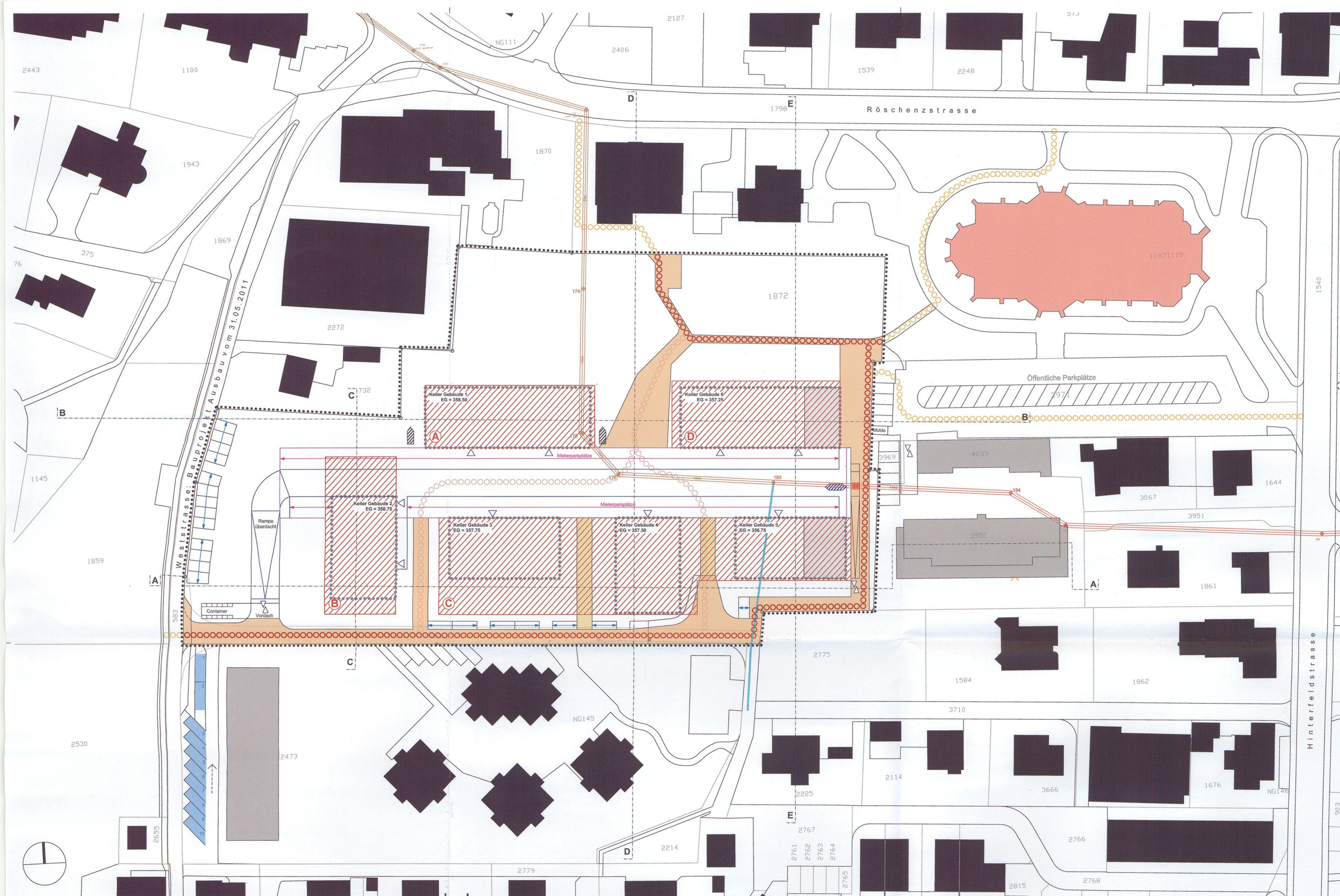
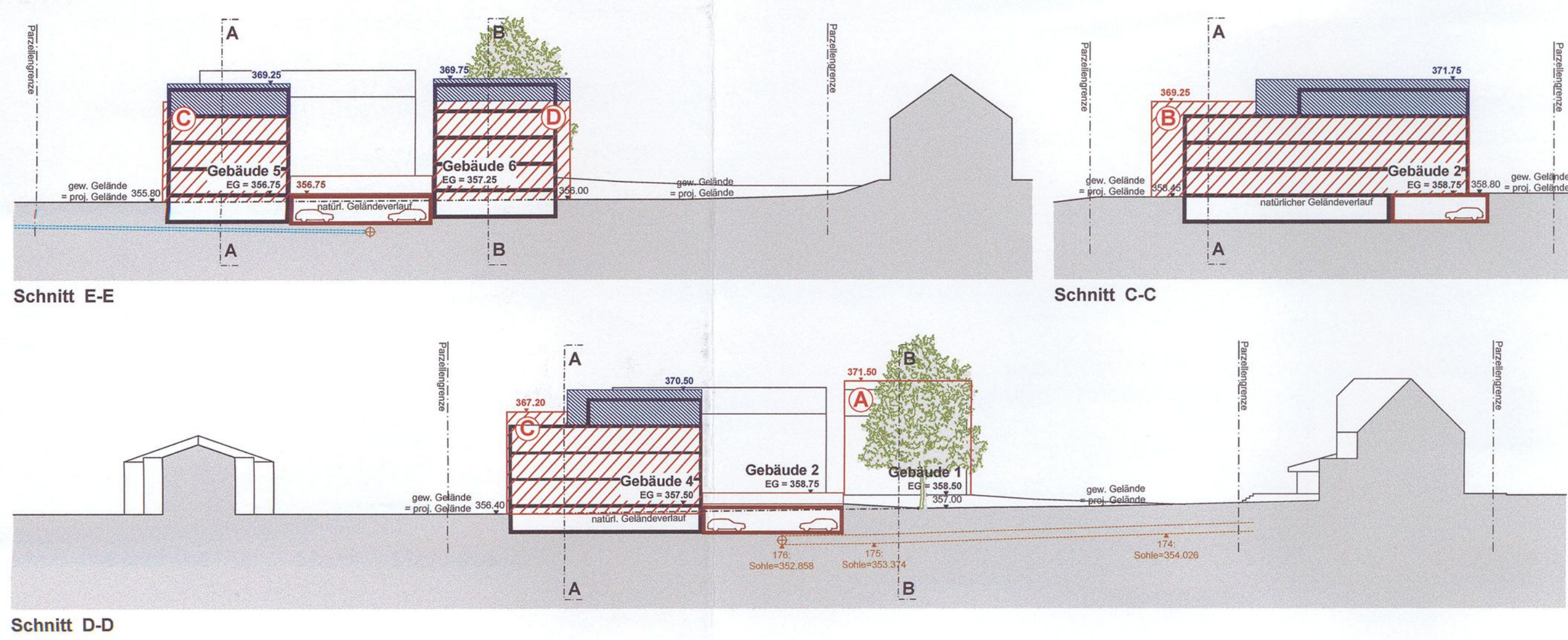




Legende
Verbindlicher Planinhalt
..... Quartierplan-Perimeter
Bebauung
A Baubereich für Hauptbauten mit Baubereichsbezeichnung A bis D
B Baubereich für Altkageschosse
3VG + 1AG Definition der maximalen Vollgeschosse (oberirdisch) + Altkageschoss
371.75 OK fertig Dach über Altkageschoss
Aussenraum
allgemeiner Verkehrs- und Aufenthaltsraum
Verkehrsweg Lage veränderbar
Erschliessung
AEH
Rampe Erschliessung AEH überdeckt
Rampe Erschliessung Veloräume
Zugang zu Gebäude Lage veränderbar
Ein- und Ausfahrt AEH und Velorum
Zugang AEH und Velorum
Fluchtweg AEH
öffentliche Fusswegverbindung
Fusswegverbindung ohne Dienstbarkeit

Orientierender Planinhalt
..... Umriss unterirdische Bauten und Bauteile
bestehendes Gebäude
historisches Gebäude
Bauprojekt ausserhalb Parzelle
Schnittlinie
bestehender Terrainverlauf
unterirdische Parkplätze
oberirdische Besucher-Parkplätze
Besucher-Parkplätze ausserhalb Bebauung
unterirdische Veloräume
öffentliche Strassen / Wege ausserhalb Quartierplan
alte Strassenlinie
bestehender ARA-Kanal
bestehende Gemeindekanalisation
neue Gemeindekanalisation
neuer Kontrollschacht
öffentliche Fusswegverbindung



Stadt Laufen
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplan "Kirchgarten", Laufen

Erschliessungsplan 1:500

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG
81/ QP/ 8/ 0

Beschlüsse des Stadtrates:	Datum:	02.04.2012 / 25.03.2013 / 02.09.2013
Beschluss der Gemeindeversammlung:	Datum:	25.10.2012
Referendumsfrist:	Datum:	26.11.2012
Umenabstimmung:	Datum:	03.03.2013
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt:		Nr.13 vom 28.03.2013
Planaufgabe:		29.03.2013 bis 29.04.2013

Namens des Stadtrates:
Der Stadtpräsident: *L. Cammer*
Der Stadtwalter: *B. Allmann*
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. *1963* vom *1.6. Dez. 2014*
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. *51* vom *18.12.2014*

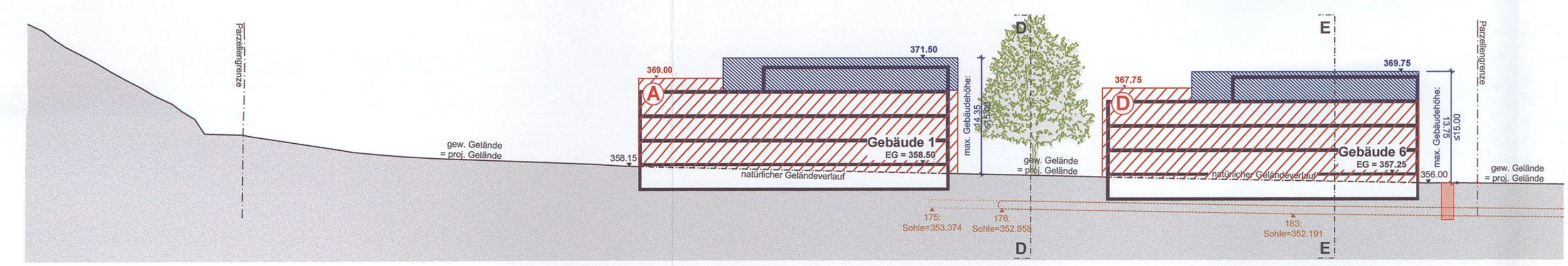
Der Landschaftsrevisor: *Peter Vetter*

Bearbeitung	Architekt:	Zwimpfer Partner Architekten, Basel, Zürich.	Index:	Datum:	Geschnitten:
	Hardstrasse 43 / St. Alban Anlage 66, CH 4002 Basel		01	25.07.2012	ui
	T +41 (0)61 315 15 15 F +41 (0)61 315 15 85		02	21.03.2013	ui
			03	18.07.2013	ui
Zeichnung Nr.: A_V_GSA_00sk_130910.pln			Planformat: 840 x 594		
GB-Grundlage:			Ausdruck: 26.09.2013		

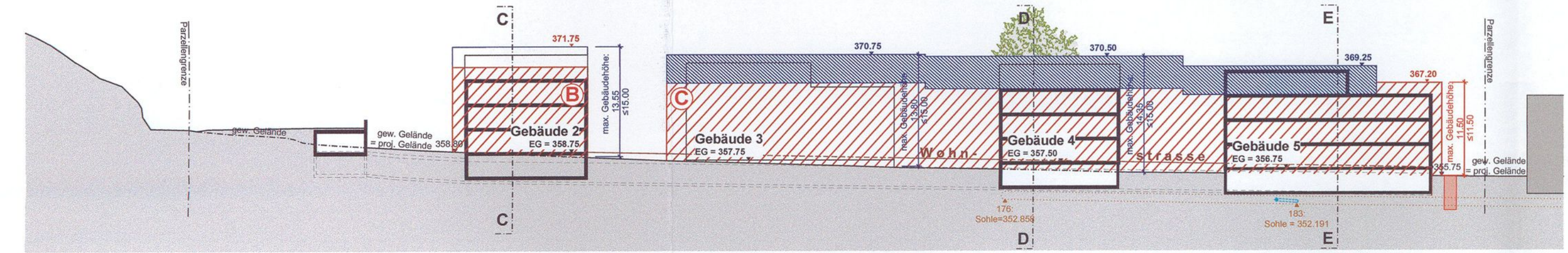


Legende
Verbindlicher Planinhalt
..... Quartierplan-Perimeter
Bebauung
Gestaltungsbaulinie gemäss § 97 Abs. 2 RBG
[Symbol] Baubereich für Hauptbauten mit Baubereichsbezeichnung A bis D
[Symbol] Baubereich für Altkageschosse
[Symbol] Baubereich für Nebenbauten
3VG + 1AG Definition der maximalen Vollgeschosse (oberirdisch) + Altkageschoss
371.75 OK fertig Dach über Altkageschoss
Aussenraum
[Symbol] allgemeiner Verkehrs- und Aufenthaltsraum
[Symbol] Verkehrsweg Lage vorselektiert
[Symbol] Wohnstrasse
[Symbol] Frei- und Grünfläche
[Symbol] Kirchgarten
[Symbol] gemeinschaftlicher Aussenraum
[Symbol] PP Parkplätze mit wasserdurchlässigem Belag
[Symbol] Velos oberirdische Velo-Abstellplätze
[Symbol] Container oberirdischer Container-Abstellplatz
[Symbol] Vordach Vordach Ein- und Ausfahrt AEH
[Symbol] geschützter Baum (Linde)

Orientierender Planinhalt
[Symbol] Zone für öffentliche Wege und Anlagen
[Symbol] Umriss Gebäude
Gebäude 6 Bezeichnung Gebäude
EG = 357.25 OK fertig Boden EG
[Symbol] bestehendes Gebäude
[Symbol] historisches Gebäude
[Symbol] Bauprojekt ausserhalb Parzelle
[Symbol] A Schnittlinie
[Symbol] bestehender Terrainverlauf
[Symbol] Zugang zu Gebäude Lage vorselektiert
[Symbol] Ein- und Ausfahrt AEH und Velos
[Symbol] Zugang AEH und Velos
[Symbol] Fluchwege AEH
[Symbol] neuer Baumstandort Lage vorselektiert



Schnitt B-B



Schnitt A-A



Stadt Laufen
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplan "Kirchgarten", Laufen

Situationsplan 1:500

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

81/ QP/ 8/ 0
81/ ZPS/ 1/ 10

Beschlüsse des Stadtrates:	Datum:	02.04.2012 / 25.03.2013 / 02.09.2013
Beschluss der Gemeindeversammlung:	Datum:	25.10.2012
Referendumsfrist:	Datum:	26.11.2012
Urnenabstimmung:	Datum:	03.03.2013
Publikation der Planauflage im Amtsblatt:		Nr. 13 vom 28.03.2013
Planaufgabe:		29.03.2013 bis 29.04.2013

Namens des Stadtrates:
Der Stadtpräsident
L. Candiani

Der Stadtverwalter:
L. Kuhn

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1963 vom 16. Dez. 2014
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 51 vom 18.12.2014

Der Landschaftsrevisor: Der Landschaftsrevisor:
Peter Vetter

Bezeichnung	Architekt:	Index:	Datum:	Geszeichnet:
	ZwimpferPartnerArchitekten. Basel, Zürich.	01	25.07.2012	ui
	Hardstrasse 43 / St. Alban Anlage 66, CH 4002 Basel	02	21.03.2013	ui
	T +41 (0)61 315 15 15 F +41 (0)61 315 15 85	03	18.07.2013	ui
	Zeichnung Nr:	Planformat:		
	A_V_GSA_uisk_130910.pln	840 x 594		
	GB-Grundlage:	Ausdruck:		
		26.09.2013		

81/ QR/ 8/ 0
81/ LES/ 2/ 2

Stadt Laufen

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Kanton Basel-Landschaft



Quartierplan-Reglement

Quartierplan „Kirchgarten“
7. Fassung vom 26. September 2013

Zwimpfer Partner Architekten. Basel, Zürich.

Team Heinz L. Jeker heinz.jeker@jekerarchitekten.ch
Urs Item urs.item@zpa.ch

Hardstrasse 43 4002 Basel Telefon 061 315 15 15 Mail zwimpferpartner@zpa.ch Basel, 26. September 2013

Version 07

Inhaltsverzeichnis

	Seite
§ 1 Zweck und Ziele der Planung	4
§ 2 Geltungsbereich und Inhalt	5
§ 3 Art der baulichen Nutzung	5
§ 4 Mass der baulichen Nutzung	6
§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	7
§ 6 Nutzung, Gestaltung und Unterhalt des Aussenraumes	9
§ 7 Erschliessung und Parkierung	11
§ 8 Ver- und Entsorgung	12
§ 9 Lärmschutz	13
§ 10 Realisierung / QP-Vertrag	13
§ 11 Abweichungen / Ausnahmen	14
§ 12 Schlussbestimmungen	15
Beschlüsse	16

Erlass

Kommentar

QP-Bestandteile

Die Stadt Laufen erlässt, gestützt auf §§ 2 – 7 und §§ 37 ff des Kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 im Gebiet „Hinterfeld“ Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus dem vorliegenden Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan „Kirchgarten“ (Situationsplan und Erschliessungsplan) im Massstab 1:500 mit den Planinhalten Bebauung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung.

Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. Es sind dies im Wesentlichen §§ 37 ff des RBG, in welchen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind.

Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsordnung für das Gebiet „Kirchgarten“.

Die Pläne und das Modell Mst. 1:500 des im Rahmen des Varianzverfahrens ausgewählten Projektes „Wohnstrasse“ bilden die Grundlage der Quartierplan-Vorschriften. Diese Projektgrundlagen dienen als Beurteilungsrichtlinien für die kubische Gestaltung der Bauten sowie für die Aussenraumgestaltung im Rahmen des Baugesuchsverfahrens und unterliegen nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

¹ Die Quartierplanung „Kirchgarten“ bezweckt eine geordnete, haushälterische und qualitativ hochwertige Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, dem Ortzentrum der Stadt Laufen angepasste Überbauung gewährleisten.

Zweck und Ziele der Quartierplanung sind im Sinne von § 37 und § 39 RBG in den QP-Vorschriften festgelegt worden und stützen sich u. a. auf die Planungshilfe „Die Quartierplanung“ des Amtes für Raumplanung BL (ARP) vom Dez. 2001.

Ziele

² Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Umsetzung kommunaler Richtplan-Inhalte im Sinne einer Entwicklung zentraler Grundstücke mit hohen architektonischen und aussenräumlichen Qualitäten bei gleichzeitigem verdichtetem Bauen.

Die Qualitätsziele werden im Rahmen der baulichen Realisierung des Areals „Kirchgarten“, gestützt auf die QP-Vorschriften verbindlich umgesetzt.

- Schaffung von zeitgemäsem und differenziertem Wohnraum an Zentrums-lagen.
- Sicherstellen einer, entsprechend den qualitativen Zielsetzungen für die Bebauung, etappierbaren Realisierung.
- Qualitätsvoll gestaltete Aussenräume mit verschiedenen Aufenthalts-bereichen und einem öffentlichen Freiraum zwischen der geplanten Bebauung und den bestehenden Gebäuden der röm.-kath. Kirchgemeinde im Norden.
- Energetisch nachhaltiger Standard für die Überbauung.

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

Geltungsbereich

¹ Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Siehe Quartierplan (Situationsplan, Erschliessungsplan).

Inhalt der QP-Vorschriften

² Die Vorschriften regeln insbesondere:

- Art und Mass der Nutzung der Bauten und des Areals
- Lage, Geschosszahl und volumetrische Gestaltung der Bauten
- Gestaltung und Benützung sowie Unterhalt gemeinschaftlicher Aussenräume im Sinne des ökologischen Ausgleichs
- Parkierung
- Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung
- Realisierung der Überbauung, Vollzug der Quartierplan-Vorschriften

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Hauptbauten

¹ Die Art der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt:

a. In den Erd-, Ober- und Attikageschossen der Baubereiche für Hauptbauten mit Baubereichsbezeichnungen A bis D gilt die Wohnnutzung. Neben der Wohnnutzung sind auch nicht störende Dienstleistungsnutzungen mit geringem Zubringerverkehr zulässig.

z.B. Ateliers, Arztpraxen, Büros u. ä.

Nebenbauten

² Die Art der Nutzung für Nebenbauten richtet sich nach den Quartierbedürfnissen: Es muss sich bei der Nutzung um siedlungsausstattende Quartierin-

z. B. Geräteschopf, Unterstände für Spielen und / oder Begegnung, u. a. m.

frastruktur handeln.

§ 4 Mass der baulichen Nutzung

Begriff und Berechnung

¹ Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Geschossfläche (GF) der Gebäude berechnet und ausgewiesen; vergl. Zonenordnung der Stadt Laufen.

Anrechenbare Geschossfläche GF

² Als Geschossfläche gelten die tatsächlichen Flächen aller Geschosse einschliesslich Sockel-, Dach- und Attikageschosse mit mehr als 1.50 m lichter Raumhöhe inkl. Mauer- und Wandquerschnitte aber ohne die in Abs. 4 genannten Flächen. Nur teilweise oberirdische Geschosse werden entsprechend der aus dem ausgemittelten gewachsenen bzw. Abgegrabenen Terrain herausragenden Aussenflächen angerechnet.

³ Geschossflächen von Vollgeschossen oder Teilen davon mit Raumhöhen über mehrere Geschosse werden in jedem Geschoss mitgerechnet.

⁴ Nicht angerechnet werden Flächen von:
Autounterständen, Garagen und Autoeinstellhallen bis zur Zahl des Grundbedarfs gemäss Anhang 11/1 RBV, einschliesslich der dazugehörigen überdeckten Erschliessungsflächen. Es wird von einer Normgrösse von max. 18 m² pro Parkplatz ausgegangen.
Wintergärten, innenliegende Balkone und Laubengänge, Arkaden und innenliegende überdeckte Sitzplätze, soweit sie 7% der übrigen Geschossfläche nicht übersteigen.

⁵ Die Geschossflächenziffer kann für Bauten, welche mindestens den Minerale P-Standard erreichen, um 10 % (Relativmass) erhöht werden.

Geschossfläche

⁶ Die Geschossfläche pro Hauptbau sowie die maximal zulässige Geschossfläche (GF) innerhalb des gesamten Quartierplan-Areals beträgt:

Hauptbau	zulässige GF	Bemerkung
Baubereich A	1'880 m ²	Richtmass
Baubereich B	1'700 m ²	Richtmass
Baubereich C	3'640 m ²	Richtmass

Nachvollzug der Geschossfläche (GF) gem. Testplanung „Wohnstrasse“ Stand: November 2011 8'830 m²

davon:	GF Baubereich A	1'820 m ²
	GF Baubereich B	1'650 m ²
	GF Baubereich C	3'540 m ²
	GF Baubereich D	1'820 m ²

GF Reserve ca. +2.9% + 270 m²

Baubereich D	1'880 m ²	Richtmass
Total gesamtes QP-Areal:	max. GF 9'100 m ²	Maximalwert

max. Geschossfläche QP „Kirchgarten“	9'100 m ²
--------------------------------------	----------------------

Nachweis der baulichen Ausnützung (Geschossflächenziffer, GVZ)

Quartierplan-Fläche total, Anteil Zone W2 b 12'100 m²

$$AZ = \frac{9'100 \text{ m}^2}{12'100 \text{ m}^2} \times 100\% = 75\%$$

Nutzungstransporte ⁷ Bei den Baubereichen für Hauptbauten A bis D wird je eine zulässige Geschossfläche als Richtmass festgelegt. Geringfügige Verschiebungen von Nutzflächen (max. 100 m² GF) von einem Baubereich in einen anderen sind zulässig, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird.

§ 5 Lage, Grösse und volumetrische Gestaltung der Bauten

Lage der Bauten ¹ Für die Lage und Grösse (Grundfläche, Geschosszahl und Höhe) der Bauten und Anlagen sind der Quartierplan (Situationsplan, Erschliessungsplan) sowie die nachstehenden Quartierplan-Bestimmungen massgebend.
 → Die Grenzabstände gegenüber Nachbarliegenschaften sind für Bauten gemäss den Bestimmungen des Kantons Basel-Landschaft, ~~RBH~~ und RBV einzuhalten. RBG

siehe Erwägungen RRR

Baubereiche für Hauptbauten A bis D ² Hauptbauten
 a. Die Baubereiche für Hauptbauten im Quartierplan begrenzen die mögliche Lage der Gebäude.
 b. Der Baubereich C ist mit 3 Gebäuden, deren max. Gebäudelänge 32.0 m beträgt, zu gliedern.

Mit der Flexibilisierung der Baubereiche bleibt auf der Stufe des Baugesuches ein angemessener begründbarer Projektierungsspielraum bewahrt. Vorbehalten bleiben baugesetzliche Bestimmungen (z. B. Einhaltung von Grenzabständen gegen benachbarte Parzellen ausserhalb QP bzw. Einhaltung von Baulinien).

Nebenbauten ³ Als Nebenbauten gelten eingeschossige freistehende Bauten welche nicht einer Wohn- oder Dienstleistungsnutzung dienen.
 a. Nebenbauten sind als Teil des Aussenraumes im Umgebungsplan darzustellen und einheitlich zu gestalten.
 b. Die Summe aller Grundflächen für Nebenbauten im QP-Areal darf 100 m² nicht überschreiten.

z. B. Velounterstände, offene Unterstände, Geräteschopf, und dergleichen.

	c. Oberirdische Autoparkplätze dürfen nicht überdacht werden.	
Unterirdische Bauten und Bauteile	⁴ Unterirdische Bauten und Bauteile sind so zu konzipieren, dass sie, mit Ausnahme des Bereiches entlang der östlichen Parzellengrenze und im Bereich der Ein- und Ausfahrt im Westen des Areals, nach aussen nicht in Erscheinung treten und dass sie das bauliche, betriebliche, aussenräumliche und ökologische Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen.	
Gebäudeprofile	⁵ Für die Definition der Gebäudeprofile (max. Gebäudehöhe inkl. Geschossigkeit) ist der Quartierplan massgebend. a. Die Koten über Meer der Attikageschosse definieren die maximale Gebäudehöhe für Hauptbauten. b. Die im Situationsplan und den Schnitten definierten Koten über Meer für das Erdgeschoss können innerhalb der zulässigen Gebäudeprofile verändert werden. b. Nebenbauten dürfen eine Gebäudehöhe von 3.0 m nicht überschreiten.	Die Sockelgeschosse der einzelnen Baubereiche dürfen infolge des bestehenden ARA-Kanals, resp. durch das spezifische Gelände im Nord-Osten des Areals örtlich max. 1.50 Meter über dem gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain in Erscheinung treten.
Baubereich für Attikageschosse	⁶ Attikageschosse sind innerhalb der Baubereiche für Attikageschosse gemäss Quartierplan unter Einhaltung folgender Vorgaben zu erstellen: a. Die maximal realisierbare Fläche für Attikageschosse beträgt 70% der jeweilig anrechenbaren Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses. b. Die Attikageschosse sind dreiseitig fassadenbündig mit dem darunterliegenden Vollgeschoss auszuführen.	
Dachform und –begrünung	⁷ Als Dachform wird das Flachdach für Hauptbauten festgelegt. Für Nebenbauten ist die Dachform frei. Die Dächer sind, soweit sie nicht als begehbare Dachterrassen verwendet werden, extensiv zu begrünen. Für Nebenbauten ist die extensive Dachbegrünung wünschenswert.	Die extensive Begrünung der Dächer dient als ökologische Ausgleichsfläche im Siedlungsraum und hat Retensionswirkung bei Starkregen. Empfehlung für Dachbegrünung: Verwendung von einheimischem Saatgut (z. B. „Basler Pflanzenmischung für extensive Dachbegrünungen“). Als Substrat nach Möglichkeit natürliches Bodenmaterial aus dem QP-Areal wählen und einbauen.
Geschossigkeit / Dachterrassen	⁸ Die Geschosszahl definiert die zulässige Anzahl der Vollgeschosse. Attikageschosse sind in den definierten Bereichen zulässig. Die Dächer der obersten Vollgeschosse dürfen als Terrassen genutzt werden. Die Dächer der Attikageschosse sind entsprechend zu gestalten.	
Technische Bauteile auf dem Dach	⁹ Technisch bedingte Aufbauten wie: a. Oberlichter, Liftüberfahrten, Entlüftungsbauteile u. ä. können die Flachdä-	

cher der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Diese Bauteile sind so auszubilden, dass sie aus der Umgebung betrachtet nicht störend in Erscheinung treten.

b. Brüstungen von Attikaterassen müssen als nach oben erweiterte Fassaden ausgebildet werden.

c. Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet. Sie dürfen keine Blendwirkung erzeugen und müssen sich harmonisch einfügen. Sie können die maximale Gebäudehöhe (Flachdächer) der Hauptbauten ebenfalls überragen.

Ordentliches Baubewilligungsverfahren nötig, gestützt auf gesetzliche Vorgaben in Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) § 94 Abs. 1 e. RBV.

siehe Erwägungen RRB

Energie-Standard

¹⁰ a. Die Hauptbauten der Baubereiche A bis E müssen die Minergie-Anforderungen für Neubauten gemäss den Richtlinien der Qualitätsmarke „MINERGIE“ oder adäquate Energiestandards erfüllen.

Der Minergie-Standard kann im Laufe der Zeit ändern. Er wird regelmässig aktualisiert. Es ist der zum Zeitpunkt der Baugesuchseingabe aktuellste Minergie-Standard als Richtwert einzuhalten.

Hindernisfreie Bauweise

¹¹ Alle Wohnungen sind hindernisfrei anpassbar zu realisieren.

Verbindlich ist zu beachten: § 108 RBG vom 8.1.1998. Als empfehlende Richtlinie gilt: Norm SIA 500 „Hindernisfreie Bauten“.

Es sind in ausreichender Anzahl und in geeigneter Lage Behindertenparkplätze zu erstellen.

Städtebauliche und landschaftliche Einpassung

¹² Die Bauten sind als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in das nachbarliche Siedlungs- und Landschaftsbild sichergestellt ist.

Den Bauinteressenten wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens empfohlen, frühzeitig mit den zuständigen Fachinstanzen der Stadt Laufen die Materialisierung und Farbgebung vorzubespochen.

§ 6 Nutzung, Gestaltung und Unterhalt des Aussenraumes

Grundsatz

¹ Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan bestimmt. Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung zu realisieren. Für die Bepflanzung sind hauptsächlich einheimische und standortgerechte Arten zu wählen. Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.

Umgebung

² Im Situationsplan sind die unterschiedlichen Umgebungsflächen entsprechend ihrer Funktion differenziert dargestellt.

a. Auf den geschützten Einzelbaum ist bei der Aussenraumgestaltung ent-

Der Umgebungsplan ist das Instrument für die definitive Festlegung der Bestandteile und Elemente des Aussenraumes in Lage, Dimensionierung und Ausgestaltung auf der Stufe des Baubewilligungsverfahrens.

	sprechend Rücksicht zu nehmen. b. Die Umgebungsgestaltung im Bereich der Kirche ist subtil vorzunehmen und der bestehenden Topographie ist Rechnung zu tragen. c. Die definitive Lage der neuen und in der Anzahl festgelegten Bäume im Bereich der Besucherparkplätze wird im Bewilligungsverfahren festgelegt.	
Terrainmodellierungen	³ Die festgelegten Höhenkoten gewährleisten eine harmonische Einbindung in die bestehende Umgebung.	
Frei- und Grünflächen	⁴ Die Zwischenräume sind gesamtheitlich zu gestalten. Durchgehende Abgrenzungen zwischen den Baukörpern sind nicht zulässig. Oberirdische Besucherparkplätze, Gebäudezugänge, Vorplatzflächen und oberirdische Veloparkplätze sowie weitere Nebenbauten gem. § 5 Abs. 4 QP-Reglement dürfen in die Frei- und Grünflächen integriert werden. 3	In Abhängigkeit des definitiven Wohnungsangebotes (Familienwohnungen, Ein-/ Zweipersonenhaushalte oder Alterswohnungen) soll entschieden werden, ob ein Spielplatz benötigt wird. Falls dies erforderlich ist, dient in erster Linie die Wohnstrasse als allgemeiner Spielraum. Im Weiteren können der Platz zwischen den Baubereichen A und D sowie die Freifläche im Westen des Areals zwischen dem Baubereich C und der Weststrasse miteinbezogen werden.
Kirchgarten	⁵ Das Areal „Kirchgarten“ zwischen den bestehenden Gebäuden der röm.-kath. Kirchgemeinde entlang der Röschenzstrasse und der neuen Bebauung im Süden wird als öffentlicher Freiraum ausgewiesen. Dieser dient prioritär den verschiedenen Gruppen in der Kirchgemeinde für spezifische Nutzungen im Aussenraum. Nördlich der Baubereiche A und D sind auf der gesamten Fassadenlänge und auf einer Breite von 6 Metern ab der nördlichen Begrenzung keine Nebenbauten zugelassen. Gleichzeitig ist mit einer adäquaten Bepflanzung ein Sichtschutz für die Erdgeschosse sicher zu stellen.	Im QP-Vertrag sind dienstbarkeitsrechtlich Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Stadt Laufen zu sichern.
Geschützter Baum und neue Baumstandorte	⁶ Der bestehende Baum im Zentrum des QP-Areals (Linde) ist geschützt. Die direkte Umgebung im Bereich der Baumkrone ist im Sinne des Baumschutzes möglichst nicht zu verändern. Im Falle des Absterbens des geschützten Baums ist eine adäquate Ersatzbepflanzung zwingend.	
Wohnstrasse	⁷ Die Wohnstrasse ist ein halbprivater Aussenraum, welcher durch die Hauptgebäude begrenzt wird. a. Innerhalb der Wohnstrasse sind grundsätzlich keine baulichen Elemente	Die genaue Lage und Anzahl der Bäume im Umfeld der Bebauung werden im Rahmen der Ausarbeitung des Umgebungsplans festgelegt. Die Darstellung im QP hat orientierenden Charakter. Es sind grundsätzlich einheimische Baum-

	zugelassen. Die Wohnstrasse dient vorwiegend der Förderung des gemeinschaftlichen Lebens innerhalb der Bebauung. b. Halböffentliche und privat nutzbare Flächen können durch unterschiedliche Oberflächen gestaltet werden.	arten zu pflanzen.
Freiraum West	⁸ Der auf der Höhe der Weststrasse liegende Freiraum ist ein gemeinschaftlicher Aussenraum. Je nach Art der Wohnnutzung sind in diesem Bereich angemessene Spiel- oder Freizeitanlagen zu erstellen.	Entsprechend dem Wohnungsangebot resultiert eine spezifische Bewohnerstruktur mit differenzierten Ansprüchen an die Freiraumgestaltung. Mit geeigneten baulichen und gestalterischen Massnahmen sind diesen zu begegnen.
Schutz und Pflegemassnahmen	⁹ Sämtliche in den Quartierplan-Vorschriften bezeichneten Grün-Elemente sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.	
Gewährleistung der Funktionalität	¹⁰ Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauerhaft gewährleistet werden.	

§ 7 Erschliessung und Parkierung

Quartierplan-Erschliessung	¹ Für die Lage der Erschliessungsflächen, Zufahrten, Plätze und Gebäudezugänge ist der Quartierplan (Erschliessungsplan) massgebend. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt. Die genaue Lage und Dimensionierung sämtlicher privater Erschliessungsflächen (inkl. Service- und Noterschliessung) sind im Umgebungsplan im Rahmen des Bauseuchsverfahrens im Detail festzulegen. ² Die Verkehrserschliessungen werden wie folgt festgelegt: a. Der motorisierte Verkehr von und zu der Autoeinstellhalle wird über die Ein- und Ausfahrt an der bestehenden Privatstrasse, resp. über die Einmündung an der Weststrasse gemäss Quartierplan (Erschliessungsplan) abgewickelt. b. Oberirdische Besucherparkplätze gemäss Quartierplan (Erschliessungsplan) werden vorwiegend als Längsparkierung an der bestehenden Privatstrasse im Süden des QP-Perimeters, resp. als Senkrechtparkierung an der Weststrasse positioniert. c. Über den bestehenden öffentlichen Parkplatz, Parzelle GB-Nr. 3971, resp.
----------------------------	---

siehe Erwägungen RRP

über die bestehende Wegerschliessung im zukünftigen „Kirchgarten“ ist eine zusätzliche Notzufahrt für Feuerwehr oder Ambulanz sicherzustellen.

Öffentliches Fusswegrecht

³ Es ist eine öffentliche Fuss- und Veloverbindung zu erstellen.

⁴ Im Sinne einer direkten Verbindung, als Schulweg für Kinder des Hinterfeldquartiers, muss die „Wohnstrasse“ von Süden nach Norden, ab Weststrasse und Falkenweg Richtung Kirchgemeindehaus, öffentlich zugänglich sein.

Die Durchlässigkeit des QP-Areals sichert direkte Fusswegverbindungen zwischen der Altstadt und dem Schulzentrum mit dem Quartier Hinterfeld.

Die „Wohnstrasse“ bildet das Herz der neuen Bebauung und ist als halböffentlicher Raum definiert. Entsprechend ist auch die Durchlässigkeit für Fussgänger sichergestellt. Die entsprechenden Wege sind deshalb insbesondere für Schulkinder zugänglich. Der Durchgang wird durch die Eigentümer geduldet, jedoch nicht als Dienstbarkeit gesichert.

Beläge

⁵ Fusswege, Aufenthaltsbereiche und oberirdische Besucherparkplätze im Areal der Frei- und Grünflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien zu befestigen. Das Meteorwasser ist nach Möglichkeit versickern zu lassen.

Parkierung

⁶ Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Abstellplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien. Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung sind jeweils im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu ermitteln, planerisch festzulegen bzw. auszuweisen.

a. Das Parkierungskonzept im Quartierplan (Erschliessungsplan) stellt die Verteilung sowie die oberirdische bzw. unterirdische Anordnung der Parkplätze für alle Baubereiche sicher. Von diesem Konzept kann in begründeten Fällen im Einvernehmen mit der Gemeinde geringfügig abgewichen werden.

b. Für jeden der Baubereich A bis D sind ausreichend gedeckte Abstellräume / Unterstände für Velos, Kinderwagen u. ä. zu erstellen. Diese Abstellräume / Unterstände sind nach Möglichkeit ohne Niveauunterschiede zugänglich zu machen.

Massgebend ist § 106 RBG sowie die dazugehörigen Bestimmungen der RBV (§ 70, sowie Anhänge 11/1 und 11/2). Zu beachten ist auch die „Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas“ des Amtes für Raumplanung (November 2004).

Im QP-Areal entstehen voraussichtlich ca. 65 bis 75 Wohneinheiten (WE). Für durchschnittliche 70 WE werden 91 Parkplätze benötigt (70 Stamm-PP und 21 Besucher-PP). Diese 91 Parkplätze sind im Quartierplan entsprechend der untenstehenden Tabelle nachgewiesen.

Im Quartierplan eingetragen sind folgende Auto-Parkplätze:

Einstellhalle:	ca. 70 PP
oberirdische Besucher-PP:	ca. 21 PP
Total Parkplätze im QP-Areal:	ca. 91 PP

Die ausgelagerten Besucherparkplätze werden im Quartierplan orientierend festgehalten. Formal ist die Nutzung dieser Parkplätze im QP-Vertrag zu regeln und grundbuchrechtlich sicher zu stellen.

⁷ Die Abluft einer mechanischen Lüftung der Autoeinstellhalle ist über Dach zu führen.

§ 8 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung	¹ Betreffend der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Stadt Laufen massgebend. Ein Wasseranschluss- und Kanalisationsgesuch ist spätestens mit den Baugesuchsakten einzureichen.	Im Sinne der generellen Entwässerungsplanung (GEP) ist neben der Schmutzabwasserbeseitigung für die Weiterverwendung des anfallenden nicht verschmutzten Abwassers (Meteorwasser auf versiegelten Flächen und Dächern, usw.) ein Konzept zu erstellen z. B. für Brauchwasser, Biotop-speisung, Versickerung, Ableitung etc. Für allfällige Versickerungsmassnahmen ist der Zustandsbericht „Versickerung“ des GEP Laufen zu konsultieren.
Abfallbeseitigung	² Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Stadt Laufen. Ein detailliertes Abfallkonzept ist vor Realisierung der Quartierplan-Überbauung der Stadt Laufen zur Beurteilung vorzulegen.	Bei der Ein- und Ausfahrt zur Autoeinstellhalle ist ein Containersammelplatz vorgesehen.
ARA-Kanal	³ Der bestehende ARA-Kanal kann im Bereich der Baubereiche resp. der Autoeinstellhalle überbaut werden ohne dessen Funktion zu tangieren.	Der bestehende ARA-Kanal wird gemäss dem aktuellen GEP grösstenteils aufgehoben. In der Folge ist ein Ausbau der bestehenden Leitung in der Röschenzstrasse erforderlich. Dieser Ausbau ist jedoch zeitlich unsicher.
Aussenantennen und Parabolantennen	⁴ Aus gestalterischen Gründen sind keine Aussenantennenanlagen zugelassen. In begründeten Fällen können Ausnahmen erteilt werden.	In begründeten Ausnahmefällen ist das Aufstellen von Aussenantennen bewilligungspflichtig, vgl. § 120 Abs. 1 lit. g RBG und § 92 Abs. 1 lit. d RBV.

§ 9 Lärmschutz

Belastungsgrenzwert ES II	¹ In Abstimmung auf den Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan der Stadt Laufen wird das Quartierplan-Areal der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet.	Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan Laufen, gemäss rechtsgültigem Zonenplan vom 20. September 2007. Die bisherige Lärm-Empfindlichkeitsstufe II wird belassen.
Lärmschutz gemäss SIA 181	² Bezüglich des Aussenlärms sind bei neuen Bauten die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz der Gebäudehülle gemäss SIA-Norm 181 (Ausgabe vom 1. Juni 2006) zu erfüllen. Für den Schallschutz in den Gebäuden (Innenlärm) gelten die Mindestanforderungen der SIA-Norm 181.	
Lärmbelastungsnachweis	³ Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 ff. der Lärmschutz-Verordnung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.	

Lärmschutz bei Parkierungsanlagen ⁴ Die Lärmimmissionen, ausgehend von Zufahrten, sind in einem Nachweis im Sinne von Artikel 7 LSV im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

§ 10 Realisierung / QP-Vertrag

Realisierungsvorgehen ¹ Die Realisierung der Quartierplan-Überbauung hat grundsätzlich im Einvernehmen zwischen der Stadt Laufen und der Grundeigentümerin des Quartierplan-Areals zu erfolgen.

Quartierplan-Vertrag ² Die tangierten Grundeigentümer resp. Berechtigte haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und für die quartierplanmässige Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Dienstbarkeiten bzw. Servitute einzuräumen. Dazu haben sie und die Stadt Laufen einen Quartierplan-Vertrag abzuschliessen.

Quartierplan-Vertragspunkte (nicht abschliessend aufgeführt bzw. nur nach Bedarf der Vertragspartner zu regeln):

- Anpassung Grundeigentum (Parzellierung) innerhalb QP-Areal
- Parkierungskonzept, Parkplätze auf fremdem Eigentum
- Finanzierung, Erstellung und Unterhalt der öffentlichen Fusswegverbindungen
- Anpassungen möglicher Basisinfrastruktur der Stadt Laufen
- Beleuchtung der öffentlichen Fusswege
- Öffentliche und selektive Geh- und Fahrrechte
- „Kirchgarten“, Kompetenz- / Verantwortlichkeitsaufteilung
- Bau- und Durchleitungsrechte, Überbaurechte
- Erstellung und Nutzung gemeinschaftlicher Infrastruktur (Einstellhalle, privatrechtliche Erschliessungen, etc.)
- Unterhalt und Benutzungsrechte (Aussenraum, etc.)
- Baustellenverkehr
- u. a. m.

Etappierung ³ Wird die Bebauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freifläche, Zufahrten und Wege, usw. anteilmässig so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert wird.

Bauphasen der einzelnen Bauten sind zu koordinieren und möglichst knapp zu halten damit die Bau-Immissionen für die Nachbarschaft zeitlich begrenzt und damit so gering wie möglich bleiben.

Parzellierung ⁴ Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig. Durch diese darf jedoch die Zielsetzung, die Verwirklichung und die Funktionalität der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt werden.

§ 11 Abweichungen / Ausnahmen

Ausnahmen allgemeiner Art	¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Stadtrat schriftlich und begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, siehe § 7 Abs. 1 RBV.	Ausnahmen bedürfen eines schriftlichen Antrages und einer stichhaltigen Begründung. Sie werden nach Abwägung von der Baubewilligungsbehörde erteilt.
Voraussetzung für Ausnahmen	² Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung, bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten. Wesentliche Änderungen, bzw. Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Mutation erfolgen.	Vgl. § 1 des vorliegenden QP-Reglementes Eine QP-Mutation erfolgt gemäss §§ 37 ff RBG (gleiches Verfahren wie bei Ersterstellung der Quartierplanung)
Gesamtkonzept für Abweichungen	³ Abweichungen von den Quartierplanvorschriften durch bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, die entweder für · das architektonische Erscheinungsbild oder · das städtebauliche Konzept oder · die Erschliessung oder · die Umgebungsgestaltung von präjudizieller Bedeutung sind, dürfen nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes bewilligt werden. Dieses Gesamtkonzept bedarf, im Einvernehmen mit den zuständigen kantonalen Instanzen, der Genehmigung durch den Stadtrat und ist für alle weiteren gleichartigen Abweichungen richtungsweisend. Es ist integrierender Bestandteil des entsprechenden Baugesuches und ist mit diesem öffentlich aufzulegen.	Oberstes Ziel ist es, zu jeder Zeit ein einheitliches architektonisches bzw. städtebauliches Überbauungs-Konzept mit guter Qualität zu wahren. Das Gesamtkonzept für Abweichungen muss sich an den Rahmen der QP-Vorschriften halten; weitergehende Abweichungen bedürfen einer Mutation der QP.
Renovationen / Ergänzungen an Bauten	⁴ Allfällige spätere Renovationen und Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- bzw. angebaute Gebäudeteile dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen. Sie sind in ihren wesentlichen architektonischen Merkmalen aufeinander abzustimmen. Renovationen, spätere Änderungen und Ergänzungen bedürfen eines Gesamtkonzeptes analog zu § 11 Abs. 3.	

§ 12 Schlussbestimmungen

Quartierplanvertrag	¹ Der Quartierplanvertrag ist zusammen mit den übrigen Genehmigungsunterlagen beim Regierungsrat einzureichen.
Überwachung des Vollzugs	² Der Stadtrat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bzw. § 86 ff. der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) bleibt vorbehalten.
Aufhebung früherer Beschlüsse	³ Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten für das Areal als aufgehoben.
Inkrafttreten	⁴ Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Massgebend für die Aufhebung der früheren Zonenvorschriften ist die Begrenzung des Areals gemäss Quartierplan-Perimeter (Situationsplan).

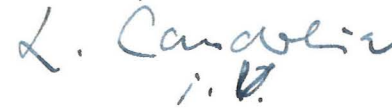
Beschlüsse

Stadt Laufen:

Beschlüsse des Stadtrates:	02.04.2012 / 25.03.2013 / 02.09.2013
Beschluss der Gemeindeversammlung:	25.10.2012
Referendumsfrist:	26.11.2012
Urnenabstimmung:	03.03.2012
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt:	Nr. 13 vom 28.03.2013
Planaufgabe:	29.03.2013 bis 29.04.2013

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident



Der Stadtverwalter



Kanton:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 1963 vom 16. Dez. 2014

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 51 vom 18.12.2014

Der Landschreiber

Der Landschreiber:

