



Gemeinde Lausen
Kanton Basel-Landschaft

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

37/ QR/ 11/ 0

Quartierplanung "Bahnweg"

Quartierplan-Reglement

(inkl. geringfügige Änderung im Genehmigungsverfahren)

Impressum

Architektur

SLIK Architekten

Birmensdorferstrasse 55, 8004 Zürich
<http://www.slik.ch>
info@slik.ch

Quartierplanung



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

www.stierli-ruggli.ch
info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung

Brigitte Bauer / Claudius Neukomm

Datum

14.05.2019

Datei-Name

37458_Reg01_20190514_QP-Reglement_Genehmigung_inkl_Aenderung_im_Genehmigungsverfahren.docx

Inhaltsverzeichnis

Erlass	1
§ 1 Zweck, Ziele und Geltungsbereich der Quartierplanung	1
§ 2 Art und Mass der baulichen Nutzung	1
§ 3 Bebauung	2
§ 4 Gestaltung der Bauten	3
§ 5 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes	4
§ 6 Erschliessung und Parkierung	5
§ 7 Nachweis zur Umgebungsgestaltung	6
§ 8 Ver- und Entsorgung	6
§ 9 Realisierung und Parzellierung	6
§ 10 Ausnahmen und Abweichungen	7
§ 11 Schlussbestimmungen	7
Beschlüsse und Genehmigung	8

Erlass

Die Gemeinde Lausen erlässt - gestützt auf §§ 2 - 7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – die Quartierplan-Vorschriften "Bahnweg". Diese Quartierplan-Vorschriften bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500).

§ 1 Zweck, Ziele und Geltungsbereich der Quartierplanung

Zweck und Ziel

- ¹ Die Quartierplanung „Bahnweg“ bezweckt die bauliche Weiterentwicklung der bestehenden Bahnhofsüberbauung, im Sinne einer geordneten, haushälterischen Nutzung des Bodens und in Beachtung der speziellen Lage zwischen Bahn, Bahnhofsüberbauung und Ortskern.

Es werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Vervollständigung der Bahnhofsüberbauung im Sinne der Mobilisierung der inneren Baulandreserven,
- Ausbildung eines angemessenen Übergangs zwischen Bahnhofsüberbauung und Ortskern sowie Gewerbezone und Ortskern,
- Ausbildung eines Auftakts zum Ortskern,
- Erstellen von Wohnraum mit einer guten Wohnqualität, in Berücksichtigung von Lärmschutz und Störfall,
- Sicherstellung einer ökologisch ausgewogenen Aussenraumgestaltung.

Geltungsbereich

- ² Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

§ 2 Art und Mass der baulichen Nutzung

Nutzungsart und Lärm-Empfindlich- keitsstufe

- ¹ Für das Quartierplan-Areal wird die Zentrumsnutzung gemäss § 22 Abs. 2 RBG mit der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES) III festgelegt.

Nutzungsart Neben- bauten

- ² Die Art der Nutzung für Nebenbauten richtet sich nach den Quartierbedürfnissen. Es muss sich bei der Nutzung um siedlungsausstattende Quartierinfrastruktur handeln. Als Nebenbauten gelten unbeheizte Bauten wie Velounterstände, Schöpfe, Gerätehäuschen, überdachte Sitzplätze u. dgl.

Definition der bauli- chen Nutzung

- ³ Als anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) gilt die Summe aller dem Wohnen, Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet. Bei den Nebenbauten gilt der äussere Gebäudeumriss als Nutzfläche.

nicht zur BGF zählend

- ⁴ Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden gerechnet:
- Räume, sofern sie nicht als Wohn- und Arbeitsräume verwendbar sind;
 - Heiz-, Tankräume, Räume für Energiespeicher, Waschküchen und Trockenräume sowie Schutzräume und dergleichen;
 - Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage, Installationsräume, sowie Räume für weitere haustechnische Anlagen;
 - Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume enthält;
 - Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen sowie mindestens einseitig offene Dachterrassen oder Gartensitzplätze;
 - Allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienenden unterirdischen Einstellräume für Motorfahrzeuge, Abstellräume für Velos, Kinderwagen sowie Gemeinschaftsräume;
 - Unbeheizte Wintergärten, welche mit Isolierglas verglast sind. Max. 15 m² pro Wohneinheit.

Nutzungsmass Hauptbauten

- ⁵
- Bruttogeschossfläche Baubereich A: 4'700 m²
 - Bruttogeschossfläche Baubereich B: 1'000 m²

Nutzungsmass Nebenbauten

- ⁶
- Nutzfläche An- und Nebenbauten Baubereich A: 140 m²
 - Nutzfläche An- und Nebenbauten Baubereich B: 30 m²
 - Überdachung Einstellhallenrampe: 40 m²

§ 3 Bebauung

Lage der Bauten

- ¹ Hauptbauten dürfen nur innerhalb der im Quartierplan (Situation) dafür definierten Baubereiche erstellt werden.

Gebäudehöhe

- ²
- Die Gebäudehöhe der Hauptbauten ist mittels einer Höhenkote in Meter über Meereshöhe (m ü. M.) im Quartierplan festgelegt.
 - Die Gebäudehöhe für alle Hauptbauten wird bis Oberkante des fertigen Dachrandes bzw. First gemessen.
 - Technisch bedingte Einrichtungen wie Entlüftungsbauteile, Lüftungsanlagen, Liftüberbauten, Oblichter, Solaranlagen u. dgl. können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird.

Nebenbauten

- ³
- An- und Nebenbauten können unter Berücksichtigung der gesetzlich festgelegten Abstände und Abstandslinien im gesamten Aussenraum erstellt werden.
 - An- und Nebenbauten sind maximal eingeschossig und dürfen eine Gebäudehöhe von 3.5 m nicht überschreiten. Gemessen wird ab dem höchsten Punkt des gestalteten Terrains bis Oberkante des fertigen Daches bzw. Dachrandes. Die maximale Höhe einer allfälligen Überdachung der Einstellhallenrampe richtet sich nach der technischen Notwendigkeit.

§ 4 Gestaltung der Bauten

Städtebauliche Einpassung

- 1 Die Bebauung ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so zu gestalten, dass eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleistet ist.

Zur Beurteilung der städtebaulichen Einpassung wird der Gemeinderat im Rahmen des Baugesuchsverfahrens beim Bauinspektorat die Einreichung notwendiger Grundlagen beantragen, wie z.B. ein Material- und Farbkonzept oder eine Bemusterung.

Sanierungen / Ergänzungen an Bauten

- 2 Allfällige spätere Sanierungen und Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- bzw. angebaute Gebäudeteile dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen.

Dachgestaltung

- 3
- a. Die Hauptdachflächen des Baubereichs A sind als Flachdächer auszubilden, sie haben ökologische Funktionen zu erfüllen (z.B. extensive Begrünung mit einheimischem Saatgut (Basler Mischung o.ä.), Nutzung von Sonnenenergie oder Ähnliches).
 - b. Im Baubereich B ist ein Satteldach mit einer Mindestneigung von 40° zu erstellen. Der First ist mittig, parallel zur Hauptstrasse anzuordnen.

Einpassung Bauteile auf dem Dach

Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Dachverglasungen sind harmonisch in die Dachfläche und die darunter liegende Fassade einzupassen.

Der Mindestabstand von den Fassadenenden, Gräten, Kehlen und vom First beträgt 1.0 m (auf Dachfläche schräg gemessen). Die Dachhaut muss mind. 0.5 m (Schrägmass) vor dem Dachaufbau, dem Dacheinschnitt, dem Dachflächenfenster oder der Dachverglasung durchgezogen werden.

Masse Bauteile auf dem Dach

Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf max. 1.8 m betragen. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante der Dachaufbau-Traufe gemessen. Messebene ist in diesem Fall die Aussenkante der Dachaufbau-Seitenwand. Für Dacheinschnitte gilt diese Bestimmung sinngemäss (Messweise Schrägmass).

Dachflächenfenster und Dachverglasungen dürfen eine Höhe von 1.8 m (Schrägmass) nicht überschreiten.

Die Summe der Breiten der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf 60% der Fassadenlänge nicht überschreiten. Für Dachflächenfenster und Dachverglasungen besteht keine solche Beschränkung.

- c. Für An- und Nebenbauten ist die Dachform frei wählbar.

Sonnen-, Witterungs-
und Sichtschutz-
elemente

- 4 Die Gestaltung von Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelementen (Sitzplatz-Überdachungen, Vordächer, Markisen, Verglasungen, Trennelemente u. dgl.) muss innerhalb eines Baukörpers aufeinander abgestimmt erfolgen.
- Die nachträgliche Erstellung von einzelnen oder mehreren Elementen darf das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen.

Vogelsichere
Glasflächen

- 5 Glasflächen sind so zu gestalten, dass diese keine Kollisionsgefahr für Vögel darstellen.

Störfallvorsorge

- 6 Für den Baubereich für Hauptbauten A sind betreffend Störfallvorsorge folgende Massnahmen umzusetzen:
- a) Bahnseitig, bzw. auf der Südseite, sind keine Balkone anzuordnen. Ein Laubengang zur Erschliessung der Wohnungen sowie Gartensitzplätze sind zulässig.
 - b) Berücksichtigung der Gefahrenquelle bei der Positionierung der Aussenluftzufuhr und der Entfluchtung.
 - c) Bahnseitig sind keine brennbaren Fassadenmaterialien zu verwenden.
 - d) Bahnseitig sind für die Fenster keine brennbaren Aussenflächen zu verwenden.

Lärmschutz

- 7 Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden. Mit zu berücksichtigen ist dabei die künftige Lärmbelastung auf dem Freiverlad der SBB.

§ 5 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Grundsatz

- 1 a. Die Gliederung und Nutzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan konzeptionell vorgegeben. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.
- b. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Bepflanzung ist dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.
- c. Gartengestaltungsmassnahmen sind naturnah auszuführen und es sind vor allem einheimische Materialien zu verwenden.
- d. Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden.

Vorzonen

- 2 a. Die Vorzone des Baubereichs A dient dem Zugang zur Überbauung sowie als Aufenthalts- und Spielbereich für die Bewohnerschaft und Nutzer der Quartierplan-Überbauung. Sie ist attraktiv mit Bäumen entlang des Bahnwegs, weiterer Grünelemente sowie Aufenthalts- und Spielflächen zu gestalten. Eine private Nutzung im Sinne von privaten Sitzplätzen, Vorgärten etc. ist im Bereich der privaten Vorzone gestattet.
- b. Die Vorzone des Baubereichs B dient dem Zugang zum Gebäude und als Vorgarten. Sie ist mit mindestens einem Baum ansprechend zu gestalten.

Aussenräume

- 3 a. Der Aussenraum des Baubereichs A dient als privater Aussenraum der dortigen Erdgeschosswohnungen und ist mit Grünelementen zu gestalten.

	b.	Der Aussenraum des Baubereichs B dient als privater oder gemeinschaftlich genutzter Aussenraum der Bewohnerschaft des Gebäudes im Baubereich B. Er ist als Gartenanlage zu gestalten. Die Besucherparkplätze sind in die Gartenanlage gestalterisch zu integrieren. Eine Versiegelung der Besucherparkplätze ist unzulässig.
Gestalteter Terrainverlauf	4	Die Neugestaltung des Terrains ist im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) verbindlich geregelt. Abweichung vom gestalteten Terrainverlauf sind bis zu 0.5 m zulässig. Für Bäume über der Einstellhalle ist eine Mindestsubstratdicke von 1.00 m sicherzustellen.
Wege und Plätze	5	Wege und Plätze sind, soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten oder über die Schulter zu entwässern.
Ökologie	6	Auf mindestens 15% der anrechenbaren Grundstücksfläche sind ökologische Massnahmen zu realisieren. Als ökologische Massnahmen gelten: a) ökologisch gestaltete Elemente wie z.B. Ruderalflächen (z.B. Kiesrasen), artenreichen Blumenrasen, Hecken, Teiche zu 100% b) artenreiche Flachdachbegrünungen zu 50% c) kronenbildende Bäume zu 10 m² pro Baum
Bepflanzungen an der Bahnlinie	7	Für Bepflanzungen an der Bahnlinie ist die Eisenbahngesetzgebung sowie die Regelungen der SBB zu beachten. ¹

§ 6 Erschliessung und Parkierung

Gebäudehauptzugänge	1	Die Gebäudehauptzugänge werden innerhalb der Vorzonen Baubereich A und B angeordnet.
Erschliessung des Quartierplan-Areals	2	Für das Erschliessungskonzept (Erschliessungsflächen, Zufahrten, Gebäudezugänge etc.) ist der Quartierplan (Situation und Schnitte) massgebend. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.
Parkierung	3	a. Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Abstellplätze erfolgt grundsätzlich nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien im Rahmen des Baugesuchsverfahrens. Für Wohnungen bis und mit 2.5-Zimmern gilt ein Reduktionsfaktor R1 von 0.8. b. Die Stammparkplätze der Überbauung werden in einer unterirdischen Einstellhalle angeordnet. Besucherparkplätze werden oberirdisch und / oder unterirdisch angeordnet. c. Pro Wohnung sind für Velos und Mofas 2 wettergeschützte Stammabstellplätze und 0.3 Besucherabstellplätze ohne zwingenden Wetterschutz zu erstellen. Sie sind an gut erreichbarer Lage in der Nähe der Erschliessungskerne der Gebäude vorzusehen.
Ausnahmefahrten	4	Die Gebäudezufahrt für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) ist sicherzustellen.

¹ Zur Orientierung:

SBB-Regelung R I-20025 Unterhalt der Grünflächen: Wald, Gehölze und Einzelbäume im Sicherheitsstreifen vom 07.11.2016
 "Aus Sicherheitsgründen ist die maximale Wuchshöhe der Sträucher und Bäume so zu begrenzen, dass bei einem allfälligen Umstürzen der Gehölze das Bankett der Bahn nicht erreicht wird. Dies ist sichergestellt, wenn ab dem Bankett ein Winkel von 45° eingehalten wird."

§ 7 Nachweis zur Umgebungsgestaltung

Nachweis zur Umgebungsgestaltung

Zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung wird der Gemeinderat im Rahmen des Baugesuchsverfahrens beim Bauinspektorat die Einreichung eines Umgebungsplans beantragen. Der Umgebungsplan wird Bestandteil der Baubewilligung und beinhaltet insbesondere:

- a. bestehendes und neu gestaltetes Terrain;
- b. Art und Gestaltung der Vorzonen und Aussenräume sowie Art und Standort von Bepflanzungen;
- c. Art und Lage der ökologischen Massnahmen;
- d. Lage und Dimensionierung der internen Erschliessungsanlagen und der oberirdischen Parkierungsflächen;
- e. Lage, Dimensionierung und Definition des Nutzungszweckes von Nebenbauten sowie von Einrichtungen für Spiel- und Aufenthaltsnutzungen;
- f. Lage und Art von Ver- und Entsorgungsanlagen (Abfall-Sammelstelle etc.).
- g. Standort von Aussenbeleuchtungen.

§ 8 Ver- und Entsorgung

Abfallentsorgung

- ¹ Für die Abfallbeseitigung gelten die Bestimmungen der Gemeinde Lausen. Im Baubewilligungsverfahren sind das Entsorgungskonzept und die Entsorgungsstandorte aufzuzeigen.

Energiekonzept

- ² Die Überbauung ist an den Wärmeverbund Lausen anzuschliessen. Alternativ kann auch ein anderes nachhaltiges Heizungssystem (Erdsonde, Pellets, Schnitzel, etc.; kein Öl, Gas) verwendet werden.

§ 9 Realisierung und Parzellierung

Etap pierung

- ¹ Die Realisierung kann als Einheit oder in Etappen erfolgen. Sofern die Quartierplan-Überbauung in Etappen realisiert wird, sind die dazugehörenden Anlagen und Einrichtungen wie Zufahrten, Parkierungsanlagen, Einrichtungen für Aufenthaltsnutzungen, Ver- und Entsorgungsanlagen usw. so auszulegen, dass der Bedarf der jeweiligen Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt.

Parzellierung

- ² Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals oder die Abgabe von Wohnungen im Stockwerkeigentum ist zulässig. Durch diese darf jedoch die Zielsetzung, die Verwirklichung und die Funktionalität der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt werden. Zum Zeitpunkt der Parzellierung sind die erforderlichen Dienstbarkeiten im Grundbuch eintragen zu lassen.

Koordination mit der
SBB

- ³ Wo Bauten und Anlagen der Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) durch die Realisierung der Quartierplan-Überbauung betroffen sind, ist eine frühzeitige Koordination mit der SBB vorzunehmen (z.B. Versetzung Lärmschutzwände, Ankerbauwerke). Für Ersatzbauten und -anlagen sind die von der SBB gestellten Anforderungen zu beachten.²

§ 10 Ausnahmen und Abweichungen

Ausnahmen

- 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.

Voraussetzung für
Ausnahmen

- 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 (Situation und Schnitte, 1:500) definierte Gesamtkonzeption betreffend Überbauung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung darf durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Abweichungen

- ³ Grössere Abweichungen von der im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplan-Vorschriften erfolgen.

§ 11 Schlussbestimmungen

Überwachung des
Vollzugs

- ¹ Der Gemeinderat Lausen überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

Inkrafttreten

- ² Die Quartierplan-Vorschriften "Bahnweg" treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Nutzungsplanungs-Vorschriften gelten für den QP-Perimeter als aufgehoben.

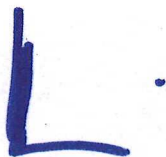
² Zur Orientierung:
Lärmschutzwände: VSS-Norm SN 640570

Beschlüsse und Genehmigung**GEMEINDE LAUSEN**

Beschluss des Gemeinderates:	6. November 2018
Beschluss der Gemeindeversammlung:	5. Dezember 2018
Referendumsfrist:	5. Dezember 2018 – 4. Januar 2019
Urnenabstimmung:	---
Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. 50:	13. Dezember 2018
Auflagefrist:	14. Dezember 2018 – 21. Januar 2019

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:



Peter Aerni

Der Gemeindeverwalter:



Thomas von Arx

KANTON

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. vom 2019-1004 vom 13. Aug. 2019

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 33 vom 15.8.2019

Die Landschreiberin

Die Landschreiberin:



