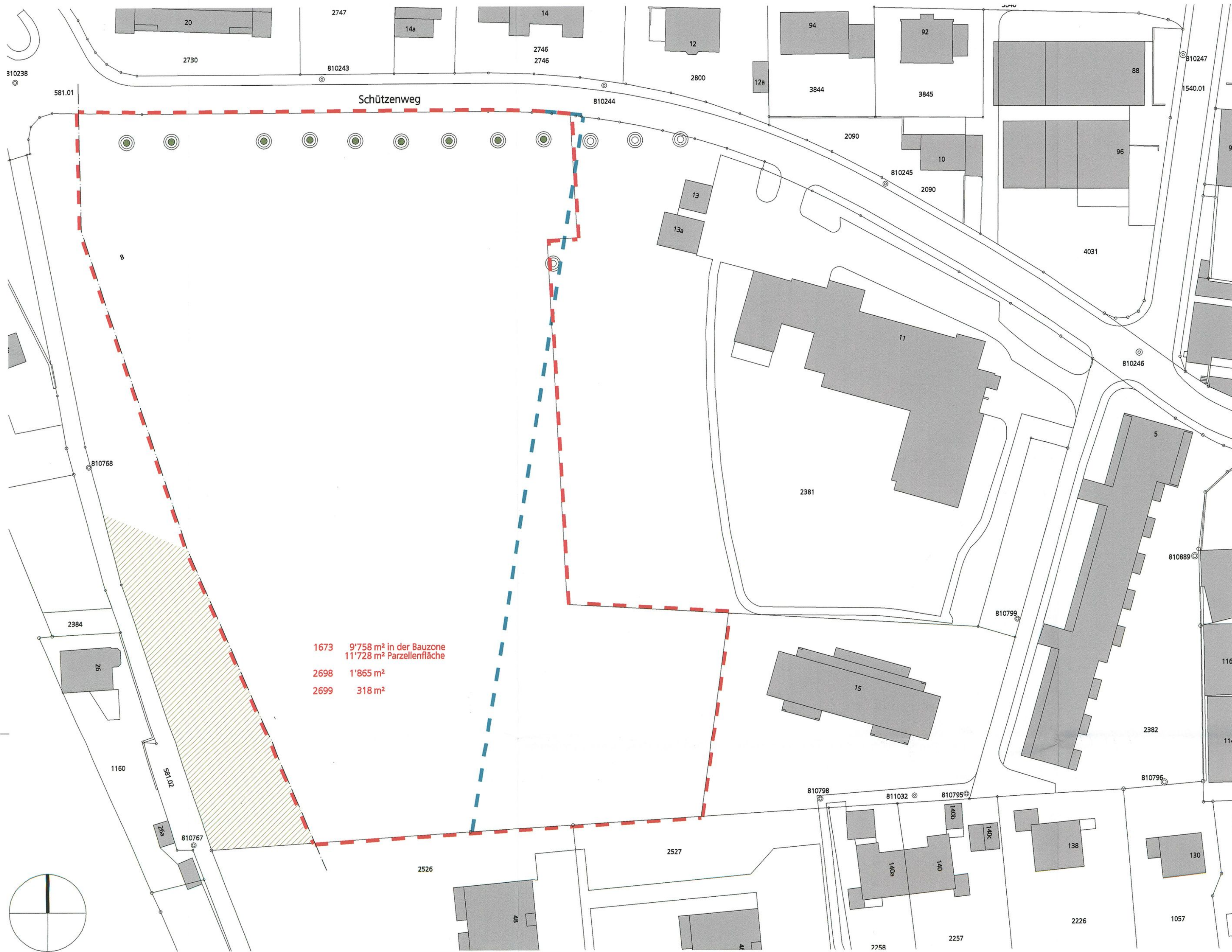




1673 9'758 m² in der Bauzone
11'728 m² Parzellenfläche
2698 1'865 m²
2699 318 m²

GENEHMIGUNGSGEHALT

- QUARTIERPLANPERIMETER NEU
- QUARTIERPLANPERIMETER AUFZUHEBEN

ORIENTIERENDER INHALT

- HECKE KOMUNAL GESCHÜTZT (ART. 16 ZR EINWOHNERGEMEINDE LAUFEN)
- GEBÄUDE BESTEHEND
- GESCHÜTZTE BAUMREIHE
- BAUZONENGRENZE

Implenia GU AG 4052 Basel

Quartierplan Überbauung im Park beim Rosengarten Laufen

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

81/ QP/ 4/ 0
81/ ZPS/ 1/ 3

Beschluss des Stadtrates: 26. März 2007
Beschluss der Gemeindeversammlung: 14. Juni 2007
Referendumsfrist: 16. Juli 2007
Urnabestimmung: _____
Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 28 vom 12. Juli 2007
Planaufgabe: 16. Juli - 15. August 2007
Vom Regierungsrat des Kantons Basel- Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 1580 vom 06. Nov. 2007
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 45 vom 8. 11. 07

Namens des Stadtrates
Die Stadtpräsidentin:
B. B.
Der Stadtverwalter:
H. K.
Der Landschaftsreiter:
J. C.

Plan 0 Mutationsplan

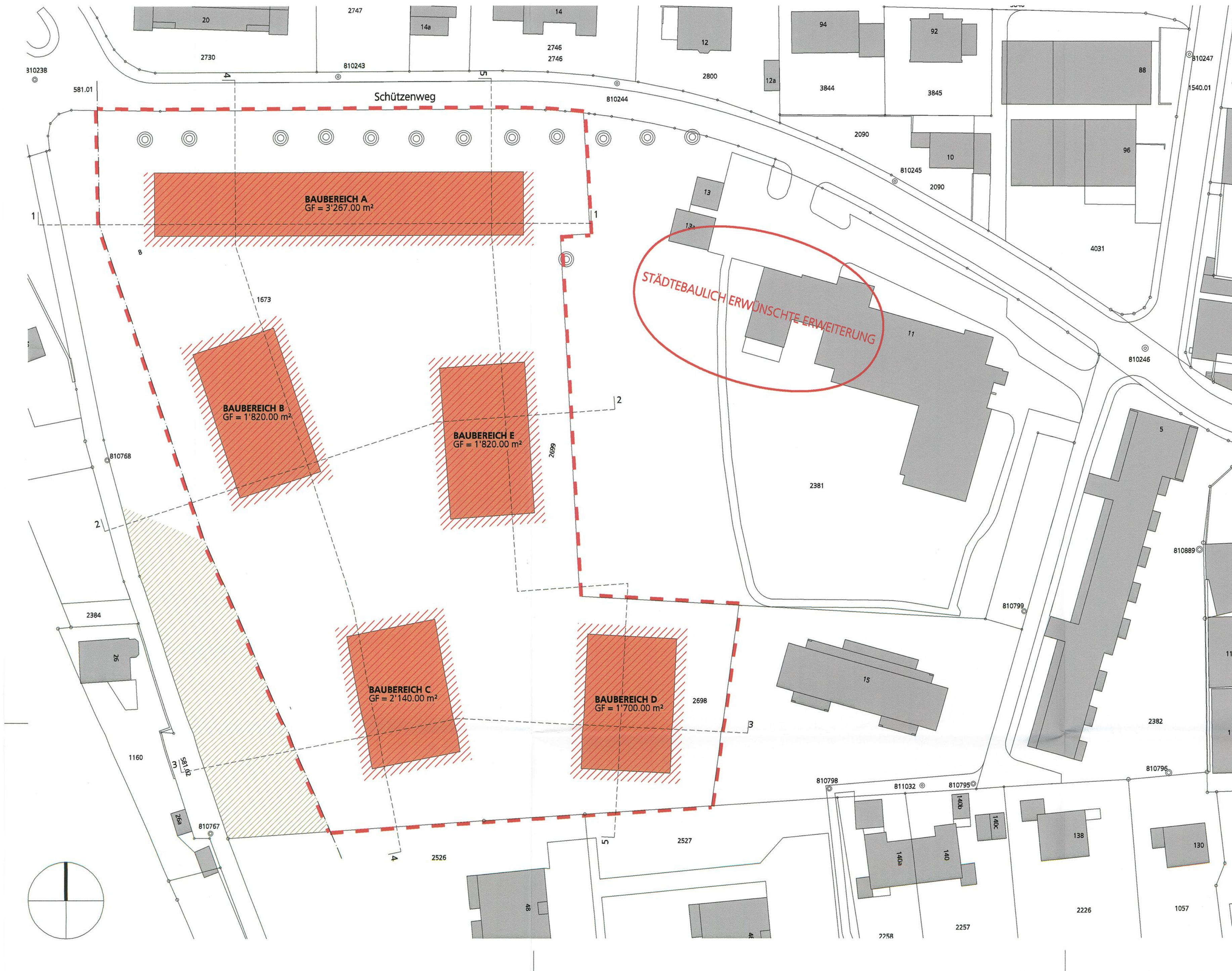
markus jermann und partner ag
ARCHITEKTEN UND RAUMPLANER FH SIA FSU
Planart: QP Wohnen im Park
Maßstab: 1:500
Plannummer: 424-0
Geändert: 29.03.2007 / 23.05.2007 / TH
Druckdatum: 21.08.2007
Gezeichnet: TH
Dorfstrasse 24c
Tel. 061 761 38 69
Info@jermannpartner.ch
4243 Dittlingen
Fax: 061 761 43 38
www.jermannpartner.ch

Quartierplan

Überbauung im Park beim Rosengarten Laufen

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

81 / QP / 4 / 0



GENEHMIGUNGSGEHALT

— — — ■ QUARTIERPLANPERIMETER

GF= 1000.00 m²

ORIENTIERENDER INHALT

 **HECKE KOMUNAL GESCHÜTZT**
(ART. 16 ZR EINWOHNERGEMEINDE LAUFEN)

GEBÄUDE NEU

GEBÄUDE BESTEHEND

STÄDTEBAULICH ERWÜNSCHTE
ERWEITERUNG

PROFILSCHNITTE

BAUZONENGRENZE

Beschluss des Stadtrates: _____ 26. März 2007

Beschluss der Gemeindeversammlung: _____ 14. Juni 2007

Referendumsfrist: 16. Juli 2007

Umenabstimmung: _____

Publikation der Planaufgabe

im Amtsblatt Nr. 28 vom 12. Juli 2007

Planaufgabe: 16. Juli - 15. August 2007

Vom Regierungsrat des Kantons Basel- Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. 1580 vom 06. Nov. 2007

Publikation des Regierungsratsbeschluss

im Amtsblatt Nr. 45 vom 8.11.07

Namens des Stadtrates

Die Stadtpräsidentin:

✓

 λ_1, λ_2

Der Stadtverwalter:

On the

Der Landschreiber:

11

1000000

John

Plan 1 Geltungsbereich und Bebauung

Planart: QP Wohnen im Park
 Massstab: 1:500
 Plannummer: 424-1

Geändert: 29.03.2007 / 23.05.2007 / TH
Druckdatum: 21.08.2007
Gezeichnet: TH

markus jermann und partner ag
ARCHITEKTEN UND RAUMPLANER FH SIA FSU

Dorfstrasse 24c 4243 Dittlingen
Tel. 061 761 38 69 Fax. 061 761 43 38
info@jermannpartner.ch www.jermannpartner.ch



GENEHMIGUNGSGEHALT

- QUARTIERPLANPERIMETER
- GRÜNFLÄCHEN/PARK
- SPIELZONEN CA 1'200 m²
- PARKPLÄTZE OBERIRDISCH
- BEREICH EIN- AUSFAHRT EINSTELLHALLE
- PARKBÄUME
- ZUGÄNGE/NOTZUFahrTEN
BELAG MIT HOHER WASSERDURCHLÄSSIGKEIT
- FLÄCHDÄCHER MIT EXTENSIVBEGRÜNUNG

ORIENTIERENDER INHALT

- GEBÄUDE NEU
- GEBÄUDE BESTEHEND
- BAUZONENGRENZE
- BESTEHENDE BÄUME
- GESCHÜTZTE BAUMREIHE
(ART. 16 ZR EINWOHNERGEMEINDE LAUFEN)
- PARKPLÄTZE APH
- ERWÜNSCHTE VERBINDUNG FÜR FUSS-
GÄNGER ZWISCHEN APH UND BAUBEREICH A
- STÄDTEBAULICH ERWÜNSCHTE
ERWEITERUNG DES APH

Quartierplan
Überbauung im Park beim Rosengarten Laufen

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

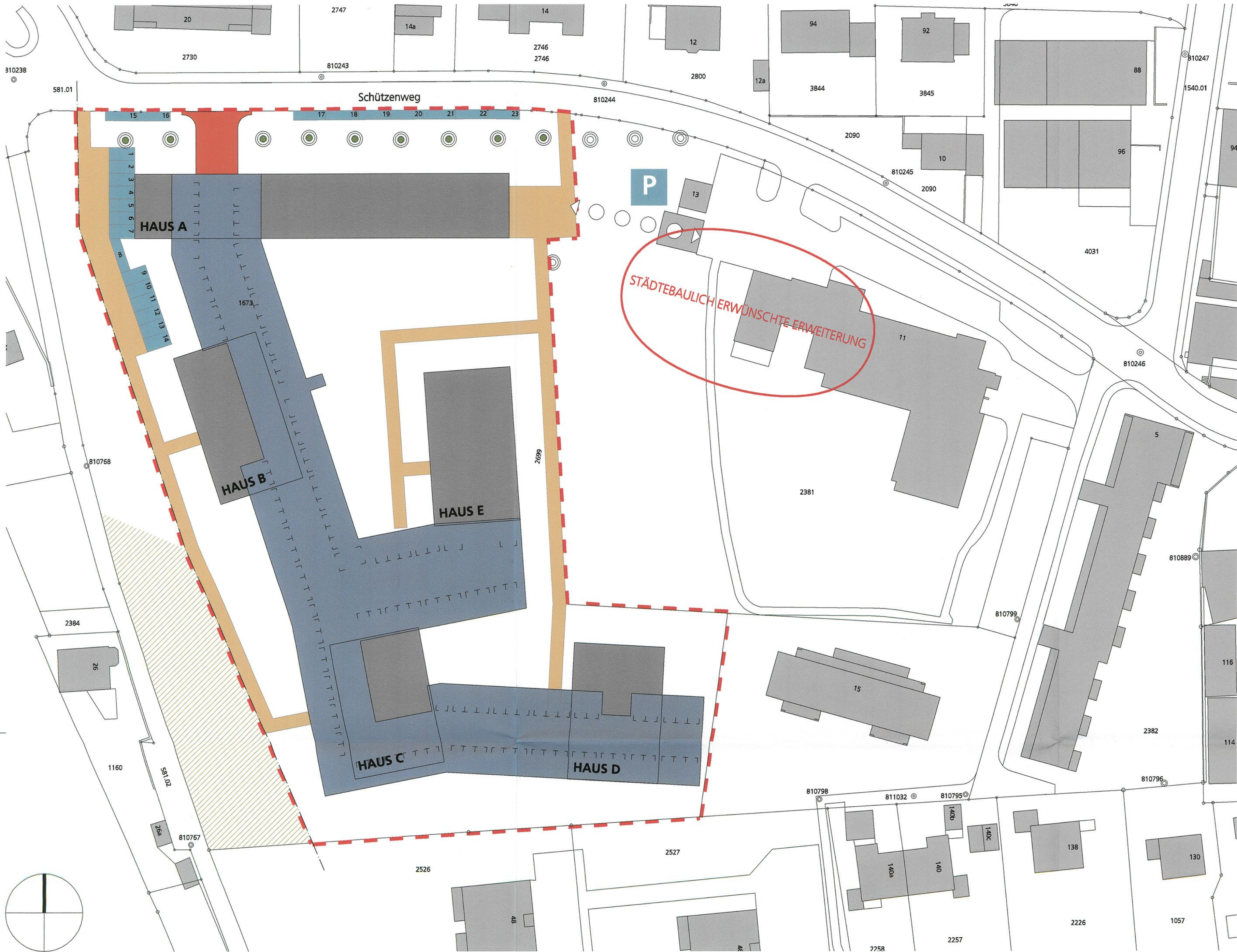
81/ QP/ 4/ 0

Beschluss des Stadtrates: 26. März 2007
Beschluss der Gemeindeversammlung: 14. Juni 2007
Referendumsfrist: 16. Juli 2007
Umenabstimmung:
Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 28 vom 12. Juli 2007
Planaufgabe: 16. Juli - 15. August 2007
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 1580 vom 06. Nov. 2007
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 45 vom 8. 11. 07

Namens des Stadtrates
Die Stadtpräsidentin:
Der Stadtverwalter:
Der Landschaftsreiber:

Plan 2 Freiraum- und Dachgestaltung

markus jermann und partner ag
ARCHITEKTEN UND RAUMPLANER FH SIA FSU
Planart: QP Wohnen im Park
Massstab: 1:500
Plannummer: 424-2
Geändert: 29.03.2007 / 23.05.2007 / TH
Druckdatum: 21.08.2007
Gezeichnet: TH
Dorfstrasse 24c
Tel. 061 761 38 69
Info@jermannpartner.ch
4243 Dittingen
Fax. 061 761 43 38
www.jermannpartner.ch



GENEHMIGUNGSGEHALT

- QUARTIERPLANPERIMETER
- [Blue Box] BEREICH EINSTELLHALLE
- [Red Box] BEREICH EIN- AUSFAHRT EINSTELLHALLE
- [Light Blue Box] PARKPLÄTZE OBERIRDISCH
- [Orange Box] ZUGÄNGE/NOTZUFahrTEN
BELAG MIT HOHER WASSERDURCHLÄSSIGKEIT

ORIENTIERENDER INHALT

- [Hatched Box] HECKE KOMUNAL GESCHÜTZT
(ART. 16 ZR EINWOHNERGEMEINDE LAUFEN)
- [Dark Grey Box] GEBÄUDE NEU
- [Light Grey Box] GEBÄUDE BESTEHEND
- [Dashed Line] BAUZONENGRENZE
- [P in Blue Box] PARKPLÄTZE APH
- [Double Circle] ERWÜNSCHTE VERBINDUNG FÜR FUSS-
GÄNGER ZWISCHEN APH UND BAUBEREICH A
- [Red Circle] STÄDTEBAULICH ERWÜNSCHTE
ERWEITERUNG DES APH

Implenia GU AG 4052 Basel

Quartierplan
Überbauung im Park beim Rosengarten Laufen

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

81/ QP/ 4/ 0

Beschluss des Stadtrates: 26. März 2007
Beschluss der Gemeindeversammlung: 14. Juni 2007
Referendumsfrist: 16. Juli 2007
Umenabstimmung:
Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 28 vom 12. Juli 2007
Planaufgabe: 16. Juli - 15. August 2007
Vom Regierungsrat des Kantons Basel- Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 1580 vom 06. Nov. 2007
Publikation des Regierungsratsbeschluss
im Amtsblatt Nr. 45 vom 8.11.07

Namens des Stadtrates
Die Stadtpräsidentin:
Der Stadtverwalter:
Der Landschaftsreber:

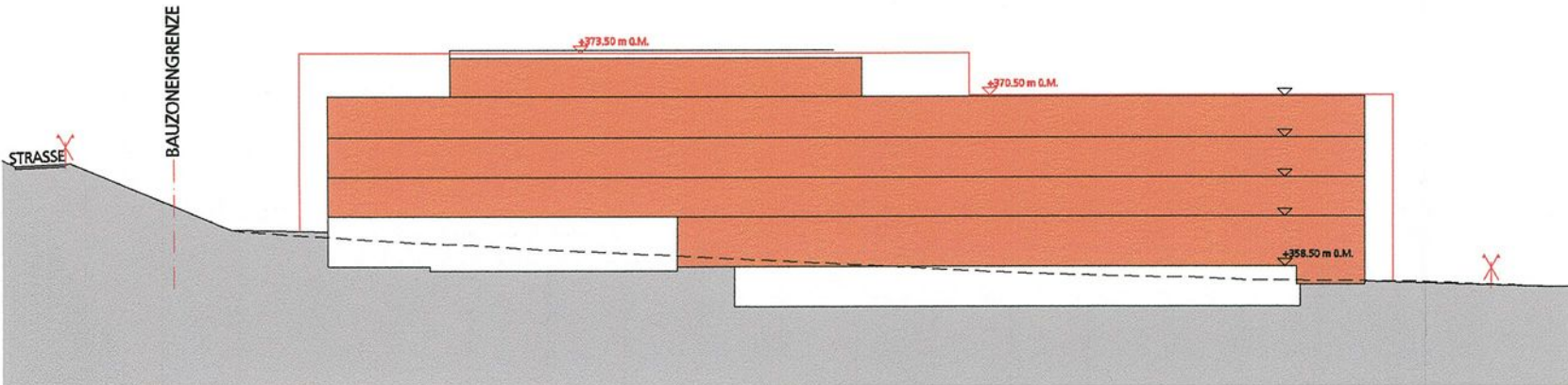
Plan 3 Erschliessung / Parkierung

Planert: QP Wohnen im Park
Massstab: 1:500
Planummer: 424-3
Geändert: 29.03.2007 / 23.05.2007 / TH
Druckdatum: 21.08.2007
Gezeichnet: TH
Dorfstrasse 24c
Tel. 061 761 38 69
Info@jermannpartner.ch
4243 Dittingen
Fax. 061 761 43 38
www.jermannpartner.ch

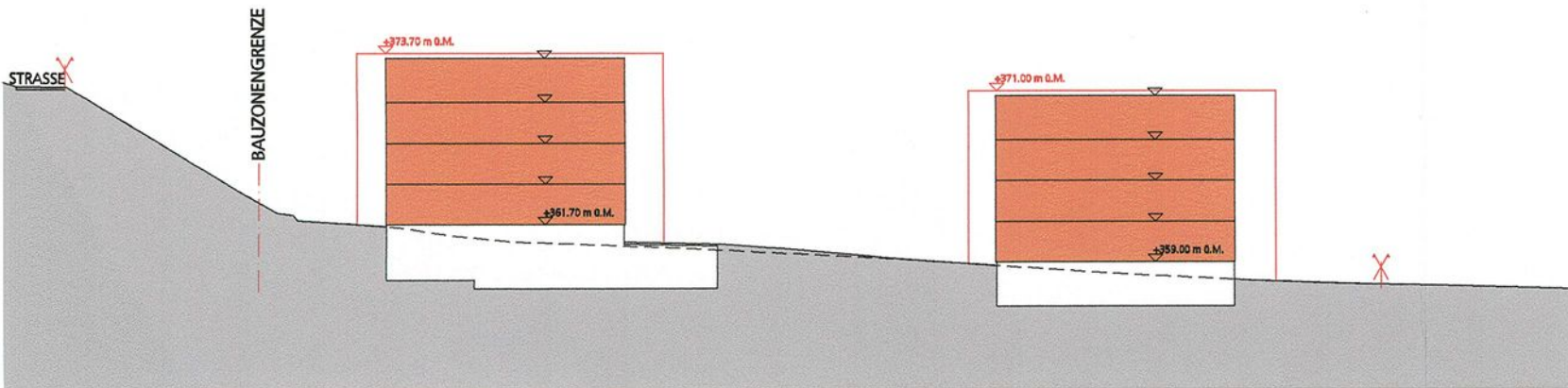
Quartierplan
Überbauung im Park beim Rosengarten Laufen

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

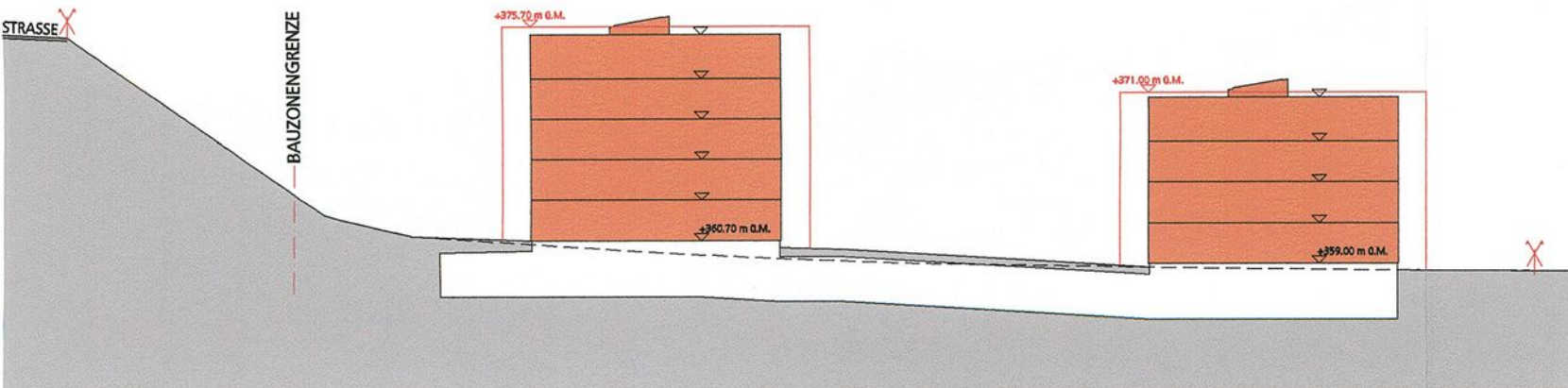
81/ QP/ 4/ 0



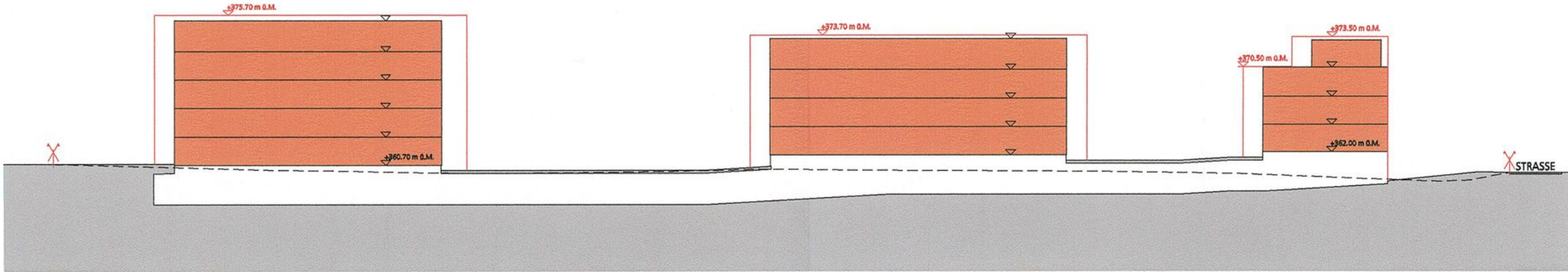
SCHNITT 1



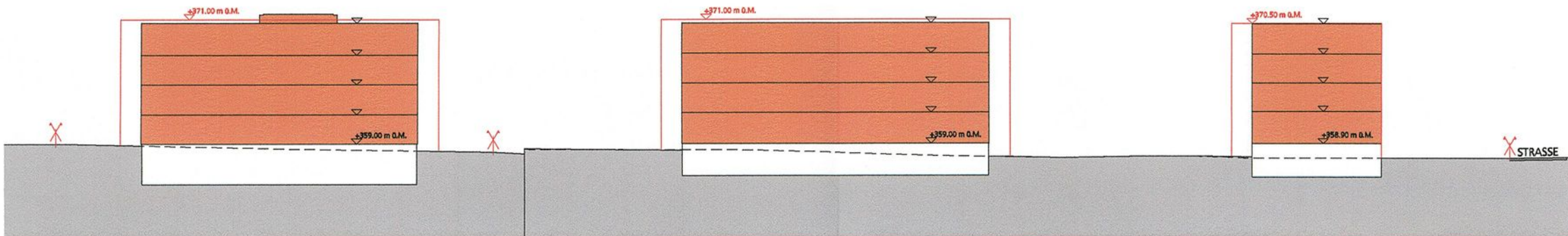
SCHNITT 2



SCHNITT 3



SCHNITT 4



SCHNITT 5

GENEHMIGUNGSINHALT

PROFIL

ORIENTIERENDER INHALT

GEBÄUDE

AUTOEINSTELLHALLE / KELLER

Beschluss des Stadtrates: 26. März 2007
Beschluss der Gemeindeversammlung: 14. Juni 2007
Referendumsfrist: 16. Juli 2007
Umenabstimmung:
Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 28 vom 12. Juli 2007
Planaufgabe: 16. Juli - 15. August 2007
Vom Regierungsrat des Kantons Basel- Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 1580 vom 06. Nov. 2007
Publikation des Regierungsratsbeschluss
im Amtsblatt Nr. 45 vom 8.11.07

Namens des Stadtrates

Die Stadtpräsidentin:

[Signature]

Der Stadtverwalter:

[Signature]

Der Landschaftreiber:

[Signature]

Plan 4 Profile

markus jermann und partner ag
ARCHITEKTEN UND RAUMPLANER FH SIA FSU

Planart: QP Wohnen im Park
Massstab: 1:500
Planummer: 424-4

Geändert: 29.03.2007 / 23.05.2007 / TH
Druckdatum: 21.08.2007
Gezeichnet: TH

Dorfstrasse 24c 4243 Dittingen
Tel. 061 761 38 89 Fax. 061 761 43 38
Info@jermannpartner.ch www.jermannpartner.ch



EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

81/ QR/ 4/ 0

Stadt Laufen
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplan "Beim Rosengarten"

Quartierplanreglement

Beschluss des Stadtrates: 26. März 2007

Namens des Stadtrates

Beschluss der Gemeindeversammlung: 14. Juni 2007

Die Stadtpräsidentin:

Referendumsfrist: 16. Juli 2007

Urnenabstimmung: -----

Der Stadtverwalter:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 28 vom 12. Juli 2007

Planaufgabe: 16. Juli - 15. August 2007

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. ¹⁵⁸⁰ vom **06. Nov. 2007**

Der Landschreiber:

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt
Nr. ⁴⁵ vom ^{8.11.07}



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Erlass	Seite 3
2.	Geltungsbereich/Bestandteile	Seite 3
3.	Zweck	Seite 3
4.	Ergänzendes Recht	Seite 3
5.	Lage und Stellung der Bauten	Seite 3
6.	Art und Mass der Nutzung	Seite 4
7.	Fassadenhöhe/Gebäudehöhe/Gebäudelänge	Seite 4
8.	Gestaltung der Bauten und Freiflächen	Seite 5
9.	Erschliessung/Parkierung.....	Seite 5
10.	Ver- und Entsorgung.....	Seite 5
11.	Etap pierung/Parzellierung	Seite 6
12.	Quartierplanvertrag	Seite 6
13.	Geringfügige Abweichungen	Seite 6
14.	Inkraftsetzung	Seite 6

Anhang 1 (Entscheidungshilfe BIT "Nicht störende Betriebe")



1 Erlass

Die Stadt Laufen erlässt, gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, im Areal "Beim Rosengarten" (Zone mit Quartierplanpflicht ZR Art. 18) das folgende Quartierplanreglement.

2 Geltungsbereich/Bestandteile

Die im Plan 1 dargestellte Begrenzung des Quartierplanes ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich innerhalb der Zone mit Quartierplanpflicht Areal "Beim Rosengarten".

Der Quartierplan setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften des Quartierplanreglementes sowie den Plänen:

- Plan 0 Mutationsplan
- Plan 1 Geltungsbereich und Bebauung M 1:500
- Plan 2 Freiraumgestaltung M 1:500
- Plan 3 Erschliessung/Parkierung M 1:500
- Plan 4 Profile M 1:500

3 Zweck

Mit dem Quartierplan "Beim Rosengarten" werden für den Teil der Bauzone Gestaltungsgrundsätze festgelegt mit der Zielsetzung einer harmonischen, der Umgebung eingegliederten Wohnüberbauung und einer nachhaltigen Nutzung der Ressourcen sowie einer sparsamen Erschliessung.

4 Ergänzendes Recht

Der vorliegende Quartierplan wird aufgestellt im Sinne § 37 RBG und Art. 18 ZR Laufen.

5 Lage und Stellung der Bauten

Die im Plan 1 bezeichneten Baubereiche A, B, C, D und E begrenzen die mögliche Stellung für Hauptbauten. Eingeschossige Nebenbauten (davon ausgenommen sind Garagen) und Kleinbauten sind zusätzlich ausserhalb der Baubereiche zulässig. Das Konzept und die Gestaltung der Nebenbauten sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen. Die Gestaltung hat sich nach Artikel 8 zu richten.

Unterirdische Bauten und Bauteile unterhalb des gewachsenen Terrains dürfen auch ausserhalb der Baubereiche liegen.

Die Gebäudeabstände dürfen, unter Einhaltung der wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Vorschriften, von den kantonalen Mindestabständen abweichen. Die eingetragene Lage der Gebäude (Haus A bis E) im Plan 1 hat im Rahmen der verbindlichen Baubereiche Konzeptcharakter (orientierender Planinhalt).



6 Art und Mass der Nutzung

Nebst der Wohnnutzung sind nichtstörende Betriebe und Dienstleistungen bis zu einem Anteil von 15 % der Geschossfläche zugelassen. Für das Quartierplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.

Das Gesamtmass der Ausnützung für das Quartierplangebiet beträgt 10'747 m² Geschossfläche (GF).

Parz. Nr.	Parzellen-Fläche m2	Anrechenbare Landfläche (ALF) m2	GZ	Geschossfläche Regelbauweise m2	Geschossfläche Quartierplan m2	GZ
1673	11'728	9'758	0.75			
2698	1'865	1'865				
2699	318	318				
Total	13'911	11'941	0.75	8'955.75	10'747	0.90

Nicht an die Geschossfläche angerechnet werden, nebst den in ZR Art. 20.4 aufgeführten Flächen, auch Flächen für Fahrräder- und Kinderwageneinstellräume, sofern sie im Erdgeschoss untergebracht und den nach ZR Art. 22.2 vorgeschriebenen Minimalbedarf nicht übersteigen.

Die in den Baubereichen maximal zulässigen Geschossflächen sind im Plan 1 festgelegt:

- Baubereich A GF max. = 3'267 m²
- Baubereich B GF max. = 1'820 m²
- Baubereich C GF max. = 2'140 m²
- Baubereich D GF max. = 1'700 m²
- Baubereich E GF max. = 1'820 m²

Nutzungsumlagerungen zwischen Baubereichen sind bis zu 10 % der Geschossfläche möglich.

Für Neben- und Einstellräume gemäss Art. 22, Absatz 2 ZR gilt für Haus A der Reduktionsfaktor von 0.5.

7 Fassadenhöhe/Gebäudehöhe/Gebäudelänge

Für die maximal zulässigen Fassaden- resp. Gebäudehöhen in den einzelnen Baubereichen sind die Höhenprofile in Plan 4 massgebend. Die Höhenprofile beziehen sich auf oberkant rohe Konstruktion und dürfen nur durch technische Aufbauten wie z.B. Lift, Dachausstiege, Dachoblichter, Kamine und Sonnenkollektoren etc. sowie Brüstungen durchstossen werden. Im Weiteren gilt ZR Art. 28.



8 Gestaltung der Bauten und Freiflächen

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen besonders gut zu gestalten.

Für Haupt- und Nebenbauten sind Flachdächer gestattet.

Die Aufstellung von Sonnenkollektoren oder Fotovoltaik-Anlagen auf den Dächern ist gestattet. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Bei der Detailplanung der Flachdachbegrünung ist zu beachten, dass eine Saatmischung mit einheimischen Pflanzarten (ohne Ergänzung von Sedum) verwendet wird.

Die Gesamtparkanlage muss allen Bewohnern, insbesondere den Kindern als Spiel- und Erholungsfläche zur Verfügung stehen. Die gesamte Fläche der Kinderspielflächen muss 10 % der Geschossfläche für die Wohnungen betragen (Art. 23 ZR). Es sind Sandflächen, Anlagen und Geräte vorzusehen, die dem Spiel dienen. Für die Anlage der Frei- und Grünflächen – Erschliessungs- und Spielzone, Gemeinschaftsbereich und Zugänge – ist Plan 2 wegleitend. Bezüglich Materialien und Pflanzverwendung ist auf eine naturnahe Umgebungsgestaltung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu achten.

Die Gestaltung und Bepflanzung der Grün- und Freiflächen ist im Baugesuchsverfahren in einem Umgebungsplan darzustellen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung ist. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage und Gestaltung von Wegen und Plätzen, Spielplätzen, Parkplätzen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Meteowasser, Trafohäuschen, Kompostierplätze, Container etc.).

9 Erschliessung/Parkierung

Für die Verkehrserschliessung und die Zugangswege ist Plan 3 massgebend.

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. nach dem Anhang 11/1 und 11/2 RVB. Die Berechnung erfolgt pro Gesamtanlage.

10 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung erfolgt nach dem generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde sowie dem aktuellen Stand der Technik.

Für die Energieversorgung ist im Rahmen der Baubewilligung ein Konzept zu erarbeiten, welches

- den Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser zu 100 % mit erneuerbaren CO₂-neutralen Energien deckt,
- die Gebäudehüllendämmwerte vergleichbar mit dem Minergiestandard sind.



11 Etappierung/Parzellierung

Die Realisierung der Überbauung kann in Etappen erfolgen. Eine Etappe umfasst mindestens einen Baubereich. Die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten und Wege sind auf Basis des Gesamtkonzeptes zu erstellen. Eine nachträgliche Parzellierung ist möglich.

12 Quartierplanvertrag

Im Quartierplanvertrag sind insbesondere zu regeln:

- die Grenzbereinigung zwischen Parzellen 2381, 2698, 2699 und 1673;
- die Erschliessungsvereinbarungen mit dem Alters- und Pflegeheim Laufen, insbesondere der eingeschossige Verbindungstrakt zum Alters- und Pflegeheim, welche für den Abschluss des Parkes von architektonischer und siedlungsstruktureller Bedeutung sind;
- Erstellung und Unterhalt von gemeinsamen Bauten und Anlagen;
- Bau- und Durchleitungsrechte;
- Benutzungsrechte;
- Kostenverteiler;
- etc.

13 Geringfügige Abweichungen

Der Stadtrat kann geringfügige Abweichungen vom Quartierplan gestatten, sofern dadurch dessen Ziel und Konzept nicht beeinträchtigt werden. Wesentliche Änderungen bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Quartierplanes.

14 Inkraftsetzung

Der Quartierplan tritt mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.



Anhang 1

Entscheidungshilfe BIT "Nicht störende Betriebe"

WOHNZONEN

Zulässige Betriebe in den Wohnzonen gemäss § 21 RBG vom 8. Januar 1998, in Kraft seit 1. Januar 1999

Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind.

Zugelassen sind **nicht störende Betriebe**, deren Bauweise der Zone angepasst ist:

- Kleinere Läden
- Kleinere Bürobetriebe
- Etagengeschäfte
 - Architekturbüros
 - Advokaturbüros
 - Versicherungen
 - Arzt-, Zahnarztpraxen, Tierarztpraxen
 - Therapieheime, Psychotherapiepraxen
 - Reisebüros
 - Coiffeurgeschäfte
 - Beratungsstellen
- Orthopädische Werkstatt für Erwachsene
- Obdachlosenheime, Wohnheime für Erwachsene, Wohn- und Beschäftigungsheime, Kindertagesheime, Kinderkrippen
- Pferdestall mit max. 2 Pferden und einer Auslauf- und Weidemöglichkeit von 1'000 m²
- Pferde-Iglu versetzbar, mit max. 2 Pferden, keine vermeidbaren Lärm- und Geruchsimmissionen, Schlagschutz mit einer 1 m hohen Innengummimatte (Minimalgrösse Iglu: Länge = 2.85 m, Breite = 3.65 m, Höhe = 2.34 m), Grenzabstand mind. 2.00 m
- Übrige Tierhaltung gemäss Rücksprache
- Antennenanlagen (Mast) für Mobilfunknetze