AESCH BL

Quartierplanung "Spitzenrain"

Quartierplan-Reglement

Beschlussfassung

Impressum

Ersteller

Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 926 84 30

www.stierli-ruggli.ch
info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung Ralph Christen

Datum/Version 15. September 2016 / Beschlussfassung

Datei-Name 01036_Reg01_Beschlussfassung.docx

Inhaltsverzeichnis

	Erlass	1
§ 1	Zweck und Ziele der Quartierplanung	1
§ 2	Geltungsbereich	1
§ 3	Bebauung	1
§ 4	Art und Mass der Nutzung	2
§ 5	Gestaltung der Bauten	3
§ 6	Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes	3
§ 7	Erschliessung und Parkierung	5
§ 8	Energieeffizienz	5
§ 9	Lärmschutz	5
§ 10	Realisierung	5
§ 11	Ausnahmen und Abweichungen	6
§ 12	Schlussbestimmungen	6
	Beschlüsse und Genehmigung	7

Erlass

Die Einwohnergemeinde Aesch erlässt - gestützt auf §§ 2 - 7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 - die Quartierplan-Vorschriften "Spitzenrain". Diese Quartierplan-Vorschriften bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500).

Massgebende übergeordnete Gesetzgebungen (Kanton, Bund) sind zu beachten und werden in diesem Quartierplan-Reglement nicht speziell erwähnt.

§ 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung

Zweck

1 Der Quartierplan "Spitzenrain" bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.

Ziele

2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:

a) Realisierung einer quartierverträglichen, städtebaulich zusammenhängenden Wohnüberbauung;
b) Schaffung von qualitätsvollen Aussenraumflächen;
c) Umsetzung einer qualitativen Siedlungsverdichtung.

§ 2 Geltungsbereich

Geltungsbereich

Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

§ 3 Bebauung

Hauptbauten

1 Es dürfen nur Hauptbauten in den im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) dafür definierten Baubereichen erstellt werden.

Baubereiche für Hauptbauten

2 Die Baubereiche der Hauptbauten im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) begrenzen Lage, Grösse, Höhe und Geschossigkeit der zulässigen Hauptbauten. Balkone dürfen die Baubereichsbegrenzung um maximal 1.5 m überragen.

Gebäudetypologie

3 In den Baubereichen sind folgende Gebäudetypen zu erstellen

a) Baubereich A1, A2, A3, A4 und A5: Mehrfamilienhaus
b) Baubereich B1 und B2: Reiheneinfamilienhäuser
c) Baubereich C: Mehrfamilienhaus oder Reiheneinfamilienhäuser

Messweise der Gebäudehöhe

4 Die Gebäudehöhe für die Baubereiche der Hauptbauten wird gemessen bis Oberkante des fertigen Dachrandes. Die Definition der Gebäudehöhe erfolgt mittels Angabe in Meter über Meer (m ü. M.).

unterirdische Bauten

5 Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegt. Verschiebungen und Grössenänderungen sind zulässig, wenn sie nach aussen nicht nachteilig in Erscheinung treten und wenn das städtebauliche, aussenräumliche und erschliessungsmässige Gesamtkonzept dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Nebenbauten

6 Als Nebenbauten gelten eingeschossige, unbeheizte Bauten wie überdachte Velounterstände, Schöpfe, Gerätehäuschen, überdachte Sitzplätze, überdachte Einstellhallen-Zugänge u. dgl.. Sitzplätze unter Balkone/Loggias gelten nicht als Nebenbauten.

Nebenbauten können in Beachtung der Baulinien bzw. § 54 RBV und von § 57 RBV sowie den Bestimmungen zum Nutzungsmass gemäss § 4 und den Bestimmungen zum Aussenraum gemäss § 6 im Areal der Quartierplanung angeordnet werden.

§ 4 Art und Mass der Nutzung

Nutzungsart

1 Für das Quartierplan-Areal gilt die Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG.

Definition der baulichen Nutzung

2 Zur Bruttogeschossfläche (BGF) werden alle Geschossflächen inkl. Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift und Leitungsschächte sowie Laubengänge bis 1.2 m Breite gezählt.

Bei den Nebenbauten gilt der äussere Gebäudeumriss als Nutzfläche.

nicht zur BGF zählend

3 Nicht zur Bruttogeschossfläche (BGF) werden gerechnet:

a) unterirdische Einstellhallen, 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 Abs. 3 lit. b dienen;
d) unbeheizte Windfänge für Mehrfamilien-Hauseingänge bis max. 10 m^2 Grundfläche pro Gebäudetrakt (Baubereich);
e) pro Wohnung ein Reduit bis max. 5 m^2 Grundfläche (ohne Fenster);
f) offene Bauteile wie Hallen, Wohnbalkone und dergleichen;
g) gedeckte Sitzplätze und unbeheizte Zwischenklima-Räume von max. 15 m^2 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) Nebenbauten gemäss § 3 Abs. 6.

Nutzungsmass

4 Für das Mass der Nutzung der einzelnen Hauptbauten sind die im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) enthaltenen maximalen Bruttogeschossflächen (BGF) verbindlich.

Die Nutzfläche für Nebenbauten beträgt insgesamt 450 m^2. Einzelne Nebenbauten, ausgenommen Rampen-Überdachungen, dürfen jeweils eine maximale Nutzfläche von 50 m^2 aufweisen.

Nutzungstransfer

5 Zwischen den Baubereichen ist ein Nutzungstransfer von maximal 10 % der Bruttogeschossfläche zulässig. Bei unterschiedlichen Ausgangswerten zwischen den Baubereichen kommt der niedrigere BGF-Ausgangswert als Relationsgrösse zur Anwendung.

§ 5 Gestaltung der Bauten

Gestaltung allgemein

1 Materialien und Farbgebung sind auch bei späteren Sanierungen sorgfältig aufeinander abzustimmen, damit ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck und eine gute Einpassung an das benachbarte Siedlungsgebiet entstehen.

Farbgebung und Materialisierung sind in Absprache vor Baugesuchseingabe mit dem Gemeinderat zu definieren.

Dachform

2 Die Hauptdachflächen sind als Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer (max. Neigung von 5 °) auszubilden. Bei den Nebenbauten sind Flach- und Pultdächer zulässig. Jedoch muss die Dachform bei gleichen Arten von Nebenbauten einheitlich sein.

Verwendungszweck von Hauptdachflächen

3 Nicht begehbare Hauptdachflächen der Hauptbauten haben ökologische Funktionen zu erfüllen (z. B. extensive Begrünung, Nutzung von Sonnenenergie, Regenwasser-Retention oder Ähnliches).

technische Einrichtungen

4 Technisch bedingte Einrichtungen wie Entlüftungsbauteile, Liftüberbauten, Oberlichter u. dgl. können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird.

Liftüberbauten müssen um das Mass ihrer Überhöhung von der Fassadenflucht zurückversetzt werden.

§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Gliederung des Aussenraumes

1 Die Nutzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegt. Der Aussenraum wird nach einem Freiraumkonzept gestaltet.

Die Konkretisierung der Aussenraumgestaltung erfolgt in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches auf der Grundlage des Freiraumkonzeptes. Für die Konkretisierung des Aussenraumes sind die nachfolgenden Bestimmungen massgebend.

Freiraumbereich A

2 Im Freiraumbereich A sind vorwiegend begrünte Aussenräume zu realisieren.

Maximal 30 % des zwischen den Baubereichen liegenden Freiraumbereichs A darf für eine private Gartennutzung beansprucht werden. Davon ausgenommen ist der Freiraum bei Reiheneinfamilienhausbauten, welcher vollständig der privaten Gartennutzung zur Verfügung steht. Einfriedungen von privaten Gartennutzungen müssen pro Baubereich einheitlich sein und können mittels Bepflanzung und/oder baulicher Elemente gestaltet werden.

Innerhalb des Freiraumbereichs A dürfen Gebäudezugangswege, halböffentliche Aufenthaltsflächen sowie private Sitzplätze (gedeckt/ungedeckt) u. dgl. realisiert werden. Im Weiteren ist die Erstellung von Veloabstellanlagen (gedeckt/ungedeckt), Einstellhallen-Zugängen sowie von Entsorgungseinrichtungen zulässig.

Freiraumbereich B

3 Der Freiraumbereich B dient als multifunktionaler Raum dem Aufenthalt, Spiel und der Begegnung sowie der Erschliessung der Baubereiche. Für diese Funktionen sind Aussenseinfrastrukturen und -bereiche (bspw. Spiel- und Verweilflächen, Platzgestaltungen, Brunnen, Spielgeräte, Veloabstellanlagen, Entsorgungseinrichtungen, Sonnenschutzeinrichtungen) sowie Bepflanzungen zu realisieren. Im Weiteren sind auch Einstellhallen-Zugänge zulässig.

Im Freiraumbereich B ist mindestens ein Spielbereich mit entsprechender Ausstattung einzurichten. Standort, Umfang und Ausstattung sind in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches festzulegen.

Standorte für Nebenbauten und Entsorgungseinrichtungen

4 Nebenbauten (z. B. Veloabstellanlage) sowie Entsorgungseinrichtungen (z.B. Abfallsammelstelle) müssen an zweckmässigen Standorten, platziert werden. Die Standorte sind in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches festzulegen.

Bepflanzung

5 Für die Bepflanzung gelten folgende Grundsätze:

a) Für die Bepflanzung sind vorwiegend standortgerechte, einheimische Arten zu wählen. Anpflanzungen mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.
b) Nicht für die Wohnnutzung beanspruchten Freiflächen (Privatgärten, Sitzplätze) sowie nicht multifunktional gestaltete Aussenraumbereiche sind möglichst naturnah und ökologisch wertvoll zu gestalten.
c) In den beiden Freiraumbereichen A und B sind Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen Grösse, Anzahl und Standorte der Bäume orientieren sich am Freiraumkonzept.
d) Wo sinnvoll und möglich, ist der Bestand in die Gestaltung der allgemeinen Grün- und Freiflächen zu integrieren resp. zu ersetzen.
e) Verwendung einer einheimischen Saatmischung bei einer extensiven Dachbegrünung.
f) Bepflanzungen sind zu pflegen und bei Bedarf sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Terraingestaltung

6 Das Terrain ist so zu gestalten, dass es dem Charakter einer Wohnüberbauung entspricht und die im Quartierplan definierten Aussenraumfunktionen gewährleistet sind. An den Randbereichen des Quartierplan-Areal ist der Terrainverlauf gegenüber dem anschliessenden Terrain anzugleichen (+/- 50 cm).

Wege und Plätze

7 Wege und Plätze sind soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.

Nachweis zur Aussenraumgestaltung

8 Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplan-Vorschriften zur Gestaltung des Aussenraums eingehalten werden.

Dieser Nachweis beinhaltet bzw. stellt dar:

a) bestehendes und neu gestaltetes Terrain;
b) Lage, Dimensionierung und Materialisierung aller geplanten baulichen Elemente und Anlagen im Aussenraum (Erschliessungs- und Platzflächen, oberirdische Parkierungsanlagen, Einfriedungen, Spiel- und Aufenthaltsflächen mit den entsprechenden Einrichtungen, Nebenbauten sowie Entsorgungseinrichtungen u. dgl.);
c) Nachweis für die Ausnahmefahrten (Feuerwehr, Sanität, Umzüge, Gebäudeunterhalt);
d) Gestaltung des Freiraums sowie Art und Lage von Bepflanzungen.

§ 7 Erschliessung und Parkierung

Areaerschliessung

1 Die Arealerschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt gemäss Festlegung im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) über die Hauptstrasse. Ausnahmefahrten (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt) dürfen über die St. Jakobstrasse erfolgen.

interne Erschliessung

2 Die Organisation der internen Erschliessung ist im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegt. Sie erfolgt über den Freiraumbereich B sowie die daran anschliessenden Gebäudezugangswege.

Besucher- und Stammparkplätze

3 Die oberirdische Parkierung ist den Besuchern der Quartierplan-Überbauung vorbehalten. Der Bedarf an Stammparkplätzen der Quartierplan-Überbauung ist vollständig in der unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Besucherparkplätze dürfen weder fest vermietet noch dauernd belegt werden.

Ausnahmefahrten

4 Die Gebäudezufahrt ist für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) sicherzustellen.

§ 8 Energieeffizienz

Energiestandard

1 Bauten haben den zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Grenzwert des MINERGIE-Standards einzuhalten. Wird die Überbauung in Etappen ausgeführt, so ist jede Etappe in zu diesem Zeitpunkt geltenden Grenzwert des MINERGIE-Standards auszuführen.

Erneuerbare Energie / Wärmeversorgung

2 Der Komfortwärmebedarf ist zu mindestens 70 % mit der Nutzung erneuerbarer Energiequellen nach Möglichkeit im Verbund zu realisieren. Der Wärmebedarf ist vorzugsweise mit Grundwasser und/oder Abwärme, alternativ mit Erdwärme, zu decken. Solare Stromproduktion ist zu prüfen. Ein entsprechendes Energiekonzept ist Bestandteil der Baugesucheingabe.

§ 9 Lärmschutz

Empfindlichkeitsstufen

Für den Bereich entlang der Hauptstrasse gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III. Für den verbleibenden östlichen Bereich gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) II. Die Abgrenzung der Empfindlichkeitsstufen geht aus dem Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) hervor.

§ 10 Realisierung

Etappierung

1 Die Realisierung kann als Einheit oder in Etappen erfolgen. Sofern die Quartierplan-Überbauung in Etappen realisiert wird, sind die entsprechenden Ergänzungsanlagen wie Zufahrten, Wege, Abstellplätze, Freiraumnutzungen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen etc. so auszulegen, dass der Bedarf der jeweiligen Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt.

Erstellung und Unterhalt

2 Alle Erschliessungs- und Parkierungsanlagen sowie Bepflanzungen und Aussenraum-Einrichtungen innerhalb des Quartierplan-Perimeters sind durch die jeweiligen Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. Berechtigten zu erstellen und zu unterhalten.

Parzellenmutationen

3 Spätere Parzellenmutationen sind zulässig, sofern Zielsetzung, Verwirklichung und Funktionalität der Quartierplanung gewährleistet bleiben.

§ 11 Ausnahmen und Abweichungen

Ausnahmen

1 In Abwägung öffentlicher und/oder privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates Ausnahmen von diesen Quartierplan-Vorschriften gewähren.

Voraussetzung für Ausnahmen

2 Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck der Quartierplanung gemäss § 1 vorliegt. Die durch den Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierte Gesamtkonzeption betreffend Überbauung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung darf durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Abweichungen

3 Grössere Abweichungen von der im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplan-Vorschriften erfolgen.

§ 12 Schlussbestimmungen

Überwachung des Vollzugs

1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

Inkrafttreten

2 Die Quartierplan-Vorschriften "Spitzenrain" treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Mit der Inkraftsetzung werden die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Aesch im Bereich des Quartierplan-Perimeters aufgehoben.

Beschlüsse und Genehmigung

GEMEINDE

Beschluss des Gemeinderates: …….

Beschluss der Gemeindeversammlung: …….

Referendumsfrist: …….

Urnenabstimmung: …….

Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. .....: …….

Auflagefrist: …….

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident: Der Verwaltungsleiter:

Marianne Hollinger *Matthias Gysin*

KANTON

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. .... vom .....

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. ..... vom .....

Der Landschreiber