



Teilzonenvorschriften Siedlung "Stutz Nord"

Teilzonenreglement Siedlung "Stutz Nord"

Stand: kommunale Beschlussfassung

Abkürzungsverzeichnis

AZ	Ausnützungsziffer
BGF	Bruttogeschossfläche
EGV	Einwohnergemeindeversammlung
LES	Lärm-Empfindlichkeitsstufen
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL vom 27. Oktober 1998
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979, Stand vom 22. August 2000
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (Bund)
RRB	Regierungsratsbeschluss
TZP	Teilzonenplan
TZR	Teilzonenreglement
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
ZRS	Zonenreglement Siedlung

S+R/GS S:\Projekte\Lausen\37387_388_Beschlussdokumente_TZP_QPStutz\02_Reglemente\37387_Reg01_TZR_20211011_kommunaleBeschlussfassung.doc

Bearbeitung / Fachliche Beratung:



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061/926 84 30

Auftragsnummer: 37.387
Verfasser: GS/EB
Version: GR-Beschluss / Vorlage EGV
Datum: 11.10.2021
Kontrolle/ Freigabe: EB

Inhaltsverzeichnis

Seite

A. Erlass	1
B. Einleitung	1
§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich.....	1
C. Allgemeine Vorschriften	1
§ 2 Energetische Rahmenbedingungen.....	1
D. Zonenspezifische Bestimmungen	2
§ 3 Wohnzone "Stutz Nord"	2
§ 4 Baubereiche	2
§ 5 Mass der baulichen Nutzung	2
§ 6 Dachform.....	4
§ 7 Gebäudehöhe.....	4
§ 8 Geländemodellierung	4
§ 9 Grün- und Freiraum	4
§ 10 Plätze	5
§ 11 Bauliche und aussenräumliche Einpassung	5
§ 12 Parkierung.....	6
E. Schlussbestimmungen	6
§ 13 Grenzbaurecht.....	6
§ 14 Ausnahmen allgemeiner Art	6
§ 15 Aufhebung früherer Beschlüsse.....	6
§ 16 Inkrafttreten	6
F. Beschlüsse	7

A. ERLASS

Gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, die dazugehörige Verordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 und auf das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 mit der dazugehörigen Verordnung (RBV) erlässt die Einwohnergemeinde Lausen das nachfolgende Teilzonereglement "Stutz Nord". Es bildet zusammen mit dem Teilzonenplan "Stutz Nord" die Teilzonenvorschriften "Stutz Nord".

B. EINLEITUNG

§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich

¹ Bestandteile

Die Teilzonenvorschriften Siedlung "Stutz Nord" bestehen aus

- dem Teilzonenplan (TZP) Siedlung "Stutz Nord" 1:1'000
- und dem Teilzonereglement (TZR) Siedlung "Stutz Nord".

² Zweck

Basierend auf dem Quartierplan "Stutz" 1992 wurde im Perimeter des Teilzonenplans Siedlung "Stutz Nord" eine Überbauung realisiert. Die Teilzonenvorschriften Siedlung "Stutz Nord" bezwecken, die Qualität der bestehenden Bebauung zu erhalten und eine angemessene Weiterentwicklung zu ermöglichen.

³ Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Teilzonenvorschriften Siedlung "Stutz Nord" ist im Teilzonenplan abgegrenzt durch den Perimeter und definiert die Wohnzone "Stutz Nord". Diese gliedert sich in verschiedene Bau- und Aussenbereiche.

C. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 2 Energetische Rahmenbedingungen

¹ Bei Neuüberbauungen von Baubereichen ist der MINERGIE-Standard oder ein bezüglich Energieeffizienz vergleichbarer Standard für alle neuen Bauelemente zu erfüllen. Dabei sind die Randbedingungen und Massnahmen zur Erfüllung des Standards im Bauprojekt in Koordination mit der kantonalen Fachstelle nachzuweisen.

*Quartierplanung "Stutz", RRB
NR. 2662 vom 18. August
1992.*

Energieeffizienz bei Gebäudesanierungen anstreben.

Die Wärmeerzeugung (für Heizung, Warmwasser) wird in Absprache mit der Gemeinde über den Anschluss an die "WL Wärmeverbund Lausen AG" sichergestellt (vgl. auch Vertrag und Statuten der "WL Wärmeverbund Lausen AG"). Für die Verwendung weiterer Wärmequellen (z.B. Solar-energie etc.) verlangt die Gemeinde im Rahmen des Baugesuches die Ausarbeitung eines umweltfreundlichen, energieeffizienten Konzeptes.

D. ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN

§ 3 Wohnzone "Stutz Nord"

Innerhalb der Wohnzone "Stutz Nord" ist ausschliesslich die Nutzungsart "Wohnen" im Sinne von § 21 Abs. 1 RBG zulässig.

§ 4 Baubereiche

¹ Die im Teilzonenplan ausgeschiedenen Baubereiche für Hauptbauten definieren die Lage und Begrenzung der Mehrfamilienhäuser bzw. der Reihen-Einfamilienhäuser. Dachüberstände, Terrassen- bzw. Balkonplatten und nachträgliche energetische Sanierungen der Gebäudehüllen dürfen die Baubereiche überragen.

² Innerhalb der Baubereiche für eingeschossige Bauten sind Sitzplatzüberdachungen und Sitzplatzverglasungen sowie Pergolen u. Ä. im Erdgeschoss bis max. 20 m² Grundfläche pro Wohneinheit zulässig. Die Bauten müssen mindestens einseitig offen ausgestaltet werden.

§ 5 Mass der baulichen Nutzung

¹ Definition

Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Parzellenfläche.

² Anrechenbare Bruttogeschossfläche

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen und dem Arbeiten dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen inkl. der dazugehörenden Verkehrsflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.

³ Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gerechnet werden:

- a. Räume, sofern sie nicht als Wohn- und Arbeitsräume verwendbar sind;
- b. Réduits ohne Fenster mit einer Grundfläche von max. 5 m²
- c. zu Wohnungen und zu Dienstleistungsnutzungen gehörende Kellerräume;
- d. Heiz- und Tankräume, Räume für Energiespeicher, Waschküchen und Trockenräume sowie Schutzräume und dergleichen;
- e. Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage, Installationsräume sowie Räume für weitere haustechnische Anlagen;
- f. Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume enthält;

vgl. TZP Siedlung "Stutz Nord"

§ 49 RBV

Die Bebaubarkeit eines Grundstückes wird durch die Bruttogeschossflächen und das Gebäudeprofil definiert.

Grundsätzlich gesamtes Bauvolumen abzüglich die in Abs. 3 aufgeführten Bauten und Bauteile.

Nicht verwendbare Wohn- und Arbeitsräume: Wenn z.B. Belichtung oder Raumhöhe als Wohn- und Arbeitsräume gemäss § 73, 74 RBV nicht genügen bzw. nicht möglich sind.

- g. Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen sowie mindestens einseitig offene Dachterrassen oder Gartensitzplätze;
- h. Unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
- i. Allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienenden unterirdischen Einstellräume für Motorfahrzeuge inkl. Erschliessungswege und überdachte Ein- und Ausfahrtsrampen;
- k. Abstellräume für Velos und Kinderwagen;
- l. Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen;
- m. Bastelräume im Untergeschoss;
- n. Bauten und Teile gemäss § 4 Abs. 2 TZRS;
- o. Neue Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden;
- p. Trafostation und Entsorgungsanlagen sowie siedlungsnotwendige Infrastrukturbauten
- q. ausserhalb der Bauten liegende Treppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte, Rampen und dergleichen.

4 Bruttogeschossfläche pro Hauptbaute:

Die Bruttogeschossfläche pro Hauptbaute sowie die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) innerhalb der gesamten Wohnzone "Stutz Nord" beträgt:

Hauptbaute	zulässige BGF	Bemerkung
Baubereich C1	max. 1'390 m ²	Mehrfamilienhäuser
Baubereich C2	max. 980 m ²	Mehrfamilienhäuser
Baubereich C3	max. 980 m ²	Mehrfamilienhäuser
Baubereich C4	max. 870 m ²	Mehrfamilienhäuser
Baubereich D1	max. 1'050 m ²	Reihenhäuser: Eckhäuser haben aufgrund des Fassadenwandaufbaus etwas grössere Bruttogeschossflächen als innenliegende Reihenhäuser.
Baubereich D2	max. 1'050 m ²	
Baubereich D3	max. 1'050 m ²	
Baubereich D4	max. 1'050 m ²	
Baubereich D5	max. 1'050 m ²	
Baubereich E1	max. 1'470 m ²	Mehrfamilienhäuser
Baubereich E2	max. 1'470 m ²	Mehrfamilienhäuser
Baubereich E3	max. 1'470 m ²	Mehrfamilienhäuser
Total Wohnzone "Stutz Nord"	BGF 13'880m²	Maximalwert

TZRS = Teilzonenreglement Siedlung "Stutz Nord"

Gesamtfläche der Wohnzone "Stutz Nord" = 21'316 m².

Nutzungsaufteilung D1 bis D5

Die Aufteilung der BGF der einzelnen Reihen-Einfamilienhäuser (Baubereich D1 bis D5) stützt sich auf die Baubewilligung Nr. 0033/94 vom 07. April 1995. Allfällige Reserveflächen (BGF) werden proportional auf die einzelnen Reihen-Einfamilienhäuser aufgeteilt.

Entspricht einer Ausnützungsziffer von AZ = 65.1 %.

§ 6 Dachform

Als Dachform wird das Flachdach für alle Hauptbauten- sowie 1-geschossige Bauten festgelegt. Die Dächer der Hauptbauten sind – soweit sie nicht als begehbbare Dachterrassen oder als Sonnenkollektorflächen verwendet werden – extensiv zu begrünen.

Empfehlung für Dachbegrünung: Verwendung von einheimischem Saatgut (z.B. "Basler Pflanzenmischung für extensive Dachbegrünungen").

§ 7 Gebäudehöhe

¹Die maximalen Gebäudehöhen (Oberkante rohe Dachkonstruktion) der Hauptbauten werden bei allen Baubereichen gemäss untenstehender Tabelle sowie im Teilzonenplan Siedlung "Stutz Nord" festgelegt.

max. Gebäudehöhen in Meter über Meer (vgl. TZP Siedlung "Stutz").

Hauptbaute	Max. Gebäudehöhe in Meter über Meer
Baubereiche C1 – C4	356.90 m ü. M.
Baubereich D1	356.00 m ü. M.
Baubereiche D2 + D3	357.20 m ü. M.
Baubereich D4	358.40 m ü. M.
Baubereich D5	359.60 m ü. M.
Baubereich E1	362.00 m ü. M.
Baubereich E2	364.00 m ü. M.
Baubereich E3	366.00 m ü. M.

Gebäudetyp

Mehrfamilienhäuser

Reihenhäuser

Reihenhäuser

Reihenhäuser

Reihenhäuser

Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser

²Die Gebäudehöhen für 1-geschossige Bauten dürfen 3.0 m, gemessen ab Erdgeschosskote der Hauptbaute, nicht überschreiten.

§ 8 Geländemodellierung

Kleinere Terrainveränderungen bis zu 60 cm Höhendifferenz sind zulässig. Sie dürfen sich jedoch auf das Gesamtgeländemodell (bestehender Terrainverlauf im Jahr 2021) und auf die Nachbarschaft nicht störend auswirken und bedürfen eines ordentlichen Baugesuchs.

Das Gesamtgeländemodell (Jahr 2021) entspricht der Geländemodellierung gemäss Baubewilligung vom 07. April 1995 (Nr. 0033/94). Die bewilligte Geländemodellierung enthält sämtliche bewilligten Terrainverläufe und Differenzstützmauern etc.

§ 9 Grün- und Freiraum

¹ Bereich allgemeiner Grün- und Freiraum

Die Gestaltung, Bepflanzung und Pflege des Bereichs allgemeiner Grün- und Freiraum hat nach einheitlichen Grundsätzen zu erfolgen. Dabei ist für die Gestaltung folgendes zu beachten:

vgl. entsprechende Flächen im TZP Siedlung "Stutz Nord".

- Gliederung des Areals mit einheimischen hochstämmigen Baumgruppen, Baumreihen, Alleen und Grünzügen im Sinne der ökologischen Vernetzung
- Schaffung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich
- Verwendung von einheimischen Laubgehölzen

Spätere Ergänzungspflanzungen müssen sich an die einheitlichen Grundsätze (vgl. oben) halten. Die GrundeigentümerInnen bzw. deren Rechtsnachfolger haben für den dauernden Erhalt der Grünanlagen zu sorgen.

2 Bereich privater Grün- und Freiraum

Die Gestaltung und Nutzung dieser Flächen erfolgt durch die Bewohnerinnen und Bewohner individuell.

z.B. Hecken, naturnahe Grünflächen etc.

vgl. ökologisches Vernetzungskonzept gemäss Teilzonenplan Siedlung

Auf Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, ist zu verzichten (vgl. Freisetzungsverordnung des Bundes FrSV)

vgl. entsprechende Flächen im TZP Siedlung "Stutz Nord".

Abgrenzungen mit Buschwerk (Hecken etc.) oder einfachen Zäunen (Staketen u. Ä.) sind zulässig. Dabei sind die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und die Nachbarverträglichkeit sicherzustellen.

vgl. § 11 TZR Siedlung "Stutz Nord"

§ 10 Plätze

1 Bereich siedlungsinterner multifunktionaler Platz

Dieser Platz ist als Naherholungsfläche für die Siedlungsbewohnerschaft des Teilzonenplanes Siedlung "Stutz Nord" bestimmt. 1-geschossige Infrastrukturbauten wie überdeckte Aufenthaltsbereiche, Zugang Einstellhalle etc. bis gesamthaft maximal 100 m² Grundfläche sind zulässig.

vgl. entsprechende Flächen im TZP Siedlung "Stutz Nord".

2 Bereich Spielplatz

Der Spielplatz ist für die Siedlungsbewohnerschaft bestimmt. Zulässig ist die Erstellung von Spielgeräten und Erholungs- und Verweileinrichtungen.

vgl. entsprechende Flächen im TZP Siedlung "Stutz Nord".

3 Bereich Platz Infrastruktur

Der Platz nimmt die oberirdische Sammelparkierung (insbesondere Besucherparkplätze), Ver- und Entsorgungseinrichtungen etc. auf. Die Platzbefestigung hat mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien zu erfolgen. Das Meteorwasser ist an Ort und Stelle versickern zu lassen.

vgl. entsprechende Flächen im TZP Siedlung "Stutz Nord".

§ 11 Bauliche und aussenräumliche Einpassung

¹ Alle Bauten und Anlagen sowie deren Aussenräume sind als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig aufeinander abzustimmen, so dass ein ästhetischer, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in das nachbarliche Siedlungs- und Landschaftsbild sichergestellt ist.

² Allfällige spätere Renovationen und Änderungen von Bauten und Anlagen bedürfen, im Einvernehmen mit dem Gemeinderat, dem Nachweis der baulichen und aussenräumlichen Einpassung in die bestehende Siedlung. Das Bewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

Der Einpassungsnachweis stellt sicher, dass die städtebauliche Einheit der Bebauung auch in Zukunft gewahrt bleibt.

§ 12 Parkierung

¹ Die Parkierung der Motorfahrzeuge (Normalabstellbedarf Stammplätze gemäss RBG / RBV) erfolgt in der bestehenden unterirdischen Einstallhalle.

² Eine Vermietung von Autoeinstellplätzen an Dritte ist nur gestattet, wenn der Parkierungsbedarf der BewohnerInnen nachweisbar gedeckt ist. Besucherparkplätze müssen beschriftet sein und dürfen weder fest vermietet noch dauernd belegt werden.

Normalabstellbedarf:
Mit dem Baugesuch 0034/1994 ist die nachfolgende Anzahl an Abstellplätzen am 07. April 1995 durch das Bauinspektorat BL bewilligt worden:
Stamm-PP: 107
Besucher-PP: 33

E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 13 Grenzbaurecht

Innerhalb der im TZP Siedlung dargestellten Baubereiche D1 bis D5 für Hauptbauten gilt die geschlossene Bauweise. Die dafür notwendigen Grenzbaurechte innerhalb der dafür definierten Gebäudeprofile gelten grundsätzlich als erteilt.

vgl. § 94 Abs. 4, lit. a RBG

§ 14 Ausnahmen allgemeiner Art

¹ Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich und begründet Ausnahmen von den Teilzonenvorschriften Siedlung "Stutz Nord" zu beantragen.

² Es gelten die Bestimmungen gemäss § 7 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz im Kanton BL.

³ Die Baubewilligungsbehörde erlässt auf Antrag des Gemeinderates die entsprechenden Weisungen.

Die Erteilung der Ausnahme erfolgt durch die Baubewilligungsbehörde. Sie erfordert eine entsprechende Begründung.

Ausnahmen gemäss § 7 Abs. 2 RBV.

§ 15 Aufhebung früherer Beschlüsse

Alle im Widerspruch zur Wohnzone "Stutz Nord" stehenden Nutzungsplanungs-Vorschriften gelten für das Areal als aufgehoben.

Es handelt sich um Teile folgender Nutzungsplanungs-Vorschriften:

- Quartierplanung Stutz 1992 (RRB Nr. 2662 vom 18. August 1992) mit sämtlichen dazugehörigen Bestandteilen.

- Quartierplanvertrag zwischen der Einwohnergemeinde und der Basellandschaftlichen Pensionskasse vom 18. Februar 1992.

§ 16 Inkrafttreten

Die Teilzonenvorschriften Siedlung "Stutz Nord" treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

F. BESCHLÜSSE

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:

Beschluss der Gemeindekommission:

Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. vom

Planaufgabe vom

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschreiber: