

Exemplar
Amt für Raumplanung

81 / TZRS / 6 / 0

Mutation
RRB 136
vom 28.01.2003



GEMEINDE LAUFEN

NACHGEFÜHRTES REGLEMENT

Teilzonenreglement Vorstadt Sektor F

Inhaltsverzeichnis

Erlass	3
Art. 1 Zweck, Geltungsbereich und Inhalt.....	3
Art. 2 Wirkungsbereich	3
Art. 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	3
Art. 4 Art und Mass der Nutzung	5
Art. 5 Gestaltung und Benützung der Freiflächen	5
Art. 6 Erschliessung und Parkierung.....	5
Art. 7 Lärmschutz	6
Art. 8 Realisierung	6
Art. 9 Ausnahmen	6
Art. 10 Schlussbestimmungen.....	7
Genehmigungsvermerke	8
Anhang	9

Erlass

Die Einwohnergemeinde Laufen erlässt, gestützt auf § 2 und 5 des Kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 sowie Art. 10 der Überbauungsvorschriften Kernzone (KV) das Teilzonenreglement „Plansektor F“.

Art. 1 Zweck, Geltungsbereich und Inhalt

1

Die Teilzonenvorschriften Sektor F bestehen aus dem Teilzonenplan (*bestehend aus den Plänen Nr. 1 bis 3*) und dem Teilzonenreglement.

Das Modell vom Dezember 2001 im Mst. 1: 333 gilt wegweisend.

2

Sie bezwecken eine geregelte Bodennutzung, städtebauliche Siedlungsentwicklung und Bautätigkeit im Sektor F.

3

Die Teilzonenvorschriften regeln entsprechend dem Charakter dieses Gebietes, insbesondere

- die Art und das Mass der Nutzung
- die zulässige Geschosshöhe
- die Stellung der Bauten
- die zulässigen Gebäudehöhen und zulässigen Gebäudelängen
- die Umgebungsgestaltung und Grünbereiche
- die Grundsätze der internen Erschliessung und der Parkierung

4

Soweit das Teilzonenreglement nichts anderes bestimmt, gelten die Sonderbauvorschriften Vorstadt (SBV KV).

Art. 2 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich des Teilzonenreglementes ist im Teilzonenplan Vorstadt Sektor F mit einer punktierten Umrandung eingezeichnet und überlagert zum Teil die Kernzone KV. Im überlagerten Kernzonenbereich gelten nur die Festlegungen gemäss Teilzonenplan 2 und 3. Alles andere ist im Reglement Kernzone SBV KV geregelt.

Art. 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

1

Neubauten und Anlagen dürfen nur in den im Teilzonenplan (*Plan Nr.1*) dargestellten Baubereichen erstellt werden. Eingeschossige An- und Nebenbauten (offene Gartenhallen, gedeckte Sitzplätze etc.) bis zu 15 m² sind auch ausserhalb der definierten Baubereiche möglich.

2

Geschlosszahl und maximale Gebäudehöhe

Baube- -reich	Maximal zulässige Geschlosszahl	Maximal zulässige Gebäudehöhe / Firsthöhe exkl. technisch bedingte Dachaufbauten	
		Gebäudehöhe	Firsthöhe
A	4 Vollgeschosse	364.30 m ü.M.	---
B	1 Vollgeschoss	356.30 m ü.M.	---
C	3 Vollgeschosse	362.50 / 363.50 m ü.M.	---
D	2 Vollgeschosse plus Attikageschoss	360.00 m ü.M.	---
E	2 Vollgeschosse plus Attikageschoss	360.00 m ü.M.	---
F	2 Vollgeschosse plus Attikageschoss	360.50 m ü.M.	---
G	2 Vollgeschosse plus Attikageschoss	360.50 m ü.M.	---
H – L	2 Vollgeschosse plus Attika- / Dachgeschoss	361.50 m ü.M.	364.50 m ü.M.

3

Das Attikageschoss ist von der westlichen Fassade um minimal 2-Meter zurückzusetzen

4

In den Baubereichen A, B, C dürfen nur technisch bedingte Dachaufbauten erstellt werden.

5

Es muss mindestens die unter Abs. 2 aufgeführte Vollgeschlosszahl erstellt werden.

6

Die Gebäudehöhen werden wie folgt definiert:

- Bei den 3- und 4-geschlossigen Bauten: oberkant Dachrand.
- Bei den 2-geschlossigen Bauten mit Attika: oberkant Brüstung über dem 2. Vollgeschoss.
- Bei den 2-geschlossigen Bauten mit Dachstock: oberkant Sparren mit Schnittpunkt Fassade.

7

Die jeweiligen Baubereiche definieren die maximal überbaubare Fläche. Die nicht überbauten Teile der Baubereiche sind in die Gestaltung der angrenzenden Aussenräume zu integrieren. In der Doppel- und Reihenhausbauweise gelten nur entlang der Ost-West-Grenze die Näher- und Grenzbaurechte als erteilt.

8

Um die städtebaulich und räumlich wichtigsten Aussen- und Strassenräume zu definieren, sind im Teilzonenplan (*Plan Nr. 1*) Gestaltungsbaulinien gemäss § 97 Ziff. 2 RBG festgelegt.

9

Die Gestaltung aller Bauten und Bauteile ist so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als bauliche Einheit erscheinen lässt.

10

Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Es ist einheimisches Saatgut und als Substrat nach Möglichkeit natürliches Bodenmaterial zu verwenden.

11

Für alle Bauvorhaben ist eine Bauvoranfrage an die Gemeinde im Vorprojektstadium zwingend.

12

Dem Gemeinderat steht bezüglich Gestaltung der Bauten und Aussenräume ein Mitspracherecht zu.

Art. 4 Art und Mass der Nutzung

1

Zugelassen sind Nutzungen für Wohn- und Geschäftszwecke.

2

Das Nutzungsmass für die einzelnen Baukörper wird durch die maximal zulässige BGF bestimmt: Sie beträgt pro Baufeld:

Baufeld	Maximale Bruttogeschossfläche	
	Wohn- und Geschäftszwecke	Ateliers, Büros und nichtstörende Betriebe
A	900 m ²	---
B	---	100 m ²
C	1'200 m ²	---
D1	430 m ²	---
D2	340 m ²	---
D3	310 m ²	---
E1	310 m ²	---
E2	770 m ²	---
F	770 m ²	---
G1	300 m ²	---
G2	300 m ²	---
G3	670 m ²	---
H	280 m ²	---
I	250 m ²	---
K	380 m ²	---
L	290 m ²	---
A - L	7'500 m ²	100 m ²

3

Die anrechenbaren Bruttogeschossflächen werden gemäss Anhang ermittelt.

Art. 5 Gestaltung und Benützung der Freiflächen

1

Lage und Umfang dieser Flächen gehen aus dem Teilzonenplan (*Plan Nr. 2*) hervor. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Gestaltung und Bepflanzung dieser Flächen ist im Baugesuchsverfahren in einem Umgebungsplan darzustellen, welcher integrierender Bestandteil der Bewilligung ist.

2

Einfriedigungen sind bewilligungspflichtig.

Art. 6 Erschliessung und Parkierung

1

Die Parkierung hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen. Über Ausnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde.

2

Für die Zufahrten Unterflurgaragen, Erschliessungsflächen und Zugänge ist der Teilzonenplan massgebend.

3

Alle Zufahrten, Wege, Fusswege und Plätze innerhalb des Plansektors F sind durch die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen resp. Berechtigten zu erstellen und zu unterhalten. Bei Fusswegverbindungen *gemäss Plan Nr. 2* ist ein Durchgang von mind. 1.50 m Breite und im Gebäudebereich eine Höhe von mind. 2.30 m auszusparen. Die Zu- und Durchfahrtsrechte pro Etappe gelten als erteilt.

4

Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nachdem Anhang 11/1 und 11/2 RBV.

Eine Mehrfachnutzung der Einstellplätze ist auf Grund eines Nachweises möglich.

5

Die Decken der unterirdischen Parkräume müssen als Bestandteil der Freiflächennutzung dienen.

6

Es sind Notzufahrten (Feuerwehr, Sanität, Umzüge) sicherzustellen.

7

Zufahrten, Wege und Plätze sind nach Möglichkeit unversiegelt auszugestalten.

Art. 7 Lärmschutz

1

Für das Teilzonenplangebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986.

2

Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten für alle Neubauten die Mindestanforderungen gemäss SIA-Norm 181 (Ausgabe 1988). Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 32 ff. LSV sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen.

Art. 8 Realisierung

1

Für die Realisierung des Teilzonenplanes haben die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen auf Basis des Landzuteilungsplanes eine Landumlegung resp. Grenzbereinigung durchzuführen.

2

Die jeweiligen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer resp. die Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die teilzonenplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute einzuräumen.

Insbesondere sind zu regeln:

- Landabtretungen für Erschliessungs- und Fusswege
- Quartierinterne Geh- und Fahrrechte
- Bau- und Durchleitungsrechte
- Benutzungsrechte
- Unterbaurechte für Einstellhalle

Art. 9 Ausnahmen

1

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung besonderer Umstände kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Teilzonenvorschriften beantragen.

2

Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 1 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung 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 auf Grund einer Teilzonenplanänderung erfolgen.

Art. 10 Schlussbestimmungen

1

Alle im Widerspruch zu den Teilzonenvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für den Teilzonenplan Sektor F als aufgehoben.

Die Teilzonenvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

2

Aufgehobene Vorschriften

Art. 5 Abs. 3 SBV KV vom 20. Dezember 1984

Art. 10 SBV KV vom 02. Dezember 1997

3

Ergänzte Vorschrift

Art. 1 Abs. 3 SBV KV vom 20. Dezember 1984

..... Für den Sektor F gelten die Teilzonenvorschriften vom

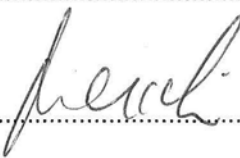
Genehmigungsvermerke

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss

Nr. 136 vom 28. Jan. 2003

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt

Nr. 5 vom 30. 01. 03

Der Landschreiber: 

Beschluss des Gemeinderates: 12. August 2002

Beschluss der Gemeindeversammlung: 12. September 2002

Publikation der Planaufgabe: Amtsblatt Nr. 41. vom 10. Oktober 2002

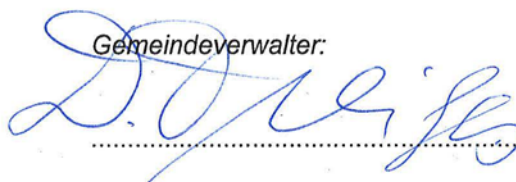
Planaufgabe vom 10. Oktober 2002 bis 9. November 2002

Namens des Gemeinderates Laufen:

Gemeindepräsident:



Gemeindeverwalter:



Anhang

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.

Als nicht dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienende Flächen gelten:

- a) Keller- und Dachräume, sofern sie den wohn- und arbeitshygienischen Ansprüchen nicht entsprechen;
- b) Heiz-, Kohlen- und Tankräume, Räume für Energiespeicher, Waschküchen und Trockenräume sowie Schutzräume u. dgl.
- c) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage sowie Installationsräume u. dgl.
- d) den Bewohnern, Arbeitsplätzen und Besuchern dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen u. dgl.
- e) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
- f) überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Dachterrassen, Gartensitzplätze, ein- und vorspringende Balkone, soweit sie nicht als Laubengänge oder gewerbliche Lagerräume dienen.

Zudem werden nicht angerechnet:

- g) unterirdische gewerbliche Lagerräume ohne Publikums-, Kunden- und Besucherverkehr, die nicht mit Arbeitsplätzen belegt sind.