

Kanton Basel-Landschaft

Gemeinde Aesch

QUARTIERPLANUNG "AUSTRASSE"

PLAN 1

1/500

SITUATIONSPLAN

VERFASSER: MARKUS WETZEL DIPL. ARCHITEKT ETH/SIA BAHNHOFSTRASSE 19 4147 AESCH

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

Nr. 01/QP / 19/0
Inventar 01/ZPS / 1/33

Beschluss des Gemeinderates: 23. 9. 1997
Beschluss der Gde.-Kommission: 14. 10. 1997
Beschluss der Gde.-Versammlung: 27. 10. 1997
Referendumsfrist: _____
Urnenabstimmung: _____
Publik. d. Planaufkl. im Amtsblatt: Nr. 46 v. 13. 11. 97
Planaufgabe: 14. 11. 97 - 15. 12. 1997

Namens des Gemeinderates
Der Gemeinde-präsident: C. Thummel
Der Gemeinde-verwalter: A. Hauser

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 868 vom 28. April 1998
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 18 vom 30. 4. 98

Der Landschaftsreiter:
p. v. v. l.

PLANLEGENDE

- ○ ○ ○ Quartierplan-Perimeter
- Baukörper 1-geschossig
- Baukörper 2-geschossig
- Baukörper 3-geschossig
- Private (Grün)-Fläche
- Halböffentliche (Grün)-Fläche
- Baum

- K Kehrriht-Container
- KO Kompostierplatz
- V Velounterstand
- OP Oberirdische Parkplätze
- W Windfang MFH
- A Autounterstand
- Tiefgarage



QUARTIERPLANUNG "AUSTRASSE"

PLAN 2

1/500

UNTERIRDISCHE
PARKIERUNG

VERFASSTER: MARKUS WETZEL DIPL. ARCHITEKT ETH/SIA BAHNHOFSTRASSE 19 4147 AESCH

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

Nr. 01/QP / 19/0
Inventar 01/ZPS / 1/33

Beschluss des Gemeinderates: 23. 9. 1997

Beschluss der Gde.-Kommission: 14. 10. 1997

Beschluss der Gde.-Versammlung: 27. 10. 1997

Referendumsfrist: _____

Urnenabstimmung: _____

Publik. d. Planaufkl. im Amtsblatt: Nr. 46 v. 13. 11. 97

Planaufgabe: 14. 11. 97 - 15. 12. 1997

Namens des Gemeinderates

Der Gemeinde-
präsident:Der Gemeinde-
verwalter:

C. Thummel

A. Hauser

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt

mit Beschluss Nr. 868

vom 28. April 1998

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 18

vom 30. 4. 98

Der Landschaftsreiber:

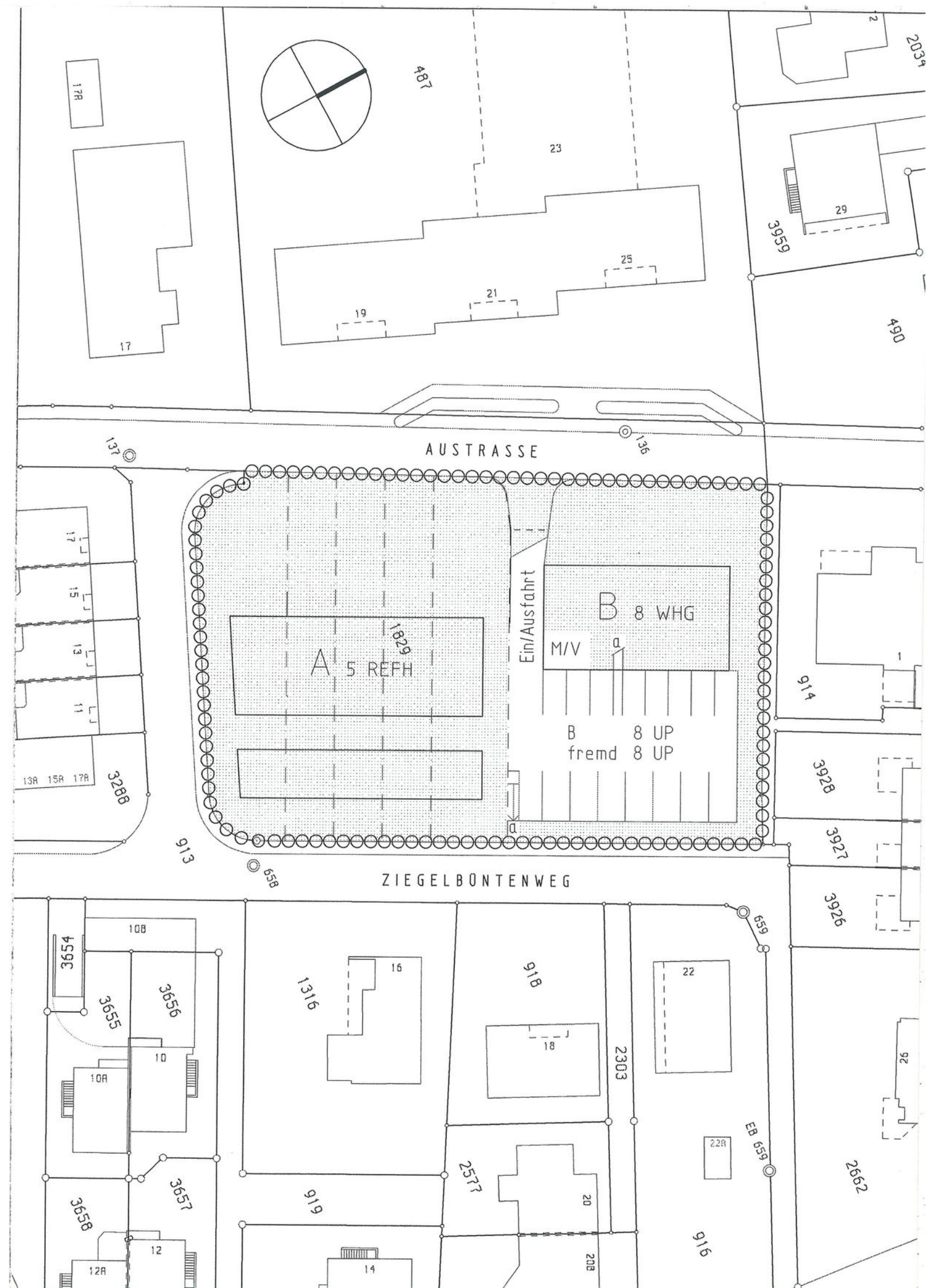
PLANLEGENDE

- Quartierplan-Perimeter
 - - - - - Parzellengrenze geplant
 UP Unterirdische Parkplätze
 M/V Mopeds/Velos
 a Ausgänge

Parkplatzberechnung

REFH pro EFH 1 Stamm-P. + 0.3 Besucher-P
 $5 \times 1.3 = 6.5 \text{ P}$ MFH pro Whg 1 Stamm-P. + 0.3 Besucher-P
 $8 \times 1.3 = 10.4 \text{ P}$ Total $6.5 \text{ P} + 10.4 \text{ P} = 17 \text{ Parkplätze}$ Sammelgarage für B: 8 UP für Wohnungen
 7 UP für Fremdvermietung

Autounterstände: 5 P für A

Besucherparkplätze: 2 OP für A
 3 OP für B

QUARTIERPLANUNG "AUSTRASSE"

PLAN 3

1/500

PARZELLIERUNG +
BAULINIEN

VERFASSTER: MARKUS WETZEL DIPL. ARCHITEKT ETH/SIA BAHNHOFSTRASSE 19 4147 AESCH

Exemplar
Amt für Orts- und RegionalplanungInventar Nr. 01/QP / 19/0
01/ZPS / 1/33

Beschluss des Gemeinderates: 23. 9. 1997
Beschluss der Gde.-Kommission: 14. 10. 1997
Beschluss der Gde.-Versammlung: 27. 10. 1997
Referendumsfrist: _____
Urnenabstimmung: _____
Publik. d. Planaufkl. im Amtsblatt: Nr. 46 v. 13. 11. 97
Planaufgabe: 14. 11. 97 - 15. 12. 1997

Namens des Gemeinderates

Der Gemeinde-
präsident:Der Gemeinde-
verwalter:

C. Thummel

A. Hauser

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 868 vom 28. April 1998

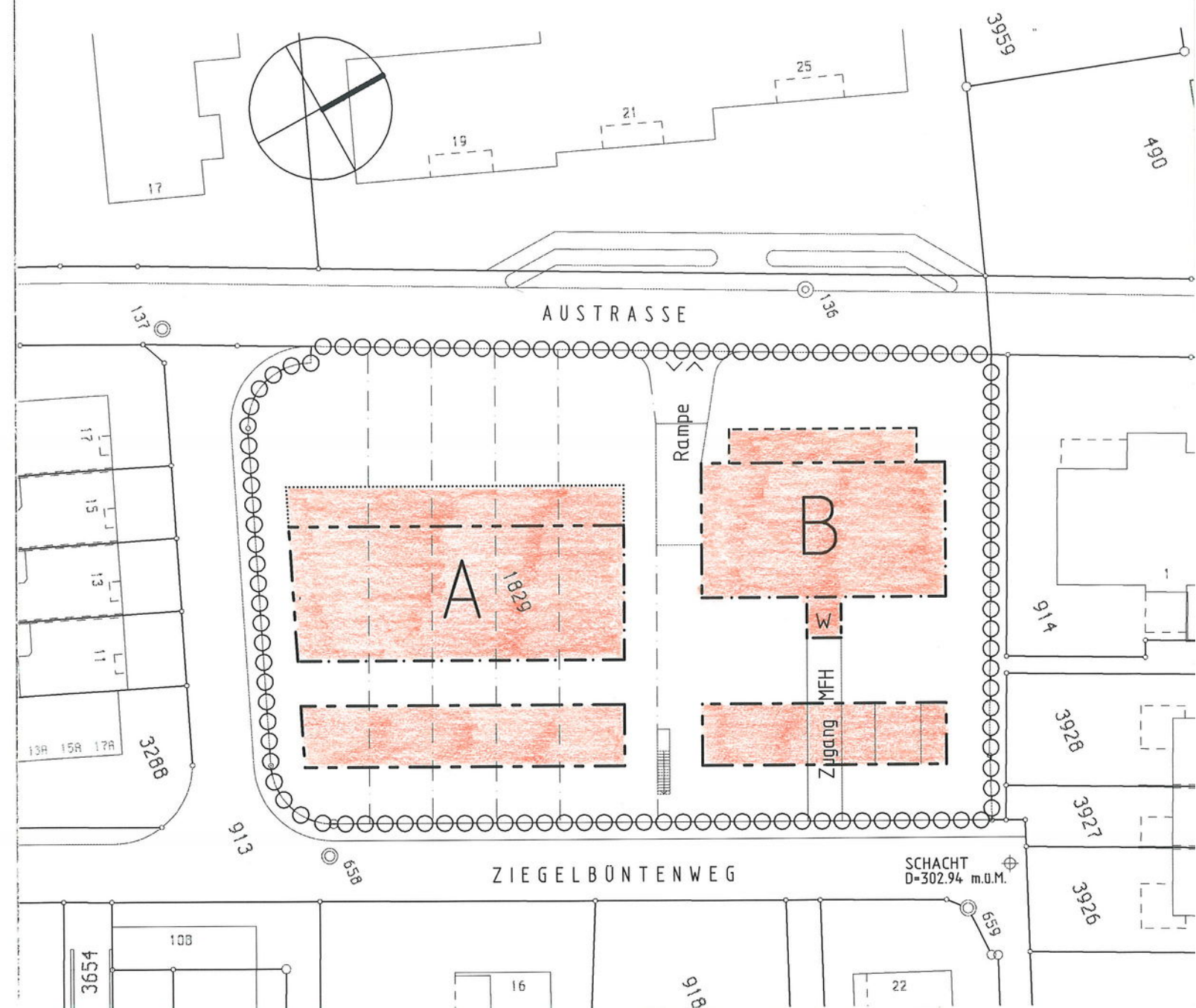
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 18 vom 30. 4. 98

Der Landschreiber:

PLANLEGENDE

- Quartierplan-Perimeter
- — — — Parzellengrenze geplant
- · — · — Bindende Baulinie
- — — — Maximale Baulinie 2+3-geschossig
- — — — Maximale Baulinie 1-geschossig
- — — — Maximale Baulinie Balkone
- Sitzplatzüberdachungen / Wintergärten
- Ueberbaubare Grundstückfläche

Baukörper	Nutzfläche pro Baukörper m2	Stammparzelle Nr.	massgebende Parzfläche inkl. Strassenanteil m2	Parzellenfläche Neuzuteilung m2	Gesamte Nutzfläche m2	Eigentümer
A	822	1829	3154	2716	1734	Baukonsortium Austrasse p. Adr. Wetzel Markus Bahnhofstrasse 19 4147 Aesch
B	912					





GEMEINDE AESCH

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

01/QR / 19/0

QUARTIERPLANUNG AUSTRASSE 4147 AESCH

QUARTIERPLAN-REGLEMENT

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

1. Allgemeines

Dieses Reglement und die Pläne 1 - 3 sind integrierender Bestandteil der Quartierplanung „Austrasse“.

Baukörper A = Reiheneinfamilienhäuser
Baukörper B = Mehrfamilienhaus

2. Geltungsbereich

- 2.1. Die Quartierplanvorschriften gelten innerhalb des Perimeters der Quartierplanung „Austrasse“ für die Parzelle 1829.
- 2.2. Die Vorschriften regeln:
 - Lage und Grösse der Bauten
 - Lage und Art der ober- und unterirdischen Parkierung
 - Nutzung der Bauten und Freiflächen
 - Realisierung der Quartierplanung

3. 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. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

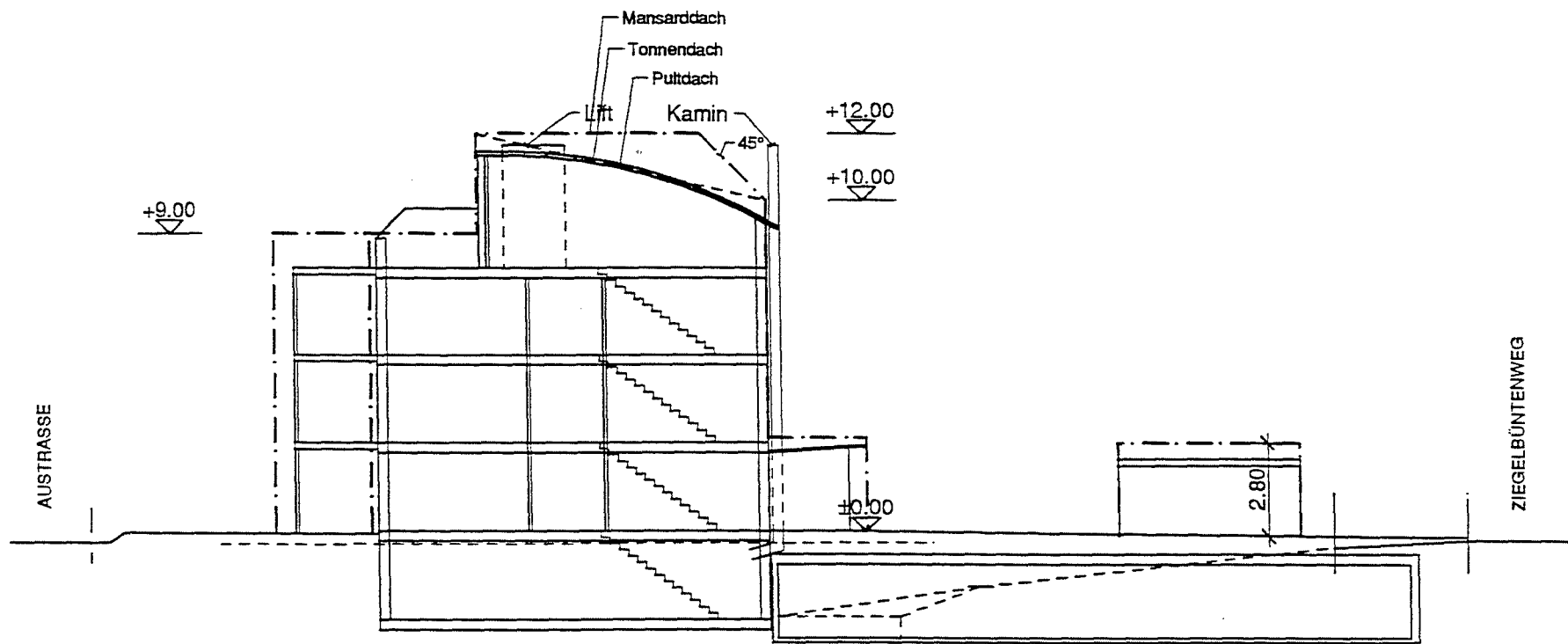
- 4.1. Lage und Grösse der Baukörper werden bestimmt durch Baulinien, Nutzungsfläche pro Baukörper und die zulässige Geschosszahl.
- 4.2. Es werden folgende Baulinien unterschieden:
 1. Bindende Baulinien: Die Baukörper müssen mit Teilen (mind. mit 50 % der entsprechenden Fassadenlänge) darauf gebaut werden.
 2. Maximal-Baulinien: Für Bauten 2-3-geschossig
Für Bauten eingeschossig, Ostseite
Für Balkone 3-geschossig, Westseite (Baukörper B)
 3. Maximal-Baulinie für Wintergärten/Sitzplatzüberdachungen, Westseite (Baukörper A)

- 4.3. Die Reiheneinfamilienhäuser sind direkt ab dem Ziegelbünthenweg zu erschliessen. Das Mehrfamilienhaus ist über den internen Zugang ab dem Ziegelbünthenweg zu erschliessen.
- 4.4. Für die Art der Gestaltung der Bauten steht dem Gemeinderat ein verbindliches Mitspracherecht zu.

5. Spezielle Bedingungen für das Mehrfamilienhaus (Baukörper B)

- 5.1. Das Mehrfamilienhaus ist 3-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss.
- 5.2. Das für den Baukörper B gewählte Gestaltungskonzept für die Fassaden gilt sinngemäss auch für den Baukörper A.
Die Dächer der Baukörper A + B sind einheitlich einzudecken.
- 5.3. Das Dach des Mehrfamilienhauses ist ein einseitiges Tonnen-, Pult- oder Mansarddach mit angrenzender Dachterrasse (gem. Schnittplan). Brüstungen/Geländer und Sichtschutzwände zwischen Balkonen dürfen das Gebäudeprofil überragen.
Für die Firstrichtung ist der Quartierplan Nr. 1 massgebend.
- 5.4. Die Traufhöhe beträgt an der äussersten Fassadenflucht gemessen:
- auf der Ostseite max. 10.00 m
- auf der Westseite max. 9.00 m

Die Gebäudehöhe beträgt max. 12.00 m.
- 5.5. Die Stockwerkhöhe OK/OK ist auf max. 2.80 m festgelegt.
- 5.6. Die Balkone sind vor die Fassade (Westseite) gestellt. Sie müssen eine Tiefe von mind. 1.80 m aufweisen. Balkone können gem. ZR 5/63 Mutation mit RRB-Nr. 2674 vom 27.08.91 verglast werden.
- 5.7. Die Liftüberfahrt darf über das Dachprofil hinausragen.
- 5.8. Zur Belichtung des Dachgeschosses sind auf der Ostseite Dachflächenfenster zugelassen.
- 5.9. Innerhalb der eingeschossigen Baulinie auf der Eingangsseite können folgende Bauten erstellt werden:
- Pergola mit Gartengrill
- Velounterstand (V)
- Abwartraum für Gartengeräte (unbeheizt)
- Container-Nische (K)
- Windfang für das MFH (W)
Innerhalb der eingeschossigen Baulinie kann die ganze Fläche flach überdacht, ev. begrünt werden.
Die Höhe dieser Bauten beträgt max. 2.80 m.

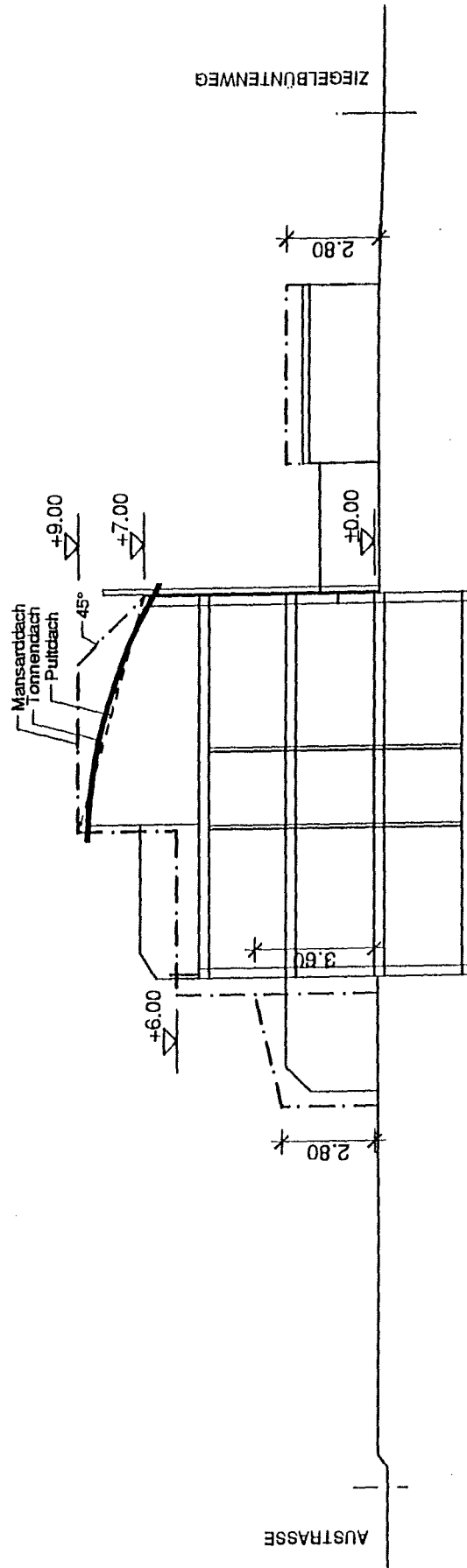


PRINZIPSCHNITT MFH (Baukörper B)
Mst. 1/200

--- Gebäudeprofil

6. Spezielle Bedingungen für die Reiheneinfamilienhäuser (Baukörper A)

- 6.1. Die Reiheneinfamilienhäuser sind 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss.
- 6.2. Im Erdgeschoss sind auf der **Eingangsseite** (Ostseite) private Höfe zu bilden. Den Abschluss auf der Ostseite bildet ein offener Autounterstand von max. 20.00 m² Grundfläche. Dieser Raum kann als Garage, Schopf, Abstell- oder Veloraum ausgebildet werden und darf nicht beheizt werden. Der Parkplatznachweis muss erbracht werden. Die Höhe dieser Bauten darf max. 2.80 m betragen. Innerhalb der eingeschossigen Baulinie darf die ganze Fläche flach überdacht werden (ev. begrünt). Der Eingangshof selbst kann max. zur Hälfte als Verbindungsdach zum Hauseingang überdacht werden.
- Gartenseitig** (Westseite) ist eine Zone vorgesehen für Wintergärten (gem. ZR 5/63 Mutation mit RRB-Nr. 2674 vom 27.08.91), gedeckte Sitzplätze, etc.. Die Höhe dieser Bauteile darf gartenseitig max. 2.80 m und fassadenseitig max. 3.60 m betragen. Sichtschutzwände bis max. 1.80 m Höhe dürfen 2.00 m über diese Zone in den Garten hinausragen.
- 6.3. Das Dach der Reiheneinfamilienhäuser ist ein einseitiges Tonnen-, Pult- oder Mansarddach mit angrenzender Dachterrasse (gem. Schnittplan). Brüstungen, Geländer und Sichtschutzwände zwischen Balkonen dürfen das Gebäudeprofil überragen. Für die Firstrichtung ist der Quartierplan Nr. 1 massgebend.
- 6.4. Die Traufhöhe beträgt an der äussersten Fassadenflucht gemessen:
- auf der Ostseite max. 7.00 m
- auf der Westseite max. 6.00 m
Die Gebäudehöhe beträgt max. 9.00 m.
- 6.5. Das für den Baukörper A gewählte Gestaltungskonzept für die Fassaden gilt sinngemäss auch für den Baukörper B.
Die Dächer der Baukörper A + B sind einheitlich einzudecken.
- 6.6. Zur Belichtung des Dachgeschosses sind auf der Ostseite Dachflächenfenster zugelassen.



PRINZIPSCHNITT REFH (Baukörper A)
Mst. 1/200

--- Gebäudeprofil

7. Mass der Nutzung

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

A = 822 m²

B = 912 m²

- 7.2. Zur Nutzungsfläche werden nicht gezählt:

- Beim Mehrfamilienhaus:
 - pro Wohnung ein Redit bis max. 5.00 m² Grundfläche (ohne Fenster)
 - allgemein benutzbare Mieterräumlichkeiten wie Waschküche, Einstellräume und Mieterkeller
 - das ganze Untergeschoss
 - Windfang
- Bei allen Häusern:
 - alle unterirdischen Einstellplätze und Anlagen
 - gemeinsame Velounterstände, Abwartraum im EG, Containeranlage und Pergola
- Bei den Reiheneinfamilienhäusern:
 - Abstellraum, Schopf im Eingangshof bis max. 20.00 m².

- 7.3. Zur Nutzungsfläche werden gezählt:

- alle Geschossflächen (mit Ausnahme des Sockelgeschosses) inkl. Umfassungsmauern, Innenwänden, Treppenhäuser, Lift und Leitungsschächte
- Dachgeschossflächen ab einer lichten Höhe von 2.00 m

- 7.4. Bei Nutzungsverschiebungen innerhalb der Baukörper darf die Nutzungsfläche pro Baukörper um max. 5 % über- oder unterschritten werden.

8. Gestaltung der Freiflächen

- 8.1. Die im Quartierplan festgelegte Erschliessung ist verbindlich.

- 8.2. Die Grundeigentümer/innen haben mit dem Baugesuch einen Plan über die Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume zu erstellen und dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen.

In diesem Plan werden festgelegt:

- Lage und Art der Bepflanzung (Bäume, Sträucher, Rahmenbepflanzungen)
- Art der Beläge
- Spielplatz, für A + B nutzbar

- 8.3. Direkt an die Erdgeschosswohnungen angrenzende Gartenflächen sind privat nutzbar (Block B).

- 8.4. Die unterirdische Autoeinstellhalle ist so zu überdecken, dass sie begrünt und in die Gartengestaltung einbezogen werden kann.

- 8.5. Entlang der Austrasse resp. Ziegelbünthenweg sind Baumreihen vorzusehen, wobei die Anzahl der Bäume wählbar ist. Die Baumreihe an der Austrasse soll die bereits bestehende Baumreihe auf dem Quartierplan-Areal 'Herdfabrik-Ziegelbünthen' weiterführen.

9. Realisierung

- 9.1. Für die Realisierung der Quartierplanung haben die Grundeigentümer/innen einen Quartierplanvertrag zu unterzeichnen.
- 9.2. Die Erstellung der Quartierplanüberbauung ist in Etappen möglich.
- 9.3. Bei der Erstellung in Etappen sind die Aussenanlagen wie Wege und Plätze, Grünflächen mit Bäumen und Kinderspielplatz entsprechend der Grösse des jeweiligen Bauabschnittes zu erstellen.
- 9.4. Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften und des Quartierplanes durch den Regierungsrat kann erst erfolgen, nachdem der Quartierplanvertrag öffentlich verkündet und von den beteiligten Grundeigentümer/innen unterzeichnet ist.
- 9.5. Die spätere Parzellierung des Grundstückes 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. Rechte: Bei Parzellierungen gelten die Rechte als erteilt.
- 9.6. Die Quartierplanvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

10. Schlussbestimmungen

- 10.1. Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Er kann geringfügige Abweichungen und Nutzungsverschiebungen zufolge veränderter Verhältnisse in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen bewilligen.
- 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.
- 10.4. Das Baubewilligungsverfahren gem. Art. 22 und Art. 25 ff der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten.

Exemplar	Inventar Nr.
Beschluss des Gemeinderates: <u>23. 9. 1997</u> Beschluss der Gde.-Kommission: <u>14. 10. 1997</u> Beschluss der Gde.-Versammlung: <u>27. 10. 1997</u> Referendumsfrist: <u> </u> Urnenabstimmung: <u> </u> Publik. d. Planaufkl. im Amtsblatt <u>Nr. 46 v. 13. 11. 97</u> Planaufgabe: <u>14. 11. 1997 - 15. 12. 1997</u>	<u>14</u> Namens des Gemeinderates Der Gemeindepräsident: <u>[Signature]</u> C. Thummel Der Gemeindeverwalter: <u>[Signature]</u> A. Hauser
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. <u>868</u> vom <u>28. April 1998</u> Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. <u>18</u> vom <u>30. 4. 98</u>	Der Landschreiber: <u>[Signature]</u>