

Genehmigungsvermerke

Beschluss des Stadtrates:	19. Dezember 2011
Beschluss Gemeindeversammlung:	25. Oktober 2012
Refereendumfrist:	25. November 2012
Urnabstimmung:	
Publikation im Amtsblatt Nr. 48	vom 29. November 2012
Planaufgabe	vom 29. November 2012 bis am 03. Januar 2013

Namens des Stadtrates:

Der Stadtpräsident *[Signature]* Der Stadtverwalter *[Signature]*

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt, mit

Beschluss Nr. 1734 vom 29. Okt. 2013

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Die 2. Landschreiberin:

Amtsblatt Nr. 44 vom 31. 10. 2013

Der Landschreiber: *[Signature]*

Legende :

Verbindlich:

● ● ● Perimeter Quartierplan "Viehmarktgasse 45" Parz. 692

--- Gestaltungs-Baulinie gem. § 97 Abs. 2 RBG

Bebauung :

■ Baubereich 1 : Hauptbau

■ Baubereich 2 : Auskragende Balkone

■ Baubereich 3 : EG- Erweiterung und Terrasse

■ Baubereich 4 : Einfahrtsrampe in unterirdische Einstellhalle

■ Baubereich 5 : Bestehender Schopf an der Stadtmauer

■ Baubereich 6 : Unterirdische Bauten und Bauteile

➔ Zugang

--- First

▼ Höhen Koten mÜM.

Aussenraum:

🚲 Velo Abstellplatz, Lage variabel

↔ Ein.- und Ausfahrt Einstellhalle

■ Geschützte Stadtmauer

■ Grün- und Freifläche

Orientierend:

■ Landabtausch Gemeinde - Grundeigentümer Parzelle Nr. 692 gemäss QP-Vertrag

● Abfallkontainer in Einfahrt Einstellhalle

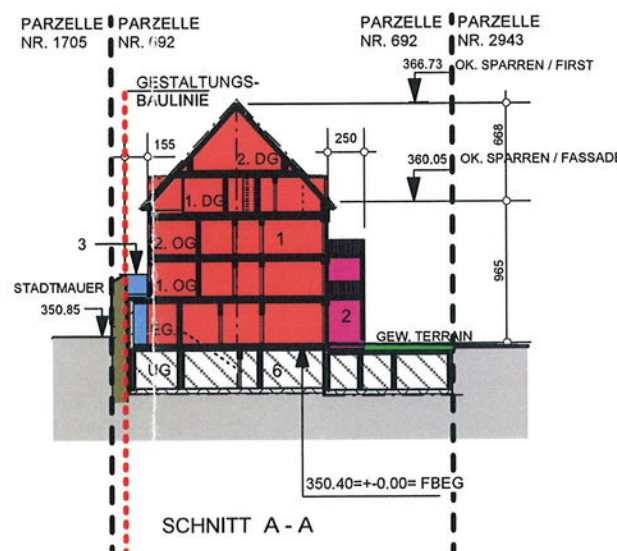
■ Öffentliche Erschliessung (Viehmarktgasse)

--- Polygon Grenzabstand

➔ Mögliche Erweiterung Unterirdische Verbindung AEH Parzelle Nr. 472

■ Bestehende Gebäude

Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.



Gemeinde Laufen
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Viehmarktasse 45" Laufen:
Quartierplanreglement



Genehmigungsvermerke

Beschluss des Stadtrates:	19. Dezember 2011
Beschluss der Gemeindeversammlung:	25. Oktober 2012
Referendumsfrist:	25. November 2012
Urnenabstimmung:	-
Publikation im Amtsblatt Nr. 48	vom 29. November 2012
Planaufgabe	vom 29. November 2012
	bis am 3. Januar 2013

Namens des Stadtrates:

Der Stadtpräsident

Der Stadtverwalter

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. 1734 vom 29. Okt. 2013

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im

Amtsblatt Nr. 44 vom 31.10.2013

Die 2. Landschreiberin:

Der Landschreiber



QUARTIERPLANUNG „VIEHMARKTGASSE 45“ LAUFEN

QUARTIERPLANREGLEMENT

1. Erlass	3
2. Geltungsbereich / Bestandteile	3
3. Zweck	3
4. Nutzungsart	3
5. Nutzungsmaß	3
6. Baubereiche	4
7. Maßvorschriften	5
8. Gestaltung	5
9. Erschließungskonzept	5
10. Ober- und unterirdische Parkierung	6
11. Grün- und Freifläche	6
12. Kehrlichtbeseitigung	6
13. Lärmschutz	6
14. Naturgefahren	7
15. Quartierplanvertrag	7
16. Ortsbildschutz / Stadtmauer	8
17. Ausnahmen	8
18. Inkrafttreten	8



QUARTIERPLANUNG „VIEHMARKTGASSE 45“ LAUFEN

QUARTIERPLANREGLEMENT

1. Erlass

Die Stadt Laufen erlässt, gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, im Areal der Parzelle Nr. 692, Grundbuch Laufen, das folgende Quartierplanreglement.

2. Geltungsbereich / Bestandteile

Der Quartierplan „Viehmarktasse 45“ (Situation und Schnitt, je im Massstab 1:500) und das dazugehörige Quartierplanreglement „Viehmarktasse 45“ bilden zusammen die Quartierplanung „Viehmarktasse 45“. Die Quartierplanung „Viehmarktasse 45“ gilt innerhalb des im Quartierplan (Situation) als schwarz gestrichelte Linie eingetragenen Perimeter.

3. Zweck

Die Quartierplanung „Viehmarktasse 45“ bezweckt die Festlegung eines Nutzungs- und Überbauungskonzeptes, welches die Wahrung des historischen Bildes an der Viehmarktasse und modernes Wohnens in Laufen ermöglicht.

Der Quartierplan regelt:

- Präzise städtebauliche Setzung von Bauten und Festlegung von privaten Aussenräumen in Beachtung bestehender Bauten und der historisch wertvollen Stadtmauer
- Festlegen der maximalen Gebäudevolumen mittels Baubereichen und Baulinien
- Festlegung der Erschließung
- Festlegung der unterirdischen Parkierung mit der Möglichkeit zur Anbindung benachbarter Autoeinstellhallen

4. Nutzungsart

In der Quartierplanung „Viehmarktasse 45“ sind Wohn- und Geschäftsnutzungen im Sinne von § 21 Abs. 2 RBG mit Ermöglichung von mässig störendem Kleingewerbe im Sinne von § 21 Abs. 3 RBG zugelassen.

5. Nutzungsmaß

Die maximal zulässige Nutzung ist durch die maximale Volumetrie der Baubereiche 1 bis 5 definiert. Im Baubereich 2 sind nur offene Balkone gestattet.

QUARTIERPLANUNG „VIEHMARKTGASSE 45“ LAUFEN

QUARTIERPLANREGLEMENT

6. Baubereiche

Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende spezifische Vorschriften:

Baubereich 1: Hauptbau (Wohn- und Arbeitsgebäude)

Geschossigkeit	Vollgeschosse	3 Vollgeschosse (EG, 1. OG, 2. OG) mit zusätzlichem Dachausbau
Dachform	Satteldach	48° a. T.
Dachüberstände	traufseitig (West- und Ostfassade)	Dachüberstände sind traufseitig bis je maximal 1.0 m über die Begrenzung des Baubereichs A1 hinaus gestattet
Dachaufbauten <i>siehe Erwägungen RRB</i>	Viehmarktgasse (Ostfassade)	Einzellukarnen in aufgelöster Form von max. 1.50 m Breite (Aussenmass) ohne Dacheinschnitte vor den Aufbauten sowie im 2. Dachgeschoss Dachflä- chenfenster von je max. 0.50 m ² Fläche
Dacheinschnitte	Westfassade	2 Dacheinschnitte, je max. 7 m breit; ganze Breite der Dacheinschnitte über- dacht und Verglasung möglich; ohne zusätzliche kleine Dacheinschnitte vor den Dacheinschnitten
Gebäudehöhen	Erdgeschoss (FBEG) Traufe (OK Sparren - Fassadenflucht) Dachfirst (OK Sparren/First)	350.40 m ü. M. 360.05 m ü. M. max. 366.73 m ü. M.

Baubereich 2: auskragende Balkone (offene Bauweise)

Zulässig sind pro Obergeschoss 2 je maximal 12 m² grosse Balkone innerhalb der beiden Baube-
reiche 2. Eine Überdachung ist nicht zulässig. *siehe Erwägungen RRB*

Baubereich 3: EG-Erweiterung und Terrasse

Geschossigkeit	Vollgeschosse	1 Vollgeschoss (EG)
Dachform	Flachdach	begeh- und nutzbar als Terrasse des 1. OG
Stadtmauer	Die Stadtmauer muss vollständig erhalten bleiben.	

Baubereich 4: Einfahrtsrampe in unterirdische Einstellhalle

Im Baubereich 4 ist die Zufahrtsrampe in die unterirdische Einstellhalle zu realisieren. Die Rampe
ist zu überdachen, dabei dürfen die höchsten Bauteile der Überdachung eine Kote von 353.00
m ü. M. nicht überschreiten. Die Überdachung ist im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu be-
grünen (Ruderalflora). Die Rampe ist so auszugestalten, dass sie auch durch die Nachbarslie-
genschaft (Parz. Nr. 472) genutzt werden kann.



QUARTIERPLANUNG „VIEHMARKTGASSE 45“ LAUFEN

QUARTIERPLANREGLEMENT

Baubereich 5: Bestehender Schopf an der Stadtmauer

Der bestehende Schopf ist in seinen heutigen Dimensionen und Ausprägungen, soweit er sich ausserhalb (nördlich) der Baubereiche 1 und 3 befindet, zu erhalten oder neu aufzubauen. Er dient quartierplanareal-ausstattenden Infrastruktur Zwecken (Gebäudeinfrastruktur, Abstellfläche für Gartenunterhaltsmaterial u. Ä.).

Baubereich 6: unterirdische Bauten und Bauteile

Unterirdische Bauten und Bauteile können im gesamten Quartierplan-Perimeter mit Ausnahme der Fläche der zu erhaltenden Stadtmauer erstellt werden. Die unterirdischen Bauten und Bauteile haben Nutzungs-ergänzenden Charakter (z. B. Keller der Wohnungen, Einstellhalle, Lager / Archiv von Dienstleistungsnutzungen), Arbeits- und / oder Wohnnutzungen im Untergeschoss sind ausgeschlossen. Unterirdische Bauten und Bauteile sind so zu konzipieren, dass sie nach aussen nicht in Erscheinung treten und dass sie das bauliche, betriebliche und ökologische Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen.

7. Maßvorschriften

Die maximale äußere Abmessung des Gebäudes wird durch die Baubereiche (vgl. Quartierplan "Viehmarktgasse 45" Situation und Schnitte inkl. Höhenkoten) festgelegt.

8. Gestaltung

Bauten und Bauteile aller Baubereiche sollen der architektonischen Gestaltung des historischen Umfeldes Rechnung tragen, wobei eine moderne Interpretation möglich ist. Fassaden sind mural zu gestalten.

9. Erschließungskonzept

Die Verkehrserschließung aller Verkehrsarten erfolgt ausschliesslich über die Viehmarktgasse, Gebäudezugänge sind auf die Viehmarktgasse ausgerichtet. Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Erschließungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten.



QUARTIERPLANUNG „VIEHMARKTGASSE 45“ LAUFEN

QUARTIERPLANREGLEMENT

10. Ober- und unterirdische Parkierung *siehe Erwägungen RRB*

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ausschliesslich via die Südost-ecke des Quartierplan-Perimeters direkt in die Einstellhalle. In der unterirdischen Einstellhalle werden alle Stamm- und Besucherplätze des motorisierten Individualverkehrs angeordnet. Oberirdische Stellplätze für Autos sind untersagt.

Veloabstellplätze und Stellplätze für Kinderwagen, Veloanhänger u. Ä. sind in ausreichender Zahl zu erstellen. Mindestens die Hälfte aller Veloabstellplätze ist oberirdisch zu erstellen. Solche oberirdischen Veloabstellplätze sind zu überdecken. Der definitive Standort für die oberirdischen Veloabstellplätze ist im Rahmen der Ausarbeitung des Umgebungsplanes festzulegen.

11. Grün- und Freifläche *siehe Erwägungen RRB*

Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grün- und Freifläche wird wo nötig durch den Quartierplan (Situation) konzeptionell bestimmt. Die Grün- und Freifläche wird privat genutzt, sie kann eingezäunt werden. Der Unterhalt der Grün- und Freifläche erfolgt durch die jeweiligen Grundeigentümer.

Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung zu realisieren. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Arten zu wählen. Terrainaufschüt-tungen sind nicht gestattet.

Umgebungsplan: *siehe Erwägungen RRB*

Für die definitive Anlage der Grün- und Freifläche ist im Baubewilligungsverfahren ein Umge-bungsplan im Massstab 1:200 einzureichen, welcher integrierter Bestandteil der Baubewilligung wird. Neben der Lage von Nebenbauten (z. B. Velounterstände) beinhaltet der Umgebungs-plan insbesondere die genaue Lage und Ausgestaltung der Detailerschliessungen, Spielflächen, die Art und Lage der Frei- und Grünflächen, der Bepflanzung, der Beläge, der Dachbegrünun-gen sowie die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen (Kompost, Hydrant, u. a. m.). In den Umgebungsplan wird die bestehende historisch wertvolle und geschützte Stadtmauer in-tegriert.

Der Umgebungsplan muss auf die Gestaltung der Viehmarkt-gasse abgestimmt werden.

12. Kehrlichtbeseitigung

Die Kehrlichtsammlung und -abfuhr hat zentralisiert in entsprechenden Containern im Bereich der Rampe zur Einstellhalle zu erfolgen. Im Umgebungsplan ist eine Fläche zu bezeichnen, wo die Container oberirdisch für die Kehrlichtabfuhr bereitgestellt werden können.

13. Lärmschutz

Das Areal des Quartierplan-Perimeters ist der Empfindlichkeitsstufe III zugeteilt. Im Baubewilli-gungsverfahren ist der detaillierte Nachweis über die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zu erbringen.



QUARTIERPLANUNG „VIEHMARKTGASSE 45“ LAUFEN

QUARTIERPLANREGLEMENT

14. Naturgefahren *siehe Erwägungen RRB*

Neubauten, Ersatzbauten und Umbauten sind vor Hochwasser hinreichend zu schützen (der QP-Perimeter befindet sich laut Gefahrenkarte BL in hochwassergefährdetem Gebiet).

Bauliche und betriebliche Massnahmen, die zum Schutz vor Hochwasser geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.

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

Gebäudeteile, die unterhalb der massgebenden Hochwasserkote liegen, sind möglichst wasserdicht auszugestalten; unterhalb der Hochwasserkote sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt. Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

Die massgebende Hochwasserkote liegt bei 351.50 m ü. M. (350.00 = Niveau Viehmarktgasse + 1.5 m Fliesstiefe gemäss Fliesstiefenkarte).

Die "Richtlinien zur Umsetzung der Planungszone Hochwasserschutz" des Stadtrates, die er zusammen mit der Planungszone erlassen hat, sind sinngemäss zu berücksichtigen.

15. Quartierplanvertrag

Die Grundeigentümerschaft des Quartierplan-Areals schliesst mit der Stadt Laufen und mit von der Planung betroffenen Nachbarn (insb. Parz. Nr. 472 bzgl. gemeinsamer Autoeinstellhalleneinfahrt und allfälligem gemeinsamem Abfallcontainerstandplatz) einen privatrechtlichen Quartierplanvertrag zur Sicherstellung der dauernden Funktionalität der Quartierplanung ab. Im Quartierplanvertrag sind insbesondere zu regeln:

- Grenzbereinigung zwischen Parzellen Nrn. 692 und 2943 im Bereich der Einstellhalleneinfahrt
- Bau-, Näherbau-, Grenzbau- und Durchleitungsrechte und weitere dienstbarkeitsliche Vereinbarungen
- Sicherung der Möglichkeit und entsprechender Abgeltung einer Mitbenützung der Einstellhallenrampe für die Nachbarparzelle Nr. 472.
- Sicherstellung des Unterhaltes der Stadtmauer
- Sicherstellung der Funktionalität im Falle einer späteren Parzellierung (z. B. Stockwerkeigentum)
- etc.

Der Quartierplanvertrag wird im Grundbuch angemerkt. Er muss vor der Eingabe ins regierungsrätliche Genehmigungsverfahren vorliegen.



QUARTIERPLANUNG „VIEHMARKTGASSE 45“ LAUFEN

QUARTIERPLANREGLEMENT

16. Ortsbildschutz / Stadtmauer

Das Baugesuch ist vor der Publikation der kantonalen Denkmalpflege, Fachstelle Ortsbildschutz, zur Stellungnahme einzureichen.

Im Sinne von §§ 4 und 5 des Archäologiestgesetzes sind jegliche Veränderungen an der Stadtmauer als archäologische Stätte bewilligungspflichtig.

Die Stadtmauer ist während der Bauphase zu schützen und wo nötig zu unterfangen.

Der Kantonsarchäologie muss bei Arbeiten an der Stadtmauer ausreichend Zeit für Untersuchungen eingeräumt werden.

17. Ausnahmen

Der Stadtrat kann auf Antrag der Bau- und Planungskommission, im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung geringfügige Abweichungen vom Quartierplan und vom Quartierplanreglement bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, wenn das Konzept der Bebauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt werden.

18. Inkrafttreten

Das Vorliegen des allseitig unterzeichneten Quartierplanvertrags ist Genehmigungsvoraussetzung für die Quartierplanung "Viehmarktgasse 45".

Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften "Viehmarktgasse 45" stehenden früheren Zonenvorschriften (insbesondere Teilzonenvorschriften Kernzone Altstadt inkl. Gestaltungsbaulichen) gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben.

Die Quartierplanung "Viehmarktgasse 45" tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.