

Gemeinde Aesch

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Kanton Baselland

Quartierplan "Hauptstrasse Nord / Teil 2, Steinackerring"

Geringfügige Änderung gem. RBG, § 31, Abs. 5.

Mst. 1: 500

01/QP / 23/0

Verfasser: E. + Th. Schmidli / Markus Wetzler Architekten

4147 Aesch

Exemplar

Inventar Nr.

Beschluss des Gemeinderates:

07.12.04.

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:

M. Hollinger

Der Gemeindeverwalter:

G. Mürger

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 839 vom 31. Mai 2005

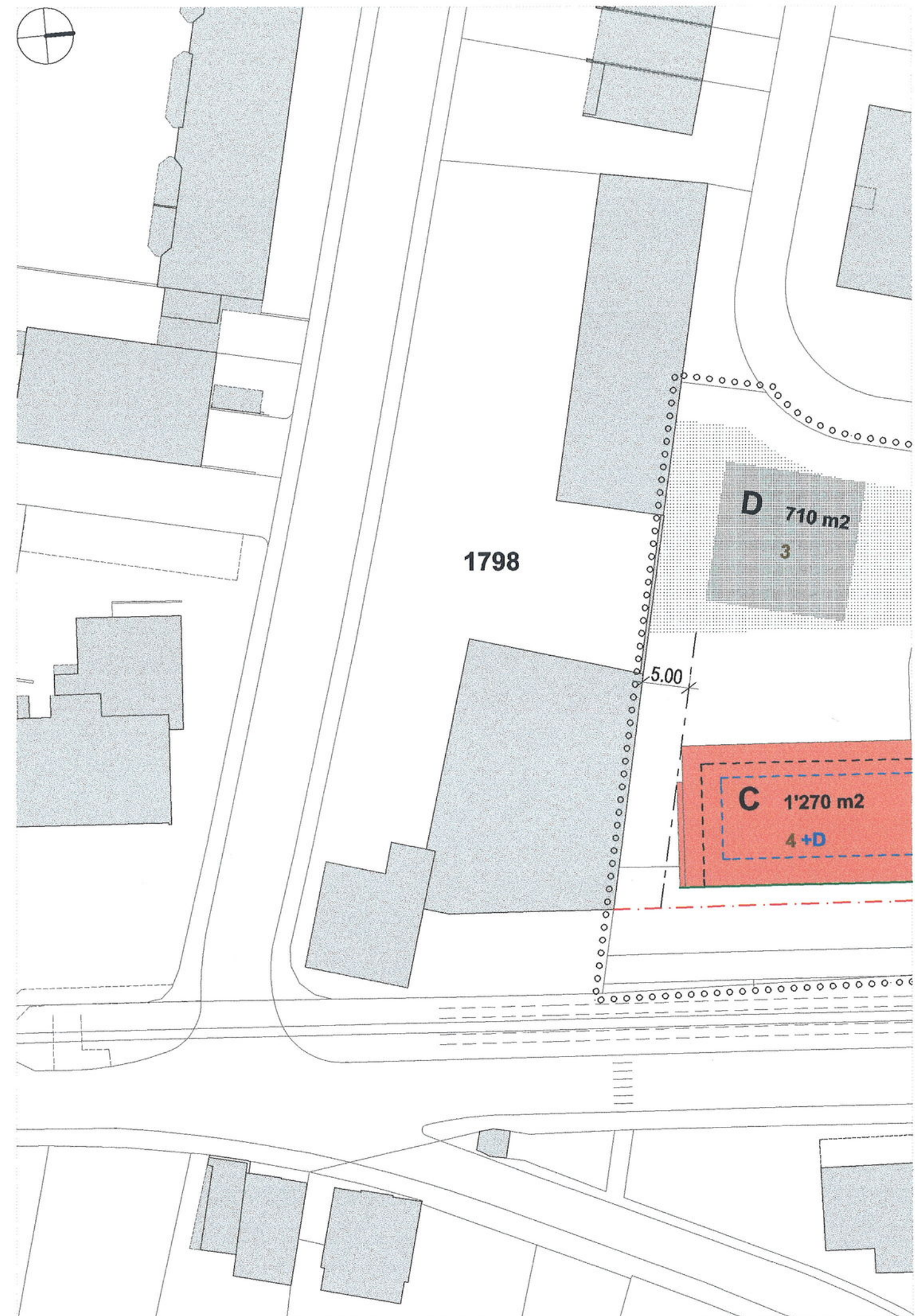
Der Landschreiber:

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 22 vom 2. Juni 2005

PLANLEGENDE

o o o o o o Quartierplan-Perimeter

— — — Baulinie gemäss geringfügigen Änderungen



Quartierplan "Hauptstrasse Nord / Teil 2, Steinackerring"

Plan 1 NUTZUNG

Mst. 1: 500

01/QP / 23/0

Verfasser: E. + Th. Schmidli / Markus Wetzel Architekten

4147 Aesch

Exemplar	Inventar Nr.
Beschluss des Gemeinderates:	19.04.04.
Beschluss der Gemeindekommission:	21.09.04
Beschluss der Gemeindeversammlung:	13.10.04
Beschluss des Einwohnerrates:	
Referendumsfrist:	13.10. - 13.11.04
Urnabstimmung:	
Publ. d. Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 45/04	04.11.04
Planaufgabe:	04.11.04 - 08.12.04

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:

M. Hollinger

Der Gemeindeverwalter:

G. Mürger

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 833 vom 31. Mai 2005

Der Landschreiber:

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 22 vom 2. Juni 2005

PLANLEGENDE

• Genehmigungsinhalt:

- o o o o o o o Quartierplan-Perimeter
- 700 m²** maximal zulässige Nutzung in m²
- 4** verbindliche Geschosshöhe
- +D** zusätzliches Dachgeschoss

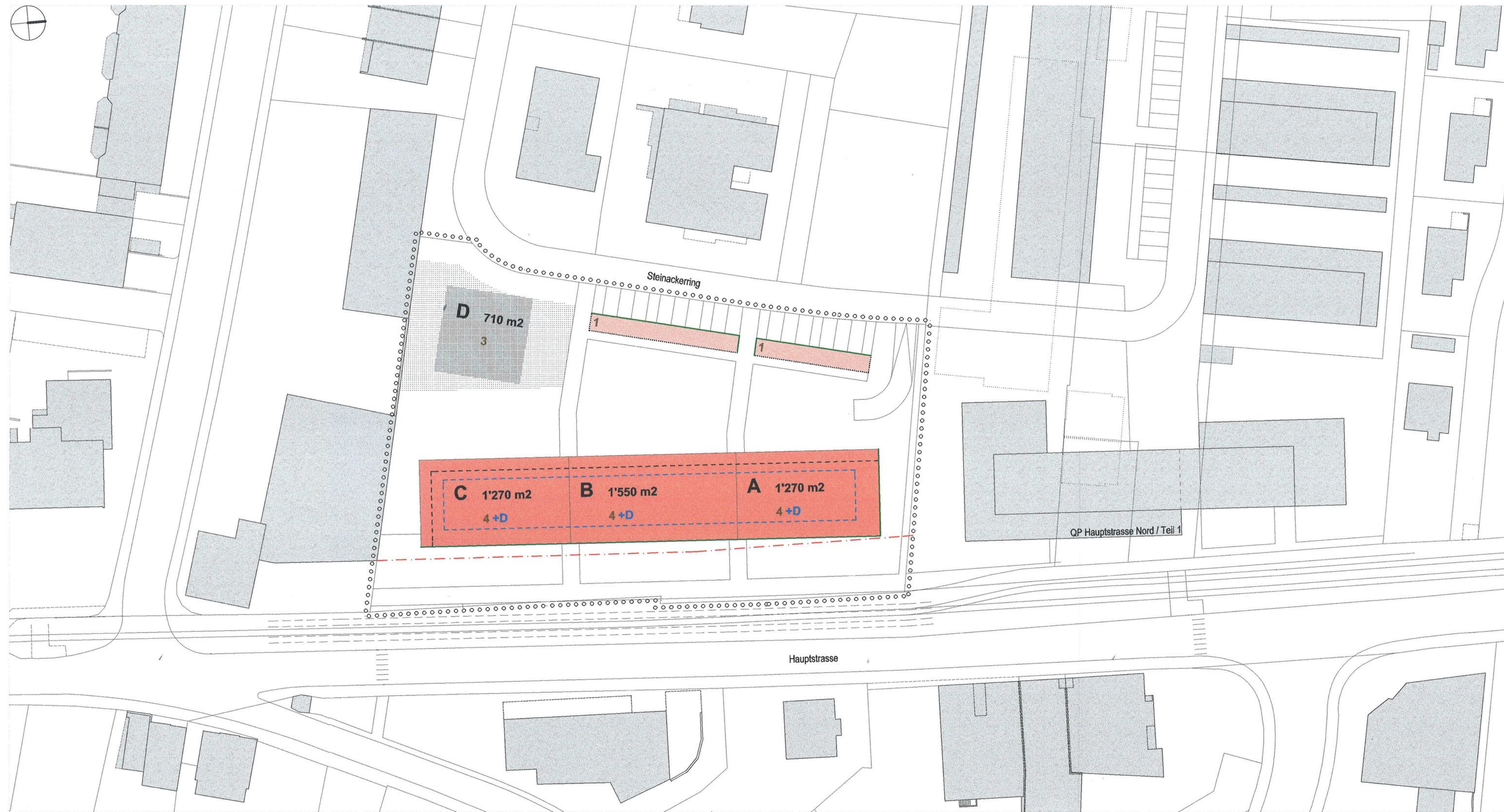
max. überbaubare Fläche:

-  Wohn- / Geschäftsbereich
-  eingeschossige Nebenbauten
-  Baubereich 3-geschossig

-  Gestaltungsbaulinie
-  flexible Baulinie
-  Baulinie für Nebenbauten
-  flexible Baulinie Dachgeschoss
-  Möglicher Baukörper D

• orientierender Inhalt:

-  Mögliche Tram-Doppelspur
-  rechtskräftige Kantonsstrassen-Baulinie



Quartierplan "Hauptstrasse Nord / Teil 2, Steinackerring"

Plan 2 GESTALTUNG / ERSCHLIESSUNG Mst. 1: 500

01/QP / 23/0

Verfasser: E. + Th. Schmidli / Markus Wetzler, Architekten 4147 Aesch

Exemplar Inventar Nr.

Beschluss des Gemeinderates:	19.04.04.
Beschluss der Gemeindekommission:	21.09.04
Beschluss der Gemeindeversammlung:	13.10.04
Beschluss des Einwohnerrates:	
Referendumsfrist:	13.10. - 13.11.04
Urnenabstimmung:	
Publ. d. Planauflage im Amtsblatt Nr. 45/04	04.11.04
Planaufgabe:	04.11.04 - 08.12.04

Namens des Gemeinderates
Die Präsidentin: Der Gemeindeverwalter:
M. Hollinger G. Mürger

[Signature] *[Signature]*

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 829 vom 31. Mai 2005

Der Landschaftsrevisor:
[Signature]

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 22 vom 2. Juni 2005

PLANLEGENDE

● Genehmigungsinhalt:

o o o o o o e

Quartierplan-Perimeter

Baukörper

Grünflächen

Zugänge / Plätze / Wege

Wege mit öffentlichem Geh- und Fahrrecht

Spielplatzbereich

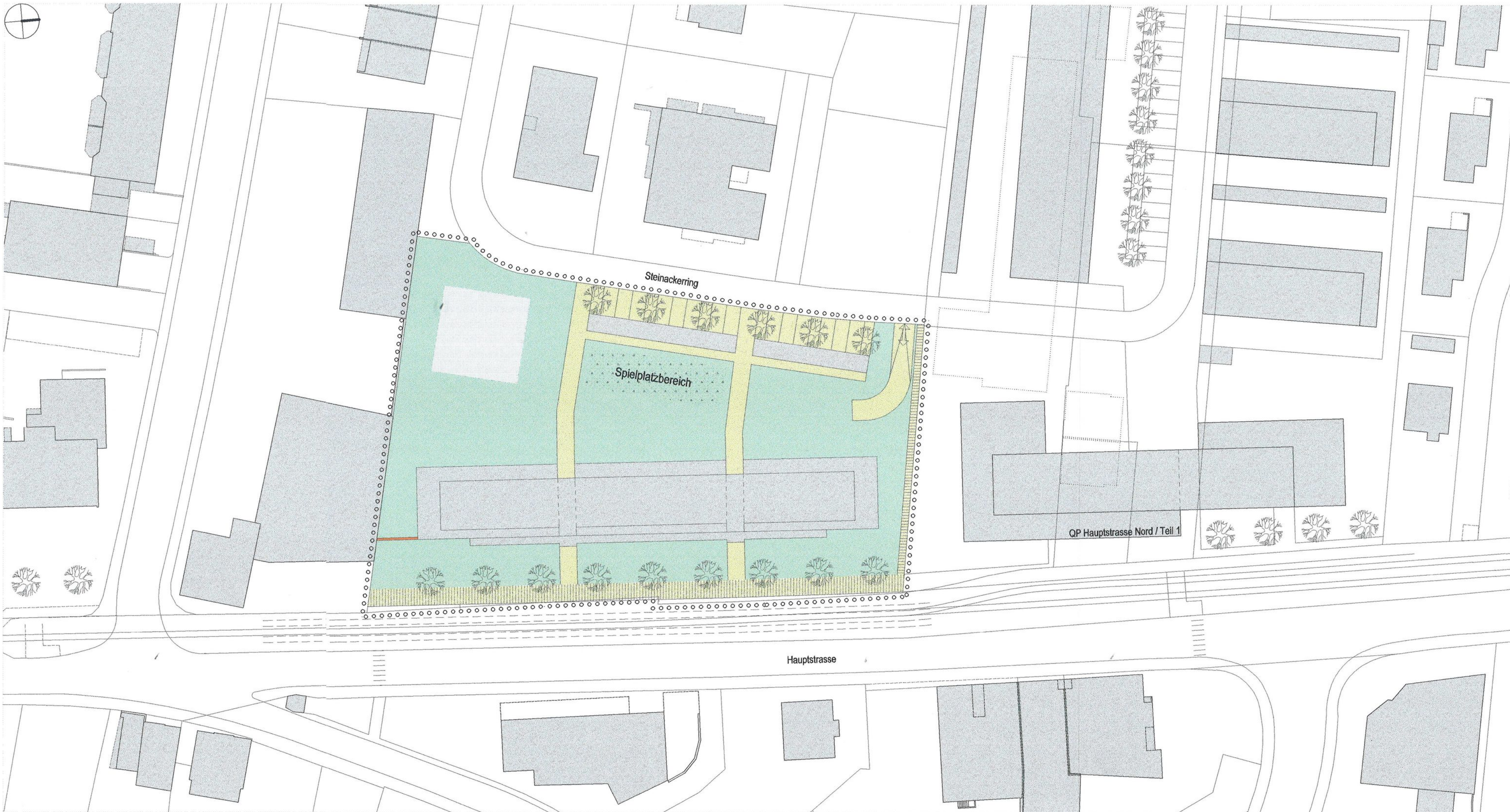
Schallschutzwand

Baumstandorte

Ein- und Ausfahrt Einstellhalle

● orientierender Inhalt:

Mögliche Tram-Doppelspur



Quartierplan

"Hauptstrasse Nord / Teil 2, Steinackerring"

Plan 3

PARZELLIERUNG

Mst. 1: 500

01/QP

/

23/0

Verfasser:

E. + Th. Schmidli / Markus Wetzel, Architekten

4147 Aesch

Exemplar

Inventar Nr.

Beschluss des Gemeinderates:

19.04.04.

Beschluss der Gemeindekommission:

21.09.04

Beschluss der Gemeindeversammlung:

13.10.04

Beschluss des Einwohnerrates:

.....

Referendumsfrist:

13.10. - 13.11.04

Urnenabstimmung:

.....

Publ. d. Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 45/04

04.11.04

Planaufgabe:

04.11.04 - 08.12.04

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:

M. Hollinger

Der Gemeindeverwalter:

G. Mürger

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 829 vom 31. Mai 2005

Der Landschreiber:

.....

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 22 vom 2. Juni 2005

PLANLEGENDE

..... Quartierplan-Perimeter

Eigentümer	Parz.-Nr. alt Besitzstand	Parz.-Fläche Besitzstand	Total / Eigen- tümer alt	Parz. neu	Parz.-Fläche neu	Total / Eigen- tümer neu	Differenz pro Eigentümer
U. + B. Kiebele- Hintermann	1066	838 m2		A	1'400 M2		
	1067	1'186 m2		B	1'530 M2		
	1759	998 m2	3'022 m2	1/2 E	40 M2	2'970 M2	- 52 M2
U. Kiebele- Hintermann A. Steiner - Kiebele	1837	1'309 m2		C	1'070 M2		
	4198	25 m2	1'334 m2	1/4 E	20 M2	1'090 M2	- 244 M2
P. Luchsinger- Kiebele	4197	489 m2		D	790 M2		
	4198	25 m2	514 m2	1/4 E	20 M2	810 M2	+ 296 M2
Total		4'870 m2			4'870 m2	4'870 m2	



Quartierplan "Hauptstrasse Nord / Teil 2, Steinackerring"

Plan 4 PARKIERUNG (richtungsweisend) Mst. 1: 500

01/QP / 23/0

Verfasser: E. + Th. Schmidli / Markus Wetzler, Architekten 4147 Aesch

Exemplar	Inventar Nr.
Beschluss des Gemeinderates:	19.04.04.
Beschluss der Gemeindekommission:	21.09.04
Beschluss der Gemeindeversammlung:	13.10.04
Beschluss des Einwohnerrates:	
Referendumsfrist:	13.10. - 13.11.04
Urnenabstimmung:	
Publ. d. Planauflage im Amtsblatt Nr. 45/04	04.11.04
Planaufgabe:	04.11.04 - 08.12.04

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:

M. Hollinger

Der Gemeindeverwalter:

G. Mürger

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 839 vom 31. Mai 2005

Der Landschreiber:

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 22 vom 2 Juni 2005

PLANLEGENDE

o o o o o o

Quartierplan-Perimeter

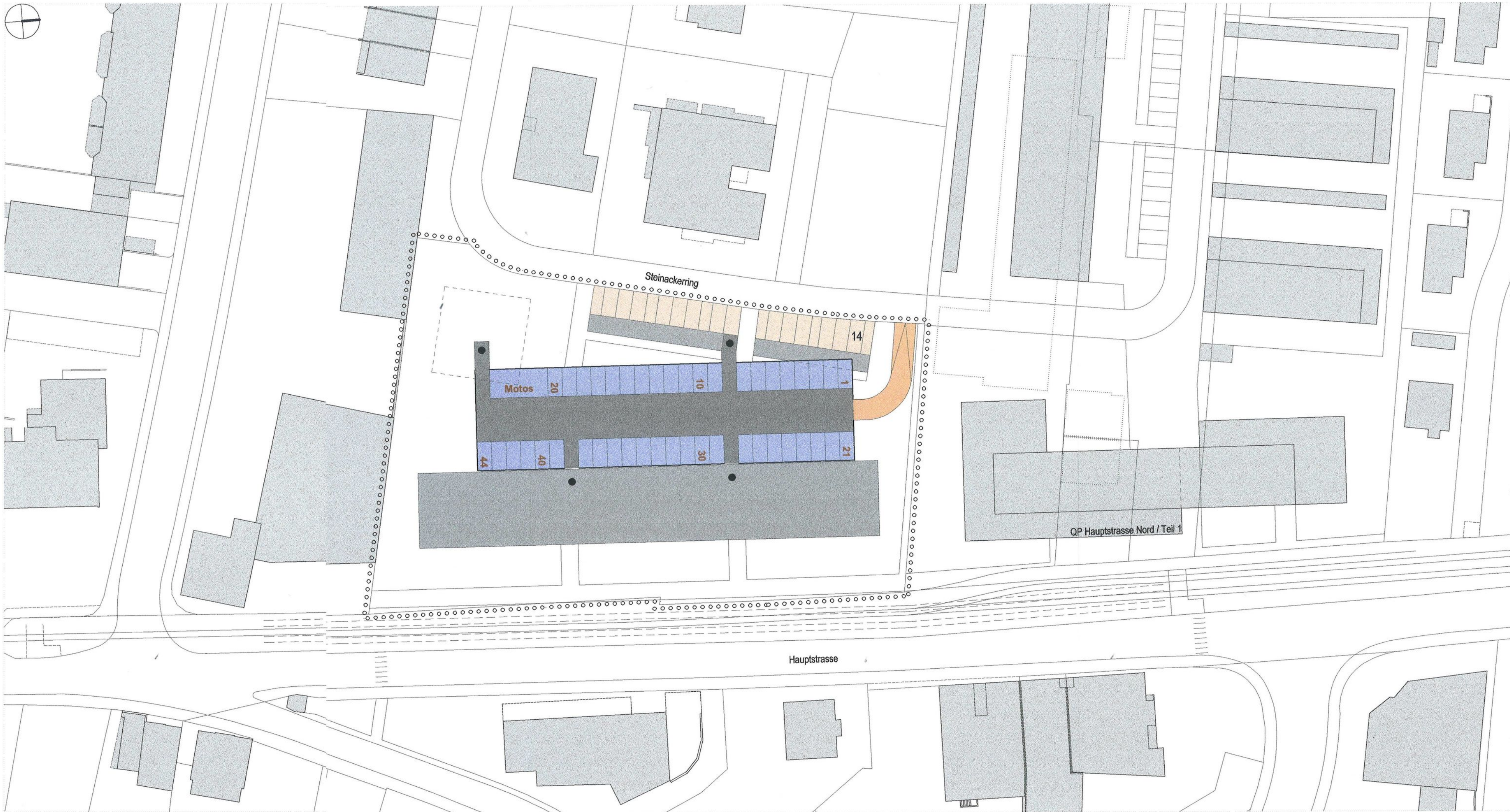
Parkplätze Autoeinstellhalle

Parkplätze oberirdisch

●

mögliche integrierte Zugänge zu Autoeinstellhalle

Zufahrtsrampe zu Einstellhalle



Quartierplanung Hauptstrasse Nord / Teil 2, Steinackerring

Quartierplanreglement

Erlass von Quartierplanvorschriften Hauptstrasse Nord / Teil 2, Steinackerring

Gestützt auf § 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 erlässt die Einwohnergemeinde Aesch die Quartierplanvorschriften „Hauptstrasse Nord / Teil 2, Steinackerring“, bestehend aus Quartierplan und Quartierplanreglement sowie einem Modell im Massstab 1: 500.

A Quartierplan

Der Quartierplan besteht aus folgenden Einzelplänen im Massstab 1: 500

Plan 1	Nutzung	Nutzung, Baulinien, maximal überbaubare Flächen
Plan 2	Gestaltung / Erschliessung	Gestaltung der Baukörper, Freiflächen und Erschliessung
Plan 3	Parzellierung	Baulandumlegung mit Neuparzellierung
Plan 4	Parkierung	Parkierungskonzept richtungsweisend

B Quartierplanreglement

1.	Zweck der Planung	Seite 2
2.	Geltungsbereich	Seite 2
3.	Lage und Grösse der Baukörper	Seite 2
4.	Nutzungsart	Seite 4
5.	Gestaltungsvorschriften	Seite 5
6.	Verkehrsanlagen	Seite 6
7.	Realisierung	Seite 7
8.	Schlussbestimmungen	Seite 8
9.	Beschlüsse	Seite 9
10.	Anhang Modellfotos	Seite 10

C Modell

Das Modell im Massstab 1: 200 gilt als Instrument für eine mögliche Überbauung und hat richtungsweisenden Charakter.

1. Zweck der Planung

Der Quartierplan „Hauptstrasse Nord, Teil 2, Steinackerring“ dient der Erneuerung und der massvollen baulichen Entwicklung innerhalb des Quartierplanes.

Die Planung gewährleistet eine wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich überzeugende Gesamtüberbauung, bei einer häuslichen Nutzung des Bodens.

2. Geltungsbereich

Die Vorschriften finden Anwendung auf die im Quartierplan durch einen Perimeter begrenzte Fläche. Die betroffenen Parzellen sind im Plan 3 aufgelistet.

Die Planung basiert auf dem überarbeiteten, erstprämiierten Projekt aus dem 1999 durchgeführten Ideenwettbewerb „Hauptstrasse Nord“, reduziert auf den oben umschriebenen Geltungsbereich.

Baukörper A, B + C Gebäude entlang der Hauptstrasse
Baukörper D Gebäude am Steinackerring

3. Lage und Grösse der Baukörper

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

3.1 Gestaltungsbaulinie

3.1.1 Die Gestaltungsbaulinie ist eine Baulinie im Sinne von § 96 des RBG.

Die davon betroffene Fassade (Bauflucht) muss mehrheitlich auf diese Linie gebaut werden. Einzelne Teile wie Eingangsbereiche, Arkaden und dergleichen können jedoch von dieser Baulinie zurückversetzt werden. Vordächer über dem Erdgeschoss dürfen diese Baulinie bis max. 1.50 m überragen. Andere Bauteile dürfen die Baulinie nur bis 0.50 m überragen.

Bei einem Gebäude mit Laubengangerschliessung liegt das eigentliche Gebäude um Laubengangbreite hinter dieser Linie.

3.1.2 Die Gestaltungsbaulinie ist im Plan 1 dargestellt.

3.2 Flexible Baulinien

3.2.1 Die flexiblen Baulinien gewährleisten die notwendige Flexibilität bei der Detailgestaltung der Grundrisse. Die davon betroffenen Fassaden (Baufluchten) dürfen von der flexiblen Baulinie bis +/- 2.00 m abweichen, müssen aber mehrheitlich parallel zu ihr verlaufen. Balkone und Loggien dürfen die flexible Baulinie bis 2.50 m überragen.

3.2.2 Die flexiblen Baulinien sind im Plan 1 dargestellt.

3.3 Baubegrenzung Dachgeschoss

Die Baubegrenzung Dachgeschoss umschreibt die Fläche, welche mit einem zusätzlichen Dachgeschoss überbaut werden kann.

Diese Baubegrenzung ist flexibel. Es kann von ihr +/- 1.50 m abgewichen werden. Das Dachgeschoss muss jedoch min. 1.50 m hinter der darunterliegenden Fassade liegen. Ausgenommen davon sind die Bereiche der Zwischenbauten (Lifte, Treppenhäuser etc.).

Um die notwendige Flexibilität bei der Detailgestaltung der Dachgeschossgrundrisse zu gewährleisten, können grössere Rücksprünge von der Baubegrenzung Dachgeschoss bewilligt werden.

3.3.1 Die Baubegrenzung Dachgeschoss ist im Plan 1 dargestellt.

3.4 Baulinie für Nebenbauten

Die Baulinie für Nebenbauten bildet die Grenze, über die hinaus nicht gebaut werden darf, mit Ausnahme von Bauteilen gem. Absatz 3.6.1.

3.5 Baubereich 3-geschossig

Innerhalb dieses Baubereiches kann 3-geschossig gebaut werden.

Der gesetzliche Grenzabstand gegenüber der Parzelle Nr. 1798 ist einzuhalten.

Bei einer Neuüberbauung der Parzelle Nr. 1798 kann ein gegenseitiges Grenzbaurecht vereinbart werden.

3.6 Maximal überbaubare Fläche

3.6.1 Die maximal überbaubare Fläche ergibt sich wie folgt:

- bei Block A, B + C durch die Gestaltungsbaulinie und die flexible Baulinie, bei letzterer +2.00m.
- bei den eingeschossigen Nebenbauten durch die Gestaltungsbaulinie und die Baulinie für Nebenbauten. Zusätzlich kann auf der Zugangsseite, auf der ganzen Längsseite, ein abgestütztes Vordach die Baulinie für Nebenbauten 1.50m überragen.
- beim Baubereich 3-geschossig innerhalb desselben, vorbehaltlich Absatz 3.5.

3.6.2 Die maximal überbaubare Fläche ist im Plan 1 dargestellt.

3.7 Gebäudeprofil

3.7.1 Das Gebäudeprofil (Höhe der Baukörper) berechnet sich aus der Anzahl der Vollgeschosse und den im Absatz aufgeführten, maximal zulässigen Geschosshöhen. Das Gebäudeprofil wird ab OK Decke Erdgeschoss gemessen. Die Decke über EG darf das gewachsene Terrain bis maximal 4.50 m, ab tiefstem Punkt gemessen, überragen.

Die obersten Dachflächen (über den Dachgeschossen) sind als Flachdächer oder mit einer Dachneigung von max. 5 Grad auszuführen.

3.7.2 Die Vollgeschosse ab Decke über EG und das Dachgeschoss dürfen die nachfolgend aufgeführten Geschosshöhen, von OK rohem Boden bis OK rohe Decke gemessen, nicht überschreiten.

Wohnnutzung und stilles Gewerbe	3.00 m
Dachgeschoss	3.50 m

Die Anzahl Vollgeschosse ist im Plan 1 verbindlich dargestellt.

Ein zusätzliches Dachgeschoss ist nur dort erlaubt, wo es im Plan 1 speziell bezeichnet ist (+D).

3.8 Nutzungsmass

3.8.1 Das Nutzungsmass (QP max.) ist die maximal zulässige Nutzfläche (Bruttogeschossfläche), einschliesslich Dachgeschossnutzung. Sie ist im Plan 1 für die einzelnen Bauten festgelegt und ergibt sich im Total wie folgt:

Eigentümer	Parzellen-Nr. Besitzstand	Parz.-Fläche Besitzstand	Anrechenbarer Strassenanteil	Massgebende Fläche	Nutzung Besitzstand	Nutzungs- ziffer Mit QP-Bonus	Nutzung mit QP-Bonus	Parzelle neu	Differenz aus Nutzungsüber- tragung/ Eigentümer	QP-Nutzung	Nutzung QP max.
U. + B. Kiebele- Hintermann	1066	838 m ²	45 m ²	883 m ²	781 m ²	93 %	821 m ²	A		1'236 m ²	1'270 m ²
	1067	1'186 m ²	58 m ²	1'244 m ²	1'101 m ²	93 %	1'157 m ²	B		1'506 m ²	1'550 m ²
	1759	998 m ²	36 m ²	1'034 m ²	915 m ²	93 %	962 m ²				
							2'940 m ²		- 198 m ²	2'742 m ²	2820 m ²
U. Kiebele- Hintermann	1837	1'309 m ²	0 m ²	1'309 m ²	1'158 m ²	93 %	1'217 m ²				
A. Steiner-Kiebele	4198	25 m ²	3 m ²	28 m ²	25 m ²	93 %	26 m ²				
							1'243 m ²	C	- 7 m ²	1'236 m ²	1'270 m ²
P. Luchsinger- Kiebele	4197	442 m ²	17 m ²	459 m ²	406 m ²	93 %	427 m ²				
		47 m ²		47 m ²	23 m ²	83 %	39 m ²				
	4198	25 m ²	2 m ²	27 m ²	24 m ²	93 %	25 m ²				
							491 m ²	D	+ 205 m ²	696 m ²	710 m ²
Total		4'870 m ²		5'031 m ²	4'433 m ²		4'674 m ²			4'674 m ²	4'800 m ²

Beim ordentlichen Baugesuch ist die Nutzfläche gemäss Absatz 3.8.2 und 3.8.3 zu bestimmen. Die so berechnete Nutzfläche dient dem Nachweis der Nutzungsanteile gemäss Abschnitt 4. Die Abgeltung der Mehrnutzung (Differenz zwischen Nutzung mit QP-Bonus und Nutzung effektiv, bis maximal QP-max.) wird im Quartierplanvertrag geregelt.

3.8.2 Zur Nutzfläche zählen:

- Sämtliche Vollgeschossflächen, die zu Wohn- und Gewerbebezwecken erstellt werden, inklusive Umfassungs- und Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte, bei Laubengängen 50% der Bodenfläche.
- Sämtliche Dachgeschossflächen, die zu Wohn- oder Aufenthaltszwecken erstellt werden, inklusive Umfassungs- und Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte.

3.8.3 Nicht zur Nutzfläche zählen:

- Sämtliche Untergeschossflächen, inkl. Waschküchen, Trocken-, Keller- und Lagerräume, Räume für die Haustechnik, Auto- Velo- und Mofaabstellräume, Kinderwagen- und Containerräume, Gemeinschaftsräume usw.
- Oberirdische, in die Hauptbauten integrierte, nicht kommerziell genutzte Gemeinschaftsräume sowie Velo-, Mofa- Kinderwagen-, Container-, Abwart-, Wasch- und Trockenräume.
- Pro Wohnung ein Reduit bis max. 5.0 m² Grundfläche (ohne Fenster).
- Unbeheizte Zwischenklimaräume gemäss ZR Gemeinde Aesch resp. Absatz 4.4.
- Balkone sowie überdeckte Bereiche für Sitzplätze und Fussgängererschliessung (Arkaden usw.).
- Unbeheizte Nebenbauten in den dafür vorgesehenen Nutzungsbereichen gem. Absatz 4.3.

3.8.4 Nutzungsumlagerung

Innerhalb der maximal überbaubaren Fläche sind Verschiebungen der Nutzflächenanteile bis 10 % möglich, wenn die totale Nutzfläche eingehalten wird.

4. Nutzungsart

Die Art der Nutzung der Baukörper wird im Plan 1 festgelegt.

Es werden unterschieden:

4.1 Wohn-/Geschäftsbereich (Baukörper A, B + C)

Die Nutzung dient dem Wohnen und wenig störenden Dienstleistungsbetrieben gemäss ZR Gemeinde Aesch. Die Bauten müssen sich dem Wohnbaucharakter anpassen.

Der Wohnnutzungsanteil darf pro Baukörper einen Anteil von 50 % nicht unterschreiten.

4.2 Baubereich 3-geschossig (Baukörper D)

Die Nutzung dient dem Wohnen und wenig störenden Dienstleistungsbetrieben gemäss ZR Gemeinde Aesch. Die Bauten müssen sich dem Wohnbaucharakter anpassen.

Der Wohnnutzungsanteil darf pro Baukörper einen Anteil von 50 % nicht unterschreiten.

4.3 Bereich für eingeschossige Nebenbauten

Die ausgeschiedene Fläche ist eingeschossigen, unbeheizten Nebenbauten vorbehalten. Sie dienen als gedeckte Sitzplätze, Abstellräume für Gartengeräte, Velos, Container, Ausgang AEH und dergleichen.

Für diese Nebenbauten ist beim ersten Baugesuch ein Gesamtkonzept zu erstellen, welches auch für alle Nachfolgenden verbindlich ist. Spätere Nebenbauten haben sich bezüglich Gestaltung, Farb- und Materialwahl nach diesem Gesamtkonzept zu richten.

Eine spätere Umwandlung in Wohnnutzung ist nicht gestattet.

4.4 Wintergärten

Innerhalb der überbaubaren Fläche stehen max. 15 m² pro Wohnung für unbeheizte Zwischenklimaräume (Wintergärten, verglaste Loggien etc.) zur Verfügung.

Für diese Wintergärten ist beim ersten Baugesuch ein Gesamtkonzept zu erstellen, welches auch für alle Nachfolgenden verbindlich ist. Spätere Wintergärten haben sich bezüglich Gestaltung, Farb- und Materialwahl nach diesem Konzept zu richten.

5. Gestaltungsvorschriften

5.1 Allgemein

5.1.1 Mitsprache und Entscheidung Gemeinderat:

Dem Gemeinderat steht bezüglich Gestaltung von Bauten und Freiflächen ein verbindliches Mitsprache- und Entscheidungsrecht zu.

Zur Ausübung dieser Rechte kann der Gemeinderat eine Fachkommission einsetzen, welche mehrheitlich aus ausgewiesenen Fachpersonen bestehen muss.

Diese Fachkommission ist zuständig für die Wahrung der angestrebten architektonischen, städtebaulichen und gestalterischen Qualität der Quartierplanung.

Der Gemeinderat kann diese Aufgabe auch der Ortskernkommission übertragen.

Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung der Bauten sind aufeinander abzustimmen.

Das Gestaltungskonzept ist vom Gemeinderat zu genehmigen.

5.1.2 Behindertengerechte Bauweise:

Bei der inneren und äusseren Erschliessung ist auf eine behindertengerechte Bauweise zu achten. Insbesondere sind Hauszugänge, Lifte, Wohnungstüren sowie Zugänge zur Einstellhalle und Gemeinschaftsräumen rollstuhlgängig zu gestalten. Eine möglichst grosse Anzahl Wohnungen ist anpassbar zu realisieren. Die entsprechenden baugesetzlichen Vorschriften (RBG § 108) sind einzuhalten.

5.2 Wohn- und Geschäftsbauten entlang Hauptstrasse (Block A, B und C)

Der Wohn- und Geschäftsbau im östlichen Teil des Areals orientiert sich durch seine Ausrichtung und Höhe an den Bauten entlang der Hauptstrasse. Er schützt die dahinterliegenden Wohnbauten vor den Lärmimmissionen der Hauptstrasse.

Der Gesamtbaukörper ist auch im Falle einer Etappierung als einheitliches Bauvolumen zu gestalten, dies gilt insbesondere für Materialwahl und Farbgestaltung. Die Strassenfassade (ost) darf nicht eine lange, glatte Wand bilden, sondern muss dreidimensional strukturiert sein. Die Vertikalerschliessungen (Treppenhäuser, Lifte) müssen die Länge optisch unterteilen (teilweise lichtdurchlässig).

Flachdächer sind als begehbare Dachterrassen auszubilden oder extensiv zu begrünen. Es ist einheimisches Saatgut und als Substrat nach Möglichkeit natürliches Bodenmaterial zu verwenden.

Der Lärmbelastung entlang der Hauptstrasse (ES III) ist mit entsprechenden Massnahmen am Baukörper zu begegnen (zB. Laubengänge, verglaste Loggien usw.). Diese sind einheitlich zu gestalten.

5.3 Eingeschossige Nebenbauten

Die eingeschossigen Nebenbauten sind ihrer Funktion entsprechend einfach und einheitlich zu gestalten.

Bei den Bauten entlang den Parkplätzen am Steinackerring ist im Minimum auf der ganzen Längsseite auf der Gestaltungsbaulinie eine durchgehende, eingeschossige Wand zu erstellen.

5.4 Freiflächenbereich

Freiflächen und ihre Gestaltung sind im Plan 2 richtungsweisend dargestellt.

Freiflächen sind alle Parzellenflächen der Quartierplanung, die ausserhalb der Erdgeschossumrisse der Bauten liegen.

Die detaillierte Gestaltung der Freiflächen ist in einem Gestaltungsplan festzulegen, welcher mit dem ordentlichen Baugesuch einzureichen ist. (gem. Abs. 7.1).

Der Gestaltungsplan Freiflächen muss verbindliche Angaben zu folgenden Bereichen enthalten:

5.4.1 Plätze und Wege

Plätze und Wege dienen der Fussgängererschliessung mit privatem und öffentlichem Gehrecht.

An den im Plan 2 festgelegten Standorten können Kinderspielbereiche integriert werden.

Plätze und Wege sind einheitlich zu gestalten und, wo immer möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen oder über die Schulter in die unmittelbar angrenzende Grünfläche zu entwässern.

5.4.2 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen sind Umgebungsflächen, die dem ruhenden und fahrenden Verkehr dienen. Sie sind, wo möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen und einheitlich zu gestalten.

5.4.3 Grünflächen

Grünflächen sind Umgebungsflächen mit natürlicher Bepflanzung. Sie sind nach ökologischen Gesichtspunkten möglichst naturnah zu gestalten. Für die Bepflanzung sollen vorwiegend einheimische und standortgerechte Arten verwendet werden.

In die Grünflächen können Kinderspielbereiche, private sowie der Bewohnerschaft dienende Aussenbereiche integriert werden. Ebenso sind Kompostanlagen, Plätze für Abfallentsorgung sowie Versickerungsanlagen für Meteorwasser in die Grünfläche zu integrieren.

Die erwähnten Bereiche sind ebenfalls naturnah zu gestalten und müssen im Gestaltungsplan Freiflächen verbindlich ausgedehnt werden (gemäss Absatz 7.1).

5.4.4 Baumstandorte

Die Baumallee entlang der Hauptstrasse sowie die übrigen Baumstandorte sind im Plan 2 verbindlich festgelegt.

Es dürfen nur einheimische und standortgerechte Bäume verwendet werden, welche bei der Pflanzung eine Mindesthöhe von 4.00 m aufweisen.

Bei der Gestaltung der direkten Umgebung der Baumstandorte ist auf die ökologischen Lebensbedingungen der Bäume Rücksicht zu nehmen. Bei den Baumstandorten über der Tiefgarage ist eine ausreichende Erdüberdeckung zu gewährleisten.

Weitere Baumpflanzungen sind möglich und müssen im Gestaltungsplan Freiflächen ausgedehnt werden.

5.4.5 Schallschutzwand

In diesem Bereich muss eine, bis max. 3.5 m hohe, Schallschutzwand errichtet werden.

6. Verkehrsanlagen

Die Verkehrsanlagen bestehen aus der Erschliessung mit Strassen und Wegen sowie der ober- und unterirdischen Parkierung.

6.1 Erschliessung

Die Erschliessung, bestehend aus öffentlichen und privaten Fusswegen, ist im Plan 2 dargestellt.

6.2 Parkierung

Die oberirdische Parkierung sowie die unterirdische Autoeinstellhalle und ihre Zufahrtsrampe sind im Plan 4 richtungsweisend dargestellt.

Die erforderlichen Autoabstellplätze sind gemäss RBG § 106 und RBV § 70 (Anhang 11/1 und 11/2) zu erstellen.

Die erforderlichen Stammplätze sind unterirdisch anzuordnen.

Die erforderlichen Besucherparkplätze sind oberirdisch anzuordnen, sie sind im Plan 4 richtungsweisend dargestellt.

Der grösste Teil der Zufahrtsrampe zur Einstellhalle soll (wenn möglich) überdeckt werden.

7. Realisierung

7.1 Gestaltungsplan Freiflächen

Mit dem ordentlichen Baugesuch ist ein Plan über die Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume einzureichen. Dieser Gestaltungsplan Freiflächen ist vom Gemeinderat zu genehmigen.

Der Gestaltungsplan Freiflächen muss folgende Angaben enthalten:

- Bodenbelag von Strassen, Wegen und Plätzen
- Art und Lage von Bepflanzung und Bäumen
- Gestaltung der Aussenbereiche
- Gestaltung der Kinderspielbereiche
- Einfriedungen
- Standort und Gestaltung der Abfallsammelplätze
- Standort und Gestaltung der Kompostanlagen

7.2 Quartierplanvertrag

7.2.1 Für die Realisierung der Quartierplanung haben die Grundeigentümer auf der Basis einer privatrechtlichen Vereinbarung (Quartierplanvertrag) eine Baulandumlegung durchzuführen.

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

7.2.3 Für die im Plan 2 bezeichneten Wege mit öffentlichem Gehrecht sind die entsprechenden Dienstbarkeiten zu Gunsten der Einwohnergemeinde Aesch im Grundbuch einzutragen.

7.2.4 Der Quartierplanvertrag ist vor der regierungsrätlichen Genehmigung allseits zu unterzeichnen.

7.3 Spätere Parzellierung

Eine spätere Parzellierung der neu zugeteilten Grundstücke ist zu gestatten, wenn Sinn und Zweck der Quartierplanung dadurch nicht verändert wird.

7.4 Realisierung in Etappen

Bei der Realisierung einzelner Etappen der Quartierplanung sind die Wege, Plätze, Grünflächen und Baumpflanzungen in einem Umfang zu erstellen, der eine befriedigende Funktion und Erscheinung, auch im Hinblick auf die spätere Gesamtanlage, gewährleistet.

7.5 Etappierung der unterirdischen Autoeinstellhalle

Die unterirdische Autoeinstellhalle kann entsprechend der Realisierung laut Absatz 7.4 auch in Etappen erstellt werden.

Die Anzahl gesetzlich notwendiger Parkplätze muss jedoch bei jeder Bauetappe eingehalten werden.

Bei Erschwernis im Zusammenhang mit der Etappierbarkeit der Autoeinstellhalle können provisorisch mehr oberirdische Parkplätze erstellt werden.

Diese sind spätestens bei Fertigstellung des Parkierungskonzeptes wieder zu eliminieren.

An Bau und Finanzierung der ober- und unterirdischen Parkierungsanlagen haben sich die Grundeigentümer anteilmässig ihres Parkplatzbedarfes zu beteiligen.

7.6 Anschluss an Gemeinschaftsantennenanlage

Alle Bauten sind an die Gemeinschaftsantennenanlage für Radio und Fernsehen der Gemeinde anzuschliessen.

7.7 Energie

Die Wärmeerzeugung ist in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz und Energie zu planen.

Technische Einrichtungen, bedingt durch Anlagen, welche der alternativen Energienutzung dienen, können auf den Dächern installiert werden (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Zellen und dgl.).

Mit dem ersten Baugesuch ist ein umweltfreundliches, energiesparendes und erweiterbares Energiekonzept einzureichen, das den Zielsetzungen des kantonalen Energiegesetzes entspricht. Es bedarf der Genehmigung durch den Gemeinderat.

7.8 Bodenbelastung

Allenfalls anfallender Bodenaushub (Ober- und Unterboden) ist am unmittelbaren Entnahmeort wieder zu verwerten. Überschüssiges Bodenmaterial ist je nach Schadstoffgehalt nach den Vorgaben der BUWAL-Wegleitung 'Bodenaushub' (Dezember 2001) andernorts wieder zu verwerten oder umweltgerecht zu entsorgen.

7.9 Werkleitungen

Die öffentlichen Werkleitungen sind in das Erschliessungskonzept einzubeziehen.
Die Entwässerung hat nach den VSA-Richtlinien zu erfolgen.
Das anfallende Meteorwasser ist, wenn technisch möglich, auf geeignete Weise versickern zu lassen.

7.10 Umbauten und Renovationen

Die Quartierplanvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

Nachträglich erstellte An- und Nebenbauten wie Wintergärten, Abstellräume, gedeckte Sitzplätze, Pergolen usw. haben sich ebenso an die Quartierplanvorschriften zu halten.
Sie sind nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept auszuführen und bedürfen der Zustimmung der Bewilligungsbehörde.

8. Schlussbestimmungen

8.1 Anwendung der Quartierplanvorschriften

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften.
Er kann geringfügige, den Charakter und die Gesamtkonzeption der Überbauung nicht wesentlich tangierende Abweichungen und Nutzungsverschiebungen zufolge veränderter Verhältnisse in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen bewilligen.

8.2 Aufhebung von Vorschriften

Alle im Widerspruch zu diesen Quartierplanvorschriften stehenden Vorschriften gelten als aufgehoben.

8.3 Inkrafttreten

Die Quartierplanvorschriften treten mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 124 ff. RBG bzw. §§ 86 ff. RBV bleibt vorenthalten.

Die rechtskräftigen Quartierplanvorschriften sind im Grundbuch anzumerken.

9. Beschlüsse

Beschluss des Gemeinderates	: 19.04.2004
Beschluss der Gemeindekommission	: 21.09.2004
Beschluss der Gemeindeversammlung	; 13.10.2004
Referendumsfrist	: 13.10. – 13.11.2004
Urnenabstimmung	:

Publikation der Planauflage:

Im Amtsblatt Nr. 45/04

vom 04.11.2004

Planauflage vom

04.11.2004 bis 08.12.2004

Namens des Gemeinderates Aesch

Die Präsidentin:

M. Hollinger

Der Gemeindeverwalter:

G. Mürger

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt:

Beschluss Nr. 879

vom 31. Mai 05

Publikation des Regierungsratsbeschlusses:

Im Amtsblatt Nr. 22

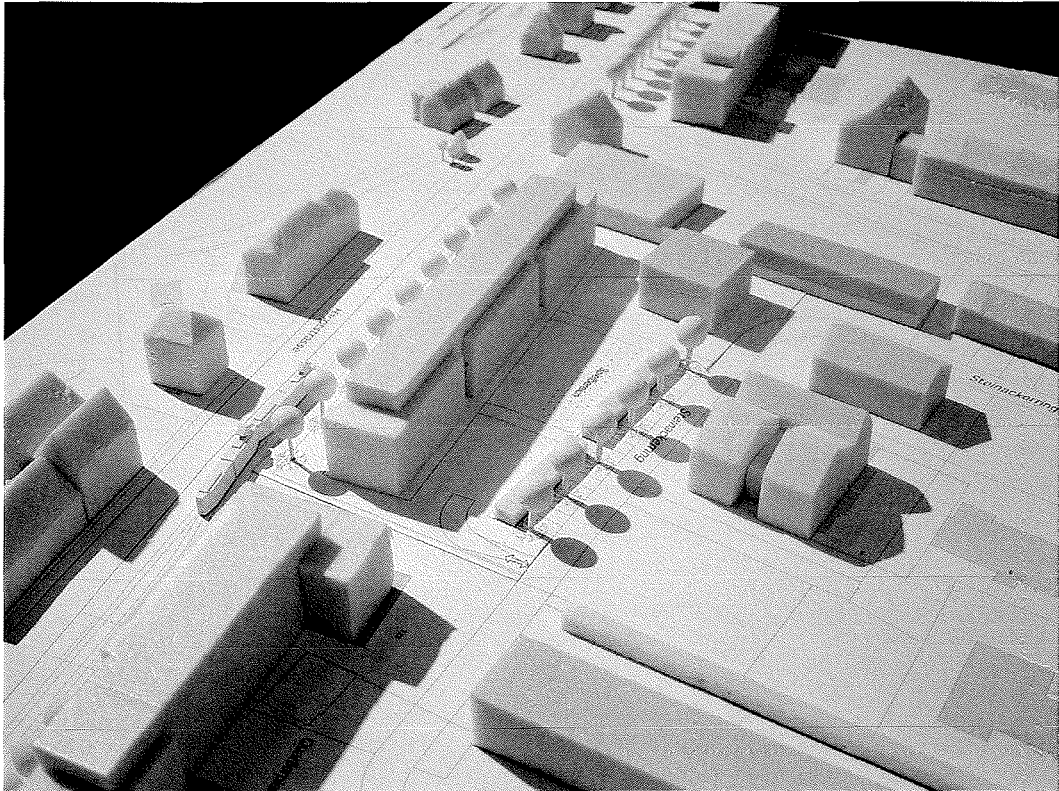
vom 2. Juni 05

Der Landschreiber:

[Handwritten signature]

10. Anhang Modellfotos

10.1 Ansicht von Nordwesten



10.2 Ansicht von Südosten

