

QUARTIERPLANUNG HERDFABRIK ZIEGELBÜNTEN

ARCHITEKTENGEMEINSCHAFT:
KURT ACKERMANN
GÜRTLER ARCH.
PETER A. LEHNER
FRANZ WETZEL

Die Flächengemeinde Aesch erlässt, gestützt auf § 2 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967, für das Gebiet "Herdfabrik Ziegelbunt" Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus:

A. REGLEMENT
B. QUARTIERPLAN

1. Geltungsbereich
Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das gesamte Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters.

2. Inhalt
Die Quartierplan-Vorschriften regeln:
- Bau- und Trassenlinien, Landabstretungen für öffentliche Zwecke, Wege und Anlagen.
- Art und Mass der Nutzung der einzelnen Teile des Quartiers und der Bauten.
- Gestaltung Freiflächen.
Ferner enthalten sie Bestimmungen über die Realisierung der Quartierplanung und legen fest, unter welchen Voraussetzungen die von Regierungsrat genehmigt werden können.

3. Bau- und Trassenlinien, Landabstretungen
3.1 Die im Quartierplan festgelegten Bau- und Trassenlinien sind verbindlich.

3.2 Die vom Regierungsrat genehmigten Bau- und Trassenlinien sind verbindlich.
3.3 Die vom Regierungsrat genehmigten Bau- und Trassenlinien sind verbindlich.
3.4 Die Landabstretungen für den Kindergarten und für die T 18 haben gratis zu erfolgen.

4. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

4.1 Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl) sowie Lage und Zahl der Parkplätze gemäss Quartierplan sind verbindlich. Die Erstellung weiterer Bauten ist nicht zulässig.
4.2 Abweichungen geringfügiger Natur der Baukörper bezüglich Grundfläche gegenüber dem Quartierplan sind möglich, sofern sie nicht auffallend sind, sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates im Bauabwilligungsverfahren.
4.3 Die Geschosse dürfen von OK Fussboden bis OK Decke 3 m Höhe nicht überschreiten.
4.4 In den Sockelgeschossen wie sie der Quartierplan vorsieht, dürfen nur Keller, Einstell- und Freizeitanlagen sowie Treppenhäuser und Eingangsgehäuser erstellt werden. Die Höhe der Geschosse des Sockelgeschosses ist im Quartierplan durch Höhenangaben, bezogen auf Meereshöhe, festgelegt.
4.5 Die Herdfabrikhäuser sind mit Flachdächern zu erstellen und dürfen ausser dem Eingangsüberdach keine Ausbauten aufweisen.
Die Bedachung der Bahnhofsinfanteriehäuser muss einseitig sein (Material, Umkleelung höchstens 20% Dachfläche).
Über den Flachdächern sind ausser einer eventuellen gemeinsamen Basis- und Fassade an der nur Überdachung, die um das Mass ihrer Höhe über Dach von der Fassade flucht zurückgesetzt sind.
4.6 Material und Farbe von Fassaden, Fenstern, Balkonen und Sonnenstoren aller Baukörper sind so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht, welcher als einheitliche bauliche Einheit erscheinen lässt.
4.7 Für das Areal der Quartierplanung ist nur dann eine eigene Gemeindeplanentwurf für Fahren und Radio zulässig, wenn ein Anschluss an die GGA Aesch gemäss GGA Reglement nicht möglich ist.
4.8 Die Quartierplanvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovierungen.
4.9 Dem Gemeinderat steht bezüglich Gestaltung der Bauten ein verbindliches Mitentscheidungsrecht zu.

5. Art und Mass der Nutzung

5.1 Für das Mass der Nutzung ist die Zuteilungstabelle der Nutzflächen massgebend.
5.2 Springfähige Nutzungsvereinbarungen zwischen den Grundstücken innerhalb des Quartierplan-Perimeters sind mit Zustimmung des Gemeinderates und der Bauinspektion zulässig, sofern sie die Überbauung gemäss Quartierplan nicht beeinträchtigen.

1/ QR/ 8 / 0
1/ QP/ 8 / 0
1/ ZP / 1 / 14

DEZ. 1971

5.3 Alle oberirdischen Baukörper sind als reine Wohnbauten im Sinne der Wohnzonen gemäss § 16 des Baugesetzes zu erstellen. Die unterirdischen Abstellplätze dürfen ihren Zweck nicht entzweien.
5.4 Die Gesamtanzahl der Bauten darf 17,950,00 nicht überschreiten.
5.5 Zur Nutzfläche werden gezählt:
- alle Geschossflächen inkl. Uffassungsanbauten, Innenhöfe, Treppenhäuser, Lift- und Lüstungsschächte.
- Räume zur Nutzfläche werden gezählt:
- Unterirdische Garagen, Wohnbalkone, allgemein benutzbare Räume wie Waschküchen, Freizeit-Räume und Einstellplätze, Kellergeschosse, Eingangsgehäuser (mit Ausnahme der Terrasse und Liftanlagen). Die Wohnung ein Abstellplatz von max. 5 m² Grundfläche ohne natürliche Belichtung.

6. Gestaltung der Freiflächen
6.1 Für die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist durch die Grundeigentümer nach den Richtlinien des Quartierplanes ein Gestaltungskonzept zu erstellen, bei der Erstellung des Gestaltungskonzeptes ist mit dem P.L. in Bezug auf die Gestaltung der T 18 Rücksprache zu nehmen.
6.2 Die Freiflächen der Herdfabrikhäuser dürfen nicht mit Hecken oder Mauern abgegrenzt werden.
6.3 Die Ausführung der privaten Wege- und Platzanlagen hat grundsätzlich nach Quartierplan zu erfolgen. Für die Gestaltung der Wege und Plätze, sowie für die Beleuchtung dieser Anlagen ist durch die Grundeigentümer ein einheitliches Projekt zu erstellen.
6.4 Privatspässe mit Zufuhrfunktion (Kehricht - Müll- und Transportanfahrt, Feuerwege) sind mit entsprechender Beschilderung zu versehen.
6.5 Die Gestaltung der Freiflächen ist so zu gestalten, dass sie eine gute Orientierung und eine gute Beleuchtung der Freiflächen bewerkstelligen. Die Einheit der Wegeführung und der Beleuchtung muss dabei erhalten bleiben.
6.6 Gleichzeitig mit der Überbauung sind die erforderlichen Kinderspielflächen inkl. den dazu gehörenden Gerätschaften durch die Grundeigentümer zu erstellen.
6.7 Dem Gemeinderat steht bei der Gestaltung von Freiflächen ein verbindliches Mitentscheidungsrecht zu. Die Gestaltung der Wege und Plätze sowie der Beleuchtung gemäss Ziffer 6.3 bedürfen der Genehmigung des Gemeinderates. Die Ausführung hat den genehmigten Plänen zu entsprechen.

7. Realisierung der Quartierplanung

7.1 Für die Realisierung der Quartierplanung haben die Grundeigentümer auf Basis einer privatrechtlichen Vereinbarung (Quartierplanvertrag) eine Realisationsplanung durchzuführen.
7.2 Bei schrittweiser Realisierung der Quartierplan-Überbauung sind Nebenanlagen wie ober- und unterirdische Abstellplätze, private Wege und Plätze, Grünflächen und -anlagen entsprechend der Grösse des jeweiligen Bauabschnitts mit zu erstellen.
7.3 Ist die gesamte Erstellung einer Nebenanlage aus finanziellen Gründen nicht zureichend, so kann die Realisierung auf Antrag des Gemeinderates eine teilweise Erstellung bewilligen.
7.4 Ist die teilweise Erstellung einer Nebenanlage aus technischen Gründen nicht möglich, so kann die Realisierung auf Antrag des Gemeinderates eine teilweise Realisierung bewilligen.
7.5 Die spätere Realisierung der neu zugewiesenen Grundstücke ist gestützt, wenn die Verwirklichung und der Bestand der Quartierplanung dadurch nicht in Frage gestellt wird. Solche Realisationen bedürfen der Realisation des Gemeinderates und der Bauinspektion.

8. Voraussetzung für die Genehmigung

Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass:
8.1 die Realisationsplanung gemäss Ziffer 7.1 und gemäss § 72 des Baugesetzes abgeschlossen ist und
8.2 der Quartierplan-Vertrag von allen beteiligten Grundeigentümern unterzeichnet und öffentlich verkündet ist.

9. Schlussbestimmungen

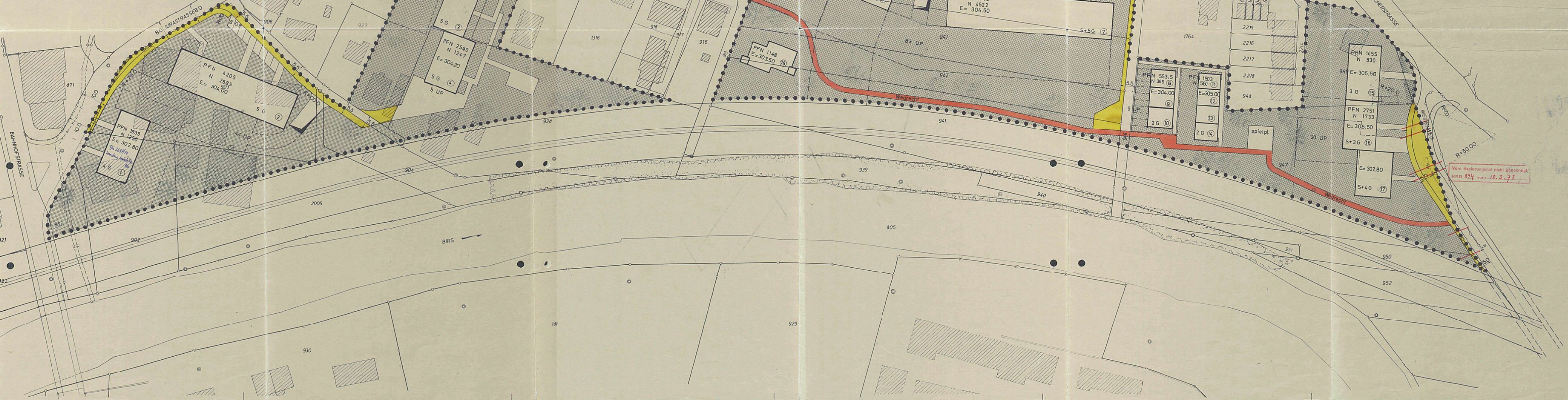
9.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften.
Das Bauabwilligungsverfahren gemäss § 22 und § 25 ff. des Baugesetzes bleibt vorbehalten.
9.2 Die im Quartierplan und im Quartierplan-Vertrag stehenden früheren Zonenverordnungen sind aufzuheben.
9.3 Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Gemeinde Aesch
Situation 1:500

- LEGENDE:
- UMLEGUNGS-PERIMETER
 - QUARTIERPLAN-PERIMETER
 - LANDABSTRETUNGEN AN ÖFFENTLICHKEIT
 - ÖFFENTL. GEHRECHT
 - BAUOBJEKT
 - NUTZFLÄCHE
 - VOLLOSGHOSSE
 - SOCKELGESCHOSS
 - OP OBERIRDISCHE PARKPLATZ
 - UP UNTERIRDISCHE PARKPLATZ
 - BEGRENZUNG UNTERIRDISCHER BAUKÖRPER
 - GRÜNFLÄCHE
 - OK KOTE OK DECKE SOCKELGESCHOSS IN M.Ü.M.
 - PFN PARZ. FLÄCHE NEU
 - PARZ. GRENZE NEU

BESCHLÜSSE GEMEINDE
GEMEINDERAT: 26.10.1971
GEMEINDERATSSAMMUNG: 15.12.1971
PLANAUFLEGE: 31.12.71 - 31.1.1972

Namens des Gemeinderates Aesch
Der Präsident: Der Gemeinderatsschreiber:
Aesch, 4. FEBR. 1969



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
PARZ. NR.	EIGENTÜMER	HEUTIGE FLÄCHE M ²	NUTZUNG BEWILLIGT	STRASSENANTEIL HEUTE	IN % VON	ABSTRETUNG AN STRASSE	ABSTRETUNG KINDERG	ABSTRETUNG TOTAL	NEUE FLÄCHE M ²
901	EINWOHNERGEM. AESCH	615,0	60	389,0	8,9	366,0	37,2	-	593,5
902	J. HÄRING-R.	2.083,0	60	1.250,0	1	78,0	3,6	6,4	1.835,0
903	H. G. B. HÄRING-KAUF	3.675,0	60	2.235,0	6,0	325,0	8,14	3,86	3.404,5
904	MEYER-FR. WALD	1.282,0	60	565,0	2	284,5	12,0	-	1.424,5
922	MEYER-FR.	2.765,0	60	1.690,0	3	225,0	65,0	-	2.765,0
928	ACKERMANN ZÜRICH AG	4.912,0	60	2.710,0	4	58,0	1,2	10,8	4.209,0
934	WETZEL-NEB	1.657,0	55	912,0	5	153,0	8,5	3,5	1.541,0
943	MEYER-HÄRING ERBEN	3.151,0	55	1.713,0	15	90,0	2,8	9,2	2.751,0
944	M. HÄRING-SCHNEIDER	3.144,0	55	1.729,0	7	400,0	11,3	0,7	3.012,0
947	M. HÄRING-SCHN. WALD MEHRZUTELUNG VERKAUF AN HGB	6.812,0	55	3.733,0	12	260,0	3,66	8,34	6.033,0
949	SCHMIDLIN-SC4	1.508,0	55	810,0	15	222,0	12,9	-	1.455,0
31.635,0			179	14,0		246,0	955,0	341,0	20.224,0

QUARTIERPLAN
HERDFABRIK - ZIEGELBÜNTEN
TEILGEBIET AUSTRASSE

SITUATIONSPLAN 1:500

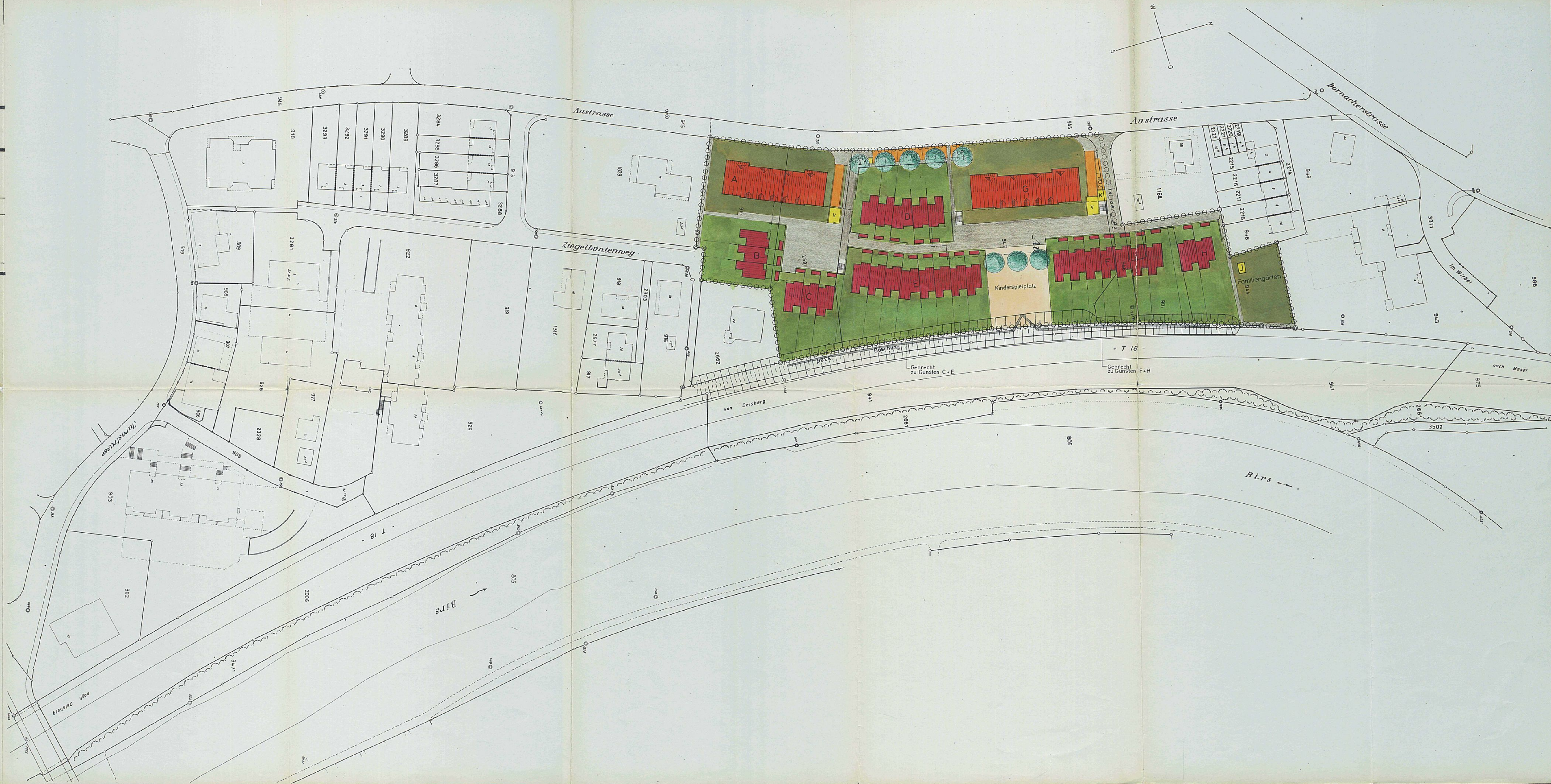
Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung 1/ QP/ 8/1ARGE: KURT ACKERMANN ARCHITEKT SIA AESCH
HANSJÖRG MÜLLER ARCHITEKT SWB AESCH
MARKUS WETZEL dipl. ARCHITEKT ETH/SIA AESCH
AESCH 20.11.85

BESCHLÜSSE

GEMEINDE KANTON
Gemeinderat: 26.11.85 Reg.-Rats-Beschluss N. 27/1 vom 21. Okt. 1985
Gemeindeversammlung: 09.12.85 Der Landschreiber: *[Signature]*
Aufgabe-Verfahren: 20.12.85 - 24.01.85
Der Gemeindepräsident: *[Signature]*
Der Gemeindeverwalter: *[Signature]* Amtsblatt Nr. 112 vom 23.10.1986

LEGENDE

- | | |
|--------------------------|----------------------------|
| ○ ○ ○ Perimeter | K Kehrlicht - Container |
| ■ Baukörper 2-geschossig | V Velo |
| ■ Baukörper 3-geschossig | OP Oberirdische Parkplätze |
| ■ Private Grünfläche | --- Tiefgarage |
| ■ Allgemeine Grünfläche | |
| ■ Kinderspielplatz | |



QUARTIERPLAN
HERDFABRIK - ZIEGELBÜNTEN
TEILGEBIET AUSTRASSE

2 UNTERIRDISCHE PARKIERUNG 1:500

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung 1/ QP/ 8/1

ARGE: KURT ACKERMANN ARCHITEKT SIA AESCH
HANSJÖRG MÜLLER ARCHITEKT SWB AESCH
MARKUS WETZEL dipl. ARCHITEKT ETH/SIA AESCH
AESCH 20.11.85

BESCHLÜSSE

GEMEINDE KANTON

Gemeinderat: 26.11.85 Reg-Rats-Beschluss Nr. 221 vom 21. Okt. 1986

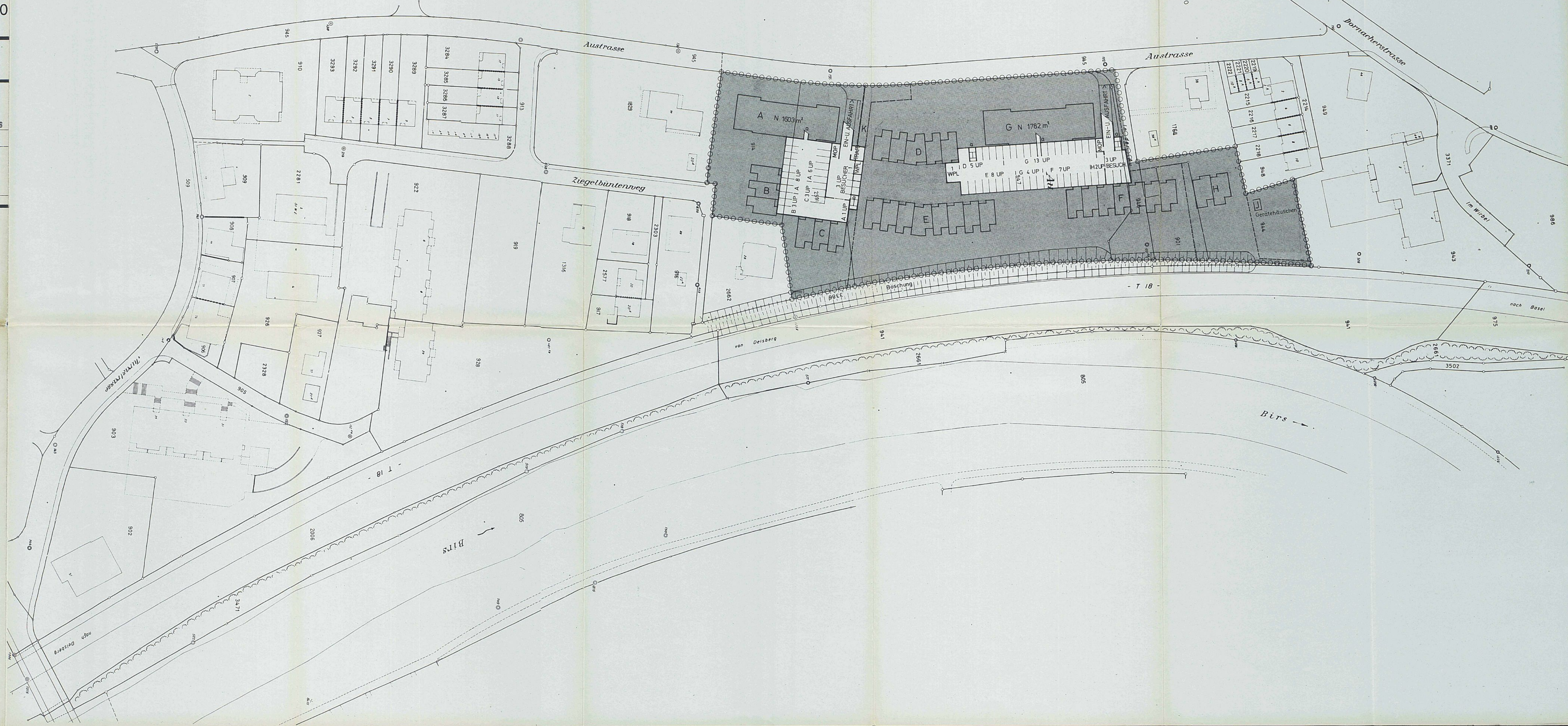
Gemeindeversammlung: 09.12.85 Der Landschreiber: *[Signature]*

Auflage-Verfahren: 20.12.85 - 24.01.86

Der Gemeindepräsident: *[Signature]*
Der Gemeindeverwalter: *[Signature]* Amtsblatt Nr. 42 vom 23.10.86

LEGENDE

- | | | |
|-------|--------------------------|-----------------------------------|
| ○ ○ ○ | Perimeter | Parkplatzberechnung |
| --- | Parzellengrenze | EFH: 1 UP pro EFH |
| UP | Unterirdische Parkplätze | MFH: 1 UP pro 110m ² N |
| WPL | Waschplatz | Sammelgarage für A, B, C |
| MOP | MOPEDS | 21 UP / 3 UP Besucher / 1 WPL |
| a | AUSGÄNGE | Sammelgarage für D, E, F, G |
| N | NUTZFLÄCHEN | 39 UP / 3 UP Besucher / 1 WPL |



ARGE: KURT ACKERMANN ARCHITEKT SIA AESCH
HANSJÖRG MÜLLER ARCHITEKT SWB AESCH
MARKUS WETZEL dipl. ARCHITEKT ETH/SIA AESCH

AESCH 20.11.85

BESCHLÜSSE *Exemplar*
Amt für Orts- und Regionalplanung
T/ QP/ 8/1

GEMEINDE KANTON

Gemeinderat: 26.11.85 Reg.-Rats-Beschluss Nr. 2/87 am 21. Okt. 1986

Gemeindeversammlung 09.12.85 Der Landschreiber: *[Signature]*

Auflage-Verfahren: 20.12.85 - 24.01.86

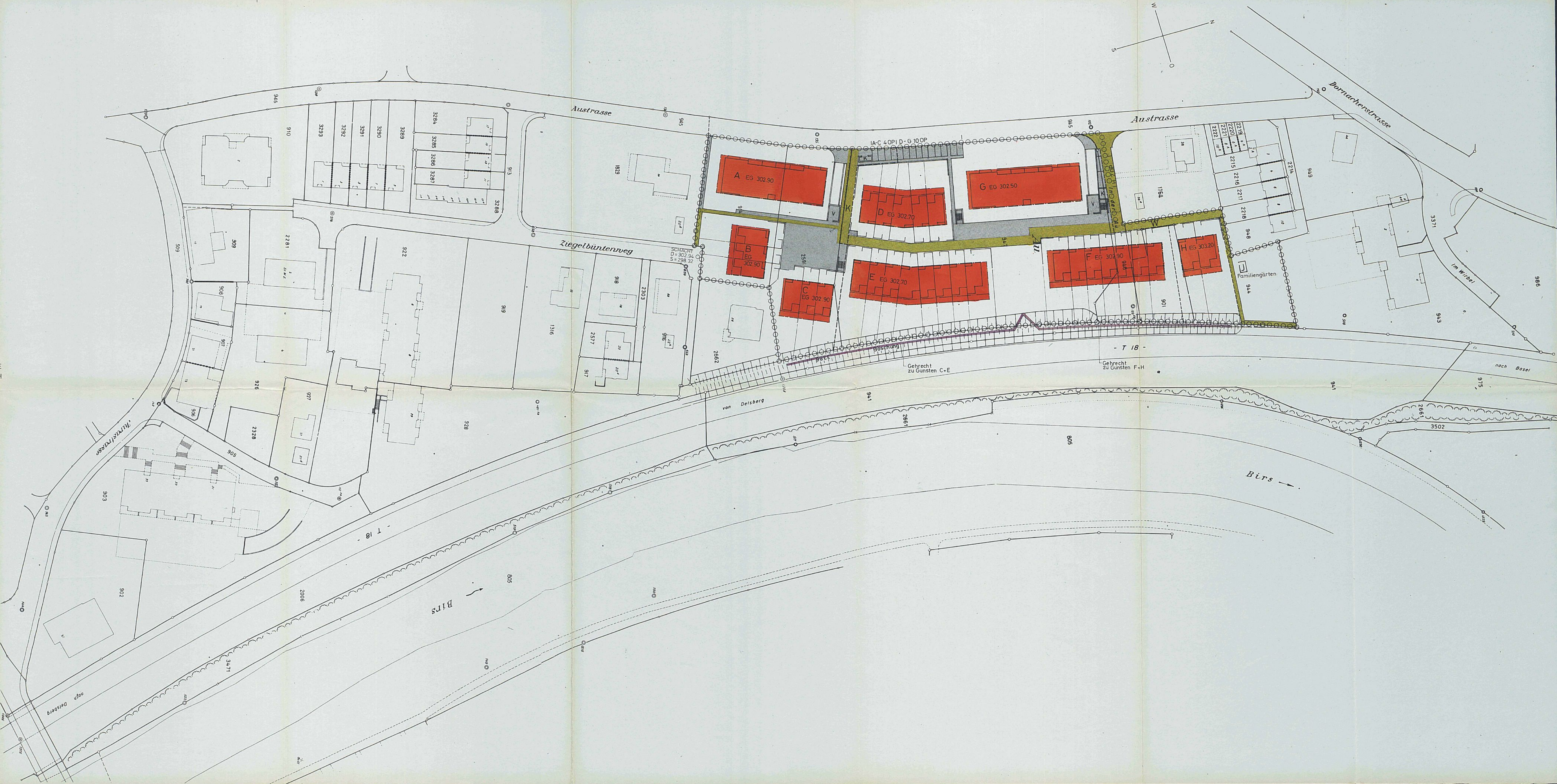
Der Gemeindepräsident: *[Signature]*

Der Gemeindeverwalter: *[Signature]* Amtsblatt Nr. 12 vom 23.10.1986

LEGENDE

- Perimeter
- Parzellengrenze
- bindende Baulinie
- maximale Baulinie 2 und 3 Geschosse
- maximale Baulinie 1 Geschoss
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Öffentliche Wegrechte
- Von der Gemeinde Aesch finanziert
- K Kericht-Container
- V Velounterstände
- OP Oberirdische Parkplätze
- Gehrecht zu Gunsten C+E
- Gehrecht zu Gunsten F+H

Baukörper	sämtliche Masse in m ²					Eigentümer
	Nutzfläche pro Baukörper	Stammparzelle	Parzellenfläche alt	Parzellenfläche Neuzuteilung	Nutzfläche pro Parzelle	
A	1603	914	1512	3385	912	Erbengemeinschaft Wetzler-Nebel Aesch
B	465	2591	1824	1621		Baukonsortium Austrasse Aesch
C	465					
D	825					Max Häring-Schneider Aesch
E	1320	947	6787	7451	4522	Max Häring-Schneider Aesch
F	1155	944	1402		560	Max Häring-Schneider Aesch
G	1782					
H	369	901	594	762	369	Einwohnergemeinde Aesch
J	0			591	0	Max Häring-Schneider Aesch (Familiengärten)
K	0	Korporationsparzelle	147	40	0	Max Häring-Schneider Baukonsortium Austrasse
W	0	946	527	270	0	Einwohnergemeinde Aesch (Wegparzelle)



GEMEINDE AESCH

KANTON BASELSTADT

QUARTIERPLANUNG " HERDFABRIK - ZIEGELBÜNTEN "

TEILGEBIET AUSTRASSE 2. MUTATION

PLAN 1

SITUATIONSPLAN

M. 1:500

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

09.11.99

Inventar Nr. : 01/QP / 8/2

Exemplar
Amt für Raumplanung

BESCHLÜSSE

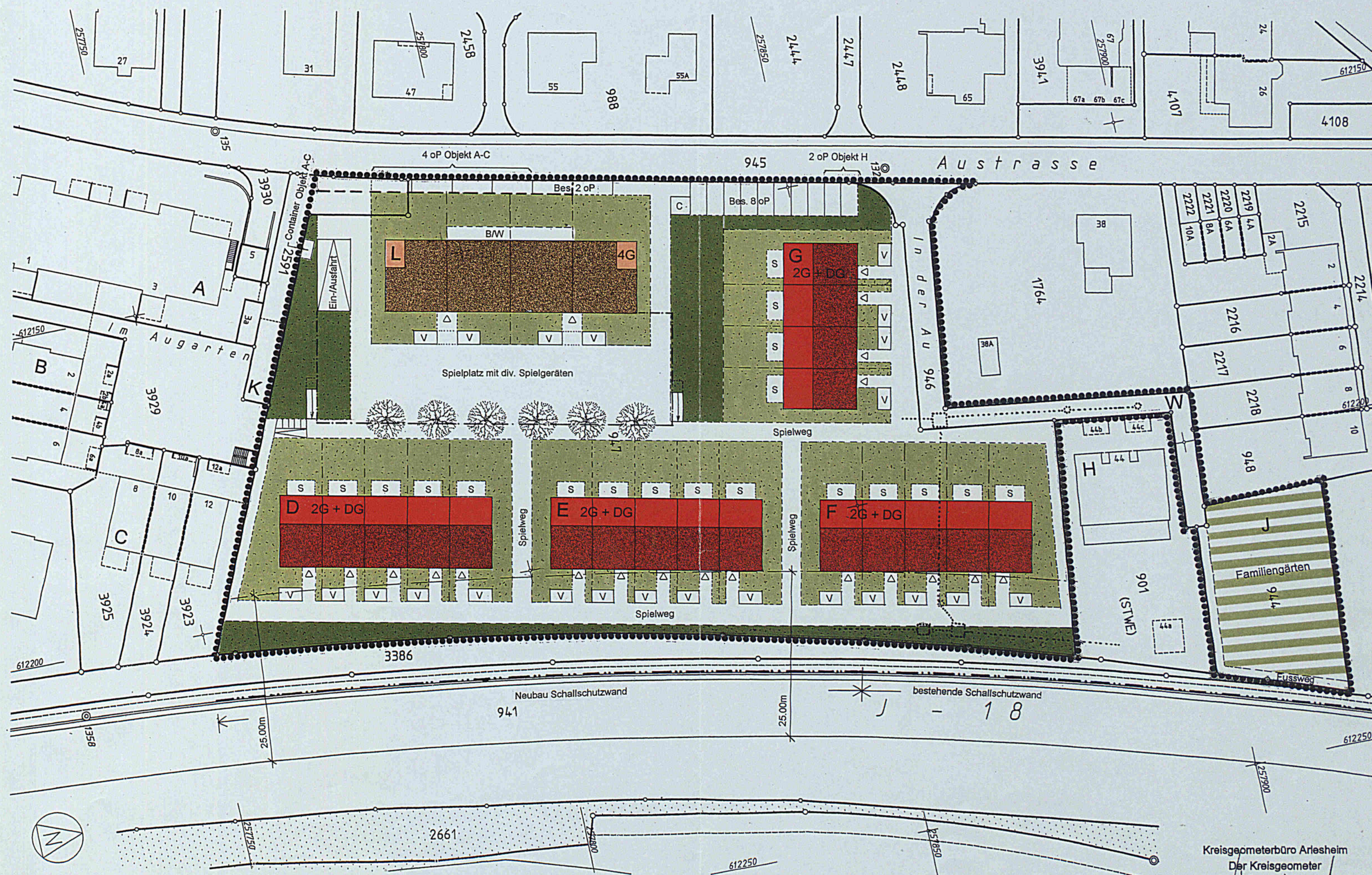
GEMEINDE	Beschluss des Gemeinderates :	09. Mai 2000
	Beschluss der Gde. - Kommission :	06. Juni 2000
	Beschluss der Gde. - Versammlung :	20. Juni 2000
	Publik. d. Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 30. vom	27. Juli 2000
	Planaufgabe :	28. Juli - 28. Aug. 2000
	Der Gemeindepräsident :	<i>iv. E. Alto</i>
	Die Gemeindeverwalterin :	<i>[Signature]</i>

KANTON	Reg - Rats - Beschluss Nr. 260. vom	13. Feb. 2001
	Publik. d. Reg -Rats -Beschl. im Amtsblatt Nr. 7. vom	15. FEB. 2001
	Der Landschreiber :	<i>[Signature]</i>

PLANLEGENDE

	Quartierplanperimeter		Allg. Grünflächen
	Baukörper 2-geschossig + Dachgeschoss		Familiengärten
	Baukörper 4-geschossig		Kehricht - Container
	Kleinbauten für Velo und Geräte		Hauseingänge
	Sitzplätze/ Wintergärten (1-geschossig)		Tiefgarage
	Sitzplätze Balkon/ Wintergärten MFH		Besucherparkplätze
	Private Grünflächen		Werkleitungen (orientierender Inhalt)

GEMEINDE Aesch



Kreisgeometerbüro Alesheim
Der Kreisgeometer
[Signature]

GEMEINDE AESCH KANTON BASELSTADT
QUARTIERPLANUNG " HERDFABRIK - ZIEGELBÜNTEN "
TEILGEBIET AUSTRASSE 2. MUATION
PLAN 2
UNTERIRDISCHE PARKIERUNG RICHTUNGSWEISEND M. 1:500
VERFASSER : OTTO + PARTNER AG, KASERNENSTRASSE 22, 4410 LIESTAL 09.11.99

Inventar Nr : 017QP / 8/2

Exemplar
Amt für Raumplanung

BESCHLÜSSE

GEMEINDE Beschluss des Gemeinderates : 09. Mai 2000
Beschluss der Gde. - Kommission : 06. Juni 2000
Beschluss der Gde. - Versammlung : 20. Juni 2000
Publik. d. Planauflage im Amtsblatt Nr. 30. vom 27. Juli 2000
Planauflage : 28. Juli - 28. Aug. 2000
Der Gemeindepräsident : *iv. E. Peter*
Die Gemeindeverwalterin : *[Signature]*

KANTON Reg - Rats - Beschluss Nr. 260 vom 13. Feb. 2001
Publik. d. Reg -Rats -Beschl. im Amtsblatt Nr. 7 vom 15. FEB. 2001
Der Landschreiber : *[Signature]*

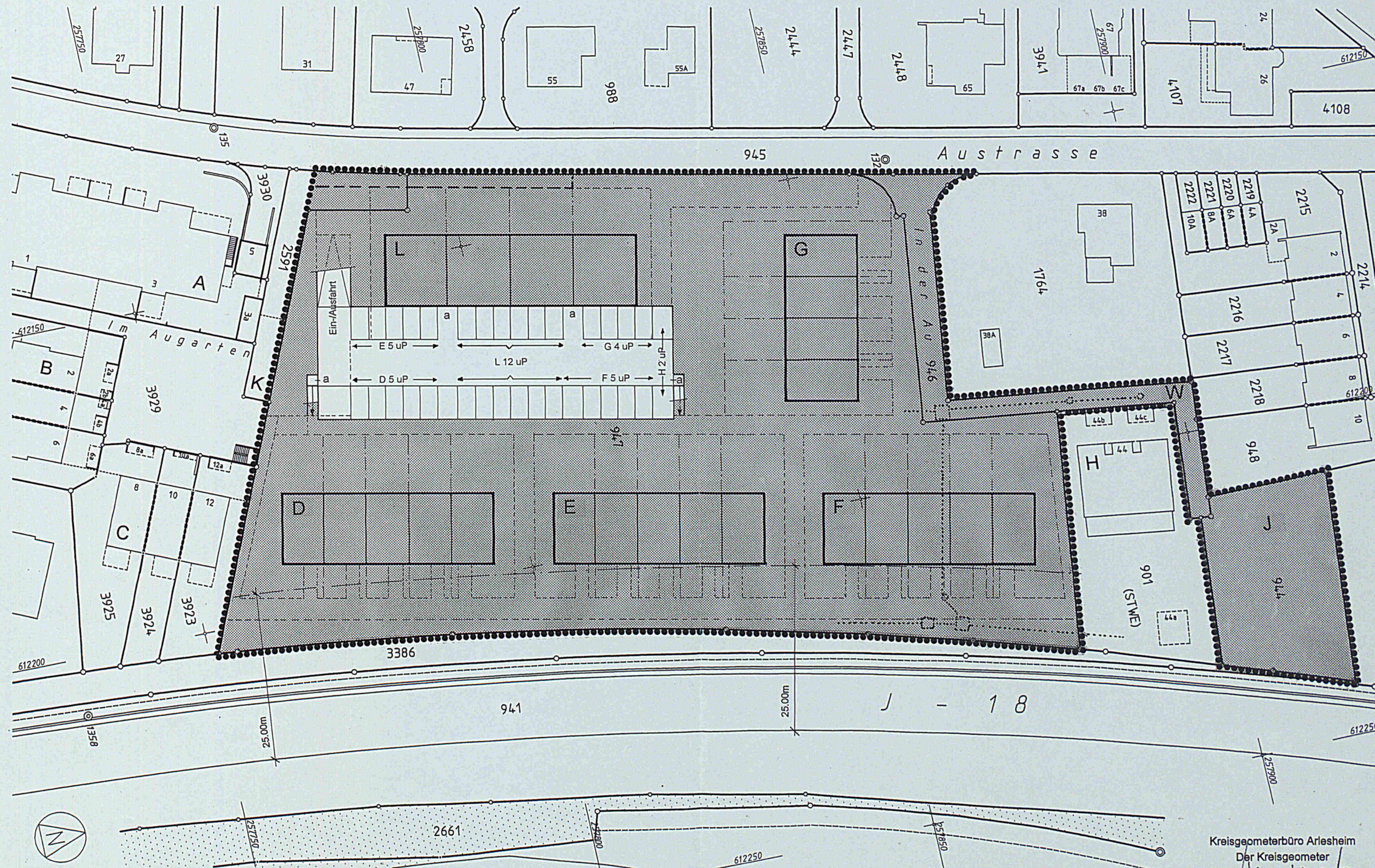
PLANLEGENDE

Quartierplanperimeter
Parzellengrenze
UP Unterirdische Parkpl.
a Ausgang

Parkplatzberechnung

EFH	1 UP pro EFH	= 19 UP	Objekt H	2 UP
Bes. EFH	1 OP pro 3 EFH	= 6 OP	Objekt H	2 OP
MFH	1 UP pro Whg.	= 12 UP	Objekt A-C	4 OP
Bes. MFH	1 OP pro 4 UP	= 3 OP		

GEMEINDE Aesch



GEMEINDE AESCH

KANTON BASELSTADT

QUARTIERPLANUNG "HERDFABRIK - ZIEGELBÜNTEN"

TEILGEBIET AUSTRASSE 2. MUTATION

PLAN 3

PARZELLIERUNG, BAULINEN, WEGE

M. 1:500

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

09.11.99

Inventar Nr.: 01/QP / 8/2

Exemplar
Amt für Raumplanung

BESCHLÜSSE

GEMEINDE Beschluss des Gemeinderates:

09. Mai 2000

Beschluss der Gde. - Kommission:

06. Juni 2000

Beschluss der Gde. - Versammlung:

20. Juni 2000

Publik. d. Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 30. vom

27. Juli 2000

Planaufgabe:

28. Juli - 28. Aug. 2000

Der Gemeindepräsident:

V. E. Alth

Die Gemeindeverwalterin:

[Signature]

KANTON Reg - Rats - Beschluss Nr. 260 vom

13. Feb. 2001

Publik. d. Reg - Rats - Beschl. im Amtsblatt Nr. 7 vom

15. FEB. 2001

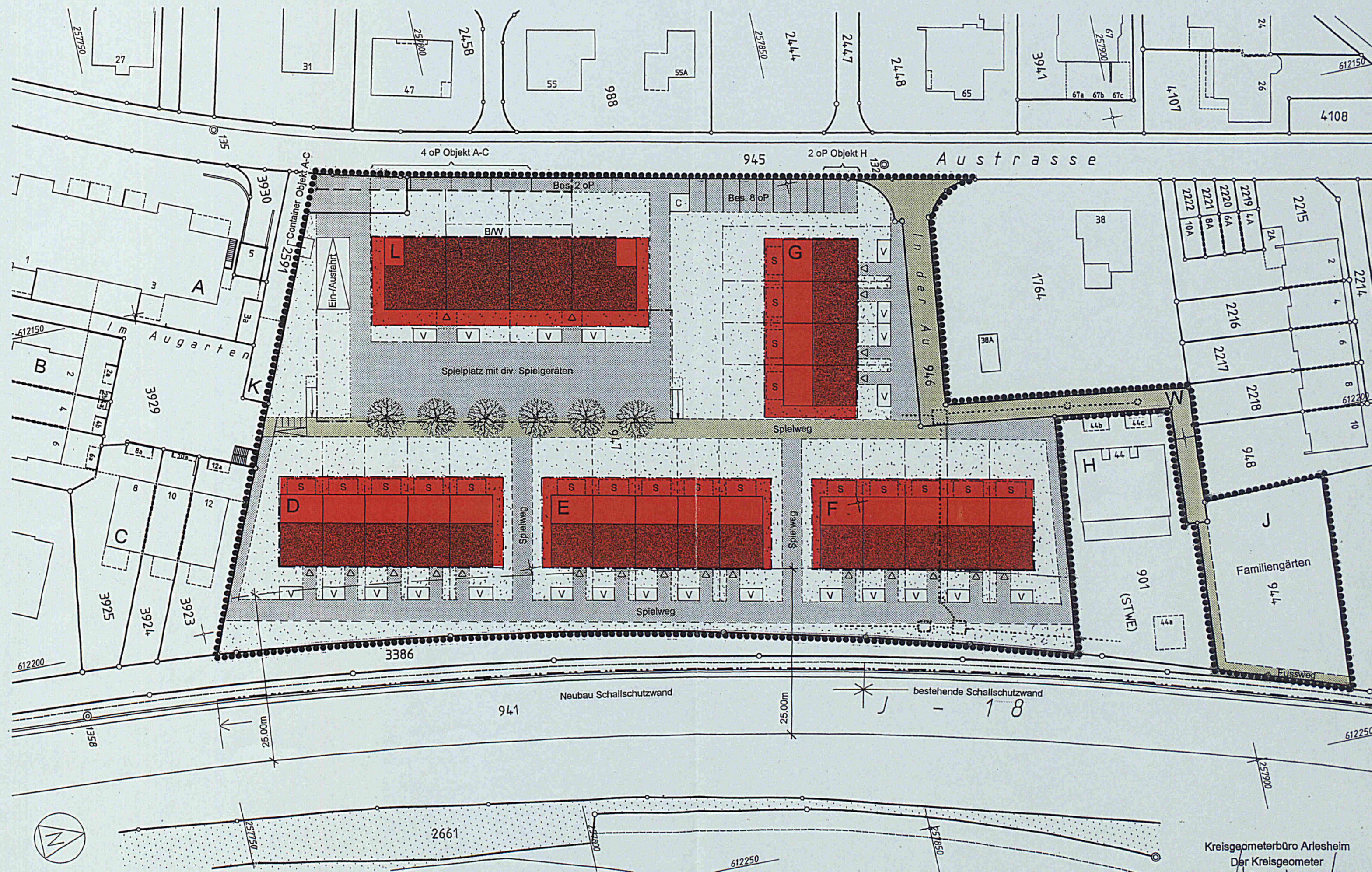
Der Landschreiber:

[Signature]

PLANLEGENDE

- Quartierplanperimeter
- Parzellengrenze
- Baulinien
- Baulinien mit Anbaupflicht
- Öffentliche Wegrechte
- Öffentliche Wegrechte durch Gemeinde finanziert
- Überbaubare Grundstücksflächen

GEMEINDE Aesch



Kreisgeometerbüro Arlesheim
Der Kreisgeometer

[Signature]

QUARTIERPLANUNG HERDFABRIK ZIEGELBÜNTEN

ARCHITEKTENGEMEINSCHAFT:
KURT ACKERMANN
GÜRTLER ARCH.
PETER A. LEHNER
FRANZ WETZEL

Die Flächengemeinde Aesch erlässt, gestützt auf § 4 des Baugesetzes von 15. Juni 1967, für das Gebiet "Herdfabrik Ziegelbuntten" Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus:

A. REGLEMENT
B. QUARTIERPLAN

1. Geltungsbereich
Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das gesamte Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters.

2. Inhalt
Die Quartierplan-Vorschriften regeln:
- Lage und Trassenlinien, Landabstretungen für öffentliche Zwecke, Wege und Plätze.
- Art und Mass der Nutzung der einzelnen Teile des Quartiers und der Bauten.
- Gestaltung Freiflächen.
Ferner enthalten sie Bestimmungen über die Realisierung der Quartierplanung und legen fest, unter welchen Voraussetzungen die von Regierungsrat genehmigt werden können.

3. Bau- und Trassenlinien, Landabstretungen
3.1 Die im Quartierplan festgelegten Bau- und Trassenlinien sind verbindlich.

3.2 Die im Quartierplan festgelegten Bau- und Trassenlinien sind verbindlich.

3.3 Die im Quartierplan festgelegten Bau- und Trassenlinien sind verbindlich.

3.4 Die Landabstretungen für den Kindergarten und für die T 18 haben gratis zu erfolgen.

4. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
4.1 Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl) sowie Lage und Zahl der Parkplätze gemäss Quotientenplan sind verbindlich. Die Erstellung weiterer Bauten ist nicht zulässig.

4.2 Abweichungen geringfügiger Natur der Baukörper bezüglich Grundfläche gegenüber dem Quartierplan sind möglich, die Zustimmung des Gemeinderates im Bauabwilligungsverfahren.

4.3 Die Kesselschüsse dürfen von OK Fussboden bis OK Decke 3 m Höhe nicht überschreiten.

4.4 In den Kesselschüssen wie sie der Quartierplan vorsieht, dürfen nur Keller-Einstell- und Freizeitanlagen sowie Treppenhäuser und Eingangsanlagen erstellt werden. Die Höhe der Treppenhäuser des Kesselschusses ist im Quartierplan durch Höhenangaben, bezogen auf Meeresspiegel, festgelegt.

4.5 Die Herdfabrikhäuser sind mit Flachdächern zu erstellen und dürfen ausser dem Eingangsportal keine Ausbauten aufweisen. Die Bedachung der Herdfabrikhäuser muss einseitig sein (Material, Bedachung höchstens 20% Dachneigung). Über den Kesselschüssen sind ausser einer eventuellen gemeinsamen Dach- und Fassade an der T 18 überfahren, die um das Mass ihrer Höhe über Dach von der Fassade flucht zurückversetzt sind.

4.6 Material und Farbe von Fassaden, Fenstern, Balkonen und Sonnenstoren aller Baukörper sind so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht, welches ausser als eine bauliche Einheit erscheinen lässt.

4.7 Für das Areal der Quartierplanung ist nur dann eine eigene Gemeindefachstelle für Parkraum und Verkehr zulässig, wenn ein Anschluss an die GDA Aesch gemäss GDA Reglement nicht möglich ist.

4.8 Die Quartierplan-Vorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

4.9 Dem Gemeinderat steht bezüglich Gestaltung der Bauten ein verbindliches Mitentscheidungsrecht zu.

5. Art und Mass der Nutzung
5.1 Für das Mass der Nutzung ist die Zuteilungstabelle der Nutzflächen massgebend.

5.2 Springfähige Nutzungsvereinbarungen zwischen den Grundstückseigentümern innerhalb des Quartierplan-Perimeters sind mit Zustimmung des Gemeinderates und der Bauinspektion zulässig, sofern die die Überbauung gemäss Quartierplan nicht beeinträchtigen.

1/ QR/ 8 / 0
1/ QP/ 8 / 0
1/ ZP / 1 / 14

DEZ. 1971

5.3 Alle oberirdischen Baukörper sind als reine Wohnbauten im Sinne der Wohnzonen gemäss § 16 des Baugesetzes zu erstellen. Die unterirdischen Aufenthaltsräume dürfen ihren Zweck nicht entfremdet werden.

5.4 Die Gesamtanzahl der Bauten darf 17,954,0 m² nicht überschreiten.

5.5 Zur Nutzfläche werden gezählt:
- alle Geschossflächen inkl. Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte.
- Räume zur Nutzfläche werden gezählt:
- Unterirdische Garagen, Wohnbalkone, allgemein benutzbare Räume wie Waschküchen, Freizeit- und Freizeitanlagen, Freizeitanlagen, Freizeitanlagen (mit Ausnahme der Tennis- und Tischtennisplätze), die Wohnung ein Abstellplatz von max. 5 m² Grundfläche ohne natürliche Belichtung.

6. Gestaltung der Freiflächen
6.1 Für die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist durch die Grundeigentümer nach den Richtlinien des Quartierplanes ein Gestaltungskonzept zu erstellen, das der Erstellung des Quartierplans ist mit dem K. L. B. in Bezug auf die Gestaltung der T 18 Rücksprache zu nehmen.

6.2 Die Freiflächen der Herdfabrikhäuser dürfen nicht mit Hecken oder Mauern umgeben werden.

6.3 Die Ausführung der privaten Wege- und Platzanlagen hat grundsätzlich nach Quartierplan zu erfolgen. Für die Gestaltung der Wege und Plätze, sowie für die Beleuchtung dieser Anlagen ist durch die Grundeigentümer ein einheitliches Projekt zu erstellen.

6.4 Privatspässe mit Zufahrtsfunktion (Kehricht- Müll- und Transportspässe, Feuerwege) sind mit entsprechenden Anbau zu versehen.

6.5 Die Freiflächen sind mit entsprechenden Vegetations- und Bodenbelägen zu versehen. Die Einheit der Vegetation und der Beleuchtung muss dabei erhalten bleiben.

6.6 Gleichzeitig mit der Überbauung sind die erforderlichen Kinderspielflächen inkl. den dazugehörigen Geräten durch die Grundeigentümer zu erstellen.

6.7 Dem Gemeinderat steht bei der Gestaltung von Freiflächen ein verbindliches Mitentscheidungsrecht zu. Die Gestaltung der Wege und Plätze sowie der Beleuchtung gemäss Ziffer 6.3 bedürfen der Genehmigung des Gemeinderates. Die Ausführung hat den genehmigten Plänen zu entsprechen.

7. Realisierung der Quartierplanung
7.1 Für die Realisierung der Quartierplanung haben die Grundeigentümer auf Basis einer privatrechtlichen Vereinbarung (Quartierplanvertrag) eine Realisierungsvereinbarung zu treffen.

7.2 Bei schrittweiser Realisierung der Quartierplan-Überbauung sind Nebenanlagen wie ober- und unterirdische Abstellplätze, private Wege und Plätze, Grünflächen und -anlagen, sowie die Freiflächen der Grösse des jeweiligen Baukörpers mit zu erstellen.

7.3 Ist die gesamte Erstellung einer Nebenanlage aus finanziellen Gründen nicht zumutbar, so kann die Realisierung auf Antrag des Gemeinderates eine teilweise Erstellung bewilligen.

7.4 Ist die teilweise Erstellung einer Nebenanlage aus technischen Gründen nicht möglich, so kann die Realisierung auf Antrag des Gemeinderates privatrechtliche Anlagen an nicht selbstige Lage bewilligen.

7.5 Die spätere Realisierung der neu zugewiesenen Grundstücke ist gesichert, wenn die Verwirklichung der Quartierplanung dadurch nicht in Frage gestellt wird. Solche Realisierungen bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates und der Bauinspektion.

8. Voraussetzung für die Genehmigung
Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass:

8.1 die Baubewilligung gemäss Ziffer 7.1 und gemäss § 72 des Baugesetzes abgeschlossen ist und

8.2 der Quartierplan-Vertrag von allen beteiligten Grundeigentümern unterzeichnet und Öffentlich verkündet ist.

9. Schlussbestimmungen
9.1 Der Gemeinderat überträgt die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften.

Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 22 und § 25 ff. des Baugesetzes bleibt vorbehalten.

9.2 Die im Quartierplan zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenverordnungen sind aufgehoben.

9.3 Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Gemeinde Aesch

Situation 1:500

- LEGENDE:
- UMGEGUNGS-PERIMETER
 - QUARTIERPLAN-PERIMETER
 - LANDABSTRETUNGEN AN ÖFFENTLICHKEIT
 - ÖFFENTLICH GEHÖRIG
 - BAUBIENST
 - NUTZFLÄCHE
 - VOLLGESCHOSSSE
 - SOCKELGESCHOSS
 - OBERIRDISCHE PARKPLÄTZE
 - UNTERIRDISCHE PARKPLÄTZE
 - BEGRENZUNG UNTERIRDISCHER BAUKÖRPER
 - GRÜNFLÄCHE
 - KOTE OK DECKE SOCKELGESCHOSS IN M.Ü.M.
 - PARZ.FLÄCHE NEU
 - PARZ.GRENZE NEU

BESCHLÜSSE GEMEINDE
GEMEINDERAT: 26.10.1971
GEMEINDEVERSAMMLUNG: 15.12.1971
PLANAUFLEGE: 31.12.71 - 31.1.1972

Namens des Gemeinderates Aesch
Der Präsident: Der Gemeindevorsteher:
Aesch, 4. FEBR. 1969



Der Landschaftsleiter:
Aesch, 4. FEBR. 1969



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
PARZ. NR.	EIGENTÜMER	HEUTIGE FLÄCHE M ²	NUTZUNG BEWILLIGT	STRASSENANTEIL HEUTE	IN % VON	ABSTRETUNG AN STRASSE	ABSTRETUNG KINDERG.	ABSTRETUNG TOTAL	NEUE FLÄCHE M ²
901	EINWOHNERGEM. AESCH	615,0	60	366,0	37,2	-	21,5	3,5	593,5
902	J. HÄRING-R.	2.083,0	60	78,0	3,6	6,4	73,0	11,9	1.835,0
903	H.G.B. HÄRING-KAUF	3.675,0	60	325,0	8,14	3,86	124,5	7,36	3.404,5
904	MEYER-FR. WALD	1.282,0	60	515,0	-	-	-	51,4	624,0
922	MEYER-FR.	2.766,0	60	1690,0	-	-	-	-	2.766,0
928	ACKERMANN ZUSCHLAG	4.912,0	60	2710,0	5,4	10,8	531,0	14,3	4.209,0
934	WETZEL-NEB.	1.657,0	55	912,0	5,5	3,5	58,0	7,0	1.541,0
943	MEYER-HÄRING ERBEN	3.151,0	55	1713,0	15,17	9,2	290,0	12,7	2.751,0
944	M. HÄRING-SCHNEIDER	3.144,0	55	1729,0	7	0,7	22,0	4,2	3.012,0
947	M. HÄRING-SCHN. WALD	6.812,0	55	3733,0	12	8,34	570,0	11,84	6.033,0
949	SCHMIDLIN-SCH.	1.508,0	55	830,0	15	-	-	3,5	1.455,0
31.635,0				179.4,0			246,0	955,0	20.224,0

Vom Regierungsrat nicht genehmigt
am 11.3.75

QUARTIERPLANUNG

1/ QR/ 8/1

HERDFABRIK - ZIEGELBUENTEN

TEILGEBIET AUSTRASSE

4147 AESCH

R E G L E M E N T

Kurt Ackermann, Architekt SIA, 4147 Aesch

Hansjörg Müller, Architekt SWB, 4147 Aesch

Markus Wetzel, dipl. Architekt ETH/SIA, 4147 Aesch

- Inhalt:
1. Allgemeines
 2. Geltungsbereich
 3. Lage und Grösse der Aussenräume
 4. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
 5. Spezielle Bedingungen für die Mehrfamilienhäuser
 6. Spezielle Bedingungen für die Einfamilienhäuser
 7. Mass der Nutzung
 8. Gestaltung der Freiflächen
 9. Realisierung
 10. Schlussbestimmungen

1.0 Allgemeines

Dieses Reglement und die Pläne 1 - 3 sind integrierender Bestandteil der Quartierplanvorschriften "Herdfabrik-Ziegelbünten", Teilgebiet "Austrasse".

2.0 Geltungsbereich

- 2.1 Die Quartierplanvorschriften gelten innerhalb des Perimeters der Quartierplanung "Herdfabrik-Ziegelbünten", Teilgebiet "Austrasse" für die Parzellen 914, 2591, 947, 946, 944, 901.
- 2.2 Die Vorschriften regeln:
 - Lage und Grösse der Bauten
 - Lage und Art der ober- und unterirdischen Parkierung und der Fussgängerverbindungen
 - Nutzung der Bauten und der Freiflächen
 - Realisierung der Quartierplanung.

3.0 Lage und Grösse der Aussenräume

- 3.1 Lage und Grösse der Aussenräume sind durch Baulinien bestimmt.
- 3.2 Die Aussenräume sind zu begrenzen. Teile der Baukörper müssen auf die bindende Baulinie gebaut werden.

4.0 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

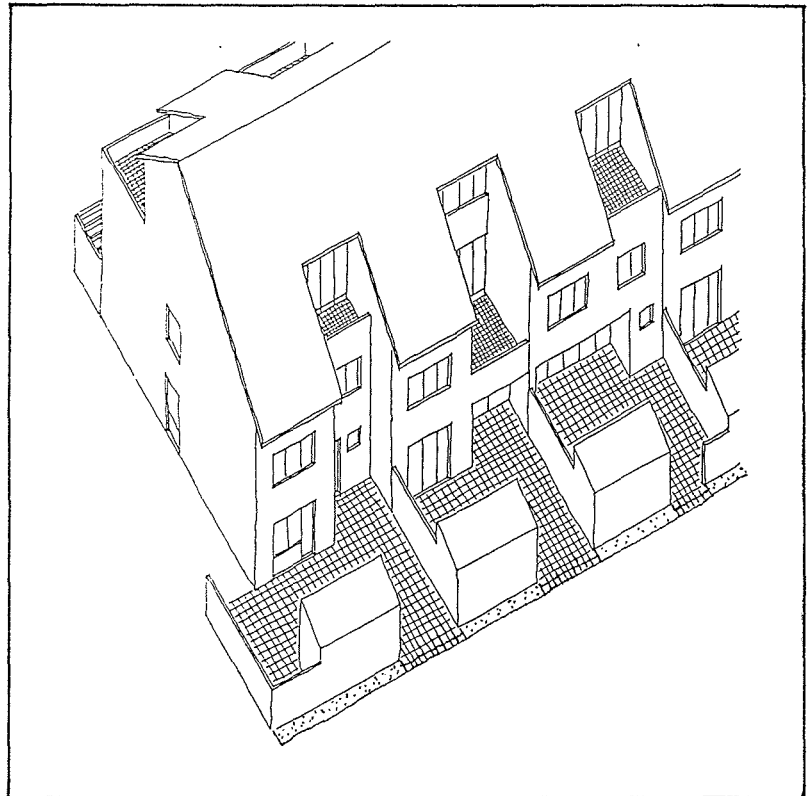
- 4.1 Lage und Grösse der Baukörper werden bestimmt durch Baulinien, Nutzungsfläche pro Baukörper und die zulässige Geschosszahl.
- 4.2 Es werden folgende Baulinien unterschieden:
1. Bindende Baulinien: Die Baukörper müssen mit Teilen (mind. mit 50 % der entsprechenden Fassadenlänge) darauf gebaut werden.
 2. Maximal-Baulinien:
 - Maximal-Baulinie für das 1. und 2. Obergeschoss
 - Maximal-Baulinie für das Erd- und Untergeschoss
 - Nebenbauten wie Veloräume, Kehrrecht-Containerräume und Abstellräume bei den Einfamilienhäusern gemäss Ziffer 6.2 können ausserhalb der internen Baulinien erstellt werden.
- 4.3 Alle Baukörper sind von den internen Wegen, resp. Plätzen aus zu erschliessen.
- 4.4 Die Koten für die Erdgeschosse sind im Quartierplan Nr. 3 verbindlich festgelegt. Die angegebenen Koten dürfen um 25 cm über-, bzw. unterschritten werden.
- 4.5 Für die Art der Gestaltung der Bauten steht dem Gemeinderat ein verbindliches Mitspracherecht zu.
- 4.6 Die Häuser der Quartierplanung sind an die Gemeinschaftsantenne Aesch für Fernsehen und Radio anzuschliessen.

5.0 Spezielle Bedingungen für die Mehrfamilienhäuser

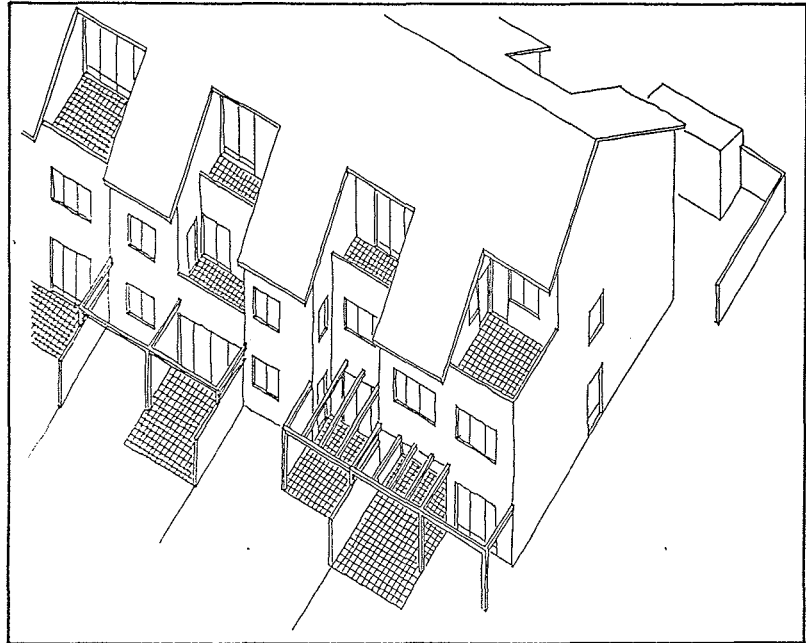
- 5.1 Die Mehrfamilienhäuser sind 3-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss.
- 5.2 Die Baukörper sind zu verputzen. Die Farbgebung muss nicht einheitlich, jedoch auf die übrigen Häuser der Quartierplanung abgestimmt sein. Für die Dacheindeckung sind Tonziegel zu verwenden.
- 5.3 Die Mehrfamilienhäuser sind mit Satteldächern zu erstellen. Für die Firstrichtung ist der Quartierplan Nr. 1 massgebend.
- 5.4 Die Traufhöhe beträgt max. 9.00 m an der äussersten Fassadenflucht gemessen.
Die Gebäudehöhe beträgt max. 13.50 m.
- 5.5 Die Stockwerkshöhe OK/OK ist auf 2.80 m festgelegt.
- 5.6 Hauptbalkon muss als Nische mind. 1.00 m hinter die Fassade zurückspringen und muss eine Tiefe von mind. 1.80 m aufweisen. Balkone dürfen maximal 1.50 m über die Baulinie hinausragen, wenn die Bestimmungen des BL-Baugesetzes §§ 12.2 und 21.4 eingehalten sind.
- 5.7 Liftüberfahrten müssen innerhalb des Dachprofiles realisiert werden.
- 5.8 Die Belichtung des Dachgeschosses ist über Dacheinschnitte und über Dachaufbauten möglich. Für die Belichtung von Nebenräumen sind ausnahmsweise Dachflächenfenster von max. 0.5 m² möglich.
 - 1. Dacheinschnitte: Sie können als Balkone oder als Fassadeneinschnitte (ein- oder mehrgeschossig) ausgebildet werden.
 - 2. Dachaufbauten: Sie sind mit Quergiebeln auszuführen und dürfen fassadenbündig erstellt werden. Die Firsthöhe darf 11.00 m nicht überschreiten. Schleppdächer sind nicht zugelassen.
 - 3. Die Länge der Dacheinschnitte und Dachaufbauten darf insgesamt die Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge nicht überschreiten.

6.0 Spezielle Bedingungen für die Einfamilienhäuser

- 6.1 Die Einfamilienhäuser sind 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss.
- 6.2 Im Erdgeschoss der Einfamilienhäuser sind private Höfe zu bilden.
1. Eingangshof: Es sind Eingangshöfe zu erstellen, worin ein kleiner Abstellraum von max. 8.0 m² Grundfläche und einer maximalen Höhe von 2.50 m und einer wegseitigen Höhe von max. 2.10 m zu errichten ist. Dieser Abstellraum ist gleichzeitig Bestandteil der Begrenzung gegenüber öffentlichen Wegen und Plätzen. Lage und Grösse des Hofes sind aus dem Quartierplan Nr. 1 ersichtlich. Bei der Gestaltung der Eingangshöfe ist der Funktion dieses Raumes besondere Beachtung zu schenken.



2. Gartenhof: Gartenseitig ist zwischen der 1-geschossigen Maximal-Baulinie und dem Baukörper eine Zone vorgesehen für Wohnzimmererweiterungen, Wintergärten, Pergolen etc. Diese Bauteile dürfen eine maximale Höhe von 2.75 m nicht überschreiten. Sichtschutzwände bis max. 1.80 m Höhe dürfen 2.00 m über die Baulinie hinausragen.



- 6.3 Die Einfamilienhäuser sind mit Satteldächern, event. kombiniert mit Pultdächern, und Dachneigung von 35° zu erstellen. Für die Firstrichtung ist der Quartierplan Nr. 1 massgebend.
- 6.4 Die Traufhöhe beträgt max. 6.50 m an der äussersten Fassadenflucht gemessen.
- 6.5 Die Einfamilienhäuser sind zu verputzen. Die Farbgebung muss nicht einheitlich, jedoch auf die übrigen Häuser des Quartierplanes abgestimmt sein. Für die Dacheindeckung sind Tonziegel zu verwenden.
- 6.6 Dachaufbauten sind nicht zugelassen. Die Belichtung der Dachräume ist durch Dacheinschnitte, ergänzt mit Dachflächenfenster für Nebenräume zu gewährleisten.

6.7 Der Dacheinschnitt kann als Balkon oder als Gebäudeeinschnitt (ein- oder zweigeschossig) ausgebildet werden.
Die Breite des Dacheinschnittes ist auf 50 % der entsprechenden Fassadenbreite beschränkt.

6.8 Die Gärten gegenüber öffentlichen Wegen und Plätzen sind zu begrenzen. Die Art der Begrenzung muss dergestalt sein, dass ein optisch geschlossener und einheitlicher Eindruck entsteht.

7. Mass der Nutzung

7.1 Die zulässige Nutzung ist pro Baukörper festgelegt. Sie beträgt für die Baukörper:

A = 1'603 m ²	E = 1'320 m ²
B = 465 m ²	F = 1'155 m ²
C = 465 m ²	G = 1'782 m ²
D = 825 m ²	H = 369 m ²

7.2 Zur Nutzungsfläche werden nicht gezählt:

- Bei den Mehrfamilienhäusern:
 - pro Wohnung ein Reduit bis max. 5.00 m² Grundfläche (ohne Fenster)
 - allgemein benutzbare Mieterräumlichkeiten wie Waschküche, Trockenraum, Einstellräume und Mieterkeller
 - Erschliessungsgänge zum Treppenhaus im Erdgeschoss bis max. 8.00 m²
 - das Sockelgeschoss
- Bei allen Häusern:
 - alle unterirdischen Einstellplätze und Anlagen
 - gemeinsame Velounterstände und Containeranlagen
- Bei den Einfamilienhäusern:
 - ein Abstellraum im Eingangshof bis max. 8.00 m² Grundfläche

7.3 Zur Nutzung werden gezählt:

- alle Geschossflächen (mit Ausnahme des Sockelgeschosses) inkl. Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte

- Laubengänge bis 1.20 m Breite
- Dachgeschossflächen ab einer lichten Raumhöhe von 2.00 m

7.4 Nutzungsverchiebungen sind innerhalb folgender Baukörpergruppen möglich:

- A, B + C
- D, E, F + G.

7.5 Bei Nutzungsverchiebungen darf die Nutzungsfläche pro Baukörper um max. 5 % über- oder unterschritten werden.

8.0 Gestaltung der Freiflächen

- 8.1 Die im Quartierplan festgelegte Erschliessung ist verbindlich. Es werden unterschieden: Wege mit Zubringerfunktion mit einer Breite von 4.00 m und 3.00 m und Fussgängerwege von 1.00 m, 1.20 m und 1.50 m Breite.
- 8.2 Wege mit Zubringerfunktion sind im Quartierplan Nr. 3 gekennzeichnet (Kehricht-, Möbel- und Krankentransport, Feuerwehr). Sie sind mit entsprechendem Unterbau auszuführen.
- 8.3 Die Grundeigentümer haben mit dem Baugesuch durch einen qualifizierten Fachmann einen Plan über die Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume zu erstellen und dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen. In diesem Plan werden festgelegt:
- Bodenbeläge der Wege und Plätze
 - Lage und Art der Beleuchtung der Wege und Plätze
 - Lage und Art der Bäume
 - Möblierung der Aussenbereiche
 - Einfriedigung der Einfamilienhäuser und event. Mehrfamilienhäuser.
- 8.4 Die direkt an die Erdgeschosswohnungen angrenzenden Gartenflächen sind privat nutzbar.
- 8.5 Die unterirdischen Autoeinstellhallen sind so zu überdecken, dass sie bepflanzt und in die Gartengestaltung einbezogen werden können, sofern sie nicht unter Hartbelag-Flächen liegen.

- 8.6 Spätere Veränderungen am Wegnetz können nur mit Zustimmung von Gemeinderat und Baudirektion vorgenommen werden. Die Einheit der Wegbeläge und der Beleuchtung muss dabei erhalten bleiben.
- 8.7 Der Wall entlang der T 18-Schnellstrasse kann nach Norden verlängert werden (siehe Plan Nr. 3).
- 8.8 Bei den an Erdwall angrenzenden Einfamilienhausgärten kann die Böschung bis zur Wallkrone für Pergolen, Grillplätze etc. privat genutzt werden.
Für diese Gärten ist ein Zugang auf der Wallkrone zu ermöglichen.
- 8.9 Die Lage des Bereichs der Familiengärten ist im Plan Nr. 1 eingetragen.
Für die Familiengärten ist gesamthaft ein Gerätehaus von max. 10 m² Grundfläche und 2.50 m Höhe zugelassen.
- 9.0 Realisierung
- 9.1 Für die Realisierung der Quartierplanung haben die Grundeigentümer auf der Basis einer privatrechtlichen Vereinbarung (Quartierplanvertrag) eine Baulandumlegung durchzuführen.
- 9.2 Für die im Plan Nr. 3 eingetragenen Flächen ist ein öffentliches Wegrecht zu gewähren und im Grundbuch einzutragen.
- 9.3 Die Erstellung der Quartierplanüberbauung ist in Etappen möglich.
- 9.4 Bei der Realisierung in einzelnen Schritten sind die Aussenanlagen wie Wege und Plätze, Grünflächen mit Bäumen und Kinderspielplätze entsprechend der Grösse des jeweiligen Bauabschnittes zu erstellen.
- 9.5 Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften und des Quartierplanes durch den Regierungsrat kann erst erfolgen, nachdem die Baulandumlegung und der Quartierplanvertrag öffentlich verkündet und von den beteiligten Grundeigentümern unterzeichnet ist.
- 9.6 Die spätere Parzellierung der neuzugeheilten Grundstücke ist gestattet, wenn die Verwirklichung und der Bestand der Quartierplanung dadurch nicht in Frage gestellt wird. Solche Mutationen bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates und der Baudirektion.

- 9.7 Die Quartierplanvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.
- 10.0 Schlussbestimmungen
- 10.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 22 und Art. 25 ff der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten.
- 10.2 Alle im Widerspruch zu diesen Quartierplanvorschriften stehenden früheren Quartierplan- und Zonenvorschriften gelten als aufgehoben.
- 10.3 Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Beschluss des Gemeinderates 26.11.85

Namens des Gemeinderates

Beschl. der Gde.-Kommission 5.11.85

Der Präsident: Der Gemeindeverw.:

Beschl. der Gde-Versammlung 09.12.85

Beschl. des Einwohnerrates _____

Referendumsfrist _____

Urnenabstimmung _____

Publik. der Planaufkl. im Amtsblatt Nr. ____ vom _____

Planaufklage 20.12.85 - 24.01.86

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-

Der Landschreiber:

Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. 2497 vom 21. Okt. 1986

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 42 vom 23.10.1986

Gemeinde Aesch Baselland

Quartierplanung „Herdfabrik-Ziegelbünten“ Teilgebiet Austrasse 2. Mutation

Quartierplanvorschriften

I. Quartierplanreglement

1. Erlass
2. Geltungsbereich
3. Art und Mass der Nutzung
4. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
5. Spezielle Bedingungen des Mehrfamilienhauses
6. Spezielle Bedingungen der Reihenhäuser
7. Erschliessung und Versorgung
8. Gestaltung der Freiflächen
9. Lärmschutz
10. Realisierung
11. Schlussbestimmungen
12. Beschlüsse
13. Anhang

II. Quartierplan

1. Situationsplan 1:500
2. Unterirdische Parkierung 1:500
3. Parzellierung, Baulinien, öffentliche Wegrechte 1:500

III. Anhang

Modell mit möglicher Bebauung

1. Erlass

Die Einwohnergemeinde Aesch erlässt, gestützt auf Artikel 37 und 47 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 für das Gebiet Herdfabrik-Ziegelbünthen Teilgebiet Austrasse 2. Mutation Quartierplanvorschriften bestehend aus:

- I Quartierplanreglement
- II Quartierplan
- III Modellstudie zum Quartierplan

2. Geltungsbereich

- 2.1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters, wie er im Situationsplan durch die schwarz punktierte Linie festgelegt ist. Er umfasst folgende Parzellen des Grundbuches Aesch.

Nr. 2591	(Wegparzelle) Anteil	80 m ²
Nr. 947		7'444 m ²
Nr. 946	(Wegparzelle)	344 m ²
Nr. 944		550 m ²
Total		8'418 m²

3. Art und Mass der Nutzung

- 3.1 Die Neubauten sollen vorwiegend Wohnzwecken dienen. Läden und wenig störende Kleinbetriebe (vgl. RBG § 21) sind möglich.
- 3.2 Die zulässige Nutzungsfläche (Bruttogeschossfläche) ist pro Baubegrenzungsfläche D, E, F, G und L festgelegt. Sie beträgt für die Baubegrenzungsflächen:
- | | |
|--------------|----------------------------|
| D = | 900 m ² |
| E = | 900 m ² |
| F = | 900 m ² |
| G = | 720 m ² |
| L = | 1'662 m ² |
| Total | 5'082 m² |
- 3.3 Innerhalb der Baubegrenzungsfelder sind Verschiebungen der Nutzflächenanteile bis zu 10% möglich, wenn die totale Nutzfläche eingehalten wird.
- 3.4 Zur Nutzfläche werden gezählt:
- alle Geschossflächen inkl. Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift und Leitungsschächte sowie Laubengänge bis 1,20m Breite.
 - Dachgeschoss zählen erst ab einer lichten Höhe von 2,00m zur Nutzung.

Zur Nutzfläche werden nicht gezählt:

- Wintergärten gemäss ZR Gemeinde Aesch, gedeckte Balkone, gedeckte Terrassen..
- eingeschossige Kleinbauten für Velos und Geräte.
- Bei dem Mehrfamilienhaus pro Wohnung ein Reduit bis max. 5,00m² Grundfläche (ohne Fenster).
- Örtliche Ausweitungen bei Laubengängen.
- Allgemein benutzbare Mieterräumlichkeiten wie Waschküche, Trockenraum, Einstellräume, Mieterkeller in genügender Zahl.
Zusätzliche Bastelräume sind möglich.
- Alle unterirdischen Einstellplätze- und Anlagen.

4. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

- 4.1 Die Lage und Grösse der Bauten wird bestimmt durch die Baubegrenzungslinie, die Baufluchten die Nutzungsflächen und die zulässigen Geschosszahlen.
- 4.2 Die Gebäude sind auf die im Plan Nr. 3 angegebenen Baulinien mit Anbaupflicht zu stellen.
- 4.3 Die Erdgeschosskoten entsprechen +/- 50cm dem bestehenden gewachsenen Terrain.
- 4.4 Die Stockwerkshöhen betragen max. 2,80m Ok/Ok. (Ausnahme Liftüberfahrt/ Treppenhaus).
- 4.5 Als Dachform sind Flachdächer mit Dachvorsprüngen oder leicht geneigte Dächer bis zu 10° zulässig.
- 4.6 Die Dächer sollen womöglich begrünt werden. Falls die Dächer nicht begrünt sind, ist ein einheitliches Bedachungsmaterial zu wählen.
- 4.7 Das farbliche Erscheinungsbild ist für die ganze Siedlung harmonisch abzustimmen.
- 4.8 Dem Gemeinderat steht ein verbindliches Mitspracherecht für die gesamte Baugestaltung zu.

5. Spezielle Bedingungen für das Mehrfamilienhaus (vgl. Anhang Seite 6)

- 5.1 Das Mehrfamilienhaus hat ein Erdgeschoss und drei Obergeschosse.
- 5.2 Es sind Geschoss- und Maisonettewohnungen möglich.
- 5.3 Die Erdgeschosswohnungen haben einen privaten Gartenteil.
- 5.4 Im Westen ist das Mehrfamilienhaus auf die Baulinie mit Anbaupflicht zu stellen.
- 5.5 Das Mehrfamilienhaus muss behindertengerecht konzipiert werden (RBG § 108).
- 5.6 Eingeschossige Kleinbauten für Velos und Geräte sind vor dem Eingangsbereich möglich.
- 5.7 Ebenfalls möglich sind gedeckte Balkone resp. Sitzplätze oder Wintergärten. (Totalausdehnung max. ½ Fassadenlänge entlang Austrasse, Ausladung max. 2m, max. viergeschossig.)
- 5.8 Die Wohnungsanzahl ist frei.

6. Spezielle Bedingungen für die Reihenhäuser D, E, F, und G (vgl. Anhang Seite 7)

- 6.1 Die Reihenhäuser haben zwei Geschosse und ein Dachgeschoss.
- 6.2 Das Dachgeschoss darf max. 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses belegen. Die Restfläche ist als Terrasse nutzbar.
- 6.3 Jedes Reihenhaus hat einen privaten Gartenanteil.
- 6.4 Im Osten (D, E und F) und Norden (G) sind die Reihenhäuser auf die Baulinien mit Anbaupflicht zu stellen.
- 6.5 Eingeschossige Kleinbauten für Velos und Geräte sind vor der Eingangspartie möglich.
- 6.6 Ebenfalls möglich sind gedeckte Sitzplätze oder Wintergärten, sofern sie eingeschossig errichtet werden.
- 6.7 Die Wohnungsanzahl pro Baukörper ist frei. Die definitive Parzellierung richtet sich nach der Wohnungsanzahl.
- 6.8 Innerhalb des Gebäudeprofils können auch Geschoss- und Maisonettewohnungen realisiert werden.

7. Erschliessung und Versorgung

- 7.1 Die Erschliessung ist im Plan Nr. 3 verbindlich festgelegt. Veränderungen am Wegenetz können nur mit Zustimmung des Gemeinderates vorgenommen werden.
- 7.2 Die Siedlung ist weitgehend verkehrsfrei. Die Besucherparkplätze liegen an der Austrasse.
- 7.3 Die Fussgängerwege Parzelle 2591 und „In der Au“ sind mit einem siedlungsinternen Verbindungsweg (öffentliches Wegerecht) von 3,0m Breite verbunden. Diese Fusswege sind nur als Zubringer und für die öffentlichen Dienste befahrbar.
- 7.4 Der Fussgängerweg „In der Au“ ist mit einer Fussgängeraxe zum Spazierweg entlang der J-18 verbunden.
- 7.5 Die übrigen Fusswege dienen dem Wohnhauserschliessungen und haben eine Mindestbreite von 1,50m aufzuweisen.
- 7.6 Die unterirdische Einstellhalle wird von der Austrasse her erschlossen. Die Parkplatzzahl richtet sich nach den kantonalen Normen.

Es sind zusätzlich folgende Parkplätze nachzuweisen:
 - für die Gebäude A-C (Miteigentümer der Parzelle 2591) 4 oberirdische Besucherplätze
 - für das Gebäude H (Eigentümer der Parzelle 901) 2 Plätze in der unterirdischen Einstellhalle sowie 2 oberirdische Besucherplätze.
- 7.7 Der Containersammelplatz an der Austrasse ist im Plan Nr. 3 angegeben. Er ist unauffällig in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen.
- 7.8 Die bestehenden öffentlichen Werkleitungen sind in das Erschliessungskonzept einzubeziehen.

- 7.9 Alle Gebäude sind an die Gemeinschaftsantenne Aesch für Fernsehen und Radio anzuschliessen.
- 7.10 Das Heizungskonzept ist energiesparend und umweltfreundlich in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz zu realisieren. Es bedarf der Genehmigung durch die Gemeinde.

8. Gestaltung der Freiflächen

- 8.1 Mit dem Baugesuch muss ein Plan über die Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume eingereicht und vom Gemeinderat genehmigt werden. Dieser Plan regelt:
- die Bodenbeläge der Wege und Plätze
 - die Lage und Art der Beleuchtung
 - die Bepflanzungen und wichtige Bäume
 - die Gestaltung von gemeinsamen Aussenbereichen
 - die Einfriedung von Gartenanteilen
- Die Grundbepflanzung hat mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten zu erfolgen.
- 8.2 Im Zentrum des Gartenhofes ist ein Kinderspielplatz zu errichten.
- 8.3 Auf der Parzelle 944 (J) können eine Kompostieranlage für die Siedlung sowie Pflanzgärten betrieben werden.
- 8.4 Für die Familiengärten ist gesamthaft ein Gartenhaus von max. 12m² Grundfläche und 2,50m Höhe zugelassen (zählt nicht zur Nutzung).

9. Lärmschutz

- 9.1 Die bestehende Lärmschutzwand entlang der J 18 muss im Bereich der Parzelle 947 ergänzt werden (vgl. Plan 1 + 3). Die Grenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II müssen eingehalten werden.

10. Realisierung

- 10.1 Für die Realisierung der Quartierplanung haben die Grundeigentümer auf der Basis einer privatrechtlichen Vereinbarung (Quartierplanvertrag) eine Baulandumlegung durchzuführen.
- 10.2 Für die im Plan Nr. 3 eingetragenen Flächen ist ein öffentliches Wegerecht zu gewähren und im Grundbuch einzutragen.
- 10.3 Die Erstellung der Quartierplanüberbauung ist in Etappen möglich.
- 10.4 Bei der Realisierung in einzelnen Schritten sind die Aussenanlagen wie Wege und Plätze, Grünflächen mit Bäumen und Kinderspielplätze entsprechend der Grösse des jeweiligen Bauabschnittes zu erstellen.

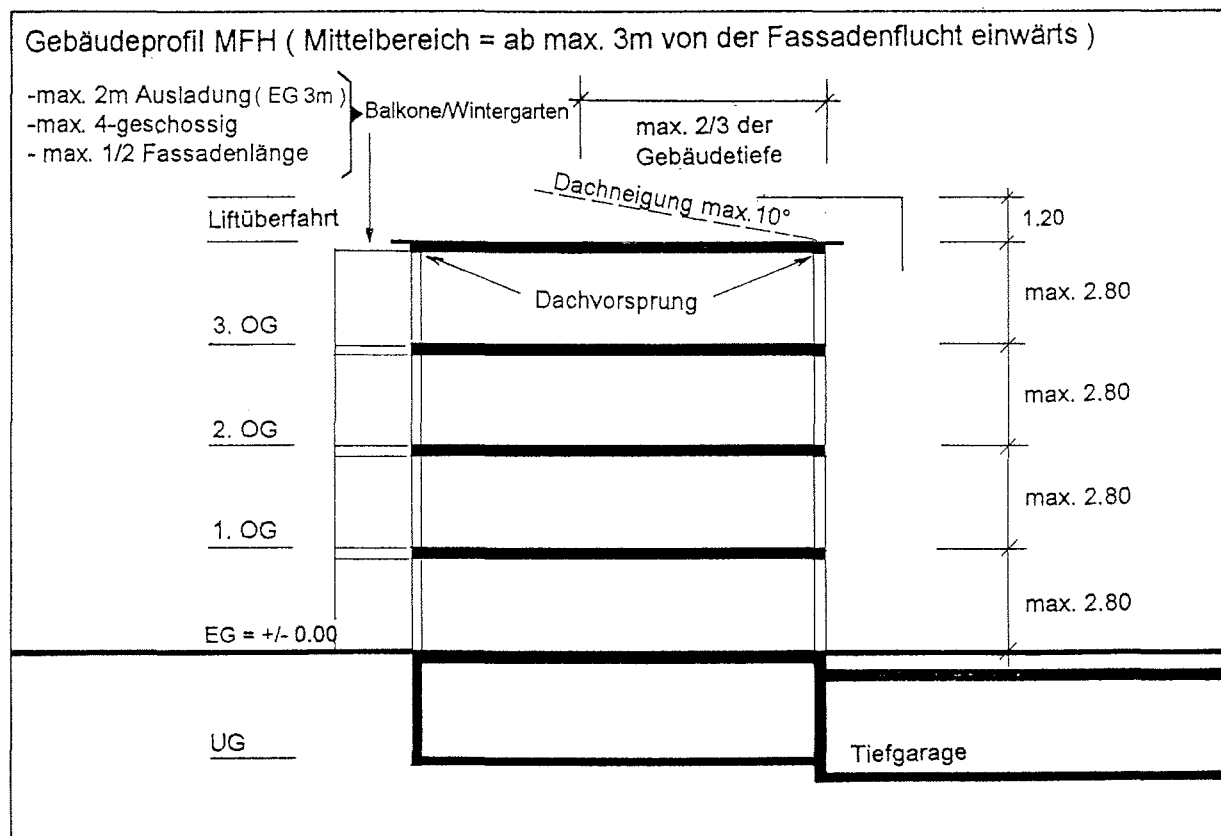
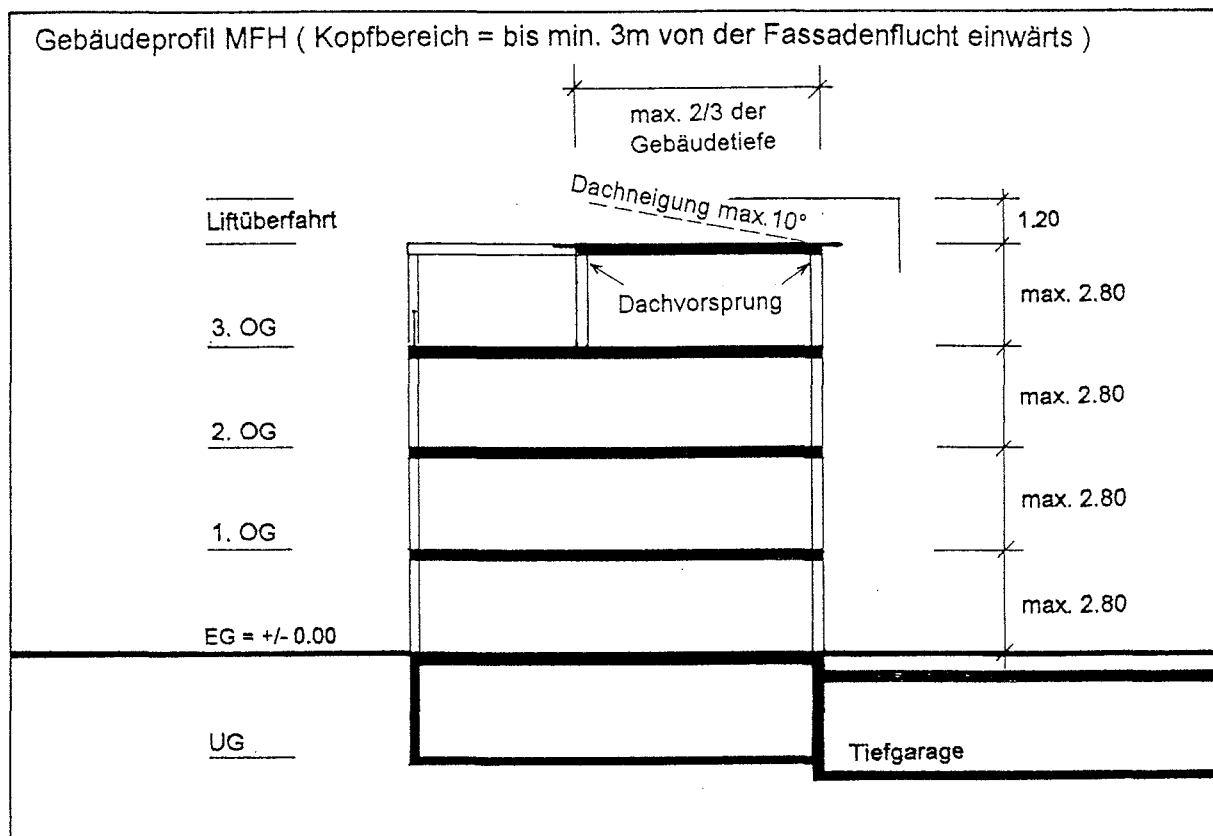
- 10.5 Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften und des Quartierplanes durch den Regierungsrat kann erst erfolgen, nachdem der Quartierplanvertrag öffentlich verkündet und von den beteiligten Grundeigentümern unterzeichnet ist.
- 10.6 Die spätere Parzellierung der neuzugeteilten Grundstücke ist gestattet, wenn die Verwirklichung und der Bestand der Quartierplanung dadurch nicht in Frage gestellt wird. Solche Mutationen bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates und der Baudirektion.
- 10.7 Die Quartierplanvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

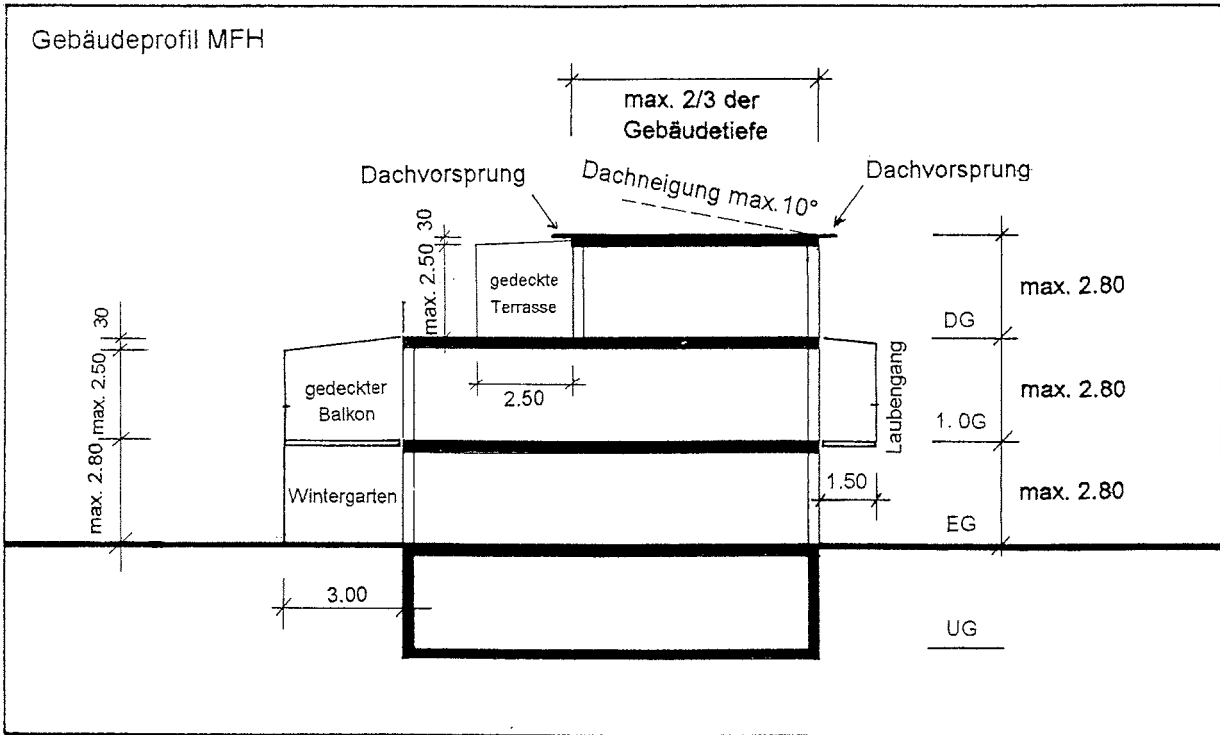
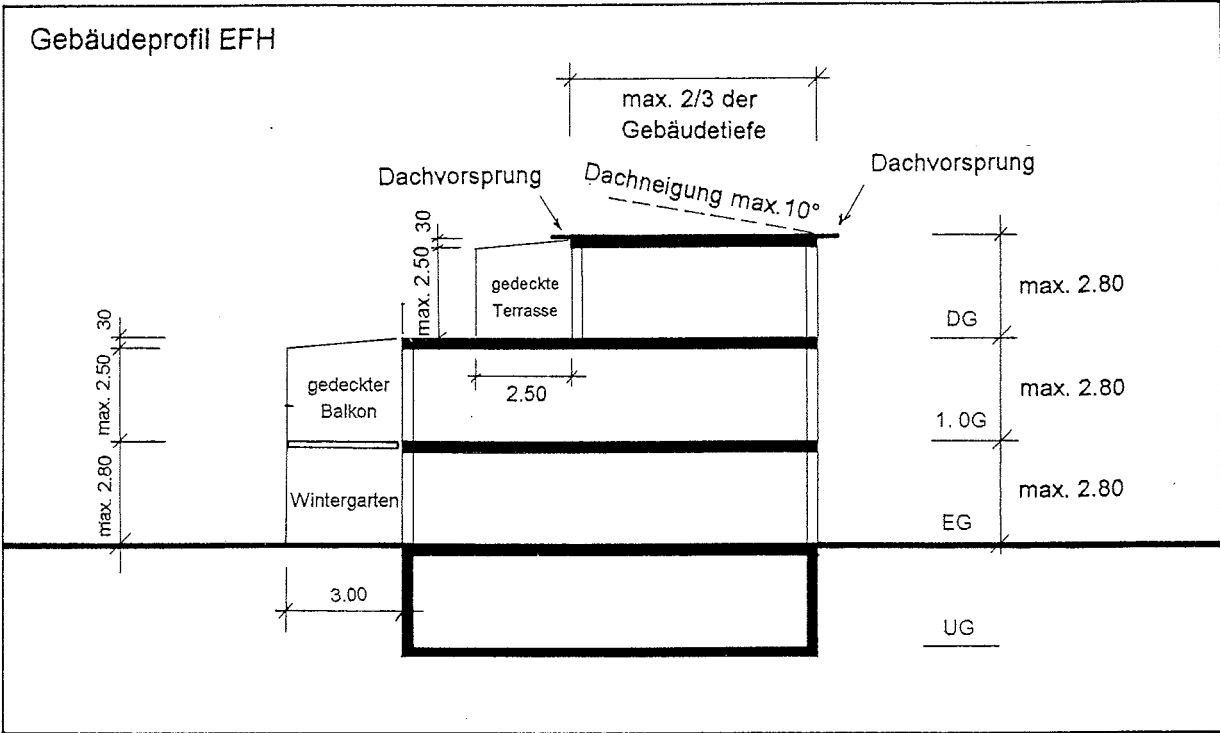
11. Schlussbestimmungen

- 11.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 120ff des RBG und Art. 86ff des RBV bleibt vorbehalten.
- 11.2 Alle im Widerspruch zu diesen Quartierplanvorschriften stehenden früheren Quartierplan- und Zonenvorschriften gelten als aufgehoben.
- 11.3 Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

12. Beschlüsse

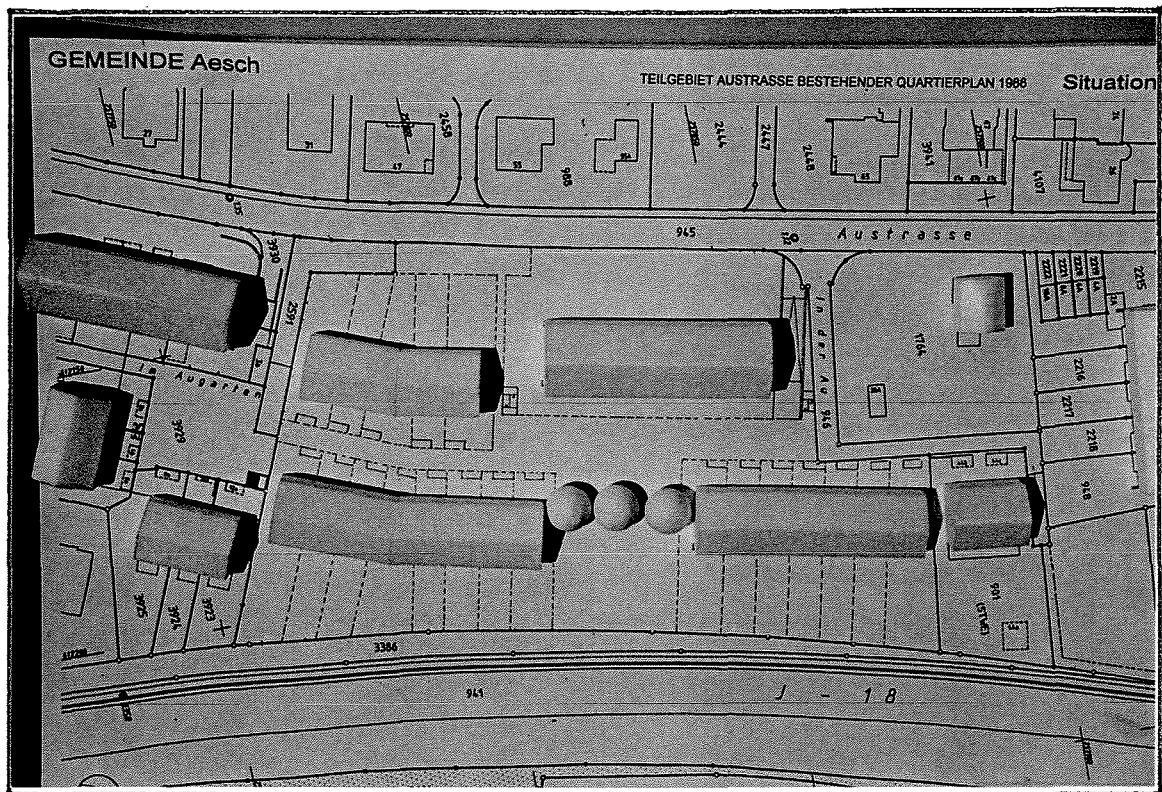
Beschluss des Gemeinderates	09. Mai 2000	Name des Gemeinderates
Beschl. der Gde.-Kommission	06. Juni 2000	Der Präsident
Beschl. der Gde-Versammlung	20. Juni 2000	<i>V. E. Alter</i>
		C. Thummel
Referendumsfrist		Die Gemeindeverwalterin
Urnenabstimmung		<i>[Signature]</i>
Publik. der Planaufkl. im Amtsblatt Nr. 30	vom 27. Juli 2000	R. Dubler
Planaufklage	28. Juli - 28. Aug. 2000	
Vom Regierungsrat		
des Kantons Basellandschaft genehmigt		Der Landschreiber
	13. Feb. 2001	<i>[Signature]</i>
mit Beschluss Nr. 260	vom	
Publikation des Regierungsratsbeschluss		
im Amtsblatt Nr. 7	vom 15. FEB. 2001	



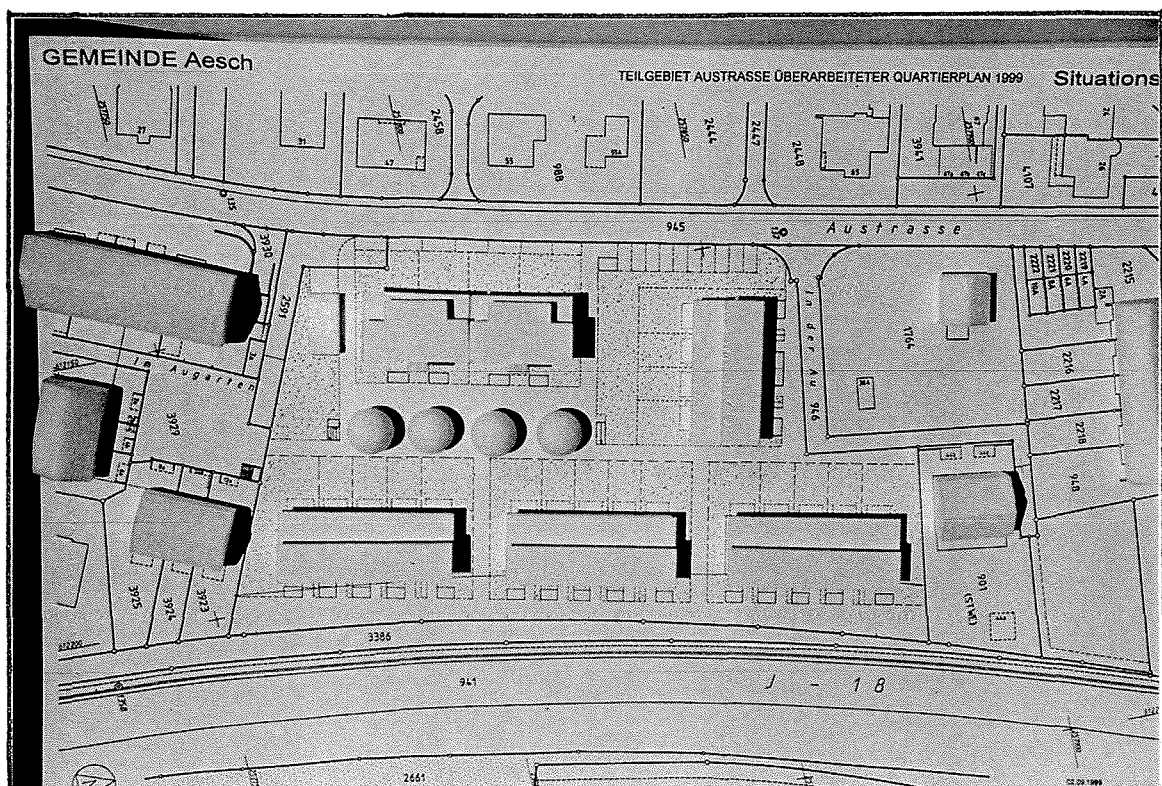


MODELLFOTOS

BESTEHENDER QUARTIERPLAN TEILGEBIET AUSTRASSE 1986

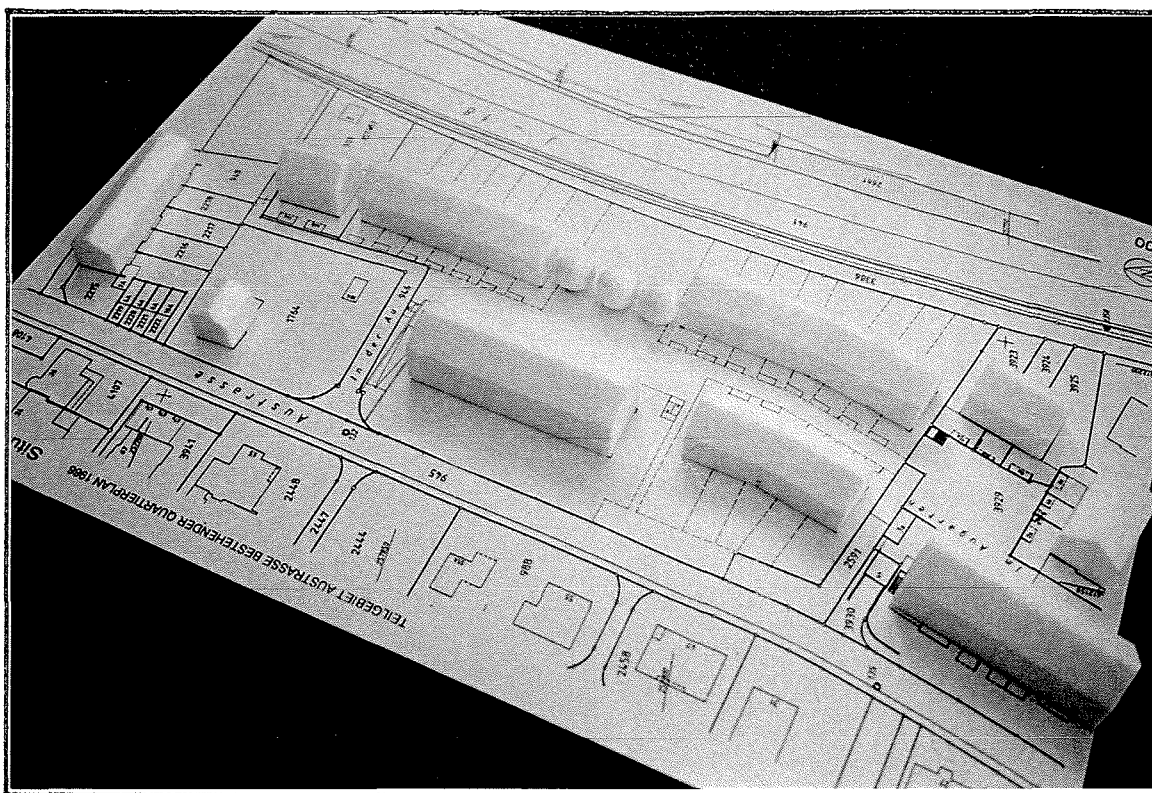


ÜBERARBEITETER QUARTIERPLAN TEILGEBIET AUSTRASSE 2. MUTATION



MODELLFOTOS

BESTEHENDER QUARTIERPLAN TEILGEBIET AUSTRASSE 1986



ÜBERARBEITETER QUARTIERPLAN TEILGEBIET AUSTRASSE 2. MUTATION

