



Gemeinde Münchenstein  
Kanton Basel-Landschaft

---

Quartierplanung "Dychrain Ost" (Areal Lächerli Huus)

## Quartierplan-Reglement

Planung nach §§ 37 ff. RBG (BL)

---

**Beschlussfassung Einwohnergemeindeversammlung  
vom 28. März 2019**



## Impressum

Ersteller



[www.stierli-ruggli.ch](http://www.stierli-ruggli.ch)

[info@stierli-ruggli.ch](mailto:info@stierli-ruggli.ch)

Bearbeitung

Ralph Christen, Katharina Huber, Franziska Herrmann

Datum

28. März 2019

Status

Beschlussfassung Einwohnergemeindeversammlung

Datei-Name

43041\_Reg01\_Dychrain\_Ost\_LH\_Beschlussfassung\_EGV\_20190328\_NA.docx

## Inhaltsverzeichnis

Erlass .....	1
§ 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung .....	1
§ 2 Geltungsbereich .....	1
§ 3 Art und Mass der Nutzung .....	1
§ 4 Bebauung.....	2
§ 5 Gestaltung der Bauten .....	3
§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes .....	4
§ 7 Bepflanzung .....	5
§ 8 Erschliessung und Parkierung.....	5
§ 9 Energieträger und Energieeffizienz .....	6
§ 10 Nachweis zur Aussenraumgestaltung.....	7
§ 11 Lärm- und Grundwasserschutz .....	7
§ 12 Realisierung und Unterhalt.....	7
§ 13 Ausnahmen und Abweichungen.....	8
§ 14 Schlussbestimmungen .....	8
Beschlüsse und Genehmigung .....	9

## Erlass

Die Einwohnergemeinde Münchenstein erlässt – gestützt auf §§ 2 - 7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – die Quartierplan-Vorschriften "Dychrain Ost". Diese Quartierplan-Vorschriften bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500/1:1'000).

Massgebende übergeordnete Gesetzgebungen (Kanton, Bund) sind zu beachten und werden in diesem Quartierplan-Reglement nicht speziell erwähnt.

## § 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung

- Zweck* <sup>1</sup> Der Quartierplan "Dychrain Ost" bezweckt eine geordnete und haushälterische Nutzung des Bodens sowie die planerische Sicherstellung einer Wohnüberbauung unter Beachtung der Zielsetzungen nach § 1 Abs. 2.
- Ziele* <sup>2</sup> Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- a) Umsetzung des Bebauungs- und Aussenraumkonzeptes, welches für das Quartierplan-Areal aus einem Konkurrenzverfahren (Studienauftrag Arealentwicklung Dychrain) hervorgegangen ist;
  - b) Berücksichtigung der arealspezifischen Zielvorgaben der Zone mit Quartierplanpflicht (Areal Läckerli Huus);
  - c) Sicherstellung einer quaterverträglichen und lagegerechten Siedlungsverdichtung;
  - d) Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Wohnüberbauung, welche sich gut in die vorhandene Topografie und in das benachbarte Siedlungsgebiet einpasst;
  - e) Ausbildung einer städtebaulichen Einheit mit ästhetischem Gesamteindruck durch Abstimmung der Baukörper aufeinander;
  - f) Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise und der Verwendung von erneuerbaren Energieträgern zur Erzeugung von Wärmeenergie;
  - g) Sicherstellung einer grosszügigen und differenzierten Aussenraumgestaltung mit attraktiven Aufenthaltsbereichen für die Öffentlichkeit;
  - h) Sicherstellung eines öffentlichen Aufenthaltsbereiches entlang des St. Albenteichs;
  - i) Sicherstellung einer Fusswegverbindung Ost-West (Promenade) sowie von öffentlichen Fusswegverbindungen.

## § 2 Geltungsbereich

*Geltungsbereich*

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

## § 3 Art und Mass der Nutzung

*Nutzungsart*

<sup>1</sup> Für das Quartierplan-Areal gilt die Wohn- und Geschäftsnutzung gemäss § 21 Abs. 2 RBG.

*Definition der baulichen Nutzung*

<sup>2</sup> Das Mass der baulichen Nutzung der Hauptbauten wird mit der Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV berechnet.

*Nicht anrechenbare  
Flächen und Bauteile*

- <sup>3</sup> Zur Bruttogeschossfläche (BGF) werden nicht angerechnet:
- Sockel- und Untergeschossflächen sowie unterirdische Bauten;
  - Im Erdgeschoss angeordnete Nebenräume wie Waschküchen, Abstellräume, Technikräume u. dgl.;
  - Balkone, Loggias und Terrassen;
  - ausserhalb der Bauten liegende Treppen, Stützmauern, Lichtschächte, Überdachungen, Dachvorsprünge u. dgl.;
  - Nebenbauten gemäss § 4 Abs. 8.

*Nutzungsmass Haupt-  
bauten*

- <sup>4</sup> Das bauliche Nutzungsmass für die Hauptbauten im Quartierplan-Areal beträgt insgesamt 18'000 m<sup>2</sup> (BGF).

*Nutzungsmass für Ne-  
benbauten*

- <sup>5</sup> Nebenbauten gemäss § 4 Abs. 8 dürfen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 300 m<sup>2</sup> erstellt werden. Die Gebäudehöhe beträgt maximal 4.5 m (OK fertig Dach).

Bei einer Neuparzellierung des Quartierplan-Areals oder bei der Vergabe von Baurechtspartellen auf dem Quartierplan-Areal wird das Nutzungsmass für Nebenbauten im Verhältnis der Nutzungsmasse für Hauptbauten (BGF) nach den einzelnen Baubereichen aufgeteilt.

#### § 4 Bebauung

*Baubereich für Haupt-  
baute*

- <sup>1</sup> Die Bebauung des Areals wird im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500/1:1'000) mit Baubereichen für Hauptbauten definiert. Weitere Hauptbauten sind nicht zulässig.

Die Baubereiche definieren Lage, Ausdehnung, Höhe, Geschossigkeit und Dachform für die einzelnen Hauptbauten.

*Bauteile ausserhalb  
Baubereichsbegren-  
zung*

- <sup>2</sup> Balkone und Vordächer (Gebäudezugang und Hauptdach) dürfen die Baubereiche um maximal 1.5 m überschreiten. Ausserhalb der Bauten liegende Treppen/Rampen, Autoeinstellhalleneinfahrten sowie Lichtschächte dürfen ausserhalb des Baubereiches angeordnet werden.

*Baubereich für Sockel-  
geschoss*

- <sup>3</sup> Die Hauptbauten stehen auf einem Gebäudesockel. Im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500/1:1'000) ist der Gebäudesockel durch den Baubereich für Sockelgeschoss definiert. Der Gebäudesockel ist ausschliesslich der Parkierung, Abstellräumen, sowie Anlagen für Gebäudetechnik und dergleichen vorbehalten.

*Messweise der Ge-  
bäudehöhe*

- <sup>4</sup> Die Definition der Gebäudehöhe erfolgt mittels Meereshöhe (m ü. M.). Die Gebäudehöhe bemisst sich wie folgt:
- Baubereich für Hauptbaute: Oberkante des fertigen Dachrandes
  - Baubereich für Sockelgeschoss (für vorspringenden Teil): Oberkante der fertigen Geschossdecke

*Überragen der Gebäu-  
dehöhen bei Hauptbaute*

- <sup>5</sup> Bei den Hauptbauten dürfen technische Einrichtungen wie Oberlichter, Entlüftungsbau- teile, Liftüberfahrten, Mobilfunkanlagen, Anlagen zur Energiegewinnung u. Ä. die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschrit- ten wird.

Die Einrichtungen sind mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassade abzurücken und nach ästhetischen Prinzipien anzuordnen. § 5 Abs. 2 gilt sinngemäss.

- Überragen der Gebäudehöhen beim vorspringenden Sockelgeschoss*
- 6 Bei den vorspringenden Sockelgeschossen dürfen Aufbordungen und/oder Geländer die zulässige Gebäudehöhe überschreiten. Aufbordungen dürfen maximal eine Höhe von 15 cm aufweisen.
- Unterirdische Bauten ausserhalb der Baubereiche*
- 7 Lage und Grösse der unterirdischen Bauten ausserhalb der Baubereiche sind im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500/1:1'000) 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.
- Nebenbauten*
- 8 Als Nebenbauten gelten eingeschossige und unbeheizte Bauten wie überdachte Velourterstände, Schöpfe, Gerätehäuschen, überdachte Sitzplätze u. dgl. Einrichtungen für Spiel- und Aufenthaltsnutzungen (nicht überdacht) gelten nicht als Nebenbauten.
- Baubereiche für Nebenbauten sind im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500/1:1'000) nicht festgelegt. Nebenbauten können in Beachtung der Baulinien bzw. § 54 RBV und von § 57 RBV sowie den Bestimmungen zum Nutzungsmass für Nebenbauten gemäss § 3 Abs. 5 und den Bestimmungen zum Aussenraum gemäss § 6 im Areal der Quartierplanung frei platziert werden.

## § 5 Gestaltung der Bauten

- Gestaltung allgemein*
- 1 Die Hauptbauten sind hinsichtlich der architektonischen Gestaltung als städtebauliche Einheit auszubilden und bezüglich Materialisierung und Farbgebung sorgfältig aufeinander abzustimmen.
- Allfällige spätere Sanierungen, Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- und angebaute Gebäudeteile dürfen das architektonische und städtebauliche Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen. Sie sind in ihren wesentlichen architektonischen Merkmalen aufeinander abzustimmen.
- Mitspracherecht Gemeinderat*
- 2 Der Gemeinde steht ein Mitspracherecht bei der Gestaltung, der Farbgebung und der Materialisierung der Bauten zu. Vor Realisierung, bei allfälligen baulichen Änderungen sowie bei späteren Sanierungen ist der Gemeinde mit dem Baugesuch ein entsprechendes Konzept zur Beurteilung einzureichen.
- Gebäudesockel*
- 3 Beim Baubereich A ist ein nach Süden vorspringender Gebäudesockel auszubilden. Der Sockelvorsprung muss im Minimum eine Breite von 3.0 m ab Fassade (ohne Balkone) aufweisen. Im westlichen Teil ab dem Gebäudeversatz des Baubereiches A erfolgt der Gebäudezugang über das vorspringende Sockelgeschoss. Im östlichen Teil kann der Gebäudezugang entweder direkt von aussen oder über das vorspringende Sockelgeschoss erfolgen.
- Es ist sicherzustellen, dass eine Fortsetzung der Fusswegverbindung über den Kanal zum angrenzenden Areal möglich ist.
- Zur Erreichung des Erdgeschosses beim Baubereich A sind dem Gebäudesockel vorgelegte oder in den Gebäudesockel integrierte Treppen und Rampenanlagen zulässig.
- Im Baubereich C darf die Sockelgeschosshöhe gegenüber dem östlich anschliessenden neugestalteten Terrain maximal 0.5 m betragen.

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <i>Arkade Baubereich B</i>                          | 4 | Im Baubereich B ist gemäss Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500/1:1'000) im Erdgeschoss eine Arkade auszubilden, welche die Durchgängigkeit entlang des Kanals sicherstellt und Bestandteil des Kanalweges bildet. Die Arkade muss durchgehend eine Durchgangsbreite von mindestens 2.5 m aufweisen.   |
| <i>Abstellräume für Velo und Kinderwagen</i>        | 5 | Innerhalb der Hauptbauten sind gemeinsame und gut zugängliche Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen etc. zu erstellen. Diese Räumlichkeiten haben in der Regel 70% des Gesamtbedarfs der Velos aufzunehmen. In Ergänzung zu im Gebäude integrierten Veloabstellräumen sind im Aussenraum in der Nähe der Gebäudezugänge gedeckte Veloabstellplätze einzurichten.  |
| <i>Dachgestaltung und -nutzung</i>                  | 6 | Die Hauptbauten sind mit einem Flachdach zu erstellen. Nicht für Wohnzwecke verwendete Hauptdachflächen haben ökologische Funktionen zu erfüllen (z. B. extensive Begrünung, Nutzung von Sonnenenergie, Regenwassersammlung für Brauchwasser oder Ähnliches). Dachbegrünungen sind ökologisch hochwertig und mit einheimischem Saatgut auszuführen.<br><br>Bei Nebenbauten ist die Dachform frei. Jedoch muss die Dachform bei Nebenbauten gleicher Art einheitlich sein. |
| <i>Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelemente</i> | 7 | 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 für einzelne oder mehrere Bauten vorgenommen werden. Ein Gestaltungskonzept bedarf der Zustimmung der Gemeinde.   |

## § 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <i>Aussenraumkonzept</i>                                 | 1 | Die Gliederung und Nutzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500/1:1'000) vorgegeben.<br><br>Die Konkretisierung der Aussenraumgestaltung erfolgt in Absprache mit der Gemeinde vor Eingabe des Baugesuches. Für die Konkretisierung der Aussenraumgestaltung sind die nachfolgenden Bestimmungen massgebend.             |
| <i>Zulässige bauliche Massnahmen</i>                     | 2 | Gestattet sind bauliche Massnahmen, welche mit dem Aussenraumkonzept gemäss dem Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500/1:1'000) vereinbar sind und für die Funktionalität des Aussenraums für eine Wohnüberbauung dieser Art und Grösse erforderlich sind.   |
| <i>Einrichtungen für Spiel- und Aufenthaltsnutzungen</i> | 3 | Im Aussenraum sind mit der Realisierung der Überbauung verschiedene Einrichtungen für Spiel- und Aufenthaltsnutzungen (Spiel- und Verweilflächen, multifunktionale Plätze, Sitzgelegenheiten, Brunnen, Spielgeräte u. dgl.) zu erstellen.<br><br>Umfang und Ausstattung dieser Einrichtungen erfolgt in Absprache mit der Gemeinde vor Eingabe des Baugesuches. |
| <i>Freiraumbereich</i>                                   | 4 | Der Freiraumbereich dient der Bewohnerschaft der Überbauung sowie der Öffentlichkeit zum Aufenthalt und Nutzung. Er ist in unterschiedliche Bereiche auszubilden, welche verschiedene Aussenraumnutzungen (Spielen, Aufenthalt, Begegnen, Erholen usw.) zulassen.   |

Die Fläche des im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500/1:1'000) definierten Freiraumbereichs beträgt mindestens 3'000 m<sup>2</sup>. Davon ist im Minimum eine Fläche von insgesamt 1'500 m<sup>2</sup> zu begrünen. Zur Beschattung, Gliederung und Begrünung ist der Freiraumbereich mit Bäumen zu bepflanzen.

Eine Unterkellerung des Freiraumbereichs ist bis zu einer Fläche von 20 % zulässig. Der restliche Freiraumbereich muss auf natürlichem Bodensubstrat erstellt werden.

- |  |   |  |
|--|---|--|
| <i>Grünbereich</i>                                       | 5 | Der Grünbereich ist als Grünfläche anzulegen. Die Fläche des im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500/1:1'000) ausgewiesenen Grünbereiches umfasst mindestens 1'500 m <sup>2</sup> .   |
| <i>Aufenthaltsbereich entlang St. Albenteich</i>         | 6 | Der Aufenthaltsbereich entlang des St. Albenteichs dient der Bewohnerschaft der Überbauung sowie der Öffentlichkeit dem Aufenthalt am Gewässer. Er ist mit entsprechenden Infrastrukturelementen für Aufenthalt und Begegnung (Sitzstufen u. dgl.) auszustatten.         |
| <i>Spezifische Anforderungen an Aussenraumgestaltung</i> | 7 | Im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500/1:1'000) festgelegten Bereich für spezifische Anforderungen ist eine gute Gestaltung und hohe Sicherheit in Beachtung der Funktionen (Parkierung, Fahrbewegungen, Fusswegverbindungen, Aufenthalt usw.) zu gewährleisten. |
| <i>Materialisierung Freiflächen, Wege und Plätze</i>     | 8 | Freiflächen, Wege und Plätze sind, soweit möglich und sinnvoll, wasserdurchlässig anzulegen.   |
| <i>Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern</i>       | 9 | Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Erstellung von Stützmauern sind im Rahmen des dem Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500/1:1'000) zugrunde liegenden Bebauungs- und Aussenraumkonzeptes gestattet.   |

## § 7 Bepflanzung

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <i>Art der Bepflanzung</i>                                     | 1 | Für die Bepflanzung sind ausschliesslich standortgerechte, einheimische Arten (Bäume, Sträucher etc.) zu verwenden. Anpflanzungen mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden (wie z.B. Nordamerikanische Goldruten bei Stauden, Kirschlorbeer und Sommerlieder bei den Sträuchern, Robinie und Essigbaum bei den Bäumen) sind nicht zulässig.                           |
| <i>Bepflanzung des Grünbereichs sowie des Freiraumbereichs</i> | 2 | Der Grünbereich sowie der begrünte Teil des Freiraumbereichs sind naturnah und ökologisch wertvoll zu gestalten und mit verschiedenen Kleinstrukturen und Bepflanzungselementen (z.B. Hecken, Einzelbäume, Baumgruppen, Wiesenflächen) zu gliedern.<br><br>Bei der Anordnung von Bäumen sind die dereinstigen Grössen (Kronenbildung, Schattenwurf) gegenüber den Hauptbauten zu berücksichtigen. |

## § 8 Erschliessung und Parkierung

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <i>Erschliessung QP-Areal</i>                 | 1 | Die Erschliessung des Areals der Quartierplanung für den motorisierten Verkehr erfolgt über den Teichweg (Parzelle Nr. 2899).   |
| <i>interne Erschliessung sowie Parkierung</i> | 2 | Die interne Erschliessung sowie Parkierung wird durch den Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500/1:1'000) vorgegeben. Die Konkretisierung unter Vorgabe der nachfolgenden Bestimmungen erfolgt im Nachweis zur Aussenraumgestaltung gemäss § 10. |

- Gebäudeerschliessung* <sup>3</sup> Der Zugang zu den Hauptbauten erfolgt von den im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500/1:1'000) festgelegten Erschliessungsbereichen aus und ist behindertengerecht gemäss der Norm SIA 500 auszuführen.
- Beim Baubereich A dient der Sockelvorsprung im westlichen Teil ab dem Gebäudeversatz als Zugangsbereich der Gebäude und bildet Bestandteil der öffentlichen Fusswegverbindung. Im östlichen Teil kann der Sockelvorsprung entweder bei Wohnungen mit Erdgeschoss als Aussenraum (Terrasse) oder als Gebäudezugangsbereich genutzt werden.
- Vor dem Sockelgeschoss sind verteilt angeordnete Zugangsmöglichkeiten (Treppen/Rampen) anzubringen, welche den Zugang zum Erdgeschoss beim Baubereich A behindertengerecht gemäss der Norm SIA 500 gewährleisten.
- Ausnahmefahrten* <sup>4</sup> Die Gebäudezufahrt ist für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) sicherzustellen.
- Bedarfsermittlung Autoparkplätze* <sup>5</sup> Der erforderliche Bedarf an Autoparkplätzen wird wie folgt berechnet:
- Pro Wohnung sind maximal 1.0 Parkplätze (inkl. Besucherparkplätze) zu erstellen.
- Besucherparkplätze (ober- und unterirdisch) dürfen weder fest vermietet noch dauernd belegt sein.
- Zugänglichkeit Autoeinstellhalle* <sup>6</sup> Der Zugang zu den Autoeinstellhallen im Sockelgeschoss ist gebäudeintern behindertengerecht gemäss der Norm SIA 500 zu gewährleisten. Unterirdische Besucherparkplätze müssen jederzeit frei zugänglich sein.
- Bedarf und Anordnung Veloabstellplätze* <sup>7</sup> Die Ermittlung des Bedarfs an Velo-PP richtet sich nach der VSS Norm SN 640 065. In der Regel ist 1 Velo-PP pro Zimmer vorzusehen. Die Anordnung der Velo-PP orientiert sich nach der VSS Norm SN 640 066.
- Öffentliche Fusswegverbindung* <sup>8</sup> Die im Quartierplan (Situation und Schnitte 1:500/1'1000) dargestellte öffentliche Fusswegverbindung im Aussenraum sowie durch die Bauten entlang des St. Alban-Kanals ist mit Realisierung der Überbauung einzurichten und dauernd sicherzustellen.
- Die Fusswegverbindung über den Gebäudesockel beim Baubereich A (Promenade) ist zu gewährleisten, sobald die Fortführung auf der westlichen Seite im Anschluss an das Quartierplan-Areal sichergestellt ist.
- Die Fusswegverbindung entlang des St. Albanteichs ist als einheitlich gestalteter und durchgehender Fussweg auszubilden. Treppen und Rampen sind zulässig. Auf der Seite des St. Albanteichs sind Massnahmen zur Zugangshinderung anzubringen.

## § 9 Energieträger und Energieeffizienz

- Energieträger für den Wärmeenergiebedarf* <sup>1</sup> Für die Deckung des Wärmeenergiebedarfs ist auf fossile Energieträger soweit wie möglich zu verzichten. Davon ausgenommen ist die Sicherstellung einer Notfallversorgung.

<i>Energieeffizienz</i>	<sup>2</sup> Mit dem Baugesuch ist nachzuweisen, ob und wie die Anforderungen der 2000 Watt-Gesellschaft (gemäss Effizienzpfad Energie, SIA 2040) umgesetzt werden können. Massnahmen zur Umsetzung werden zwischen der Bauherrschaft, der Gemeinde sowie dem Amt für Umwelt und Energie im Rahmen des Baugesuchverfahrens festgelegt.
-------------------------	--

---

## § 10 Nachweis zur Aussenraumgestaltung

---

<i>Nachweis</i>	<sup>1</sup> 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.
<i>Nachweisinhalt</i>	<sup>2</sup> Der Nachweis beinhaltet bzw. stellt insbesondere dar: <ul style="list-style-type: none"><li>a) bestehendes und neu gestaltetes Terrain (inkl. der bestehenden Terrainverhältnisse der Nachbargrundstücke) sowie allfälligen Stützmauern;</li><li>b) Art und Gestaltung der Grün- und Freiflächen sowie des Aufenthaltsbereichs entlang des St. Albenteichs und des Bereichs mit spezifischen Anforderungen;</li><li>c) Art und Standort von Bepflanzungen;</li><li>d) Lage, Dimensionierung und Materialisierung der internen Erschliessungsanlagen und der oberirdischen Parkierungsflächen;</li><li>e) Nachweis zur Sicherstellung der Ausnahmefahrten, insbesondere der Feuerwehrzufahrt und dazu erforderlichen Abstellflächen;</li><li>f) Lage, Dimensionierung, Materialisierung und Definition des Nutzungszweckes von Nebenbauten sowie von Einrichtungen für Spiel- und Aufenthaltsnutzungen;</li><li>g) Lage und Art von Ver- und Entsorgungsanlagen (Abfall-Sammelstelle etc.);</li><li>h) Art und Standort von Aussenbeleuchtungen.</li></ul>

---

## § 11 Lärm- und Grundwasserschutz

---

<i>Lärmschutz</i>	<sup>1</sup> Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärm-Empfindlichkeits-Stufe (LES) II.  Für den Quartierplan gelten die Bestimmungen nach Artikel 31 der Lärmschutzverordnung. Im Baugesuch muss der Nachweis erbracht werden, dass die Immissionsgrenzwerte durch bauliche oder gestalterische Massnahmen eingehalten werden können.
<i>Grundwasserschutz</i>	<sup>2</sup> Für den Grundwasserschutz sind die Bestimmungen der Zone S3 der Grundwasserschutzzone Brüglinger Ebene zu berücksichtigen. Bauten und Bauteile dürfen nicht in den Grundwasserspiegel der maximalen Grundwasserkote von 262.00 m ü. M. zu liegen kommen.

---

## § 12 Realisierung und Unterhalt

---

<i>Etappierung</i>	<sup>1</sup> Die Realisierung kann als Einheit oder in Etappen erfolgen. Falls die Quartierplan-Überbauung in Etappen realisiert wird, sind die dazugehörenden Anlagen und Einrichtungen wie Zufahrten, Wege, Abstellplätze, Einrichtungen für Spiel- und Aufenthaltsnutzungen, Ver- und Entsorgungsanlagen usw. so auszulegen, dass der Bedarf der jeweiligen Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt.
--------------------	---

*Erstellung und Unterhalt*

- <sup>2</sup> Alle Erschliessungsflächen und -anlagen sowie Grünflächen, Bepflanzungen und Einrichtungen für Spiel- und Aufenthaltsnutzungen sind durch die jeweiligen Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. Berechtigten zu erstellen und zu unterhalten bzw. fachgerecht zu pflegen.

Der Gemeinderat überwacht die Qualitäten und Funktionen des Aussenraums aufgrund des Nachweis zur Aussenraumgestaltung nach §10.

### **§ 13 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 gewähren.

*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 (Situation und Schnitte, 1:500/1:1'000) definierte Gesamtkonzeption betreffend Überbauung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung darf durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden.

*Abweichungen*

- <sup>3</sup> Grössere Abweichungen von der im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500/1:1'000) definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Mutation zu den Quartierplan-Vorschriften erfolgen.

### **§ 14 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.

*Inkrafttreten*

- <sup>2</sup> Die Quartierplan-Vorschriften "Dychrain Ost" treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Mit der Inkrafttretung werden die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Münchenstein für das Areal der Quartierplanung aufgehoben.

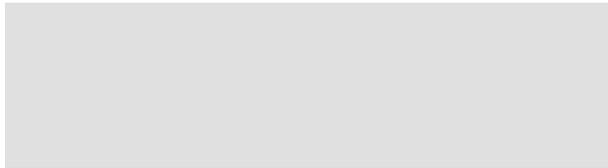
## Beschlüsse und Genehmigung

### GEMEINDE

Beschluss des Gemeinderates: 5. Februar 2019  
Beschluss der Gemeindeversammlung: .....  
Referendumsfrist: .....  
Urnenabstimmung: .....  
Publikation der Auflage im Amtsblatt: .....  
Auflagefrist: .....

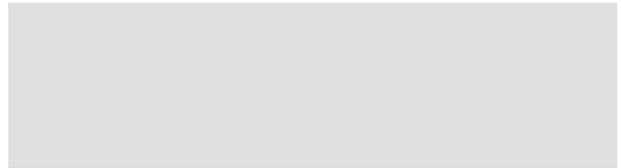
### Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:



*Giorgio Lüthi*

Der Geschäftsleiter:



*Stefan Friedli*

---

### KANTON

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

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

Der Landschreiber

