



Quartierplanung "Cheddite - II, Teilgebiet Lausen"
Quartierplan

Situation und Schnitte, 1:500

Exemplar Nr. 37/ QP/ 9/ 0
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Beschluss des Gemeinderates: 26. Juli 2016
Beschluss der Gemeindeversammlung: 14. September 2016
Referendumsfrist: 15. September 2016 - 14. Oktober 2016
Urnabstimmung: --
Publikation der Auflage im Amtsblatt: Nr. 40 vom 6. Oktober 2016
Auflagefrist: 7. Oktober 2016 - 7. November 2016

Namens des Gemeinderates
Der Gemeindepräsident:

Peter Aerni
Thomas von Arx

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 3223 vom 04. Juli 2017
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 24 vom 6.3.2014

Der Landschaftsrevisor:
Der Landschaftsrevisor:

Peter Vetter

Anwesenlichkeit	Stichtag	Quartierplanung	Datum	Projekt	Gez.	Geprüft	Freigelegt
DIENER & DIENER ARCHITEKTEN	09.09.2014	RC	RC	RC	RC	RC	RC
SR	02.05.2016	RC	TS	RC	RC	RC	RC
SR	21.06.2016	RC	TS	RC	RC	RC	RC
SR	06.07.2016	RC	TS	RC	RC	RC	RC

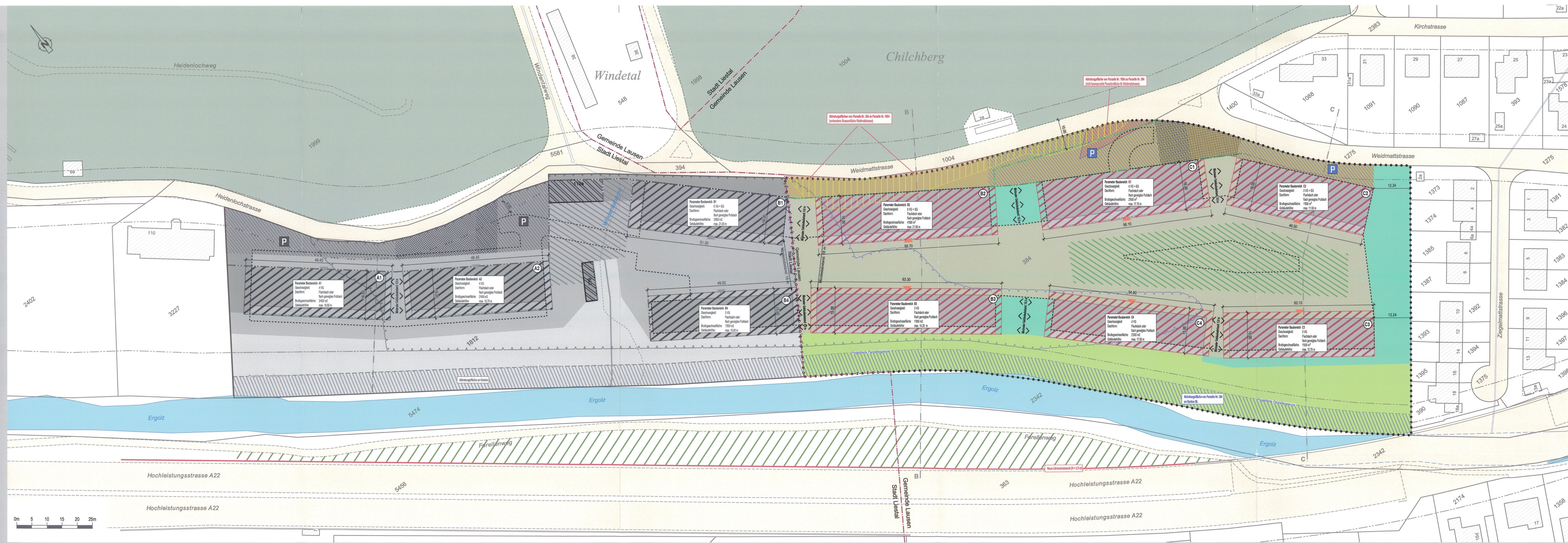
Plan: S:\Projekte\Lausen\37433_QP_Cheddite_II_QP_Planet37433_Plan01a_TG_Lausen_380\Genehmigung 2d
GB-Grundkarte: Geodaten des Kantons Basel-Landschaft (Bezug via geoportal) Stand Nachführung 28.08.2014 / LV95
Planformat: 1280 x 984 mm
Ausdruck: 09-09-2017

LEGENDE

- Verbindlicher Planinhalt**
- Quartierplan-Perimeter
 - Baubereich (Baubereiche Nr. B2, B3, C1, C2, C3 und C4) mit Parameterangaben (Kasten)
 - Freiraumbereich A / Freiraumbereich B
 - Grünflächenbereich
 - Uferschutzzone
 - Aufenthaltsbereich (Begegnen, Spielen, Aufenthalt)
 - Standortbereich Ein- und Ausfahrt QP-Areal / Standortbereich Ein- und Ausfahrt Einstellhalle
 - Standortbereich oberirdische Parkierung
 - Gebäudehaupteingang (Gebäudesseite)
 - Gefahrenzone Überschwemmung (mittlere Gefährdung)
 - Gefahrenzone Rutschung, geringe Gefährdung
 - Waldbaulinie für Hauptbauten
 - Waldbaulinie für eingeschossige Nebenbauten und unterirdische Bauten
 - Neuer Terrainverlauf (Darstellung im Schnitt)

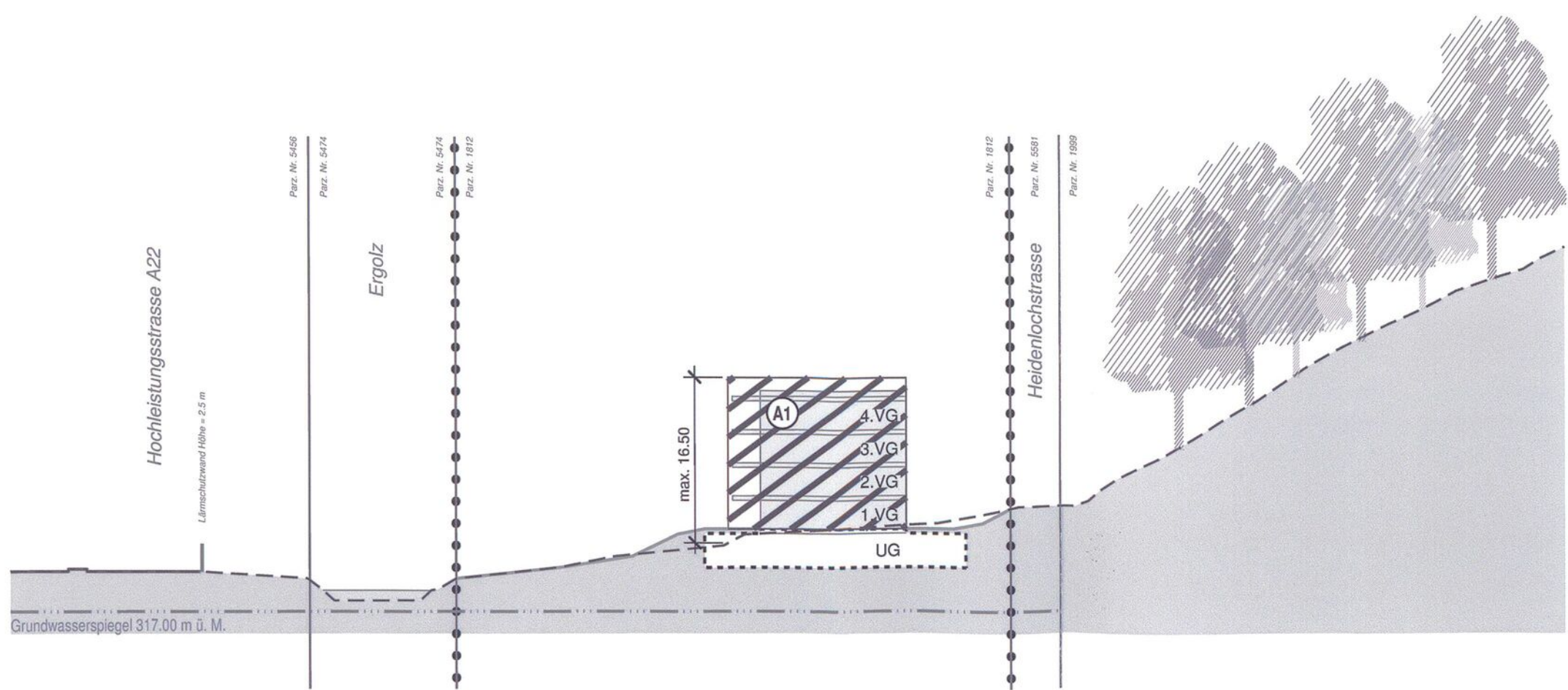
- Orientierender Planinhalt**
- Neubauten gemäss Bebauungskonzept
 - Quartierplan für Teilgebiet Liestal
 - Unterirdische Bauteile
 - Bauten ausserhalb Quartierplan-Perimeter
 - Lärmschutzwand (entlang A22, Höhe: 2.5 m)
 - Bepflanzung (Bereich vor Lärmschutzwand)
 - Öffentliche Strassen und Wege
 - Gewässer
 - Grundwasserspiegel in Meter über Meer (m ü. M.) (Darstellung im Schnitt)
 - Walddarstellung
 - Statische Waldgrenze
 - Baulinien (bestehend, unverändert)
 - Bestehender Terrainverlauf (Darstellung im Schnitt)
 - Abtretungsflächen entlang Weidmattstrasse (Abtretung an Parzelle Nr. 1004 / Abtretung an Parzelle Nr. 384)
 - Abtretungsfläche entlang Ergolz (Abtretung an Kanton BL)
 - Gemeindegrenze

Situation

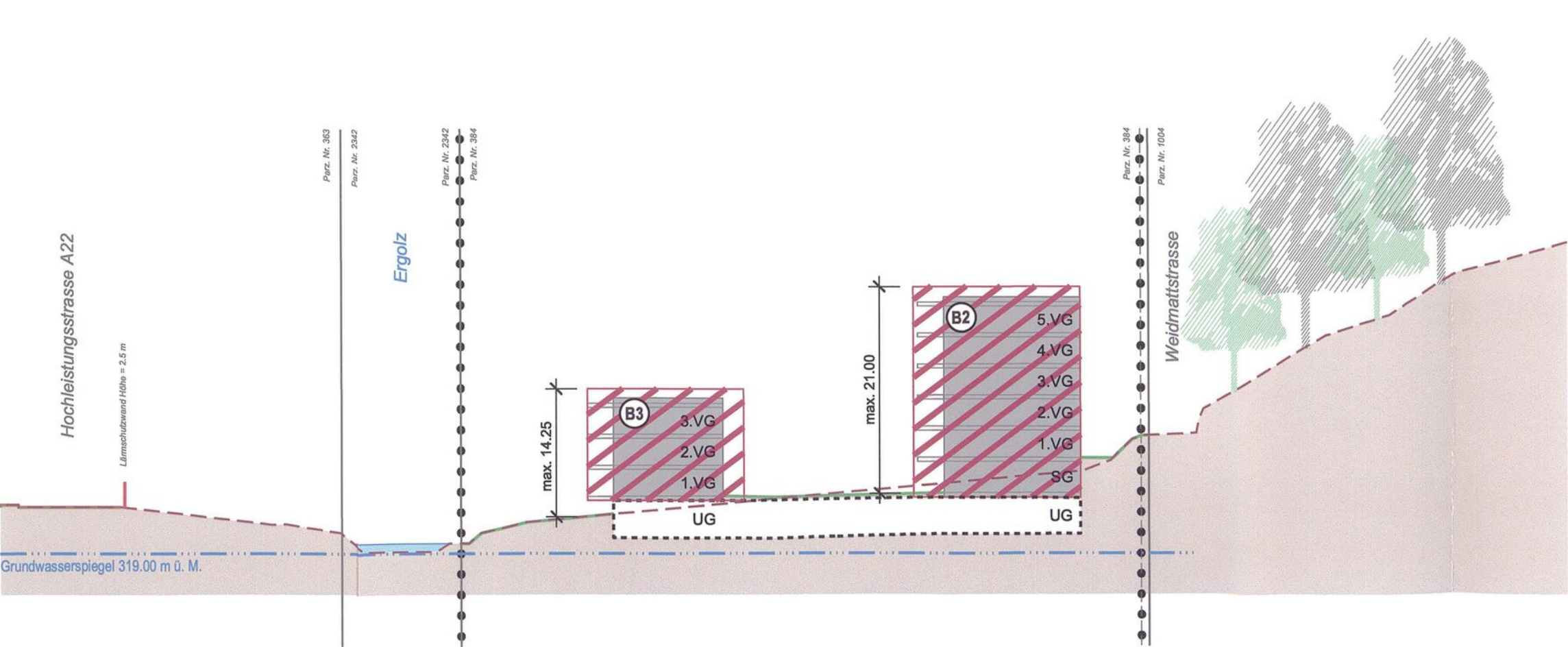


Schnitte

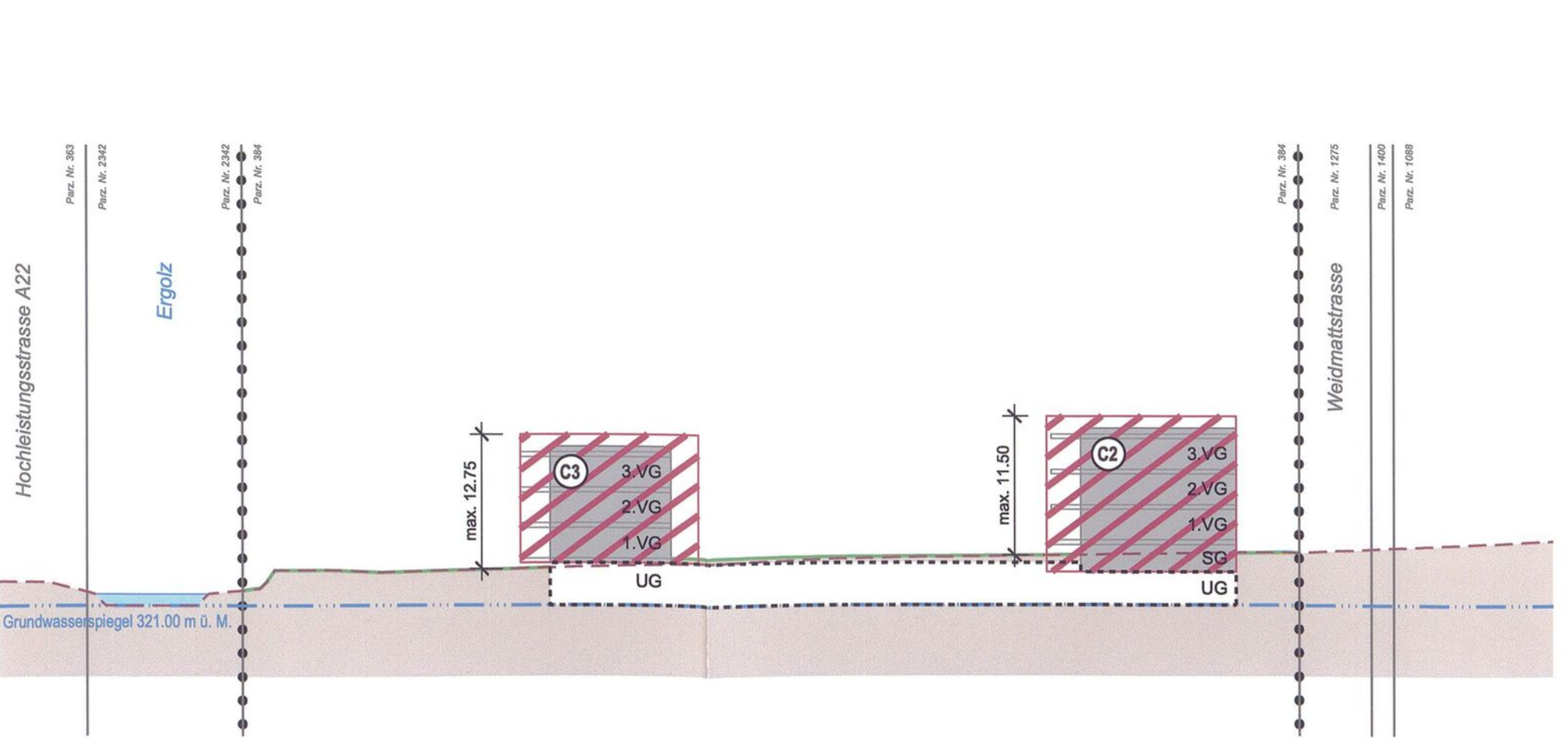
Schnitt A - A



Schnitt B - B



Schnitt C - C





Gemeinde Lausen

Kanton Basel-Landschaft

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

37/ QR/ 9/ 0

Quartierplanung "Cheddite – II, Teilgebiet Lausen"

Quartierplan-Reglement siehe Erwägungen RRB

Impressum

Arealentwicklung



Städtebau

DIENER & DIENER ARCHITEKTEN

Quartierplanung



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

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

Bearbeitung

Ralph Christen

Datei-Name

37435_Reg01a_TG_Lausen_RRGenehmigung.docx

Inhaltsverzeichnis

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

Erllass

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

Massgebende übergeordnete Gesetzgebungen (Kanton, Bund) sind zu beachten und werden in diesem Quartierplan-Reglement nicht speziell erwähnt.

§ 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung*Zweck*

- ¹ Der Quartierplan "Cheddite - II, Teilgebiet Lausen" bezweckt eine geordnete haushälterische Nutzung des Bodens und die planerische Sicherstellung zur Realisierung einer Wohnüberbauung in Beachtung der Zielsetzungen nach § 1 Abs. 2.

Ziele

- ² Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- a) Sicherstellung einer attraktiven Wohnüberbauung in Beachtung der speziellen Lage zwischen der Ergolz und dem Waldareal;
 - b) Sicherstellung einer quatierveträglichen Siedlungsverdichtung;
 - c) Ausbildung einer städtebaulichen Einheit mit ästhetischem Gesamteindruck;
 - d) Ausbildung einer attraktiven Aussenraumgestaltung durch eine differenzierte und vernetzende Grün- und Freiraumgestaltung;
 - e) Sicherstellung des Raumbedarfs für Fliessgewässer sowie des Schutzes vor Naturgefahren;
 - f) Sicherstellung einer hohen Wohnqualität unter Berücksichtigung des Lärmschutzes.

§ 2 Geltungsbereich*Geltungsbereich*

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

§ 3 Art der baulichen Nutzung*Nutzungsart*

- ¹ Für das Quartierplan-Areal bzw. für die Hauptbauten gilt die Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG. Neben der Wohnnutzung sind auch nicht störende Nutzungen zulässig.

Nebenbauten

- ² Die Art der Nutzung für Nebenbauten richtet sich nach den Quartierbedürfnissen. Es muss sich bei der Nutzung um siedlungsausstattende Quartierinfrastruktur handeln.

§ 4 Mass der baulichen Nutzung*Definition der baulichen Nutzung*

- ¹ 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 Nutzfläche
zählend

- ² Zur Bruttogeschossfläche (BGF) werden nicht gerechnet:
- a) Sockelgeschosse, ausser Räume und Erschliessungsflächen in den Sockelgeschossen, welche zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzt werden;
 - b) Lichtschächte mit einer Tiefe von maximal 1.0 m sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 20 % der Fassadenabwicklung betragen;
 - c) Unterirdische Geschosse, Einstellhallen, die Überdachung von Einstellhallenrampen und Räume im Erdgeschoss, die der Erschliessung der Einstellhalle dienen;
 - d) Nebenbauten gemäss § 5 Abs. 5;
 - e) Überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Dachterrassen, Gartensitzplätze, ein- und vorspringende Balkone, Loggias, soweit sie nicht als Laubengänge dienen (Balkone und unmittelbar an das Haus anschliessende Sitzplätze dürfen allseits mit einfach verglasten Elementen versehen werden (Windschutzverglasungen));
 - f) Eingangshallen sowie gemeinschaftlich nutzbare Räume für Kinderwagen, Velos, Spielgeräte sowie Waschküchen, Trockenräume, Schutzräume, Containerräume, auch wenn sie sich in Vollgeschossen befinden;
 - g) Reduit ohne Fenster mit einer Grundfläche von maximal 5 m² pro Wohneinheit;
 - h) Unbeheizte, ganz oder weitgehend mit Isolierverglasung – oder Wärmeschutzglas verglaste Zwischenklimaräume (z.B. Wintergärten, Veranden) mit maximal 15 m² pro Wohneinheit, wenn
 - Wände und Öffnungen zwischen den Zwischenklimaräumen und den dahinterliegenden Innenräumen voll isoliert sind;
 - natürliche Belüftungen und Belichtungen sowohl für die Zwischenklimaräume als auch für die dahinter liegenden 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, feste oder mobile Cheminées etc.

Nutzungsmass

- ³
- | | |
|--|----------------------|
| a) Bruttogeschossfläche Baubereich B2: | 4'500 m ² |
| b) Bruttogeschossfläche Baubereich B3: | 1'950 m ² |
| c) Bruttogeschossfläche Baubereich C1: | 2'800 m ² |
| d) Bruttogeschossfläche Baubereich C2: | 1'800 m ² |
| e) Bruttogeschossfläche Baubereich C3: | 1'500 m ² |
| f) Bruttogeschossfläche Baubereich C4: | 2'300 m ² |
| g) Nutzfläche Veloabstellanlagen: | 300 m ² |
| h) Nutzfläche für weitere Nebenbauten: | 150 m ² |

Nutzungstransport

- ⁴ Zwischen den Baubereichen ist ein Nutzungstransport von maximal 10 % der Bruttogeschossfläche zulässig (Abtretungsfläche und Übertragungsfläche). Davon ausgenommen sind Nutzungsübertragungen auf die Baubereiche C2 und C3.

§ 5 Bebauung

Definition Bebauung
mit Hauptbauten

- ¹ Die Bebauung des Areals ist im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) mit Baubereichen für Hauptbauten definiert. Weitere Hauptbauten sind nicht zulässig.

		Die Baubereiche definieren Lage, Ausdehnung, Höhe, Geschossigkeit und Dachform für die einzelnen Hauptbauten der Bebauung. Der Abstand zwischen den Baubereichen B2 und B3 (ohne Balkone/Loggias) muss mindestens 18.0 m betragen. Im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) werden die seitlichen Mindestabstände zwischen den direkt aneinander angrenzenden Baubereiche definiert. In den einzelnen Baubereichsgruppen (B und C) sind die Hauptbauten in der Lageanordnung der Fassadenfluchten aufeinander abzustimmen.
<i>Bauteile, ausserhalb Baubereichsbegrenzung</i>	2	Balkone und Vordächer (Gebäudezugang und Hauptdach) dürfen die Baubereiche um maximal 1.5 m überschreiten, sofern sie nicht in die Uferschutzzone hineinreichen. Ausserhalb der Bauten liegende Treppen/Rampen, Autoeinstellhalleneinfahrten sowie Lichtschächte dürfen ausserhalb des Baubereiches angeordnet werden, sofern sich nicht in die Uferschutzzone hineinreichen.
<i>Messweise der Gebäudehöhe</i>	3	Die Gebäudehöhe der Baubereiche wird gemessen vom tiefsten Punkt des bestehenden bzw. abgegrabenen Terrains bis zur Oberkante des fertigen Dachrandes.
<i>unterirdische Bauten</i>	4	Unterirdische Bauten sind zulässig, sofern sie das Gesamtkonzept der Quartierplanung nicht beeinträchtigen.
<i>Nebenbauten</i>	5	Als Nebenbauten gelten unbeheizte Bauten wie überdachte Velounterstände, Schöpfe, Gerätehäuschen, überdachte Sitzplätze u. dgl. Einrichtungen für Spiel- und Aufenthaltsnutzungen (nicht überdacht) gelten nicht als Nebenbauten. Nebenbauten können in Beachtung der Baulinien bzw. § 54 RBV und von § 57 RBV sowie den Bestimmungen zum Nutzungsmass für Nebenbauten gemäss § 4 Abs. 3 und den Bestimmungen zum Aussenraum gemäss § 7 im Areal der Quartierplanung frei platziert werden. Veloabstellanlagen sind beim Gebäudeeingangsbereich (innerhalb oder ausserhalb des Gebäudes) anzuordnen. In Ergänzung dazu können weitere Veloabstellanlagen an zweckmässigen Sammelstandorten im Aussenraum eingerichtet werden.

§ 6 Gestaltung der Bauten

<i>Gestaltung allgemein</i>	1	Die Hauptbauten sind hinsichtlich der Gestaltung und Materialisierung der Fassaden aufeinander abzustimmen oder nachvollziehbar zu differenzieren. Die Hauptbauten müssen im Hauptvolumen rechteckig ausgebildet werden.
<i>Sanierungen / Ergänzungen an Bauten</i>	2	Allfällige spätere Sanierungen und Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- bzw. angebaute Gebäudeteile dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen.
<i>Mitspracherecht</i>	3	Dem Gemeinderat Lausen steht ein Mitspracherecht betreffend Materialisierung und Gestaltung der Fassaden der Hauptbauten zu.
<i>Dachgestaltung</i>	4	Für Hauptbauten und für Nebenbauten sind nur Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer (Neigung maximal 5°) zulässig. Hauptdachflächen haben ökologische Funktionen zu erfüllen (z. B. extensive Begrünung, Nutzung von Sonnenenergie, Retention oder Ähnliches).
<i>Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelemente</i>	5	Die Gestaltung von Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelementen (Sitzplatz-Überdachungen, Vordächer, Markisen, Verglasungen, Trennelemente u. dgl.) muss aufeinander abgestimmt erfolgen.

Die nachträgliche Erstellung von einzelnen oder mehreren Elementen darf das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen.

Hindernisfreie
Wohnungen

⁶ Es sind hindernisfreie Wohnungen im Sinne von § 108 Abs. 2 RBG zu erstellen.

Technische
Einrichtungen

⁷ Technisch bedingte Einrichtungen wie Entlüftungsbauteile Lüftungsanlagen, Liftüberbauten, Oblichter u. dgl. können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird.

Vogelsichere
Glasflächen

⁸ Glasflächen sind so zu gestalten, dass diese keine Kollisionsgefahr für Vögel darstellen (keine Übereck-Verglasungen, keine spiegelnden Glasflächen).

§ 7 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Nutzung des Aussen-
raumes

¹ Die Nutzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegt. Er gliedert sich in folgende Teilbereiche:

- a) Uferschutzzone;
- b) Grünflächenbereich;
- c) Freiraumbereich A;
- d) Freiraumbereich B.

Für die Konkretisierung des Aussenraums sind die nachfolgenden Bestimmungen massgebend.

Uferschutzzone

² Die Uferschutzzone bezweckt den dauernden Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Innerhalb der Uferschutzzone sind alle Massnahmen untersagt, welche diesem Schutzzweck zuwiderlaufen. Davon ausgenommen sind bauliche Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren ~~sowie die Erstellung eines Uferweges~~. Die Abgrenzung der Uferschutzzone ist mit geeigneten naturnahen Gestaltungselementen nachhaltig zu markieren. Vorhandene Uferbereiche entlang der Ergolz sind bei Bedarf ökologisch aufzuwerten. Dazu ist ein Mosaik aus ufertypischen Gehölzen, krautiger Vegetation und vegetationslosen Flächen anzulegen.

Vom Regierungsrat
nicht genehmigt
siehe Erwägungen RRB

Grünflächenbereich

³ Die Grünflächenbereiche sollen offen wirken und mit verschiedenen Bepflanzungselementen (z.B. Sträucher, Einzelbäume, Baumgruppen) naturnahe gestaltet werden. In den Grünflächenbereichen sind Spiel- und Aufenthaltsnutzungen mit entsprechenden Einrichtungen (Sitzgelegenheiten, Brunnen, Spielgeräte, Veloabstellanlagen u. dgl.) sowie Fusswegverbindungen zulässig.

Freiraumbereich A

⁴ Der Freiraumbereich A dient zur Erschliessung der Baubereiche und als Spiel- und Aufenthaltsflächen. Zulässig ist die Erstellung von Erschliessungsanlagen und Gebäudezugängen, die Erstellung von Ausseninfrastruktur-Einrichtungen (Spiel- und Verweilflächen, multifunktionale Plätze, Sitzgelegenheiten, Brunnen, Spielgeräte, Veloabstellanlagen u. dgl.) und die Erstellung von Grünflächen sowie Baumpflanzungen.

Freiraumbereich B

⁵ Der Freiraumbereich B umfasst Arealzufahrten und -zugänge, Standorte von Ein- und Ausfahrten von Einstellhallen, Parkierungsflächen, Veloabstellanlagen, Standorte von Entsorgungseinrichtungen sowie Grünflächen und Bepflanzungen. Zur Fortsetzung nördlich angrenzender Waldstruktur ist der Freiraum B bereichsweise mit Strauchpflanzungen zu gestalten. Nicht zur Erschliessung, zur Parkierung (Autos / Velos) oder für Entsorgungseinrichtungen beanspruchte Flächen sind zu begrünen.

Spiel- und Aufenthalts-
nutzungen

- 6 Spiel- und Aufenthaltsnutzungen mit den entsprechenden Einrichtungen müssen mit der Realisierung der Überbauung erstellt werden. Diese Einrichtungen sind primär im dafür im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierten Aufenthaltsbereich vorzusehen. Es ist eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Spiel- und Aufenthaltsnutzungen vorzunehmen und zu unterhalten. Art, Umfang und Standort sind in Absprache mit dem Gemeinderat Lausen vor Eingabe des Baugesuches festzulegen. Bei veränderten Bedürfnissen können die Spiel- und Aufenthaltsnutzungen, in Absprache mit dem Gemeinderat Lausen, angepasst werden.

Standorte für Neben-
bauten und Entsor-
gungseinrichtungen

- 7 Nebenbauten (z. B. gedeckte Veloabstellanlagen) sowie Entsorgungseinrichtungen (z.B. Abfallsammelstelle) müssen an zweckmässigen Standorten, platziert werden. Art und Standorte sind in Absprache mit dem Gemeinderat Lausen vor Eingabe des Baugesuches nachzuweisen.

Aufschüttungen und
Abgrabungen

- 8 Für die neue Terraingestaltung, mit Ausnahme der Uferschutzzone, sind Aufschüttungen bis 3.0 m und Abgrabungen sowie Stützmauern bis 4.0 m zulässig. In der Uferschutzzone sind Terraingestaltungsmassnahmen nur im Zusammenhang mit dem Schutzzweck der Uferschutzzone sowie im Zusammenhang mit baulichen Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser ~~und zur Erstellung eines Uferweges~~ zulässig. Vom Regierungsrat nicht genehmigt siehe Erwägungen RRB

Wege und Plätze

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

Grundsätze zur
Bepflanzung

- 10 Für die Bepflanzung gelten folgende Grundsätze:
- a) Für die Bepflanzung sind ausschliesslich standortgerechte, einheimische Arten (Bäume, Sträucher etc.) zu verwenden. Anpflanzungen mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.
 - b) Werden Flachdächer begrünt, so ist diese extensiv und mit einer Saatmischung aus einheimischen Arten auszuführen.
 - c) In der Uferschutzzone ist eine ufertypische Vegetation anzulegen.
 - d) Die Bepflanzung ist zu unterhalten und zu pflegen.

Kleintierdurchlass

- 11 Die Passierbarkeit für Kleintiere in einem Korridor (Wald – Gewässer) ist zu gewährleisten. Fallen für Kleintiere sind zu vermeiden.

Ökologische Mass-
nahmen

- 12 Zusätzlich zur Uferschutzzone sind ökologische Massnahmen im Umfang von mindestens 5 % der Fläche des Quartierplan-Areals zu realisieren. Als ökologische Massnahmen gelten:
- a) Das Anlegen von begrünter Flächen ausserhalb der Uferschutzzone zu 100 %;
 - b) Hecken und Ruderalbepflanzungen zu 100 %;
 - c) Extensive Dachbegrünung (Basler Mischung oder vergleichbare Mischung), Begrünung von vertikalen Bauteilen (z.B. Fassaden, Mauern), befahrbare Grünflächen (wie z.B. Rasensteine) zu 50 %;
 - d) Kronenbildende Bäume zu 10 m² pro Baum;
 - e) Nisthilfen für Vögel sowie Schlafquartiere für Fledermäuse zu 2 m² pro Element;
 - f) Kleinstrukturen (Ast- oder Steinhäufen) zu 100% ihrer effektiven Fläche;
 - g) Ausserhalb der Uferschutzzone und begrünter Flächen liegende Kleintierdurchlässe zu 100%.

Die Massnahmen sind zur Aufrechthaltung der ökologischen Funktion zu erhalten und zu pflegen.

§ 8 Gefahrenzonen *siehe Erwägungen RRB*

Anforderungen Gefahrenzone Überschwemmung

- ¹ In der Gefahrenzone Überschwemmung (mittlere Gefährdung) sind Massnahmen zur Verhinderung von Schäden durch eindringendes Wasser vorzusehen.

Bauten und Bauteile sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

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

Hochwasserhöhen

- ² Für die in der Gefahrenzone Überschwemmung liegenden Baubereiche oder Baubereichsteilflächen gelten folgende potentielle Hochwasserhöhen:

- a) Baubereich B2: Terrain* plus 0 - 25 cm
- b) Baubereich B3: Terrain* plus 0 - 75 cm
- c) Baubereich C4: Terrain* plus 0 - 50 cm

Als Terrain* gilt das Terrain (bestehendes, abgegrabenes oder aufgeschüttetes), welches bei einem Hochwasserereignis geringer Eintretenswahrscheinlichkeit überschwemmt werden kann. Bei geschlossenen Mulden und Terraineinschnitten im Bereich des zu schützenden Objektes gilt der tiefste Punkt des Mulden- bzw. Terraineinschnitttrandes als Messbasis. Höhere Fliesstiefen infolge von Einstau bzw. Rückstau sind zu berücksichtigen.

Anforderung Gefahrenzone Rutschung

- ³ In der Gefahrenzone Rutschung (geringe Gefährdung) sind Bauten und Anlagen so auszugestalten, dass sie durch die Art und Intensität der möglichen Rutschereignisse nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

Die massgebenden Einwirkungen sind mit einer Baugrunduntersuchung im Rahmen eines geotechnischen Gutachtens zu ermitteln und die baulichen Schutzmassnahmen daraus abzuleiten.

Nachweis und Abstimmung der Massnahmen

- ⁴ Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren sind im Rahmen des Baugesuches nachzuweisen bzw. darzustellen und zu beschreiben. Bei Anwendung von verschiedenen Schutzmassnahmen sind die Massnahmen aufeinander abzustimmen.

Innerhalb oder ausserhalb des Quartierplan-Areals vorgenommene Massnahmen, welche nachweislich zu einer Veränderung der Gefahrenausbildung und der Gefahrenstufe sowie der Fliesstiefen innerhalb des Quartierplan-Areals führen, sind im Rahmen des Baugesuches für die Realisierung der Quartierplan-Überbauung zu berücksichtigen.

§ 9 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung des Quartierplan-Areals

- ¹ Die Erschliessung des Areals der Quartierplanung erfolgt über die Weidmattstrasse.

interne Erschliessung sowie Parkierung

- ² Die interne Erschliessung sowie oberirdische Parkierung wird im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) sowie den Bestimmungen gemäss § 7 Abs. 4 und 5 festgelegt.

Stammparkplätze werden primär in einer unterirdischen Einstellhalle angeordnet. Besucherparkplätze werden primär oberirdisch, ein Teil davon falls notwendig unterirdisch angeordnet. Die Realisierung des erforderlichen Bedarfs an Parkplätze hat auf dem jeweiligen Gemeindeteilgebiet zu erfolgen, dies auch bei einer Realisierung in Etappen.

Die unterirdische Einstellhalle ist gegenüber einer unterirdischen Einstellhalle auf dem Teilgebiet der Stadt Liestal baulich zu trennen. Der Freiraumbereich A darf nicht als Durchfahrtsmöglichkeit zum angrenzenden Teilgebiet der Stadt Liestal verwendet werden.

Ausnahmefahrten

³

Die Gebäudezufahrt ist für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) bis vor den Gebäudezugang der Hauptbauten sicherzustellen.

§ 10 Nachweis zur Umgebungsgestaltung

Nachweis zur Umgebungsgestaltung

Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplan-Vorschriften zur Umgebungsgestaltung eingehalten werden.

Dieser Nachweis beinhaltet bzw. stellt dar:

- a) bestehendes und neu gestaltetes Terrain (inkl. der bestehenden Terrainverhältnisse der Nachbargrundstücke) sowie allfällige Stützmauern;
- b) Art und Gestaltung der Grün- und Freiflächen sowie Art und Standort von Bepflanzungen;
- c) Lage und Dimensionierung der internen Erschliessungsanlagen und der oberirdischen Parkierungsflächen;
- d) Einhaltung der ökologischen Massnahmen gemäss § 7 Abs. 12;
- 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.

§ 11 Ver- und Entsorgung

Energiekonzept

¹

Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept zu erarbeiten, welches eine Minimierung des Energiebedarfs hinsichtlich Wärme, Kälte und Elektrizität zum Ziel hat.

Koordination

²

Inhalt und Umfang des Energiekonzepts sind mit dem Gemeinderat Lausen und der Fachstelle Energie des kantonalen Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) vor Einreichung des Baugesuches abzusprechen.

Energiestandard

³

Neubauten sind im MINERGIE-Standard oder in einem mindestens gleichwertigen Energiestandard zu erstellen.

Abfallentsorgung

⁴

Für die Abfallbeseitigung gelten die Bestimmungen der Gemeinde Lausen. Im Baubewilligungsverfahren sind Standorte für die Abfallentsorgung aufzuzeigen.

§ 12 Lärmschutz

Lärm-Empfindlichkeitsstufe

Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES) II.

§ 13 Realisierung und Parzellierung

- | | |
|----------------------|--|
| <i>Etappierung</i> | 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, Wege, Abstellplätze, Einrichtungen für Spiel- und Aufenthaltsnutzungen, Ver- und Entsorgungsanlagen usw. so auszulegen, dass der Bedarf der jeweiligen Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt. |
| <i>Parzellierung</i> | 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. |

§ 14 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 (Situation und Schnitte, 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 (Situation und Schnitte, 1:500) definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplan-Vorschriften erfolgen. |

§ 15 Schlussbestimmungen

- | | |
|---------------------------------|--|
| <i>Überwachung des Vollzugs</i> | ¹ Der Gemeinderat Lausen überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten. |
| <i>Inkrafttreten</i> | ² Die Quartierplan-Vorschriften "Cheddite – II, Teilgebiet Lausen" treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Mit der Inkraftsetzung werden die bisherigen Quartierplan-Vorschriften "Cheddite" (RRB Nr. 1832 für das Teilgebiet der Gemeinde Lausen vom 15. November 2005) sowie die Zonenvorschriften der Gemeinde Lausen für das Areal der Quartierplanung aufgehoben. |

Beschlüsse und Genehmigung**GEMEINDE LAUSEN**

Beschluss des Gemeinderates:	26. Juli 2016
Beschluss der Gemeindeversammlung:	14. September 2016
Referendumsfrist:	15. September 2016 – 14. Oktober 2016
Urnenabstimmung:	--
Publikation der Auflage im Amtsblatt:	Nr. 40 vom 6. Oktober 2016
Auflagefrist:	7. Oktober 2016 – 7. November 2016

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:



Peter Aerni

Der Gemeindeverwalter:



Thomas von Arx

KANTON

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. ⁹⁸³ vom **04. Juli 2017**

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. **27** vom **6.7.2017**

Der Landschreiber

Der Landschreiber:

