Stadt Laufen
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanreglement

Quartierplanung Brückenkopf

Planungsstand
Beschlussfassung

Auftrag
51.4.0059

Datum
15. Februar 2019

Inhalt

Quartierplanreglement

1 Erlass 4

2 Zweck und Ziele der Planung 4

3 Geltungsbereich und Inhalt 4

4 Schutzzone Vorstadt 5

5 Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung 5

6 Plansektor A1: Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten 5

7 Plansektor C: Geschützter Uferbereich 10

8 Gewässerraum 10

9 Art und Mass der Nutzung 10

10 Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes 11

11 Erschliessung und Parkierung 11

12 Ver- und Entsorgung 12

13 Lärmschutz 12

14 Gefahrenzone Überschwemmung 12

15 Bauten im Grundwasser 13

16 Gebäudeunterhalt / Abbruch von bestehenden Bauten 13

17 Anpassung störender Bauteile 14

18 Fachinstanz Altstadt 14

19 Mitwirkung der Stadt beim Schutz der Vorstadt 14

20 Baueingabe / Modelle 15

21 Ausnahmen 15

22 Schlussbestimmungen 15

23 Beschlussfassung 16

Anhang 1: Zu Ziffer 19.2 – Vorgehen Bestandesaufnahme 17

1 Erlass

Beschluss

Die Einwohnergemeinde Laufen erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 im Gebiet Brückenkopf Quartierplanvorschriften, bestehend aus diesem Quartierplanreglement und dem Quartierplan Bebauung / Erschliessung / Freiräume / Schnitt im Massstab 1:500.

2 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

1 Der Quartierplan Brückenkopf bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.

Ziele

2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:

- → architektonische Aufwertung des Bereichs «Brückenkopf»
- → Realisierung einer behindertengerechten Erschliessung
- → bauliche Erneuerung / Ergänzung auf den Parzellen Nr. 1909, 1910 und 1911
- → Schutz des Bestandes auf den Parzellen Nr. 1909, 1910 und 1911
- → subtile Ergänzung des Bestandes unter Berücksichtigung der Schutzziele der «Kernzone Vorstadt»

3 Geltungsbereich und Inhalt

Geltungsbereich

1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben orientierenden Charakter.

Inhalt

2 Die Vorschriften regeln insbesondere:

- → die Lage, die Grösse und die kubische Gliederung der Bauten
- → die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
- → die Gestaltung, Benützung und Unterhalt des Aussenraumes
- → die Erschliessung und Parkierung
- → die Realisierung von baulichen Veränderungen und Umnutzungen
- → die Ver- und Entsorgung

4 Schutzzone Vorstadt

1 Die Plansektoren A1 und C sind Schutzzonen im Sinne von § 29 RBG zum Schutze des geschichtlichen Wertes, der besonderen Eigenart und Bedeutung des Ortsbildes von nationaler Bedeutung.

2 Der Schutz erstreckt sich auf das Erscheinungsbild des städtischen Ensembles, auf den architektonisch wertvollen Baubestand sowie auf die geschichtlich bedeutsamen Elemente an, in und zwischen den Bauten.

5 Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung

Schutz des Stadtbildes / Städtebauliche Einpassung

1 Um- und Anbauten im Plansektor A1 haben sich in den Proportionen (charakteristisches Bauvolumen, ursprüngliches System der Brandmauern, Fassadenbreiten, Dachform, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Dachvorsprünge, Fassadenvorsprünge) sowie bei der Farbgebung und Gestaltung von Fassaden, Balkonen und Terrassen dem historischen Stadtbild anzupassen. Sie haben dem Charakter der Vorstadt als Schutzgebiet (Ziffer 4, Schutzzone Vorstadt) in besonderem Masse Rechnung zu tragen. Die Gestaltung hat höheren ästhetischen Ansprüchen zu genügen. Gleiche Einpassungskriterien gelten sinngemäss für die Umgebungsgestaltung.

Umsetzung im Baugesuchsverfahren

2 Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist mit dem Stadtrat eine einvernehmliche Lösung für architektonische Erscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Neu- und Umbauten anzustreben.

6 Plansektor A1: Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Anordnung

1 Lage und Grösse des Plansektors A1 geht aus dem Quartierplan hervor. Balkone dürfen nur innerhalb der Baubereiche liegen.

Lage und Grösse

2 Bauten dürfen nur innerhalb des Plansektors A1 erstellt werden und dürfen von den Baulinien respektive von den rückwärtigen Baulinien zurückversetzt werden. Die Gebäude müssen innerhalb des einzelnen Plansektors seitlich an die Grenze gestellt werden (geschlossene Bauweise).

Nebenbauten

3 Nebenbauten sind auch im Baubereich für Nebenbauten zulässig und dürfen von den Baulinien respektive von den rückwärtigen Baulinien zurückversetzt werden.

Baulinien

4 Die Wirkung der Baulinien richtet sich nach § 96 ff. RBG. Balkone, Lauben und Fassadenvorsprünge sind innerhalb der Baulinien zulässig, ausser an den im Plan bezeichneten sensiblen Fronten.

Geschosszahl / Gebäudehöhe

5 Für die maximalen Gebäudehöhen sind die Koten im Quartierplan massgebend. Die maximalen Gebäudehöhen werden bis Oberkante der rohen Dachkonstruktion gemessen.

Für die Gebäude gilt eine zulässige Vollgeschosszahl von 3.

Für Bestandesbauten, welche die zulässige Geschosszahl überschreiten, dürfen diese beibehalten und erneuert werden.

Bei Neu- oder Ersatzbauten muss die lichte Geschosshöhe des Erdgeschosses mindestens 2.45 m betragen.

Fassadengestaltung / Farbgebung

6 Für die Farbgebung im Plansektor A1 wird das Farbkonzept Hauptstrasse im Anhang des Teilzonenreglements Kernzone Altstadt als Richtlinie beigezogen.

Für die Fassaden und die farbliche Gestaltung von Bauteilen sind natürliche und matte Farbtöne zu verwenden. Die Farbmischung muss mindestens 4 % einer Volltonfarbe enthalten. Davon ausgenommen sind kleine Teile wie Türen und Rahmen, Dachvorsprünge und dergleichen.

Vorgängig der Anbringung von Fassadenanstrichen oder Fassadenverputzen im Plansektor A1 sind von der Bauherrschaft Muster anzuschlagen. Die Wahl der Fassadenfarbe oder der Farbgebung des Verputzes hat aufgrund des vom Stadtrat genehmigten Musters zu erfolgen.

Dachausbau

7 Im Plansektor A1 ist der Ausbau des 1. Dachgeschosses über die ganze Grundrissfläche zulässig.

Im 2. Dachgeschoss sind selbständige Wohnungen oder Räume für Gewerbe und Dienstleistungen gestattet.

Das 3. Dachgeschoss darf als Galeriegeschoss ausgebaut werden, wenn:

a) Darin keine selbständigen Wohnungen erstellt werden;
b) Das Galeriegeschoss mit dem 2. Dachgeschoss in offener Verbindung steht;
c) Die Sicherheitsanforderungen, insbesondere Fluchtwege und feuersichere Treppen usw., erfüllt werden.

Im dritten Dachgeschoss hat die notwendige Belichtung und Belüftung ausschliesslich durch Giebelfenster zu erfolgen.

Dachform und -gestaltung

8 Im Plansektor A1 sind nur Satteldächer mit mindestens 40° und maximal 48° alte Teilung zulässig. Die Dachneigung wird am Sparren gemessen.

Für Bestandesbauten, welche die zulässige Dachneigung über- oder unterschreiten, dürfen diese beibehalten und erneuert werden.

Bei Dächern mit Aufschieblingen darf die mittlere Dachneigung zwischen Trauf- und Firstlinie 48° alte Teilung nicht überschreiten.

Für Klein- und Anbauten gemäss Ziffer 6.14 sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

Die Dächer sind mit roten oder rotbraunen Biberschwanzziegeln doppelt und versetzt einzudecken. Über Ausnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Stadtrats.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte *9*

Im Plansektor A1 ist einer harmonischen und ruhigen Gestaltung der Dächer (vor allem Anordnung, Rhythmus, Form und Materialisierung der Dachaufbauten) besondere Beachtung zu schenken. Dabei ist für das betroffene Gebäude jeweils der Gesamteindruck massgebend.

Die ästhetisch unterschiedliche Empfindlichkeit der Dachbereiche erfordert eine Differenzierung der Dachflächen:

- Sensible Dachflächen
- Übrige Dachflächen

Sensible Dachflächen:

Auf den markierten sensiblen Dachflächen sind zugelassen:

1. Dachgeschoss: Dachaufbauten in aufgelöster und durchgehender Form.
2. Dachgeschoss: Dachaufbauten in aufgelöster Form (Lukarnen, Gauben, Runddachgauben).
3. Dachgeschoss sowie oberes Geschoss bei zweigeschossigen Dächern: keine Dachaufbauten.

Übrige Dachflächen:

Zusätzlich zu den Bestimmungen für sensible Dachflächen sind mit Zustimmung der Fachinstanz Altstadt folgende Dachaufbauten zulässig:

- Im 1. Dachgeschoss auch überdachte Dacheinschnitte,
- Im 2. Dachgeschoss Dachflächenfenster.

Mit jeder Baueingabe im Plansektor A1 ist ein Dachgestaltungsplan einzureichen, welcher sämtliche Dachaufbauten im Grundriss (Aufsicht), in den Schnitten und Ansichten inkl. der unmittelbar benachbarten Gebäuden, darstellt.

Gestaltungsprinzipien für Dachaufbauten

10 Dachaufbauten inkl. deren Einfassungen müssen sich in Form, Materialien und Farbgebung den Dachflächen anpassen.

Bei Dachaufbauten sind auf allen (sensiblen und übrigen) Dachflächen folgende Gestaltungsprinzipien zu berücksichtigen:

a) Bei aufgelösten Aufbauten sind folgende Vorgaben einzuhalten:
   - Abstand zum seitlichen Dachrand, zum Nachbargebäude und zwischen den Aufbauten: min. 1.00 m. Bei bestehenden und wertvollen Dachkonstruktionen bzw. Sparrenlagen sind diese zu berücksichtigen und das Mass kann unter diesen Umständen ausnahmsweise unterschritten werden.
   - Breite der einzelnen Aufbauten: max. 1.50 m (fertiges Aussenmass).
   - Gesamtbreite der Aufbauten: im 1. Dachgeschoss max. 60 % der zugehörigen Trauflänge.
   - Höhe (Lichtmass): max. 1.20 m.

b) Bei durchgehenden Aufbauten sind folgende Vorgaben einzuhalten:
   - Abstand zum seitlichen Dachrand oder zum Nachbargebäude: min. 2.00 m.
   - Höhe (Lichtmass): zwischen 1.20 m und 1.50 m; Mass wird fallweise aufgrund der Integration ins Dachbild durch Fachinstanz Altstadt bestimmt.
   - Breite der Aufbauten: max. 2.50 m (fertiges Aussenmass) bzw. Gesamtbreite aller Aufbauten max. 50 % der zugehörigen Trauflänge.

c) Dacheinschnitte sind zu überdachen und seitlich zu schliessen.
   Die Aufbauten im 2. Dachgeschoss sind sowohl insgesamt wie auch einzeln um mindestens 50 % kleiner zu dimensionieren als jene des ersten Dachgeschosses. Referenzmasse sind:
   - bei Aufbauten: Flächen im Lichtmass an Ansicht gemessen; 0.7 m^2 sind in jedem Fall gestattet; es sind stehende Aufbauten vorzusehen (höher als breit).
   - bei Dachflächenfenster: effektive Fläche; 0.5 m^2 sind in jedem Fall gestattet.
   - Die Dachaufbauten oder Dachfenster sind entweder in der Achse der darunterliegenden Lukarnen oder in der Mitte zweier Lukarnen-Achsen anzuordnen.

d) Die Mischung verschiedener Aufbautypen ist zugelassen, sofern eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Innerhalb einer Dachgeschossebene sind einheitliche Typen vorzusehen.

e) Eine Vollverglasung von Dachaufbauten ist auf übrigen Dachflächen zulässig, wenn der Gesamteindruck und der Dachaufbautyp dies zulassen und die Gesamtwirkung nicht gestört wird.

f) Ausgeschlossen sind folgende Typen von Dachaufbauten: Ochsenaugen, mansarden- oder trapezförmige Aufbauten.

g) Ausnahmen von diesen Gestaltungsprinzipien können auf Antrag der Fachinstanz Altstadt gewährt werden.

Gestaltungsprinzipien für Dachaufbauten auf den Liegenschaften Nr. 9 und 13

11 In Abweichung zu Ziff. 6 Abs. 10 sind bei durchgehenden Aufbauten auf den Dächern der Liegenschaften Nr. 9 und Nr. 13 folgende Vorgaben einzuhalten:

→ Abstand zum seitlichen Dachrand oder zum Nachbargebäude: min. 0.80 m.

→ Höhe (Lichtmass): 1.50 m.

→ Breite der Aufbauten: max. 4.70 m (fertiges Aussenmass) bzw. Gesamtbreite aller Aufbauten max. 60 % der zugehörigen Firstlänge.

Ausgenommen von den vorgenannten Bestimmungen sind Aufbauten für Erschliessungsanlagen wie Treppen, Lifte und dergleichen.

Spezielle Dachaufbauten

12 Als Dachaufbauten sind bei ästhetisch befriedigender Gestaltung ebenfalls zulässig:

a) Heizungs- und Ventilationskamine in aufgelöster Form sowie andere Abzugs- oder Entlüftungssysteme, sofern sie das Dach nur um das technisch notwendige Mindestmass überragen, ihre Dimensionierung minimal gehalten wird und sie sich gut in das Dachbild integrieren.
b) Treppenhaus- und Liftaufbauten.
c) Solaranlagen sind auf den sensiblen Dachflächen nicht zugelassen. Auf den übrigen Dachflächen sind sie prioritär auf Dachflächen von Dachaufbauten vorzusehen. Sekundär sind sie auf Hauptdächern zulässig, wenn sie in einem horizontalen Band über den Dachaufbauten des 1. Dachgeschosses angelegt werden. Des Weiteren sind die kantonalen Bestimmungen für kantonale oder nationale Kulturobjekte anwendbar, wonach Solaranlagen das Ortsbild „nicht wesentlich beeinträchtigen“ dürfen.

Bei Dachumbauten oder -sanierungen sind Schneefänge zwingend anzubringen.

Abweichungen

13 Abweichungen von den Bestimmungen in Ziffer 6, Absätze 7 bis 12 sind zulässig, wenn eine architektonisch gute Lösung vorliegt.

Klein- und Anbauten

14 Ausserhalb des Baubereichs für Nebenbauten dürfen unbewohnte Klein- und Anbauten wie Schöpfe, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Velounterstände, Containerstellplätze, Trafohäuschen und dergleichen insgesamt max. 5 % der Gesamtfläche des Quartierplanperimeters umfassen. Klein- und Anbauten gemäss § 54 RBV dürfen auch zwischen der Bau- und Strassenlinie errichtet werden.

7 Plansektor C: Geschützter Uferbereich

Uferbereich Birs

1 Der Plansektor C gilt als geschützter Uferbereich der Birs.

2 Die Zulässigkeit von Bauten richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung.

3 Der Uferbereich ist zu begrünen und zu bepflanzen. Die Baubewilligungsbehörde hat bei baulichen Veränderungen auf den zugehörigen Grundstücken hierfür die nötigen Auflagen zu machen.

8 Gewässerraum

1 Der Gewässerraum ist eine überlagernde Schutzzone. Er dient der Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, des Hochwasserschutzes sowie der Gewässernutzung nach Art. 36a des Gewässerschutzgesetzes.

2 Innerhalb des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung.

9 Art und Mass der Nutzung

Nutzungsart

1 Der Plansektor A1 ist bestimmt für Geschäfts-, Büro- und Wohnbauten sowie Gastwirtschaftsbetriebe und öffentliche Nutzungen. Mässig störendes Kleingewerbe ist zugelassen.

Nutzungsmass

2 Für das Mass der Nutzung sind die im Quartierplan enthaltenen maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie die in Ziffer 6.5 enthaltenen Geschosszahlen verbindlich.

Behindertengerechte Bauweise

3 Die behindertengerechte Bauweise richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen (§ 108 RBG, Behindertengerechte Bauweise).

10 Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes

Gestaltung *1* Die Nutzung des Aussenraumes ist aus dem Quartierplan ersichtlich. Die Lage und die Ausdehnung im Plan haben richtungsweisenden Charakter. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Lagerung von gewerblichen Gütern und Ähnlichem ist ausserhalb der Gebäude nicht zulässig.

Bemusterung und Materialisierung *2* Vor der Ausführung der Umgebungsarbeiten sind beim Stadtrat die notwendigen Detailunterlagen zur Materialisierung der Wege und zur Bepflanzung einzureichen. Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Zustimmung vorliegt.

Aufschüttung und Abgrabung *3* Aufschüttungen und Abgrabungen müssen sich gut in das Terrain und das Gesamtbild einfügen.

Meteorwasser *4* Strassen, Wege und Plätze sowie Freiflächen sind soweit möglich und sinnvoll wasserdurchlässig auszuführen.

Änderungen *5* Spätere Änderungen an der Umgebungsgestaltung können nur mit Zustimmung des Stadtrates erfolgen. Die einheitliche Umgebungsgestaltung muss dabei erhalten bleiben.

Einfriedungen *6* Für Einfriedungen gelten in der Kernzone Vorstadt folgende Vorschriften:

a) Zulässig sind: lockere Grünhecken und Staketenzäune bis auf eine Höhe von 1.20 m.
b) Andere Einfriedungen wie Mauern, geschlossene Holzwände etc. können von der Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Stadtrats und mit Zustimmung der Nachbarn ausnahmsweise gestattet werden.

Aussenantennen *7* Parabolantennen (Satellitenschüsseln) sind an Fassaden und auf Dächern nicht zugelassen.

11 Erschliessung und Parkierung

Gestaltung *1* Für Zufahrt, Zugänge und Erschliessungsflächen sowie für die Parkierung ist der Quartierplan massgebend. Die Lage und die Ausdehnung im Plan haben richtungsweisenden Charakter.

Parkplatzberechnung *2* Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich grundsätzlich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach dem Anhang 11/1 zur RBV.

12 Ver- und Entsorgung

Wasser und Abwasser

1 Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem GEP der Stadt. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.

Abfallentsorgung

2 Die Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der ordentlichen Verfahren der Stadt.

13 Lärmschutz

Lärmempfindlichkeitsstudie

1 Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986.

Nachweise

2 Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 sowie 32 ff. LSV sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

14 Gefahrenzone Überschwemmung

1 Bei in Gefahrenzonen gelegenen Neubauten und –anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen sind Massnahmen zu treffen, die die Bauten und Anlagen gegen die Auswirkungen der spezifischen Naturgefahren hinreichend schützen.

2 Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.

3 Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

4 Die massgebenden Hochwasserkoten gemäss Gefahrenzonen sind im Baugesuch auf Basis der Naturgefahrenkarte zu definieren. Sie orientieren sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre). Als Messbasis für die Hochwasserkoten gilt das gewachsene bzw. vorliegend abgegrabene oder aufgeschüttete Terrain in unmittelbarem Nahbereich des zu schützenden Objektes.

5 Gebäudeteile, welche unterhalb der gemäss Gefahrenzone massgebenden Hochwasserkote liegen, sind so auszugestalten, dass keine Schäden entstehen können. Unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind vor Überschwemmungen ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt. Für Gebäudeteile mit schadenunempfindlicher Nutzung und Bauweise ist in begründeten Ausnahmen die nasse Vorsorge zulässig. Für bestehende Heizanlagen besteht Besitzstandsgarantie.

6 Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

7 Wird das Gelände aus Gründen des Hochwasserschutzes aufgeschüttet, wird die Fassaden- und Gebäudehöhe ab der Kote des geschütteten Geländes, jedoch höchstens ab der massgebenden Hochwasserkote, gemessen.

8 Das Terrain ist so zu gestalten, dass nach einem Überlastfall (HQ 100 bis HQ 300) bei sinkendem Wasserspiegel das Wasser nicht in Terrainmulden stehen bleibt, sondern ungehindert in die Birs abfliessen kann.

15 Bauten im Grundwasser

1 Bauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel sind in der Regel nicht gestattet. Ausnahmen können bewilligt werden, wenn die Anforderungen gemäss Gewässerschutzverordnung (Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2) und Kantonaler Verordnung über die Wasserversorgung sowie die Nutzung und den Schutz des Grundwassers (§ 21. Abs. 2) eingehalten werden.

2 Für bestehende Heizanlagen besteht Besitzstandsgarantie. Bei einem Ersatz sind die Bestimmungen zum Grundwasser einzuhalten.

16 Gebäudeunterhalt / Abbruch von bestehenden Bauten

Im Plansektor A1 dürfen bestehende Bauten nur abgebrochen werden, wenn gleichzeitig ein bewilligtes Neubauprojekt vorliegt und die Finanzierung des Neubaus gesichert ist.

17 Anpassung störender Bauteile

Bei Umbauten im Plansektor A1 kann die Baubewilligungsbehörde die Abänderung reglementswidriger Fassadenteile verlangen, sofern sie mit dem Umbau im Zusammenhang stehen und die Änderung keine unverhältnismässigen Mehrkosten verursacht.

18 Fachinstanz Altstadt

1 Der Stadtrat setzt zur Begutachtung der Bauvorhaben eine Fachinstanz Altstadt ein. Diese setzt sich aus mindestens 2 qualifizierten Architekten sowie Vertretern der Stadtbehörden zusammen. Ihr Gutachten dient der Bewilligungs- und Genehmigungsbehörde (Bauprojekte, Quartierplanungen) als Entscheidungsgrundlage. Das Gutachten der Fachinstanz wird grundsätzlich für jedes bewilligungspflichtige Vorhaben sowie bereits bei einfachen Anfragen eingeholt. Für untergeordnete Vorhaben können entweder der Stadtrat oder die Fachinstanz auf die Erstellung eines Gutachtens verzichten.

2 Die Mitglieder der Fachinstanz müssen bei Betroffenheit in den Ausstand treten (z.B. eigene Bauprojekte im direkten Umfeld).

19 Mitwirkung der Stadt beim Schutz der Vorstadt

1 Der Stadtrat kann zur Förderung der Erhaltung oder Erneuerung von erhaltenswerten oder geschützten Objekten Unterstützungsbeiträge sprechen. Diese werden in einer separaten Richtlinie geregelt.

2 Für die Beurteilung der architektonischen und städtebaulichen Bedeutung von Einzelbauten gilt die Bestandesaufnahme der Bauten in der Vorstadt als wegleitende Richtlinie. Siehe Anhang 1: Vorgehen Bestandesaufnahme.

3 Für bauhistorische Gebäudeuntersuchungen und für Abklärungen bezüglich architektonischem und kulturgeschichtlichem Wert erhaltenswerter Gebäude und Gebäudegruppen kann der Stadtrat die Kantonale Denkmalpflege als beratende Instanz beiziehen.

20 Baueingabe / Modelle

Für die Beurteilung von grösseren Neubauten in der Vorstadt können die Baubewilligungsbehörden vom Baugesuchsteller die Einreichung von Modellen in geeignetem Massstab inkl. Darstellung der benachbarten Bauten verlangen.

Bei Neubauten oder sonstiger Veränderung des bestehenden Bauvolumens in der Altstadt ist zusammen mit den Baugesuchsunterlagen jeweils ein Modelleinsatz für das Altstadtmodell auf der Stadt einzureichen.

21 Ausnahmen

Abweichungen 1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie der Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Stadtrat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.

Bedingungen 2 Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 2 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden.

Grössere Abweichungen 3 Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen.

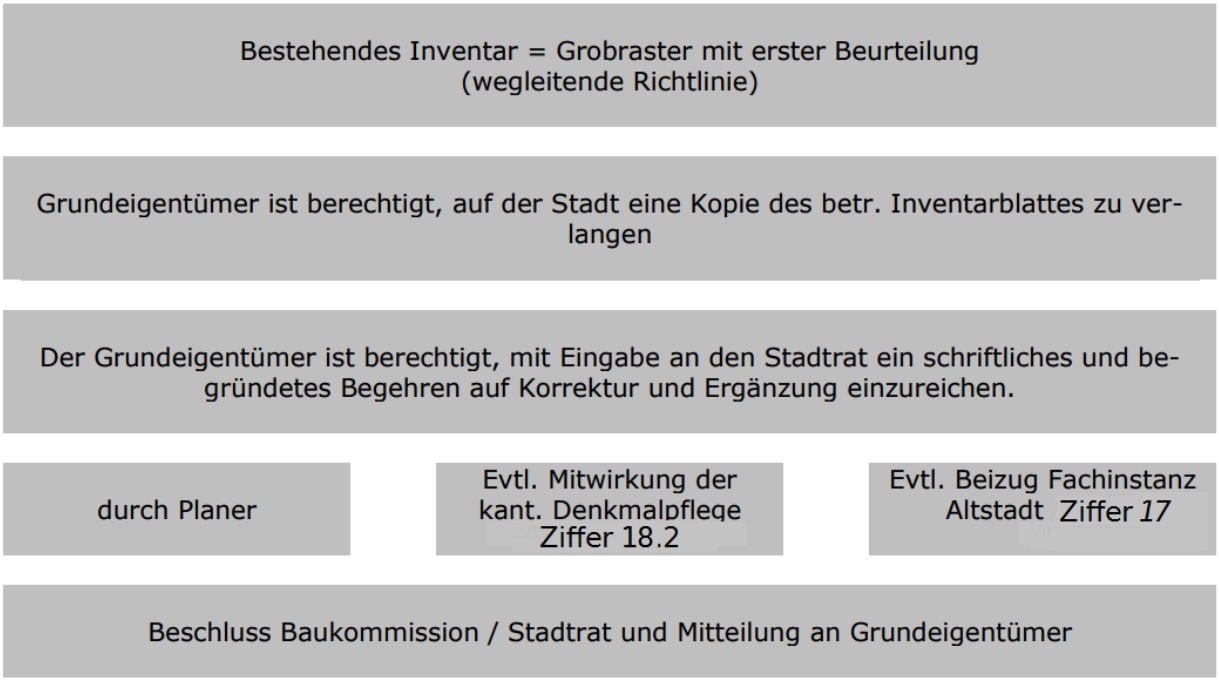
22 Schlussbestimmungen

Umsetzung 1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

Rechtskraft 2 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 in Rechtskraft.

Aufhebung der Quartierplanung 3 Sollte mit den Bauarbeiten für die Quartierplan-Überbauung nicht innerhalb von fünf Jahren seit der Genehmigung des Quartierplanes begonnen werden, ist die Quartierplanung zu überprüfen und allenfalls anzupassen oder aufzuheben.

23 Beschlussfassung

Beschluss des Stadtrates:	Namens des Stadtrates
Beschluss der Gemeindeversammlung:	Der Stadtpräsident
Referendumsfrist: bis	
Urnenabstimmung:	
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. vom	Der Stadtverwalter
Planauflage:	
Von Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt	
Mit Beschluss Nr. vom	Die Landschreiberin
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom	

Anhang 1: Zu Ziffer 19.2 – Vorgehen Bestandesaufnahme