



Gemeinde Münchenstein

## Quartierplanung "Lehengasse West"

### Quartierplan

Situation und Schnitte 1:500

43/ GÜ/ 4 / 5

Exemplar **EXEMPLAR**  
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr. 43/ QP/ 13/ 0

Beschluss des Gemeinderates: 22. August 2023  
Beschluss der Gemeindeversammlung: 27. September 2023  
Referendumsfrist: 28. September - 28. Oktober 2023  
Abstimmung: --  
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt: Nr. 3 vom 11. Januar 2024  
Planaufgabe: 11. Januar - 9. Februar 2024

Namens des Gemeinderates  
Die Gemeindepräsidentin:

*Jeanne Locher-Polier*  
Jeanne Locher-Polier

Der Geschäftsleiter:

*Stefan Friedli*  
Stefan Friedli

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt  
mit Beschluss Nr. 2025-833 vom 10. Juni 2025

Publikation des Regierungsratsbeschlusses  
im Amtsblatt Nr. 47 vom 12.06.2025

Die Landschaftsreberin:  
Die Landschaftsreberin:

*Elisabeth Heer Dürren*  
Elisabeth Heer Dürren



Sterli + Ruggli  
Ingenieure + Raumplaner AG  
Unterdorfstrasse 38  
4415 Lausen 061 926 84 30

| rev. | Datum      | Projekt | Gez.  | Geprüft | Freigebe |
|------|------------|---------|-------|---------|----------|
| 1    | 10.05.2022 | RC      | BJ/NA | RC      |          |
| 2    | 21.06.2022 | RC      | BJ    | RC      |          |
| 3    | 25.04.2023 | RC      | NA    | RC      |          |
| 4    | 13.06.2024 | RC      | NA    | RC      | RC       |

Plan: S:\Projekte\Münchenstein\0308\_QP\_Lehengasse\_West\04\_Plan\43308\_Plan01\_QP\_Plan\_rGenehmigung 2d  
GB-Grundlagen: Geodaten des Kantons Basel-Landschaft (Bezug wie geodaten, Stand Nachführung 26.03.2022) / LV95

Planformat: 530 x 730 mm  
Ausdruck: 24.06.2024

#### Verbindlicher Planinhalt

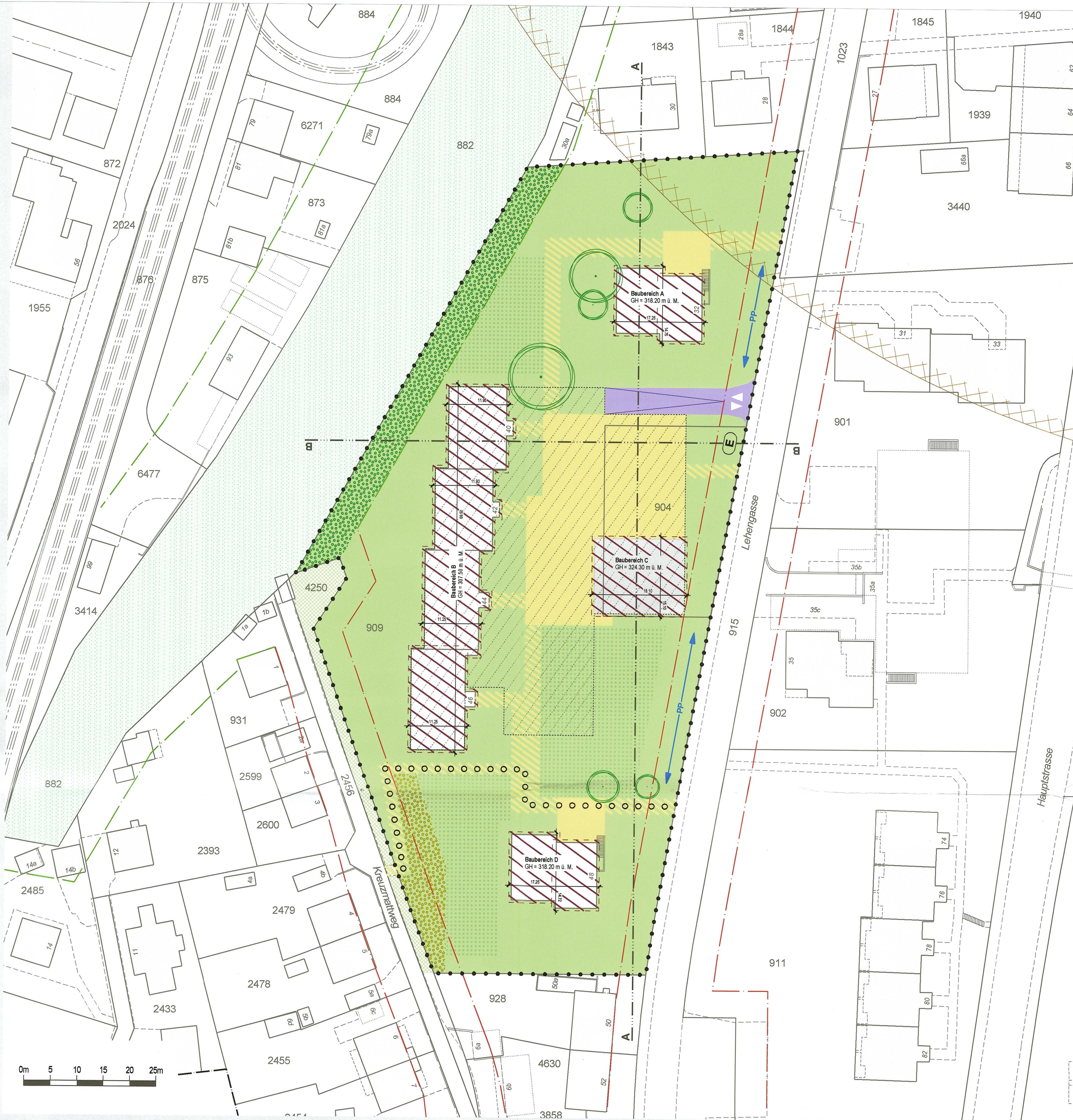
- Quartierplan-Perimeter
- Baubereich für Hauptbaute
- GH = xxx.xx m ü. M. Maximale Gebäudehöhe in Meter über Meer
- Grün- und Freiraum
- Freifläche für Erschliessung und Aufenthalt
- Arealinterne Durchwegung
- Bereich für intensiverte Aussenraumnutzungen
- Zu erhaltende Vegetationsstruktur A / B
- Zu erhaltender Einzelbaum
- Öffentlicher Fussweg
- Rampe unterirdische Einstellhalle mit Zu- und Wegfahrt QP-Areal
- Bereich für oberirdische Parkierung
- Standort für Entsorgungsanlagen

#### Orientierender Planinhalt

- Neubaute gemäss Richtprojekt
- Bestandsbauten
- Unterirdische Einstellhalle gemäss Bestand / Richtprojekt
- Fortsetzung Aussenraumgestaltung auf Gemeindeparzelle
- Archäologische Verdachtsfläche  
Lage und Perimeter gemäss Angaben der Kantonsarchäologie
- Waldareal
- Kommunale Strassenbaulinie rechtskräftig
- Waldbaulinie rechtskräftig
- Bestehender Terrainverlauf (Schnitte)
- Neuer Terrainverlauf (Schnitte)

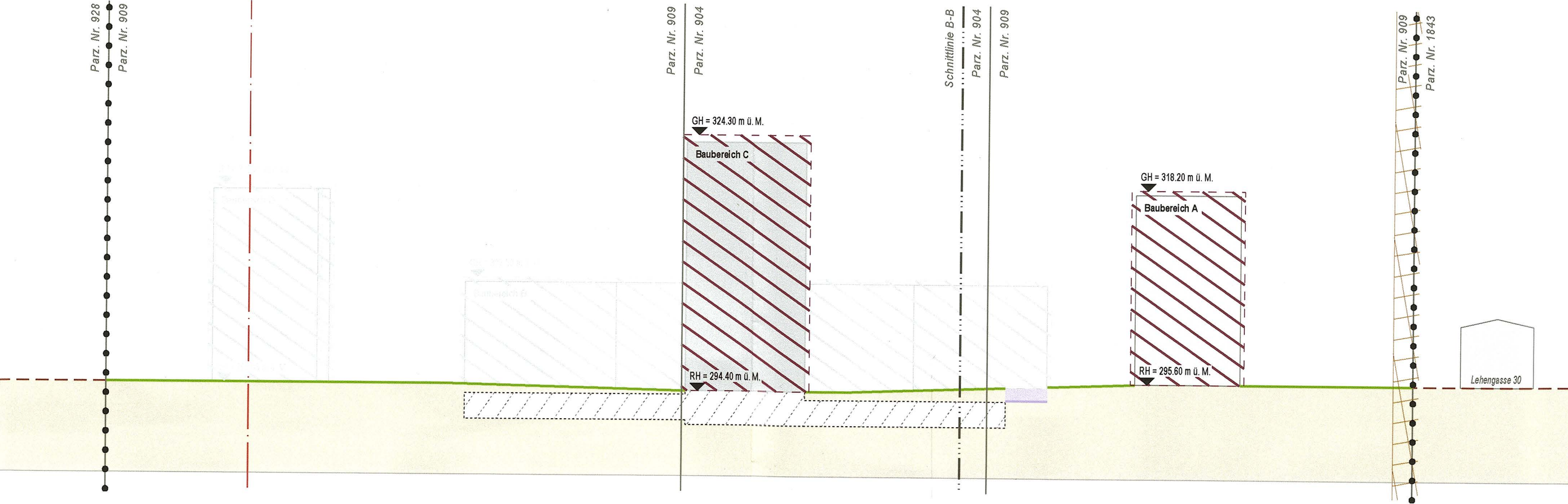
A ..... A Bezeichnung Schnittlage

Situation

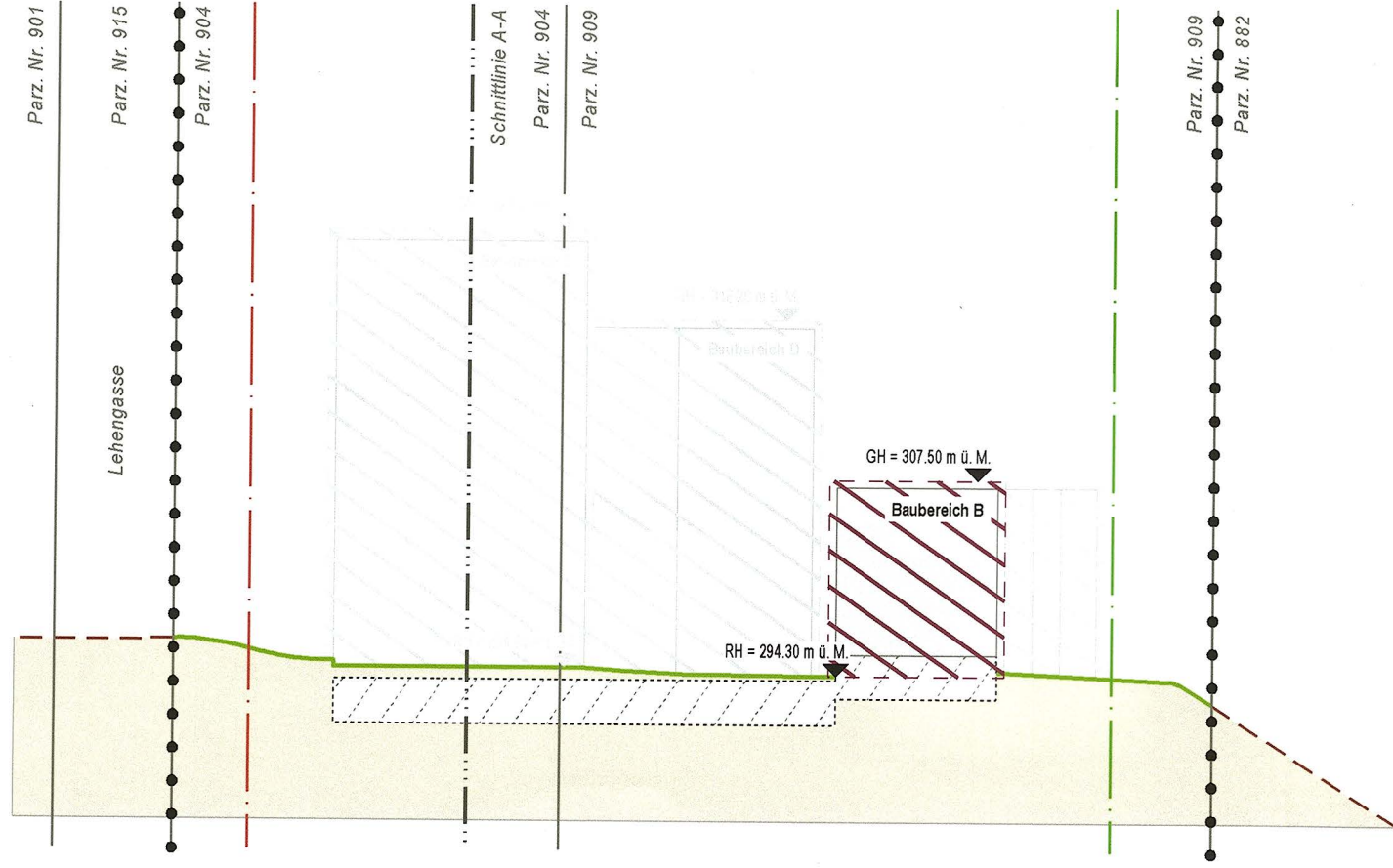


Schnitte

#### Schnitt A-A



#### Schnitt B-B





Gemeinde Münchenstein

---

**EXEMPLAR**  
**AMT FÜR RAUMPLANUNG**

43/ LES/ 1 /13

43/ QR/ 13/ 0

---

Quartierplanung "Lehengasse West"

**Quartierplan-Reglement**

---



## **Impressum**

### **Auftraggeber**

Basler Wohngenossenschaft BWG  
Gilgenbergstrasse 7  
4053 Basel

### **Auftragnehmer**



Stierli + Ruggli  
Ingenieure + Raumplaner AG  
Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen  
Tel: 061 926 84 30

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

### **Bearbeitung**

Noémie Augustin, Ralph Christen

### **Datum**

17. Juni 2024 / 10. Februar 2025

### **Version**

43088\_QP\_LehengasseWest\_REGLEMENT\_rrGenehmigung\_geringfAend.docx

---

## Inhaltsverzeichnis

|      |                                                     |   |
|------|-----------------------------------------------------|---|
|      | Erlass .....                                        | 1 |
| § 1  | Ziele und Geltungsbereich der Quartierplanung ..... | 1 |
| § 2  | Art und Mass der Nutzung .....                      | 1 |
| § 3  | Bebauung.....                                       | 2 |
| § 4  | Gestaltung der Bauten .....                         | 2 |
| § 5  | Nutzung und Gestaltung des Aussenraums.....         | 3 |
| § 6  | Erschliessung und Parkierung .....                  | 4 |
| § 7  | Nachhaltigkeit .....                                | 5 |
| § 8  | Weitere Bestimmungen.....                           | 5 |
| § 9  | Ausnahmen und Abweichungen .....                    | 6 |
| § 10 | Schlussbestimmungen .....                           | 6 |
|      | Beschlüsse und Genehmigung .....                    | 7 |

## Erlass

Die Einwohnergemeinde Münchenstein erlässt, gestützt auf §§ 2-7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, die Quartierplan-Vorschriften "Lehengasse West". Diese Quartierplan-Vorschriften bestehen aus dem Quartierplan-Reglement, dem Quartierplan und dem ergänzenden Quartierplan-Vertrag gemäss § 43 RBG.

## § 1 Ziele und Geltungsbereich der Quartierplanung

### Ziele

- 1 Die Quartierplanung "Lehengasse West" bezweckt die Herstellung der planerischen Voraussetzungen zur Mobilisierung von siedlungsinternen Nutzungspotenzialen und zur Weiterentwicklung der Wohnüberbauung "Bündten-Seyis" auf der Grundlage eines städtebaulichen Gesamtkonzepts. Mit der Quartierplanung werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:
  - a) Ergänzung der bestehenden Wohnüberbauung mit einer Neubaute;
  - b) Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für die bestehenden Bauten;
  - c) Sicherstellung einer attraktiven Umgebungsgestaltung unter Aufwertung der bestehenden Aussenräume;
  - d) Sicherstellung einer nachhaltigen, energieeffizienten Bauweise sowie Verwendung von erneuerbaren Energieträgern für Wärmeenergie.

### Geltungsbereich

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

## § 2 Art und Mass der Nutzung

### Nutzungsart und Lärmempfindlichkeitsstufe

- 1 Für das Quartierplan-Areal gelten die Wohnnutzung im Sinne von § 21 Abs. 1 RBG und die Lärm-Empfindlichkeitsstufe LES II gemäss Art. 43 Abs. 1 lit. b der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986.

### Definition der baulichen Nutzung

- 2 Das Mass der baulichen Nutzung für Hauptbauten wird mit der Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV berechnet. Die BGF entspricht der Geschossfläche (GF) nach SIA 416 (2003), wobi folgende Elemente nicht angerechnet werden:
  - a) Unterirdische Bauteile;
  - b) Dachaufbauten für haustechnische Anlagen;
  - c) Mehrwandstärken infolge energetischer Sanierungen.

Sockelgeschosse (Geschosse, die unterhalb eines Hochparterres liegen) zählen zur Nutzung, wenn sie die wohngygienischen Voraussetzungen erfüllen (10% Fensterfläche, 2.30m Raumhöhe).

### Nutzungsmass Hauptbauten

- 3 Das Nutzungsmass für Hauptbauten ist auf insgesamt 8'445m<sup>2</sup> BGF begrenzt. Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende maximalen Nutzungsmasse:
  - Baubereich A (Hochpunkt Nord; Bestandsbaute): 1525m<sup>2</sup> BGF
  - Baubereich B (Zeile; Bestandsbaute): 2985m<sup>2</sup> BGF
  - Baubereich C (Hochpunkt Mitte; Neubaute): 2410m<sup>2</sup> BGF
  - Baubereich D (Hochpunkt Süd; Bestandsbaute): 1525m<sup>2</sup> BGF

### Nutzungsmass Nebengebäude

- 4 Nebenbauten dürfen bis zu einer Gebäudegrundfläche von insgesamt 340m<sup>2</sup> erstellt werden, davon max. 135m<sup>2</sup> zur Überdachung der Einstellhallenrampe und max. 205m<sup>2</sup> für weitere Nebenbauten.

Einzelne Nebenbauten dürfen eine maximale Gebäudegrundfläche von 30m<sup>2</sup> aufweisen. Davon ausgenommen sind die Überdachung der Einstellhallenrampe sowie der Velounterstand auf dem Zentrumsplatz, welcher eine maximale Gebäudegrundfläche von 80m<sup>2</sup> aufweisen darf.

### § 3 Bebauung

#### Hauptbauten

- 1 Hauptbauten dürfen nur in den im Quartierplan dafür definierten Baubereichen erstellt werden. Diese begrenzen Lage und Dimensionierung für alle Hauptbauten.

#### Bauteile ausserhalb Baubereichsbegrenzungen

- 2 Die Baubereiche für Hauptbauten dürfen durch folgende Bauteile überschritten werden:
- a) Balkone bis max. 2.0m bei den Baubereichen A, B und D;
  - b) Vordächer und vorgelagerte Hauseingänge bis max. 3.0m;
  - c) Aussenliegende Treppen, Rampen, Lichtschächte u. dgl.

#### Nebenbauten

- 3 Als Nebenbauten gelten eingeschossige und unbeheizte Bauten wie überdachte Velounterstände, gedeckte Einstellhallenrampen, gedeckte Einrichtungen zur Entsorgung etc. Einrichtungen für Spiel- und Aufenthaltsnutzungen (nicht überdacht) gelten nicht als Nebenbauten.

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

*Kommentar (orientierend): Die Anordnung der Nebenbauten richtet sich nach dem im Quartierplan-Vertrag enthaltenen Aussenraumkonzept.*

#### Gebäudehöhe

- 4 Die maximale Gebäudehöhe der Hauptbauten ist durch Angabe in Meter über Meer (m ü. M.) definiert und im Quartierplan für die einzelnen Baubereiche festgelegt. Die Gebäudehöhe der Hauptbauten wird bis zur Oberkante des fertigen Dachrandes gemessen. Nebenbauten dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 3.50 m aufweisen. Die Gebäudehöhe von Nebenbauten bemisst sich ab dem tiefsten Punkt der Nebenbaute bis zur Oberkante der Fertigkonstruktion.

#### Technische Einrichtungen

siehe Erwägungen RRB

- 5 Technische Einrichtungen wie Oberlichter, Lüftungs- resp. Entlüftungsbauteile, Liftüberfahrten, ~~Mobilfunkanlagen~~, Anlagen zur Energiegewinnung u. Ä. sowie Dachzugänge dürfen den fertigen Dachrand der Hauptbauten um maximal 3.0m überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Sie sind um das Mass ihrer Höhe von der Fassade abzurücken und nach ästhetischen Prinzipien anzuordnen. Die zusammengefasste Anordnung von technischen Einrichtungen sowie deren Einhausung ist zulässig.

#### Unterirdische Bauten

- 6 Unterirdische Bauten sind zulässig, wenn sie nach aussen nicht nachteilig in Erscheinung treten und die Funktionalität sowie das Gesamtkonzept der Quartierplanung nicht beeinträchtigen.

### § 4 Gestaltung der Bauten

#### Grundsatz zur Gestaltung

- 1 Die Bauten sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe so zu gestalten, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht.

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.

#### Abstellräume für Velos und Kinderwagen

- 2 Bei Neubauten sind im Gebäudeinneren gemeinsame und hindernisfrei zugängliche Abstellräume für Velos (Stammabstellplätze), Kinderwagen, Rollator etc. zu erstellen. In Ergänzung zu den im Gebäude integrierten Veloabstellplätzen sind im Aussenraum in der Nähe der Gebäudezugänge gedeckte Veloabstellplätze einzurichten.

#### Dachgestaltung und -nutzung

- 3 Hauptbauten sind mit einem Flachdach zu erstellen. Bei Neubauten sowie bei Dachsanierungen ist eine Nutzung der Dachflächen für ökologische Funktionen (z. B. extensive Begrünung, Nutzung von Sonnenenergie, Regenwassersammlung für Brauchwasser o.ä.) vorzusehen.

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                              | <p>Bei Errichtung von Anlagen zur Energiegewinnung auf den Dächern ist die Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung zu prüfen.</p> <p>Sofern technisch möglich, sind Dachbegrünungen nach ökologischen Kriterien mit natürlichem Substrat von mind. 12cm Substratdicke zu modellieren und mit Kleinstrukturen (Steinhäufen, Erdhügel etc.) auszustatten, um ein Mosaik an Kleinstlebensräumen zu schaffen. Für die Ansaat ist standortheimisches Saatgut möglichst regionaler Herkunft zu verwenden (mind. Saatgutklasse 2 gem. SIA 312 (2013)).</p> <p>Bei Nebenbauten ist die Dachform frei.</p> |
| Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelemente | <p>4 Die Gestaltung von Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelementen (Sitzplatz-Überdachungen, Vordächer, Markisen, Verglasungen, Trennelemente u. dgl.) muss innerhalb der Baubereiche aufeinander abgestimmt erfolgen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Nisthilfen / Fledermauskästen                | <p>5 An den Bauten sind nach Möglichkeit Nisthilfen für Gebäudebrüter und/oder Fledermauskästen anzubringen. Art, Anzahl und Anordnung der Nisthilfen resp. Fledermauskästen sind auf die Ansprüche der angestrebten Zielarten abzustimmen. Die Nisthilfen resp. Fledermauskästen sind regelmässig zu warten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Sicherheit für Vögel und Kleintiere          | <p>6 Verglasungen und Glasbauteile sind so zu gestalten, dass das Risiko von Vogelkollisionen gemindert wird.</p> <p>Der Aussenraum ist für Kleintiere wie Amphibien, Reptilien, Kleinsäuger etc. sicher zu gestalten. Kritische Bauteile, insbesondere Lichtschächte der Gebäude, sind mit Schutzvorrichtungen auszustatten, so dass keine Kleintierfallen entstehen.</p>                                                                                                                                                                                                                               |

## § 5 Nutzung und Gestaltung des Aussenraums

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aussenraumkonzept                                       | <p>1 Die Gliederung des Aussenraums wird durch den Quartierplan festgelegt. Für die Nutzung und Gestaltung des Aussenraums sind die nachfolgenden Bestimmungen massgebend.</p> <p><i>Kommentar (orientierend): Für die Konkretisierung der Aussenraumgestaltung ist das im Quartierplan-Vertrag enthaltene Aussenraumkonzept richtungsweisend zu berücksichtigen.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Freiflächen für Erschliessung und Aufenthalt            | <p>2 Die Freiflächen für Erschliessung und Aufenthalt dienen der Erschliessung der Hauptbauten für den Langsamverkehr und für Ausnahmefahrten (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) sowie als Aufenthaltsbereiche für die Einwohnerschaft der Quartierplan-Überbauung. Sie sind mehrheitlich befestigt anzulegen. Die zentrale Fläche bei Baubereich C ist so zu gestalten, dass ein attraktives Angebot an Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Einwohnerschaft der Überbauung entsteht. Zur Gliederung der Freifläche sind Teilbereiche davon mit erhöhtem Substrataufbau zu erstellen und mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen.</p> <p><i>Kommentar (orientierend): Art und Umfang der Bepflanzung richten sich nach dem im Quartierplan-Vertrag enthaltenen Aussenraumkonzept.</i></p> |
| Grün- und Freiraum<br><b>stehe Erwägungen RRB</b>       | <p>3 Der Grün- und Freiraum ist grösstenteils als naturnahe Gartenanlage zu gestalten. Er ist mit ökologisch wertvollen, artenreichen Bepflanzungselementen (Sträucher, Einzelbäume, Baumgruppen etc.) zu gliedern sowie mit Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen zu ergänzen, sodass ein diverses Freiraumangebot entsteht.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Bereiche für intensivierte Aussenraumnutzungen          | <p>4 In den Bereichen für intensivierte Aussenraumnutzungen sind Rasenflächen für Ballspiele sowie Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen zulässig. Für Spieleinrichtungen sind nach Möglichkeit natürliche Materialien zu verwenden. Befestigte Flächen sind innerhalb dieser Bereiche bis zu einem Gesamtmass von maximal 175m<sup>2</sup> zulässig.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Arealinterne Durchwegung<br><b>stehe Erwägungen RRB</b> | <p>5 Die arealinterne Durchwegung ist in Umfang, Gestaltung und Materialisierung auf die konkreten Erfordernisse der Nutzung (Arealzugang, öffentliche Durchwegung, Ausnahmefahrten etc.) abzustimmen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

*Zu erhaltende Vegetationsstrukturen und Einzelbäume*

- <sup>6</sup> Die im Quartierplan gekennzeichneten bestehenden Vegetationsstrukturen und Einzelbäume sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgehende Bäume und Sträucher sind durch Arten mit gleichem Wachstumspotenzial zu ersetzen.

Im Bereich der Vegetationsstruktur A ist mit Strauchgruppen und/oder Baumpflanzungen ein mäandrierend verlaufender Übergang zum Waldrand zu schaffen. Zur Erweiterung des Lebensraumangebots sind in diesem Bereich Kleinstrukturen wie Stein- oder Asthaufen o.ä. anzulegen. Die Vegetationsstruktur B ist mit dem Ziel einer ökologisch wertvollen Baumhecke zu pflegen.

*Grundsätze zur Bepflanzung*

- <sup>7</sup> Für die Bepflanzung gelten folgende Grundsätze:
- a) Es sind standortgerechte Arten (Bäume, Sträucher etc.) gemäss der Pflanzenliste der Gemeinde zu verwenden. Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.
  - b) Bei Ersatz- und Neupflanzungen von Bäumen müssen diese zum Zeitpunkt der Pflanzung einen habitusgerechten Aufbau aufweisen. Bei Baumpflanzungen über unterirdischen Bauteilen ist eine ausreichende Substratschicht zu gewährleisten.
  - c) Sämtliche Bepflanzungselemente (inkl. Dachbegrünung) sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgehende Pflanzen sind durch Neupflanzungen mit gleichwertigem Wachstumspotenzial zu ersetzen. Die Pflanzung und Pflege der Bäume richtet sich nach den aktuellen Grundsätzen der modernen Baumpflege.

*Grundsätze zur Entwässerung und Materialisierung*

- <sup>8</sup> Für die Entwässerung und die Materialisierung gelten folgende Grundsätze:
- a) Freiflächen, Wege und Plätze sind, soweit möglich und sinnvoll, wasserdurchlässig anzulegen oder über die Schulter zu entwässern. Es sind Materialien mit hoher Albedo und tiefem Wärmespeichungsvermögen zu verwenden.
  - b) Auf versiegelten Flächen anfallendes Sauberwasser (Meteowasser) ist nach Möglichkeit natürlich zu versickern zu lassen oder in sickerfähige Aussenflächen abzuleiten. Für das auf den Dachflächen anfallende Meteowasser sind bei Neubauten und Dachsanierungen Vorrichtungen zur Regenwasser-Retention vorzusehen.
  - c) Für jegliche Bodenaufbauten (inkl. Flächendrainagen auf Einstellhallen und Dächern) sind vorwiegend lokale Materialien zu verwenden (z. Bsp. Kies, anstehender Boden etc.).

*Aussenbeleuchtung*

- <sup>9</sup> Aussenraumbeluchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind in ihrer Intensität und Beleuchtungsstärke auf das Notwendige zu beschränken.

*Terraingestaltung*

- <sup>10</sup> Das Terrain ist so zu gestalten, dass es dem Charakter einer Wohnüberbauung entspricht und die im Quartierplan definierten Funktionen gewährleistet sind. Abgrabungen und Aufschüttungen sind grundsätzlich zurückhaltend anzuwenden. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1.20m zulässig und nach Möglichkeit kleintiergerecht zu erstellen.

## **§ 6 Erschliessung und Parkierung**

*Erschliessung*

- <sup>1</sup> Die Lage der Erschliessungsanlagen ist im Quartierplan festgelegt. Die im Quartierplan festgelegte öffentliche Fusswegverbindung ist dauerhaft sicherzustellen.

*Parkierung*

- <sup>2</sup> Die Parkierung erfolgt in der unterirdischen Einstellhalle und in den im Quartierplan festgelegten Bereichen für oberirdische Parkierung. Besucherparkplätze müssen jederzeit frei zugänglich sein. Die unterirdische Einstellhalle ist so zu konzipieren, dass sie für Elektroladestationen geeignet ist.

*Parkplatzbedarf*

- <sup>3</sup> Die Festlegung des Parkplatzbedarfs für Autos bei Wohnnutzung richtet sich nach § 70 Abs. 2<sup>bis</sup> RBV. Der Grundbedarf beträgt 0.6 Stammparkplätze und 0.18 Besucherparkplätze pro Wohnung. Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze bei einer Nicht-Wohnnutzung richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen. Maximal sind 66 Autoabstellplätze zulässig.

Folgende Massnahmen sind im Minimum umzusetzen und dauerhaft beizubehalten:

- a) Qualitativ hochwertige Veloabstellplätze gemäss § 6 Abs. 4 QPR;
- b) Bewirtschaftung der Autoparkplätze (Stammparkplätze);
- c) Depot für Lieferdienste / Paketboxen im Quartierplan-Areal.

*Kommentar (orientierend): Zur Überprüfung der Wirksamkeit der Mobilitätsmassnahmen wird im Quartierplan-Vertrag ein Controlling-Mechanismus festgelegt.*

Bedarf und Anordnung  
Veloabstellplätze

- 4 Die Ermittlung des Bedarfs an Veloabstellplätzen richtet sich nach der VSS-Norm SN 640 065 (2019). Mit der Realisierung des ersten Neubaus im Quartierplan-Areal sind mindestens zwei Drittel des theoretischen Gesamtbedarfs an Veloabstellplätzen bereitzustellen. Für das verbleibende Drittel an Veloabstellplätzen ist der Flächenbedarf in der Aussenraumgestaltung einzuplanen, sodass das Angebot an Veloabstellplätzen bei Bedarf erweitert werden kann.

Die Anordnung der Veloabstellplätze orientiert sich nach der VSS-Norm SN 640 066 (2019). Ein Teil der Abstellplätze ist für Velos mit erhöhtem Platzbedarf (Anhänger, Cargobikes, Liegevelos etc.) vorzusehen. Bei Neubauten sind Ladevorrichtungen für Elektrovelos vorzusehen.

Entsorgungsstandort

- 5 Die Entsorgungsanlagen der Überbauung ist an dem im Quartierplan bezeichneten Standort zu konzentrieren. Sie sind als Unterfluranlagen zu erstellen.

Ausnahmefahrten

- 6 Die Gebäudezufahrt für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Gebäudeunterhalt etc.) ist bis vor den Gebäudezugang der Hauptbauten sicherzustellen.

## § 7 Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeitsstandard und Energieeffizienz

- 1 Bei Neubauten sind die Qualitätskriterien des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) "Gold" oder eines gleichwertigen Standards für nachhaltiges Bauen zu erreichen. Die Gebäudehülle ist so zu konzipieren, dass die zum Zeitpunkt der Baueingabe geltende Minergie-Kennzahl für MINERGIE-P eingehalten wird.

Bei Sanierungen der Bestandsbauten sind die Qualitätskriterien von SNBS oder einem gleichwertigen Standard für nachhaltiges Bauen anzustreben.

Energieträger und -verwendung

- 2 Bei Neuinstallation, Ersatz oder Sanierung energietechnischer Anlagen ist die Verwendung von fossilen Energieträgern nicht mehr zulässig. Die Energiebilanz der Überbauung ist durch Solarenergie und Umweltwärme in geeigneter Weise zu verbessern.

## § 8 Weitere Bestimmungen

Nachweis Umgebungsgestaltung

**siehe Erwägungen RRB**

- 1 Im Rahmen des Baugesuchverfahrens sind die Nachweise zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplan-Vorschriften zur Gestaltung der Bauten und des Aussenraums eingehalten werden. Für die Umgebungsgestaltung beinhaltet dieser Nachweis u.a.:
  - a) Bestehendes und neu gestaltetes Terrain (inkl. der bestehenden Terrainverhältnisse der Nachbargrundstücke) sowie allfällige Stützmauern und Terrainversätze;
  - b) Lage, Dimensionierung und Materialisierung aller geplanten baulichen Elemente und Anlagen im Aussenraum (Erschliessungs- und Platzflächen, oberirdische Parkieranlagen, Einfriedungsmauern, Aufenthaltsflächen mit den entsprechenden Einrichtungen, Nebenbauten sowie Entsorgungseinrichtungen, Aussenbeleuchtungen u. dgl.);
  - c) Gestaltung der Grün- und Freiflächen sowie Art und Lage von Bepflanzungen (inkl. Pflege- und Unterhaltskonzept);
  - d) Angaben zur Oberflächenentwässerung;
  - e) Sicherstellung der Ausnahmefahrten, insbesondere der Feuerwehrezufahrt und der dazu erforderlichen Abstellflächen.

*Etappierung*

- <sup>2</sup> Die Realisierung von Neubauten und Sanierungen kann als Einheit oder in Etappen erfolgen. Die Etappierung ist so zu organisieren, dass die Funktionsfähigkeit der bestehenden Quartierplan-Überbauung während der Bauphase möglichst gewährleistet bleibt.

*Erstellung und Unterhalt*

- <sup>3</sup> Alle Erschliessungsflächen und -anlagen sowie Grünflächen, Bepflanzungen und Einrichtungen für Spiel- und Aufenthaltsnutzungen sind durch die Grundeigentümerschaft resp. Berechtigten zu erstellen und zu unterhalten.

## **§ 9 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 der Quartierplanung gemäss § 1 QPR vorliegt. Die durch den Quartierplan 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 definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplan-Vorschriften erfolgen.

## **§ 10 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 "Lehengasse West" treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Mit der Inkraftsetzung werden die Bau- und Nutzungsvorschriften der Gesamtüberbauung "Bündten-Seyis" im Bereich des Quartierplan-Perimeters aufgehoben.

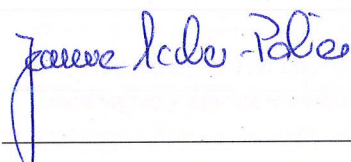
## Beschlüsse und Genehmigung

### GEMEINDE

|                                       |                                  |
|---------------------------------------|----------------------------------|
| Beschluss des Gemeinderates:          | 22. August 2023                  |
| Beschluss der Gemeindeversammlung:    | 27. September 2023               |
| Referendumsfrist:                     | 28. September – 28. Oktober 2023 |
| Urnenabstimmung:                      | --                               |
| Publikation der Auflage im Amtsblatt: | Nr. 3 vom 11. Januar 2024        |
| Auflagefrist:                         | 11. Januar - 9. Februar 2024     |

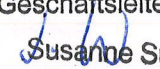
### Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin:



Jeanne Locher-Polier

Der Geschäftsleiter:

Gemeindeverwaltung Münchenstein  
Stv. Geschäftsleiterin:  
  
Susanne Suter

Stefan Friedli

### KANTON

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. 205-833 vom 10. Juni 2025

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 47 vom 12.06.2025

Die Landschreiberin:

Die Landschreiberin:

