

Gemeinde Münchenstein

Quartierplan Kunstfreilager (QP KFL) Reglement

Mutation 2011

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Bestandteile dieser Mutation:

- neu hinzugefügte Artikel und Absätze
- ~~gestrichene Bestandteile~~

Orientierende Inhalte:

- Unveränderte Artikel und Absätze des genehmigten Quartierplanreglements Kunstfreilager (RRB Nr. 357 vom 17. März 2009)

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

Inhalt

A. Allgemeine Bestimmungen	1
§ 1 Zweck und Ziele	1
§ 2 Geltungsbereich und Bestandteile	1
B. Art und Mass der Nutzung	1
§ 3 Maximalnutzung	1
§ 4 Nutzungskataster	1
§ 5 Art und Mass der Nutzung pro Baubereich	1
§ 6 Verkehrsintensive Nutzungen	4
§ 7 Verkaufsnutzungen	4
§ 8 Aussenbereich Baubereich B1	4
C. Bauvorschriften	4
§ 9 Baubereiche	4
§ 10 Bruttogeschossfläche	5
§ 11 Geschossnutzungen	6
§ 12 Gebäudehöhe	6
§ 13 Geschützte Bauten	6
§ 14 Erhaltenswerte Bauten	7
§ 15 Energie	7
§ 16 Bauökologie	8
§ 17 Dachbegrünung	8
§ 18 Regenwasserversickerung	8
§ 19 Störfallbetriebe	8
§ 20 Lärmschutz / Schallschutz	9
D. Gestaltung	9
§ 21 Gestaltungsgrundsätze	9
§ 22 Gestaltung Eingangssituation	9
§ 23 Fertig gestaltetes Terrain, Aufschüttungen, Abgrabungen	9
E. Freiräume und ökologischer Ausgleich	10
§ 24 Grundsätze Freiraum	10
§ 25 Freiraum: Zentraler Platz	10
§ 26 Bereich für Freiräume	10
§ 27 Freiraum: stillgelegte Geleise	10
§ 28 Grundsätze ökologischer Ausgleich	11
§ 29 Ökologische Ausgleichsflächen	11
F. Mobilität	12
§ 30 Abstellplätze	12
§ 30a Fahrten	14
G. Erschliessung	14
§ 31 Strassenareal	14
§ 32 Langsamverkehr	14

§ 33 Trassesicherung Bahngüterverkehr.....	15
H. Verfahren	15
§ 34 Ergänzende Bestimmungen Baubewilligungsverfahren.....	15
§ 35 Ausnahmen.....	15
I. Übergangs- und Schlussbestimmungen	16
§ 36 Publikumsintensive Nutzungen.....	16
§ 37 Zufahrtsbereich Transitlager.....	16
§ 38 Autoabstellplätze.....	16
§ 39 Schlussbestimmungen.....	16
§ 40 Aufhebung.....	16

Anhang

- Anhang 1: Definitionen zur Bruttogeschossfläche
- Anhang 2: Definitionen und schematische Skizzen zur Anrechnung der Bruttogeschossfläche von teilweise oberirdisch liegenden Geschossen
- Anhang 3: Entwicklungsziele gemäss Art. 2 des Städtebaulichen Rahmenvertrages vom 31.03.2008

ERLASS

Die Gemeinde Münchenstein erlässt – gestützt auf § 2 und § 37ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – im Gebiet „Dreispietz“ die Quartierplanvorschriften Kunstfreilager, bestehend aus dem Quartierplan-Reglement, den Teilplänen Bebauung / Freiräume und Erschliessung im Massstab 1 : 1000 und den Anhängen 1 und 2.

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck und Ziele

- 1 Die Quartierplanvorschriften Kunstfreilager bezwecken die Umnutzung des heutigen Industrie- und Gewerbeareals in ein Mischnutzungsgebiet mit Gewerbe-, Wohn-, Dienstleistungs- und Schulnutzungen.
- 2 Es gelten die im städtebaulichen Rahmenvertrag vom 31. März 2008 vereinbarten Entwicklungsziele (siehe Anhang 3)

§ 2

Geltungsbereich und Bestandteile

- 1 Der Perimeter ist im Quartierplan dargestellt. Die Vorschriften des Reglements gelten innerhalb des Perimeters. Planelemente ausserhalb des Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.
- 2 Bestandteile des Quartierplanes sind:
 - a) Teilplan Bebauung / Freiraum Massstab 1:1'000
 - b) Teilplan Erschliessung Massstab 1:1'000
 - c) das vorliegende Reglement inkl. der Anhänge 1 und 2.

B. Art und Mass der Nutzung

§ 3

Maximalnutzung

Die bauliche Nutzung ist mit einer maximal möglichen Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 10 für den gesamten Perimeter plafoniert.

§ 4

Nutzungskataster

- 1 Ein Kataster der Bruttogeschossflächen, der Fahrten, der Pflichtfreiflächen, der ökologischen Ausgleichsflächen und der Parkplätze Autoabstellplätze ist durch die Gemeinde zu führen. Die Katasterführung erfolgt differenziert nach den Baubereichen sowie nach der Art der Nutzung und zeigt die Nutzungsveränderungen (Abgänge / Zugänge) auf. Die Kategorien für den Kataster werden im Quartierplanvertrag festgelegt.
- 2 Mit jedem Baugesuch ist ein Auszug des jeweils aktualisierten Katasters vorzulegen und sind die entsprechenden Nachweise zu erbringen.

§ 5

Art und Mass der Nutzung pro Baubereich

- 1 Das Quartierplanareal ist der Zentrumszone gemäss § 22 Abs. 2 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) zugeteilt. Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Betriebe.

- 2 Im gesamten Perimeter dürfen maximal ~~85'000 m²~~ **110'000 m²** Bruttogeschossfläche (inkl. Bestand) realisiert werden. Innerhalb der Baubereiche dürfen die zugeteilten Bruttogeschossflächen frei auf die einzelnen Parzellen und Unterbaurechtsparzellen verteilt werden, wobei im Perimeter mindestens 20'000 m² ~~und maximal 28'000 m²~~ Wohnnutzungen zu realisieren sind.
- 3 Überschreitungen der maximal zulässigen Bruttogeschossflächen können bewilligt werden, wenn im Baugesuchsverfahren nachgewiesen wird, wie die Nutzungsüberschreitungen innerhalb von drei Jahren wieder kompensiert werden.
- 4 Für die Baubereiche gelten folgende Masse:

Baubereich	zulässige Nutzung gemäss Raumplanungs- und Baugesetz	max. Bruttogeschossfläche BGF pro Baubereich (m ²) (dabei max. 110'000 85'000 m ² für alle Baubereiche)	Davon					min. Freiraum (m ²)	max. Gebäudehöhe (m) / max. Gebäudehöhe in den bezeichneten Gebieten
			max. BGF (m ²) Schulnutzungen	max. BGF (m ²) Arbeitsnutzungen	min. BGF (m ²) Wohnnutzung	max. BGF (m ²) Verkaufsnutzungen (siehe auch § 7)	max. BGF (m ²) kulturelle und gastronomische Nutzungen		
A	Wohnnutzungen sowie mässig störende Betriebe	13'000	n.b	n.b	nur zulässig nach Abs. 5	nur zulässig nach Abs. 5	n.b	n.b	47
B1		14'500	n.b	n.b	n.b	n.b	n.b	n.b	20 (Abs. 6)
B2		1'500	n.b	n.b	n.b	n.b	n.b	n.b	9.5
C1		16'000	n.b	n.b	n.b	n.b	n.b	n.b	20
C2		4'000 (Abs. 8)	n.b	n.b	nur zulässig nach Abs. 5	nur zulässig nach Abs. 5	n.b	n.b	20
D		35'000	n.b	n.b	n.b	n.b	n.b	400	20 (Abs. 9)
E		42'000	n.b	n.b	n.b	n.b	n.b	400	20 (Abs. 10+11)
F		12'000	n.b	n.b	n.b	n.b	n.b	400	20
G		25'000	n.b	n.b	n.b	n.b	n.b	n.b	23 (Abs. 12)
Total	(Abs. 2)	(Abs. 2)	(Abs. 2) (§ 6, Abs. 2)	min. 20'000 max. 28000	max. 3'000	(Abs. 2)	1'200		

n.b: nicht bestimmt: Es ist kein weiteres Nutzungsmass innerhalb der Minima und Maxima festgelegt.

Baubereich A und C2

- 5 Notwendige Wohnnutzungen für den Schulbetrieb (Abwartswohnung) sowie Verkaufsnutzungen, die unmittelbaren Bezug zum Schulbetrieb haben (zum Beispiel ein Schulkiosk oder ein Shop für Lehrmittel) sind auch in den Baubereichen A und C2 erlaubt. Die Bruttogeschossflächen der Verkaufsnutzungen in den Baubereichen A und C2 sind in das gesamthaft zulässige Mass an Verkaufsnutzungen einzurechnen.

- Areal mit Option für Mehrhöhe im Baubereich B1
- 6 Im Baubereich B1 innerhalb des Areals mit Option für Mehrhöhe ist eine Gebäudehöhe von bis zu maximal 24 m zulässig. Bewilligungsvoraussetzung für die Aufstockung ist die positive Beurteilung durch den Gemeinderat. Der Gemeinderat entscheidet gestützt auf die städtebauliche und gestalterische Beurteilung des Vorhabens durch den Bauausschuss Dreispitz.
- Bebauung Baubereich B2
- 7 Die Baute im Baubereich B2 ist als freistehender Pavillon zu konzipieren. Der Pavillon kann im Obergeschoss mit Passarellen mit dem Baubereich B1 verbunden werden. Der Projektvorschlag muss dabei eine besonders überzeugende architektonische und städtebauliche Qualität aufzeigen, welche vom Gemeinderat positiv beurteilt wird. Der Gemeinderat entscheidet gestützt auf die Beurteilung des Bauausschusses Dreispitz.
- Baubereich C2
- 8 Bewilligungsvoraussetzung für die Bebauung des Baubereiches C2 ist die positive Beurteilung durch den Gemeinderat. Der Gemeinderat entscheidet gestützt auf die städtebauliche und gestalterische Beurteilung des Vorhabens durch den Bauausschuss Dreispitz.
- Areal mit Höhenbeschränkung im Baubereich D
- 9 Im Baubereich D innerhalb des Areals mit Höhenbeschränkung ist die Gebäudehöhe und die Traufhöhe an das angrenzende Gebäude anzupassen. Bewilligungsvoraussetzung für eine Bebauung über diese Höhe hinaus bis zu maximal 20 m ist die positive Beurteilung durch den Gemeinderat. Der Gemeinderat entscheidet gestützt auf die städtebauliche und gestalterische Beurteilung des Vorhabens durch den Bauausschuss Dreispitz.
- Areal mit Option für Mehrhöhe im Baubereich E
- 10 Im Baubereich E innerhalb des Areals mit Option für Mehrhöhe ist eine Gebäudehöhe von bis zu maximal 40 m zulässig, sofern eine vom Gemeinderat positiv beurteilte städtebauliche Studie vorliegt. Der Gemeinderat entscheidet gestützt auf die Beurteilung des Bauausschusses Dreispitz.
- Die Studie muss dabei eine besonders überzeugende architektonische und städtebauliche Qualität aufzeigen; insbesondere ist dem Schattenwurf Beachtung zu schenken. Der Gebäudeteil, welcher über der ordentlichen Gebäudehöhe von 20 m liegt, darf im Maximum sechs Geschosse und eine Bruttogeschossfläche von maximal 6'100 m² erreichen.
- Areal Transitstübli im Baubereich E
- 11 Bewilligungsvoraussetzung für die Bebauung des Areals Transitstübli im Baubereich E ist die positive Beurteilung durch den Gemeinderat. Der Gemeinderat entscheidet gestützt auf die städtebauliche und gestalterische Beurteilung des Vorhabens durch den Bauausschuss Dreispitz.
- Baubereich G
- 12 Für den Ausbau der Dachgeschosse im Baubereich G ist eine Gebäudehöhe von bis zu maximal 26 m zulässig, sofern eine vom Gemeinderat positiv beurteilter Projektvorschlag vorliegt. Der Gemeinderat entscheidet gestützt auf die Beurteilung des Bauausschusses Dreispitz. Der Projektvorschlag muss dabei eine besonders überzeugende architektonische und städtebauliche Qualität aufzeigen und insbesondere die ursprüngliche Traufhöhe des Transitlagers erkennbar machen.

§ 6**Verkehr-intensive Nutzungen**

- 1 Mit Ausnahme der Verkaufsnutzungen gemäss § 7 sind verkehr-intensive Nutzungen wie zum Beispiel Multiplexkinos, Erlebnis- und Fitnesszentren, Vergnügungsparks nicht zulässig.
- 2 Dienstleistungsbetriebe, welche mit dem Schalterbetrieb massgebenden Verkehr verursachen, sind im Quartierplanareal auf maximal 3'000 m² Bruttogeschossfläche beschränkt.

§ 7**Verkaufsnutzungen**

- 1 Neue Verkaufsnutzungen dürfen pro Verkaufseinheit maximal 500 m² Nettoladenfläche aufweisen.
- 2 Nicht zu den Verkaufsnutzungen im Sinne des Quartierplanes zählen:
 - a) Kunstgalerien
 - b) Ausstellungsflächen im Baubereich B1
 - c) Ausstellungsflächen im Aussenbereich Baubereich B1

§ 8**Aussenbereich Baubereich B1**

Der Aussenbereich Baubereich B1 dient als Ausstellungsfläche für Gewerbebetriebe des Baubereichs B1 und bei Bedarf als Tiefgaragenzufahrt.

C. Bauvorschriften

§ 9**Baubereiche**

- 1 Die Baubereiche definieren die maximale Ausdehnung der bebaubaren Fläche. Alle Bauten und Anlagen sind innerhalb der Grenzen der Baubereiche zu erstellen soweit nicht die nachfolgenden Bestimmungen Ausnahmen zulassen.
- 2 In den Baubereichen C, D, und E haben sich die Hauptfassadenfluchten von Neubauten an den Hauptfassadenfluchten der Nachbargebäude zu orientieren. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.
- 3 Die Bauten sind in geschlossener Bauweise zu erstellen oder müssen von der nachbarlichen Parzellengrenze einen Abstand von mindestens 3 m aufweisen. Dieser Minimalabstand darf durch Sockel, Gesimse, Abwasserrohre und dergleichen um höchstens 15 cm, durch Dachvorsprünge um höchstens 50 cm unterschritten werden.
- 4 Die Baubereiche dürfen durch folgende Bauteile überschritten werden:
 - Lichtschächte bis höchstens 1 m und einer Tragfähigkeit von 3'000 kg/m²
 - bestehende Anlieferungsrampen
 - Vordächer und Dachvorsprünge, sofern sie mindestens 5 m über dem gestalteten Terrain liegen
 - Unterirdische Bauten und nicht abgestützte Passarellen, sofern im Baugesuch ausgewiesen ist, dass sie mit den angrenzenden Nutzungen verträglich sind.

- 5 Die Grenz- und Näherbaurechte innerhalb des Perimeters sowie temporäre Überbaurechte innerhalb der Baubereiche sind mit der Quartierplanung erteilt.
- 6 Flächen der Baubereiche A und C2 sowie der Baubereiche D und E (zwischen der Florenzstrasse und den Bereichen für Freiräume), welche nicht durch Bauten und private Einrichtungen genutzt werden, sind wie Freiräume gemäss § 24 zu behandeln.
- 7 Flächen des Baubereichs B2, welche nicht durch Bauten und private Einrichtungen genutzt werden, sind als Aussenbereich Baubereich B1 gemäss § 8 zu behandeln.

§ 10
Bruttogeschossfläche

- 1 Zur Bilanzierung der im Nutzungskataster anzurechnenden Bruttogeschossfläche einer Baute zählen: Nutzflächen (Hauptnutzflächen, Nebennutzflächen) Verkehrsflächen, Konstruktionsflächen und Funktionsflächen (Erläuterung siehe Anhang 1); vorbehältlich der nachfolgenden Absätze 2 und 3.
- 2 Nicht zur Bruttogeschossfläche angerechnet werden dabei in diesem Quartierplan:
 - a) Flächen von Räumen, deren lichte Höhe unter 1.5 m liegt.
 - b) Geschossflächen von Geschossen, welche unter der Fassadenlinie (Definition Anhang 1, Skizze im Anhang 2) liegen mit Ausnahme von Verkaufsnutzungen
 - c) Autounterstände, Garagen und Autoeinstellhallen, einschliesslich der dazu benötigten Erschliessungsflächen. Dabei beträgt die Normgrösse eines Autoabstellplatzes max. 18 m².
- 3 Ragt ein Geschoss über die Fassadenlinie hinaus, werden die Geschossflächen entsprechend dem über der Fassadenlinie herausragenden Geschossanteil angerechnet. Der Geschossanteil ist das Verhältnis zwischen der über der Fassadenlinie liegenden Aussenfläche zur gesamten Aussenfläche des entsprechenden Geschosses (Anhang 2).
- 4 Bestehende, mit Inkrafttreten dieses Reglements anrechenbar gewordene Bruttogeschossflächen dürfen genutzt oder benutzbar gemacht werden. Deren Flächen sind in der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche enthalten.

**§ 11
Geschossnutzungen**

1 Folgende Nutzungen sind in den bezeichneten Geschossen ausgeschlossen:

	Geschosse				
	Obergeschoss	Erdgeschoss	Sockelgeschoss	In den Räumen der Erd- und Sockelgeschosse mit Orientierung zum öffentlichen Raum hin	Untergeschoss
Baubereich A		Autoabstellplätze ¹		Wohnen	Verkauf
Baubereich B1 / B2		Autoabstellplätze ¹			
Baubereich C1		Autoabstellplätze ¹			
Baubereich C2		Autoabstellplätze ¹			
Baubereich D		Autoabstellplätze ¹	-		
Baubereich E		-	-		
Baubereich F		-	-		
Baubereich G		-	-		

- 2 Verkaufsnutzungen können im Untergeschoss bewilligt werden, sofern der Anteil an der Gesamtverkaufsfläche von untergeordneter Bedeutung ist und sie im Zusammenhang mit den Verkaufsnutzungen im Erdgeschoss stehen.
- 3 Die lichte Höhe der Erdgeschosse muss mindestens 4 m betragen. Im Baubereich B2 kann unter der Voraussetzung von § 5 Abs. 7 die lichte Höhe des EG auch geringer sein.
- 4 Als Sockelgeschosse gelten Geschosse, mit einem über der Fassadenlinie liegenden Geschossanteil von maximal 1.2 m.

**§ 12
Gebäudehöhe**

- 1 Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Hauptfassade mit dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion.
- 2 Die Höhenbegrenzungen gelten nicht für Bauteile wie Kamine, Oberlichtanlagen und Liftaufbauten, die aus technischen Gründen über dem Dach liegen müssen und Anlagen zur Energiegewinnung sowie Geländer von Dachterrassen, die nicht als Fassadenteil in Erscheinung treten.

**§ 13
Geschützte Bauten**

1 Die im Teilplan Bebauung / Freiraum entsprechend bezeichneten Bauten sind geschützt und dürfen nicht abgebrochen werden. Bestehende histo-

¹ gemeint sind Autoabstellplätze gemäss § 30; nicht gemeint sind Ausstellungsflächen für Autos.

risch wertvolle Bauteile und Details sind grundsätzlich zu erhalten, deren Schutzwürdigkeit wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Vorbehalten bleiben baupolizeiliche Auflagen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

- 2 Bauliche oder gestalterische Lärmschutzmassnahmen an den geschützten Bauten sind erlaubt. Die Massnahmen sind mit den zuständigen Stellen zu koordinieren.

§ 14 Erhaltenswerte Bauten

- 1 Die im Teilplan Bebauung / Freiraum entsprechend bezeichneten Bauten sind erhaltenswert. Die Lage und das Volumen der erhaltenswerten Bauten sind für den Charakter des Areals von Bedeutung. Sie sind - soweit bautechnisch und wohngygienisch sinnvoll - zu erhalten. Für allfällige Ersatz-Neubauten sind Situierung, Gebäudeabmessung und Geschosszahl des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend.
- 2 Bei der Erhaltung und Erneuerung bestehender Bauten kann das Bauvolumen geringfügig vergrössert werden
 - a) aus Gründen der Wohnhygiene
 - b) zur Erhaltung einer zeitgemässen Nutzung des Gebäudes, wenn dies im Einklang mit dem Charakter des Areals und der Umgebung steht.

§ 15 Energie

- 1 Neubauten mit der Nutzung Schule gemäss SIA-Norm 380/1 müssen nach Minergie-P zertifiziert oder vergleichbar erstellt werden.
- 2 Wohnnutzungen in Neubauten gemäss SIA 380/1 müssen nach Minergie-P zertifiziert oder vergleichbar erstellt werden.
- 3 Alle anderen beheizten Neubauten müssen nach Minergie zertifiziert oder vergleichbar erstellt werden. Zusätzlich müssen diese nachweislich die Zielwerte der SIA 380/4 bezüglich Beleuchtung und Lüftung/Klimatisierung einhalten.
- 4 Gebäudesanierungen müssen nach Minergie zertifiziert oder vergleichbar (für Sanierungen) erstellt werden. Als Sanierungen gelten Massnahmen, die deutlich über die Instandhaltung hinausgehen und eine weitgehende Erneuerung von Gebäudehülle und Haustechnik umfassen. Falls sich aus den Anforderungen bezüglich Einhaltung des Minergie-Standards und den Ansprüchen an die geschützte Baute Konflikte ergeben, sind die denkmalschützerischen Aspekte höher zu gewichten und die energietechnischen Aspekte soweit wie möglich zu berücksichtigen.
- 5 Der Gemeinderat kann bei der Baubewilligungsbehörde von den erhöhten energetischen Anforderungen gemäss Abs. 1 + 2 Abweichungen bis maximal 20% des Zielwertes beantragen, wenn seitens der Bauherrschaft ein begründeter Nachweis vorliegt. Der Nachweis zeigt die technischen Hindernisse und die wirtschaftliche Unverhältnismässigkeit (Investitions- und Betriebskosten) auf. Die Bauherrschaft lässt den Nachweis durch eine unabhängige Stelle z.B. kantonale Energiefachstelle verifizieren.

- 6 Steht bei Neubauten und Gebäudesanierungen eine nicht primär auf fossilen Brennstoffen basierende zentrale Energieversorgung zur Verfügung (Nah- oder Fernwärmenetz), so muss diese genutzt werden (Anschlusszwang). Ausgenommen sind Sanierungen von Energieversorgungsanlagen, deren Nutzungsdauer gemäss SIA noch nicht erreicht ist.

§ 16
Bauökologie

Neubauten und Gebäudesanierungen müssen die Anforderungen von Minergie-Eco oder eines gleichwertigen Beurteilungssystems, sofern dieses für die jeweiligen Gebäudekategorien vorhanden ist, erfüllen. Wenn kein Anforderungskatalog vorhanden ist, wird ein Katalog einer verwandten Gebäudekategorie sinngemäss angewendet.

§ 17
Dachbegrünung

- 1 Dächer ab einer Mindestgrösse von 5 m² sind mit einer Substratschicht zu überdecken und extensiv zu begrünen. Vordächer über Rampen sind davon ausgenommen.
- 2 Die Baubewilligungsbehörde kann die Pflicht der Dachbegrünung verringern oder aufheben,
 - a) wenn die Dachfläche öffentlich zugänglich ist
 - b) wenn die Dachfläche als begehbare Dachterrasse gestaltet ist und diese maximal einen Viertel, im Baubereich G maximal die Hälfte, der zugehörigen Dachfläche einnimmt
 - c) für diejenigen Teile der Dachfläche, die mit Anlagen zur Energiegewinnung oder mit Flächen für die Gebäudebelichtung belegt sind
 - d) wenn im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachgewiesen wird, dass eine Dachbegrünung technisch und wirtschaftlich nicht oder nur mit sehr grossem Aufwand machbar ist.

§ 18
Regenwasserversickerung

- 1 Bei Neu- und Ausbauten von Gebäuden, Grün- und Freiflächen und oberirdischen nicht überdeckten Parkierungsflächen ist das anfallende Regenwasser im Boden zu versickern.
- 2 Die Vorgaben der Generellen Entwässerungsplanung (GEP Dreispitz) der Gemeinde Münchenstein sowie das Umweltschutzrecht² sind zu berücksichtigen.

§ 19
Störfallbetriebe

- 1 Betriebe mit Tätigkeiten, die unter die Störfallverordnung fallen, sind im Perimeter des Quartierplans nicht zulässig.
- 2 Allfällige Massnahmen haben bei Bedarf die Grundeigentümer oder die störfallrelevanten Betriebe zu ergreifen.

² insbesondere die Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung, AltIV)

§ 20
Lärmschutz / Schallschutz

- 1 Das Quartierplanareal wird der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet.
- 2 Sofern die massgebenden Immissionsgrenzwerte an der Fassade überschritten sind, gilt diese als lärmbelastet. Bei den lärmbelasteten Fassaden dürfen keine lärmempfindlichen Räume angeordnet werden; oder diese sind so zu konzipieren, dass sie von der lärmabgewandten Fassadenseite belüftet werden können resp. die Belastungsgrenzwerte durch bauliche oder gestalterische Massnahmen eingehalten werden können.
- 3 Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 und 32 der LSV sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

D. Gestaltung

§ 21
Gestaltungsgrundsätze

- 1 Mit der Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiraum- und Umgebungsgestaltung wird im Dreispitz-Areal eine hohe Standortqualität geschaffen und gesichert. Dem Gesamtcharakter des Areals, den wertvollen gestalterischen Elementen und dem guten Gesamteindruck sind besonders Rechnung zu tragen.
- 2 Bauten, Anlagen, Reklamen, Aufschriften, Bemalungen sowie Farbgebungen an Fassaden sind mit Bezug auf die Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- 3 Der Gemeinderat ernennt als gemeinderätliche Kommission den Bauausschuss Dreispitz und legt dessen Pflichtenheft fest.

§ 22
Gestaltung Eingangssituation

- 1 Die Gestaltung des Freiraums an der Nordspitze des Baubereichs C1 hat der Eingangssituation gebührend Rechnung zu tragen.
- 2 Bewilligungsvoraussetzung ist das Vorliegen einer positiven städtebaulichen und gestalterischen Beurteilung des Vorhabens durch den Bauausschuss Dreispitz.

§ 23
Fertig gestaltetes Terrain, Aufschüttungen, Abgrabungen

- 1 Aufschüttungen und Abgrabungen an den Gebäuden sind nicht zulässig.
- 2 Der Gemeinderat kann aufgrund eines Gesamtkonzeptes der Baubewilligungsbehörde Abweichungen von den Terrainbestimmungen beantragen. Der Gemeinderat entscheidet gestützt auf die Beurteilung des Bauausschusses Dreispitz.

E. Freiräume und ökologischer Ausgleich

§ 24

Grundsätze Freiraum

- 1 Die Freiräume dienen insbesondere dem Aufenthalt und der Erholung von Personen, dem Langsamverkehr, dem ökologischen Ausgleich, als Bestandteil eines Gesamtkonzeptes zur ökologischen und freiräumlichen Vernetzung des Dreispitzes mit den umliegenden Grün- und Freiflächen sowie in untergeordnetem Mass der Erschliessung für den Anlieferverkehr.
- 2 Die Freiräume haben bezüglich einer guten Gesamtwirkung erhöhten gestalterischen und ökologischen Ansprüchen zu genügen.
- 3 In untergeordnetem Mass sind Bauten und Anlagen für die Gebäudeerschliessung zulässig.
- 4 Die Freiräume sind grösstenteils öffentlich zugänglich.
- 5 Die Zuständigkeiten für die Erstellung und den Unterhalt der Freiräume sind im Quartierplanvertrag festgelegt.
- 6 Flächen der Baubereiche A und C2, die dauernd oder vorübergehend nicht bebaut sind, müssen nach den Grundsätzen von § 24 bis § 29 gestaltet werden.

§ 25

Freiraum: Zentraler Platz

- 1 Der zentrale Platz übernimmt Zentrumsfunktionen für das Quartier des Kunstfreilagers und dient den angrenzenden Nutzungen.
- 2 Der zentrale Platz ist in Teilen baumbestanden auszugestalten.
- 3 1'600 m² des zentralen Platzes sind unversiegelt und versickerungsoffen zu gestalten.

§ 26

Bereich für Freiräume

- 1 In dem im Teilplan Bebauung / Freiraum festgesetzten Teil der Baubereiche D, E und F ist jeweils ein Freiraum von mindestens 400 m² zusammenhängender Fläche anzulegen.
- 2 Diese Freiräume sind ganz oder teilweise baumbestanden und sind mit Sitzgelegenheiten auszurüsten. Der Bodenbelag ist grösstenteils mit versickerungsfähigem und bewuchsfähigem Material auszuführen.
- 3 Diese Freiräume sichern die Durchwegung bezüglich des Fussgängerverkehrs.

§ 27

Freiraum: stillgelegte Geleise

- 1 Die im Teilplan Bebauung / Freiraum bezeichneten Freiräume für stillgelegte Geleise sind in Teilen begehbar und sichern so als Teillelement die Fussgängerverbindungen innerhalb des Perimeters und die Erschliessung der Gebäude. In untergeordnetem Mass ist das Erstellen von Einrichtungen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und der dazu nötigen Möblierung zulässig.
- 2 Die vorhandenen Kiesschotterflächen sind als extensive Ruderalflächen mit Spontanvegetation zu erhalten und zu unterhalten (Kategorie Nr. 2 gemäss § 29, Abs. 2).

- 3 Die Freiräume stillgelegte Geleise sind frei von Hochbauten.

§ 28

Grundsätze ökologischer Ausgleich

- 1 Die Spontanvegetation ist zu fördern.
- 2 Wo Bäume, Sträucher und Pflanzen verwendet werden, sind standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden.
- 3 An den Gebäuden sind gezielt Zugangsluken für Fledermäuse, Vögel und Insekten anzubringen und pro Gebäude in angemessener Zahl Nistgelegenheiten für Mauersegler zu installieren. Glasfassaden sind vogelsicher zu gestalten.

§ 29

Ökologische Ausgleichsflächen

- 1 Pro 100 m² erstmalige neu- bzw. umgebaute Bruttogeschossfläche sind im Quartierplanperimeter 8.0 m² ökologische Ausgleichsflächen (Flächenäquivalent) nachzuweisen resp. neu zu erstellen. Davon sind mindestens 1/3 am Boden zu realisieren.
- 2 Den ökologischen Ausgleichsflächen können – sofern im Nutzungskataster gemäss § 4 bilanziert und nachgeführt - folgende Elemente angerechnet werden:

Kategorie	Beschreibung	Gewichtungsfaktor für Nachweis Flächenäquivalent
1	Bandartige Fläche mit Spontanvegetation	1
2	Geleisschotterflächen mit Spontanvegetation	1.2
3	baumbestandene Flächen mit Unterwuchs, Vegetation einheimisch und standortgerecht (markante Einzelbäume werden separat angerechnet gemäss Nr. 8)	1
4	Artenreiche Blumenwiese	1
5	Fläche mit Strauchgruppe / Hecke	1
6	Wildstaudenrabatte	1
7	Nistgelegenheiten (1 Nistgelegenheit hat ein Flächenäquivalent von 2 m ²)	1
8	einheimische, standortgerechte markante Einzelbäume (1 Baum hat ein Flächenäquivalent von 15 m ²)	1
9	artenreicher Blumen- und Schotterrasen begehbar	0.7
10	baumbestandene, versickerungsfähige Flächen ohne Bodenvegetation, konventionell (markante Einzelbäume werden separat angerechnet gemäss Nr. 8)	0.5
11	extensive Dachbegrünungen mit Substratschicht aus natürlichem Bodenmaterial aus der Region und mit Vegetation "Basler Mischung". Ausgestaltung mit variabler Substratmächtigkeit innerhalb der Dachfläche von 5-10 cm.	0.5
12	unversiegelte, bewuchsfähige Flächen wie Platzflächen oder Restflä-	0.3

Kategorie	Beschreibung	Gewichtungsfaktor für Nachweis Flächenäquivalent
	chen (z.B. Mergelbelag, Schotterbelag)	
13	Fassadenbegrünungen	0.2
14	Extensive Dachbegrünungen, konventionell ausgeführt mit einheimischer Samenmischung	0.2

- 3 Die Anrechenbarkeit weiterer nicht in der Liste aufgeführter Elemente, die dem ökologischen Ausgleich dienen, ist zusammen mit der Gemeinde im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festzulegen.
- 4 Der Gemeinderat legt die Detailanforderungen an die ökologischen Ausgleichsflächen in einer Verordnung fest.
- 5 Dem ökologischen Ausgleich angerechnete Flächen sind so zu sichern, dass sie nicht als Abstellplätze oder Anlieferungsflächen genutzt werden können.

F. Mobilität

§ 30 Abstellplätze

- 1 Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos ~~und Velos~~ richtet sich nach der Rubrik „Andere“ im Anhang 11/1 der Verordnung zum Raumplanungs und Baugesetz (RBV). ~~kantonale Wegleitung zur „Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen und Velos/Mofas“ bzw. nach dem~~ Die Bemessung des Parkplatzbedarfs richtet sich nach den Bemessungskennwerten gemäss Abs. 3. In diesem sind die Bemessungsvorgaben gemäss Anhang 11/1 und die Reduktionsfaktoren gemäss Anhang 11/2 zur Raumplanungs- und Bauverordnung (RBV) bereits berücksichtigt.
- 2 Sämtliche Abmessungen der Abstellplätze und Fahrwege (Manövrierfläche) müssen der Schweizer Norm (SN) der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) entsprechen.

3

	Arbeitsplatz/ Wohnung	Besucher
Dienstleistungen:		
- Schalterbetriebe	300 m ² BGF/PP	350 m ² BGF/PP
- Übrige	300 m ² BGF/PP	600 m ² BGF/PP
Gewerbe/Produktion:	600 m ² BGF/PP	2000 m ² BGF/PP

Lager:	1000 m ² BGF/PP	4000 m ² BGF/PP
Verkauf:		
- kundenintensiv	350 m ² BGF/PP	60 m ² BGF/PP
- wenig kundenintensiv	350 m ² BGF/PP	120 m ² BGF/PP
Wohnbauten:	80 m ² BGF/PP	-
Sondernutzungen:		
Unterhaltung/Freizeit/Kultur		
- verkehrsintensiv	650 m ² BGF/PP	65 m ² BGF/PP
- verkehrsextensiv	1500 m ² BGF/PP	150 m ² BGF/PP
Gastronomie	450 m ² BGF/PP	50 m ² BGF/PP

- 4 Für Besucher von Wohnungen werden keine zusätzlichen Parkplätze erstellt. Sie benutzen die freien Parkplätze in den Sammelparkierungsanlagen (Doppelnutzung).
- 5 Die Autoabstellplätze sind in Sammelanlagen mit einer maximalen Kapazität von je 200 Autoabstellplätzen zu erstellen. Die Bereiche für mögliche Anschlusspunkte der Sammelanlagen an das Strassenareal sind im Teilplan Erschliessung bezeichnet. Deren genaue Lage wird im Rahmen der Bauprojekte bestimmt. Dabei darf die Summe der Autoabstellplätze in den Baubereichen A, B, G sowie in den Baubereichen D, E, F je 300 nicht übersteigen.
- 6 Maximal 10 % der zulässigen Autoabstellplätze gemäss Abs. 4 dürfen als Einzelparkplätze oberirdisch innerhalb des Strassenareals, der Baubereiche und im Aussenbereich Baubereich B1 erstellt werden. Sie dürfen nur für Belegschaft bzw. Bewohnerschaft erstellt werden.
- 7 ~~Die Autoabstellplätze müssen entsprechend dem Nachweis im Baugesuchsverfahren anteilmässig als Stamm- und Besucherparkplätze zur Verfügung stehen.~~ Stammparkplätze für Betriebspersonal/Bewohner dürfen entsprechend nicht für Besuchende benutzbar gemacht werden, auch nicht, wenn sie zwischenzeitlich von den Bewohnern oder dem Betriebspersonal nicht beansprucht werden.
- 8 Waren- und Umschlagsplätze stehen nicht als Autoabstellplätze zur Verfügung.
- 9 Die Besucherparkplätze sind zu bewirtschaften. Der Quartierplanvertrag regelt die Anforderungen und das Verfahren.
- 10 Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Velos richtet sich nach der kantonalen Wegleitung zur „Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen und Velos/Mofas“
- 11 Innerhalb des Quartierplans müssen ausreichend Veloabstellplätze zur Verfügung stehen. Den Nachweis erbringt das Baugesuch. Für Schulnutzungen in den Baubereichen A, C1 und C2 sind in unmittelbarer Umgebung der Bauten mindestens 850 Veloabstellplätze zur Verfügung zu stellen.

- ~~3 Der Berechnung der Autoabstellplätze sind im Baubewilligungsverfahren für alle Nutzungen exklusive der Wohnnutzung folgende Werte zu Grunde zu legen:

 - a) Reduktionsfaktor R1 von 0.5 aufgrund guter Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln
 - b) Reduktionsfaktor R2 von 0.6 aufgrund der Umweltvorbelastung, der politischen und planerischen Leitbilder und der Mehrfachnutzung.~~
- ~~4 Innerhalb des Quartierplanes dürfen maximal 471 Autoabstellplätze zur Verfügung stehen.~~
- ~~5 Ab 20'000 m² Bruttogeschossfläche Wohnnutzung erhöht sich die zulässige Anzahl Autoabstellplätze pro 1'000 m² zusätzlich realisierter Wohnnutzung um fünf Plätze.~~

§ 30a Fahrten

- 1 Die maximale durchschnittliche Anzahl Fahrten pro Tag (DTV) vom und zum gesamten Perimeter Dreispitz (Bebauungsplan Dreispitz Basel-Stadt und Quartierpläne Dreispitz und Kunstfreilager Münchenstein) beträgt 34'500 Fahrten.
- 2 Die Umsetzung ist mit Basel-Stadt zu koordinieren. Der Gemeinderat regelt die Umsetzung in einer Verordnung.

G. Erschliessung

§ 31 Strassenareal

- 1 Die mit den neuen Nutzungen erforderlichen Verkehrsinfrastrukturen sind zu erstellen resp. anzupassen.
- 2 Das Strassenareal ist öffentlich zugänglich, mit Ausnahme von geschotterten und in Betrieb stehenden Bahnanlagen.
- 3 Das Strassenareal dient neben dem motorisierten Individualverkehr auch der Erschliessung für den Langsamverkehr
- 4 Die im Quartierplan bezeichneten Anschlusspunkte dienen der Anbindung des Quartierplanareals an das übergeordnete Strassennetz oder als Weiterverbindung innerhalb des Dreispitzareals. Die genaue Lage wird im Rahmen der Strassenprojektierung festgelegt.
- 5 Nicht als Verkehrsfläche genutzte Teile können gestaltet werden.
- 6 Strassenbauten unterliegen dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 RBG.
- 7 Die Servitute für Geh- und Fahrrechte werden im Quartierplanvertrag vereinbart.

§ 32 Langsamverkehr

- 1 Die im Teilplan Erschliessung verbindlich festgelegten Verbindungen des Langsamverkehrs sind im Rahmen der Umnutzung zu erstellen.

- 2 Der Zugänglichkeit und der Sicherheit für Fussgänger ist mit Übersichtlichkeit und guter Beleuchtung Rechnung zu tragen.
- 3 Die Fussgängerpasserelle in die Brüglingerebene wird als raumplanerisch wichtiges Anliegen bezeichnet. Ab dem zentralen Platz sind die möglichen Anschlusspunkte für eine entsprechende Verbindung bei der Platzgestaltung zu berücksichtigen.
- 4 Die Durchwegungen für den Langsamverkehr sind grundbuchlich sicherzustellen.

§ 33
Trassesicherung
Bahngüterverkehr

Bei Nichtgebrauch durch den Bahngüterverkehr dürfen die bezeichneten Trassen nur so genutzt werden, dass eine Neuerstellung der Anlage resp. die Wiederaufnahme des Güterverkehrs jederzeit möglich ist.

H. Verfahren

§ 34
Ergänzende Bestimmungen
Baubewilligungsverfahren

- 1 Ergänzend zu den ordentlichen Unterlagen sind den Baugesuchen jeweils folgende Dokumente beizulegen:
 - a) Verbindlicher Umgebungsplan
 - b) Projekt der Aussenbeleuchtung
 - c) Abfallbewirtschaftungskonzept
 - d) Auszug des Nutzungskatasters
 - e) Entsorgungskonzept, welches insbesondere auch mögliche Vorkommen an Problemstoffen (Asbest, PCB, etc.) in den bestehenden Bauten sowie Verunreinigungen des Untergrundes berücksichtigt.
 - f) Kanalisations- und Wasseranschlussbegehren
- 2 Das Baugesuch zeigt den Verlauf der Baubereichsgrenzen auf. Wo aufgrund der Bestimmungen erforderlich, ist das Einhalten der Massvorschriften nachzuweisen.
- 3 Im verbindlichen Umgebungsplan sind die erforderlichen Massnahmen und Flächen für den ökologischen Ausgleich nachzuweisen. Wo aufgrund der Reglementsbestimmungen zugelassen, beinhaltet er insbesondere Lage und Gestaltung von Wegen und Plätzen, Autoabstellplätzen, Velounterständen, die Art der Frei- und Grünräume, Beläge und Bepflanzung.
- 4 Gestaltungsvorhaben der Freiräume sind bewilligungspflichtig.

§ 35
Ausnahmen

- 1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen, in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls und nach Absprache mit dem Bauausschuss Dreispitz beantragt der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften.

- 2 Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Vorgaben und im Hinblick auf eine qualitätsvolle und wirtschaftliche Bebauung/Nutzung kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde sowohl für Hochbauten als auch für die Gestaltung der Freiräume, insbesondere zur Gestaltung des Terrains, Ausnahmen beantragen. Er stützt sich dabei auf die Empfehlungen des Bauausschusses Dreispitz ab.
- 3 Voraussetzung für Ausnahmen ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiraumgestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.
- 4 Ausnahmeanträge sind durch den Gesuchsteller klar erkennbar auszuweisen und zu begründen.

I. Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 36 Publikumsintensive Nutzungen

Event-Nutzungen, welche der Initialbelebung des Quartiers dienen und an einzelnen Tagen oder Wochenenden ein hohes Verkehrsaufkommen verursachen können, sind bis 2018 zugelassen.

§ 37 Zufahrtsbereich Tran- sitlager

Um den Güterumschlag für den Baubereich G zu gewährleisten, ist das im Teilplan Erschliessung speziell bezeichnete Areal bis ins Jahr 2013 von anderen Nutzungen freizuhalten. Danach gelten für das Areal die Bestimmungen über die Freiräume.

§ 38 Autoabstellplätze

Für den Abbau der oberirdischen Einzelparkplätze auf das vorgeschriebene Mass wird eine Übergangsfrist bis Ende 2013 gewährt.

§ 39 Schlussbestimmungen

- 1 Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.
- 2 Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der Quartierplanvertrag von den Grundeigentümern unterzeichnet und öffentlich beurkundet ist.
- 3 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieses Reglements. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 124ff. RBG bzw. §§ 88ff. RBV bleibt vorbehalten.

§ 40 Aufhebung

Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Insbesondere sind dies:

- a) Zonenzuteilung J2 der Zonenvorschriften der Gemeinde Münchenstein vom 2. März 1967

- b) Lärmempfindlichkeitsstufenzuordnung LES IV zur Zone J2 gemäss Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom Februar 1994

Beschlussdaten

Exemplar Gemeinde

Öffentliche Mitwirkung:	19.05.2011 – 08.06.2011
Beschluss des Gemeinderates:	05.07.2011
Beschluss der Gemeindeversammlung:	15.09.2011
Referendumsfrist:	16.09.2011 – 15.10.2011
Urnenabstimmung:	--
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr.	38 vom 22.09.2011
Planaufgabe:	22.09.2011 – 21.10.2011

Für den Gemeinderat

Präsident:
Walter Banga



Geschäftsleiter:
Stefan Friedli



Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr.: ...175 vom **31. Jan. 2012**

Der Landschreiber:



Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. : **5** vom **2.2.12**

Anhang 1: Definitionen zur Bruttogeschossfläche

Gemäss § 10 Abs. 1 werden in diesem Quartierplan in Anlehnung an die Schweizer Norm SN 504 421 folgende Definitionen festgelegt:

Nutzfläche

Die Nutzfläche NF ist der Teil der Bruttogeschossfläche, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient.

Die Nutzfläche gliedert sich in

- a) Hauptnutzfläche
- b) Nebennutzfläche

Hauptnutzfläche

Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.

Nebennutzfläche

Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren. Zu den Nebennutzflächen gehören z. B. im Wohnungsbau

- a) Waschküchen,
- b) Balkone,
- c) Estrich- und Kellerräume,
- d) Abstellräume,
- e) Schutzräume und Kehrtrräume.

Verkehrsfläche

Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient. Zur Verkehrsfläche gehören z. B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.

Funktionsfläche

Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht. Zur Funktionsfläche FF gehören Flächen wie

- a) Räume für Haustechnikanlagen,
- b) Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen,
- c) Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse sowie Ver- und Entsorgungskanäle und Tankräume.

Konstruktionsfläche

Die Konstruktionsfläche KF ist die Grundrissfläche der innerhalb der Geschossfläche GF liegenden umschliessenden und innenliegenden Konstruktionsbauteile wie Aussen- und Innenwände, Stützen und Brüstungen.

Einzuschliessen sind die lichten Querschnitte von Schächten und Kaminen sowie Tür- und Fensternischen, sofern sie nicht der Nettogeschossfläche NGF zugeordnet sind.

Bauteile wie versetzbare Trennwände und Schrankwände sind keine umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteile im Sinne dieser Norm.

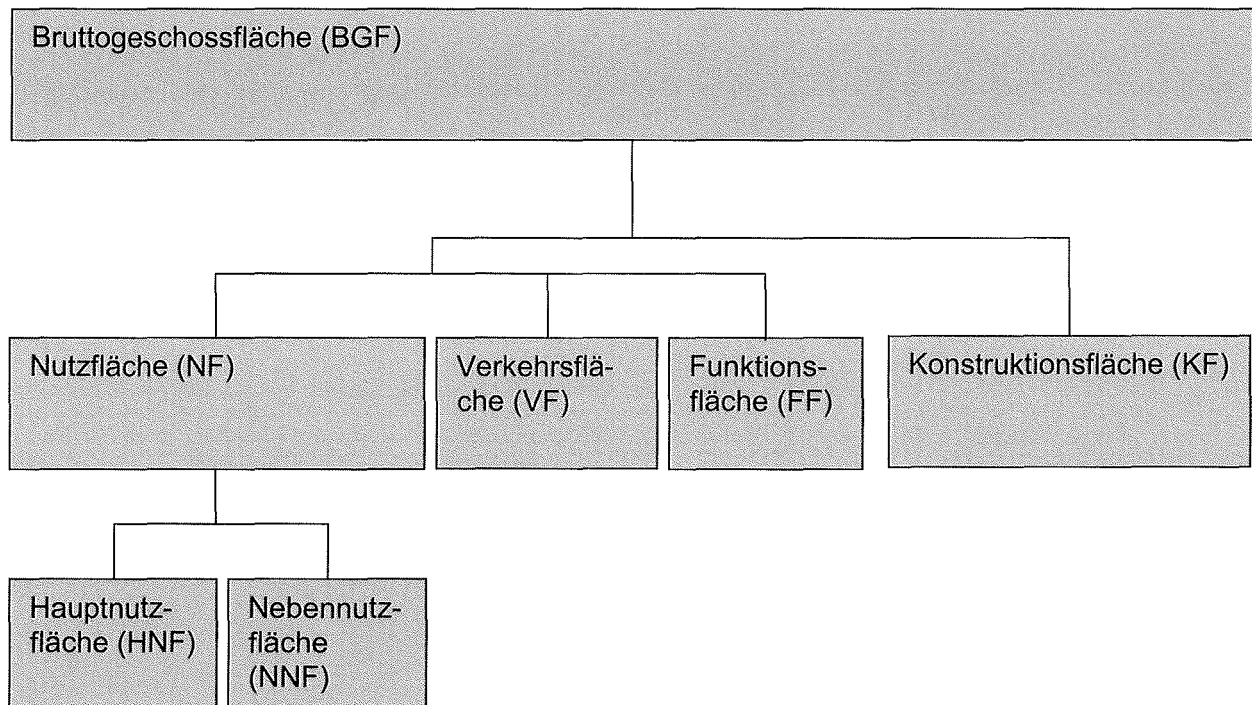
Die Konstruktionsfläche KF gliedert sich in


- Konstruktionsfläche tragend und
- Konstruktionsfläche nichttragend.

Bruttogeschossfläche

Die Bruttogeschossfläche BGF ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen.

Darstellung Bruttogeschossflächen



 anrechenbar unter Berücksichtigung von § 10, Abs. 2 und 3

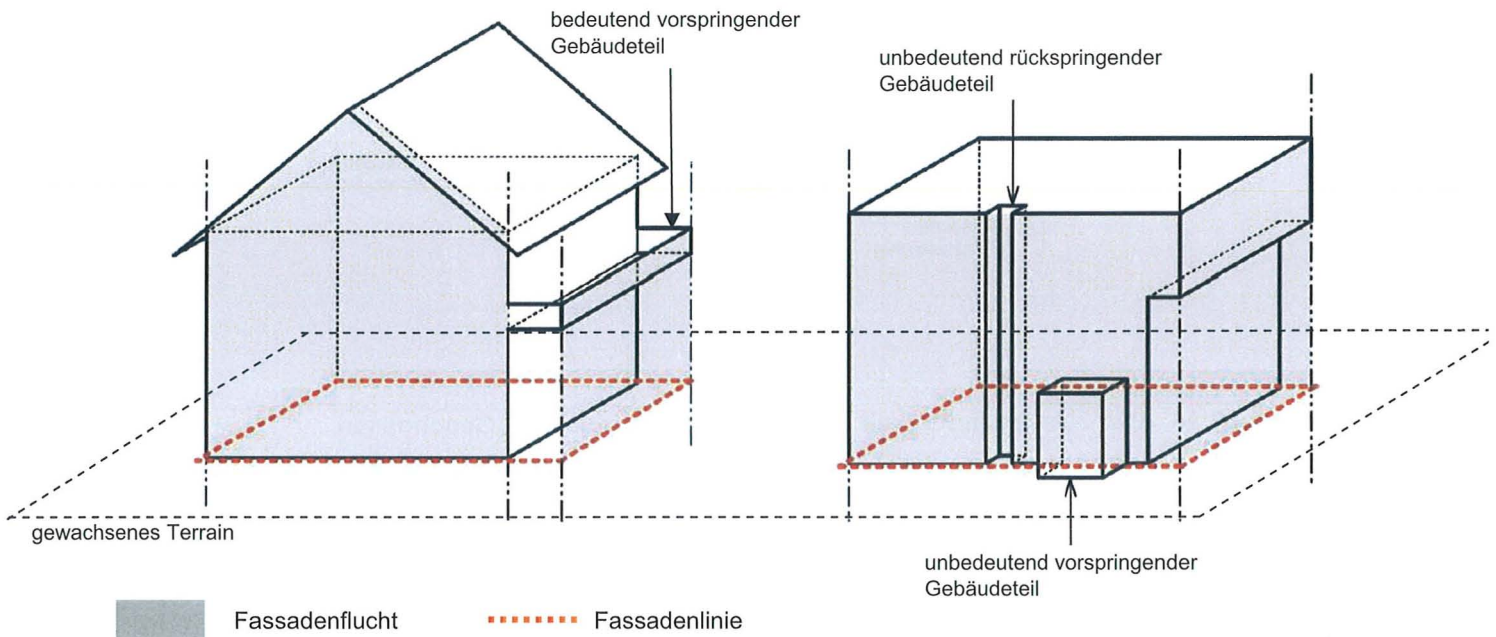
**Anhang 2:
Definitionen und schematische Skizzen zur Anrechnung der Bruttogeschossfläche von teilweise oberirdisch liegenden Geschossen**

§ 10, Abs. 2: Fassadenlinie

Nachfolgende Skizzen aus: Musterbotschaft Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

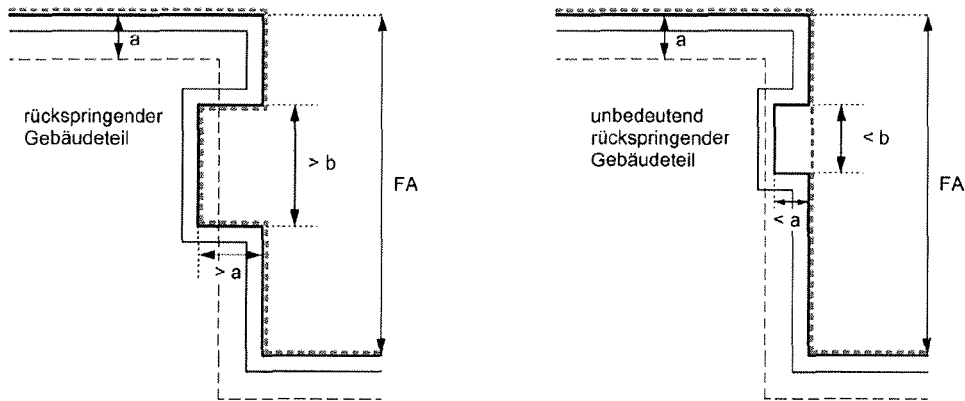
Definition Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und gewachsenem resp. tiefer gelegtem Terrain. Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem gewachsenen resp. tiefer gelegten Terrain: Unbedeutende vorspringende und rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.



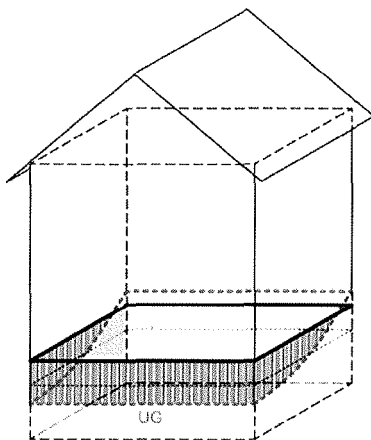
Interpretation zu unbedeutend rückspringender Gebäudeteil / unbedeutend vorspringender Gebäudeteil

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt. Rückspringende Gebäudeteile sind beispielsweise innenliegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge. Rückspringende Gebäudeteile gelten als unbedeutend, wenn sie maximal bis 1 m (a) gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind und 10% (Anteil b von FA) der Breite bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten. Unbedeutend vorspringende Gebäudeteile werden analog beurteilt.



- a zulässiges Mass für die Tiefe von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
- b zulässiges Mass für die Breite von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
- FA zugehöriger Fassadenabschnitt
- Fassade
- Fassadenlinie

Skizze zu § 10, Abs. 3 Anrechenbarkeit von teilweise oberirdischen Geschossen



- Fassadenlinie
- Aussenfläche Untergeschoss oberhalb Fassadenlinie (AUo)
- Aussenfläche Untergeschoss unterhalb Fassadenlinie (AUu)

Formel:

$$\text{Anrechenbarkeit Geschossfläche UG} = \text{Geschossfläche UG} \times \frac{\text{AUo}}{(\text{AUo} + \text{AUu})}$$

Anhang 3:**Entwicklungsziele gemäss Art. 2 des Städtebaulichen Rahmenvertrages vom 31.03.2008**

1. Die Vertragsparteien legen Wert auf eine hoch stehende und vorbildliche Umsetzung der nachfolgend aufgeführten, übergeordneten Entwicklungsziele. Insbesondere gilt dies bezüglich der stadträumlichen, baulichen und funktionellen Entwicklung des Dreispitz, der Wahl und Anwendung der Instrumente zur Umsetzung des Transformationsprozesses sowie der Planungskultur zwischen allen Beteiligten.
2. Entwicklungsziele unter raumrelevanten und wirtschaftlichen Gesichtspunkten sind:
 - a. die Öffnung und Transformation des heutigen Dreispitz hin zu einem lebendigen und urbanen Agglomerationsteil und die Verbesserung der Anbindung an die benachbarten Quartiere;
 - b. die Entwicklung nach Innen, mit einer gebietsspezifischen baulichen Verdichtung unter Berücksichtigung von umweltrechtlichen Vorgaben und Umsetzung von zukunftsweisenden Massnahmen, wie insbesondere bezüglich der Luftqualität, der Lärmentwicklung und des Energieverbrauchs. Angestrebt werden oberirdisch maximal 800'000 m² Bruttogeschossflächen (BGF), die Flächen der Parkierungsanlagen werden nicht zur BGF gezählt;
 - c. die Schaffung von mehr Grün- und Freiräumen von hoher Qualität und hoher ökologischer Wertigkeit innerhalb des Dreispitz¹. Als Zielgrösse für die Grün- und Freiflächen wird, abgeleitet aus dem Freiraumkonzept der Firma Metron AG aus dem Jahr 2005, insgesamt eine Fläche von ca. 70'000 m², umfassend Pärke und Plätze sowie Vorbereiche, Gleisareale, Durchgänge und private Grün- und Freiflächen angestrebt. Mindestens 90% der Grün- und Freiflächen müssen öffentlich zugänglich sein. Die Vorbereiche, Gleisareale und Durchgänge dürfen eine Fläche von zusammen ca. 10'000 m² nicht wesentlich unterschreiten;
 - d. das Erreichen einer vorbildlichen städtebaulichen Qualität;
 - e. die umweltschonende Umsetzung des Transformationsprozesses, wobei die Entwicklung des Dreispitz dann als umweltschonend eingestuft werden kann, wenn trotz intensiverer Nutzung des Gebiets die Umweltbelastung gleich bleibend oder abnehmend ist.
 - f. die Etablierung einer Gesamtverkehrsstrategie mit einer hohen Priorität des Langsam- und des öffentlichen Verkehrs, die unter Einbezug von Massnahmen für den MIV, für den Langsamverkehr sowie zur Beeinflussung der Verkehrsnachfrage² die Einhaltung der umweltrechtlichen Rahmenbedingungen im Verkehrsbereich ermöglicht. Um diese Rahmenbedingungen einhalten zu können, darf das tägliche Verkehrsaufkommen (DTV) von maximal 32'000 Personenwagen (inkl. Lieferwagen) und maximal 2500 LKW zu keinem Zeitpunkt der Entwicklung überschritten werden;
 - g. die Ansiedlung zusätzlicher Arbeitsplätze und höherwertiger Nutzungen wie Dienstleistungen bei gleichzeitiger Berücksichtigung und dem weitestgehenden Erhalt bestehender gewerblicher Nutzungen und der Ermöglichung wertschöpfungsextensiver Nutzungen auch in Zukunft;
 - h. die Ansiedlung von Nutzungen mit regionaler Ausstrahlung und von hohem öffentlichen Interesse, wie z.B. die Hochschule für Gestaltung und Kunst;
 - i. die Etablierung eines deutlichen Wohnanteils im Umfang von mindestens 143'000 m² BGF in den Entwicklungsgebieten und begleitenden Massnahmen zur Eindämmung erheblich störender Lärmemissionen;
 - j. die Umsetzung der Planung unter für alle Parteien wirtschaftlich tragbaren Rahmenbedingungen, wobei die Finanzierung der Transformation vor allem durch neue Nutzungen und ausgeglichenen Entwicklungsvoraussetzungen zwischen Basel-Stadt und Münchenstein erfolgen soll.
3. Entwicklungsziele unter prozessualen Gesichtspunkten sind:
 - a. eine Planung, die partnerschaftlich, grenzüberschreitend, interkommunal und interkantonal erfolgt. Sie stellt einen Prozess des gemeinsamen Lernens, Kommunizierens und Kooperierens dar;

- b. die Einbindung der Öffentlichkeit über den Beirat Dreispitz;
- c. die Gestaltung und das Verständnis der Entwicklung als langfristiger Transformationsprozess, wobei planerische Festsetzungen Gestaltungsspielräume für das Entwicklungsmanagement belassen. Der Transformationsprozess ist zudem so zu steuern, dass einerseits die Chancen einer Weiterentwicklung gefördert und genutzt werden können, und andererseits die Entwicklung nicht zu schnell verläuft, um eine Verdrängung der bestehenden Nutzungen in den Arbeitsgebieten einzugrenzen.