

Quartierplanung "Stein – 2"

Quartierplan-Reglement

Öffentliche Mitwirkung

Kantonale Vorprüfung

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 / Tobias Schneider

Datum/Version

28. November 2017 / Entwurf

Datei-Name

01052_Reg01_Mitwirkung_Vorprüfung.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..... | 6 |
| § 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 "Stein 2". Diese Quartierplan-Vorschriften bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000).

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 "Stein – 2" bezweckt die Erhaltung, Weiterentwicklung und Aufwertung der bestehenden Wohnüberbauung zur Siedlungserneuerung und Siedlungsinnenentwicklung.

Ziele

- ² Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:
- a) städtebauliche Weiterentwicklung bzw. bauliche Ergänzung der bestehenden Wohnüberbauung;
 - b) Bereitstellung einer ausreichenden Parkierung für eine Erweiterung der bestehenden Wohnüberbauung;
 - c) Erhaltung und Aufwertung der vorhandenen Aussenraumflächen;
 - d) Erhaltung des Grüngürtels entlang des Pfeffingerringes.

§ 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, 1:1'000) dafür definierten Baubereichen erstellt werden.

Baubereiche für Hauptbauten

- ² Die Baubereiche der Hauptbauten definieren Lage, Flächenausdehnung und Höhe der zulässigen Hauptbauten. Vorspringende Balkone dürfen die Baubereichsbegrenzung um maximal 1.5 m überragen.

Baubereiche für Nebenbauten

- ³ Die Baubereiche für Nebenbauten definieren Lage und Flächenausdehnung für ein Pavillon sowie für ein Transformatorengebäude. Weitere Nebenbauten ohne Baubereichsdefinitionen sind gemäss § 3 Abs. 6 QPR zulässig.

Messweise der Gebäudehöhe

- ⁴ Die Gebäudehöhe für die Baubereiche der Hauptbauten sowie Nebenbauten 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, 1:1'000) 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 Velourunterstände, Pavillon, Schöpfe, Gerätehäuschen, Transformatorengebäude, überdachte Einstellhallen-Zugänge u. dgl.
- Sitzplätze sowie Einrichtungen und Anlagen für Aufenthaltsnutzungen sowie ungedeckte Einstellhallen-Zugänge gelten nicht als Nebenbauten.
- Mit Ausnahme des Pavillons sowie dem Transformatorengebäude sind im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000) keine Baubereiche für Nebenbauten festgelegt. Weitere 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 Das Mass der baulichen Nutzung für die Hauptbauten und die damit verbundene Berechnungsdefinition erfolgt mit der Bruttogeschossfläche (BGF) nach § 49 IVHB Abs. 2 RBG.
- Bei den Nebenbauten gilt der äussere Gebäudeumriss als Nutzfläche. Dachvorsprünge werden ab 1.0 m angerechnet.
- Nutzungsmass und Geschossigkeit Hauptbauten* 3 Nutzungsmass und Geschossigkeit der Hauptbauten:
- | | | |
|----------------------|----------------------|-------------|
| - Baubereich A (H1) | 2'850 m ² | 4 Geschosse |
| - Baubereich B (H2) | 4'800 m ² | 8 Geschosse |
| - Baubereich C (H3) | 2'200 m ² | 4 Geschosse |
| - Baubereich D (H3a) | 3'900 m ² | 9 Geschosse |
| - Baubereich E (H4) | 3'300 m ² | 5 Geschosse |
| - Baubereich F (H5) | 2'450 m ² | 6 Geschosse |
| - Baubereich G (H6) | 3'350 m ² | 5 Geschosse |
| - Baubereich H (H6a) | 2'100 m ² | 7 Geschosse |
| - Baubereich I (H7) | 2'400 m ² | 4 Geschosse |
- Nutzungsmass Nebenbauten* 4 Nutzungsmass der Nebenbauten:
- | | |
|---|--|
| - Baubereich 1 (Parzelle Nr. 1129) | 100 m ² (Pavillon) |
| - Baubereich 2 (Parzelle Nr. 3525) | 35 m ² (Transformatorengebäude) |
| - Parzelle Nr. 1121 (Baubereich A) | 50 m ² |
| - Parzelle Nr. 1119 (Baubereich B) | 50 m ² |
| - Parzelle Nr. 1129 (Baubereiche C, D, E und F) | 100 m ² (weitere Nebenbauten) |
| - Parzelle Nr. 2528 (Baubereiche G und H) | 50 m ² |
| - Parzelle Nr. 1120 (Baubereich I) | 50m ² |

§ 5 Gestaltung der Bauten

- Gestaltung allgemein* ¹ Materialien und Farbgebung sind bei Neubauten und bei Sanierungen sorgfältig aufeinander abzustimmen, damit ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck innerhalb der Quartierplan-Überbauung und eine gute Einpassung an das benachbarte Siedlungsgebiet entstehen.
- Dachform* ² Die Hauptdachflächen sind als Flachdächer 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, Treppenhäuser, Oberlichter u. dgl. können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Sie müssen um das Mass der Überhöhung von der Fassade zurückversetzt angeordnet werden.
- Auf den Dachflächen platzierte Lüftungs- und Klimaanlage oder anderweitige technischen Aggregate sind in ihrer Höhe zu umwandeln und unauffällig zu verkleiden.
- Nach Möglichkeit sind zusammengefasste Standorte für die Anordnung von technischen Einrichtungen auf der Dachfläche vorzusehen.

§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

- Gliederung des Aussenraumes* ¹ Die Nutzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000) festgelegt.
- Die Konkretisierung der Aussenraumgestaltung erfolgt in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches auf der Grundlage des Nachweises zur Aussenraumgestaltung nach § 6 Abs. 8 QPR. Für die Konkretisierung des Aussenraumes sind die nachfolgenden Bestimmungen massgebend.
- Grün- und Freiraumbereich* ² Der Grün- und Freiraumbereich ist bei nicht beanspruchten Flächen für zulässige Nutzungen und Einrichtungen als begrünter Aussenraum vorwiegend naturnahe zu gestalten.
- Zulässig sind im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1:1'000) definierte Lagebereiche für oberirdische Parkierung, für Aufenthaltsnutzungen, für Rampen zur Ein-/Ausfahrt von Einstellhallen sowie den Erdgeschoss-Wohnungen zugeteilte Aussenbereiche, Gebäudezugangswege, Veloabstellanlagen, Einstellhallen-Zugänge und Entsorgungseinrichtungen.
- Einfriedungen von den Erdgeschoss-Wohnungen zugeteilten Aussenbereichen müssen pro Baubereich einheitlich sein und können mittels Bepflanzung und/oder baulicher Elemente gestaltet werden.

*Spiel- und Aufenthalts-
nutzungen*

3 In den im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000) definierten Lagebereichen für Spiel- und Aufenthaltsnutzungen sind Einrichtungen zum Spielen und für den Aufenthalt im Zusammenhang mit Neubauten und Erweiterungsbauten bzw. Gebäudeaufstockungen realisieren.

Es ist eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Spiel- und Aufenthaltsnutzungen vorzunehmen und zu unterhalten. Ausgestaltung und Ausstattung sowie der Umfang der Spiel- und Aufenthaltsnutzungen sind in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches festzulegen.

Bei veränderten Bedürfnissen können Einrichtungen der Spiel- und Aufenthaltsnutzungen in Absprache mit dem Gemeinderat angepasst werden.

*Standorte für Neben-
bauten und Entsor-
gungseinrichtungen*

4 Nebenbauten (z. B. Veloabstellanlagen) 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 standortgerechte, Arten zu wählen. Anpflanzungen mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, sind jedoch nicht zulässig.
- b) Wo sinnvoll und möglich bzw. nicht den Festlegungen gemäss Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000) widersprechend, ist der Baumbestand in die Gestaltung der Grün- und Freiflächen zu integrieren.
- c) Der Pflanzbestand auf dem Erdwall entlang des Pfeffingerrings ist im Bereich gemäss Festlegung im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000) zu erhalten.
- d) Nicht beanspruchte Flächen im Grün- und Freiraum sind möglichst naturnah und ökologisch mit Baum- und Strauchpflanzungen wertvoll zu gestalten.
- e) Verwendung einer für extensive Dachbegrünungen geeigneten Saatmischung bei einer Dachgestaltung mit 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 dass die im Quartierplan definierten Aussenraumfunktionen gewährleistet sind. Abgrabungen sind zurückhaltend anzuwenden.

Wege und Plätze

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

*Nachweis zur Aussen-
raumgestaltung*

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 (Erschliessungsanlagen, oberirdische Parkieranlagen, Einfriedungen, Aufenthaltsflächen mit den entsprechenden Einrichtungen, Nebenbauten sowie Entsorgungseinrichtungen u. dgl.);
- c) Nachweis für die Ausnahmefahrten (Feuerwehr, Sanität, Umzüge, Gebäudeunterhalt);
- d) Gestaltung und Nutzung des Grün- und Freiraums sowie Art und Lage von Bepflanzungen.

§ 7 Erschliessung und Parkierung

- Arealerschliessung* 1 Die Arealerschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt gemäss Festlegung im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000) über die Traugott Meyer – Strasse und für die Baubereiche H1 und H2 über den Baselweg.
- interne Erschliessung* 2 Die Organisation der internen Erschliessung ist im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000) festgelegt.
- Stamm- und Besucherparkplätze* 3 Der Bedarf an Stammparkplätzen der Quartierplan-Überbauung ist vollständig in unterirdischen Einstellhallen anzuordnen. Die oberirdische Parkierung ist den Besuchern der Quartierplan-Überbauung vorbehalten. Nicht oberirdisch angeordnete Besucherparkplätze sind im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000) definierten Lagebereich in der unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Für die Benutzung der unterirdisch angeordneten Besucherparkplätze ist eine entsprechende Beschriftung vorzusehen.
- Besucherparkplätze dürfen weder fest vermietet noch dauernd belegt werden. Bei einer unterirdischen Anordnung ist eine uneingeschränkte Zugänglichkeit zu gewährleisten.
- Ermittlung Parkplatzbedarf und Veloabstellbedarf* 4 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann mit einem Mobilitätskonzept (unter Einbezug der Reduktionsfaktoren nach Anhang 11/1 RBV sowie von Pool-Parking, Car-Sharing und mietrechtlichen Verpflichtungen) nach Anhörung des Gemeinderates die Bauherrschaft eine Abweichung des gesetzlichen Normabstellplatzes beantragt werden.
- Der Bedarf an Veloabstellplätzen richtet sich nach der Wegleitung "Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas" (Stand November 2004).
- Ausnahmefahrten* 5 Für Ausnahmefahrten (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) ist die Gebäudezufahrt sicherzustellen.

§ 8 Energieeffizienz

- Energiekonzept* 1 Bei der Wärmeerzeugung ist ein umweltfreundliches und energiesparendes bzw. energieeffizientes Konzept vorzusehen. Das Konzept ist vor Einreichung des Baugesuchs der Gemeinde und dem Kanton zur Prüfung einzureichen. Der kommunale Energiesachplan ist bei der Planung und Projektierung als Planungsgrundlage zu berücksichtigen.
- Energiestandard* 2 Neubauten sowie Gebäudeerweiterungen und Gebäudeaufstockungen haben den zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Grenzwert des MINERGIE-Standards einzuhalten. Werden Neubauten in Etappen ausgeführt, so ist jede Etappe in zu diesem Zeitpunkt geltenden Grenzwert des MINERGIE-Standards auszuführen.
- Der Komfortwärmebedarf bei Neu- und Anbauten ist zu mindestens 70% mit der Nutzung erneuerbarer Energiequellen, nach Möglichkeit im Verbund, zu realisieren.

§ 9 Lärmschutz

- Empfindlichkeitsstufen* Für das Quartierplanareal gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) II.

§ 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 Parkieranlagen 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, 1:1'000) 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, 1:1'000) 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 "Stein – 2" treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Mit der Inkraftsetzung werden die bisherigen Quartierplan-Vorschriften "Stein" vom 23. Dezember 1975 aufgehoben.

Beschlüsse und Genehmigung

GEMEINDE

Beschluss des Gemeinderates:

Beschluss der Gemeindeversammlung:

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr.

Auflagefrist:

Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin:

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