

EXEMPLAR DER GEMEINDE

37 / Q.R. / 6 / 0

GEMEINDE LAUSEN

QUARTIERPLANREGLEMENT 'STUTZ'

18. FEBRUAR 1992

Inhalt

Erlass

1. Geltungsbereich und Inhalt
2. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen
3. Art und Mass der Nutzung
4. Wohnbauten
5. Gemeinschaftsanlagen im Zentrum
6. Kindergarten
7. Gestaltung und Benutzung der Freiflächen
8. Parkierung
9. Erschliessung, Versorgung und Entsorgung
10. Immissionen und Lärmschutz
11. Realisierung und Etappierung
12. Parzellierung
13. Abweichungen
14. Schlussbestimmungen

Erlass

Der Regierungsrat hat mit Beschluss Nr. 1578 vom 27. Juli 1982 die Vorschriften zum Quartierplan "Stutz" genehmigt. Diese basierten auf einem Bauprojekt, das nunmehr nicht zur Ausführung gelangt.

Basierend auf dieser Sachlage erlässt die Einwohnergemeinde Lausen - gestützt auf §§ 4 und 29 ff. des kant. Baugesetzes vom 15. Juni 1967 - für die Quartierplanung "Stutz" folgende Quartierplanvorschriften, bestehend aus:

- Quartierplanreglement
- Plan Nr. 1 (Richtplan Nutzung und Gestaltung 1:500)
- Plan Nr. 2 (Richtplan Schnitte 1:500)

1. Geltungsbereich und Inhalt

1.1 Die Quartierplanvorschriften gelten innerhalb des Quartierplanperimeters. Sie regeln verbindlich:

- Die Lage, die Grösse und die Gestaltung der oberirdischen und unterirdischen Bauten und Anlagen.
- Die Art und das Mass der Nutzung der einzelnen Teile des Quartiers und der Bauten.
- Die Gestaltung und die Benutzung der Freiflächen.
- Die ober- und unterirdische Parkierung.
- Die Erschliessung und Versorgung.
- Den Immissionsschutz.

1.2 Im weiteren regeln die Quartierplanvorschriften die Realisierung der Quartierplanung.

2. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen

2.1 Für Lage, Grösse (Grundfläche und Geschosszahl) und Gestaltung der Bauten und Anlagen sind die Pläne Nr. 1 und 2 sowie die nachstehenden Quartierplanbestimmungen massgebend.

2.2 Verschiebungen oder Aenderungen der Bauten und Anlagen können, sofern das Gesamtkonzept der Ueberbauung keine Beeinträchtigung erfährt, vom Gemeinderat gestattet werden. Gegenüber anstossenden Parzellen ausserhalb des Quartierplanperimeters dürfen die gesetzlichen Abstände nicht unterschritten werden. Für die Gebäudehöhen gelten als Richtmasse der Plan Nr. 2.

Die rechtliche Sicherstellung von Alterswohnungen ist im Quartierplanvertrag zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerin zu regeln.

- 3.4 Nutzungsumlagerungen im Rahmen der maximal zulässigen BGF von einem Baukörper auf einen anderen sind zulässig, sofern sie das Gesamtkonzept der Quartierplanung nicht beeinträchtigen. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

4. Wohnbauten

- 4.1 Es werden Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser erstellt.
- 4.2 Wenig störende Betriebe im Sinne des Wohn-/Geschäftsbaus WG (ZR 4/63) sind entlang der Hasenackerstrasse zwischen Stutzstrasse und Ringstrasse zulässig.
- 4.3 Für alle Wohnungen und Einfamilienhäuser sind Abstellmöglichkeiten für Velos, Kinderwagen, etc. zu schaffen.

5. Gemeinschaftsanlagen im Zentrum

- 5.1 Die Gemeinschaftsanlagen sind auf dem zentralen Platz zu errichten. Sie sind im Zuge der Gesamtüberbauung zu erstellen. Ihre definitive Anzahl, Lage, Grösse und Gestaltung ist im Rahmen der nachfolgenden Festsetzungen im Umgebungsgestaltungsplan festzulegen und bedarf der Zustimmung des Gemeinderates.
- 5.2 Gemeinschaftsanlagen sind in genügendem Ausmass zu errichten. Soweit sie allen Bewohnern oder der Oeffentlichkeit zu nicht kommerziellen Zwecken dienen, wird eine BGF von max. 500 m² nicht zur Nutzung gezählt.
- 5.3 Im Bereich der Gemeinschaftsanlagen wird die Ringstrasse im Sinne Plan Nr.1 überdeckt. Die endgültige Gestaltung ist im Umgebungsgestaltungsplan festzulegen, der im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Genehmigung des Gemeinderates bedarf. Die privatrechtliche Sicherstellung regelt der Quartierplanvertrag.
- 5.4 Der Bau von Gemeinschaftsanlagen, die kommerziellen Zwecken dienen (z.B. ein Café, Kiosk, etc.) ist zulässig bis zu einer BGF von max. 500 m².
- 5.5 Die Gestaltung soll in Architektur, Material und Farbe auf die Wohnüberbauung abgestimmt werden und den Gesamteindruck der Siedlung in ästhetischer Hinsicht wahren.

6. Kindergarten

- 6.1 Die Lage und Grösse des Kindergartenareals geht aus Plan Nr. 1 hervor, es gilt als Zone für öffentliche Anlagen und Werke. Die Lage, Grösse und Gestaltung des Gebäudes ist im Umgebungsgestaltungsplan festzulegen.
- 6.2 Der Kindergarten hat sich in die Gesamtüberbauung harmonisch einzufügen. Dies gilt auch für seinen Spielplatz und seine Umgebung.

7. Gestaltung und Benutzung der Freiflächen

7.1 Die Gestaltung der Freiflächen wird in Plan Nr. 1 im Sinne eines generellen Konzeptes festgehalten.

7.2 Ueber die definitive Gestaltung ist im Baubewilligungsverfahren als integrierender Bestandteil des Baugesuches ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Dies gilt auch bei einer etappenweisen Realisierung der Siedlung. Der Umgebungsgestaltungsplan bedarf der Zustimmung des Gemeinderates.

7.3 Für die Bepflanzung der allgemein genutzten Flächen ist ein Bepflanzungsplan zu erstellen. Dieser hat unter Berücksichtigung der Festsetzungen im Plan Nr. 1 und im Umgebungsgestaltungsplan folgende Grundsätze zu beinhalten:

- Gliederung des Quartierplanareals mit durchgehenden und einheitlichen hochstämmigen Baumgruppen, Alleen und Grünzügen im Sinne einer ökologischen Vernetzung.
- Schaffung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich.
- Verwendung von einheimischen Laubgehölzen.

Der Bepflanzungsplan ist vom Gemeinderat im Einvernehmen mit der kantonalen Fachstelle zu genehmigen und verbindlich zu erklären. Spätere Ergänzungsbeplantungen müssen sich an das ursprüngliche Konzept halten. Die Grundeigentümerin hat, bzw. deren Rechtsnachfolger haben für den dauernden Erhalt der Grünanlagen zu sorgen.

7.4 Die Sichtschutzmassnahmen zwischen den einzelnen privat genutzten Flächen (z. B. Wohngarten, etc.) sind Bestandteil des Gesamtkonzeptes und im Umgebungsgestaltungsplan zu regeln. Auch in privaten Wohngärten sollte grundsätzlich der einheimische Vegetationscharakter gewahrt werden.

7.5 Alle Gehwege innerhalb der Siedlung, insbesondere der zentrale Platz, sollen den Kindern als Spielraum dienen. Die Eigentümerin hat, bzw. deren Rechtsnachfolger haben durch entsprechende Massnahmen die unumgänglichen Verkehrsbewegungen so einzuschränken, dass dies gefahrlos möglich ist.

Einige geeignete Kinderspielgeräte sind, vorwiegend im Zentralbereich, aufzustellen und nach Bedarf zu ergänzen. Der Unterhalt dieser Geräte ist durch die Eigentümerin bzw. deren Rechtsnachfolger sicherzustellen.

7.6 Sämtliche Wege, Strassen, Plätze und uneingefriedete Freiflächen stehen allen Bewohnern und der Oeffentlichkeit zu Benutzung offen.

7.7 Der Zweck und die Funktion sämtlicher Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden.

8. Parkierung

8.1 Der erforderliche Parkraum berechnet sich nach den kantonalen Richtlinien zur Bestimmung des Parkplatzbedarfs unter Mitberücksichtigung der Erhebungen der Gemeinde Lausen.

- 8.2 Die oberirdischen Parkplätze gemäss Plan Nr. 1 sind hinsichtlich ihrer Anzahl (88 Parkplätze) und grundsätzlichen Lage verbindlich und dürfen nicht vermietet werden. Die Anordnung sowie ihre Begrünung und Gestaltung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Umgebungsgestaltungsplan und bedarf der Zustimmung des Gemeinderates. Sie sind ausschliesslich für Kurzparkierer und Besucher der Ueberbauung bestimmt.
- 8.3 Den Wohnungsmietern und -eigentümern sind in den Einstellhallen die erforderliche Anzahl Abstellplätze fest zuzuteilen. Die Parkplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden.
- 8.4 Eine Vermietung der unterirdischen Parkplätze an Dritte ist nur zulässig, wenn die Parkierungsbedürfnisse der Siedlungsbewohner gedeckt sind.

9. Erschliessung, Versorgung und Entsorgung

- 9.1 Für die ungefähre Lage, bzw. Dimensionierung aller Strassen, Wege und Plätze gilt der Plan Nr. 1 als Richtlinie. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt. Die genaue Lage ist im Umgebungsgestaltungsplan im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.
- 9.2 Die Durchleitungsrechte für öffentliche Werkleitungen (Elektrische Kabel, Wasser, Abwasser, Radio, Fernsehen, Gas, Telefon) sind innerhalb des Quartierplanperimeters gewährt.
- 9.3 Sämtliche Strassen, Wege und Plätze erhalten öffentliches Gehrecht.
- 9.4 Für die Verkehrsführung auf den gemeindeeigenen Strassen ist eine Verkehrsstudie erstellt worden. Umgestaltungsmassnahmen an diesen Strassen für einen sicheren Verkehrsablauf sind im Umgebungsgestaltungsplan, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, den Bauetappen entsprechend festzulegen und ebenso zu realisieren. Dem Gemeinderat steht ein verbindliches Mitentscheidungsrecht zu.
- 9.5 Die Gestaltung und Beleuchtung der Anlagen hat nach einheitlichem Projekt (Umgebungsgestaltungsplan) zu erfolgen. Bei späteren Änderungen muss die Einheit der Wege und Beleuchtungen gewahrt bleiben.
- 9.6 Für die Erstellung von Radio- und Fernsehantennen im Quartierplangebiet gelten die Bestimmungen des Gemeindereglementes über die Grossantennenanlage.
- 9.7 Betreffend der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Gemeinde massgebend. Im Sinne der generellen Entwässerungsplanung (GEP) ist für die Weiterverwendung des anfallenden nichtverschmutzten Abwassers (Meteowasser auf versiegelten Flächen und Dächern, etc.) z. B. für Brauchwasser, Biotop-speisung, Versickerung, Ableitung, etc. ein Konzept zu erstellen, das mit dem Umgebungsgestaltungsplan abzustimmen ist und der Genehmigung des Gemeinderates bedarf.
- 9.8 Vor der Realisierung der Quartierplanüberbauung ist dem Gemeinderat ein Energiekonzept zur Genehmigung zu unterbreiten.

9.9 Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Gemeinde Lausen und das Abfallkonzept des Kantons Basel-Landschaft. Vor Realisierung der Quartierplanüberbauung ist dem Gemeinderat das Abfallkonzept zur Genehmigung zu unterbreiten.

10. Immissionen und Lärmschutz

10.1 Das gesamte Areal innerhalb des Quartierplanperimeters ist der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

10.2 Für wenig störende Betriebe entlang der Hasenackerstrasse zwischen Stutzstrasse und Ringstrasse gelten bezüglich Immissionen die Grundsätze einer WG-Zone gemäss Normblatt ZR 4/63.

11. Realisierung und Etappierung

11.1 Die Realisierung und Etappierung der Quartierplanüberbauung hat grundsätzlich im Einvernehmen zwischen der Gemeinde und der Eigentümerin des Quartierplanareals zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere Grundbuchmutationen und das Einräumen von Dienstbarkeiten.

11.2 Für die Realisierung der Quartierplanüberbauung haben die Grundeigentümerin und die Gemeinde einen Quartierplanvertrag abzuschliessen und bis zur Genehmigung durch den Regierungsrat im Grundbuch anmerken zu lassen.

11.3 Sofern die Quartierplanüberbauung in Etappen realisiert wird, sind die entsprechenden Ergänzungsanlagen, wie Strassen und Trottoirs, ober- und unterirdische Abstellplätze, private Wege, Plätze und Freiflächen, Kinderspielplätze, etc. so auszulegen, dass der Bedarf der jeweilig erstellten Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt.

12. Parzellierung

12.1 Die spätere Parzellierung der Grundstücke oder deren Abgabe im Baurecht sowie die Abgabe der einzelnen Wohnungen im Stockwerkeigentum ist möglich, wenn die volle Funktionalität der Quartierplanung gewährleistet ist. Der Gemeinderat ist für deren Sicherstellung besorgt und ordnet zum Zeitpunkt der Grundstücksparzellierung den Eintrag der notwendigen Dienstbarkeiten im Grundbuch an.

13. Abweichungen

13.1 Abweichungen 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 bedarf der Genehmigung des Gemeinderates und der zuständigen kantonalen Instanzen und ist für alle weiteren gleichartigen Abweichungen richtungsweisend. Es ist integrierender Bestandteil des entsprechenden Baugesuches und ist mit diesem öffentlich aufzulegen.

14. Schlussbestimmungen

- 14.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 22 und § 25 ff. der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten.
- 14.2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden Nutzungsplanvorschriften gelten als aufgehoben.
- 14.3 Diese Quartierplanvorschriften ersetzen diejenigen vom 27. Juli 1982.
- 14.4 Die Quartierplanvorschriften treten mit den Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 14.5 Bei Nichtgenehmigung der Quartierplanvorschriften gelten nach wie vor die durch den Regierungsratsbeschluss Nr. 1578 vom 27. Juli 1982 rechtskräftig gewordenen Quartierplanvorschriften (Publikation im kantonalen Amtsblatt Nr. 31 vom 5. August 1982).

BESCHLÜSSE

GEMEINDE

Beschluss des Gemeinderates:	18.02.1992
Beschluss der Gemeindekommission:	16.03.1992
Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:	25.03.1992
Referendumsfrist:	26.03.1992 bis 24.04.1992
Urnenabstimmung:	keine
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 18 vom:	30.04.1992
Planaufgabe vom:	04.05.1992 bis 02.06.1992



Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter: *Stv.*

KANTON

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt

mit Beschluss Nr. *2662*

vom: *18. Aug. 1992*

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. *34*

vom: *20. Aug. 1992*

Der Landschreiber: