

QUARTIERPLAN MST 1:200

Die Einwohnergemeinde Aesch erlässt gestützt auf § 4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967 für das Gebiet „in der Au“ Quartierplanvorschriften bestehend aus Quartierplan und Reglement.

REGLEMENT

1. Geltungsbereich

Die Quartierplan-Vorschriften finden Anwendung innerhalb des Quartierplan-Perimeters.

2. Inhalt

Die Quartierplan-Vorschriften regeln:

- Bau- und Strassenlinien, Landabtretungen für öffentliche Strassen, Wege und Anlagen.

- Art und Mass der Nutzung der einzelnen Teile des Quartiers und der Bauten.

- Gestaltung der Freiflächen

Daneben enthalten sie Bestimmungen betreffend die Realisierung der Quartierplanung und legen fest, unter welchen Voraussetzungen sie vom Regierungsrat genehmigt werden können.

3. Bau- und Strassenlinien, Landabtretungen

3.1 Die in Quartierplan festgelegten Bau- und Strassenlinien sind verbindlich.

3.2 Sämtliche in Quartierplan enthaltenen öffentlichen Strassen, Wege und Plätze sind von Anfang an auf die ganze Ausbaubreite auszuführen.

3.3 Die Gemeinde erstellt die Verkehrsflächen. Für die Beitragsleistungen der Grundeigentümer an die Bodenverkehrs- und Erstellungskosten gilt das Baureglement der Gemeinde §§ 15 u. 16 und die Vereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde Aesch und den Landeigentümern betr. Gebühren und Vorteilsbeiträgen.

4. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

4.1 Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl), sowie Lage und Zahl der Pflichtparkplätze gemäss Quartierplan sind verbindlich. Die Erstellung weiterer oberirdischer Bauten ist nicht zulässig.

4.2 Geringfügige Abweichungen vom Quartierplan bezüglich Grundflächen der Baukörper sind soweit möglich, als sie nicht auffallen. Sie bedürfen in Baubewilligungsverfahren der Zustimmung des Gemeinderates.

4.3 Die Normalgeschosse dürfen von oK Fussboden bis oK Decke 3.00 m nicht übersteigen.

4.4 Wo der Quartierplan Sockelgeschosse vorschreibt, dürfen in Erdgeschoss nur Eingangs hallen, Treppenhäuser und Einstellräume erstellt werden. Die Höhe oK Sockelgeschoss ist in QP durch Höhenquoten, bezogen auf die Meereshöhe, festgelegt.

4.5 Alle Bauten sind mit Flachdächern ohne Auskragungen zu versehen.

4.6 Material und Farbe von Fassaden, Fenstern, Balkonen und Sonnenstoren aller Baukörper sind so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als eine bauliche Einheit erscheinen lässt.

4.7 Für das Areal der Quartierplanung ist nur eine Gemeinschaftsantenne für das Fernsehen und Radio zulässig.

4.8 Die Quartierplan-Vorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

4.9 Dem Gemeinderat steht bezüglich Gestaltung der Bauten ein verbindliches Mitspracherecht zu.

5. Art und Mass der Nutzung

5.1 Für das Mass der Nutzung ist die Zuteilungstabelle der Nutzflächen massgebend.

5.2 Geringfügige Nutzungsverlagerungen auf Grundstücken des gleichen Eigentümers sind mit Zustimmung des Gemeinderates und der Baudirektion soweit zulässig, als sie die Überbauung gemäss Quartierplan nicht beeinträchtigen.

5.3 Alle Baukörper sind als reine Wohnbauten in Sinne der Wohnzonen gemäss § 16 des Baugesetzes zu erstellen. Die unterirdischen Autoeinstellräume dürfen ihrem Zweck nicht entfremdet werden.

5.4 Die Gesamtnutzung der Bauten darf 5'084 m² nicht überschreiten.

5.5 Zur Nutzfläche werden gezählt: Alle Geschossflächen inkl. Umfassungswänden, Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte.

Nicht zur Nutzfläche zählen:

- unterirdische Garagen,
- Wohnbalkone,
- allgemein benutzbare Mietarräumlichkeiten wie Waschküchen, Trocken- und Einstellräume,
- Kellergeschosse,
- Eingangshallen (mit Ausnahme der Treppen- und Liftanlagen),
- pro Wohnung ein Abstellraum von max. 5 m² Grundfläche ohne natürliche Belichtung

6. Gestaltung der Freiflächen

6.1 Für die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist durch die Grundeigentümer nach den Richtlinien des Quartierplanes ein Gestaltungsplan zu erstellen.

6.2 Die Freiflächen der Mehrfamilienhäuser dürfen nicht mit Hecken oder Mauern umgeben werden.

6.3 Die Ausführung der privaten Weg- und Platzanlagen hat grundsätzlich nach Quartierplan zu erfolgen. Für die Gestaltung der Wege und Plätze, sowie für die Beleuchtung dieser Anlagen ist durch die Grundeigentümer ein einheitliches Projekt zu erstellen.

6.4 Privatwege mit Zufuhrfunktion (Fahrt-, Mühl- und Krankentransport, Feuerwehr) sind mit entsprechenden Unterbau zu versehen.

6.5 Spätere Veränderungen am privaten Wegnetz können nur mit Zustimmung vom Gemeinderat und Baudirektion vorgenommen werden. Die Einheit der Wegbeläge und der Beleuchtung muss dabei erhalten bleiben.

6.6 Gleichzeitig mit der Überbauung sind die erforderlichen Kinderspielflächen inklusive der zugehörigen Gerätschaften durch die Grundeigentümer zu erstellen.

6.7 Dem Gemeinderat steht bei der Gestaltung der Freiflächen ein verbindliches Mitspracherecht zu. Der Gestaltungsplan gemäss Ziffer 6.1 und die Projekte für die Gestaltung der Wege und Plätze und die Beleuchtung gemäss Ziffer 6.3 bedürfen der Genehmigung des Gemeinderates. Die Ausführung hat den genehmigten Plänen zu entsprechen.

7. Realisierung der Quartierplanung

7.1 Bei stufenweiser Realisierung der Quartierplan-Überbauung sind Wohnanlagen wie ober- und unterirdische Autoabstellplätze, private Wege und Plätze, Grünflächen und Kinderspielflächen entsprechend der Grösse des jeweiligen Bauvolumens mit zu erstellen.

7.2 Ist die gesamthafte Erstellung einer Wohnanlage aus finanziellen Gründen nicht zumutbar, so kann die Baudirektion auf Antrag des Gemeinderates eine teilweise Erstellung bewilligen.

7.3 Ist die teilweise Erstellung einer Wohnanlage aus technischen Gründen nicht möglich, so kann die Baudirektion auf Antrag des Gemeinderates provisorische Anlagen an nicht störender Lage bewilligen.

7.4 Die spätere Parzellierung der neu zuteilten 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.

8. Voraussetzungen für die Genehmigung

Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass

8.1 die Landabtretungen für Strassenareal an die Gemeinde vorgenommen sind,

8.2 der Quartierplan-Vertrag von allen beteiligten Grundeigentümern unterzeichnet und öffentlich verkündet ist.

9. Schlussbestimmungen

9.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 22 und §§ 25 ff der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten.

9.2 Alle in Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften sind aufgehoben.

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

ZUTEILUNGSTABELLE DER NUTZFLÄCHEN

BAUHERR	HR. JEKER	HR. BIERI	HR. JEKER	HR. JEKER	HR. JEKER
PARZELLE NR.	485	486	487	488	489

NUTZUNGSANSPRUCH

NEUE PARZELLE	1110.38	1950.32	401.78	2802.52	1883.12
BEREITS ABGETRETEN	42.00	46.00	-	-	-
NACH ABZUTRETEN	168.62	19.68	3.24	21.48	11.88
GESAMTE FLÄCHE	1325.00	2026.00	405.00	2824.00	1895.00
60% = NUTZFLÄCHE	795.00	1215.60	243.00	1694.40	1137.00
			3074.00		

ZUTEILUNG DER NUTZFLÄCHEN

OBJEKTNUMMER		
①		1568.34
②		1568.34
③	550.75	
④	661.10	
⑤	586.80	
GENUTZTE FLÄCHEN		
TOTAL	586.80	1211.85
ÜBERNUTZT		62.68
UNTERNUTZT	208.20	3.15

LEGENDE:

- QUARTIERPLAN - PERIMETER
- ALTE PARZELLEGRENZEN
- NEUE PARZELLEGRENZEN
- BEREITS ERFOLGTE LANDABTRETUNG AN ÖFFENTLICHKEIT
- LANDABTRETUNG AN ÖFFENTLICHKEIT
- BAUOBJEKTE
- GENUTZTE FLÄCHE
- VOLLGESCHOSS
- SOCKELGESCHOSS
- ÖBERIRDISCHE PFLICHTPARKPLATZE
- UNTERIRDISCHE PFLICHTPARKPLATZE
- BEGRENZUNG ÜBERDECKTER BAUKÖRPER
- GRÜNFLÄCHEN
- STÜTZMAUERN
- ÖFFENTLICHES GEH- u. WEGRECHT

BESCHLÜSSE

GEMEINDE

KANTON

Gemeinderat

Reg. Bes. Beschl. N. 56 vom 4. Jan. 1972

Gemeinderatsversammlung

Die zuständige Amtsstelle

Auflage - Verfahren

Amtsblatt N. 2 vom 13. 4. 72

Der Gemeinderatspräsident

Der Gemeinderatspräsident

Der Gemeinderatspräsident

Der Gemeinderatspräsident

RESERVEEXEMPLAR

URSPRÜNGLICHER PLAN
DARF NICHT NACHGEFÄHRTE WERDEN

Kant. Planungsstelle Baselstau
11.11.70
11.11.70

BEWILLIGTE BAUGESUCHE

GESAMTÜBERBAUUNG „IN DER AU“ IN AESCH BL
HERREN G. JEKER - KILCHER, L. BIERI
QUARTIERPLAN

259/54 GEZ GER ERGÄNZT 24.11.70 GER GR 147/60

DANIEL STEINER ARCHITEKT GARTENSTADT 1a MÜNCHENSTEIN