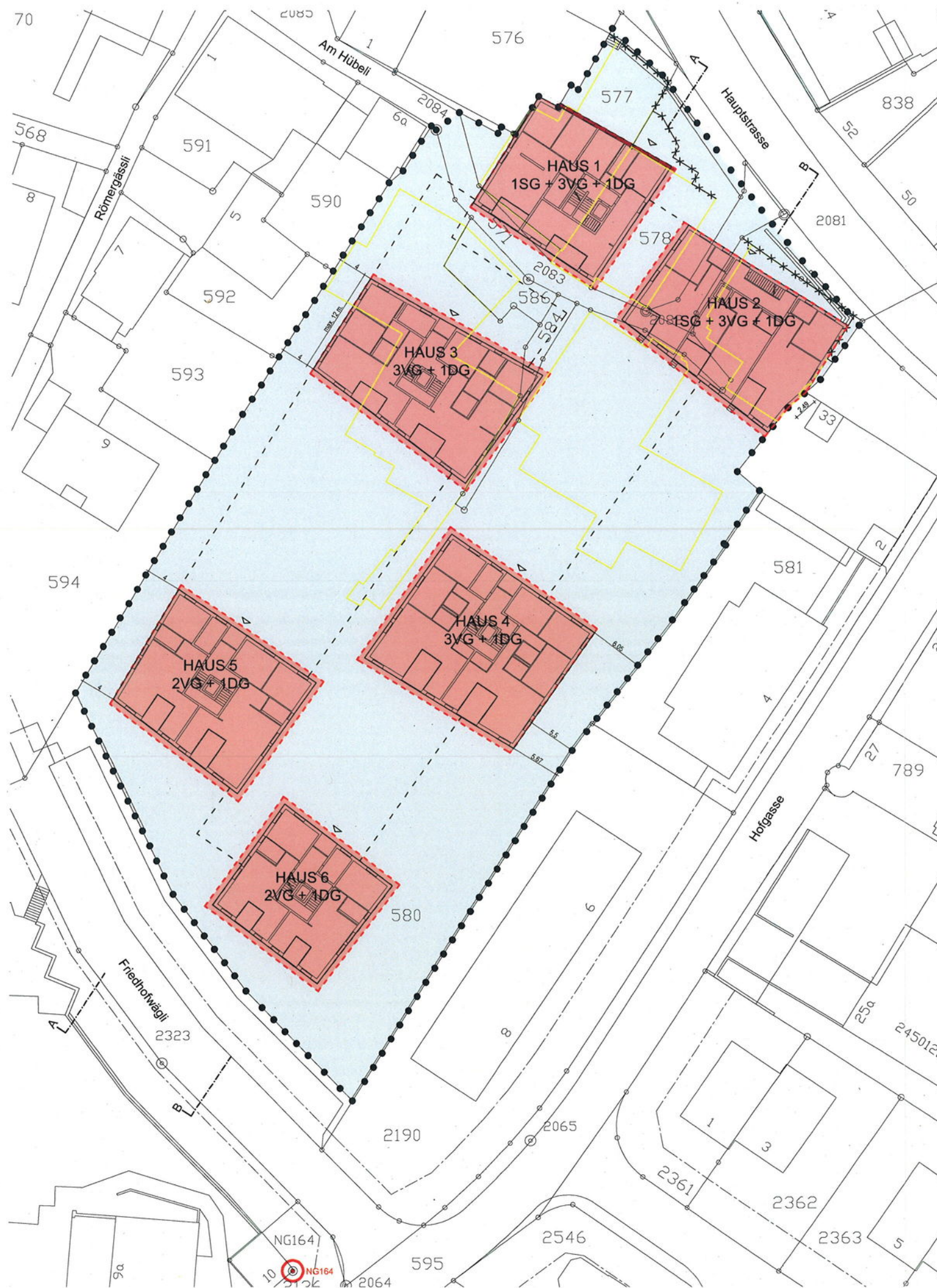




Gemeinde Aesch

Kanton Basel-Landschaft



Quartierplanung Areal Hübeli

Teilplan 1 <<Bebauung>>

1:500

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Exemplar

Vorlage Gemeindeversammlung

Inventar Nr.

1/ ZPS/ 1/44

1/ QP/ 27/ 0

Beschluss des Gemeinderates: 25.10.2011

Beschluss der Gemeindekommission: 15.11.2011

Beschluss der Gemeindeversammlung: 01.12.2011

Referendumsfrist: 02.12.2011- 02.01.2012

Urnenabstimmung: -

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr: 1 vom 05.01.2012

Planaufgabe: 05.01.2012 - 10.02.2012

Gemeinderat Aesch

Präsidentin

M. Hollinger

Der Landschreiber:

Verwaltungsleiter

M. Gysin

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1353 vom 20.08.13

Der Landschreiber:

Publikation des RRB im Amtsblatt Nr. 34 vom 22.08.2013

Bearbeitung: Burckhardt+Partner AG, Dornacherstrasse 210, 4001 Basel
WOHNSTADT Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, Viaduktstr. 12, 4002 Basel

Datum: 24.10.2011

LEGENDE

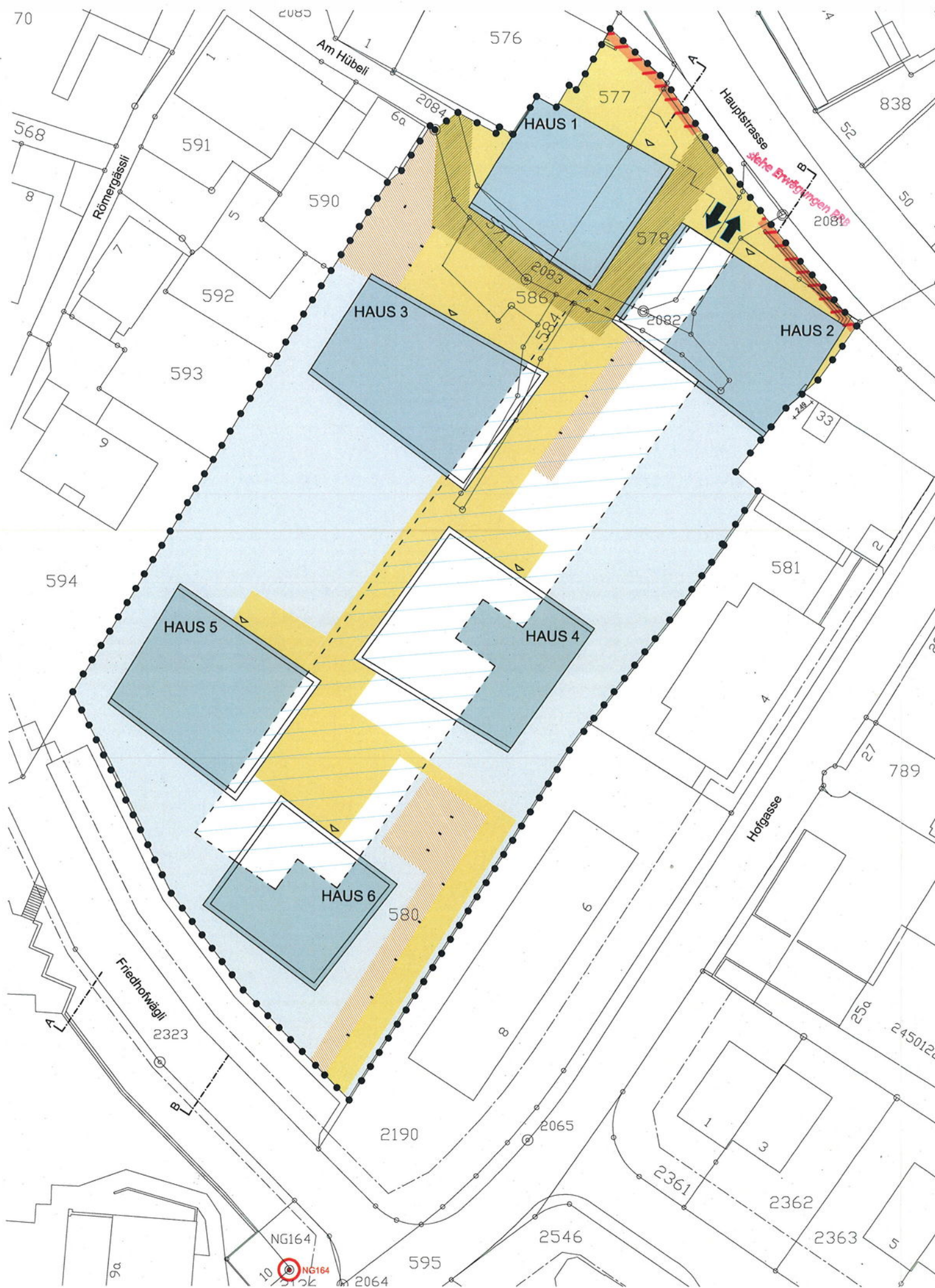
Rechtsverbindlicher Inhalt

- ● ● Perimeter der Quartierplanung
- Baubereiche für neue Hauptbauten (Wohnbauten 1-6)
- Gestaltungsbaufläche geschlossene Bauweise
- ✕✕✕✕ Aufhebung der Baulinie

Orientierender Inhalt

- Strassenbaulinie (rechtsgültig)
- Parzellengrenze
- unterirdische Gebäude
- SG / VG / DG Sockelgeschoss / Vollgeschoss / Dachgeschoss
- NG164 Höhenfixpunkt NG164 entspr. 320.282 m.ü.M.
- Gebäudeabbruch





Gemeinde Aesch

Kanton Basel-Landschaft



Quartierplanung Areal Hübeli

Teilplan 2 <<Erschliessung>>

1:500

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Exemplar

Vorlage Gemeindeversammlung

Inventar Nr.

1 / QP / 27 / 0

Beschluss des Gemeinderates: 25.10.2011

Beschluss der Gemeindekommission: 15.11.2011

Beschluss der Gemeindeversammlung: 01.12.2011

Referendumsfrist: 02.12.2011- 02.01.2012

Urnenabstimmung: -

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr: 1 vom 05.01.2012

Planaufgabe: 05.01.2012 - 10.02.2012

Gemeinderat Aesch

Präsidentin

M. Hollinger

M. Hollinger

Der Landschreiber:

Verwaltungsleiter

M. Gysin

M. Gysin

h. Lehmann

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1373 vom 20.08.13

Der Landschreiber:

Publikation des RRB im Amtsblatt Nr. 34 vom 22.08.2013

Bearbeitung: Burckhardt+Partner AG, Dornacherstrasse 210, 4001 Basel
WOHNSTADT Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, Viaduktstr. 12, 4002 Basel

Datum: 24.10.2011

LEGENDE

Rechtsverbindlicher Inhalt

- ● ● Perimeter der Quartierplanung
- ➡ Zufahrt Einstellhalle
- ➡ Zugänge/Fusswege/Plätze
- ➡ öffentliches Durchgangerecht
- ➡ mögliche Bereiche für oberirdische Parkplätze

Orientierender Inhalt

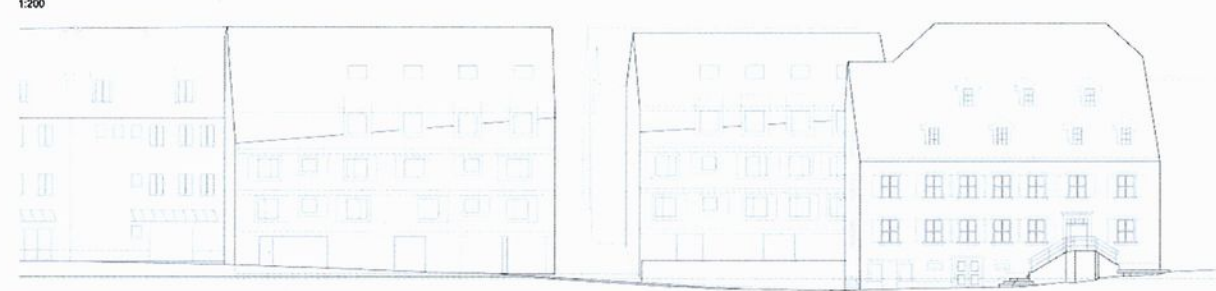
- Gebäude
- ▽ Zugänge
- NG164 Höhenfixpunkt NG164 entspr. 320.282 m.ü.M.
- ⬜ Einstellhalle teilweise mit Besucher Parkplätzen
- ➡ Bereich nicht überfahrbar



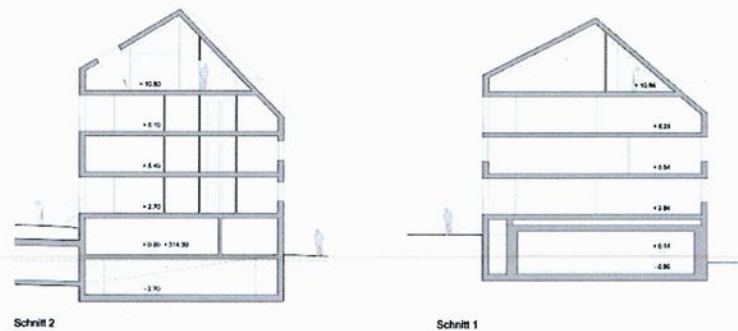
0 m 5 m 10 m 15 m 20 m 25 m

Objekt: Quartierplanung V1 - DHK
Auftraggeber: Gemeinde Aesch
Plan: 1:200
Datum: 13. Dez. 2012

Fassadengestaltung V1 - DHK



Nordansicht



Variante vom 10.12.2012 mit Dachaufbauten und tieferer Traufhöhe entlang der Hauptstrasse

7. Genehmigungsantrag

Der Gemeinderat beantragt dem Regierungsrat, die beschlossene Quartierplanung zu genehmigen.

Anhang:

Beurteilung Lärmsituation durch Gartenmann Engineering AG vom 03.02.2011 ✓

Vorprüfungsbericht ARP vom 08.07.2011 ohne Beilage Archäologische Schutzzone ✓

Schreiben betreffend Wiedererwägung Zufahrt ans TBA vom 9.8.2011 ✓

Antwort des Tiefbauamtes vom 6.9.2011 betreffend Erschliessung ab Kantonsstrasse ✓

Protokoll der DHK vom 16.9.2011 ✓

Protokoll der DHK vom 11.12.2012 ✓ 24. MAI 2013

Namens des Gemeinderates Aesch
Vize-Präsident
B. Theiler
Verwaltungsleiter-Stv.
Ch. Wehrly



Gemeinde Aesch

Kanton Basel-Landschaft



Quartierplanung Areal Hübeli Teilplan 3 <<Freiraum- und Dachgestaltung>> 1:500

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Exemplar Vorlage Gemeindeversammlung Inventar Nr. 1 / QP / 27 / 0

Beschluss des Gemeinderates: 25.10.2011

Beschluss der Gemeindekommission: 15.11.2011

Beschluss der Gemeindeversammlung: 01.12.2011

Referendumsfrist: 02.12.2011- 02.01.2012

Urnenabstimmung: -

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 1 vom 05.01.2012

Planaufgabe: 05.01.2012 - 10.02.2012

Gemeinderat Aesch

Präsidentin

M. Hollinger

M. Hollinger

Der Landschaftsrevisor:

Verwaltungsleiter

M. Gysin

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1353 vom 20.08.13

Der Landschaftsrevisor:

Publikation des RRB im Amtsblatt Nr. 34 vom 22.08.2013

Bearbeitung: Burckhardt+Partner AG, Dornacherstrasse 210, 4001 Basel
WOHNSTADT Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, Viaduktstr. 12, 4002 Basel

Datum: 24.10.2011

LEGENDE

Rechtsverbindlicher Inhalt

- Perimeter der Quartierplanung
- Giebelhöfen / max. Firstbereich
- Zufahrt Einsteigebereich
- Grün- und Gemeinschaftsflächen
- Private Gärten

- Spielplatz, Treffpunkt
- Ortskern
- Hecken
- Erschliessungsfläche

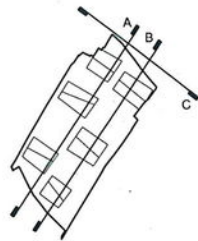
First max. 330.5
max. 328.00
Berechnung gemäss RBV Kl. BL 552;
OK gewachsenes Terrain bis OK Spalten in MDM

Orientierender Inhalt

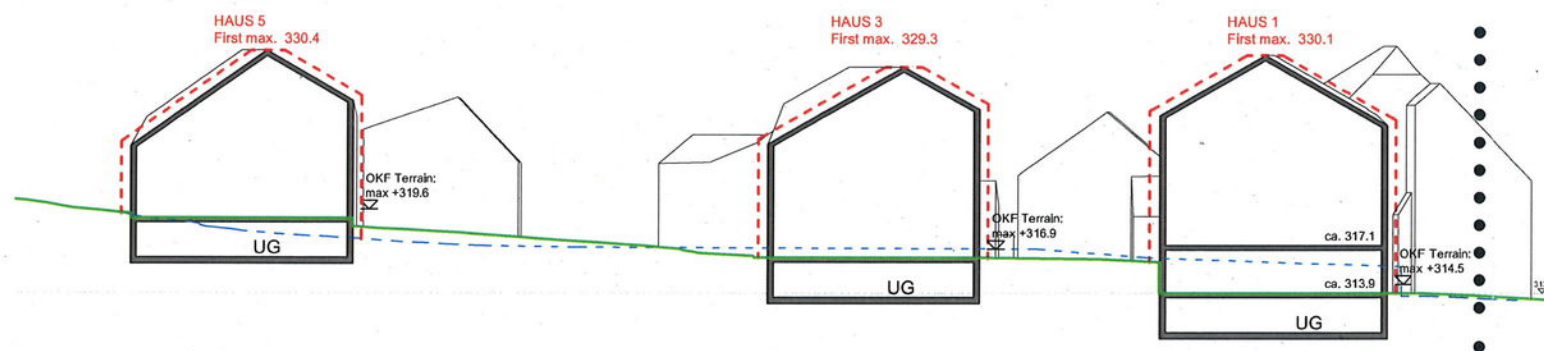
- Überdachte Velostellplätze
- mögliche Bereiche für oberirdische Parkplätze
- genauere Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt
- Höhenpunkt NG164 entspr. 320.282 m.ü.M.
- Bäume



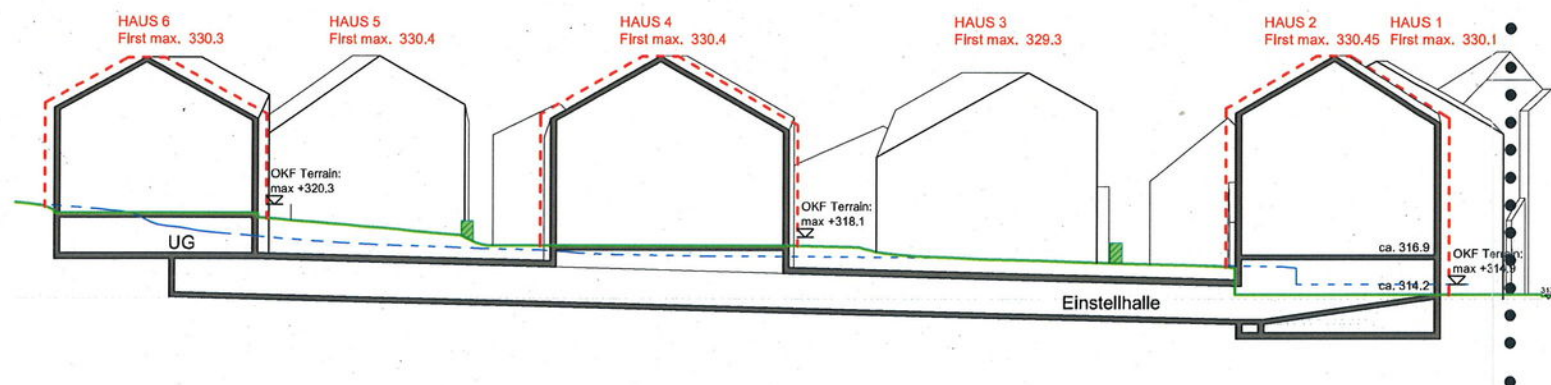
0 m 5 m 10 m 15 m 20 m 25 m



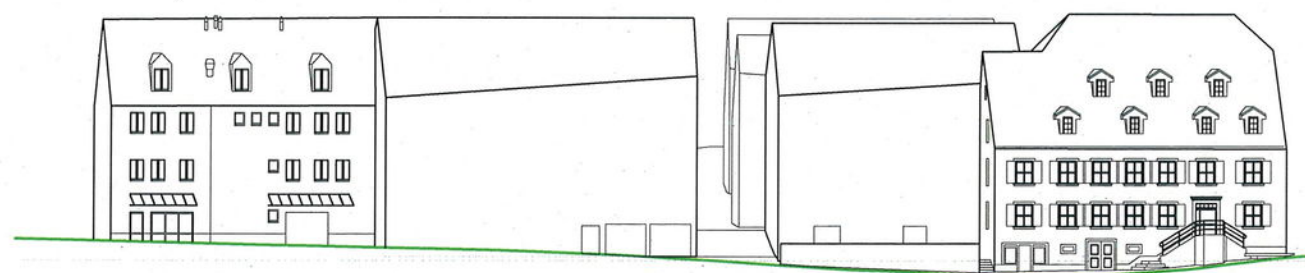
Schnitt A-A



Schnitt B-B



Ansicht C-C



Gemeinde Aesch

Kanton Basel-Landschaft



Quartierplanung Areal Hübeli

Teilplan 4 <<Profile>>

1:500

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Exemplar

Vorlage Gemeindeversammlung

Inventar Nr.

1 / QP / 27 / 0

Beschluss des Gemeinderates: 25.10.2011

Beschluss der Gemeindekommission: 15.11.2011

Beschluss der Gemeindeversammlung: 01.12.2011

Referendumsfrist: 02.12.2011 - 02.01.2012

Urnenabstimmung: -

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 1 vom 05.01.2012

Planaufgabe: 05.01.2012 - 10.02.2012

Gemeinderat Aesch

Präsidentin

M. Hollinger

M. Hollinger

Verwaltungsleiter

M. Gysin

M. Gysin

Der Landschaftsrevisor:

H. Lehmann

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1353 vom 20.08.13

Der Landschaftsrevisor:

Publikation des RRB im Amtsblatt Nr. 34 vom 22.08.2013

Bearbeitung: Burckhardt+Partner AG, Dornacherstrasse 210, 4001 Basel
WOHNSTADT Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, Viaduktstr. 12, 4002 Basel

Datum: 24.10.2011

LEGENDE

Orientierender Inhalt

- • • Perimeter der Quartierplanung
- First max. 330.5
max. 328.00 Berechnung gemäss, RBV Kl. BL §52:
OK gewachsenes Terrain bis OK Sparren in MQM
- Gewachsenes Terrain
- neue Terraingestaltung
- Hecken





Quartierplan "Hübeli"

Quartierplanreglement

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

1 / QR / 27 / 0

Exemplar

Inventar Nr.

Beschluss des Gemeinderates:

25. Oktober 2011

Beschluss der Gemeindekommission:

15. November 2011

Beschluss der Gemeindeversammlung:

1. Dezember 2011

Referendumsfrist:

2. Dezember 2011 – 2. Januar 2012

Urnenabstimmung:

-

Publikation Planaufgabe im Amtsblatt **Nr. 1**vom **5. Januar 2012**

Planaufgabe:

5. Januar – 10. Februar 2012

Der Landschreiber:

Gemeinderat Aesch
Präsidentin

Verwaltungsleiter

M. Hollinger

M. Gysin

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. **1353**vom: **20.08.13**

Der Landschreiber:

Publikation des RRB im Amtsblatt Nr. **34**vom: **22.08.2013**

Bearbeitung:

Burckhardt+Partner AG, Dornacherstrasse 210, 4002 Basel
WOHNSTADT Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, Viaduktstr. 12 4002 Basel

Inhalt

1.	Erlass	2
2.	Zweck und Ziel	2
3.	Geltungsbereich	2
4.	Art der baulichen Nutzung	2
5.	Mass der baulichen Nutzung	3
6.	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	3
7.	Gestaltung und Nutzung der Aussenräume	4
8.	Erschliessung und Parkierung	4
9.	Ver- und Entsorgung, Energie	5
10.	Lärmschutz im Baugebiet	5
11.	Realisierung	5
12.	Abweichungen und Änderungen	6
13.	Schlussbestimmungen	6

1. Erlass

- 1.1 Die Einwohnergemeinde Aesch erlässt, gestützt auf § 2 – 6 und 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, die Quartierplan-Vorschriften "Hübeli" bestehend aus:
- Teilplan 1 „Bebauung“,
 - Teilplan 2 „Erschliessung“,
 - Teilplan 3 „Aussenraum- und Dachgestaltung“,
 - Teilplan 4 „Profile + Ansichten“, orientierend
 - Quartierplan-Reglement
- 1.2 Die im nachfolgenden Text verwendeten Abkürzungen beziehen sich auf folgende Gesetzgebungen:
- | | |
|--|-------|
| - Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz | RBG |
| - Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz | RBV |
| - Zonenreglement der Gemeinde Aesch | ZR 05 |

2. Zweck und Ziel

- 2.1 Die Quartierplanung schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung des Quartierplan-perimeters für Wohnnutzungen und wenig, resp. mässig störende Betriebe im Sinne von „Wohn-, Wohn- und Geschäftszonen“ (RBG § 21) und Kernzonen (RBG § 22).
- 2.2 Die Planung verfolgt folgende Ziele:
- Realisierung einer qualitativ guten Wohnüberbauung unter Berücksichtigung der speziellen Bedürfnisse von Seniorinnen und Senioren sowie von Familien.
 - Einbindung der Überbauung und der Umgebungsgestaltung in die Ortsbauliche Situation Kernzone, die denkmalgeschützten Bauten und den Friedhof.
 - Ermöglichung von Nutzungen mit einer gewissen Öffentlichkeitswirksamkeit im Sockelgeschoss entlang der Hauptstrasse.
 - Sicherstellen einer nachhaltigen und wirtschaftlichen Bauweise.
 - Sicherstellen der Fusswegbeziehungen mit beschränktem Fahrverkehr.

3. Geltungsbereich

- 3.1 Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des im Teilplan 1 „Bebauung“ bezeichneten Quartierplan-Perimeters.

Zur Information: das Areal umfasst:

- Parzelle 6172 (EG Aesch)	m2	167
- Parzelle 577 (BG Aesch)	m2	283
- Parzelle 578 (BG Aesch)	m2	293
- Parzelle 580 (BG Aesch)	m2	4'353
Weganteil Parzelle 584	m2	27
Nutzungsübertrag (Strassenanteil) v. Parz. 595 (Friedhofwägli)	<u>m2</u>	<u>521</u>
Total	m2	4'901
- Parzelle 586 (BG Aesch)	m2	66
Weganteil Parzelle 584	<u>m2</u>	<u>13</u>
Total	m2	79
Total alle Parzellen	m2	5'723

4. Art der baulichen Nutzung

- 4.1 In den Baubereichen 1, 2 und 3 sind zusätzlich zu Wohnnutzungen Nutzungen im öffentlichen Interesse oder gewerbliche bzw. Dienstleistungsnutzungen gemäss RBG § 22 zugelassen.
- 4.2 In den Baubereichen 4,5 und 6 sind Wohnnutzungen inkl. der zugehörigen gemeinschaftlichen Nutzungen sowie wenig störende Betriebe (RBG § 21) zugelassen.

- 4.3 Ein Anteil von mind. 10 % der Wohnungen ist seniorengerecht auszugestalten, für einen weiteren Anteil von mind. 15 % der Wohnungen ist die Umnutzung in Pflegewohnungen zu einem späteren Zeitpunkt sicherzustellen.

5. Mass der baulichen Nutzung

- 5.1 Die zulässige Nutzungsfläche beträgt 5'200 m².
- 5.2 Zur Nutzfläche werden gezählt:
- a) Alle Geschossflächen inkl. Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift und Leitungsschächte sowie Laubengänge bis 1.20 m Breite.
 - b) Dachgeschossflächen zählen erst ab einer lichten Raumhöhe von 2.00 m zur Nutzung.
- 5.3 Nicht zur Nutzfläche werden gerechnet:
- a) Unterirdische Keller und Anlagen.
 - b) Unterirdische Einstellhallen, die nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen gemäss ZR 05 § 7 e).
 - c) Räume in Sockelgeschossen wie Erschliessungsflächen, Heizungs-, Technik-, nicht kommerziell genutzte Gemeinschaftsräume sowie Velo-, Mofa-, Kinderwagen-, Container-, Hauswart-, Wasch- und Trockenräume und dergl.
 - d) Unbeheizte Windfänge für Mehrfamilien-Hauseingänge bis max. 10 m² Grundfläche pro Gebäudetrakt (Baubereich).
 - e) Pro Wohnung ein Reduit bis max. 5.00 m² Grundfläche (ohne Fenster)
 - f) offene Bauteile wie Hallen, Wohnbalkone und dergleichen.
 - g) Gedeckte Sitzplätze, unbeheizte, Zwischenklima-Räume von max. 15 m² je Wohnung gemäss ZR 05 § 7 c).
 - g) Unbeheizte Kleinbauten, gemäss RBV § 92 Abs. 1 lit. a, bis max. 12 m² pro Gebäudetrakt (Baubereich).
 - h) Zusätzliche unbeheizte, 1-geschossige Nebenbauten für gemeinschaftliche Nutzungen gemäss Art. 6.6.
 - i) Aussenwandstärken von mehr als 30 cm (Rohmass)

6. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

- 6.1 Die Lage und die maximale Ausdehnung der Bauten werden durch die im Teilplan 1 „Bebauung“ definierten Baubereiche begrenzt.
- 6.2 Die Firstlinien der Bauten sind, wie in Teilplan 3 „Aussenraum und Dachgestaltung“ aufgezeigt, im entsprechend bezeichneten Bereich zu realisieren.
- 6.3 Die maximalen Bauhöhen für die Firsthöhen und die Traufeckpunkte, in m.ü.M., sind im Teilplan 3 „Aussenraum- und Dachgestaltung“ festgelegt. Die maximalen Bauhöhen für Traufeckpunkte sind, in m.ü.M., im Teilplan 3 „Aussenraum und Dachgestaltung“ festgelegt.
- 6.4 Für die Bauten in den Baubereichen 1 und 2 gilt die geschlossene Bauweise. Im Baubereich 1 sind die Bauten an der festgelegten Gestaltungsbaulinie zu errichten. Im Baubereich 2 ist die Lage gemäss Art.6.5 festzulegen. Die Bauten in den Baubereichen 3,4,5 und 6 sind innerhalb der definierten Baubereiche zu realisieren und haben gegenüber ausserhalb des QP-Perimeters gelegenen Grundstücke die minimalen Grenzabstände nach RBV Art. 52. Abs 2 einzuhalten.
- 6.5 Die präzise Lage und die genauen Höhenkoten der Bauten im Baubereich 2 sind hinsichtlich Einpassung ins Ortsbild sorgfältig zu entwickeln und dem Gemeinderat und der Denkmalpflege im Vorfeld des Baubewilligungsverfahrens vorzulegen. Gemeinderat und Denkmalpflege haben ein verbindliches Mitspracherecht im Rahmen dieser Detailfestlegungen.
- 6.6 Die Bauten dürfen mit der im Teilplan 1 „Bebauung“ festgelegten Anzahl Vollgeschossen, Dachgeschossen und Sockelgeschossen in Erscheinung treten. Die Sockelgeschosse entlang der Hauptstrasse dürfen geschosshoch in Erscheinung treten. Sie müssen architektonisch gegenüber den Vollgeschossen differenziert sein und dem Ortskern entsprechend attraktiv gestaltet werden.

- 6.7 Der Gemeinderat hat bezüglich Gestaltung, Materialisierungs- und Farbkonzept ein verbindliches Mitspracherecht. Deshalb sind dem Gemeinderat folgende Unterlagen frühzeitig, vor Ausführung vorzulegen:
- Detailgestaltung der Wohnbauten (vor dem Baubewilligungsverfahren).
 - Materialisierungs- und Farbkonzept.
- 6.8 Zusätzliche unbeheizte, 1-geschossige Nebenbauten für gemeinschaftliche Nutzungen mit einer totalen Fläche von insgesamt max. 80 m² können im Baugesuchsverfahren bewilligt werden. Diese Nebenbauten dürfen in den dafür vorgesehenen halböffentlichen Freiflächen gemäss Teilplan 3 „Aussenraum und Dachgestaltung“ erstellt werden. Betreffend Gestaltung und Lage müssen sie sich harmonisch in das Quartierbild einfügen.
- 6.9 Die Gebäude werden so gestaltet, dass ihre Benützung auch Behinderten möglich ist. Die Kriterien richten sich nach RBG § 108. Einzelne Ausnahmen in Dachwohnungen sind möglich.
- 6.10 Die bauliche Erscheinung innerhalb des QP-Perimeters ist einheitlich zu halten. Die Bauten treten kubisch in Erscheinung. Anstelle ausladender Balkone sind eingezogene Loggien zu realisieren.
- 6.11 Die Dachflächen sollen ruhig wirken. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur an den Fassaden zur Hauptstrasse zulässig. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster in angemessener Grösse haben sich harmonisch in die Dachfläche einzufügen.
- 6.12 Vordächer und Dachvorsprünge sind weder trauf- noch giebelseitig zulässig. Dachrinnen und Dachwasserabläufe sind so in die Dachflächen und Fassaden zu integrieren, dass sie nicht in Erscheinung treten.
- 6.13 Anlagen zur Sonnenenergienutzung auf den Dächern sind erwünscht, haben sich aber in das Gestaltungskonzept einzuordnen.

7. Gestaltung und Nutzung der Aussenräume

- 7.1 Die Umgebungsbereiche sollen sorgfältig, grosszügig und behindertengerecht gestaltet werden. Stützmauern, Hecken, Einfriedungen, Abgrabungen, Teilaufschüttungen oder ähnliche Gestaltungselemente sind sowohl in ästhetischer und siedlungsökologischer Hinsicht als auch funktional (für Familien wie für ältere Bewohner) überzeugend zu gestalten. Für die Bepflanzung sind vorwiegend standortgerechte, einheimische Arten zu wählen. Anpflanzungen mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig. Die Umgebungsgestaltung hat möglichst naturnah mit durchlässigen Belägen. Trockenmauern, Kleinstrukturen, etc. zu erfolgen.
- 7.2 Der Gemeinderat kann der Baubewilligungsbehörde in einzelnen Bereichen Abweichungen von den maximalen Aufschüttungs- und Abgrabungshöhen von 1.5 m beantragen, wenn dadurch eine Verbesserung hinsichtlich Gestaltung oder hindernisfreier Wegführung (max. 6 % Gefälle auf Zugangswegen) möglich wird.
- 7.3 Im Baubewilligungsverfahren ist ein Umgebungsplan im Massstab 1:200 mit folgenden Angaben einzureichen:
- Terrainverlauf (gestaltetes Terrain) inkl. allfälliger Stützmauern
 - Lage von Erschliessungsfahrwegen, Fusswegen und Plätzen inkl. Beleuchtung, Materialisierung und Angaben über Belastbarkeit und Gefälle
 - Art der Frei- und Grünflächen
 - Art der Beläge
 - Neben- und Kleinbauten
 - Neubepflanzungen durch einheimische und standortgerechte Arten
 - Private Gartenanteile für EG-Wohnungen
 - Art der Oberflächenentwässerung
 - Lage der Abfallsammelstellen und Kompostierplätze
 - Parkierung (Autos/Velos/Mofas)
 - Einfriedungen
 - Notzufahrten (Feuerwehr, Sanität, Umzüge)

Dieser Plan bedarf der Zustimmung durch den Gemeinderat.

8. Erschliessung und Parkierung

- 8.1 Die Zufahrten, Erschliessungsflächen und Zugänge sowie die Parkierung sind im Teilplan 2 „Erschliessung“ richtungsweisend festgelegt.

- 8.2 Zwischen Hauptstrasse und Erschliessungsweg „Am Hübeli“ ist eine öffentliche Fusswegverbindung mit mind. 4 m Durchgangsbreite zu realisieren. Die genaue Lage wird durch den Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 8.3 Die unterirdische Einstellhalle wird von der Hauptstrasse her erschlossen. Die Parkierung hat den VSS-Normen zu entsprechen. Die Anzahl der Parkplätze richtet sich nach den kantonalen Vorschriften, RBG § 106, RBV § 70 und Anhänge zur RBV Abs. 11/1 und 11/2. Im Falle von Alterswohnungen können nicht benötigte Parkplätze fremd genutzt werden.
- 8.4 Für Velos sind pro Wohnung 3 m² Abstellfläche zu erstellen. Ein Teil der Veloabstellanlagen soll nahe den Hauseingängen gedeckt angeordnet werden. Für die Bauten an der Hauptstrasse sind andere Lösungen möglich. Gedeckte Veloabstellanlagen werden nicht in die zulässigen Flächen für Nebenbauten gemäss Art. 6.6 dieses QP-Reglements eingerechnet.
- 8.5 Es sind Notzufahrten (Feuerwehr, Sanität, Umzüge) vorzusehen.
- 8.6 Für oberirdische Parkplätze sind möglichst durchlässige und bewuchsfähige Beläge zu verwenden. Ausnahme bildet der Bereich zwischen den Baubereichen 1 und 3, in welchem die Zwischenzone platzartig zu gestalten ist.

9. Ver- und Entsorgung, Energie

- 9.1 Die Entwässerung für die Neubauten erfolgt nach dem gültigen generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie nach dem aktuellen Stand der Technik.
- 9.2 Im Sinne des ökologisches Ausgleichs sind Wege und Plätze soweit technisch möglich und sinnvoll mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien zu gestalten. Ausnahme bildet der Durchgang zwischen Baubereich 1 und 2 sowie 1 und 3.
- 9.3 Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral über private Sammelstellen. Im Weiteren gilt das kommunale Abfallreglement.
- 9.4 Für das Areal ist ein Energiekonzept zu erarbeiten und dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen. Es sind Minergie- oder entsprechende Standards zu realisieren, wobei die zukünftige Entwicklung des Wärmeverbundes in die Überlegungen einzubeziehen ist. Ein Label ist nicht zwingend zu erwirken. Die Nachhaltigkeit der Überbauung im Sinne der Ausgewogenheit zwischen Ökologie, Wirtschaftlichkeit und Sozialem ist anzustreben. Ein Anschluss an den bestehenden Nahwärmeverbund der Bürgergemeinde oder eine Holzsplitzelheizung steht im Vordergrund.

10. Lärmschutz im Baugebiet

- 10.1 Im QP-Perimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III für die Bauten in den Baubereichen 1 - 3 und ES II in den Baubereichen 4 - 6.

11. Realisierung

- 11.1 Der Quartierplanperimeter liegt innerhalb der 200m Radius einer archäologischen Schutzzone um Pkt 611960/257358 „Villa Varni“. Es gelten die Vorgaben von Archäologiestatut und -verordnung.
- 11.2 Für die Realisierung der Quartierplanung haben die Grundeigentümer einen Quartierplanvertrag zu unterzeichnen.
- 11.3 Der Quartierplanvertrag regelt alle den Grundeigentümern aus den Quartierplanvorschriften erwachsenden Rechte und Pflichten.
- 11.4 Die Quartierplanvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.
- 11.5 Die Grundeigentümer räumen einander hiermit für die Erstellung der im Quartierplan vorgesehenen ober- und unterirdischen Bauten sowie für allfällige technische Hilfsanlagen alle erforderlichen Grenz- und Näherbaurechte wie auch die unter- und oberirdischen Baurechte ein.
- 11.6 Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Wege, Plätze, Grünflächen, Baumbepflanzungen usw. anteilmässig so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist, das Erscheinungsbild gewahrt bleibt und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert wird.

12. Abweichungen und Änderungen

- 12.1 Der Gemeinderat kann bei der Realisierung zuhanden der Bewilligungsbehörde Ausnahmen für geringfügige Abweichungen von den Quartierplanvorschriften infolge veränderter Verhältnisse und nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen beantragen.
- 12.2 Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Art. 2. vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.
- 12.3 Eine Parzellierung innerhalb des Quartierplanperimeters ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung dadurch nicht gefährdet wird. Solche Mutationen bedürfen der Zustimmung des Gemeinderats und der Bewilligungsbehörde.

13. Schlussbestimmungen

- 13.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss RBG § 120 ff bzw. RBV § 86 ff bleibt vorbehalten.
- 13.2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten innerhalb des Quartierplan-Perimeters als aufgehoben.
- 13.3 Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.