



Stadt Laufen

# Teilzonenreglement Güterbahnhof

Gesamtrevision

---

**Stand: Beschluss EGV**

---

Beschluss des Stadtrates:

Namens des Stadtrates:

Beschluss der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Referendumsfrist:        bis

Urnenabstimmung:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt  
Nr.        vom

Der Stadtverwalter:

Planaufgabe vom        bis

---

Vom Regierungsrat genehmigt

Der Landschreiber:

mit Beschluss Nr.        vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr.        vom

Projektverfasser:  
Ingenieurgesellschaft Jäckle-Sutter, p.A. Hinterfeldstrasse 62, 4242 Laufen

Inhaltsverzeichnis	Seite
Verwendete Gesetzesabkürzungen	4
Erlass	4
1 Einleitung	5
Art. 1 Zweck, Geltungsbereich	5
2 Zonentabelle	5
Art. 2 Nutzungszonenvorschriften im Überblick	5
3 Allgemeine Vorschriften	6
3.1 Bauliche Nutzung	6
Art. 3 Bauparzellen in verschiedenen Zonen	6
3.2 Gebäudeprofil	6
Art. 4 Gebäudehöhe	6
Art. 5 Abgrabungen am Gebäude	6
Art. 6 Höhere Bauteile	6
3.3 Umgebungsgestaltung	6
Art. 7 Geländeänderungen	6
4 Bestimmungen zu den einzelnen Zonen	7
4.1 Gewerbezone	7
Art. 8 Nutzungsart	7
Art. 9 Angrenzende Zonen	7
Art. 10 Geschützte Gebäude	7
4.2 Schutzzonen	7
Art. 11 Uferschutzzonen	8
Art. 12 Archäologische Schutzzonen	8
4.3 Gefahrenzone	8
Art. 13 Gefahrenzone allgemein	8
Art. 14 Überschwemmung	9
5 Schlussbestimmungen	9
Art. 15 Vollzug	9
Art. 16 Ausnahmen von den Teilzonenvorschriften	9
Art. 17 Aufhebung früherer Beschlüsse	10
Art. 18 Inkrafttreten	10
Beilage	11
Erläuterungsskizze Gebäudehöhe (Art. 4)	11

## Verwendete Gesetzesabkürzungen

GSchV	Eidgenössische Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998	SR 814.201
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998	SGS 400
RBV	Kantonale Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998	SGS 400.11
LSV	Eidgenössische Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986	SR 814.41
IVHB	Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe	

## Erlass

Die Stadt Laufen erlässt, gestützt auf §§ 2, 5 und 18 RBG das Teilzonenreglement Güterbahnhof.

Sämtliche Textteile, welche sich in grauen Kästen befinden, sind wörtliche Wiederholungen aus dem kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 (RBG) und der dazugehörigen Verordnung vom 27. Oktober 1998 (RBV). Diese Gesetzeszitate sind nicht Beschlussinhalt des vorliegenden Zonenreglements.

Bezüglich der Verbindlichkeit und Vollständigkeit der zitierten Gesetzesvorschriften wird auf den aktuell gültigen Gesetzesinhalt verwiesen.

# 1 Einleitung

## Art. 1 Zweck, Geltungsbereich

1

Die Teilzonenvorschriften Güterbahnhof bestehen aus:

- Teilzonenplan Güterbahnhof, Massstab 1 : 500
- Teilzonenreglement Güterbahnhof

2

Sie bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit des ehemaligen Güterbahnhof-Areals.

3

Die Teilzonenvorschriften Güterbahnhof gelten für das Areal innerhalb des zugehörigen Teilzonenplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb dieses Perimeters sowie als orientierend deklarierte Pläneinhalte haben lediglich orientierenden Charakter.

# 2 Zonentabelle

## Art. 2 Nutzungszonenvorschriften im Überblick

Zonenart	Gewerbezone	
Zonenbezeichnung	G1	G2
Maximale Vollgeschosszahl <sup>1</sup>	frei	
Zulässige Ausnützungsziffer	frei	
Zulässige Überbauungsziffer	frei	
Maximale Fassadenhöhe in m	frei	
Maximale Gebäudehöhe in m <sup>1</sup>	9	12 (in Spezialzone Silo: 40)
Maximale Gebäudelänge in m	frei	
Zulässige Dachform und Dachneigung	frei	
Dachaufbauten	zulässig innerhalb Gebäudeprofil	
Lärm-Empfindlichkeitsstufe (Belastungsgrenzwert gem. LSV)	III	
Spezifische Reglementsartikel	Kap. 4.1	

<sup>1</sup> die max. Vollgeschosszahl und Gebäudehöhe können u. U. infolge der Lage im Gewässerschutzbereich Au nicht ausgenutzt werden.

## 3 Allgemeine Vorschriften

### 3.1 Bauliche Nutzung

§ 50 Abs 1 RBV

Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln.

#### Art. 3 Bauparzellen in verschiedenen Zonen

Der Stadtrat kann für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen angemessen Rechnung tragen, die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper gestatten.

### 3.2 Gebäudeprofil

#### Art. 4 Gebäudehöhe

Die Messweise der Gebäudehöhe richtet sich nach § 52c IVHB RBV.

#### Art. 5 Abgrabungen am Gebäude

Abgrabungen am Gebäude unterliegen keiner Restriktion. Sie haben keine Auswirkung auf die Messweise der Gebäudehöhe.

#### Art. 6 Höhere Bauteile

1

Sind einzelne erhöhte Bauteile technisch bedingt und bezüglich Abmessungen von untergeordneter Bedeutung, so können sie die zulässige Gebäudehöhe überschreiten.

2

In der, die Gewerbezone G2 überlagernden, Spezialzone Silo sind zusätzlich Silobauten mit einer Höhe von max. 40 m zulässig.

### 3.3 Umgebungsgestaltung

#### Art. 7 Geländeänderungen

Abgrabungen und Aufschüttungen in Gewerbezonon unterliegen keiner Restriktion.

## 4 Bestimmungen zu den einzelnen Zonen

### 4.1 Gewerbebezonen

#### § 23 Abs. 1 RBG

Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind.

#### § 23 Abs. 5 RBG

In den Gewerbe- und Industriezonen sind ausschliesslich Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber, für standortgebundenes und in beschränktem Umfang für betriebseigenes Personal zugelassen. Ausnahmsweise können zeitlich befristete provisorische Unterkünfte im Zusammenhang mit grösseren Bauvorhaben bewilligt werden.

#### Art. 8 Nutzungsart

Die Bestimmungen über die Nutzungsart in Gewerbebezonen sind in der übergeordneten Gesetzgebung festgelegt.

#### Art. 9 Angrenzende Zonen

1

Gewerbebetriebe dürfen in angrenzenden Wohngebieten keine unzumutbaren, nicht der Wohnnutzung entsprechenden Umweltbelastungen durch Lärm, Luftverschmutzung, Erschütterungen etc. verursachen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Umweltgesetzgebung.

2

Wo die Gewerbezone direkt an die Wohn-/Geschäftszone angrenzt, sind diese Gebiete bei gewerblichen Umnutzungen und Neubauten gegen übermässige und nachteilige Immissionen genügend abzuschirmen.

3

Im Übergang von der Gewerbezone zur Uferschutzzone ist ein naturnaher Bepflanzungsgürtel anzulegen. Für die Gestaltung und Bewirtschaftung gelten die Bestimmungen des Art. 41c GSchV.

#### Art. 10 Geschützte Gebäude

1

Diesen Bauten kommt als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Ortsbildes ein hoher Stellenwert zu. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz und der Struktur zulässig und haben mit aller Sorgfalt zu erfolgen.

2

Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen.

### 4.2 Schutzzonen

§ 13 RBV

Uferschutzzonen bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

§ 19 RBV

Archäologische Schutzzonen bezwecken die Erhaltung archäologischer Stätten.

## Art. 11 Uferschutzzonen

1

In Uferschutzzonen sind alle Massnahmen untersagt, die dem Schutzziel widersprechen. Nicht gestattet sind insbesondere Bauten, Terrainveränderungen, Oberflächenbefestigungen, Materialablagerungen aller Art sowie standortfremde Bepflanzungen und Garteneinrichtungen.

2

Zugelassen sind ökologisch oder wasserbaulich bedingte Pflege- und Unterhaltmassnahmen sowie Massnahmen zur Freilegung der eingedolten Gewässerabschnitte.

3

Die Ufervegetation ist fachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu durchforsten. Die Ufervegetation ist, wo sie fehlt, zu ergänzen bzw. die Entwicklung einer solchen ist zu ermöglichen. Es sind einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden bzw. zu fördern.

## Art. 12 Archäologische Schutzzonen

1

In archäologischen Schutzzonen ist bei Bodeneingriffen, die über die bisherige Bodennutzung hinausgehen, eine Bewilligung der Kantonsarchäologie einzuholen.

2

Es werden folgende archäologische Schutzzonen ausgeschieden:

- Pos. 1: Früh- und hochmittelalterliche Kirche St. Martin, Dinghof
- Pos. 2: Römische Siedlung Uf Saal

## 4.3 Gefahrenzonen

### Art. 13 Gefahrenzone allgemein

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.

## Art. 14 Überschwemmung

1

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.

2

Die massgebende Hochwasserkote gemäss Gefahrenzonen ist 356.00 m. ü. M.

3

Gebäudeteile, welche unterhalb der gemäss der 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.

4

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

5

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.

6

Das Terrain ist so zu gestalten, dass nach einem Überlastfall (HQ100 bis HQ300) bei sinkendem Wasserspiegel das Wasser nicht in Terrainmulden stehen bleibt, sondern ungehindert in den Wahlenbach oder das Ziegelschürbächli abfliessen kann.

## 5 Schlussbestimmungen

### Art. 15 Vollzug

1

Unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens ist der Vollzug dieses Reglements Sache des Stadtrates.

2

Der Stadtrat kann für den Vollzug der Teilzonenvorschriften eine beratende Kommission einsetzen.

### Art. 16 Ausnahmen von den Teilzonenvorschriften

Der Stadtrat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich und begründet Ausnahmen von den Teilzonenvorschriften Güterbahnhof zu beantragen. Massgebend sind die Kriterien gemäss § 7 Abs. 2 RBV.

Art. 17 Aufhebung früherer Beschlüsse

Alle den Teilzonenvorschriften Güterbahnhof gemäss diesem Reglement und zugehörigem Teilzonenplan widersprechenden früheren Beschlüsse und Pläne sind aufgehoben.

Art. 18 Inkrafttreten

Die Teilzonenvorschriften Güterbahnhof treten mit der rechtskräftigen Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

# Beilage

## Erläuterungsskizze Gebäudehöhe (Art. 4)

