

KANTON BASEL-LANDSCHAFT

81/ QP/ 2/0

81/ ZPS/ 1/1

EXEMPLAR

AMT FÜR RAUMPLANUNG

GEMEINDE LAUFEN

Quartierplan "Salmenareal"

Plan Nr.1 - 1:200

Baubereiche, Baulinien, Verkehrserschliessung

Eggenschwiler AG
Architekten ETH/SIA
Hohlgrasse 34, 4242 Laufen

Laufen, den 25.07.2005

Genehmigungsvermerke

Beschluss des Gemeinderates: 4. April 2005

Beschluss der Gemeindeversammlung: 16. Juni 2005

Referendumsfrist: 16. Juli 2005

Publik. d. Planaufll. im Amtsblatt Nr. 31 vom 4. 8. 2005

Planaufgabe: 4. August 2005 bis 3. September 2005

Namens der Stadt Laufen

Die Stadtpräsidentin: *B. B.*

Der Verwalter: *[Signature]*

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. *18* vom *24. Jan. 2006*

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. *4* vom *26.01.06*

Der Landschaftsreiter: *[Signature]*

Legende

Verbindlicher Planinhalt

--- Geltungsbereich der Quartierplanvorschriften

1. Hochbauten

Baubereich (3 -geschossiger Baukörper + Attikageschoss)

Baubereich unterirdisch

2. Verkehrserschliessung

Öffentliche Strassenfläche inkl. öff. Parkfeld

Ein -und Ausfahrt unterirdische Einstellhalle

Zufahrt Ausnahme-Fahrzeuge (7.1.1 QPR)

Anlieferung

Orientierender Planinhalt

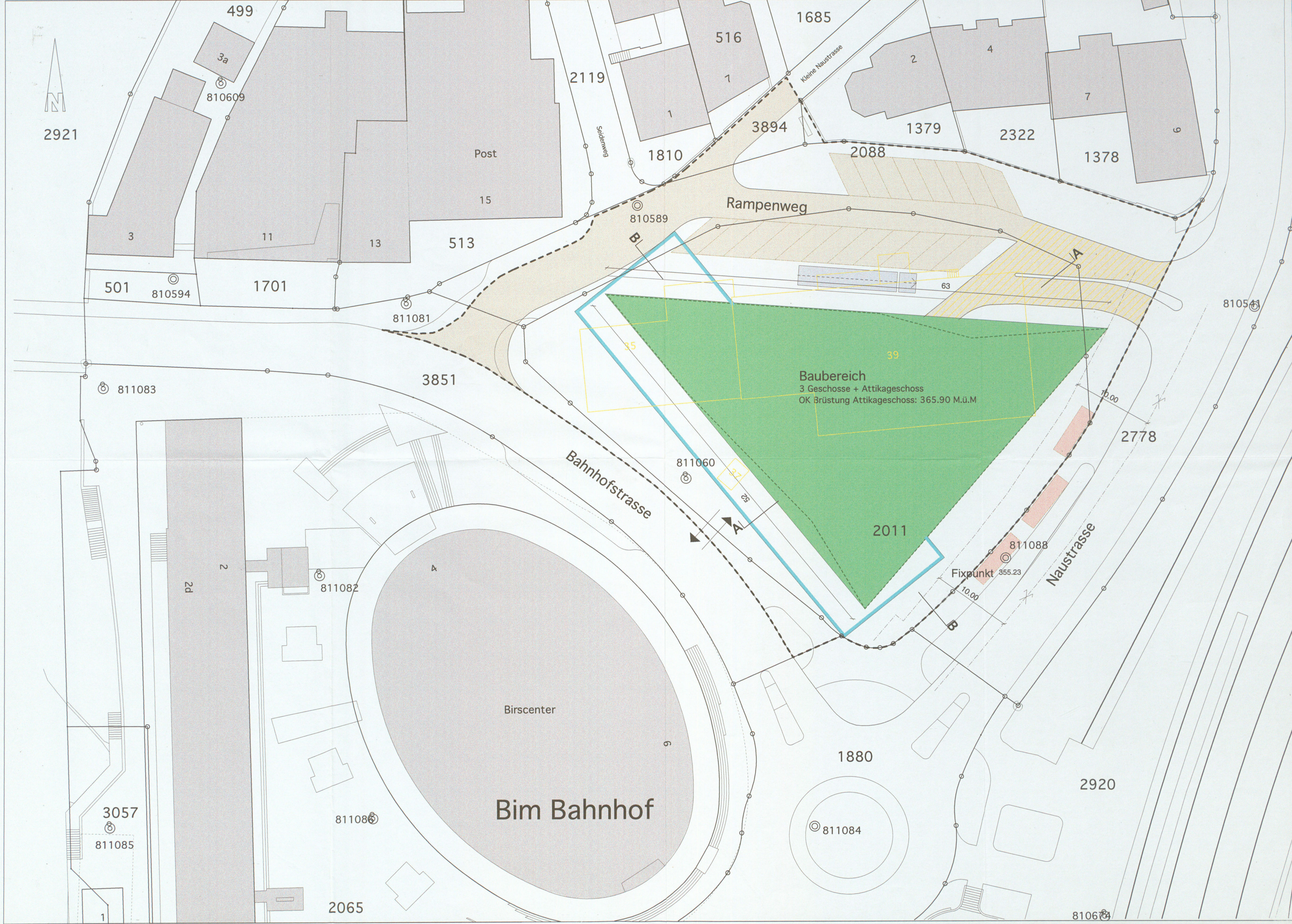
Strassenachse Naustrasse

Rücksprung im Erdgeschoss

Abbruch bestehendes Gebäude

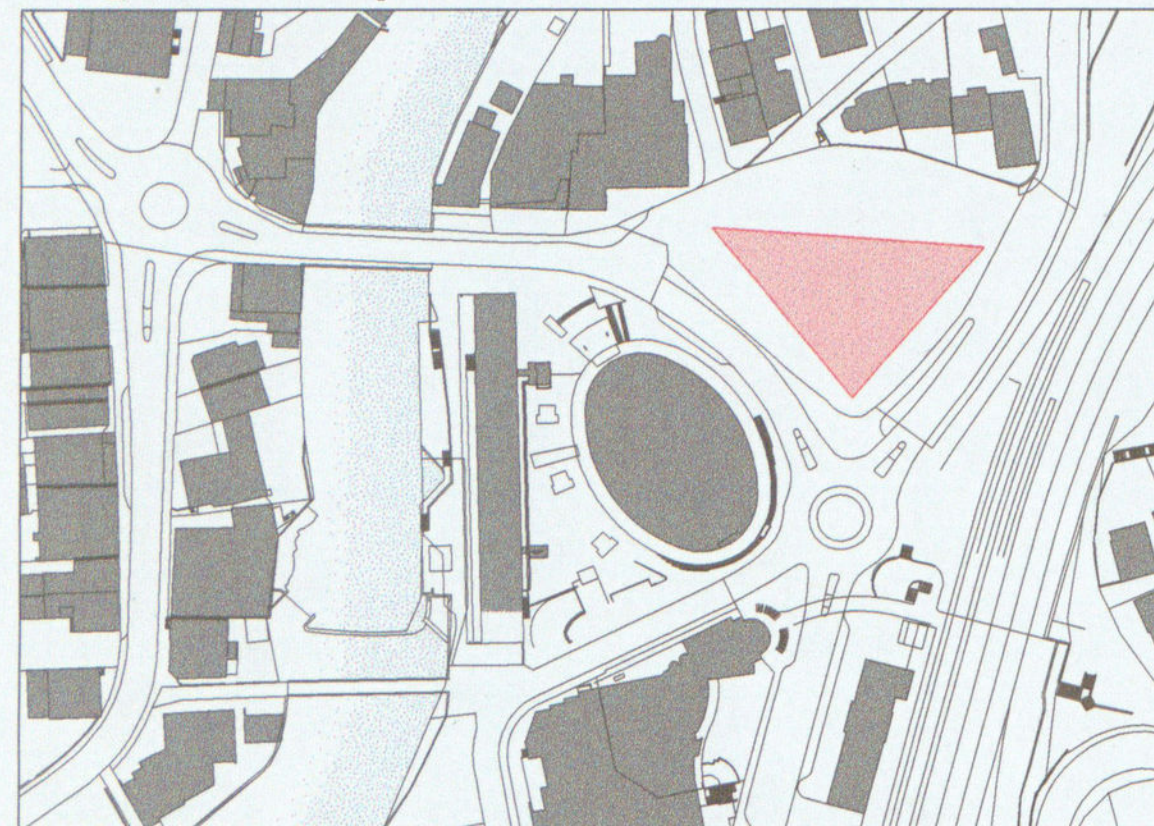
Velo Abstellplätze

0 cm 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10





Quartierplan "Salmenareal"



Plan Nr.2 - 1:200

Aussenraumgestaltung inkl. Umgestaltung
Rampenweg sowie ParkierungEggenschwiler AG
Architekten ETH/SIA
Hohlgasse 34, 4242 Laufen

Laufen, den 25.07.2005

Genehmigungsvermerke

Beschluss des Gemeinderates:	4. April 2005	Namens der Stadt Laufen
Beschluss der Gemeindeversammlung:	16. Juni 2005	Die Stadtpräsidentin: Der Verwalter:
Referendumsfrist:	16. Juli 2005	<i>B. B.</i> <i>A.</i>
Publik. d. Planaufll. im Amtsblatt Nr. 31 vom 4. 8. 2005		
Planaufgabe:	4. August 2005 bis 3. September 2005	

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt	Der Landschreiber:
mit Beschluss Nr. <i>128</i> vom 24. Jan. 2006	<i>perch.</i>
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. <i>4</i> vom 26.01.06	

Legende

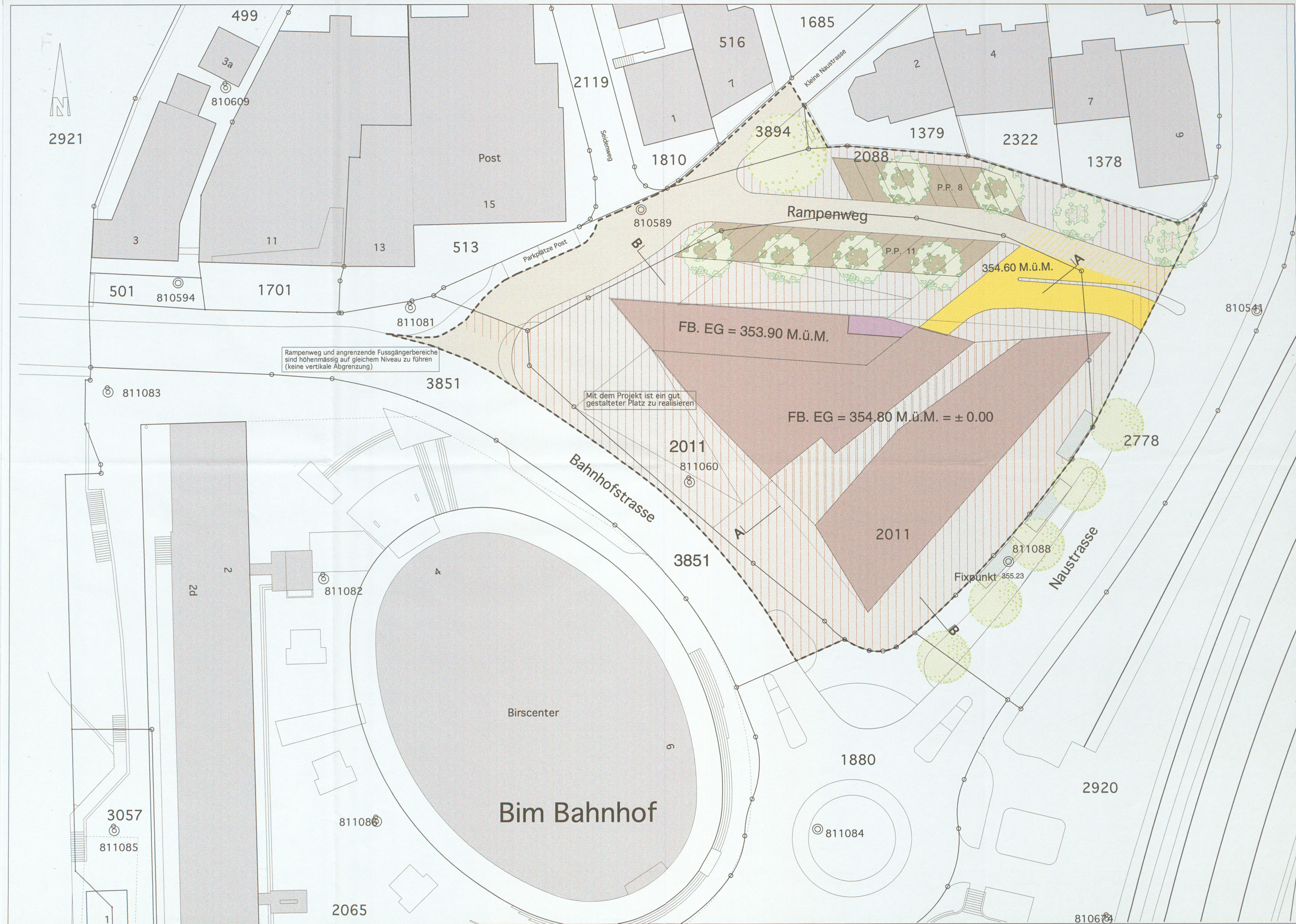
Verbindlicher Planinhalt

- Öffentlich zugängliche Plätze und Fussgängerbereiche
- Öffentliche Strassenfläche
- Ein- und Ausfahrt unterirdische Einstellhalle
- Parkfeld für Kurzbesucher

- Fixpunkt
- Bäume neu

Orientierender Planinhalt

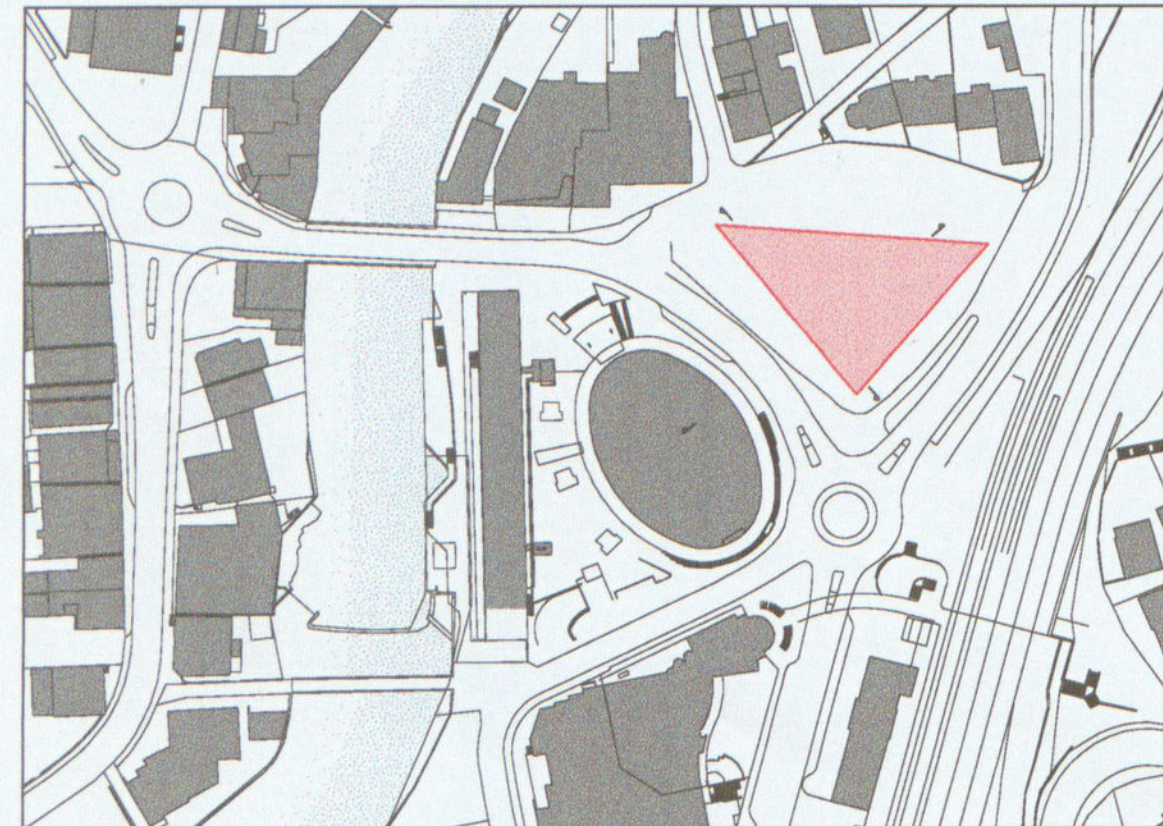
- Geltungsbereich der Quartierplanvorschriften
- Tagsüber öffentlicher Fussgängerbereich
- Entsorgung
- Differenzrampen
- bestehende Bäume
- Parkfeld für Velos (oberirdisch)





GEMEINDE LAUFEN

Quartierplan "Salmenareal"

Plan Nr.3 - 1:200
Schnitte und FassadenEggenschwiler AG
Architekten ETH/SIA
Hohlgasse 34, 4242 Laufen

Laufen, den 25.07.2005

Genehmigungsvermerke

Beschluss des Gemeinderates: 4. April 2005
Beschluss der Gemeindeversammlung: 16. Juni 2005
Referendumsfrist: 16. Juli 2005
Publik. d. Planaufl. im Amtsblatt Nr. 31 vom 4. 8. 2005
Planaufgabe: 4. August 2005 bis 3. September 2005

Namens der Stadt Laufen

Die Stadtpräsidentin:

Der Verwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt

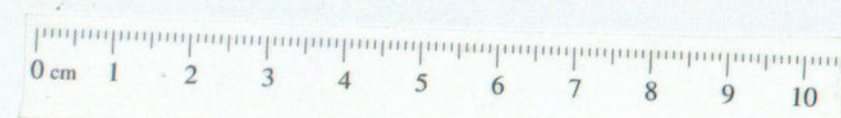
mit Beschluss Nr. 128 vom 24. Jan. 2006

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 4 vom 26.01.06

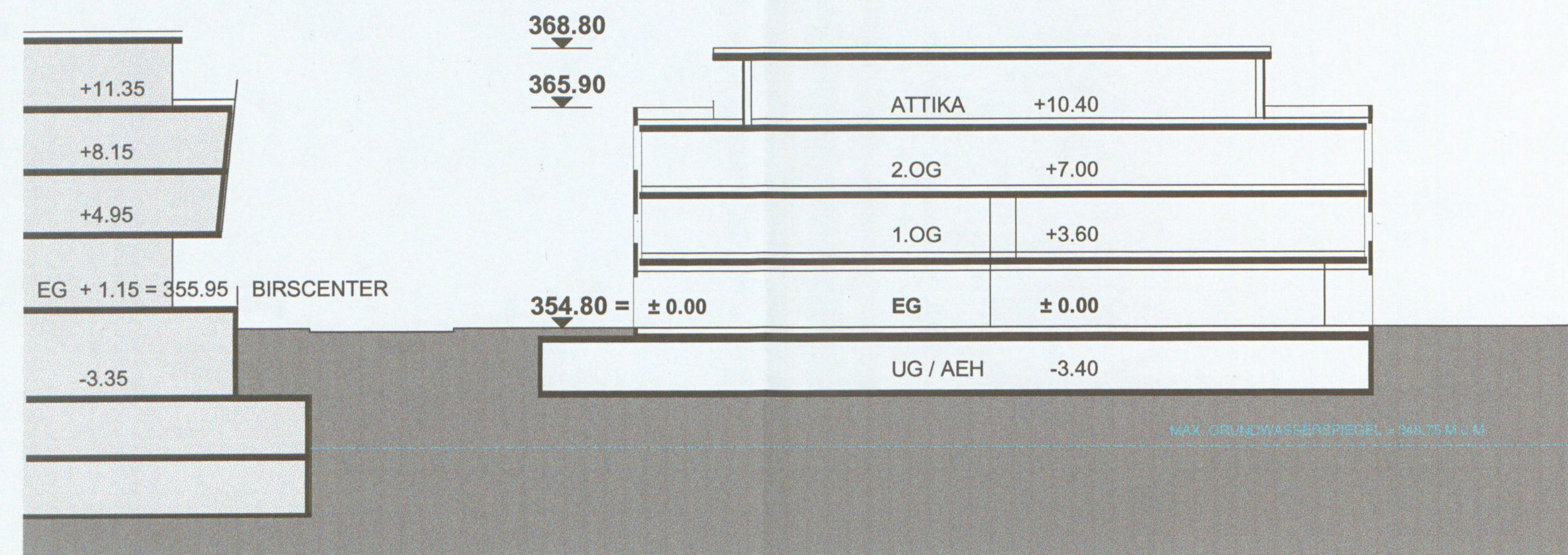
Der Landschaftsreiter:

Legende

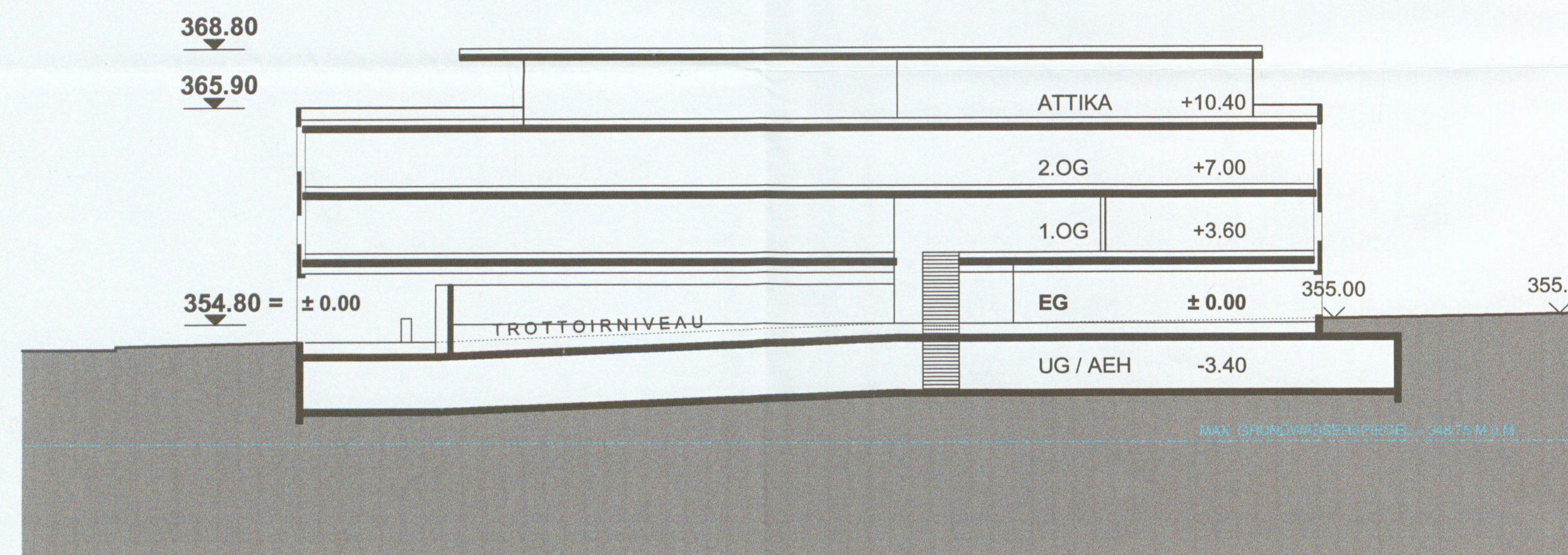
Verbindlicher Planinhalt

365.90
Koten M. ü. M.

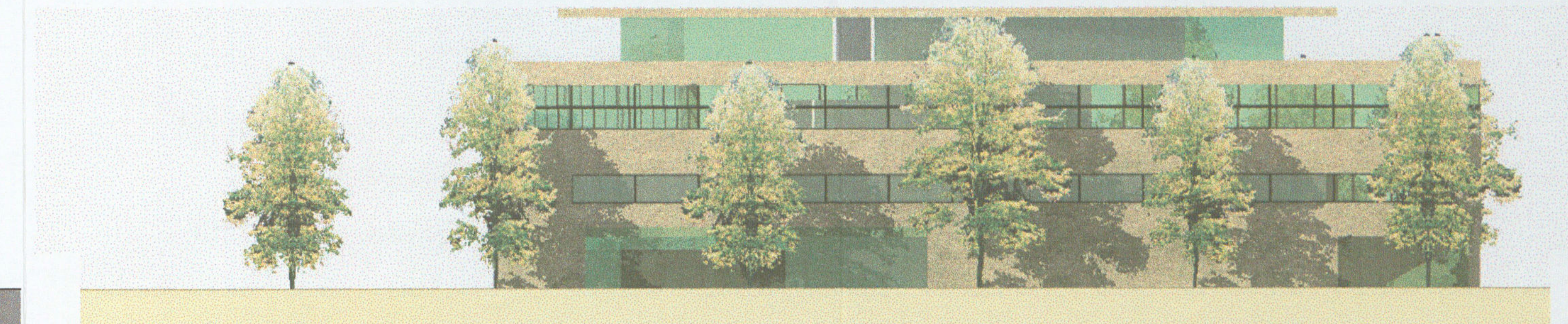
Orientierender Planinhalt

355.00
Koten M. ü. M.

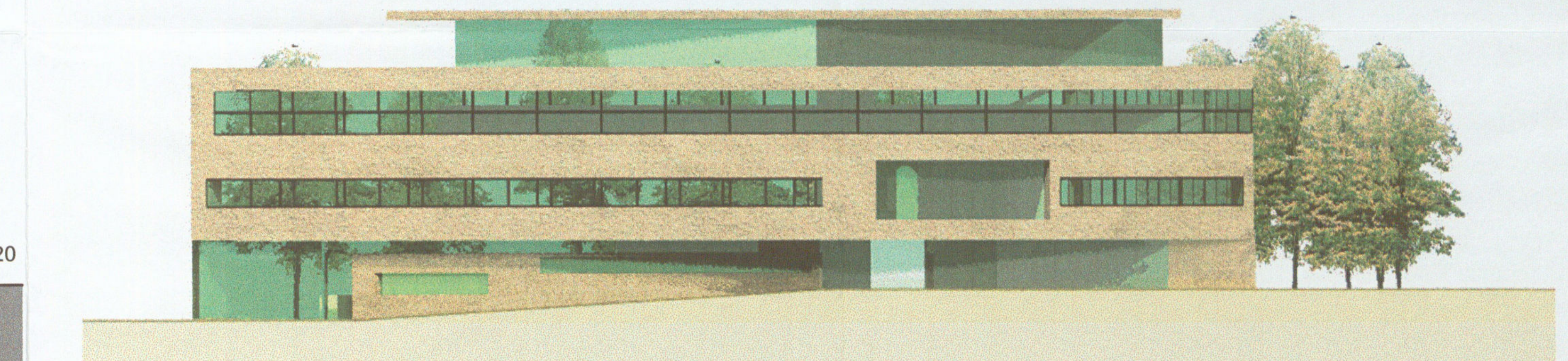
QUERSCHNITT A-A



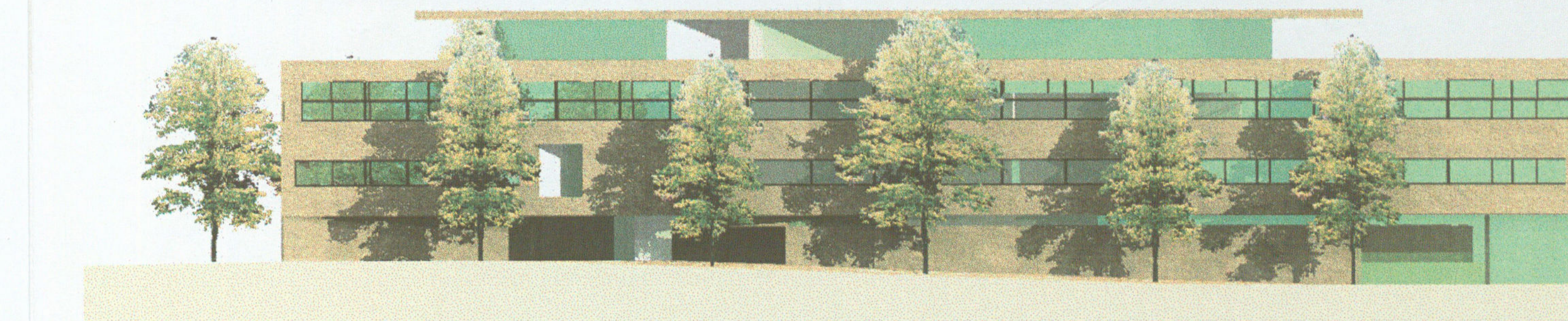
LÄNGSSCHNITT B-B



ANSICHT NAUSTRASSE



ANSICHT BAHNHOFSTRASSE



ANSICHT RAMPENWEG

SCHNITT 1:50

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

81/ QR/ 2/0

Stadt Laufen, Kanton Basel-Landschaft

QUARTIERPLAN „SALMENAREAL“

PARZELLE GB NR. 2011, BAHNHOFSTRASSE

QUARTIERPLAN-REGLEMENT

EGGENSCHWILER AG
Architekten ETH/SIA
Hohlgasse 34, 4242 Laufen

Laufen, den 14. 04. 2005

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Erlass	3
2. Bestandteile und rechtliche Wirkung	3
3. Geltungsbereich	3
4. Inhalt der Quartierplan-Vorschriften	4
5. Bebauung	4
6. Aussenraum	5
7. Erschliessung, Parking	6
8. Ver- und Entsorgung	7
9. Lärmschutz	7
10. Realisierung	8
11. Änderungen und wesentliche Abweichungen von den Quartierplanvorschriften	8

1. Erlass

Die Einwohnergemeinde 4242 Laufen erlässt gestützt auf §25 und §37 ff des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 sowie § 49 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998 und auf Artikel 43/44 des kommunalen Baureglements die nachfolgenden Quartierplan-Vorschriften „Salmenareal“.

2. Bestandteile und rechtliche Wirkung

2.1 Die Quartierplan-Vorschriften bestehen aus folgenden Dokumenten mit verbindlichem Inhalt:

a) Quartierpläne 1:200

Plan Nr. 1 enthaltend Baubereiche und deren Abmessungen sowie die Verkehrserschliessung

Plan Nr. 2 enthaltend die private Aussenraumgestaltung, die Umgestaltung des Rampenweges, die Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen AEH sowie die öffentlichen Kurzzeitparkplätze.

Plan Nr. 3 Schnitte (Ansichten orientierend) resp. Fassadenhöhen.

b) Quartierplan-Reglement

2.2 Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich.

2.3 Folgende Beilagen haben orientierenden Charakter als Ergänzung zu den Quartierplanvorschriften

- Plan Nr. 4 mit Grundriss aller Geschosse im Massstab 1:500 und Fassaden-Ausschnitte im Massstab 1:50 inkl. Materialisierung
- Planungsbericht
- Modell: 1:500
- Berechnung der Ausnutzungsziffer auf Grund Vorprojekt
- Berechnung des Parkplatzbedarfes auf Grund Vorprojekt
- Grundlagenplan des Geometers im Massstab 1:200 mit Koten und bestehenden Werkleitungen und Fixpunktbezeichnungen.

3. Geltungsbereich

Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters, wie er in Plan Nr. 1 durch die schwarzpunktierte Signatur markiert ist. Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich hinweisenden Charakter.

4. Inhalt der Quartierplan-Vorschriften

Die Vorschriften regeln insbesondere verbindlich:

- Art und Mass der Nutzung des Areals
- Lage, Grösse und Gestaltung der ober- und unterirdischen Bauten
- Gestaltung und Nutzung der privaten und öffentlich zugänglichen Freiflächen
- Erstellen, Pflege und Erhaltung der Aussenraum-Elemente
- Unter- und oberirdische Parkieranlagen
- Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung
- Lärmschutz
- Vollzug der Quartierplan-Vorschriften

5. Bebauung

5.1 Art der baulichen Nutzung

1. Für die Art der Nutzung gilt folgende Festlegung:

- Wohnen, mässig störende Betriebe (gemäss §22 RBG)
- Gemeinschaftsanlagen – wie gemeinschaftlich genutzte Räume, Veloabstellplätze, Infrastrukturanlagen
- Öffentliche - wie öffentlich zugängliche Platzanlagen

Anteil Wohnfläche:

Der Anteil der Wohnfläche an der gesamten BGF ist frei

2. Nutzungsverteilung

Erdgeschoss	Ladengeschäfte, Dienstleistung, Restaurant
1. Obergeschoss	Dienstleistung, Büro
2. Obergeschoss	Dienstleistung, Büro
Attikageschoss	Dienstleistung, Büro, Wohnen

Die mögliche Nutzung ist innerhalb der bestehenden Zonenvorschriften absichtlich flexibel gehalten.

Untergeschoss

Autoeinstellhalle mit total 36 Parkplätzen, Nebenräume, Technik

5.2 Mass der baulichen Nutzung

1. Die maximale Ausnutzung (Ausnutzungsziffer: AZ) über das gesamte Areal innerhalb der in den Quartierplanvorschriften festgelegten Gebäudevolumen beträgt max 1.65.
2. Die bauliche Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude berechnet und ausgewiesen gemäss den gültigen Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Laufen.

5.3 Nutzungsumlagerung

Geringfügige Nutzungsumlagerungen innerhalb der Stammparzelle sind unter Einhaltung des festgelegten Bauvolumens und der zulässigen AZ möglich.

5.4 Gestaltung der Bauten

1. Für die Lage und Grösse (Grundfläche und Höhe), die Dachform und das Gebäudeprofil der Bauten und Anlagen sind die Quartierpläne Nr. 1 und 3 sowie die nachstehenden Reglementsbestimmungen massgebend.
2. Das Gebäude ist hinsichtlich architektonischer Gestaltung, Materialwahl und Farbwahl so auszubilden, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamtausdruck und ein gutes Zusammenspiel mit den nachbarlichen Überbauungen entsteht.

- Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten:
Die Obergeschosse weisen einen eher geschlossenen,
das Erdgeschoss einen eher transparenten, offenen Charakter auf.
Das Flachdach des Attikageschosses ist zu begrünen.

Die Gemeinde kann im Rahmen der Quartierplanreglements zuhanden der Baubewilligungsbehörde die entsprechenden Auflagen beantragenden.

3. Die Empfehlungen des SIV über die behindertengerechte Bauweise sind einzuhalten. Insbesondere sind Gebäudezugänge, Fussgängerdurchgang, Lifte, Wohnungstüren sowie der Zugang zur Einstellhalle rollstuhlgängig zu gestalten.
4. Auf der Dachterrasse des Attikageschosses dürfen mit Ausnahme von technisch notwendigen Aufbauten keine weiteren Bauten erstellt werden. Insbesondere ist die Nutzung der Terrasse für Gastwirtschaftsbetriebe (Restaurant, Café) und dergleichen nicht gestattet.

Auf dem Flachdach des Attikageschosses dürfen lediglich die technisch notwendigen Aufbauten erstellt werden. Diese Aufbauten sind auf das Mindestmass zu beschränken. Liftaufbauten sind nicht erlaubt. Die Aufbauten sind so weit vom Dachrand zurückzusetzen, dass diese von Strassen und Plätzen in der unmittelbaren Umgebung nicht einsehbar sind.

Das Attikageschoss ist allseitig wenigstens um 2.50 Meter zurückzusetzen.

6. Aussenraum und Beleuchtung

1. Die Nutzung, das Konzept der Gestaltung und Bepflanzung öffentlich zugänglicher Bereiche wird durch den Quartierplan Nr. 2 bestimmt. Die detaillierte Gestaltung ist im Baugesuchsverfahren in Form eines Umgebungsplanes im Massstab 1:200 einzureichen. Dieser beinhaltet insbesondere die Lage und Ausgestaltung der Rampen und Plätze, der Fussgängerbereiche, der Terrainveränderungen, der Stützmauern, der Beleuchtung, der Bepflanzung und der Beläge sowie die

Möblierung. Die Gemeinde ist berechtigt, im Baubewilligungsverfahren die nötigen Auflagen zu machen.

siehe Erwägungen RRB

2. Die Erstellung und der Unterhalt (baulich und betrieblich) der Aussenräume gehen grundsätzlich zu Lasten der Grundeigentümer der Stammparzelle. Die Gemeinde beteiligt sich daran nur mit der Schneeräumung etc. der Gehbereiche entlang der Bahnhofstrasse und des Rampenweges und mit der Lieferung der elektrischen Energie für die Aussenbeleuchtung, soweit die Plätze und Anlagen öffentlich zugänglich sind. Diesbezüglich ist mit der Gemeinde ein Vertrag abzuschliessen. In diesem Vertrag sind unter anderem auch die Zuständigkeiten für den Unterhalt des umgestalteten Rampenweges zu regeln.
3. Die öffentlich zugänglichen Plätze und Fussgängerbereiche sind im Quartierplan Nr. 2 bezeichnet. Der Zweck und die Funktion der öffentlich zugänglichen Aussenanlagen müssen dauernd gewährleistet werden.

7. Erschliessung, Parking

7.1 Erschliessung

1. Die Erschliessung des Überbauungsareals erfolgt ausschliesslich von der Naustrasse aus, wie sie im Quartierplan Nr. 1 festgelegt ist. Ausgenommen sind Anfahrten für Zügelwagen, Krankenwagen und Dienstfahrzeuge sowie die Anlieferung mit Motorfahrzeugen. Die dafür vorgesehenen Zufahrten sind ebenfalls im Quartierplan Nr. 1 festgelegt.
2. Die Erschliessungsflächen sind im Quartierplan Nr. 1 festgelegt. Abweichungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens möglich, sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt.

7.2 Parking

1. Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Veloplätze erfolgt gemäss Anhang 11/1 RBV sowie Anhang 11/2 RBV. Im Übrigen gilt das Parkplatzreglement der Gemeinde Laufen.
2. Die Autoabstellplätze der Überbauung befinden sich in der unterirdischen Einstellhalle, welche von der Naustrasse her erschlossen ist. Oberirdische Besucherparkplätze werden ebenfalls von der Naustrasse her erschlossen und sind entlang des Rampenweges angeordnet.
3. Die Parkfelder in der Einstellhalle haben den Anforderungen Typ I der VSS-Norm 640 291 zu entsprechen.
4. Die 11 oberirdischen, öffentlich zugängliche Kurzzeitparkplätze sind dauernd zu erhalten. Diese werden als Besucherparkplätze für die Überbauung (Läden, Dienstleistung, Restaurant usw.) angerechnet.
5. Die Pflichtparkplätze in der AEH sind den Gebäudenutzern (Mieter, Stockwerkeigentümer) fest zuzuordnen.

Bei Stockwerkeigentum sind die zugehörigen Parkplätze als Bestandteil des Stockwerkeigentums im Grundbuch einzutragen.

- Die Velo/Mofas-Abstellplätze können sowohl oberirdisch als auch unterirdisch angeordnet werden.

Die Anzahl der zu erstellenden, oberirdischen Abstellplätze wird im Plan Nr. 2 orientierend aufgezeigt.

8. Ver- und Entsorgung

Betreffend der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Gemeinde massgebend. Im Sinne der generellen Entwässerungsplanung (GEP) ist neben der Schmutzabwasserbeseitigung, für die Weiterverwendung des anfallenden, nicht verschmutzten Abwassers (Meteowasser auf versiegelten Flächen und Dächern, usw.) ein Konzept zu erstellen z.B. für Brauchwasser, Versickerung, Ableitung etc., das der Genehmigung des Gemeinderates bedarf. Die Konzepte für Wasser-Versorgung und Abwasserbeseitigung sind in Absprache mit der Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE), spätestens mit den Baugesuchsakten einzureichen. Genehmigungsinstanz ist der Gemeinderat.

Die Wärmeerzeugung ist auf Grund eines umweltfreundlichen, energiesparenden Konzeptes zu realisieren.

Beim Wärmeschutz der Gebäude sind die Zielwerte der Norm SIA 380/1 (2001) „Thermische Energie im Hochbau“ oder der Minergiestandard anzustreben.

Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Gemeinde Laufen. Vor Realisierung der Quartierplanüberbauung ist dem Gemeinderat das Abfallkonzept zur Genehmigung vorzulegen.

Das Aufstellen von Aussen- und Parabolantennen ist nicht gestattet.

9. Lärmschutz

- Gestützt auf den Lärmempfindlichkeitsstufen-Plan der Gemeinde Laufen ist das Quartierplan-Areal der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet.
Es gelten die Immissionsgrenzwerte.
- Bezüglich Dämmung des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten die Mindestanforderungen gemäss SIA Norm 181/88.

10. Realisierung

- Die Realisierung der Quartierplanüberbauung erfolgt in einem Zuge und im Einvernehmen zwischen der Grundeigentümerin und der Gemeinde. Dies betrifft insbesondere das Festlegen des Bauvorganges, Baustellenverkehr und das Einräumen von Dienstbarkeiten.

2. Für die Realisierung der Quartierplanüberbauung schliessen die Gemeinde Laufen und die Grundeigentümer einen Quartierplan-Vertrag ab. Dieser regelt insbesondere:
 - Landabtausch resp. Landabtretung
 - Unter- und Überbaurechte
 - Erstellen baulicher und betrieblicher Unterhalt der öffentlich zugänglichen Anlagen und Plätze
 - Lieferung der elektrischen Energie für die öffentlich zugänglichen Anlagen und Plätze
 - Kostenverteilung Umgestaltung und Unterhalt Rampenweg
 - Die Abhängigkeit einer Baubewilligung für die Überbauung von einem soliden Finanzierungsnachweis durch den Investor.
3. Vor der Quartierplan-Genehmigung durch den Regierungsrat muss diese Vereinbarung allseitig unterzeichnet sein. Die öffentliche Verurkundung (inkl. Grundbucheintrag) erfolgt nach Inkrafttreten der Quartierplanung.
4. Durch eine spätere Parzellierung des Areals dürfen die Verwirklichung und die Funktionalität des Quartierplanes nicht beeinträchtigt werden.

11. Änderungen und wesentliche Abweichungen von den Quartierplanvorschriften

1. Wesentliche Abweichungen von den Quartierplanvorschriften bedürfen zwingend deren Änderung bzw. Mutation im ordentlichen Quartierplanverfahren. Es sind dies insbesondere:
 - Änderungen der Baubereiche
 - Änderungen des Gebäudevolumens, insbesondere der zulässigen Gebäudehöhe
 - Wesentliche Änderungen des Erscheinungsbildes der Überbauung
 - Änderungen der Erschliessung
 - Abweichungen von der zulässigen Ausnutzung (AZ)
2. Geringfügige Änderungen der Quartierplanvorschriften betr. einzelne bauliche oder gestalterische Massnahmen können im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens bewilligt werden, sofern diese das Gesamtkonzept des Quartierplanes nicht beeinträchtigen.

Beschluss des Gemeinderates: 4. April 2005

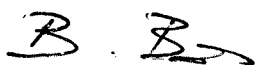
Beschluss der Einwohnergemeinde: 16. Juni 2005

Frist für das fakultative Referendum: 17. Juli 2005

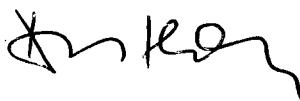
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 31 vom 4. August 2005

Planaufgabe: 4. August 2005 – 3. September 2005

Die Stadtpräsidentin



Der Stadtverwalter



Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit

Beschluss Nr. 118 vom 2005 24. Jan. 2006

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 4 vom 26. Jan. 06

Der Landschreiber

