

**EINWOHNERGEMEINDE BIRSFELDEN**

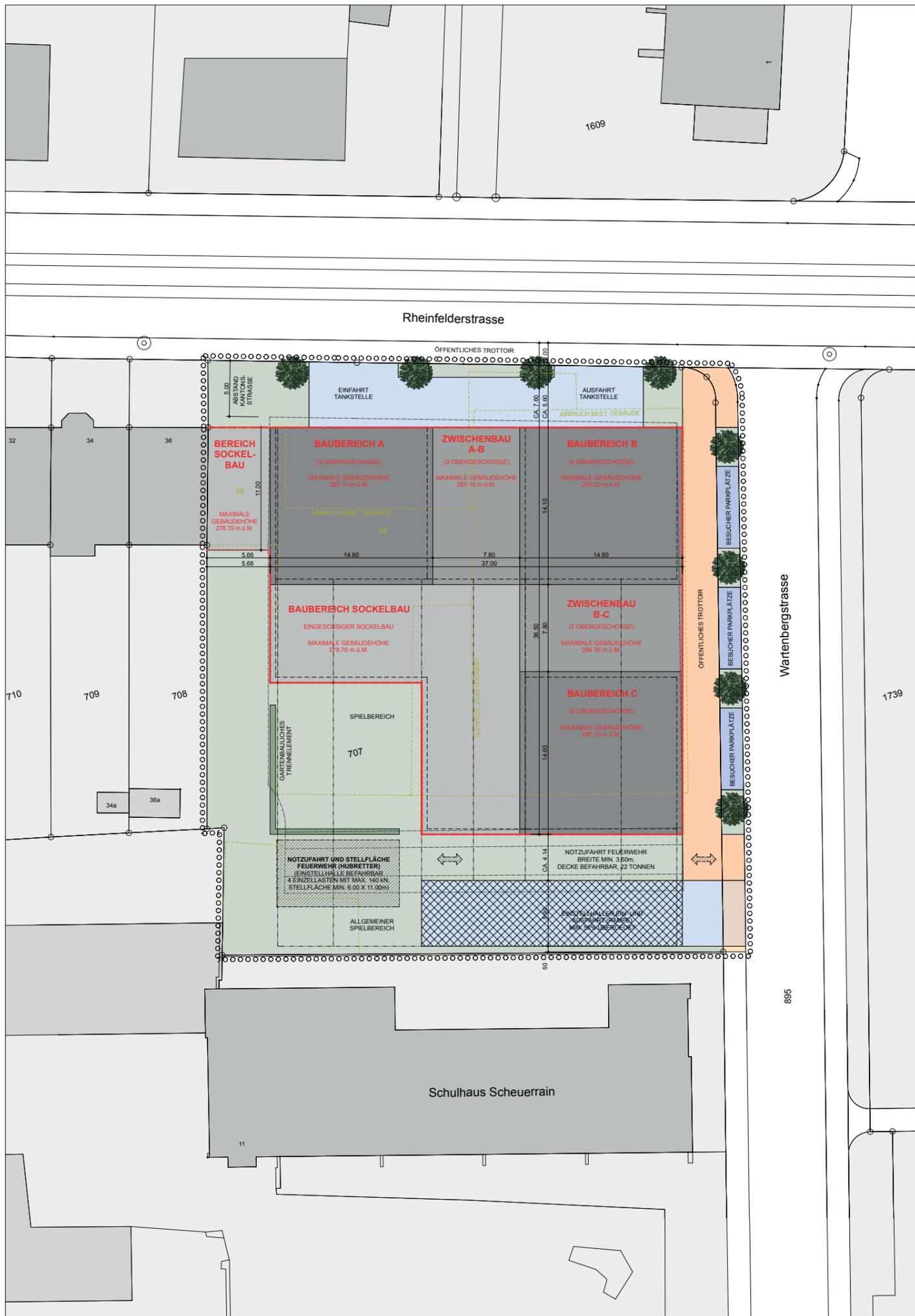
**GEMEINDEVERSAMMLUNG**

**VOM 11. DEZEMBER 2017**

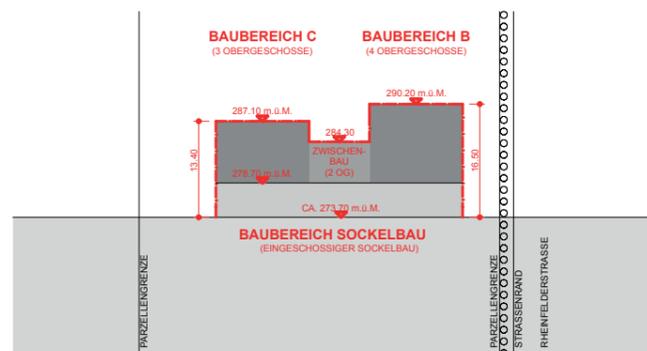
**VERBINDLICHE BEILAGEN  
ZUM TRAKTANDUM:**

**„QUARTIERPLANUNG RHEINFELDERSTRASSE - WARTEN-  
BERGSTRASSE, PARZELLE NR. 707, 4127 BIRSFELDEN**

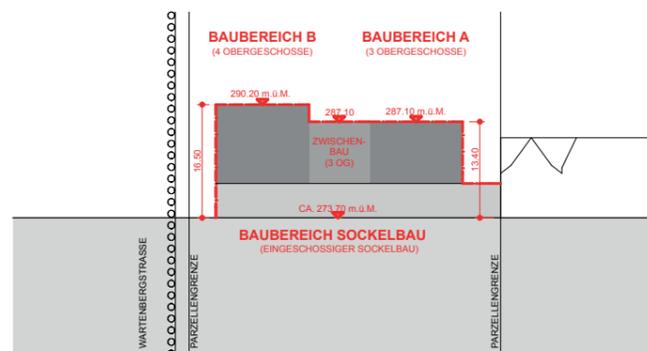
**WOHN- UND GESCHÄFTSÜBERBAUUNG, RHEINFELDER-  
STRASSE 38-42, 4127 BIRSFELDEN“**



**Ansicht Wartenbergstrasse**



**Ansicht Rheinfelderstrasse**



**Achtung:**  
 Nicht massstabgetreu!  
 Ein massstabgetreuer  
 Quartierplan kann auf der  
 Bauverwaltung zu den üblichen  
 Öffnungszeiten eingesehen werden.

**Legende:**

**GENEHMIGUNGSINHALT**

- ○ ○ ○ ○ GELTUNGSBEREICH
- BAUBEREICH A, B, C UND ZWISCHENBAU
- BAUBEREICH SOCKELBAU
- VERKEHRSFLÄCHE
- EINSTELLHALLEN EIN- UND AUSFAHRT
- OBERIRDISCHE PARKIERUNG
- ÖFFENTLICHER FUSSWEG/ TROTTOIRÜBERFAHRT
- ÖFFENTLICHER FUSSWEG (SCHULWEG)
- BAULINIE

**ORIENTIERUNGSINHALT**

- UNTERIRDISCHE AUTOEINSTELLHALLE
- RICHTPROJEKT
- ABRUCH BESTEHENDE LIEGENSCHAFT
- NOTZUFUHR FEUERWEHR
- UMGEBUNG
- GARTENBAULICHES TRENNELEMENT
- NEUE EINHEIMISCHE HOCHSTAMMBÄUME



Kanton Basel-Landschaft

Gemeinde Birsfelden



**Quartierplan "Rheinfelderstrasse - Wartenbergstrasse"**  
**Parzelle Nr. 707, 4127 Birsfelden**

Wohn- und Geschäftsüberbauung, Rheinfelderstrasse 38-42,  
 4127 Birsfelden

**Quartierplan**

vom 05.08.2015, rev. 11.11.2016, rev. 16.06.2017, rev. 09.09.2017  
 Massstab 1:200  
 Plan Nr. 1

Öffentliche Auflage vom ..... bis .....

Vom Gemeinderat beschlossen am: .....

Der Gemeindepräsident ..... Der Gemeindegeschreiber .....

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. .... genehmigt am: .....

Der Landschreiber .....

**Kanton Basel-Landschaft**

**Gemeinde Birsfelden**



**Quartierplan „Rheinfelderstrasse - Wartenbergstrasse“  
Parzelle Nr. 707, 4127 Birsfelden**

**Wohn- und Geschäftsüberbauung, Rheinfelderstrasse 38-42,  
4127 Birsfelden**

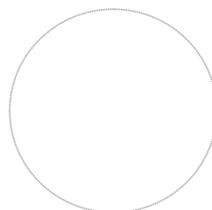
**Quartierplanreglement / Sonderbauvorschriften**

vom 05.08.2015, rev. 11.11.2016, rev. 16.06.2017, rev. 09.09.2017

Öffentliche Auflage vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

Vom Gemeinderat beschlossen am: \_\_\_\_\_

Der Gemeindepräsident  
\_\_\_\_\_

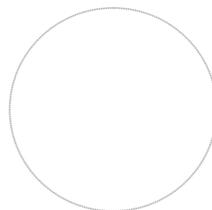


Der Gemeindeschreiber  
\_\_\_\_\_

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. \_\_\_\_\_

genehmigt am: \_\_\_\_\_

Der Landschreiber  
\_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_

## Inhalt

<b>1. Einleitende Bestimmungen .....</b>	<b>3</b>
Art. 1 Zweck und Ziele der Planung.....	3
Art. 2 Geltungsbereich und Inhalt.....	3
Art. 3 Bestandteile des Quartierplans .....	3
<b>2. Gestaltungsvorschriften .....</b>	<b>4</b>
Art. 4 Baubereiche.....	4
Art. 5 Baulinien .....	4
Art. 6 Nutzungen .....	5
Art. 7 Nutzungsdichte.....	5
Art. 8 Gebäudehöhe .....	5
Art. 9 Dachform, Dachgestaltung .....	6
Art. 10 Fassadengestaltung .....	6
Art. 11 Umgebungsflächen und Grünflächenziffer.....	6
Art. 12 Störfallvorsorge .....	7
Art. 13 Hindernisfreies Bauen.....	7
<b>3. Erschliessung / Parkierung / Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>7</b>
Art. 14 Erschliessung Zufahrt .....	7
Art. 15 Öffentliches Trottoir .....	7
Art. 16 Notzufahrt Feuerwehr .....	8
Art. 17 Parkierung Motorfahrzeuge .....	8
Art. 18 Parkierung Fahrräder.....	8
Art. 19 Ver- und Entsorgung.....	8
Art. 20 Entwässerung.....	8
Art. 21 Lärmschutz .....	9
Art. 22 Energie.....	9
<b>4. Realisierung und Quartierplanvertrag .....</b>	<b>9</b>
Art. 23 Realisierung.....	9
Art. 24 Quartierplanvertrag .....	9
<b>5. Schlussbestimmungen .....</b>	<b>10</b>
Art. 25 Ausnahmen.....	10
Art. 26 Inkrafttreten.....	10

Die Einwohnergemeinde Birsfelden erlässt – gestützt auf § 4 und § 37ff des Raumplanungs und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – auf Parzelle Nr. 707 im Gebiet „Rheinfelderstrasse – Wartenbergstrasse“ Quartierplanvorschriften, bestehend aus dem Quartierplanreglement und dem Quartierplan.

## 1. Einleitende Bestimmungen

### Art. 1 Zweck und Ziele der Planung

<sup>1</sup> Der Quartierplan „Rheinfelderstrasse - Wartenbergstrasse“ bezweckt die Umnutzung eines altrechtlich, massgebend gewerblich genutzten Areals zu einer architektonisch und städtebaulich gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten, verdichteten Wohn- und Gewerbenutzung.

<sup>2</sup> Mit dieser Quartierplanung werden im wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Festlegung einer städtebaulichen und siedlungsgestalterischen Disposition unter Berücksichtigung des Lärmschutzes sowie der Belichtung und Ausrichtung der einzelnen Nutzungen.
- Bauliche Verdichtung mit unterschiedlichen Nutzungen unter Berücksichtigung der nutzungsspezifischen Ansprüche und der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft.
- Regelung der Erschliessung und Vernetzung innerhalb des Planungsperimeters sowie der Organisation der unterschiedlichen Nutzungen.

### Art. 2 Geltungsbereich und Inhalt

<sup>1</sup> Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter. Der Quartierplanperimeter umfasst die Parzelle Nr. 707 (2'411 m<sup>2</sup>) und den angrenzenden Strassenraum im Bereich der Wartenbergstrasse. Gemäss kommunaler Zonenplanung liegt die Parzelle Nr. 707 in der dreigeschossigen Wohnzone W3 (Empfindlichkeitsstufe III).

<sup>2</sup> Die Vorschriften regeln insbesondere folgendes:

- Die Lage, Grösse, Ausrichtung und Gestaltung der Bauten.
- Die Art und das Mass der Nutzung.
- Die Gestaltung und Benützung der privaten und gemeinschaftlichen Flächen.
- Die Erschliessung und Parkierung.
- Die Organisation der unterschiedlichen Nutzungen.

### Art. 3 Bestandteile des Quartierplans

Verbindliche Bestandteile:

- Plan Nr. 1, Quartierplan, 1:200 vom 09.09.2017
- Quartierplanreglement / Sonderbauvorschriften vom 09.09.2017

**Orientierende Bestandteile:**

- Planungsbericht vom 09.09.2017
- Plan Nr. 3.1, Richtprojekt Grundriss Unter- und Erdgeschoss, Massstab 1:200 vom 09.09.2017
- Plan Nr. 3.2, Richtprojekt Grundrisse 1.-4. Obergeschoss, Massstab 1:200 vom 09.09.2017
- Plan Nr. 3.3, Richtprojekt Grundriss Dachaufsicht und Fassaden, Massstab 1:200 vom 09.09.2017
- Plan Nr. 3.4, Richtprojekt Visualisierungen 09.09.2017
- Lärmschutznachweis Strassenlärm vom 18.05.2017
- Lärmschutznachweis Betriebslärm vom 21.04.2017
- Verkehrsgutachten vom 16.06.2017
- Risikobericht – Einfluss des Quartierplans auf die Störfallrisiken vom 16.06.2017
- Modell Massstab 1:500

## 2. Gestaltungsvorschriften

### Art. 4 Baubereiche

<sup>1</sup> Der Quartierplan umfasst folgende Baubereiche:

- Baubereich A, B und C
- Baubereich Zwischenbau A-B und B-C
- Baubereich Sockelbau

<sup>2</sup> Hauptbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Balkone und Vordächer dürfen strassenseitig bis 1.50 Meter und hofseitig bis 3.00 Meter über die Baubereiche herausragen.

<sup>3</sup> Kleinbauten wie Velounterstände, Containerabstellplätze und dgl. sind für den Eigenbedarf der Überbauung ausserhalb der Baubereiche zulässig.

<sup>4</sup> Untergeschosse sowie die gemeinsame Autoeinstellhalle dürfen über die Baubereiche herausragen.

### Art. 5 Baulinien

<sup>1</sup> Die Baubereiche werden durch Baulinien begrenzt. Die Baulinien gelten für alle Geschosse über Terrain.

<sup>2</sup> Fassaden entlang der Baulinien haben entlang dieser oder parallel dazu zu verlaufen.

## Art. 6 Nutzungen

Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende Nutzungen:

- Baubereich A, B, C und Zwischenbauten A-B und B-C  
In den Obergeschossen sind Wohnnutzungen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.
- Baubereich Sockelbau  
Im Erdgeschoss sind mässig störende Gewerbe-, Verkaufs- und Dienstleistungsbetriebe sowie eine Tankstelle mit Tankstellenshop im Rahmen der zulässigen Fahrten gemäss Verkehrsgutachten sowie der nachweisbaren Besucher- und Kundenparkplätze zugelassen.

## Art. 7 Nutzungsdichte

<sup>1</sup> Es wird eine maximal mögliche Bruttogeschossfläche von 3'080 m<sup>2</sup> festgelegt.

<sup>2</sup> Der offene Bereich der offenen Erdgeschosshalle (Unterflur-Tankstelle) sowie Neben- und Kleinbauten gemäss Art. 5 werden bei der Berechnung der Geschossfläche nicht berücksichtigt.

<sup>3</sup> Die maximale Ausnutzung und das maximale Gebäudevolumen sind durch die festgelegten, vertikalen und horizontalen Baulinien (Baubereiche) beschränkt.

## Art. 8 Gebäudehöhe

<sup>1</sup> Die maximale Höhe wird durch die im Quartierplan vorgegebenen vertikalen Baubereiche definiert. Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende maximal zulässige Firsthöhen in Meter über Meer (m.ü.M.):

- Baubereich A = 287.10 m.ü.M.
- Baubereich B = 290.20 m.ü.M.
- Baubereich C = 287.10 m.ü.M.
- Baubereich Zwischenbau A-B = 287.10 m.ü.M.
- Baubereich Zwischenbau B-C = 284.30 m.ü.M.
- Baubereich Sockelbau = 278.70 m.ü.M.

<sup>2</sup> Allfällige Attikageschosse können nur innerhalb der maximalen vertikalen Baubereiche erstellt werden.

<sup>3</sup> Technische Aufbauten dürfen eine Mehrhöhe von höchstens 1.50 Meter aufweisen.

<sup>4</sup> Die Geländerbrüstungen der Terrassen dürfen bis an die Flucht des darunter liegenden Geschosses gestellt werden. Sie werden bis zu einer Geländerhöhe von 1.00 Meter nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.

## **Art. 9 Dachform, Dachgestaltung**

Für die Hauptbauten sind ausschliesslich Flachdächer zulässig. Flachdächer sind, wo nicht begehbar, extensiv oder intensiv mit einheimischen Arten zu begrünen.

## **Art. 10 Fassadengestaltung**

<sup>1</sup> Die Fassadengestaltung und das Farbkonzept sind mit der Baueingabe einzureichen.

<sup>2</sup> Die Erdgeschossfassade ist visuell als Sockelbau auszubilden und farblich abzuheben.

<sup>3</sup> Die Ausführung des Sockelgeschosses, insbesondere die optische Ausgestaltung des offenen Tankstellenbereichs, hat eine einheitliche Höhe aufzuweisen.

<sup>4</sup> Glasflächen sind so zu gestalten, dass diese für Vögel besser sichtbar sind (reduzierte Spiegelung etc.).

## **Art. 11 Umgebungsflächen und Grünflächenziffer**

<sup>1</sup> Die rückwärtigen Umgebungsflächen dienen als allgemeiner Spiel- und Aufenthaltsbereich für die Überbauung und sollen eine zusammenhängende begrünte Spielfläche und unterschiedlich gestaltete Aufenthaltsbereiche beinhalten. 15% der Umgebungs- und Spielflächen ist naturnah als Blumenwiese, Ruderalpflanzung etc. zu gestalten.

<sup>2</sup> Es ist eine Grünflächenziffer von mindestens 45% der Parzellenfläche einzuhalten. Begrünte Dachflächen zählen zur Grünfläche. Unversiegelte Erschliessungen bis 6% der Parzellenfläche zählen ebenfalls zur Grünfläche.

<sup>3</sup> Es ist eine Bepflanzung und Bestockung mit einheimischen, standortgerechte Arten vorzusehen.

<sup>4</sup> Im Bereich des Innenhofs sind gartenbauliche Trennelemente (Hecken, Holzgerüste oder dgl.) als räumliche Gliederung der Grünflächen vorzusehen. Es sollen unterschiedlich ausgestaltete Aussennutzflächen realisiert werden. Zusätzlich sind überbauungsinterne Wegverbindungen zwischen den einzelnen Flächen und Zugängen sicherzustellen.

<sup>5</sup> Im Bereich der Spielflächen sind kronenbildende, einheimische und standortgerechte Hochstammbäume als Beschattungselemente vorzusehen.

<sup>6</sup> Entlang der Rheinfelderstrasse und der Wartenbergstrasse sind kronenbildende, einheimische und standortgerechte Hochstammbäume vorzusehen.

<sup>7</sup> Im Bereich der Umgebungsflächen sind Kleinbauten und Anlagen wie Velounterstände und Containerunterstände zugelassen. Die definitive Gestaltung, Lage, Grösse, Abgrenzung und Anzahl ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

## **Art. 12 Störfallvorsorge**

Der vorliegende Quartierplan liegt im Konsulationsbereich der Rheinfelderstrasse. Die Rheinfelderstrasse untersteht der Störfallverordnung und auf ihr werden gefährliche Güter transportiert.

Aussenflächen (Balkone, Terrassen, Freiflächen) sind auf der der Rheinfelderstrasse abgewandte Seite zu realisieren.

## **Art. 13 Hindernisfreies Bauen**

Der Grundsatz des hindernisfreien Bauens (SIA 500) ist für alle Baubereiche zu beachten. Dies gilt insbesondere für die öffentlich zugänglichen Nutzungen im Erdgeschoss.

# **3. Erschliessung / Parkierung / Ver- und Entsorgung**

## **Art. 14 Erschliessung Zufahrt**

<sup>1</sup> Die Erschliessung der Autoeinstellhalle erfolgt über den im Quartierplan markierten Bereich der Einstellhallen Ein- und Ausfahrt ab der Wartenbergstrasse.

<sup>2</sup> Die Einstellhallenrampe ist mindestens zu 50% zu überdecken und zu begrünen.

<sup>3</sup> Die Erschliessung der gegen die Rheinfelderstrasse orientierten Gewerbenutzung im Sockelbau (Tankstelle mit Shop und dazugehörige Kundenparkplätze) erfolgt über eine separat geführte Ein-, resp. Ausfahrt direkt ab der Rheinfelderstrasse.

<sup>4</sup> Die Durchfahrtshöhe im Bereich der Tankstelle hat ein maximales Mass von 4.50 Meter, gemessen ab fertig Boden Tankstellenshop, nicht zu überschreiten.

<sup>5</sup> Die allgemeinen Besucherparkplätze sind im Bereich der Wartenbergstrasse und in der unterirdischen Autoeinstellhalle zu realisieren.

<sup>6</sup> Die Zufahrt für Notfahrzeuge ist ab der Rheinfelderstrasse und der Wartenbergstrasse sicherzustellen.

## **Art. 15 Öffentliches Trottoir**

<sup>1</sup> Das im Quartierplan markierte öffentliche Trottoir ist mit einer Breite von mindestens 2.00 Meter vorzusehen. Die genaue Abmessung und Lage ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

<sup>2</sup> Das öffentliche Trottoir (Fusswegrecht) im Bereich der Wartenbergstrasse wird der Gemeinde unentgeltlich im Abtausch mit dem Benutzungsrecht der Besucherparkplätze zur Verfügung gestellt. Die Kosten für die baulichen Anpassungen und der Unterhalt des Trottoirs sind durch den Berechtigten zu tragen.

## **Art. 16 Notzufahrt Feuerwehr**

Die Stellflächen für die Feuerwehr sind einerseits im Strassenbereich der Rheinfelder- und Wartenbergstrasse sowie Hofseitig/ südseitig, zwischen der Autoeinstellhallenrampe und dem Baubereich C, resp. dem Sockelbau vorgesehen. Die Zufahrt hat in diesem Bereich eine minimale Breite von 3.50 Meter aufzuweisen. Die Einstellhallendecke ist befahrbar (22 Tonnen) auszugestalten. Die Beläge im Bereich des Standplatzes und der Zufahrt sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit der Feuerwehr abzusprechen.

## **Art. 17 Parkierung Motorfahrzeuge**

<sup>1</sup> Es ist eine gemeinsame Autoeinstellhalle vorzusehen. Die Bemessung der Abstellflächen und Motorfahrzeuge erfolgt anhand der geltenden VSS-Norm, bzw. nach dem Anhang 11/1 und 11/2 zur RBV.

<sup>2</sup> Oberirdische Parkierungen sind in den im Quartierplan vorgesehenen Bereichen sowie innerhalb der Baufelder (u.a. Bereich Sockelbau, Tankstelle mit Shop) zulässig. Die oberirdischen Parkplätze sind soweit möglich mit wasserdurchlässigen Materialien zu realisieren und mit Bäumen oder anderen Pflanzen zu begrünen.

## **Art. 18 Parkierung Fahrräder**

Die Bemessung der Abstellflächen für Fahrräder erfolgt anhand der geltenden VSS-Norm, bzw. nach dem Anhang 11/1 und 11/2 zur RBV. Abstellplätze für Besucher, Kunden sowie Kurz- und Langzeitabstellplätze für Bewohner sind gut zugänglich und soweit möglich in der Nähe der Hauszugänge anzuordnen. In der Tiefgarage können zusätzliche Abstellplätze für das Dauerparkieren sowie für Beschäftigte angeboten werden. Die genaue Lage, Grösse, Abgrenzung und Anzahl ist im Baubewilligungsverfahren festzusetzen.

## **Art. 19 Ver- und Entsorgung**

Für die Entsorgung und Sammlung von Abfall- und anderer Werkstoffe sind innerhalb der Baufelder oder im Umgebungsbereich vorzusehen. Die genaue Lage, Grösse, Abgrenzung und Anzahl ist im Baubewilligungsverfahren festzusetzen.

## **Art. 20 Entwässerung**

<sup>1</sup> Die Entwässerung erfolgt nach dem gültigen Generellen Kanalisationsprojekt (GKP) resp. Generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie dem aktuellen Stand der Technik.

<sup>2</sup> Befestigte Umgebungsflächen sind, soweit sinnvoll, sickerfähig auszuführen. Die notwendigen Retentionsvolumen sind auf den Flachdächern mittels Extensivbegrünung und in den Grünbereichen zu schaffen. Die Entwässerung ist mit dem jeweiligen Baugesuch aufzuzeigen.

<sup>3</sup> Die Konzepte für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind in Absprache mit der Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz und Energie (AFU) spätestens mit dem Baugesuch einzureichen.

### **Art. 21 Lärmschutz**

<sup>1</sup> Für den Quartierplanperimeter gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Im Baugesuchsverfahren ist mittels eines Lärmgutachtens die Einhaltung der massgebenden Grenzwerte gemäss der Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) nachzuweisen. Vorbehalten bleiben weitere Auflagen bei der Beurteilung der Baugesuchsakten.

<sup>2</sup> Im Bereich zwischen der benachbarten Liegenschaft Rheinfelderstrasse 36 und dem geplanten Baubereich A ist ein eingeschossiger Sockelbau mit einer geschlossenen Fassade als Lärmschutz gegenüber dem rückwärtigen Grünbereich vorzusehen. Dessen minimale Höhe hat 4.00 Meter zu betragen. Eine allfällige darauf befindliche Geländerbrüstung ist als geschlossene Brüstung (z.B. Glas) auszuführen.

### **Art. 22 Energie**

<sup>1</sup> Die Neubauten müssen die kantonalen Anforderungen an die Wärmedämmung erfüllen. Der Nachweis hat im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen.

<sup>2</sup> Für Neubauten sind mindestens 60% des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien zu decken.

## **4. Realisierung und Quartierplanvertrag**

### **Art. 23 Realisierung**

Sämtliche Baubereiche sind in einer Etappe zu realisieren und gesamthaft baubewilligen zu lassen.

### **Art. 24 Quartierplanvertrag**

Vor der Genehmigung des Quartierplans ist ein Quartierplanvertrag zu erstellen.

## 5. Schlussbestimmungen

### Art. 25 Ausnahmen

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann kleinere Ausnahmen von den Quartierplanvorschriften bewilligen, wenn diese aufgrund der Projektbearbeitung zu besseren Lösungen führen und das Gesamtkonzept nicht verschlechtern.

<sup>2</sup> Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 1 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten. Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschleissung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen.

### Art. 26 Inkrafttreten

<sup>1</sup> Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der benötigte Quartierplanvertrag von den betroffenen Parteien unterzeichnet und öffentlich beurkundet ist.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124ff. RBG bzw. 88ff. RBV bleibt vorbehalten.

<sup>3</sup> Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat Basel-Landschaft in Rechtskraft.