



Quartierplanung "Kohler-Areal"
Quartierplan

Situationsplan / Schnittplan 1 : 500

Exemplar	EXEMPLAR	Inventar Nr.	34 / QP / 2 / 0
	AMT FÜR RAUMPLANUNG		34 / ZPS / 2 / 5

Beschluss des Gemeinderates: 16. November 2015
Beschluss der Gemeindeversammlung: 3. Dezember 2015
Referendumsfrist: nicht genutzt
Urnenabstimmung: -
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 3: vom 21. Januar 2016
Planaufgabe: 21. Januar 2016 - 20. Februar 2016

Namens des Gemeinderates
Der Pr sident:
Der Gemeindeverwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 118 vom 17. Mai 2016
Publikation des Regierungsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 26 vom 19.5.2016

Der Landschaftsrevisor:
Der Landschaftsrevisor:

Peter Vutter

SR	Steri + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38, Postfach 4415 Lausen 061 926 84 30	Rev.	Datum	Projekt	Gez.	Gegprf.	Freigebe
a		02.06.2015	RU	TS	RU		
b		07.07.2015	RU	TS	RU		
c		20.11.2015	RU	TS	RU		

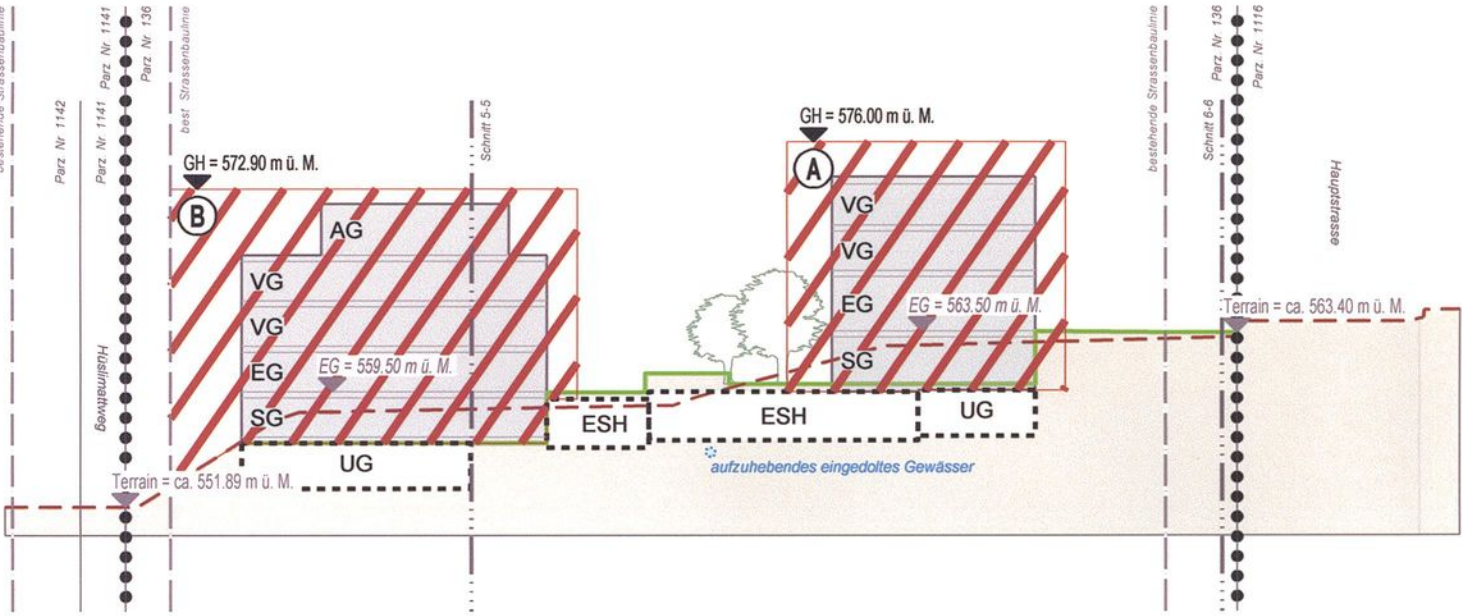
Planformat: 840 x 742 mm
Ausdruck: 24.05.2016

Situationsplan

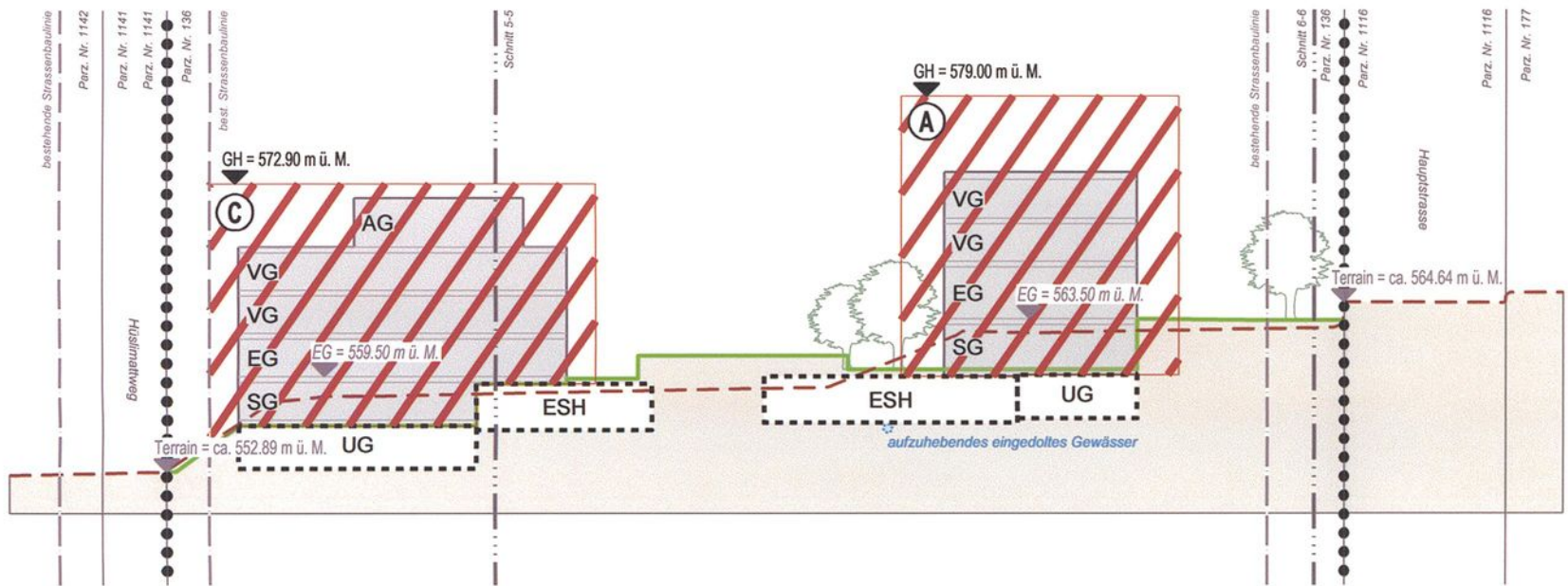


Schnittplan

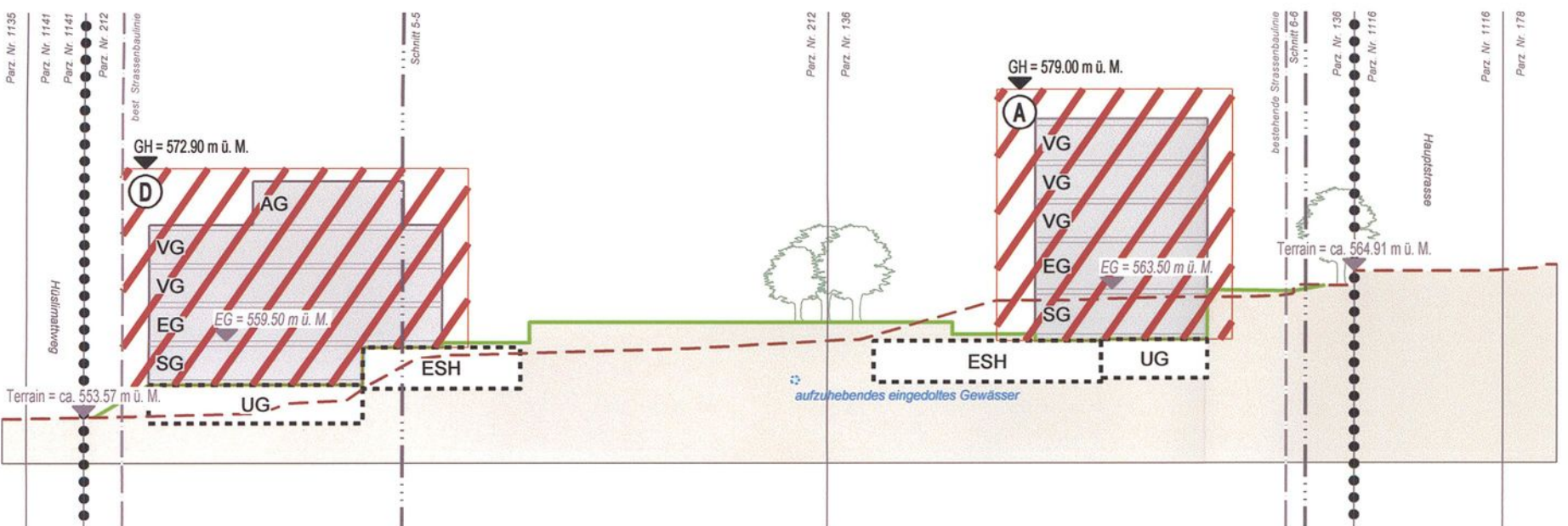
Schnitt 1-1



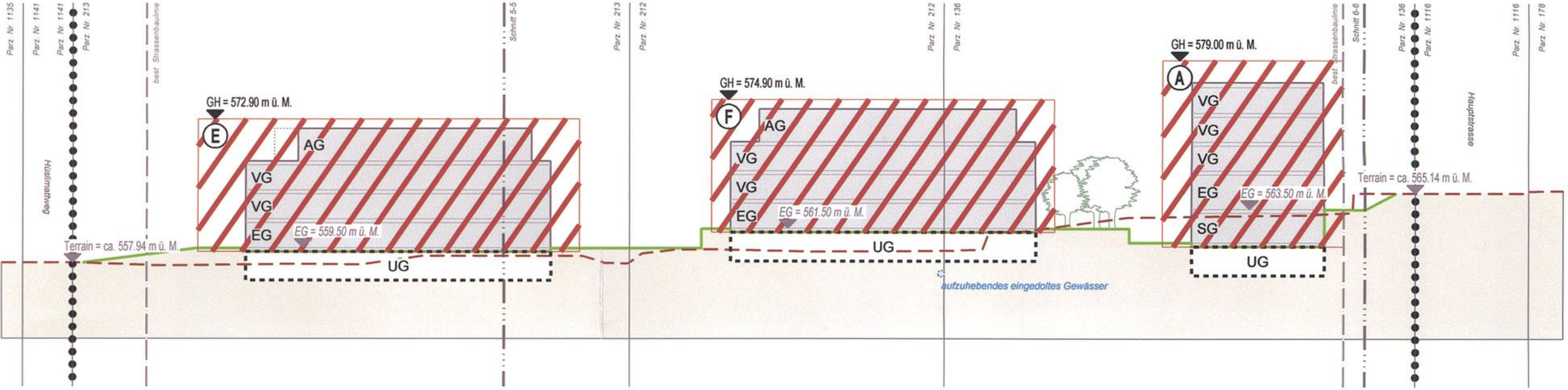
Schnitt 2-2



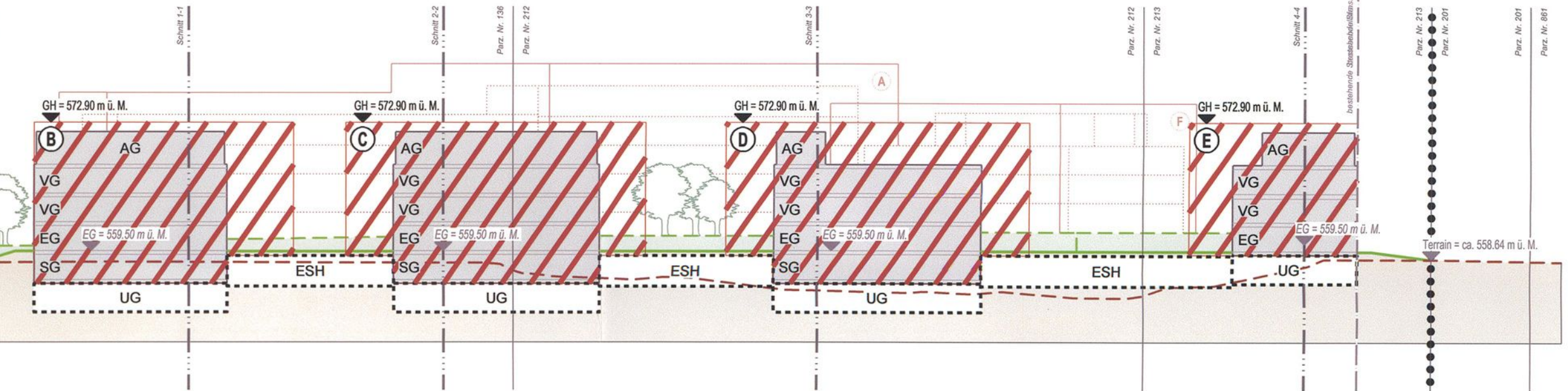
Schnitt 3-3



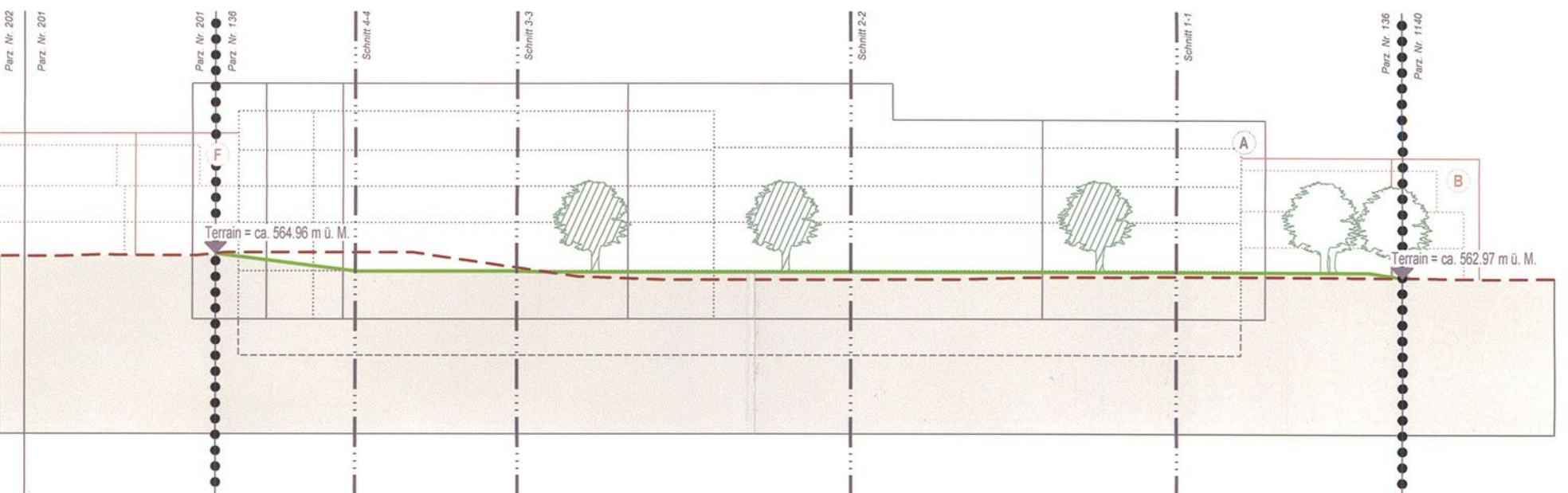
Schnitt 4-4



Schnitt 5-5



Ansicht 6-6



Verbindlicher Planinhalt

- Perimeter Quartierplanung "Kohler-Areal"
- Baubereich für Hauptbauten (A bis F)
- maximale Gebäudehöhe in Meter über Meer
- Sockelgeschoss + Erdgeschoss + x Vollgeschosse + Attikageschoss
- Grün- und Freifläche (Wohnumfeld)
-  kologisch wertvolle Fläche
- Bereich für Quartierplatz (Spielen, Verweilen, Begegnen)
- multifunktionale Erschliessungsfläche
-  ffentliche Fusswegverbindungen
- Erschliessung für Ausnahmefahrten
- Bereich für oberirdische Parkierung
- Zu- und Wegfahrt Quartierplan-Areal
- Bereich für Zu- und Wegfahrt unterirdische Auto-Einstellhalle
- Standorte für Bäume, Baumgruppen (Anzahl und Lage variabel)
- gestalteter Terrainverlauf (Darstellung in Schnitten)
- aufzuhebendes künstliches, eingedoltes Gewässer (Gewerbekanal)
- Gefahrenzone Überschwemmung, geringe Gefährdung

Orientierender Planinhalt

- Strassenbaulinie rechtskräftig
- Gebäudeabbruch
- Strassen-/Wegareal ( ffentlich)
- Bauten ausserhalb Quartierplan-Perimeter
- Neubauten gemäss Bebauungskonzept
- Attikageschosse
- ungefähre Erdgeschosskote in Meter über Meer (Darstellung in Schnitten)
- vorgesehene Geb udezug nge
- bestehender Terrainverlauf (Darstellung in Schnitten)
- Bezeichnung Schnitt-/Ansichtslage
- eingedoltes Gewässer

Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.



Gemeinde Läufelfingen

Kanton Basel-Landschaft

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

34/ QR/ 2/ 0

Quartierplanung "Kohler-Areal"

Quartierplan-Reglement

Genehmigung

Bearbeitung:



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

Auftragsnummer:
Verfasser:
Version:
Datum:
Kontrolle / Freigabe:

34.035
RU / FH
Genehmigung
23. Februar 2016

n

Inhalt

Erlass	1
§ 1 Zonenzuweisung und Geltungsbereich der Quartierplanung	1
§ 2 Bauliche Nutzung	1
§ 3 Bauliche Gestaltung	2
§ 4 Aussenraumnutzung und Gestaltung	2
§ 5 Erschliessung und Parkierung	3
§ 6 Ver- und Entsorgung	4
§ 7 Lärmschutz	4
§ 8 Naturgefahr	4
§ 9 Realisierung	5
§ 10 Ausnahmen und Abweichungen	5
§ 11 Schlussbestimmungen	5
Beschlüsse und Genehmigung	6

Erlass

Die Einwohnergemeinde Läfelfingen erlässt, gestützt auf §§ 2-7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, die Quartierplan-Vorschriften "Kohler-Areal". Diese Quartierplan-Vorschriften bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan (Situationsplan / Schnittplan, 1:500).

Massgebende übergeordnete Gesetzgebungen (Kanton, Bund), insbesondere die Verordnung zum kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) betreffend IVHB-Definitionen, sind zu beachten und werden in diesem Quartierplan-Reglement nicht speziell erwähnt.

§ 1 Zonenzuweisung und Geltungsbereich der Quartierplanung

Ziel und Zweck	¹ Die Quartierplanung "Kohler-Areal" bezweckt die Herstellung der planerischen Voraussetzungen für die Realisierung einer attraktiven und der Umgebung angepassten Überbauung mit dem Ziel einer quartier- und ortsbildverträglichen Innenentwicklung und Belegung des Dorfzentrums.
Nutzungsart	² Für das Quartierplan-Areal gilt die Zentrumsnutzung <i>gemäss § 22 Abs. 2 RBG</i>
Geltungsbereich	³ Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

§ 2 Bauliche Nutzung

Hauptbauten	¹ Hauptbauten dürfen nur innerhalb der im Quartierplan (Situationsplan / Schnittplan, 1:500) dafür definierten Baubereiche erstellt werden. Diese begrenzen Lage, Abmessung und Geschossigkeit der Hauptbauten. Die Messweise der Gebäudehöhe richtet sich nach § 52c IVHB RBV. Das zulässige Mass der baulichen Nutzung wird mittels der Bruttogeschossfläche (BGFH) gemäss § 49 IVHB RBV festgelegt. Nutzungsmass für Hauptbauten maximal (BGFH): 15'500 m ²
Klein- und Anbauten	² Klein- und Anbauten gemäss § 57 IVHB RBV sind zulässig. Sie dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 3.5 m aufweisen und sind an zweckmässigen Standorten zu platzieren. Das zulässige Mass der baulichen Nutzung wird mittels der Überbauungsziffer gemäss § 47 IVHB RBV festgelegt. Maximale Überbauungsziffer für Klein- und Anbauten: 0.015 (1.5 %)
Unterirdische Bauten	³ Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind vorbehaltlich der übergeordneten rechtlichen Vorgaben frei, sofern sie die Funktionalität und das aussenräumliche Konzept der Quartierplanung nicht beeinträchtigen.

§ 3 Bauliche Gestaltung

<i>Allgemein</i>	¹	Materialien, Farbgebung und Architektur der Überbauung sind, auch bei späteren Sanierungen, sorgfältig aufeinander abzustimmen, damit ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck und eine gute Einpassung an das benachbarte Siedlungsgebiet entstehen.
<i>Dachgestaltung</i>	²	Hauptbauten sind mit einem Flachdach oder leicht geneigten Pultdach (Dachneigung < 5°) zu erstellen. Die Dachfläche von Baukörper A ist als Dachgarten nutzbar. Die übrigen Hauptdachflächen sind extensiv zu begrünen und können weitere ökologische Funktionen erfüllen (z.B. Nutzung von Solarenergie, Retention, Regenwassersammlung für Brauchwasser und / oder Ähnliches). Bei Klein- und Anbauten ist die Dachform frei.
<i>Attikageschosse</i>	³	Das Attikageschoss kann gegenüber dem darunter liegenden Geschoss frei angeordnet werden und darf maximal 65 % der darunter liegenden Geschossfläche umfassen.
<i>Technisch Einrichtungen</i>	⁴	Technisch bedingte Einrichtungen, wie Entlüftungsbauteile, Liftüberbauten, Oberlichter u. dgl., dürfen die Dächer der Hauptbauten sowie die Baubereiche überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird.
<i>Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelemente</i>	⁵	Die Gestaltung von Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelementen (Sitzplatz-Überdachungen, Vordächer, Markisen, Verglasungen, Trennelemente u. dgl.) muss einheitlich erfolgen. Eine nachträgliche Erstellung von einzelnen oder mehreren Elementen kann nur auf der Grundlage eines Gestaltungskonzeptes für die gesamte Überbauung vorgenommen werden. Das Gestaltungskonzept bedarf der Zustimmung des Gemeinderates.

§ 4 Aussenraumnutzung und Gestaltung

<i>Grün- und Freifläche</i>	¹	Flächen, welche nicht zur Erschliessung, oberirdischen Parkierung, für befestigte Aufenthaltsnutzungen, Klein- und Anbauten oder Entsorgungseinrichtungen beansprucht werden, sind zu begrünen und als Grünanlagen zu pflegen.
<i>Ökologisch wertvolle Fläche</i>	²	Dieser Bereich ist im Sinne des Naturschutzes anzulegen, so dass eine grosse Artenvielfalt resultiert. Er ist durch die Grundeigentümerschaft fachgerecht zu pflegen und dauernd zu erhalten. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen. Für die Bepflanzung sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Eine Flächenverschiebung im Rahmen des Baugesuchs ist möglich, sofern eine Gesamtfläche von mindestens 1'000 m ² beibehalten wird.
<i>Bereich für Quartierplatz</i>	³	Aufhaltungseinrichtungen (Sitzgelegenheiten, Spielanlagen u. dgl.) müssen bei der Realisierung der Wohnbauten miterstellt werden.
<i>Bepflanzung, Baumstandorte</i>	⁴	Für die Bepflanzung sind ausschliesslich standortgerechte und möglichst (bzw. für Sträucher zwingend) einheimische Arten zu verwenden. Die Anpflanzungen von invasiven Neophyten (wie z.B. Nordamerikanische Goldrute, Kirschlorbeer, Sommerflieder, Robinie

und Essigbaum) sind nicht zulässig. Allfällige Vorkommen von Neophyten sind zu bekämpfen.

Von den im Quartierplan (Situationsplan / Schnittplan, 1:500) vorgesehenen Standorten für Bäume und Baumgruppen kann abgewichen werden. Es sind kronenbildende Bäume zu pflanzen und zu pflegen.

Gestalteter Terrainverlauf

- 5 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Erstellung von Stützmauern sind gemäss Quartierplan (Situationsplan / Schnittplan, 1:500) gestattet. Abweichungen von +/- 1 Meter gegenüber den projektierten Höhen in den Schnitten sind zulässig.

Materialisierung von Wegen und Plätzen

- 6 Wege und Plätze sind, soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.

Nachweis zur Aussenraumgestaltung

- 7 Die Konkretisierung der Aussenraumgestaltung erfolgt in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplan-Vorschriften zur Gestaltung des Aussenraums eingehalten werden. Dieser Nachweis beinhaltet bzw. stellt dar:

- bestehendes und neu gestaltetes Terrain;
- Lage, Dimensionierung und Materialisierung aller geplanten baulichen Elemente und Anlagen im Aussenraum (Erschliessungs- und Platzflächen, oberirdische Parkierungsanlagen, Einfriedungsmauern, Aufenthaltsflächen mit den entsprechenden Einrichtungen, Klein- und Anbauten sowie Entsorgungseinrichtungen u. dgl.);
- Gestaltung der Grün- und Freiflächen sowie Art und Anordnung von Bepflanzungen.

§ 5 Erschliessung und Parkierung

Multifunktionale Erschliessungsfläche

- 1 Die multifunktionale Erschliessungsfläche dient primär der Erschliessung und Parkierung. Mit einer entsprechenden Gestaltung sind auch Hochstammbäume zu pflanzen.

Erschliessung für Ausnahmefahrten

- 2 Die Gebäudezufahrt ist für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) bis zu den Hauptbauten sicherzustellen.

Öffentliche Fusswegverbindungen

- 3 Die öffentlichen Fusswegverbindungen sind attraktiv und rollstuhlgängig auszugestalten.

Parkierung

- 4 Die Mindestanzahl der zu erstellenden Autoabstellplätze richtet sich nach den übergeordneten rechtlichen Bestimmungen.

Die Vermietung von Parkplätzen an Dritte ist nur gestattet, wenn der Parkierungsbedarf der Quartierplan-Überbauung nachweislich gedeckt ist. Besucherparkplätze dürfen weder fest vermietet, verkauft noch dauernd belegt werden.

§ 6 Ver- und Entsorgung

Energiebedarf und
Wärmeerzeugung

- ¹ Die Hauptbauten sind im Minergie Standard (oder in einem mindestens gleichwertigen Energiestandard) zu erstellen. Es besteht keine Label-Pflicht. Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind erwünscht.

Bei der Wärmeerzeugung ist ein umweltfreundliches und energiesparendes bzw. energieeffizientes Konzept vorzusehen. Das Konzept ist vor Einreichung des Baugesuches den zuständigen Fachstellen zur Prüfung einzureichen.

Gewerbekanal

- ² Der eingedolte Gewerbekanal (Dieg) kann auf dem Quartierplanareal ersatzlos aufgehoben werden.

Entsorgungseinrichtungen

- ³ Entsorgungseinrichtungen (Abfallsammelstelle u. dgl.) sind an zweckmässigen Standorten zu platzieren.

§ 7 Lärmschutz

Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ¹ Für das Quartierplanareal gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986.

§ 8 Naturgefahr

Gefahrenzone Überschwemmung, geringe Gefährdung

- ¹ In der Gefahrenzone Überschwemmung (geringe Gefährdung) sind Massnahmen zur Verhinderung von Schäden durch eindringendes Wasser an Bauten und Anlagen durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) vorzusehen. Als potentielle Hochwasserhöhe gilt das gewachsene Terrain plus 25 cm. Höhere Fliesstiefen infolge von Einstau bzw. Rückstau sind zu berücksichtigen.

Anforderungen an
Bauten und Bauteile

- ² Bauten und Bauteile unterhalb der potentiellen Hochwasserhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen und Einwirkungen bei Hochwasser (Wasserdruck, Nässe Schwemmmaterial) genügen bzw. standhalten. Öffnungen (z.B. Lichtschächte, Fensteröffnungen, Treppenabgänge, Einstellhallenrampe u. dgl.) unterhalb der potentiellen Hochwasserhöhe sind baulich vor Hochwasser zu schützen.

Nachweis

- ³ Massnahmen zum Schutz vor Hochwassergefährdung sind im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen bzw. darzustellen und zu beschreiben.

Haftungsausschluss

- ⁴ Die Haftung des Gemeinwesens für die aufgrund der Gefahrenzone zu ergreifenden baulichen Schutzmassnahmen oder für Schutzmassnahmen, die aufgrund eines Ausnahmeantrags bewilligt wurden, ist ausgeschlossen.

§ 9 Realisierung

- | | | |
|---------------------------------|---|---|
| <i>Etap pierung</i> | 1 | Die Realisierung kann als Einheit oder in Etappen erfolgen. Sofern die Quartierplan-Überbauung in Etappen realisiert wird, sind die entsprechenden Ergänzungsanlagen wie Zufahrten, Wege, Abstellplätze, Aufenthaltseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen etc. so auszulegen, dass der Bedarf der jeweiligen Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt. |
| <i>Erstellung und Unterhalt</i> | 2 | Alle Erschliessungs- und Parkierungsanlagen sowie Grünflächen, Bepflanzungen und Aussenraum-Einrichtungen innerhalb des Quartierplan-Perimeters sind durch die jeweiligen Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. Berechtigten zu erstellen und zu unterhalten. |
| <i>Parzellenmutationen</i> | 3 | Spätere Parzellenmutationen sind zulässig, sofern Zielsetzung, Verwirklichung und Funktionalität der Quartierplanung gewährleistet bleiben. |

§ 10 Ausnahmen und Abweichungen

- | | | |
|------------------------------------|---|--|
| <i>Ausnahmen</i> | 1 | In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates Ausnahmen von diesen Quartierplan-Vorschriften gewähren. |
| <i>Voraussetzung für Ausnahmen</i> | 2 | Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Quartierplanung gemäss § 1 vorliegt. Die durch den Quartierplan (Situationsplan / Schnittplan, 1:500) definierte Gesamtkonzeption betreffend Überbauung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung darf durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden. |
| <i>Abweichungen</i> | 3 | Grössere Abweichungen von der im Quartierplan (Situationsplan / Schnittplan, 1:500) definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplan-Vorschriften erfolgen. |

§ 11 Schlussbestimmungen

- | | | |
|---|---|---|
| <i>Näher- und Grenzbau-rechte bei Parzellierung</i> | 1 | Bei Parzellenmutationen innerhalb des Quartierplan-Areals gelten die zur Funktionalität der Quartierplanung erforderlichen Näher- und Grenzbaurechte gegenseitig als erteilt. |
| <i>Überwachung des Vollzugs</i> | 2 | Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten. |
| <i>Inkrafttreten</i> | 3 | Die Quartierplan-Vorschriften "Kohler-Areal" treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Mit der Inkraftsetzung werden die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Läuelfingen im Bereich des Quartierplan-Perimeters aufgehoben. |

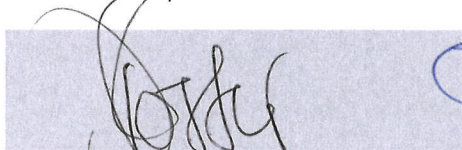
Beschlüsse und Genehmigung

GEMEINDE

Beschluss des Gemeinderates: 16. November 2015
Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung: 3. Dezember 2015
Referendumsfrist: nicht genutzt
Urnenabstimmung: ---
Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. 3: 21. Januar 2016
Auflagefrist: 21. Januar bis 20. Februar 2016

Namens des Gemeinderates

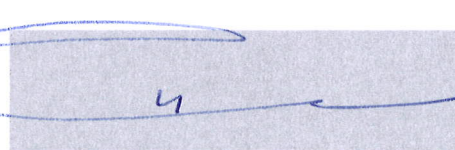
Der Gemeindepräsident:



Dieter Forter

26. FEB. 2016

Der Gemeindeverwalter:

Thomas Faulstich

KANTON

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. 718 vom 17. Mai 2016

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 20 vom 19.5.2016

Der Landschreiber:

Der Landschreiber:

