

BESCHLÜSSE DER GEMEINDE
GEMEINDERAT 25.76 / 20.12.77
ENWOHNERRAT 28.3.77
AUFLAGEVERFAHREN 9.4. - 7.2.78
DER GEMEINDERÄSIDENT
DER GEMEINDEVERWALTUNG
BESCHLÜSSE DES KANTONS
REGIERUNGSRATSSCHLUSSES
FÜR LANDSCHAFTSRECHTER
AMTSBLATT

- PERIMETER
- DURCH QUARTIERPLAN UND PLAN NO ZRA 956 VOM JULI 75 VERBUNDLICH FESTGELEGT FUSS UND FAHRWEGE, RESPEKTIVE BAU UND STRASSEN LINIEN.
- ZUKUNFTIGE, IM QUARTIERPLAN NUR ORIENTIERUNGSHALBER AUFGENOMMENE STRASSENLINIEN, DIE SPÄTER DURCH BESONDERE (BAU- UND STRASSEN) PLANNE FESTGELEGT WERDEN.
- FUSSWEGE MIT OFFENTLICHEM GEHRECHT
- MÖGLICHE KLEINBAUTEN (GED. SPIELPLATZE, GED. SITZPLATZE, ETC.)
- BEGRENZUNG ÜBERDECKTER BAUTEN (UNTERIRD. GARAGEN, GED. SITZPLATZE)
- BAUOBJEKT
- OP OBERIRDISCHE PARKPLATZE
- UP UNTERIRDISCHE PARKPLATZE
- KI KINDERSPIELPLATZE
- SP SPIELWIESE
- NZ ZULÄSSIGE NUTZFLÄCHE
- K KEHRICHT - CONTAINER
- ZG 2 VOLLGESCHOSS
- EG ERDGESCHOSS
- ±S SOCKELGESCHOSS
- 27.00 KOTEN



REV. AUG. 79
NOV. 77

GEMEINDE

Münchenstein

QUARTIERPLAN

LANDABTRETUNGS-NEUPARZELLIERUNGS UND
NUTZUNGSPLAN

1:500

BAUPLAN-PLANUNGSGAMT

431/05/14/10

BESCHLÜSSE DER GEMEINDE

GEMEINDERAT

11. Sep. 1979

28. März 1977

EINWOHNERAT

9. Jan. 1978

7. Feb. 1978

AUFLAGEVERFAHREN

DER GEMEINDEPRÄSIDENT

DER GEMEINDEVERWALTER

BESCHLÜSSE DES KANTONS

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS

NR. 219 VOM 18. März 1980

DER LANDSCHREIBER

AMTSBLATT

NR. 12 VOM 23.8.80

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

m



ABTRETUNGEN ÖSTLICH DER BASELSTRASSE

Autobahn

6760 m²

8193 m²

Kantonsstrasse

3'410 m²

Gemeindestrasse

2'385 m²

ÖWE AREAL

7000 m²

5580 m²

NEUE PARZELLEN

GEIGY BURCKHARDT'S ERBEN

22'850 m²

42'305 m²

BAUERNHOF-AREAL

8'650 m²

6'500 m²

ELEKTRA BIRSECK PERS. V. KASSE

9'822 m²

6'743 m²

DR. WEISS

3'205 m²

2'200 m²

GEMEINDE MÜNCHENSTEIN

4402 m²

3'022 m²

ABTRETUNGEN WESTLICH DER BASELSTRASSE

Gemeindestrasse

850 m²

NEUE PARZELLEN

GEIGY BURCKHARDT'S ERBEN

5'228 m²

4'307 m²

NEUE PARZELLEN

NEUE PARZELLEN

693 Z.BSP.

ALTE PARZELLEN

PERIMETER

GEMEINDE **Münchenstein**
QUARTIERPLAN Zollweiden
 RICHTPLAN FÜR GRUNDRISS UND NUTZUNGS-
 VARIANTEN 1:50

EXEMPLAR PLANUNGSAMT

43/QP/4/10

BESCHLÜSSE DER GEMEINDE

GEMEINDERAT 8.5.76 / 20.12.77

EINWOHNERRAT 28.3.77

AUFLAGEVERFAHREN 9.1. - 7.2.78

DER GEMEINDEPRÄSIDENT

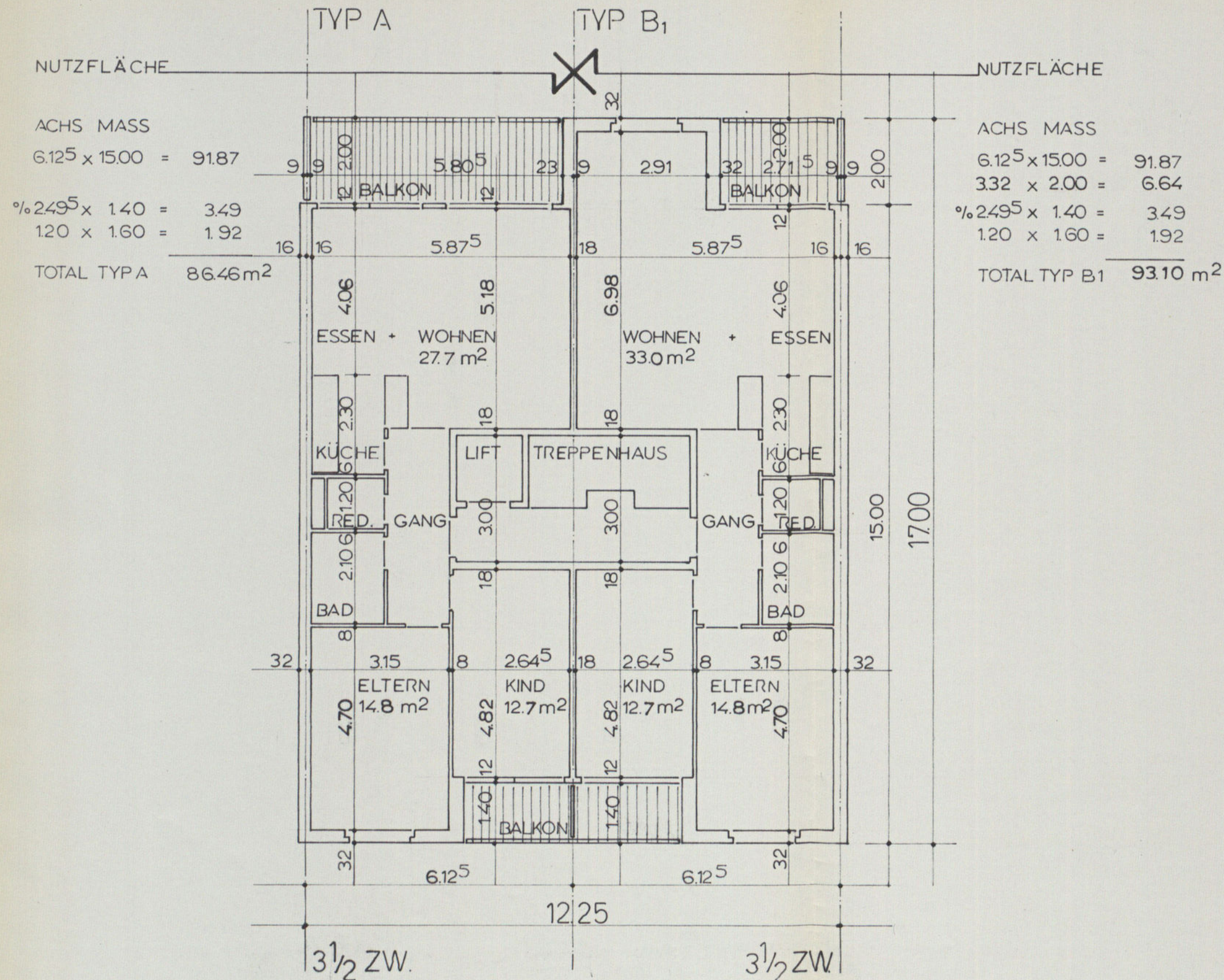
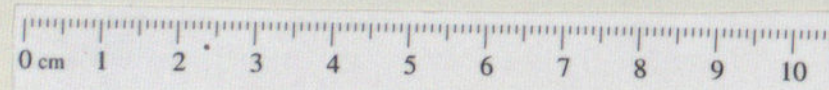
DER GEMEINDEVERWALTER

BESCHLÜSSE DES KANTONS

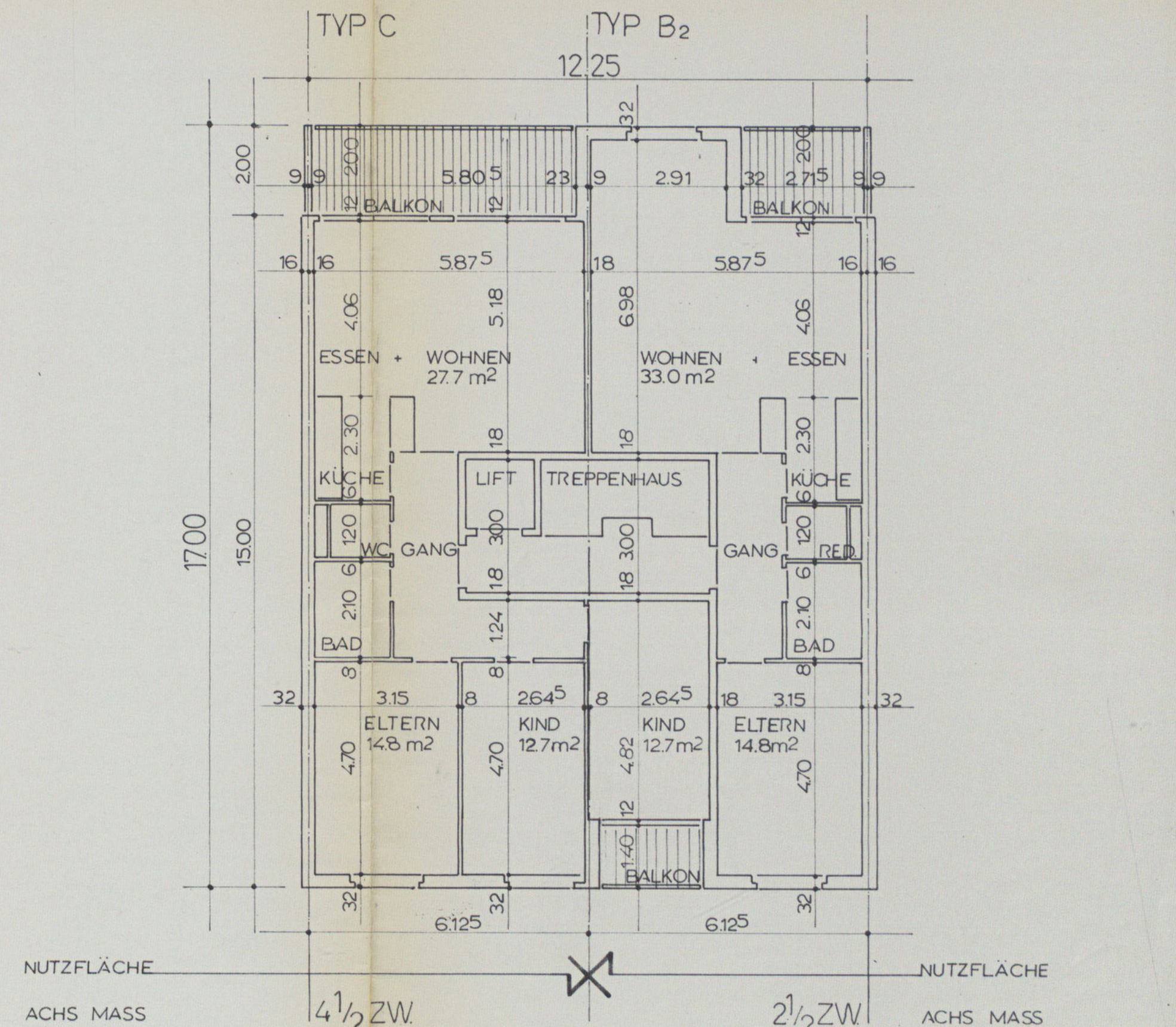
REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 518 VOM 18. März 1980

DER LANDSCHREIBER

AMTSBLATT NR. 13 VOM 27.3.80



grundriss VARIANTEN



GEMEINDE **Münchenstein**
QUARTIERPLAN Zollweiden

RICHTPLAN FÜR FASSADEN 1: 200
HAUS 2A OST-WEST FASSADE

EXEMPLAR PLANUNGSAMT

43 / QP / 4 / 0

BESCHLÜSSE DER GEMEINDE

GEMEINDERAT 8.5.76 / 20.12.77

EINWOHNERRAT 28.3.77

AUFLAGEVERFAHREN 9.1. - 7.2.78

DER GEMEINDEPRÄSIDENT *F. Zwerger*

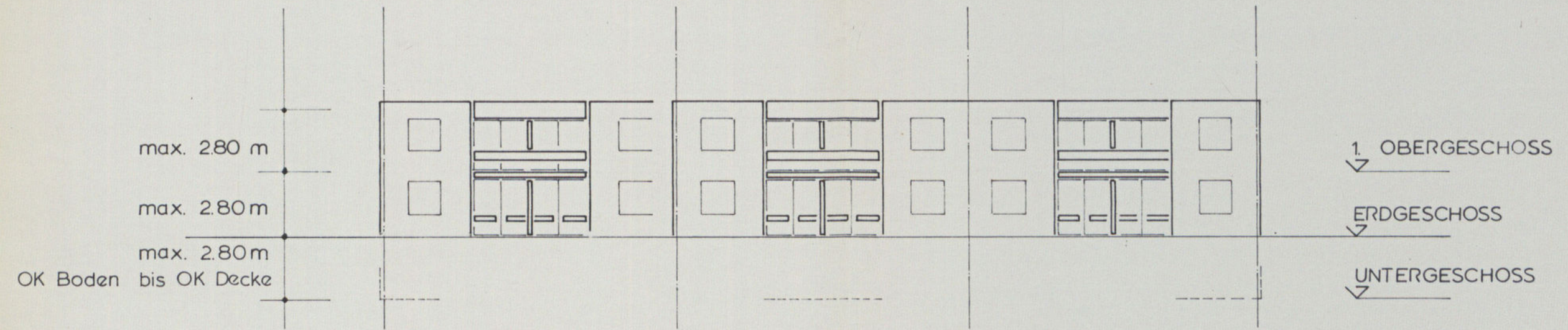
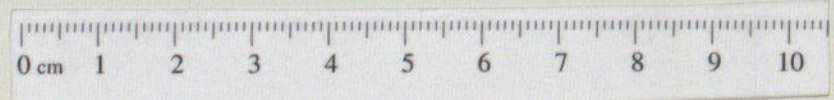
DER GEMEINDEVERWALTER *W. Baumann*

BESCHLÜSSE DES KANTONS

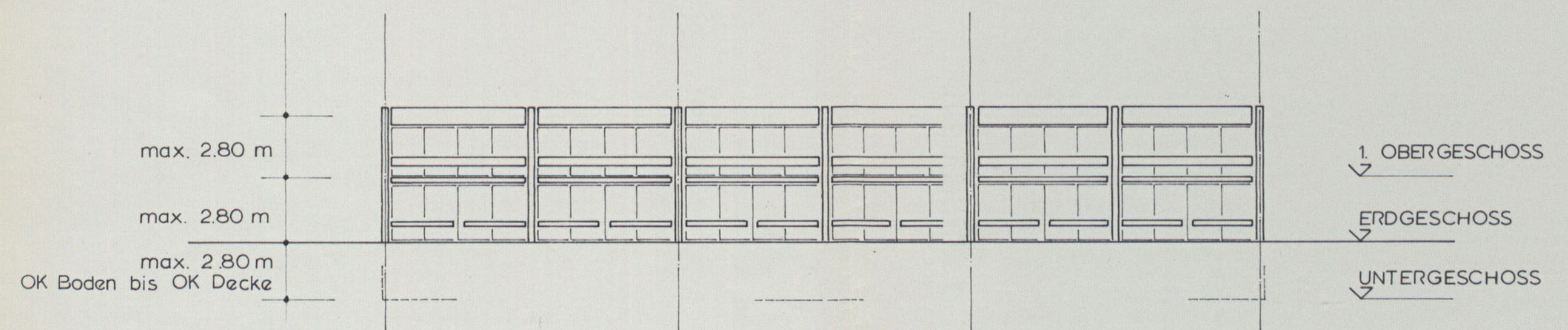
REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 718 VOM 18. März 1980

DER LANDSCHREIBER *W. Baumann*

AMTSBLATT NR. 13 VOM 27.3.80



Haus 2a WEST-FASSADE



Haus 2a OST-FASSADE

NOV 77 PL. NR. 450/205

GEMEINDE **Münchenstein**
QUARTIERPLAN Zollweiden

RICHTPLAN FÜR FASSADEN 1:200
BLOCK 8 OST-FASSADE

EXEMPLAR PLANUNGSAMT

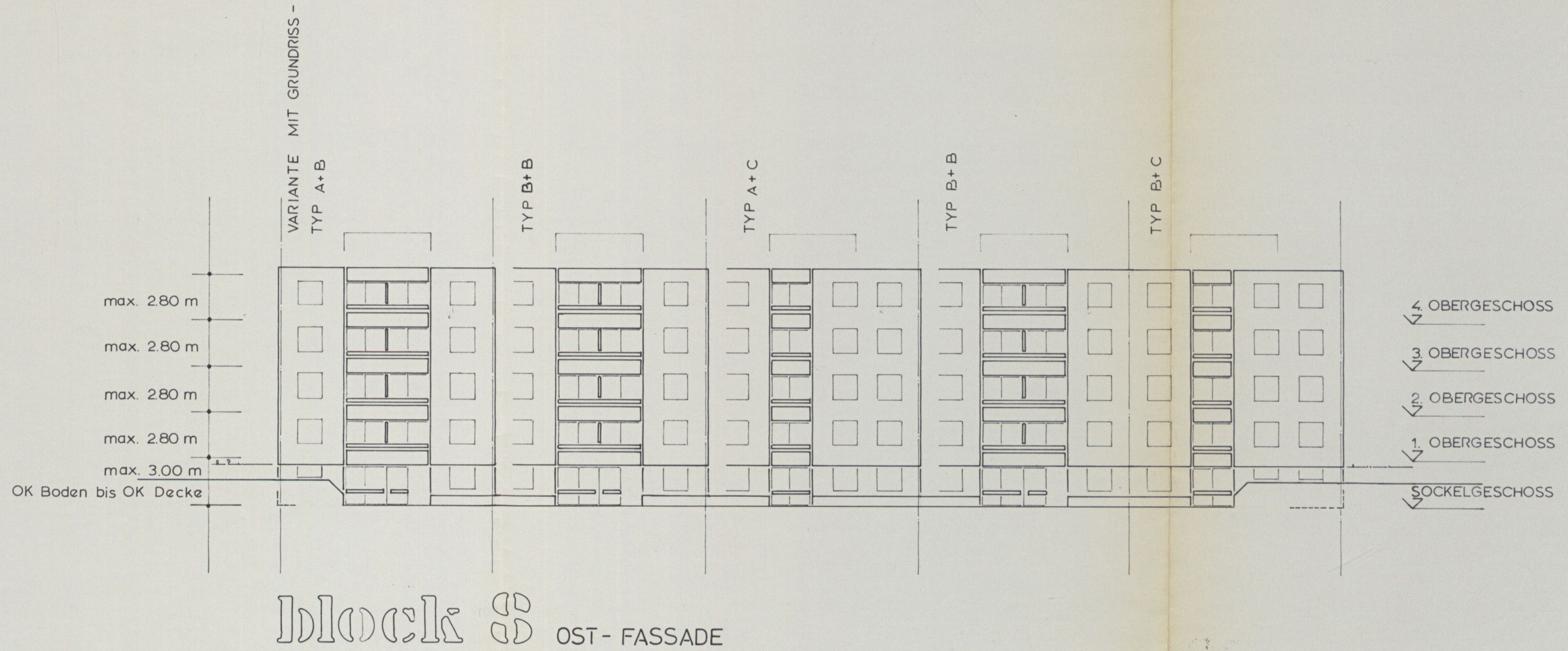
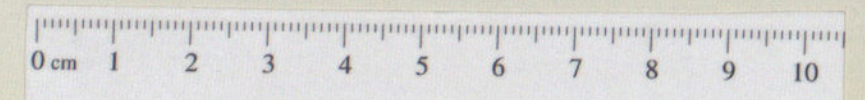
43/OP/4/10

BESCHLÜSSE DER GEMEINDE

GEMEINDERAT 8.5.76 / 20.12.77
EINWOHNERRAT 28.3.77
AUFLAGEVERFAHREN 9.1. - 7.2.78
DER GEMEINDEPRÄSIDENT F. Greif
DER GEMEINDEVERWALTER H. Kunze

BESCHLÜSSE DES KANTONS

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 218 VOM 18. März 1980
DER LANDSCHREIBER [Signature]
AMTSBLATT NR. 13 VOM 27.3.80



GEMEINDE **Münchenstein**
QUARTIERPLAN Zollweiden

RICHTPLAN FÜR FASSADEN 1:200
 BLOCK 8 WEST-FASSADE

EXEMPLAR PLANUNGSAMT

43/OP/4/0

BESCHLÜSSE DER GEMEINDE

GEMEINDERAT 8.5.76 / 20.12.77

EINWOHNERRAT 28.3.77

AUFLAGEVERFAHREN 9.1. - 7.2.78

DER GEMEINDEPRÄSIDENT *F. Gwerke*

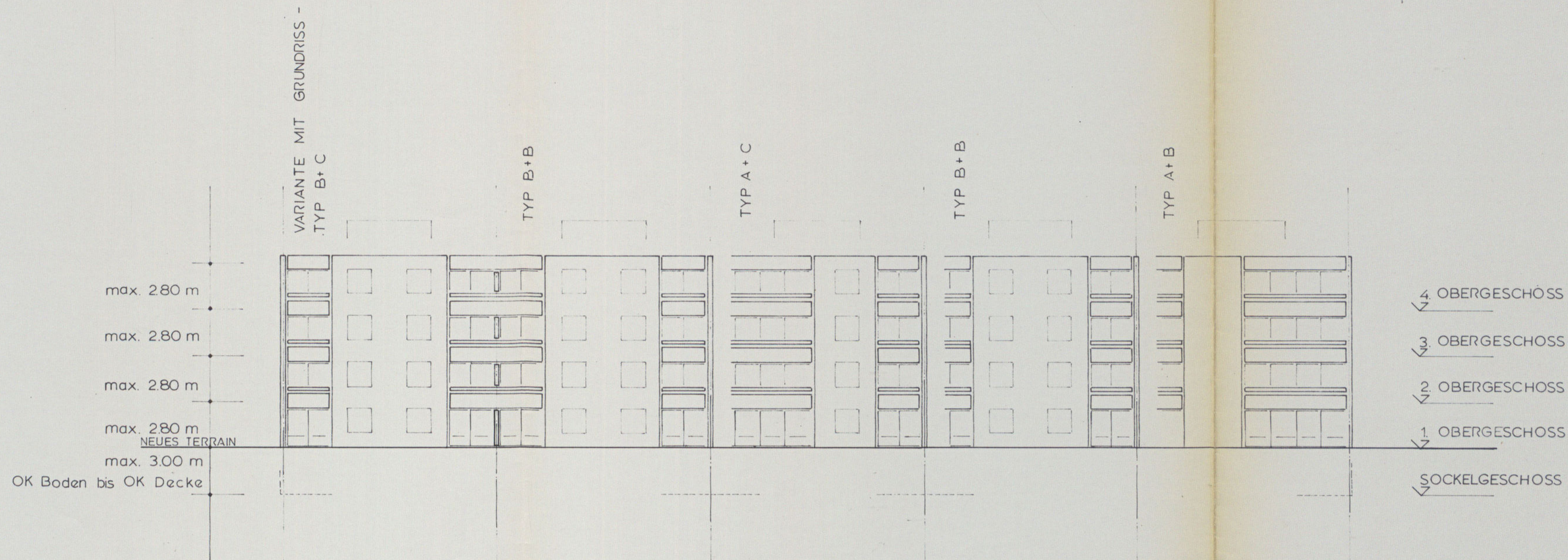
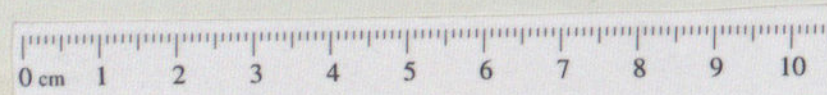
DER GEMEINDEVERWALTER *W. Künzle*

BESCHLÜSSE DES KANTONS

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 718 VOM 18. März 1980

DER LANDSCHREIBER *GM*

AMTSBLATT NR. 13 VOM 23.5.80



block 8 WEST-FASSADE

GEMEINDE **Münchenstein**
QUARTIERPLAN Zollweiden

RICHTPLAN BLOCK 16 ERDGESCHOSS 1:300

EXEMPLAR PLANUNGSAMT

431 OP / 4 / 0

BESCHLÜSSE DER GEMEINDE

GEMEINDERAT 8.5.76 / 20.12.77

EINWOHNERRAT 28.3.77

AUFLAGEVERFAHREN 9.1. - 7.2.78

DER GEMEINDEPRÄSIDENT *F. Zweifel*

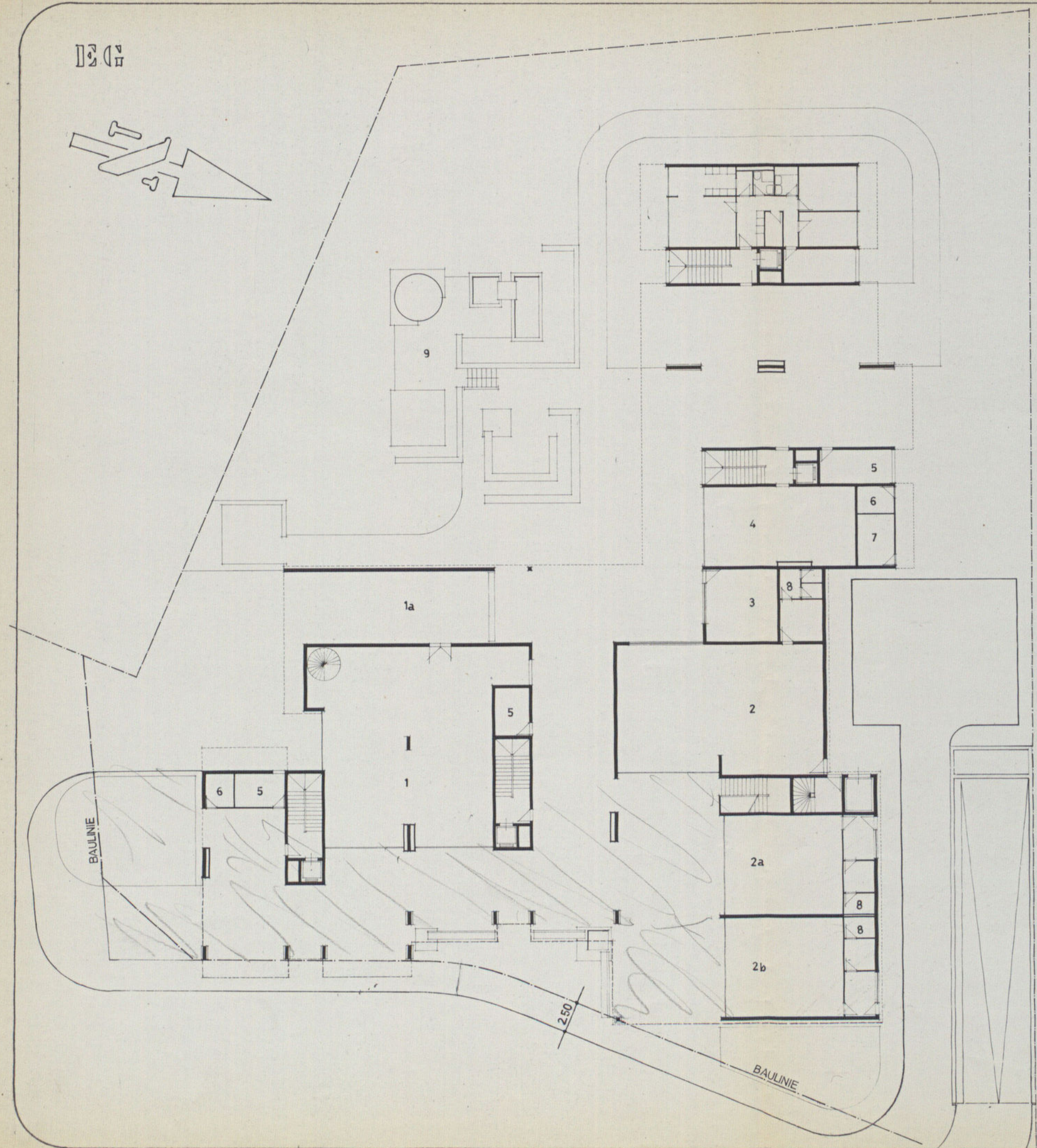
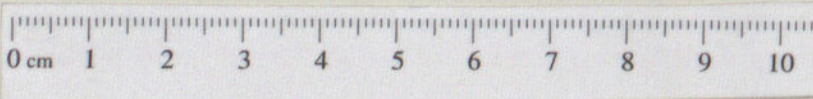
DER GEMEINDEVERWALTER *W. Ammann*

BESCHLÜSSE DES KANTONS

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 918 VOM 8. März 1980

DER LANDSCHREIBER *W. Ammann*

AMTSBLATT NR. 13 VOM 27.3.80



LEGENDE

- 1 P.T.T.
- 1a ANLIEFERUNG
- 2 LADEN
- 2a LADEN
- 2b LADEN
- 3 VELOS
- 4 SPIELZIMMER
- 5 KINDERWAGEN
- 6 KEHRICHT
- 7 ABWART/GERÄTE
- 8 WC
- 9 SPIELPLATZ

GEMEINDE **Münchenstein**
QUARTIERPLAN Zollweiden

SCHNITTPLAN FÜR DIE APPROXIMATIVE FESTLEGUNG DER HÖHENLAGE DER BAUTEN
 SCHNITT A, B, C 1:500

EXEMPLAR PLANUNGSAMT

43/OP/4/10

BESCHLÜSSE DER GEMEINDE

GEMEINDERAT 8.5.76 / 20.12.77

EINWOHNERRAT 28.3.77

AUFLAGEVERFAHREN 9.1. - 7.2.78

DER GEMEINDEPRÄSIDENT *F. Blum*

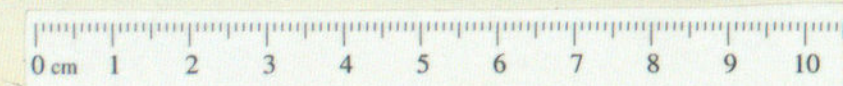
DER GEMEINDEVERWALTER *W. Bussine*

BESCHLÜSSE DES KANTONS

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 918 VOM 18. März 1980

DER LANDSCHREIBER *W. Bussine*

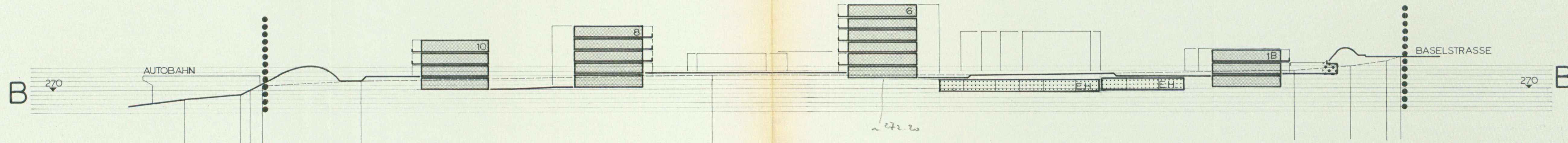
AMTSBLATT NR. 13 VOM 27.3.80



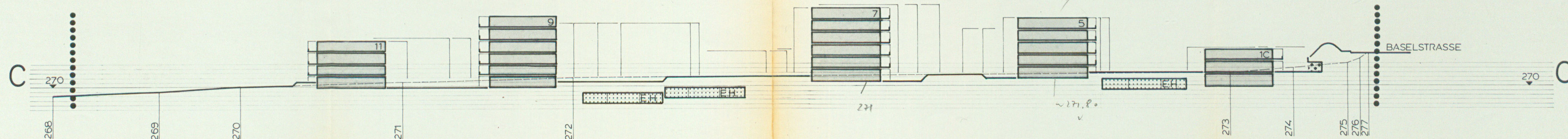
SCHNITT



SCHNITT



SCHNITT



GEMEINDE **Münchenstein**
QUARTIERPLAN Zollweiden
SCHNITTPLAN FÜR DIE APPROXIMATIVE FESTLEGUNG DER HÖHENLAGE DER BAUTEN
SCHNITT D, E, F 1:500

EXEMPLAR PLANUNGSAMT

43 / OP / 4 / 10 --

BESCHLÜSSE DER GEMEINDE

GEMEINDERAT 8.5.76 / 20.12.77

EINWOHNERRAT 20.3.77

AUFLAGEVERFAHREN 9.1. - 7.2.78

DER GEMEINDEPRÄSIDENT *F. Zwerger*

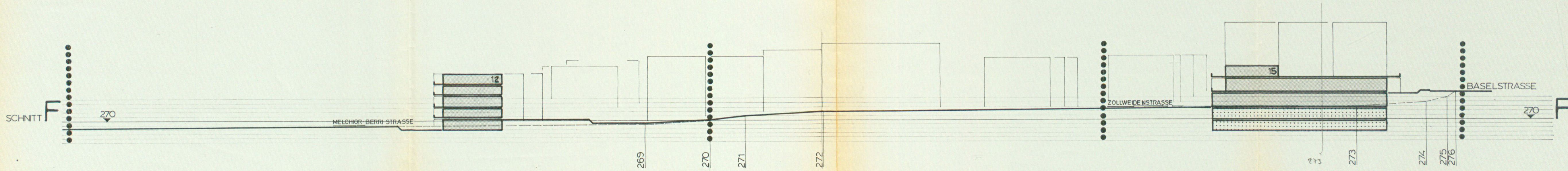
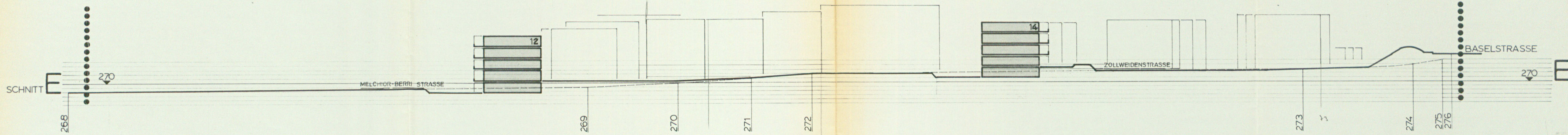
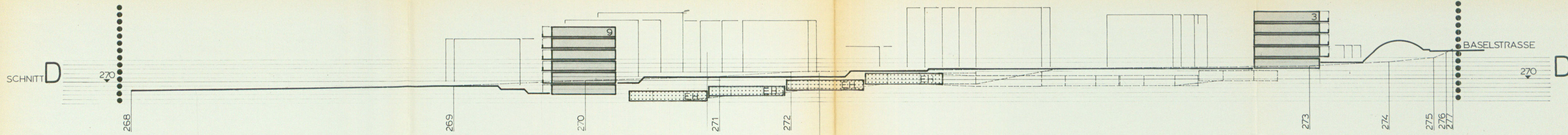
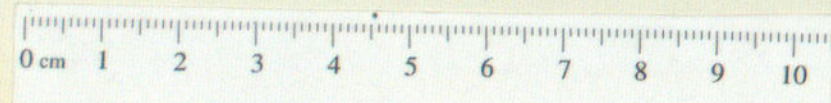
DER GEMEINDEVERWALTER *W. Baurmann*

BESCHLÜSSE DES KANTONS

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 918 VOM 18. März 1980

DER LANDSCHREIBER *CM*

AMTSBLATT NR. 13 VOM 27.3.80



Zonenplan Siedlung

Mutation Baugebietsperimeter

Bereich Zollweiden

Situationsplan 1:500

Exemplar

Amt für Orts- und Regionalplanung

Nr.

43/QP / 4/1

MÜNCHENSTEIN

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

Beschluss des Gemeinderates: 17. Juni 1997

Namens des Gemeinderates

Beschl. der Gde.-Kommission: 4. Nov. 1997

Beschl. der Gde.-Versammlung: 9. Dez. 1997

Beschl. des Einwohnerrates:

Referendumsfrist: 10. Dez. 1997 - 9. Jan. 1998

Urnenabstimmung:

Publik.d.Planaufim Amtsblatt Nr. 3 vom 15. Jan. 1998

Planaufgabe: 19. Jan. - 18. Feb. 1998

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. 4. Aug. 1998

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 32 vom 6. P. 98

Der Landschreiber:

Legende

bestehender Baugebietsperimeter bleibt unverändert

aufzuhebender Baugebietsperimeter

neu zu beschliessender Baugebietsperimeter

0 cm 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Bauverwaltung Münchenstein

21.4.1997

Plan Nr. 4.130



GEMEINDE MUENCHENSTEIN
QUARTIERPLAN ZOLLWEIDEN

R E G L E M E N T

Entwurf : 1.Oktober 1973
Gemeinderat : 6.November 1973
Revision : 31.Januar 1974
Revision : 1.Mai 1975
Revision : 10.Juni 1975
Revision : 26.Juni 1975
Revision : 18.Juli 1975
Revision : 23.September 1975
Revision : 30.September 1975
Revision : 10.Oktober 1975
Gemeinderat : 14.Oktober 1975
Gemeinderat : 18.Mai 1976
Revision : gemäss ERB vom 28.3.77
Revision : 10.August 1978

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

	<u>Seite</u>
1. Geltungsbereich und Inhalt	2 + 3
2. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	3 - 5
3. Immissionsschutz	5
4. Art und Mass der Nutzung	5 - 7
5. Garagierung und Parkierung	7 + 8
6. Strassen und Wege	8
7. Kindergarten	8
8. Landabtretungen und Landumlegungen	8
9. Gestaltung der Freiflächen	9
10. Realisierung der Quartierplanüberbauung	10
11. Voraussetzungen für die Genehmigung der Quartierplanvorschriften	11
12. Schlussbestimmungen	11
- Beschlüsse	12
- Nutzungs- und Abtretungsberechnungen	13 - 15
13. Aufstellung	16
- Vertragspunkte zum privatrechtlichen Vertrag	16 - 19

Der Einwohnerrat Münchenstein erlässt, gestützt auf § 4 des Baugesetzes vom 15.Juni 1967 für das Gebiet Zollweiden - Baselstrasse Quartierplanvorschriften, bestehend aus Quartierplan und Reglement.

R E G L E M E N T

1. Geltungsbereich und Inhalt

1.1 Die Quartierplan-Vorschriften finden Anwendung innerhalb des Quartierplan-Perimeters und sind verbindlich für:

- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
- Art und Mass der Nutzung der einzelnen Teile des Quartiers und der Bauten
- Erstellung der Erschliessungsstrassen
- Ober- und unterirdische Parking und Garagierung
- Gestaltung der Freiflächen
- Gestaltung der Fusswege

Daneben enthalten sie Bestimmungen betreffend die Realisierung der Quartierplanung und legen die Voraussetzungen fest, unter denen der Regierungsrat die Quartierplanung genehmigen kann.

1.2 Der Quartierplan besteht aus folgenden Plänen und Unterlagen:

- Situationsplan
Zimmer+Ringger+Zürcher, Architekten, Basel
Nr.450/201 vom November 1977, Mst.1:500
- Landabtretungs-, Neuparzellierungs- und Nutzungsplan
Zimmer+Ringger+Zürcher, Architekten, Basel
Nr.450/202 vom November 1977, Mst.1:500

- Bau- und Strassenlinienplan ZIRA Nr.958
Bütler und Glaser vom 24.7.1975, ergänzt gemäss
ERB vom 28.3.1977, Mst.1:500

1.3 Als integrierenden Bestandteil des Quartierplanes
gelten :

- Schnittpläne
Zimmer+Ringger+Zürcher, Architekten, Basel
Nr.450/203, 450/204 vom November 1977, Mst.1:500
- Richtpläne für Fassadengestaltung
Zimmer+Ringger+Zürcher, Architekten, Basel
Nr.450/205, 450/206, 450/207 vom November 1977,
Mst.1:200
- Richtplan für Grundriss- und Nutzungsvarianten
Zimmer+Ringger+Zürcher, Architekten, Basel
Nr.450/208 vom November 1977, Mst.1:50
- Richtplan Block 16 Erdgeschoss
Zimmer+Ringger+Zürcher, Architekten, Basel
Nr.450/209 vom November 1977, Mst.1:300

1.4 Für die Orientierungshalber dargestellten Randstrassen
sind die entsprechenden Bau- und Strassenlinienpläne
des Kantons und der Gemeinde massgebend.

2. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

2.1 Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl)
sind verbindlich. Die Erstellung weiterer Bauten ist
nicht zulässig. Für Kleinbauten des allgemeinen Wohls
kann der Gemeinderat bei der Bewilligungsbehörde Aus-
nahmen beantragen.

2.2 Die Grösse und Situierung der Baukörper ist durch Plan-
abgriff zu bestimmen. Geringfügige Abweichungen vom
Quartierplan bezüglich Lage, Grundfläche und Gestaltung
der Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn die Gesamt-
konzeption nicht beeinträchtigt wird. Die Baukörper-
Tiefe von 17.00 m darf für die Wohnbauten nicht über-
schritten werden, hingegen sind Grundrissänderungen
innerhalb der maximalen Masse möglich. Die Änderungen
bedürfen der Zustimmung der Bewilligungsbehörde.

2.3 Alle Bauten sind mit Flachdächern zu versehen. In den Dachgeschossen sind Oblichter und bei allen Bauten Kamine erlaubt. Dachaufbauten sind nur für Lift- und Ventilationsanlagen und Treppenaufgänge zulässig. Sie müssen so klein als möglich und in einem einzigen Baukörper gehalten sein.

2.4 Gestaltung, Material und Farbe von Fassaden und Balkonen aller Baukörper sind so aufeinander abzustimmen, dass ein aesthetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als bauliche Einheit erscheinen lässt. Die Fassaden können im Bereich westlich und östlich der Baselstrasse je für sich gestaltet werden und sind zwischen den einzelnen Grundeigentümern aufeinander abzustimmen.

2.5 Die Sockel und die Erdgeschoss-Koten der einzelnen Bauten werden im Rahmen des Bewilligungsverfahrens, gemäss Schnittplänen Nr.450/203, 450/204 festgelegt. Die Geschosshöhen dürfen bei den Wohnbauten im Maximum in den Normal- und Dachgeschossen 2.80 m und im Sockelgeschoss 3.00 m betragen. (OK - OK rohe Decke).

2.6 Die Sockelgeschosse der 3- bis 5-geschossigen Häuser müssen auf der Seite der Eingangsfassade in der ganzen Höhe sichtbar sein. Auf den übrigen 3 Fassadenseiten soll in der Regel das Sockelgeschoss ganz im Terrain liegen, wobei ausnahmsweise das Sockelgeschoss bei ansprechender architektonischer Gestaltung im Maximum 1.50 m in Erscheinung treten darf.

2.7 Die Bauten Nr.15 östlich und Nr.16 westlich der Baselstrasse sind gemischte Wohn- und Geschäftshausbauten. Die Geschosshöhen dürfen im Maximum in den Normal- und Dachgeschossen 2.80 m und im Erd- und Sockelgeschoss 4.00 m betragen. (OK - OK rohe Decke).

2.8 Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

- 2.9 Zur besseren Interpretation der baulichen Gestaltung ist das vorhandene Modell Mst.1:500 beizuziehen.
- 2.10 Fernsehen und Radio sind an die gemeindeeigene Gemeinschaftsantennenanlage anzuschliessen.
- 2.11 Die gesamte Ueberbauung ist mit einem Minimum an Heizungsanlagen zu erstellen. Für die Ueberbauung westlich der Baselstrasse auf Parzelle 1550 darf nur eine Heizungsanlage erstellt werden. Oestlich der Baselstrasse darf für die folgenden Häusergruppen nur je 1 Heizungsanlage erstellt werden:
1 A + 1 B + 1 C, 2 A + 2 B, 3, 5 + 7, 4 + 6, 8 + 10, 9 + 11, 12, 13 + 14, 15.
Andere Gruppierungen sind möglich, jedoch darf die Gesamtzahl der Heizanlagen nicht erhöht werden.

Vom Regierungsrat nicht genehmigt
RRB 918 vom 18.3.80

3. Immissionsschutz

~~Gemäss Richtplan für Umgebung Nr.450/201.~~

- 3.1 Entlang der Baselstrasse ist ein mindestens 2.00 m hoher bepflanzter Erdwall zu erstellen.
- 3.2 Zur Abschirmung der Immissionen des Autobahnzubringers ist im Bereich der Tieflage ein bepflanzter Erddamm, gemäss Quartierplan, zu erstellen. Im Bereich der Hochlage des Autobahnzubringers bei der Birsüberführung müssen an der Autobahn entsprechende Lärmschutzmassnahmen getroffen werden. Die Erstellungs- und Unterhaltskosten sind in einem privatrechtlichen Vertrag zu regeln.

4. Art und Mass der Nutzung

- 4.1 Die Bauten Nr.1 - 14 dienen ausschliesslich zu Wohnzwecken und unterstehen den Vorschriften für Wohnungsbau, gemäss kantonalem Baugesetz § 16, Abs.1.

Zur Nutzfläche werden gezählt:

- Alle Geschossflächen inkl. Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte.

Nicht zur Nutzfläche zählen:

- Eingangshallen
- Wohnbalkone und Terrassen
- Abstellräume ohne direkte Belichtung in den Wohngeschossen bis 5.00 m² pro Wohnung
- Allgemein benützbare Mieterräumlichkeiten, wie Kellerräume, Waschküche, Trocken- und Einstellräume, Spiel-, Neben- und Freizeiträume
- Lift- und Lüftungsbauten
- Räume für Versorgung
- Kleinbauten für Freizeitgestaltung
- Alle unterirdischen Einstellhallen

4.2 Die Bauten Nr.15 östlich und Nr.16 westlich der Baselstrasse sind dem Wohn- und Geschäftsbau, gemäss kantonalem Baugesetz § 16, Abs.2 zugewiesen. Die Wohnungen unterstehen denselben Vorschriften wie Ziffer 4.1. Die Gestaltung, Anordnung und bauliche Ausdehnung legt der Quartierplan fest. In den Erdgeschossen sind Läden und im Bau Nr. 16, gemäss Richtplan Nr.450/209 eine PTT-Filiale vorgesehen. In der Vermietung soll der PTT bei Vorliegen gleicher Bedingungen Priorität eingeräumt werden.

Zur Nutzfläche werden gezählt:

- Alle Geschossflächen inkl. Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte.

Nicht zur Nutzfläche zählen:

- Balkone und Terrassen
- Unterirdische Abstell- und Lagerräume, sofern es sich um Nebenräume der darüberliegenden Betriebe handelt.
- Lift- und Lüftungsaufbauten
- Räume für Versorgung
- Alle unterirdischen Einstellhallen

4.3 Die im Plan Nr.450/201 eingetragenen Nutzflächen sind als gesamthafte maximale Nutzfläche und als Wert für die einzelnen Bauten massgebend. Geringfügige Nutzungsumlagerungen zwischen benachbarten Bauten sind nur soweit zulässig, als sie die Ueberbauung gemäss Quartierplan nicht beeinträchtigen.

4.4 Das Areal des heutigen Bauernhofes (ca.9'980 m2) wird dem Landwirtschaftsgebiet, gemäss kantonalem Baugesetz § 11 zugewiesen. Es darf ausschliesslich landwirtschaftlich genutzt werden. Das Areal wird zugleich aus dem Quartierplan- und Bauzonenperimeter entlassen.

Siehe Erwägungen S. 8/S. 6, 11
RRB 918 vom 18.3.80

5. Garagierung und Parkierung

5.1 Pro 110 m2 Wohn-Nutzfläche, jedoch mindestens pro Wohnung, ist ein unterirdischer Parkplatz zu erstellen. Die Abstellplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden. Eine Vermietung an Dritte ist nur zulässig, wenn die Parkbedürfnisse der Siedlung gedeckt sind.

5.2 Die Erschliessung der unterirdischen Einstellhallen der Bauten Nr.1 - 14 hat an die Neumattstrasse zu erfolgen. Dazu sind die einzelnen Einstellhallen zweckmässig miteinander zu verbinden.

5.3 Die im Plan Nr.450/201 dargestellten, zusätzlichen oberirdischen Parkplätze sind in Bezug auf Lage und Anzahl verbindlich. Die oberirdischen Plätze müssen für Besucher reserviert bleiben und dürfen nicht vermietet werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen.

5.4 Für die Geschäfte in der WG-Zone östlich und westlich der Baselstrasse wird die erforderliche Anzahl Parkplätze im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Mindestens 75% der notwendigen Parkplätze sind unterirdisch anzuordnen.

- 5.5 Die Erstellung, Kostenteilung, Unterhalt usw. der Einstellhallen und Rampen werden in einem privatrechtlichen Vertrag geregelt.

6. Strassen und Wege

- 6.1 Die im Quartierplan Nr.450/201 entsprechend bezeichneten Strassen und Wege werden entweder durch den Quartierplan selbst oder den Bau- und Strassenlinienplan ZIRA Nr.958 verbindlich festgelegt. Die im Quartierplan orientierungshalber dargestellten Strassen werden später durch besondere Bau- und Strassenlinienpläne rechtlich festgelegt.
- 6.2 Im Plan Nr.450/201 entsprechend bezeichnete Fusswege sind öffentlich. Der bestehende Birsuferweg wird mit einem öffentlichen Fusswegerecht belegt, welches im Grundbuch eingetragen wird.
- 6.3 Die Erstellung, Kostenteilung, Unterhalt usw. der Verkehrsflächen wird in einem privatrechtlichen Vertrag geregelt.

7. Kindergarten

In der OeW - Zone wird von der Gemeinde bei Bedarf ein Doppel-Kindergarten erstellt. Der Kostenteiler wird in einem privatrechtlichen Vertrag geregelt.

8. Landabtretungen

Unter Beibehaltung der baulichen Nutzung ist im Rahmen der Quartierplanung gemäss Abtretungsplan Nr.450/202 und Tabelle das Land abzutreten. Die Bedingungen werden in einem privatrechtlichen Vertrag geregelt.

Siehe Erwägungen S. 7
RRB 918 vom 18.3.80

9. Gestaltung der Freiflächen

- 9.1 Gleichzeitig mit der Ueberbauung sind die erforderlichen Kinderspielflächen, inkl. den zugehörigen Gerätschaften zu errichten und dauernd zu unterhalten. Für die generelle Lage und die Grösse sind die Angaben im Situationsplan Nr.450/201 verbindlich. Die freien Rasenflächen sind den Kindern und Jugendlichen als übrige Spielfläche zur Verfügung zu stellen. Die Spiel- und Turnflächen in der Ost-West-Zone stehen der Öffentlichkeit im Rahmen der jeweils gültigen Bestimmungen kostenlos zur Verfügung.
- 9.2 Innerhalb der Quartierplanung darf das Eigentum nicht durch Einfriedungen unterteilt werden. Ausgenommen ist die Abgrenzung der OeW - Zone.
- 9.3 Die Gestaltung der Wege und Plätze sowie der Beleuchtung hat einheitlich zu erfolgen. Dies gilt auch bei späteren Änderungen.
- 9.4 Mit den Baugesuchen sind die definitiven Gestaltungspläne der Freiflächen zur Genehmigung einzureichen. Sie bilden einen integrierenden Bestandteil der Baubewilligung.
- 9.5 Nachträgliche Parzellierung der Grundstücke ist nur möglich, wenn durch Dienstbarkeiten die Benützung der gemeinsamen Anlagen, wie Freiflächen, Fusswege, ober- und unterirdische Parkplätze, Kinderspielflächen, Durchleitungsrechte usw. für alle Bewohner und Eigentümer gesichert sind.
- 9.6 Für die Kehrrichtabfuhr sind pro 15 Wohnungen 1 Container à 800 Liter bereitzustellen. Als Standorte sind die separaten Plätze (K) gemäss Plan Nr.450/201 zu erstellen.

10. Realisierung der Quartierplanüberbauung

10.1 Für die Realisierung der Quartierplanüberbauung haben die Grundeigentümer auf der Basis von privatrechtlichen Vereinbarungen zu regeln:

- Baulandumlegung
- Näher- und Grenzbaurechte
- Durchleitungsrechte
- Geh- und Fahrrechte
- Erstellung gemeinsamer Anlagen
- etc.

10.2 Durch die spätere Parzellierung der neu zugeteilten Grundstücke darf die Verwirklichung und der Bestand der Quartierplanung nicht in Frage gestellt werden.

10.3 Ist die teilweise Erstellung einer Nebenanlage aus technischen Gründen nicht möglich oder aus finanziellen Gründen noch nicht zumutbar, so können provisorische Anlagen bewilligt werden.

10.4 Die Erstellung der Wohnbauten Nr.1 - 14 hat in mindestens 3 Etappen zu erfolgen. Dabei dürfen pro Jahr im Maximum 120 Wohnungen fertiggestellt werden. Nebenanlagen, wie ober- und unterirdische Autoabstellplätze, private Wege und Plätze, Freiflächen, Kinderspielplätze usw. sind entsprechend der Grösse des jeweiligen Bauvolumens mitzuerstellen.

10.5 Werden die Bauten 8 - 14 in der ersten Etappe realisiert, so darf eine provisorische Ein- und Ausfahrt in die Zollweidenstrasse erstellt werden. Im Endausbau ist diese Zufahrt zu schliessen, sie darf nur noch als Notausgang benützt werden.

10.6 Für den dauernden Werkverkehr ist während der etappenweisen Realisierung auf die Anwohner gebührend Rücksicht zu nehmen ~~(event.~~ provisorischer Anschluss direkt an die Baselstrasse).

Vom Regierungsrat nicht genehmigt

RRB 918 vom 18.3.80

11. Voraussetzungen für die Genehmigung der Quartierplanvorschriften

Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass:

11.1 Die Baulandumlegung gemäss Baugesetz § 72 entsprechend Plan Nr.450/202 gesichert ist;

11.2 Der Quartierplanvertrag von allen Grundeigentümern unterzeichnet und öffentlich beurkundet und die privatrechtlichen Verträge, gemäss den Ziffern 3.2, 5.5, 6.3, 7, 8 und 10.1 dieses Reglementes rechtsgültig sind;

11.3 Die Gemeinde Münchenstein dem Quartierplan zugestimmt hat.

12. Schlussbestimmungen

12.1 Die Planungskosten sind gemäss § 34 des Baugesetzes von den Grundeigentümern prozentual ihrer Nutzfläche zu tragen.

12.2 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren, gemäss § 22 und 25 ff Vollziehungsverordnung zum Baugesetz, bleibt vorbehalten.

12.3 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften sind für dieses Gebiet aufgehoben.

12.4 Der Quartierplan, gemäss Ziffer 1.2 und das Quartierplanreglement treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

B E S C H L U E S S E

1. GEMEINDE

Gemeinderat : 8. Mai 1976 / 20. Dezember 1977

Einwohnerrat : 28. ^{März} ~~Mai~~ 1977

Auflageverfahren vom 9. Januar 1978 bis 7. Februar 1978

Der Gemeindepräsident :



Der Gemeindeverwalter :



2. KANTON

Regierungsrats-Beschluss Nr. ⁹¹⁸
vom 18. März 1980

Amtsblatt Nr. ^{B v. 27.3.80}

Der Landschreiber :



NUTZUNGSBERECHNUNG

BERECHNUNG FUER DIE ABTRETUNGEN

PARZELLE WESTLICH DER BASELSTRASSE

N U T Z U N G

Eigentümer	Parzelle Nr.	Grösse m2	Nutzung %	Nutzung m2
Erbengemeinschaft Geigy-Burckhardt	1550	6'068	80	$\begin{array}{r} 4'855 \\ ./. \quad 547 \\ \hline 4'308 \\ \hline \end{array}$ an Ostparz. ✓ =====

-13-

A B T R E T U N G

Eigentümer	Parzelle Nr.	Grösse m2	Für Gemeindestrasse m2	Restparzelle m2
Erbengemeinschaft Geigy-Burckhardt	1550	6'068	840	5'228 ✓

PARZELLE OESTLICH DER BASELSTRASSE

N U T Z U N G

Eigentümer	Parzelle Nr.	Grösse m2	Nutzung %	Nutzung m2
Erbengemeinschaft Geigy-Burckhardt	693 (Anteil) 693 (Rest) 693 (Bauernhof)	4'950} 61'830} 76'760 ✓ 9'980} ✓	80 55 38	3'960} 34'006} 42'305 ✓ 3'792} ✓ 547} von Westparz. ✓
Gemeinde Münchenstein	2803	5'495 ✓	55 ✓	3'022 ✓
Hr.Dr.Weiss	2804 (Anteil)	4'000 ✓	55 ✓	2'200 ✓
Personalvers. kasse der Elektra Birseck	2804 (Rest) 2802 2805 2806	3'163} 2'179} 12'259 ✓ 2'710} 4'207}	55 ✓	1'740} 1'198} 6'743 ✓ 1'491} 2'314}
T o t a l		98'514 <i>100'592 / 1.0980 = 94602</i> 6'058		54'270 ✓

6'308
54'572 % 3022=55116

-14-

A B T R E T U N G E N (für die Parzellen östlich der Baselstrasse)

-15-

Eigentümer	Parz. Nr.	Parz. Grösse m2	Anteil an Gesamtfl. %	7,10% OeWe-Zone m2	2,42 % Gemeinde- strasse m2	3,49 % Kantons- strasse m2	6,86% Autobahn m2	19,88 % Abtretung total m2	Restparzelle m2
Erbengemeinschaft Geigy-Burckhardt	693	76'760	77,92	5'454	1'858	2'680	5'268	15'260	52'850 8'650 (Bauernhof) 61'500
Gemeinde Münchenstein	2803	5'495	5,58	391	133	192	377	1'093	4'402
Hr.Dr.Weiss	2804 (Anteil)	4'000	4,06	284	97	140	274	795	3'205
Pers.-Vers.Kasse der Elektra Birs- eck, M'stein	2804 (Rest) 2802 2805 2806	12'259	12,44	871	297	428	841	2'437	9'822
ZWISCHENTOTAL Abtretung von OeWe- Zone an Autobahn		98'514		7'000 1'420	2'385	3'440	6'760 1'420	19'585	78'929
T O T A L		98'514		5'580	2'385*	3'440	8'180	19'585	84'150 { 78'929 % 8'650

* Abzug der Parzelle 2807 einbezogen.

32234
1228
25107

Eigentümer	Parz.-Nr.	Parz. Grösse m2	7,11 % für OeW- Zone m2	2,42 % für Gem.- Str. m2	3,60 % für Kant.- Str. m2	4,21 % für Auto- bahn	17,34 % Total	Grösse der Restparzelle
Erbengemein- schaft Geigy-Burck- hardt	693 (Total)	76'760	5'454	1'858	2'766	3'234	13'312	63'448 ✓ (53468 9980)
Gemeinde Münchenstein	2803	5'495	391	133	198	231	953	4'542 ✓
Hr.Dr.Weiss	2804 (Anteil)	4'000	284	97	144	169	694	3'306 ✓
Personalvers. kasse der Elektra Birs- eck M'stein	2804 (Rest) 2802 2805 2806	12'259	871	297	442	516	2'126	10'133 -
T o t a l		98'514 ✓	7'000	2'385	3'550	4'150	17'085 ✓	81'429 ✓

Abzug der
Parzelle
2807 ein-
bezogen

81
5228
86657²
Melv abheben + ≈ 4000 m²
90657²
82657

84429
4000
27429

Vom Regierungsrat nicht genehmigt

RRB 918 vom 18.3.80

13. Aufstellung

Vertragspunkte zum privatrechtlichen Vertrag (QP-Vertrag

13.1 Vereinbarung zwischen Gemeinde und Grundeigentümern

.1 Strassen und Wege

- a) Die Erstellung der Zollweidenstrasse, Neumattstrasse, Melchior Berri-Strasse und Birsuferweg inkl. der Trottoirs, Kehrplätze und Nebenanlagen, wie Entwässerung, Beleuchtung usw. erfolgt durch die Gemeinde.
- b) An die Kosten der Zollweidenstrasse, Neumattstrasse und der Melchior Berri-Strasse inkl. Trottoir und Nebenanlagen leisten die Grundeigentümer östlich der Baselstrasse prozentual ihrer Nutzfläche 75% der Erstellungskosten ohne Feinbelag. Der Beitrag wird fällig bei Fertigstellung der Strassenanlage ohne Feinbelag. Dieser wird durch die Gemeinde bezahlt.
- c) An die Kosten der Rütthardstrasse im Bereich der Parzelle 1550 inkl. Trottoir und Nebenanlagen leisten die Grundeigentümer westlich der Baselstrasse prozentual ihrer Nutzfläche 75% der Erstellungskosten ohne Feinbelag. Der Beitrag wird bei Fertigstellung der Strassenanlage, ohne Feinbelag, fällig. Dieser wird durch die Gemeinde bezahlt.
- d) Vor der Erstellung der neuen Einfahrt der zukünftigen Rütthardstrasse in die Baselstrasse darf der Eigentümer der Parzelle 1550 dieses Areal als Parkplatz zum eigenen Nutzen ausbauen und verwenden. Auf Begehren der Gemeinde ist das erwähnte Areal innert 6 Monaten kostenlos zurückzugeben.

- e) Sollte die Gemeinde nicht in der Lage sein, die unter b, c und d aufgeführten Strassen zu erstellen, so können diese gemäss § 12 des Baugesetzes durch die Grundeigentümer auf eigene Kosten gebaut werden. Die Gemeinde leistet in diesem Fall ihren Kostenanteil von 25% bei Uebernahme der Strasse in ihr Eigentum.
- f) Unterhalt und Reinigung der Zollweidenstrasse, Neumattstrasse, Melchior Berri-Strasse und der Rütthardstrasse inkl. Trottoir und Nebenanlage übernimmt die Gemeinde.
- g) Die Gemeinde übernimmt die Kosten für Erstellung, Betrieb und Unterhalt der Beleuchtung der internen Strassen und Wege, soweit sie am Netz der öffentlichen Strassenbeleuchtung angeschlossen wird.

.2 Kindergarten

- a) An die Erstellungskosten des Doppel-Kindergartens leisten die Eigentümer der Wohnbauten prozentual ihrer Nutzfläche 50%. Der Beitrag wird nach Vorlage der Bauabrechnung fällig. Für betriebsfremde Räume wird der Grundeigentümer nicht belastet.

.3 Landabtretungen

- a) Öffentliche Werke und Anlagen zu Fr. 50.-/m² (5'000 m²).
- b) Zollweidenstrasse, Neumattstrasse und Melchior Berri-Strasse, Rütthardstrasse westlich der Baselstrasse, Teile der Rütthardstrasse östlich der Baselstrasse unentgeltlich (ca. 3'235 m²).
- c) Kindergartenareal unentgeltlich (2'000 m²).

Abweichungen zwischen der vorliegenden Abtretungstabelle und der definitiven Abtretung, auf Grund der Vermessung des Geometers, sind zu anerkennen und werden zu den obigen Bedingungen entschädigt.

.4 Servitute

- a) Erstellung und Unterhalt gemeinsamer Anlagen.
- b) Oeffentliches Gehrecht, im Plan Nr.450/201 der Architekten Zimmer+Ringger+Zürcher, Basel vom November 1977, Mst.1:500 entsprechend dargestellt.

13.2 Vereinbarung zwischen Grundeigentümern und Kanton

.1 Landabtretungen

- .1 Externe Strassen (Autobahnzubringer, Baselstrasse) zu Fr.50.-/m² (ca. 7'700 m²). Dieser Preis deckt die reine Landabtretung.

Weitergehende Forderungen der Grundeigentümer (Inkonvenienzen, Minderwerte, Unterhalt, Lärmschutzmassnahmen etc.) sind nicht inbegriffen.

Abweichungen zwischen der vorliegenden Abtretungstabelle und der definitiven Abtretung, auf Grund der Vermessung des Geometers, sind zu anerkennen und werden zu den obigen Bedingungen entschädigt.

- .2 Der Kanton übernimmt, als Verursacher, die Kosten für die Erstellung der Lärmschutzmassnahmen längs der Autobahn sowie deren Pflege und Unterhalt.

13.3 Vereinbarung zwischen den Grundeigentümern unter sich

.1 Strassen und Wege

- .1 Erstellung, Unterhalt, Beleuchtung, ausgenommen Ziffer 1.1.7 und Betrieb der übrigen Fusswege und Zugangswege innerhalb der Quartierplanüberbauung, gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

.2 Servitute

- .1 Baulandumlegung .
- .2 Gegenseitiges Geh- und Fahrrecht auf sämtlichen Wegen.
- .3 Alle erforderlichen Näher- und Grenzbaurechte.
- .4 Durchleitungsrechte.
- .5 Erstellung und Unterhalt gemeinsamer Anlagen.

Mutation zu den Quartierplanvorschriften

Zollweiden

Exemplar Exemplar Amt für Orts- und Regionalplanung	Inventar Nr. 43/QR / 4/1
Beschluss des Gemeinderates: 18.8.1992 Beschluss der Gde.-Kommission: 30.11.1992 Beschluss der Gde.-Versammlung: 14.12.1992 Referendumsfrist: 15.12.1992 - 13.1.1993 Urnenabstimmung: -- Publ.d.Planaufll.im Amtsblatt Nr.4 vom 28.1.1993 Planaufgabe: 1.2.1993 - 3.3.1993	 Namens des Gemeinderates Der Präsident:  Der Gemeindeverwalter: 
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. <u>1173</u> vom <u>11. MAI 1993</u> Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. <u>19</u> vom <u>13. Mai '93</u>	Der Landschreiber: 

Die Quartierplanvorschriften werden ergänzt:**Ausnahmebestimmung:**

1. In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Bewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates Ausnahmen von den Quartierplanvorschriften bewilligen.
Dies gilt insbesondere für Massnahmen, die der Steigerung der Wohnqualität, der Energieeinsparung, der Nutzung neuer Energietechniken dienen.
2. Ausnahmen für bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, die für das architektonische Erscheinungsbild, das städtebauliche Konzept, die Erschliessung, die Umgebungsgestaltung von präjudizieller Bedeutung sind, dürfen jedoch nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes erteilt werden. Dieses bedarf der Genehmigung des Gemeinderates und der zuständigen kantonalen Instanzen und ist für alle weiteren gleichartigen Ausnahmen richtungsweisend. Es ist integrierender Bestandteil des entsprechenden Baugesuchs und ist mit diesem öffentlich aufzulegen.