



GEMEINDE MÜNCHENSTEIN

Kanton Basel-Landschaft

43/ QR/ 7/ 0

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Quartierplanung "Auforum"

QUARTIERPLAN-REGLEMENT

Inhaltsverzeichnis

	Erlass	1
§ 1	Zweck und Ziele der Quartierplanung	1
§ 2	Geltungsbereich der Quartierplanung	1
§ 3	Zulässige Bauten	1
§ 4	Art und Mass der Nutzung	2
§ 5	Gestaltung der Bauten	2
§ 6	Nutzung des Aussenraumes	3
§ 7	Zulässige bauliche Einrichtungen im Aussenraum	3
§ 8	Gestaltung des Aussenraumes	3
§ 9	Erschliessung und Parkierung	4
§ 10	Ver- und Entsorgung	4
§ 11	Lärmschutz	4
§ 12	Ausnahmen und Abweichungen	5
§ 13	Schlussbestimmungen	5
	Beschlüsse und Genehmigung	6

Bearbeitung:

Erlass

Die Einwohnergemeinde Münchenstein erlässt - gestützt auf §§ 2 - 7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – über die Parzelle Nr. 3557 und der Teilfläche der Pazelle Nr. 539 die Quartierplan-Vorschriften "Auforum". 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>	1	Der Quartierplan "Auforum" bezweckt die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Aufwertung und zur baulichen Verdichtung für eine Neubebauung auf der Parzelle Nr. 3557 sowie auf der Teilfläche der Parzelle Nr. 539 unter den Zielsetzungen gemäss § 1 Abs. 2.
<i>Ziele</i>	2	Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt: <ul style="list-style-type: none"> - Ausbildung eines städtebaulichen Akzentes an der Kreuzung Emil Frey-Strasse und Loogstrasse in Münchenstein; - Bauliche Verdichtung im Zentrumsbereich von Münchenstein; - Sicherstellung einer Neubebauung mit vorwiegender Wohnnutzung; - Sicherstellung von unterschiedlichen Wohnungsgrössen; - Berücksichtigung der Lärmsituation entlang der Emil Frey-Strasse und entlang der Loogstrasse; - Erneuerung und Aufwertung des Aussenraumes; - Einbezug des Aussenraums entlang der Loogstrasse.

§ 2 Geltungsbereich der Quartierplanung

<i>Geltungsbereich</i>	Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.
------------------------	---

§ 3 Zulässige Bauten

<i>Hauptbauten</i>	1	Es dürfen nur diejenigen Hauptbauten erstellt werden, die im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) enthalten sind.
<i>Baubereiche für Hauptbauten</i>	2	Die Baubereiche der Hauptbauten im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) begrenzen die Lage, die Grösse und die Höhe der zulässigen Hauptbauten.
<i>Messweise der Gebäudehöhe</i>	4	Die Gebäudehöhe für die Baubereiche der Hauptbauten wird gemessen bis Oberkante des fertigen Dachrandes. Die Definition der Gebäudehöhe erfolgt mittels Meereshöhe (m ü. M.).
<i>unterirdische Auto-Einstellhalle</i>	5	Lage und Grösse der unterirdischen Auto-Einstellhalle ist 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 Gesamtkonzept der Quartierplanung dadurch nicht beeinträchtigt wird.

§ 4 Art und Mass der Nutzung

<i>Nutzungsart</i>	1	Das Quartierplan-Areal ist der Wohn- und Geschäftsnutzung gemäss § 21 Abs. 2 RBG vorbehalten.
<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"> - Sockelgeschossflächen bzw. Untergeschossflächen; - Balkone, Loggias und Terrassen; - ausserhalb der Bauten liegende Treppen für Sekundärererschliessungen (überdacht / unüberdacht), Stützmauern, Lichtschächte, Überdachungen, Dachvorsprünge u. dgl.; - unterirdische Bauten (unterirdische Auto-Einstellhalle und dazugehörige Rampe); - Erschliessungsanlagen im Aussenraum; - gemeinschaftliche Nebenbauten (überdeckte Spielanlagen, überdeckte Veloabstellanlagen, überdeckte Abfallsammelstelle, überdeckte Sitzgelegenheiten u. dgl.); - Bauteile und Massnahmen für den Lärmschutz.
<i>Nutzungsmass</i>	4	Das bauliche Nutzungsmass für das Quartierplan-Areal beträgt insgesamt 4'250 m ² (BGF).
<i>Wohnungsmix</i>	5	Es ist ein Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnungsgrössen (Anzahl Zimmer und Wohnfläche) zu erstellen. Anzustreben ist ein Mix von 2½- bis 5½-Zimmerwohnungen.

§ 5 Gestaltung der Bauten

<i>Gestaltung allgemein</i>	1	Die Hauptbauten sind hinsichtlich der Gestaltung und Materialisierung der Fassaden als städtebauliche Einheit auszubilden.
<i>Geschossigkeit</i>	2	In den beiden Baubereichen für Hauptbauten dürfen die Bauten folgende maximale Geschossigkeit aufweisen: <ul style="list-style-type: none"> - Baubereich A: 5 Vollgeschosse und 1 Sockelgeschoss - Baubereich B: 3 Vollgeschosse und 1 Sockelgeschoss
<i>Gestaltung des Erdgeschosses im Baubereich A</i>	3	Das Erdgeschoss mit Geschäftsnutzung im Baubereich A ist gegenüber der Emil Frey-Strasse und gegenüber der Loogstrasse von den darüberliegenden Obergeschossen in der Fassadengestaltung erkennbar zu differenzieren. Entlang der Emil Frey-Strasse und/oder der Loogstrasse ist die Erstellung eines Vordaches von max. 1.5 m für die Geschäftsnutzung im Erdgeschoss des Baubereiches A zulässig. Die Überdachung darf den Baubereich überragen.
<i>Wohnungen mit Loggias</i>	4	Die Wohnungen sind mit Loggias auszustatten. Die Loggias müssen vollständig von der Fassade zurückversetzt bzw. einspringend angeordnet werden. Auskragende Balkone sind nicht gestattet.
<i>Dachgestaltung und -begrünung</i>	5	Die Hauptbauten sind mit einem Flachdach zu erstellen. Bei einer Flachdachsanierung der bestehenden Bauten oder bei der Realisierung von Neubauten sind die Flachdächer extensiv zu begrünen. Das Vordach über dem Erdgeschoss im Baubereich A sowie maximal eine Fläche vom 30 m ² auf dem Dach des eingeschossigen Baubereiches A sind von Pflicht zur extensiven Begrünung ausgenommen.

<i>Materialisierung und Farbgebung</i>	6	Bei einer Gebäudesanierung der bestehenden Bauten oder bei der Realisierung von Neubauten ist der Gemeinde mit dem Baugesuch ein Materialisierungs- und Farbkonzept zur Beurteilung einzureichen.
<i>technische Bauteile</i>	7	Technische Einrichtungen wie Oberlichter, Entlüftungsbauteile, Liftüberfahrten u. ä. können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. In oder an der Fassade erforderlich platzierte Einrichtungen sind in die Fassadengestaltung zu integrieren.
<i>Sonnenschutz</i>	8	Allfällige Anlagen für den Sonnenschutz sind einheitlich anzubringen.

§ 6 Nutzung des Aussenraumes

<i>Aussenraumkonzept</i>	1	Die Nutzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) konzeptionell festgelegt. Die Konkretisierung erfolgt in der Stufe des Baugesuches im Umgebungsplan gemäss § 8 Abs. 3.
<i>Bereich für Erholungseinrichtungen / Standort für übrige Nebenbauten</i>	2	Der Bereich für Erholungseinrichtungen ist für ein Kinderspielplatz, Spiel- und Verweilflächen, Sitzgelegenheiten (gedeckt / ungedeckt) u. dgl. vorbehalten. Die Standorte für die übrigen Nebenbauten (Veloabstellanlage und Abfallsammelstelle) sind im Quartierplan (Situation und Schnitte 1:500) konzeptionell festgelegt.
<i>Erstellung von Erholungseinrichtungen</i>	3	Die Neuerstellung von Erholungseinrichtungen ist bei der Realisierung von Neubauten zwingender Bestandteil. Umfang und die Ausstattung der Erholungseinrichtungen erfolgt in Absprache mit der Gemeinde vor Eingabe des Baugesuches.
<i>Nutzungsmass für gemeinschaftliche Nebenbauten</i>	4	Gemeinschaftliche Nebenbauten (überdeckte Veloabstellanlage, überdeckte Abfallsammelstelle, überdeckte Sitzgelegenheit u. dgl.) dürfen nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 50 m ² und erstellt werden und dürfen nur eingeschossig in Erscheinung treten. Spielgeräte (mit/ohne gedeckten Sitzgelegenheiten) werden nicht zum Nutzungsmass für gemeinschaftliche Nebenbauten gezählt.

§ 7 Zulässige bauliche Einrichtungen im Aussenraum

<i>zulässige bauliche Einrichtungen im Aussenraum</i>	Gestattet sind bauliche Massnahmen, welche mit dem Aussenraumkonzept gemäss dem Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) vereinbar sind, insbesondere:
	<ul style="list-style-type: none"> - Anlagen zur Erschliessung der Baubereiche; - befahrbarer Vorplatz zwischen der Emil Frey-Strasse und dem Baubereich A; - oberirdische Parkierungsflächen; - Ein-/Ausfahrt der unterirdischen Auto-Einstellhalle (Rampe); - gemeinschaftliche Erholungseinrichtungen und –flächen (Spielanlagen und –flächen, Sitzgelegenheiten, Verweilflächen u. dgl.) - gemeinschaftliche Nebenbauten (Veloabstellanlagen u. dgl.) - Abfallsammelstelle mit allfälliger Umwandung; - Stützmauern; - bauliche Massnahmen für den Lärmschutz; - Beleuchtung.

§ 8 Gestaltung des Aussenraumes

- Bepflanzung und Gestaltung des Aussenraumes* 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, Einzelbäume, Baumgruppen).
- Mindestinhalte der Bepflanzung* ² Die im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) konzeptionell dargestellten Elemente der Bepflanzung (Hecken und Bäume) sind zwingend zu erstellen und zu unterhalten.
- Umgebungsplan* ³ Der Umgebungsplan ist integrierender Bestandteil der Baubewilligung und beinhaltet insbesondere:
- bestehendes und neu gestaltetes Terrain (Geländemodellierung);
 - Art und Gestaltung der Frei- und Grünflächen;
 - Art und Standort von Bepflanzungen;
 - Lage, Dimensionierung und Materialisierung der internen Erschliessungs- und oberirdischen Parkieranlagen;
 - Lage, Dimensionierung, Materialisierung und Definition des Nutzungszweckes von Erholungseinrichtungen sowie von gemeinschaftlichen Nebenbauten;
 - Lage und Art der Abfallsammelstelle sowie der Aussenbeleuchtung.

§ 9 Erschliessung und Parkierung

- Erschliessung QP-Areal* ¹ Die Erschliessung des Areals der Quartierplanung für den motorisierten Verkehr erfolgt durch die Emil Frey-Strasse sowie die Loogstrasse.
- interne Erschliessung* ² Die interne Erschliessung wird im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) konzeptionell festgelegt.
- Parkierung* ³ Die Parkierung wird im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) konzeptionell festgelegt. Die oberirdischen Parkplätze sind den Besuchern vorbehalten.

§ 10 Ver- und Entsorgung

- Abfallbeseitigung* ¹ Für die Abfallbeseitigung gelten die kommunalen Bestimmungen. Detailfestlegungen (Standort etc.) sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens im Einvernehmen mit der Gemeinde im Umgebungsplan gemäss § 8 Abs. 3 zu konkretisieren.
- Anschluss an Wärmeverbund* ² Mit der Realisierung der Neubauten ist die Möglichkeit des Anschlusses an einen Wärmeverbund abzuklären. Die Gemeinde ist mit der Baugesuchseingabe über die Abklärungsergebnisse in Kenntnis zu setzen.
- Versickerung* ³ Freiflächen, Wege und Plätze sind, soweit möglich und sinnvoll, wasserdurchlässig anzulegen.

§ 11 Lärmschutz

- Lärmempfindlichkeitsstufe* ¹ Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärm-Empfindlichkeits-Stufe (LES) II.
- Anforderungen* ² Die Immissionsgrenzwerte sind bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen durch bauliche oder gestalterische Massnahmen einzuhalten (Art. 31

		Abs. 1 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.
<i>Gestalterische Massnahmen am Gebäude</i>	³	Zulässige gestalterische Massnahme am Gebäude sind insbesondere: mind. 15 cm überlappende Glasschilder vor Fassaden bzw. vor Fenstern, 90° zur Strasse abgewinkelte und öffentbare Fenster sowie Loggias. Bei geschlossenen Brüstungen, die eine Lärmschutzwirkung haben sollen, sind schallabsorbierende Deckenverkleidungen vorzusehen. Als Massnahmen nicht zulässig sind kontrollierte Lüftungen oder Schallschutzfenster.
<i>Nachweise gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)</i>	⁴	Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens sind die entsprechenden Nachweise für den Lärmschutz gemäss LSV Art. 31 (Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten) und Art. 32 (Schallschutz an neuen Gebäuden) zu erbringen.

§ 12 Ausnahmen und Abweichungen

<i>Ausnahmen</i>	¹	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 gewähren.
<i>Voraussetzung für Ausnahmen</i>	²	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.
<i>Abweichungen</i>	³	Grössere Abweichungen von der im Quartierplan definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Änderung der Quartierplan-Vorschriften erfolgen.

§ 13 Schlussbestimmungen

<i>Überwachung des Vollzugs</i>	¹	Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.
<i>Aufhebung früherer Beschlüsse</i>	²	Alle im Widerspruch zu diesen Quartierplan-Vorschriften stehenden Vorschriften gelten für das Areal der Quartierplanung als aufgehoben. Insbesondere sind dies: <ul style="list-style-type: none"> - Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Münchenstein vom 21. März 1967; - Lärmempfindlichkeitsstufenplan der Gemeinde Münchenstein vom 19. September 1994.
<i>Inkrafttreten</i>	³	Die Quartierplan-Vorschriften "Auforum" treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Beschlüsse und Genehmigung

GEMEINDE

Beschluss des Gemeinderates:	01. Februar 2011
Beschluss der Gemeindeversammlung:	31. März 2011
Referendumsfrist:	01. April 2011 - 30. April 2011
Urnenabstimmung:	-----
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt:	Nr. 14 vom 07. April 2011
Planaufgabe:	07. April 2011 – 06. Mai 2011

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Geschäftsleiter:

Walter Banga

Stefan Friedli

KANTON

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. ¹¹²¹ vom **16. Aug. 2011**

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 33 vom 18.8.11

Der Landschreiber