

Gemeinde Läfelfingen

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Mitteldorf"

Plan Nr. 1 Erschliessung und Freiräume 1:500

19. August 2011

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderates: 30. Mai 2011
Beschluss Gemeindeversammlung: 28. Sept. 2011
Referendumsfrist bis: 28. Okt. 2011
Publikation der Planauflage
im Amtsblatt Nr. 42 vom 20. Okt. 2011
Planaufgabe: 20. Okt. 2011 - 19. Nov. 2011

Vom Regierungsrat des
Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 330 vom 6. März 2012
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 10 vom 8.3.12

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

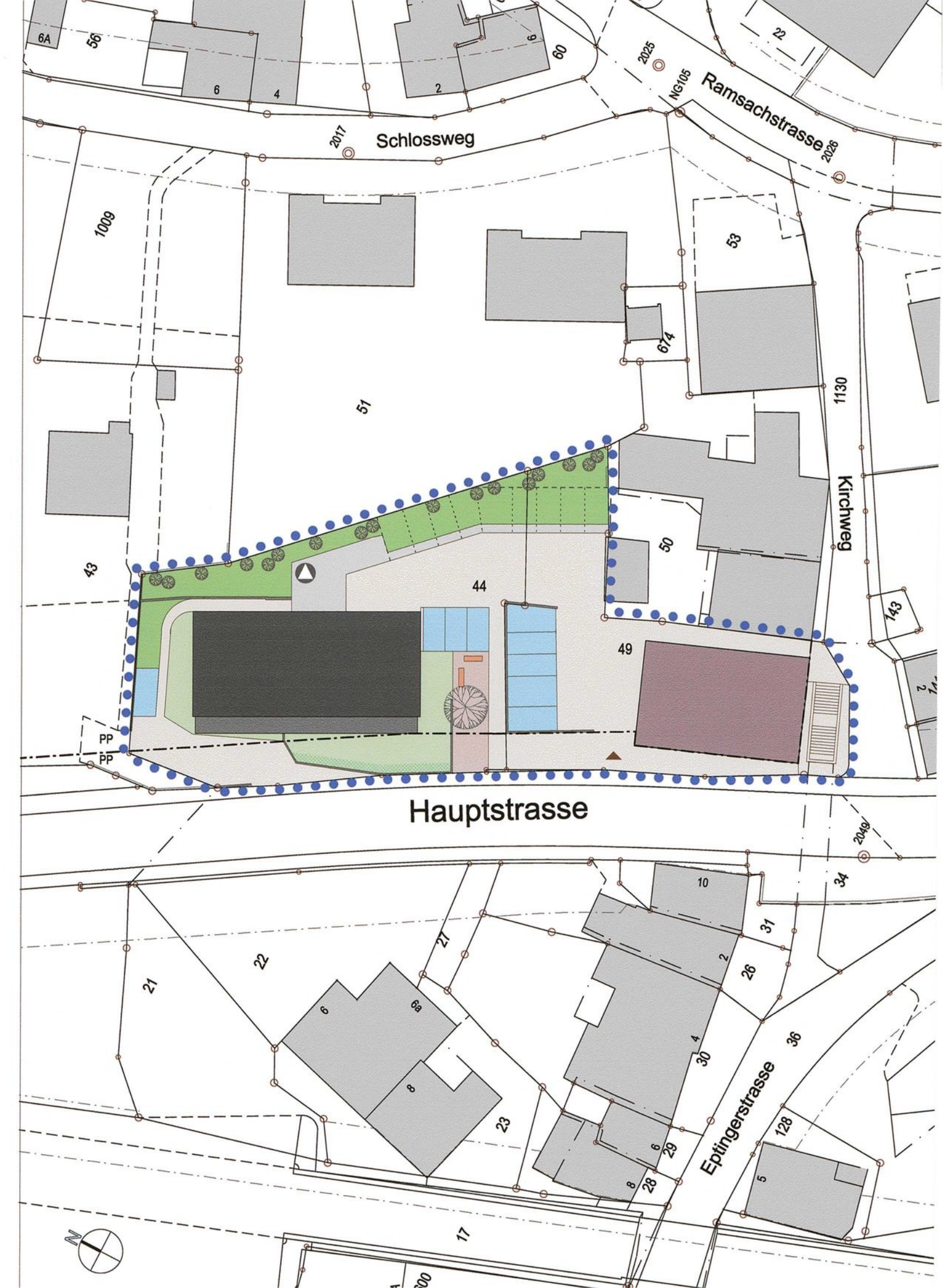
Der Landschreiber:

rechtsverbindlicher Planinhalt

- Perimeter Quartierplan
- Zufahrt Fahrzeuge
- Bestehende geschützte Baute

orientierender Planinhalt

- Baulinie
- Neubauten mit Sekundärbauten (Balkone etc.)
- Nebenbauten
- Bestehende Gebäude ausserhalb Perimeter Quartierplan
- Erschliessung
- Gemeinschaftlicher Aussenraum
- Gemeinschaftliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Parkplätze
- Parkplätze gedeckt, Autounterstand
- Hecken
- Bäume
- Sträucher einzeln
- Sitzbank
- Kehrrichtcontainer



Gemeinde Läfelfingen

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Mitteldorf"

Plan Nr. 2 Bebauung 1:500

19. August 2011

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderates: 30. Mai 2011
Beschluss Gemeindeversammlung: 28. Sept. 2011
Referendumsfrist bis: 28. Okt. 2011
Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 42 vom 20. Okt. 2011
Planaufgabe: 20. Okt. 2011 - 19. Nov. 2011

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

Der Landschreiber:

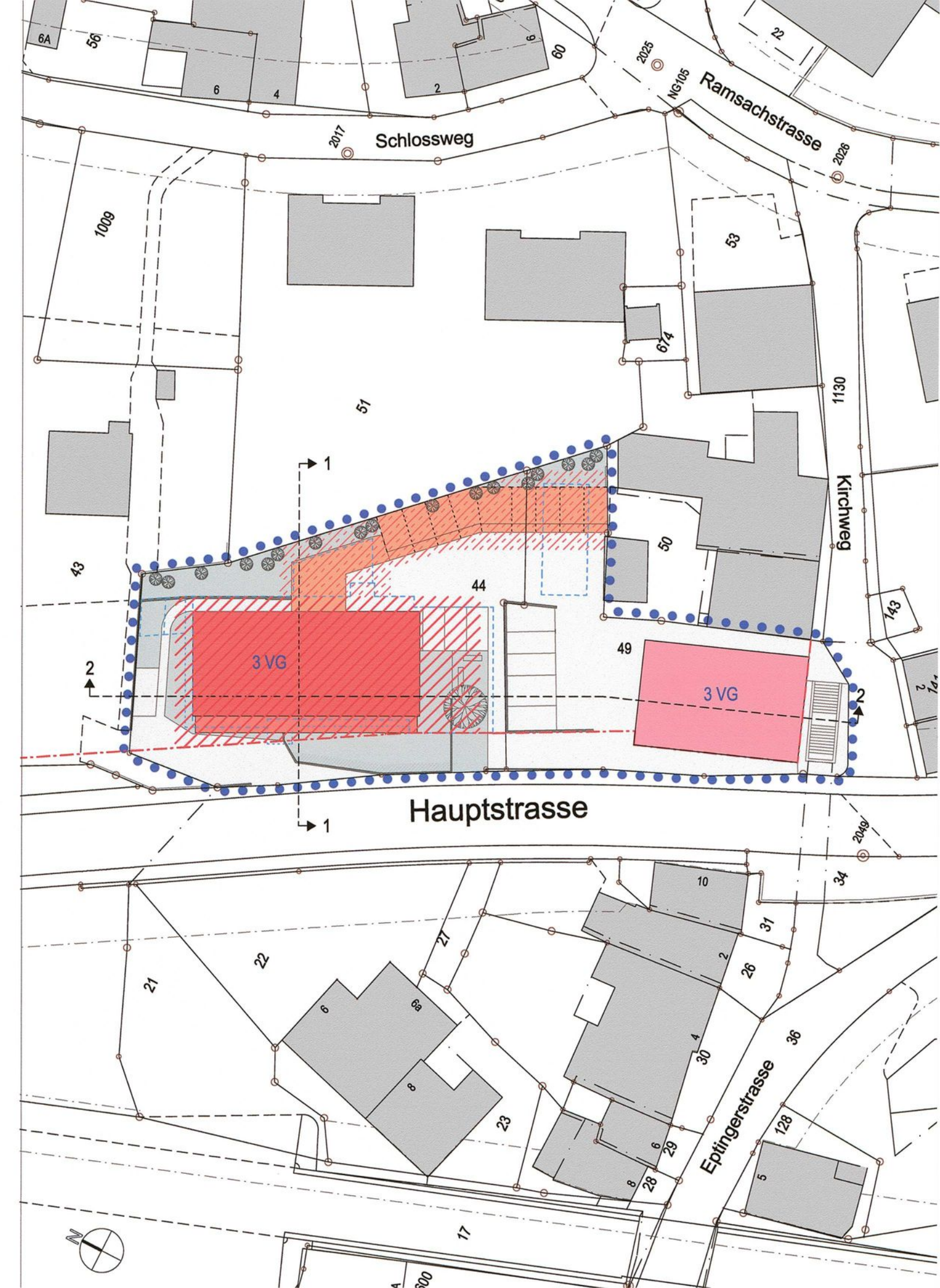
Vom Regierungsrat des
Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 330 vom 6. März 2012
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 10 vom 8.3.12

rechtsverbindlicher Planinhalt

- Perimeter Quartierplan
- geschützte Baute
- /// Baubereich für Hauptbauten
- /// Baubereich für Nebengebäude mit Flachdach. 1-geschossig
- 3 VG Definition der max. Vollgeschosse

orientierender Planinhalt

- Baulinie
- Neubau mit Sekundärbauten (Balkone etc.)
- Nebengebäude mit Flachdach (Nebenräume, Garagen, Autounterstände, Velos)
- Gebäudeabbruch
- bestehende Gebäude ausserhalb Perimeter Quartierplan
- Erschliessung
- Frei- und Grünflächen
- Parkplätze
- > Schnittlinien



Gemeinde Läfelfingen

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Mitteldorf"

Plan Nr. 3 Bauprofile 1:500

19. August 2011

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderates: 30. Mai 2011
Beschluss Gemeindeversammlung: 28. Sept. 2011
Referendumsfrist bis: 28. Okt. 2011
Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 42 vom 20. Okt. 2011
Planaufgabe: 20. Okt. 2011 - 19. Nov. 2011

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

Der Landschreiber:

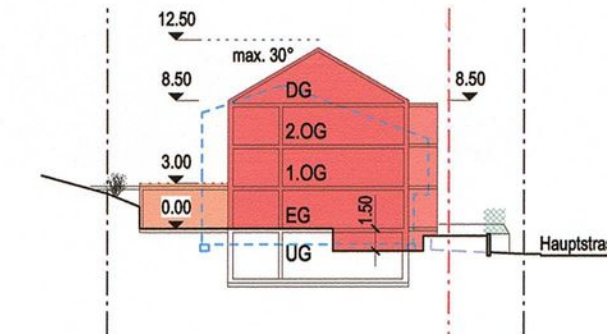
Vom Regierungsrat des
Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 330 vom 6. März 2012
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 10 vom 8.3.12

rechtsverbindlicher Planinhalt

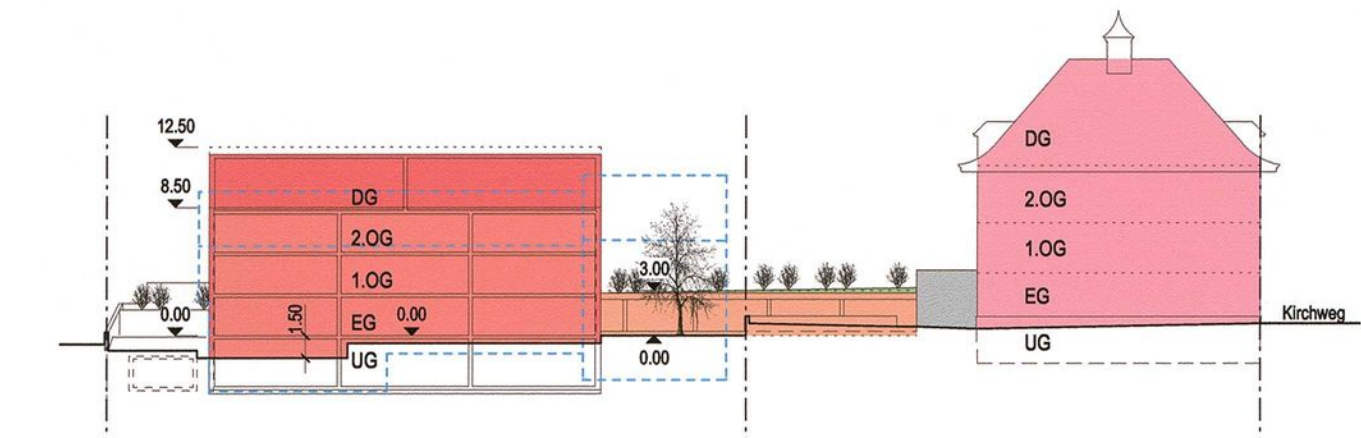
- 12.50 max. Gebäudehöhe (ab Erdgeschoss roh Boden)
- 8.50 max. Fassadenhöhe (ab Erdgeschoss roh Boden)
- 1.50 Sockelgeschosshöhe
- geschützte Baute

orientierender Planinhalt

- Neubau mit Sekundärbauten (Balkone etc.)
- Nebengebäude mit Flachdach (Nebenräume, Eingang, Velos)
- Gebäudeabbruch
- bestehende Gebäude ausserhalb Perimeter Quartierplan
- Hecke
- Baum
- Sträucher einzeln
- Parzellengrenze
- Baulinie
- bestehender Terrainverlauf
- neu gestaltetes Terrain



Schnitt 1-1



Schnitt 2-2



Gemeinde Läufelfingen

34 / QR / 1 / 0

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Gemeinde Läufelfingen

Quartierplan Mitteldorf

Quartierplanreglement siehe Erwägungen RRB

INHALT

1. Erlass
2. Zweck und Ziele der Planung
3. Geltungsbereich und Inhalt
4. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
5. Nutzungsart
6. Mass der baulichen Nutzung
7. Gestaltung und Benützung der Freiflächen
8. Geschützte Baute (Gemeindeverwaltung)
9. Erschliessung und Parkierung
10. Ver- und Entsorgung
11. Energie
12. Lärmschutz
13. Realisierung / Quartierplanvertrag
14. Ausnahmen
15. Schlussbestimmungen

1. Erlass

- 1.1 Die Einwohnergemeinde Läfelfingen erlässt - gestützt auf § 2, § 4 und § 37 ff des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 - auf den Parzellen Nrn. 44 und 49, GB Läfelfingen die Quartierplanvorschriften, bestehend aus dem Quartierplanreglement und den nachfolgend aufgeführten Teilplänen:

- Plan Nr. 1	Erschliessung und Freiräume	1:500
- Plan Nr. 2	Bebauung	1:500
- Plan Nr. 3	Bauprofile	1:500

- 1.2 Die Pläne und das Reglement sind grundeigentumsverbindlich. Grundeigentumsverbindliche Inhalte sind zwingend einzuhalten. Orientierende Inhalte dienen dem besseren Planverständnis.

2. Zweck und Ziele der Planung

- 2.1 Der Quartierplan Mitteldorf bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten. Insbesondere soll der Quartierplan Mitteldorf der speziellen Situation, dem Übergang einer Wohnzone zum Ortskern direkt beim neuen Gemeindehaus als kommunal geschützte Baute, Rechnung tragen.

- 2.2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Realisierung einer qualitativ guten Wohnüberbauung unter Beachtung der speziellen Lage und Aussenräume;
- haushälterische Bodennutzung;
- optimale Verkehrserschliessung des Areals;
- Berücksichtigung der Umwelt sowie der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft;
- fließender, gestalterischer Übergang der Zone W2 mit vorbestandenden dreigeschossigen Gebäuden und Kernzone;
- gemeinsame Erschliessung der Wohnbauten und des Gemeindehauses;

3. Geltungsbereich und Inhalt

3.1 Die Quartierplanvorschriften gelten auf dem Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

3.2 Die Vorschriften regeln insbesondere:

- die Lage, Grösse und kubische Gliederung der Bauten
- die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
- die Gestaltung und Benützung von Freiflächen
- die Gestaltung des Aussenraumes
- die Erschliessung und Parkierung
- die Realisierung der Überbauung

4. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

4.1 Es dürfen unter Vorbehalt von Ziff. 4.2 nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die in den Teilplänen 1 bis 3 enthalten sind. Lage und Grösse der Bauten (Baubereich, Geschosszahl, Gebäudeprofil) gehen aus den Plänen Nr. 1 bis 3 hervor.

4.2 Zusätzliche Nebenbauten nach § 92 RBV sind zulässig. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates. *siehe Zeichnungen RBV*

4.3 Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden (inkl. Nebenbauten) sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht. Die Gestaltung der Bauten bedarf der Zustimmung des Gemeinderates. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

4.4 Für die Gebäudehöhen und die Koten der Erdgeschosse ist der Teilplan Nr. 3 massgebend. Die Sockelgeschosshöhe beträgt max. 1.50 m, die Fassadenhöhe max. 8.50 m und die Gebäudehöhe max. 12.50 m.

4.5 Für die Wohnbaute ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von maximal 30° zulässig. Bei Sekundärbauten und Nebenbauten sind Flachdächer oder flach geneigte

Pulldächer zulässig. Für Pulldächer gilt eine max. Dachneigung von 15°. Die Hauptdächer sind mit ortsüblichen, herkömmlichen Materialien (z. B. Tonziegel) einzudecken. Dachflächenfenster bis max. 0.7m² Lichtfläche und technische Aufbauten (Lift, Lüftung etc.) sind zulässig. Flachdächer sind im Sinne des Planes Nr. 1 „Erschliessung und Freiräume“ bezüglich des ökologischen Ausgleiches extensiv begrünt werden.

5. Nutzungsart

5.1 Das Quartierplanareal auf Parzelle Nr. 44, Grundbuch Läufelfingen dient einer Wohn- und Geschäftshausnutzung, diejenige der Parzelle Nr. 49, Grundbuch Läufelfingen der Nutzung zu öffentlichen Zwecken als Gemeindeverwaltung.

5.2 Zulässig sind auf Parzelle Nr. 44 Wohnnutzungen und wenig störende Betriebe.

6. Mass der baulichen Nutzung

6.1 Die bauliche Nutzung wird durch die Bebauungsziffer festgelegt. Für deren Berechnung ist die zum Zeitpunkt der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgeblich. Die Bebauungsziffer gibt in Prozent an, wie viel von der massgeblichen Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äusserste Umriss der Bauten über dem gewachsenen Boden.

6.2 Nicht zur überbauten Fläche gerechnet werden:

- a) Nicht begehbare, vorspringende Dächer bis 1.50 m;
- b) Aussen liegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte etc.;
- c) Pergolen;
- d) Unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden, vor der isolierten Gebäudehülle bis max. 4 m² bei Einfamilienhäusern und direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonettes, bis max. 10 m² bei Mehrfamilienhäusern;
- e) Neue Aussenisolationen an bestehenden Häusern;

6.3 Innerhalb des Quartierplanperimeters gilt eine Bebauungsziffer von 40 %.

- 6.4 Dem Lärmschutz dienende Massnahmen werden weder zur Bebauungsfläche der Hauptbauten noch zur Fläche der Nebenbauten gerechnet.

7. Gestaltung und Benützung der Freiflächen

- 7.1 Lage und Umfang der Freiflächen gehen orientierend aus dem Plan Nr. 1 hervor. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Gestaltung und Bepflanzung dieser Flächen ist im Baugesuchsverfahren in einem Umgebungsplan darzustellen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung ist. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage und Gestaltung von Wegen und Plätzen, Spielplätzen, Kleinbauten, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzungen sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Trafohäuschen, Container, Kompostanlage etc.).
- 7.2 Die Benützung der Gemeinschaftsbereiche und Anlagen steht allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Quartierüberbauung offen. Der Zweck und die Nutzung sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen müssen dauernd gesichert sein. Spätere Veränderungen dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates vorgenommen werden. Entsprechende Rechte sind im Quartierplanvertrag zu regeln.
- 7.3 Die Pflege und der Unterhalt der gemeinschaftlichen Freiflächen und Anlagen und der öffentlich zugänglichen Wege sowie die Beleuchtung der Wege und Plätze sind Sache der jeweiligen Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. Berechtigten.

8. Geschützte Baute (Gemeindeverwaltung)

- 8.1 Die Gemeindeverwaltung gilt als kommunal geschützte Baute im Sinne des Zonenreglements Ortskern. Ihr kommt als Einzelobjekt und Bestandteil des gewachsenen Ortsbildes ein hoher Stellenwert zu. Sie ist vor Verfall zu schützen.

Bauliche Massnahmen sind unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen. Dabei müssen vorhandene störende Bauteile mit einer zurückhaltenden architektonischen Gestaltung und Farbgebung korrigiert werden.

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

- 8.2 Sind infolge höherer Gewalt oder Baufälligkeit Bauten oder Bauteile zu ersetzen, so hat die Rekonstruktion im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen.

9. Erschliessung und Parkierung

- 9.1 Für die Zufahrten, Erschliessungsflächen, Zugänge und Freiräume sowie der Parkierung ist der Teilplan Nr. 1 massgebend.
- 9.2 Alle Zufahrten, Wege und Plätze innerhalb des Quartierplanperimeters sind durch die jeweiligen Grundeigentümer und -eigentümerinnen resp. Werkeigentümer zu erstellen und zu unterhalten.
- 9.3 Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich grundsätzlich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach dem Anhang 11/1 zur RBV.
- 9.4 Die Nutzung der privaten Parkplätze und der öffentlichen Parkplätze des Gemeindehauses ist im Quartierplanvertrag rechtsverbindlich zu regeln.

10. Ver- und Entsorgung

- 10.1 Die Entwässerung erfolgt nach dem gültigen Generellen Kanalisationsprojekt (GKP) resp. Generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie dem aktuellen Stand der Technik.
- 10.2 Wege und Plätze werden, soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien gestaltet. Das verbleibende Meteorwasser soll versickert und falls dies nicht möglich ist, in den Vorfluter abgeleitet werden.
- 10.3 Die Konzepte für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind in Absprache mit Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) spätestens mit dem Baugesuch einzureichen.

10.4 Für die Abfallbeseitigung gelten die kommunalen Bestimmungen.

11. Energie

11.1 Für die Quartierplanung ist ein Energiekonzept für den Gebäudestandard, die Wärmeerzeugung und Wärmeabgabe sowie das Warmwasser zu erarbeiten. Darin muss aufgezeigt werden, wie der Energiebedarf minimiert wird, indem zum Beispiel der Einsatz von erneuerbarer Energie vorgesehen wird. Das geplante Energiekonzept ist dem Gemeinderat im Rahmen des Baugesuchverfahrens zur Beurteilung vorzulegen.

12. Lärmschutz

12.1 Innerhalb des Quartierplanareals gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III.

12.2 Bezüglich Aussenlärm sowie Schallschutz in den Gebäuden gelten für alle Neubauten die Anforderungen gemäss aktueller SIA-Norm 181. Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 32 ff. LSV sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen.

13. Realisierung / Quartierplanvertrag

13.1 Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.

13.2 Die jeweiligen Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute einzuräumen. Die Gemeinde Läfelfingen wird ermächtigt, die erforderlichen Eintragungen im Grundbuch zu veranlassen.

13.3 In einem entsprechenden Quartierplanvertrag sind sämtliche notwendigen Rechte innerhalb des Quartierplanperimeters zu regeln:

14. Ausnahmen

- 14.1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.
- 14.2 Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziff. 2 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten. Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen.

15. Schlussbestimmungen

- 15.1 Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der gemäss Ziff. 11.2 erwähnte Quartierplanvertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern unterzeichnet ist und öffentlich beurkundet wird.
- 15.2 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 124 ff. RBG bzw. §§ 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.
- 15.3 Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.
- 15.4 Bei einem Mehrfamilienhaus mit mehr als 6 Wohnungen muss das hindernisfreie Bauen gewährleistet sein (§ 108 RBG).

**Kanton Basel-Landschaft
Gemeinde Läfelfingen**

Quartierplan Mitteldorf

Quartierplanreglement

Parzelle Nr. 44 und
Parzelle Nr. 49

Beschluss des Gemeinderates:	30. Mai 2011
Beschluss der Gemeindeversammlung:	28. September 2011
Referendumsfrist:	28. Oktober 2011
Urnenabstimmung:	
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 42 vom 20. Oktober 2011	
Planaufgabe:	20. Oktober bis 19. November 2011

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

Der Gemeindeverwalter

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. ... vom ³³⁰ 6. März 2012

Der Landschreiber:

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. ¹⁰ 10 vom ^{8.3.12} 8.3.12