



**GEMEINDE MÜNCHENSTEIN**

Kanton Basel-Landschaft

---

**Quartierplanung "Areal Stoll"**

**QUARTIERPLAN-REGLEMENT**

---

## Inhaltsverzeichnis

	Erlass .....	1
§ 1	Zweck und Ziele der Quartierplanung .....	1
§ 2	Geltungsbereich und Inhalt der Quartierplanung .....	1
§ 3	Zulässige Bauten .....	1
§ 4	Art und Mass der Nutzung .....	2
§ 5	Gestaltung allgemein .....	2
§ 6	Gestaltung der Baute im Baubereich A .....	3
§ 7	Gestaltung der Baute im Baubereich B .....	3
§ 8	Nutzung der Grün- und Freiflächen .....	3
§ 9	Bauliche Einrichtungen in der Grün- und Freifläche .....	4
§ 10	Gestaltung der Grün- und Freiflächen .....	4
§ 11	Erschliessung und Parkierung .....	5
§ 12	Ver- und Entsorgung .....	5
§ 13	Lärmschutz .....	5
§ 14	Realisierung .....	6
§ 15	Ausnahmen und Abweichungen .....	6
§ 16	Schlussbestimmungen .....	6
	Beschlüsse und Genehmigung .....	7

## Anhänge

Anhang 1	Visualisierung Hochhaus .....	8
Anhang 2	Visualisierung erdüberdecktes Haus .....	9

### Bearbeitung:



**Stierli+Ruggli**  
 Ingenieure+Raumplaner AG  
 Unterdorfstrasse 38  
 4415 Lausen  
 Telefon 061 / 921 20 11  
 Fax 061 / 922 00 42

Auftragsnummer: 43-003  
 Dok-Status: Reglement  
 Verfasser: RC  
 Version: rechtskräftig  
 Datum: 3. März 2011  
 Kontrolle / Freigabe:

## Erlass

Die Einwohnergemeinde Münchenstein erlässt - gestützt auf §§ 2 - 7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – über die Parzelle 1548 die Quartierplan-Vorschriften "Areal Stoll". Diese Quartierplan-Vorschriften bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500).

### § 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung

<i>Zweck</i>	<sup>1</sup> Der Quartierplan "Areal Stoll" bezweckt die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Überbauung unter den Zielsetzungen gemäss § 1 Abs. 2.
<i>Ziele</i>	<sup>2</sup> Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umnutzung der stillgelegten gewerblichen Nutzung in eine künftige Wohnnutzung;</li> <li>- städtebauliche Aufwertung sowie Verdichtung innerhalb des Siedlungsgebietes von Münchenstein;</li> <li>- Realisierung einer attraktiven Wohnüberbauung mit einem Hochhaus und einem erdüberdeckten Haus in Beachtung der Lage zwischen der Bahnlinie der SBB und der BLT bzw. der Baselstrasse;</li> <li>- Reduktion der Lärmimmissionen durch die Bahnlinie der SBB;</li> <li>- Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise;</li> <li>- Sicherstellung einer hochwertigen Aussenraumgestaltung mit attraktiven Aufenthaltsbereichen für die BewohnerInnen und ohne motorisierten Verkehr.</li> </ul>

### § 2 Geltungsbereich und Inhalt der Quartierplanung

<i>Geltungsbereich</i>	<sup>1</sup> Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.
<i>Inhalt</i>	<sup>2</sup> Die Quartierplan-Vorschriften regeln insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> <li>- die zulässigen Bauten;</li> <li>- die Nutzung der Bauten;</li> <li>- die Gestaltung allgemein;</li> <li>- die Gestaltung der Bauten in den Baubereichen A und B;</li> <li>- die Nutzung des Aussenraums;</li> <li>- die baulichen Einrichtungen im Aussenraum;</li> <li>- die Gestaltung des Aussenraums;</li> <li>- die Erschliessung und Parkierung;</li> <li>- die Ver- und Entsorgung sowie den Lärmschutz;</li> <li>- die Realisierung sowie Abweichungen und Ausnahmen;</li> <li>- den Vollzug der Quartierplan-Vorschriften.</li> </ul>

### § 3 Zulässige Bauten

<i>Baubereich A</i>	<sup>1</sup> Im Baubereich A ist ein Hochhaus zu erstellen.
<i>Baubereich B</i>	<sup>2</sup> Im Baubereich B ist ein Haus mit begrünter Erdüberdeckung zu erstellen.

<i>Baubereiche für Hauptbauten</i>	3	Die Baubereiche für Hauptbauten im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) begrenzen die Lage und die Höhe der Bauten.
<i>Messweise der Gebäudehöhe</i>	4	Die Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baubereich A: bis Oberkante des fertigen Dachrandes</li> <li>- Baubereich B: bis Oberkante der fertigen Erdüberdeckung (Wall)</li> </ul> <p>Die Festlegung der Gebäudehöhe erfolgt mittels Meereshöhe (m ü. M.).</p>
<i>unterirdische Bauten</i>	5	Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) konzeptionell 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.

#### § 4 Art und Mass der Nutzung

<i>Nutzungsart</i>	1	Die zulässige Nutzungsart wird wie folgt festgelegt: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baubereich A: Wohnnutzung im Sinne der Wohnzone sowie nicht störende Dienstleistungsbetriebe wie Büros, Ateliers, Arztpraxen, Cafés u. ä. im Sinne von § 21 Abs. 1 RBG.</li> <li>- Baubereich B: Wohnnutzung im Sinne der Wohnzone von § 21 Abs. 1 RBG.</li> </ul>
<i>Definition der baulichen Nutzung</i>	2	Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 Abs. 2 RBV festgelegt.
<i>nicht zur Nutzfläche zählend</i>	3	Nicht zur Bruttogeschossfläche (BGF) werden gerechnet: <ul style="list-style-type: none"> <li>- unterirdische Bauten und Bauteile sowie Räume und Erschliessungsflächen, welche nicht mehr als 1.0 m über das gewachsene Terrain ragen;</li> <li>- unbeheizte und nach oben offene Innenhöfe (Patios);</li> <li>- Balkone und Terrassen;</li> <li>- gemeinschaftliche Nebenbauten (Geräteraum, überdachte Spiel- und Verweilflächen u. dgl.);</li> <li>- ausserhalb der Bauten liegende Treppen (überdacht / unüberdacht), Stützmauern, Lichtschächte u. dgl.;</li> <li>- Bauteile und Massnahmen für den Lärmschutz.</li> </ul>
<i>Nutzungsziffer pro Baubereich</i>	4	In den einzelnen Baubereichen für Hauptbauten gelten folgende maximale Bruttogeschossflächen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baubereich A (Hochhaus): 4'090 m<sup>2</sup></li> <li>- Baubereich B (erdüberdecktes Haus): 1'360 m<sup>2</sup></li> </ul>

#### § 5 Gestaltung allgemein

<i>nicht zulässige Bauten und Bauteile</i>	1	Folgende Bauten und Bauteile dürfen auch nachträglich nicht erstellt werden: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Balkone;</li> <li>- Wintergärten;</li> <li>- Verglasungen und Überdachungen von Terrassen und Aussensitzplätzen;</li> <li>- jegliche Art von Sicht- und Windschutzmassnahmen;</li> <li>- private Kleinbauten wie Cheminées, Gerätebauten etc.;</li> <li>- Pergolas;</li> <li>- Überdachung von Patios.</li> </ul>
--	---	---

<i>Abstellräume</i>	2	Innerhalb der Hauptbauten sind pro Wohnung 3 m <sup>2</sup> gemeinsame und gut zugängliche Abstellräume für Velos, Kinderwagen und ähnliches zu erstellen.
<i>Aufschüttungen und Abgrabungen</i>	3	Aufschüttungen sind im Rahmen des Überbauungskonzeptes gestattet. Abgrabungen am Sockelgeschoss vom gewachsenen Terrain sind im Umfang von $\frac{1}{3}$ des Gebäudeumfangs bis zu einer Höhe von maximal 1.5 m gestattet.
<i>Materialisierung und Farbgebung</i>	4	Vor der Realisierung und bei späteren Sanierungen der Hauptbauten im Baubereich A und B ist der Gemeinde ein Materialisierungs- und Farbkonzept zur Beurteilung einzureichen.

## § 6 Gestaltung der Baute im Baubereich A

---

<i>architektonischer Ausdruck</i>	1	Für die Typologie des architektonischen Ausdrucks ist die Darstellung im Anhang 1 richtungsweisend.
<i>Merkmale</i>	2	Dabei sind folgende Merkmale zwingend zu berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduktion des Gebäudeumfangs in der Höhe;</li> <li>- Gliederung des Bauvolumens durch Vor- und Rücksprünge (Gebäudeversätze);</li> <li>- Gebäudeversätze als Terrassen für die jeweiligen Wohnungen;</li> <li>- Fassaden mit zusammenhängenden Fensterflächen;</li> </ul>
<i>technische Bauteile</i>	3	Im Dachgeschoss sind nur technische Einrichtungen gestattet. In oder an der Fassade platzierte Einrichtungen sind in die Fassadengestaltung zu integrieren.

## § 7 Gestaltung der Baute im Baubereich B

---

<i>architektonischer Ausdruck</i>	1	Für die Typologie des architektonischen Ausdrucks ist die Darstellung im Anhang 2 richtungsweisend.
<i>Merkmale</i>	2	Dabei sind folgende Merkmale zwingend zu berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Nord-, West- und Südseite sowie die Überdachung der Bauten ist als erdüberdeckter Wall zu gestalten. Die Terrainanschlüsse gegenüber den Nachbarparzellen müssen § 93 RBG entsprechen;</li> <li>- Die Bepflanzung der Erdüberdeckung erfolgt nach § 10 Abs. 2;</li> <li>- Die Erdüberdeckung darf nur zu Unterhaltsarbeiten betreten werden;</li> <li>- Die fensterlosen Räume der Wohnungen sind durch Öffnungen in der Erdüberdeckung zu belichten (verglaste Direktbelichtung und/oder indirekte Belichtung mittels Innenhöfe (Patios) etc.).</li> </ul>
<i>technische Bauteile</i>	3	Technische Einrichtungen wie Entlüftungsbauteile, Dunstrohre u.ä. können die Erdüberdeckung überragen, auch wenn die zulässige Höhe der Erdüberdeckung (Wall) dadurch überschritten wird. Sie sind wenig sichtbar in die Erdüberdeckung zu integrieren.

## § 8 Nutzung der Grün- und Freiflächen

---

<i>Lage, Umfang und Nutzung</i>	1	Lage, Umfang und Nutzung der Grün- und Freiflächen wird durch den Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) konzeptionell festgelegt. Die Konkretisierung erfolgt in der Stufe des Baugesuches im Umgebungsplan gemäss § 10 Abs. 4.
<i>Bereich für Erholungseinrichtungen</i>	2	Der Bereich für Erholungseinrichtungen ist für Kinderspielflächen, Spiel- und Verweilflächen, Sitzgelegenheiten sowie gemeinschaftliche Nebenbauten wie Geräteräume und dergleichen bestimmt.

<i>Erstellung von Erholungseinrichtungen</i>	3	Die Erholungseinrichtungen sind mit der Realisierung der Überbauung zu erstellen. Die Festlegung von Umfang und Ausstattung der Erholungseinrichtungen erfolgt in Absprache mit der Gemeinde vor Eingabe des Baugesuches.
<i>Benutzung von Erholungseinrichtungen</i>	4	Die Benützung von Erholungseinrichtungen sowie den gemeinschaftlichen Nebenbauten steht allen BewohnerInnen der Quartierplan-Überbauung offen.
<i>Nutzungsmass für gemeinschaftliche Nebenbauten</i>	5	Gemeinschaftliche Nebenbauten (Geräteraum, Überdachung für Spiel- und Verweilflächen u. dgl.) dürfen eingeschossig bis zu einer Höhe von 4.5 m (OK fertig Dach) und einer Gesamtfläche von max. 50 m <sup>2</sup> erstellt werden.

## § 9 Bauliche Einrichtungen in der Grün- und Freifläche

<i>zulässige bauliche Massnahmen</i>	1	Gestattet sind bauliche Massnahmen, welche mit dem Konzept der Grün- und Freifläche vereinbar sind, insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erschliessungen der Baubereiche;</li> <li>- zu den Wohnungen gehörende befestigte Aussensitzplätze im Baubereich B;</li> <li>- Erholungseinrichtungen und Nebenbauten gemäss § 8 Abs. 2;</li> <li>- Sicherheitszaun gemäss § 9 Abs. 2;</li> <li>- Parkierung gemäss § 11 Abs. 4;</li> <li>- Standort einer Abfallsammelstelle.</li> </ul>
<i>Sicherheitszaun</i>	2	Entlang der Bahnlinie der SBB ist ein Sicherheitszaun zu erstellen. Der Bereich entlang des Zauns ist zu bepflanzen.

## § 10 Gestaltung der Grün- und Freiflächen

<i>Bepflanzung und Gestaltung des Aussenraumes</i>	1	Für die Bepflanzung sind ausschliesslich standortgerechte und einheimische Arten (Bäume, Sträucher etc.) zu verwenden. Der Aussenraum ist bereichsweise mit verschiedenen Bepflanzungselementen zu gliedern und naturnahe zu gestalten (z.B. Hecken, Einzelbäumen, Baumgruppen, Weihern).
<i>Begrünung zwischen Bahnlinie und Baubereich B</i>	2	Der westliche Bereich zwischen der Bahnlinie bis und mit der Erdüberdeckung des Baubereiches B ist mit naturnahen Vegetationstypen (z.B. Magerwiese, Buntbrache, Hecken, Kleinstrukturen wie Steininseln, Asthaufen und dergleichen) zu bepflanzen bzw. auszustatten.
<i>Lichtemissionen</i>	3	Zur Vermeidung von Lichtemissionen ist die Vollzugshilfe "Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen" (BUWAL) zu berücksichtigen.
<i>Umgebungsplan</i>	4	Der Umgebungsplan ist integrierender Bestandteil der Baubewilligung und beinhaltet insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> <li>- bestehendes und neu gestaltetes Terrain (Geländemodellierung);</li> <li>- Art und Gestaltung der Grün- und Freiflächen;</li> <li>- Art und Standort von Bepflanzungen;</li> <li>- Lage, Dimensionierung und Materialisierung der internen Erschliessungsanlagen sowie allfällige externe Zugänge zur unterirdischen Auto-Einstellhalle;</li> <li>- Lage und Ausgestaltung des Sicherheitszaunes sowie Massnahmen der Zugangshinderung der Erdüberdeckung im Baubereich B;</li> <li>- Lage, Dimensionierung, Materialisierung und Definition des Nutzungszweckes von Erholungseinrichtungen sowie von gemeinschaftlichen Nebenbauten;</li> <li>- Lage und Art von Ver- und Entsorgungsanlagen (Abfall-Sammelstelle etc.) sowie der Aussenbeleuchtung.</li> </ul>

## § 11 Erschliessung und Parkierung

<i>Erschliessung QP-Areal</i>	1	Die Erschliessung des Areals der Quartierplanung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Langackerstrasse und den Bereich für Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle.
<i>interne Erschliessung</i>	2	Die interne Erschliessung wird im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) konzeptionell festgelegt.
<i>Gebäudezufahrten</i>	3	Die Zufahrt zu den Bauten in den Baubereichen A und B ist für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) sicherzustellen.
<i>Parkierung</i>	4	Die Parkierung (Stamm- und Besucherparkplätze) erfolgt unterirdisch. Entlang der Langackerstrasse sind maximal 2 oberirdische Parkplätze für Anlieferung, Warenumschlag und Gebäudeunterhalt zulässig. Die unterirdischen Besucherparkplätze müssen jederzeit frei zugänglich sein.
<i>Rampe der unterirdischen Auto-Einstellhalle</i>	5	Die Rampe für die unterirdische Auto-Einstellhalle ist im Hochhaus zu integrieren und darf nach aussen nicht in Erscheinung treten.

## § 12 Ver- und Entsorgung

<i>Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung</i>	1	Betreffend der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden kommunalen Reglemente und Planungen massgebend.  Die Konzepte für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind in Absprache mit der Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE), spätestens mit den Baugesuchsakten einzureichen. Bewilligungsbehörde ist der Gemeinderat.
<i>Abfallbeseitigung</i>	2	Für die Abfallbeseitigung gelten die kommunalen Bestimmungen. Detailfestlegungen (Standort etc.) sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens im Einvernehmen mit der Gemeinde im Umgebungsplan gemäss § 10 Abs. 4 zu konkretisieren.
<i>Erzeugung von Wärmeenergie</i>	3	Bei einer quartierplan-internen Erzeugung von Wärmeenergie dürfen keine fossilen Energieträger verwendet werden, sondern muss mit erneuerbaren Energieträgern erfolgen. Als Option ist ein Anschluss an einen bestehenden Wärmeverbund möglich.
<i>MINERGIE-Standard</i>	4	Bauten in den Baubereichen A und B haben mindestens die Anforderungen des MINERGIE®-Standards gemäss dem aktuellen Reglement der Qualitätsmarke MINERGIE® zu erfüllen. Zur Sicherung des Qualitätsstandards ist der entsprechende Standard mit dem Baugesuch auszuweisen.
<i>Versickerung</i>	5	Freiflächen, Wege und Plätze sind, soweit möglich und sinnvoll, wasserdurchlässig auszuführen.

## § 13 Lärmschutz

<i>LES</i>	1	Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärm-Empfindlichkeits-Stufe (LES) II.
<i>Überschreitung der Immissionsgrenzwerte</i>	2	Die Immissionsgrenzwerte sind bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen durch bauliche oder gestalterische Massnahmen einzuhalten (Art. 31 Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986). Falls dies nicht möglich ist, sind die lärmempfindlichen Räume auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes unter Einhaltung der Immissionsgrenzwerte anzuordnen. Als Massnahmen sind kontrollierte Lüftungen oder Schallschutzfenster nicht zulässig.

---

## § 14 Realisierung

---

- Parzellierung* <sup>1</sup> Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig. Dadurch dürfen jedoch die Zielsetzungen und die Realisierung sowie die Funktion der Quartierplanung nicht in Frage gestellt bzw. verhindert werden. Die zur Sicherstellung der Realisierung und der Funktion der Quartierplanung erforderlichen Dienstbarkeiten aufgrund einer Parzellierung gelten als erteilt.
- Realisierung in Etappen* <sup>2</sup> Durch eine Etappierung darf eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert werden.
- <sup>3</sup> Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind dazugehörige Nebenanlagen wie Erschliessungsanlagen, Parkierung, Kellerabteile, allgemein nutzbare Aussenraumflächen usw. anteilmässig so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist.

---

## § 15 Ausnahmen und Abweichungen

---

- Ausnahmen* <sup>1</sup> In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates Ausnahmen von diesen Quartierplan-Vorschriften zulassen.
- Voraussetzung für Ausnahmen* <sup>2</sup> Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Quartierplanung gemäss § 1 vorliegt. Die durch den Quartierplan definierte Gesamtkonzeption betreffend Überbauung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung dürfen durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden.
- Abweichungen* <sup>3</sup> Grössere Abweichungen von der im Quartierplan definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Änderung der Quartierplan-Vorschriften erfolgen.

---

## § 16 Schlussbestimmungen

---

- Überwachung des Vollzugs* <sup>1</sup> Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.
- Aufhebung früherer Beschlüsse* <sup>2</sup> Alle im Widerspruch zu diesen Quartierplan-Vorschriften stehenden Vorschriften gelten für das Areal der Quartierplanung als aufgehoben. Insbesondere sind dies:
- Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Münchenstein vom 21. März 1967;
  - Lärmempfindlichkeitsstufenplan der Gemeinde Münchenstein vom 19. September 1994.
- Inkrafttreten* <sup>3</sup> Die Quartierplan-Vorschriften "Areal Stoll" treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

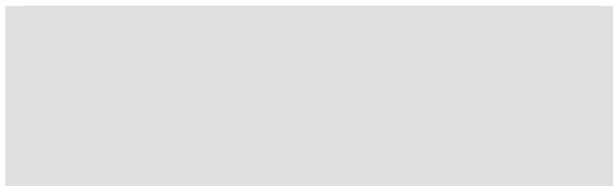
## Beschlüsse und Genehmigung

### GEMEINDE

Beschluss des Gemeinderates:	20. Juli 2010
Beschluss der Gemeindeversammlung:	15. September 2010
Referendumsfrist:	16. September – 15. Oktober 2010
Urnenabstimmung:	--
Publikation der Planaufgabe:	Amtsblatt Nr. 38 vom 23. September 2010
Planaufgabe:	23. September – 22. Oktober 2010

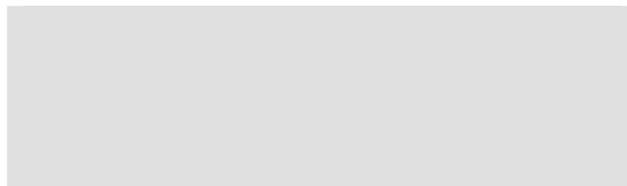
### Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:



*Walter Banga*

Der Geschäftsleiter



*Stefan Friedli*

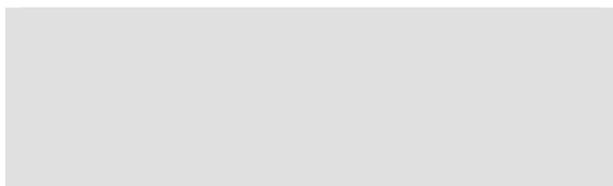
---

### KANTON

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt  
mit Beschluss Nr. 0300 vom 1. März 2011

Publikation des Regierungsratsbeschlusses  
im Amtsblatt Nr. 9 vom 3. März 2011

Der Landschreiber



## Anhang 1

### Visualisierung Hochhaus



## Anhang 2

### Visualisierung erdüberdecktes Haus

