



Mutation Zonenreglement Siedlung Gebiet "Stutz"

Beschluss des Gemeinderates:
Beschluss der Gemeindeversammlung:
Referendumsfrist:
Urnenabstimmung:
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. vom
Planaufgabe:

Namens des Gemeinderates
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeverwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. xxxx vom xx.xx.xxxx
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. xx vom xx.xx.xxxx

Der Landschreiber:

Stand: kommunale Beschlussfassung

S:\Projekte\Lausen\37387_388_Beschlussdokumente_TZP_QPStutz\02_Reglemente\37388_Reg01_Mut_ZRS_20211011_kommunaleBeschlussfassung.doc

Bearbeitung:



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

Auftragsnummer: 37-388
Dok-Status: Mutation
Verfasser: JV / GS
Version: GR-Beschluss
Datum: 30.03.2015
Kontrolle / Freigabe:

Darstellungserläuterungen:

- Unveränderte, gültig bleibende Bestimmungen (schwarz)
- **neue Bestimmungen (rot)**

§ 25 Zonen mit Quartierplanpflicht

¹ Zonen mit Quartierplanpflicht umfassen Gebiete, in denen nur aufgrund eines Quartierplans gebaut werden darf. Es gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998, insbesondere die §§ 37 - 47 RBG.

² In den im Zonenplan Siedlung bezeichneten Arealen dürfen Baubewilligungen nur aufgrund rechtsverbindlicher Quartierplan-Vorschriften erteilt werden. Bei der Ausarbeitung dieser Vorschriften steht dem Gemeinderat ein Mitspracherecht zu.

ZQP-Areal "Bahnhofareal West"

1. [...]
- bis
10. [...]

ZQP-Areal "Stutz Ost"

1. Das vereinfachte Quartierplanverfahren gemäss § 42 RBG kann unter folgenden Rahmenbedingungen angewendet werden:
 - max. Mass der baulichen Nutzung:
AZ = 0.715 (71.5%); entspricht einer maximalen Bruttogeschossfläche (BGF) von 8'263 m²
 - Art der baulichen Nutzung:
Wohnen im Sinne von § 21 Abs. 1 RBG
 - Gebäudeprofil:
max. 4 Vollgeschosse (VG) + 1 Dachgeschoss (DG);
allfällige Geschossanpassung in Beachtung sensibler Lagen (z.B. QP-Randbereiche, Nachbarbebauung, Exposition etc.)
 - Verkehrerschliessung:
Arealerschliessung ab Hasenackerstrasse und / oder Apfelhurststrasse bzw. ab Ringstrasse

Verkaufseinheiten mit mehr als 1000 m² Nettoladenfläche sind quartierplanpflichtig und sind unter Berücksichtigung der kantonalen und kommunalen Raumordnung in allen Bauzonenarten zugelassen (§ 51 Abs.2, RBG)

Nutzungsnachweis (BGF)
Arealfläche "Stutz Ost":
11'556 m² (Teil v. Parz. 686)

Nutzungsmass:
AZ=0.65 (W2)x1.1 (QP-Bonus)
=0.715
BGF: 11'556m² x 0.715
= 8'263m²

2. Für sämtliche Quartierplan-Verfahren gemäss § 41 und § 42 RBG gelten zudem:
- Qualitätskriterien zur Quartierplanung, insbesondere § 23 Abs. 4 ZRS sicherstellen
 - Die Grundzüge des Quartierplans sind vorgängig in einem Konkurrenzverfahren zu ermitteln
 - Einbezug der Überkapazitäten an Autoeinstellplätzen in der bestehenden Einstellhalle "Stutz Nord" in das Parkierungskonzept "Stutz Ost"
 - Neue Bauten im MINERGIE–Standard oder in einem bzgl. Energieeffizienz vergleichbaren Standard
 - Energiekonzept mit Nachweis hoher Energieeffizienz durch Verwendung von erneuerbaren Energien
 - Anschluss an GGA Lausen ist zu prüfen
 - Ausscheidung einer grösseren multifunktionalen Aussenraumfläche zur gemeinschaftlichen Nutzung
 - Öffentliche Wegverbindung für den Langsamverkehr (Velo, Fussgänger) zwischen "Stutz Ost" und "Stutz West" (Brückenschlag über Ringstrasse)
 - Fussgängerverbindung (Fussweg/Trottoir) entlang Apfelhurststrasse / Hasenackerstrasse
 - Schaffen von ökologischen Ausgleichsflächen wie z.B. hochstämmige Baumgruppen, Alleen, Einzelbäume, Laubgehölze, begrünte Dächer und naturnahe Flächen unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten

Mögliche Überkapazitäten an PP in bestehender Einstellhalle:

ca. 120 Einstellplätze in der bestehenden Einstellhalle stehen als Überkapazität für das Parkierungskonzept "Stutz Ost" zur Verfügung.

Breite der Wegverbindung mind. 3,0 m

ZQP-Areal "Stutz West"

1. Das vereinfachte Quartierplanverfahren gemäss § 42 RBG kann unter folgenden Rahmenbedingungen angewendet werden:

max. Mass der baulichen Nutzung:

AZ = 0.715 (71.5%); entspricht einer maximalen Bruttogeschossfläche (BGF) von 15'972 m²

Art der baulichen Nutzung:

Wohnen im Sinne von § 21 Abs. 1 RBG; entlang der Hasenackerstrasse zusätzlich Wohn-/Geschäftsnutzung gemäss § 21 Abs. 2 RBG möglich

Gebäudeprofil:

max. 4 Vollgeschosse (VG) + 1 Dachgeschoss (DG);
allfällige Geschossanpassungen in Beachtung sensibler Lagen (z.B. QP-Randbereiche, Nachbarbebauung, Exposition etc.)

Verkehrerschliessung:

Arealerschliessung ab Hasenackerstrasse und / oder Stutzstrasse bzw. ab Ringstrasse

Etappierung

maximal zwei getrennte Quartierplanungen, die inhaltlich und an den gemeinsamen Schnittstellen aufeinander abzustimmen sind.

Nutzungsnachweis (BGF)

Arealfläche "Stutz West":
Parz. 2319 = 21'427 m²
Parz. 2468 = 802 m²
Teil Weiherhofstr. = 109 m²

22'338 m²

Nutzungsmass:

AZ=0.65 (W2)x1.1 (QP-Bonus)
=0.715
BGF: 22'338m² x 0.715
= 15'972m²

2. Für sämtliche Quartierplan-Verfahren gemäss § 41 und § 42 RBG gelten zudem:
- Qualitätskriterien zur Quartierplanung, insbesondere § 23 Abs. 4 ZRS sicherstellen
 - Die Grundzüge des Quartierplans sind vorgängig in einem Konkurrenzverfahren zu ermitteln
 - Anordnung der Stammpätze für Mehrfamilienhaus-Überbauungen unterirdisch in Autoeinstellhallen
 - Neue Bauten im MINERGIE–Standard oder in einem bzgl. Energieeffizienz vergleichbaren Standard
 - Energiekonzept mit Nachweis hoher Energieeffizienz durch Verwendung von erneuerbaren Energien
 - Anschluss an GGA Lausen ist zu prüfen
 - Ausscheidung von ein bis zwei grösseren multifunktionalen Aussenraumflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung
 - Öffentliche Wegverbindung für den Langsamverkehr (Velo, Fussgänger) zwischen "Stutz Ost" und "Stutz West" (Brückenschlag über Ringstrasse) sowie Richtung Dorfzentrum
 - Fussgängersicherung (Fussweg/Trottoir) entlang Weiherhofstrasse / Stutzstrasse und Ringstrasse
 - Schaffen von ökologischen Ausgleichsflächen wie z.B. hochstämmige Baumgruppen, Alleen, Einzelbäume, Laubgehölze, begrünte Dächer und naturnahe Flächen unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten

Bei Reiheneinfamilienhaus-Überbauungen können Stammpätze auch oberirdisch angeordnet werden, wenn dabei das Freiraum- bzw. Aussenraumkonzept qualitativ nicht beeinträchtigt wird.

Breite der Wegverbindung mind. 3,0 m