



Stadt Laufen
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Schlyffmatt"

Quartierplan-Reglement

Beschlussfassung

(Stand: 20. November 2013)

Inhaltsverzeichnis

ERLASS	1
§ 1 ZWECK UND ZIELE DER QUARTIERPLANUNG	1
§ 2 GELTUNGSBEREICH	1
§ 3 ZULÄSSIGE BAUTEN	2
§ 4 ART UND MASS DER NUTZUNG	2
§ 5 GESTALTUNG DER BAUTEN	3
§ 6 NUTZUNG UND GESTALTUNG DES AUSSENRAUMES	3
§ 7 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	5
§ 8 VER- UND ENTSORGUNG	6
§ 9 LÄRMSCHUTZ	6
§ 10 AUSNAHMEN UND ABWEICHUNGEN	6
§ 11 SCHLUSSBESTIMMUNGEN	7
BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG	8

Bearbeitung:

Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 926 84 30

Auftragsnummer: 85-006
Dok-Status: Reglement
Verfasser: DF
Version: 10-2 / Beschlussfassung
Datum: 20. November 2013
Kontrolle / Freigabe:

Erlass

Die Stadt Laufen erlässt, gestützt auf §§ 2 bis 7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, über die Parzellen Nrn. 2330, 3882, 3897, 3898 und 4401 sowie teilweise über die Parzelle Nr. 3900 die Quartierplan-Vorschriften "Schlyffmatt". Diese Quartierplan-Vorschriften bestehen aus dem vorliegenden Quartierplan-Reglement (QPR) und dem Quartierplan (QP), der seinerseits aus einem Situationsplan und zwei Schnittplänen im Massstab 1:500 besteht.

§ 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung

- Zweck* 1 Der Zweck der Quartierplanung "Schlyffmatt" richtet sich nach § 37 Abs. 1 RBG.
- Ziele* 2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- a) Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Wohnüberbauung, welche sich gut in die vorhandene Topografie und in die Nachbarschaft einpasst;
 - b) Nutzungstransport über den Diebach: Linksufrige bauliche Verdichtung bei baulicher Freihaltung des rechtsufrigen Teilareals als Folge der bereits erfolgten, ökologisch und landschaftlich wertvollen Ausdolung des Diebachs, der den Quartierplan-Perimeter teilt;
 - c) Sicherstellung einer quartierverträglichen Siedlungsverdichtung im Rahmen der rechtskräftigen Zone mit Quartierplanpflicht gemäss den Zonenvorschriften Siedlung der Stadt Laufen unter Durchführung des ordentlichen Verfahrens gem. § 41 RBG;
 - d) Ausbildung einer städtebaulichen Einheit mit ästhetischem Gesamteindruck durch Abstimmung von Architektur, Farbe und Materialien;
 - e) Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise;
 - f) Sicherstellung einer behindertengerechten Bauweise;
 - g) Ausbildung einer attraktiven und grosszügigen Aussenraumgestaltung im gesamten Quartierplan-Areal;
 - h) Ermöglichung einer differenzierten und vernetzten Grün- und Freiraumgestaltung im Sinne des ökologischen Ausgleichs rechtsufrig des Diebachs;
 - i) Sicherstellung des Ufer- und Hochwasserschutzes innerhalb des Quartierplan-Areals.

§ 2 Geltungsbereich

- Geltungsbereich* 1 Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

§ 3 Zulässige Bauten

- | | | |
|--------------------------------|---|---|
| <i>Baubereich für Hauptbau</i> | 1 | Der "Baubereich für Hauptbau" begrenzt die Lage und Höhe des zulässigen Hauptbaus. Innerhalb dieses "Baubereichs für Hauptbau" können nebst dem eigentlichen Hauptbau auch Balkone, Terrassen, Loggias, Pergolen, Nebenbauten, Erschliessungsinfrastrukturen (z. B. Zufahrt Autoeinstellhalle), Zwischenklimaräume, überdeckte Sitzplätze und Dachterrassen und Ähnliches realisiert werden. Balkone können mit Stützen statisch gesichert werden. |
| <i>maximale Gebäudehöhe</i> | 2 | Für die maximal zulässige Gebäudehöhe sind die Angaben im Quartierplan massgebend. Die Definition der Gebäudehöhe erfolgt mittels Angabe der Meereshöhe (m ü. M.). Die Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante des fertigen Daches und dürfen nur von technischen Aufbauten (z. B. Lift-Überfahrten, Kamine) bis maximal 1,4 m und für Absturzsicherungen in Leichtbauweise überschritten werden. Technische Aufbauten müssen um das Mass ihrer Überhöhung von der darunterliegenden Fassadenflucht zurückversetzt werden. |
| <i>unterirdische Bauten</i> | 3 | Unterirdische Bauten und Bauteile können südlich der linksufrigen Gewässer- respektive Waldbaulinie erstellt werden. Die unterirdischen Bauten und Bauteile haben nutzergänzenden Charakter. Unterirdische Bauten und Bauteile sind so zu konzipieren, dass sie nach aussen nicht oder – falls unumgänglich – zurückhaltend in Erscheinung treten und dass sie das bauliche, betriebliche und ökologische Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen. |
| <i>Nebenbauten</i> | 4 | Standorte von allfälligen Nebenbauten sind in Absprache mit der Stadt zu definieren und müssen sich in die Überbauung und in den Aussenraum integrieren. Sie sind im nach Süden und zur Diebachstrasse ausgerichteten Hofbereich zu errichten. Als Nebenbauten gelten eingeschossige, maximal 3.0 m hohe, unbeheizte Bauten, die eine siedlungsausstattende Infrastrukturfunktion haben und weder einer Wohn- noch einer Geschäftsnutzung dienen. Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem höchsten Punkt des gestalteten Terrains bis Oberkante des fertigen Daches beziehungsweise Dachrandes. Beispiele hierfür sind Velounterstände, Gerätehäuschen, überdachte Siedlungserholungseinrichtungen oder Abfallsammelstellen und dergleichen. Die Überdachung oberirdischer Autoparkplätze ist untersagt. |

§ 4 Art und Mass der Nutzung

- | | | |
|---|---|--|
| <i>Nutzungsart</i> | 1 | Das Quartierplan-Areal ist der Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG vorbehalten. |
| <i>Definition der baulichen Nutzung: Geschossfläche</i> | 2 | Das Mass der baulichen Nutzung für den Hauptbau wird mittels der Geschossfläche (GF) festgelegt: Als Geschossfläche gelten die tatsächlichen Flächen aller oberirdischen Geschosse (OG) einschliesslich Erd- und Attikageschosse (EG und AG) inklusive Mauer- und Wandquerschnitte ohne die im § 4 Abs. 3 QPR genannten Flächen. |
| <i>nicht zur baulichen Nutzung zählend</i> | 3 | Nicht zur Geschossfläche werden gerechnet: <ol style="list-style-type: none"> a) Unbeheizte Bauteile wie: Balkone, Terrassen, Loggias, Pergolen, Zwischenklimaräume, überdeckte Sitzplätze und Dachterrassen. Die Summe aller nicht zur baulichen Nutzung zählenden Zwischenklimaräume im Dachgeschoss sind auf eine Fläche von 180 m² begrenzt. |

- b) Flächen und Räume im Erdgeschoss, die der ganzen Bewohnerschaft zugänglich und unbeheizt sind, wie: Arkaden, Gebäudedurchgänge (inkl. öffentlichem Fussweg gemäss Quartierplan), halböffentliche Erdgeschossbereiche, Abstellplätze für Velos, Kinderwagen, Rollstühle, Gehhilfen u. Ä., Eingangshallen, Windfänge;
- c) ausserhalb der Bauten liegende Bauteile wie Treppen, Stützmauern, Lichtschächte, Dachvorsprünge, Rampen, überdachte Zugangsbereiche und dergleichen;
- d) Nebenbauten gemäss § 3 Abs. 4 QPR.
- Nutzungsmass* 4 Die maximalen baulichen Nutzungsmasse werden wie folgt begrenzt:
- a) Nutzungsmass für Hauptbau: 8'750 m² Geschossfläche
- b) Nutzungsmass für Nebenbauten: 250 m² Grundfläche
- Spielgeräte und Installationen des Bereiches für Siedlungserholungseinrichtungen werden nicht zum Nutzungsmass für Nebenbauten gezählt.
- Hindernisfreie Bauweise* 5 Alle Wohnungen sind so zu erstellen, dass eine Anpassung an die Bedürfnisse Behinderter möglich ist.

§ 5 Gestaltung der Bauten

- Gestaltung allgemein* 1 Der Hauptbau und die Nebenbauten sind hinsichtlich der Gestaltung und Materialisierung der Fassaden als städtebauliche Einheit auszubilden. Materialien, Farbgebung und Architektur sind sorgfältig aufeinander abzustimmen, damit ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck und eine gute Einpassung in das benachbarte Siedlungsgebiet entstehen.
- Dachgestaltung Hauptbau* 2 Der Hauptbau ist mit einem Flachdach zu erstellen. Nicht begehbare Dachflächen haben ökologische Funktionen zu übernehmen, wie z. B. Nutzbarmachung von Sonnenenergie, ökologischer Ausgleich und Regenwasserretention durch extensive Begrünung.
- Dachgestaltung Nebenbauten* 3 Bei den Nebenbauten ist die Dachform frei. Jedoch muss die Dachform bei gleichen Arten von An- und Nebenbauten einheitlich sein.
- besondere Bestimmungen für Attika- und Erdgeschoss* 4 a) Attikageschosse dürfen auf maximal 75 % der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses erstellt werden (Rechnungsbasis sind die Geschossflächen gem. § 4 Abs. 4 ohne die Nutzungsfreien Flächen gem. § 4 Abs. 3 QPR). Es ist untersagt, die begrünter Dächer der Attikageschosse als Dachterrassen zu nutzen; von dieser Bestimmung ausgenommen sind maximal 2.5 m breite Streifen entlang der Schmalseite höhergelegener Attikageschosse. Diese Streifen dienen ausschliesslich der Verbindung von Nord- und Südbalkonen.
- b) Im Erdgeschoss ist aus wohnhygienischen Gründen zwischen westlichem und mittlerem Knickpunkt des Hauptbaus auf die Platzierung von rein nordorientierten Wohnungen zu verzichten.

§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

- Aussenraumkonzept* 1 Die Nutzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan festgelegt.

- Ökologischer Ausgleich* 2 Die vornehmlich rechtsufrig definierte Fläche "Ökologischer Ausgleich" ist der unbebaute Kompensationsraum zur linksufrigen dichten Bebauung. Sie ist grundsätzlich von Nebenbauten freizuhalten und mit einer naturnahen Bepflanzung und Umgebungsgestaltung zu gliedern. Der ökologische Ausgleich muss Areale aufweisen, die besonders auf die Bedürfnisse von Reptilien ausgerichtet sind. Siedlungserholungseinrichtungen (Spielplatz, Bereich für Verweilen etc.) und eine Kompostanlage für die Bewohnerschaft des Quartierplanareals sind zulässig. Offene Flächen können als gemeinschaftlicher Aussenraumbereich für die Bewohner des Quartierplanareals gestaltet werden.
- Grün- und Freifläche* 3 Grün- und Freiflächen sind als qualitativ hochwertige, Aussenräume zu gestalten. Innerhalb der Grün- und Freifläche sind:
- Private Aussensitzplätze im Terrassenbereich inkl. Abgrenzungen erlaubt;
 - Nebenbauten gemäss § 3 Abs. 4 QPR zugelassen;
 - Spiel-, Verweil- und Begegnungsflächen für die Quartierplanbewohnerschaft zu konzipieren;
 - Erschliessungsflächen gemäss QP (Fusswege und Hauszugänge, oberirdische Velo-Abstellflächen, oberirdische Parkierung, Rampe zur Einstellhalle etc.) zu platzieren.
- Uferschutzzone entlang Diebach* 4 Der im QP ausgeschiedene Bereich entlang des Diebachs ist als Uferschutzzone gemäss § 13 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998 geschützt. Der vorhandene Baumbestand und die Uferbegleitflora sind zu belassen und vom Eigentümer der Bachparzelle fachgerecht zu pflegen.
- Bereich für Bestockung / Bepflanzung* 5 Der im QP festgelegte Bereich für Bestockung / Bepflanzung umfasst als ökologische Vernetzungsachse die bisher bestehende und weiterbestehende geschützte Hecke mit einer Strauch- und Krautvegetation und einzelnen Bäumen. Diese Hecke ist wo nötig zu ergänzen und fachgerecht zu pflegen.
- Siedlungsgestaltende Grünelemente* 6 Die im QP festgelegten Bereiche für siedlungsgestaltende Grünelemente zeigen die Flächen, welche mit naturnahen Grünelementen auszustatten sind. Diese siedlungsorientierte Ausstattung mit Aussenraumbegrünungselementen dient der qualitätvollen Wohnumfeldgestaltung, dem Aufenthalt, der Begegnung und dem Spiel.
- Erstellung von Siedlungserholungseinrichtungen* 7 Siedlungserholungseinrichtungen (Spielplatz, Bereiche für Verweilen und Begegnen) müssen mit der Realisierung der Quartierplanung erstellt werden. Umfang und Ausstattung der Erholungseinrichtungen erfolgt in Absprache mit der Stadt vor Eingabe des Baugesuches. Der linksufrige Bereich für Siedlungserholungseinrichtungen ist für Zwecke des unmittelbaren Wohnumfeldes zu nutzen wie z. B. als Kleinkinderspielplatz in Sicht- und Rufdistanz.
- Bepflanzung* 8 Für die Bepflanzung sind standortgerechte einheimische Arten zu verwenden. Allfällig aufkommende invasive Neophyten sind fachgerecht zu entfernen und zu entsorgen. Alle natürlichen Aussenraumelemente sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.
- Umgebungsplan* 9 Der Stadtrat verlangt zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung einen Umgebungsplan. Er wird die Einreichung dieses Plans im Rahmen des Baugesuchverfahrens beim Bauinspektorat beantragen. Der Umgebungsplan ist auf die Bebauung (insbesondere Erdgeschoss) abzustimmen und beinhaltet insbesondere:

- a) Bestehendes und neu gestaltetes Terrain sowie allfällig nötige Stützmauern;
- b) Art, Bepflanzung und Gestaltung der Fläche des ökologischen Ausgleichs und der ökologischen Vernetzung entlang der rechtsufrigen Hecken;
- c) Bepflanzung, Gestaltung und Unterhalt des Uferschutzbereichs;
- d) Art und Gestaltung der Grün- und Freiflächen inkl. Beläge;
- e) Art und genauer Standort aller Bepflanzungen und Bestockungen inkl. genaue Lage und Anzahl sowie Art der Bäume und Sträucher;
- f) Dachgestaltung und –begrünung;
- g) genaue Lage, Dimensionierung, Funktion und Materialisierung der Fusswege inkl. deren Beleuchtung;
- h) genaue Lage, Dimensionierung und Materialisierung des neuen Fussgängersteiges;
- i) Lage, Dimensionierung und Materialisierung von Erholungseinrichtungen inkl. Definition des Nutzungszwecks;
- j) genaue Lage der Gebäudezugänge;
- k) genaue Lage, Dimensionierung und Materialisierung der Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle sowie der oberirdischen Parkierungsflächen inkl. Anpassungsmassnahmen am Trottoir der Diebachstrasse;
- l) genaue Lage, Dimensionierung, Materialisierung und Definition des Nutzungszwecks von allfälligen Nebenbauten;
- m) genaue Lage und Art von Ver- und Entsorgungsanlagen.

Der Umgebungsplan ist integrierender Bestandteil der Baubewilligung.

§ 7 Erschliessung und Parkierung

*Erschliessung des
Quartierplan-Areals*

- 1 Die Lage der Erschliessungsanlagen wird im Quartierplan vorgegeben. Die Konkretisierung erfolgt auf der Stufe des Baugesuchs.
Die Verkehrserschliessungen werden wie folgt festgelegt:
 - a) Die Erschliessung des Quartierplan-Areals durch den motorisierten Verkehr erfolgt über die gemäss Strassennetzplan Siedlung der Stadt Laufen (Regierungsratsbeschluss Nr. 577 vom 12. April 2005) neu zu erstellende "Diebachstrasse" (vgl. Bau- und Strassenlinienplan "Diebachstrasse" mit Regierungsratsbeschluss Nr. XXXX vom TT.MM.2013 [*regierungsrätliche Genehmigung pendent*]). Alle Stammplätze sind in der unterirdischen Autoeinstellhalle anzuordnen.
 - b) Die oberirdischen Parkplätze sind den Besuchern des Quartierplan-Areals vorbehalten.
 - c) Die öffentlichen Fusswegverbindungen gemäss Strassennetzplan Siedlung der Stadt Laufen werden in die Quartierplanung übernommen. Zusätzlich wird ein öffentlicher Fussweg vom sogenannten Y-Weglein über den Diebach durch den Gebäudedurchgang zur Diebachstrasse realisiert. Der Fussgängersteig über den Diebach ist zusammen mit der Bebauung zu erstellen und durch die Bauherrschaft der Quartierplanung zu finanzieren.
 - d) Die Fusswege stehen der Allgemeinheit jederzeit zur Benützung zur Verfügung.
 - e) Die Fusswege im Quartierplan-Areal sind durch die Grundeigentümerschaft zu unterhalten und zu pflegen.

- | | | |
|---|---|--|
| <i>Anzahl Abstellplätze</i> | 2 | Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze richtet sich für Motorfahrzeuge nach den Bestimmungen der RBV und für Velos nach den Empfehlungen gemäss Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Velos / Mofas des Amtes für Raumplanung. |
| <i>Parkplatz-Vermietung</i> | 3 | Die Vermietung von Parkplätzen in der unterirdischen Autoeinstellhalle an Dritte ist nur gestattet, wenn der Parkierungsbedarf der Quartierplan-Überbauung nachweislich gedeckt ist. |
| <i>Zugänglichkeit Autoeinstellhalle</i> | 4 | Die Zugänglichkeit der unterirdischen Autoeinstellhalle muss von jedem Erschliessungskern aus gewährleistet sein. |

§ 8 Ver- und Entsorgung

- | | | |
|-------------------------|---|---|
| <i>Energiekonzept</i> | 1 | Bei der Wärmerzeugung sind umweltfreundliche und energiesparende bzw. energieeffiziente Konzepte vorzusehen. Das Konzept ist vor Einreichung des Baugesuches der Stadt und dem Kanton zur Prüfung einzureichen. |
| <i>Entwässerung</i> | 2 | Anfallendes Meteorwasser ist soweit möglich unter Beachtung des Generellen Entwässerungskonzeptes der Stadt Laufen versickern zu lassen oder in den Diebach abzuleiten. Fusswege und Plätze sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien zu befestigen und nicht zu versiegeln. |
| <i>Abfallentsorgung</i> | 3 | Für die Abfallentsorgung sind in Absprache mit der Stadt Standorte für Anlagen im Aussenraum zu definieren. |

§ 9 Lärmschutz

- | | | |
|----------------------------------|---|---|
| <i>Lärmempfindlichkeitsstufe</i> | 1 | Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärm-Empfindlichkeits-Stufe (LES) II. |
|----------------------------------|---|---|

§ 10 Ausnahmen und Abweichungen

- | | | |
|------------------------------------|---|--|
| <i>Ausnahmen</i> | 1 | In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Stadtrates Ausnahmen von diesen Quartierplan-Vorschriften gewähren. |
| <i>Voraussetzung für Ausnahmen</i> | 2 | Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Quartierplanung gemäss § 1 vorliegt. Die durch den Quartierplan definierte Gesamtkonzeption betreffend Überbauung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung dürfen durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden. |
| <i>Abweichungen</i> | 3 | Grössere Abweichungen von der im Quartierplan definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Änderung der Quartierplan-Vorschriften erfolgen. |

§ 11 Schlussbestimmungen

- | | | |
|--------------------------------------|---|--|
| <i>Überwachung des Vollzugs</i> | 1 | Der Stadtrat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 120 ff. RBG bzw. §§ 86 ff. RBV bleibt vorbehalten. |
| <i>QP-Vertrag</i> | 2 | Die Grundeigentümerschaften respektive Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung der Quartierplanung und für die quartierplanmässige Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Dienstbarkeiten beziehungsweise Servitute einzuräumen. Sofern nötig haben sie dazu untereinander und mit der Stadt Laufen einen Quartierplan-Vertrag abzuschliessen. |
| <i>Aufhebung früherer Beschlüsse</i> | 3 | Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. |
| <i>Inkrafttreten</i> | 4 | Die Quartierplan-Vorschriften "Schlyffmatt" treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. |
| <i>Genehmigungsvoraussetzung</i> | 5 | Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass ein allfällig erforderlicher Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 Abs. 2 RBG von den beteiligten Parteien unterzeichnet und öffentlich beurkundet ist. |

Beschlüsse und Genehmigung

STADT

Beschluss des Stadtrates:

Beschluss der Einwohnerversammlung:

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr.

Planaufgabe:

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident:

Der Stadtverwalter:

KANTON

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschreiber