



Gemeinde Aesch

QUARTIERPLAN EINSCHLAG 1

Teilplan Nr. 1: Nutzung

M 1:500

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

17.08.2015

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderates: 23. Juni 2015

Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 27 vom 2. Juli 2015

Planaufgabe vom 2. Juli bis 3. August 2015

Gemeinderat Aesch

Präsidentin

Verwaltungsleiter

M. Hollinger

M. Gysin

vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1991 vom 15. DEZ. 2015

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 51 vom 17.12.2015

der Landschaftsreiter

Der Landschaftsreiter:

Peter Vetter

Rechtsverbindlicher Inhalt

..... Quartierplan-Perimeter
2369 m² max. zulässige Nutzung in m²
3 / 2 max. zulässige Geschosszahl

Baubereich Hauptbauten

Baubereich Nebenbauten

▼▲ Zufahrt

↔ Ein und Ausfahrt Einstellhalle



E. + TH. SCHMIDLI
HAUPTSTRASSE 88, 4147 AESCH

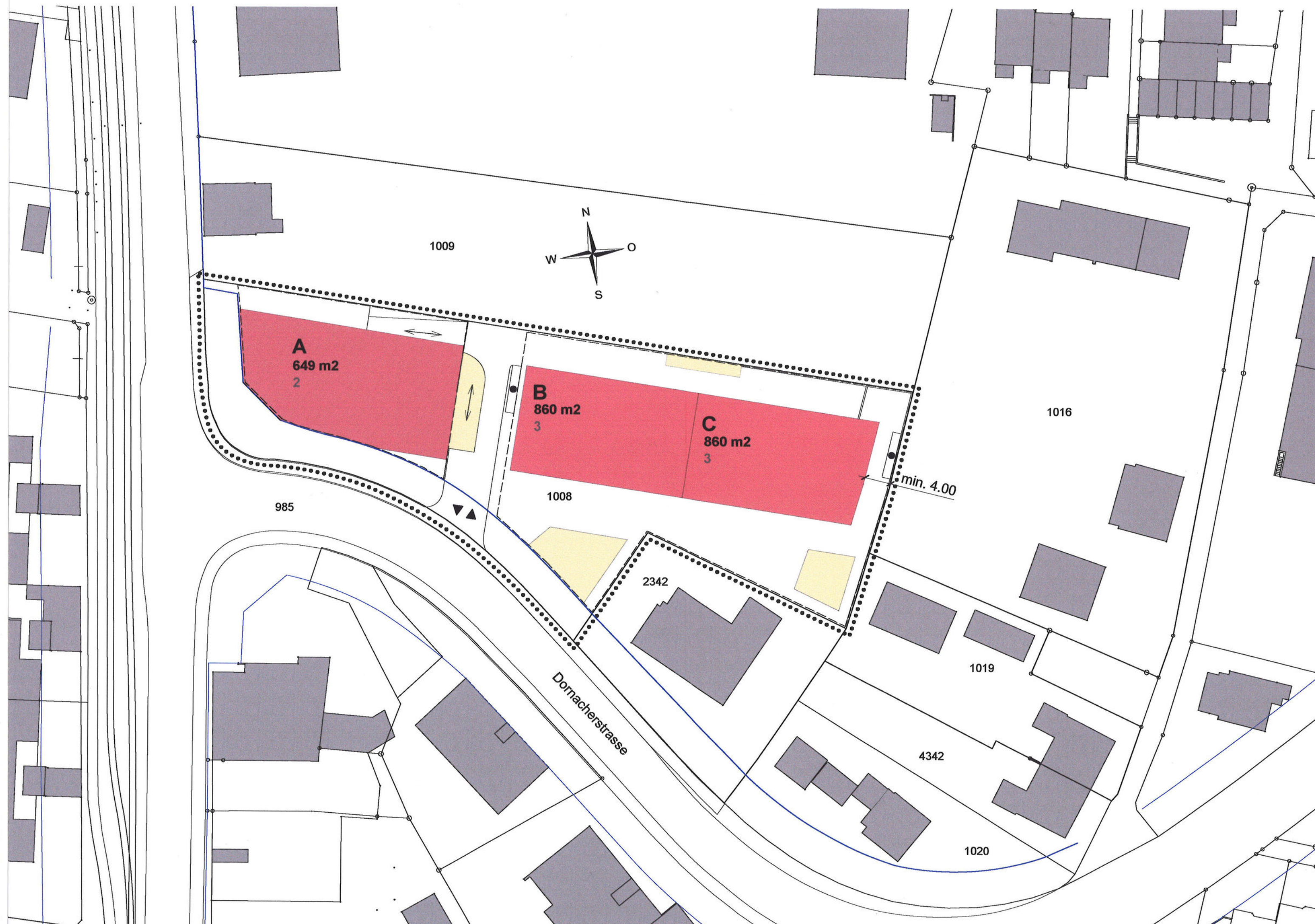
ARCHITEKTUR + IMMOBILIEN GMBH
TEL 061 / 756 80 30 FAX 061 / 756 80 31
E-MAIL: info@schmidli-architektur.ch

----- Baubereich für unterirdische Gebäude

Orientierender Inhalt

----- kantonale Baulinie

● mögl. Aussenabgang Einstellhalle





Gemeinde Aesch

QUARTIERPLAN EINSCHLAG 1

Teilplan Nr. 2: Gestaltung / Erschliessung

M 1:500

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

17.08.2015

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderates: 23. Juni 2015

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 27 vom 2. Juli 2015

Planaufgabe vom 2. Juli bis 3. August 2015

Gemeinderat Aesch

Präsidentin

Verwaltungsleiter

M. Hollinger

M. Gysin

vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1991 vom 15. DEZ. 2015

Publikation im Amtsblatt Nr. 51 vom 17.12.2015

der Landschaftsrevisor

Der Landschaftsrevisor:

Peter Vetter

Rechtsverbindlicher Inhalt

Quartierplan-Perimeter

Grünflächen

Plätze / Wege / Zugänge

Spielbereich

öffentliches Gehrecht

Bereich Bepflanzung

Ein und Ausfahrt Einstellhalle

▼▲ Zufahrt

■ Kompost

[E] Entsorgung

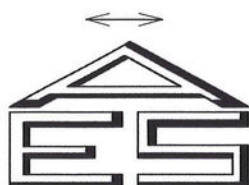
Orientierender Inhalt

kantonale Baulinie

mögl. Aussenabgang Einstellhalle

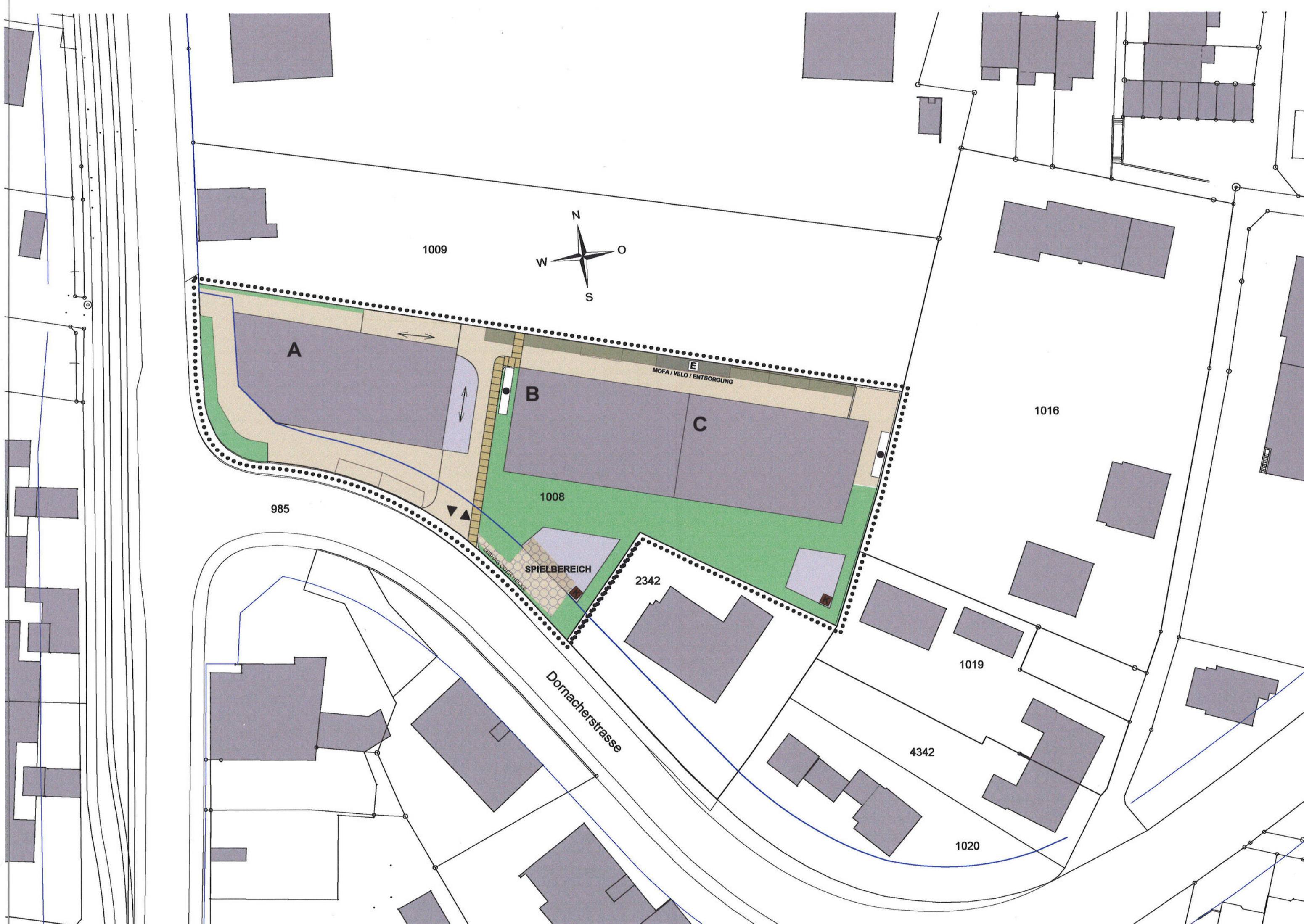
Baubereich Hauptbauten

Baubereich Nebengebäude



E. + TH. SCHMIDLI
HAUPTSTRASSE 88, 4147 AESCH

ARCHITEKTUR + IMMOBILIEN GMBH
TEL 061 / 756 80 30 FAX 061 / 756 80 31
E-MAIL: info@schmidli-architektur.ch





Gemeinde Aesch

QUARTIERPLAN EINSCHLAG 1

Teilplan Nr. 3: Parkierung

M 1:500

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

17.08.2015

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderates: 23. Juni 2015

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 27 vom 2. Juli 2015

Planaufgabe vom 2. Juli bis 3. August 2015

Gemeinderat Aesch

Präsidentin

Verwaltungsleiter

M. Hollinger

M. Gysin

vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1994 vom 15. DEZ. 2015

Publikation im Amtsblatt Nr. 51 vom 17.12.2015

der Landschaftsrevisor

Der Landschaftsrevisor:

Peter Vetter

Rechtsverbindlicher Inhalt

..... Quartierplan-Perimeter

■ Parkplätze oberirdisch



Zufahrt

↔ Ein und Ausfahrt Einstellhalle / Zufahrtsrampe

Orientierender Inhalt

— kantonale Baulinie

— mögl. Aussenabgang Einstellhalle

- - - Baukörper, Kopfbau bestehend

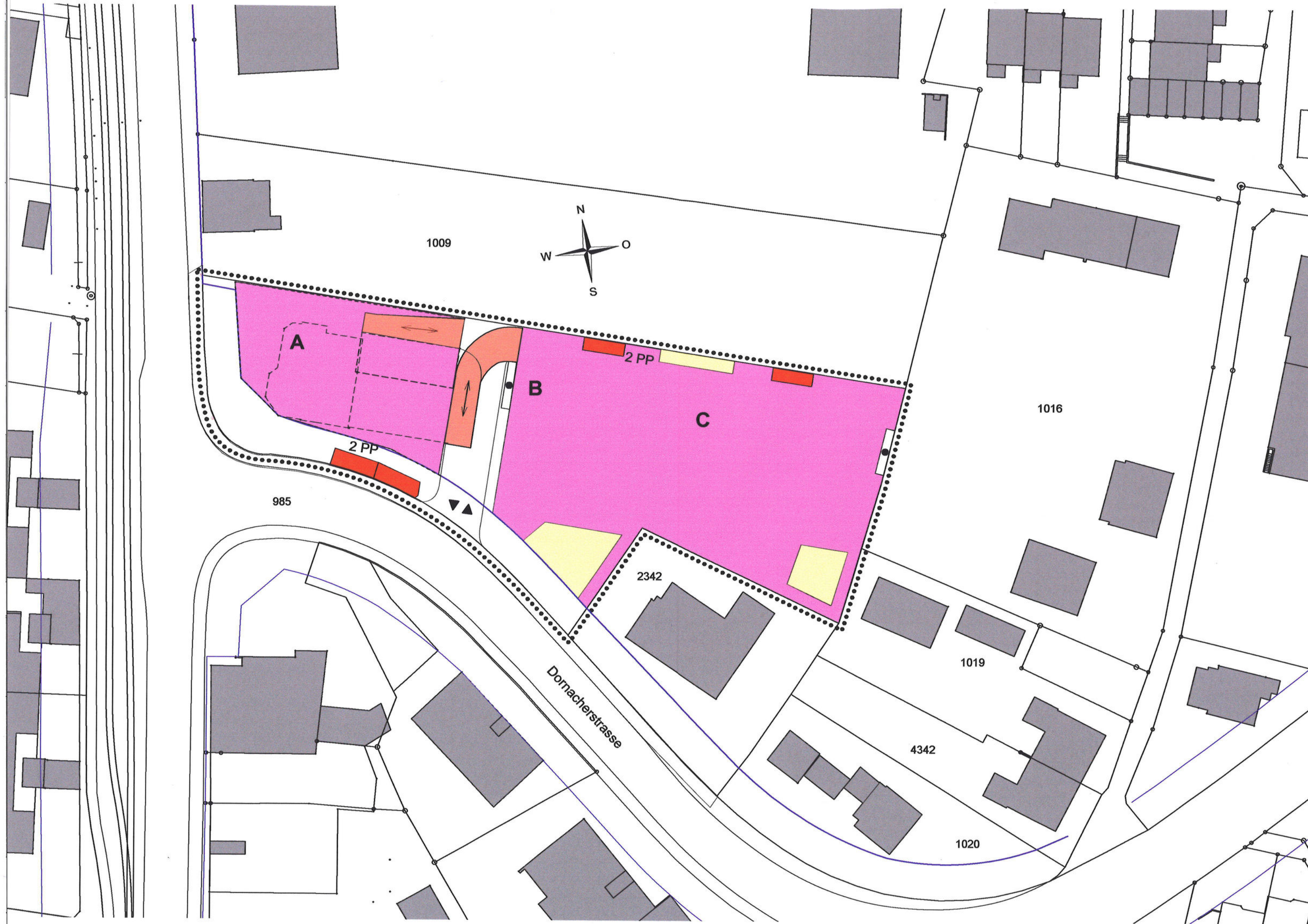
■ Baubereich Nebenbauten

■ Autoeinstellhalle



E. + TH. SCHMIDL
HAUPTSTRASSE 88, 4147 AESCH

ARCHITEKTUR + IMMOBILIEN GMBH
TEL 061 / 756 80 30 FAX 061 / 756 80 31
E-MAIL: info@schmidli-architektur.ch





Gemeinde Aesch

01/ QP/ 29/ 0

QUARTIERPLAN EINSCHLAG 1

Teilplan Nr. 4: Profile

M 1:500

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

17.08.2015

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderates: 23. Juni 2015

Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 27 vom 2. Juli 2015

Planaufgabe vom 2. Juli bis 3. August 2015

Gemeinderat Aesch

Präsidentin

Verwaltungsleiter

M. Hollinger

M. Gysin

vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1991 vom 15. DEZ. 2015

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 51 vom 17.12.2015

der Landschaftsreiter

Der Landschaftsreiter:

Peter Vetter

Rechtsverbindlicher Inhalt

- Quartierplan-Perimeter
- gewachsenes Terrain
- max.Gebäudehöhe (m.ü.M.)
- Richtkote (m.ü.M.) = EG roh

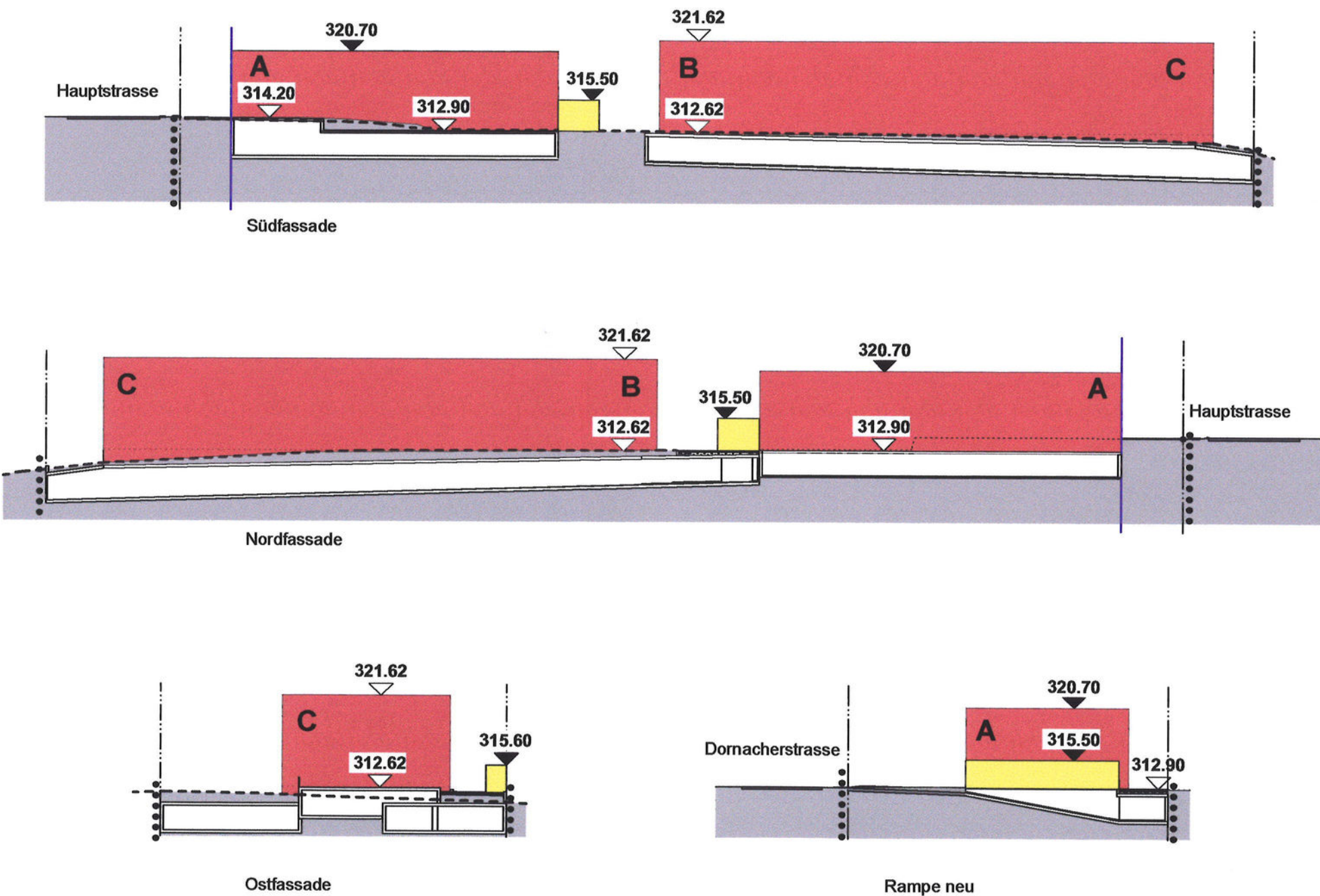
Orientierender Inhalt

- Parzellengrenze
- kantonale Baulinie
- Baukörper
- Baubereich Nebenbauten
- Baubereich Hauptbauten
- Tiefgarage / Keller



E. + TH. SCHMIDLI
HAUPTSTRASSE 88, 4147 AESCH

ARCHITEKTUR + IMMOBILIEN GMBH
TEL 061 / 756 80 30 FAX 061 / 756 80 31
E-MAIL: info@schmidli-architektur.ch



EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG



Gemeinde Aesch

Vereinfachtes Quartierplanverfahren "Einschlag 1"

Quartierplanreglement

Stand: 17.08.2015



BESCHLUSSFASSUNG

Beschluss des Gemeinderates:
GRB vom 23.06.2015

Planaufgabe: 02. Juli - 03. August 2015
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 27 vom: 02. Juli 2015

Gemeinderat Aesch

Präsidentin


M. Hollinger

Verwaltungsleiter


M. Gysin

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 1991 vom 15. DEZ. 2015

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
Im Amtsblatt Nr. 51 vom 17.12.2015

Der Landschreiber

Der Landschreiber:





INHALT

1	Erlass	3
2	Zweck und Ziele der Planung	3
3	Geltungsbereich und Inhalt	3-4
4	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	4-5
5	Art und Mass der Nutzung	5-6
6	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes	7-8
7	Erschliessung und Parkierung	8
8	Ver- und Entsorgung	9
9	Lärmschutz	9
10	Realisierung	10
11	Ausnahmen	10-11
12	Schlussbestimmungen	11



1 ERLASS

Beschluss

1 Die Einwohnergemeinde Aesch erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 im Gebiet „Einschlag 1“ Quartierplanvorschriften, bestehend aus:

- Teilplan Nr. 1 Nutzung
- Teilplan Nr. 2 Gestaltung / Erschliessung
- Teilplan Nr. 3 Parkierung
- Teilplan Nr. 4 Profile
- Quartierplanreglement

Gesetzgebung

2 Die im nachfolgenden Text verwendeten Abkürzungen beziehen sich auf folgende Gesetzgebungen:

- kantonales Raumplanungs- und Baugesetz RBG
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz RBV

2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

Zweck

1 Der Quartierplan „Einschlag 1“ bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.

Ziele

2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:

- Realisierung einer quartierverträglichen, städtebaulich zusammenhängenden Wohn- und Geschäftsüberbauung
- Schaffung qualitätsvoller Aussenraumflächen
- Siedlungsverdichtung

3 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

Geltungsbereich

1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters (Parzelle 1008). Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Parzelle 1008	Anteil (bisher KC-Zone)	m ²	1'049
	Anteil (bisher WG 2a-Zone)	m ²	2'404
Total Fläche		m²	3'453



Inhalt

2 Die Vorschriften regeln insbesondere:

- die Lage, das Volumen und die kubische Gliederung der Bauten
- die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
- die Gestaltung, Benützung und Unterhalt des Aussenraumes
- die Erschliessung und Parkierung
- die Realisierung von baulichen Veränderungen, Umnutzungen und Neubauten
- die Ver- und Entsorgung

4 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

Lage und Grösse

1 Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die in den Teilplänen Nr. 1 - 4 enthalten sind. Ausgenommen sind Nebenbauten gem. Ziffer 4.10.

Anordnung und Volumen

2 Lage und Volumen der Bauten (Flächen, Bauprofil) gehen aus den Teilplänen Nr. 1 - 4 hervor. Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche kann im Rahmen der zulässigen Geschossfläche frei erfolgen. Wintergarten und Balkone müssen innerhalb der Baubereiche liegen.

Wohnungsmix, Wohnflächen

3 Auf einen ausgewogenen Wohnungsmix und gute, attraktive Wohnflächen ist besonders Wert zu legen. Der Gemeinderat hat diesbezüglich ein Mitspracherecht.

Baulinien

4 Die Wirkung der Baulinien richtet sich nach der kantonalen Gesetzgebung.

Gebäudehöhe

5 Für die maximalen Gebäudehöhen sind die Koten des Teilplans Nr. 4 massgebend.

Fassadengestaltung

6 Die Fassaden müssen bezüglich Gliederung/Struktur, Materialisierung und Farbgebung ein einheitliches Gesamtbild ergeben. Die vertikalen Treppenhauselemente sollen transparent sein und somit die Gesamtfassade optisch unterbrechen und auflockern. Die Balkonbrüstungen müssen mit einem einheitlichen Sichtschutz (z.B. satiniertes Glas) erstellt werden.

Dachform

7 Bei den Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig. Bei den Kleinbauten sind Flach- und Pultdächer zulässig.

Dachaufbauten

8 Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Liftüberfahrten, Dachausstiege, Belüftungsinstallationen etc.) dürfen die maximale Gebäude-



kote überragen. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen. Auf eine gute Einpassung dieser Einrichtungen und Installationen in die architektonische Gestaltung der Überbauung ist besonders zu achten.

- Begrünung* 9 Die Dachoberflächen sind extensiv mit einheimischen Pflanzen zu begrünen.
- Nebenbauten* 10 Unbeheizte Nebenbauten wie Schöpfe, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Velounterstände, Containerstellplätze, Trafohäuschen, gedeckte Rampen Einstellhalle und dergleichen sind in den dafür vorgesehenen Baubereichen gemäss Teilplan Nr. 1 zulässig. Die maximal zulässige Höhe beträgt 3.0 m. Die Veloabstellplätze sind im nordseitigen Nebengebäude unter zu bringen.
Die maximale Fläche der Nebenbauten errechnet sich wie folgt:
Projektierte Nutzung dividiert durch $220 \text{ m}^2 \times 20 \text{ m}^2$ = maximale Fläche der Nebenbauten (= ca. 215 m^2)
- Mitspracherecht des Gemeinderats* 11 Der Gemeinderat hat hinsichtlich der architektonischen Gestaltung des Quartiers ein Mitspracherecht.

5 ART UND MASS DER NUTZUNG

- Nutzungsart* 1 Das Quartierplanareal ist der Wohn- und Geschäftsnutzung gemäss § 21 Abs. 2 RBG vorbehalten.
- Nutzungsmass* 2 Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper sind die im Teilplan Nr. 1 enthaltenen maximal zulässigen Nutzungsflächen verbindlich.

Gebäude A	m^2	649
Gebäude B	m^2	860
Gebäude C	m^2	860
Total	m^2	2'369
Ausnützung		ca. 68.6%

Zur Nutzfläche werden gezählt:

- alle Geschossflächen inkl. Umfassungswänden, Innenwände, Treppenhäuser, Lift und Leitungsschächte sowie Laubengänge bis 1.20 m Breite

nutzungsfreie Bauteile

- 3 Nicht zur Nutzfläche werden gezählt:
- unterirdische Keller und Anlagen, Hobbyräume, Allg. Räume



- unterirdische Einstellhallen, die nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen.
- Räume in Sockelgeschossen wie Erschliessungsflächen, Heizungs-, Technik-, nicht kommerziell genutzte Gemeinschaftsräume sowie Velo-, Mofa-, Kinderwagen-, Container-, Hauswart-, Wasch- und Trockenräume und dergleichen.
- Velo-, Mofa-, Kinderwagen-, Container-, Hauswart-, Wasch- und Trockenräume und dergleichen, auch wenn sie in Vollgeschossen untergebracht sind.
- pro Wohnung ein Reduit bis max. 5.00 m² Grundfläche (ohne Fenster)
- offene Bauteile wie Hallen, Wohnbalkone und dergleichen
- offene Treppenhäuser
- Einhausung Einstellhallenrampe
- unbeheizte Zwischenklima-Räume von max. 15 m² je Wohnung wenn
 - Wände und Öffnungen zwischen den Zwischenklima-Räumen und den dahinterliegenden Innenräumen vollisoliert sind.
 - Natürliche Belüftung und Belichtung sowohl für die Zwischenklima-Räume als auch den dahinterliegenden Innenräumen sichergestellt ist.
 - Unbeheizte Zwischenklima-Räume und Balkonverglasungen haben einem Gesamtkonzept zu unterliegen, welches im Rahmen eines Baugesuchverfahrens festzulegen und zu bewilligen ist.
- Nutzungsfreie Wintergärten dürfen nur mit nicht regulierbaren Holzfeuerungen wie offene Cheminées und Schwedenöfen, die keinen automatischen Brennstoffnachschub aufweisen, ausgestattet werden.
- unbeheizte Nebenbauten gemäss Ziffer 4.10.
- Aussenwandstärken von mehr als 30 cm (Rohmauer)

*behindertengerechte
Bauweise*

4 Die behindertengerechte Bauweise richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

*Nutzungsverschie-
bungen*

5 Verschiebungen der Nutzflächen von einem Baubereich in einen anderen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.



6 GESTALTUNG UND NUTZUNG DES AUSSENRAUMES

Gestaltung

1 Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes ist aus dem Teilplan Nr. 2 ersichtlich. Angestrebt sind gepflegte und ansprechende Freiräume als auch naturnahe, genutzte Grünflächen wie z. B. blumenreiche Wiesen, Kiesflächen, etc. (Die Lagerung von gewerblichen Gütern und Ähnlichem ist ausserhalb der Gebäude nicht zulässig).

Grünflächen sind Umgebungsflächen mit natürlicher Bepflanzung. Sie sind nach ökologischen Gesichtspunkten möglichst naturnah zu gestalten.

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

Die erwähnten Bereiche sind ebenfalls naturnah zu gestalten und müssen im Gestaltungsplan Freiflächen verbindlich ausgeschieden werden (gemäss Absatz 6.4).

Bepflanzung

2 Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

Baumstandorte

3 Der Standort für die Baumallee (5 Bäume) entlang der Nordgrenze ist im Teilplan Nr. 2 verbindlich festgelegt.

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

Umgebungsplan

4 Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage, Gestaltung, Materialisierung und Beleuchtung von Wegen und Plätzen, Spielplätzen, Parkplätzen, Velounterständen, Terrainveränderungen, Sichtschutzmassnahmen und Stützmauern, die Art und Nutzung der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung, sowie die Lage von Ver- und



Entsorgungsanlagen (Meteorwasser, Trafohäuschen, Container), Angaben zur Belastbarkeit der Zufahrten und speziellen Notzufahrten (Feuerwehr, Sanität, Umzüge, Reinigung und Winterdienst).

- | | |
|--|--|
| <i>Aufschüttungen und Abgrabungen</i> | 5 Aufschüttungen und Abgrabungen müssen sich gut in das Terrain und das Gesamtbild einfügen. |
| <i>Meteorwasser</i> | 6 Wege und Plätze sowie Grünflächen sind soweit möglich und sinnvoll wasserdurchlässig auszuführen. |
| <i>Mitspracherecht des Gemeinderates</i> | 7 Im Rahmen des Baugesuchverfahrens kann der Gemeinderat die Einreichung eines Umgebungsplans beim BIT verlangen. Der Gemeinderat hat hinsichtlich Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes ein Mitspracherecht |

7 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

- | | |
|--------------------------------|--|
| <i>Lage</i> | 1 Für Zufahrten, Erschliessungsflächen und Parkierung sind die Teilpläne Nr. 2 und 3 massgebend. |
| <i>Interne Verbindung</i> | 2 Der Langsamverkehr (Nord-Süd-Verbindung) innerhalb Parzelle 1008/1009 ist im Grundbuch als öffentliches Gehrecht zu sichern. (Fussgänger maximal Breite 1.50 m). |
| <i>Notzufahrten</i> | 3 Es sind Notzufahrten (über EH) für Feuerwehr, Sanität, Umzüge, Reinigung und Winterdienst zu erstellen. Die minimale Belastbarkeit ist in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr (maximal 30 Tonnen) festzulegen.
(Nur Neubauten) |
| <i>Oberirdische Parkierung</i> | 4 Im Teilplan Nr. 3 ist die oberirdische Parkierung dargestellt. Die Parkplätze entlang der Dornacherstrasse dürfen nur ab der Parzelle befahren werden können. |
| <i>Parkplatzberechnung</i> | 5 Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich grundsätzlich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach dem Anhang 11/1 und 11/2 zur RBV. |



8 VER- UND ENTSORGUNG

<i>Energiekonzept</i>	1 Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten: • Minimierung des Energiebedarfs (Wärme und Elektrizität) • rationelle Energienutzung 2 Dieses Energiekonzept ist frühzeitig mit der Gemeinde Aesch und der Fachstelle Energie des Amts für Umweltschutz und Energie (AUE) abzusprechen.
<i>Sonnenenergie</i>	3 Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie und/oder Photovoltaik sind vorzusehen.
<i>Energiestandard</i>	4 Neubauten sind dem kantonalen Energiegesetz entsprechend zu erstellen. Der Minergie Standard ist anzustreben.
<i>Wasser und Abwasser</i>	5 Die Abwasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem GEP der Gemeinde. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.
<i>Abfallentsorgung</i>	6 Die Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der ordentlichen Verfahren der Gemeinde.
<i>Antennen</i>	7 Alle Gebäude sind an die Gemeinschaftsantennenanlage Aesch (GGA) für Fernsehen, Radio und Internet anzuschliessen. Für Parabolantennen sind zentrale Leerrohre vorzusehen. Allfällige Parabolantennen sind nur auf den Hauptdächern gestattet.

9 LÄRMSCHUTZ

<i>Lärmempfindlichkeitsstufe</i>	1 Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II.
<i>Schallschutz im Hochbau</i>	2 Für den Schallschutz im Hochbau (Aussen- und Innenlärm) gelten die erhöhten Anforderungen nach Norm SIA 181. (Nur Neubauten)
<i>Rampe Autoeinstellhalle</i>	3 Die Rampe der Autoeinstellhalle ist vollständig zu überdachen und die Decke schallabsorbierend zu verkleiden.
<i>Baugesuch</i>	4 Nachweise im Sinne von Art. 31 Lärmschutzverordnung sind mit dem Baugesuch zu erbringen.



10 REALISIERUNG

- | | |
|-----------------------------------|--|
| <i>Parzellierung</i> | 1 Eine allfällige spätere Parzellierung des Quartierplanareals ist unter Beibehaltung der Zielsetzung der Quartierplanung zulässig. |
| <i>Quartierplanvertrag</i> | 2 Die Dienstbarkeiten (öffentlich verkündet) regeln alle den Grundeigentümern aus den Quartierplanvorschriften erwachsende Rechte und Pflichten. Insbesondere werden geregelt: <ul style="list-style-type: none"> • Zufahrt zu bestehender Einstellhalle • Öffentliches Gehrecht • Grenzbaurechte für Nebenbauten (Nordseite) • Grenz- und Näherbaurechte, falls notwendig, für alle ober- und unterirdischen Bauten |
| <i>zukünftige
Bauvorhaben</i> | 3 Die Quartierplanvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen. |
| <i>Etappierung</i> | 4 Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten, Wege etc. anteilmässig so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert wird. Auch bei einer etappenweisen Realisierung ist auf eine einheitliche architektonische Erscheinung zu achten. |

11 AUSNAHMEN

- | | |
|----------------------------------|---|
| <i>Abweichungen</i> | 1 In Abwägung öffentlicher und / oder privater Interessen sowie der Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen. |
| <i>Bedingungen</i> | 2 Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 2 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten. |
| <i>grössere
Abweichungen</i> | 3 Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanmutation erfolgen. |



12 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- | | |
|--------------------------------------|---|
| <i>Umsetzung</i> | 1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten. |
| <i>Rechtskraft</i> | 2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft. |
| <i>Aufhebung der Quartierplanung</i> | 3 Sollte mit den Bauarbeiten für die Quartierplan-Überbauung nicht innerhalb von fünf Jahren seit der Genehmigung des Quartierplanes begonnen werden, ist die Quartierplanung zu überprüfen und allenfalls anzupassen oder aufzuheben. |
| <i>Inkrafttreten</i> | 4 Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. |

