

GEMEINDE AESCH

KANTON BASELSTADT

QUARTIERPLANUNG "DORNACHERSTRASSE"

PLAN 1

SITUATIONSPLAN

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

MSST: 1:500

27. 01. 2003

Inventar Nr.: 01/QP / 20/0

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

BESCHLÜSSE

GEMEINDE

Beschluss des Gemeinderates:

4. Februar 2003

Beschluss der Gde. - Kommission:

1. April 2003

Beschluss der Gde. - Versammlung:

14. April 2003

Publik. d. Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 21 vom

22. Mai 2003

Planaufgabe:

22. Mai - 23 Juni 2003

Der Gemeindepräsident:

Vize S. Peter

Der Gemeindeverwalter:

S. Hüter

KANTON

Reg. - Rats - Beschluss Nr. 146 vom 27. Jan. 2004

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

Der Landeschreiber:

PLANLEGENDE

Quartierplanperimeter

Baukörper 3-geschossig

Erschliessungszone 3-geschossig

Kleinbauten für Velo, Geräte, Container, Sitzplätze und Aufgänge; 1-geschossig

Private Grünflächen

Allg. Grünflächen

Baulinie H-18 (orientiert)

OP

Besucherparkplätze

Ein- und Ausfahrten Einstellhalle

Position Alleegebäude

GEMEINDE AESCH

KANTON BASELSTADT

QUARTIERPLANUNG "DORNACHERSTRASSE"

PLAN 2

UNTERIRDISCHE PARKIERUNG

RICHTUNGSWEISEND

MSST: 1:500

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

27. 01. 2003

Inventar Nr.: 01/QP / 20/0

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

BESCHLÜSSE

GEMEINDE

Beschluss des Gemeinderates:

4. Februar 2003

Beschluss der Gde. - Kommission:

1. April 2003

Beschluss der Gde. - Versammlung:

14. April 2003

Publik. d. Planauflage im Amtsblatt Nr. 21 vom

22. Mai 2003

Planaufgabe:

22. Mai - 23 Juni 2003

Der Gemeindepräsident:

Vize P. Peter

Der Gemeindeverwalter:

Hügli

KANTON

Reg. - Rats - Beschluss Nr. 146 vom 27. Jan. 2004

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

Der Landstreiber:

PLANLEGENDE

Quartierplanperimeter

A

UP

RP

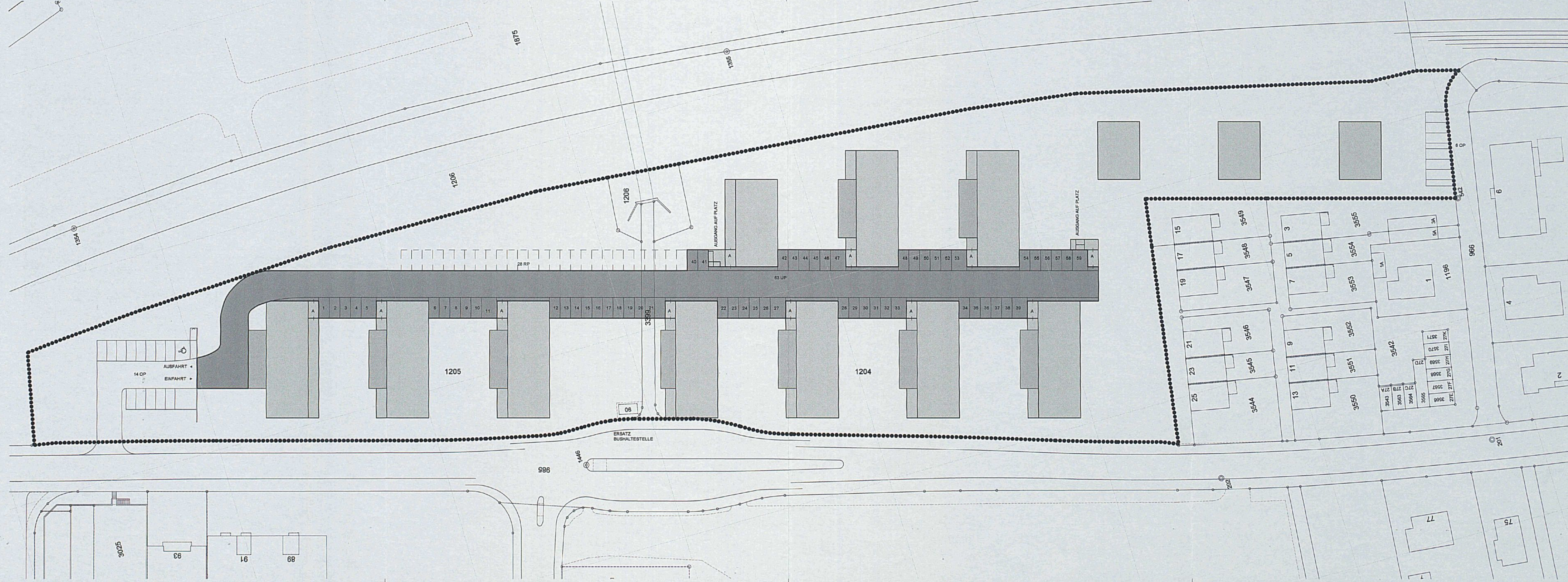
OP

Ausgang

Unterirdische Parkpl.

Unterird. Reserve-Parkpl.

oberirdische Parkpl.



GEMEINDE AESCH

KANTON BASELSTADT

QUARTIERPLANUNG "DORNACHERSTRASSE"

PLAN 3

PARZELLIERUNG, BAULINIEN, BAUBEREICHE, ERSCHLIESSUNG

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

MSST: 1:500

27. 01. 2003

Inventar Nr.: 01/QP / 20/0

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

BESCHLÜSSE

GEMEINDE

Beschluss des Gemeinderates:

4. Februar 2003

Beschluss der Gde. - Kommission:

1. April 2003

Beschluss der Gde. - Versammlung:

14. April 2003

Publik. d. Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 21 vom

22. Mai 2003

Planaufgabe:

22. Mai - 23. Juni 2003

Der Gemeindepräsident:

Vize C. Acker

Der Gemeindeverwalter:

D. Hügli

KANTON

Reg. - Rats - Beschluss Nr. 146 vom 27. Jan. 2004

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

Der Landschreiber: J. Fend

PLANLEGENDE

Quartierplanperimeter

Parzellengrenze

Baulinien H-18 (orientierend)

Wege und Plätze

Öffentliche Wegrechte

Öffentliche Wegrechte durch Gemeinde finanziert

Baubereiche 3-geschossig

Erschliessungszone 3-geschossig

Baubereiche für Kleinbauten 1-geschossig

Baulinien

Baulinien mit Anbaupflicht

K

C

Ein- und Ausfahrten

Einstellhalle

Kompost

Container

The map illustrates the urban planning for the 'Dornacherstrasse' area. It features a grid of building footprints (A-N) and lots (1-25) along Dornacherstrasse and H-18. The map includes a legend for various planning elements like boundaries, roads, and building types. A north arrow is located in the bottom right corner.

Legend:

- Quartierplanperimeter
- Parzellengrenze
- Baulinien H-18 (orientierend)
- Wege und Plätze
- Öffentliche Wegrechte
- Öffentliche Wegrechte durch Gemeinde finanziert
- Baubereiche 3-geschossig
- Erschliessungszone 3-geschossig
- Baubereiche für Kleinbauten 1-geschossig
- Baulinien
- Baulinien mit Anbaupflicht
- K (Kompost)
- C (Container)
- Ein- und Ausfahrten
- Einstellhalle

GEMEINDE AESCH

KANTON BASELSTADT

QUARTIERPLANUNG "DORNACHERSTRASSE"

PLAN 4

UMGEBUNGSPLAN

RICHTUNGSWEISEND

MSST: 1:500

VERFASSTER: OTTO + PARTNER AG, KASERNENTRASSE 22, 4410 LIESTAL

27. 01. 2003

Inventar Nr.:

01/QP / 20/0

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

BESCHLÜSSE

GEMEINDE

Beschluss des Gemeinderates:

4. Februar 2003

Beschluss der Gde. - Kommission:

1. April 2003

Beschluss der Gde. - Versammlung:

14. April 2003

Publik. d. Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 21 vom

22. Mai 2003

Planaufgabe:

22. Mai - 23. Juni 2003

Der Gemeindepräsident:

Vize E. Reller

Der Gemeindeverwalter:

S. Müller

KANTON

Reg. - Rats - Beschluss Nr. 146 vom 27. Jan. 2004

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

Der Landschaftsplaner:

Merz

PLANLEGENDE

Quartierplanperimeter

Baukörper 3-geschossig

Erschliessungszone 3-geschossig

Kleinbauten für Velo, Geräte, Container, Sitzplätze und Aufgänge; 1-geschossig

Private Grünflächen

Allg. Grünflächen

Baulinie H-18 (orientierend)

Besucherparkplätze



Gemeinde Aesch Baselland

Quartierplanung „Dornacherstrasse“

1. Mutation

01/QR / 20/0

Quartierplanvorschriften

I. Quartierplanreglement

1. Erlass
2. Geltungsbereich
3. Art und Mass der Nutzung
4. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
5. Spezielle Bedingungen der Mehrfamilienhäuser
6. Spezielle Bedingungen der Reiheneinfamilienhäuser
7. Erschliessung
8. Gestaltung der Freiflächen
9. Lärmschutz
10. Realisierung
11. Schlussbestimmung
12. Beschlüsse

II. Quartierpläne

1. Situationsplan M.1:500
2. Unterirdische Parkierung (richtungsweisend) M.1:500
3. Parzellierung, Baulinien, Baubereiche, Erschliessung M.1:500
4. Umgebungsplan (richtungsweisend) M. 1:500

III. Anhang

Modellfotos

I. Quartierplanreglement

1. Erlass

- 1.1 Die Einwohnergemeinde Aesch erlässt, gestützt auf § 37 und § 47 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 für das unverbaute Landstück zwischen Dornacherstrasse und H18, nahe beim Schwimmbad Aesch 1. Mutation Quartierplanvorschriften bestehend aus:

- I Quartierplanreglement
- II Quartierplänen 1- 4
- III Modellfotos

2. Geltungsbereich

- 2.1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters, wie er im Situationsplan (Plan 1) durch die schwarz punktierte Linie festgelegt ist. Er umfasst folgende Parzellen des Grundbuches Aesch:

Nr.	1204	10'733 m ²	im Besitz des Kantons Basellandschaft
Nr.	1205	6'355 m ²	im Besitz der Gemeinde Aesch

Total Bauland	17'088 m²	
Nr.	1206	ca. 246 m ²
Nr.	3399	159 m ²
		Strassenparzelle (Anteil)
		Wegparzelle

Total QP-Bereich 17'493 m²

3. Art und Mass der Nutzung

- 3.1 Die Neubauten sollen vorwiegend Wohnzwecken dienen. Läden und wenig störende Kleinbetriebe (gemäss § 21 RBG) sind möglich.
- 3.2 Die zulässige Nutzungsfläche (Bruttogeschossfläche) ist pro Baubereich A bis N festgelegt. Sie beträgt für die Baubereiche:

Parzelle Nr.	Baubereich	Anzahl Baubereiche	Nutzung	Fläche
Parzelle Nr. 1205				
A – C	895 m ²	x 3 Baubereiche	= 2'685 m ²	2'685 m ²
Parzelle Nr. 1204				
D - G	895 m ²	x 4 Baubereiche	= 3'580 m ²	7'215 m ²
H	615 m ²	x 1 Baubereich	= 615 m ²	
I + K	895 m ²	x 2 Baubereiche	= 1'790 m ²	
L – N	410 m ²	x 3 Baubereiche	= 1'230 m ²	
Total		BGF		9'900 m ²

Total Nutzung	Parzellen	1204 + 1205	=	9'900 m ²
Total Fläche	Parzellen	1204 + 1205	=	17'088 m ²
Ausnutzung	Parzellen	1204 + 1205	=	58 %

3.3 Zwischen den einzelnen Baubereichen sind Verschiebungen der Nutzflächenanteile bis zu 15% möglich, wenn die totale Nutzfläche eingehalten wird (unter Vorbehalt von 4.9) .

3.4 Zur Nutzfläche werden gezählt:

- Alle Geschossflächen inkl. Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift und Leitungsschächte sowie Laubengänge bis 1.20m Breite.
- Dachgeschoss zählt erst ab einer lichten Höhe von 2.00 m zur Nutzung.

3.5 Zur Nutzfläche werden nicht gezählt:

- Wintergärten gemäss ZR Gemeinde Aesch, gedeckte Balkone, gedeckte Terrassen etc..
- Einstöckige Kleinbauten für Velos, Geräte und Container.
- Bei den Mehrfamilienhäuser pro Wohnung ein Reduit bis max. 5.00 m² Grundfläche (ohne Fenster).
- Örtliche Ausweitungen bei Laubengängen.
- Allgemein benutzbare Mieterräumlichkeiten wie Waschküche, Trockenraum, Einstellräume, Mieterkeller in genügender Zahl.
- Zusätzliche Bastelräume 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 Baulinien, die Baulinien mit Anbaupflicht, die Nutzungsflächen und die zulässigen Geschossezahlen.

4.2 Reiheneinfamilienhäuser dürfen in allen Baubereichen erstellt werden.

4.3 Mehrfamilienhäuser dürfen in allen Baubereichen erstellt werden.

4.4 Die Gebäude sind an die im Plan Nr. 3 angegebenen Baulinien mit Anbaupflicht zu stellen.

4.5 Die Höhenlage der Gebäude im Terrain unterteilt sich in 3 Bereiche (gem. nachfolgendem Schema):

- Bereich A – C: alle Gebäude haben dieselbe Erdgeschosskote
- Bereich D – K: alle Gebäude sind regelmässig zueinander abgetreppt zwischen Baubereich D zu Baubereich G
- Bereich L – N: alle Gebäude haben dieselbe Erdgeschosskote

Die Erdgeschossquoten entsprechen +/- 150cm dem bestehenden mittleren gewachsenen Terrain in den einzelnen 3 Bereichen.

4.6 Die Stockwerkshöhen betragen max. 2.80 m OK/OK. (Ausnahme Liftüberfahrten/Treppenhaus).

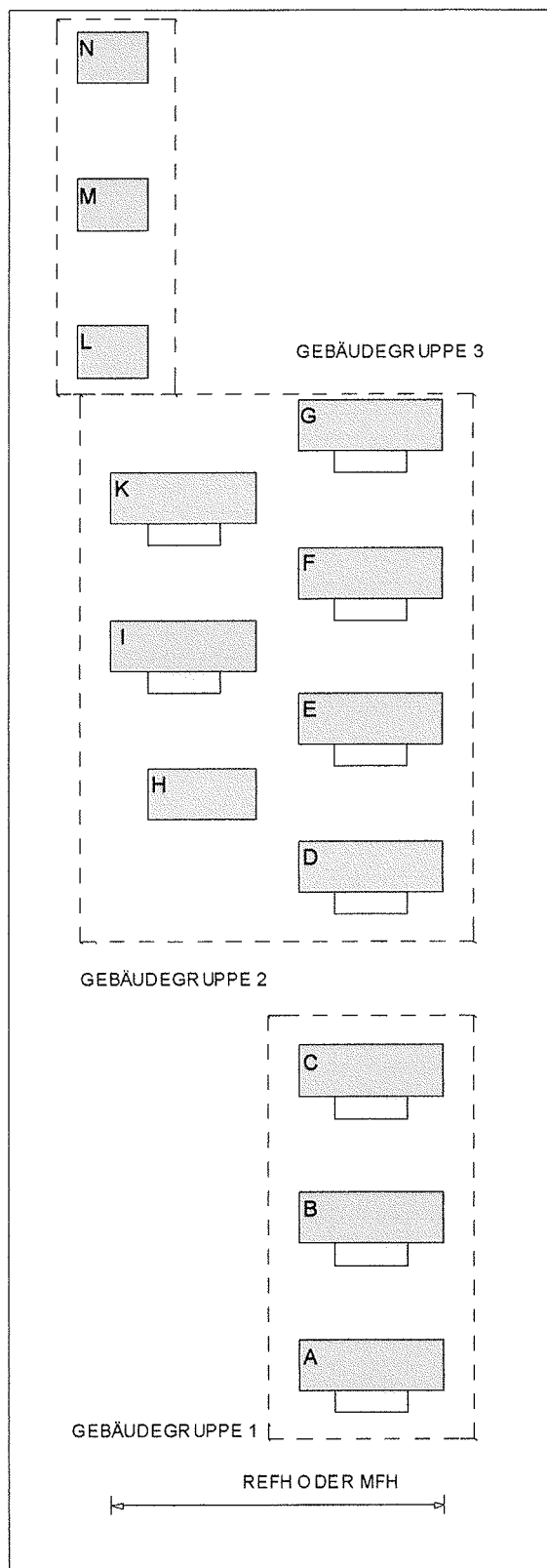
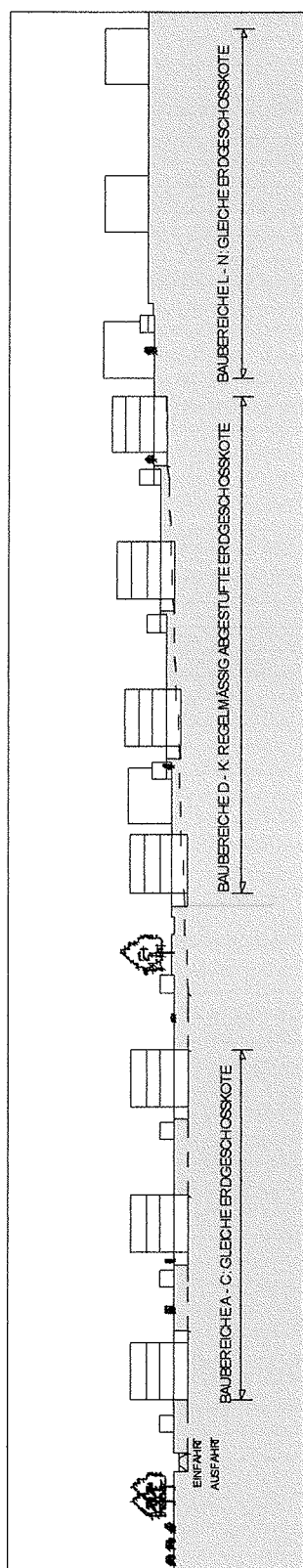
4.7 Als Dachformen sind Flachdächer oder Pultdächer bis zu 10° Neigung mit oder ohne Dachvorsprung zulässig. Auch Kombinationen der zwei Dachformen ist möglich.

4.8 Die Dächer sollen womöglich begrünt werden. Falls die Dächer nicht begrünt sind, ist ein einheitliches Bedachungsmaterial zu wählen. Es ist einheimisches Saatgut und als Substrat nach Möglichkeit natürliches Bodenmaterial zu verwenden.

4.9 Das Erscheinungsbild (Bauvolumen, Farbe, Materialisierung) ist für die ganze Siedlung harmonisch abzustimmen.

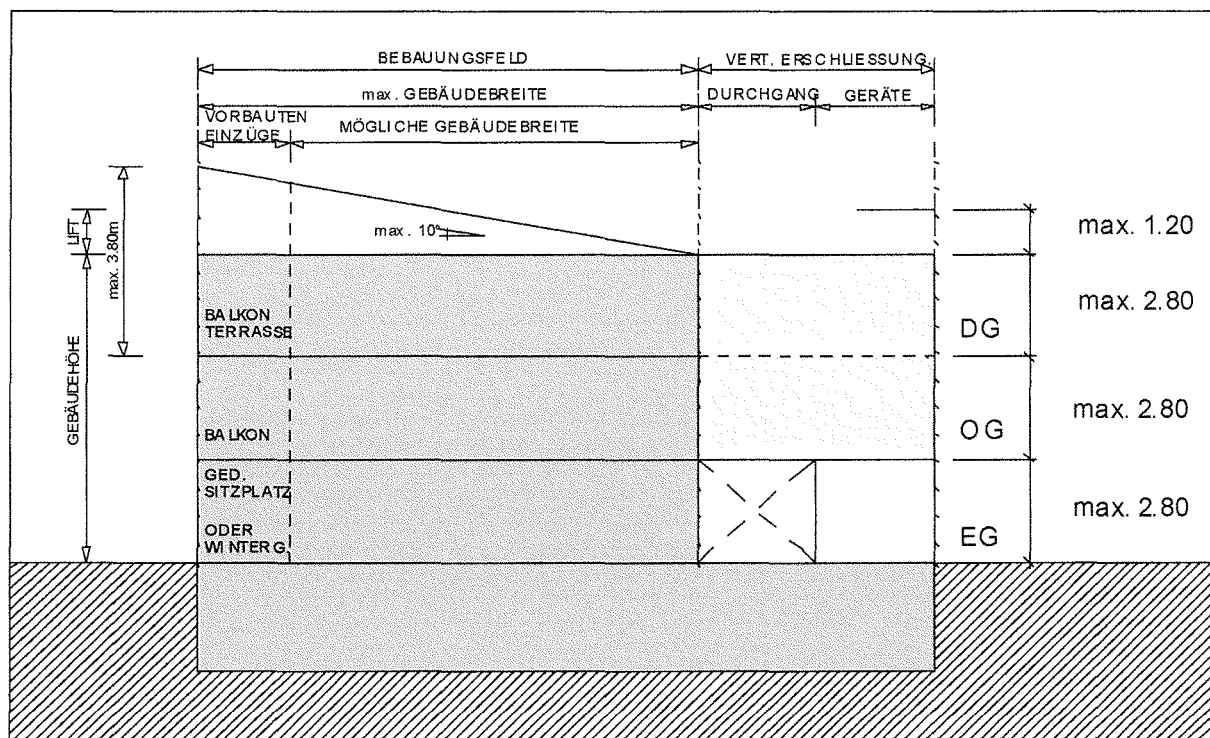
4.10 Das gestalterische Erscheinungsbild der Siedlung ist durch den Gemeinderat zu genehmigen.

Schema zu Punkt 4.5:



5. Spezielle Bedingungen für Mehrfamilienhäuser

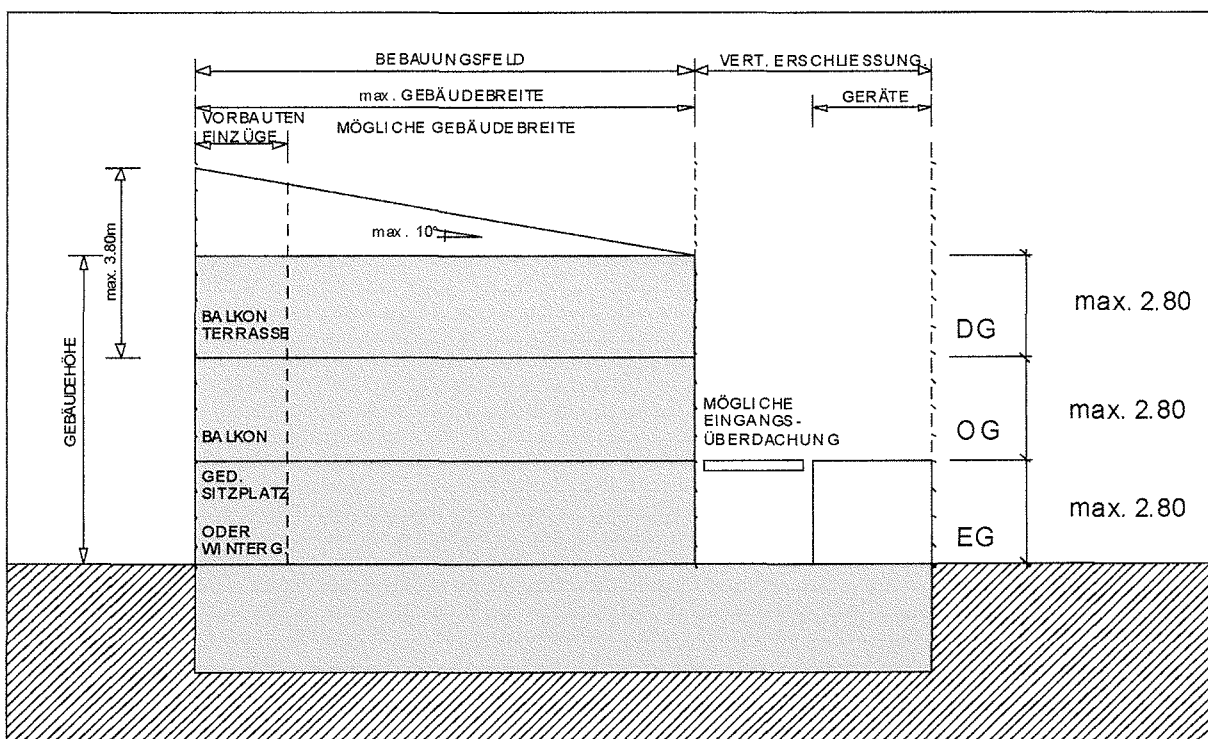
- 5.1 Die Mehrfamilienhäuser haben max. drei Geschosse. Dachterrassen im 2. Obergeschoss sind möglich.
- 5.2 Es sind Geschoss- und Maisonettenwohnungen möglich.
- 5.3 Die Erdgeschosswohnung hat einen privaten Gartenteil.
- 5.4 Die Mehrfamilienhäuser sind an die Baulinien mit Anbaupflicht zu stellen.
- 5.5 Die Mehrfamilienhäuser müssen behindertengerecht konzipiert werden (RBG § 108).
- 5.6 Eingeschossige Kleinbauten für Velos, Geräte, Container, Aufgänge Tiefgarage und Gartensitzplätze sind in den im Plan Nr. 3 bezeichneten Baubereichen möglich.
- 5.7 Ebenfalls möglich sind gedeckte Balkone, resp. Sitzplätze oder Wintergärten. (Totalausdehnung über die ganze Fassadenbreite möglich, Ausladung innerhalb der im Plan Nr. 3 gekennzeichneten Baubereichen möglich, max. Bauhöhe = Gebäudehöhe).
- 5.8 Die Mehrfamilienhäuser können in allen Baubereichen realisiert werden.
- 5.9 Die Wohnungszahl ist frei.
- 5.10 Die Baubereiche „Erschliessungszone“ dienen der Erschliessung der einzelnen Wohnungen (Lift, Treppe, Laubengang).



GEBÄUDEPROFIL FÜR MFH

6. Spezielle Bedingungen für Reiheneinfamilienhäuser

- 6.1 Die Reihenhäuser haben max. drei Geschosse. Dachterrassen im 2. Obergeschoss sind möglich.
- 6.2 Jedes Reihenhaus hat einen privaten Gartenteil.
- 6.3 Die Reihenhäuser sind an die Baulinien mit Anbaupflicht zu stellen.
- 6.4 Eingeschossige Kleinbauten für Velos, Geräte, Container, Aufgänge Tiefgarage und Gartensitzplätze sind in den im Plan Nr. 3 bezeichneten Baubereichen möglich.
- 6.5 Ebenfalls möglich sind gedeckte Balkone, resp. Sitzplätze oder Wintergärten. (Totalausdehnung über die ganze Fassadenbreite möglich, Ausladung innerhalb der im Plan Nr. 3 gekennzeichneten Baubereichen möglich, max. Bauhöhe = Gebäudehöhe).
- 6.6 Die Wohnungszahl pro Baukörper ist frei. Die definitive Parzellierung richtet sich nach der Wohnungszahl.
- 6.7 Die Reiheneinfamilienhäuser können in allen Baubereichen realisiert werden.
- 6.8 Die Baubereiche „Erschliessungszone“ entfallen.



GEBÄUDEPROFIL FÜR REFH

7. Erschliessung und Versorgung

- 7.1 Die Erschliessung ist im Plan Nr. 3 verbindlich festgelegt. Veränderungen am Wegnetz können nur mit Zustimmung des Gemeinderates vorgenommen werden.
- 7.2 Die Siedlung ist weitgehend verkehrsfrei. Die Besucherparkplätze befinden sich an der Dornacherstrasse und am Finkenweg. Sie sind mit der blauen Zone zu belegen.
- 7.3 Der Fussgängerweg Arlesheimerstrasse (Parzelle 1206) ist mit einem siedlungsinternen Verbindungsweg von min 3.0 m Breite verbunden. Diese Hauptwege (öffentliches Wegrecht) sind nur als Zubringer und für die öffentlichen Dienste (Feuerwehrzufahrt muss gewährleistet sein) befahrbar.
- 7.4 Die übrigen Wege dienen der Wohnhauserschliessung und haben eine Mindestbreite von 1.50 m aufzuweisen.
- 7.5 Die unterirdische Einstellhalle wird von der Dornacherstrasse her erschlossen. Die Parkplatzzahl richtet sich nach den kantonalen Normen.
- 7.6 Die Containersammelplätze an der Dornacherstrasse sind im Plan Nr. 3 angegeben. Diese sind in die eingeschossigen Kleinbauten zu integrieren.
- 7.7 Die bestehenden öffentlichen Werkleitungen sind in das Erschliessungskonzept miteinzubeziehen.
- 7.8 Alle Gebäude sind an die Gemeinschaftsantenne Aesch für Fernsehen und Radio anzuschliessen.
- 7.9 Die Wärmeerzeugung ist energiesparend und umweltfreundlich in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz zu planen. Mit der ersten Baueingabe ist ein Energiekonzept einzureichen, das den Zielsetzungen des kantonalen Energiegesetzes entspricht. Es bedarf der Genehmigung durch die Gemeinde.
- 7.10 Der Fahrgastunterstand für die Bushaltestelle an der Dornacherstrasse muss in geeigneter Form ersetzt werden.
- 7.11 Innerhalb des Quartierplan- Perimeters liegt die im Deponie-Kataster unter Nr.01/002 verzeichnete Ablagerungsstelle, für die kaum Akten verfügbar sind. Es ist daher im Rahmen der weiteren Projektierungsarbeiten rechtzeitig mit der Fachstelle Altlasten des Amtes für Umweltschutz und Energie Kontakt aufzunehmen, um das Vorgehen zur Klärung der Belastungssituation zu vereinbaren.
- 7.13 Die Quartierplanung Dornacherstrasse liegt in der Grundwasserschutzzone 3 (Übergangszone). Die Bestimmungen des Nutzungsreglementes vom 22. Oktober 1991 sind einzuhalten. Es dürfen keine Bauteile tiefer als 286.00 m.ü.M erstellt werden.
- 7.14 Für die zentrale Versickerung ist ein Kanalisationsgesuch an die Gemeinde zu stellen mit Angaben über angeschlossene Flächen, Material, Retention und allenfalls Behandlung des Regenwassers. Das Gesuch wäre gemäss den „kantonalen Empfehlungen zur Meteowasserversickerung“, Juli 1998, dem Amt für Umweltschutz und Energie, Fachstelle Abwasser und Landwirtschaft zur Stellungnahme zu unterbreiten.

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 Strassen
- die Lage und Art der Beleuchtung
- die Bepflanzung mit Artbezeichnung von Bäumen und wichtigen Sträuchern
- die Gestaltung von gemeinsamen Aussenbereichen
- die Einfriedung von Gartenanteilen

Die Grundbepflanzung hat mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten zu erfolgen.

- 8.2 Im Osten des Flurstückes 1205 ist ein Kinderspielplatz zu errichten.
- 8.3 Die Nordspitze des Quartierplan-Areals mit den Besucherparkplätzen ist naturnah zu gestalten.
- 8.4 Es sind wenn möglich versickerungsfähige Beläge zu verwenden

9. Lärmschutz

- 9.1 Der bestehende Lärmschutzwall soll ab dem Quartierplanperimeter den baulichen Gegebenheiten der neuen Siedlung angepasst werden.
- 9.2 Die bestehende unbefestigte Böschung kann in eine befestigte Böschung mit steilerem Winkel oder durch ein Mauerwerk ersetzt werden. Der innere Böschungswinkel muss den Vorgaben des Lärmschutzes folgen.
- 9.3 Der Schallschutzwall darf durch eine Lärmschutzwand ergänzt werden.
- 9.4 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 Die Erstellung der Quartierplanüberbauung ist in Etappen möglich.
- 10.3 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.
- 10.4 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.
- 10.5 Die spätere Parzellierung der neu zugeweilten 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.
- 10.6 Die Quartierplanvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.
- 10.7 Die Grundeigentümer räumen einander hiermit für die Erstellung der im Quartierplan vorgesehenen ober- und unterirdischen Bauten sowie für die allfällige technische Hilfsanlage alle erforderlichen Grenz- und Näherbaurechte wie auch die unter und oberirdischen Baurechte ein.

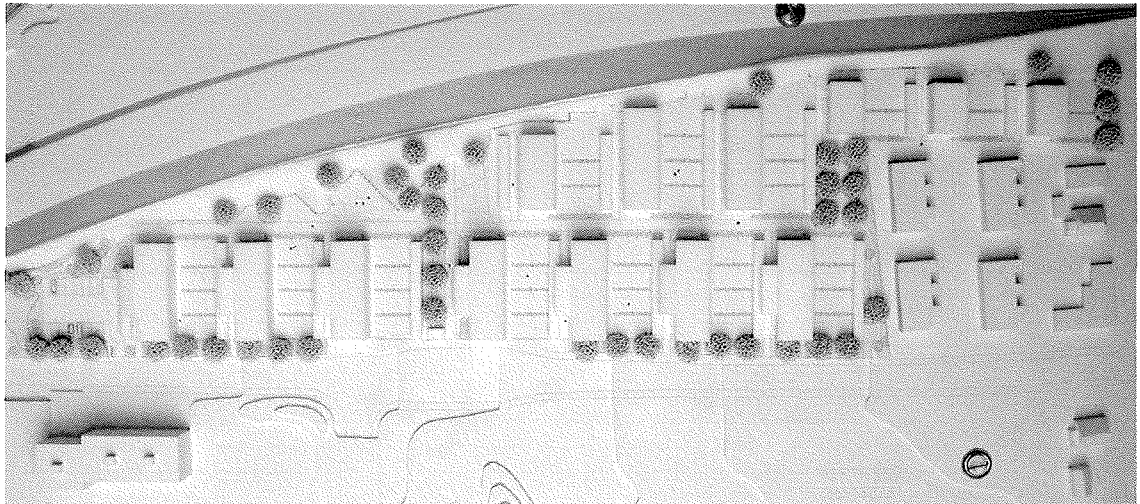
11. Schlussbestimmungen

- 11.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung des 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.
- 11.4 Der Gemeinderat kann geringfügige Abweichungen vom Quartierplan als Ausnahmen genehmigen.

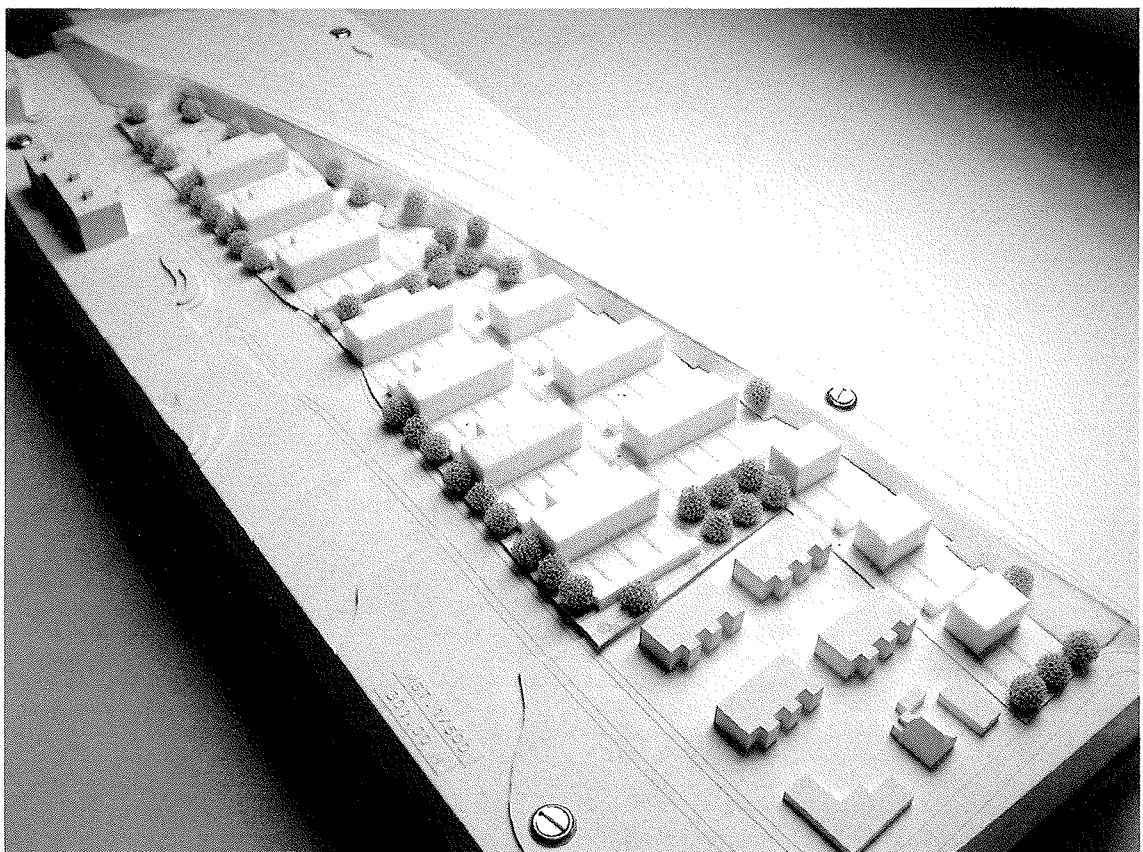
12. Beschlüsse

Beschluss des Gemeinderates	4. Februar 2003	Name des Gemeinderates
Beschl. der Gde.-Kommission	1. April 2003	Der Präsident
Besch. der Gde.-Versammlung	14. April 2003	<i>Vize E. Alter</i>
Referendumsfrist		Die Gemeindeverwalter
Urnenabstimmung		<i>S. Hügli</i>
Publik. Der Planaufkl. Im Amtsblatt Nr.	21 vom 22. Mai 03	
Planaufklage	22. Mai – 23. Juni 03 <i>br</i>	
Vom Regierungsrat		
Des Kantons Basellandschaft genehmigt		Der Landschreiber
mit Beschluss Nr. <i>146</i> vom	<i>27. Jan. 2004</i>	<i>Heidi</i>
Publikation des Regierungsratsbeschluss		
im Amtsblatt Nr. vom		

Anhang Modellfotos



Draufsicht Modell 1:500



Ansicht Modell 1:500 von Süden