

Gemeinde Münchenstein

Quartierplanvorschriften Zollweiden

Quartierplanreglement



Stand: **kantonale Vorprüfung**

Projekt: 072.05.0777

01. 02. 2022

Erstellt: DST Geprüft: FVO Freigabe: DST
S:\072\05\0777\QPR Zollweiden.docx



Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG | Tel. +41 (0)61 935 10 20 | info@sutter-ag.ch | www.sutter-ag.ch
Standorte BL ▶ Arboldswil - Laufen - Liestal - Reinach | Standort SO ▶ Nunningen

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Erlass	3
Art. 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung	3
Art. 2 Geltungsbereich	4
Art. 3 Art und Mass der Nutzung	4
Art. 4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	5
Art. 5 Grün- und Gemeinschaftsflächen	6
Art. 6 Erschliessung und Parkierung	8
Art. 7 Energieträger und Energieeffizienz, Ver- und Entsorgung	9
Art. 8 Lärm und Grundwasser	9
Art. 9 Ausnahmen und Abweichungen	10
Art. 10 Schlussbestimmungen	10
Beschlüsse und Genehmigung	11

Erlass

Die Einwohnergemeinde Münchenstein erlässt, gestützt auf §§ 2-7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, die Quartierplan-Vorschriften "Zollweiden". Diese Quartierplanvorschriften bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500 und 1:200).

Art. 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung

1 Zweck

Die Quartierplanung "Zollweiden" bezweckt eine geordnete und haushälterische Nutzung des Bodens und dient der Mobilisierung von siedlungsinternem Nutzungspotential innerhalb der ursprünglichen Bebauung. Die planungsrechtliche Sicherstellung wird unter Berücksichtigung der Zielsetzungen nach Art. 1 Abs. 2 QPR verfolgt.

2 Ziele

Mit dieser Quartierplanung werden für den Geltungsbereich gemäss Art. 2 QPR im Wesentlichen folgende raumplanerische Ziele verfolgt:

- Mobilisierung von siedlungsinternem Nutzungspotential mit der Möglichkeit zur Aufstockung der Wohnbauten, wobei eine generelle Aufstockung der bestehenden Mehrfamilienhäuser um 1 Vollgeschoss im Vordergrund steht;
- Möglichkeit zur Aufstockung im Kontext der quartiertypischen, architektonischen Sprache, um auf die umliegenden Bauformen und Nutzungsarten abgestimmte Siedlungsgestaltung Rücksicht zu nehmen;
- Voraussetzungen zu schaffen, um energetische Massnahmen am Bau (Fassadensanierung, Dachnutzung für ökologische Funktionen, Wärmeenergiebezug etc.) und technische Ertüchtigung der Bauten zu ermöglichen;
- Optimierung und Aufwertung im Aussenraums mit einer attraktiven Freiraumgestaltung zur Steigerung der Wohnqualität im Quartier, indem die bestehende Vegetationsstruktur (Bäume, Strauchschicht und Krautschicht) erhalten und gezielt ergänzt wird und die Spiel- und Verweilorte eine Aufwertung erhalten.
- Schaffung neuer Fusswegverbindungen mit zeitgemässen Dimensionen und attraktiven Ausstattungen für den Aufenthalt;
- Nutzung der zur Verfügung stehenden Ressourcen bzgl. Parkierung, indem den durch die Aufstockung entstehenden neuen Parkplatzbedarf, innerhalb der bestehenden Tiefgarage abgedeckt wird.

Art. 2 Geltungsbereich

1 Geltungsbereich

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

Art. 3 Art und Mass der Nutzung

1 Nutzungsart

Für das Quartierplan-Areal gilt die Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Wohnzone angepasst ist.

2 Definition der baulichen Nutzung

Die Hauptbauten dürfen nur innerhalb der dafür im Quartierplan (Situation und Schnitte) vorgesehenen Baubereiche errichtet werden. Pro Baubereich sind im Quartierplan (Situation und Schnitte) die maximalen Höhen in m.ü.M. (OK roh Konstruktion) und die maximale Anzahl Geschosse definiert. Für die Aufstockung um ein Vollgeschoss sind keine Attikageschosse erlaubt.

3 Ausweitung Baubereich aufgrund Lärmschutz

Zusätzlich zu der gem. Art. 3. Abs. 2 definierten Nutzung kann bei dem im Quartierplan bezeichneten Gebäude (Zollweidenstrasse 12 und 14) aus Lärmschutzgründen eine vorgehängte Fassade und/oder Loggia auf einer Maximalbreite von 3.0m erstellt werden. Die Massnahme muss gestalterisch als integraler Bestandteil der Fassade wahrgenommen werden.

4 Bauteile ausserhalb Baubereichsbegrenzung

Folgende Bauteile dürfen ausserhalb der Baubereiche angeordnet werden:

- Zusätzliche Aussenisolation an den bestehenden Bauten. Die zusätzliche Schicht darf den Baubereich um max. 0.5 m überschreiten.
- Ausserhalb der Bauten liegende Zugänge, Treppenanlagen und Fluchtwege, die nicht als integraler Gebäudeteil wahrgenommen werden.
- Einstellhalle sowie deren Ein- und Ausfahrtsrampen inkl. Überdachung und Ein- und Ausstiege
- Lichtschächte. Weitere Abgrabungen am Sockel sind nicht erlaubt
- Vordächer beim Gebäudezugang
- Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelemente (Markisen, Verglasungen, Trennelemente) im Erdgeschoss

5 Nebenbauten

Im gesamten Quartierplan zulässige Nebenbauten sind eingeschossige und unbeheizte Velounterstände. Diese sind, nach Möglichkeit in der Nähe der Hauseingänge zu erstellen. Einrichtungen für Spielplätze und Verweilorte gemäss § 5 Abs. 4 sind in den im Quartierplan dafür ausgewiesenen Flächen erlaubt. Das maximale Nutzungsmass für Nebenbauten ist auf 2 % der jeweiligen Parzellenfläche begrenzt. Überdachte Autoeinstellhallenrampen gemäss Art. 4 Abs. 6 und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung zählen nicht zum Nutzungsmass für Nebenbauten.

Art. 4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

1 Gestaltung der Fassaden

Die bestehende Fassade ist in ihrem Erscheinungsbild beizubehalten. Bei einer Fassadensanierung ist neben dem Einsatz von Sichtbackstein auch eine technische Lösung mit Sichtbackstein-Optik erlaubt. Die Fassade der Aufstockung muss sich an den Bestand anlehnen.

2 Gestaltung Brüstungselemente und Sockelgeschosse

Die Brüstungselemente und Sockelgeschosse haben die bestehende Farb- und Materialisierung beizubehalten.

3 Gestaltung übrige Gebäudeelemente

Die farbliche Gestaltung der übrigen Gebäudeelemente wie Fensterrahmen, Storen, Geländer, Eingangspartien, Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelementen (Markisen, Verglasungen, Trennelemente) usw. sind im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes ebenfalls aufeinander abzustimmen.

4 Gestaltungskonzept

Die Eigentümerschaften haben ihre Absichten für Sanierungen mittels Sanierungsgesuch der Gemeinde anzuzeigen. Für Um-, Anbauten und Aufstockungen sowie für Zweckänderungen ist eine Baubewilligung gemäss § 120 Abs. 1 RBG erforderlich. In sämtlichen Fällen sind die Vorgaben gemäss Art. 3 Abs. 3 sowie Art. 4 Abs. 1 – 3 mittels einem Gestaltungskonzept im Vorfeld der Gesuchseingabe nachzuweisen.

5 Vordächer

Vordächer beim Gebäudezugang dürfen die Baubereiche (senkrecht ab Baubereich gemessen) um max. 4m überragen. Die Vordächer dürfen in ihrer Breite die Hauseingänge um beidseitig max. 1.5m überlagern.

6 Überdachung Ein- und Ausfahrten Einstellhalle

Bei einer Öffnung der Ein- und Ausfahrt an der Zollweidenstrasse muss aus Gründen des Lärmschutzes zwingend eine geschlossene Überdachung mit Seitenwänden erstellt werden. Die Überdachung der Einstellhallenrampe muss begrünt werden. Die Überdachung darf das umliegende gewachsene Terrain um max. 1.2 m überragen.

7 Unterirdische Bauten ausserhalb der Baubereiche

Lage und Grösse der unterirdischen Bauten ausserhalb der Baubereiche sind im Quartierplan (Situation und Schnitte) festgelegt. Änderungen zum Quartierplan sind zulässig, wenn das gewachsene Terrain nicht verändert wird und wenn Zweck und Ziel nach §1 dieser Quartierplanung dadurch nicht beeinträchtigt wird.

8 Nebenbauten

Die Gebäudehöhe beträgt max. 3.5 m (OK roh Konstruktion). Bei Nebenbauten ist die Dachform frei. Flachdächer ab 15m² sind gemäss Art. 4 Abs. 10 zu begrünen.

9 Technische Aufbauten

Auf den Dächern dürfen technische Einrichtungen wie Oberlichter, Kamine, Entlüftungsbauteile, Liftüberfahrten, Treppenaufzüge, Anlagen zur Energiegewinnung u.Ä. die Hauptbaute überragen, auch wenn die im Quartierplan angegebenen maximalen Höhen dadurch überschritten werden. Die

Einrichtungen sind mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassade abzurücken. Technische Einrichtungen dürfen eine maximale Höhe von 4m nicht überschreiten.

10 Dachgestaltung und -nutzung

Die Hauptbauten sind mit einem Flachdach zu erstellen. Die Dächer sind grundsätzlich vollflächig extensiv mit standortheimischen Saatgut zu begrünen. Dabei hat das Substrat eine Mindestaufbauhöhe von 10cm aufzuweisen. Wo statisch möglich ist der Oberboden / das Substrat zu modellieren. Abweichungen davon sind bei Vordächern sowie Dachflächen zur Erfüllung von ökologischen Funktionen (Energiegewinnung, Retention) und Anlagen der Haustechnik zulässig, müssen jedoch begründet werden.

Art. 5 Grün- und Gemeinschaftsflächen

1 Umsetzungszeitpunkt

Die Gestaltung des Aussenraums ist gemäss diesen Quartierplanvorschriften sowie dem richtungsweisenden Aussenraumkonzept zu überarbeiten. Der Nachweis zur Überarbeitung der Aussenraumgestaltung hat vor der Einreichung eines Baugesuches mit der Gemeinde zu erfolgen.

2 Nachweis zur Aussenraumgestaltung

Die Konkretisierung der Aussenraumgestaltung erfolgt in Absprache mit dem Gemeinderat. Es muss der Nachweis erbracht werden, dass die Vorgaben der Quartierplanvorschriften zu den Grün- und Gemeinschaftsflächen eingehalten werden.

3 Nachweisinhalt

Der Nachweis richtet sich nach den Vorgaben des Aussenraumkonzeptes und ist mind. im Massstab 1:200 einzureichen. Der Nachweis beinhaltet bzw. stellt dar:

- a. Art und Gestaltung der Grün- und Freiraumbereiche sowie der Spielplätze und Verweilorte
- b. Lage, Dimensionierung und Materialisierung der internen Erschliessungsanlagen
- c. Bestehendes und neu gestaltetes Terrain sowie allfällige Stützmauern
- d. Art und Standort von Bepflanzungen
- e. Nachweis zur Sicherstellung der Ausnahmefahrten, insbesondere der Feuerwehrezufahrt und der dazu erforderlichen Stellflächen
- f. Einrichtungen für die Spiel- und Aufenthaltsnutzung auf den Spielplätzen und Verweilorten
- g. Lage, Dimensionierung und Definition des Nutzungszwecks von Nebenbauten
- h. Lage, Art und Dimensionierung von Ver- und Entsorgungsanlagen (Abfallsammelstellen etc.)
- i. Lage, Dimension und Art von naturnah gestalteten Freiflächen

4 Einrichtungen für Spielplätze und Verweilorte

Die Lage der Spielplätze, der Fusswege, der Verweilorte und weiterer Aufenthaltsflächen sind im Quartierplan festgelegt. Abweichungen sind zulässig, sofern dies dem Aussenraumkonzept nicht grundlegend widerspricht. Im Bereich der Spielplätze sind bedarfsgerechte, attraktive Spielgeräte zu errichten und zu unterhalten.

5 Grün- und Freiraumbereich

Der Grün- und Freiraumbereich dient der Bewohnerschaft der Überbauung zum Aufenthalt und Nutzung. Der Bereich ist als Grünfläche anzulegen. Zur Beschattung, Gliederung und Begrünung ist der Grün- und Freiraumbereich auf Grundlage des Aussenraumkonzeptes mit Bäumen zu bepflanzen.

6 Terrassen-/Sitzplatzbereiche

In diesem Bereich sind das Errichten bzw. das Erstellen eines befestigten Sitzplatzes bzw. einer Terrasse möglich. Diese müssen direkt an das Hauptgebäude anschliessen. Eine Einfriedung der Sitzplätze im Erdgeschoss ist ausschliesslich mittels Sträuchern bzw. Stauden zulässig. Die Art der Bepflanzung richtet sich nach Art. 5 Abs. 7.

7 Bepflanzung

Für die Bepflanzung und Ausgestaltung des Aussenraums sind in erster Priorität standortheimische Pflanzenarten (Bäume, Sträucher, Stauden) zu verwenden. Gemäss dem Aussenraumkonzept und zur Förderung der Diversität können auch besonders klimaverträgliche Arten Verwendung finden. Die Bepflanzung mit Arten, die auf der gültigen Freisetzungsverordnung (FrSV) des Bundes und der schwarzen Liste von Infoflora enthalten sind, ist nicht zulässig.

Der Bestand an Pflanzen welche der Freisetzungsverordnung (FrSV) des Bundes sowie der schwarzen Liste von Infoflora unterstehen, sind nach Erhalt des Bauentscheides fachgerecht zu entfernen.

Der bestehende Baumbestand ist gemäss Aussenraumkonzept zu erhalten. Sofern dies aus technischen oder konzeptionellen Gründen nicht möglich ist, sind die Bäume durch neu zu pflanzende, standortheimische bzw. klimaverträgliche Bäume zu ersetzen. Die Standorte sind dabei anhand des Aussenraumkonzept so zu wählen, dass die Bäume langfristig erhalten bleiben.

8 Aufschüttungen / Abgrabungen

Die Grün- und Gemeinschaftsflächen über den unterirdischen Bauten müssen bei einer Terrainveränderung eine minimale Überdeckung von 0.5 m, im Bereich von Baumpflanzungen eine minimale Überdeckung von 1.5 m aufweisen. Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind auf eine vertikale Höhe von max. 1.5 m gegenüber der heutigen Situation zu beschränken.

9 Naturnah gestaltete Freiflächen

$\frac{1}{3}$ der Parzellenfläche abzüglich der Baubereiche für die Hauptbauten sind als naturnahe Freifläche auszugestalten und dementsprechend zu pflegen und unterhalten. Die Definition von naturnah gestalteten Freiflächen und deren Pflege richtet sich nach dem Aussenraumkonzept. Abweichungen zur eingeforderten Fläche sind zu begründen und können z.B. durch ein hochwertigeres Angebot an naturnah gestalteten Flächen kompensiert werden.

10 Controlling

In einem Zyklus von mind. 5 Jahren ist dem Gemeinderat zu den jeweiligen naturnah gestalteten Freiflächen Bericht zu erstatten.

Art. 6 Erschliessung und Parkierung

1 Erschliessung QP-Areal

Die Erschliessung des Areals der Quartierplanung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Neumattstrasse (Parz. Nr. 4800), Zollweidenstrasse (Parz. Nr. 2807) und Melchior Berri-Strasse (Parz. Nr. 4797).

2 Interne Erschliessung sowie Parkierung

Die interne Erschliessung sowie Parkierung wird durch den Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500/1:1000) vorgegeben.

3 Gebäudeerschliessung

Der Zugang zu den Hauptbauten erfolgt über die im Quartierplan (Situation und Schnitte) festgelegten Erschliessungsbereiche und ist behindertengerecht gemäss der Norm SIA 500 auszuführen.

4 Ausnahmefahrten

Die Gebäudezufahrt für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt, Anlieferung etc.) ist bis zu den Hauptbauten sicherzustellen. Ausnahmefahrten sind auf den begehbaren Freiflächen zulässig.

5 Bedarfsermittlung Autoparkplätze

Der erforderliche Bedarf an Autoparkplätzen wird wie folgt berechnet:

Pro Wohnung dürfen maximal 1.0 Parkplätze (inkl. Besucherparkplätze) erstellt werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann, falls ein Mobilitätsgutachten den entsprechenden Nachweis erbringt, die Anzahl der Parkplätze durch die Baubewilligungsbehörde weiter reduziert werden (in Anwendung § 70 Abs. 2 RBV).

6 Zugänglichkeit Autoeinstellhalle

Die Einstellhalle ist über die im Quartierplan bezeichneten Ein- und Ausfahrten zu erschliessen. Der Zugang zu den Autoeinstellhallen ist gebäudeintern behindertengerecht gemäss der Norm SIA 500 zu gewährleisten. Unterirdische Besucherparkplätze müssen jederzeit frei zugänglich sein.

7 Bedarf und Anordnung Veloabstellanlagen

In der Regel ist 1 Velo-Parkplatz pro Zimmer vorzusehen.

Bei Ersatzneubauten sind in wettergeschützter Verbindung zum Treppenhaus genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugängliche, separate Einstellräume (für Fahrräder, Kinderwagen, Rollatoren, Rollstuhl etc.) von mind. 3 m² pro Wohneinheit zu erstellen. Bei Aufstockungen sind im Aussenraum in der Nähe der Gebäudeeingänge gedeckte Veloabstellanlagen einzurichten.

8 neue Fusswegverbindungen

Die im Quartierplan (Situation 1:500) neu dargestellten, quartierinternen Fusswegverbindungen sind optionale Ergänzungen zum bestehenden Fusswegnetz.

9 Erschliessungsbereich Fussgänger

Die bestehenden Fusswegverbindungen sind auf Basis des Aussenraumkonzepts aufzuwerten.

10 Ausgestaltung Wege und Plätze

Wege und Plätze sind, soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Belägen auszugestalten.

Art. 7 Energieträger und Energieeffizienz, Ver- und Entsorgung

1 Oberflächige Versickerungsanlagen

Wenn möglich ist das Dachwasser oberflächlich zu versickern. Der Standort möglicher Anlagen kann innerhalb der im Quartierplan vorgesehenen Flächen evaluiert werden.

2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Für die Entsorgung von Abfällen sind im Quartierplan an festgelegten Standorten entsprechende Unterflurcontainer zu errichten. Die Anlagen sind so zu dimensionieren und platzieren, dass die Leerung sichergestellt werden kann. Sollte aus folgenden Gründen (Platzverhältnisse Zufahrten Lastwagen, bestehende Leitungen, bestehende und erhaltenswerte Vegetation) die Erstellung von Unterflurcontainer verunmöglicht werden, sind alternative Systeme wie oberirdische Entsorgungsanlagen erlaubt.

3 Energieträger für den Wärmeenergiebedarf bei Aufstockungen und Ersatzneubauten

In erster Priorität ist zu prüfen, ob die Bauten an einen bestehenden Wärmeverbund angeschlossen werden können resp. die Nutzung von bestehender Abwärme möglich ist. In zweiter Priorität können lokale, erneuerbare Energieträger (z. B. Sonnenenergie für Wärme und Photovoltaik, Erdsonden o.Ä.) verwendet werden. Die Nutzung transportierbarer, erneuerbarer Energieträger erfolgt erst in dritter Priorität.

Massnahmen zur Umsetzung werden im Rahmen des Baugesuchsverfahren zwischen der Bauherrschaft und der Gemeinde sowie dem Amt für Umwelt und Energie BL festgelegt.

4 Nachhaltige Baustoffe und Materialien

Bei Aufstockungen und Ersatzneubauten sind der Einsatz von ressourcenschonenden und nachhaltigen Baustoffen (regionale Produkte, Recyclingmaterialien, nachhaltige Baustoffe/Materialien etc.) zu prüfen.

5 Zertifizierung nach SNBS

Aufstockungen und Ersatzneubauten sind nach dem Label SNBS Schweiz zu zertifizieren.

Art. 8 Lärm und Grundwasser

1 Lärmempfindlichkeitsstufen

Für das Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II. Für den Quartierplan gelten die Bestimmungen von Art. 31 ff. der Lärmschutzverordnung.

2 Grundwasserschutz

Für den Grundwasserschutz sind die Bestimmungen des Grundwasserschutzbereichs Au zu berücksichtigen.

Art. 9 Ausnahmen und Abweichungen

1 Ausnahmen

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von den Quartierplanvorschriften beantragen.

2 Voraussetzung für Ausnahmen

Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Quartierplanung gemäss § Art. 1 des Quartierplanreglements vorliegt. Die durch den Quartierplan (Situation und Schnitte) definierte Gesamtkonzeption betreffend Überbauung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung darf durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden.

3 Abweichungen

Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Aussenraumgestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Grössere Abweichungen vom Überbauungskonzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplanvorschriften erfolgen.

Art. 10 Schlussbestimmungen

1 Überwachung des Vollzugs

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

2 Inkrafttreten

Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Mit dem Inkrafttreten werden die bisherigen Quartierplanvorschriften für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters aufgehoben.

Beschlüsse und Genehmigung

Gemeinde Münchenstein

Beschluss des Gemeinderates: dd.mm.yyyy

Beschluss der Gemeindeversammlung: dd.mm.yyyy

Referendumsfrist: dd.mm.yyyy – dd.mm.yyyy

Urnenabstimmung:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. xx vom dd.mm.yyyy

Planaufgabe vom dd.mm.yyyy bis dd.mm.yyyy

Namens des Gemeinderates:

Die Gemeindepräsidentin:

Der Geschäftsleiter:

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss

Nr. xxxx vom dd.mm.yyyy

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. xx vom dd.mm.yyyy

Die Landschreiberin: