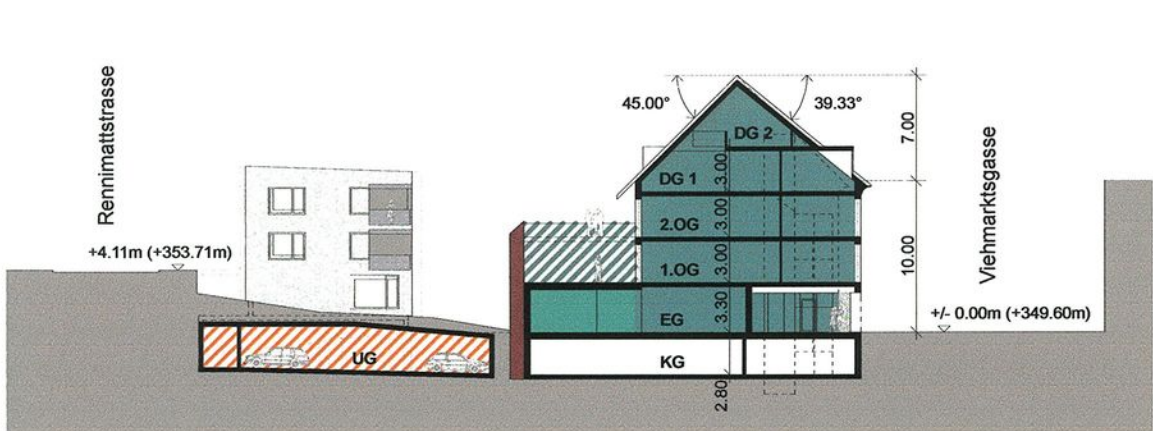
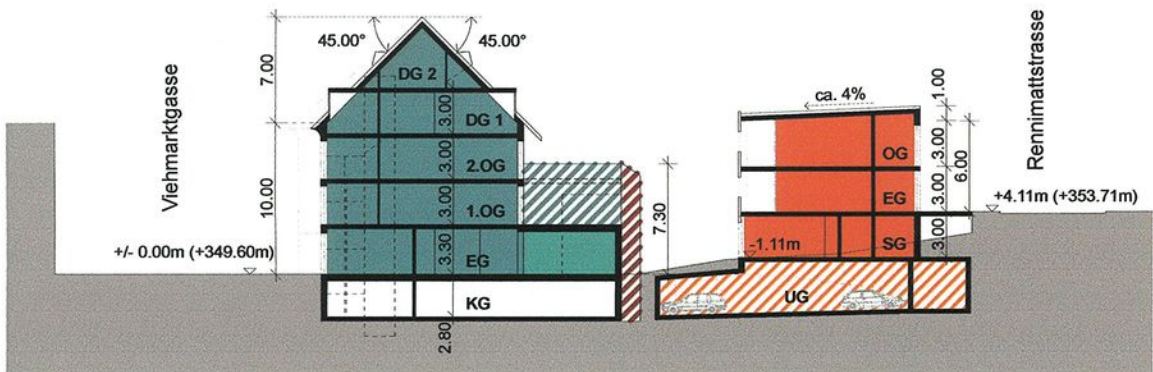




Schnitt A-A



Schnitt B-B

Legende:

- Perimeter Quartierplan "Viehmarktplatz"
- Bebauung:**
- Baufeld A1
 - Baufeld A2
 - Baufeld A3 für Balkone/Terrassen
 - Baufeld B
 - First
 - Zugänge
 - Gestaltungsbaulinie
 - Abbruch best. Gebäude
- Parkierung:**
- Unterirdisches Baufeld für Parkieranlagen
 - Option Ausbau AEH auf Parz. 1800
 - Ein- und Ausfahrt
 - Fussgängertunnel (Breite 1.50m)
- Freiflächen:**
- Stadtmauer bestehend
 - Rekonstruktion Stadtmauer (zwingend)
 - Abbruch Stadtmauer
 - Grünfläche (ehem. Stadtgraben)
 - Zugänge, Zufahrten



Gemeinde Laufen
Kanton Basel-Landschaft

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Quartierplan "Viehmarktplatz" Laufen
mit Sonderbauvorschriften
M 1:500

81/ QP/ 3/0
81/ ZPS/ 1/2

Genehmigungsvermerke

Beschluss der Einwohnerversammlung: 19. Oktober 2006
Referendumsfrist: 13. November 2006
Publikation im Amtsblatt Nr. 47 vom 23. November 2006
Planaufgabe vom 23. November bis 27. Dezember 2006

Namens des Stadtrates:

Die Stadtpräsidentin:

Der Stadtverwalter:

B. Z.

K. K.

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. US6 vom 27. März 2007
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 13 vom 29.3.07

Der Landschaftreiber:

Paul

Landeigentümer: Erbgemeinschaft Karl Imhof, Laufen Basel, 28. Sept. 2006
Architekt: ZWIMPFER PARTNER Architekten, Basel Basel, 28. Sept. 2006

Mutation zum
Quartierplan "Viehmarktplatz" Laufen
~~mit Quartierplanvorschriften~~ siehe Erwägungen RRB
M 1:500

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

	81/	QP/	3/ 1
Genehmigungsvermerke	81/TZPS/		1/ 5

Beschluss des Stadtrates:	23. April 2012
Beschluss der Gemeindeversammlung:	25. Oktober 2012
Referendumsfrist:	25. November 2012
Publikation im Amtsblatt Nr. 48	vom 29. November 2012
Planaufgabe vom	29. November 2012 bis am 03. Januar 2013

Namens des Stadtrates:

Der Stadtpräsident:

Der Stadterverwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 1306 vom 13. Aug. 2013

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

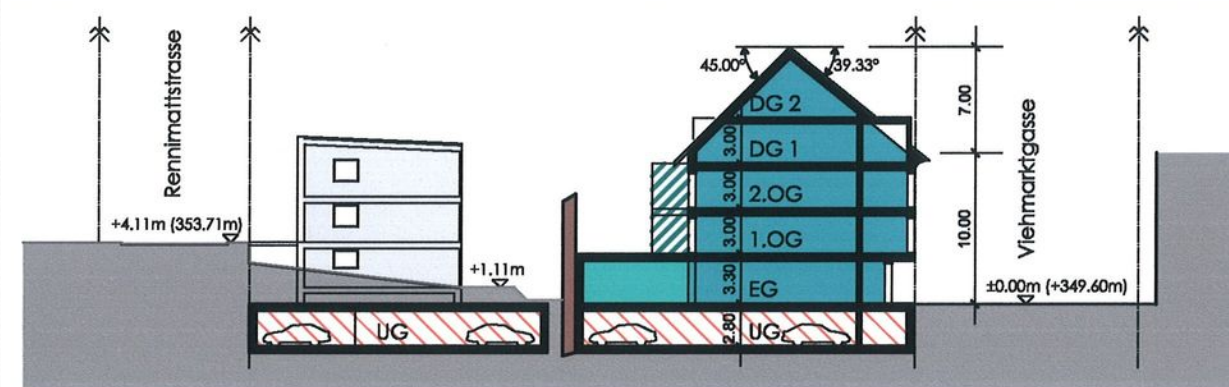
im Amtsblatt Nr. 33 vom 15.08.2013

Der Landschreiber: 

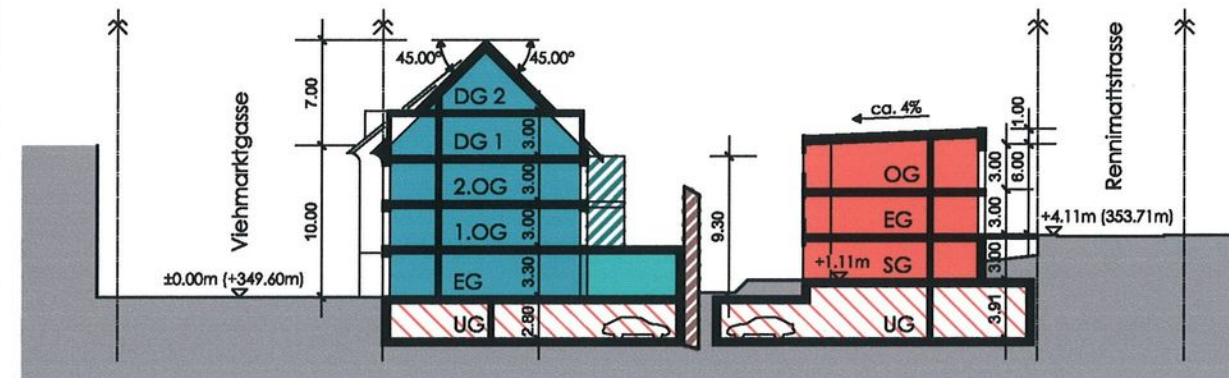
Der Landschreiber:

Der Landschreiber:

L. Lehmann



Schnitt A-A



Schnitt B-B

Legende (orientierender Inhalt):

• • • • • Perimeter Quartierplan
"Viehmarktplatz"

Bebauung:

BAUFELD B

First

— • — Gestaltungsbaulinie

Abbruch best. Gebäude

Parkierung:

 Unterirdischer Baubereich C1

 Option Ausbau AEH auf Parz. 1800

↔ Ein- und Ausfahrt AEH
Über Zufahrt Quartierplan "Viehmarktgasse 45"

Freifläche:


Rekonstruktion Stadtmauer (zwingend)

Legende (rechtsverbindlicher Inhalt):

Bebauung:

BAUBEREICH A1

BAUBEREICH A2

 BAUBEREICH A3 für Balkone / Terrassen

► Zugänge

Parkierung:

 Unterirdischer Baubereich C2

 Verbindung für Parkieranlagen
unterirdische Baubereiche C1-C2

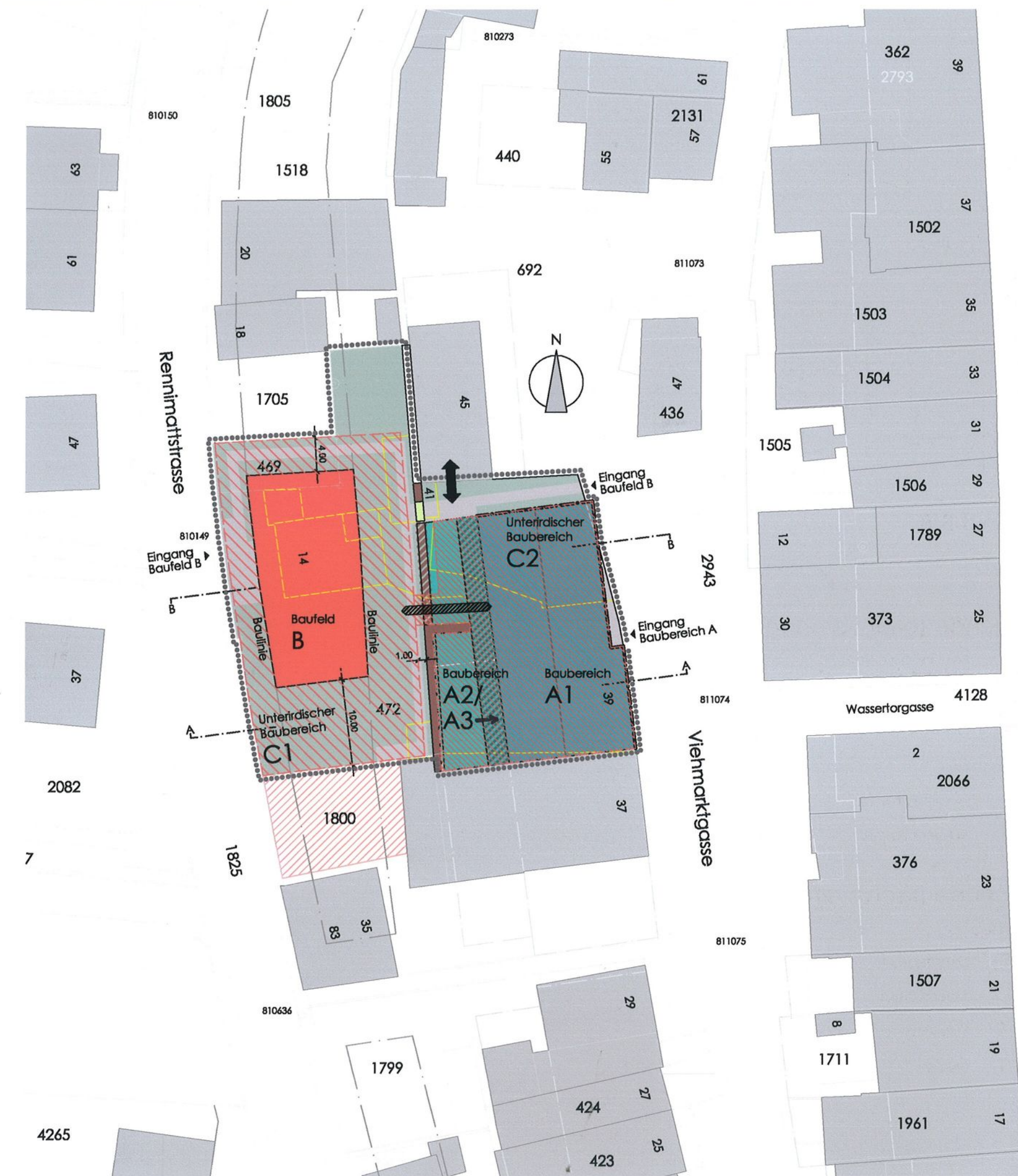
Freifläche:

 Stadtmauer bestehend

 Abbruch Stadtmauer

 Grünfläche (ehemaliger Stadtgraben)

 Zugänge, Zufahrten



Situation

Sonderbauvorschriften **Quartierplan „Viehmarktplatz“**

81/ QR/ 3/0



Genehmigungsvermerke

Beschluss der Einwohnerversammlung: 19. Oktober 2006
Referendumsfrist: 13. November 2006

Publikation im Amtsblatt Nr. 47 vom 23. November 2006
Planaufgabe vom 23. November bis 27. Dezember 2006

Im Namen des Stadtrates:

Die Stadtpräsidentin :

Der Stadtverwalter:

Vom Regierungsrat des Kanton Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 456 vom 27. März 2007

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

Im Amtsblatt Nr. 13 vom 29.3.07

Der Landschreiber:

Landeigentümerin:
Architekt:

Erbengemeinschaft Karl Imhof
ZWIMPFER PARTNER Architekten SIA

4242 Laufen
4002 Basel

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich	3
2. Zweck	3
3. Grundlage des Quartierplanes	3
4. Der Quartierplan umfasst	3
5. Stellung zum Bau- und Zonenreglement	3
6. Nutzung	4
7. Nutzungsmass	4
8. Baubereiche	4
9. Massvorschriften	5
10. Gestaltung	5
11. Erschliessungskonzept	5
12. Ober- und unterirdische Parkierung	5
13. Bereich zwischen Kantonsstrasse und Gestaltungsbaulinie	5
14. Gestaltung und Unterhalt der Umgebungsflächen	5
15. Kehrrichtbeseitigung	6
16. Lärmschutz	6
17. Energie	6
17. Grenz- und Gebäudeabstände	6
18. Ortsbildschutz	6
19. Ausnahmen	6
20. Inkrafttreten	6

Stand: 21. November 2006

Quartierplanreglement

1. Geltungsbereich

Der Quartierplan „Viehmarktplatz“ und das dazugehörige Quartierplanreglement gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie gezeichnete Gebiet.

2. Zweck

Das Areal „Viehmarktplatz“ liegt in der Kernzone Altstadt mit Quartierplanpflicht. Das Gebiet grenzt im Osten an die Viehmarktgasse und im Westen an die Rennmattstrasse.

Der Quartierplan bezweckt ein Nutzungs- und Überbauungskonzept festzulegen, welches der Wahrung des historischen Bildes an der Viehmarktgasse und der Definition der Schnittstelle zum modernen Laufen im Westen gerecht wird. Das Ersatzgebäude für das abzubrechende Ökonomiegebäude entspricht in seinem Volumen den Vorgaben der Zonenordnung.

Die baulichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen müssen eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität sicherstellen und eine wirtschaftliche Realisierung ermöglichen.

Der Quartierplan regelt:

- Definition von klaren Räumen: Strassenraum, Stadtmauer und Stadtgraben
- Festlegen der maximalen Gebäudevolumen mittels Baubereichen und Gestaltungsbaulinien
- Definition von Erschliessung, Zu- und Anlieferungsbereichen
- Festlegung der unterirdischen Parkierung mit der Möglichkeit zur Anbindung benachbarter Autoeinstellhallen
- Spezifische Gestaltung einzelner Bauteile

3. Grundlage des Quartierplanes

Grundlage des Quartierplanes ist die gültige Zonenordnung und die spezifischen Auflagen der Kernzone Altstadt. Die durch die kommunalen und kantonalen Behörden bereits festgelegten Rahmenbedingungen bilden ebenfalls einen integrierten Bestandteil.

4. Der Quartierplan umfasst:

- Situationsplan, Mst. 1:200
- Schnittpläne, Mst. 1:200
- Quartierplanreglement
- Raumplanungsbericht

5. Stellung zum Bau- und Zonenreglement

Soweit das Quartierplanreglement nichts anderes vorschreibt, gelten das Baureglement und die Zonenvorschriften der Stadt Laufen sowie die relevanten kantonalen Vorschriften.

6. Nutzung

In den Baubereichen A und B sind Dienstleistungs- und Wohnnutzungen zugelassen.

7. Nutzungsmass

Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche wird im Baubereich A1 durch die maximale Volumetrie definiert. Im Baubereich A2 sind max. 240 m² zulässig. Im Baubereich A3 sind nur offene Bauteile wie Terrassen, Loggien und Balkone gestattet.

Die Geschossflächenziffer im Baubereich B beträgt 0.75.

8. Baubereiche

Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende spezifische Vorschriften:

Baubereich A1

Nutzung	Erdgeschoss	Dienstleistung, Gewerbe, Wohnen
	Obergeschosse	Wohnen, Praxen, etc.
Ausnutzung	Vollgeschosse	BGF durch Bauvolumen definiert
Geschosszahl	Vollgeschosse	3 mit Dachausbau
Dachform	Satteldach	45° a.T.
Dachaufbauten	Viehmarktgasse	Schleppgauben 5° a.T.
	Stadtmauer	Schleppgauben 5° a.T.
Dacheinschnitt	Westfassade	konzentrierte Öffnung für Dachbelichtung
Gebäudehöhen	Erdgeschoss	349.60 m ü.M.
	Traufe	359.60 m ü.M.
	Dachfirst	366.60 m ü.M.

Baubereich A2

Nutzung	Erdgeschoss	Dienstleistung, Gewerbe, Wohnen
Ausnutzung		BGF 240 m ²
Geschosszahl	Vollgeschosse	1
Dachform		Flachdach.
Gebäudehöhen	Erdgeschoss	349.60 m ü.M.
	Terrassenbrüstung	354.00 m ü.M.

Baubereich A3

Nutzung	Obergeschosse	Terrasse, Loggien, Balkone
Geschosszahl		2
Dachform		Flachdach
Gebäudehöhen	Decke ü. EG	353.00 m ü.M.
	Geländer 2. OG	357.00 m ü.M.

Baubereich B

Nutzung	Sockelgeschoss	Wohnen, Atelier, Nebenräume
	Erdgeschoss	Wohnen, Dienstleistung
	Obergeschosse	Wohnen, Dienstleistung
Ausnutzung	Geschossflächenziffer	0.75
Geschosszahl	Vollgeschosse	2 plus Sockelgeschoss
Dachform	Flachdach, Pultdach	max. 6° a.T.
Gebäudehöhen	Erdgeschoss	353.70 m ü.M.
Gebäudehöhe		360.70 m ü.M.

9. Massvorschriften

Die äusseren Geometrien der Gebäude werden durch die Gestaltungsbaulinien festgelegt. Der Baubereich definiert die maximale Ausdehnung der Gebäude. Die Gestaltungsbaulinie legt die Flucht der Gebäude verbindlich fest, d.h. die Fassaden müssen aus städtebaulichen Gründen zwingend auf diese Linie gestellt werden.

Der Baubereich B definiert die mögliche Lage und die maximale Ausdehnung des Gebäudes.

Die Verbindlichkeit der Höhenkoten im Situationsplan, den Schemaschnitten und dem Quartierplan-reglement ist richtungsweisend; Abweichungen ± 25 cm.

10. Gestaltung

Das Gebäude A soll der architektonischen Gestaltung des historischen Umfeldes Rechnung tragen wobei eine moderne Interpretation möglich ist.

Die architektonische Gestaltung des Gebäudes B kommt der städtebaulichen Position entsprechend eine vermittelnde Bedeutung zu. Eine moderne Bauweise und Materialisierung ist anzustreben.

11. Erschliessungskonzept

Die Fahrverkehrserschliessung erfolgt über die Viehmarktgasse. Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle privaten Erschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten.

Die Hauptzugänge der Baubereiche A und B erfolgen ebenfalls über die Viehmarktgasse. Der Baubereich B wird für Fussgänger zusätzlich im Erdgeschoss über die Rennimattstrasse erschlossen.

Im Untergeschoss ist eine Tunnelverbindung im Bereich der heutigen Lücke in der Stadtmauer mit einer lichten Breite von 1.50 m zulässig.

12. Ober- und unterirdische Parkierung

Die neue Einstellhalle, welche insbesondere unter dem Baubereich B im Stadtgraben zu liegen kommt, umfasst ca. 20 Autoeinstellplätze. Die Zufahrt erfolgt von Osten über die Viehmarktgasse. Es ist mind. 1 Behinderten-Parkplatz zu erstellen.

Die Durchfahrt zum Stadtgraben darf eine lichte Breite von max. 3.50 m aufweisen. Die südliche Begrenzung der Öffnung entspricht der Verlängerung der nördlichen Begrenzung des Baubereiches A.

Die definitive Anzahl der Parkplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach der Parkplatzverordnung des Kantons Basellandschaft.

Eine Erweiterung der AEH auf die angrenzende Parzelle 1800 ist möglich. Die maximale Parkplatzzahl beträgt dann 30 PP.

Die erforderlichen Gesuche für Sonderbaubewilligungen für die an die Rennimattstrasse stossende unterirdische Autoeinstellhalle, z.B. Näherbaurecht etc. sowie die notwendigen statischen Nachweise sind mit dem Baugesuch einzureichen. Die Kosten für die speziellen Nachweise gehen zu Lasten der Gesuchsteller.

13. Bereich zwischen Rennmattstrasse und Stadtmauer

Die bestehende Topographie zwischen der Stadtmauer und der Rennmattstrasse ist ausserhalb des Baubereiches B in seiner heutigen Wahrnehmung möglichst zu erhalten.

14. Gestaltung und Unterhalt der Umgebungsflächen

Der Unterhalt der Umgebungsflächen erfolgt durch die jeweiligen Grundeigentümer.

15. Kehrrichtbeseitigung

Die Kehrrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichend gegen aussen abgeschirmte Abstellplätze für Container vorzusehen oder entsprechende Plätze für die Containerübergabe einzurichten.

16. Lärmschutz

Das Gebiet des Quartierplanes ist der Empfindlichkeitsstufe III zugeteilt. Im Baubewilligungsverfahren ist der detaillierte Nachweis über die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zu erbringen. Bewilligen; Art. 31 LSV.

17. Energie

Die Gebäudehülle ist auf den Minergie-Standard auszulegen. Der Einbau einer Komfortlüftung ist wünschenswert.

Für die gesamte Überbauung ist mit dem Baugesuch ein Energieversorgungskonzept für die Raumheizung sowie das Warmwasser mit Varianten der Wärmeerzeugung einzureichen.

Die Wärmeerzeugung soll vorzugsweise mit erneuerbarer Energie, z.B. Holzpellets oder Umgebungswärme nutzender Art, z.B. Wärmepumpe, erfolgen.

18. Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen – auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände – keiner beschränkten dringlicher Rechte (wie z.B. Dienstbarkeiten). Mit der Genehmigung des Quartierplanes sind die Baurechte im Grundbuch einzutragen. Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogener Grundstücke sind einzuhalten.

Der effektive Verlauf der Parzellengrenze Süd zur Parzelle 1800 entspricht nicht der Gebäudeposition. Vor der Baueingabe ist eine Grenzkorrektur vorzunehmen und das gegenseitige Grenzbaurecht grundbuchrechtlich festzuhalten.

18. Ortsbildschutz / Gestaltung

Die Baugesuche im gesamten Gebiet des Quartierplanes „Viehmarktplatz“ sind vor der Publikation der kantonalen Denkmalpflege, Fachstelle Ortsbildschutz, zur Stellungnahme einzureichen.

Mutation
Quartierplanreglement
Quartierplan „ Viehmarktplatz "

81/ QR/ 3/ 1



Mutationen zum bewilligten Quartierplan "Viehmarktplatz" mit Beschluss Nr. 456 sind rot dargestellt.

Genehmigungsvermerke

Beschluss des Stadtrates: 23. April 2012
Beschluss der Gemeindeversammlung: 25. Oktober 2012
Referendumsfrist: 25. November 2012
Publikation im Amtsblatt Nr. 48 vom 29. November 2012
Planaufgabe vom 29. November 2012
bis am 03. Januar 2013

Im Namen des Stadtrates:

Der Stadtpräsident:

Der Stadtverwalter:

Vom Regierungsrat des Kanton Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. 1306 vom 13. Aug. 2013

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 33 vom 15.08.2013

Der Landschreiber:

Der Landschreiber:

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich	3
2. Zweck	3
3. Grundlage des Quartierplanes	3
4. Die Quartierplanung umfasst	3
5. Stellung zum Bau- und Zonenreglement	3
6. Nutzung	4
7. Nutzungsmass	4
8. Baubereiche	4
9. Massvorschriften	5
10. Gestaltung	5
11. Erschliessungskonzept	5
12. Ober- und unterirdische Parkierung	6
13. Bereich zwischen Kantonsstrasse und Gestaltungsbaulinie	6
14. Gestaltung und Unterhalt der Umgebungsflächen	6
15. Kehrrichtbeseitigung	6
16. Lärmschutz	6
17. Energie	7
18. Grenz- und Gebäudeabstände	7
19. Ortsbildschutz	7
20. Naturgefahren	7
21. Ausnahmen	7
22. Dienstbarkeitsvertrag	8
23. Inkrafttreten	8

Quartierplanreglement

1. Geltungsbereich

Der Quartierplan „ Viehmarktplatz " und das dazugehörnde Quartierplanreglement gelten für im Plan durch eine punktierte Linie gezeichnete Gebiet.

2. Zweck

- ¹ Das Areal „ Viehmarktplatz " liegt in der Kernzone Altstadt mit Quartierplanpflicht. Das Gebiet grenzt im Osten an die Viehmarktgasse und im Westen an die Rennmattstrasse.
- ² Der Quartierplan bezweckt ein Nutzungs- und Überbauungskonzept festzulegen, welches der Wahrung des historischen Bildes an der Viehmarktgasse und der Definition der Schnittstelle zum modernen Laufen im Westen gerecht wird. Das Ersatzgebäude für das abzubrechende Ökonomiegebäude entspricht in seinen Volumen den Vorgaben der Zonenordnung.
- ³ Die baulichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen müssen eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität sicherstellen und eine wirtschaftliche Realisierung ermöglichen.
- ⁴ Der Quartierplan regelt:
 - Definition von klaren Räumen: Strassenraum, Stadtmauer und Stadtgraben
 - Festlegen der maximalen Gebäudevolumen mittels Baubereichen und Gestaltungsbaulinien
 - Definition von Erschliessung, Zu- und Anlieferungsbereichen
 - Festlegung der unterirdischen Parkierung mit der Möglichkeit zur Anbindung benachbarter Autoeinstellhallen
 - Spezifische Gestaltung einzelner Bauteile

3. Grundlage des Quartierplanes

Grundlage des Quartierplanes ist die gültige Zonenordnung und spezifischen Auflagen der Kernzone Altstadt. Die durch die kommunalen und kantonalen Behörden bereits festgelegten Rahmenbedingungen bilden ebenfalls einen integrierten Bestandteil.

4. Die Quartierplanung umfasst: *siehe Erwägungen RRE*

- Situationsplan, Mst. 1:500
- Schnittpläne, Mst. 1:500
- Quartierplanreglement

5. Stellung zum Bau- und Zonenreglement

Soweit das Quartierplanreglement nichts anderes vorschreibt, gelten das Teilzonenreglement Kernzone Altstadt und das Zonenreglement der Stadt Laufen sowie die relevanten kantonalen Vorschriften.

6. Nutzung

¹ In den Bereichen A und B sind Dienstleistungs- und Wohnnutzungen zugelassen.

² Unterirdische Bauten und Anlagen sind im Baubereich C zu erstellen.

7. Nutzungsmass

¹ Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche wird im Baubereich A1 durch die maximale Volumetrie definiert. Im Baubereich A2 sind max. 240 m² zulässig. **Im Baubereich A3 sind offene gedeckte Bauteile wie unbeheizte Terrassen, Loggien, Balkone die mit verschiebbaren Glaselementen als Energiepufferzone ausgebildet werden, gestattet.**

² Die Geschossflächenziffer im Baubereich B beträgt 0.75

8. Baubereiche

Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende spezifische Vorschriften:

Baubereich A1

Nutzung	Erdgeschoss Obergeschosse	Dienstleistungen, Gewerbe, Wohnen Wohnen, Praxen, etc
Ausnutzung	Vollgeschosse	BGF durch Bauvolumen definiert
Geschosszahl	Vollgeschosse	3 mit Dachausbau
Dachform	Satteldach	45° a.T.
Dachaufbauten	Ostfassade	Schleppgauben 5° a.T.
Dacheinschnitte	Westfassade	3 Dacheinschnitte je max. 3.00m breit, ganze Breite überdeckt. Nutzung als Balkon mit Glaselementen zum schliessen. Überdachung Dacheinschnitt: Flachdach
Gebäudehöhen	Erdgeschoss Traufe Dachfirst	349.60 m ü.M. 359.60 m ü.M. 366.60 m ü.M.

Baubereich A2

Nutzung	Erdgeschoss Überbautes Flachdach	Dienstleistungen, Gewerbe, Wohnen Sitzplatz
Ausnutzung		BGF 240 m ²
Geschosszahl	Vollgeschosse	1
Dachform		Flachdach
Gebäudehöhen	Erdgeschoss Terrassenbrüstung	349.60 m ü.M. 354.00 m ü.M.

Baubereich A3

Nutzung	Obergeschosse	unbeheizte Terrassen, Loggien, Balkone mit beweglichen Glasfronten
Geschosszahl		2
Dachform		Flachdach
Gebäudehöhen	Decke über EG. Geländer 2. OG. OK. Balkonüberdachung, nicht begehbar	353.00 m ü.M. 357.00 m ü.M. 358.90 m ü.M.

Baufeld		
Baubereich B	<i>stehe Erwägungen RRI</i>	
Nutzung	Sockelgeschoss	Wohnen, Atelier, Nebenräume
	Erdgeschoss	Wohnen, Dienstleistung
	Obergeschoss	Wohnen, Dienstleistung
Ausnutzung	Geschossflächenziffer	0.75
Geschosszahl	Vollgeschosse	2 plus Sockelgeschoss
Dachform	Flachdach, Pultdach	max. 6° a.T.
Gebäudehöhen	Erdgeschoss	353.70 m ü.M.
Gebäudehöhe		360.70 m ü.M.
Baubereich C		
Nutzung	Untergeschoss	Keller-, Technikräume
		Parkplätze
Dachform		Flachdach
Gebäudehöhen	Untergeschoss	346.80 m ü.M.
	OK. Decke über UG	349.60 m ü.M.

9. Massvorschriften

- Die äusseren Geometrien der Gebäude werden durch die Gestaltungslinien festgelegt. Der Baubereich definiert die maximale Ausdehnung der Gebäude. **Den Baubereich überragen dürfen Abdeckungen von Dacheinschnitten.** Die Gestaltungsbaulinie legt die Flucht der Gebäude verbindlich fest, d.h. die Fassaden müssen aus städtebaulichen Gründen zwingend auf diese Linie gestellt werden.
- Das Baufeld B definiert die Lage und die Ausdehnung des Gebäudes.**
- Die Verbindlichkeit der Höhenkoten im Situationsplan, den Schemaschnitten und dem Quartierplanreglement ist richtungsweise; abweichungen +/- 25 cm.

10. Gestaltung

- Das Gebäude A soll der architektonischen Gestaltung des historischen Umfeldes Rechnung tragen wobei eine moderne Interpretation möglich ist.
- Die architektonische Gestaltung des Gebäudes B kommt der städtebaulichen Position entsprechend eine vermittelnde Bedeutung zu. Eine moderne Bauweise und Materialisierung ist anzustreben.

11. Erschliessungskonzept

- Die Fahrverkehrserschliessung erfolgt über die Viehmarktgasse. Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle privaten Erschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten.
- Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt über die Einfahrt des Quartierplanes "Viehmarkt-gasse 45". Gemeinsame Zufahrt für beide Einstellhallen.**
- Die Hauptzugänge der Baubereiche A und B erfolgen ebenfalls über die Viehmarktgasse. Der Baubereich B wird für Fussgänger zusätzlich im Erdgeschoss über die Rennmattstrasse erschlossen.

- 4 Die beiden Untergeschosse werden durch ^{eine} Tunnelverbindung von max. 3.50m Breite verbunden. Die Lage wird durch den Quartierplan definiert. *siehe Erwägungen RRB*
- 5 ^D ~~Umgebung~~ die bestehende Stadtmauer wird bis zur nördlichen Begrenzung des Baubereiches A erweitert. Nördlich des Baubereiches A ist eine Fussgänger Verbindung von max. 2.50m Breite mit einem Sturz auf 2.50m Höhe zu realisieren. Die südliche Begrenzung der Öffnung entspricht der Verlängerung der nördlichen Begrenzung des Baubereiches A. Das bestehende Teilstück der Stadtmauer zur Parzelle Nr. 692 wird im Bereich der Fussgänger Verbindung teilweise abgebrochen.

12. Ober - und unterirdische Parkierung

- 1 Die unterirdische Einstellhalle wird im Baubereich C realisiert. Alle Stamm- und Besucherparkplätze des motorisierten Individualverkehrs werden im Baubereich C verwirklicht. Oberirdische Stellplätze für Autos sind untersagt.
- 2 Die Einstellhalle umfasst ca. 27 Autoeinstellplätze, davon ist mindestens 1 Behinderten-Parkplatz zu erstellen.
- 3 Veloabstellplätze für die Bewohner der beiden Liegenschaften werden im Baubereich C erstellt. Zusätzlich werden oberhalb des Baubereichs A, östlich der Stadtmauer im Altstadt-bereich Veloabstellplätze für Besucher geplant. *siehe Erwägungen RRB*
- 4 Die definitive Anzahl der Parkplätze und Veloabstellplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach der Verordnung zum RBG (RBV) des Kantons Basel-landschaft.

13. Bereich zwischen Rennmattstrasse und Stadtmauer

Die bestehende Topographie zwischen der Stadtmauer und der Rennmattstrasse ist ausserhalb des Baubereiches B in seiner heutigen Wahrnehmung möglichst zu erhalten.

14. Gestaltung und Unterhalt der Umgebungsflächen

Der Unterhalt der Umgebungsflächen erfolgt durch die jeweiligen Grundeigentümer.

15. Kehrrichtbeseitigung

Die Kehrrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichend gegen aussen abgeschirmte Abstellplätze für Container vorzusehen oder entsprechende Plätze für die Containerübergabe einzurichten. *Die Plätze sind östlich des Baufelds B, zwischen diesem und der Stadtmauer, im Stadtgrabenbereich einzuplanen.*

16. Lärmschutz

Das Gebiet des Quartierplanes ist der Empfindlichkeitsstufe III zugeteilt. Im Baubewilligungsverfahren ist der detaillierte Nachweis über die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zu erbringen.
Bewilligen; Art. 31 LSV.

17. Energie

- ¹ Die Gebäudehülle ist auf den Minergie-Standard auszulegen. Der Einbau einer Komfortlüftung ist wünschenswert.
- ² Für die gesamte Überbauung ist mit dem Baugesuch ein Energieversorgungskonzept für die Raumheizung sowie das Warmwasser mit Varianten der Wärmeerzeugung einzureichen.
- ³ Die Wärmeerzeugung soll vorzugsweise mit erneuerbarer Energie, z.B. Holzpellets oder Umgebungswärme nutzender Art z.B. Wärmepumpe erfolgen.

18. Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen- auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände- keiner beschränkten dringlicher Rechte (wie z.B. Dienstbarkeiten). Mit der Genehmigung sind die Baurechte im Grundbuch einzutragen. Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogener Grundstücke sind einzuhalten.

19. Ortsbildschutz / Gestaltung

Die Baugesuche im gesamten Gebiet des Quartierplanes „Viehmarktplatz“ sind vor der Publikation der kantonalen Denkmalpflege, Fachstelle Ortsbildschutz, zur Stellungnahme einzureichen.

20. Naturgefahren

- ¹ Neubauten, Ersatzbauten und Umbauten sind vor Hochwasser hinreichend zu schützen. Bauliche und betriebliche Massnahmen, die zum Schutz vor Hochwasser geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.
- ² Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass bei möglichen Hochwasserereignissen von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit keine Schäden durch eindringendes Wasser entstehen können. Gebäudeteile unterhalb der massgebenden Hochwasserkote müssen den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.
- ³ Die massgebende Hochwasserkote liegt bei 351.50 m ü.M.
- ⁴ Die "Richtlinien zur Umsetzung der Planungszone Hochwasserschutz" des Stadtrates, die dieser zusammen mit der Planungszone erlassen hat, sind sinngemäss zu berücksichtigen."

21. Ausnahmen

Die Bau- und Planungskommission kann, im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung, Abweichungen vom Plan und von den einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Bebauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten Interessen gewahrt werden.

22. Dienstbarkeitsvertrag

Die dienstbarkeitsliche Vereinbarung zur Mitbenützung der Einfahrt zur Einstellhalle des Quartierplans "Viehmarktgasse 45" wird im Grundbuch eingetragen.

23. Inkrafttreten

- ¹ Der Quartierplan und die Quartierplanvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.
- ² Der Quartierplan " Viehmarktplatz " (genehmigt mit RRB Nr. 456 vom 23. März 2007) wird mutiert.
- ³ Das Vorliegen des allseitig unterzeichneten Dienstbarkeitsvertrags zur Mitbenutzung der Einfahrt zur Einstellhalle ist Genehmigungsvoraussetzung für die Quartierplanung "Viehmarktplatz".