

GEMEINDE AESCH
KANTON BASELSTADT
QUARTIERPLAN "HAUPTSTRASSE NORD / TEIL 1, STEINACKERRING"
PLAN 1

NUTZUNG MSST: 1:500

VERFASSER: OTTO + PARTNER AG, KASERNENTRASSE 22, 4410 LIESTAL 12. 04. 2005

Inventar Nr.: 01/QP / 2570
EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

BESCHLÜSSE

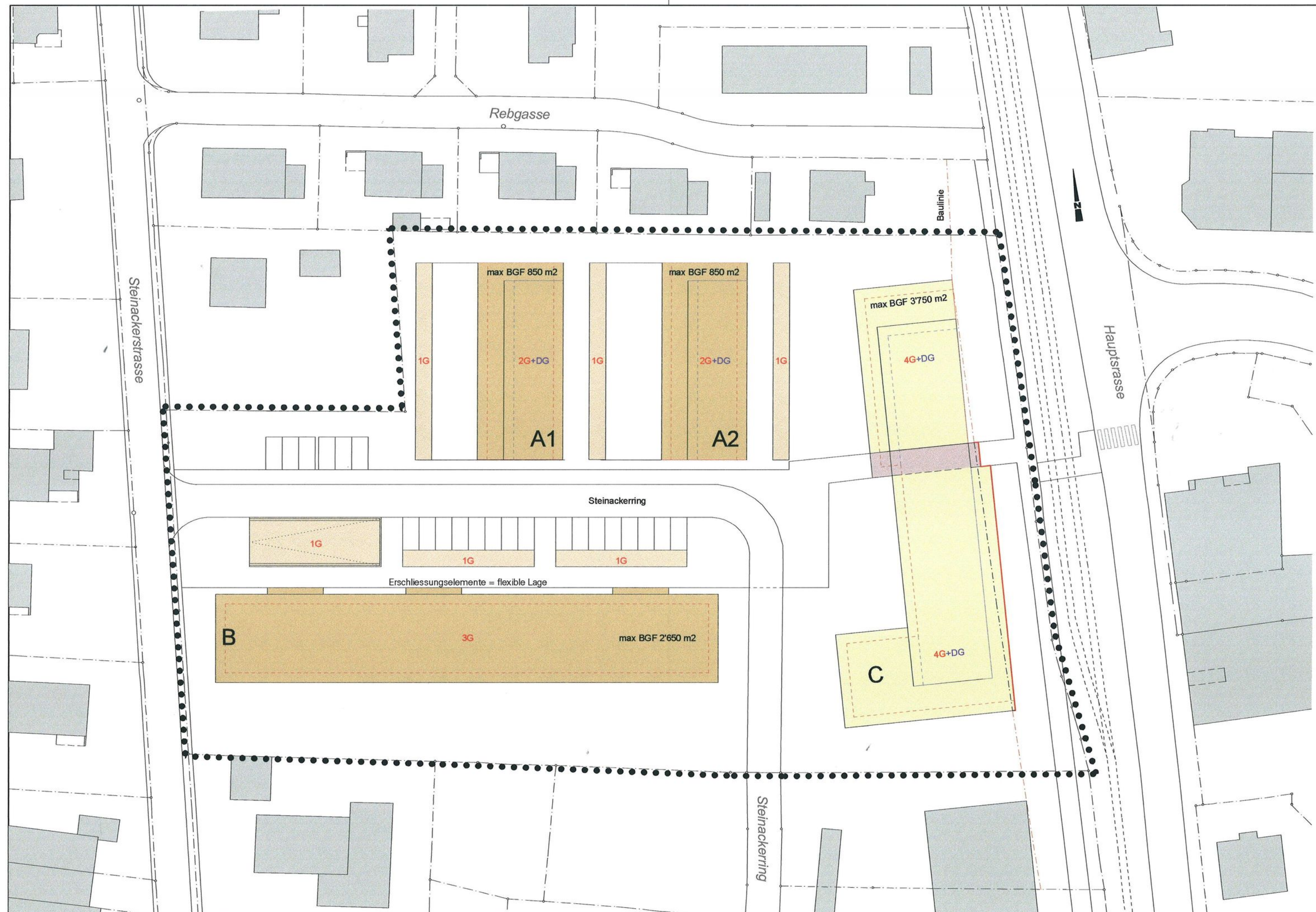
GEMEINDE	Beschluss des Gemeinderates:	13. August 2002
	Beschluss der Gde. - Kommission:	15. Oktober 2002
	Beschluss der Gde. - Versammlung:	23. Oktober 2002
	Publik. d. Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 48 vom	28. November 2002
	Planaufgabe:	11. Dez. - 27. Dez. 2002
	Die Gemeindepräsidentin:	<i>Müller</i>
	Der Gemeindeverwalter:	<i>L. Hügel</i>

KANTON	Reg. - Rats - Beschluss Nr. 1465 vom 12. Sep. 2006
	Publik. d. Reg. - Rats - Beschl. im Amtsblatt Nr. 31 vom 14.9.06
	Der Landschreiber:

PLANLEGENDE

●●●●	Quartierplanperimeter	—	Gestaltungsbaulinie
850 m2	maximal zulässige Nutzung in m2	- - -	Baulinien
2G	verbindliche Vollgeschosszahl	- - -	Baubegrenzung DG
+DG	zusätzliches Dachgeschoss	Baulinie Hauptstrasse:	
	Wohn- / Geschäftsbereich	rechtskräftige Baulinie entlang BLT	
	Wohnbereich	aufzuhebende kantonale Baulinie	
	eingeschossige Nebenbauten	neue Kantonsstrassen-Baulinie	
	öffentlicher Durchgang (1G)		

11.05.2006



GEMEINDE AESCH
QUARTIERPLAN "HAUPTSTRASSE NORD / TEIL 1, STEINACKERRING"
PLAN 2

KANTON BASELSTADT

GESTALTUNG / ERSCHLIESSUNG

MSST: 1:500

VERFASSER: OTTO + PARTNER AG, KASERNENTRASSE 22, 4410 LIESTAL

12. 04. 2005

Inventar Nr.: 017/QP / 25/0

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

BESCHLÜSSE

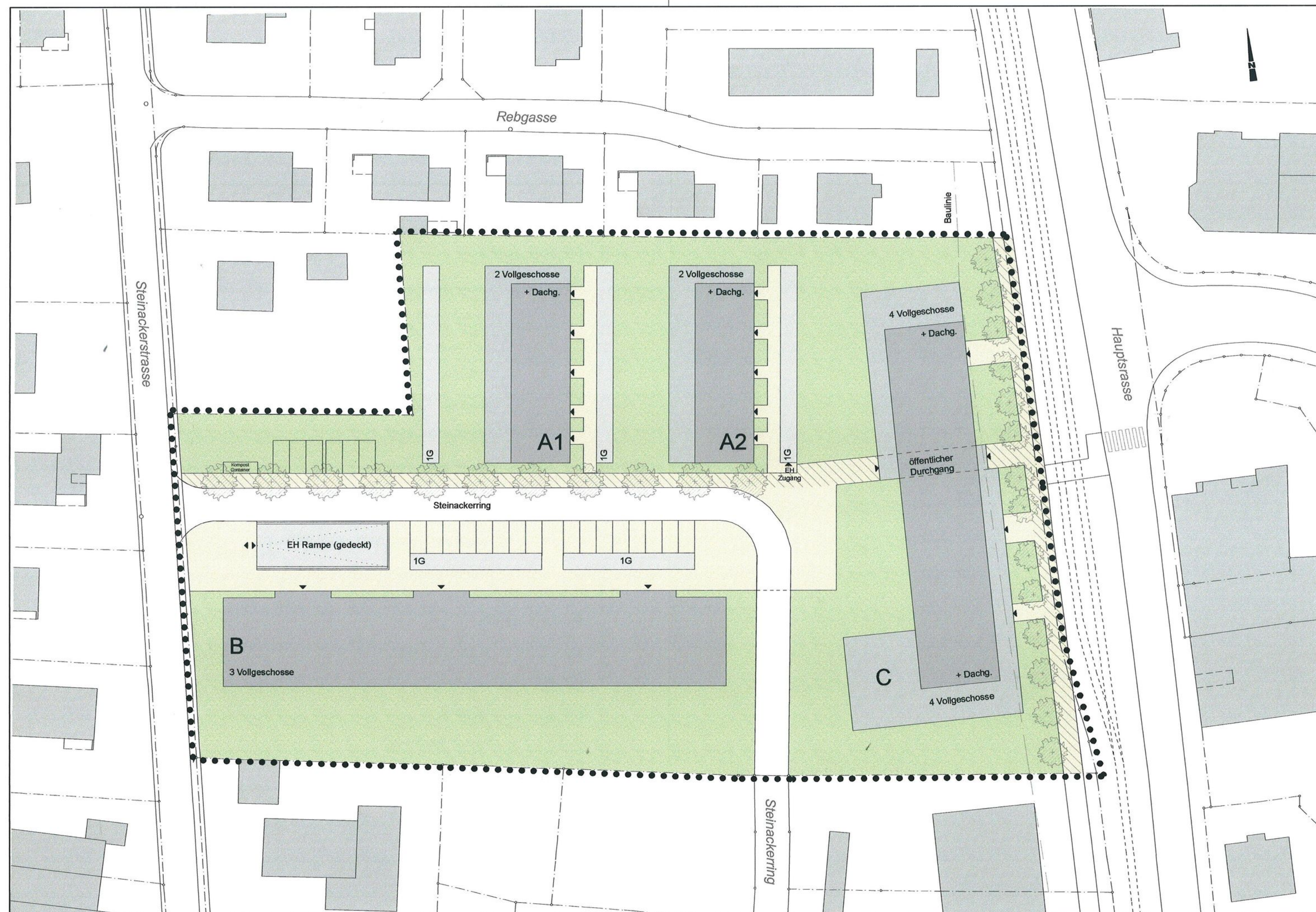
GEMEINDE	Beschluss des Gemeinderates:	13. August 2002
	Beschluss der Gde. - Kommission:	15. Oktober 2002
	Beschluss der Gde. - Versammlung:	23. Oktober 2002
	Publik. d. Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 48 vom	28. November 2002
	Planaufgabe:	11. Dez. - 27. Dez. 2002
	Die Gemeindepräsidentin:	
	Der Gemeindeverwalter:	

KANTON	Reg. - Rats - Beschluss Nr. 1405 vom	12. Sep. 2006
	Publik. d. Reg. - Rats - Beschl. im Amtsblatt Nr. 37 vom	14.09.06
	Der Landschreiber:	

PLANLEGENDE

●●●●●	Quartierplanperimeter	✱	Bereich für Baumpflanzung
■	Baukörper		
■	Grünflächen		
■	Zugänge / Plätze / Wege		
■	Wege mit öffentlichem Gehrecht		
■	öffentliche Verkehrsflächen (durch Gemeinde erstellt)		
▶	Gebäude Eingänge		
◀▶	Ein- und Ausfahrt Tiefgarage		

11.05.2006



Inventar Nr.: 01/QP / 25/0

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

BESCHLÜSSE

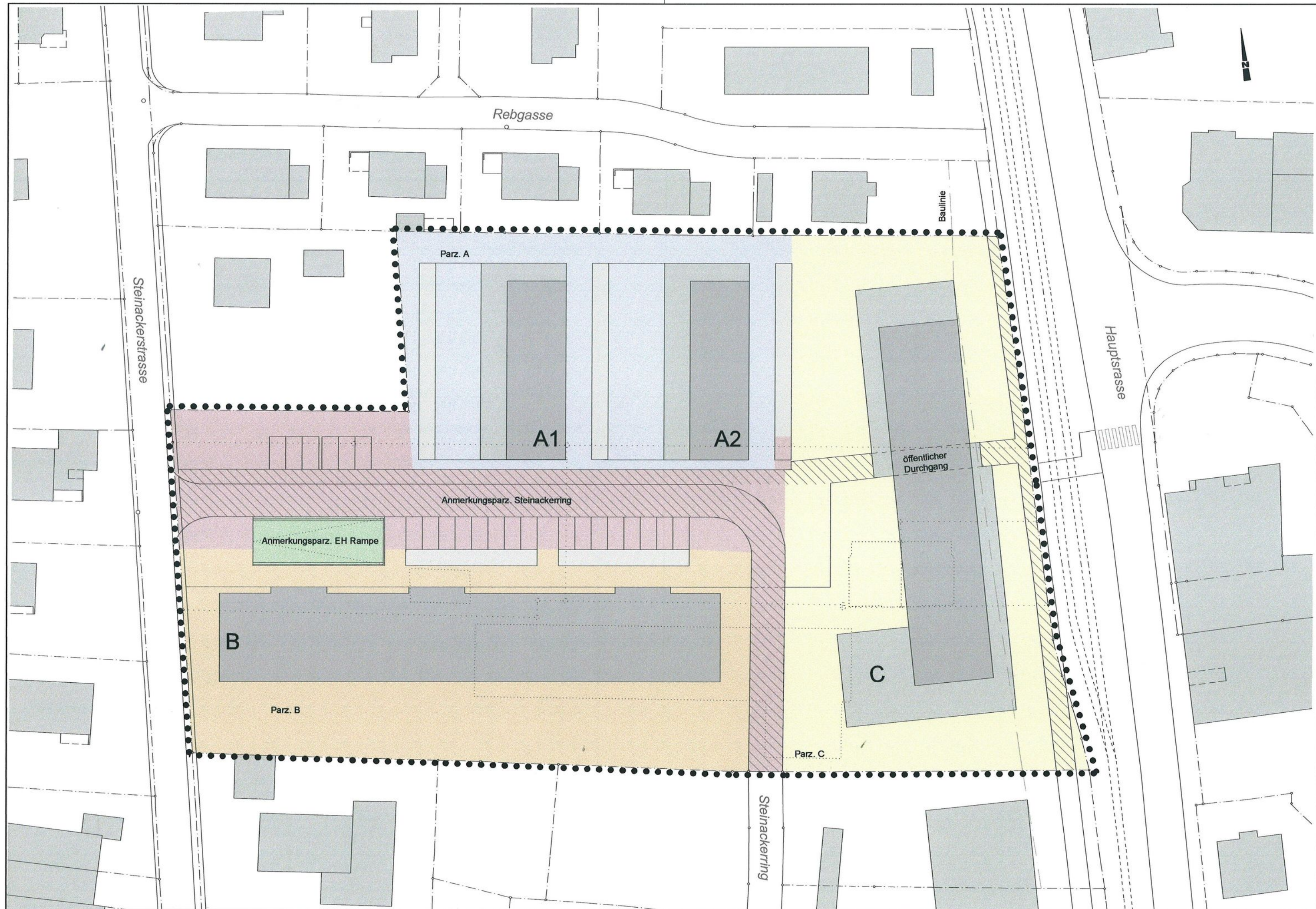
GEMEINDE	Beschluss des Gemeinderates:	13. August 2002
	Beschluss der Gde. - Kommission:	15. Oktober 2002
	Beschluss der Gde. - Versammlung:	23. Oktober 2002
	Publik. d. Planauflage im Amtsblatt Nr. 48 vom	28. November 2002
	Planaufgabe:	11. Dez. - 27. Dez. 2002
	Die Gemeindepräsidentin:	
	Der Gemeindeverwalter:	

KANTON	Reg. - Rats - Beschluss Nr. 1405 vom	12. Sep. 2006
	Publik. d. Reg. - Rats - Beschl. im Amtsblatt Nr. 27 vom	14.09.06
	Der Landschreiber:	

PLANLEGENDE

Quartierplanperimeter	Anmerkungsparz. Steinackerring
Parz. A	Anmerkungsparz. EH - Rampe
Parz. B	öffentl. Geh- und Fahrbereiche
Parz. C	

Parz. neu	Parz. Nummer alt	Parz. Fläche Besitzstand	Parz. Fläche neu	Anmerkung Parz. Steinackerring	Anmerkung Parz. EH-Rampe	Total
A	1'062	1'512m ²	2'102m ²	132m ²	50m ²	2'284m ²
B	1'065	3'227m ²	2'703m ²	474m ²	50m ²	3'227m ²
C	1'064, 1'063, 1'061	281m ² , 1'452m ² , 3'177m ²	3'130m ²	957m ²	50m ²	4'137m ²
Rampe	-	-	-	1m ²	-	1m ²
Total	-	9'649 m ²	7'935m ²	1'564m ²	150m ²	9'649m ²



GEMEINDE AESCH

KANTON BASELSTADT

QUARTIERPLAN "HAUPTSTRASSE NORD / TEIL 1, STEINACKERRING"

PLAN 4

PARKIERUNG

RICHTUNGSWEISEND

MSST: 1:1000

VERFASSEN: OTTO + PARTNER AG, KASERNENTRASSE 22, 4410 LIESTAL

12. 04. 2005

Inventar Nr.:

01/QP / 25/0

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

BESCHLÜSSE

GEMEINDE

Beschluss des Gemeinderates:

13. August 2002

Beschluss der Gde. - Kommission:

15. Oktober 2002

Beschluss der Gde. - Versammlung:

23. Oktober 2002

Publik. d. Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 48 vom

28. November 2002

Planaufgabe:

11. Dez. - 27. Dez. 2002

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeverwalter:

KANTON

Reg. - Rats - Beschluss Nr. 1405 vom

12. Sep. 2006

Publik. d. Reg. - Rats - Beschl. im Amtsblatt Nr. 2 vom

14. 9. 06

Der Landschreiber:

PLANLEGENDE



Quartierplanperimeter



Zugänge zu Autoeinstellhalle



Parkplätze



Zufahrtweg für Motorfahrzeuge

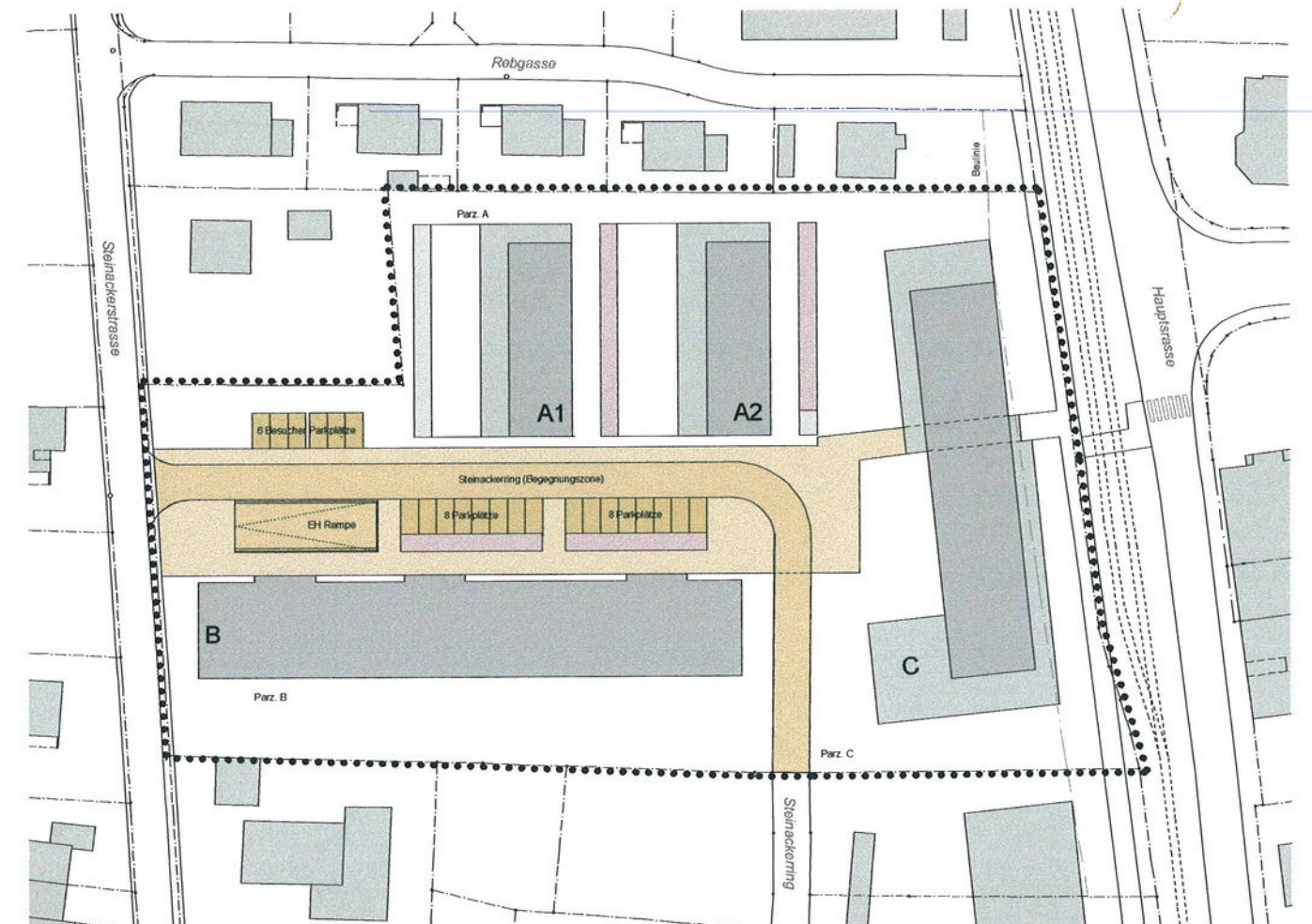


Quartierplatz (befahrbar)

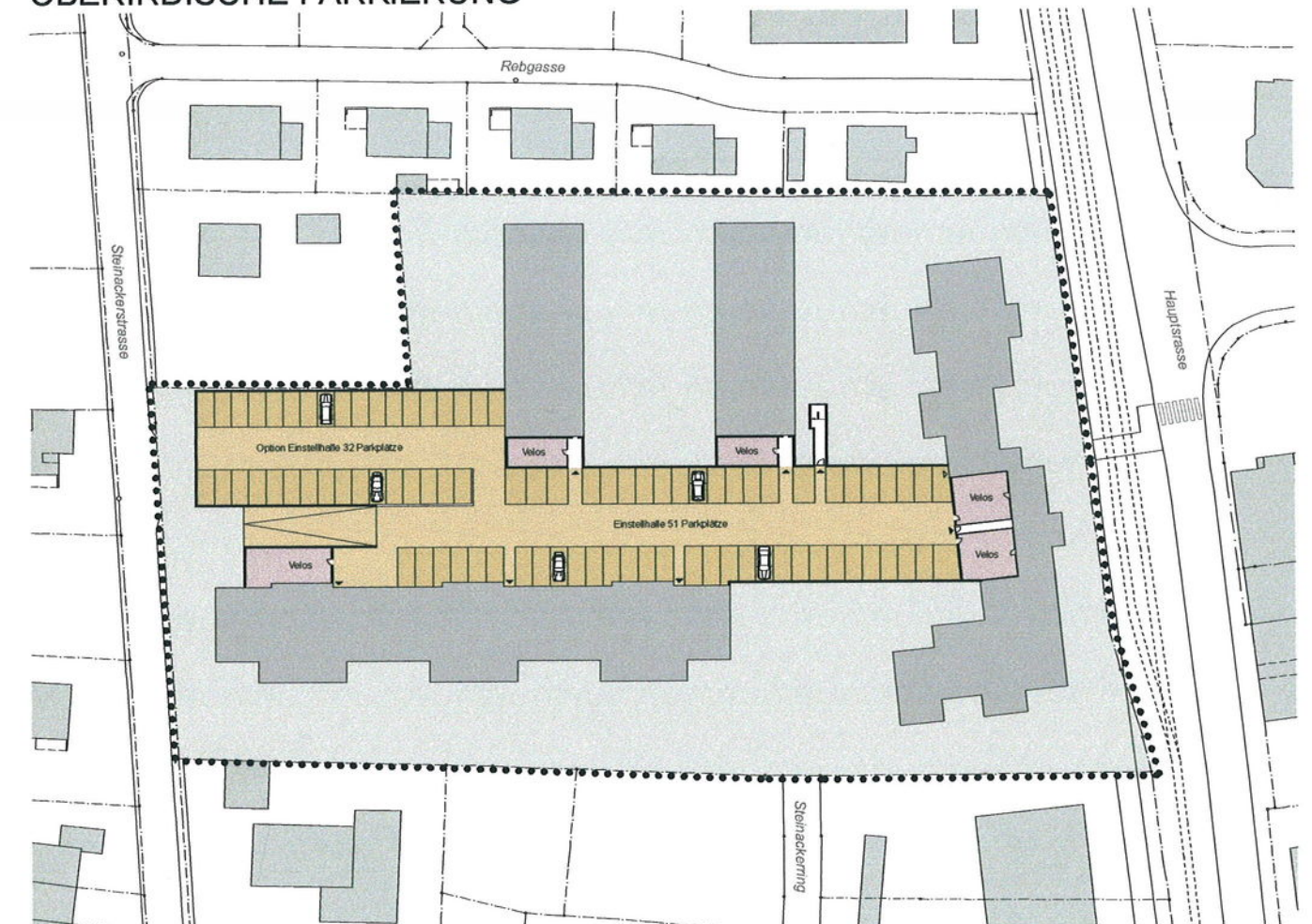


Velos

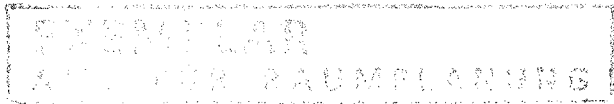
11.05.2006



OBERIRDISCHE PARKIERUNG



UNTERIRDISCHE PARKIERUNG



Quartierplanung Hauptstrasse Nord / Teil 1, Steinackerring

Quartierplanreglement

Erlass von Quartierplanvorschriften Hauptstrasse Nord / Teil 1, Steinackerring

Gestützt auf § 4 und § 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 erlässt die Einwohnergemeinde Aesch die Quartierplanvorschriften „Hauptstrasse Nord / Teil 1, Steinackerring“, bestehend aus Quartierplan und Quartierplanreglement, sowie einem Modell im Massstab 1:200.

A Quartierplan

Der Quartierplan besteht aus folgenden Einzelplänen im Massstab 1:500 (Plan 4 1:1000):

Plan 1	Nutzung:	Nutzung, Baulinien, maximal überbaubare Flächen
Plan 2	Gestaltung/Erschliessung:	Gestaltung der Baukörper, Freiflächen und Erschliessung
Plan 3	Parzellierung:	Baulandumlegung mit Neuparzellierung
Plan 4	Parkierung:	Parkierungskonzept richtungsweisend

B Quartierplanreglement

1.	Zweck der Planung	Seite 2
2.	Geltungsbereich	Seite 2
3.	Lage und Grösse der Baukörper	Seite 2-4
4.	Nutzungsart	Seite 4-5
5.	Gestaltungsvorschriften	Seite 5-7
6.	Verkehrsanlagen	Seite 7
7.	Realisierung	Seite 8-9
8.	Schlussbestimmungen	Seite 9
9.	Beschlüsse	Seite 10
10.	Anhang Modellfotos	Seite 11

C Modell

Das Modell im Massstab 1:200 gilt als Instrument für eine mögliche Überbauung und hat richtungsweisenden Charakter.

1. Zweck der Planung

Der Quartierplan „Hauptstrasse Nord / Teil 1, Steinackerring, dient der Erneuerung und der massvollen baulichen Entwicklung innerhalb des Quartierplanes.

Die Planung gewährleistet eine wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich überzeugende Gesamtüberbauung, bei einer haushälterischen Nutzung des Bodens.

2. Geltungsbereich

Die Vorschriften finden Anwendung auf die im Quartierplan durch einen Perimeter begrenzte Fläche. Die betroffenen Parzellen sind in Plan 3 aufgelistet.

Die Planung basiert auf dem überarbeiteten, erstprämiierten Projekt aus dem 1999 durchgeführten Ideenwettbewerb „Hauptstrasse Nord“, reduziert auf den oben umschriebenen Geltungsbereich.

3. Lage und Grösse der Baukörper

Lage und Grösse der Baukörper ergeben sich aus den nachfolgend aufgeführten Bestimmungen:

3.1 Verbindliche Baulinien

3.1.1 Die verbindliche Baulinie ist eine Baulinie im Sinne von § 96 des RBG. Die davon betroffene Fassade (Bauflucht) muss mehrheitlich auf diese Linie gebaut werden. Einzelne Teile wie Eingangsbereiche, Arkaden und dergleichen können jedoch von dieser Baulinie zurückversetzt werden. Vordächer über dem Erdgeschoss dürfen diese Baulinie bis max. 1.50 m überragen. Andere Bauteile dürfen die Baulinie nur bis 0.50 m überragen.

3.1.2 Die verbindlichen Baulinien sind im Plan 1 dargestellt.

3.2 Flexible Baulinien

3.2.1 Die flexiblen Baulinien gewährleisten die notwendige Flexibilität bei der Detailgestaltung der Grundrisse. Die davon betroffenen Fassaden (Baufluchten) dürfen von der flexiblen Baulinie bis +/- 1.50 m abweichen, müssen aber mehrheitlich parallel zu ihr verlaufen. Balkone und Loggien dürfen die flexible Baulinie bis 2.00 m überragen.

3.2.2 Die flexiblen Baulinien sind im Plan 1 dargestellt.

3.3 Baubegrenzung Dachgeschoss

3.3.1 Die Baubegrenzung Dachgeschoss umschreibt die Fläche, welche mit einem zusätzlichen Dachgeschoss überbaut werden kann.
Ist diese Baubegrenzung identisch mit der darunterliegenden verbindlichen Baulinie oder verläuft sie parallel zu dieser, gelten die Vorschriften derselben auch im Dachgeschoss.
Ist diese Baubegrenzung identisch mit der darunterliegenden flexiblen Baulinie oder verläuft sie parallel zu dieser, gilt die Abweichung von +/- 1.50 m analog auch im Dachgeschoss.

Um die notwendige Flexibilität bei der Detailgestaltung der Dachgeschossgrundrisse zu gewährleisten, können grössere Rücksprünge von der Baubegrenzung Dachgeschoss bewilligt werden.

3.3.2 Die Baubegrenzung Dachgeschoss ist im Plan 1 dargestellt.

3.4 Maximal überbaubare Fläche

3.4.1 Die maximal überbaubare Fläche ergibt sich aus der Begrenzung durch die verbindliche Baulinie und die flexible Baulinie, letztere + 1.50 m.

3.4.2 Die maximal überbaubare Fläche ist im Plan 1 dargestellt.

3.5 Bereich für öffentlichen Durchgang

3.5.1 Der Bereich für öffentlichen Durchgang darf bis zu einer Höhe von 3.00 m ab Kellerdecke nicht überbaut werden. Der öffentliche Durchgang von der Hauptstrasse zum Steinackerring muss an dieser Stelle gewährleistet werden. Die Breite des öffentlichen Durchgangs beträgt über die ganze Profilhöhe min. 2.70 m, er kann bis auf max. 5.00 m verbreitert werden.

3.5.2 Der Bereich für öffentlichen Durchgang ist im Plan 1 dargestellt.

3.6 Gebäudeprofil

3.6.1 Das Gebäudeprofil (Höhe der Baukörper) berechnet sich aus der Anzahl der Vollgeschosse und den im Absatz aufgeführten, maximal zulässigen Geschosshöhen. Das Gebäudeprofil wird ab OK Decke Kellergeschoss gemessen. Die Kellergeschossdecke darf das gewachsene Terrain bis maximal 1.00 m überragen.

Die obersten Dachflächen (über den Dachgeschossen) sind als Flachdächer oder mit einer Dachneigung von max. 5° auszuführen.

3.6.2 Die Voll- und Dachgeschosse dürfen die nachfolgend aufgeführten Geschosshöhen, von OK rohem Boden bis OK rohe Decke gemessen, nicht überschreiten.

Gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss	3.50 m
Wohnnutzung und stilles Gewerbe	3.00 m im Dachgeschoss bis max. 3.50 m

In Räumen zu dauerndem Aufenthalt darf die lichte Raumhöhe 2.40 m nicht unterschreiten.

Die Anzahl Vollgeschosse ist im Plan 1 verbindlich dargestellt.
Ein zusätzliches Dachgeschoss ist nur dort erlaubt, wo es im Plan 1 speziell bezeichnet ist (+D).

3.7 Nutzungsmass

3.7.1 Das Nutzungsmass (QP max.) ist die maximal zulässige Nutzfläche (Bruttogeschossfläche), einschliesslich Dachgeschossnutzung. Sie ist im Plan 1 für die einzelnen Bauten festgelegt und ergibt sich im Total wie folgt:

Parzelle neu Bezeichnung	Parzelle Nr. alt Besitzstand	Parz.-Fläche Besitzstand	Nutzung Besitzstand	Nutzung mit QP-Bonus	Nutzung QP max.
A 1+2	1062	1'512 m2	861 m2	936 m2	1'700 m2
B	1065	3'227 m2	2'351 m2	2'513 m2	2'650 m2
C	1061 1063 1064	4'910 m2	3'996 m2	4'242 m2	3'750 m2
Total		9'649 m2	7'208 m2	7'691 m2	8'100 m2

Beim ordentlichen Baugesuch ist die Nutzfläche gemäss Absatz 3.7.2 und 3.7.3 zu bestimmen. Die so berechnete Nutzfläche dient dem Nachweis der Nutzungsanteile gemäss Abschnitt 4.
Die Abgeltung der Mehrnutzung (Differenz zwischen Nutzung mit QP-Bonus und Nutzung effektiv, bis maximal QP-max.) wird im Quartierplanvertrag geregelt.

3.7.2 Zur Nutzfläche zählen:

- Sämtliche Vollgeschossflächen, die zu Wohn- und Gewerbebezwecken erstellt werden, inklusive Umfassungs- und Innenwände, Treppenhäuser, Laubengänge bis 1.20 m Breite, Lift- und Leitungsschächte.
- Sämtliche Dachgeschossflächen, die zu Wohn- oder Aufenthaltszwecken erstellt werden. Inklusive Umfassungs- und Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte.

3.7.3 Nicht zur Nutzfläche zählen:

- Sämtliche Untergeschossflächen, inklusive Waschküchen, Trocken-, Keller- und Lagerräume, Räume für die Haustechnik, Auto-, Velo- und Mofaabstellräume, Kinderwagen- und Containerräume, Gemeinschaftsräume usw.
- Oberirdische, in die Hauptbauten integrierte, nicht kommerziell genutzte Gemeinschaftsräume sowie Velo-, Mofa-, Kinderwagen-, Container-, Wasch- und Trockenräume bis total max. 3% der zulässigen Nutzfläche.
- Pro Wohnung ein Reduit bis max. 5.0m² Grundfläche (ohne Fenster, ohne natürliche Belüftung).
- Unbeheizte Zwischenklimaräume gemäss ZR Gemeinde Aesch resp. Absatz 4.4.
- Balkone sowie überdeckte Bereiche für Sitzplätze und Fussgängererschliessung (Arkaden usw.).
- Öffentliche Durchgänge durch Gebäude, die der allgemeinen Fussgängererschliessung dienen.
- Unbeheizte Nebenbauten in den dafür vorgesehenen Nutzungsbereichen gemäss Absatz 4.3.

3.7.4 Nutzungsumlagerung

Innerhalb der maximal überbaubaren Fläche sind Verschiebungen der Nutzflächenanteile bis 10% möglich, wenn die totale Nutzfläche eingehalten wird.

4. Nutzungsart

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

Es werden unterschieden:

4.1 Wohnbereich

Die Nutzung dient dem Wohnen. Die Bewilligungsbehörde kann kleinere Dienstleistungsbetriebe, die vom Wohnbaucharakter nicht abweichen und keine störenden Immissionen verursachen, gestatten.

Der Wohnnutzungsanteil darf pro Baukörper einen Anteil von 70% nicht unterschreiten.

Im Dachgeschoss sind nur Wohnnutzung sowie den Bewohnern dienende Nebenräume zugelassen.

4.2 Wohn- / Geschäftsbereich

Die Nutzung dient dem Wohnen und wenig störenden Dienstleistungsbetrieben gemäss ZR Gemeinde Aesch. Die Bauten müssen sich dem Wohnbaucharakter anpassen.

Der Wohnnutzungsanteil darf pro Baukörper einen Anteil von 50% nicht unterschreiten.

4.3 Bereich für 1-geschossige Nebenbauten

Die ausgeschiedene Fläche ist 1-geschossigen, unbeheizten Nebenbauten vorbehalten.
Sie dienen als gedeckte Sitzplätze und Abstellräume für Gartengeräte, Velos und dergleichen.

Für diese Nebenbauten ist beim ersten Baugesuch ein Gesamtkonzept zu erstellen, welches auch für alle Nachfolgenden verbindlich ist. Spätere Nebenbauten haben sich bezüglich Gestaltung, Farb- und Materialwahl nach diesem Gesamtkonzept zu richten.

Die gesetzlichen Vorschriften bezüglich Grenzabstände (§ 90 RBG) und Nebenbauten (§ 57 RBV) sind zu berücksichtigen.

Eine spätere Umwandlung in Wohnnutzung ist nicht gestattet.

4.4 Wintergärten

Innerhalb der überbaubaren Fläche stehen max. 15 m² pro Wohnung für unbeheizte Zwischenklimaräume (Wintergärten, verglaste Loggien usw.) zur Verfügung.

Für diese Wintergärten ist beim ersten Baugesuch ein Gesamtkonzept zu erstellen, welches auch für alle Nachfolgenden verbindlich ist. Spätere Wintergärten haben sich bezüglich Gestaltung, Farb- und Materialwahl nach diesem Gesamtkonzept zu richten.

5. Gestaltungsvorschriften

5.1 Allgemein

5.1.1 Mitsprache und Entscheidung Gemeinderat:

Dem Gemeinderat steht bezüglich Gestaltung von Bauten und Freiflächen ein verbindliches Mitsprache- und Entscheidungsrecht zu.

Zur Ausübung dieser Rechte kann der Gemeinderat eine Fachkommission einsetzen, welche mehrheitlich aus ausgewiesenen Fachpersonen bestehen muss.

Diese Fachkommission ist zuständig für die Wahrung der angestrebten architektonischen, städtebaulichen und gestalterischen Qualität der Quartierplanung.

Der Gemeinderat kann diese Aufgabe auch der Ortskernkommission übertragen.
Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung der Bauten sind aufeinander abzustimmen.
Das Gestaltungskonzept ist vom Gemeinderat zu genehmigen.

5.1.2 Behindertengerechte Bauweise:

Bei der inneren und äusseren Erschliessung ist auf eine behindertengerechte Bauweise zu achten.
Insbesondere sind Hauszugänge, Lifte, Wohnungstüren sowie Zugänge zur Einstellhalle und Gemeinschaftsräumen rollstuhlgängig zu gestalten. Eine möglichst grosse Anzahl Wohnungen ist anpassbar zu realisieren.

Die entsprechenden baugesetzlichen Vorschriften (RBG § 108) sind einzuhalten.

5.2 Wohnbauten im westlichen Bereich

Der langgestreckte Baukörper im südwestlichen Bereich (beim alten Tramdepot) ist als zusammenhängendes Bauvolumen zu gestalten.

Materialwahl und Gestaltung darf die Einheitlichkeit des Baukörpers nicht stören.

Die beiden Reihenhausgruppen im nordwestlichen Bereich sind einheitlich zu gestalten.

Die 1-geschossigen Nebenbauten sind ihrer Funktion entsprechend einfach und einheitlich zu gestalten.

Flachdächer sind als begehbare Wohnterrassen auszubilden oder extensiv zu begrünen. Es ist einheimisches Saatgut und als Substrat nach Möglichkeit natürliches Bodenmaterial zu verwenden.

5.3 Wohn- und Geschäftsbauten im östlichen Bereich

Der Wohn- und Geschäftsbau im östlichen Teil des Areals orientiert sich durch seine Ausrichtung und Höhe an den Bauten entlang der Hauptstrasse.

Er schützt die dahinterliegenden Wohnbauten vor den Lärmimmissionen der Hauptstrasse.

Der mehrfach abgewinkelte Baukörper ist als zusammenhängendes Bauvolumen zu gestalten. Materialwahl und Gestaltung darf die Einheitlichkeit des Baukörpers nicht stören.

Flachdächer sind als begehbare Wohnterrassen auszubilden oder extensiv zu begrünen. Es ist einheimisches Saatgut und als Substrat nach Möglichkeit natürliches Bodenmaterial zu verwenden.

Der Lärmbelastung entlang der Hauptstrasse (ES III) ist mit entsprechenden Massnahmen am Baukörper zu begegnen (z.B. verglaste Loggien usw.). Diese sind einheitlich zu gestalten.

5.4 Freiflächenbereich

Freiflächen und ihre Gestaltung sind im Plan 2 richtungsweisend dargestellt.

Freiflächen sind alle Parzellenflächen der Quartierplanung, die ausserhalb der Erdgeschossumrisse der Bauten liegen.

Die detaillierte Gestaltung der Freiflächen ist in einem Gestaltungsplan festzulegen, welcher mit dem ordentlichen Baugesuch einzureichen ist (gemäss Absatz 7.1).

Der Gestaltungsplan Freiflächen muss verbindliche Angaben zu folgenden Bereichen enthalten:

5.4.1 Plätze und Wege

Plätze und Wege dienen der Fussgängererschliessung mit privatem und öffentlichem Gehrecht.

Ausreichend grosse Kinderspielbereiche müssen vorgesehen werden.

Plätze und Wege sind einheitlich zu gestalten und, wo immer möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen oder über die Schulter in die unmittelbar angrenzende Grünfläche zu entwässern.

5.4.2 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen sind Umgebungsflächen die dem ruhenden und fahrenden Verkehr dienen. Sie sind, wo möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen und einheitlich zu gestalten.

5.4.3 Grünflächen

Grünflächen sind Umgebungsflächen mit natürlicher Bepflanzung. Sie sind nach ökologischen Gesichtspunkten möglichst naturnah zu gestalten. Für die Bepflanzung sollen vorwiegend einheimische und standortgerechte Arten verwendet werden.

In die Grünflächen können Kinderspielbereiche, private sowie der Bewohnergemeinschaft dienende Aussenbereiche integriert werden. Ebenso sind Kompostanlagen, Plätze für Abfallentsorgung sowie Versickerungsanlagen für Meteorwasser in die Grünflächen zu integrieren.

Die erwähnten Bereiche sind ebenfalls naturnah zu gestalten und müssen im Gestaltungsplan Freiflächen verbindlich ausgeschieden werden (gemäss Absatz 7.1).

5.4.4 Baumstandorte

Im Plan 2 sind verbindliche Standorte für Baumpflanzungen festgelegt.

Es dürfen nur einheimische und standortgerechte Bäume verwendet werden, welche bei der Pflanzung eine Mindesthöhe von 4.00m aufweisen.

Bei der Gestaltung der direkten Umgebung der Baumstandorte ist auf die ökologischen Lebensbedingungen der Bäume Rücksicht zu nehmen. Bei den Baumstandorten über der Tiefgarage ist eine ausreichende Erdüberdeckung zu gewährleisten.

Weitere Baumpflanzungen sind möglich und müssen im Gestaltungsplan Freiflächen ausgeschieden werden.

6. Verkehrsanlagen

Die Verkehrsanlagen bestehen aus der Erschliessung mit Strassen und Wegen sowie der ober- und unterirdischen Parkierung.

6.1 Erschliessung

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

Fusswege mit öffentlichem Gehrecht müssen eine Breite von min. 2.00m aufweisen.

Spätere Veränderungen am Wegnetz können nur mit Zustimmung des Gemeinderates vorgenommen werden. Die Einheitlichkeit der Beläge und Beleuchtung muss erhalten bleiben.

6.2 Parkierung

Die oberirdischen Parkplätze sowie die unterirdische Autoeinstellhalle und ihre Zufahrtsrampe sind im Plan 4 richtungsweisend dargestellt.

Die erforderlichen Autoabstellplätze sind gemäss RGB §106 und RBV § 70 (Anhang 11/1 und 11/2) zu erstellen.

Die erforderlichen Stammplätze sind unterirdisch anzuordnen.

Die maximale Anzahl der oberirdischen Besucherparkplätze beträgt 24, sie sind im Plan 4 richtungsweisend dargestellt. Diese dürfen weder vermietet noch individuell zugeordnet werden.

Die ganze Zufahrtsrampe zur Einstellhalle soll (wenn möglich) oberirdisch überdeckt werden.

7. Realisierung

7.1 Gestaltungsplan Freiflächen

Mit dem ordentlichen Baugesuch ist ein Plan über die Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume einzureichen. Dieser Gestaltungsplan mit Freiflächen ist vom Gemeinderat zu genehmigen.

Der Gestaltungsplan Freiflächen muss folgende Angaben enthalten:

- Bodenbelag von Strassen, Wegen und Plätzen
- Art und Lage der Beleuchtung
- Art und Lage von Bepflanzung und Bäumen
- Gestaltung der Aussenbereiche
- Gestaltung der Kinderspielbereiche
- Einfriedungen
- Standort und Gestaltung der Abfallsammelplätze
- Standort und Gestaltung der Kompostanlagen
- Standort und Ausführung der Meteorwasser-Versickerungsanlage.

7.2 Quartierplanvertrag

7.2.1 Für die Realisierung der Quartierplanung haben die Grundeigentümer auf der Basis einer privatrechtlichen Vereinbarung (Quartierplanvertrag) eine Baulandumlegung durchzuführen.

7.2.2 Der Quartierplanvertrag regelt alle den Grundeigentümern aus den Quartierplanvorschriften erwachsenden Rechte und Pflichten.

7.2.3 Für die im Plan 2 bezeichneten Wege mit öffentlichem Gehrecht sind die entsprechenden Dienstbarkeiten zu Gunsten der Einwohnergemeinde Aesch im Grundbuch einzutragen.

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

7.3 Spätere Parzellierung

Eine spätere Parzellierung der neu zugeteilten Grundstücke ist gestattet, wenn Sinn und Zweck der Quartierplanung dadurch nicht verändert wird.

7.4 Realisierung in Etappen

Bei der Realisierung einzelner Etappen der Quartierplanung sind die Wege, Plätze, Grünflächen und Baumpflanzungen in einem Umfang zu erstellen, der eine befriedigende Funktion und Erscheinung, auch im Hinblick auf die spätere Gesamtanlage, gewährleistet.

7.5 Etappierung der unterirdischen Autoeinstellhalle

Die unterirdische Autoeinstellhalle kann entsprechend der Realisierung laut Absatz 7.4 auch in Etappen erstellt werden.

Die Anzahl gesetzlich notwendiger Parkplätze muss jedoch bei jeder Bauetappe eingehalten werden.

Bei Erschwernis im Zusammenhang mit der Etappierbarkeit der Autoeinstellhalle können provisorisch mehr oberirdische Parkplätze erstellt werden.

Diese sind spätestens bei Fertigstellung des Parkierungskonzepts wieder zu eliminieren.

An Bau und Finanzierung der ober- und unterirdischen Parkierungsanlagen haben sich die Grundeigentümer anteilmässig ihres Parkplatzbedarfes zu beteiligen.

7.6 Anschluss an Gemeinschaftsantennenanlage

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

7.7 Energie

Die Wärmeerzeugung ist in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz und Energie zu planen.

Mit dem ersten Baugesuch ist ein umweltfreundliches, energiesparendes und erweiterbares Energiekonzept einzureichen, das den Zielsetzungen des kantonalen Energiegesetzes entspricht. Es bedarf der Genehmigung durch den Gemeinderat.

7.8 Werkleitungen

Die öffentlichen Werkleitungen sind in das Erschliessungskonzept einzubeziehen.
Die Entwässerung hat nach den VSA-Richtlinien zu erfolgen.
Das anfallende Meteorwasser ist, wenn technisch möglich, auf geeignete Weise versickern zu lassen.

7.9 Umbauten und Renovationen

Die Quartierplanvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

Nachträglich erstellte An- und Nebenbauten wie Wintergärten, Abstellräume, gedeckte Sitzplätze, Pergolen usw. haben sich ebenso an die Quartierplanvorschriften zu halten.
Sie sind nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept auszuführen und bedürfen der Zustimmung der Bewilligungsbehörde.

8. Schlussbestimmungen

8.1 Anwendung der Quartierplanvorschriften

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften.
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 Quartierplanvorschriften stehenden Vorschriften gelten als aufgehoben.

8.3 Inkrafttreten

Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 124 ff. RBG bzw. §§ 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

Die rechtskräftigen Quartierplanvorschriften sind im Grundbuch anzumerken.

9. Beschlüsse

Beschluss der Gemeinderates : 13.08.2002

Beschluss der Gemeindekommission : 15.10.2002

Beschluss der Gemeindeversammlung : 23.10.2002

Publikation der Planauflage :

im Amtsblatt Nr. 48 vom 28.11.2002

Planauflage vom 11.12.2002 bis 27.12.2002

Beschluss des Gemeinderates
betr. geringfügige Änderungen 12.04.2005 / 29.11.2005

Namens des Gemeinderates Aesch

Die Gemeindepräsidentin:


M. Hollinger

Der Gemeindeverwalter:


G. Mürger

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt:

Beschluss Nr. 1405 vom 12. Sep. 2006

Publikation des Regierungsratsbeschlusses :

im Amtsblatt Nr. 37 vom 14.09.06

Der Landschreiber:



5.5.2006