Nutzung Parz. Nr. 1244 + 1245		4'820 m²	

Beim ordentlichen Baugesuch ist die Nutzfläche jedoch gemäss Absatz 3.5.2 und 3.5.3 zu bestimmen. Die berechnete Nutzfläche dient zum Nachweis der Nutzungsanteile gemäss Abschnitt 4.

3.5.2 Zur Nutzfläche zählen:

- Sämtliche Vollgeschossflächen, die zu Wohn- und Gewerbebezwecken genutzt werden, inklusive Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte. Laubengänge werden bis 1.30 m Breite zur Nutzung gezählt, örtliche Verbreiterungen sind nutzungsfrei.

3.5.3 Nicht zur Nutzfläche zählen:

- Alle nutzbaren unterirdischen Räume oder Sockel-Geschossräume wie Waschküchen, Trockenräume, Keller- und Lagerräume, technische Räume, Velo- und Mofaabstellräume, Kinderwagen- und Containerräume, Gemeinschaftsräume.
- Pro Wohnung ein Reduit von max. 5.0 m² Grundfläche.
- Eingangshallen mit Treppenhaus und Lift im Sockelgeschoss.
- Balkone und überdeckte Sitzplätze von Wohnbauten.
- Wintergärten gemäss ZR 5/63 (GV-Beschluss vom 27.01.1989).
- Offene, gedeckte Passagen.
- Unbeheizbare Bauten im Bereich für Zwischenbauten gemäss Abschnitt 4.2.
- Auto- oder Velounterstände und Geräteräume.

3.5.4 Nutzungsumlagerung

Geringfügige Nutzungsumlagerungen innerhalb des eigenen Grundstückes sind möglich.

4 NUTZUNGSART

Die Art der Nutzung wird für jeden Baukörper im Plan 1 festgelegt.

Es werden unterschieden:

4.1 Wohnbauten

Die Nutzung dient dem Wohnen. Die Bewilligungsbehörde kann kleinere Bürobetriebe und Etagengeschäfte, die vom Wohnbaucharakter nicht abweichen, gestatten, sofern der Wohnnutzungsanteil im Gebäude einen Anteil von 70 % pro Baukörper nicht unterschreitet.

4.2 Bereich für Zwischenbauten

Die Bauten dienen zur Erschliessung der benachbarten Gebäude und/oder für gedeckte, lärmgeschützte Spielplätze sowie Gemeinschaftsräume.

4.3 Bereich für Leichtbaukonstruktionen

Dieser Bereich ist für mehrgeschossige Leichtbaukonstruktionen wie Laubengänge, Treppen, Lift, Balkone, unbeheizte Wintergärten und dergleichen, die auch dem Lärmschutz dienen, reserviert.

4.4 Bereich für 1-geschossige Kleinbauten

Die ausgeschiedene Fläche ist 1-geschossigen Kleinbauten vorbehalten.

Sie dienen als Geräteschopf, gedeckte Sitzplätze, Velounterstände sowie für ähnliche Nutzungen.

4.5 Autounterstände

4.6 Mögliche Vertikal-Erschliessung

An den entsprechend markierten Stellen sind offene gedeckte Stockwerkstreppen, die zur Erschliessung von Wohnungen dienen, möglich.

5 GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung der Bauten des gleichen Nutzungstyps sind grundsätzlich aufeinander abzustimmen.

5.1 Wohnbauten

- Fassaden : Kubische Erscheinung, Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung der Bauten sind grundsätzlich aufeinander abzustimmen.
- Dach : Begrünte Pultdächer.
- Dachaufbauten : Dachaufbauten in Form von Oblichtern sind zulässig. Die Bestimmungen von ZR 7/63 sind für den Quartierplan "Bruggfeld II" ausser Kraft.

5.2 Bereich für Zwischenbauten

- Fassaden : Feingliedrige Tragkonstruktion, transparente Ausführung.
- Dachkonstruktion : Leichtbauweise, Bedachung z.B. Glas. Die Dachfläche ist von den Hauptdächern abzusetzen.

5.3 Bereich für Leichtbaukonstruktion

- Fassaden : Feingliedrige Tragkonstruktion, transparente Ausführung. Einzelne Teile wie Liftumfassungswände oder Treppenhauswände können auch als geschlossene Elemente in Erscheinung treten.
- Dach : In Leichtbauweise, Bedachung z.B. Glas.

5.4 Eingeschossige Kleinbauten

- Fassaden : Im Einklang mit den Wohnbauten.
- Dach : Pultdachkonstruktion mit Well-Eternit oder Profilblech eingedeckt.

5.5 Autounterstände

- Fassaden : Entlang der Dornacherstrasse, Massivbauweise. Zum Innenhof Stützenkonstruktion.
- Dach : Pultdachkonstruktion mit Well-Eternit oder Profilblech eingedeckt.

5.6 Mögliche Vertikal-Erschliessung

- Fassaden : Feingliedrige Tragkonstruktion, transparente Ausführung.
- Dach : Leichtbauweise, Bedachung z.B. Glas. Die Dachfläche ist von Hauptdächern abzusetzen.

5.7 Freiflächengestaltung

Die Grünflächen, Pflanzgärten, wichtige Bepflanzungen und Verkehrsflächen sind in den Plänen 1 und 2 festgelegt.

Für die Bepflanzung sollen im Sinne des ökologischen Ausgleiches vorwiegend einheimische, standortgerechte Arten verwendet werden.

Der den Bauten östlich vorgelagerte Platz mit einheitlichem Belag und beschränktem Fahrverkehr dient auch als Kinderspielplatz.

Die Bepflanzungen entlang der Dornacherstrasse dürfen die normgemässe Sicht nicht behindern, d.h.: Rabattenbepflanzung max 0.60 m hoch und nur hochstämmige Bäume.

Die übrigen Plätze und Wege sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien zu befestigen.

5.8 Mitspracherecht Gemeinderat

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

6 VERKEHRSANLAGEN

6.1 Erschliessung

Die Erschliessung, bestehend aus privaten Strassen sowie öffentlichen und privaten Fusswegen, ist im Plan 2 festgelegt.

6.2 Parkierung

Die Lage der gemäss § 7 der Vollzugsverordnung und gemäss den kantonalen Parkierungsrichtlinien zu erstellenden Pflichtparkplätze ist im Plan 3 festgelegt.

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 Einfriedigung von privaten Gärten
- die Gestaltung gemeinsamer Entsorgungsanlagen
- die Gestaltung der Kinderspielplätze

7.2 Quartierplanvertrag

7.2.1 Der Quartierplanvertrag ist vor der regierungsrätlichen Genehmigung allseits zu unterzeichnen.

7.2.2 Der Quartierplan-Vertrag regelt alle den Grundeigentümern aus den Quartierplanvorschriften erwachsenen Rechte und Pflichten.

7.3 Spätere Parzellierung

Eine spätere Parzellierung der Grundstücke ist gestattet, wenn der Bestand der Quartierplanung dadurch nicht verändert wird.

7.4 Realisierung einzelner Teilkomplexe

7.4.1 Die Bauten können unabhängig voneinander realisiert werden.

7.4.2 Bei der Realisierung einzelner Bauten sind die gemeinsamen Wege, Plätze, Grünflächen und Bäume in einem Umfang zu erstellen, der eine befriedigende Funktion und Erscheinung gewährleistet.

7.5 Anschluss an die Gemeinschaftsantenne

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

7.6 Heizungskonzept

Die Bauherren klären die Möglichkeiten einer umweltgerechten Versorgung mit Energie und einer sparsamen Energienutzung sorgfältig ab, und reichen dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) vor der Eingabe des ersten Baugesuches ein Energiekonzept ein. Das AUE stimmt dem Energiekonzept nach Anhörung des Gemeinderates zu, wenn das Konzept den Grundsätzen der kantonalen Energiepolitik vom 4. Februar 1991 entspricht.

7.7 Entwässerung

Die Entwässerung hat nach den VSA-Richtlinien zu erfolgen.

7.8 Umbauten und Renovationen

Die Quartierplan-Vorschriften gelten auch für spätere 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 Vorschriften

Alle im Widerspruch zu diesen Quartierplan-Vorschriften stehenden Vorschriften sind aufgehoben.

8.3 Inkrafttreten

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

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

8.3.3 Die rechtskräftigen Quartierplan-Vorschriften sind im Grundbuch anzumerken.

BESCHLÜSSE

Beschluss des Gemeinderates : ...11...Januar.....1994.....

Beschluss der Gemeindekommission : ...19...April.....1994.....

Beschluss der Gemeindeversammlung :5...Mai.....1994.....

Publikation der Planaufgabe : Amtsblatt Nr. ...21..... vom 26...Mai...1994....

Planaufgabe vom .27...Mai...1994..... bis .27...Juni...1994.....

NAMENS DES GEMEINDERATES AESCH

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeverwalter:

C. Thummel

A. Hauser

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt:

Beschluss Nr.170..... vom17. Nov. 95.....

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 3 vom 19. 1. 95.....

Der Landschreiber:

