



EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

01/ QP/ 32/ 0
01/ ZPS/ 1/ 51
01/ LES/ 1/ 7

Gemeinde Aesch

Quartierplanung Häslirainweg

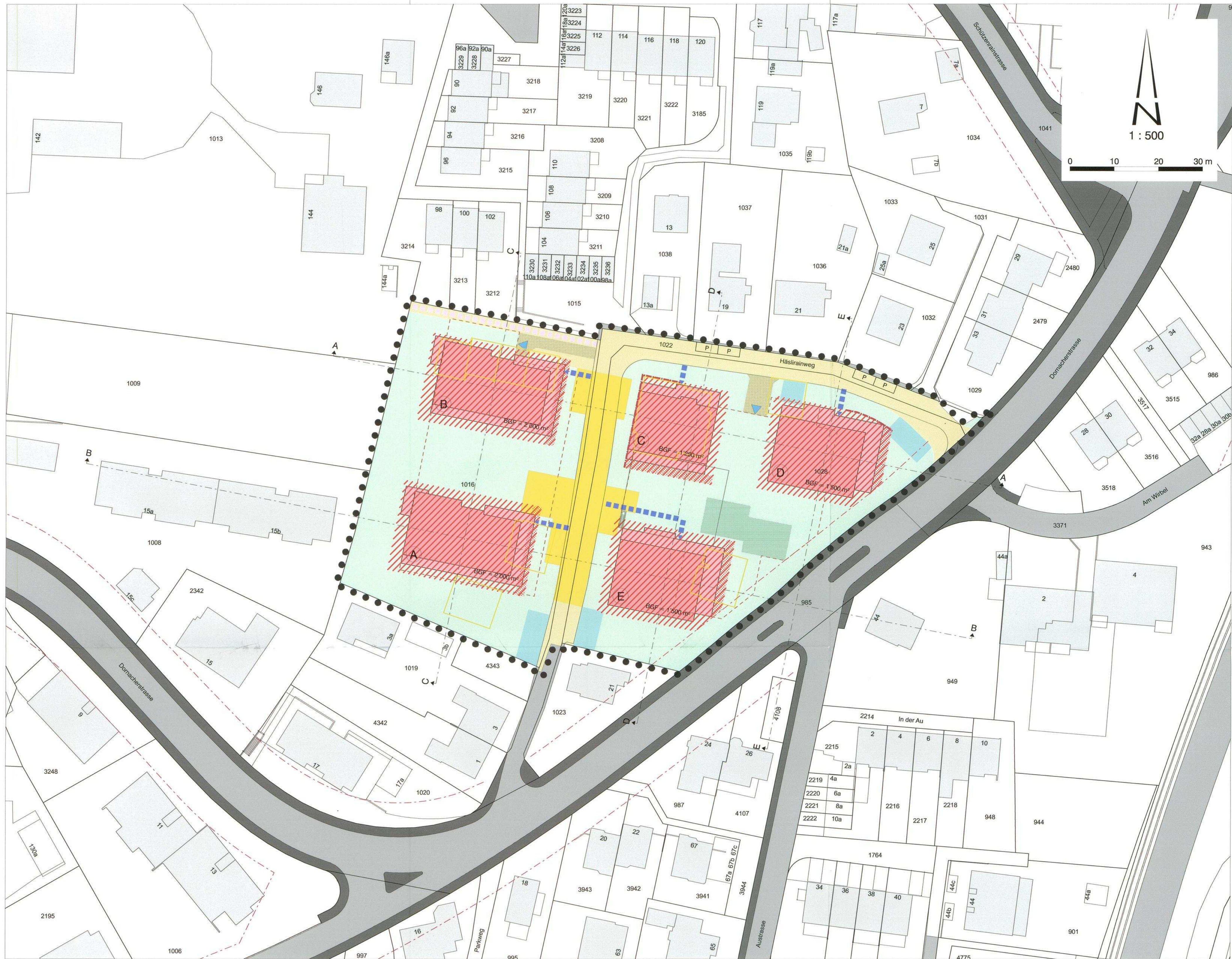
Bebauung / Schnitt / Erschliessung / Freiräume
regierungsrätliche Genehmigung

rechtsverbindlicher Inhalt

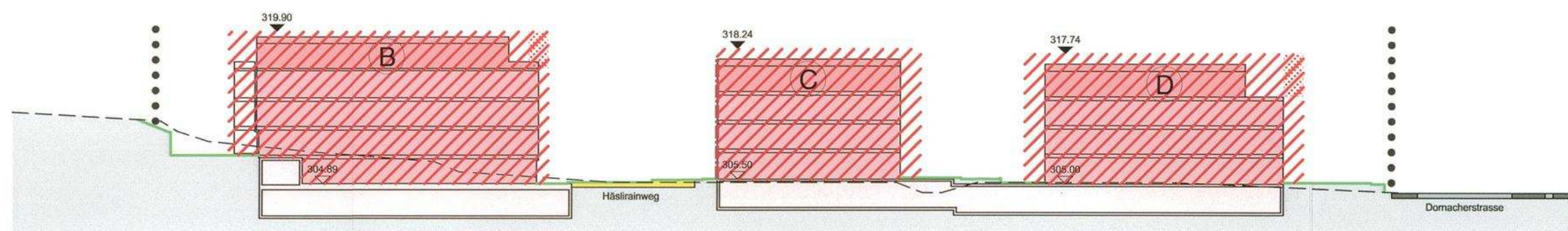
- ● ● ● Perimeter Quartierplan
- /// Baubereich A - E
- Rückversatz Attikageschoss um mindestens 2 m
- Strassenbaulinie
- BGF = x m² maximal zulässige Bruttogeschossfläche
- maximal zulässige Gebäudehöhe (Höhenkote, in m.ü.M.)
- Erschliessungsfläche
- Zufahrt Einstellhalle
- öffentlicher Fussweg
- Grünfläche
- gemeinschaftlicher Garten- und Spielplatz
- Quartierstrasse, Siedlungsplatz, Treffpunkt (Begegnungszone)
- Bereich für Parkierung
- Hauszugang / Zugangsweg
- Ein- / Ausfahrt Einstellhalle

orientierender Inhalt

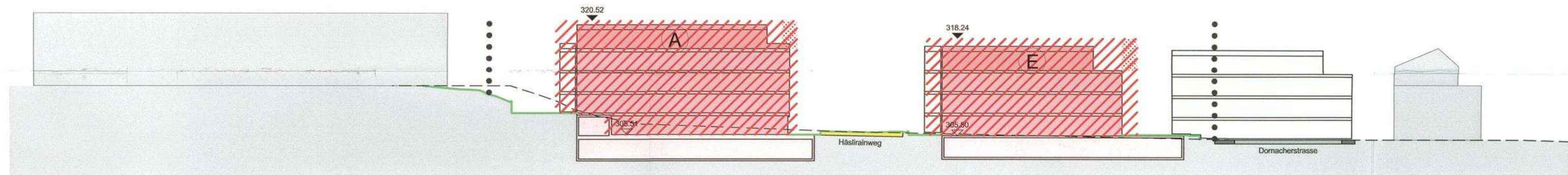
- Baukörper
- Einstellhalle
- Einstellhalle, Sockelgeschoss, Untergeschoss (Schnitt)
- bestehende Strasse / Weg
- bestehendes Trottoir
- bestehende / projektierte bewilligte Gebäude
- Geländeschnitt
- gewachsenes Terrain
- neues Terrain
- bestehende Strassenbaulinie
- öffentliche Parkplätze
- Abbruch Gebäude
- Richtkote (Erdgeschoss Roh Boden, in m.ü.M.)



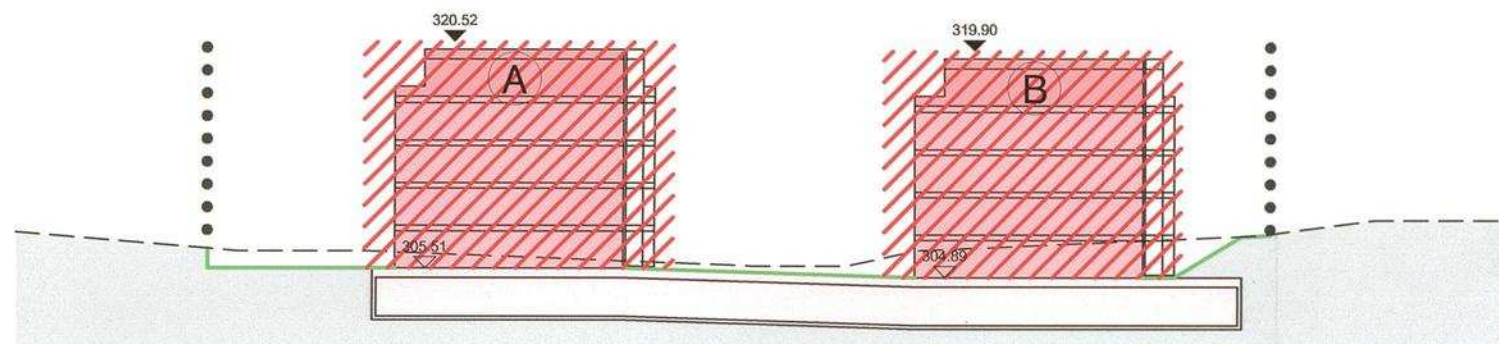
A-A



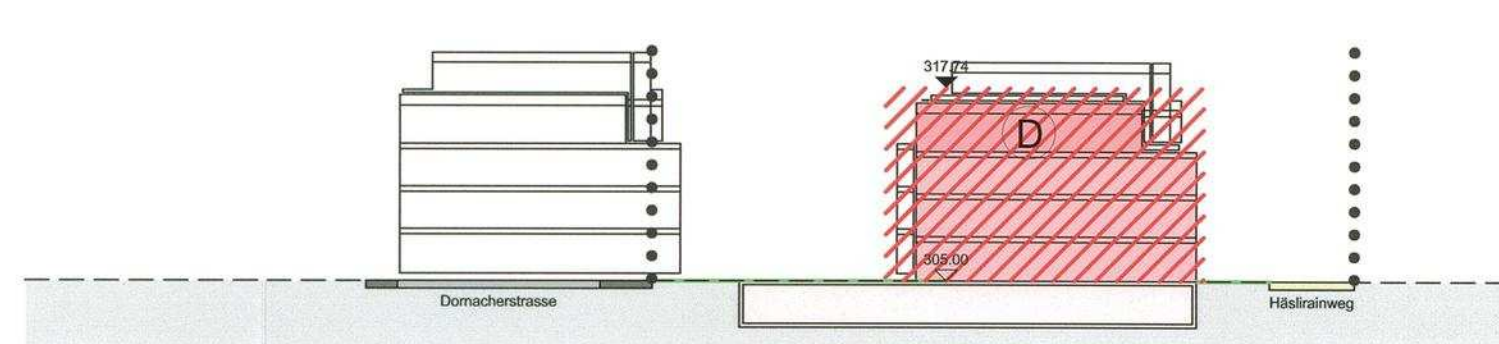
B-B



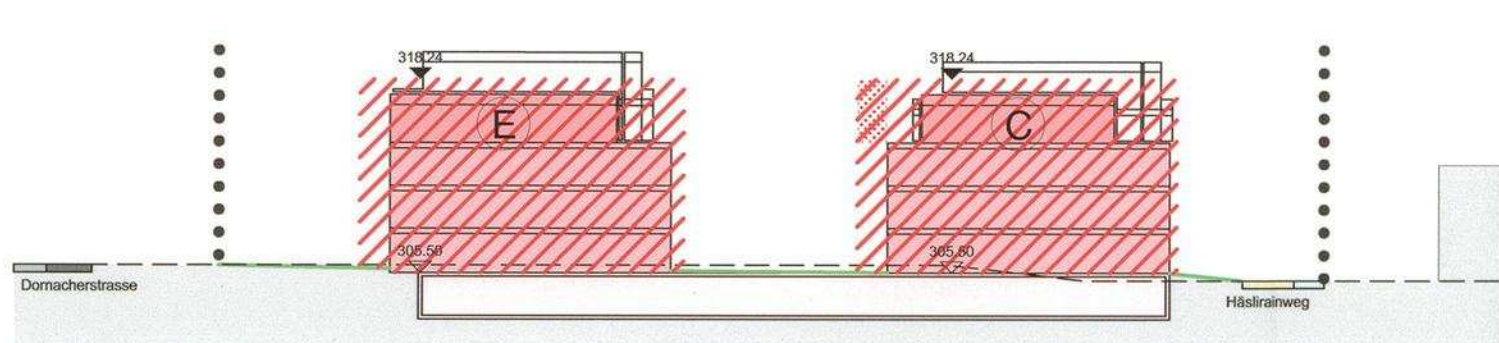
C-C



E-E



D-D



Schnitte, 1 : 500

0 10 20 30 m

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderates: 17. Oktober 2017
Beschluss der Gemeindeversammlung: 30. November 2017
Referendumstfrist: 01. Dezember 2017 bis 30. Dezember 2017
Umnabstimmung:
Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 1/2 vom 11. Januar 2018
Planaufgabe vom 11. Januar 2018 bis 09. Februar 2018

Namens des Gemeinderates
Die Gemeindepräsidentin: Der Verwaltungsleiter:

[Signature]

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 2018-1475 vom 25. Sep. 2018
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 39 vom 27.9.2018

Der Landschaftsreiber:
Die Landschaftsreiberin:
E. Hoes Diehich

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

01/ QR/ 32/ 0



Gemeinde Aesch
Quartierplanung Häslirainweg

Quartierplanreglement
regierungsrätliche Genehmigung

INHALT

1	Erlass	2
2	Zweck und Ziele der Planung	3
3	Geltungsbereich und Inhalt	4
4	Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung	5
5	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	6
6	Art und Mass der Nutzung	8
7	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes	10
8	Erschliessung und Parkierung	12
9	Ver- und Entsorgung	13
10	Lärmschutz	14
11	Realisierung, Quartierplanvertrag	15
12	Ausnahmen	16
13	Schlussbestimmungen	17
14	Beschlussfassung	18

51.1.2287.001 17. April 2018 baa



1 ERLASS

Beschluss

- 1 Die Einwohnergemeinde Aesch erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 im Gebiet „Häslirainweg“ Quartierplanvorschriften, bestehend aus diesem Quartierplanreglement und dem Quartierplan „Bebauung / Schnitt / Erschliessung / Freiräume“.

2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

- | | |
|--------------|---|
| <i>Zweck</i> | 1 Der Quartierplan Häslirainweg bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten. |
| <i>Ziele</i> | 2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt: <ul style="list-style-type: none">• Realisierung einer quatiervetraglichen, städtebaulich zusammenhängenden Überbauung• Schaffung qualitätsvoller Aussenraumflächen• Siedlungsverdichtung• Berücksichtigung der Umwelt sowie der Bedürfnisse der Bevölkerung und der Nachbarschaft• Förderung des ökologischen Ausgleichs |

3 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

- Geltungsbereich* 1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben orientierenden Charakter.
- Inhalt* 2 Die Vorschriften regeln insbesondere:
- die Lage, die Grösse und die kubische Gliederung der Bauten
 - die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
 - die Gestaltung, Benützung und Unterhalt des Aussenraumes
 - die Erschliessung und Parkierung
 - die Realisierung von baulichen Veränderungen, Umnutzungen und Neubauten
 - die Ver- und Entsorgung
 - die Realisierung des ökologischen Ausgleichs

4 EINPASSUNG IN DIE BAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE UMGEBUNG

*städtebauliche
Einpassung*

- 1 Die Bebauung ist als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig zu gestalten, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie eine Aufwertung des Ortes sichergestellt ist. Gleiche Einpassungskriterien gelten sinngemäss für die Umgebungsgestaltung.

*Umsetzung im
Baugesuchs-
verfahren*

- 2 Hinsichtlich der architektonischen Erscheinung, der Dach- und Fassadengestaltung, der Materialisierung und Farbgebung von Neu- und Umbauten hat der Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Mitspracherecht.

5 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

- | | | |
|---|---|--|
| <i>Lage und Grösse</i> | 1 | Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die im Quartierplan enthalten sind. Ausgenommen sind Klein- und Anbauten gem. Ziffer 5.9 |
| <i>Anordnung</i> | 2 | Lage und Grösse der Baubereiche gehen aus dem Quartierplan hervor. Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche kann im Rahmen der zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF) frei erfolgen. ¹ |
| <i>Baulinien</i> | 3 | Die Wirkung der Baulinien richtet sich nach § 96 ff. RBG. |
| <i>Gebäudehöhe</i> | 4 | Für die maximalen Gebäudehöhen sind die Koten im Quartierplan massgebend. Die maximalen Gebäudehöhen werden bis Oberkante der rohen Dachkonstruktion gemessen. |
| <i>Fassadengestaltung</i> | 5 | Die Fassaden müssen bezüglich Gliederung/Struktur, Materialisierung und Farbgebung ein gutes Gesamtbild ergeben. Transparente Glasfassaden sind vogelsicher zu gestalten. |
| <i>Dachform</i> | 6 | Es sind nur Flachdächer zulässig. Ausgenommen sind Klein- und Anbauten gem. Ziffer 5.9. |
| <i>Dachaufbauten</i> | 7 | Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen, etc.) sowie Solaranlagen und Parabolantennen dürfen die maximale Gebäudehöhe überragen. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen. Auf eine gute Einpassung ist im Sinne von Ziffer 4 besonders zu achten. <i>siehe Erwägungen RRB</i> |
| <i>Materialisierung und Farbgebung der Dächer</i> | 8 | Die Dachoberflächen müssen sich mit Form, Materialisierung und Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Insbesondere dürfen sie nicht glänzend oder spiegelnd sein. Ausgenommen hiervon sind Solaranlagen. Nicht begehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Detaillierte Unterlagen zur Materialisierung des Daches sind dem Gemeinderat rechtzeitig zur Begutachtung zu unterbreiten und erfordern dessen Zustimmung. <i>siehe Erwägungen RRB</i> |
| <i>Klein- und Anbauten</i> | 9 | Unbewohnte Klein- und Anbauten wie Schöpfe, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Velounterstände, Containerstellplätze, Trafohäuschen und dergleichen, dürfen insgesamt max. 5 % der Gesamtfläche des Quartierplanperimeters umfassen. |

¹ Die freie Anordnung der Bauten erfolgt vorbehältlich der Einhaltung der Grenzabstände gemäss § 90 RBG sowie § 52 RBV, sofern privatrechtliche Dienstbarkeiten (Näherbaurechte) nichts anderes regeln.

- Attikageschosse* 10 Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens zwei ganzen Fassaden gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückversetzt sein. Bei den im Quartierplan dargestellten Fassaden muss diese Zurückversetzung mindestens 2 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss betragen.

6 ART UND MASS DER NUTZUNG

- Nutzungsart* 1 Im Quartierplanareal sind Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe gemäss § 21 Abs. 1 RBG zulässig.
- Nutzungsmass* 2 Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper sind die im Quartierplan enthaltenen maximalen Bruttogeschossflächen (BGF) verbindlich. Die maximal zulässige BGF im Quartierplanperimeter beträgt 8'250 m².
- Definition BGF* 3 Zur Bruttogeschossfläche (BGF) werden alle Geschossflächen inkl. Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift und Leitungsschächte sowie Laubengänge bis 1.2 m Breite gezählt.
- Bei den Klein- und Anbauten gem. Ziffer 5.9 gilt der äussere Gebäudeumriss als Nutzfläche.
- Ausnahmen von der BGF* 4 Nicht zur Bruttogeschossfläche (BGF) werden gerechnet:
- a) unterirdische Einstellhallen und Kellerräume, die nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen;
 - b) Heizungs-, Technik- und Kellerräume, nicht kommerziell genutzte Gemeinschaftsräume sowie Velo-, Mofa-, Kinderwagen-, Container-, Hauswart-, Wasch- und Trocken-; Hobbyräume und dergleichen;
 - c) Erschliessungsflächen, welche ausschliesslich zur Erschliessung der Räume nach Ziffer 6.4 lit. b dienen;
 - d) unbeheizte Windfänge für Mehrfamilien-Hauseingänge bis max. 10 m² Grundfläche pro Gebäudetrakt (Baubereich);
 - e) pro Wohnung ein Reduit bis max. 5 m² Grundfläche (ohne Fenster);
 - f) offene Bauteile wie Hallen, Wohnbalkone und dergleichen;
 - g) gedeckte Sitzplätze und unbeheizte Zwischenklima-Räume von max. 15 m² je Wohnung, wenn:
 - Wände und Öffnungen zwischen den Zwischenklima-Räumen und den dahinterliegenden Innenräumen vollisoliert sind,
 - natürliche Belüftung und Belichtung sowohl für die Zwischenklima-Räume als auch den dahinterliegenden Innenräumen sichergestellt ist;Unbeheizte Zwischenklima-Räume und Balkonverglasungen haben einem Gesamtkonzept zu unterliegen, welches im Rahmen eines Baugesuchsverfahrens festzulegen und zu bewilligen ist.
 - h) Klein- und Anbauten gem. Ziffer 5.9. siehe Erwägungen RRu
- behindertengerechte Bauweise* 5 Die behindertengerechte Bauweise richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen (§ 108 RBG, Behindertengerechte Bauweise).

*Nutzungs-
verschiebungen*

- 6 Verschiebungen der BGF von einem Baubereich in einen anderen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Bei einer späteren Aufteilung der Parzelle ist die Nutzungsverschiebung im Grundbuch einzutragen.

7 GESTALTUNG UND NUTZUNG DES AUSSENRAUMES

- | | |
|---|--|
| <i>Gestaltung</i> | 1 Die Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes ist aus dem Quartierplan ersichtlich. Die Lage und die Ausdehnung im Plan haben richtungsweisenden Charakter. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Es sind mindestens 10 Bäume zu pflanzen. Die Lagerung von gewerblichen Gütern und Ähnlichem ist ausserhalb der Gebäude nicht zulässig. Für die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes ist ein Freiraumkonzept zu erstellen. Im Sinne des ökologischen Ausgleichs hat das Freiraumkonzept die Grundsätze einer naturnahen Gestaltung zu beachten. <i>siehe Erwägungen RRB</i> |
| <i>Grünfläche</i> | 2 In der im Quartierplan dargestellten Grünfläche sind vorwiegend begrünte Aussenräume zu realisieren. Die Grünfläche darf auch für eine private Gartennutzung sowie teilweise für private befestigte Sitzplätze beansprucht werden. |
| <i>Gartenplatz,
Spielplatz</i> | 3 Der im Quartierplan dargestellte gemeinschaftliche Garten- und Spielplatz muss eine Fläche von mindestens 150 m ² aufweisen. |
| <i>Quartierstrasse,
Siedlungsplatz,
Treffpunkt
(Begegnungszone)</i> | 4 Der im Quartierplan dargestellte Bereich „Quartierstrasse, Siedlungsplatz, Treffpunkt (Begegnungszone) ist als Begegnungszone gemäss eidgenössischer Strassenverkehrsgesetzgebung auszuführen. Die Gestaltung ist zwischen Gemeinde und Grundeigentümerschaft abzusprechen. <i>siehe Erwägungen RRB</i> |
| <i>Umgebungsplan</i> | 5 Der Gemeinderat verlangt zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung einen Umgebungsplan. Er wird die Einreichung dieses Plans im Rahmen des Baugesuchverfahrens beim Bauinspektorat beantragen. ² Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage, Gestaltung und Materialisierung von Wegen und Plätzen, Parkplätzen, Spielplätzen, privaten Sitzplätzen, Velounterständen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung, die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Meteorwasser, Trafohäuschen, Container etc.), die Überdeckungshöhen, sowie die Statik in Kombination mit der Bepflanzung und der Autoeinstellhalle. |

² Um das Baubewilligungsverfahren nicht zu verzögern, wird empfohlen, den Umgebungsplan bereits mit dem Baugesuch einzureichen.

- | | |
|---|---|
| <i>Bemusterung und
Materialisierung</i> | 6 Vor der Ausführung der Umgebungsarbeiten sind beim Gemeinderat die notwendigen Detailunterlagen zur Materialisierung der Erschliessungsfläche, Quartierstrasse, Siedlungsplatz, Treffpunkt (Begegnungszone) und zur Bepflanzung einzureichen. Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Zustimmung vorliegt. <i>siehe Erwägungen RRB</i> |
| <i>Aufschüttung und
Abgrabung</i> | 7 Aufschüttungen und Abgrabungen müssen sich gut in das Terrain und das Gesamtbild einfügen. |
| <i>Meteorwasser</i> | 8 Strassen, Wege und Plätze sowie Freiflächen sind soweit möglich und sinnvoll wasserdurchlässig auszuführen. |
| <i>Änderungen</i> | 9 Spätere Änderungen an der Umgebungsgestaltung können nur mit Zustimmung des Gemeinderates erfolgen. Die einheitliche Umgebungsgestaltung muss dabei erhalten bleiben. <i>siehe Erwägungen RRB</i> |

8 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Lage

- 1 Für die Ein- / Ausfahrten und Zufahrten der Einstellhallen, die Erschliessungsflächen, den öffentlichen Fussweg, die oberirdische Parkierung sowie die Hauszugänge und Zugangswege ist der Quartierplan massgebend. Die Lage und die Ausdehnung im Plan haben richtungsweisenden Charakter. *stehe Erwägungen RRB*

*Parkplatz-
berechnung*

- 2 Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich grundsätzlich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach dem Anhang 11/1 zur RBV. Oberirdisch dürfen maximal 13 Besucherparkplätze erstellt werden. In Anlehnung an die kantonale Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas sind pro Wohnung 2 Velo-/Mofa-Stammplätze sowie 0.3 Velo-/Mofa-Besucherplätze zu erstellen. Nebst Velo-/Mofa-Abstellplätzen in den Kellerräumen sind zusätzlich genügend oberirdische Velo-/Mofa-Abstellplätze im Bereich der Hauseingänge vorzusehen und im Umgebungsplan nachzuweisen.

9 VER- UND ENTSORGUNG

<i>Energiekonzept</i>	1	Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten: • Minimierung des Energiebedarfs (Wärme und Elektrizität) • rationelle Energienutzung (Abwärmenutzung, Einsatz von erneuerbaren Energien)
<i>Erneuerbare Energie</i>	2	Der Heizwärmebedarf ist zu mindestens 70 % mit der Nutzung erneuerbarer Energiequellen zu realisieren.
<i>Energiestandard</i>	3	Neubauten haben den zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Grenzwert des MINERGIE-Standards einzuhalten.
<i>Wasser und Abwasser</i>	4	Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem GEP der Gemeinde. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.
<i>Abfallentsorgung</i>	5	Die Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der ordentlichen Verfahren der Gemeinde. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über den HäsliRainweg. Die Containerstellplätze sind entsprechend zu platzieren.
<i>Antennen</i>	6	Parabolantennen dürfen nur auf dem Dach und nicht an der Fassade montiert werden.

10 LÄRMSCHUTZ

- | | |
|--|--|
| <i>Lärmempfindlich-
keitsstufe</i> | 1 Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986. |
| <i>Nachweise</i> | 2 Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 sowie 32 ff. LSV sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen. |

11 REALISIERUNG, QUARTIERPLANVERTRAG

- | | |
|--|--|
| <i>Inhalte
Quartierplanvertrag</i> | 1 Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer resp. die Berechtigten räumen sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute ein. |
| <i>Parzellierung</i> | 2 Eine allfällige spätere Parzellierung des Quartierplanareals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird. |
| <i>Etappierung</i> | 3 Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten, Wege etc. anteilmässig so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert wird. Auch bei einer etappenweisen Realisierung ist auf eine einheitliche architektonische Erscheinung zu achten. |

12 AUSNAHMEN

- | | | |
|----------------------------------|---|---|
| <i>Abweichungen</i> | 1 | In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie der Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen. |
| <i>Bedingungen</i> | 2 | Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 2 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. |
| <i>grössere
Abweichungen</i> | 3 | Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen. |

13 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- | | |
|--|---|
| <i>Genehmigung</i> | 1 Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der Quartierplanvertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern resp. den Berechtigten unterzeichnet ist und öffentlich beurkundet wurde. |
| <i>Umsetzung</i> | 2 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten. |
| <i>Rechtskraft</i> | 3 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft. |
| <i>Überprüfung der Quartierplanung</i> | 4 Sollte mit den Bauarbeiten für die Quartierplan-Überbauung nicht innerhalb von fünf Jahren seit der Genehmigung des Quartierplanes begonnen werden, ist die Quartierplanung zu überprüfen und allenfalls anzupassen oder aufzuheben. |

14 BESCHLUSSFASSUNG

Beschluss des Gemeinderates: 17. Oktober 2017

Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: 30. November 2017

Die Gemeindepräsidentin

Referendumsfrist: 01. Dezember 2017 bis 30. Dezember 2017

Urnenabstimmung: -

Publikation der Planauflage

Der Verwaltungsleiter

im Amtsblatt Nr. 01 / 02 vom 11. Januar 2018

Planauflage: 11. Januar 2018 bis 09. Februar 2018

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt

mit Beschluss Nr. 2018-1475 vom 25. Sep. 2018

Der Landschreiber

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 39 vom 27.9.2018

Die Landschreiberin:

E. Has Diehrich