

451/R/3/0 21

GEMEINDE MÜNCHENSTEIN

Quartierplan Stöckacker

R E G L E M E N T

Projekt 1977

W. Wurster Arch. BSA/SIA, Basel

Münchenstein, den 23. Mai 1978

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeiner Teil, gültig für Feld 1 + 2	2
2. Vorschriften für Planungsfeld 1	3
3. Vorschriften für Planungsfeld 2	5
4. Verkehrsflächen	9
5. Voraussetzung für die Genehmigung	10
6. Realisierung der Quartierplanüberbauung	10
7. Schlussbestimmungen	11
 Beschlüsse	 12

Anhang
Flächen- und Nutzungsberechnungen

1. Arealfläche innerhalb Perimeter	I
2. Aufteilung der Arealflächen	I
3. Nutzungsberechnung und Nutzungsaufteilung	II
4. Zusammenstellung der Areal- und Nutzflächen Feld 1	II
5. Zusammenstellung der Nutzflächen Feld 2	III
6. Aufteilung der Nutzflächen auf Feld 1 + 2	IV

Der Einwohnerrat Münchenstein erlässt, gestützt auf § 4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967, für das Gebiet STOECKACKER Quartierplanvorschriften bestehend aus Reglement und Quartierplan.

R E G L E M E N T

1. Allgemeiner Teil, gültig für Feld 1 + 2

1.1 Geltungsbereich

1.1.1 Die Quartierplanvorschriften finden Anwendung innerhalb des Quartierplanperimeters gemäss

- Quartierplan / Nutzungsplan M 1:500 Nr. 52 vom 15.3.1978 von Architekturbüro Walter Wurster, Basel
- Quartierplan / Umgebungsplan M 1:500 Nr. 53 vom 15.3.1978 von Architekturbüro Walter Wurster, Basel

1.1.2 Für die Strassen ausserhalb des Perimeters sind nachstehende Pläne massgebend:

- Ausbauplan M 1:500, Nr. MUEN 1070-2C vom 15.3.78 von Bütler + Glaser AG, MuttENZ
- Bau- und Strassenlinienplan M 1:500, Nr. MUEN 1070-LB vom 25.11.76 von Bütler + Glaser AG, MuttENZ

1.1.3 Der Zeitpunkt der Erstellung der Strassen, ihr Unterhalt sowie die Beitragsleistungen der Grundeigentümer bzw. Baurechtsberechtigten an die Erstellung- und Unterhaltskosten werden in einem separaten Vertrag geregelt.

1.2 Inhalt

1.2.1 Die Quartierplanvorschriften regeln verbindlich:

- Lage der Strassen und Fusswege
- Art und Mass der Nutzung der einzelnen Teile des Quartiers und der Bauten
- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
- Parkieranlagen, Anlieferung (inkl. Zu- und Wegfahrten)
- Freiflächengestaltung

1.2.2 Daneben legen die Quartierplanvorschriften die Voraussetzungen für die Ausführung der Bauten und Anlagen fest.

1.3 Die Quartierplanvorschriften umfassen folgende Pläne und Unterlagen:

1.3.1 Für Feld 1 + 2

- Quartierplan M 1:500, Nutzungsplan Nr. 52 vom 15.3.1978.
- Quartierplan M 1:500, Umgebungsplan Nr. 53 vom 15.3.1978.
- Quartierplan-Reglement

1.3.2 Nur für Feld 2

Pläne:

- Vorprojekt Einkaufszentrum M 1:500
 Pläne Nr. 45 vom 5.12.1977
 46 vom 5.12.1977
 47 vom 5.12.1977
 48 vom 15. 3.1978
 49 vom 15. 3.1978
 50 vom 5.12.1977
- Vorprojekt Wohnüberbauung Etappe E
 Pläne Nr. 63 vom 15.3.1978

2. Vorschriften für Planungsfeld 1

2.1 Art und Mass der Nutzung

2.1.1 Zone für Geschäftsbauten

Zulässig sind: Geschäfts- und Bürohäuser, Werkstätten mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen und immissionsarme Betriebe.

2.1.2 Wohnungen sind nur für standortgebundenes Personal gestattet.

2.1.3 Die Nutzflächen der einzelnen Bauparzellen sind im Quartierplan eingetragen.

2.1.4 Zur Nutzfläche zählen:

- Alle Geschossflächen inkl. Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift-, Leitungs- und Lüftungsschächte, Kamine und Laubengänge.

2.1.5 Nicht zur Nutzfläche zählen:

- Räume für Versorgung (Trafo, Gas, Heizung, Kehrriecht)
- unterirdische Garagen
- Balkone und Terrassen
- allgemein benützbare Räumlichkeiten, wie Waschküche, Trockenräume und Abstellräume
- unterirdische Lagerräumlichkeiten, soweit es sich um Nebenräume zu den darüberliegenden Betrieben handelt (z.B. Lager zu Fabrikationsbetrieben)
- technisch notwendige und auf ein Minimum beschränkte Dachaufbauten
- pro Wohnung ein Abstellraum von max. 5 m² ohne natürliche Belichtung

2.1.6 Zwischen Nachbarparzellen können Nutzungsumlagerungen vorgenommen werden. Gesamthaft ist jedoch die zulässige Nutzung einzuhalten.

2.2 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

2.2.1 Es sind Bauten mit max. 5 Geschossen gestattet, wobei eine kubische differenzierte Bebauung anzustreben ist.

2.2.2 Alle Baukörper sind mit Flachdächern zu versehen.

2.2.3 Die Strassenfronten der Gebäude müssen gegenseitig versetzt sein.

Einzelne Durchblicke (Baulücken) ins Innere des Geländes müssen offen bleiben.

2.2.4 Die Oberkante der Sockelgeschossdecke darf max. 1.0 m über dem höchsten und max. 2.0 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht.

2.2.5 Abgrabungen am Sockelgeschoss sind zulässig. Das Sockelgeschoss darf jedoch max. 2.0 m in Erscheinung treten. Ausnahmen sind möglich für Kellereingänge.

2.2.6 Die Höhe der Vollgeschosse wird von OK Fussboden bis OK Decke gemessen. Sie darf bei gewerblichen Bauten max. 3.7 m und bei eingeschossigen Bauten max. 4.5 m betragen. Die max. Gebäudehöhe darf, gemessen ab OK Sockelgeschossdecke, 18.5 m nicht überschreiten.

2.3 Parkierungsanlagen

2.3.1 Der Gemeinderat kann für einzelne Parzellen eine gemeinsame Parkierungsanlage vorschreiben. Ein- und Ausfahrten sind nach Möglichkeit zusammenzulegen.

2.3.2 Die Anzahl der Parkplätze wird gemäss §. 7 Abs. 2 der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz festgelegt.

2.4 Freiflächengestaltung

2.4.1 Dem Gemeinderat ist mit dem Baugesuch ein Plan mit der Gestaltung der Freiflächen inkl. Einfriedigungen und Bepflanzungen zur Genehmigung einzureichen.

2.4.2 Die unüberbauten Flächen dürfen nicht für Materiallagerungen verwendet werden.

3. Vorschriften für Planungsfeld 2

3.1 Art und Mass der Nutzung

3.1.1 Westlich der Jurastrasse Zone OeW
(Bedürfnisse für die Einwohnergemeinde Münchenstein)

3.1.2 Östlich der Jurastrasse Zone WG
(Gemeindeeinkaufszentrum, Büros, Wohnungen usw.)

3.1.3 Die im Quartierplan festgelegten Bauten dürfen enthalten:

- Etappe A
Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe nebst Nebenräumen und Büros. Ladenstrasse, Wohnungen für standortgebundenes Personal, unterirdische PW-Einstellhalle.
- Etappe A 1
Postbetrieb
- Etappe B
Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe nebst Nebenräumen und Büros. Ladenstrasse, unterirdische PW-Einstellhalle.
- Etappe C
Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe nebst Nebenräumen und Büros, Ladenstrasse, Wohnungen für standortgebundenes Personal, unterirdische PW-Einstellhalle.
- Etappe D
Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe nebst Nebenräumen und Büros, Ladenstrasse, Wohnungen für standortgebundenes Personal, Wohnungen mit Beziehung zu Büro- und Praxisräumen, Geschäftshaus mit Büros, Praxisräume und Hotel, unterirdische PW Einstellhalle.
- Etappe E
Wohnüberbauung:
Wohnungen Häuser 1,2,3,4
Wohnungen, Praxis oder Büroräume Haus 5
Unterirdische PW Einstellhalle.

3.1.4 Zur Nutzfläche zählen:

Alle Geschossflächen inkl. Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, innere Lift- und Leitungsschächte sowie Laubengänge und unterirdische Verkaufsflächen.

3.1.5 Nicht zur Nutzfläche zählen:

3.1.5.1 Beim Einkaufszentrum mit Bürobauten

- Ladenstrasse
- Überdeckte Anlieferungszone
- Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage
- alle unterirdischen Gebäudeteile, die für die Funktion der oberirdischen Bauten notwendig sind oder soweit es sich um Nebenräume zu den darüberliegenden Betrieben handelt:

Parkinghallen

Verbindungswege und Treppenhäuser

Lift- und Leitungsschächte

Räume für technische Installationen

Lager-, Kühl-, Vor- und Zubereitungsräume ohne Publikumsverkehr und Verkauf

WC- und Garderobenanlagen

Personalräume

3.1.5.2 Bei den Wohnbauten - Etappe E

- Pro Wohnung ein Abstellplatz von max. 5 m² ohne natürliche Belichtung
- Eingangshallen ohne Treppenanlagen, sofern sie als Aufenthalts- oder Spielräume verwendet werden
- allgemein benutzbare Mieterräumlichkeiten wie Waschküche, Trocken- und Einstellräume und Mietkeller
- Balkone und Terrassen
- überdeckter Spielpavillon von max. 150 m²
- Kamin- und Ventilationsanlagen ausserhalb der Baukörper.
- technisch notwendige und auf ein Minimum beschränkte Dachaufbauten
- Ein- und Ausfahrten zur unterirdischen PW-Einstellhalle

3.1.6 Im Zweifelsfall entscheidet der Gemeinderat, welche Gebäudeteile, soweit sie in den Ziffern 3.1.4 und 3.1.5 nicht ausdrücklich erwähnt sind, zur Nutzfläche zählen oder nicht.

Siehe Erwägungen Ziff. 13 des
RRB 3023 vom 18.12.79

3.2 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

3.2.1 Geringfügige Änderungen bezüglich Lage und Grundfläche sind soweit zulässig, als sie die Gesamtkonzeption nicht berühren. Die erdgeschossigen Bauten Etappe A bis D zählen als ein Vollgeschoss. Die Realisierung in Etappen muss stets dem Konzept des Quartierplans entsprechen.

3.2.2 Alle Baukörper sind mit Flachdächern zu versehen.

3.2.3 Der gesamte Gebäudekomplex des Einkaufszentrum sowie der Wohnüberbauung Etappe E ist jeweils in architektonischer und farblicher Hinsicht als eine Einheit zu betrachten. Materialwahl, Farbe und Gestaltung der Fassaden sind dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen.

3.2.4 Die Bauten in der OeW-Zone haben sich architektonisch und bezüglich der Funktionsstufe der Umgebung anzupassen.

3.3 Parkieranlagen, Anlieferung

3.3.1 Die im Quartierplan festgelegten Parkieranlagen sind verbindlich. Die Gesamtzahl der Parkplätze beträgt:

- für das Einkaufszentrum 400 - 500 PW
- für die Wohnüberbauung Etappe E pro Wohnung 1 Parkplatz - Pro 3 Pflichtparkplätze 1 Besucher-Parkplatz.

Bei nachweisbarer Veränderung des Bedarfs oder der gesetzlichen Bestimmungen kann mit Zustimmung des Gemeinderates und der Baudirektion die Parkplatzzahl neu festgelegt werden.

3.3.2 Der Warenumschatlag zu den Geschäften und Dienstleistungsbetrieben erfolgt oberirdisch. Kleinere Anlieferungen erfolgen im Untergeschoss.

Die oberirdischen Anlieferungszone sind überdeckt und seitlich geschlossen. Bei allfälligen Lärmemissionen gegenüber den Nachbarparzellen kann der Gemeinderat zusätzliche weitere bauliche Massnahmen verfügen.

3.4 Freiflächengestaltung

- 3.4.1 Die im Quartierplan festgelegten Fussgängerverbindungen, Plätze und Grünflächen sind verbindlich.
- 3.4.2 Die Freiflächen und Teile der Dachflächen der erdgeschossigen Baukörper sind nach einheitlichem Gestaltungsplan mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Mit dem Baugesuch sind die Gestaltungspläne der Bewilligungsbehörde und dem Gemeinderat zur Genehmigung einzureichen. Diese bilden einen integrierenden Bestandteil der Baubewilligung.

Werden diese Freiflächen nicht gemäss dem genehmigten Gestaltungsplan bepflanzt, steht dem Gemeinderat das Recht zur Ersatzvornahme zu Lasten der Grundeigentümer bzw. Baurechtsberechtigten zu.

- 3.4.3 Die Beleuchtung der Wege und Plätze ist nach einheitlichem Plan auszuführen. Dieser ist dem Gemeinderat vor der Ausführung zur Genehmigung einzureichen.

- 3.4.4 Die Erstellung weiterer Bauten ist nicht zulässig.

4. Verkehrsflächen

- 4.1 Die im Quartierplan / Umgebungsplan M 1:500 Nr. 53 vom 15.3.78 festgelegten Bau- und Strassenlinien sind verbindlich.
- 4.2 Die Ladenstrasse ist für den öffentlichen Fussgängerverkehr freizugeben.

5. Voraussetzung für die Genehmigung

Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass

- 5.1 die Baulandumlegung entsprechend dem Quartierplan / Umgebungsplan Nr. 53 (Feld 2) eingeleitet ist,
- 5.2 der Quartierplan, das Reglement und der Quartierplanvertrag von allen Grundeigentümern unterzeichnet und öffentlich beurkundet und die Verträge gemäss Ziffer 1.1.3 rechtsgültig sind,
- 5.3 der Einwohnerrat und allenfalls die Stimmbürger dem Quartierplan zugestimmt haben,
- 5.4 das Auflageverfahren abgeschlossen ist.

6. Realisierung der Quartierplanüberbauung

- 6.1 Für die Realisierung der Quartierplanüberbauung haben die Grundeigentümer bzw. Baurechtsberechtigten auf der Basis einer privatrechtlichen Vereinbarung (Quartierplan-Vertrag) eine Baulandumlegung durchzuführen.
- 6.2 Bei etappenweiser Realisierung der Ueberbauung sind Nebenanlagen wie Autoparkplätze, private Wege und Plätze, Freiflächen, Kinderspielplätze etc. entsprechend der Grösse des jeweiligen Bauvolumens mitzuerstellen.
- 6.3 Es muss sichergestellt sein, dass der Ausbau der notwendigen Verkehrsanlagen gemäss Ausbauplan MUEN 1070 2C vom 15.3.78 der Bütler + Glaser AG, MuttENZ, zum Zeitpunkt der Eröffnung des Einkaufszentrums zur Verfügung stehen.

7. Schlussbestimmungen

- 7.1 Die Planungskosten sind von den Grundeigentümern bzw. Bauberechtigten des Feldes 2 zu tragen.
- 7.2 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 22 und 25 ff Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten.
- 7.3 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften sind für dieses Gebiet aufgehoben.
- 7.4 Der Quartierplan und das Quartierplan-Reglement treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

BESCHLÜSSE

Gemeinde

Gemeinderat: 23.5.78

Einwohnerrat: 29. Jan. 1979

Referendumsfrist: 2. Feb. 1979 — 5. März 1979

Urnenabstimmung: _____

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 27 vom 5. Juli 1979

Planaufgabe: 9. Juli 1979 — 7. Aug. 1979



NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident:

Der Verwalter:

F. Zweifel *W. Müller*

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. 3823 vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 1 vom 4. Jan. 80

Der Landschreiber:

[Signature]

A N H A N G

Flächen- und Nutzungsberechnungen

1. Arealfläche innerhalb Perimeter

- Stammparzelle 4258	=	17'992 m2
- Stammparzelle 4453	=	26'275 m2
- Parzelle 4081, PTT	=	2'600 m2
- Anteil Parzelle 2247 (Fussweg)	=	100 m2
- Anteil Parzelle 4259 (Stöckackerstr.)	=	1'363 m2
- Parzelle 4452 (Jurastrasse)	=	3'109 m2
- Anteil Parzelle 2286 (TBA)	=	349 m2
- Anteil Parzelle 1698 (Gemeinde)	=	456 m2
- Anteil Parzelle 2248 (Grabenackerstr.)	=	1'120 m2
T O T A L	=	53'364 m2

2. Aufteilung der Arealflächen

2.1 Strassen inkl. Trottoir

- Anteil Parz. 4259 (Stöckackerstr.)	1'363m2
- Parz. 4452 (Jurastrasse)	3'109m2
- Anteil Parz. 2248 (Grabenackerstr.)	1'120m2
- Anteil Parz. 4453 (Stöckackerstr.)	180m2
- Fussgängerweg (Bottmingerstr./ Stichstrasse)	172m2
- Stichstrasse + Trottoir	1'788m2 = 7'732 m2

2.2 Feld 1

14'139 m2

2.2 Feld 2

- OeW-Areal	3'853 m2
- Anteil Parz. 4453	24'135m2
- Parz. 4081 PTT	2'600m2
- Anteil Parz. 2286	349m2
- Anteil Parz. 1698	456m2
- Anteil Parz. 2247	<u>100m2</u> 27'640m2
T O T A L	31'493 m2
	53'364 m2

3. Nutzungsberechnung und Nutzungsaufteilung

- Arealfläche	=	53'364 m ²	
- Nutzfläche	=	80%	$\frac{80 \times 53'364}{100} = 42'691 \text{ m}^2$

4. Zusammenstellung der Areal- und Nutzflächen Feld 1

Stammparzelle 4258	=	17'992 m ²
./ . Parzelle OeW (zu Feld 2)	=	3'853 m ²
Total Arealfläche Feld 1	=	14'139 m ²
Total Nutzfläche Feld 1 (97,5%)	=	$\frac{97,5 \times 14'139}{100} = 13'786 \text{ m}^2$

Aufteilung der Areal- und Nutzflächen auf die einzelnen Baurechtsparzellen

Baurechtsparzelle Nr.	Arealfläche m ²	Nutzfläche m ² (97,5%)
(4265)	1'985	1'935
(4266)	1'086	1'059
(4267)	672	655
(4268)	1'846	1'800
(4454)	2'600	2'535
(4455) + (4456)	3'000	2'925
Restparzelle Nord 4258	2'950	2'877
T O T A L	14'139	13'786

5. Zusammenstellung der Nutzflächen Feld 2

Bauetappen Zentrum	Verkaufs- flächen Läden m2	Büro Praxis Hotel m2	Wohnen Büro gemischt m2	Wohnen Etappe E m2	* <u>Nutzungs- Verzicht</u> m2	T o t a l m2
A	4'425	--	250	--	--	
B	610	--	--	--	--	
C	1'218	--	180	--	--	
D	1'215	3'965	170	--	--	
EKZ total	7'468	3'965	600	--	--	12'033
=====						
Etappe Wohnüber- bauung E	--	--	706*	5'839*	4'455	11'000
PTT A 1	1'020	--	--	--	1'500	2'520
Feld 2	8'488	3'965	1'306	5'839	5'955	25'553
OeW-Areal	--	--	--	--	--	3'352
TOTAL						
Feld 2						28'905
=====						

* Nutzung der Wohnüberbauung E
 netto 55 %
 brutto 48 %

* Siehe Erwägungen Ziff. 1. des BZB
 BZB 33/83 vom 18.10.79

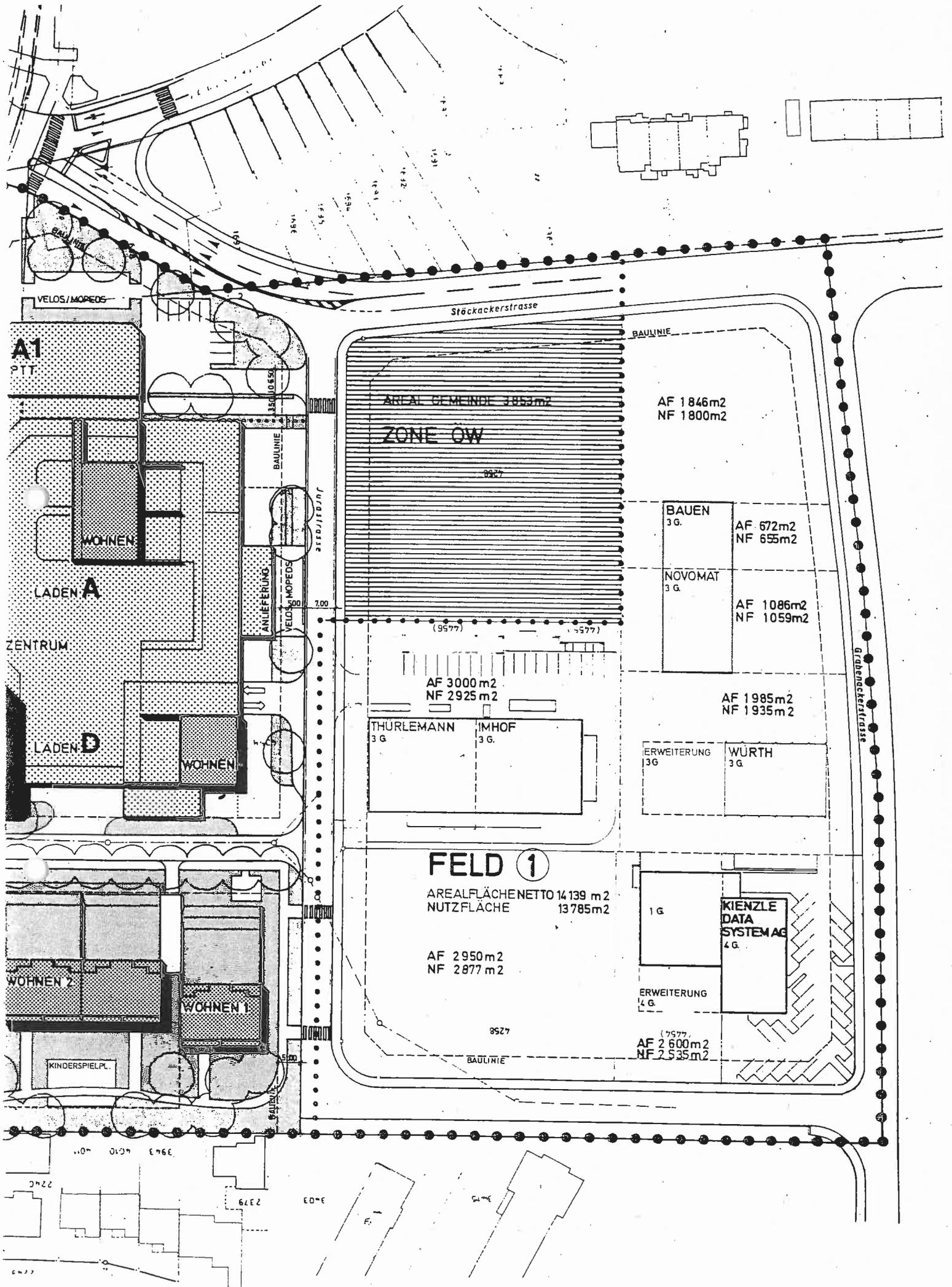
Bauverwaltung Münchenstein

Quartierplan Stöckacker / BKZ GARTENSTADT

N u t z f l ä c h e n

Bausträger	Etappe	N u t z f l ä c h e n		: N F - R e s e r v e		
		: genäss QP	: realisiert gem. zugestanden	: QP/realisiert	: QP/BR-Vertrag	
		: Baugesuch	: BR-Vertrag			
COOP	A	4425	4373			
	B	610	610			
	Wohnen	250	263			
	Erw. Rest.		39			
	Total	5285	5285	5285	0	0
Migros	D 1	1215	1445			
	Wohnen	170	0			
	Total	1385	1445	1445	-60	-60
COOP	C	1218	1396			
	Wohnen	180	0			
	Erw. Rest.		2			
	Total	1398	1398	1398	0	0
COOP	D 2	3955	3905	3905	60	60
T O T A L		12033	12033	12033	0	0

13.4.92. BV/Zu
mp/QPSTOECK



A1
PTT

WOHNEN

LADEN A

ZENTRUM

LADEN B

WOHNEN

WOHNEN 2

WOHNEN 1

KINDERSPIELPL.

BAULINIE

ANLIEFERUNG
VELOS/MOPEDS

Stöckackerstrasse

BAULINIE

AREAL GEMEINDE 3853m²

ZONE OW

AF 1846m²
NF 1800m²

BAUEN
3 G.

AF 672m²
NF 655m²

NOVOMAT
3 G.

AF 1086m²
NF 1059m²

AF 3000m²
NF 2925m²

THURLEMANN
3 G.

IMHOF
3 G.

AF 1985m²
NF 1935m²

ERWEITERUNG
3 G.

WÜRTH
3 G.

FELD ①

AREALFLÄCHENETTO 14139 m²
NUTZFLÄCHE 13785m²

AF 2950m²
NF 2877m²

1 G.

KIENZLE
DATA
SYSTEM AG
4 G.

ERWEITERUNG
4 G.

AF 2600m²
NF 2535m²

Grenzackerstrasse

mobag
g

GEMEINDE MÜNCHENSTEIN
EINKAUFSZENTRUM STÖCKACKER
SITUATION

PROJEKT 1977 A

W. WURSTER ARCHITEKT BSA SIA

15.3.1978

VEREINFACHTE DARSTELLUNG VON PLAN N° 52

