



Gemeinde Aesch
Quartierplanung Birmatt

Quartierplanreglement

Vorlage Beschluss Gemeindeversammlung

Stand: 30.07.2013

BESCHLUSSFASSUNG

Beschluss des Gemeinderates: 6. August 2013

Beschluss der Gemeindekommission: _____

Beschluss der Gemeindeversammlung: _____

Referendumsfrist: _____

Urnenabstimmung: _____

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. _____

vom _____

Planaufgabe: _____

Vom Regierungsrat des Kantons Basel – Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. _____

vom _____

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. _____ vom _____

Gemeinderat Aesch

Präsidentin

Verwaltungsleiter

M. Hollinger

M. Gysin

Der Landschreiber

A. Achermann

INHALT

1	Erlass	3
2	Zweck und Ziele der Planung	3
3	Geltungsbereich und Inhalt	3
4	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	4
5	Art und Mass der Nutzung	5
6	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes	6
7	Erschliessung und Parkierung	7
8	Ver- und Entsorgung	7
9	Lärmschutz	8
10	Realisierung	9
11	Ausnahmen	9
12	Schlussbestimmungen	10

1 ERLASS

<i>Beschluss</i>	1 Die Einwohnergemeinde Aesch erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 im Gebiet „Birmatt“ Quartierplanvorschriften, bestehend aus: • Teilplan Nr. 1 Bebauung • Teilplan Nr. 2 Erschliessung und Freiräume • Teilplan Nr. 3 Schnitte • Quartierplanreglement
<i>Gesetzgebung</i>	2 Die im nachfolgenden Text verwendeten Abkürzungen beziehen sich auf folgende Gesetzgebungen: • kantonales Raumplanungs- und Baugesetz RBG • Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz RBV

2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

<i>Zweck</i>	1 Der Quartierplan „Birmatt“ bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.
<i>Ziele</i>	2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt: • Realisierung einer quatierveträglichen, städtebaulich zusammenhängenden Wohn- und Geschäftsüberbauung • Schaffung qualitätsvoller Aussenraumflächen • Siedlungsverdichtung • Reaktion auf die gewerbliche Nachbarschaft

3 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

Geltungsbereich 1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters (Parzelle Nr. 930 sowie Teil der Parzelle Nr. 931) wie er im Plan Nr. 1 durch die schwarz punktierte Linie festgelegt ist.

Parzelle 930	m²	8'211
Parzelle 931, Anteil	m²	<u>342</u>
Total	m²	8'553

Inhalt 2 Die Vorschriften regeln insbesondere:

- die Lage, das Volumen 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

4 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

<i>Lage und Grösse</i>	1	Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die in den Teilplänen Nr. 1 - 3 enthalten sind. Ausgenommen sind Kleinbauten gem. Ziffer 4.10.
<i>Anordnung und Volumen</i>	2	Lage und Volumen der Bauten (Flächen, Bauprofil) gehen aus den Teilplänen Nr. 1 - 3 hervor. Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche kann im Rahmen der zulässigen Geschossfläche frei erfolgen. Balkone müssen innerhalb der Baubereiche liegen.
<i>Wohnungsmix, Wohnflächen</i>	3	Auf einen ausgewogenen Wohnungsmix und gute, attraktive Wohnflächen ist besonders Wert zu legen. Der Gemeinderat hat diesbezüglich ein Mitspracherecht.
<i>Baulinien</i>	4	Die Wirkung der Baulinien richtet sich nach der kantonalen Gesetzgebung.
<i>Gebäudehöhe</i>	5	Für die maximalen Gebäudehöhen sind die Koten des Plans Nr. 3 massgebend.
<i>Fassadengestaltung</i>	6	Die Fassaden müssen bezüglich Gliederung/Struktur, Materialisierung und Farbgebung ein einheitliches Gesamtbild ergeben.
<i>Dachform</i>	7	Bei den Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig. Bei den Kleinbauten sind Flach- und Pultdächer zulässig.
<i>Dachaufbauten</i>	8	Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Liftüberfahrten, Dachausstiege, Belüftungsinstallationen, Sonnenkollektoren etc.) dürfen die maximale Gebäudekote überragen. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen. Auf eine gute Einpassung dieser Einrichtungen und Installationen in die architektonische Gestaltung der Überbauung ist besonders zu achten.
<i>Begrünung</i>	9	Die Dachoberflächen sind extensiv zu begrünen. Die Erstellung von Solaranlagen ist möglich.

- Kleinbauten* 10 Unbeheizte Kleinbauten wie Schöpfe, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Velounterstände, Containerstellplätze, Trafohäuschen und dergleichen sind in den dafür vorgesehenen Baubereichen gemäss Teilplan Nr. 2 zulässig. Abweichungen bezüglich Grösse, Lage, Anzahl und Abgrenzung sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat zugelassen.
- Mitspracherecht des Gemeinderats* 11 Der Gemeinderat hat hinsichtlich der architektonischen Gestaltung des Quartiers ein Mitspracherecht.

5 ART UND MASS DER NUTZUNG

- Nutzungsart* 1 Das Quartierplanareal ist der Wohn- und Geschäftsnutzung gemäss § 21 Abs.2 RBG vorbehalten.
- Nutzungsmass* 2 Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper sind die im Plan Nr. 1 enthaltenen maximalen Bruttogeschossflächen (BGF) verbindlich.

Block Süd-West	m ²	6'500
Block Nord-Ost	m ²	5'000
Total	m²	11'500
Ausnützung		ca. 135%

Zur Nutzfläche werden gezählt:

- alle Geschossflächen inkl. Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift und Leitungsschächte sowie Laubengänge bis 1.20 m Breite

- nutzungsfreie Bauteile* 3 Nicht zur Nutzfläche werden gezählt:
- unterirdische Keller und Anlagen
 - unterirdische Einstellhallen, die nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen.
 - Räume in Sockelgeschossen wie Erschliessungsflächen, Heizungs-, Technik-, nicht kommerziell genutzte Gemeinschaftsräume sowie Velo-, Mofa-, Kinderwagen-, Container-, Hauswart-, Wasch- und Trockenräume und dergleichen
 - Velo-, Mofa-, Kinderwagen-, Container-, Hauswart-, Wasch- und Trockenräume und dergleichen, auch wenn sie in Vollgeschossen untergebracht sind
 - pro Wohnung ein Reduit bis max. 5.00 m² Grundfläche (ohne Fenster)
 - offene Bauteile wie Hallen, Wohnbalkone und dergleichen

- 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.
- unbeheizte Kleinbauten gemäss Ziffer 4.10.

<i>behindertengerechte Bauweise</i>	4	Die behindertengerechte Bauweise richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.
<i>Nutzungsverschiebungen</i>	5	Verschiebungen der Nutzflächen von einem Baubereich in einen anderen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates. Bei einer späteren Aufteilung der Parzelle ist die Nutzungsverschiebung im Grundbuch einzutragen.

6 GESTALTUNG UND NUTZUNG DES AUSSENRAUMES

<i>Gestaltung</i>	1	Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes ist aus dem Teilplan Nr. 2 ersichtlich. Angestrebt sind gepflegte und ansprechende Freiräume als auch naturnahe, extensiv genutzte Grünflächen wie z. B. blumenreiche Wiesen, Kiesflächen, etc. Abweichungen bezüglich Grösse, Lage, Anzahl, Abgrenzung und Materialisierung (Kies- oder Grünfläche) sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat zugelassen, wenn sie das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen. Die Lagerung von gewerblichen Gütern und Ähnlichem ist ausserhalb der Gebäude nicht zulässig.
<i>Bepflanzung</i>	2	Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Im Bereich der Parkplätze entlang der Industriestrasse sind Alleebäume zu pflanzen.
<i>Umgebungsplan</i>	3	Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage, Gestaltung, Materialisierung und Beleuchtung von Wegen und Plätzen, Spielplätzen, Parkplätzen, Velounterständen, Terrainveränderungen, Sichtschuttmassnahmen und Stützmauern, die Art und Nutzung der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung, sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Meteowasser, Traföhäuschen, Container), Angaben zur Belastbarkeit der Zufahrten und speziellen Notzufahrten (Feuerwehr, Sanität, Umzüge, Reinigung und Winterdienst).

<i>Aufschüttungen und Abgrabungen</i>	4	Terrainveränderungen, die über die übliche Gartengestaltung hinausgehen, sind bewilligungspflichtig. Aufschüttungen und Abgrabungen müssen sich gut in das Terrain und das Gesamtbild einfügen.
<i>Meteorwasser</i>	5	Wege und Plätze sowie Grünflächen sind soweit möglich und sinnvoll wasserdurchlässig auszuführen.
<i>Mitspracherecht des Gemeinderates</i>	6	Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist ein Umgebungsplan einzureichen. Der Gemeinderat hat hinsichtlich Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes ein Mitspracherecht

7 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

<i>Lage</i>	1	Für Zufahrten, Erschliessungsflächen und Parkierung ist der Teilplan Nr. 2 massgebend.
<i>Innenhof</i>	2	Der Innenhof ist mit Ausnahme der Notzufahrten (Feuerwehr, Sanität, Umzüge, Reinigung und Winterdienst) vom motorisierten Verkehr freizuhalten.
<i>Notzufahrten</i>	3	Im Innenhof sind Notzufahrten für Feuerwehr, Sanität, Umzüge, Reinigung und Winterdienst zu erstellen. Die minimale Belastbarkeit ist in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr festzulegen.
<i>Erschliessung Autoeinstellhalle</i>	4	Eine spätere Anbindung an eine zukünftige Tiefgarage für die Parzelle Nr. 1868 ist vorzusehen.
<i>Parkplatzberechnung</i>	5	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 und 11/2 zur RBV.

8 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
	2	Dieses Energiekonzept ist frühzeitig mit der Gemeinde Aesch und der Fachstelle Energie des Amts für Umweltschutz und Energie (AUE) abzusprechen.

<i>Sonnenenergie</i>	3	Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind vorzusehen. Auf eine gute Einpassung in die architektonische Gestaltung der Überbauung ist besonders zu achten.
<i>Energiestandard</i>	4	Neubauten sind im Minergie Standard oder in einem mindestens gleichwertigen Energiestandard zu erstellen.
<i>Wasser und Abwasser</i>	5	Die Abwasserversorgung und die Abwasserentsorgung richtet sich nach dem GEP der Gemeinde. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.
<i>Abfallentsorgung</i>	6	Die Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der ordentlichen Verfahren der Gemeinde.
<i>Antennen</i>	7	Alle Gebäude sind an die Gemeinschaftsantennenanlage Aesch (GGA) für Fernsehen, Radio und Internet anzuschliessen. Für Parabolantennen sind zentrale Leerrohren vorzusehen. Allfällige Parabolantennen sind nur auf den Hauptdächern gestattet.

9 LÄRMSCHUTZ

<i>Lärmempfindlichkeitsstufe</i>	1	Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II.
<i>Lärmschutzmassnahmen entlang der Industriestrasse</i>	2	Entlang der Industriestrasse sind zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gestalterische und/oder bauliche Massnahmen am Gebäude vorzusehen.
<i>Lärmschutzmassnahmen innerhalb Perimeter</i>	3	Die Lage der Lärmschutzwand bzw. Stützmauer im nördlichen Teil der Parzelle Nr. 930 geht aus dem Teilplan Nr. 2 hervor. Sie dient dem Schutz vor Industrielärm. Sie ist zu begrünen und kann entfernt werden, sofern die Parzelle Nr. 1868 zu einem späteren Zeitpunkt einer Wohnnutzung zugeordnet wird.
<i>Schallschutz im Hochbau</i>	4	Für den Schallschutz im Hochbau (Aussen- und Innenlärm) gelten die erhöhten Anforderungen nach Norm SIA 181.
<i>Rampe Autoeinstellhalle</i>	5	Die Rampe der Autoeinstellhalle ist schallabsorbierend auszukleiden. Sie ist soweit auf Niveau des neu gestalteten Terrains zu überdachen, bis die minimale Durchfahrtshöhe erreicht ist.
<i>Baugesuch</i>	6	Nachweise im Sinne von Art. 31 und 31 Lärmschutzverordnung sind mit dem Baugesuch zu erbringen.

10 REALISIERUNG

- | | | |
|----------------------------------|---|--|
| <i>Parzellierung</i> | 1 | Eine allfällige spätere Parzellierung des Quartierplanareals ist unter Beibehaltung der Zielsetzung der Quartierplanung zulässig. |
| <i>Quartierplanvertrag</i> | 2 | Der Quartierplanvertrag regelt alle den Grundeigentümern aus den Quartierplanvorschriften erwachsende Rechte und Pflichten. Im Quartierplanvertrag werden insbesondere geregelt: <ul style="list-style-type: none">• Vertragliche Sicherung der Lärmschutzmassnahmen an der H18• Möglichkeit der Nachtschliessung der Fusswegverbindungen über das Quartierplanareal• Zufahrt zu einer möglichen Autoeinstellhalle auf der Parzelle Nr. 1868 |
| <i>zukünftige Bauvorhaben</i> | 3 | Die Quartierplanvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen. |
| <i>Grenz- und Näherbaurechte</i> | 4 | Die Grundeigentümer räumen einander hiermit für die Erstellung der im Quartierplan vorgesehenen ober- und unterirdischen Bauten sowie für allfällige technische Hilfsanlagen alle erforderlichen Grenz- und Näherbaurechte wie auch die unter- und oberirdischen Baurechte ein. |
| <i>Etappierung</i> | 5 | 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. |

11 AUSNAHMEN

- | | | |
|---------------------|---|---|
| <i>Abweichungen</i> | 1 | In Abwägung öffentlicher und / oder 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 dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten. |

- | | |
|----------------------------------|---|
| <i>grössere
Abweichungen</i> | 3 Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanmutation erfolgen. |
|----------------------------------|---|

12 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- | | |
|--|---|
| <i>Umsetzung</i> | 1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten. |
| <i>Rechtskraft</i> | 2 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>Aufhebung der
Quartierplanung</i> | 3 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. |
| <i>Inkrafttreten</i> | 4 Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. |