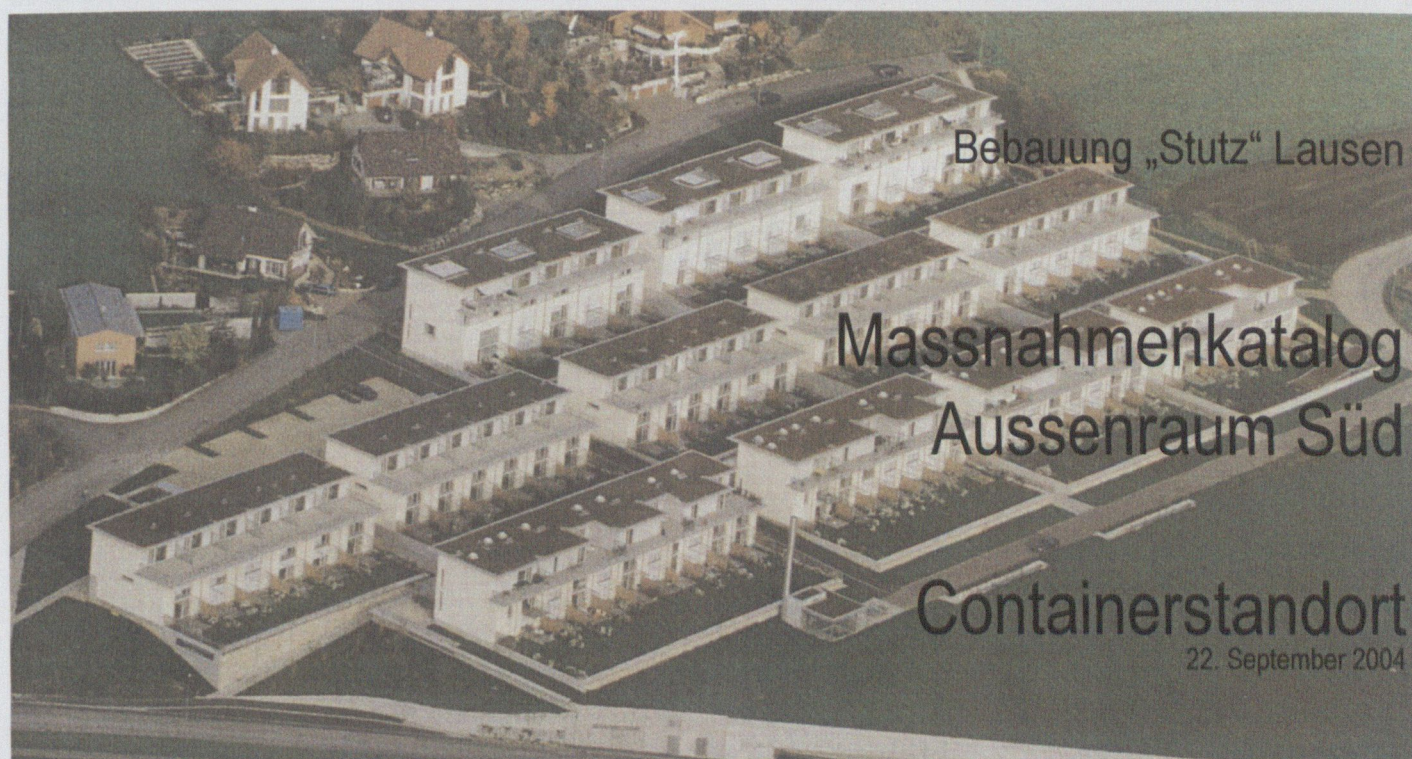


BIT

E 02. Dez. 2004



Bebauung „Stutz“ Lausen

Massnahmenkatalog
Aussenraum Süd

Containerstandort

22. September 2004

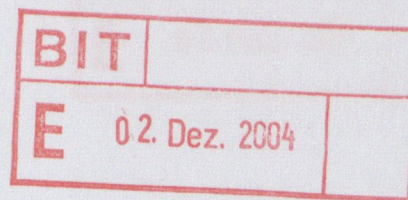


GEMEINDE LAUSEN

Gemeinderat

Grammontstrasse 1, 4415 Lausen
Tel. 061 / 926 926 0
Fax 061 / 926 926 1
e-mail info@lausen.bl.ch

Lausen, 25. November 2004/va/gh



Auszug aus dem Protokoll vom 23. November 2004

Nr. 791 - BV, Ausz

QUARTIERPLAN STUTZ: GESAMTKONZEPT AUSSENRAUMGESTALTUNG

Die Reiheneinfamilienhäuser des Quartierplanes Stutz wurden seinerzeit mit einer Metallpergola jedoch ohne gedeckten Sitzplatz realisiert. Nachdem die Häuser nun alle seit längerer Zeit verkauft sind, ist seitens der Bewohnerinnen und Bewohnern vermehrt der Wunsch nach einem gedeckten Sitzplatz oder einer anderen Pergola aus Holz geäußert worden. Teilweise wurde die bestehende Metallpergola entfernt oder sogar ohne Baubewilligung gedeckt.

Im Quartierplanreglement Stutz vom 18. Februar 1992 wurde unter Ziffer 13.1 festgehalten, dass Abweichungen durch bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, die für das architektonische Erscheinungsbild von präjudizieller Bedeutung sind, nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes bewilligt werden dürfen. Dieses bedarf der Genehmigung des Gemeinderates und der kantonalen Instanzen und ist für alle weiteren gleichartigen Abweichungen richtungsweisend.

Mit Datum vom 21. Juli 2003 wurde ein Baugesuch für eine Sitzplatzüberdachung eingereicht. Damit dieses Baugesuch geprüft werden kann, muss also ein Gesamtkonzept für alle Reihenhäuser unterbreitet werden. Die Gestaltung dieser Überdachung soll in Architektur, Material und Farbe auf die Wohnüberbauung abgestimmt werden und den Gesamteindruck der Siedlung in ästhetischer Sicht wahren.

Herr Jecker vom Architekturbüro Zwimpfer Partner, Basel, hat nun ein solches Gesamtkonzept erarbeitet. Das vorliegende Konzept wurde an der Eigentümerversammlung vom 15. September 2004 vorgestellt und ist von einer Mehrheit der Eigentümerinnen und Eigentümern gutgeheissen worden.

In der Diskussion wird festgehalten, es werde schwierig sein, bestehende Bauten zu eliminieren, sofern keine Klagen von Nachbarn bestehen. Bei neuen Baugesuchen kann der Gemeinderat jedoch nach dem neuen Gesamtkonzept Entscheide fällen.

://: Das vorliegende Gesamtkonzept für die Aussenraumgestaltung im Quartierplan Stutz mit Datum vom 22. September 2004 wird genehmigt.

Wir bitten um Kenntnisnahme und grüssen Sie freundlich.

GEMEINDERAT LAUSEN

Der Präsident:

E. Dill

Der Verwalter:

T. von Arx

Auszug geht an:

- Architekturbüro Zwimpfer Partner AG, St. Alban-Anlage 66, 4052 Basel
- Adimmo AG, Engelgasse 12, Postfach, 4002 Basel
- Kant. Bauinspektorat BL, Bauabteilung II, Postfach, 4410 Liestal



Bau- und Umweltschutzdirektion

Kanton Basel-Landschaft

Amt für Raumplanung

Rheinstrasse 29
Postfach
4410 Liestal
Telefon 061 925 55 83 / 925 59 33
Telefax 061 925 69 82

Abteilung: Ortsplanung
Kreisplaner: A. Güntert
Direktwahl: 925 55 87
E-Mail: Andreas.Guentert@bud.bl.ch

Reg.Nr. 45.05.00
GK-Nr.

BIT

z. H. v. Frau B. Schmid

Liestal, 1. Februar 2005

GEMEINDE LAUSEN:
GESAMTKONZEPT AUSSENRAUMGESTALTUNG ZU BAUGESUCH NR. 1604/2003

Sehr geehrte Damen und Herren

Zum oben genannten Gesamtkonzept der Quartierplanung Stutz können wir wie folgt Stellung nehmen:

Gegen das vorliegende Gesamtkonzept Aussenraumgestaltung haben wir nichts einzuwenden. Wir machen jedoch darauf aufmerksam, dass dieses nicht einem Nutzungsplanverfahren unterliegt und daher von uns auch nicht genehmigt wird. Es ist integrierender Bestandteil des entsprechenden Baugesuchs (zu vergleichen mit einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan).

Mit freundlichen Grüssen

AMT FÜR RAUMPLANUNG
Abteilung Ortsplanung

Andreas Güntert

Das Amt für Raumplanung erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in knapp 5 Gehminuten.
Die Bushaltestelle „Kantonsspital“ der Linien 70, 76, 80 befindet sich direkt vor dem Haus.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Bestandesaufnahme	3
Analyse der Bedürfnisse und Zielsetzung	4
Massnahmenkatalog	5
Vorschriften	6
Bildlegende	7
Beispiel 1	8
Beispiel 2	9
Beispiel 3	10
Beispiel 4	11
Beispiel 5	12
neue Anordnung der Velos und Container	13

Bestandesaufnahme

Situation 1/800

die roten Zahlen geben an, wieviel höher der Garten zum Erschliessungsweg ist (ungefähre Angaben).

- Gras

Holz

Platten

Beet

Kies

Plastikplatten
- Wellblech

Stoff

Kuh

Balkon

Dachkonstruktion gedeckt

Plastikbast

Storen
- Trennelement Holz

Trennelement Hecke

Trennelement Hag

- Laterne

Metallkonstruktion

Brunnen

Wellplastik

Bank

Reile

Wäscheständer

Kiste

Kinderspielhaus

Vogelhaus
- L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

- Bast

Blache

Gehege tief (Tiere)

Vorhang (h = 3 m)

Holzbaiken

Dusche

Grill fix

Schrank

Markise

Kompost
- A

B

C

D

E

F

G

H

I

K



Analyse der Bedürfnisse und Zielsetzung

Analyse der Bedürfnisse durch bereits umgesetzte bauliche Veränderungen

- erweiterter Raum:

Ein Eigentümer hat den Wunsch, einen Wintergarten zu bauen (keine Information, wieviele andere dies auch wünschen).

- Pflege:

Viele Eigentümer haben statt dem Rasen mehr feste Flächen verlegt (Unterhalt weniger aufwendig).

- Beschattung:

Viele Eigentümer haben das vorhandene Metallgestell entfernt und stattdessen eine Markise angebracht.

Andere haben das Metallgestell bepflanzt oder Stoff darauf festgemacht.

- Witterungsschutz:

Einige Bewohner haben auf das Metallgestell eine zweite Schicht (oft Wellplastik oder Blache) montiert.

- Abgrenzung:

Zwischen den Häusern wünschen die meisten Bewohner eine Abgrenzung und haben diese mittels eines Zauns oder einer Hecke realisiert.

- Sichtschutz:

Gegen den südlichen Teil des Gartens (gemeinsame Erschliessungswege) haben viele Eigentümer einen Sichtschutz montiert (Holzelemente, Hecke).

- Individualismus:

In vielen Gärten sieht man den Wunsch, sich mit speziellen Elementen von den anderen abzuheben. Die Bewohner haben unterschiedliche Bedürfnisse (Bank, Zierelemente, Pflanzen, Brunnen, Grill, Weiher, ...).

Zielsetzung

Mit den folgenden Massnahmen will man ein Instrument kreieren, welches bestimmt, welche baulichen Massnahmen inskünftig in den Gärten erlaubt ist.

Es ist im Bereich des Möglichen wünschenswert, auch rückwirkend zu versuchen, sich diesem Instrument anzupassen, indem man schon umgesetzte Elemente korrigiert.

Ziel ist es, durch geordnete Verhältnisse, die Gesamtheit der Architektur auch im Aussenraum Süd beibehalten zu können.

Massnahmenkatalog

Der Aussenraum Süd wird von Nord nach Süd in verschiedene Zonen (A, B) eingeteilt.
Als Grundlage werden die Masse der Eigentümshäuser genommen (es gibt unterschiedliche Hausbreiten).

Grundriss 1/100

Schnitt 1/100



A Zone vor Haus mit Metallgestell

1. Der Bodenbelag darf in dieser Zone in der ganzen Breite mit einem wasserundurchlässigen Belag überdeckt sein (Holz, Platten,...).
2. Für das Metallgestell, welches ans Haus angebaut ist, gibt es verschiedene Möglichkeiten:
 - 2.1 Das Metallgestell wird so belassen wie es ist. Es darf unmittelbar darüber auf seiner horizontalen Fläche abgedeckt werden (Stoff). Bei Sonnenstoren (z.B. MHZ, Sigma, Beta) darf der oberste Punkt bis zu 0,25 m darüber liegen.
 - 2.2 Das Metallgestell wird weggenommen. Es kann auf der ganzen Breite eine Markise montiert werden. Bei einer geringeren Breite sollte sie mittig angeordnet werden. Bei einer Verkleidung der Markisen muss die Aluminiumfarbe RAL 9006 eingesetzt werden.
 - 2.3 Das Metallgestell wird abmontiert und eine Überdachung oder Verglasung wird neu gebaut. Die Materialität muss vom Metallgestell übernommen werden (verzinkter Stahl, Glas). Die maximale Breite beträgt 5.56 m, die Dachneigung beträgt 5%. Zur Beschattung darf Stoff eingesetzt werden. Im Falle eines Sonnenschutzes über der Dachfläche muss die Höhe um das Mass des Aufbaues reduziert werden (max. 2.80 m über Fussboden Erdgeschoss). Die max. Höhe des Daches an der Traufe beträgt 2.60 m über Fussboden Erdgeschoss. Bei Verglasungen (Wintergärten) dürfen Aluminiumprofile eingesetzt werden (Farbe RAL 9006).
3. Wenn eine Versorgungsmöglichkeit (Kiste, Schrank, ...) erwünscht ist, kann in der Zone A ein Bereich , von max. 1.50 m Breite, seitlich des Metallgestells ausgeschieden werden. Pro Baukörper kann entschieden werden, ob diese Bereiche jeweils im Osten oder im Westen liegen (orange Schraffur).

B Garten

1. Abgrenzung zwischen den Gärten:
 - 1.1 natürliche Bepflanzung z.B. Hecke bis zu einer Höhe von 1.95 m ab bestehendem Terrain.
 - 1.2 bauliche Abgrenzung z.B. Beton Mauerwerk, Holz maximale Höhe 1.20 m ab bestehendem Terrain.

C Terrasse Attikageschoss

Abgrenzungen zwischen den Terrassen müssen dem ursprünglichen Projekt entsprechen. Mit Genehmigung des Reglements sind inskünftig keine weiteren Veränderungen zulässig.

Hinweis: Teile der Gartengestaltung sind Vorschläge und haben keinen verbindlichen Charakter.

Bildlegende



A Metallgestell



A Markise auf ganzer Breite



A Versorgungsmöglichkeit (Holzverschlag)



A, B Aufteilung der Zonen



Abdeckung Metallgestell, mobile Töpfe



Sichtschutz Hecke, Höhe best. Hag



Sichtschutz Bast an Hag



Abgrenzung bestehende Trennelemente

Beispiel 1



A 2.1 Abdeckung Metallgestell, Verschattung

B 1.2 Sichtschutz zum Nachbarn: Stahlträger, Holz als Füllung, $h = 1.2 \text{ m}$

Beispiel 2



A 1. Bodenbelag auf gesamter Breite

A 2.2 Markise auf ganzer Breite

B 1.1 Abgrenzung zum Nachbarn: Hecke in Verlängerung der bestehende Trennelemente, h = 1.95 m

Beispiel 3



A 2.2 Markise mittig angeordnet

A 3. Versorgungsmöglichkeit: Holzverschlag

B Abgrenzung zum Nachbarn: keine Massnahmen

Beispiel 4



A 2.3 Überdachung

B 1.2 Sichtschutz zum Nachbarn: Stahlträger, Holz als Füllung, h = 1.2 m

Beispiel 5



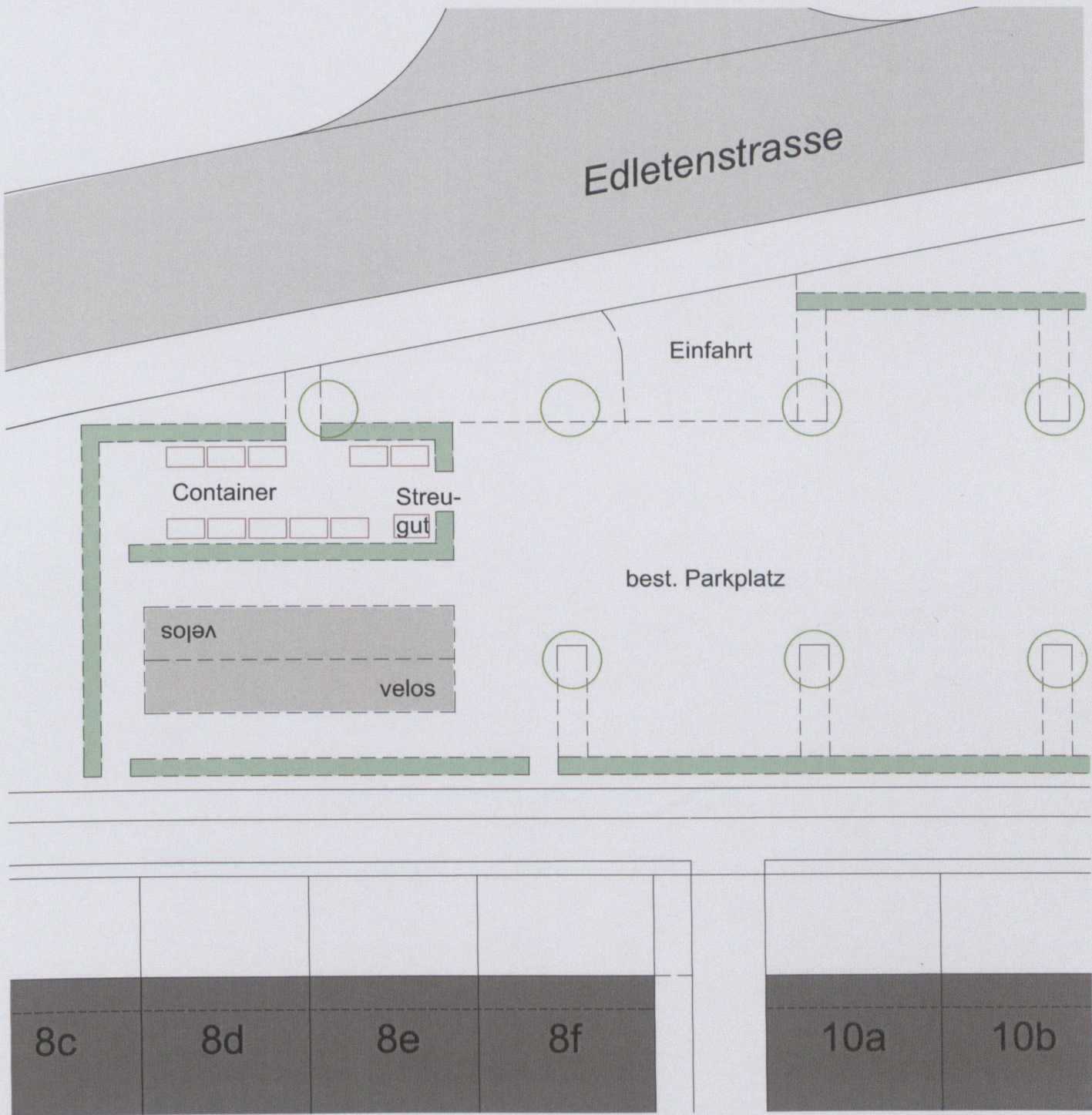
A 2.3 Verglasung mit Sonnenschutz, BGF 15 m²

B 1.2 Sichtschutz zum Nachbarn: Stahlträger, Holz als Füllung

neue Anordnung der Velos und Container

Situationsplan 1/200

Statt etwa 20 Velos haben neu etwa 50 Velos Platz. Es ist möglich, einen Teil der Veloparkplätze anderweitig zu nutzen (abschliessbarer Teil für Kinderwagen, Spiele, ...). Diese Parkplätze sind mit einem filigranen Dach überdeckt.
Die Container sind weiter weg von den Häusern plaziert und nicht überdeckt (Luftzirkulation).



KANTON BASEL-LANDSCHAFT

GEMEINDE LAUSEN

QUARTIERPLAN 'STUTZ'

PLAN 1

RICHTPLAN NUTZUNG UND GESTALTUNG M 1:500

WILFRID UND KATHARINA STEIB, ARCHITECTEN BSA/SIA
BASEL, 18.02.1992

BESCHL. DES GEMEINDERATES 18.2.1992

BESCHL. DER GDEKOMMISSION 16.3.1992

BESCHL. DER GDEVERSAMMLUNG 25.3.1992

REFERENDUMSFRIST 26.3.-24.4.1992

URNENABSTIMMUNG

PUBLIKATION DER PLANAUFLEGE IM AMTSBLATT NR. 18 VOM 30.4.1992

PLANAUFLEGE VOM 4.5. BIS 2.6.1992

10. Juli 1992

NAMENS DES GEMEINDERATES

DER PRÄSIDENT

DER GEMEINDESCHREIBER



VOM REGIERUNGSRAT DES KANTONS BASEL-LANDSCHAFT

GENEHMIGT MIT BESCHLUSS NR. 2462 VOM 18. Aug. 1992

PUBLIKATION DES REGIERUNGSBESCHLUSSES

IM AMTSBLATT NR. 34 VOM 20. Aug. 1992

DER LANDSCHREIBER

LEGENDE

- QUARTIERPLANPERIMETER
- WOHNBAUTEN
- WOHNBAUTEN, IN DENEN WENIG STÖRENDE BETRIEBE GEMÄSS DEN KANTONALEN ZONENREGLEMENTS-NORMALEN SIEDLUNG 4/63 IM ERDGESCHOSS ZULÄSSIG SIND
- BAUTEN, DEREN ANZAHL, LAGE UND GESTALTUNG INNERHALB DER VORSCHRIFTEN DES QP-REGLEMENTS IM BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN FESTZULEGEN SIND
- BESUCHERPARKPLATZ
- PRIVATE WEGE MIT ÖFFENTLICHEM GEHRECHT, GEMEINDESTRASSE UND TROTTOIRS, QUARTIERPLATZ
- GRÜENFLÄCHEN (GÄRTEN UND ÖFFENTLICHE ANLAGEN), IN WELCHEN KLEINBAUTEN GEMÄSS QP-REGLEMENT MÖGLICH SIND
- AUSGÄNGE DER TIEFGARAGEN
- UNGEFÄHRE LAGE DER TIEFGARAGEN
- BAUBEGRENZUNGSLINIE FUER GEMEINSCHAFTSBAUTEN
- PERIMETER FUER ZONE ÖFFENTLICHE ANLAGEN UND WERKE (KINDERGARTEN)
- GESCHOSSZAHL (ZWEI VOLLGESCHOSS UND DACHGESCHOSS)
- CIRCA HOEHENKOTEN DER ERDGESCHOSS
- AUFZUBEHENDEN BAILINIEN
- BAILINIE FUER ERSCHLIESSUNGSAUSSENTREPPEN
- BAEUME

ORIENTIERENDER PLANINHALT

SNITTFFÜHRUNG PLAN 2

MINIMALE LICHTHE HOEHE DER RINGSTRASSENÜBERBECKUNG



KANTON BASEL-LANDSCHAFT

GEMEINDE LAUSEN

QUARTIERPLAN 'STUTZ'

PLAN 2

RICHTPLAN SCHNITTE M 1:500

WILFRID UND KATHARINA STEIB, ARCHITEKTEN BSA/SIA
BASEL, 18.02.1992

BESCHL. DES GEMEINDERATES 18.2.1992

BESCHL. DER GDEKOMMISSION 16.3.1992

BESCHL. DER GDEVERSAMMLUNG 25.3.1992

REFERENDUMSFRIST 26.3. - 24.4.1992

URNENABSTIMMUNG

PUBLIKATION DER PLANAUFLAGE IM AMTSBLATT NR. 18 VOM 30.4.1992

PLANAUFLAGE VOM 4.5. BIS 2.6.1992

10. Juli 1992

NAMENS DES GEMEINDERATES



DER PRÄSIDENT

DER GEMEINDESCHREIBER

H. Junc

Perren

VOM REGIERUNGSRAT DES KANTONS BASEL-LANDSCHAFT

GENEHMIGT MIT BESCHLUSS NR. 2662 VOM 18. Aug. 1992

PUBLIKATION DES REGIERUNGSRATSBESCHLUSSES

IM AMTSBLATT NR. 34 VOM 20. Aug. 1992

DER LANDSCHREIBER

Perren

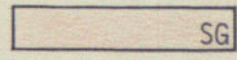
LEGENDE



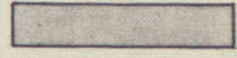
DACHGESCHOSS



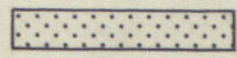
VOLLGESCHOSS



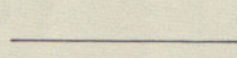
SOCKELGESCHOSS



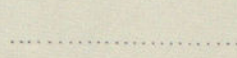
UNTERGESCHOSS



TIEFGARAGEN



GESTALTETES TERRAIN



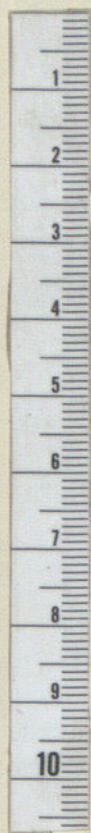
GEWACHSENES TERRAIN

ca. 347.00

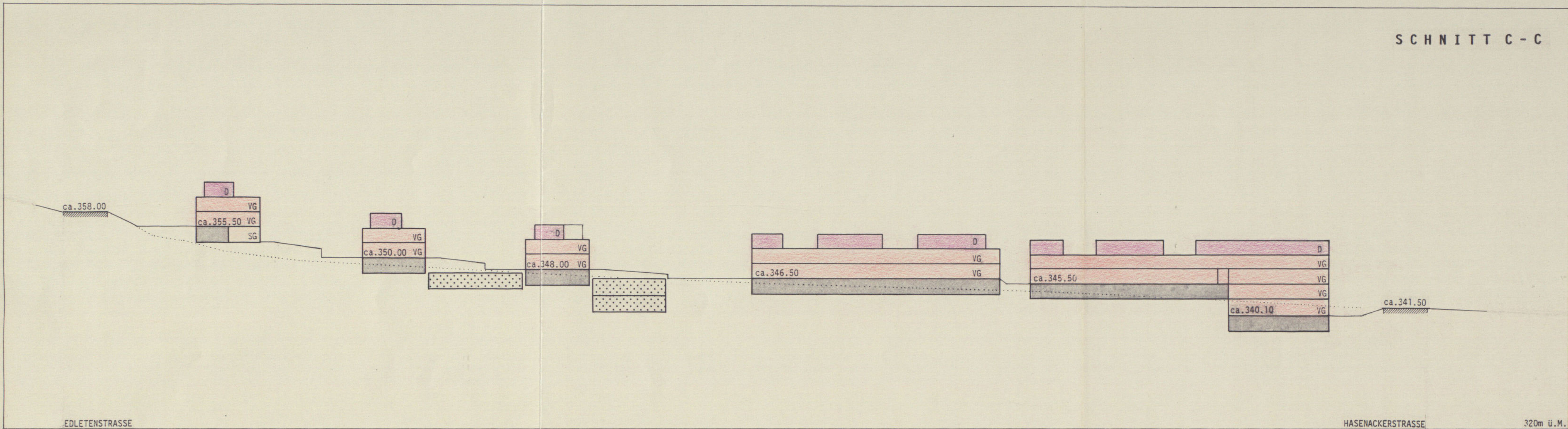
CIRCA HOEHENKOTEN DER ERDGESCHOSSE

ca. 347.00

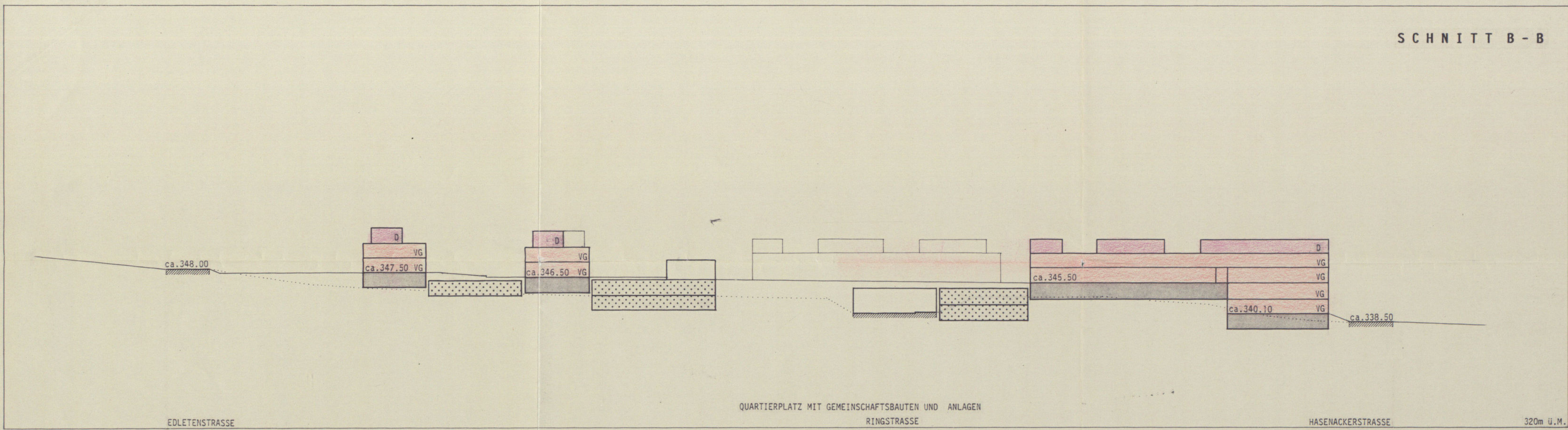
HOEHEN DER STRASSEN (ZUR ORIENTIERUNG)



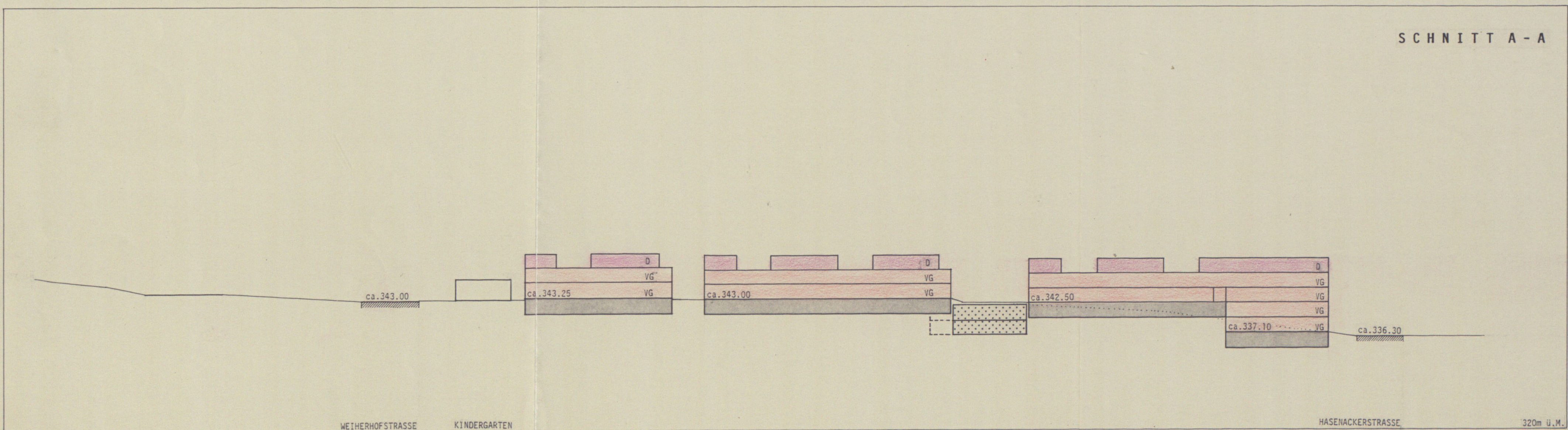
SCHNITT C - C

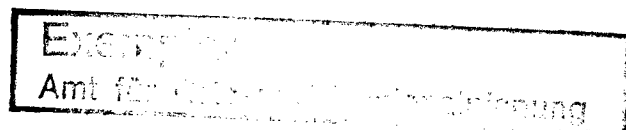


SCHNITT B - B



SCHNITT A - A





37/ QR/ 6/0

GEMEINDE LAUSEN

QUARTIERPLANREGLEMENT 'STUTZ'

18. FEBRUAR 1992

Inhalt

Erlass

1. Geltungsbereich und Inhalt
2. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen
3. Art und Mass der Nutzung
4. Wohnbauten
5. Gemeinschaftsanlagen im Zentrum
6. Kindergarten
7. Gestaltung und Benutzung der Freiflächen
8. Parkierung
9. Erschliessung, Versorgung und Entsorgung
10. Immissionen und Lärmschutz
11. Realisierung und Etappierung
12. Parzellierung
13. Abweichungen
14. Schlussbestimmungen

Erlass

Der Regierungsrat hat mit Beschluss Nr. 1578 vom 27. Juli 1982 die Vorschriften zum Quartierplan "Stutz" genehmigt. Diese basierten auf einem Bauprojekt, das nunmehr nicht zur Ausführung gelangt.

Basierend auf dieser Sachlage erlässt die Einwohnergemeinde Lausen - gestützt auf §§ 4 und 29 ff. des kant. Baugesetzes vom 15. Juni 1967 - für die Quartierplanung "Stutz" folgende Quartierplanvorschriften, bestehend aus:

- Quartierplanreglement
- Plan Nr. 1 (Richtplan Nutzung und Gestaltung 1:500)
- Plan Nr. 2 (Richtplan Schnitte 1:500)

1. Geltungsbereich und Inhalt

1.1 Die Quartierplanvorschriften gelten innerhalb des Quartierplanperimeters. Sie regeln verbindlich:

- Die Lage, die Grösse und die Gestaltung der oberirdischen und unterirdischen Bauten und Anlagen.
- Die Art und das Mass der Nutzung der einzelnen Teile des Quartiers und der Bauten.
- Die Gestaltung und die Benutzung der Freiflächen.
- Die ober- und unterirdische Parkierung.
- Die Erschliessung und Versorgung.
- Den Immissionsschutz.

1.2 Im weiteren regeln die Quartierplanvorschriften die Realisierung der Quartierplanung.

2. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen

2.1 Für Lage, Grösse (Grundfläche und Geschosszahl) und Gestaltung der Bauten und Anlagen sind die Pläne Nr. 1 und 2 sowie die nachstehenden Quartierplanbestimmungen massgebend.

2.2 Verschiebungen oder Aenderungen der Bauten und Anlagen können, sofern das Gesamtkonzept der Ueberbauung keine Beeinträchtigung erfährt, vom Gemeinderat gestattet werden. Gegenüber anstossenden Parzellen ausserhalb des Quartierplanperimeters dürfen die gesetzlichen Abstände nicht unterschritten werden. Für die Gebäudehöhen gelten als Richtmasse der Plan Nr. 2.

- 2.3 Auf der Basis von Konzeptplänen, welche den Bauetappen entsprechend zu erstellen sind, dürfen Kleinbauten im Sinne von § 23 Abs. 2 der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz vom 15. Juni 1967 wie Velo-Unterstände, Containerabstellplätze, Gerätehäuschen, etc. sowie Trafostationen und Alternativ-Energieanlagen für den Eigenbedarf erstellt werden. Die Konzeptpläne bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates und der zuständigen kantonalen Fachstellen.
- 2.4 Das Erstellen weiterer Bauten ist nicht zulässig. (Ausnahmen nach Ziff. 2.3 und 5.1 dieses Reglementes bleiben vorbehalten.)
- 2.5 Die Bauten sind als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetischer Gesamteindruck entsteht. Dem Gemeinderat steht ein verbindliches Mitspracherecht zu.
- 2.6 Die Dächer dürfen nur von technisch bedingten Aufbauten (Lifte, etc.) überragt werden. Diese sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmass zu beschränken und gestalterisch gut einzuordnen.

Die Fassade des Dachgeschosses darf, von Niveau Dachterrasse bis OK Dach gemessen, nicht höher als 3.50 m sein.

- 2.7 Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

3. Art und Mass der Nutzung

- 3.1 Die Art der Nutzung geht aus Plan Nr. 1 hervor.
- 3.2 Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt 34750 m².
- 3.3 Für die Berechnung der Bruttogeschossfläche gilt, wenn im Quartierplanreglement nicht anders bestimmt, Blatt 514 420 der ORL-Richtlinien. Darüber hinaus werden folgende Flächen nicht zur Nutzfläche gezählt:
- zweckgebundene Wohnungen im Erdgeschoss für AHV-Berechtigte und Invalide bis zu einer maximalen BGF von 700 m²
 - Reduits ohne Fenster mit einer Grundfläche von max. 5 m²
 - unbeheizte, ganz oder weitgehend, mit Isolier- oder Wärmeschutzglas, verglaste Zwischenklima-Räume (z.B. Wintergärten, Veranden, Balkone) bei bestehenden oder neuen Gebäuden mit max. 15 m² je Wohnung bzw. Einfamilienhaus, wenn
 - Wände und Oeffnungen zwischen den Zwischenklima-Räumen und den dahinterliegenden Innenräumen gemäss § 16 BPV vollisoliert sind
 - natürliche Belüftung und Belichtung gemäss § 18 BPV sowohl für die Zwischenklima-Räume als auch für die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt sind
 - die Zwischenklimaräume mit keinerlei Einrichtungen versehen werden, welche sich für die Raumbeheizung eignen. Als solche gelten (unabhängig vom Energieträger):
 - Fussbodenheizungen jeglicher Art
 - statische oder mobile Heizkörper
 - Schwedenöfen, etc.
 - feste oder mobile Cheminées
 - Kindergarten
 - nicht kommerzielle Gemeinschaftsbauten bis zu einer maximalen BGF von 500 m²

X Die rechtliche Sicherstellung von Alterswohnungen ist im Quartierplanvertrag zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerin zu regeln.

- 3.4 Nutzungsumlagerungen im Rahmen der maximal zulässigen BGF von einem Baukörper auf einen anderen sind zulässig, sofern sie das Gesamtkonzept der Quartierplanung nicht beeinträchtigen. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

4. Wohnbauten

- 4.1 Es werden Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser erstellt.
- 4.2 Wenig störende Betriebe im Sinne des Wohn-/Geschäftsbaus WG (ZR 4/63) sind entlang der Hasenackerstrasse zwischen Stutzstrasse und Ringstrasse zulässig.
- 4.3 Für alle Wohnungen und Einfamilienhäuser sind Abstellmöglichkeiten für Velos, Kinderwagen, etc. zu schaffen.

5. Gemeinschaftsanlagen im Zentrum

- 5.1 Die Gemeinschaftsanlagen sind auf dem zentralen Platz zu errichten. Sie sind im Zuge der Gesamtüberbauung zu erstellen. Ihre definitive Anzahl, Lage, Grösse und Gestaltung ist im Rahmen der nachfolgenden Festsetzungen im Umgebungsgestaltungsplan festzulegen und bedarf der Zustimmung des Gemeinderates.
- 5.2 Gemeinschaftsanlagen sind in genügendem Ausmass zu errichten. Soweit sie allen Bewohnern oder der Öffentlichkeit zu nicht kommerziellen Zwecken dienen, wird eine BGF von max. 500 m² nicht zur Nutzung gezählt.
- 5.3 Im Bereich der Gemeinschaftsanlagen wird die Ringstrasse im Sinne Plan Nr.1 überdeckt. Die endgültige Gestaltung ist im Umgebungsgestaltungsplan festzulegen, der im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Genehmigung des Gemeinderates bedarf. Die privatrechtliche Sicherstellung regelt der Quartierplanvertrag.
- 5.4 Der Bau von Gemeinschaftsanlagen, die kommerziellen Zwecken dienen (z.B. ein Café, Kiosk, etc.) ist zulässig bis zu einer BGF von max. 500 m².
- 5.5 Die Gestaltung soll in Architektur, Material und Farbe auf die Wohnüberbauung abgestimmt werden und den Gesamteindruck der Siedlung in ästhetischer Hinsicht wahren.

6. Kindergarten

- 6.1 Die Lage und Grösse des Kindergartenareals geht aus Plan Nr. 1 hervor, es gilt als Zone für öffentliche Anlagen und Werke. Die Lage, Grösse und Gestaltung des Gebäudes ist im Umgebungsgestaltungsplan festzulegen.
- 6.2 Der Kindergarten hat sich in die Gesamtüberbauung harmonisch einzufügen. Dies gilt auch für seinen Spielplatz und seine Umgebung.

7. Gestaltung und Benutzung der Freiflächen

7.1 Die Gestaltung der Freiflächen wird in Plan Nr. 1 im Sinne eines generellen Konzeptes festgehalten.

7.2 Ueber die definitive Gestaltung ist im Baubewilligungsverfahren als integrierender Bestandteil des Baugesuches ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Dies gilt auch bei einer etappenweisen Realisierung der Siedlung. Der Umgebungsgestaltungsplan bedarf der Zustimmung des Gemeinderates.

7.3 Für die Bepflanzung der allgemein genutzten Flächen ist ein Bepflanzungsplan zu erstellen. Dieser hat unter Berücksichtigung der Festsetzungen im Plan Nr. 1 und im Umgebungsgestaltungsplan folgende Grundsätze zu beinhalten:

- Gliederung des Quartierplanareals mit durchgehenden und einheitlichen hochstämmigen Baumgruppen, Alleen und Grünzügen im Sinne einer ökologischen Vernetzung.
- Schaffung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich.
- Verwendung von einheimischen Laubgehölzen.

Der Bepflanzungsplan ist vom Gemeinderat im Einvernehmen mit der kantonalen Fachstelle zu genehmigen und verbindlich zu erklären. Spätere Ergänzungsbeplantungen müssen sich an das ursprüngliche Konzept halten. Die Grundeigentümerin hat, bzw. deren Rechtsnachfolger haben für den dauernden Erhalt der Grünanlagen zu sorgen.

7.4 Die Sichtschutzmassnahmen zwischen den einzelnen privat genutzten Flächen (z. B. Wohngarten, etc.) sind Bestandteil des Gesamtkonzeptes und im Umgebungsgestaltungsplan zu regeln. Auch in privaten Wohngärten sollte grundsätzlich der einheimische Vegetationscharakter gewahrt werden.

7.5 Alle Gehwege innerhalb der Siedlung, insbesondere der zentrale Platz, sollen den Kindern als Spielraum dienen. Die Eigentümerin hat, bzw. deren Rechtsnachfolger haben durch entsprechende Massnahmen die unumgänglichen Verkehrsbewegungen so einzuschränken, dass dies gefahrlos möglich ist.

Einige geeignete Kinderspielgeräte sind, vorwiegend im Zentralbereich, aufzustellen und nach Bedarf zu ergänzen. Der Unterhalt dieser Geräte ist durch die Eigentümerin bzw. deren Rechtsnachfolger sicherzustellen.

7.6 Sämtliche Wege, Strassen, Plätze und uneingefriedete Freiflächen stehen allen Bewohnern und der Oeffentlichkeit zu Benutzung offen.

7.7 Der Zweck und die Funktion sämtlicher Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden.

8. Parkierung

8.1 Der erforderliche Parkraum berechnet sich nach den kantonalen Richtlinien zur Bestimmung des Parkplatzbedarfs unter Mitberücksichtigung der Erhebungen der Gemeinde Lausen.

- 8.2 Die oberirdischen Parkplätze gemäss Plan Nr. 1 sind hinsichtlich ihrer Anzahl (88 Parkplätze) und grundsätzlichen Lage verbindlich und dürfen nicht vermietet werden. Die Anordnung sowie ihre Begrünung und Gestaltung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Umgebungsgestaltungsplan und bedarf der Zustimmung des Gemeinderates. Sie sind ausschliesslich für Kurzparkierer und Besucher der Ueberbauung bestimmt.
- 8.3 Den Wohnungsmietern und -eigentümern sind in den Einstellhallen die erforderliche Anzahl Abstellplätze fest zuzuteilen. Die Parkplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden.
- 8.4 Eine Vermietung der unterirdischen Parkplätze an Dritte ist nur zulässig, wenn die Parkierungsbedürfnisse der Siedlungsbewohner gedeckt sind.

9. Erschliessung, Versorgung und Entsorgung

- 9.1 Für die ungefähre Lage, bzw. Dimensionierung aller Strassen, Wege und Plätze gilt der Plan Nr. 1 als Richtlinie. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt. Die genaue Lage ist im Umgebungsgestaltungsplan im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.
- × 9.2 Die Durchleitungsrechte für öffentliche Werkleitungen (Elektrische Kabel, Wasser, Abwasser, Radio, Fernsehen, Gas, Telefon) sind innerhalb des Quartierplanperimeters gewährt.
- 9.3 Sämtliche Strassen, Wege und Plätze erhalten öffentliches Gehrecht.
- 9.4 Für die Verkehrsführung auf den gemeindeeigenen Strassen ist eine Verkehrsstudie erstellt worden. Umgestaltungsmassnahmen an diesen Strassen für einen sicheren Verkehrsablauf sind im Umgebungsgestaltungsplan, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, den Bauetappen entsprechend festzulegen und ebenso zu realisieren. Dem Gemeinderat steht ein verbindliches Mitentscheidungsrecht zu.
- 9.5 Die Gestaltung und Beleuchtung der Anlagen hat nach einheitlichem Projekt (Umgebungsgestaltungsplan) zu erfolgen. Bei späteren Änderungen muss die Einheit der Wege und Beleuchtungen gewahrt bleiben.
- 9.6 Für die Erstellung von Radio- und Fernsehantennen im Quartierplangebiet gelten die Bestimmungen des Gemeindereglementes über die Grossantennenanlage.
- 9.7 Betreffend der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Gemeinde massgebend. Im Sinne der generellen Entwässerungsplanung (GEP) ist für die Weiterverwendung des anfallenden nichtverschmutzten Abwassers (Meteowasser auf versiegelten Flächen und Dächern, etc.) z. B. für Brauchwasser, Biotopspeisung, Versickerung, Ableitung, etc. ein Konzept zu erstellen, das mit dem Umgebungsgestaltungsplan abzustimmen ist und der Genehmigung des Gemeinderates bedarf.
- 9.8 Vor der Realisierung der Quartierplanüberbauung ist dem Gemeinderat ein Energiekonzept zur Genehmigung zu unterbreiten.

- 9.9 Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Gemeinde Lausen und das Abfallkonzept des Kantons Basel-Landschaft. Vor Realisierung der Quartierplanüberbauung ist dem Gemeinderat das Abfallkonzept zur Genehmigung zu unterbreiten.

10. Immissionen und Lärmschutz

- 10.1 Das gesamte Areal innerhalb des Quartierplanperimeters ist der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeordnet.
- 10.2 Für wenig störende Betriebe entlang der Hasenackerstrasse zwischen Stutzstrasse und Ringstrasse gelten bezüglich Immissionen die Grundsätze einer WG-Zone gemäss Normblatt ZR 4/63.

11. Realisierung und Etappierung

- 11.1 Die Realisierung und Etappierung der Quartierplanüberbauung hat grundsätzlich im Einvernehmen zwischen der Gemeinde und der Eigentümerin des Quartierplanareals zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere Grundbuchmutationen und das Einräumen von Dienstbarkeiten.
- 11.2 Für die Realisierung der Quartierplanüberbauung haben die Grundeigentümerin und die Gemeinde einen Quartierplanvertrag abzuschliessen und bis zur Genehmigung durch den Regierungsrat im Grundbuch anmerken zu lassen.
- 11.3 Sofern die Quartierplanüberbauung in Etappen realisiert wird, sind die entsprechenden Ergänzungsanlagen, wie Strassen und Trottoirs, ober- und unterirdische Abstellplätze, private Wege, Plätze und Freiflächen, Kinderspielflächen, etc. so auszulegen, dass der Bedarf der jeweilig erstellten Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt.

12. Parzellierung

- 12.1 Die spätere Parzellierung der Grundstücke oder deren Abgabe im Baurecht sowie die Abgabe der einzelnen Wohnungen im Stockwerkeigentum ist möglich, wenn die volle Funktionalität der Quartierplanung gewährleistet ist. Der Gemeinderat ist für deren Sicherstellung besorgt und ordnet zum Zeitpunkt der Grundstücksparzellierung den Eintrag der notwendigen Dienstbarkeiten im Grundbuch an.

13. Abweichungen

- 13.1 Abweichungen durch 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 bedarf der Genehmigung des Gemeinderates und der zuständigen kantonalen Instanzen und ist für alle weiteren gleichartigen Abweichungen richtungsweisend. Es ist integrierender Bestandteil des entsprechenden Baugesuches und ist mit diesem öffentlich aufzulegen.

14. Schlussbestimmungen

- 14.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 22 und § 25 ff. der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten.
- 14.2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden Nutzungsplanvorschriften gelten als aufgehoben.
- 14.3 Diese Quartierplanvorschriften ersetzen diejenigen vom 27. Juli 1982.
- 14.4 Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 14.5 Bei Nichtgenehmigung der Quartierplanvorschriften gelten nach wie vor die durch den Regierungsratsbeschluss Nr. 1578 vom 27. Juli 1982 rechtskräftig gewordenen Quartierplanvorschriften (Publikation im kantonalen Amtsblatt Nr. 31 vom 5. August 1982).

BESCHLÜSSE

GEMEINDE

Beschluss des Gemeinderates:	18.02.1992
Beschluss der Gemeindekommission:	16.03.1992
Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:	25.03.1992
Referendumsfrist:	26.03.1992 bis 24.04.1992
Urnenabstimmung:	keine
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 18 vom:	30.04.1992
Planaufgabe vom:	04.05.1992 bis 02.06.1992

10. Juli 1992

Namens des Gemeinderates:



Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter: *St.*

KANTON

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt

mit Beschluss Nr. 2662

vom: 18. Aug. 1992

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 34

vom: 20. Aug. 1992

Der Landschreiber: