

Quartierplan

"Bürgerweg / Tschöpperlistrasse"

Plan 1 NUTZUNG / BAULINIEN / BAUBEREICHE

Mst. 1: 500

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Verfasser: Markus Wetzel Architekten Bahnhofstrasse 19 4147 Aesch

Exemplar

Inventar Nr.

Beschluss des Gemeinderates: 16. März 2004
 Beschluss der Gemeindekommission: 8. Juni 2004
 Beschluss der Gemeindeversammlung: 22. Juni 2004
 Referendumsfrist: 23. Juni - 23. Juli 2004
 Urnenabstimmung:
 Publ. d. Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 32: 5. August 2004
 Planaufgabe: 5. August - 6. September 2004

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:

M. Hollinger

Der Gemeindeverwalter:

G. Mürger

01/ QP/ 22/0
01/ ZPS/ 1 /38

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 83 vom 1.8. Jan. 2005

Der Landschreiber:

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 3 vom 10.1.2005

Planlegende:

o o o o o o	Quartierplan-Perimeter	—	Gestaltungsbaulinie
	Baubereich 3-geschossig	A	Aufgang Tiefgarage
	Balkonbaubereich 2-geschossig	V	Velo
	Baubereich Nebenbauten		
	Baubereich Aussenraumbegrenzung		
	Wege, Zugänge, Parkplätze		
	Wege mit öffentlichem Geh- und Fahrrecht (orientierend)		



Quartierplan

"Bürgerweg / Tschöpperlistrasse"

Plan 2 PARKIERUNG RICHTUNGSWEISEND

Mst. 1: 500

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Verfasser: Markus Wetzel Architekten Bahnhofstrasse 19 4147 Aesch

Exemplar

Inventar Nr.

Beschluss des Gemeinderates: 16. März 2004
 Beschluss der Gemeindekommission: 8. Juni 2004
 Beschluss der Gemeindeversammlung: 22. Juni 2004
 Referendumsfrist: 23. Juni - 23. Juli 2004
 Urnenabstimmung:
 Publ. d. Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 32: 5. August 2004
 Planaufgabe: 5. August - 6. September 2004

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:

M. Hollinger

Der Gemeindeverwalter:

G. Münger

01/ QP/ 22/0
 01/ ZPS/ 1 /38

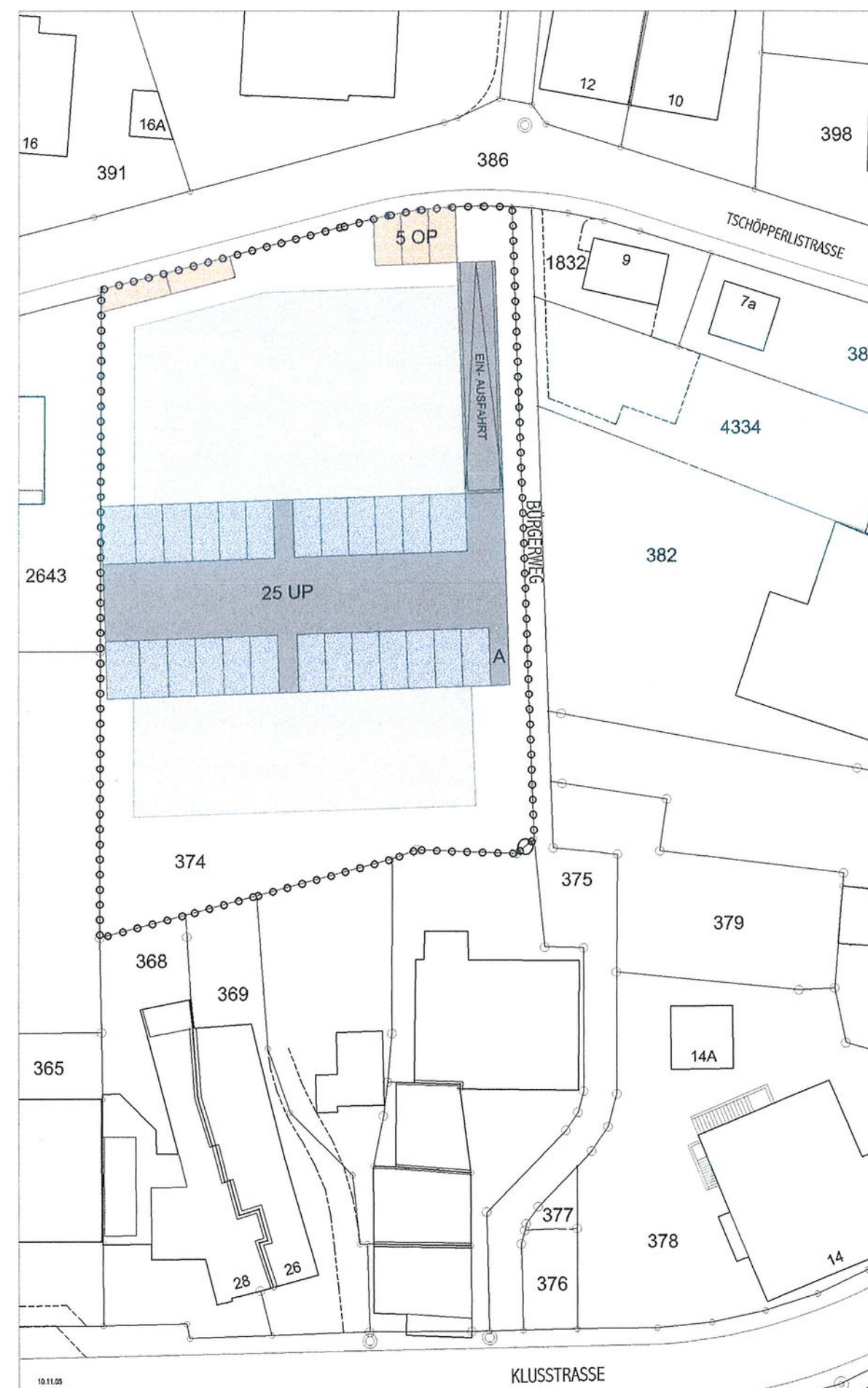
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 83 vom 18. Jan. 2005

Der Landschreiber:

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 3 vom 20.1.2005

Planlegende:

- o o o o o o Quartierplan-Perimeter
-  Parkplätze oberirdisch
-  Parkplätze unterirdisch
-  Zufahrtsrampe zu Einstellhalle
- A Aufgang Tiefgarage



Quartierplan

"Bürgerweg / Tschöpperlistrasse"

Plan 3 UMGEBUNG / ERSCHLIESSUNG / FREIFLÄCHEN Mst. 1: 500

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Verfasser: Markus Wetzel Architekten Bahnhofstrasse 19 4147 Aesch

Exemplar

Inventar Nr.

Beschluss des Gemeinderates: 16. März 2004
 Beschluss der Gemeindekommission: 8. Juni 2004
 Beschluss der Gemeindeversammlung: 22. Juni 2004
 Referendumsfrist: 23. Juni - 23. Juli 2004
 Urnenabstimmung:
 Publ. d. Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 32: 5. August 2004
 Planaufgabe: 5. August - 6. September 2004

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:

M. Hollinger

Der Gemeindeverwalter:

G. Mürger

01/ ZPS/ 1 /38

01/ QP/ 22/0

01/ ZPS/ 1 /30

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 83 vom 1.8. Jan. 2005

Der Landschaftsreiter:

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 3 vom 20.1.2005

Planlegende:

o o o o o Quartierplan-Perimeter

Baubereiche

Wege, Zugänge

OP Besucherparkplätze oberirdisch

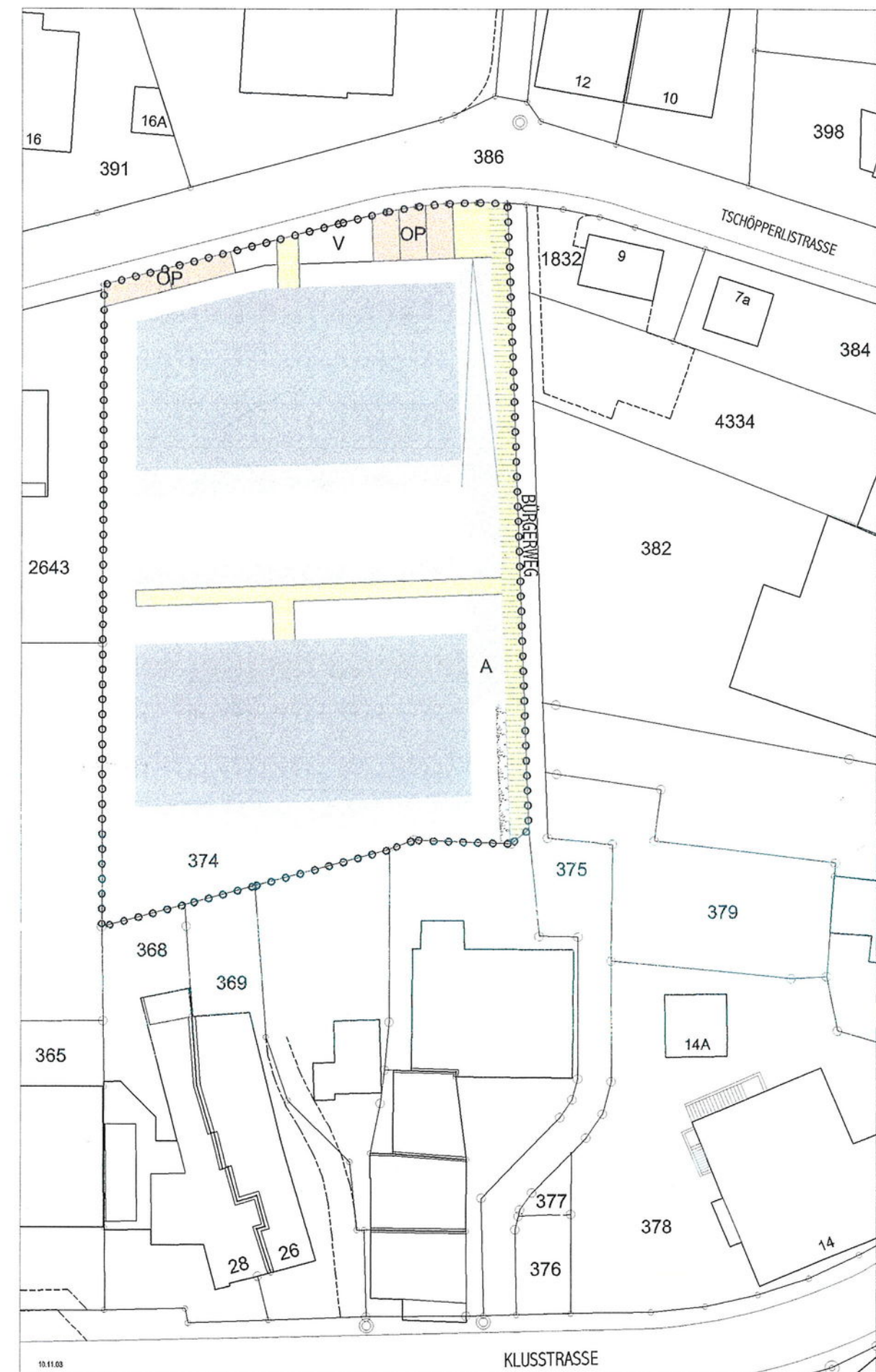
Zufahrtsrampe zu Einstellhalle

Wege mit öffentlichem
Geh- und Fahrrecht (orientierend)

V Velo

A Aufgang Tiefgarage

Grünhecke als Wegbegrenzung



Gemeinde Aesch Baselland

01/ QR/ 22/0

Quartierplanung „Tschöpperlistrasse / Bürgerweg“

Quartierplanvorschriften

A Quartierplanreglement

1. Erlass
2. Geltungsbereich
3. Art und Mass der Nutzung
4. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
5. Erschliessung
6. Parkierung
7. Gestaltung der Freiflächen
8. Realisierung
9. Schlussbestimmungen
10. Beschlüsse

B Quartierpläne

1. Nutzung M 1/500
2. Parkierung M 1/500
3. Gestaltung / Freiflächen M 1/500

C Anhang

Modellfotos

A Quartierplanreglement

1. Erlass

- 1.1 Gestützt auf § 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 erlässt die Einwohnergemeinde Aesch die Quartierplanvorschriften „Tschöpperlistrasse / Bürgerweg“, bestehend aus:

- A Quartierplanreglement
- B Quartierplänen 1-3
- C Modell

2. Geltungsbereich

- 2.1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters, wie er im Nutzungsplan (Plan 1) durch die schwarz punktierte Linie festgelegt ist. Er umfasst folgende Parzelle des Grundbuches Aesch: Nr. 374, haltend 2252 m².

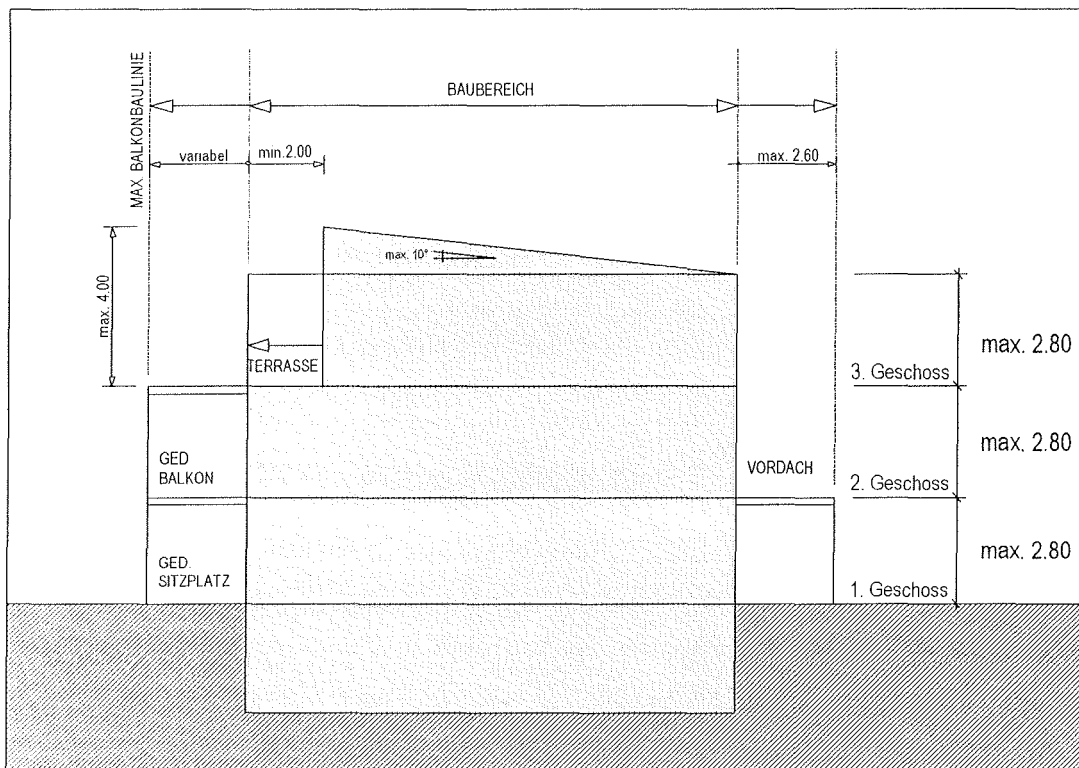
3. Art und Mass der Nutzung

- 3.1 Die Neubauten sollen vorwiegend Wohnzwecken dienen. Läden und wenig störende Kleinbetriebe (gem. §21 RBG) sind möglich.
- 3.2 Die zulässige Nutzungsfläche ist pro Baubereich A und B festgelegt. Sie beträgt für die Baubereiche:
- A = 975 m²
 - B = 975 m²
- 3.3 Zwischen den einzelnen Baubereichen sind Verschiebungen der Nutzflächenanteile bis zu 15% 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 1.20 m Breite.
 - Dachgeschossflächen zählen erst ab einer lichten Höhe von 2.00 m.
- 3.5 Zur Nutzfläche werden nicht gezählt:
- Sämtliche Untergeschossflächen.
 - Oberirdische, in die Haupträume integrierte, nicht kommerziell genutzte Gemeinschaftsräume sowie Velo-, Mofa-, Kinderwagen, Container-, Abwart-, Wasch- und Trockenräume oder dgl..
 - Pro Wohnung ein Réduit bis max. 5.00 m² Grundfläche (ohne Fenster).
 - unbeheizte Zwischenklimaräume gemäss ZR Gemeinde Aesch .
 - Überdeckte Balkone sowie überdeckte Sitzplätze.
 - Unbeheizte Nebenbauten in den dafür vorgesehenen eingeschossigen Baubereichen gem. Absatz 4.3.

4. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage und Grösse der Baukörper ergeben sich aus den nachfolgend aufgeführten Bestimmungen.

- 4.1 Baubereich 3-geschossig.
Innerhalb dieses Baubereiches kann 3-geschossig gebaut werden.
Die gesetzlichen Vorschriften bezüglich Grenzabstände (§90 RBG) sind zu berücksichtigen.
- 4.2 Balkon-Baubereich 2-geschossig.
Innerhalb dieses Baubereiches können 2-geschossige Balkone und gedeckte Sitzplätze erstellt werden. Die Bauten sind in filigraner Bauweise zu erstellen. Die Balkone und gedeckten Sitzplätze können als Zwischenklimaräume gemäss ZR Gemeinde Aesch ausgebaut werden.
Die gesetzlichen Vorschriften bezüglich Grenzabstände (§90 RBG) sind zu berücksichtigen.
- 4.3 Baubereich 1-geschossig.
Innerhalb dieses Baubereiches kann 1-geschossig gebaut werden.
- 4.4 Baubereich ‚Aussenraumbegrenzung‘.
Der Baubereich ‚Aussenraumbegrenzung‘ dient zur räumlichen Trennung von Gartenraum und Eingangsbereich. Innerhalb dieses Bereiches können kleine Schöpfe, offene Dächer, Bewachungsgestelle und dergleichen errichtet werden. Es muss jedoch mindestens eine durchgehende, leichte Begrenzungsstruktur (z.B. Bewachungsgestell) vorhanden sein.
- 4.5 Gestaltungsbaulinie.
Die Gestaltungsbaulinie (gem. RBG §97 Ziff2) liegt entlang dem Bürgerweg. Die davon betroffenen, eingeschossigen Nebenbauten müssen mit der Fassade auf diese Linie gebaut werden.
- 4.6 Das Gebäudeprofil (Höhe der Baukörper) berechnet sich aus der Anzahl der Vollgeschosse und den max. zulässigen Geschosshöhen. Das Gebäudeprofil wird ab OK Decke Kellergeschoss gemessen. Die Kellergeschossdecke darf das gewachsene Terrain (im entsprechenden Baubereich) bis max. 1.00m überragen.
- 4.7 Der Zugang vom Bürgerweg zum südlichen Baukörper ist im Bereich der eingeschossigen Nebenbauten grosszügig und transparent zu gestalten.
- 4.8 Die zulässigen Geschosshöhen betragen max. 2.80m OK/OK (Ausnahme Liftüberfahrt)
- 4.9 Das 3. Geschoss muss gegenüber der darunterliegenden Südfassade mind. 2.00m zurückversetzt sein. Ausgenommen davon sind Zwischenklimaräume gemäss ZR Gemeinde Aesch oder Terrassenüberdachungen in Glas/Metall-konstruktion.
- 4.10 Als Dachform sind Pultdächer bis zu 10° Neigung zulässig.
- 4.11 Die Dächer müssen begrünt werden. Es ist einheimisches Saatgut und als Substrat nach Möglichkeit natürliches Bodenmaterial zu verwenden.
- 4.12 Vor dem Haupteingang/Treppenhaus kann ein Vordach erstellt werden. Max. Bautiefe ab Fassadenflucht: 2.60m, max. Breite: 5.00m, max. Bauhöhe: 2.80m. Es kann auch ausserhalb des Baubereiches stehen.
- 4.13 An der Tschöpperlistrasse können ausserhalb des Baubereiches ein Velounterstand sowie ein Containerunterstand erstellt werden. Max. Bauhöhe: 2.50m. Im Plan Nr. 3 richtungsweisend dargestellt.
- 4.14 Die Erdgeschosswohnungen haben einen privaten Gartenanteil.
- 4.15 Die Wohnhäuser müssen behindertengerecht konzipiert werden (RBG §108)
- 4.16 Das Erscheinungsbild (Bauvolumen, Materialisierung, Farbgebung) ist einheitlich auf die ganze Siedlung abzustimmen. Der Gemeinderat hat bezüglich Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung ein verbindliches Mitspracherecht.



GEBÄUDEPROFIL

5. Erschliessung

- 5.1 Die Erschliessung ist im Plan Nr. 1 verbindlich festgelegt. Veränderungen am Wegnetz können nur mit Zustimmung des Gemeinderates vorgenommen werden.
- 5.2 Die unterirdische Einstellhalle wird von der Tschöpperlistrasse her erschlossen. Im Plan Nr. 2 dargestellt.
- 5.3 Der Fussgängerweg „Bürgerweg“ hat eine minimale Breite von 3.00m aufzuweisen. Er ist Teil des öffentlichen Wegnetzes und nur als Zubringer und für die öff. Dienste (Feuerwehrezufahrt muss gewährleistet sein) befahrbar.
Die übrigen Wege dienen der Wohnhaus-Erschliessung und haben eine Mindestbreite von 1.50 m aufzuweisen.
- 5.4 Alle Gebäude sind an die Gemeinschaftsantenne Aesch für Fernsehen und Radio anzuschliessen.
- 5.5 Für das Gebiet „Bürgerweg/Tschöpperlistrasse“ ist ein Energiekonzept zu erarbeiten, welches die Minimierung des Energiebedarfs (Wärme und Elektrizität), die rationelle Energienutzung (Abwärmenutzung, Einsatz von erneuerbaren Energien etc.) zum Ziel hat. Beim Wärmeschutz der Gebäude sind die Zielwerte der Norm SIA 380/1 (2001) „Thermische Energie im Hochbau“ oder der Minergiestandart anzustreben. Der Einsatz von erneuerbaren Energien (Holz, Biomasse, Sonne etc.) soll geprüft und wenn möglich zur Anwendung kommen. Das Energiekonzept ist vor Einreichung der Baugesuchs-Unterlagen mit der Fachstelle Energie des Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) zu besprechen.

6. Parkierung

- 6.1 Die Parkierung ist im Plan Nr. 2 richtungsweisend festgelegt.
- 6.2 Die erforderlichen Stammplätze sind unterirdisch anzuordnen. Die minimale Anzahl richtet sich nach den kantonalen Normen. Es können zusätzliche Reserveplätze erstellt werden.
- 6.3 Der Standort der AEH-Rampenzufahrt ist verbindlich, vollständig zu überdachen und in die Nebenbauten entlang dem Bürgerweg zu integrieren.
- 6.4 Die erforderlichen Besucherparkplätze sind oberirdisch, entlang der Tschöpperlistrasse

anzuordnen. (Im Plan Nr. 2 richtungsweisend dargestellt). Die min. Anzahl richtet sich nach den kantonalen Normen.

- 6.5 Es sind Veloparkplätze in genügender Anzahl vorzusehen. Für die Anzahl gilt die Richtlinie des Kantons.

7. Freiflächen

- 7.1 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 Hecken
- die Gestaltung von gemeinsamen Aussenbereichen
- die Einfriedung von Gartenteilen
- Container, Kompostierung etc.

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

- 7.2 Auf dem Areal kann an einem geeigneten Ort ein Kinderspielplatz eingerichtet werden.

- 7.3 Für die Parkplätze ist wenn möglich ein versickerungsfähiger Belag zu verwenden

8. Realisierung

- 8.1 Für die Realisierung haben die Grundeigentümer einen Quartierplanvertrag zu unterzeichnen.

- 8.2 Der Quartierplanvertrag regelt alle den Grundeigentümern aus den Quartierplanvorschriften erwachsenden Rechte und Pflichten.

- 8.3 Eine 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.

- 8.4 Die Quartierplanvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

- 8.5 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.

- 8.6 Für das QP-Areal ist die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II massgebend.

9. Schlussbestimmungen

- 9.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Das Bewilligungsverfahren gemäss Art. 120ff des RBG und Art 86ff des RBV bleibt vorbehalten.

- 9.2 Alle im Widerspruch zu diesen Quartierplanvorschriften stehenden Zonenvorschriften gelten als aufgehoben.

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

- 9.4 Der Gemeinderat kann geringfügige Abweichungen vom Quartierplan als Ausnahmen genehmigen.

12. Beschlüsse

Beschluss des Gemeinderates	16. März 2004
Beschluss des Gemeindekommission	8. Juni 2004
Beschluss der Gemeindeversammlung	22. Juni 2004
Referendumsfrist	23. Juni – 23. Juli 2004
Urnenabstimmung	

Publikation der Planauflage:

Im Amtsblatt Nr. 32 vom 5. August 2004

Planauflage vom 5. August – 6. September 2004

Namens des Gemeinderates Aesch

Die Gemeindepräsidentin:
M. Hollinger

Der Gemeindeverwalter:
G. Münger

Vom Regierungsrat des Kanton Basel-Landschaft genehmigt:

Beschluss Nr. 83

vom 1.8. Jan. 2005

Publikation des Regierungsratsbeschlusses:

Im Amtsblatt Nr. 3

vom 20.1.2005

Der Landschreiber: