

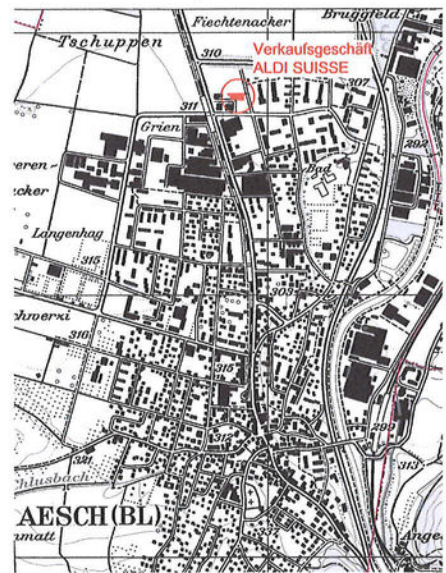
01/ QP/ 30/ 0
01/ ZPS/ 1/48
01/ LES/ 1/ 4

Quartierplanung "Im oberen Egg"
Plan Nr. 1 Bebauung, Gebäude- und Terrainprofile

Situation, Schnitte A-A und B-B M.1:500

12. Juni 2015

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG



Beschlussfassung und Genehmigung

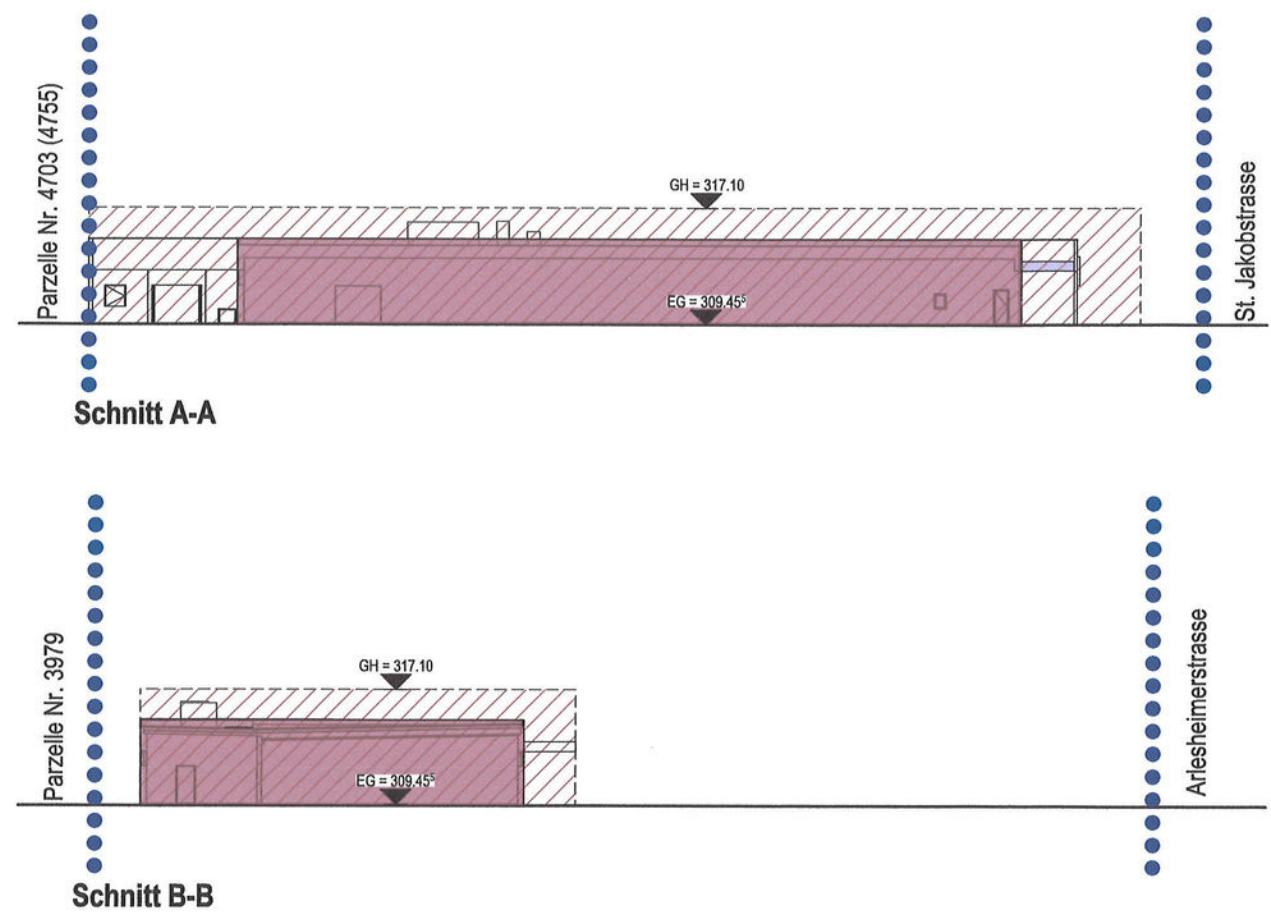
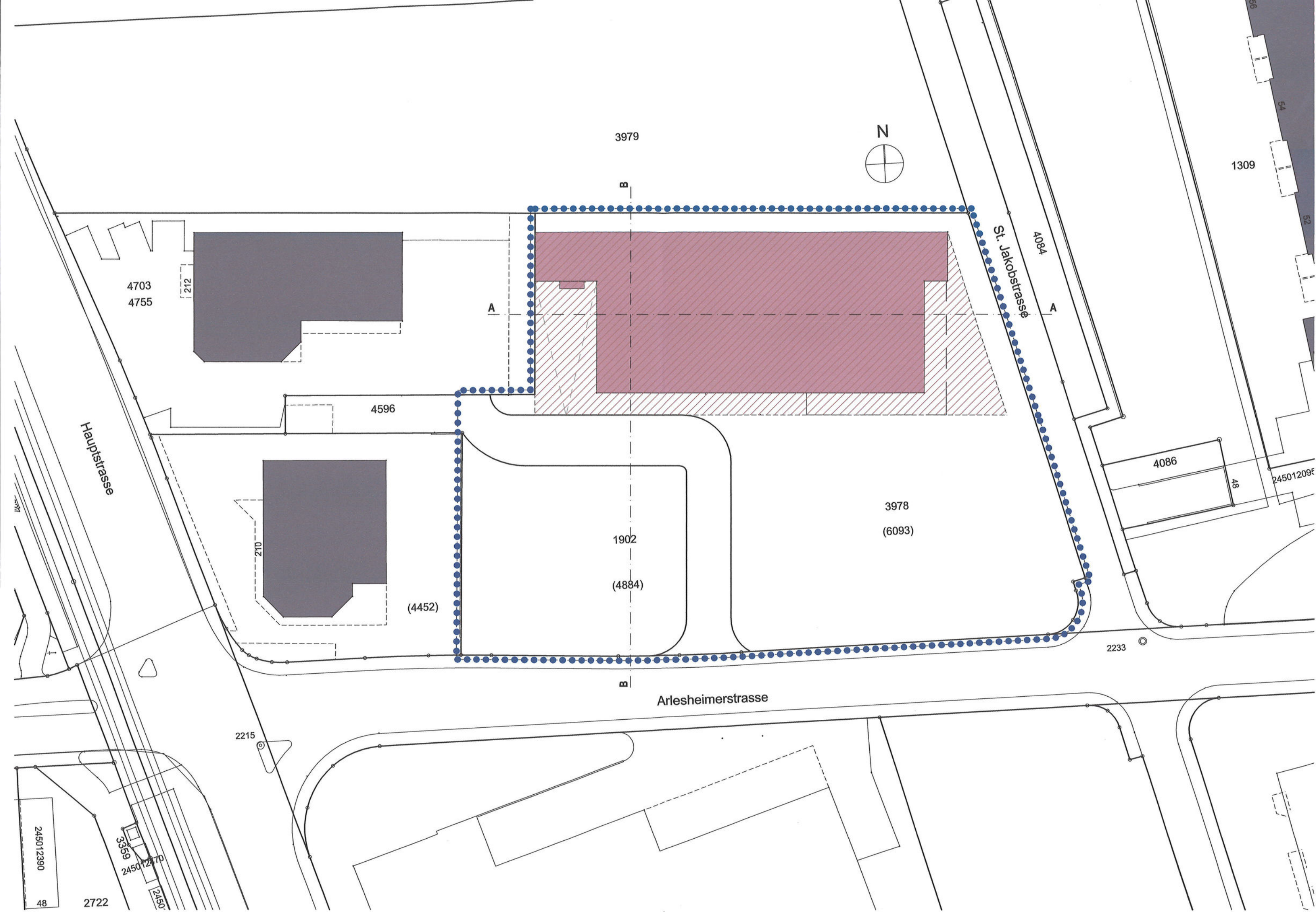
Beschluss des Gemeinderates: 30. Juni 2015
Beschluss der Gemeindekommission: 08. September 2015
Beschluss der Gemeindeversammlung: 23. September 2015
Referendumfrist: 23. Oktober 2015
Urnenabstimmung: -----
Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 44 vom 29. Oktober 2015
Planaufgabe: 29. Oktober - 27. November 2015

Name des Gemeinderates
Präsidentin: M. Hollinger
Verwaltungsleiter: M. Gysin

Vom Regierungsrat des
Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 453 vom 12. April 2016
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 15 vom 14.4.2016

Der Landschaftsrevisor:
Der Landschaftsrevisor: Peter Vetter

Plan-Nummer / Index:			
066-QP01			
Format:			
29.7 x 85.0			
INDEX	DATUM	GEZ.	ÄNDERUNGEN
	02.03.2015	RK	Plan gemäss Angaben Naturist Zeller Dettweiler geändert
	10.09.2012	VW	erstellt



Rechtsverbindlicher Planinhalt

- Perimeter Quartierplan
- Baubereich für Verkaufsgeschäft
- GH = + 317.10 maximale Gebäudehöhe in Meter über Meer (OK rohe Gebäudedecke)

Orientierender Planinhalt

- Gebäude
- bestehende Gebäude ausserhalb Perimeter Quartierplan
- Schnittbezeichnung bzw. Schnittlage (A-A und B-B)

Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

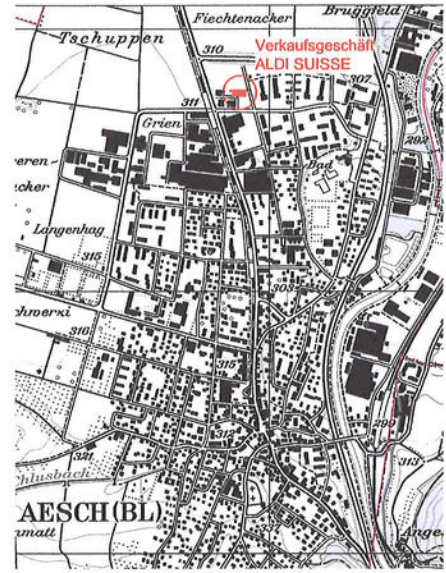
Quartierplanung "Im oberen Egg"

Plan Nr. 2 Aussenraum und Erschliessung

Situation M.1:500

12. Juni 2015

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG



Beschlussfassung und Genehmigung

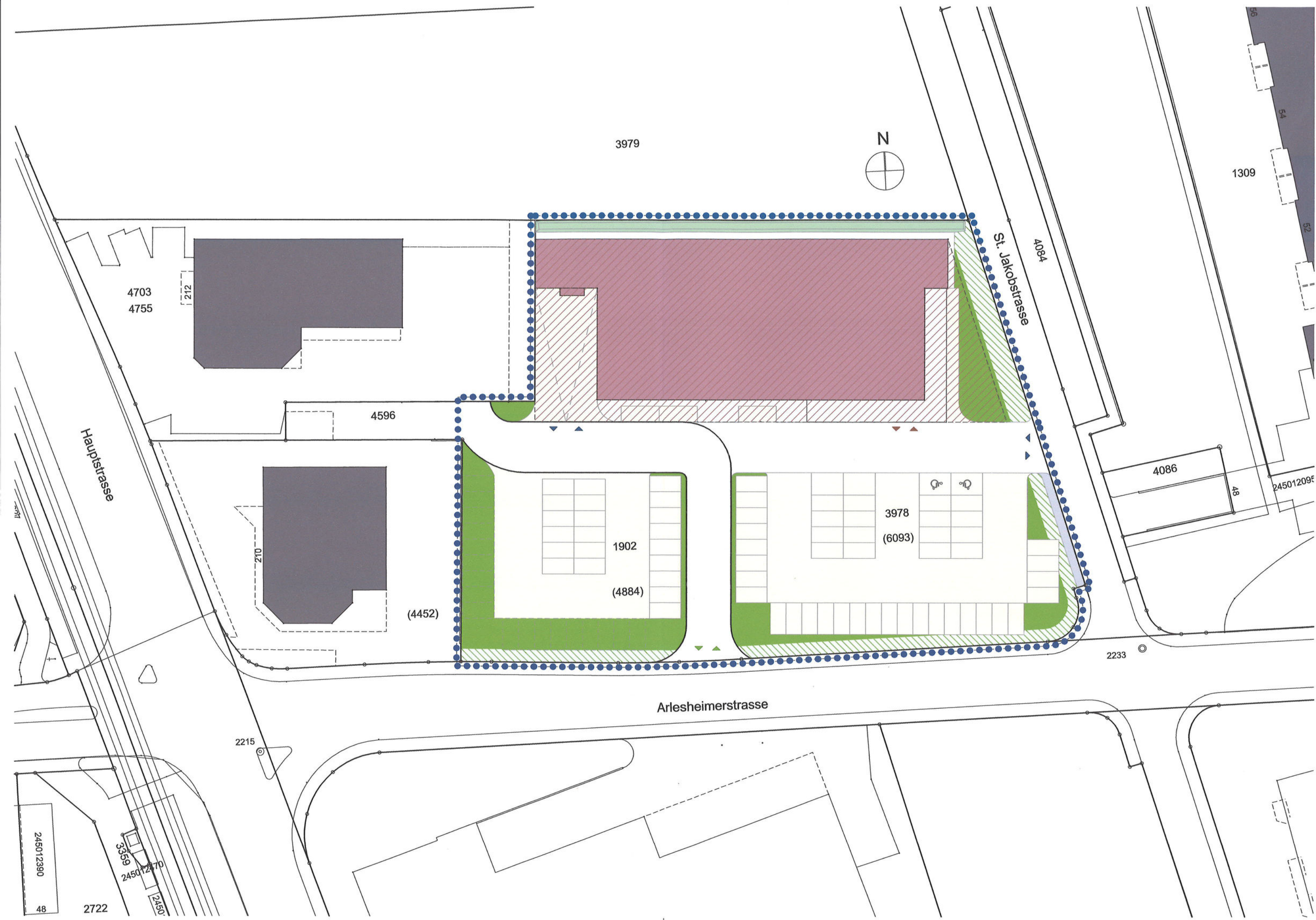
Beschluss des Gemeinderates: 30. Juni 2015
Beschluss der Gemeindekommission: 08. September 2015
Beschluss der Gemeindeversammlung: 23. September 2015
Referendumfrist: 23. Oktober 2015
Urnenabstimmung: -----
Publikation der Planaufgabe: im Amtsblatt Nr. 44 vom 29. Oktober 2015
Planaufgabe: 29. Oktober - 27. November 2015

Name des Gemeinderates
Präsidentin: M. Hollinger
Verwaltungsleiter: M. Gysin

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 0493 vom 12. April 2016
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 15 vom 14.4.2016

Der Landschaftreiber: Peter Vetter

Plan-Nummer / Index:			
066-QP02			
Format:			
29.7 x 85.0			
INDEX	DATUM	GEZ.	ÄNDERUNGEN
	02.03.2015	RC	Plan gemäss Angaben Notariat Zeller/ Ostwiler geändert
	18.09.2012	VW	erstellt



Rechtsverbindlicher Planinhalt

- Perimeter Quartierplan
- Baubereich für Verkaufsgeschäft
- Erschliessung
- Grünfläche Retention
- Bereich Baumpflanzungen
- Ein-/ Ausgang Kunden
- Anlieferung LKW
- Ein-/ Ausfahrt Quartierplanareal Personenwagen

Orientierender Planinhalt

- Gebäude
- bestehende Gebäude ausserhalb Perimeter Quartierplan
- Erschliessung (Trottoir)
- Erschliessung + Parkplätze
- Grünfläche

Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

01/ QR/ 30/ 0



EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Gemeindeversammlung vom 23. September 2015

Quartierplan „Im oberen Egg“

QUARTIERPLAN-REGLEMENT

siehe Erwägungen RRB

INHALTSVERZEICHNIS

Erlass	3
§ 1 Zweck der Quartierplanung	3
§ 2 Geltungsbereich und Inhalt	3
§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen	4
§ 4 Art und Mass der baulichen Nutzung	4
§ 5 Aussenraum	5
§ 6 Erschliessung und Parkierung	5
§ 7 Ver- und Entsorgung	6
§ 8 Lärmschutz	6
§ 9 Realisierung	6
§ 10 Abweichungen und Ausnahmen	6
§ 11 Schlussbestimmungen	7
Beschlüsse und Genehmigung	8

Erlass

Die Einwohnergemeinde Aesch erlässt — gestützt auf das Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 — über die Parzellen Nrn. 1902 (4884), 3978 (6093) sowie einen Teil der Parzelle Nr. 4596 die Quartierplan-Vorschriften „Im oberen Egg“, bestehend aus dem Quartierplan-Reglement und den nachfolgend aufgeführten Teilplänen Massstab 1:500 bzw. 1:1000:

- Teilplan 1: Bebauung, Gebäude- und Terrainprofile
- Teilplan 2: Aussenraum und Erschliessung

Die im nachfolgenden Text verwendeten auf die kantonale oder kommunale Gesetzgebung bezogenen Umschreibungen beziehen sich auf folgende Gesetze / Verordnungen / Reglemente:

- | | |
|--|-------|
| - Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz | RBG |
| - Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz | RBV |
| - Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Aesch | ZR 05 |

§ 1 Zweck der Quartierplanung**Zweck**

Mit dieser Quartierplanung wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer gewerblichen Überbauung mit folgenden Nutzungen zu schaffen:

- Verkaufsfläche von mehr als 500 m² Nettoladenfläche;
- Lagernutzung;
- dazugehörige Erschliessungs- und Parkieranlagen;

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt**Gestaltungs-
bereich**

¹ Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Ausserhalb des Quartierplanperimeters liegende Planbestandteile haben lediglich orientierenden Charakter.

² Der Quartierplanperimeter umfasst:

- | | |
|---|---------------------------|
| • Parzelle Nr. 3978 (6093) | 4258 m ² |
| • Parzelle Nr. 1902 (4884) | 1072 m ² |
| • Parzelle Nr. 4596 (tot. 715 m ² davon) | 167 m ² |
| • Total | 5497 m² |

Inhalt

³ Quartierplan und Quartierplanvorschriften regeln insbesondere:

- die Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen des Verkaufsgeschäftes
- die Art und Mass der baulichen Nutzung des Areals
- die Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraumes
- die Erschliessung und Parkierung
- die Ver- und Entsorgung
- die Realisierung der Überbauung

§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen

Verkaufsgeschäft

¹ Für die Lage, Begrenzung und das Gebäudeprofil des Verkaufsgeschäftes sind der Teilplan 1, Bebauung, Gebäude- und Terrainprofile massgebend.

² Geringfügige Abweichungen von Form und Mass der Grundfläche sind zulässig, sofern sie das Überbauungskonzept nicht beeinträchtigen.

Nebenbauten

³ Zusätzliche Nebenbauten und -anlagen wie Velo-Abstellanlagen, Entsorgungseinrichtungen, Depot für Einkaufswagen usw. sind für den Eigenbedarf der Quartierplan-Nutzung zugelassen, auch wenn sie nicht im Teilplan 1, Bebauung, Gebäude- und Terrainprofile, enthalten sind. Sie bedürfen jedoch der Zustimmung des Gemeinderates.

Dachaufbauten

⁴ Dachaufbauten sind innerhalb des zulässigen Gebäudeprofils frei.

Dachbegrünung

⁵ Flachdächer sind, soweit keine zulässigen Nutzungen der Dachfläche bewilligt werden, extensiv mit einheimischer Pflanzenmischung zu begrünen. Im Bereich von Sonnenenergie-Anlagen kann auf die Begrünung verzichtet werden.

Technische Bauteile auf dem Dach

⁶ Technikaufbauten wie Liftüberfahrten, Gebäudetechnik, Oberlichter, Entlüftungsbauteile, ~~Sonnenenergie-Anlagen~~ u. ä. dürfen die angegebenen Gebäudeprofile nach der technischen Notwendigkeit, jedoch um max. 3.0 m, überragen.

Vom Regierungsrat
nicht genehmigt

§ 4 Art und Mass der baulichen Nutzung

Nutzungsart

¹ Innerhalb des Quartierplanperimeters ist ein Verkaufsgeschäft für Waren aller Art bis zu einer Nettoladenfläche bis 1'000 m² zulässig.

Nettoladenfläche

² Für die Nutzung von Verkaufsgeschäften gelten die Bestimmungen „Berechnungen der Nettoladenfläche“ des RBV.

³ Nicht zur Nettoladenfläche (NLF) zählen:

- Lager- und Nebenräume
- Flächen und Räume für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Technikräume
- Büros und Räume für den Sozialbereich
- andere Nebenbauten des Verkaufsgeschäftes
- Anlieferungsbereiche, Eingangs- und Kassenzone
- Veloabstellplätze, Depots für Einkaufswagen
- Parkierungseinrichtungen

§ 5 Aussenraum

- Grundsatz**
- ¹ Der Aussenraum entlang der Arlesheimerstrasse und St. Jakobstrasse soll begrünt und mit einer Baumallee versehen sein.
 - ² Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes ergibt sich aus dem Teilplan 2, Aussenraum und Erschliessung.
- Umgebungsplan**
- ³ Bei allfälligen Um- oder Neubauten kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde die Einreichung eines Umgebungsplanes (1:200) beantragen. Umgebungspläne beinhalten insbesondere:
 - Lage und Gestaltung von Erschliessungs- und Parkierungsflächen;
 - Nebenbauten und -anlagen wie Velo-Abstellanlagen, Entsorgungseinrichtungen,
 - Depot für Einkaufswagen, etc.;
 - die Lage von freistehender Firmenwerbung;
 - die Art der Weg- und Platzbeläge;
 - die Lage und Art der Hochstammbaum- und Grünflächenbepflanzung.
 - ⁴ Im Aussenbereich ist für temporäre Verkaufsanlässe (Weihnachtsmarkt usw.) ein Verkauf auf einer Fläche von max. 100 m² zulässig.
- Temporäre Verkaufsnutzung**
- Standort für Firmenwerbung**
- ⁵ Nicht an den Bauten und den Anlagen angebrachte Firmenwerbung (Fahnen, Stelen, Schilder etc.) ist an 3 Standorten im Aussenraum zulässig. Im Weiteren gelten die kantonalen und kommunalen Bestimmungen zu Reklamen.
- Bepflanzung**
- ⁶ Für die Bepflanzung sind standortheimische Arten zu wählen. Nicht gestattet ist die Gestaltung der im Teilplan 2, Aussenraum und Erschliessung, definierten Grünflächen mittels Steingärten.
- Belagart**
- ⁷ Die Parkierungsflächen des oberirdischen Kundenparkplatzes sind ausschliesslich mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

§ 6 Erschliessung und Parkierung

- Grundsatz**
- ¹ Für Lage der Ein- und Ausfahrt zum Areal der Quartierplanung ist der Teilplan 2, Aussenraum und Erschliessung, massgebend. Die Parkplatzzahl richtet sich nach der kantonalen Gesetzgebung (RBV).
- MIV-Erschliessung**
- ² Die MIV-Erschliessung des QP-Areals erfolgt via Arlesheimerstrasse und St. Jakobstrasse.
- ÖV-Erschliessung**
- ³ Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr erfolgt durch die BLT-Linie 11 (Haltestelle Arlesheimerstrasse).
- Parkierung**
- ⁴ Das bestehende Verkaufsgeschäft verfügt über 90 bewilligte Parkplätze. In Betrieb genommen sind heute 72 Parkplätze. Der Gemeinderat entscheidet über die Freigabe der 18 zusätzlichen, heute nicht

zur Verfügung stehenden Parkplätze, wenn dies aus verkehrstechnischen Gründen notwendig wird.

Behinderten-parkplätze

- ⁵ Es sind mindestens 2 Parkplätze für Behinderte bei den Kunden-Parkplätzen zu reservieren und zu kennzeichnen. Diese Behinderten-Parkplätze sind in unmittelbarer Nähe zum Eingang des Verkaufsgeschäftes zu platzieren.

Notzufahrten

- ⁶ Es sind Notzufahrten (Feuerwehr, Sanität, Umzüge) bis vor die Hauseingänge vorzusehen.

Abstellplatz für Velos

- ⁷ In unmittelbarer Nähe zum Eingang des Verkaufsgeschäftes ist mindestens 1 Abstellplatz für Velos einzurichten.

§ 7 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Abfallbeseitigung

- ¹ Das Areal befindet sich in der Gewässerschutzzone S3. Die Entwässerung erfolgt nach dem gültigen Generellen Kanalisationsprojekt (GKP) resp. Generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie dem aktuellen Stand der Technik.

- ² Wege und Plätze werden, soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien gestaltet.

- ³ Die Konzepte für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung richten sich nach dem Stand der Technik. Änderungen haben in Absprache mit der Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) zu erfolgen. Bewilligungsbehörde ist der Gemeinderat.

Abfallbeseitigung

- ⁴ Das Konzept für Abfallbeseitigung ist mit dem Baugesuch zur Genehmigung einzureichen.

§ 8 Lärmschutz

- ¹ Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärm-Empfindlichkeits-Stufe (LES) III.

§ 9 Realisierung

Parzellierung

Eine allfällige spätere Änderung der Parzellierung des Areals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.

§ 10 Abweichungen und Ausnahmen

Antrag Gemeinderat

- ¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von die-

sen Quartierplanvorschriften beantragen, sofern besondere Verhältnisse es rechtfertigen und die dem Quartierplan zugrunde liegende Gesamtkonzeption nicht gestört wird.

*Grössere
Abweichungen*

- ² Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept oder von der Nutzungsart dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Änderung erfolgen.

§ 11 Schlussbestimmungen

*Überwachung des
Vollzugs*

- ¹ Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss kantonaler Gesetzgebung (RBG, RBV) bleibt vorbehalten.

*Aufhebung frühe-
rer Beschlüsse*

- ² Alle im Widerspruch zu diesen Quartierplan-Vorschriften stehenden Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Aesch gelten für das Areal als aufgehoben.

Inkrafttreten

- ³ Die Quartierplan-Vorschriften „Im oberen Egg“ treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Beschlüsse und Genehmigung

GEMEINDE

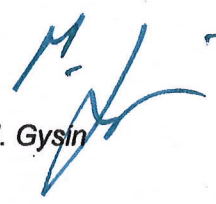
Beschluss des Gemeinderates:	30. Juni 2015
Beschluss der Gemeindekommission:	08. September 2015
Beschluss der Gemeindeversammlung:	23. September 2015
Referendumsfrist:	23. Oktober 2015
Urnenabstimmung:	-----
Publikation der Planauflage:	Amtsblatt Nr. 44 vom 29. Oktober 2015
Planauflage:	29. Oktober – 27. November 2015

Gemeinderat Aesch


Präsidentin


M. Hollinger

Verwaltungsleiter


M. Gysin

KANTON

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft ge-
nehmigt mit Beschluss Nr. ²⁵³ vom 12. April 2016

Der Landschreiber:

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 15 vom 14.4.2016

Der Landschreiber

