



Stadt Laufen

Quartierplan Güterbahnhof Süd Quartierplanreglement

Stand: Beschluss EGV

Beschluss des Stadtrates:

Namens des Stadtrates:

Beschluss der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt
Nr. X vom dd.mm.yyyy

Der Stadtverwalter:

Planaufgabe vom dd.mm.yyyy bis dd.mm.yyyy

Vom Regierungsrat genehmigt

Der Landschreiber:

mit Beschluss Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. vom

Projektverfasser:

Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG | Tel. +41 (0)61 935 10 20 | info@sutter-ag.ch | www.sutter-ag.ch
Standorte BL „ Arboldswil - Liestal - Reinach | Standort SO „ Nunningen

Projekt: 105.05.0719

S:\105\05\0719\12_EGV_QP\Reglement_QP_EGV.docx

20.12.2017

Erstellt: FVO Geprüft: VME Freigabe: FVO

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Erlass	4
§ 1 Zweck und Ziele der Planung	4
§ 2 Geltungsbereich und Inhalt	4
§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	5
§ 4 Art und Mass der Nutzung	5
§ 5 Erschliessung und Parkierung	6
§ 6 Freiraum und Dachgestaltung	6
§ 7 Archäologische Schutzzone	6
§ 8 Ver- und Entsorgung	7
§ 9 Lärmschutz	7
§ 10 Naturgefahren	7
§ 11 Ausnahmen	8
§ 12 Schlussbestimmungen	8

Erlass

Die Einwohnergemeinde der Stadt Laufen erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. der Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, auf der Parzelle Nr. 2476 Quartierplanvorschriften, bestehend aus diesem Quartierplanreglement und den nachfolgend aufgeführten Teilplänen:

- Teilplan 1, Bebauung 1:500
- Teilplan 2, Erschliessung und Parkierung 1:500
- Teilplan 3, Freiraum und Dachgestaltung 1:500
- Teilplan 4, Profile 1:200

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

1

Der Quartierplan Güterbahnhof Süd bezweckt eine geordnete Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, architektonisch gute und an die Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.

2

Mit der Quartierplanung Güterbahnhof Süd werden folgende Ziele verfolgt:

- Realisierung einer gut ins Siedlungs- und Landschaftsbild eingefügten Überbauung unter Beachtung bereits bestehender benachbarter Bauten sowie der vorhandenen Freiräume in der näheren Umgebung.
- Nachhaltiges Bauen
- Behindertengerechtes Bauen
- Effiziente Nutzung der zur Verfügung stehenden Fläche

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

1

Die Quartierplanvorschriften Güterbahnhof Süd gelten für das Areal innerhalb des zugehörigen Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

2

Die Vorschriften regeln insbesondere

- die Lage, die Grösse und die Gestaltung der Bebauung
- die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bebauung
- die Gestaltung und die Nutzung der Freiflächen
- die Verkehrsflüsse innerhalb des Quartierplanperimeters
- die Parkierung auf dem Areal
- die Realisierung der Überbauung

§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

1

Es dürfen nur diejenigen Bauten, Anlagen und Verkehrsflächen erstellt werden, welche im Quartierplan (Teilpläne 1 bis 4) vorgesehen sind.

2

Lage und Grösse der Bauten und Anlagen (Baubereich, Gebäudeprofil) sowie der Vordächer gehen aus den einzelnen Teilplänen hervor. Die Baubereiche legen die maximalen Ausmasse und Höhen (Oberkannte Dachkonstruktion) der zulässigen Gebäude fest. Technische Aufbauten (Lift, Haustechnik, etc.) dürfen die jeweilige maximale Gebäudehöhe falls notwendig überschreiten.

3

Für das in den Plänen enthaltene Vordach an der Grenze zum SBB-Areal (Parzelle Nr. 3152) sind die Vorgaben des bestehenden Grenzbaurechts verbindlich einzuhalten.

4

Ausserhalb der in den Teilplänen 1 und 4 eingezeichneten Baubereiche bzw. der Bereiche für abgestützte Vordächer sind nur Klein- oder Nebenbauten gemäss § 4 Abs. 3 zulässig.

5

Die Materialisierung sowie die Gestaltung der Fassaden und Vordächer sind so zu wählen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht.

6

Die Dachform ist frei.

7

Die Gebäude sind nach ökologischen Gesichtspunkten angemessen zu optimieren. Die Gebäude sind, soweit dies die Nutzungsinteressen zulassen, mit nachhaltiger Bausubstanz und energieeffizienter Haustechnik auszustatten.

§ 4 Art und Mass der Nutzung

1

Erlaubt sind Nutzungen wie kundenintensivere Verkaufseinheiten (RBV Art. 21), Läden und Fachmärkte, Tankstelle, Büroräumlichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Lager und Einrichtungen zum Grosshandel, Getreidesammelstelle mit Lager- und Silobetrieb und zugehörigen Einrichtungen und ähnliche Anlagen.

2

Die maximal zulässige Gebäudegrundfläche beträgt 4'300 m² (exkl. Vordächer sowie Klein- oder Nebenbauten gemäss § 4 Abs. 3). Die Verkaufsfläche ist auf max. 2'150 m² beschränkt.

3

Abgestützte Vordächer bis zu einer Gesamtfläche von 300 m² sowie nicht in den Teilplänen enthaltene Klein- oder Nebenbauten bis zu einer Gesamtfläche von 100 m² dürfen zusätzlich erstellt, jedoch nicht als Verkaufsfläche genutzt werden.

§ 5 Erschliessung und Parkierung

1

Die Lage und Dimensionierung der Verkehrsflächen (Infrastruktur zur Erschliessung, Anlagen für den Güterumschlag und die Warenanlieferung) ist im Teilplan 2 definiert.

2

Die erforderlichen Parkierungsanlagen für Autos sind vollumfänglich innerhalb des Quartierplanperimeters zu realisieren. Die erforderliche Anzahl ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Innerhalb des Quartierplanperimeters sind an geeigneter Stelle Veloabstellanlagen zu realisieren. Der Standort und die Anzahl sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

3

Bei einer Erweiterung des Silos muss, sofern die Umfahrung dann nicht mehr möglich ist, eine Durchfahrtsmöglichkeit für LKW geschaffen werden.

§ 6 Freiraum und Dachgestaltung

1

Die Ausgestaltung der Wege und Plätze mit Hartbelag ist auf das erforderliche Minimum zu reduzieren.

2

Die im Quartierplan dargestellten Grünflächen gelten als Gewässerraum im Sinne des Art. 41c GSchV. Sie sind unversiegelt anzulegen und mit standortgerechten, einheimischen Arten (Bäume, Sträucher, Gräser, Kräuter) zu bepflanzen.

3

Die Parkierungsanlagen sind, soweit technisch möglich und sinnvoll, mit sickerfähigen Belägen auszugestalten.

4

Im Bereich der Parkierungsanlagen sind sechs standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen. Die Standorte sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

5

Flachdächer sind gemäss Teilplan 3 zu begrünen. Dabei ist eine Extensivbegrünung mit natürlichem Bodensubstrat anzulegen. Wo Flachdächer mit technischen Einrichtungen zur Energiegewinnung versehen werden, kann die Dachbegrünung angepasst und reduziert werden.

§ 7 Archäologische Schutzzone

1

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

2

Das Quartierplanareal ist teilweise mit einer archäologischen Schutzzone "Römische Siedlung Uf Saal" überlagert.

§ 8 Ver- und Entsorgung

1

Die Entwässerung erfolgt nach dem gültigen Generellen Entwässerungsplan (GEP). Alle Entwässerungssysteme sind nach dem neusten Stand der Technik zu errichten.

2

Die Entsorgung von Abfällen hat nach den kommunalen Bestimmungen zu erfolgen.

3

Die erforderlichen Anlagen zur Entsorgung von Abfällen sind einzuplanen und auszuweisen. Eine direkte Zusammenarbeit mit dem benachbarten Entsorgungsunternehmen ist möglich.

4

Sämtliche Aussenbereiche sind mit hinreichend Abfallbehältern auszustatten.

§ 9 Lärmschutz

Für das Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

§ 10 Naturgefahren

1

Gebäude und haustechnische Anlagen innerhalb der Gefahrenzone Überschwemmung sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, müssen diese fachtechnisch korrekte Nachweise des geforderten Schutzes enthalten.

2

Die massgebende Hochwasserkote der Gefahrenzone Überschwemmung ist 356.00 m ü. M.

3

Unter der massgebenden Hochwasserkote liegende Gebäudeöffnungen sind nur zulässig, wenn sie durch Terrinaufschüttungen, Schutzbauwerke oder technische Anlagen vor eindringendem Wasser geschützt sind.

4

Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der massgebenden Hochwasserkote müssen den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

5

Tank- und Lageranlagen für Brenn- und Treibstoffe sind so zu erstellen, dass nachhaltige Gewässerverschmutzungen vermieden werden.

6

Das Terrain ist möglichst so zu gestalten, dass nach einem Überlastfall bei sinkendem Wasserspiegel das Wasser nicht in Terrainmulden stehen bleibt, sondern ungehindert abfliessen kann.

§ 11 Ausnahmen

1

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

2

Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 dieses Quartierplanreglements vorliegt. Grössere Abweichungen vom Überbauungskonzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplanvorschriften erfolgen.

§ 12 Schlussbestimmungen

1

Der Stadtrat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124 ff. RBG bzw. § 88 ff. RBV bleibt vorbehalten.

2

Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die Quartierplanvorschriften erlangen mit der Genehmigung durch den Regierungsrat Rechtskraft.