

DAI.3107/REV.4.17.23/2017
13.03.2017
HENRICH BÜCHEL ARCHITEKT SIA BASEL TEL. 41 4122

GEMEINDE AESCH BL

QUARTIERPLANUNG 'STEIN'

BESTEHEND AUS: PLAN 1- OBERIRDISCHE ANLAGEN
PLAN 2- UNTERIRDISCHE ANLAGEN

SITUATION M 1:500

PLAN 2-

RESERVIERUNG
URSPRÜNGLICHER PLAN
DARF NICHT NACHGEFÜHRT WERDEN

1/QP/3/0
1/QP/3/0
1/ZP/1/15
1/ZP/1/15

BESCHLÜSSE DER GEMEINDE

GEMEINDERAT 4. Feb. 1975

GEMEINDEVERSAMMLUNG 20. März 1975

AUFLAGEVERFAHREN 4. April 1975 - 5. Mai 1975

DER GEMEINDERPRÄSIDENT

DER GEMEINDEVERWALTER

BESCHLÜSSE DES KANTONS

REGIERUNGSRATSBESCHLUSSE NR. 404 VOM 23. Dez. 1975

DER LANDSCHREIBER

AMTSBLATT NR. 1 VOM 8.1.76

Die Einwohnergemeinde Aesch BL erlässt, gestützt auf § 4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967 für das Gebiet 'Stein' Quartierplanvorschriften, bestehend aus Quartierplan Nr. 1 + 2 samt Reglement.

A REGLEMENT

- Geltungsbereich**
 - Die Quartierplan-Vorschriften finden Anwendung innerhalb des Quartierplan-Perimeters.
 - Die Vorschriften sind verbindlich für:
 - Bau- und Strassenlinien
 - Landabtretungen für Strassen, Wege, Anlagen und Kindergärten
 - Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
 - Art und Mass der Nutzung der einzelnen Bauten
 - Gestaltung der ober- und unterirdischen Verkehrsanlagen
 - Gestaltung der FreiflächenDaneben legen sie fest, unter welchen Voraussetzungen die Quartierplanvorschriften vom Regierungsrat genehmigt werden können.
 - Für den Fall, dass der Kanton Basel-Landschaft auf der Fläche A laut Quartierplan ein Heim für geistig behinderte Kinder erstellt oder erstellen lässt, finden folgende Vorschriften dieses Reglementes keine Anwendung: 2.1., 2.2., 2.4., 2.5., 3.1., 3.2., 3.3., 4.1., 4.3.
 - Der Gemeinderat ist in diesem Fall ermächtigt, in Zusammenarbeit mit dem Kanton die erwähnten Vorschriften durch andere zu ersetzen.
- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten**
 - Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl) sind verbindlich, ebenso die Anzahl der Freiflächenplätze. Die Erstellung weiterer oberirdischer Bauten ist nicht zulässig.
 - Geringfügige Abweichungen bezüglich Baukörper sind soweit möglich, als sie in Rahmen der Ueberbauung nicht auffallen, sowie eine evtl. Erweiterung unterirdischer Parkanlagen. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates und der Baudirektion.
 - Alle Hochbauten sind mit Ausnahme der 2-geschossigen Einfamilienhäuser oder Alterswohnungen mit Pflichten ohne Auskragung zu versehen. Die Einfamilienhäuser bzw. die Alterswohnungen müssen einheitliche Dachformen und Dachungsmaterial erhalten, wobei dies wie Pos. 2.2. der Zustimmung des Gemeinderates und der Baudirektion bedürfen. Aufstiegsfahrten dürfen max. 2.5 m über OK-Dachflächen hinausragen und sind um dieses Mass von der Fassade zurückzuversetzen. Diese Aufbauten sind gestalterisch in Baukörper zu integrieren, wobei dem Gemeinderat ein Mitspracherecht zusteht.
 - Die Normalgeschosse der Wohnbauten von OK-Fussboden bis OK-Decke dürfen 2.75 m, sowie die lichte Stokkwerkshöhe der Geschäfts- und Freizeiträume im Bereich des Hochhauses und des Wohnblocks am Herrenweg 3.00 m nicht übersteigen.
 - Das gewachsene Terrain ist soweit aufzufüllen, dass die Sockelgeschosse der Bauten nicht mehr als 50 cm in Erscheinung treten. Ausnahmen sind: Eingangsportien, Kellerabgänge, gärtnergestaltende und wohngyienische Aspekte, Erhaltung der privaten Schäre (Wohnungseinfamilien). Das neue Terrain ist in allen Bereichen organisch in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen.
 - Durchgehende Balkone auf die ganze Gebäudelänge sind bezüglich der Auskragung in der Tiefe frei. Die Brüstungen dürfen jedoch nicht mehr als 60 cm gegeneinander versetzt werden. Einzelne Balkone sind als loggien auszubilden, wobei die Brüstungen max. 60 cm gegenüber der Hauptfassadenfläche vorstehen dürfen. Die Wohnbalkone dürfen pro Wohneinheit auf einer Länge von mindestens 1.50 m eine minimale Tiefe von 1.70 m nicht unterschreiten.
 - Material und Farbe von Fassaden, Fenstern, Balkonen, Rollläden und Sonnenstoren aller Baukörper sind so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als eine bauliche Einheit erscheinen lässt.
 - Die Quartierplanung 'Stein' ist an die Gemeinschaftsantenne Aesch BL für Fernsehen und Radio anzuschliessen.
 - Die Quartierplanung 'Stein' wird im Interesse des Umweltschutzes eine gemeinsame Heizzentrale erhalten. Die Lage der Zentrale ist im Quartierplan festgelegt.

- Sämtliche unterirdischen Autoeinstellhallen sind zu überdecken und in die Gartengestaltung einzubeziehen.
- Bei Gestaltung und Ausführung der Bauten steht dem Gemeinderat ein verbindliches Mitspracherecht zu. Der Parkflächenbedarf für Terrassen und Läden richtet sich nach den Abmessungen, tatsächlichen Erfordernissen, bzw. nach der Praxis der Baudirektion.
- Unterirdische Autoeinstellhallen und Pflichtparkplätze dürfen ohne Zustimmung des Gemeinderates nicht zweckentfremdet werden.
- Mass der Nutzung**
 - Die zulässige Nutzung der einzelnen Baukörper bzw. der einzelnen Gebäudeteile ist im Quartierplan festgelegt.
 - Zur Nutzfläche werden gezählt:
 - Alle Geschossflächen inkl. Umfassungswänden, Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte.
 - Zur Nutzung werden nicht gezählt:
 - Bei den Wohnbauten:
 - Pro Wohnung ein Bad mit bis max. 5 m² Grundfläche (ohne Fenster)
 - Offene oder eingebaute Balkone
 - Allgemein benutzbare Mieteräumlichkeiten, Maschküche, Trocken-, Einstellräume und Mieterkeller
 - Eingangshallen in den Sockelgeschossen
 - Alle unterirdischen Einstellplätze und Anlagen
 - Eingeschossige Bauten beim Hochhaus für Läden, Freizeitanlagen, Kinderspielflächen, Café, zentraler Heizkamin.

- Gestaltung der Freiflächen**
 - Für die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist durch die Grundeigentümer nach den Richtlinien des Quartierplans ein Gestaltungsplan durch einen qualifizierten Fachmann zu erstellen. Dieser ist vor Einreichung des 1. Baugesuches anzulegen. Dessen Baugesuch muss als Interaktions-Bestandteil ein Gartenarchitekturplan, bezogen auf die zu überbauende Parzelle, beigelegt werden. Die Einfriedungen der Einfamilienhäuser haben einheitlich zu erfolgen und sind mit dem Gestaltungsplan festzulegen.
 - Die Freiflächen der Mehrfamilienhäuser dürfen nicht mit Becken oder Mauern umgeben werden.
 - Die Ausführung der privaten Weg- 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.
 - Privatwege mit Zufahrerfunktion (Kehricht-, Möbel- und Kranentransport, Feuerwehr) sind mit entsprechenden Unterbau zu versehen.
 - Spätere Veränderungen an privaten Wegen können nur mit Zustimmung von Gemeinderat und Baudirektion vorgenommen werden. Die Einheit der Wegbeläge und der Beleuchtung muss dabei erhalten bleiben.
 - Gleichzeitig mit der Ueberbauung sind die erforderlichen Kinderspielflächen inklusive der zugehörigen Gerätschaften durch die Grundeigentümer zu erstellen.
 - Dem Gemeinderat steht bei der Gestaltung der Freiflächen ein verbindliches Mitspracherecht zu. Der Gestaltungsplan gemäss Ziffer 4.1. und die Projekte für die Gestaltung der Wege und Plätze und die Beleuchtung gemäss Ziffer 4.3. bedürfen der Genehmigung des Gemeinderates. Die Ausführung hat den genehmigten Plänen zu entsprechen.

- Verkehrsflächen und Landabtretungen**
 - Sämtliche im Quartierplan enthaltenen öffentlichen Strassen, Wege und Plätze sind von Anfang an auf die ganze Ausbaubreite auszuführen.
 - Die Gemeinde erstellt die Verkehrsflächen.
 - Die Landabtretungen für den Kindergarten und öffentliche Strassen haben unentschieden zu erfolgen.
 - Voraussetzungen für die Genehmigung**
 - Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat kann erst erfolgen, wenn:
 - der Quartierplanvertrag öffentlich verurkundet und von den beteiligten Grundeigentümern unterzeichnet ist.
 - Realisierung der Quartierplanung**
 - Für die Realisierung der Quartierplanung haben die Grundeigentümer auf Basis einer privatrechtlichen Vereinbarung (Quartierplan-Vertrag) eine Baulandabgabe durchzuführen.
 - Bei stufenweiser Realisierung der Quartierplanung-Ueberbauung sind die Nebenanlagen wie ober- und unterirdische Autoeinstellplätze, private Wege und Plätze, Grünflächen und Kinderspielflächen entsprechend der Grösse des jeweiligen Bauvolumens mit zu erstellen.
 - Ist die gesamthafte Erstellung einer Nebenanlage aus finanziellen Gründen nicht zumbar, so kann die Baudirektion auf Antrag des Gemeinderates eine teilweise Erstellung bewilligen.
 - Ist die teilweise Erstellung einer Nebenanlage aus technischen Gründen nicht möglich, so kann die Baudirektion auf Antrag des Gemeinderates provisorische Anlagen an nicht störender Lage bewilligen.
 - Die spätere Parzellierung der neu zugeteilten 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.
 - Die Quartierplan-Vorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.
 - Alterswohnungen**
 - 660 m² Nutzung bleiben für Alterswohnungen bestimmt.
 - Schlussbestimmungen**
 - Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Bauabstimmungsverfahren gemäss § 22 und 19 Zf. ff. der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten.
 - Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Bauvorschriften gelten als aufgehoben.
 - Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

ZUTEILUNGSTABELLE DER NUTZFLÄCHE									
Sämtliche Masse in m ²	Bürgergemeinde Aesch	Einwohnergemeinde Aesch	J. Schneider - Föhler	L. Grandjean - Elviam	W. Sutter	Geb. G. L. Späni	Plüdin - Drunags	Kanton Baselstad	TOTAL

1 THEORETISCHER NUTZUNGSANSPRUCH									
Eingeworfene Brutto-Parzellenflächen	10'602	1'666	5'054	3'082	5'725	4'890	600	14'309	45'927
Bürgergemeinde an Einwohnergemeinde	- 535	- 535							
Brutto-Parzellenfläche für Nutzungsanspruch	10'067	2'200	5'054	3'082	5'725	4'890	600	14'309	45'927
Nutzfläche	3'554	5'537	1'210	2'780	1'695	3'149	2'680	330	25'261
zusatz Nutzfläche	3'554	503	110	252	154	286	245	30	7'715
TOTAL NUTZFLÄCHE	6'040	1'320	3'032	1'845	3'435	2'934	360	8'587	27'557
Total Nutzungsfreie Flächen									1'000
Verteilung der Nutzflächen	EH	660	1'320	660			360	1'650	4'650
	MH	5'380		2'372	1'845	3'435	2'934	6'937	22'907

2 ZUTEILUNG DER NUTZFLÄCHEN									
OBJEKTNUMMER									
1	2'372								
2				2'934					
3						2'058			
4						3'315			
5						1'564			
6					3'435				
7				1'845					
8	5'380								
9	660								
10						660			
11		660							
12						660			
13		660							
14						330			
15						360			
16		660							
17	Läden								200
18	Freizeit								300
19	Café-Terrace								200
20	Kindergarten								300
NUTZFLÄCHEN TOTAL	8'040	1'320	3'032	1'845	3'435	2'934	360	8'587	27'557
									1'000

B QUARTIERPLAN

.....

Quartierplan - Perimeter

—○—

Alte Parzellengrenzen

Neue Parzellengrenzen

Perimeterlinie Fläche A (ex Heim für mot.behinderte Kinder)

Strassenlinien

Baulinien

Landabtretung an Öffentlichkeit

Landzuteilung von Öffentlichkeit

1 - 20

Baubjekte

N

Zulässige Nutzfläche

G

Vollgeschosse

S

Sockelgeschoss

ATT

Attikageschoss

OP

Oberirdische Pflichtparkplätze

UP

Unterirdische Pflichtparkplätze

Begrenzung überdeckter Bauten (unterird. Garagen, Heizzentrale etc.)

Grünflächen

Gartenmauer

KI

Kinderspielfläche

SP

Spielwiese

Pr

Privatflächen

Öffentliche Wegrechte

K

Kehricht - Container

KA

Bauspielfeld

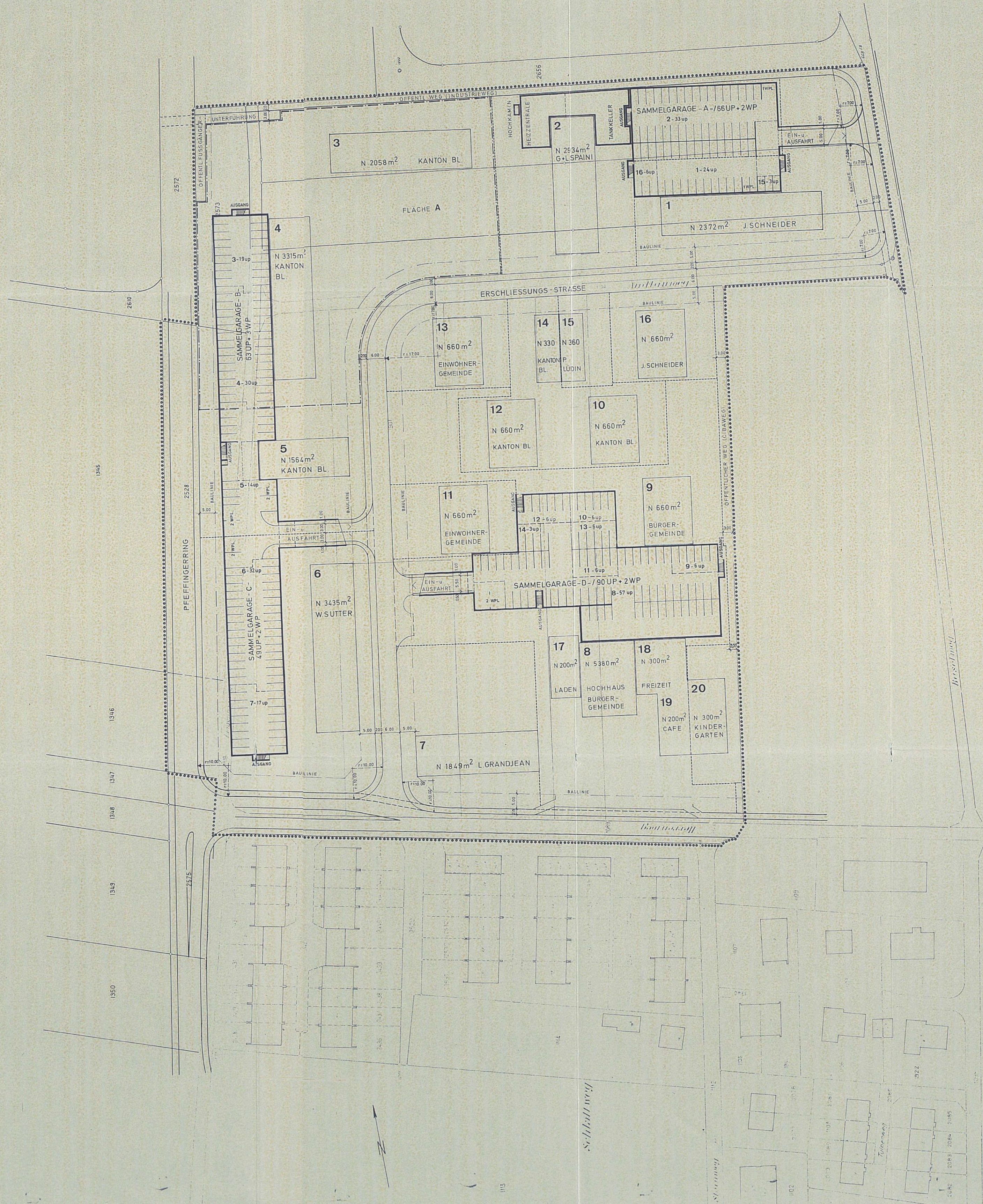
FE

Freizeit Erwachsene

Terrainmodellierungen

Wichtige Pflanzungen

Grösstmögliche Kontur des Hochhauses



Gemeinde Aesch

Kanton Baselland

Bau- und Strassenlinienplan Baselweg (Herrenweg - Grienweg)

Situationsplan 1:500

1/ QP/ 9/1

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

Inventar-Nr.: 1/ BSP/ 27/0

In den nachfolgenden Beschlüssen und Genehmigungen sind einbezogen die zugehörigen und mit der Inventarnummer dieses Situationsplanes versehenen

Beschluss des Gemeinderates: 22.03.1983

Beschl. der Gde.-Kommission: 8.11.1983

Beschl. der Gde.-Versammlung: 21.11.1983

Beschl. des Einwohnerrates:

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

Publik. d. Planaufg. im Amtsblatt Nr. 10. vom 8.03.1984

Planaufgabe: 9.03.1984 - 9.04.1984

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Gemeindevorsteher:



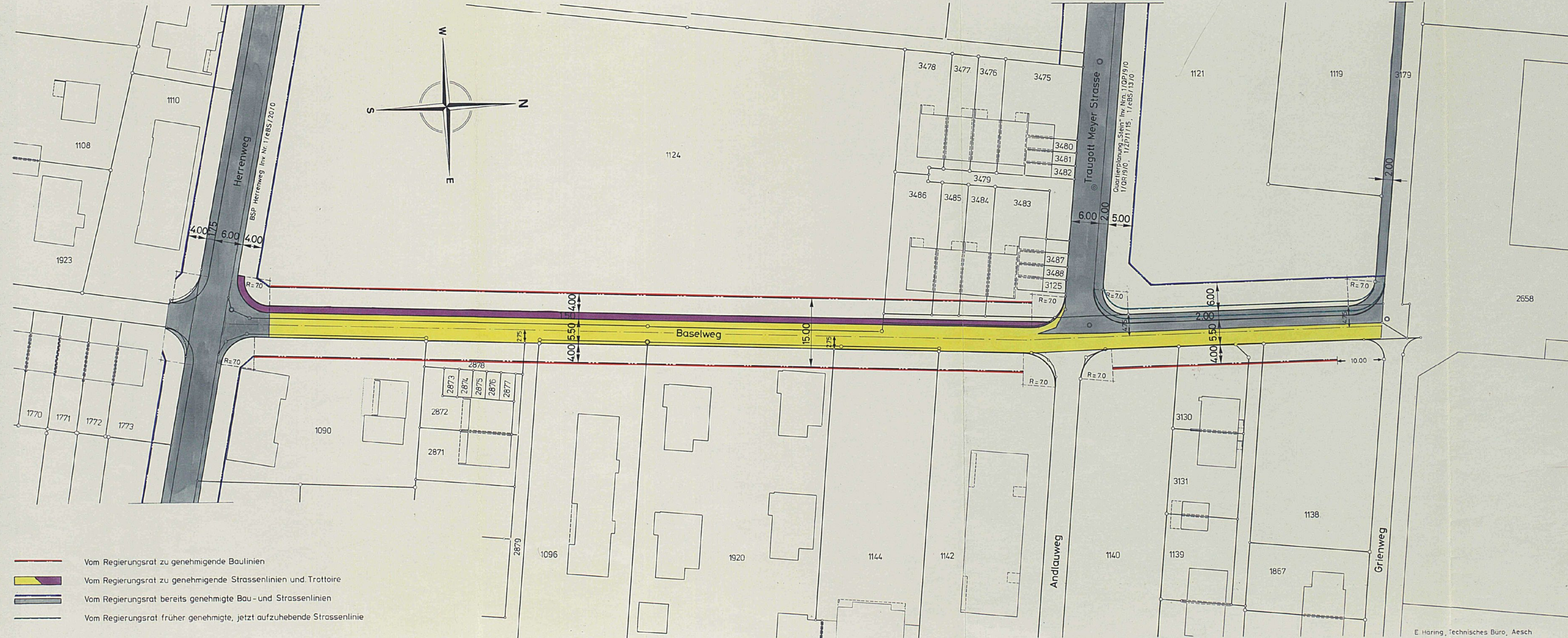
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 124 vom 14. Jan. 1986

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 3 vom 23.1.1986

Der Landschaftsplaner:

Bau- und Strassenlinien- Abstand		Trottoir m	Strassentyp	Bemerkungen
Baulinie m	Strassenlinie m			
15.00 17.50	5.50 5.50	1.50 2.00	Wohnstrasse	

Einzelheiten siehe Plan



- Vom Regierungsrat zu genehmigende Baulinien
- Vom Regierungsrat zu genehmigende Strassenlinien und Trottoire
- Vom Regierungsrat bereits genehmigte Bau- und Strassenlinien
- Vom Regierungsrat früher genehmigte, jetzt aufzuhebende Strassenlinie

QUARTIERPLANUNG · STEIN ·

2. ETAPPE

SITUATIONSPLAN + Baugesuche

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

1/ QP/ 9/2 1:500

THEODOR MEYER DIPL. ARCHITEKT ETH / SIA, MUTTENZ 23.1.1985

BESCHLÜSSE

GEMEINDE

KANTON

Gemeinderat: 7. MAI 1985 Reg.-Rats-Beschluss Nr. 42 am 25. Feb. 1986

Gemeindeversammlung: 24. JUNI 1985 Der Landschreiber:

Auflage-Verfahren: 19. 7. 85 - 20. 8. 85

Der Gemeindepräsident: *W. Mager*

Der Gemeindegemeinderat: *W. Mager* Amtsblatt Nr. 9 vom 6.3.1986



LEGENDE

- | | | | |
|-----|------------------------------|-----|-------------------------|
| ○○○ | Perimeter | K | Kehricht - Container |
| | Baukörper 2 1/2 - geschossig | V | Velounterstände |
| | Baukörper 4-5 - geschossig | OP | Oberirdische Parkplätze |
| | Private Grünfläche | --- | Tiefgarage |
| | Allgemeine Grünfläche | G | Geräteraum |
| | Kinderspielplatz | | |



Baugesuche für Gebäude
I, K, L - Gimsellhalle
Preiswerk + Cie AG
Baugesuche Nr. 793/1986

3

QUARTIERPLANUNG · STEIN · 2. ETAPPE PARZELLIERUNG BAULINIEN ÖFFENTL. WEGRECHTE 1:500

THEODOR MEYER DIPL. ARCHITEKT ETH / SIA, MUTTENZ 23.1.1985

BESCHLÜSSE

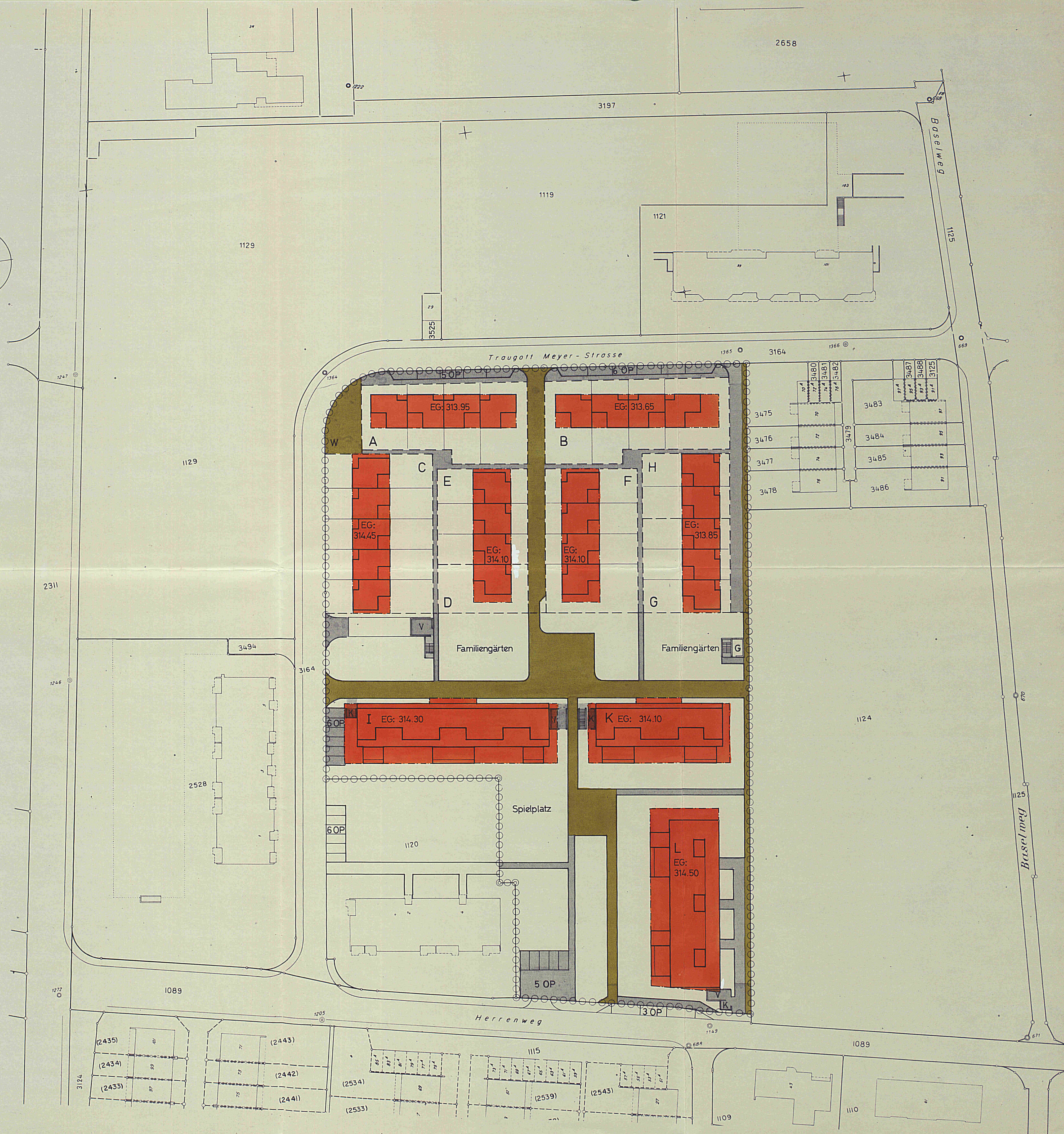
GEMEINDE KANTON
 Gemeinderat: 7. MAI 1985 Reg.-Rats-Beschluss Nr. 25. Feb. 1986
 Gemeindeversammlung: 24. JUNI 1985 Der Landschreiber: *[Signature]*
 Auflage - Verfahren: 19.7.85 - 20.8.85
 Der Gemeindepräsident: *[Signature]*
 Der Gemeindegemeinderat: *[Signature]* Amtsblatt Nr. 9 vom 6.3.1986



LEGENDE

- ○ ○ Perimeter
- - - Parzellengrenzen
- - - Baulinien
- Öffentl. Wegrechte
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Von der Gemeinde Aesch finanziert
- K Kehrriem - Container
- V Velourunterstände
- OP Oberirdische Parkplätze
- G Geräteraum

Parzellen	Sämtliche Masse in M2				Eigentümer
	Stamm-parzelle	Korporations-fläche	Totale Parzellenfläche	Nutzungsfläche	
A	823	175	998	660	Personalfürsorgestiftung Habasit AG
B	955	175	1130	660	Einwohnergemeinde Aesch
C	1173	218	1391	825	
D	306	44	350	165	
E	588	131	719	495	Basellandschaftliche Kantonalbank als Treuhänderin des Kantons Basel-Landschaft
F	907	175	1082	660	
G	568	131	699	495	
H	382	88	470	360	P. Lüdin - Derungs
I K L			8496	6600	Personalfürsorgestiftung Preiswerk & Cie
W			150	0	Einwohnergemeinde Aesch



3

QUARTIERPLANUNG · STEIN · 2. ETAPPE PARZELLIERUNG BAULINIEN ÖFFENTL. WEGRECHTE 1:500

THEODOR MEYER DIPL. ARCHITEKT ETH / SIA, MUTTENZ 23.1.1985

BESCHLÜSSE

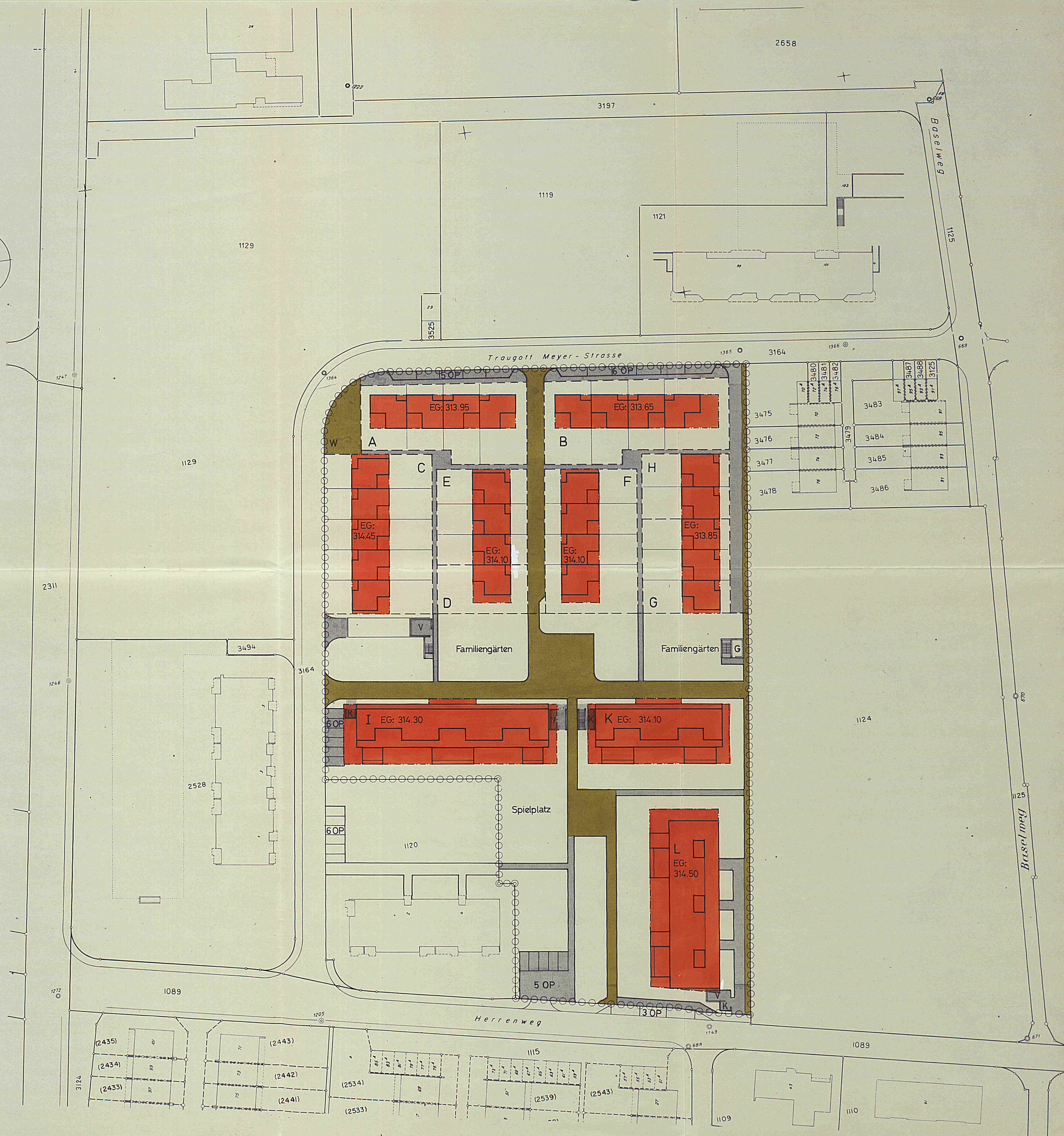
GEMEINDE KANTON
 Gemeinderat: 7. MAI 1985 Reg.-Rats-Beschluss Nr. 25. Feb. 1986
 Gemeindeversammlung: 24. JUNI 1985 Der Landschreiber:
 Auflage-Verfahren: 19.7.85 - 20.8.85
 Der Gemeindepräsident: *W. Meyer*
 Der Gemeindeschreiber: *...* Amtsblatt Nr. 9 vom 6.3.1986



LEGENDE

- ○ ○ Perimeter
- - - Parzellengrenzen
- - - Baulinien
- Öffentl. Wegrechte
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Von der Gemeinde Aesch finanziert
- K Kehrriem-Container
- V Velourunterstände
- OP Oberirdische Parkplätze
- G Geräteraum

Parzellen	Sämtliche Masse in M2				Eigentümer
	Stamm-parzelle	Korporations-fläche	Totale Parzellenfläche	Nutzungsfläche	
A	823	175	998	660	Personalfürsorgestiftung Habasit AG
B	955	175	1130	660	Einwohnergemeinde Aesch
C	1173	218	1391	825	
D	306	44	350	165	
E	588	131	719	495	Basellandschaftliche Kantonalbank als Treuhänderin des Kantons Basel-Landschaft
F	907	175	1082	660	
G	568	131	699	495	
H	382	88	470	360	P. Lüdin - Derungs
I					Personalfürsorgestiftung Preiswerk & Cie
K					
L			8496	6600	
W			150	0	Einwohnergemeinde Aesch



DATE: 2023-02-15 14:41:22

HEINRICH BÜCHEL ARCHITEKT

BASEL

TEL 41 41 41 22

BEWILGTE BAUGESUCHE

GEMEINDE AESCH BL

QUARTIERPLANUNG 'STEIN'

BESTEHEND AUS: PLAN 1- OBERIRDISCHE ANLAGEN
PLAN 2- UNTERIRDISCHE ANLAGEN

SITUATION M 1:500

PLAN -1-

EXEMPLAR DER GEMEINDE

URSTRÜCKLICHER PLAN
DAS HIER VORGEFÜHRT WERDEN

BESCHLÜSSE DER GEMEINDE

1/QP/3/10
1/QP/3/10
1/2P/11/15
1/08S/13/10

GEMEINDERAT

GEMEINDEVERSAMMLUNG

AUFLAGEVERFAHREN

DER GEMEINDEPRÄSIDENT

DER GEMEINDEVERWALTER

BESCHLÜSSE DES KANTONS

REGIERUNGSRATS BESCHLÜSSE

DER LANDSCHREIBER

AMTSBLATT

4. Feb. 1975

20. März 1975

4. April 1975 - 5. Mai 1975

Heimvolk

W. Guggenheim

23. Dez. 1975

NR. 406 S. VOM

NR. 1 VOM 8.1.76

GEMEINDE AESCH

- 2.10.

Sämtliche unterirdischen Autoeinstellhallen sind zu über-
decken und in die Gartengestaltung einzubeziehen.
- 2.11.

Bei Gestaltung und Ausführung der Bauten steht dem Gemein-
dat ein verbindliches Mitspracherecht zu. Der Parkflächenbe-
darf für Tea-room und Läden richtet sich nach den dannunall-
gen, tatsächlichen Erfordernissen, bzw. nach der Praxis der
Baudirektion.
- 2.12.

Unterirdische Autoeinstellhallen und Pflichtparkplätze dür-
fen ohne Zustimmung des Gemeinderates nicht zweckverfremdet
werden.
3.

Mass der Nutzung
- 3.1.

Die zulässige Nutzung der einzelnen Baukörper bzw. der ein-
zelnen Gebäudeteile ist im Quartierplan festgelegt.
- 3.2.

Zur Nutzfläche werden gezählt:
Alle Geschossflächen inkl. Umfassungswänden, Innenwände,
Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte.
- 3.3.

Zur Nutzung werden nicht gezählt:
Bei den Wohnbauten:
- Pro Wohnung ein Badst. bis max. 5 m² Grundfläche (ohne Fenster).
- Offene oder eingebaute Balkone
- Allgemein benutzbare Mieterzimmlichkeiten, Waschküche,
Trocken-, Einstellräume und Mieterkeller
- Eingangshallen in den Sockelgeschossen
- Alle unterirdischen Einstellplätze und Anlagen
- Eingeschossige Bauten beim Hochhaus für Läden, Frei-
zeitversitäten, Kindergärten, Café, sanitäres Heiz-
kamin.
4.

Gestaltung der Freiflächen
- 4.1.

Für die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist durch
die Grundeigentümer nach den Richtlinien des Quartierplans
ein Gestaltungsplan durch einen qualifizierten Fachmann zu
erstellen. Dieser ist vor Einreichung des l. Baugesuches an-
zugeben. Jedem Baugesuch muss als Anzeigendes Bestand-
teil ein Gartenauschnittsplan, bezogen auf die zu überbau-
ende Parzelle, beigelegt werden.
Die Einfriedungen der Einfamilienhäuser haben einheitlich zu
erfolgen und sind mit dem Gestaltungsplan festzulegen.
- 4.2.

Die Freiflächen der Mehrfamilienhäuser dürfen nicht mit Hecken
oder Mauern umgeben werden.
- 4.3.

Die Ausführung der privaten Weg- und Platzanlagen hat grund-
sätzlich nach Quartierplan zu erfolgen. Für die Gestaltung der
Weg- und Plätze sowie für die Beleuchtung dieser Anlagen ist
durch die Grundeigentümer ein einheitliches Projekt zu erstel-
len.
- 4.4.

Privatwege mit Zubringerfunktion (Kehricht-, Möbel- und Kran-
kentransport, Feuerwehr) sind mit entsprechendem Unterbau zu
versehen.
- 4.5.

Spätere Veränderungen am privaten Wegnetz können nur mit Zu-
stimmung von Gemeinderat und Baudirektion vorgenommen werden.
Die Einheit der Wohnanlage und der Beleuchtung muss dabei er-
halten bleiben.
- 4.6.

Gleichzeitig mit der Überbauung sind die erforderlichen
Kinderspielflächen inklusive der zugehörigen Gerätschaften
durch die Grundeigentümer zu erstellen.
- 4.7.

Dem Gemeinderat steht bei der Gestaltung der Freiflächen ein
verbindliches Mitspracherecht zu. Der Gestaltungsplan gemäss
Ziffer 4.1. und die Projekte für die Gestaltung der Wege und
Plätze und die Beleuchtung gemäss Ziffer 4.3. bedürfen der Ge-
nehmigung des Gemeinderates. Die Ausführung hat den genehmig-
ten Plänen zu entsprechen.
5.

Verkehrsfischen und Landabstretungen
- 5.1.

Sämtliche in Quartierplan enthaltenen öffentlichen Strassen,
Wege und Plätze sind von Anfang an auf die ganze Ausbaubreite
auszuführen.
- 5.2.

Die Gemeinde erstellt die Verkehrsfischen.
- 5.3.

Die Landabstretungen für den Kindergarten und öffentliche Stras-
sen haben unentgeltlich zu erfolgen.
6.

Voraussetzungen für die Genehmigung
- 6.1.

Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regie-
rungsrat kann erst erfolgen, wenn:
- der Quartierplanvertrag förmlich
verurkundet und von den beteiligten Grundeigentümern unter-
zeichnet ist.
7.

Realisierung der Quartierplanung
- 7.1.

Für die Realisierung der Quartierplanungen haben die Grundeigen-
tümer auf Basis einer Privatrechtlichen Vereinbarung (Quartier-
plan-Vertrag) eine Baulandumlegung durchzuführen.
- 7.2.

Bei stufenweiser Realisierung der Quartierplan-Überbauung
sind die Nebenanlagen wie ober- und unterirdische Autoabstell-
plätze, private Wege und Plätze, Grünflächen und Kinderspielf-
plätze entsprechend der Grösse des jeweiligen Bauvolumens mit
zu erstellen.
- 7.3.

Ist die gesamthafte Erstellung einer Nebenanlage aus finan-
ziellen Gründen nicht zumutbar, so kann die Baudirektion auf
Antrag des Gemeinderates eine teilweise Erstellung bewilligen.
- 7.4.

Ist die teilweise Erstellung einer Nebenanlage aus technischen
Gründen nicht möglich, so kann die Baudirektion auf Antrag des
Gemeinderates provisorische Anlagen an nicht störender Lage be-
willigen.
- 7.5.

Die spätere Parallelisierung der neu zugestimmten Grundstücke ist
gestattet, wenn die Verwirklichung und der Bestand der Quartier-
planung dadurch nicht in Frage gestellt wird. Solche Mutationen
bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates und der Baudirektion.
- 7.6.

Die Quartierplan-Vorschriften gelten auch für spätere Umbauten
und Renovationen.
8.

Alterswohnungen
- 8.1.

660 m² Nutzung bleiben für Alterswohnungen bestimmt.
9.

Schlussbestimmungen
- 9.1.

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vor-
schriften. Das Bauverfahren gemäss § 22 und § 25 ff.
der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten.
- 9.2.

Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden
früheren Zonenvorschriften gelten als aufgehoben.
- 9.3.

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

ZUTEILUNGSTABELLE		DER		NUTZFLÄCHE							
Sämtliche Masse : m ²		Bürgergemeinde Aesch	Einwohnergemeinde Aesch	J. Schneider - Föhler	L. Grandjean - Ehsam	W. Sutter	Geb. C. L. Späni	Plüdin - Derings	Kanton Baselland	TOTAL	Nutzungsfreie Flächen (Grünanlagen)
	THEORETISCHER NUTZUNGSANSPRUCH										
Eingeworfene Brutto-Parzellenflächen	10'602	1'665	5'054	3'082	5'725	4'890	600	14'309	45'927		
Bürgergemeinde an Einwohnergemeinde	- 535	- 535									
Brutto-Parzellenfläche für Nutzungsanspruch	10'067	2'200	5'054	3'082	5'725	4'890	600	14'309	45'927		
Nutzfläche	à 55%	5'537	1'210	2'780	1'695	3'149	2'689	330	7'871	25'261	
zusätzl. Nutzfläche	à 5%	503	110	252	154	266	245	30	716	2'296	
TOTAL NUTZFLÄCHE	à 60%	6'040	1'320	3'032	1'849	3'435	2'934	360	8'587	27'557	1'000
Total Nutzungsfreie Flächen											
Verteilung der Nutzflächen:		EH	660	1'920	660			360	1'650	4'650	
		MH	5'380	2'372	1'849	3'435	2'934		6'937	22'907	

2 ZUTEILUNG DER NUTZFLÄCHEN	
OBJEKTNUMMER	
1	2'372
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	5'380
9	660
10	
11	660
12	
13	660
14	
15	
16	
17	Laden
18	Freizeit
19	Café-Tearoom
20	Kindergarten
NUTZFLÄCHEN TOTAL	6'040 1'320 3'032 1'849 3'435 2'934 360 8'587 27'557 1'000

B

QUARTIERPLAN

.....

Quartierplan - Perimeter

— o —

Alte Parzellengrenzen

— — —

Neue Parzellengrenzen

— — — — —

Perimeterlinie Fläche A (ev. Heim für mol. behinderte Kinder)

— — — — —

Strassenlinien

— — — — —

Baulinien

— — — — —

Landabtretung an Öffentlichkeit

— — — — —

Landzuteilung von Öffentlichkeit

— — — — —

Bauobjekte

N

Zuassige Nutzfläche

G

Vollgeschosse

S

Sockelgeschoss

ATT

Attikageschoss

OP

Oberirdische Pflichtparkplätze

UP

Unterirdische Pflichtparkplätze

Begrenzung überdeckter Bauten (unterird. Garagen, Heizzentrale etc.)

■

Grünflächen

■

Gartenmauer

(KI)

Kinderspielfläche

(SP)

Spielwiese

(Pr)

Privatflächen

■

Öffentliche Wegrechte

(K)

Kehricht - Container

(KA)

Bauspielfläche

(FE)

Freizeit Erwachsene

■

Terrainmodellierungen

■

Wichtige Pflanzungen

Grossstmögliche Kontur des Hochhauses



GEMEINDE AESCH BL

QUARTIERPLANUNG 'STEIN'

BESTEHEND AUS: PLAN 1 - OBERIRDISCHE ANLAGEN
PLAN 2 - UNTERIRDISCHE ANLAGEN

SITUATION M 1:500

PLAN 2-

RESERVIERUNG

URSPRÜNGLICHER PLAN

DARF NICHT NACHGEFÜHRT WERDEN

BESCHLÜSSE DER GEMEINDE

GEMEINDERAT 4. Feb. 1975

GEMEINDEVERSAMMLUNG 20. März 1975

AUFLAGEVERFAHREN 4. April 1975 - 5. Mai 1975

DER GEMEINDERPRÄSIDENT

DER GEMEINDEVERWALTER

BESCHLÜSSE DES KANTONS

REGIERUNGSRATSBESCHLUSSE NR. 404 VOM 23. Dez. 1975

DER LANDSCHRIBER

AMTSBLATT NR. 1 VOM 8.1.76

Die Einwohnergemeinde Aesch BL erlässt, gestützt auf § 4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967 für das Gebiet 'Stein' Quartierplanvorschriften, bestehend aus Quartierplan Nr. 1 + 2 samt Reglement.

A REGLEMENT

1. Geltungsbereich

1.1. Die Quartierplan-Vorschriften finden Anwendung innerhalb des Quartierplan-Perimeters.

1.2. Die Vorschriften sind verbindlich für:

- Bau- und Strassenlinien
- Landabtretungen für Strassen, Wege, Anlagen und Kindergärten
- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
- Art und Mass der Nutzung der einzelnen Bauten
- Gestaltung der ober- und unterirdischen Verkehrsanlagen
- Gestaltung der Freiflächen

Daneben legen sie fest, unter welchen Voraussetzungen die Quartierplanvorschriften vom Regierungsrat genehmigt werden können.

1.3. Für den Fall, dass der Kanton Basel-Landschaft auf der Fläche A laut Quartierplan ein Heim für geistig behinderte Kinder erstellt oder erstellen lässt, finden folgende Vorschriften dieses Reglements keine Anwendung: 2.1., 2.2., 2.4., 2.5., 3.1., 3.2., 3.3., 4.1., 4.3.

Der Gemeinderat ist in diesem Fall ermächtigt, in Zusammenarbeit mit dem Kanton die erwähnten Vorschriften durch andere zu ersetzen.

2. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

2.1. Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl) sind verbindlich, ebenso die Anzahl der Freiflächenplätze. Die Erstellung weiterer oberirdischer Bauten ist nicht zulässig.

2.2. Geringfügige Abweichungen bezüglich Baukörper sind soweit möglich, als sie in Rahmen der Ueberbauung nicht auffallen, sowie eine evtl. Erweiterung unterirdischer Parkanlagen. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates und der Baudirektion.

2.3. Alle Hochbauten sind mit Ausnahme der 2-geschossigen Einfamilienhäuser oder Alterswohnungen mit Flachdächern ohne Auskragung zu versehen. Die Einfamilienhäuser bzw. die Alterswohnungen müssen einheitliche Dachformen und Dachungsmaterial erhalten, wobei dies wie Pos. 2.2. der Zustimmung des Gemeinderates und der Baudirektion bedürfen. Aufstiegsfahrten dürfen max. 2.5 m über OK-Dachflächen hinausragen und sind um dieses Mass von der Fassade zurückzuversetzen. Diese Aufstiegsfahrten sind gestalterisch in Baukörper zu integrieren, wobei dem Gemeinderat ein Mitspracherecht zusteht.

2.4. Die Normalgeschosse der Wohnbauten von OK-Fussboden bis OK-Decke dürfen 2.75 m, sowie die lichte Stöckwerkshöhe der Geschäfts- und Freizeiträume im Bereich des Hochhauses und des Wohnblocks am Herrenweg 3.00 m nicht übersteigen.

2.5. Das gewachsene Terrain ist soweit aufzufüllen, dass die Sockelgeschosse der Bauten nicht mehr als 50 cm in Erscheinung treten. Ausnahmen sind: Eingangsportien, Kellerabgänge, gartengestaltende und wohngyienische Aspekte, Erhaltung der privaten Schäre (Wohnungseinfamilien). Das neue Terrain ist in allen Bereichen organisch in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen.

2.6. Durchgehende Balkone auf die ganze Gebäudebreite sind bezüglich der Auskragung in der Tiefe frei. Die Brüstungen dürfen jedoch nicht mehr als 60 cm gegeneinander versetzt werden. Einzelne Balkone sind als loggien auszubilden, wobei die Brüstungen max. 60 cm gegenüber der Hauptfassadenfläche vorstehen dürfen. Die Wohnbalkone dürfen pro Wohneinheit auf einer Länge von mindestens 1.50 m eine minimale Tiefe von 1.70 m nicht unterschreiten.

2.7. Material und Farbe von Fassaden, Fenstern, Balkonen, Rollläden und Sonnenstoren aller Baukörper sind so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als eine bauliche Einheit erscheinen lässt.

2.8. Die Quartierplanung 'Stein' ist an die Gemeinschaftsantenne Aesch BL für Fernsehen und Radio anzuschliessen.

2.9. Die Quartierplanung 'Stein' wird im Interesse des Umweltschutzes eine gemeinsame Heizzentrale erhalten. Die Lage der Zentrale ist im Quartierplan festgelegt.

2.10. Sämtliche unterirdischen Autoeinstellhallen sind zu überdecken und in die Gartengestaltung einzubeziehen.

2.11. Bei Gestaltung und Ausführung der Bauten steht dem Gemeinderat ein verbindliches Mitspracherecht zu. Der Parkflächenbedarf für Terrassen und Läden richtet sich nach den Abmessungen, tatsächlichen Erfordernissen, bzw. nach der Praxis der Baudirektion.

2.12. Unterirdische Autoeinstellhallen und Pflichtparkplätze dürfen ohne Zustimmung des Gemeinderates nicht zweckentfremdet werden.

3. Mass der Nutzung

3.1. Die zulässige Nutzung der einzelnen Baukörper bzw. der einzelnen Gebäudeteile ist im Quartierplan festgelegt.

3.2. Zur Nutzfläche werden gezählt:
- Alle Geschossflächen inkl. Umfassungswänden, Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte.

3.3. Zur Nutzung werden nicht gezählt:

- Bei den Wohnbauten:
 - Pro Wohnung ein Bad mit bis max. 5 m² Grundfläche (ohne Fenster)
 - Offene oder eingebaute Balkone
- Allgemein benutzbare Mieteräumlichkeiten, Maschküche, Trocken-, Einstellräume und Mieterkeller
- Eingangshallen in den Sockelgeschossen
- Alle unterirdischen Einstellplätze und Anlagen
- Eingeschossige Bauten beim Hochhaus für Läden, Freizeitanlagen, Kinderspielflächen, Café, zentraler Heizkamin.

4. Gestaltung der Freiflächen

4.1. Für die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist durch die Grundeigentümer nach den Richtlinien des Quartierplans ein Gestaltungsplan durch einen qualifizierten Fachmann zu erstellen. Dieser ist vor Einreichung des 1. Baugesuches anzulegen. Dessen Baugesuch muss als Interaktions-Bestandteil ein Gartenarchitekturplan, bezogen auf die zu überbauende Parzelle, beigelegt werden.

Die Einfamilienhäuser der Einfamilienhäuser haben einheitlich zu erfolgen und sind mit dem Gestaltungsplan festzulegen.

4.2. Die Freiflächen der Mehrfamilienhäuser dürfen nicht mit Becken oder Mauern umgeben werden.

4.3. Die Ausführung der privaten Weg- 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.

4.4. Privatwege mit Zufuhrfunktion (Kehricht-, Möbel- und Kranentransport, Feuerwehr) sind mit entsprechenden Unterbau zu versehen.

4.5. Spätere Veränderungen an privaten Wegen können nur mit Zustimmung von Gemeinderat und Baudirektion vorgenommen werden. Die Einheit der Wegbreite und der Beleuchtung muss dabei erhalten bleiben.

4.6. Gleichzeitig mit der Ueberbauung sind die erforderlichen Kinderspielflächen inklusive der zugehörigen Gerätschaften durch die Grundeigentümer zu erstellen.

4.7. Dem Gemeinderat steht bei der Gestaltung der Freiflächen ein verbindliches Mitspracherecht zu. Der Gestaltungsplan gemäss Ziffer 4.1. und die Projekte für die Gestaltung der Wege und Plätze und die Beleuchtung gemäss Ziffer 4.3. bedürfen der Genehmigung des Gemeinderates. Die Ausführung hat den genehmigten Plänen zu entsprechen.

5. Verkehrsflächen und Landabtretungen

5.1. Sämtliche im Quartierplan enthaltenen öffentlichen Strassen, Wege und Plätze sind von Anfang an auf die ganze Ausbaubreite auszuführen.

5.2. Die Gemeinde erstellt die Verkehrsflächen.

5.3. Die Landabtretungen für den Kindergarten und öffentliche Strassen haben unentschieden zu erfolgen.

6. Voraussetzungen für die Genehmigung

6.1. Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat kann erst erfolgen, wenn:
- der Quartierplanvertrag öffentlich
- verurkundet und von den beteiligten Grundeigentümern unterzeichnet ist.

7. Realisierung der Quartierplanung

7.1. Für die Realisierung der Quartierplanung haben die Grundeigentümer auf Basis einer privatrechtlichen Vereinbarung (Quartierplan-Vertrag) eine Bauleitplanung durchzuführen.

7.2. Bei stufenweiser Realisierung der Quartierplanung-Ueberbauung sind die Nebenanlagen wie ober- und unterirdische Autoeinstellplätze, private Wege und Plätze, Grünflächen und Kinderspielflächen entsprechend der Grösse des jeweiligen Bauvolumens mit zu erstellen.

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

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

7.5. Die spätere Parzellierung der neu zugeteilten 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.

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

8. Alterswohnungen

8.1. 660 m² Nutzung bleiben für Alterswohnungen bestimmt.

9. Schlussbestimmungen

9.1. Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Bauabstimmungsverfahren gemäss § 22 und 19 25 ff. der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten.

9.2. Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Bauvorschriften gelten als aufgehoben.

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

ZUTEILUNGSTABELLE DER NUTZFLÄCHE

Sämtliche Masse in m ²	Bürgergemeinde Aesch								TOTAL	Nutzungsfree Flächen (entsprechend)
	Bürgergemeinde Aesch	Einwohnergemeinde Aesch	J. Schneider - Föhler	L. Grandjean - Elviam	W. Sutter	Geb. G. L. Spaini	Plüdin - Drunags	Kanton Baselstid		

1 THEORETISCHER NUTZUNGSANSPRUCH

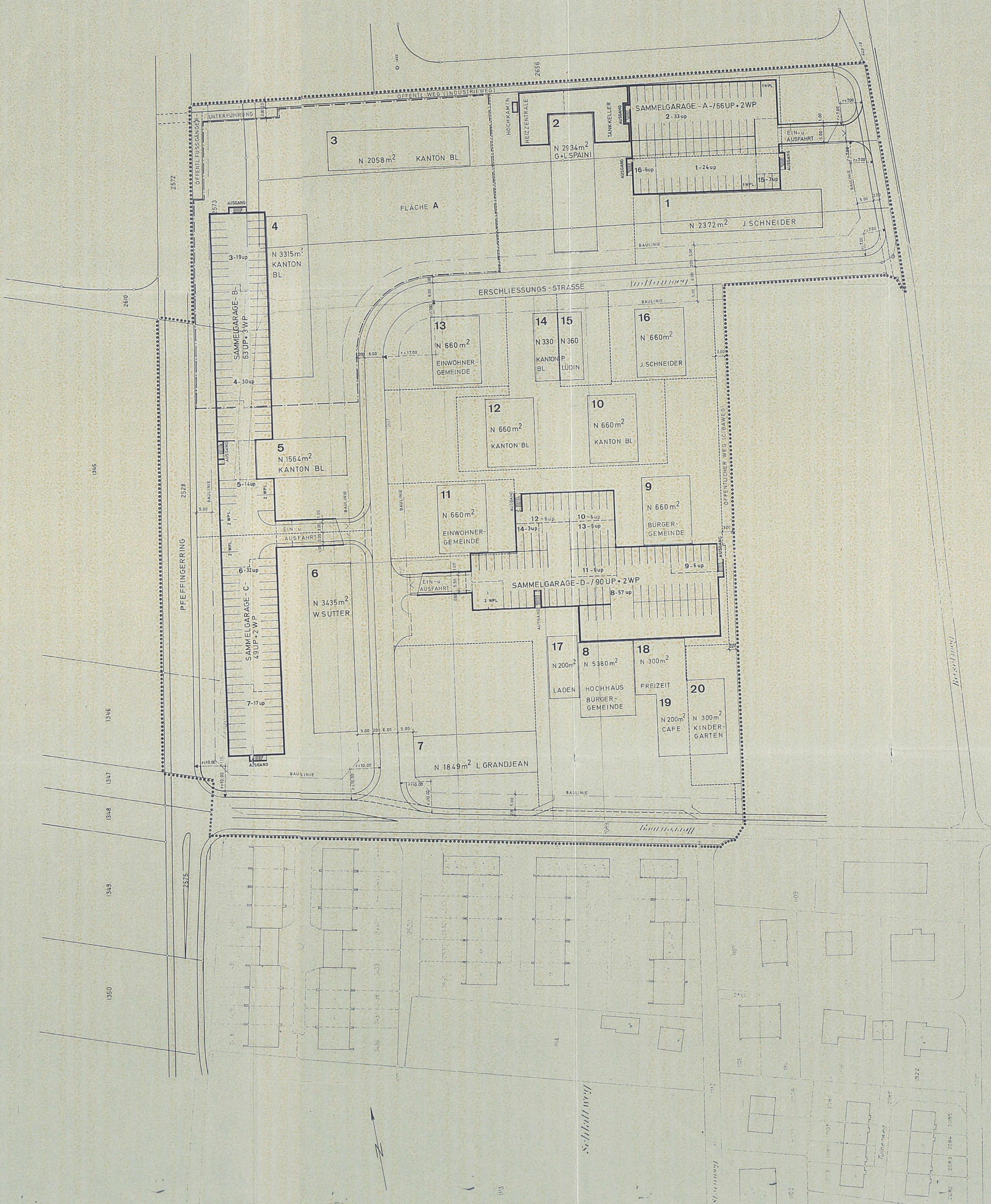
Eingeworfene Brutto-Parzellenflächen	10'602	1'666	5'054	3'082	5'725	4'890	600	14'309	45'927	
Bürgergemeinde an Einwohnergemeinde	- 535	- 535								
Brutto-Parzellenfläche für Nutzungsanspruch	10'067	2'200	5'054	3'082	5'725	4'890	600	14'309	45'927	
Nutzfläche	3'554	5'537	1'210	2'780	1'695	3'149	2'680	330	7'871	25'261
zusatz Nutzfläche	3'554	503	110	252	154	286	245	30	715	2'298
TOTAL NUTZFLÄCHE	3'554	6'040	1'320	3'032	1'849	3'435	2'934	360	8'587	27'557
Total Nutzungsfreie Flächen										1'000
Verteilung der Nutzflächen	EH	660	1'320	660				360	1'650	4'650
	MH	5'380		2'372	1'849	3'435	2'934		6'937	22'907

2 ZUTEILUNG DER NUTZFLÄCHEN

OBJEKTNUMMER										
1		2'372								
2				2'934						
3						2'058				
4							3'315			
5								1'564		
6					3'435					
7				1'849						
8		5'380								
9		660								
10								660		
11			660							
12							660			
13					660					
14								330		
15									360	
16					660					
17	Läden									200
18	Freizeit									300
19	Café-Terrace									200
20	Kindergarten									300
NUTZFLÄCHEN TOTAL		8'040	1'320	3'032	1'849	3'435	2'934	360	8'587	1'000

B QUARTIERPLAN

.....	Quartierplan - Perimeter
— O —	Alte Parzellengrenzen
-----	Neue Parzellengrenzen
-----	Perimeterlinie Fläche A (ex Heim für mot.behinderte Kinder)
-----	Strassenlinien
-----	Baulinien
-----	Landabtretung an Öffentlichkeit
-----	Landzuteilung von Öffentlichkeit
1 - 20	Baubjekte
N	Zulässige Nutzfläche
G	Vollgeschosse
S	Sockelgeschoss
ATT	Attikageschoss
OP	Oberirdische Pflichtparkplätze
UP	Unterirdische Pflichtparkplätze
-----	Begrenzung überdeckter Bauten (unterird. Garagen, Heizzentrale etc.)
-----	Grünflächen
-----	Gartenmauer
KI	Kinderspielfläche
SP	Spielwiese
Pr	Privatflächen
K	Öffentliche Wegrechte
KA	Kehricht - Container
FE	Bauspielfeld
-----	Freizeit Erwachsene
-----	Terrainmodellierungen
-----	Wichtige Pflanzungen
-----	Grösstmögliche Kontur des Hochhauses



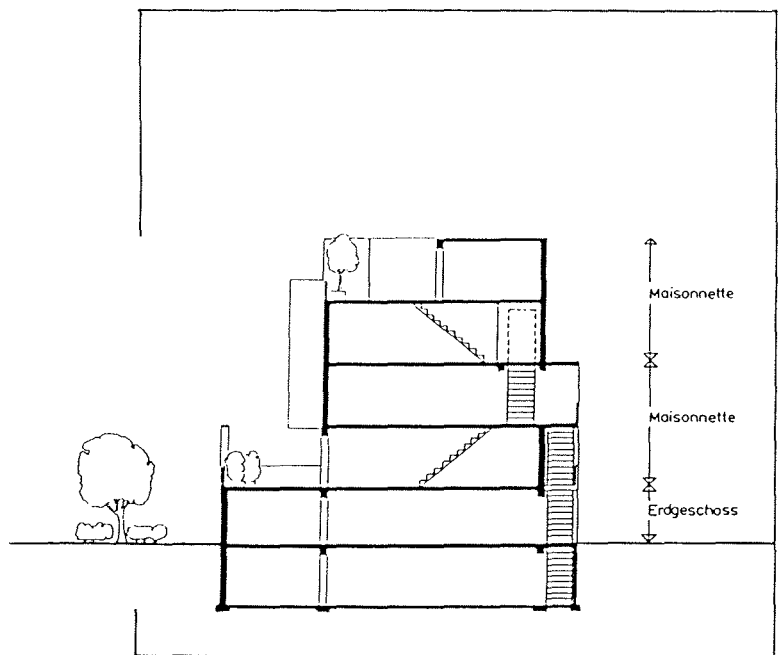
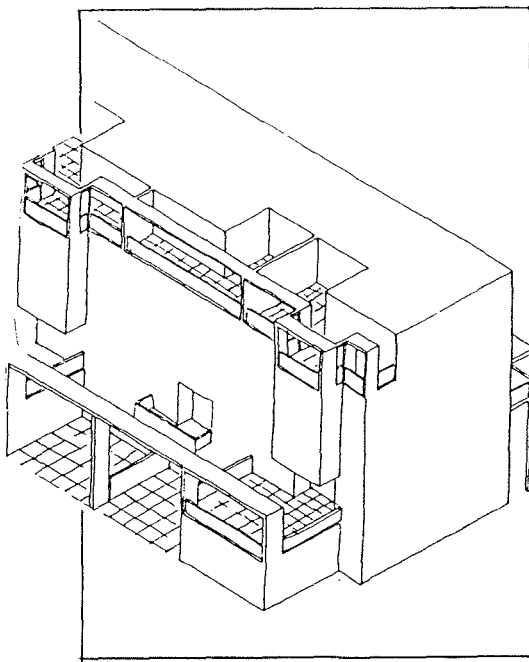
R E G L E M E N T

- 1.0 Geltungsbereich
- 1.1 Die Quartierplanvorschriften gelten innerhalb des Perimeters der Quartierplanung "Stein" für die Parzellen 1118, 1123, 1126, 1127, 3165, 3166, 3167, 3168 die am 29. November 1983 mit einer Bausperre belegt wurden.
- 1.2 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 des Quartierplanes
- 2.0 Lage und Grösse der Aussenräume.
- 2.1 Lage und Grösse der Aussenräume sind durch die Baulinien bestimmt.
- 2.2 Die Aussenräume sind zu begrenzen. Pro Parzelle müssen Teile des Baukörpers auf die Baulinie gebaut werden.
- 3.0 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten.
- 3.1 Lage und Grösse der Bauten werden bestimmt durch Baulinien, Nutzungsfläche pro Parzelle und die zulässige Geschosszahl.
- 3.2 Nutzungen der Mehrfamilienhäuser I, K und L dürfen untereinander bis max. 50.0 m² verschoben werden.
- 3.3 Laubengänge werden bis 1.20 m' Breite zur Nutzung gezählt. Oertliche Verbreiterungen sind nutzungsfrei.
- 3.4 Die Koten für die Erdgeschosse sind im Quartierplan Nr. 3 verbindlich festgelegt.
- 3.5 Die Stockwerkshöhen betragen max. 2.75 m' OK./OK.
- 3.6 Für die Art der Gestaltung und Ausführung der Bauten steht dem Gemeinderat ein verbindliches Mitspracherecht zu.

3.7 Die Häuser der Quartierplanung "Stein" sind an die Gemeinschaftsantenne Aesch für Fernsehen und Radio anzuschliessen.

4.0 Spezielle Bedingungen für Mehrfamilienhäuser.

4.1 Mehrfamilienhäuser sind 4-5-geschossig; jede EG.-Wohnung muss mit Teilen im Süden resp. Westen auf die Baulinie gebaut werden. Diese vorgelagerten Bauten sind 1- bis 2-geschossig. Die Dachflächen der Vorbauten dienen als Wohnterrassen für die Obergeschosse. Die Fronten der Vorbauten dienen als Begrenzung der Aussenräume und müssen 2-geschossig in Erscheinung treten.



4.2 Liftüberfahrten dürfen max. 1.50 m' über O.K. Dachflächen hinausragen und sind um dieses Mass von der Fassade zurückzusetzen. Diese Liftbauten sind gestalterisch im Baukörper zu integrieren.

4.3. Materialwahl und Farbgebung der Bauten sind auf die umgebenen Gebäude des Quartierplanes "Stein" abzustimmen.

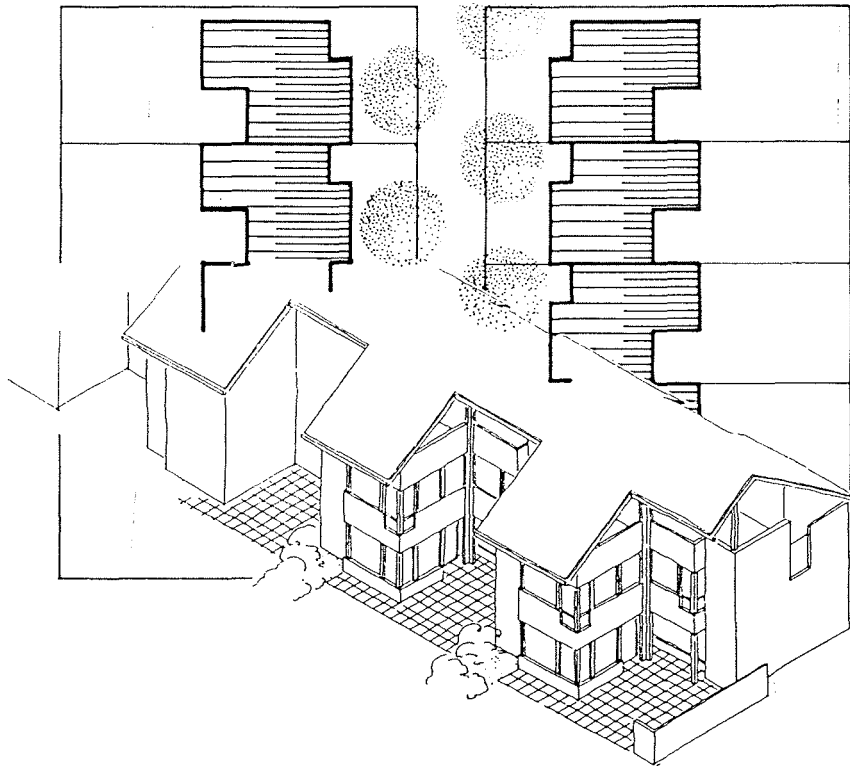
4.4 Balkone dürfen pro Wohnung maximal die Hälfte der Fassadenbreite betragen.

4.5 Wohnterrassen im 4. respektive 5. Obergeschoss müssen eine Tiefe von 4.0 m' haben und dürfen max. 20.0 m² überdeckt werden.

5.0 Spezielle Bedingungen der Einfamilienhäuser

5.1 Jedes Einfamilienhaus muss mit Teilen auf die Baulinie gebaut werden.

5.2 Im Erdgeschoss der Einfamilienhäuser sind private Höfe zu bilden. Sie können als Eingangs- oder/und als Wohnhöfe gestaltet werden.



5.3 Einfamilienhäuser sind mit Satteldächern, eventuell kombiniert mit Pultdächern und einer Dachneigung von 35° zu erstellen. Für die Firstrichtung ist das Modell massgebend.

Traufhöhe bei Baulinie max. 6.5 m'.

5.4 Die Bauten sind zu verputzen. Putzstruktur und Farbe sind auf die umgebenden Gebäude des Quartierplanes "Stein" abzustimmen.

6.0 Mass der Nutzung

6.1 Die zulässige Nutzungsfläche ist pro Parzelle festgelegt.

Sie beträgt für die Nutzungseinheit:

A = 660 m ²	G = 495 m ²
B = 660 m ²	H = 360 m ²
C = 825 m ²	I = 2.580 m ²
D = 165 m ²	K = 1.720 m ²
E = 495 m ²	L = 2.300 m ²
F = 660 m ²	

6.2 Zur Nutzungsfläche werden gezählt:

Alle Geschossflächen inkl. Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte, sowie Laubengänge.

6.3 Zur Nutzungsfläche werden nicht gezählt:

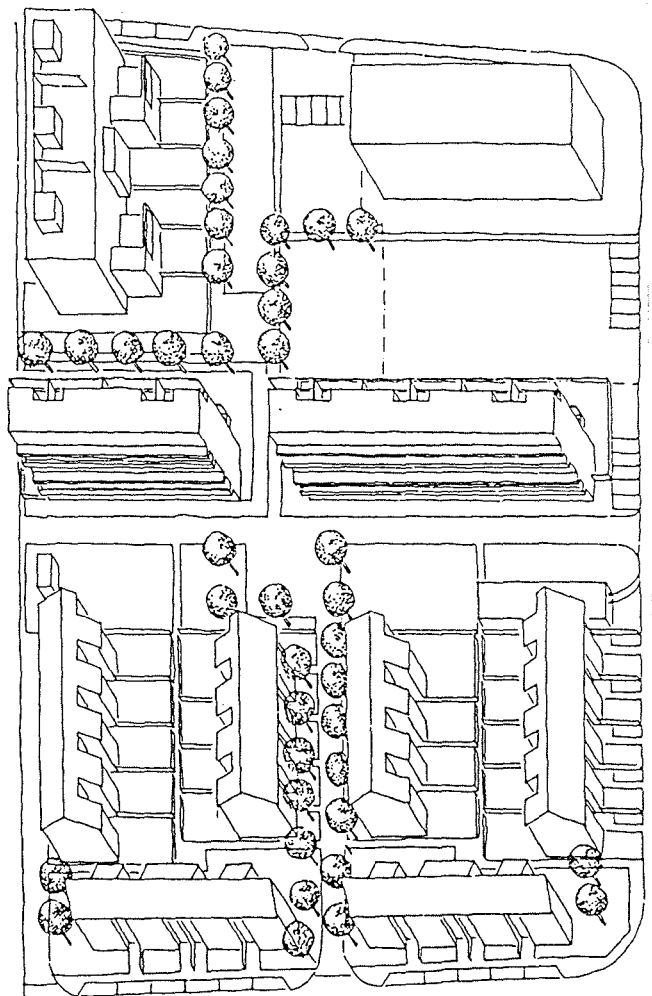
bei den Mehrfamilienhäusern:

- pro Wohnung ein Reduit bis max. 5.0 m² Grundfläche (ohne Fenster),
- allgemein benutzbare Mieterräumlichkeiten, wie Waschküche, Trockenraum, Einstellräume und Mieterkeller,
- Eingangshallen mit Treppenhaus und Lift in den Sockelgeschossen.

bei allen Häusern:

- alle unterirdischen Einstellplätze und Anlagen,
- gemeinsame Velounterstände und Containeranlagen.

6.4 Es ist möglich entweder in zwei Einfamilienhäusern oder in einem Mehrfamilienhaus einen Kindergarten unterzubringen.



7.0 Gestaltung der Freiflächen

7.1 Die im Quartierplan festgelegte Erschliessung ist verbindlich. Es werden unterschieden: Wege ^{mit} Zubringerfunktion mit einer Breite von 4.50 m' und Fussgängerwege von 1.20 m'/1.50 m' und 2.50 m' Breite.

7.2 Wege ^{mit} und Zubringerfunktion sind im Quartierplan gekennzeichnet (Kehricht-, Möbel- und Krankentransport, Feuerwehr). Sie sind mit entsprechendem Unterbau auszuführen.

- 7.3 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,
Einfriedung der Einfamilien- und evtl. Mehrfamilienhäuser.
- 7.4 Die direkt an die Wohnungen angrenzenden Gartenflächen sind privat nutzbar.
- 7.5 Die unterirdischen Autoeinstellhallen sind so zu überdecken, das sie bepflanzt und in die Gartengestaltung einbezogen werden können.
- 7.6 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.
- 7.7 Die Lage des Bereichs der Familiengärten ist im Plan Nr. 1 eingetragen.
- 8.0 Realisierung der zweiten Etappe.
- 8.1 Für die Realisierung der Quartierplanung haben die Grundeigentümer auf Basis einer privatrechtlichen Vereinbarung (Quartierplanvertrag) eine Bauandumlegung durchzuführen.
- 8.2 Für die im Plan Nr. 3 eingetragenen Flächen ist ein öffentliches Wegrecht zu gewähren und im Grundbuch einzutragen.
- 8.3 Die unterirdische Garage ist vor der Ueberbauung der Parzelle 1123 (evtl. in zwei Etappen) zu erstellen. An der Finanzierung haben sich alle Grundeigentümer anteilmässig zu beteiligen. Zur Sicherung der Finanzierung ist eine privatrechtliche Vereinbarung zu treffen und ein verbindlicher Terminplan der einzelnen Arbeitsschritte zu erstellen.
- 8.4 Bei Realisierung in einzelnen Schritten sind die Aussenanlagen wie Wege und Plätze, Grünflächen mit Bäumen und Kinderspielplätze entsprechend der Grösse des jeweiligen Bauabschnittes zu erstellen.
- 8.5 Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften und des Quartierplans durch den Regierungsrat kann erst erfolgen, nachdem die ~~Bauandumlegung~~ und der Quartierplanvertrag öffentlich verkündet und von den beteiligten Grundeigentümern unterzeichnet ist.

- 8.6 Die spätere Parzellierung der neu zugeteilten 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.
- 8.7 Die Quartierplanvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.
- 9.0 Schlussbestimmungen
- 9.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 22 und Art. 25 ff der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten.
- 9.2 Alle im Widerspruch zu diesen Quartierplanvorschriften stehenden früheren Quartierplan- und Zonenvorschriften gelten als aufgehoben.
- 9.3 Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.



Beschluss des Gemeinderates 7. Mai 1985

Namens des Gemeinderates

Beschl. der Gde-Kommission 28. Mai 1985

Der Präsident: Der Gemeindeschreiber

Beschl. der Gde-Versammlung 24. Juni 1985

Beschl. des Einwohnerrates -

Referendumsfrist -

Urnenabstimmung -

Publik. d. Planaufkl. im Amtsblatt Nr. 9 vom 6.3.1986

Planaufklage 19. Juli 1985 - 20. August 1985

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

Der Landschreiber:

mit Beschluss Nr. 470 vom 25. Feb. 1986

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. - vom -