

Einwohnergemeinde Laufen

Zonenreglement

2005

Inhalt

Art. 1	Zweck, Geltungsbereich	1
	Erster Teil: Raumplanung	1
A.	Allgemeine Bestimmungen	1
B.	Kantonsplanung	1
C.	Ortsplanung	1
I.	Kommunale Richtplanung	1
II.	Kommunale Nutzungsplanung	2
1.	Rahmennutzungsplanung	2
Art. 2	Zoneneinteilung	2
Art. 3	Nutzungsvorschriften der Bauzonen.....	3
Art. 4	Wohn- und Geschäftszone, WG2.....	3
Art. 4a	Wohnzone W2a, Nutzungsvorschriften Parzelle Nr. 2546	4
Art. 5	Industriezonen 1, 2 und 3	4
Art. 6	Sichtschutzpflanzgürtel in der Gewerbezone und in den Industriezonen	5
Art. 7	Zone für das steinverarbeitende Gewerbe	6
Art. 8	Zone für öffentliche Werke und Anlagen	6
Art. 9	Zone für private Sport- und Freizeitanlagen	7
Art. 10	Grünzone	7
Art. 11	Abbauzone für Tonmaterial und Natursteine	7
Art. 12	Naturschutzzone	7
Art. 13	Landschaftsschutzzone	8
Art. 14	Landschaftsschonzone	9
Art. 15	Uferschutzzone	9
Art. 16	Kommunale Naturschutzobjekte.....	10
Art. 17	Ortsbildschutzzone	11
2.	Erschliessungsplanung	11
3.	Sondernutzungsplanung (Quartierplanung)	11
Art. 18	Quartierplan / Quartierplanpflicht.....	11
4.	Spezielle Bestimmungen	13
Art. 19	Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	13
D.	Vorsorgliche Massnahmen zur Sicherung der Raumplanung	13
	Zweiter Teil: Baulandumlegung und Grenzmutation	13
	Dritter Teil: Enteignung und Eigentumsbeschränkungen	14

	Vierter Teil: Allgemeine Bauvorschriften	14
A.	Baureife der Grundstücke	14
B.	Nutzung der Grundstücke	14
	Art. 20 Geschossflächenziffer	14
	Art. 21 Massgebende Parzellenfläche.....	15
	Art. 22 Nebenräume und Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen	15
	Art. 23 Spielplätze und Freizeitanlagen	16
	Art. 24 Nutzungsübertragung	16
	Art. 25 Eingliederung, Begrünung	16
	Art. 26 Umgebungsgestaltung.....	16
	Art. 27 Geschlossene Bauweise	17
	Art. 28 Höhenmasse.....	18
	Art. 29 Sockelgeschosshöhe.....	18
	Art. 30 Gebäudelänge	18
	Art. 31 Definition Geschosse 18	
	Art. 32 Terrassenbauten.....	19
	Art. 33 Bemessung Dach- und Attikageschosse.....	19
	Art. 34 Dachaufbauten	20
	Art. 35 <i>Artikel in Genehmigung gestrichen</i>	20
C.	Abstände und Baulinien	21
I.	Abstandsvorschriften zwischen Nachbargrundstücken	21
II.	Abstandsvereinbarungen	21
III.	Vorschriften über Abstände zu Verkehrswegen, Wäldern, Gewässer und Friedhöfen	21
IV.	Bau- und Strassenlinien	21
D.	Anforderungen an Bauten und Anlagen	21
E.	Ausstattung der Bauten und Anlagen	22
	Fünfter Teil: Bestandesgarantie, Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften und Bauen ausserhalb der Bauzone	22
A.	Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen	22
B.	Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften	22
	Art. 36 Ausnahmen.....	22
C.	Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone	23

	Sechster Teil: Baupolizei- und Baubewilligungswesen	23
A.	Organisation	23
	Art. 37 Bau- und Planungskommission	23
B.	Baubewilligung	24
C.	Baubewilligungsverfahren	24
	Art. 38 Bauten und Anlagen im kleinen Baubewilligungsverfahren	24
D.	Beschwerdeverfahren	24
E.	Gebühren, Strafen und Verwaltungsmassnahmen	25
	Art. 39 Gebühren für externe Experten	25
	Siebter Teil: Übergangs- und Schlussbestimmungen	25
A.	Übergangsbestimmungen	25
B.	Änderung bisherigen Rechts	25
C.	Aufhebung bisherigen Rechts	25
	Art. 40 Aufhebung früherer Beschlüsse	25
	Art. 41 Inkrafttreten.....	26

Anhang

Die Einwohnergemeinde Laufen erlässt gestützt auf § 18 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft vom 8. Jan. 1998 (nachfolgend RBG genannt) folgendes Zonenreglement (ZR):

Art. 1
**Zweck, Geltungsbe-
reich**

Die Zonenvorschriften bestehen aus dem Zonenplan¹ und dem Zonenreglement. Sie bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im Gemeindegebiet.

Erster Teil: Raumplanung

A. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf RBG / RBV	RBG	RBV
	§ 1 Geltungsbereich	§ 1
	§ 2 Kompetenzen der Gemeinden	--
	§ 3 Ziele und Grundsätze der Raumplanung	--
	§ 4 Planungsaufgaben und Planungsträger	--
	§ 5 Planungspflicht	--
	§ 6 Koordinationspflicht	--
	§ 7 Information und Mitwirkung der Bevölkerung	--

B. Kantonsplanung

Hinweis auf RBG / RBV	RBG	RBV
	§ 8 Kantonaies Konzept der räumlichen Entwicklung	§§ 3, 4
	§ 9 Kantonaler Richtplan	§§ 3, 4
	§ 10 Kantonale Spezialpläne	--
	§ 11 Verfahren	--
	§ 12 Kantonale Nutzungspläne	§ 6
	§ 13 Verfahren	--

C. Ortsplanung

I. Kommunale Richtplanung

Hinweis auf RBG / RBV	RBG	RBV
	§ 14 Kommunalen Richtplan	--
	§ 15 Siedlungsentwicklung	--
	§ 16 Öffentliche Freiräume	--
	§ 17 Verfahren	--

¹ Siedlung und Landschaft

II. Kommunale Nutzungsplanung

1. Rahmennutzungsplanung

Hinweis auf RBG / RBV	RBG	RBV
	§ 18 Zonenpläne und Zonenreglemente	§ 7
	§ 19 Nutzungszonen	--
	§ 20 Bauzonen	--
	§ 21 Wohnzonen und Wohn- und Geschäftszonen	--
	§ 22 Kernzonen und Zentrumszonen	--
	§ 23 Gewerbebezonen und Industriezonen	--
	§ 24 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	--
	§ 25 Zonen mit Quartierplanpflicht	--
	§ 26 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	--
	§ 27 Grünzonen	--
	§ 28 Spezialzonen	--
	§ 29 Schutzzonen und schützenswerte Einzelobjekte	§§ 10 - 19
	§ 30 Gefahrenzonen	--
	§ 31 Verfahren	--
	§ 32 Behandlungsdauer	--

Art. 2 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Bauzonen

a) 2-geschossig Wohnzone a	W 2a
b) 2-geschossig Wohnzone b	W 2b
c) 3-geschossig Wohnzone	W 3
d) 2-geschossig Wohn-/Geschäftszone	WG 2
e) Zentrumszone 1	Z1
f) Zentrumszone 2	Z2
g) Gewerbezone	G
h) Industriezone 1	J1
i) Industriezone 2	J2
j) Industriezone 3	J3
k) Zone für das steinverarbeitende Gewerbe	GS
l) Zone für öffentliche Werke und Anlagen	öW
m) Zone für private Sport- und Freizeitanlagen	SpF

Nichtbauzonen

n) Landwirtschaftszone	L
o) Grünzone	Gr
p) Abbauzone für Tonmaterialien und Natursteine	A

Schutzzonen / Schutzobjekte

q) Ortsbildschutzzone	
r) Naturschutzzone	N
s) Landschaftsschutzzone	
t) Landschaftsschonzone	
u) Uferschutzzone	
v) Schutzobjekte	
w) Archäologische Funde	

**Art. 3
Nutzungsvorschriften
der Bauzonen**

	Hinweis auf RBG	Max. Vollgeschossezahl	Max. Geschossflächenziffer	Max. Gebäudehöhe	Max. Gebäudelänge für Hauptbauten	Lärmempfindlichkeitsstufe
<i>Definiert im ZR</i>		<i>Art. 31</i>	<i>Art. 20</i>	<i>Art. 28</i>	<i>Art. 30</i>	
W2a	§ 21	2	0.40	--	30 m	II/III ²
W2b	§ 21	2	0.50	--	35 m	II/III ²
W3	§ 21	3	0.75	--	40 m	II/III ²
WG2	§ 21	2	0.5	--	40 m	II/III ²
Z1	§ 22	3	0.90	--	45 m	III
Z2	§ 22	4	1.20	--	40 m	III
G	§ 23	--	--	7.5 m	45 m	III
J1	§ 23	--	--	20 m ³	--	IV
J2	§ 23	--	--	20 m	--	IV
J3	§ 23	--	--	20 m	--	IV
GS	--	--	--	12 m	--	IV
ÖW	§ 24	--	--	--	--	II/III ⁴
SpF	§ 26	--	--	--	--	III

**Art. 4
Wohn- und Geschäftszone,
WG2**

In den Wohn- und Geschäftszonen, die gemäss Zonenplan der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen sind, sind mässig störende Betriebe zugelassen.

-
- 2 Aufstufung in ES III gemäss Festlegung im Zonenplan
 - 3 spezielle Höhenregelungen siehe Art. 5 Abs. 4 ZR
 - 4 gemäss Festlegung im Zonenplan

Art. 4a
Wohnzone W2a
Nutzungsvorschriften
Parzelle Nr. 2546

- 1 Bauten, die unterhalb des Rebenhöhenweges liegen, müssen die im Anhang eingetragene Baulinie von 4 m einhalten, dürfen das im Anhang festgelegte Lichtraumprofil nicht durchstossen und haben die im Anhang eingetragenen Höhenkoten einzuhalten. Innerhalb einer Linie mit 20 m Abstand zum Allmendweg und der Baulinie von 4 m süd-östlich des Rebenhöhenweges hin dürfen nur Bauten mit Flachdächern erstellt werden. Die Flachdächer zwischen dem Rebenhöhenweg und der definierten Hilfsbaulinie sind zu bepflanzen.
- 2 Terrassenhäuser mit bis zu zwei Baustufen sind zugelassen.
- 3 Der Rebenhöhenweg wird als Fussweg für die Naherholung erhalten und gefördert.
- 4 Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über den Weg nördlich des Grundstückes Nr. 2178 (vergleiche Baulandumlegung Brumberg).
- 5 Das allgemeine Fahrverbot auf dem Rebenhöhenweg wird auf einen Teil dieses Weges für die Zufahrt zum Grundstück aufgehoben.

Art. 5
Industriezonen 1, 2
und 3

- 1 Die Art der Nutzung richtet sich nach § 20 Abs. 2 und § 23 Abs. 2 und 5 RBG.
- 2 Zugelassen sind insbesondere industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion, der Güterverteilung, der Lagerung und des Transports sowie Dienstleistungsbetriebe wie Fachmärkte, Büros usw.
- 3 Nicht zugelassen sind Verkaufseinheiten des täglichen Bedarfs (Nahrungsmittel usw. mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 m²). Ausnahmen für den Eigenbedarf der ansässigen Betriebe sind möglich.

Spezielle Vorschriften
 Industriezone 1

- 4 Für das Gebiet der Industriezone 1 «Bei der Leimgrube» darf aus Gründen des Orts- und Landschaftsschutzes die Gebäudehöhe das Mass von 20 m, gemessen ab Niveau des Erdgeschossbodens der bestehenden Fabrikgebäude Nr. 40 Langhagweg, nicht übersteigen.

Spezielle Vorschriften
 Industriezone 2 und 3

- 5 In den Industriezonen 2 und 3 sind nicht zugelassen:
 - a) Anlagen der Freizeitgestaltung wie z.B.
 1. Eigenständige Gastronomiebetriebe (Restaurants, Cafés, Bars usw.)
 2. Unterhaltungs- und Vergnügungsbetriebe (Discotheken, Kinos, Freizeitparks, Go-Kart-Bahnen, Minigolfanlagen, Bowling- und Billiardcenter usw.)

- 3. Fitness- und Wellnesbetriebe (Saunaclubs, Fitnessclubs usw.)
- b) Sportanlagen (Sporthallen, Aussensportanlagen, Reithallen, Dressuranlagen usw.)

Ausnahmen für den Eigenbedarf der ansässigen Betriebe sind möglich.

- 6 In den Gebieten der Industriezone 2 und 3 «Uf Saal», «Hansober» und «Linden» ist der Lehmabbau gestattet.

Spezielle Vorschriften
Industriezone 3

- 7 In der Industriezone 3 gelten zusätzlich folgende Bestimmungen:
 - a) Führt die Weiterentwicklung der festgelegten Grundnutzung zu einer Veränderung des heutigen landschaftlichen Zustandes innerhalb des Amphibienschutzgebietes, so sind die Ziele des Amphibien - Schutzes zu beachten, indem zeitgerecht Ersatz in gleicher ökologischer Qualität geschaffen wird. Die Gemeinde sowie die kantonale Naturschutzfachstelle sind frühzeitig in die Planung einzubeziehen.
 - b) Bei der Überbauung, bei Auffüllungen sowie bei allen Eingriffen im Rahmen des Tonabbaues wie Materialabbau, Materialumlagerungen, Entwässerungsmassnahmen, Stabilisierungsmassnahmen, Materialablagerungen etc. sind die Schutzziele zu beachten und Schäden an den Amphibien-Populationen zu minimieren. Es ist darauf zu achten, dass immer ein den Schutzziele entsprechenden Angebot an Amphibienlaichgewässern unterschiedlichen Alters und Typs den Zielarten zur Verfügung steht.
 - c) Das „Schutz- und Pflegekonzept für die Tongrube «Uf Saal» der Tonwarenfabrik Laufen“ vom Januar 2001 bildet die Grundlage für die Pflege des Amphibienlaichgebietes.
 - d) Kanton und Grundeigentümer koordinieren die Pflegeeingriffe und regeln die Kostenaufteilung gemäss § 27 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991.
 - e) Der Perimeter des IANB-Objektes wird innerhalb der Amphibien-Schutzzone definitiv festgelegt, sobald der genaue Verlauf der Umfahrungsstrasse festgelegt ist oder im Falle einer vorzeitigen Einstellung des Materialabbaus.
 - f) Abgeltungen an die Grundeigentümerin werden gemäss § 17 und 18 NLG ermittelt und festgelegt.

Art. 6
Sichtschutzpflanzgürtel in der Gewerbezone und in den Industriezonen

Wo die Gewerbezone und die Industriezonen direkt an eine Wohnzone, eine Wohn-/Geschäftszone oder eine Zentrumszone angrenzen, sind diese Gebiete bei Neubauten durch geeignete Vorkehrungen gegen übermässige und nachteilige Immissionen genügend abzuschirmen. An der Grenze auf Seite der Gewerbezone ist möglichst ein durchgehender naturnaher Sichtschutzpflanzgürtel

tel anzulegen. An der Grenze auf Seite der Industriezonen ist ein durchgehender naturnaher Sichtschutzpflanzgürtel von mindestens 8 m Breite anzulegen. Die Sichtschutzpflanzgürtel sind nach den Weisungen des Gemeinderates zu erstellen.

Art. 7
Zone für das stein-
verarbeitende Ge-
werbe

Es sind nur Bauten und Einrichtungen für das steinabbauende und steinverarbeitende Gewerbe zulässig.

Art. 8
Zone für öffentliche
Werke und Anlagen

1 Die Art der Nutzung richtet sich nach § 24 Abs. 1 RBG und nach dem für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweck gemäss Abs. 2. Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage, und es sind die öffentlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen.

2 Die Zone für öffentliche Werke und Anlagen wird in folgende Areale unterteilt:

Nummerierung im Zonenplan	Zweckbestimmung
Areal Nr. 10	Schulanlagen Baselstrasse
Areal Nr. 11	Schulanlagen Steinackerweg
Areal Nr. 12	Schulanlagen Brislachstrasse
Areal Nr. 13	Bauten der röm.-kath. Kirchgemeinde Laufen
Areal Nr. 14	Bauten der evang.-ref. Kirchgemeinde
Areal Nr. 15	Öffentlicher Parkplatz, Spiel- und Freizeitanlagen Amthausareal.
Areal Nr. 16	Infrastruktur, Kulturzentrum, Freizeit- und Sportanlagen «Im Nau»
Areal Nr. 17	Fussballplatz und Schwimmbad Nau
Areal Nr. 18	Friedhofanlage St. Martin inkl. zugehörige Parkplätze
Areal Nr. 19	Bezirksspital (Spitalbauten).
Areal Nr. 20	Altersheim Schützenweg (Alters- und Pflegeheim)
Areal Nr. 21	Kinderheim
Areal Nr. 22	Schulanlage und kantonale Verwaltung

Grundzüge der Über-
bauung und baupolizei-
liche Vorschriften

3 Die Bauten und Anlagen in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen passen sich dem Ortsbild an und nehmen bezüglich Gebäudehöhen und Gestaltung Rücksicht auf die benachbarten Quartiere. Der Gemeinderat kann einen Quartierplan verlangen.

Areale 19, 20

- 4 Für die Areale Kantonsspital (19) und Altersheim (20) sind Neu- und Erweiterungsbauten nur aufgrund eines Quartierplans gemäss Art. 41 lit. b RBG gestattet.
Vorbehalten bleiben Um- und Ausbauten der bestehenden Gebäude innerhalb des vorhandenen Gebäudevolumens sowie kleinere An- und Nebenbauten bis 100 m² Fläche.

Art. 9
Zone für private
Sport- und Freizeit-
anlagen

- 1 In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen sind private Sportanlagen und Sporthallen sowie Spielgelände für Freizeitsport gestattet.
- 2 Die Erstellung von Bauten und Anlagen setzt eine rechtskräftigen Quartierplan nach § 41 RBG (ordentliches Verfahren) voraus.
- 3 Bauten und Anlagen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Sie haben sich in Architektur und Gestaltung sowie bezogen auf ihre maximalen Masse der Umgebung anzupassen.

Art. 10
Grünzone

Die Art der Nutzung richtet sich nach § 27 RBG.

Art. 11
Abbauzone für Ton-
material und Na-
tursteine

- 1 In der Abbauzone ist der Abbau von Tonmaterial und Natursteinen, gestützt auf eine Bewilligung der zuständigen Behörden, gestattet. In der Abbauzone sind die technisch notwendigen Bauten und Anlagen, die dem Abbau von Steinen und Erden dienen, zugelassen.
- 2 Abbaubetrieb, Abbauphasen und Rekultivierung sowie die Auflagen betreffend Natur- und Heimatschutz werden in einem Abbau- und Rekultivierungskonzept geregelt. Dieses ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens oder einer allfälligen Umweltverträglichkeitsprüfung auszuarbeiten.

Art. 12
Naturschutzzone

Kantonale Naturschutz-

Kommunale Natur-

- 1 Die Naturschutzzonen dienen dem Schutz wertvoller Kultur- und Waldlandschaften bzw. Landschaftsteilen mitsamt deren Lebensgemeinschaften.
- 2 In den kantonalen Naturschutzzonen gelten die entsprechenden kantonalen Vorschriften.
- 3 Die kommunalen Naturschutzzonen sind unter den Schutz der Gemeinde gestellt. Sie sind zu erhalten und zu pflegen. Massnahmen, die die Gebiete in ihrem Bestand, in ihrem Wert und in ihrer Eigenheit gefährden können, sind nicht zulässig. Die Nutzung und

die landwirtschaftliche Bewirtschaftung müssen dem Schutzzweck entsprechen. Im Weiteren gelten folgende Bestimmungen:

- a) Bauliche Veränderungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind grundsätzlich untersagt, ausser wenn sie der ökologischen Aufwertung dienen.
- b) Es dürfen keine Anlagen und Installationen erstellt werden, ausser für die zur Landschaftspflege notwendigen Wegbauten.
- c) Die Lebensräume sind in ihrer natürlichen Zusammensetzung zu erhalten. Die Existenz ihrer tierischen und pflanzlichen Bewohner und die ökologische Vernetzung sind sicherzustellen.
- d) Veränderungen des naturnahen Zustandes, wie Pflanzung standortfremder Arten, sind untersagt. Die forstliche Bewirtschaftung und fachgerechte Pflege der Gehölze bleibt gestattet, soweit sie dem Schutzziel nicht zuwiderläuft; sie hat schonend zu erfolgen. Drängen sich andere Pflegemassnahmen auf, so sind diese durch die Gemeinde zu treffen.

Der Gemeinderat kann Abweichungen von den Bestimmungen a - d gestatten.

**Art. 13
Landschaftsschutz-
zone**

- 1 Die Landschaftsschutzzone ist einer Grundnutzungszone überlagert.
- 2 Die Landschaftsschutzzonen dienen dem Schutz des Erscheinungsbildes eines Landschaftsteiles mit seinen naturnahen Elementen. Es sollen grundsätzlich nur Veränderungen erfolgen, die diesen Zustand erhalten oder aufwerten. Es sind insbesondere alle naturnahen Elemente zu erhalten.
- 3 In den Landschaftsschutzzonen sind Nutzungen untersagt, welche dem Schutzzweck zuwiderlaufen. Eingriffe, die diesem dienen, sind dagegen zulässig, ebenso eine standortgemässe landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Nutzung. Bei unumgänglichen Veränderungen muss Ersatz geleistet werden.

Zu unterlassen sind insbesondere:

- a) Bauliche Anlagen aller Art, welche nicht direkt der landwirtschaftlichen, standortbedingten Bewirtschaftung dienen
- b) Bauten und Anlagen der bodenunabhängigen Produktion
- c) Gärtnereibetriebe, Grastrocknungsanlagen etc.
- d) Nicht dem landwirtschaftlichen Eigenbedarf dienende Lagerplätze und Deponien
- e) Platzierung von Wohnwagen, Autowracks und Container
- f) Grössere Hartbelagsflächen
- g) Einfriedigungen, mit Ausnahme von Weid- und Wildschutzzäunen
- h) Abgrabungen, Aufschüttungen und Ausbeutungen

i) permanente Reklamen, Antennen und dergleichen

- 4 Standortbedingte Bauten wie Reservoirs und dergleichen sind grundsätzlich zulässig. Sie haben sich jedoch so gut wie möglich in das Landschaftsbild einzufügen. Dasselbe gilt für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen.
- 5 Am Waldrand ist ein natürlicher, gestufter Aufbau anzustreben und zu erhalten.

**Art. 14
Landschaftsschon-
zone**

- 1 Die Landschaftsschonzone ist einer Grundnutzungszone überlagert.
- 2 Die Landschaftsschonzone ist in ihrer Eigenart zu erhalten. Alle Vorkehren sind untersagt, die im Landschaftsbild nachteilig in Erscheinung treten, den Charakter und die natürlichen Bestandteile der Landschaft beeinträchtigen und den allgemeinen Erholungswert mindern.
- 3 Die ortsübliche Nutzung der Schonzone durch die Land- und Forstwirtschaft bleibt gewährleistet.
- 4 In der Landschaftsschonzone sind insbesondere nicht zugelassen:
 - a) der Bau von Gewächshausgärtnereien, Zucht- und Mastbetriebe, sofern sie sich nicht Gebäudegruppen eines Bauernbetriebes anschliessen;
 - b) Bauliche Anlagen aller Art, welche nicht direkt der landwirtschaftlichen, standortbedingten Bewirtschaftung dienen;
 - c) Einfriedigungen, mit Ausnahme von Weid- und Wildschutzzäunen.;
 - d) das Aufstellen von Reklameeinrichtungen, Antennen und dergleichen.
- 5 Im öffentlichen Interesse liegende, standortbedingte Reservoirs und Leitungsmaste sind grundsätzlich zulässig. Sie haben sich jedoch so gut wie möglich in das Landschaftsbild einzufügen. Dasselbe gilt für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen.
- 6 Am Waldrand ist ein natürlicher, gestufter Aufbau anzustreben und zu erhalten.

**Art. 15
Uferschutzzone**

- 1 Die Uferschutzzone ist eine Grundnutzungszone. Sie kann gemäss § 46 Abs. 3 und 4 RBV ganz in die Nutzungsberechnung der angrenzenden Zone einbezogen werden.

- 2 In der Uferschutzzone dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden, welche den Schutzzweck beeinträchtigen. Vorbehalten bleiben Bauten und Anlagen des Wasserbaues und des Uferschutzes gem. Gesetz über den Wasserbau und die Nutzung der Gewässer.
- 3 In der Uferschutzzone sind bestehende naturnahe Vegetation und Bestockung geschützt; sie darf weder abgeholzt noch gerodet werden. Vorbehalten bleiben pflegerische Massnahmen, wie Freihaltung des Durchflussprofils, Mähen krautiger Ufervegetation, das Aufschnelden des Gehölzes längs der Uferwege sowie das etappenweise, periodische Aufdenstocksetzen der Gebüsche und das Schlagen einzelner Hochstämme zur Verjüngung.
- 4 Naturfremde Ufervegetation ist durch naturnahe Bestockung oder eine andere standortgerechte Bepflanzung zu ersetzen. Der Unterhalt und die Pflege der Bestockung und Bepflanzung in der Uferschutzzone ist Sache der Grundeigentümer. Wenn diese die notwendigen Pflegemassnahmen nicht selbst vornehmen, kann die Gemeinde die Pflegemassnahmen ersatzweise durchführen sowie das geschlagene Uferholz nutzen.

Art. 16
Kommunale Naturschutzobjekte

- 1 Die im Zonenplan eingetragenen schutzwürdigen kommunalen Naturschutzobjekte⁵ (Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Feldgehölze, Teiche usw.) sind in ihrem Bestand und in ihrer Eigenart zu erhalten. Gefährdungen aller Art, wie z.B. das Errichten von Bauten, Abgrabungen im Wurzelgebiet sowie artfremde, dem Schutzzweck widersprechende Nutzungs- und Pflegemassnahmen sind untersagt Eingriffe die dem Schutzzweck dienen, sind erlaubt..
- 2 Für die Pflege und den Unterhalt der im Zonenplan eingetragenen kommunalen Naturschutzobjekte werden vom Gemeinderat unter Mitwirkung des Kreisoberförsters und anderer Fachinstanzen Richtlinien erlassen.
- 3 Die Quellbäche in der «Birs- und Sprättehölle» sind zu schützen; ihr naturnaher Zustand ist durch geeignete Massnahmen zu optimieren. Gefährdungen, wie z.B. die Beeinträchtigung der Wasserqualität durch unsachgemässe Bewirtschaftung des angrenzenden Landes, sind untersagt.
- 4 Für die kantonalen Naturschutzobjekte gelten die entsprechenden kantonalen Vorschriften.

Kantonale Naturschutzobjekte

⁵ vgl. auch Naturinventar der Gemeinde Laufen vom 30. Oktober 2002

Art. 17
Ortsbildschutzzone

- 1 Die Ortsbildschutzzone ist einer Grundnutzungszone überlagert.
- 2 In der Ortsbildschutzzone haben Bauten und Anlagen in Architektur und Aussenraumgestaltung der besonderen städtebaulichen Situation (insbesondere dem Übergangsbereich zu den geschützten Ortsteilen Altstadt und Vorstadt) Rechnung zu tragen.
- 3 Die Überbauungen und die dazugehörigen Aussenräume müssen als städtebauliche Einheit gestaltet werden. An Architektur, Aussenraumgestaltung, Materialien und Farben werden hohe ästhetische Ansprüche gestellt.
- 4 Elemente der Aussenraumgestaltung wie Einfriedungen, Stützmauern, Parkplätze, Beläge und dergleichen sind bewilligungspflichtig.
- 5 Der Gemeinderat ist befugt zur architektonischen, aussenraumgestalterischen und städtebaulichen Beurteilung von Baugesuchen unabhängige Experten beizuziehen.

2.**Erschliessungsplanung**

Hinweis auf RBG / RBV	RBG	RBV
	§ 33 Allgemeine Bestimmungen	§ 20
	§ 34 Kommunale Strassennetzpläne	--
	§ 35 Bau- und Strassenlinienpläne	--
	§ 36 Erschliessungsreglemente	--

3.**Sondernutzungsplanung (Quartierplanung)**

Hinweis auf RBG / RBV	RBG	RBV
	§ 37 Zweck	--
	§ 38 Inhalt	--
	§ 39 Form	--
	§ 40 Verhältnis zu den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung	--
	§ 41 Ordentliches Verfahren	--
	§ 42 Vereinfachtes Verfahren	--
	§ 43 Eigentumsverhältnisse	--
	§ 44 Übernahme des Grundstückes	--
	§ 45 Baulandumlegung im Quartierplanverfahren	--
	§ 46 Genehmigung	--
	§ 47 Änderung und Aufhebung des Quartierplans	--

Art. 18
Quartierplan / Quartierplanpflicht

- 1 Vorbehältlich von Ausnahmen gemäss Abs. 7 darf in den im Zonenplan bezeichneten Zonen mit Quartierplanpflicht nur aufgrund eines rechtsgültigen Quartierplanes gemäss § 41 RBG (ordentliches Verfahren) oder § 42 RBG (vereinfachtes Verfahren) gebaut werden.

ordentliches Verfahren

2 Gestützt auf §§ 37 Abs. 2 und 43 Abs. 2 lit. b RBG kann der Gemeinderat in Zonen mit Quartierplanpflicht einen Quartierplan im ordentlichen Verfahren (§ 41 RBG) verlangen.

3 Das Gemeinderat verlangt den Quartierplan im ordentlichen Verfahren gemäss § 41 RBG zwingend, wenn es sich um ein grösseres Bauvorhaben handelt sowie bei schwierigen Verhältnissen oder städtebaulich anspruchsvollen Situationen.

vereinfachtes Verfahren

4 Im Rahmen eines Quartierplans im vereinfachten Verfahren gemäss § 42 RBG kann die Baubewilligungsbehörde in den Quartierplanpflichtgebieten ohne Vorgabe der Mindestgrösse und ausserhalb ab einer Quartierplangrösse von 4'000 m² eine Abweichung gewähren: Die Geschossflächenziffer kann die maximale zonengemässe Ausnützung um höchstens 15 % überschreiten, wobei die daraus resultierende Mehrnutzung ganz oder teilweise auch als zusätzliches Vollgeschoss realisiert werden kann. In der W2a und in den Quartierplanpflichtgebieten Hinderfeld und Schlyffi ist ein zusätzliches Geschoss nicht zulässig.

5 Die Abweichungen gemässe Abs. 4 für einen Quartierplan im vereinfachten Verfahren und die Abweichungen gemäss § 40 Abs. 1 RBG für einen Quartierplan im ordentlichen Verfahren können gewährt werden, wenn:

- a) die geplante Überbauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist,
- b) die geplante Überbauung bau- und siedlungsökologischen Anforderungen entspricht,
- c) es sich um eine siedlungsgerechte, architektonisch und wohnhygienisch qualitätsvolle Überbauung handelt, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert,
- d) grössere zusammenhängende Grünflächen und viele Bäume vorgesehen sind und abseits des Verkehrs gelegene Spielplätze und andere Freizeitanlagen von der Grösse von mindestens 20 % der anrechenbaren Geschossfläche der Wohnbauten erstellt werden,
- e) die Flächen für den Fussgänger- und Fahrverkehr und die vorgeschriebene Abstellflächen für Fahrzeuge, einschliesslich Garagen, zweckmässig angelegt werden,
- f) besondere Massnahmen zum Energiesparen getroffen werden.

6 Der Gemeinderat kann die Gewährung von Abweichungen für Quartierpläne im ordentlichen und im vereinfachten Verfahren von der Durchführung eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens mit mindestens drei unabhängigen Projektverfassern abhängig machen. Die Gemeinde ist am Auswahlverfahren zu beteiligen. Die Gemeinde kann sich an den Kosten beteiligen.

Spezielle Regelungen zu den Quartierplanpflichtgebieten

- 7 In den im Zonenplan bezeichneten Quartierplanpflichtgebieten muss ein Quartierplan über das gesamte Areal erstellt werden. Der Gemeinderat kann bauliche Veränderungen, angemessene Erweiterungen bestehender Bauten sowie ausnahmsweise Neubauten von der Quartierplanpflicht befreien, wenn
- a) die Veränderungen von untergeordneter Bedeutung sind und
 - b) kein Präjudiz für allfällige spätere Quartierpläne geschaffen wird.

4. Spezielle Bestimmungen

Hinweis auf RBG / RBV	RBG	RBV
	§ 48 Nutzungskonzentrationen	--
	§ 49 Kommunale Baulinien	--
	§ 50 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	--
	§ 51 Gebiete für neue Verkaufseinheiten	--
	§ 52 Musterreglemente	--

**Art. 19
Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan**

Im Rahmen von Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan gemäss § 50 RBG werden keine Abweichungen von den für dieses Gebiet geltenden Zonenvorschriften gewährt. Es gilt keine Mindestfläche.

D. Vorsorgliche Massnahmen zur Sicherung der Raumplanung

Hinweis auf RBG / RBV	RBG	RBV
	§ 53 Planungszonen	--
	§ 54 Bausperre	--

Zweiter Teil: Baulandumlegung und Grenzmutation

Hinweis auf RBG / RBV	RBG	RBV
	§ 55-57 Grundsätze der Baulandumlegung	--
	§ 58-62 Einleitung des Umlegeverfahrens und Festlegung des Perimeters	§§ 25 - 31
	§ 63-71 Durchführung der Baulandumlegung	§§ 32 - 39
	§ 72 Vereinfachtes Verfahren	§ 40
	§ 73 Baulandumlegung nach privatrechtlicher Vereinbarung	§ 41
	§ 74 Grenzmutation	§§ 42 - 44

Dritter Teil: Enteignung und Eigentumsbeschränkungen

Hinweis auf RBG / RBV	RBG	RBV
	§ 75-76 Allgemeine Bestimmung	--
	§ 77 Enteignungen	--
	§ 78-82 Eigentumsbeschränkungen	--

Vierter Teil: Allgemeine Bauvorschriften

A. Baureife der Grundstücke

Hinweis auf RBG / RBV	RBG	RBV
	§ 83 Baureife	§ 45
	§ 84 Vorfinanzierung der Erschliessung	--
	§ 85 Selbsterschliessung	--

B. Nutzung der Grundstücke

Hinweis auf RBG / RBV	RBG	RBV
	§ 86 Art und Mass der Nutzung	§§ 46 - 51
	§ 87 Immissionsschutz	--
	§ 88 Nutzungsübertragung	--
	§ 89 Nutzungsumlagerung	§ 50 Abs.2

Art. 20 Geschossflächenziffer

- 1 Die Geschossflächenziffer bestimmt in Prozenten das Verhältnis der Geschossfläche zur massgebenden Parzellenfläche.
- 2 Als Geschossfläche gelten die tatsächlichen Flächen aller Geschosse einschliesslich Sockel-, Dach- und Attikageschosse mit mehr als 1.50 m lichter Raumhöhe inklusive 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 Aussenfläche angerechnet.
- 3 Geschossflächen von Vollgeschossen oder Teilen davon mit Raumhöhen über mehrere Geschosse werden in jedem Geschoss mitgerechnet.
- 4 Nicht angerechnet werden die Flächen von
 - a) 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.

- b) Wintergärten, innenliegende Balkone und Laubengänge, Arkaden und innenliegende überdeckte Sitzplätze, soweit sie 7 % der übrigen Geschossfläche nicht übersteigen.
- c) Eingeschossige unbewohnte An- und Nebenbauten, soweit sie 5 % der massgebenden Parzellenfläche nicht überschreiten.

- 5 Bestehende, mit Inkrafttreten dieses Reglementes anrechenbar gewordene Geschossflächen dürfen genutzt oder benutzbar gemacht werden, auch wenn infolge dieser Änderung die massgebliche Geschossflächenziffer überschritten ist.
- 6 Die Geschossflächenziffer kann für Bauten, welche mindestens den Minergie P-Standard erreichen, um 10 % (Relativmass) erhöht werden.

Art. 21
Massgebende Parzellenfläche

- 1 Für die Berechnung der Geschossflächenziffer ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend.
- 2 Liegen Parzellenteile nicht in einer Bauzone, so dürfen diese Teile mit Ausnahme der Uferschutzzone nicht in die Berechnung der baulichen Nutzung miteinbezogen werden.
- 3 Liegen Parzellenteile in verschiedenen Bauzonen, so ist die zulässige bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln; die bauliche Nutzung kann in einem Baukörper erfolgen.
- 4 Hinzugerechnet wird die anstossende Fläche von öffentlichen Erschliessungsstrassen, soweit sie vom Baugrundstück abparzelliert worden ist und dies bei der Landentschädigung nicht berücksichtigt wurde und wenn im Zeitpunkt der Baueingabe seit der Abparzellierung respektive seit dem Übergang von einer nicht öffentlichen in eine öffentliche Erschliessungsstrasse nicht mehr als zehn Jahre vergangen sind.
- 5 Flächen, die von Schutzzonen überlagert sind, dürfen zur massgebenden Parzellenfläche gezählt werden.

Art. 22
Nebenräume und Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen

- 1 In Mehrfamilienhäusern sind Nebenräume (Keller, Estrich, Reduits) von insgesamt mindestens 7 m² pro Wohnung zu erstellen.
- 2 In Mehrfamilienhäusern sind in wettergeschützter Verbindung zum Treppenhaus genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugängliche, separate Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen von insgesamt mindestens 6 m² pro Wohnung zu erstellen.

**Art. 23
Spielplätze und Freizeitanlagen**

Bemessungsgrundlage

- 1 Bei Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen hat der Bauherr auf privatem Grund genügend besonnte und abseits des Verkehrs liegende Spielplätze und andere Freizeitanlagen zu erstellen. Sie sind in ihrem Zweck dauernd zu erhalten.
- 2 Die Grösse der Spielplätze und Freizeitanlagen muss mindestens 10 % der Geschossflächen der Wohnbauten betragen.
- 3 Bei erheblichen Änderungen an bestehenden Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen sind Spielplätze und Freizeiteinrichtungen zu schaffen, soweit die örtlichen Verhältnisse es zulassen.
- 4 Nach Möglichkeit sind gemeinsame, mehreren Bauten dienende Spielplätze und Freizeitanlagen zu erstellen.

**Art. 24
Nutzungsübertragung**

- 1 Das Recht auf die nicht beanspruchte Nutzung eines Grundstücks kann auf ein anderes Baugrundstück übertragen werden, wenn die beiden Grundstücke benachbart sind, in der gleichen Bauzone liegen und der Zonencharakter gewahrt bleibt.
- 2 Im Bereich der Grundstücksgrenze liegende Privatstrassen und Wege sowie kleinere Gewässer hindern eine Nutzungsübertragung nicht.
- 3 Bei Quartierplänen kann das Recht auf die nicht beanspruchte Nutzung innerhalb des gesamten Geltungsbereichs übertragen werden.
- 4 Im Weiteren wird auf § 88 RBG verwiesen.

**Art. 25
Eingliederung, Begrünung**

Bauten und Anlagen sind in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Der Gemeinderat kann sie untersagen, wenn sie durch ihre Grösse, Proportion, Gestaltung, Bauart, Dachform oder Farbe das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

**Art. 26
Umgebungsgestaltung**

- 1 Terrainveränderungen, insbesondere Auffüllungen, sind so anzulegen, dass diese sich einwandfrei in das Gelände einfügen. Auffüllungen über 1.30 m Höhe, gemessen vom gewachsenen Boden an der höchsten Stelle der Auffüllung, sind zu terrassieren. Böschungen dürfen, vorbehalten besonderer Terrainverhältnisse, nicht steiler als 1:2 (Höhe zu Breite) und nicht höher als 1.30 m erstellt werden.

- 2 Mauern und mauerartige Böschungen sind zu bepflanzen und möglichst in Form von unvermörteltem Blockwurf oder Trockensteinmauern aus Kalkstein zu errichten. Im weiteren wird auf § 92 RBG verwiesen. Die Höhe von Stützmauern darf 1.20 m, gemessen vom gewachsenen Terrain an der talseitigen Mauerfläche, nicht übersteigen.
- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse kann der Gemeinderat Ausnahme bei der Höhe von Stützmauern, bei der Höhe von Auffüllungen und bei der Böschungsneigung beantragen.
- 4 Bei Terrassenbauten gemäss Art. 32 dürfen Stützmauern bei der seitlichen Terraingestaltung eine Höhe von höchstens 3 m aufweisen. Deren Länge ist auf ein Minimum zu beschränken.
- 5 Für Einfriedigungen können insbesondere Ausnahmen zum Zwecke des Lärmschutzes gestatten werden, wenn dies mit dem Orts- und Strassenbild vereinbar ist. Die Ausnahmen können vom Gemeinderat beantragt werden. Im Weiteren wird auf § 92 RBG verwiesen.
- 6 Die nicht überbauten und nicht der Erschliessung dienenden Flächen, insbesondere auch Einschnitte und Anböschungen, sind möglichst mit einheimischen Pflanzen naturnah zu begrünen. Durch die Erhaltung und Anpflanzung von Einzelbäumen, Baum- und Strauchgruppen durch die privaten Grundeigentümer soll der Schutzwürdigkeit der Landschaft Rechnung getragen werden. Die Bewilligungsbehörde kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entsprechende Auflagen machen.

Art. 27
Geschlossene Bauweise

- 1 In der geschlossenen Bauweise müssen die Hauptgebäude seitlich an die Grenze gestellt und mittels einer Brandmauer zusammengebaut werden.
- 2 Die Gebiete mit geschlossener Bauweise sind im Zonenplan dargestellt.
- 3 Die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss RBG müssen gewahrt werden:
 - a) bei geschlossener Bauweise rückwärtig (hofseitig) und für Nebengebäude.
 - b) gegenüber Baugrundstücken und Gebäuden, die in einer Zone offener Bauweise liegen;
 - c) gegenüber Freiflächen und Grünflächen.

Art. 28 Höhenmasse

Gebäudehöhe

1 Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion.

Fassadenhöhe

2 Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Sparren (rohe Dachkonstruktion).

Technisch bedingte Abgrabungen

3 Technisch bedingte Abgrabungen sind für die Berechnung der zulässigen Gebäudehöhe gemäss Abs. 1 und für die Berechnung der zulässigen Fassadenhöhe gemäss Abs. 2 nicht massgebend, wenn diese eine Drittel der dazugehörigen Fassade nicht überschreiten.

Gestaffelte Gebäude

4 Bei versetzter Geschossbauweise muss für jeden versetzten Teil die Fassaden- und die Gebäudehöhe separat eingehalten werden.

Dachfirsthöhe

5 Die Dachfirsthöhe wird gemessen ab Oberkante des Dachgeschossbodens bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion.

Kniestockhöhe

6 Die Kniestockhöhe wird gemessen ab Oberkante des Dachgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Sparren (rohe Dachkonstruktion).

Technisch bedingte Bauteile

7 Sind einzelne erhöhte Bauteile technisch bedingt und bezüglich Abmessungen von untergeordneter Bedeutung, so können sie die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe überschreiten.

**Art. 29
Sockelgeschosshöhe**

Das Sockelgeschoss darf maximal 1 m über den tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains hinausragen.

**Art. 30
Gebäuelänge**

Als Gebäuelänge gilt die grösste Seitenlänge des kleinsten umschriebenen Rechtecks eines Gebäudes. Anbauten werden nicht angerechnet, wenn deren Gebäuelänge kleiner als 3 m ist.

**Art. 31 Definition
Geschosse**

Vollgeschosse

1 Zu den Vollgeschossen zählen alle Geschosse mit Ausnahme von Sockelgeschossen, Dachgeschossen und Attikageschossen gemäss Abs. 3 und 4.

2 Für die Höhen der einzelnen Vollgeschosse dürfen im Durchschnitt höchstens 3 m eingesetzt werden (gemessen von Oberkante Boden bis Oberkante Boden Folgegeschoss). Bei Bauten mit Geschäfts- und Gewerbebetrieben kann für das 1. Vollge-

schoß mit Ausnahme in den 2-geschossigen Wohnzonen ein Zuschlag von bis zu 1.5 m gewährt werden, wenn es nachweisbar betriebsbedingt ist.

Sockelgeschosse

- 3 Bei der Berechnung der Anzahl Vollgeschosse ist das Sockelgeschoss dann mitzurechnen, wenn es mit mehr als 40 % seiner Aussenfläche aus dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain herausragt. Weitere Sockelgeschosse dürfen nicht sichtbar sein. Ausgenommen sind deren Zu- und Wegfahrten zu Einstellhallen.

Dach- und Attikageschosse

- 4 Das oberste Geschoss eines Gebäudes, welches auf die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse folgt, wird als Dach- oder Attikageschoss bezeichnet. Für dessen Bemessung gilt Art. 33 dieses Zonenreglementes.

Art. 32 Terrassenbauten⁶

- 1 Terrassenbauten sind möglichst gut der Hangneigung anzupassen.
- 2 Sie sind nach max. 4 Stufen (ohne Dach- und Sockelgeschosse) zu unterbrechen. Folgende Stufen sind in der direkten Falllinie um mindestens eine Terrassenhausbreite seitlich zu verschieben und von der oberen Terrasse deutlich abzusetzen.
- 3 Mit Ausnahme der Sockelgeschosse sind übereinanderliegende Geschosse (inkl. Dach- oder Attikageschosse) mindestens 3.00 m zurückzusetzen.
- 4 Die Geschosse dürfen seitlich betrachtet an jeder Stelle nicht mit mehr als 2 Geschossen über das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain herausragen. Die Beschränkung der maximalen Vollgeschossezahl und die Gebäudelänge gemäss Art. 3 gelten für Terrassenbauten nicht.
- 5 Die Seitenfronten dürfen nicht fensterlos sein und keine Mauerwirkung erzeugen. Die Terrassen, Brüstungen und Treppenanlagen sind stark zu begrünen. Jede Wohnung hat einen direkten seitlichen Gartenaustritt aufs natürliche oder gestaltete Terrain aufzuweisen.

Art. 33 Bemessung Dach- und Attikageschosse

Dachgeschosse
generell

- 1 Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht, gelten ausserhalb der Geltungsbereiche der Kernzone Altstadt und Kernzone Vorstadtgebiet für die Dach- oder Attikageschosse folgende Masse:
- a) Dachgeschosse generell
- | | |
|--------------------------------------|------------------|
| - Kniestockhöhe: | höchstens 1.50 m |
| - Kniestockhöhe talseits in der W2a | höchstens 0.40 m |
| - Dachfirsthöhe in der W2a: | höchstens 2.00 m |
| - Dachfirsthöhe in der W2b: | höchstens 4.00 m |
| - Dachfirsthöhe in den übrigen Zonen | höchstens 5.00 m |

⁶ vgl. Skizze im Anhang dieses Reglementes

- Pulldächer
- b) Dachgeschosse mit Pulldächern
- Kniestockhöhe an der Fassade des Vollgeschosses (in W2a nur bergseits): höchstens 2.00 m
 - Dachfirsthöhe: höchstens 3.50 m
 - Dachfirsthöhe in der W2a: höchstens 2.00 m
- Attikageschosse
- c) Attikageschosse
- Attikageschosse müssen an einer Fassadenfront um mind. 2.00 m zurückversetzt sein. In geneigtem Gelände betrifft dies die talseitige Fassadenfront.
 - Die Höhe des Attikageschosses darf höchstens 3.00 m betragen.
- d) Allgemein geltende Massvorschriften
- Beträgt die Dachfirsthöhe mehr als 2.00 m, ist der Dachfirst bei allen Dachformen mindestens 2.00 m hinter die Fassade des Vollgeschosses zurückzusetzen.
 - Bei Flachdachbauten darf die massive Brüstung die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1.00 m überschreiten.
 - Weitere Dachformen haben sinngemäss den aufgezeigten Vorschriften gemäss lit. a) und Abs. 2 zu entsprechen.
- 2 Werden die zulässigen Vollgeschosse nicht erreicht, beträgt die maximale Dachneigung 45°.

Art. 34
Dachaufbauten

- 1 Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie liegender Dachfenster darf pro Gebäudeseite zusammen nicht mehr als 40 % der zugeordneten Fassadenlänge des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen.
- 2 Dachaufbauten müssen mindestens von vorne 30 cm von der Fassadenflucht zurückversetzt werden; im weiteren dürfen sie bis max. 1.00 m an ein Nachbargebäude heranreichen.
- 3 Dachaufbauten müssen in Form, Proportionen, Materialien und Farbgebung in die Dachflächen eingepasst und auf den Gesamtbau abgestimmt werden.
- 4 Aus ästhetischen Gründen kann die Auflösung der Dachaufbauten in Einzelelemente verlangt werden.
- 5 Die Vorschriften gemäss Abs. 1 bis 4 gelten nicht für die Industriezonen.

Art. 35*Hinweis: Artikel wurde in der Genehmigung gestrichen***C. Abstände und Baulinien****I. Abstandsvorschriften zwischen Nachbargrundstücken**

Hinweis auf RBG / RBV	RBG	RBV
	§ 90 Grenzabstände	§§ 52 - 70
	§ 91 Gebäudeabstand	§§ 52 - 70
	§ 92 Stützmauern und Einfriedungen	--
	§ 93 Abgrabungen und Aufschüttungen	--

II. Abstandsvereinbarungen

Hinweis auf RBG / RBV	RBG	RBV
	§ 94 Näher- und Grenzbaurecht	--

III. Vorschriften über Abstände zu Verkehrswegen, Wäldern, Gewässer und Friedhöfen

Hinweis auf RBG / RBV	RBG	RBV
	§ 95 Abstand der Bauten von Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen	--

IV. Bau- und Strassenlinien

Hinweis auf RBG / RBV	RBG	RBV
	§ 96 Baulinien	§§ 5, 66
	§ 97 Baulinienarten	--
	§ 98 Strassenlinien	§ 67
	§ 99 Stützmauern, Einfriedigungen, Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich von Verkehrsflächen	--
	§ 100 Verordnung	--

D. Anforderungen an Bauten und Anlagen

Hinweis auf RBG / RBV	RBG	RBV
	§ 101 Sicherheit, Schutz der Gesundheit und Umwelt	§§ 73+78, 81 - 84
	§ 102 Bauvorgang	--
	§ 103 Baupolizeivorschriften	--
	§ 104 Orts- und Landschaftsbild	--
	§ 105 Reklamen	--

E. Ausstattung der Bauten und Anlagen

Hinweis auf RBG / RBV	RBG	RBV
	§ 106 Abstellplätze	§§ 70, 77, 78
	§ 107 Ersatzabgabe	--
	§ 108 Behindertengerechte Bauweise	--

Fünfter Teil: Bestandesgarantie, Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften und Bauen ausserhalb der Bauzone

A. Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen

Hinweis auf RBG / RBV	RBG	RBV
	§ 109-110 Bestehende zonenfremde oder bauvorschriftswidrige Bauten und Anlagen	--

B. Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften

Hinweis auf RBG / RBV	RBG	RBV
	§ 111 Härtefall	§ 85
	§ 112 Erschliessung	§ 85
	§ 113 Abstände	§ 85
	§ 114 Revers	§ 85

Art. 36 Ausnahmen

Der Gemeinderat kann im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung aus wichtigen Gründen bei der Baubewilligungsbehörde Ausnahmen von den Vorschriften des Zonenreglementes beantragen, insbesondere

- a) beim Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse, wenn die Anwendung der Bauvorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde,
- b) wenn die Einhaltung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen würde,
- c) beim Umbau bestehender reglementswidriger Bauten, wenn der Umbau gesamthaft gesehen zu einer erheblichen Verbesserung der Verhältnisse führt und keine unzulässigen Mehrausnützung entsteht,

- d) zur Erhaltung und Verbesserung des Ortsbildes oder der Siedlungsqualität
- e) für öffentliche und im öffentlichen Interesse stehende Bauten und Anlagen.

C. Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone

Hinweis auf RBG / RBV	RBG	RBV
	§ 115 Neubau und Zweckänderung zonenfremder Bauten und Anlagen	--
	§ 116 Erneuerung, Wiederaufbau, geringfügige Erweiterung oder Zweckänderung bestehender zonenfremder Bauten oder Anlagen	--
	§ 117 Zuständigkeit	--

Sechster Teil: Baupolizei- und Baubewilligungswesen

A. Organisation

Hinweis auf RBG / RBV	RBG	RBV
	§ 118 Zuständigkeit	--
	§ 119 Verfahrenskoordination	--

Art. 37 Bau- und Planungs- kommission

Der Bau- und Planungskommission gemäss § 34 der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Laufen vom 10. September 1996 werden insbesondere folgende Bau- und Planungsgeschäfte zur Beratung und Antragstellung an den Gemeinderat resp. die Baubewilligungsbehörde überwiesen:

- a) Änderungen der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde.
- b) Überbauungsordnungen;
- c) Bauvorhaben in der Kernzone mit Ausnahme der kleinen Baubewilligungen;
- d) Grössere Bauvorhaben sowie solche, die einer wesentlichen Ausnahme von der baurechtlichen Grundordnung bedürfen.

B Baubewilligung

Hinweis auf RBG / RBV	RBG	RBV
	§ 120 Bewilligungserfordernis	§ 94
	§ 121 Vorentscheid	§§ 90, 91
	§ 122 Abweichung von den Plänen	--
	§ 123 Haftung	--

C. Baubewilligungsverfahren

Hinweis auf RBG / RBV	RBG	RBV
	§ 124 Gesuche	§§ 86 - 88
	§ 125 Anwendbares Recht	--
	§ 126 Publikation und öffentliche Auflage	§ 89
	§ 127 Einsprachen	--
	§ 128 Behandlungsdauer	--
	§ 129 Erteilung der Baubewilligung	--
	§ 130 Beginn der Bauarbeiten	--
	§ 131 Widerruf	--
	§ 132 Erlöschen	--

Art. 38 Bauten und Anlagen im kleinen Baube- willigungsverfahren

- 1 Für die kleinen Baubewilligungen nach den §§ 92 und 93 der RBV kann der Gemeinderat das Baubewilligungsverfahren vollständig an die zuständige Verwaltungsstelle delegieren.
- 2 Der Gemeinderat kann in Bezug auf den Detaillierungsgrad der Vorschriften zu den §§ 92 und 93 RBV ergänzende Bestimmungen erlassen.
- 3 Für die kleinen Baubewilligungen sind die Gebührenansätze der Kantonalen Verordnung über die Gebühren für Baubewilligungen sinngemäss anzuwenden.
- 4 Der Gemeinderat kann die Einzelheiten in einer Verordnung regeln.

D. Beschwerdeverfahren

Hinweis auf RBG / RBV	RBG	RBV
	§ 133 Beschwerderecht	§§ 95 - 97
	§ 134 Baurekurskommission	--

E. Gebühren, Strafen und Verwaltungsmassnahmen

Hinweis auf RBG / RBV	RBG	RBV
	§ 135 Gebühren	--
	§ 136 Strafen	--
	§ 137 Einstellung der Bauarbeiten und Benützungsverbot	--
	§ 138 Beseitigung und Ersatzvornahme	--

Art. 39 Gebühren für externe Experten

Für Gutachten gemäss Art. 17 Abs. 5 ZR und Art. 25 ZR können die Kosten der Experten ganz oder teilweise den Baugesuchstellern überbunden werden.

Siebter Teil: Übergangs- und Schlussbestimmungen

A. Übergangsbestimmungen

Hinweis auf RBG / RBV	RBG	RBV
	§ 139 Übergangsbestimmungen	--

B. Änderung bisherigen Rechts

Hinweis auf RBG / RBV	RBG	RBV
	§ 140-151 Änderung des bisherigen Rechts	--

C. Aufhebung bisherigen Rechts

Hinweis auf RBG / RBV	RBG	RBV
	§ 152-153 Aufhebung bisherigen Rechts	§§ 98, 99

Art. 40 Aufhebung früherer Beschlüsse

- 1 Alle den Zonenvorschriften Siedlung gemäss diesem Reglement und zugehörigem Zonenplan widersprechenden früheren Beschlüsse und Pläne sind aufgehoben, insbesondere
 - Zonenplan «Bauzonen» vom 8. November 1987
 - Zonenplan «Landschaftsschutz und Abbaugelände» vom 8. November 1987
 - Nutzungsrichtplan Nr. 1, Baugebiet, vom 16. Mai 1988
 - Nutzungsrichtplan Nr. 2, Abbaugelände, vom 9. Mai 1988
- 2 Baugesuche, die beim Inkrafttreten des Reglements bereits hängig waren, werden noch nach bisherigem Recht beurteilt.

Art. 41
Inkrafttreten

Die Zonenvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Beschluss des Gemeinderates: 19. April 2004

Beschluss der Einwohnergemeinde: 4. Mai 2004

Frist für das fakultative Referendum:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr.:

Planaufgabe: 3. Juni bis 5. Juli 2004

Die Stadtpräsidentin

Der Stadtverwalter

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit

Beschluss Nr. 577 vom 12. April 2005

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 15 vom 14. April 2005

Der Landschreiber

Änderungen Art. 4a und Art. 20, Abs. 2 vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit

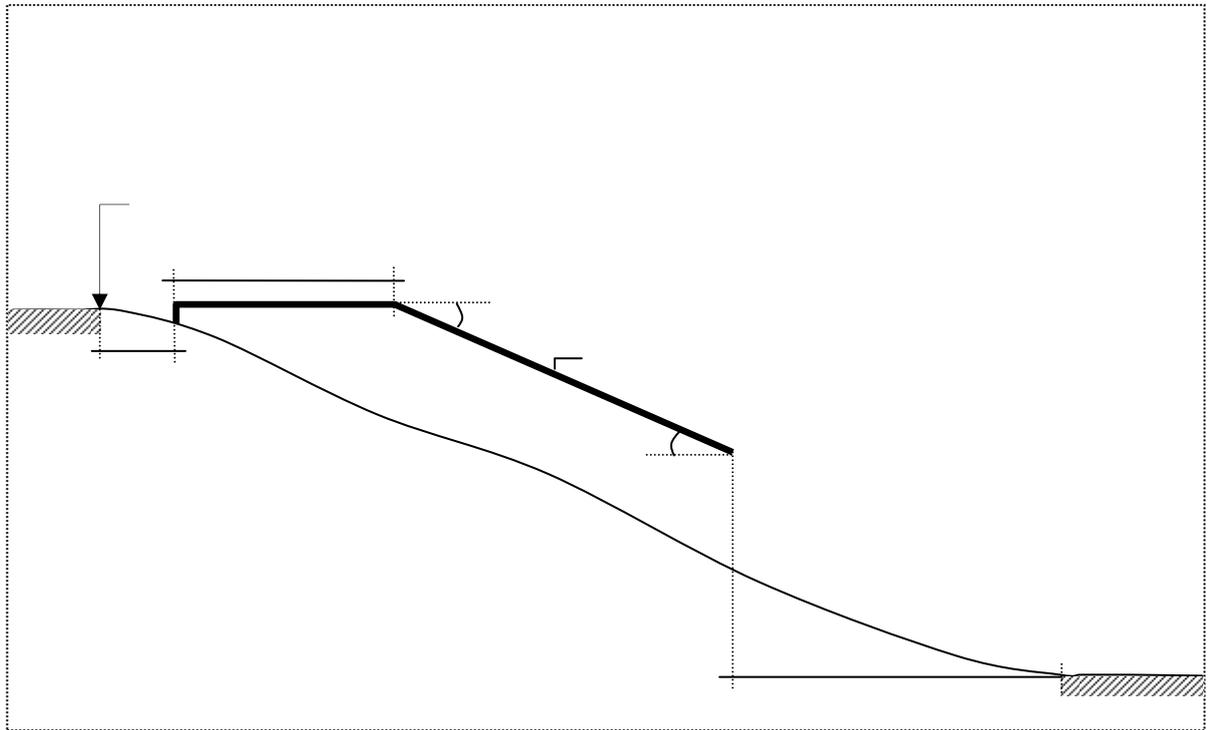
Beschluss Nr. 0049 vom 13. Januar 2009

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 3 vom 15. Januar 2009

Der Landschreiber

Anhang

Art. 4a, Wohnzone W2a, Nutzungsvorschriften Parzelle Nr. 2546



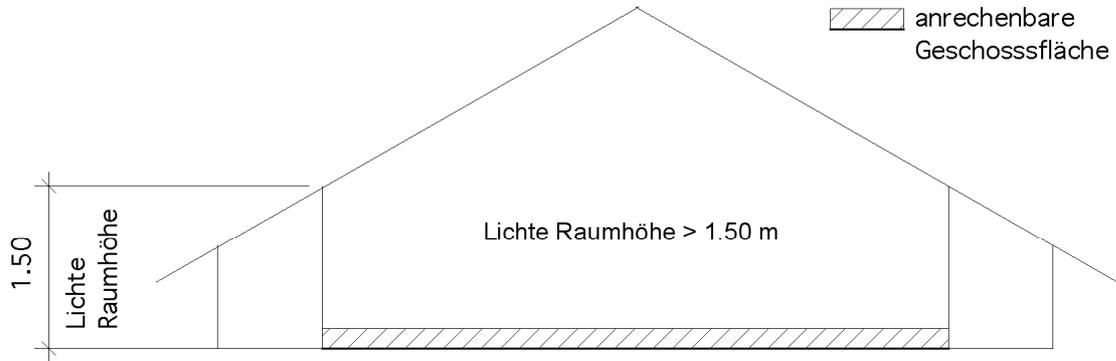
Schema Lichtraumprofil zu Artikel 4a



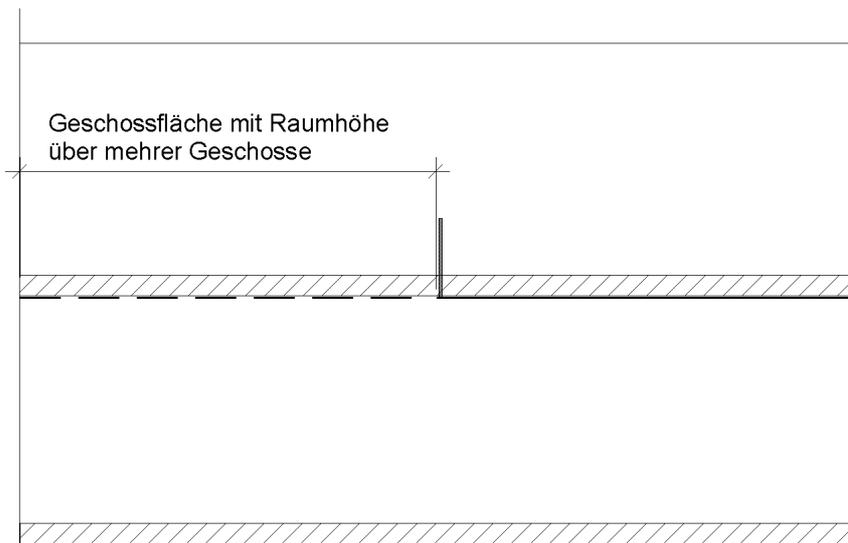
Planausschnitt ergänzende Bestimmungen Parzelle 2546 zur Festlegung der Höhenkoten

Art. 20, Geschossflächenziffer

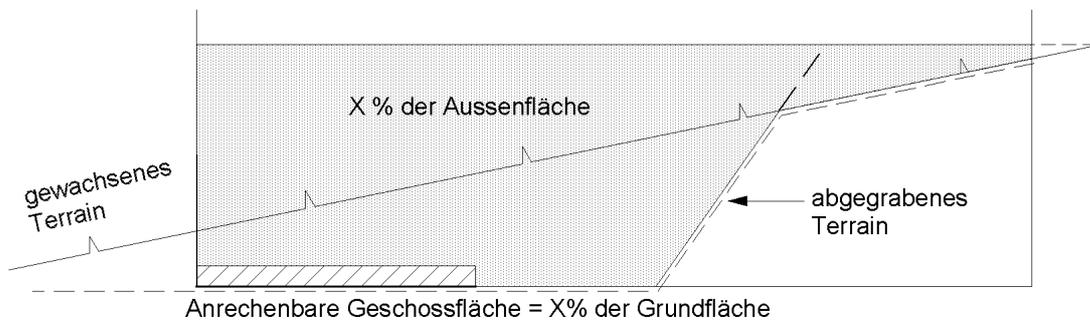
Geschoss mit lichter Raumhöhe < 1.50 m



Vollständig oberirdisches Geschoss

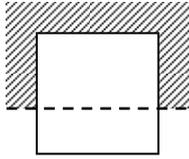


Teilweise oberirdisches Geschoss



Art. 20, Geschossflächenziffer

Regel zur Beurteilung innenliegender Balkone:



dreiseitig geschlossen = innenliegend
= frei bis 7% der übrigen Geschossfläche

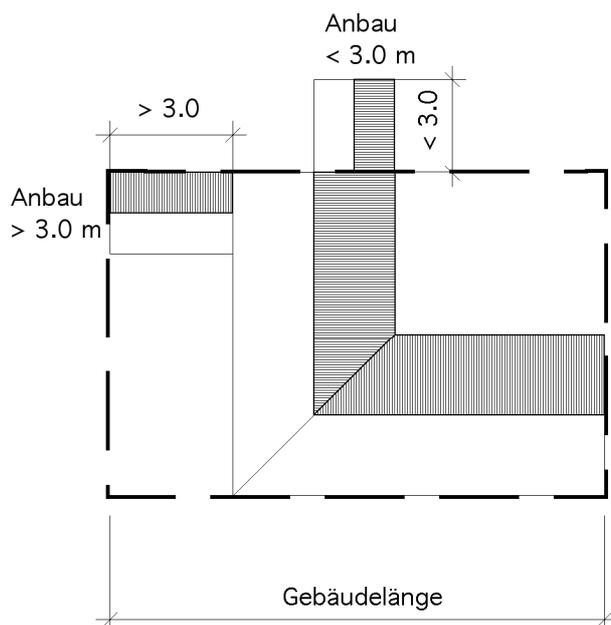


zweiseitig offen = frei

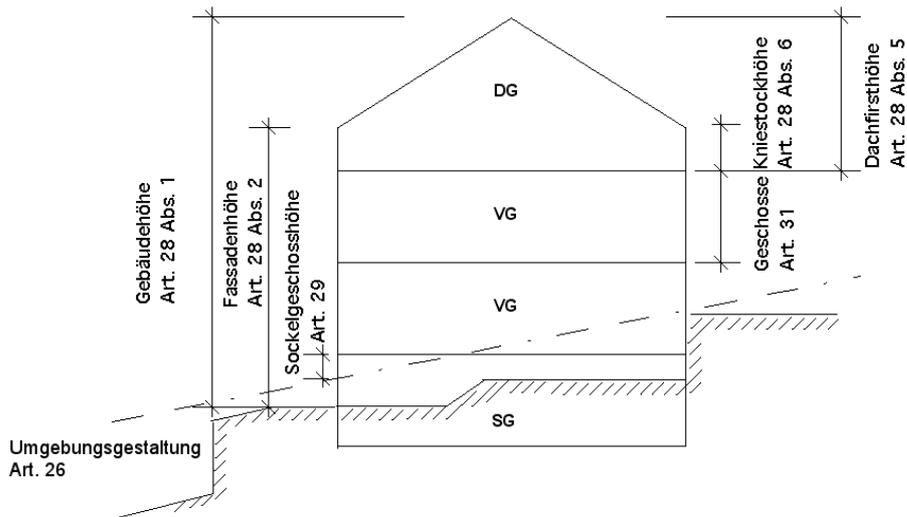


dreiseitig offen = frei

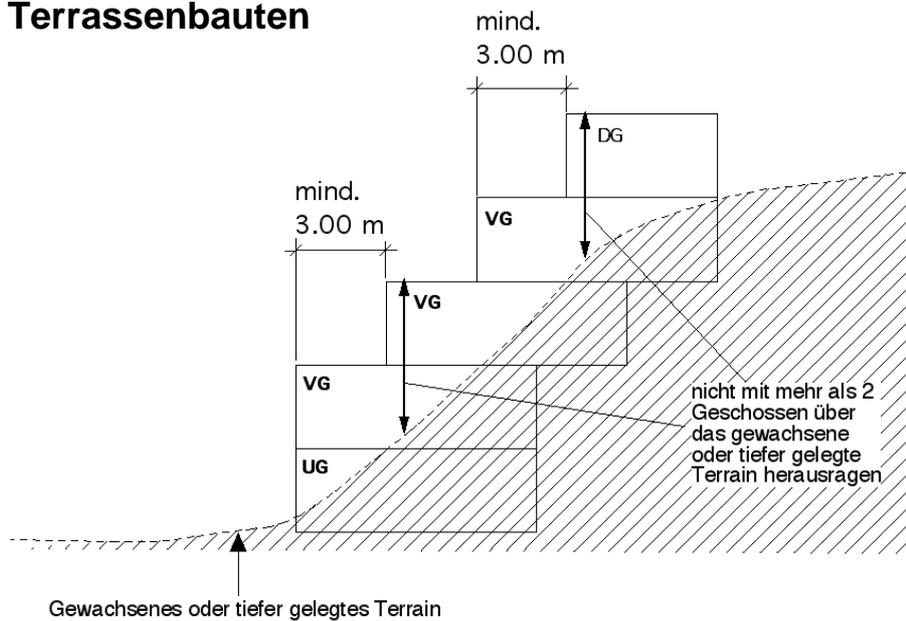
Art. 30, Gebäudelänge



Geschosse / Definition Höhen: Art. 28, 29, 31

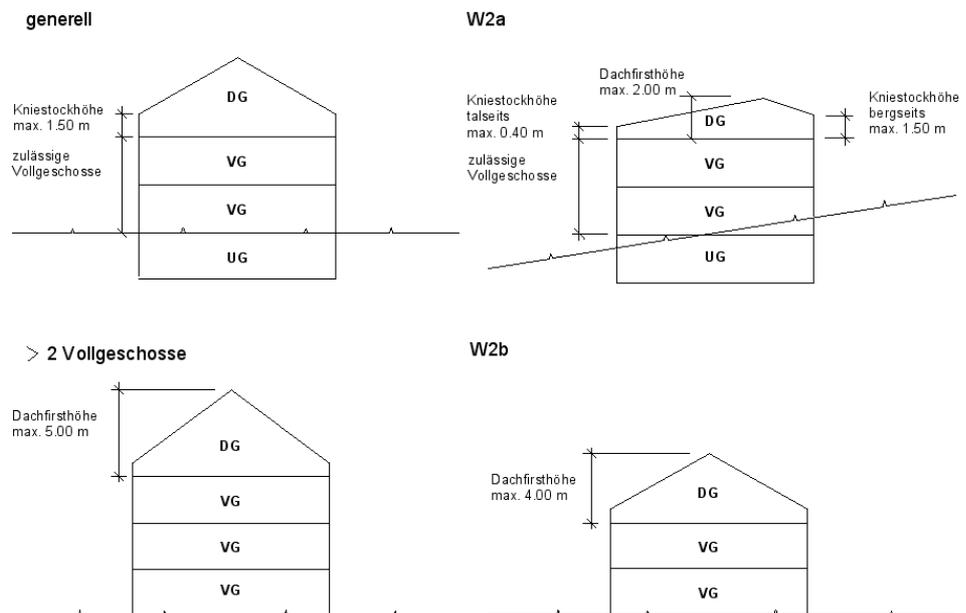


Art. 32, Terrassenbauten



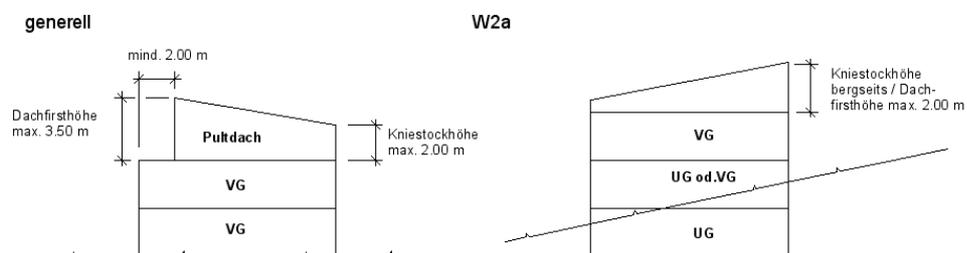
Art. 33, Bemessung Dach- und Attikageschosse

Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht, gelten ausserhalb der Geltungsbereiche der Kernzone Altstadt und Kernzone Vorstadtgebiet für die Dach- und Attikageschosse folgende Masse:



a) Dachgeschosse generell

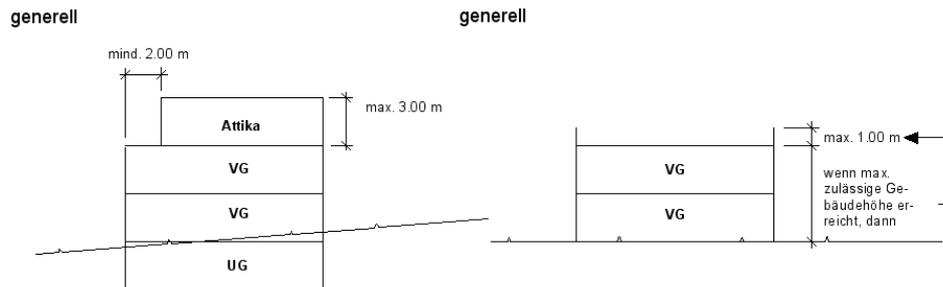
- Kniestockhöhe: höchstens 1.50 m
- Kniestockhöhe talseits in der W2a: höchstens 0.40 m
- Dachfirsthöhe in der W2a: höchstens 2.00 m
- Dachfirsthöhe in der W2b: höchstens 4.00 m
- Dachfirsthöhe in den übrigen Zonen: höchstens 5.00 m



b) Dachgeschosse mit Pulldächern

- Kniestockhöhe an der Fassade des Vollgeschosses (in W2a nur bergseits): höchstens 2.00 m
- Dachfirsthöhe: höchstens 3.50 m
- Dachfirsthöhe in der W2a: höchstens 2.00 m

Art. 33, Bemessung Dach- und Attikageschosse



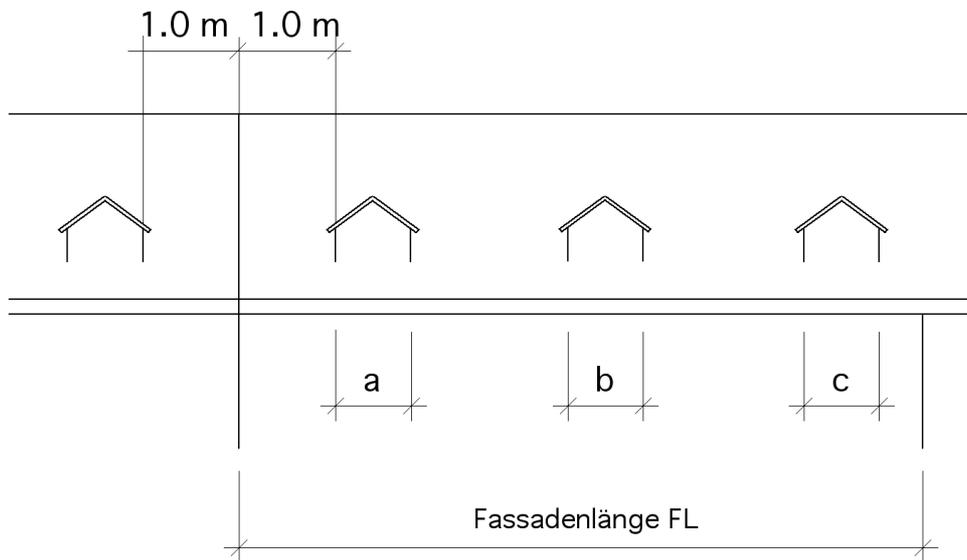
c) Attikageschosse

- Attikageschosse müssen an einer Fassadenfront um mind. 2.00 m zurückversetzt sein. In geneigtem Gelände betrifft dies die talseitige Fassadenfront.
- Die Höhe des Attikageschosses darf höchstens 3.00 m betragen.

d) Allgemein geltende Massvorschriften

- Beträgt die Dachfirsthöhe mehr als 2.00 m, ist der Dachfirst bei allen Dachformen mindestens 2.00 m hinter die Fassade des Vollgeschosses zurückzusetzen.
- Bei Flachdachbauten darf die massive Brüstung die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1.00 m überschreiten.
- Weitere Dachformen haben sinngemäss den aufgezeigten Vorschriften zu entsprechen.

Art. 34, Dachaufbauten



$$a + b + c + \dots < 40\% \text{ Fassadenlänge}$$

