EIN NEUER ZONENPLAN FÜR AESCH

EINLADUNG ZUR ÖFFENTLICHEN MITWIRKUNG 27.11.2023 – 29.02.2024

JETZT MITWIRKEN!
www.mitwirkung.aesch.ch

WILLKOMMEN, LIEBE AESCHERINNEN UND AESCHER



GEMEINDERAT: (von links) Stephan Hohl, Brigitte Vogel, Andreas Spindler, Eveline Sprecher (Gemeindepräsidentin), Christine Koch, Monika Fanti, Roman Cueni (Leiter Gemeindeverwaltung), Stephan Preiswerk

Wir begrüssen Sie zur Ausstellung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zur Revision des Zonenplans. Unser Leitgedanke bei der Überarbeitung des Zonenplans ist: Aesch soll seinen Charakter bewahren. Der Gemeinderat strebt eine qualitätsvolle und zeitgemässe Siedlungsentwicklung an. Geeignete Standorte sollen moderat verdichtet bebaut werden. Dabei soll vor allem das Entwicklungspotenzial entlang der Hauptverkehrsachsen aktiviert und ausgeschöpft werden. Der Zonenplan, das Zonenreglement und unsere Quartierpläne bilden die Rahmenbedingungen für unsere Siedlungsplanung und die Grundlage für unsere gesamte Dorfentwicklung.

In den vergangenen sieben Jahren hat eine Gruppe aus Planungsexpert:innen, Mitgliedern des Gemeinderats und der Verwaltung sowie Interessenvertreter:innen aus Politik, Gewerbe und Kultur den bisherigen Zonenplan überarbeitet. Das Resultat wurde durch die kantonale Planungsbehörde geprüft.

Ihre Meinung zur Zonenplanrevision ist uns wichtig:
Vom 27.11.2023 bis 29.02.2024 können Sie digital mitwirken und uns unkompliziert Ihre Rückmeldung geben:
www.mitwirkung.aesch.ch

Wir freuen uns auf Ihre Mitwirkung.

IHR GEMEINDERAT

WORUM GEHT ES?

DIE WICHTIGSTEN ÄNDERUNGEN

Im Zonenplan werden Baubereich und Bauzonen sowie deren jeweilige Nutzungen definiert. Das ist neu daran:

1

BEWÄHRTES BLEIBT BESTEHEN, ÄNDERUNGEN SIND MODERAT

Aesch bewahrt seinen Charakter. Änderungen wurden dort vorgenommen, wo sie aus Sicht der Ortsentwicklung Sinn ergeben und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

2

NEUE AUSNÜTZUNGSZIFFER BEDEUTET MEHR FLEXIBILITÄT

Der Wechsel von der Bebauungs- und Nutzungsziffer zur Ausnützungsziffer bedeutet für die Grundeigentümer:innen mehr Flexibilität in der Planung: Die Nutzflächen werden flexibler angeordnet, ohne dass Ausnahmegenehmigungen oder Grundbucheinträge erforderlich sind.

3

NATURNAHE GESTALTUNG DER UMGEBUNG

Freiflächen müssen zukünftig mehrheitlich naturnah gestaltet werden. Dadurch entstehen im ganzen Siedlungsraum Vernetzungskorridore für Flora und Fauna. Für weitere Gestaltungsmöglichkeiten bleibt genügend Spielraum.

4

BAULICHE ENTWICKLUNG ERFOLGT IN ZENTRUMSNÄHE

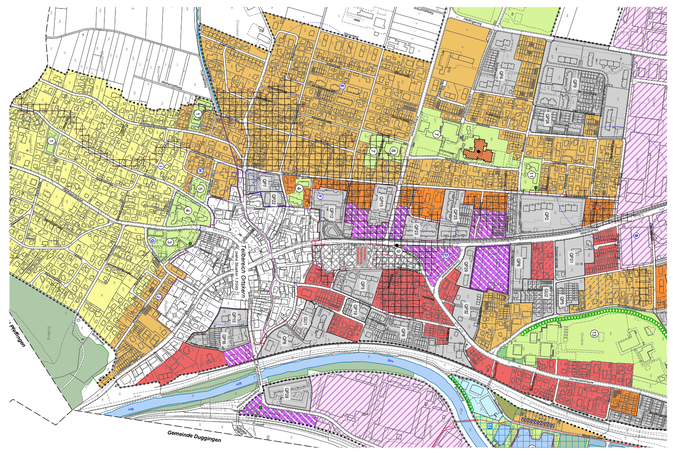
Die Gebiete entlang der Hauptstrasse und der Dornacherstrasse sollen für die bauliche Entwicklung attraktiver werden. Die Zonen mit zwei Vollgeschossen erhalten ein zusätzliches Geschoss.

FIT FÜR DIE ZUKUNFT



DER AKTUELLE ZONENPLAN

Der heutige Zonenplan stammt von 1964 und das Zonenreglement von 2004. Seither gab es viele kleinere und einige grössere Anpassungen, aber keine gesamthafte Überarbeitung.



DER NEUE ZONENPLAN

- ist vereinfacht
- hat ein schlankeres Reglement
- entspricht den heutigen Bedürfnissen
- ist angepasst an die aktuellen Gesetze



ROLF GASS
Vertreter Technische Kommission und Fachgremium Ortsentwicklung und -gestaltung

Mein Ziel war es, dem Gemeinderat fachliche Grundlagen für Entscheide im Sinne eines verantwortungsvoll geplanten, zukunftsträchtigen und nachhaltigen Ortsbildes zu liefern. Für die Erarbeitung der Zonenplanrevision war fachliche Kompetenz und gesunder Menschenverstand für eine zeitgemässe, vorausschauende Entwicklung unseres Lebensraums unabdingbar. Die interdisziplinäre Zusammensetzung der Begleitgruppe hat diese Vorgabe berücksichtigt.



EVELINE SPRECHER
Gemeindepräsidentin

Vor sieben Jahren noch im Amt als Gemeinderätin, damals zuständig für Hochbau und Raumplanung, hatte ich von Anfang an den Lead bei der Zonenplanrevision. Mit erfahrenen Fachplanern, einer aktiven Kerngruppe und einer engagierten Begleitgruppe durften wir diese grosse Aufgabe in Angriff neben. Auf etlichen Begehungen, mit viel Denkarbeit, Zukunftsvisionen, langen Diskussionen und vielen Sitzungen haben wir uns intensiv mit Aesch beschäftigt. Trotz tiefgehender Auseinandersetzung mit unzähligen Paragrafen war diese komplexe Arbeit äusserst interessant. Ich bin mit dem Ergebnis sehr zufrieden und finde es toll, dass ich dieses hoch spannende Projekt jetzt als Gemeindepräsidentin bis zu Ende führen darf.



THOMAS SCHMIDLI
Vizepräsident Technische Kommission

Als ortsansässiger, selbstständig erwerbender Architekt bin ich fast täglich mit Zonenplänen und Zonenreglementen konfrontiert. Der Zonenplan der Gemeinde Aesch aus dem Jahr 1964 ist alt und das dazugehörende Reglement wurde immer wieder teilrevidiert. Eine umfassende Überprüfung und Überarbeitung war längst fällig. Ich habe mich gefreut, in der Kommission mitzuarbeiten und meine Ideen und Gedanken einzubringen. Im Wissen, dass dieses Reglement wieder für die nächsten Jahrzehnte für Aesch massgebend sein wird, nahm ich diese Herausforderung gerne an.

WER HAT DEN ZONENPLAN AKTUALISIERT?

Der Gemeinderat hat das Planungsbüro Stierli + Ruggli damit beauftragt, den neuen Zonenplan zu erarbeiten. Eine Begleitgruppe hat die verschiedenen Aescher Interessen vertreten, bei gemeinsamen Begehungen die Schwerpunkte definiert und die Entwürfe des Planungsbüros beratend begleitet und kritisch geprüft.

GEMEINDERAT: **Marianne Hollinger** (Gemeindepräsidentin bis 2020), **Eveline Sprecher** (Vorsitz), **Andreas Spindler**, **Sabrina Häring** (bis 2019)

VERWALTUNG: **Matthias Gysin** (Verwaltungsleiter bis 2019), **Roland Blöchlinger** (Leiter Bauabteilung bis 2020), **Roman Cueni** (Leiter Gemeindeverwaltung), **Dominic Brunner** (Leiter Raumplanung), **Seraina Gerber** (Raumplanung), **Horst Reher** (Raumplanung)

PLANUNGSBÜRO STIERLI + RUGGLI: **Ralph Christen**, **Noémie Augustin, Isabella Vögtli**, **Tamara Wiebe**

BEGLEITGRUPPE MIT VERTRETER:INNEN AUS POLITIK, GEWERBE UND KULTUR: **Nadja Bertesaghi-Studer** (SVP), **Sven David** (Vertreter Junge Generation), **Rolf Gass** (Vertreter Technische Kommission und Fachgremium Ortsentwicklung und -gestaltung), **Stephan Hohl** (Gewerbe), **Cristian Manganiello** (FDP), **Thomas Schmidli** (CVP), **Karl Stöcklin** (SP), **Markus Wetzel** (Architekten Aesch), **Isabelle Wipf** (Verein Attraktives Aesch), **Erich Wyss** (Vertreter Gemeindekommission)

AUF WELCHER GRUNDLAGE WIRD GEPLANT?

WELCHE PLANUNGSGRUND-LAGEN BRAUCHT ES?

Gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung müssen die Kantone und die Gemeinden ihr bestehendes Bauland effizienter nutzen, eine kompakte Siedlungsentwicklung fördern und die negativen Auswirkungen der Zersiedelung bremsen. 2013 stimmten 70,3% in Basel-Landschaft der Initiative «Stopp der Zersiedelung» zu, die eine Änderung des Raumplanungsgesetzes zur Folge hatte.

Mit der Zustimmung des Schweizer Volkes zum geänderten eidg. Raumplanungsgesetz ist auch der Kanton Basel-Landschaft verpflichtet, in seinem kantonalen Richtplan eine restriktive Politik für Bauzonen zu formulieren. Der kantonale Richtplan dient als Grundlage für die kommunale Richt- und Nutzungsplanung von Kanton und Gemeinden. Er ist für die Behörden verbindlich.

Der kommunale Richtplan zeigt die gewünschte Siedlungsentwicklung von Aesch und ist für den Gemeinderat ein wichtiges Planungsinstrument. Der Richtplan beantwortet die Frage, wo die Schwerpunkte der Entwicklung liegen, wo in Zukunft höher oder dichter gebaut werden kann und wo sich ein Gebiet für die Einzonung eignet. Der Richtplan stimmt die Siedlungsentwicklung mit dem Verkehr und den Grün- und Freiräumen ab. Der Aescher Richtplan wurde im Dezember 2008 an der Gemeindeversammlung beschlossen und vom Kanton Basel-Landschaft im Oktober 2010 genehmigt.

WAS UNTERSCHEIDET DEN KOMMUNALEN RICHTPLAN VOM ZONENPLAN?

Der kommunale Richtplan gibt eine übersichtliche Gesamtschau und eine langfristige Planungssicherheit, denn bei Wechseln in den Behörden müssen die Planungen und die Strategie Bestand haben. Der Richtplan ist somit für den Gemeinderat eine Leitlinie und die wichtigste Grundlage für den Zonenplan, der wiederum für die Grundeigentümer:innen rechtlich verbindlich ist.

WAS REGELT DER ZONENPLAN?

Der Zonenplan Siedlung definiert die Bauzonen der Gemeinde. Im Zonenplan sind die jeweiligen Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe und öffentliche Werke und Anlagen parzellenscharf und für die Grundeigentümer:innen verbindlich dargestellt. Die dazugehörigen Vorschriften sind im Zonenreglement beschrieben. Änderungen müssen von der Gemeindeversammlung und vom Kanton Basel-Landschaft genehmigt werden.

WAS UNTERSCHEIDET DEN ZONENPLAN VOM QUARTIERPLAN?

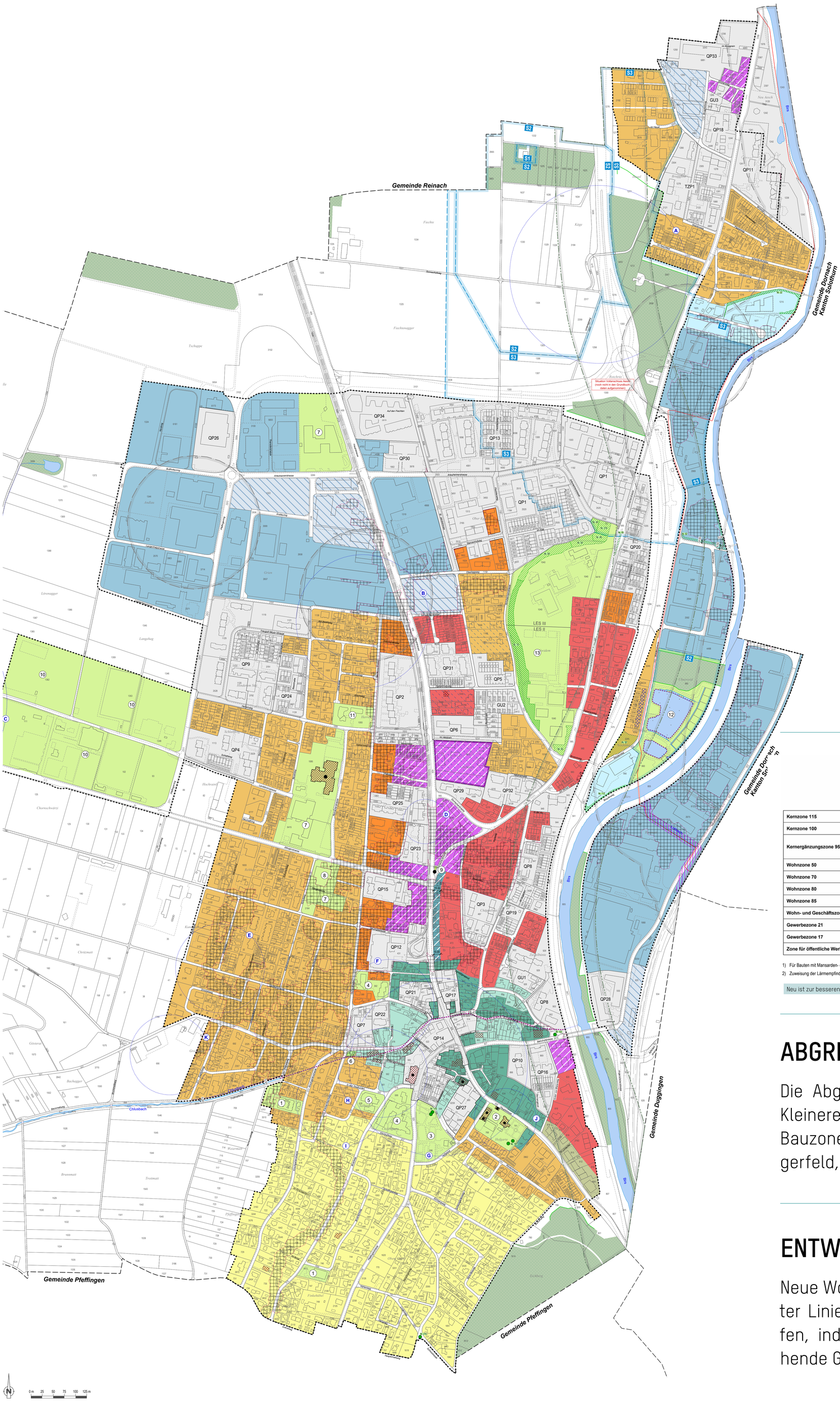
Im Gegensatz zum Zonenplan, der das ganze Gemeindegebiet betrifft, enthält ein Quartierplan die Vorschriften für ein einzelnes Areal. Diese sind, wie beim Zonenplan auch, rechtlich verbindlich. Quartierpläne müssen von der Gemeindeversammlung genehmigt werden. Die bestehenden Quartierpläne werden im Rahmen der Zonenplanrevision nicht angepasst.

KOORDINIERTE PLANUNG

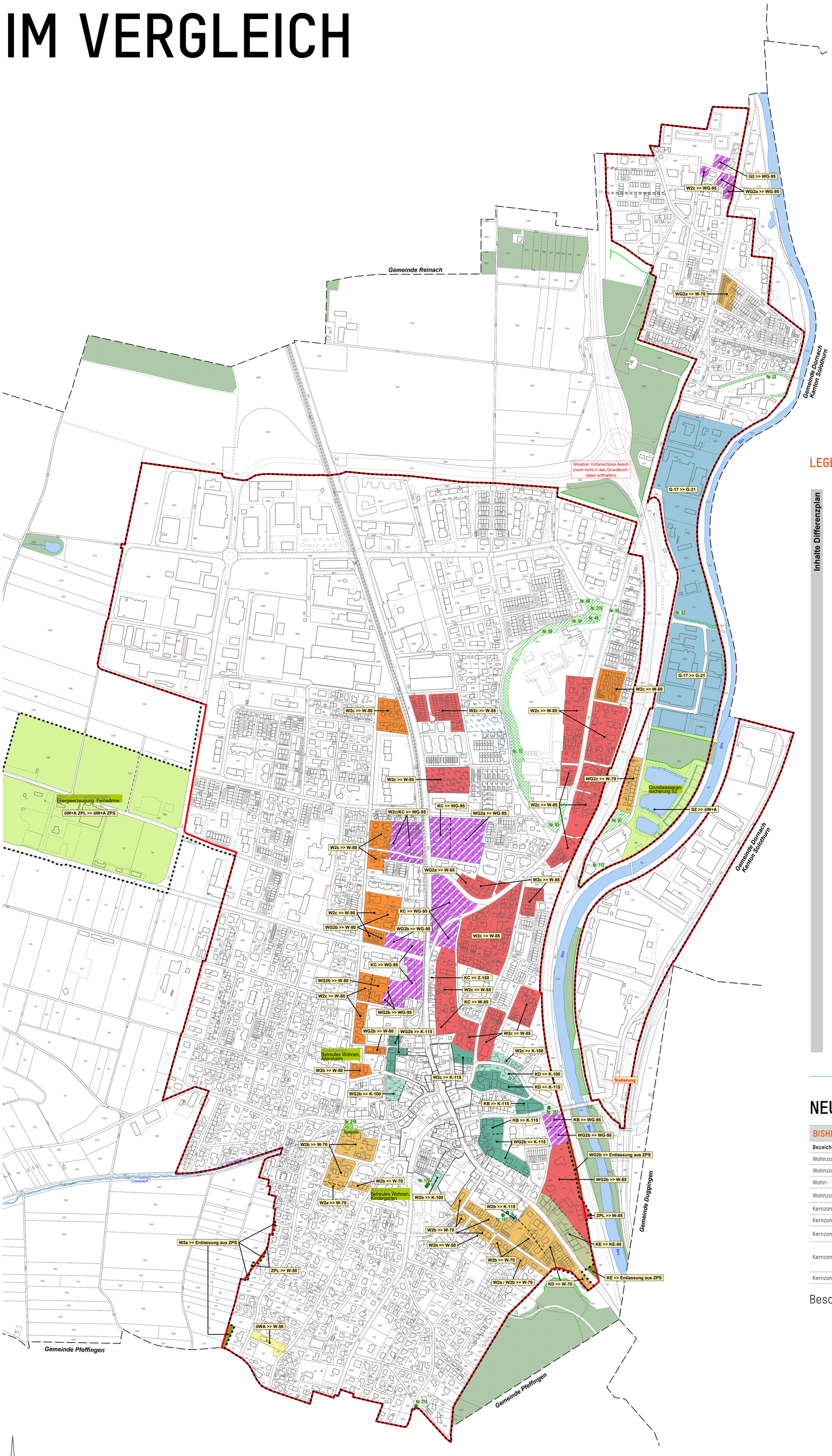
Die sieben Gemeinden Birsfelden, Aesch, Arlesheim, Dornach, Münchenstein, Reinach und Pfeffingen haben zusammen das Raumkonzept Birsstadt 2035 erarbeitet. Es koordiniert die Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsentwicklung dieser Gemeinden und ist die Schnittstelle zwischen kommunalen Planungen gegenüber kantonalen Planungen.

BIRS-
STADT
Raum für die Zukunft

DER NEUE ZONENPLAN – GESAMTES SIEDLUNGSGEBIET


Gemeinde Reinach
Gemeinde Dornach Kanton Solothurn
Gemeinde Duggingen
Gemeinde Pfeffingen
Gemeinde Pfeffingen
Situation Vollanschluss Aesch (noch nicht in den Grundbuchdaten aufgenommen)
Aesch
Pfeffingen
Reinach
Dornach
Duggingen
Bruggfeld
Schlattweg
Aeschenerstrasse
Rothusstrasse
Rothusring
Hauptstrasse
Lerchenstrasse
Tramstrasse
Bahnhofstrasse
Chlusbach
Bachgraben
Bachgasse
Bachlehnweg
Bachmattweg
Bachrain
Bachweg
Bachgrabenweg
Bachgraben-Strasse
Bachgrabenstrasse
Bachgrabenstrasse
Bachgrabenstr

ZONENPLANÄNDERUNGEN IM VERGLEICH



0 m 40 80 120 160 200 m

Neu ist der Zonenplan nach Norden ausgerichtet

LEGENDE

Inhalte Differenzplan

- Neuer Perimeter Zonenplan Siedlung
- Bisheriger Perimeter Zonenplan Siedlung

Änderung innerhalb Bauzonen

Kernzone 115	K-115
Kernzone 100	K-100
Kernergänzungszone 95	KE-95
Wohnzone 50	W-50
Wohnzone 70	W-70
Wohnzone 80	W-80
Wohnzone 85	W-85
Wohn- und Geschäftszone (mässig störend) 95	WG-95
Zentrumszone 150	Z-150
Gewerbezone 21 m	G-21
Zone für öffentliche Werke und Anlagen *Zweckbestimmung gemäss Planeintrag*	öW+A
Entlassung aus Zonenplan Siedlung	

Überlagernde Zonen und Objekte

- Erhaltenswerte Grünfläche (mit Objektnummer)
- Erhaltenswerte Hecken und Feldgehölze (mit Objektnummer)
- Erhaltenswerter Einzelbaum / erhaltenswerte Baumgruppen (mit Objektnummer)

Weitere neue Inhalte *im Differenzplan nicht dargestellt*

- Gefahrenzone Überschwemmung, geringe Gefährdung
- Geschützte Bauten (kommunal), Bebauung "Güterzug"
- Geschützte Kulturobjekte
- Grundwasserschutzzone
- Archäologische Verdachtsflächen
- Konsultationsbereich Störfall (Betriebe / Strasse / Gasleitung)
- Schutzzone Gewässerraum gemäss Art. 39a GSchV*
- Gewässerraum nach Übergangsbestimmungen zur Änderung der GSchV* vom 4. Mai 2011 (= Verzicht auf die Ausscheidung des Gewässerraums)

* GSchV = Gewässerschutzverordnung

Orientierende Inhalte

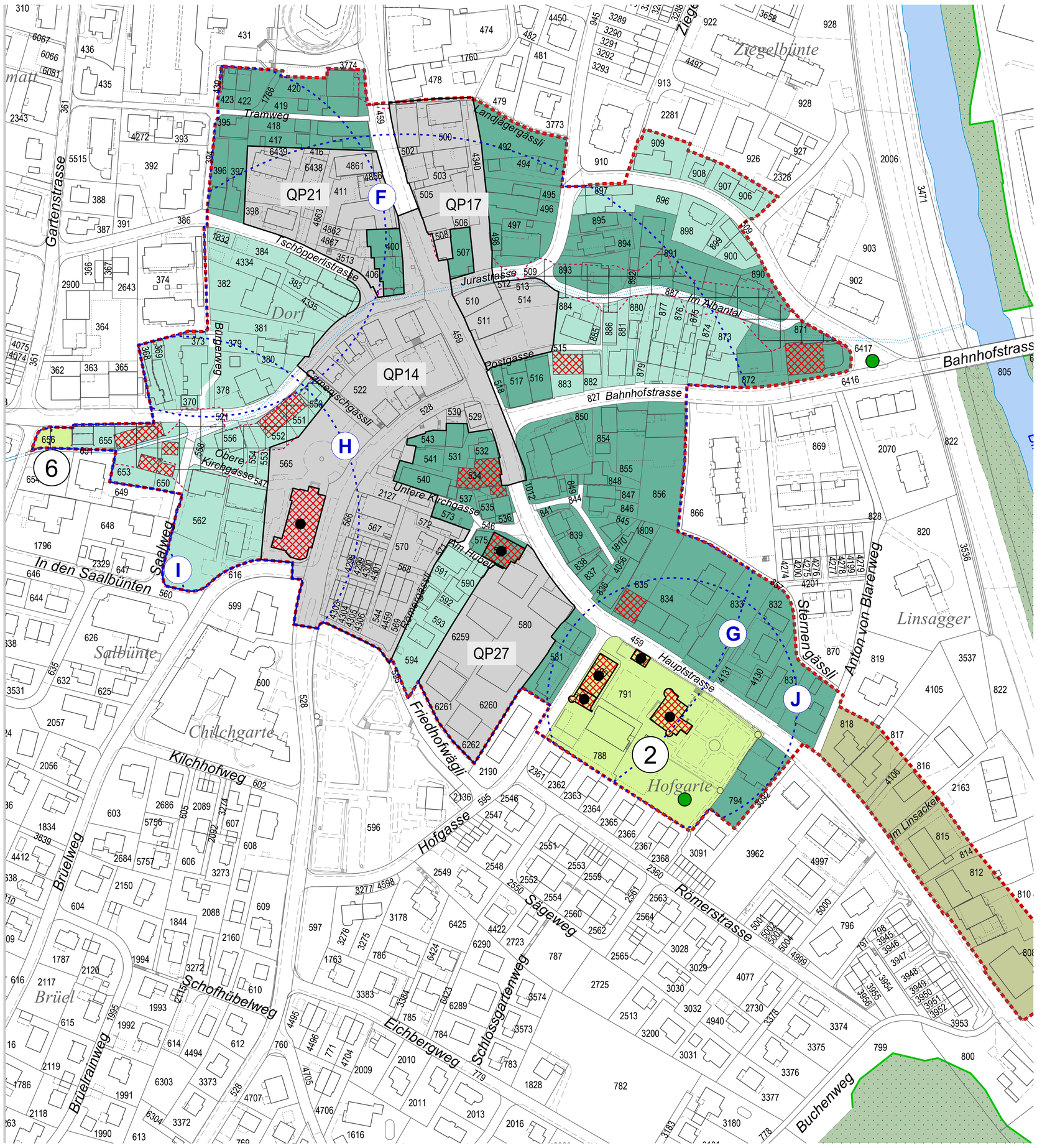
- Nicht parzellenscharfe Zonenabgrenzung
- Eignungsgebiet für Arealentwicklung
- Waldareal
- Statische Waldgrenzen
- Gewässer offen / eingedolt
- Kantonsgrenze / Gemeindegrenze

NEUE BEZEICHNUNGEN FÜR ALLE ZONEN

BISHER		NEU	
Bezeichnung	**Ausnützungsziffer**	**Bezeichnung**	**Ausnützungsziffer**
Wohnzone W2a	49 – 52 %	Wohnzone 50 (W-50)	50 %
Wohnzone W2b / W2c	68 %	Wohnzone 70 (W-70)	70 %
Wohn- und Geschäftszone WG2a	72 – 76 %	Wohnzone 80 (W-80)	80 %
Wohnzone W3a ohne Dachgeschoss	82 – 86 %	Wohnzone 85 (W-85)	85 %
Wohnzone W3a mit Dachgeschoss			
Kernzone KA	111 – 115 %	Kernzone 115 (W-115)	115 %
Kernzone KB	96 – 100 %	Kernzone 100 (W-100)	100 %
Kernzone KC	97 – 101 %	Wohn-/Geschäftszone 95 (WG-95)	95 %
Kernzone KD	64 – 68 %	Wohnzone 50 (W-50) Teil nördl. Hauptstrasse	50 %
		Kernzone 115 (W-115) Teil entlang im Albantal	115 %
		Kernzone 100 (W-100) Teil entlang Jurastrasse	100 %
Kernzone KE	93 – 97 %	Kernergänzungszone 95 (KE-95)	95 %

Besonderer Hinweis: Neue geschaffene Zone W-85 und WG-95

DER NEUE ZONENPLAN – NUR ORTSKERN



LEGENDE

Verbindlicher Planinhalt

Grundnutzungszonen

Kernzone 115	K-115
Kernzone 100	K-100
Kernergänzungszone 95	KE-95
Wohnzone 50	W-50
Wohnzone 70	W-70
Wohnzone 80	W-80
Wohnzone 85	W-85
Wohn- und Geschäftszone (mässig störend) 95	WG-95
Gewerbezone 17	G-17
Gewerbezone 21	G-21
(1) Zone für öffentliche Werke und Anlagen Zweckbestimmung der Areale gemäss Auflistung	öW+A

1 Alterswohnung
2 Verwaltung / Kindergarten
3 Friedhof
4 Altersheim / Betreutes Wohnen / Kindergarten
5 Pfarrheim
6 Spielplatz
7 Gebäude und Anlagen mit schulischem Zweck
8 Feuerwehrmagazin
9 Kapelle
10 Sport- und Freizeitanlagen, Energieerzeugung, Fernwärme
11 Reformierte Kirche
12 Grundwasseranreicherung
13 Gebäude und Anlagen mit schulischem Zweck / Sport- und Freizeitanlage

Neu sind die überlagernden Zonen auch im Zonenplan dargestellt.

Überlagernde Zonen und Objekte

- Mindestwohnanteil 30 % von Ausnützungsziffer
- Gefahrenzone Überschwemmung (geringe Gefährdung)
- Gewässerraum (gemäss Art. 41a GSchV)
- Verzicht auf Ausscheidung Gewässerraum
- Geschützte Baute (kommunal)
- Bebauung "Güterzug"
- Erhaltenswerte Flächen
- Erhaltenswerte Hecken und Feldgehölze
- Erhaltenswerte Einzelbäume und Baumreihen

Orientierender Planinhalt

- Perimeter Zonenplan Siedlung
- Abgrenzung Teilbereich Ortskern
- Sistierung Areal "Aesch Nord" / Areal "Oberegg" und Birsmatt
- Geschütztes Kulturobjekt (kant. Denkmalschutz)
  Blarerschloss, ehemaliges Spritzenhaus, Heimatmuseum, ehem. Schlossscheune, Wegkapelle, röm.-kath. Pfarrkirche St. Joseph, Schulanlage Neumatt, Gasthaus zur Sonne
- Eignungsgebiet für Arealentwicklung
- (A) Archäologische Verdachtsflächen
  Lage und Perimeter der Verdachtsflächen gemäss Angaben der Kantonsarchäologie

B Frühmittelalterliches Gräberfeld Steinacker
C Römische Siedlung Leerenacker / Tannmatt
D Bronzezeitliche Siedlung Hauptstrasse / Altes Tramdepot
E Bronzezeitliche Siedlung Kännelacker / Lerchenstrasse
F Frühmittelalterliches Gräberfeld Tschöpperlistrasse / Bürgerweg
G Römische Siedlung Kirchgasse / Pfeffingerstrasse (Villa "Varni")
H Hochmittelalterliche Siedlung Saalweg
I Frühmittelalterliches Gräberfeld Saalbünten mit Kirche
J Frühneuzeitlicher Adelssitz Blarerschloss mit Kapelle

Quartierplanungen (QP), Teilzonenplanungen (TZP) sowie altrechtliche Gesamtüberbauungen (GÜ)

TZP1: TZP Bruggfeld 1
GU1: GU Jurastrasse
GU2: GU Häslirain
GU3: GU Bruggfeld 2
QP1: QP Im Egg
QP2: QP Steinacker
QP3: QP In der Au
QP4: QP Schlattweg
QP5: QP Schützenrain-Reitplatz
QP6: QP Häslirain
QP7: QP Klusstrasse
QP8: QP Herdfabrik Ziegelbünten
QP9: QP Stein / QP Stein - 2. Etappe
QP10: QP Sternen
QP11: QP Birspark
QP12: QP Tramschlaufe
QP13: QP Fiechtenacker
QP14: QP Im Dorf
QP15: QP Ettingerstrasse
QP16: QP Sternen Teilgebiet Ost
QP17: QP Hauptstrasse / Jurastrasse
QP18: QP Bruggfeld II
QP19: QP Austrasse
QP20: QP Dornacherstrasse
QP21: QP Milchi
QP22: QP Bürgerweg / Tschöpperlistrasse
QP23: QP Hauptstrasse Nord / Teil 2, Steinackerring
QP24: QP Herrenweg
QP25: QP Hauptstrasse Nord / Teil 1, Steinackerring
QP26: QP Landi
QP27: QP Areal Hübeli
QP28: QP Birsmatt
QP29: QP Einschlag 1
QP30: QP Im oberen Egg
QP31: QP Spitzenrain
QP32: QP Häslirain (bei Dornacherstrasse)
QP33: QP Stöcklin-Areal
QP34: QP Victus

- Waldareal
- Statische Waldgrenzen
- Gewässer offen / eingedolt
- S1 S2 S3 Grundwasserschutzzonen
- Erdgashochdruckleitung (GVM)
- Kantonsgrenze / Gemeindegrenze

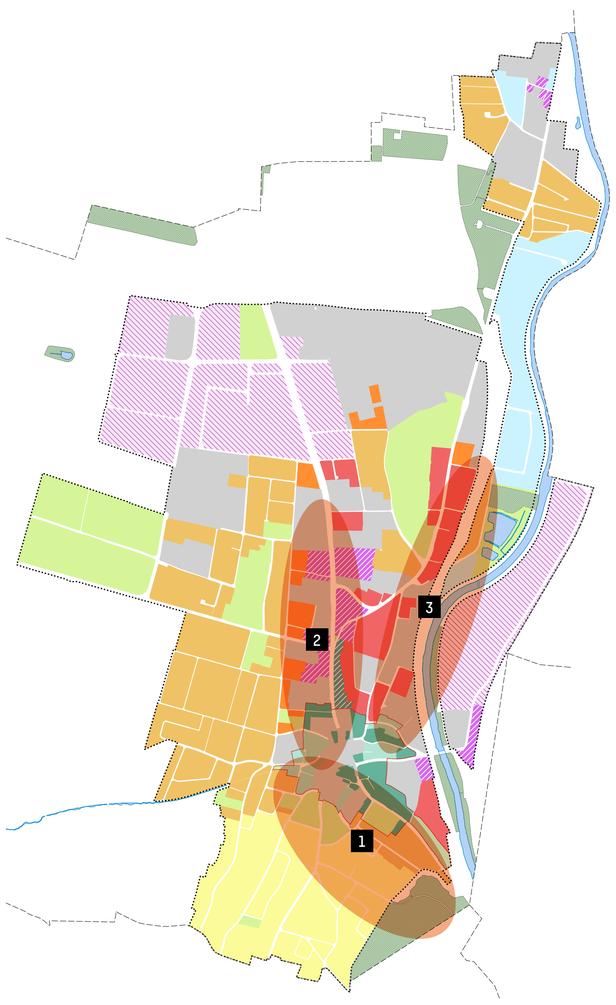
N

0 m 40 80 120 160 200 m

Neu ist der Zonenplan nach Norden ausgerichtet

Die Kernzonen werden auf den historischen Ortskern reduziert. Dort gelten bei der architektonischen Gestaltung und bei Renovationen strengere Auflagen. Die Zonen ausserhalb des historischen Ortskerns werden der Wohn- und Geschäftszone zugewiesen, um eine flexiblere Gestaltung zu ermöglichen.

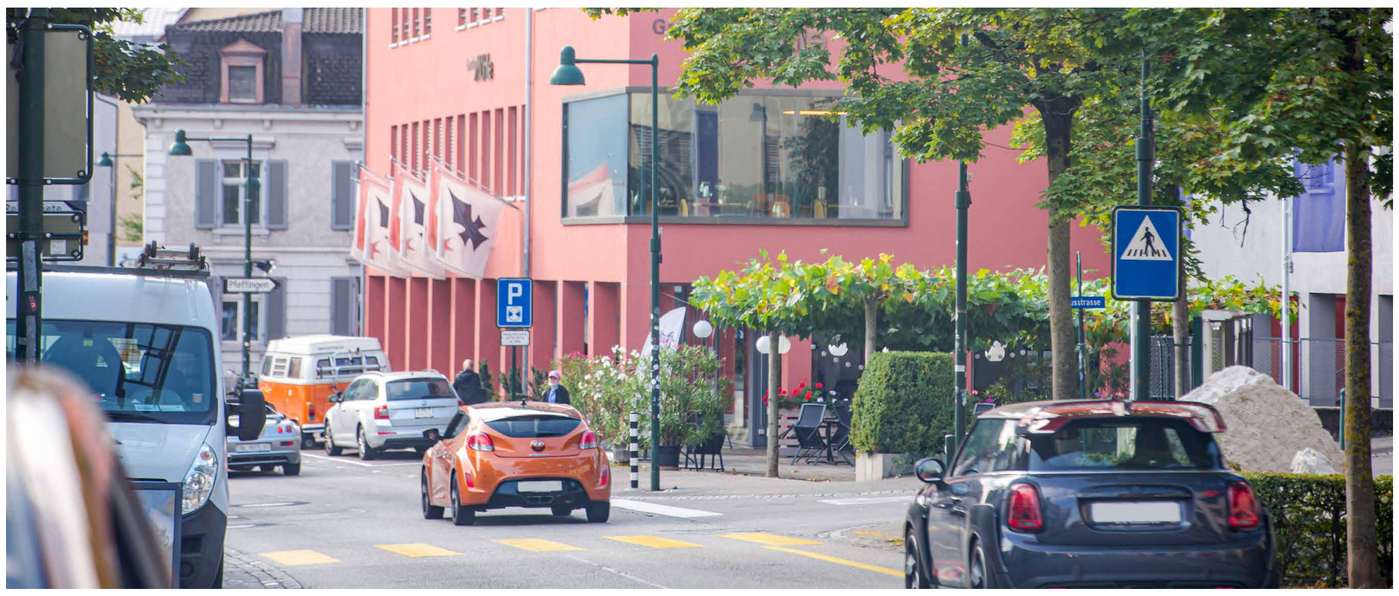
DORFZENTRUM: DIE ENTWICKLUNG NACH INNEN



1
Im Ortskern gab es bisher sechs verschiedene Zonentypen. Dies wird nun vereinfacht: Neue Zonentypen werden eingeführt, bestehende fallen weg oder werden umbenannt.

2
Bebauungen entlang der Hauptstrasse, die nicht typisch für den Ortskern sind, werden neu zur Wohn- und Geschäftszone WG-95 mit 4 Geschossen umgezont. (Westlich der Hauptstrasse, entlang Gartenstrasse/Steinackerstrasse) wird zur Wohnzone W-80 mit 3 Vollgeschossen aufgezont.

3
Das Gebiet östlich der Hauptstrasse, nahe von Ortszentrum, Bahnhof und Schulanlagen, wird zur neuen Wohnzone W-85 (3 Vollgeschosse + 1 Dachgeschoss) aufgezont, was eine dichtere Bebauung ermöglicht.



KERNZONE REDUZIERT

Die Kernzone wird reduziert und konzentriert sich auf ihre historische Substanz. Die Gebiete ausserhalb der historischen Kernbebauung (v. a. entlang der Hauptstrasse) werden aus der Kernzone entlassen, um mehr gestalterische Freiheiten zu ermöglichen.

Mit den neuen Kernergänzungszonen will man einen harmonischen baulichen Übergang von der Kernzone zu den nachbarlichen Bauzonen erreichen.

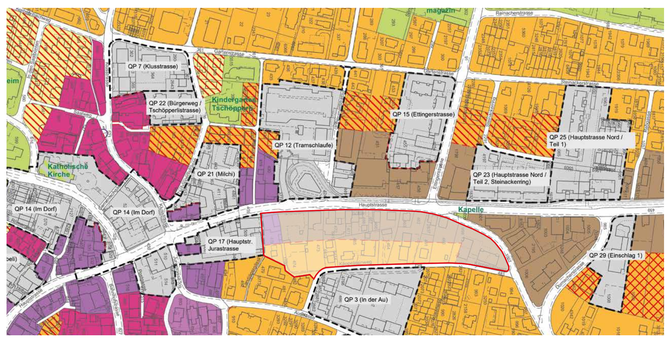
Entlang der Hauptstrasse ist eine drei- bis viergeschossige Bebauung vorgesehen. Neubauten mit mehr als vier Geschossen sind nur mittels Quartierplan möglich. Damit sichert sich die Gemeinde ein Mitspracherecht bei grösseren Bauvorhaben entlang der Hauptstrasse.

HISTORISCHER DORFKERN

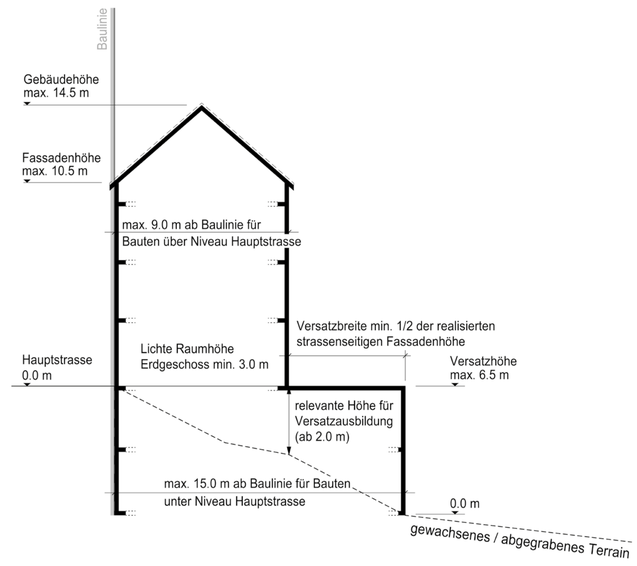
Der historische Dorfkern mit seinen Qualitäten bleibt erhalten und wird aufgewertet. Deshalb sind für die Quartierplanungen und Kernzonen die Rahmenbedingungen überarbeitet und wo nötig ergänzt worden. Das gesamte Ortszentrum wird in den kommenden Jahren weiterentwickelt und bezüglich Gestaltung und Verkehr an Attraktivität gewinnen.

TESTPLANUNG

Für das Gebiet zwischen Hauptstrasse und Käppelirainweg hat der Gemeinderat mit den betroffenen Grundeigentümer:innen eine Testplanung durchgeführt. Dies war nötig wegen der Lage im Zentrum, angrenzend an den historischen Dorfkern, und wegen der topografischen Situation.



Aufgrund der Ergebnisse konnte eine Zoneneinteilung gefunden werden, die nun eine zukunftsfähige Entwicklung dieses Gebiets ermöglicht.



REVISION ZONENPLAN AESCH
EINLADUNG ZUR ÖFFENTLICHEN MITWIRKUNG

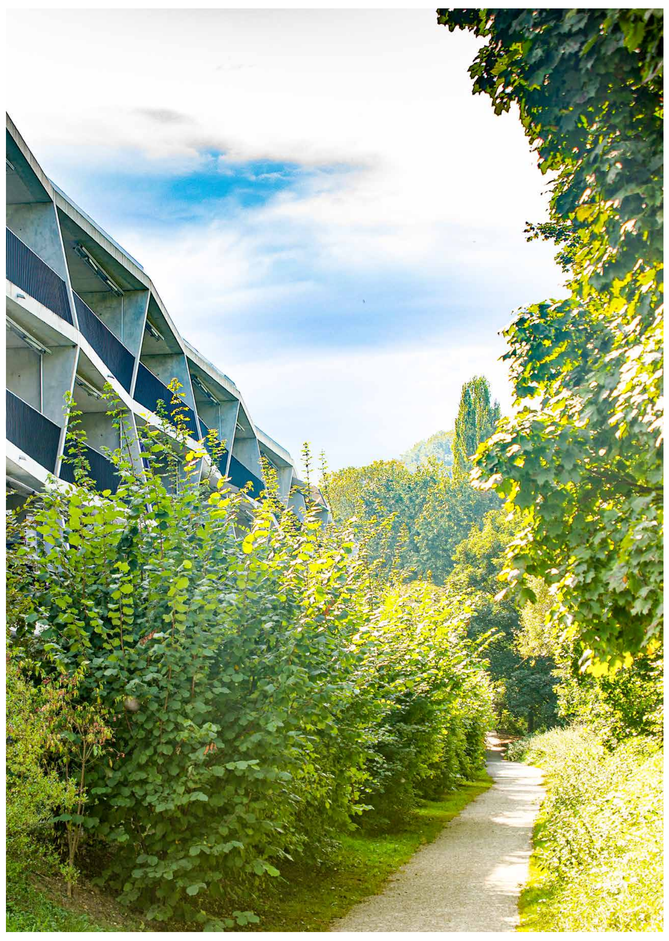
MEHR GRÜN IN DEN SIEDLUNGEN

Das neue Zonenreglement fördert attraktive Grünräume mit naturnaher Gestaltung im Aescher Siedlungsraum.



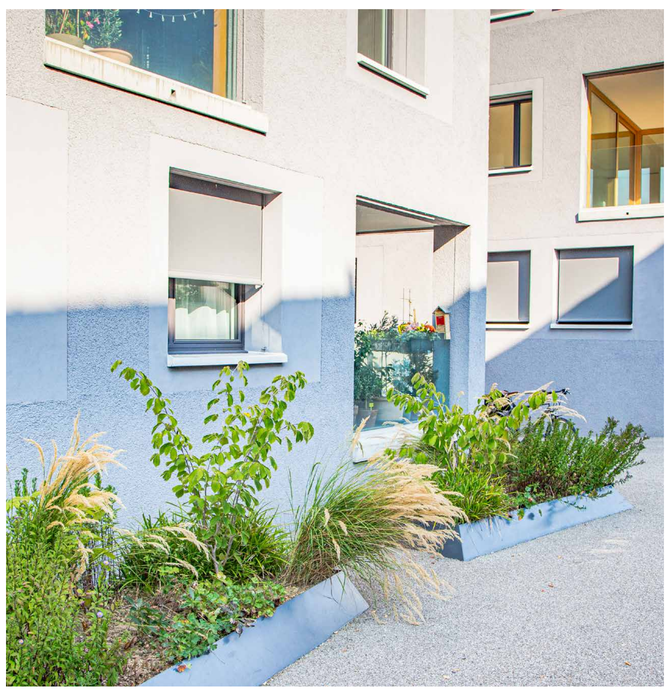
NATURNAH

In allen Zonen sind die Umgebungsgestaltungen mehrheitlich naturnah anzulegen. Nicht mehr zulässig sind invasive Neophyten, d. h. fremde Pflanzenarten, die sich stark ausbreiten, einheimische Arten verdrängen und die Biodiversität beeinträchtigen.



BEGRÜNT

Um eine attraktive Durchgrünung der Wohnquartierstrassen zu erreichen, wird für die Wohnzonen W-50 bis W-85 ein Vorgartenbereich festgelegt. Entlang von öffentlichen Strassen muss dieser Vorgartenbereich zu 50 % begrünt und dauerhaft erhalten werden.

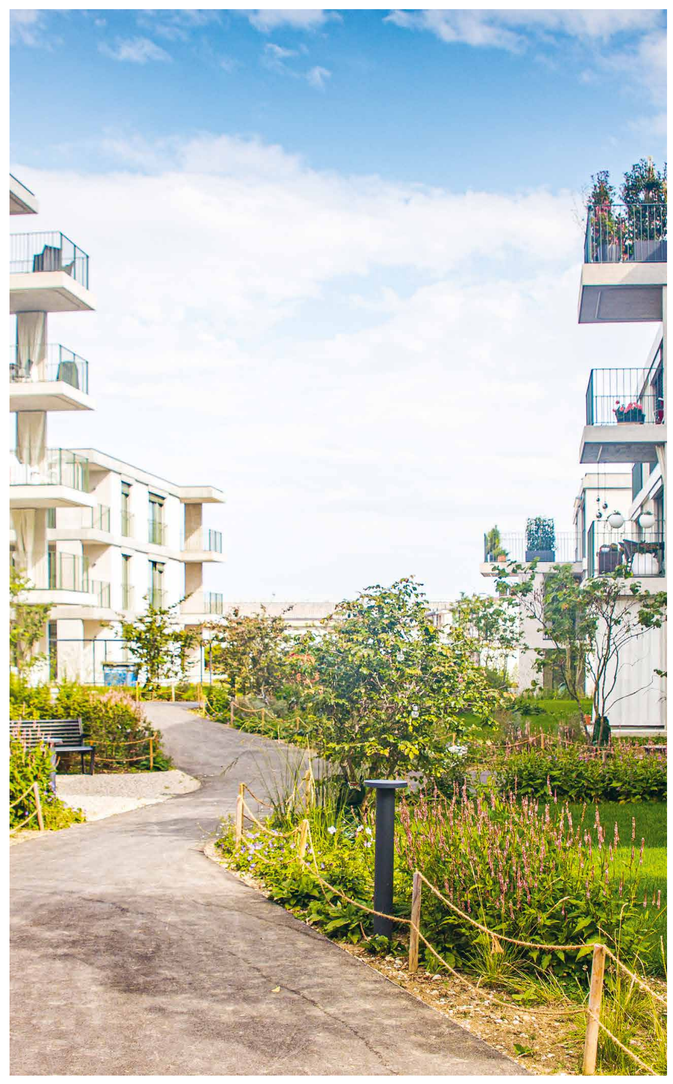


FLACHDÄCHER

Auch Flachdächer haben neu einen ökologischen Zweck zu erfüllen, z. B. durch extensive Begrünung, Sammlung von Brauchwasser oder Sonnenkollektoren.

PARKPLÄTZE

Wenn in Wohnzonen mehr als sieben Parkplätze für ein Gebäude vorgesehen werden, sind diese unterirdisch anzuordnen, um dem Verlust an Grünflächen durch Carports und Parkierflächen entgegenzuwirken.



FASSADEN

In der Gewerbezone müssen geschlossene Fassadenflächen zu 50 % begrünt werden. Entlang der Bauzonengrenze müssen Bäume zum Zeitpunkt der Anpflanzung eine Stammhöhe von 2 m haben.

REVISION ZONENPLAN AESCH
EINLADUNG ZUR ÖFFENTLICHEN MITWIRKUNG

ERHALTENSWERTE NATUR IN AESCH

EIN NEUES NATURINVENTAR

Neu schreibt das kantonale Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vor, dass die Gemeinden in ihrer Raumplanung auch ökologische Massnahmen umsetzen und wertvolle Naturobjekte erhalten müssen. Als Grundlage liess die Gemeinde Aesch von einem Fachbüro ein Naturinventar über das ganze Siedlungsgebiet erstellen.

Im Rahmen der vorliegenden Revision werden erhaltenswerte Flächen, Einzelbäume, Hecken und Feldgehölze dargestellt. Das Reglement hält entsprechende Bestimmungen zur Sicherstellung der Naturwerte und zur fachgerechten Pflege fest. Ebenso sind überlagernde Gefahrenzonen und der Gewässerraum darin geregelt.

BEISPIELE

1
Linden auf dem Friedhof

2
Biotop Gwidem-Weiher
beim Schwimmbad

3
Hecke bei der Schützenrainstrasse

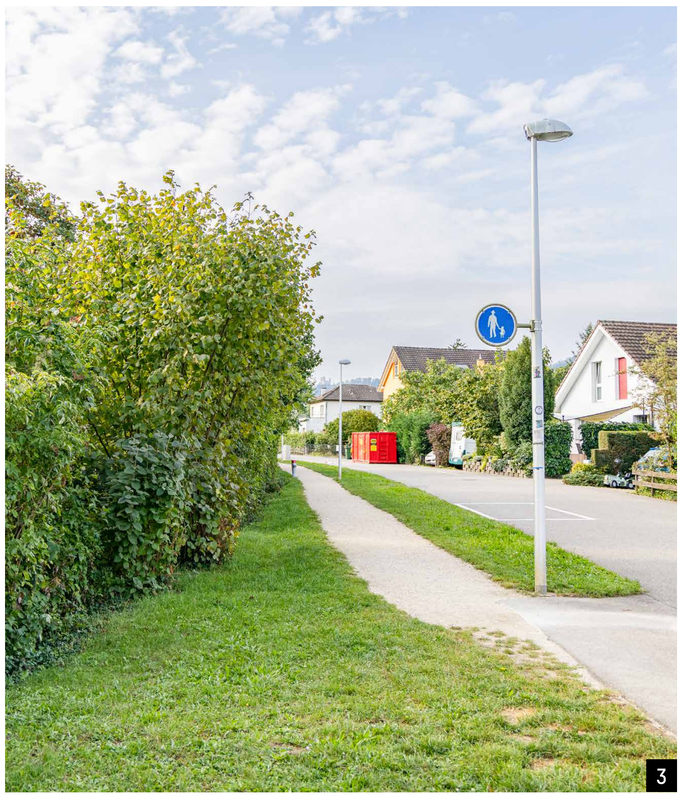
4
Eiche im Schlossgarten



1



2



3



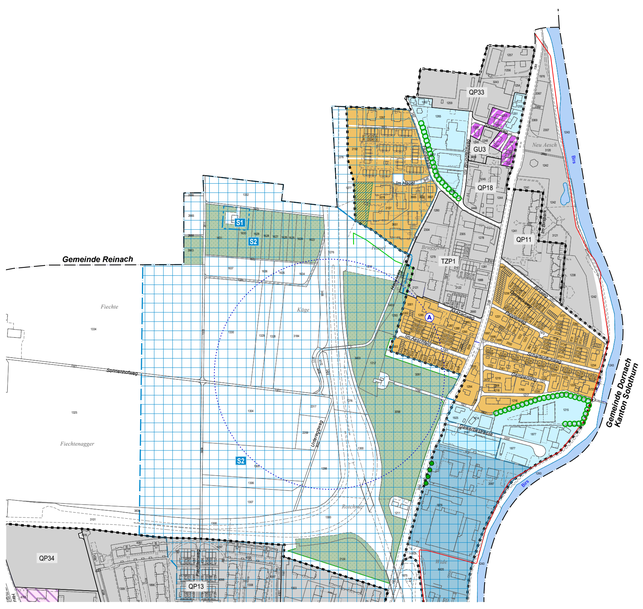
4

8b

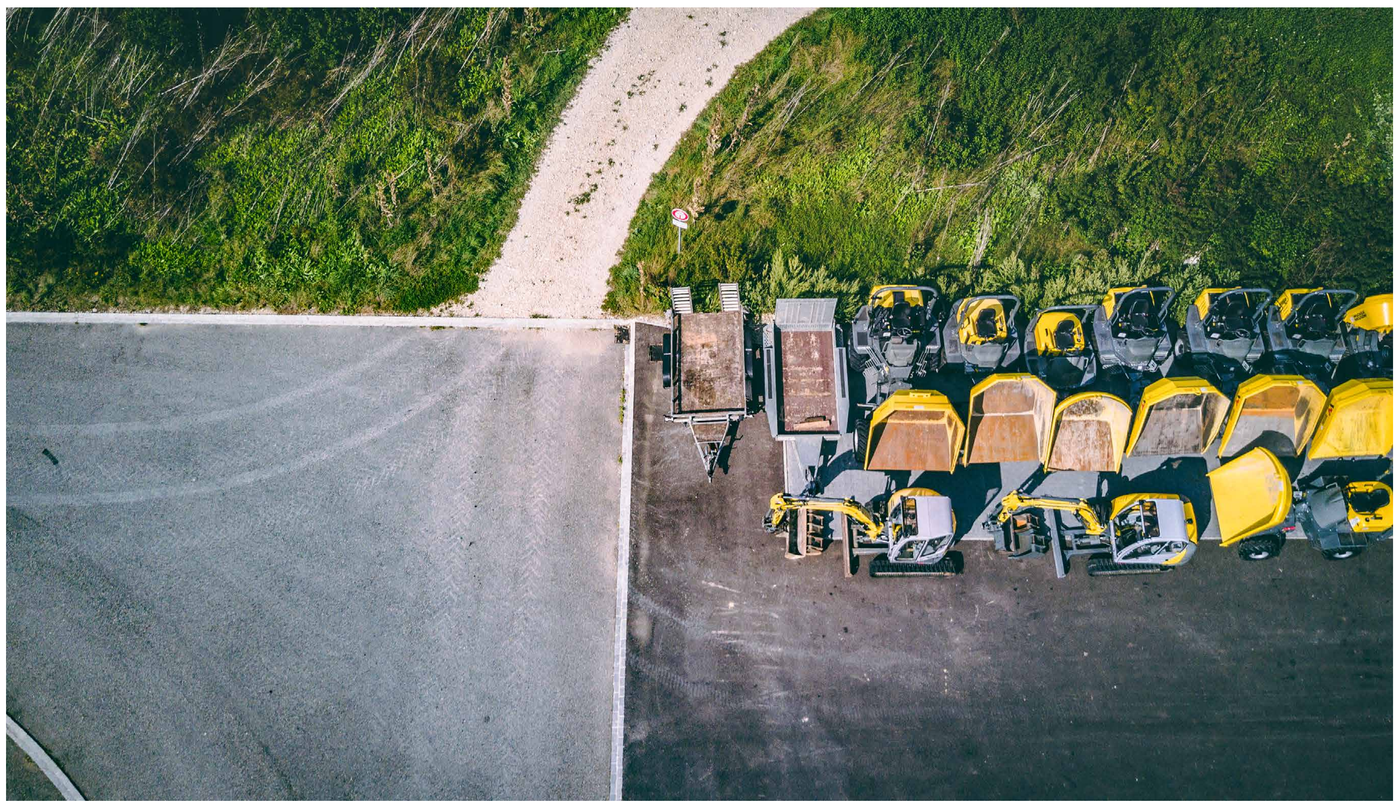
GUTE BASIS FÜR DAS GEWERBE

Gewerbezonen sind den mässig störenden Betrieben vorbehalten wie z.B. Werkstätte, Druckerei, Schlosserei, Zimmereibetrieb, Spenglerei und Schreinerei, Autogewerbe, Autowaschanlage, Logistikbetrieb, Baugeschäft und Wertstoffsammelstelle.

In der Gewerbezone G-17 dürfen Gebäude bis 17 m Höhe gebaut werden, in der G-21 bis 21 m Höhe.



Das Gewerbegebiet Widen soll der gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben. Der Teil südlich der Gewerbestrasse wird zur Gewerbezone G-21 aufgezont, um die Nutzungsmöglichkeiten zu verbessern. Gleichzeitig wird damit genügend Gewerbefläche für die Zukunft sichergestellt, falls andere Gewerbegebiete zu einem späteren Zeitpunkt umgenutzt werden.





TREND ZUR GEMISCHTEN NUTZUNG

Für die Gewerbezonen Aesch Soleil (ehemals Aesch Nord) und Birsmatt ist im kommunalen Richtplan der Gemeinde Aesch und im Raumkonzept Birsstadt eine langfristige Entwicklung Richtung gemischte Nutzung von Arbeiten und Wohnen vorgesehen. In beiden Gewerbezonen gibt es bei den Entwicklungskonzepten noch offene Fragen und Koordinationsbedarf mit anderen Gemeinden.

Die Bereiche in den Gewerbezonen, bei denen bereits konkrete Planungsabsichten bestehen, werden von der Zonenplanrevision ausgenommen. Die anderen Gebiete werden als Gewerbezone bestätigt, um die Planungssicherheit zu gewährleisten. Die kleinen Gewerbeparzellen im Gebiet Dornachbrugg werden neu der Wohn- und Geschäftszone zugewiesen, um erweiterte Nutzungen zu ermöglichen.

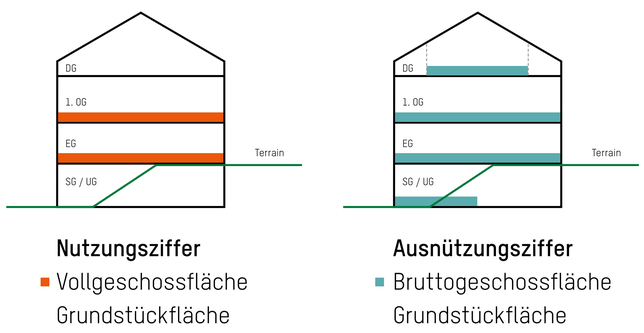
BAUEN & UMBAUEN: BESSERE NUTZUNG UND MEHR GESTALTUNGSSPIELRAUM (1)



DIE NEUE AUSNÜTZUNGSZIFFER

Bisher wurde das Mass der baulichen Nutzung durch die Bebauungsziffer (BZ) und die Nutzungsziffer (NZ) festgelegt. Im Rahmen der vorliegenden Revision wird dieses System durch die Ausnützungsziffer (AZ) abgelöst.

VERGLEICH NUTZUNGS- UND AUSNÜTZUNGSZIFFER



Nutzungsziffer
■ Vollgeschossfläche
Grundstückfläche

Ausnützungsziffer
■ Bruttogeschossfläche
Grundstückfläche

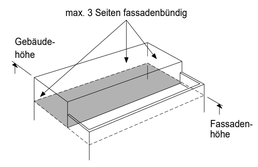
Die Ausnützungsziffer berücksichtigt alle Flächen für Wohnen und Arbeiten, d. h. Vollgeschosse sowie Sockelgeschosse, Dachgeschosse und Wintergärten.

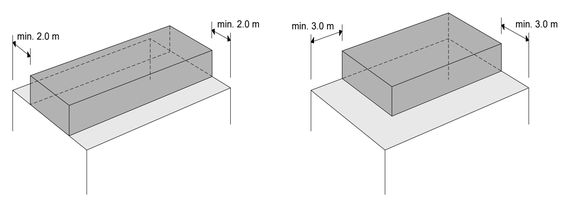
Bisher waren lediglich die Vollgeschosse in die Berechnung einbezogen (= Nutzungsziffer). Um die baulichen Möglichkeiten zu erhalten, wurde deshalb die Höhe der Ausnützungsziffer angepasst.

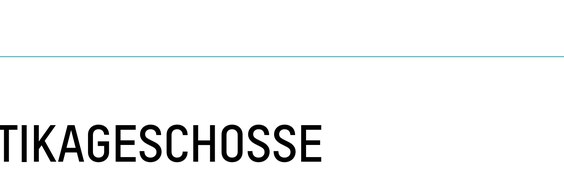
So hat beispielsweise die Wohnzone W2c heute eine Nutzungsziffer von 38 % und neu als Wohnzone W-70 eine Ausnützungsziffer von 70 %. Die eigentliche Nutzfläche bleibt dabei in etwa die Gleiche, sie kann aber deutlich flexibler auf dem Grundstück angeordnet werden.

ATTIKAGESCHOSSE

Neu gibt es interessante Möglichkeiten für Volumen, Anordnung und Gestaltung von Attikageschossen.



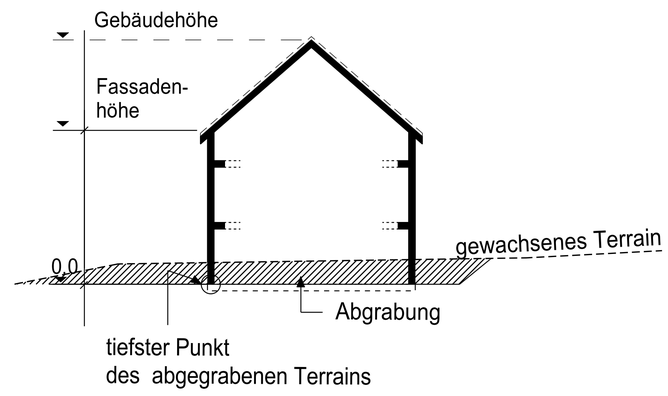




DAS GEBÄUDEPROFIL

Im Sinne einer Vereinfachung wird beim Gebäudeprofil das Sockelgeschoss neu der Gebäude- bzw. der Fassadenhöhe angerechnet, was am Total der Gebäudehöhen aber nichts ändert. In den Wohnbauzonen ist bei Flachdächern und Attikageschossen die Fassaden- resp. die Gebäudehöhe um 1 m reduziert. Das Ziel ist, ein Ortsbild mit Satteldächern zu fördern.

Die Fassaden- bzw. die Gebäudehöhe wird vom tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrains bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen. Dies gilt sowohl für die Wohnzone als auch für die Gewerbezone. Neu wird zudem festgelegt, dass bei Haupt- und Nebenbauten mit Flach- und Pultdächern die Fassadenhöhe als Maximalhöhe gilt.



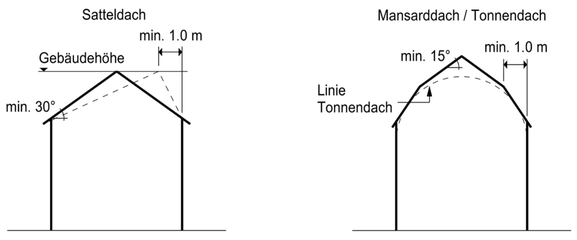
BAUEN & UMBAUEN: BESSERE NUTZUNG UND MEHR GESTALTUNGSSPIELRAUM (2)



DÄCHER

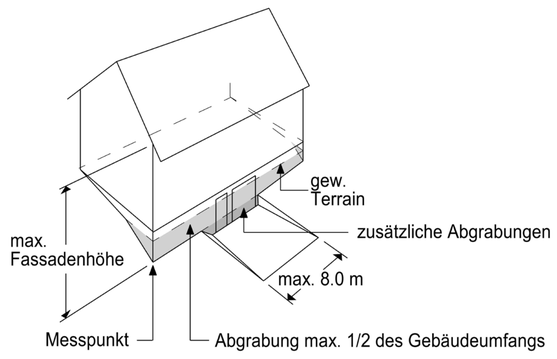
In den Kernzonen und Kernergänzungszonen sind neu auch Nebenbauten mit Pult- oder Flachdach möglich, sofern sie sich in die Umgebung einordnen und die Gesamtwirkung stimmig ist.

Neu sind Dachaufbauten ab einer Dachneigung von 30 ° zulässig.



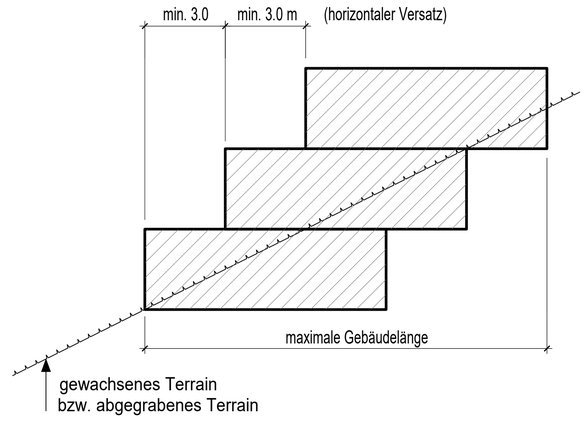
TERRAIN

Neu sind in der Wohnzone Abgrabungen bis zu 50 % des Gebäudeumfangs zulässig. Bisher durfte nur ein Drittel des Gebäudeumfangs abgegraben werden, was sich als zu knapp erwiesen hat. Bei topografisch schwierigen Lagen oder aus technischen Gründen kann der Gemeinderat weiterhin Ausnahmen gewähren.



TERRASSENBAUTEN

Terrassenbauten dürfen ihre Geschosse in der Vertikalen höchstens 2 m versetzen. So kann baulich auf Hanglagen reagiert werden, ohne dass die Bauten zu hoch in Erscheinung treten. In der Horizontalen müssen die Geschosse mindestens 3 m versetzt sein und die Gebäudelänge darf max. 5 m überschritten werden.



IHRE MEINUNG IST GEFRAGT: SO KÖNNEN SIE MITWIRKEN

WER DARF MITWIRKEN?

Die Bevölkerung hat gesetzlich das Recht, sich zum Zonenplan zu äussern. Alle Interessierten dürfen ihre Anregungen und Änderungsvorschläge einbringen.

WIE KANN ICH MITWIRKEN?

DIGITALE MITWIRKUNG

Ihre Meinung zur Zonenplanrevision ist uns wichtig: Vom 27.11.2023 bis 29.02.2024 können Sie digital mitwirken und dem Gemeinderat unkompliziert Ihre Rückmeldung geben.

QR-Code scannen oder
www.mitwirkung.aesch.ch

SCHRIFTLICHE MITWIRKUNG

Gemeinde Aesch
Mitwirkung Zonenplanrevision
Hauptstrasse 29
4147 Aesch

oder mitwirkung@aesch.bl.ch

WAS PASSIERT MIT DEN EINGABEN?

Sämtliche schriftlichen Vorschläge und Einwendungen werden geprüft und bei der weiteren Planung berücksichtigt, sofern sie sich als sachdienlich erweisen. Sie werden in einem Mitwirkungsbericht festgehalten, der auf unserer Website publiziert wird: **www.aesch.bl.ch**.

WAS ENTSCHEIDET DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG?

Zum Schluss entscheiden die Stimmberechtigten in der Gemeindeversammlung über den neuen Zonenplan.

GIBT ES DANACH NOCH EINSPRACHEMÖGLICHKEITEN?

Nachdem die Gemeindeversammlung ihren Beschluss zum Zonenplan gefasst hat, erfolgt die öffentliche Planauflage während 30 Tagen. Innerhalb dieser Frist kann schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden von betroffenen Grundeigentümer:innen. Ebenfalls einspracheberechtigt sind juristische Personen, welche sich seit mehr als fünf Jahren dem Natur-, Heimat- oder Umweltschutz widmen.

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS

Die formelle Genehmigung und damit die Inkraftsetzung des Zonenplans erfolgen abschliessend durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft.

DIE NÄCHSTEN SCHRITTE

27.11.2023 – 29.02.2024

- Öffentliche Mitwirkung

BIS SOMMER 2024

- Mitwirkungsbericht
- Überarbeitung
- Beschlussvorlage

SEPTEMBER 2024

- Beschlussfassung Gemeinderat
- Beschlussfassung Stimmberechtigte der Gemeindeversammlung
- Öffentliche Planauflage
- Behandlung allfälliger Einsprachen von Grundeigentümern:innen

JANUAR 2025

- Regierungsratsbeschluss: formelle Genehmigung und damit Inkraftsetzung des Zonenplans

WEITERE INFORMATIONEN

Der vollständige Planungsbericht ist einsehbar unter **www.aesch.bl.ch.**

Sprechstunde zum Zonenplan
nach Vereinbarung:
Telefon: 061 756 77 50
E-Mail: mitwirkung@aesch.bl.ch