

GEMEINDE AESCH

KANTON BASELSTADT

QUARTIERPLANUNG "HERRENWEG"

PLAN 1

SITUATIONSPLAN

MSST: 1:500

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

11.08. 2004

Inventar Nr.:

01/QP / 24 / 0
01/ZPS / 1 / 39

EXEM
AMT FÜR BAUPLANUNG

BESCHLÜSSE

GEMEINDE

Beschluss des Gemeinderates:

11. Mai 2004

Beschluss der Gde. - Kommission:

24. September 2004

Beschluss der Gde. - Versammlung:

13. Oktober 2004

Referendumsfrist:

13. Okt 2004 - 13. Nov. 2004

Publik. d. Planauflage im Amtsblatt Nr. 45 vom

4. November 2004

Planaufgabe:

4. Nov. 2004 - 8. Dez 2004

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeverwalter:

KANTON

Reg. - Rats - Beschluss Nr. 1482 vom

20. Sep. 2005

Publik. d. Reg. - Rats - Beschl. im Amtsblatt Nr. 38 vom 22.9.05

Der Landschaftsplaner:

PLANLEGENDE



QP Perimeter



Baubereiche 3-geschossig



Erschliessungszone 3-geschossig



Kleinbauten (Velos, Geräte, etc.) 1-geschossig



private Grünflächen + Hauserschliessungen



allgemeine Grünflächen



Besucherparkplätze

Position Alleebäume



GEMEINDE AESCH

KANTON BASELSTADT

QUARTIERPLANUNG "HERRENWEG"

PLAN 2

UNTERIRDISCHE PARKIERUNG

RICHTUNGSWEISEND

MSST: 1:500

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

11.08. 2004

Inventar Nr.:

01/02 / 24 / 0
017 ZPS 7-1 / 39

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

BESCHLÜSSE

GEMEINDE

Beschluss des Gemeinderates:

11. Mai 2004

Beschluss der Gde. - Kommission:

24. September 2004

Beschluss der Gde. - Versammlung:

13. Oktober 2004

Referendumsfrist:

13. Okt 2004 - 13. Nov. 2004

Publik. d. Planauflage im Amtsblatt Nr. 45 vom

4. November 2004

Planaufgabe:

4. Nov. 2004 - 8. Dez 2004

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeverwalter:

4. Nov. 2004 - 8. Dez 2004
Müller
f. Müller

20. Sep. 2005

KANTON

Reg. - Rats - Beschluss Nr. 1082 vom

Publik. d. Reg. - Rats - Beschl. im Amtsblatt Nr. 38 vom 22.9.05

Der Landschaftsplaner:

perch

PLANLEGENDE



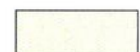
QP Perimeter



Ausgang



unterirdische Parkplätze



oberirdische Parkplätze



GEMEINDE AESCH

KANTON BASELSTADT

QUARTIERPLANUNG "HERRENWEG"

PLAN 3

MSST: 1:500

PARZELLIERUNG, BAULINIEN, BAUBEREICHE, ERSCHLIESSUNG

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

11.08. 2004

Inventar Nr.: 01/QP / 24-10-01/ZPS / 1 / 39

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

BESCHLÜSSE

GEMEINDE	Beschluss des Gemeinderates:	11. Mai 2004
	Beschluss der Gde. - Kommission:	24. September 2004
	Beschluss der Gde. - Versammlung:	13. Oktober 2004
	Referendumsfrist:	13. Okt 2004 - 13. Nov. 2004
	Publik. d. Planauflage im Amtsblatt Nr. 45 vom	4. November 2004
	Planaufgabe:	4. Nov. 2004 - 8. Dez 2004
	Die Gemeindepräsidentin:	<i>[Signature]</i>
	Der Gemeindeverwalter:	<i>[Signature]</i>

KANTON	Reg. - Rats - Beschluss Nr. 1482 vom 20. Sep. 2005
	Publik. d. Reg. - Rats - Beschl. im Amtsblatt Nr. 38 vom 22.9.05
	Der Landschaftsplaner:

PLANLEGENDE

	QP Perimeter		Baulinien
	Wege + Plätze		Baulinien mit Anbaupflicht
	Baubereiche 3- geschossig		Kompost
	Erschliessungszone 3- geschossig		Container
	Baubereiche für Kleinbauten 1- geschossig		Öffentlicher Weg durch Gemeinde finanziert



01/QR / 24 / 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

III. Anhang

Modellfotos

I. Quartierplanreglement

1. Erlass

- 1.1 Die Einwohnergemeinde Aesch erlässt, gestützt auf § 37 ff des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 für die Parzelle 1124 des GB Aesch (Herrenweg, Quartierplanvorschriften bestehend aus:

- I Quartierplanreglement
- II Quartierplänen 1- 3
- III Modellfotos ~~siehe~~ *Erwägungen RRB*

2. Geltungsbereich

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

Parzelle 1124	8'662m ²
Strassenanteil Herrenweg neu	<u>156m²</u>
Total	8'818m²
Strassenanteil Herrenweg bestehend	56m ²
Strassenanteil Baselweg bestehend	<u>426m²</u>
Total	9'300m²

3. Art und Mass der Nutzung

- 3.1 Die Neubauten sollen vorwiegend Wohnzwecken dienen. Es können Reiheneinfamilien- und Mehrfamilienhäuser erstellt werden. Läden und wenig störende Kleinbetriebe (gemäss § 21 RBG) sind möglich.

- 3.2 Die zulässige Nutzungsfläche (Bruttogeschossfläche) ist pro Baubegrenzungsfläche A-G festgelegt (vgl. Plan Nr. 3):

Total Fläche	Parzelle 1124	=	9'300 m ²
Total Nutzung	Baubegrenzungsflächen A-G	=	5'115m ² (max.6'044 m ²)
Ausnutzung	Parzelle 1124	=	55% (max.65 %)

Die Nutzung 55% (vorhandene Nutzung W2c + QP- Bonus) wird zugestanden und kann gegen Abgeltung (Mehrnutzungsbeitrag) bis max. 65% erhöht werden.

- 3.3 Zwischen den einzelnen Baubegrenzungsflächen sind Verschiebungen der Nutzflächenanteile bis zu 10% möglich, wenn die totale Nutzfläche eingehalten wird (unter Vorbehalt von 4.8) .

- 3.4 Zur Nutzfläche werden gezählt:

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

3.5 Zur Nutzfläche werden nicht gezählt:

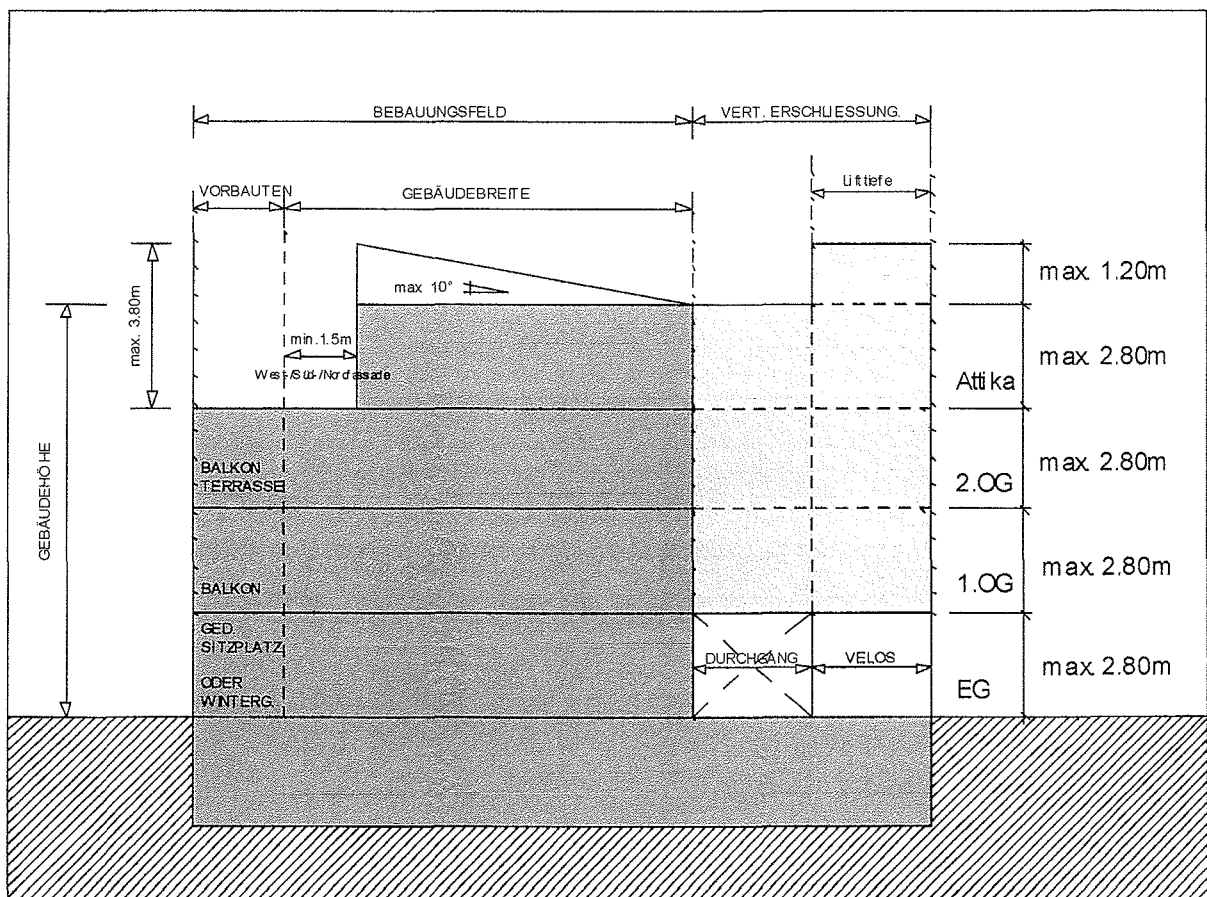
- Wintergärten gemäss ZR Gemeinde Aesch, gedeckte Balkone, gedeckte Terrassen etc..
- Einstöckige Kleinbauten für Velos, Geräte und Container.
- Bei den Mehrfamilienhäuser pro Wohnung ein Reduit bis max. 5.00 m² Grundfläche (ohne Fenster).
- Örtliche Ausweitungen bei Laubengängen.
- Allgemein benutzbare 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 Geschosszahlen.
- 4.2 Die Gebäude sind an die im Plan Nr. 3 angegebenen Baulinien mit Anbaupflicht zu stellen.
- 4.3 Die Erdgeschossquoten der einzelnen Baukörper dürfen gegenüber dem bestehenden gewachsenen Terrain um max +/- 1.50m abweichen.
- 4.4 Die Stockwerkshöhen betragen max. 2.80 m OK/OK. (Ausnahme Liftüberfahrten/Treppenhaus/Reduits).
- 4.5 Als Dachformen sind Flachdächer oder Pultdächer bis zu 10° Neigung mit oder ohne Dachvorsprung zulässig. Auch Kombinationen der zwei Dachformen sind möglich.
- 4.6 Die Flachdächer 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.
- 4.7 Das Erscheinungsbild (Bauvolumen, Farbe, Materialisierung) ist für die ganze Siedlung harmonisch abzustimmen.
- 4.8 Das gestalterische Erscheinungsbild der Siedlung ist durch den Gemeinderat zu genehmigen.

5. Spezielle Bedingungen für Mehrfamilienhäuser

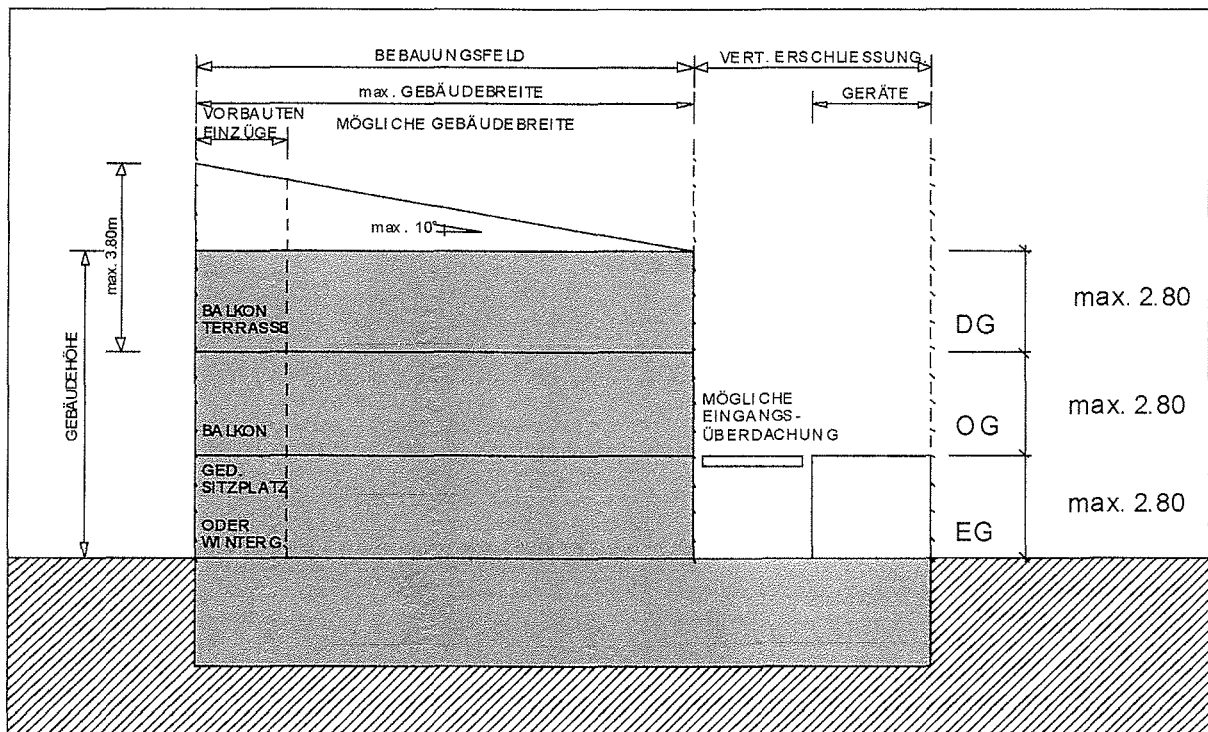
- 5.1 Die Mehrfamilienhäuser haben max. drei Vollgeschosse + ein Attikageschoss.
- 5.2 Es sind Geschoss- und Maisonettenwohnungen möglich.
- 5.3 Die Erdgeschosswohnungen haben einen privaten Gartenteil.
- 5.4 Die Mehrfamilienhäuser sind an die Baulinien mit Anbaupflicht zu stellen.
- 5.5 Behindertengerechte Bauweise: für die Erstellung der Mehrfamilienhäuser gilt 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 Wohnungszahl ist frei.
- 5.9 Die Baubereiche „Erschliessungszone“ dienen der Erschliessung der einzelnen Wohnungen (Lift, Treppe, Laubengang, Reduits).
- 5.10 Das Attikageschoss muss nord-/west- und südseitig um min. 1.5m gegenüber der darunterliegenden Fassade zurückspringen. Die Nutzfläche des Attikageschosses darf max 65% der darunterliegenden Vollgeschossfläche beanspruchen.



GEBÄUDEPROFIL FÜR MFH (BEBAUUNGSBEREICHE A - C)

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 Wohnungsanzahl.
- 6.7 Die Baubereiche „Erschliessungszone“ entfallen. REFH können in allen Baubereichen erstellt werden



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. Zufahrten für öffentliche Dienste (Feuerwehr, Krankenwagen) müssen gewährleistet sein (min. 3m Breite). Die übrigen Wege dienen der Wohnhauserschliessung und haben eine Mindestbreite von 1.5m aufzuweisen.
- 7.3 Die Besucherparkplätze befinden sich am Herreweg und entlang des Baselweges.
- 7.4 Die unterirdische Einstellhalle wird vom Baselweg her erschlossen. Die Parkplatzzahl richtet sich nach den kantonalen Normen.
- 7.6 Der Containersammelplatz am Herrenweg ist im Plan Nr. 3 angegeben. Dieser ist in Form eines eingeschossigen Kleinbaues zu gestalten.
- 7.7 Die bestehenden öffentlichen Werkleitungen sind in das Erschliessungskonzept einzubeziehen.
- 7.8 Alle Gebäude sind an die Gemeinschaftsantenne Aesch für Fernsehen und Radio anzuschliessen.
- 7.9 Für das Gebiet „Herrenweg“ ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten:
- Minimierung des Energiebedarfs (Wärme und Elektrizität)
 - Rationelle Energienutzung
- Im Energiekonzept sind mögliche Energieerzeugungsvarianten bezüglich:
- Energiebedarf/ Energieproduktion
 - Umweltbelastung
- in einem Vergleich darzustellen.
- Wirtschaftliche Überlegungen sind anhand einer Jahreskostenberechnung nach SIA 480 „Wirtschaftlichkeitsberechnung für Investitionen im Hochbau“ vorzunehmen. Der Inhalt und Umfang des Energiekonzeptes ist mit der Gemeinde Aesch und der Fachstelle Energie des Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) abzusprechen. Das Energiekonzept ist vor Einreichung der Baugesuchs-Unterlagen von der Gemeinde Aesch genehmigen zu lassen.
- 7.10 Allenfalls anfallender Bodenaushub (Ober- und Unterboden) ist am Entnahmeort wieder zu verwerten. Überflüssiges Bodenmaterial ist je nach Schadstoffgehalt nach den Vorgaben der BUWAL-Wegleitung „Bodenaushub“ (Dezember 2001) andernorts wieder zu verwerten oder umweltgerecht zu entsorgen.

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 „Spielstrassen“ dienen den Kindern zum Spielen. Zusätzlich soll im Südwestbereich der Parzelle ein Kinderspielplatz errichtet werden.
- 8.3 Es sind wenn möglich versickerungsfähige Beläge zu verwenden

9. Lärmschutz

- 9.1 Die Rampen zur Autoeinstellhalle sind nach Möglichkeit mit Schallschutzmassnahmen zu versehen und einzudecken.

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 Kinderspielflächen 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 neuzugeleiteten 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 Nachbarrechte wie auch die unter und oberirdischen Baurechte ein.

11. Schlussbestimmungen

- 11.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der 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	11. Mai 2004	Name des Gemeinderates
Beschl. der Gde.-Kommission	21. September 2004	Die Präsidentin
Besch. der Gde.-Versammlung	13. Oktober 2004	M. Hollinger
Referendumsfrist	13. Okt-13. Nov 2004	Die Gemeindeverwalter
Urnenabstimmung		G. Münger
Publik. Der Planaufl. Im Amtsblatt Nr.45	4. Nov. 2004	
Planaufgabe	4. Nov.-8. Dez 2004	
Vom Regierungsrat		
Des Kantons Basellandschaft genehmigt		Der Landschreiber
mit Beschluss Nr. <u>1482</u> vom	<u>20. Sep. 2005</u>	
Publikation des Regierungsratsbeschluss		
im Amtsblatt Nr. <u>38</u> vom	<u>22. Sep 05</u>	

Anhang Modellfotos

