Gemeinde Münchenstein
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Parzelle 799"

Quartierplan-Reglement

Beschlussfassung

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, Franziska Herrmann, Noémie Augustin

in Zusammenarbeit mit Bauverwaltung Münchenstein und Bricks Development Nord AG

Datum 17. Januar 2018

Datei-Name 43058_Reg01_Beschlussfassung.docx

Inhaltsverzeichnis

Erlass ... 1
§ 1 Zweck und Geltungsbereich der Quartierplanung ... 1
§ 2 Art und Mass der Nutzung ... 1
§ 3 Bebauung ... 1
§ 4 Nutzung und Gestaltung des Aussenraums ... 2
§ 5 Erschliessung und Parkierung ... 3
§ 6 Energieeffizienz ... 4
§ 7 Realisierung ... 4
§ 8 Ausnahmen und Abweichungen ... 4
§ 9 Schlussbestimmungen ... 4
Beschlüsse und Genehmigung ... 5

Erlass

Die Einwohnergemeinde Münchenstein erlässt, gestützt auf §§ 2-7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, die Quartierplan-Vorschriften "Parzelle 799". Diese Quartierplan-Vorschriften bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500).

§ 1 Zweck und Geltungsbereich der Quartierplanung

Zweck

1 Die Quartierplanung "Parzelle 799" bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.

Geltungsbereich

2 Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

§ 2 Art und Mass der Nutzung

Nutzungsart und Lärmempfindlichkeitsstufe

1 Das Quartierplanareal ist der Zentrumsnutzung im Sinne von § 22 Abs. 2 RBG vorbehalten.

Das Erdgeschoss ist der Geschäftsnutzung vorbehalten.

Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 Abs. 1-c LSV.

Definition der baulichen Nutzung

2 Das Mass der baulichen Nutzung der Hauptbaute wird mit der Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV berechnet.

Nicht anrechenbare Flächen und Bauteile

3 Zur Bruttogeschossfläche (BGF) werden nicht angerechnet:

a. Sockel- und Untergeschossflächen sowie unterirdische Bauten;
b. Im Erdgeschoss und in den Obergeschossen angeordnete Nebenräume wie Waschküchen, Abstellräume, Technikräume, Parkplätze u. dgl. sowie das Treppenauge;
c. Balkone, Loggien und Terrassen;
d. ausserhalb der Bauten liegende Treppen, Stützmauern, Lichtschächte, Überdachungen, Dachvorsprünge u. dgl.;
e. Nebenbauten gemäss § 3 Abs. 2

Nutzungsmass für Hauptbauten

4 Das bauliche Nutzungsmass für die Hauptbaute im Quartierplan-Areal beträgt insgesamt max. 8'100 m^2 (BGF).

Nutzungsmass für Nebenbauten

5 Nebenbauten gemäss § 3 Abs. 2 dürfen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 50 m^2 erstellt werden.

§ 3 Bebauung

Hauptbaute

1 Die Hauptbaute darf nur innerhalb des im Quartierplan dafür definierten Baubereichs erstellt werden. Dieser begrenzt Lage, Dimensionierung und Geschossigkeit der Hauptbaute.

Nebenbauten

2 Als Nebenbauten gelten eingeschossige und unbeheizte Bauten wie überdachte Velounterstände, u. dgl. Einrichtungen für Spiel- und Aufenthaltsnutzungen (nicht überdacht) gelten nicht als Nebenbauten.

Nebenbauten können in Beachtung der Baulinien bzw. von § 54 RBV und § 57 RBV sowie den Bestimmungen zum Nutzungsmass für Nebenbauten gemäss § 2 Abs. 5 und den Bestimmungen zum Aussenraum gemäss § 4 im Areal der Quartierplanung frei platziert werden.

Messweise der Gebäudehöhe

3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) mittels Angabe in Meter über Meer (m ü. M.) festgelegt. Die Gebäudehöhe wird bis Oberkante des fertigen Dachrandes gemessen.

Nebenbauten dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 4.5 m und eine maximale traufseitige Fassadenhöhe von 3.0 m aufweisen. Die Fassaden- und Gebäudehöhen der Nebenbauten bemessen sich ab tiefstem Punkt der Nebenbaute bis Oberkante Fertigkonstruktion.

Dachgestaltung

4 Die Hauptdachfläche ist als Flachdach auszubilden. Nicht für Wohnzwecke verwendete Hauptdachflächen haben ökologische Funktionen zu erfüllen (z.B. extensive Begrünung, Nutzung von Sonnenenergie oder Ähnliches). Begrünte Flachdächer sind nach ökologischen Kriterien mit natürlichem Substrat zu modellieren und mit Kleinstrukturen auszustatten, um ein Mosaik an Kleinstlebensräumen zu schaffen.

Bei Nebenbauten ist die Dachform grundsätzlich frei, hat jedoch bei solchen derselben Art einheitlich zu sein.

Gebäudeeinschnitt

5 Mit Realisierung einer Baute mit 10 Geschossen (Erdgeschoss und neun Obergeschosse) ist das oberste Geschoss im dafür definierten Bereich gemäss Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) mit Gebäudeeinschnitten auszubilden. Die Gebäudeeinschnitte müssen dabei allseitig mindestens eine Geschosshöhe aufweisen und sind in der Fläche so zu bemessen, dass eine turmartige Wirkung der Bauteile im obersten Geschoss entsteht bzw. dass die Wirkung der Gebäudeeinschnitte bei der Gebäudegestaltung wahrgenommen wird.

Gestaltung

6 Materialien, Farbgebung und Architektur der Überbauung sind – auch bei späteren Sanierungen – sorgfältig aufeinander abzustimmen, damit ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck und eine gute Einpassung an das benachbarte Siedlungsgebiet entstehen. Bei grossflächigen Verglasungen ist reflexionsarmes Glas zu verwenden, um das Risiko von Vogelkollisionen zu mindern.

Die Konkretisierung der Fassadengestaltung und einer allfälligen Arkade erfolgt in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches. Für die Farbgestaltung der Fassaden ist zudem die kantonale Denkmalpflege einzubeziehen.

Technische Einrichtungen

7 Technische Einrichtungen sind in das Gebäudevolumen zu integrieren. Davon ausgenommen sind einzelne feine Elemente, wie z.B. Kamine und Entlüftungsrohre, welche die zulässige Gebäudehöhe überschreiten dürfen.

Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelemente

8 Die Gestaltung von Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelementen (Sitzplatz-Überdachungen, Vordächer, Markisen, Verglasungen, Trennelemente u. dgl.) muss einheitlich erfolgen. Eine nachträgliche Erstellung von einzelnen oder mehreren Elementen kann nur auf der Grundlage eines Gestaltungskonzeptes vorgenommen werden. Das Gestaltungskonzept bedarf der Zustimmung des Gemeinderates.

§ 4 Nutzung und Gestaltung des Aussenraums

Freifläche

1 Die Freifläche soll offen wirken und ist nach Möglichkeit mit verschiedenen Bepflanzungselementen (z.B. Sträucher, Einzelbäume, Baumgruppen)zu gestalten. Die Aussenraumgestaltung (Sitzgelegenheiten, Brunnen, Bepflanzung u. dgl.) muss bei der Realisierung der Hauptbaute miterstellt werden.

2 Standorte und Ausstattung von Einrichtungen im Aussenraum sowie die Ausgestaltung der Aussenraumbegrünung erfolgen in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches.

Grünfläche 3 Dieser Bereich ist naturnahe anzulegen, fachgerecht zu pflegen und dauernd zu erhalten. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.

Standorte für Nebenbauten sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen 4 Nebenbauten (z.B. Veloabstellanlagen) sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen (z.B. Abfallsammelstelle) müssen an zweckmässigen Standorten platziert werden. Die Standorte sind in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches zu definieren.

Bepflanzung 5 Für die Bepflanzung sind ausschliesslich standortgerechte und möglichst einheimische Arten (Bäume, Sträucher etc.) zu verwenden. Die Anpflanzungen von invasiven Neophyten sind nicht zulässig.

Aussenbeleuchtung 6 Aussenraumbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind in deren Intensität und Beleuchtungsstärke auf das Notwendige zu beschränken.

Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Anpassungen an Brückenrampe 7 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Erstellung von Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 2.0 m zulässig. Im Weiteren sind gegenüber der Brückenrampe bauliche Anpassungen für die neue Terrain- und Aussenraumgestaltung zulässig.

Nachweis zur Aussenraumgestaltung 8 Die Konkretisierung der Aussenraumgestaltung erfolgt in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplan-Vorschriften zur Gestaltung des Aussenraums eingehalten werden.

Nachweisinhalt 9 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 (Erschliessungs- und Platzflächen, oberirdische Parkplätze, Einfriedungsmauern, Aufenthaltsflächen mit den entsprechenden Einrichtungen, Nebenbauten sowie Entsorgungseinrichtungen u. dgl.);
c. Gestaltung der Grünflächen sowie Art und Anordnung von Bepflanzungen.

§ 5 Erschliessung und Parkierung

Arealerschliessung und Ausnahmefahrten 1 Die Arealerschliessung erfolgt im westlichen Teil des Quartierplanareals gemäss Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500). Die Gebäudezufahrt für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) ist bis zur Hauptbaute sicherzustellen.

Öffentliche Fusswegverbindungen 2 Der Aussenraumbereich ist der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, so dass diese Wegverbindungen auf der Ost, Süd und Westseite des Gebäudes nutzen kann.

Parkierung 3 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann die Bauherrschaft mit einem Mobilitätskonzept (unter Einbezug der Reduktionsfaktoren nach Anhang 11/1 RBV sowie von Pool-Parking, Car-Sharing und mietrechtlichen Verpflichtungen oder Ähnlichem) nach Anhörung des Gemeinderates bei der Baubewilligungsbehörde eine Abweichung des gesetzlichen Pflichtparkplätze (Stamm- und Besucherparkplätze) beantragen.

Es sind bis zu fünf Aussenparkplätze innerhalb der dafür vorgesehenen Bereiche zulässig. Von diesen Parkplätzen abgesehen, erfolgt die Parkierung vollständig innerhalb der Hauptbaute.

Die Besucherparkplätze in der Einstellhalle sind so anzuordnen, dass diese dauernd offen zugänglich sind. Besucherparkplätze dürfen weder fest vermietet oder verkauft noch dauernd belegt werden.

Veloabstellplätze

4 Es ist eine ausreichende Anzahl an Veloabstellplätzen von aussen gut zugänglich im Innern der Hauptbaute zu erstellen. In Ergänzung dazu sind auch Veloabstellanlagen im Aussenraum zulässig.

Veloabstellplätze, welche im Gebäude vorgesehen sind, sind im Eingangsbereich zu erstellen. Aussenliegende Veloabstellplätze sind wettergeschützt zu erstellen.

Gebäudezugänge

5 Es ist je ein Haupteingang auf der Süd- und auf der Ostseite der Hauptbaute einzurichten. Der Gebäudezugang auf der Südseite erfolgt via Erdgeschoss, der Gebäudezugang auf der Ostseite via 1. Obergeschoss (Hochparterre). Optional können ein weiterer Hauptzugang auf der Westseite der Hauptbaute sowie diverse Nebeneingänge erstellt werden.

§ 6 Energieeffizienz

Energieeffizienz

Die Quartierplanüberbauung ist nach dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden MINERGIE-ECO-Standard oder einem mindestens gleichwertigen Standard zu realisieren.

§ 7 Realisierung

Erstellung und Unterhalt

1 Alle Erschliessungs- und Parkierungsanlagen, Grün- und Freiflächen sowie Bepflanzungen und Aussenraum-Einrichtungen innerhalb des Quartierplan-Perimeters sind durch die Grundeigentümerschaft erstellen und unterhalten zu lassen.

Parzellenmutationen

2 Spätere Parzellenmutationen sind zulässig, sofern Zielsetzung, Verwirklichung und Funktionalität der Quartierplanung gewährleistet bleiben.

§ 8 Ausnahmen und Abweichungen

Ausnahmen

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.

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, 1:500) 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, 1:500) definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplan-Vorschriften erfolgen.

§ 9 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 "Parzelle 799" treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Mit der Inkraftsetzung werden die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Münchenstein im Bereich des Quartierplan-Perimeters aufgehoben.

Beschlüsse und Genehmigung

GEMEINDE

Beschluss des Gemeinderates: .....

Beschluss der Gemeindeversammlung: .....

Referendumsfrist: .....

Urnenabstimmung: .....

Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. ..... : .....

Auflagefrist: .....

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident: Der Geschäftsleiter:

Giorgio Lüthi *Stefan Friedli*

KANTON

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr.....vom .....

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr.....vom .....

Der Landschreiber: