

Quartierplan "Tonwerk Ost"

Situationsplan / Schnittplan 1:500

Exemplar **EXEMPLAR**
AMT FÜR RAUMPLANUNG
Inventar Nr. 37/ QP/ 8/ 0

Beschluss des Gemeinderates: 10. November 2009
Beschluss Gemeindeversammlung: 08. Dezember 2010
Referendumsfrist: 09. Dezember 2010 - 07. Januar 2011
Umenabstimmung:
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 8 vom 24. Februar 2011
Planaufgabe: 25. Februar 2011 - 28. März 2011

Namens des Gemeinderates
Der Gemeindepräsident:
Der Gemeindeverwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. vom 16. Aug. 2011
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 33 vom 18.8.11
Der Landschaftsrevisor:

Bearbeitung	OTTO + PARTNER			Störli+Ruggli		rev.	Datum	Projekt	Gez.	Gepr.	Freigebe
	PLANUNG ARCHITECTUR BAUFÜHRUNG AG			Ingenieur-Planungsbüro AG			14.09.2009	RU	SC	RU	
				Unterföhrden 385		b	13.11.2009	RU	SC	RU	
				4415 Lausen		c	14.01.2010	RU	SC	RU	
				Telefon 051 / 921 20 11		d	05.07.2010	RU	SC	RU	
		Fax 051 / 922 02 42									
Designfile:		G:\GEMEINDE\LAUSEN\37-356\CAD\37356_001_Sit_Schnitt_GISZPS_RRG_2D									
GB-Grundlage:		Grundbuch Juni 08									
						Planformat:		105 x 74			
						Ausdruck:		14-04-2011			

Legende:

- Verbindlicher Planinhalt**
- Perimeter Quartierplan "Tonwerk Ost"
 - neu festzulegende Baulinien gem. §97 Abs. 1a RBG
 - Aufhebung bestehende Baulinien gem. §97 Abs. 1a RBG

Bebauung

- Baubereiche für mehrgeschossige Bauten
- Baubereich für Sockelgeschoss
- Bereich Übergang Geschossigkeit (Situationsplan)
- Bereich Übergang Geschossigkeit (Schnittplan)
- Autoeinstellhalle unterirdisch
- minimaler Gebäudeabstand (mit Angabe in Metern)
- SG + 3OG
- Definition der maximalen Vollgeschosse
- maximale Gebäudehöhe in Meter über Meer (Oberkante rohe Decke)
- Lärmschutz (Lärmschutzwand) (Situationsplan)
- Lärmschutz (Lärmschutzwand) (Schnittplan)
- lärmbelastete Fassaden bei Wohnnutzung

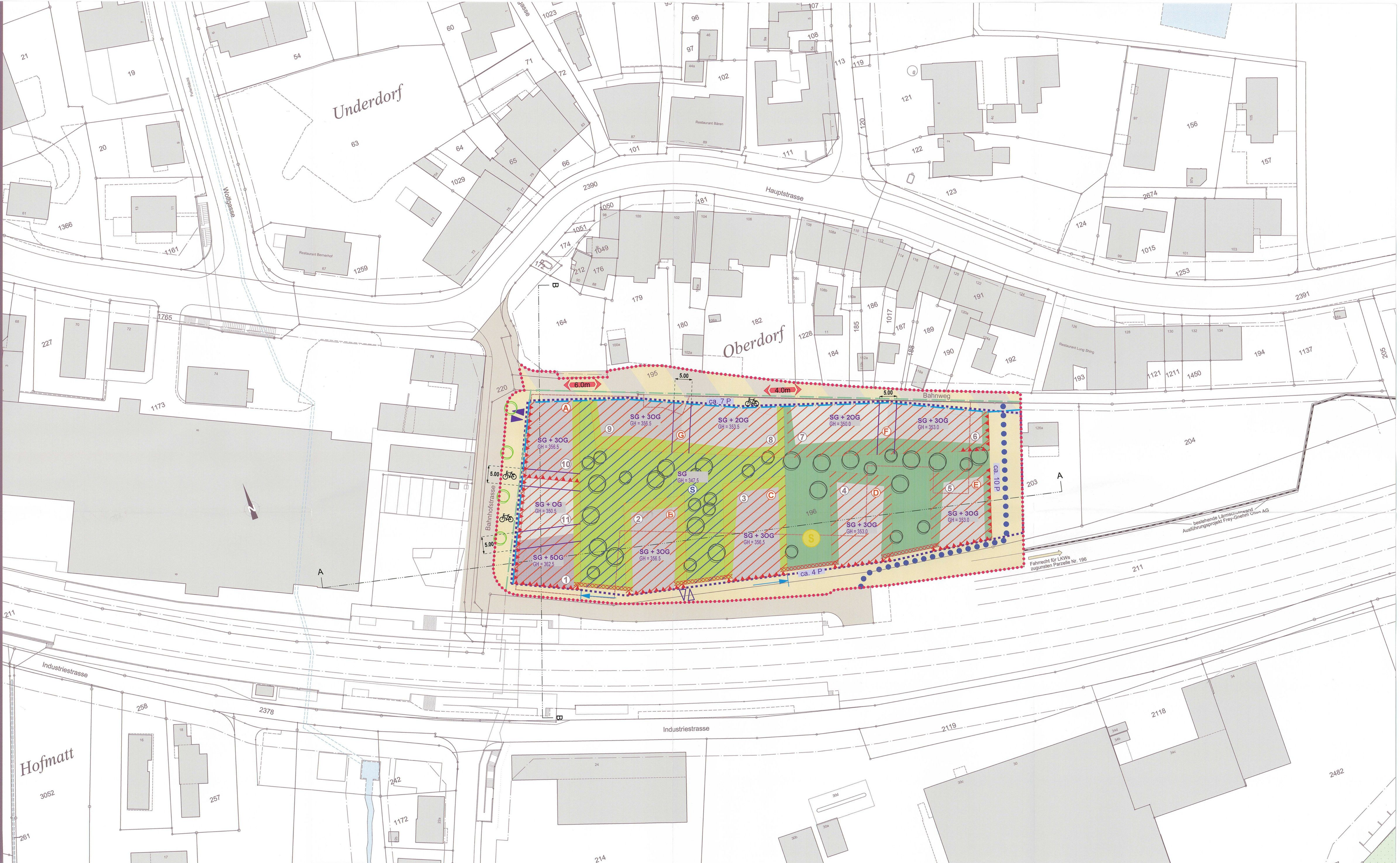
Aussenraum

- interne Frei- und Grünflächen (auf Sockelgeschoss)
- Frei- und Grünflächen à Niveau; intern und halböffentlich
- (Kinder-)Spielplatz (genaue Lage ist im Umgebungsplan festzulegen)

Erschliessung

- öffentliche Fusswegverbindung (genaue Lage ist im Umgebungsplan festzulegen)
- Bereich für Einstellhallen-Ein- und Ausfahrt
- Bereich für provisorische Einstellhallen-Ein- und Ausfahrt
- ungefähre Lage oberirdische Parkplätze
- interne Erschliessungsflächen (Zufahrt, Parkierung)
- kombinierte Erschliessungsflächen (öffentlich / intern)
- Erschliessung Sockelgeschoss (Anlieferung)

Situationsplan: Bebauung, Aussenraum und Erschliessung



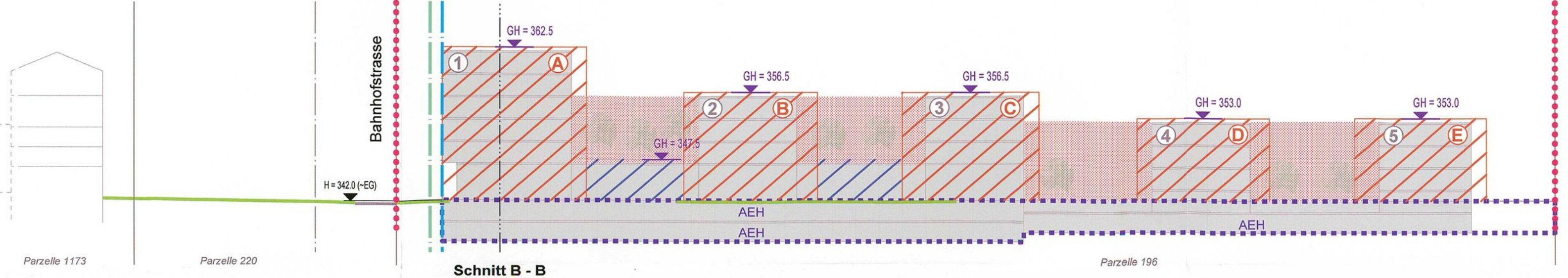
Orientierender Planinhalt

- Gebäude bzw. Bauvolumen gemäss Bebauungskonzept (2/3/4/6 Geschosse) (Situationsplan)
- Gebäude bzw. Bauvolumen gemäss Bebauungskonzept (Schnittplan)
- Gebäudeabbruch
- öffentliche Erschliessungsflächen
- bestehender Baumstandort
- neuer Baumstandort (konzeptionelle Festlegung > Konkretisierung im Umgebungsplan)
- Bereich für oberirdische Veloabstellplätze
- rechtskräftige Strassenbaulinie
- Schnittlinie
- bestehender Terrainverlauf
- Zirkahöhe Terrain in Meter über Meer (als Richtmass)

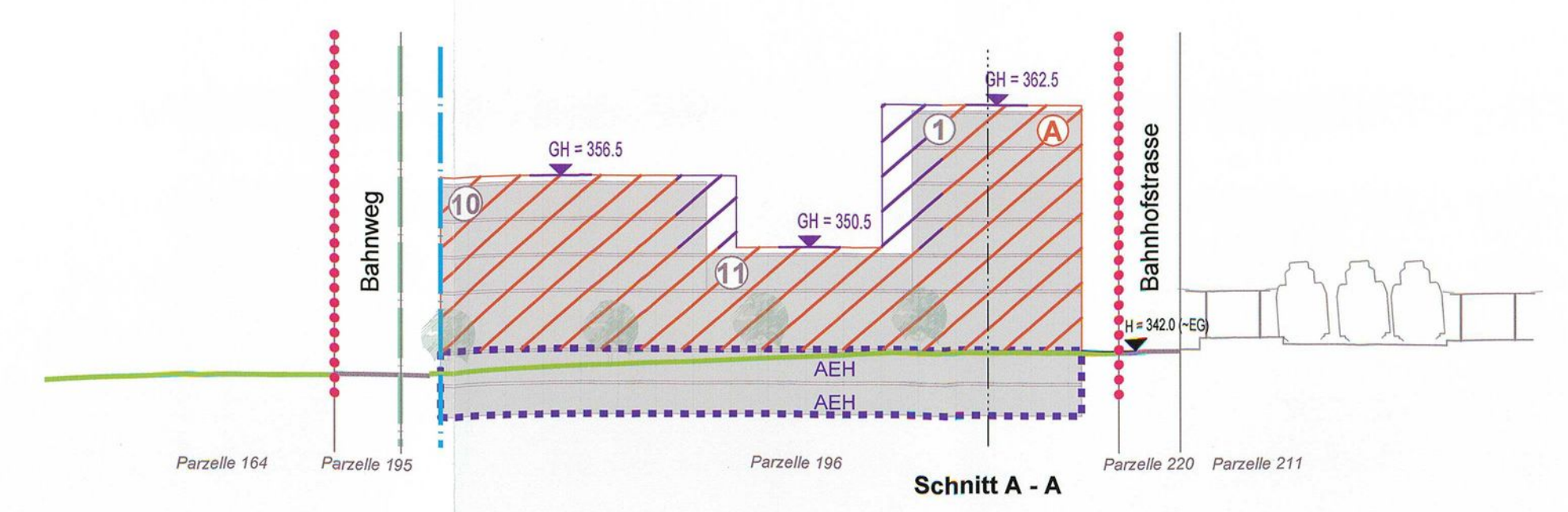
Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Schnittplan: Gebäude- und Terrainprofil

Schnitt A - A



Schnitt B - B



Gemeinde Lausen
Kanton Basel-Landschaft



Quartierplan "Tonwerk Ost"

Mutation Südfassade

Situationsplan / Schnittplan 1 : 500

EXEMPLAR

AMT FÜR RAUMPLANUNG

37/ QP/ 8/ 1

Beschluss des Gemeinderates:
Beschluss der Gemeindeversammlung:
Referendumsfrist:
Urnensabstimmung:
Planauflage:

24. Juli 2012
12. September 2012
13. September 2012 bis 12. Oktober 2012
20. September 2012
21. September 2012 bis 22. Oktober 2012

Namens des Gemeinderates
Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindevorstand:



Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 204/11 vom 11. Dez. 2012
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 50 vom 15. 12. 12.

Der Landschaftsplaner:

SR

Stett + Ruggli
Ingenieur + Raumplaner AG
Unterdenkholz 38 Postfach
4415 Lausen CH 1700 84 30
Telefon 079 310 11 11
E-Mail info@stett-ruggli.ch

OTTO + PARTNER
PLANUNG UND ARCHITEKTUR
Unterdenkholz 38 Postfach
4415 Lausen CH 1700 84 30
Telefon 079 310 11 11
E-Mail info@otto-partner.ch

Datum	Projekt	Objekt	Druck	Freigebe
18.07.2012	RU	SC	RU	

Perimeter: 891 x 1500 mm
Ausdruck: 25.10.2012

Mutationsplan

Schnitt A - A 1:500

Legende

Verbindlicher Planinhalt

neue Festlegungen:



Baubereich für Lärmschutzbauten



Baubereich für Lärmschutzbauten (Schnittplan, in Schnittebene projiziert)



Baubereich für Sockelgeschoss (Erweiterung)



neu festzulegende Baulinie gem. §97 Abs. 1a RBG

aufzuhebende Festlegungen:



Lärmschutz (Lärmschutzwand) (Situationsplan)



Lärmschutz (Lärmschutzwand) (Schnittplan)

Orientierender Planinhalt

bereits rechtskräftige QP-Inhalte:



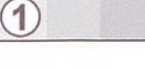
Perimeter Quartierplan "Tonwerk Ost"



Baubereiche für mehrgeschossige Bauten



Baubereich für Sockelgeschoss



Gebäude bzw. Bauvolumen gemäss Bebauungskonzept (2/3/4/6 Geschosse)



bestehender Terrainverlauf

Situation 1:500

Legende

Verbindlicher Planinhalt

Perimeter Quartierplan "Tonwerk Ost"

neu festzulegende Baulinien gem. §97 Abs. 1a RBG

Aufhebung bestehende Baulinien gem. §97 Abs. 1a RBG

Bebauung



Baubereiche für mehrgeschossige Bauten



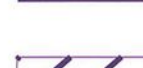
Baubereich für Sockelgeschoss



Baubereich für Lärmschutzbauten (Situationsplan)



Baubereich für Lärmschutzbauten (Schnittplan, in Schnittebene projiziert)



Bereich Übergang Geschossigkeit (Situationsplan)



Bereich Übergang Geschossigkeit (Schnittplan)



Autoeinstellhalle unterirdisch



minimaler Gebäudeabstand (mit Angabe in Metern)



SG + 30G



maximale Gebäudehöhe in Meter über Meer (Oberkante rohe Decke)



lärmelastete Fassaden bei Wohnnutzung

Aussenraum



interne Frei- und Grünflächen (auf Sockelgeschoss)



Frei- und Grünflächen à Niveau; intern und halböffentlich



(Kinder-)Spielplatz (genaue Lage ist im Umgebungsplan festzulegen)

Erschliessung



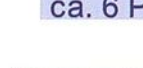
öffentliche Fusswegverbindung (genaue Lage ist im Umgebungsplan festzulegen)



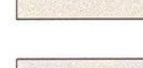
Bereich für Einstellhallen-Ein- und Ausfahrt



Bereich für provisorische Einstellhallen-Ein- und Ausfahrt



ungefähre Lage oberirdische Parkplätze



interne Erschliessungsflächen (Zufahrt, Parkierung)



kombinierte Erschliessungsflächen (öffentlich / intern)

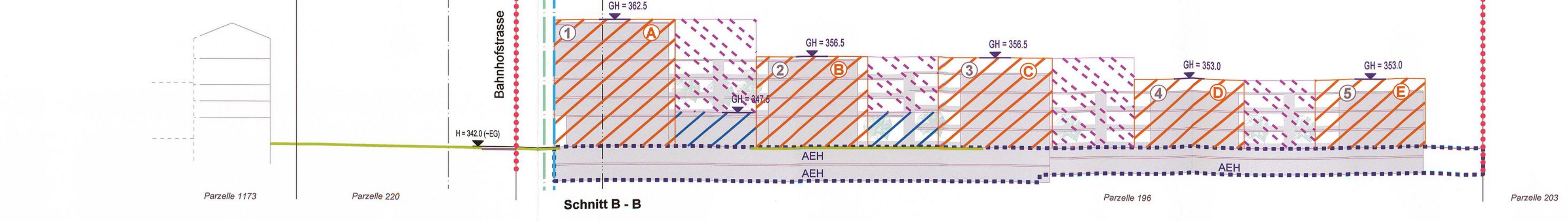


Erschliessung Sockelgeschoss (Anlieferung)

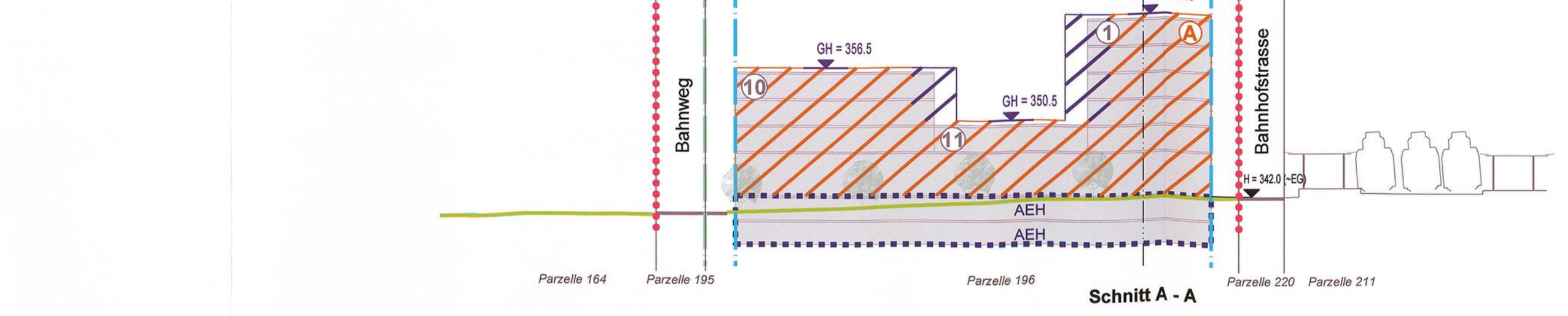
Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Schnitte 1:500

Schnitt A - A



Schnitt B - B





EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

37/ QR/ 8/ 0

Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Tonwerk Ost"

Bearbeitung:



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 921 20 11

Otto + Partner
Planung Architektur Bauausführung AG
Kasernenstrasse 22
CH - 4410 Liestal
Tel. +41 61 927 97 77; Fax. +41 61 927 97 77

Auftragsnummer:
Dok-Status:
Verfasser:
Kontrolle / Freigabe:
Version:
Datum:

37-356
Genehmigung
SC
RU
5
April 2011

n

Inhaltsverzeichnis

Seite

Erlass.....	1
§ 1 Zweck und Ziele der Planung.....	1
§ 2 Geltungsbereich und Inhalt.....	2
§ 3 Art der baulichen Nutzung	2
§ 4 Mass der baulichen Nutzung.....	3
§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	5
§ 6 Nutzung, Gestaltung und Unterhalt des Aussenraumes.....	7
§ 7 Erschliessung und Parkierung	8
§ 8 Ver- und Entsorgung.....	10
§ 9 Lärmschutz	10
§ 10 Realisierung / QP-Vertrag.....	11
§ 11 Abweichungen / Ausnahmen	12
§ 12 Schlussbestimmungen	13
Beschlüsse.....	14

Erlass

QP-Bestandteile

Die Einwohnergemeinde Lausen erlässt, gestützt auf §§ 2 – 7 und §§ 37 ff des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, im Gebiet "Tonwerk Ost" Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan "Tonwerk Ost" (Situationsplan / Schnittplan) im Massstab 1:500.

Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. Es sind dies im Wesentlichen §§ 37 ff des RBG, in welchen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind.

Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung für das Gebiet "Tonwerk Ost".

Die Pläne der Bebauungsstudie Tonwerk-Passage, Lausen und die Weiterentwicklungen derselben bilden die Grundlage der Quartierplan-Vorschriften. Diese Projektgrundlagen dienen als Beurteilungsrichtlinien für die kubische Gestaltung und die Fassadengliederung der Bauten sowie für die Aussenraumgestaltung im Rahmen des Baugesuchsverfahrens und unterliegen nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

Zweck und Ziele der Quartierplanung sind im Sinne von § 37 und § 39 RBG in den QP-Vorschriften festgelegt worden und stützen sich u. a. auf die Planungshilfe „Die Quartierplanung“ des Amtes für Raumplanung BL (ARP) vom Dez. 2001.

Vgl. § 25 Zonenreglement Siedlung: Zonen mit Quartierplanpflicht, QP-Areal „Zentrumszone: Bahnhofareal“,

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

¹ Die Quartierplanung "Tonwerk Ost" bezweckt eine geordnete, haushälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, ins neu entstehende Bahnhofsgebiet Lausen eingepasste Überbauung gewährleisten.

Die Qualitätsziele werden im Rahmen der baulichen Realisierung des Areals "Tonwerk Ost", gestützt auf die QP-Vorschriften, verbindlich umgesetzt.

Ziele

² Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Siedlungsentwicklung und -verdichtung an sehr gut mit dem ÖV (SBB, Bus) und MIV (H2) erschlossener Lage
- Siedlungsentwicklung nach innen durch Umnutzung von ehemaligen Gewerbe-Flächen in Wohn- und Dienstleistungsflächen
- Architektonisch und städtebaulich qualitätsvolle Überbauung
- Gestaltung eines öffentlichen Raumes entlang der Bahnhofstrasse
- Qualitätsvoll gestaltete Aussenräume mit verschiedenen Aufenthaltsbereichen für alle Anspruchsgruppen
- Sicherstellung des Lärmschutzes

Ausführungen zur Philosophie der Bebauung und der Aussenräume inkl. darauf aufbauende Vorprojekt-Optimierungen vgl. Planungs- und Begleitbericht (Bebauungsstudie Tonwerk-Passage von Otto + Partner, Planung Architektur Bauausführung AG).

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

Geltungsbereich

- ¹ Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des rot punktierten Perimeters Quartierplan "Tonwerk Ost". Planelemente ausserhalb dieses Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Siehe Quartierplan (Situations- und Schnittplan).

Inhalt der QP-Vorschriften

- ² Die Vorschriften regeln insbesondere:
- Art und Mass der Nutzung der Bauten und des Areals
 - Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
 - Gestaltung und Benützung sowie Unterhalt gemeinschaftlicher Aussenräume
 - Parkierung
 - Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung
 - Lärmschutz bezüglich Eisenbahnlärm
 - Bebauungsetappierung
 - Realisierung der Überbauung, Vollzug der Quartierplan-Vorschriften

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Hauptbauten

- ¹ Die Art der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt:
- Baubereich S inkl. Sockelgeschosse der Baubereiche A, B, C, G:**
Einkaufs- und Gewerbeflächen gemäss § 22 Abs. 2 und § 23 Abs. 1 RBG
- Obergeschosse Baubereiche A, B, C, G und Baubereiche D, E, F:**
Wohn- und Wohn- / Geschäftsnutzung gemäss § 21 Abs. 1 und 2 RBG.
- ² Wird das Sockelgeschoss nicht oder nur teilweise als Einkaufs- oder Gewerbefläche erstellt, kann in den Sockelgeschossen der Baubereiche B, C und G auch Wohn- oder Wohn- / Geschäftsnutzung platziert werden.

Nettoladenfläche

- ³ Bei Einkaufsnutzung kann eine maximale Nettoladenfläche von 2'500m² realisiert werden.

An- und Nebenbauten

- ⁴ Die Art der Nutzung für An- und Nebenbauten richtet sich nach den Quartierbedürfnissen: Es muss sich bei der Nutzung um siedlungsausstattende Quartierinfrastruktur handeln.

z. B. Entsorgungsinfrastrukturen, Geräteschopf, Unterstände für Spielen und / oder Begegnen, Velounterstände u. a. m.

§ 4 Mass der baulichen Nutzung

Begriff und Berechnung

- ¹ Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude berechnet und ausgewiesen.

Anrechenbare Bruttogeschossfläche BGF

- ² Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen und dem Arbeiten dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.

Entspricht der ORL-Definition mit QP-spezifischen Vollzugspräzisierungen und Ergänzungen.

nicht zur BGF wird gerechnet:

- ³ Nicht angerechnet an die Bruttogeschossfläche werden:
- a zu Wohnungen, zu Dienstleistungs- und zu Gewerbenutzungen gehörende Kellerräume;
 - b Heiz- und Tankräume, Räume für Energiespeicher, Waschküchen und Trockenräume, Schutzräume;
 - c Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage sowie Installationsräume und dergleichen;
 - d unterirdische Einstellräume für Motorfahrzeuge inklusive Erschliessungswege;
 - e Sockelgeschosse der Baubereiche D, E und F bis zu einer Höhe von 2m (OK rohe Sockelgeschossdecke) ab gestaltetem Terrain.
 - f überdeckte Veloabstellplätze;
 - g Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
 - h Verkehrsflächen bis zu einer Breite von 1.20m;
 - i Bastelräume im Untergeschoss, Gemeinschaftsräume;
 - k ein Reduit pro Wohnung bis 6m² Grundfläche und ohne natürliche Belichtung;
 - l Mindestens einseitig offene Erdgeschosshallen, Dachterrassen- oder Gartensitzplatzüberdachungen, Pergolen;
 - m offene oder teilweise verglaste unbeheizte ein- und vorspringende Balkone

sowie Loggien, sofern die natürliche Belüftung und Belichtung für die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt ist;

- n unterirdische Einstell- oder Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
- o An- und Nebenbauten gemäss §5 Abs. 5;
- p ausserhalb der Bauten liegende Treppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte, Rampen und dergleichen.

Bruttogeschossfläche

- 4 Die Bruttogeschossfläche pro Hauptbaute sowie die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) innerhalb des gesamten Quartierplan-Areals beträgt:

Baubereich	Zulässige Bruttogeschossfläche (BGF)
Baubereich A	Richtmass ca. 3'300 m ²
Baubereich B	Richtmass ca. 1'260 m ²
Baubereich C	Richtmass ca. 1'360 m ²
Baubereich D	Richtmass ca. 940 m ²
Baubereich E	Richtmass ca. 740 m ²
Baubereich F	Richtmass ca. 1'450 m ²
Baubereich G	Richtmass ca. 2'050 m ²
Baubereich S	Richtmass ca. 1'900 m ²

Total gesamtes QP-Areal: max. BGF: 13'000 m²

Nachvollzug der Bruttogeschossfläche (BGF)

BGF gem. Architekturprojekt (Stand: Juli '09)	12'765 m ²
davon:	
BGF Baukörper 1	1'480 m ²
BGF Baukörper 2	1'240 m ²
BGF Baukörper 3	1'340 m ²
BGF Baukörper 4	920 m ²
BGF Baukörper 5	730 m ²
BGF Baukörper 6	815 m ²
BGF Baukörper 7	585 m ²
BGF Baukörper 8	970 m ²
BGF Baukörper 9	1'045 m ²
BGF Baukörper 10	1'240 m ²
BGF Baukörper 11	525 m ²
BGF Sockelgeschoss	1'875 m ²

BGF Reserve ca. + 1.85 % + 235 m²

max. Bruttogeschossfläche QP "Tonwerk Ost" 13'000 m²

Nachweis der baulichen Ausnutzung (Ausnutzungsziffer, AZ)

Quartierplan-Fläche total 9'338 m²
 abzgl. komb. Erschliessungsfläche Parz. Nr.195 - 709 m²
 zuzgl. Fläche gem. vertragl. Vereinbarg. G'de/TLI + 311 m²
 für Nutzung massgebende QP-Fläche 8'940 m²

$$AZ = \frac{13'000 \text{ m}^2}{8'940 \text{ m}^2} = 1.45$$

Nutzungstransporte

- 5 Bei den Baubereichen für mehrgeschossige Bauten A bis G und Sockelgeschoss S wird je eine zulässige Bruttogeschossfläche als Richtmass festgelegt. Geringfügige Verschiebungen von Nutzflächen von einem Baubereich in einen andern sind zulässig, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage der Bauten

- ¹ Für die Lage und Grösse (Grundfläche, Geschosszahl und Höhe) der Bauten und Anlagen sind der Quartierplan (Situations- und Schnittplan) sowie die nachstehenden Quartierplan-Bestimmungen massgebend.

Baubereiche für mehrgeschossige Bauten A bis G, Baubereich für Sockelgeschoss S

- ² Die Baubereiche im Situations- und Schnittplan begrenzen die Lage der mehrgeschossigen Bauten sowie des Sockelgeschosses im Baubereich S. Eventuelle Abweichungen von partiellen Baubereichsbegrenzungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu beantragen und werden bewilligt, sofern das Gesamtkonzept der Quartierplan-Überbauung keine Beeinträchtigung erfährt. Unterschreitungen der max. Werte in Fläche und Höhe sind grundsätzlich möglich.

Mit der Flexibilisierung der Baubereiche bleibt auf der Stufe des Baugesuches ein angemessener begründbarer Projektierungsspielraum bewahrt. Vorbehalten bleiben baugesetzliche Bestimmungen (z. B. Einhaltung von Grenzabständen gegen benachbarte Parzellen ausserhalb QP bzw. Einhaltung von Baulinien inkl. jener, welche in der Quartierplanung neu festgelegt und beschlossen werden).

Überragen von Baubereichen

- ³ Nicht zur baulichen Nutzung (BGF) zählende An- und Nebenbauten gemäss § 5 Abs. 5 dürfen die Begrenzung der Baubereiche überragen bzw. ausserhalb der Baubereiche platziert werden.

Voraussetzung für zusätzliche An- oder Nebenbauten im Aussenraum ist eine gestalterische Abstimmung und Integration der Bauten und Bauteile in das Gesamt-Überbauungskonzept im Rahmen der Projektpläne im Baugesuchsverfahren.

Minimaler Gebäudeabstand

- ⁴ Zwischen den Bauten 7 und 8 muss ein minimaler Gebäudeabstand von 4 m, sowie oberhalb des Sockelgeschosses zwischen den Bauten 9 und 10 ein minimaler Gebäudeabstand von 6 m eingehalten werden.

Anbauten und Nebenbauten

- ⁵ a. Als An- und Nebenbauten gelten eingeschossige Bauten, welche nicht einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen.
b. An- und Nebenbauten sind als Teil des Aussenraumes im Umgebungsplan darzustellen und einheitlich zu gestalten.
c. Die Summe aller Grundflächen für An- und Nebenbauten im QP-Areal darf 160 m² nicht überschreiten.

z. B. Velounterstände, offene Unterstände, Geräteschopf, Infrastrukturbauten (Ver- und Entsorgung) und dergleichen.

Unterirdische Bauten und Bauteile

- ⁶ Unterirdisch dürfen der Überbauung dienende Kellergeschosse und technische Anlagen wie Zivilschutzräume, Heizzentralen und dergleichen sowie die Einstellhallen erstellt werden, auch wenn sie im Quartierplan nicht eingezeichnet sind.

Die Darstellung der unterirdischen Bauten und Bauteile im Quartierplan (Situations- und Schnittplan) hat konzeptionellen Charakter. Eine Abweichung in Lage und Grösse unter Einhaltung nebenstehender Vorschriften ist möglich.

Gebäudeprofile	⁷ a. Für die Definition der Gebäudeprofile (max. Gebäudehöhe inkl. Geschossigkeit für die Baukörper 1 bis 11) ist der Quartierplan (Situations- und Schnittplan) massgebend. Absturzsicherungen, Flachdachbrüstungen etc. dürfen das Gebäudeprofil der Hauptbauten vertikal überragen, sie haben sich dem Erscheinungsbild der gesamten Überbauung anzupassen und unterzuordnen. b. An- und Nebenbauten dürfen eine Gebäudehöhe von 3.0 m nicht überschreiten.	
Bereich Übergang Geschossigkeit	⁸ Innerhalb der Baubereiche A, F und G müssen die Baukörper unterschiedliche Geschossigkeiten aufweisen. Dieser Wechsel muss im ausgewiesenen „Bereich Übergang Geschossigkeit“ stattfinden.	Vgl. Situations- und Schnittplan
Dachform und -begrünung	⁹ Als Dachform wird das Flachdach oder leicht geneigtes Sattel- / Pultdach für Hauptbauten festgelegt (max. Dachneigung 20°). Für An- und Nebenbauten ist die Dachform frei. Die Flachdächer sind – soweit sie nicht als begehbare Dachterrassen oder als Energiegewinnungsflächen verwendet werden – extensiv zu begrünen. Für An- und Nebenbauten ist die extensive Dachbegrünung wünschenswert.	Die extensive Begrünung der Dächer dient als ökologische Ausgleichsfläche im Siedlungsraum und hat Retentionswirkung bei Starkregen. <u>Empfehlung für Dachbegrünung:</u> Verwendung von einheimischem Saatgut (z. B. "Basler Pflanzenmischung für extensive Dachbegrünungen"). Als Substrat nach Möglichkeit natürliches Bodenmaterial aus dem QP-Areal wählen und einbauen.
Technische Bauteile auf dem Dach	¹⁰ a. Oberlichter, Liftüberfahrten, Entlüftungsbauteile, u. Ä. können die Flachdächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Diese Bauteile sind so auszubilden, dass sie zurückhaltend in Erscheinung treten. b. Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet. Sie müssen sich harmonisch einfügen und können die max. Gebäudehöhe der Hauptbauten ebenfalls überragen.	Ordentliches Baubewilligungsverfahren nötig, gestützt auf gesetzliche Vorgaben in Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) § 94 Abs. 1 e. RBV.
Minergie-Standard	¹¹ Die Hauptbauten erfüllen die Minergie-Anforderungen für Neubauten gemäss den Richtlinien der Qualitätsmarke "MINERGIE". Zur Sicherung des Qualitätsstandards Minergie ist der Minergie-Standard bei Baubeginn mit einer anerkannten Fachstelle festzulegen. Wird die Überbauung in Etappen ausgeführt, so ist jede Etappe im festgelegten Minergie-Standard auszuführen.	Der Minergie-Standard kann im Laufe der Zeit ändern, er wird regelmässig aktualisiert. Es ist der zum Zeitpunkt der Baugesuchseingabe aktuellste Minergie-Standard einzuhalten.
Hindernisfreie Bauweise	¹² Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind hindernisfrei anpassbar zu realisieren. Die innere und äussere Erschliessung ist so zu gestalten, dass ihre Benutzung auch Behinderten möglich ist. Insbesondere sind Hauszugänge, Lifte, Wohnungstüren sowie Zugänge zu Einstellhallen und zu Läden, Büros etc. rollstuhlgängig zu gestalten. Des Weiteren sind rollstuhlgerechte Parkplätze zu erstellen.	Verbindlich ist zu beachten: § 108 RBG vom 8.1.1998. Als empfehlende Richtlinie gilt: Norm SIA 500 "Hindernisfreie Bauten".

Städtebauliche und landschaftliche Einpassung

- ¹³ Die Bauten sind als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in das nachbarliche Siedlungs- und Landschaftsbild sichergestellt ist. Dem Gemeinderat steht ein Mitspracherecht zu.

Den Bauinteressenten wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens empfohlen, frühzeitig mit den zuständigen Fachinstanzen der Gemeinde die Materialisierung und Farbgebung vorzubesprechen. Es sind verbindliche Farb- und Materialkonzepte als Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens einzureichen.

Gesamtkonzept für Einzelmassnahmen

- ¹⁴ Bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, die entweder für
- das architektonische Erscheinungsbild oder
 - das städtebauliche Konzept oder
 - die Erschliessung oder
 - die Umgebungsgestaltung

von präjudizieller Bedeutung sind, dürfen nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes bewilligt werden.

Dieses Gesamtkonzept ist, im Einvernehmen mit den zuständigen kantonalen Instanzen zu erarbeiten und bedarf der Genehmigung des Gemeinderates. Das Konzept ist für alle weiteren gleichartigen Abweichungen richtungsweisend. Es ist integrierender Bestandteil des entsprechenden Baugesuches.

Oberstes Ziel ist es, zu jeder Zeit ein einheitliches architektonisches bzw. städtebauliches Überbauungs-Konzept mit guter Qualität zu wahren.

Das Gesamtkonzept für Abweichungen muss sich an die Rahmen der QP-Vorschriften halten; weitergehende Abweichungen bedürfen einer Mutation der QP.

§ 6 Nutzung, Gestaltung und Unterhalt des Aussenraumes

Grundsatz

- ¹ Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes wird wo nötig durch den Quartierplan (Situations- und Schnittplan) konzeptionell bestimmt. Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung zu realisieren. Für die Bepflanzung sind hauptsächlich standortgerechte und einheimische Arten zu wählen.

Umgebungsplan

- ² Mit dem Baugesuchsverfahren ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen. Der Umgebungsplan beinhaltet die Lage und Ausgestaltung der Gebäudeerschliessungen, quartierinterne Fusswege, Quartierplätze und Spielflächen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Grün- und Freiflächen, der Bepflanzung, der Beläge, der Dachgestaltung und -begrünungen sowie die Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen (Container, Grünabfuhrmulde, Trafostation etc). Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn die entsprechende Bewilligung vorliegt.

Der Umgebungsplan ist das Instrumentarium für die definitive Festlegung der Bestandteile und Elemente des Aussenraumes in Lage, Dimensionierung und Ausgestaltung auf der Stufe des Baubewilligungsverfahrens.

Terrainmodellierungen	³ Die neuen Höhen der Terrainoberfläche werden im Rahmen des Baugesuches im Umgebungsplan festgelegt. Der Terrainverlauf gemäss Schnittplan hat richtungsweisenden Charakter.
Frei- und Grünflächen	⁴ Die Frei- und Grünflächen werden quartierintern und teilweise halböffentlich genutzt. Sie sollen daher für die BewohnerInnen und die Beschäftigten attraktiv und den Bedürfnissen angepasst nach einem einheitlichen Aussenraumkonzept gestaltet werden und somit eine hohe Aussenraumqualität schaffen. ⁵ Für die Bepflanzung der Frei- und Grünflächen auf dem Sockelgeschoss muss eine ausreichende Überdeckung der Sockelgeschossdecke mit einem humosen Bodenhorizont (mindestens 1.00 m) erfolgen.
Spielplätze / Quartierplätze	⁶ Auf den Frei- und Grünflächen muss mindestens ein (Kinder)Spielplatz erstellt werden.
bestehende und neue Baumstandorte	⁷ Die konzeptionelle, orientierende Festlegung der Baumstandorte gemäss Quartierplan (Situationsplan) ist im Umgebungsplan bezüglich der genauen Lage, Anzahl der Bäume sowie der Baumarten im Detail zu konkretisieren.
Schutz und Pflegemassnahmen	⁸ Sämtliche in den Quartierplan-Vorschriften bezeichneten Grün-Elemente sind, wie sie im Umgebungsplan auf Stufe Baugesuch konkretisiert werden, dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.
Gewährleistung der Funktionalität	⁹ Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden.

Vgl. § 6 Abs. 2 QPR

§ 7 Erschliessung und Parkierung

Erschliessungskonzept	¹ Für die ungefähre Lage bzw. Dimensionierung der Erschliessungsflächen, Zufahrten, Parkplätze und Wege ist der Quartierplan (Situationsplan) massgebend. Abweichungen sind möglich sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt. Die genaue Lage und Dimensionierung sämtlicher privater Erschliessungsflächen sind im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchverfahrens im Detail festzulegen.
-----------------------	--

Die Verkehrserschliessungen werden wie folgt festgelegt:

- a. Die Haupteerschliessung für PWs erfolgt über die Einstellhallenrampe im nordwestlichen Bereich des QP-Areals.
- b. Die öffentliche Erschliessungsfläche im Quartierplan-Perimeter (Bahnweg) wird in die Quartierplanung integriert und wird neben der Quartiererschliessung auch als Parkierungsraum für die Quartierplanung benutzt.
- c. Solange die Gebäude Nrn. 1, 10 und 11 nicht erstellt sind kann als Übergangslösung eine provisorische Einstellhallen-Ein- und Ausfahrt auf der Südseite erstellt werden.
- d. Die Erschliessung / Anlieferung zum Sockelgeschoss erfolgt ausschliesslich im dafür vorgesehenen Bereich auf der Südseite.

Privatrechtliche Regelung im QP-Vertrag, (vgl. § 10 Abs. 2)

Vgl. Situationsplan

Vgl. Situationsplan

Öffentliche Gehrechte

- ² Die im Quartierplan definierten öffentlichen Fusswegverbindungen sind unentgeltlich grundbuchrechtlich zu sichern.

Sicherstellung öffentlicher Fusswegverbindungen durch Grundbuch-Eintrag: QP-Vertragsinhalt (vgl. § 10 Abs. 2 QPR).

Beläge

- ³ Fusswege, Aufenthaltsbereiche und oberirdische Parkplätze sind nach Möglichkeit nicht zu versiegeln und sollen mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien befestigt werden. Das Meteorwasser ist in jedem Fall zu versickern.

Parkierung

- ⁴
 - a. Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Abstellplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien. Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung sind jeweils im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen bzw. auszuweisen.
 - b. Das Parkierungskonzept im Quartierplan (Situationsplan) stellt die Verteilung sowie die oberirdische bzw. die unterirdische Anordnung der Parkplätze für alle Baubereiche sicher. Von diesem Konzept kann in begründeten Fällen im Einvernehmen mit der Gemeinde abgewichen werden.
 - c. Für Einkaufsnutzungen dürfen maximal 120 Parkplätze erstellt werden.

Massgebend ist § 106 RBG sowie die dazugehörenden Bestimmungen der RBV (§ 70 sowie Anhänge 11/1 und 11/2). Zu beachten ist auch die "Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas" des Amtes für Raumplanung (November 2004).

Parkplatz-Ermittlung: vgl. Anhang 6 Planungsbericht

Finanzierung Umgestaltung Bahnweg

- ⁵ Die Kosten für die Umgestaltung des Bahnweges gehen entgegen den Festlegungen im Strassenreglement vollständig zu Lasten der QP-Überbauung.

§ 8 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

¹ Betreffend der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Gemeinde massgebend. Ein Wasseranschluss- und Kanalisationsgesuch ist bei der Gemeinde Lausen spätestens mit den Baugesuchsakten einzureichen.

Im Sinne der generellen Entwässerungsplanung (GEP) ist neben der Schmutzabwasserbeseitigung, für die Weiterverwendung des anfallenden nicht verschmutzten Abwassers (Meteorwasser auf versiegelten Flächen und Dächern, usw.) ein Konzept zu erstellen z. B. für Brauchwasser, Biotopspeisung, Versickerung, Ableitung etc. Für allfällige Versickerungsmassnahmen ist der Zustandsbericht "Versickerung" des GEP Lausen zu konsultieren.

Abfallbeseitigung

² Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Gemeinde Lausen. Ein detailliertes Abfallkonzept ist vor Realisierung der Quartierplan-Überbauung der Gemeinde Lausen zur Beurteilung vorzulegen.

Durchleitungsrechte

³ Durchleitungsrechte für öffentliche Werkleitungen sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters gewährt.

Details sind nötigenfalls im Quartierplan-Vertrag zu regeln und allenfalls im Grundbuch als Dienstbarkeit eintragen zu lassen.

Anschluss GGA

⁴ Die Überbauung muss an die Grossgemeinschaftsantenne (GGA) angeschlossen werden.

Das Aufstellen von Aussenantennen ist bewilligungspflichtig, vgl. § 120 Abs. 1 lit. g RBG und § 92 Abs. 1 lit. d RBV.

§ 9 Lärmschutz

Belastungsgrenzwert ES III

¹ In Abstimmung auf den Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan der Gemeinde Lausen wird das Quartierplan-Areal der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet.

Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan Lausen, rechtskräftig mit RRB Nr. 1253 vom 16.08.2005.

Lärmschutz gemäss SIA 181

² Bezüglich des Aussenlärms sind bei neuen Bauten die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz der Gebäudehülle, gemäss SIA-Norm 181 (Ausgabe vom 1. Juni 2006), zu erfüllen. Für den Schallschutz in den Gebäuden (Innenlärm) gelten die Mindestanforderungen der SIA-Norm 181.

Lärmbelastungsnachweis

³ Detaillierte Nachweise im Sinne von Art. 31 ff. der Lärmschutz-Verordnung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

Der mit der QP erarbeitete Lärmnachweis (siehe Planungsbericht) dient der generellen Überprüfung der Planungsmassnahmen. Er bestätigt die Realisierbarkeit der Planung bzgl. SBB-Lärm.

Lärmschutzmassnahmen

- ⁴ Zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für Eisenbahnlärm werden folgende Massnahmen getroffen:
- In den Zwischenräumen der Bauten 1-2-3-4-5 werden Lärmschutzwände angebracht. Diese müssen aus gestalterischen Gründen jeweils gegenüber der Südfassade der Baute um mind. 1 m zurückversetzt und transparent / lichtdurchlässig erstellt werden.
 - Bei den bezeichneten Fassaden (siehe Situationsplan) dürfen bei Wohnnutzungen ohne weitere bauliche oder gestalterische Massnahmen (z.B. vorgelagerte Fenster, Kastenfenster, Blenden, speziell gestaltete Balkone) keine Fenster zu lärmempfindlichen Räumen angebracht werden.

Die Höhe der Lärmschutzwand wird im Lärmgutachten, welches dem Baugesuchs-Verfahren beigelegt wird, festgelegt.

§ 10 Realisierung / QP-Vertrag

Realisierungsvorgehen

- ¹ Die Realisierung der Quartierplan-Überbauung hat grundsätzlich im Einvernehmen zwischen der Gemeinde und den GrundeigentümerInnen des Quartierplan-Areals zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere das Festlegen der Baustellenorganisation bzw. des Baustellenverkehrs und der Bauzeiten.

Quartierplan-Vertrag

- ² Die GrundeigentümerInnen resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und für die quartierplanmässige Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Dienstbarkeiten bzw. Servitute einzuräumen. Dazu haben sie und die Einwohnergemeinde Lausen einen Quartierplan-Vertrag abzuschliessen, worin innerhalb des Quartierplan-Perimeters zwingend alle notwendigen Dienstbarkeiten, insbesondere gegenseitige Näher- und Grenzbaurechte, sowie öffentliche Geh- und Fahrrechte erteilt werden.

Quartierplan-Vertragspunkte (nicht abschliessend aufgeführt bzw. nur nach Bedarf der Vertragspartner zu regeln):

- Anpassung Grundeigentum (Parzellierung) innerhalb QP-Areal
- Finanzierung, Erstellung und Unterhalt der öffentlichen Verkehrs- und Aufenthaltsflächen
- Parkierung auf Bahnweg und dessen Ausbau
- Anpassungen an Basisinfrastruktur der Gemeinde
- Beleuchtung der Quartier-Erschliessungsflächen
- öffentliche und selektive Geh- und Fahrrechte
- Quartierplatz, Kompetenz- / Verantwortlichkeitsaufteilung
- Bau- und Durchleitungsrechte, Unterbaurechte
- Erstellung und Nutzung gemeinschaftlicher Infrastruktur (Einstellhalle, privatrechtliche Erschliessungen etc.)
- Unterhalt und Benutzungsrechte (Aussenraum etc.)
- Baustellenverkehr
- u. a. m.

Etappierung

- ³ Wird die Bebauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten und Wege usw. anteilmässig so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert wird. Eine Etappierung der Bebauung ist möglich unter Berücksichtigung folgender Bedingungen:
- Für die Gewährleistung der Deckung des Bedarfs an unterirdischen Parkplätzen in der Einstellhalle muss bei der späteren Realisierung der Baukörper 1, 10, 11 an der im Quartierplan konzeptionell festgelegten Stelle eine provisorische Ein- und Ausfahrt erstellt werden.

Die voraussichtlichen Bauetappen sind im Quartierplan dargestellt.

Bauphasen der einzelnen Bauten sind zu koordinieren und möglichst knapp zu halten, damit die Bau-Immissionen für die Nachbarschaft zeitlich begrenzt und damit so gering wie möglich bleiben.

Parzellierung

- ⁴ Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig. Durch diese darf jedoch die Zielsetzung, die Verwirklichung und die Funktionalität der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt werden. Der Gemeinderat ist für die Sicherstellung besorgt und ordnet zum Zeitpunkt der Grundstücksparzellierung den Eintrag der notwendigen Dienstbarkeiten im Grundbuch an.

Sicherheitsmassnahmen
betreffend Störfälle

- ⁵ Das Quartierplan-Areal befindet sich im Konsultationsbereich der risikorelevanten Bahnlinie. Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens müssen allfällige Sicherheitsmassnahmen evaluiert werden. Bauliche und technische Vorgaben sind entsprechend dem Ergebnis mit dem Sicherheitsinspektorat zu definieren und im Bauprojekt umzusetzen.

Nachweis der Personendichte und der Risikorelevanz:
vgl. Planungsbericht.

§ 11 Abweichungen / Ausnahmen

Ausnahmen
allgemeiner Art

- ¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.

Ausnahmen bedürfen eines schriftlichen Antrages und einer stichhaltigen Begründung. Sie werden nach Abwägung von der Baubewilligungsbehörde erteilt.

Voraussetzung für Ausnahmen

- ² Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.
- Wesentliche Änderungen bzw. Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Mutation erfolgen.

Vgl. § 1 QPR

QP-Mutation erfolgt gemäss §§ 37 ff RBG (gleiches Verfahren wie bei Ersterstellung der Quartierplanung)

Renovationen / Ergänzungen an Bauten

- ³ Allfällige spätere Renovationen und Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- bzw. angebaute Gebäudeteile dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen. Sie sind in ihren wesentlichen architektonischen Merkmalen aufeinander abzustimmen. Renovationen, spätere Änderungen und Ergänzungen bedürfen eines Gesamtkonzeptes gemäss § 5 Abs. 14.

§ 12 Schlussbestimmungen

Genehmigungsvoraussetzung

- ¹ Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der gemäss § 10 Abs. 2 erwähnte Quartierplan-Vertrag von den Vertragsparteien allseitig unterzeichnet ist.

Nach Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat ist der Quartierplan-Vertrag öffentlich zu beurkunden (Anmerkung im Grundbuch).

Überwachung des Vollzugs

- ² Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bzw. § 86 ff. der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) bleibt vorbehalten.

Aufhebung früherer Beschlüsse

- ³ Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten für das Areal als aufgehoben.

Massgebend für die Aufhebung der früheren Zonenvorschriften ist die Begrenzung des Areals gemäss Quartierplan-Perimeter (Situationsplan).

Es handelt sich um Teile folgender Planungsinstrumente:

- Zonenvorschriften Siedlung mit RRB Nr. 1253 vom 16.08.2005
- Bau- und Strassenlinienplan Bahnweg vom 20.09.1955

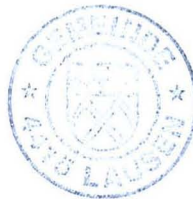
Inkrafttreten

- ⁴ Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 10. November 2009
Beschluss Gemeindeversammlung: 08. Dezember 2010
Referendumsfrist: 09. Dezember 2010 – 07. Januar 2011
Urnenabstimmung: ----
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 8 vom 24. Februar 2011
Planauflage vom 25. Februar 2011 – 28. März 2011



Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 1118 vom 16. Aug. 2011

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 33 vom 18. 8. 11

Der Landschreiber



Quartierplanung "Tonwerk Ost"

Mutation Südfassade

Quartierplan-Reglement

Stand: Genehmigung

Legende:

abc aufzuhebende Bestimmung

abc neue Bestimmung

abc bestehend bleibende Bestimmung

S+R/GS K:\Lausen\37356_Mutation\02_Reglemente\37356_Reg01_Mut_QPR_TWO_RRG.doc

Bearbeitung:



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

n

Auftragsnummer:
Dok-Status:
Verfasser:
Kontrolle / Freigabe:
Version:
Datum:

37-356
Reglement
SC
RU
Genehmigung
23. Oktober 2012

Alte Bestimmung

Neue Bestimmung

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

[...]

[...]

Baubereiche für mehrgeschossige Bauten A bis G, Baubereich für Sockelgeschoss S, Baubereich für Lärmschutzbauten

- ² Die Baubereiche im Situations- und Schnittplan begrenzen die Lage der mehrgeschossigen Bauten sowie des Sockelgeschosses im Baubereich S. Eventuelle Abweichungen von partiellen Baubereichsbegrenzungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu beantragen und werden bewilligt, sofern das Gesamtkonzept der Quartierplan-Überbauung keine Beeinträchtigung erfährt. Unterschreitungen der max. Werte in Fläche und Höhe sind grundsätzlich möglich.

- ² Die Baubereiche im Situations- und Schnittplan begrenzen die Lage der mehrgeschossigen Bauten, des Sockelgeschosses im Baubereich S sowie der baulichen Massnahmen zum Lärmschutz (Lärmschutzbauten). Eventuelle Abweichungen von partiellen Baubereichsbegrenzungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu beantragen und werden bewilligt, sofern das Gesamtkonzept der Quartierplan-Überbauung keine Beeinträchtigung erfährt. Unterschreitungen der max. Werte in Fläche und Höhe sind grundsätzlich möglich.

§ 9 Lärmschutz

§ 9 Lärmschutz

[...]

[...]

Lärmschutzmassnahmen

- ⁴ Zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für Eisenbahnlärm werden folgende Massnahmen getroffen:
- a. In den Zwischenräumen der Bauten 1-2-3-4-5 werden Lärmschutzwände angebracht. Diese müssen aus gestalterischen Gründen jeweils gegenüber der Südfassade der Baute um mind. 1 m zurückversetzt und transparent / lichtdurchlässig erstellt werden.
- b. Bei den bezeichneten Fassaden (siehe Situationsplan) dürfen bei Wohnnutzungen ohne weitere bauliche oder gestalterische Massnahmen (z.B. vorgelagerte Fenster, Kastenfenster, Blenden, speziell gestaltete Balkone) keine Fenster zu lärmempfindlichen Räumen angebracht werden.

- ⁴ Zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für Eisenbahnlärm werden folgende Massnahmen getroffen:
- a. Die Lärmschutzmassnahmen in den Baubereichen für Lärmschutzbauten zwischen den südlichen Fassaden sind auf der lärmzugewandten Seite geschlossen (schalldicht) auszubilden.
- b. Bei den bezeichneten Fassaden (siehe Situationsplan) dürfen bei Wohnnutzungen ohne weitere bauliche oder gestalterische Massnahmen (z.B. vorgelagerte Fenster, Kastenfenster, Blenden, speziell gestaltete Balkone) keine Fenster zu lärmempfindlichen Räumen angebracht werden.

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:

Beschluss Gemeindeversammlung:

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. vom

Planaufgabe vom

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident



Der Gemeindeverwalter

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. vom **11. Dez. 2012**
2044

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. **50** vom **13.12.12**

Der Landschreiber