

Stadt Liestal
Kanton Basel-Landschaft



EXEMPLAR DER GEMEINDE

40 / QR / 19 / 0

Quartierplan-Reglement

Quartierplanung Heidenweid

(vereinfachtes QP-Verfahren gem. § 42 RBG und Art. 39 ZRS)

Aufbau des Reglementes als Beispiel

Spalte für:

Marginalie

(Randbemerkung beziehend auf die Vorschrift in der mittleren Spalte)

Beispiel



QP-Vorschriften

QP-Bestandteile

Spalte für:

Grundeigentumsverbindliche Vorschriften

Sie unterstehen der:

- **Beschlussfassung durch den Stadtrat und den Einwohnerrat**
- **Genehmigung durch den Regierungsrat**

Beispiel



Erlass

Die Stadt Liestal erlässt, gestützt auf § 2 – 7 und 42 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, sowie Art. 39 des Zonenreglement Siedlung der Stadt Liestal, Quartierplan-Vorschriften im vereinfachten Verfahren zur **Quartierplanung Heidenweid**, bestehend aus:

- Quartierplan Heidenweid (Situationsplan) im Massstab 1:500
- Quartierplan-Reglement

Weitere Grundrisspläne und Schnitte gelten als Richtlinien. Diese Pläne sowie das Richtmodell dienen als Beurteilungsrichtlinien für die kubische Gestaltung bzw. für die Detailplanung im Rahmen des Baugesuchsverfahrens und unterliegen nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

Spalte für:

Kommentar / Hinweise:

- keine Rechtsverbindlichkeit
- Informationsteil zur mittleren Spalte

Kommentare bzw. Hinweise unterstehen nicht der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat (ER) sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat (RRB).

Beispiel



Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. Es sind dies im Wesentlichen § 42 und 37 ff. des RBG sowie Art. 39 ZRS Liestal, in welchen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind.

Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung im Areal der Quartierplanung Heidenweid.

Das Bauungskonzept "Überbauung Heidenweid" wurde vom Architekturbüro ae2p architekten gmbh, Basel entwickelt.

Inhaltsverzeichnis

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

Erlass

QP-Vorschriften	Die Stadt Liestal erlässt, gestützt auf § 2 – 7 und 42 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, sowie Art. 39 des Zonenreglement Siedlung der Stadt Liestal, Quartierplan-Vorschriften im vereinfachten
QP-Bestandteile	Verfahren zur Quartierplanung Heidenweid , bestehend aus: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Quartierplan Heidenweid (Situationsplan) im Massstab 1:500 ▪ Quartierplan-Reglement Weitere Grundrisspläne und Schnitte gelten als Richtlinien. Diese Pläne sowie das Richtmodell dienen als Beurteilungsrichtlinien für die kubische Gestaltung bzw. für die Detailplanung im Rahmen des Baugesuchsverfahrens und unterliegen nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. Es sind dies im Wesentlichen § 42 und 37 ff. des RBG sowie Art. 39 ZRS Liestal, in welchen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind.

Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung im Areal der Quartierplanung Heidenweid.

Das Bebauungskonzept "Überbauung Heidenweid" wurde vom Architekturbüro ae2p architekten gmbh, Basel entwickelt.

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck	¹ Die Quartierplanung Heidenweid bezweckt eine geordnete, haushälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens.
Ziele	² Mit diesem Quartierplan werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bebauung mit massvoller Nutzungsverdichtung und hoher Siedlungs-, Wohn- und Aussenraumqualität in Berücksichtigung des Quartiercharakters ▪ Realisierung von Wohnraum mit differenzierten Wohnungstypologien und Wohnungsgrössen ▪ Schaffung von erlebnisreichen und grosszügigen Aussenräumen ▪ Gewährleistung des Gewässer- und Uferschutzes ▪ Berücksichtigung der Lärmsituation entlang der H2 und Verzweigungen ▪ Energetisch nachhaltiger Standard für die Überbauung ▪ Qualitätsvolle, ökologische Massnahmen in der Siedlung verbunden mit der Aussenraumaufwertung

Zweck und Ziele der Quartierplanung werden im Sinne von § 37 und 39 RBG in den QP-Vorschriften festgelegt und stützen sich auch auf die Entwicklungsstrategie des Entwicklungsplanes '95 sowie auf die Bestimmungen der Zonenvorschriften Siedlung der Stadt Liestal.

Die Qualitätsziele werden im Rahmen der baulichen Realisierung der Überbauung Heidenweid, gestützt auf die QP-Vorschriften, verbindlich umgesetzt.

Ausführungen zur Bebauung und Aussenräume inkl. darauf aufbauende Vorprojekt-Optimierungen vgl. Planungs- und Begleitbericht.

Mit der Quartierplanung sind die Aussagen und Massnahmen des LEK (Landschaftsentwicklungskonzept) der Stadt Liestal zu berücksichtigen.

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

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

- Inhalt der QP-Vorschriften 2 Die Vorschriften regeln insbesondere:

 - Art und Mass der Nutzung der Bauten und des Areals
 - Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
 - Gestaltung und Benützung der Aussenräume
 - Erschliessung und Parkierung
 - Ver- und Entsorgung
 - Realisierung der Überbauung, Vollzug der Quartierplan-Vorschriften

Siehe Quartierplan (Situationsplan)

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- Art der baulichen Nutzung 1 Als Art der baulichen Nutzung wird die Wohn- und Geschäftsnutzung im Sinne von § 21 Abs. 2 RBG festgelegt.

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

z.B. Entsorgungsinfrastrukturen, Geräteschopf, Unterstände für Spielen und / oder Begegnen, Velounterstände, Trafostation u.a.m.

§ 4 Mass der baulichen Nutzung

- Begriff und Berechnung 1 Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude berechnet und ausgewiesen. Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.

- Nicht anrechenbar an BGF
- ² nicht angerechnet werden
- a. Untergeschoss:
Räume im Untergeschoss, welche vollständig unter dem gewachsenen und/oder dem gestalteten Terrain liegen werden. Lichtschächte mit einer Tiefe von maximal 1.00 m sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 10 % der Fassadenabwicklung betragen.
 - b. Sockelgeschoss:
Räume im Sockelgeschoss, welche nicht für das Wohnen, das Arbeiten oder für das Gewerbe inkl. deren Erschliessung, Küchen und Badezimmer, verwendet werden können.
 - c. Generell:
den Bewohnern, Arbeitsplätzen und Besuchern dienende überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Dachterrassen, Gartensitzplätze, ein- und vorspringende Balkone, soweit sie nicht als Laubengänge dienen; eingeschossige unbewohnte An- und Nebenbauten gemäss § 5 Abs. 12; Balkone und unmittelbar an das Haus anschliessende Sitzplätze dürfen allseits mit profillosen, einfach verglasten Elementen versehen werden.
 - d. Aussenisolationen die an bestehenden Gebäuden neu angebracht werden.

- Bruttogeschossfläche
- ³ Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche im gesamten Quartierplan-Perimeter beträgt 8'500 m² BGF.

Nachvollzug der Bruttogeschossfläche (BGF)

Die maximal zulässige BGF wird gemäss Art. 39 Abs. 3 lit. b festgelegt:

-85 % in der Zone WG3 (alle WG3)

für Nutzung massgebende Fläche (=Parzellenfläche): 9'984 m²

9'984 m² x 0.85 =

8'486 m²

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

- Lage der Bauten
- ¹ Für die Lage und Grösse (Grundfläche, Geschosszahl, Gebäudeprofil) der Bauten und Anlagen sind der Quartierplan sowie die nachstehenden Quartierplanbestimmungen massgebend.

Siehe Quartierplan (Situationsplan)

- Baubereiche 2 Die Baubereiche im Situationsplan begrenzen die Lage der Gebäude. In Beachtung der Grundsätze des Bebauungskonzeptes sowie der nachfolgenden Bestimmungen ist die Anordnung innerhalb der Baubereiche frei.

- Vollgeschosse 3 Für die Hauptbauten der Baubereiche A bis C sind 3 Vollgeschosse zulässig.

- Sockelgeschosse 4 Das Sockelgeschoss darf maximal 1.50 m, ab dem gewachsenen Terrain, in Erscheinung treten.

- Anschüttung
Sockelgeschoss 5 Kann das gewachsene Terrain entlang des Sockelgeschosses nicht erhalten bleiben, so ist eine Böschung, eine Anschüttung oder ein Blumentrog auf die Höhe des Erscheinungsbildes (1.50 m) von mind. 2.00 m Tiefe erforderlich.

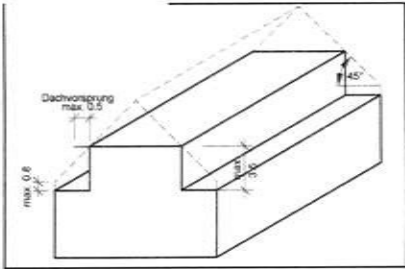
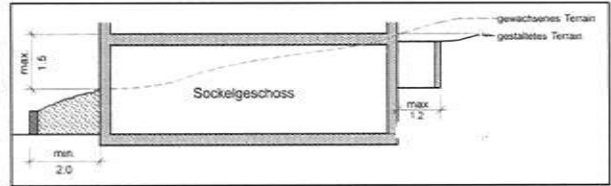
- Abgrabung
Sockelgeschoss 6 Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis auf das Erscheinungsbild von 1.50 m zulässig. Zusätzlich können Abgrabungen auf die ganze Höhe für Haupteingänge und Einfahrten bis zu einer Gesamtbreite von 6.00 m ausgeführt werden.

- 7 Zusätzliche Abgrabungen für Fenster und Nebeneingänge unter das Erscheinungsbild von 1.50 m sind nur mit Lichtschächten mit einer maximalen Tiefe von 1.20 m gestattet.

- Attikageschosse 8 Das Attikageschoss weist eine maximale Höhe von 3.50 m auf, gemessen ab OK roher Boden bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (Rohmass). Bauliche Massnahmen müssen innerhalb einem Profil liegen, welches eine Kniestockhöhe von höchstens 0.80 m (Rohmass) und einer Schnittlinie von maximal 45° aufweist.

- Gebäudelänge 9 Die maximale Gebäudelänge beträgt 45 m. Sie ist eingehalten, wenn sich der Hauptbau von einem Quadrat mit 45 m Seitenlängen umschreiben lässt.

Mit der Flexibilität der Baukörper innerhalb der Baubereiche soll erreicht werden, dass auf Stufe des Baugesuches ein angemessener begründbarer Projektierungsspielraum bewahrt bleibt.



Gebäudehöhe	<p>¹⁰ Die Gebäudehöhe, gemessen ab OK roher Boden des untersten Vollgeschosses bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion des Dachgeschosses (Rohmass) beträgt maximal 14.0 m.</p> <p>Über das zulässige Gebäudeprofil hinausragen dürfen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dachvorsprünge bis maximal 0.50 m; ▪ auf das notwendige Mass beschränkte Treppenhäuser, Liftaufbauten usw.; ▪ offene Geländerkonstruktionen. 	
Fassadenhöhe	<p>¹¹ Die Fassadenhöhe, gemessen ab OK roher Boden des untersten Vollgeschosses bis OK rohe Decke des obersten Vollgeschosses beträgt maximal 10.5 m.</p>	
Technisch bedingte Bauteile	<p>¹² Sind einzelne erhöhte Bauteile technisch bedingt und bezüglich Abmessungen von untergeordneter Bedeutung, so können diese die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe überschreiten.</p>	
Nebenbauten	<p>¹³ a. Als Nebenbauten gelten eingeschossige Bauten, welche nicht einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen, z.B. Velounterstände, offene Unterstände, Geräteschopf, Infrastrukturbauten (Ver- und Entsorgung, Spielen, etc.) und dergleichen. Diese dürfen ausserhalb der Baubereiche platziert werden oder an die Hauptbauten angebaut werden.</p> <p>b. Für Nebenbauten gilt eine maximale Gebäudehöhe von 4.5 m, gemessen vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains. Die max. Fassadenhöhe beträgt bergseits 3.5 m (vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains) und talseits 6.0 m (vom tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains)</p> <p>c. Die Summe aller Grundflächen für Nebenbauten im QP-Areal darf 300 m² nicht überschreiten.</p>	<p><i>Voraussetzung für zusätzliche Nebenbauten im Aussenraum ist eine gestalterische Abstimmung und Integration der Bauten und Bauteile in das Gesamt-Überbauungskonzept im Rahmen der Projektpläne im Baugesuchsverfahren (z. B. für Unterstände für Spielen und Begegnen, Geräteschopf, zusätzliche Velo-Unterstände, Eingangsüberdachungen etc.).</i></p>
Nebenräume	<p>¹⁴ Es sind Nebenräume (Keller, Estrich, Reduit) von insgesamt mindestens 7 m² pro Wohnung zu erstellen.</p>	
Behindertengerechte Bauweise	<p>¹⁵ Es ist eine hindernisfreie Ausgestaltung von mindestens ¼ der Wohnungen bei Mehrfamilienhäusern zu erstellen.</p>	<p><i>In Ergänzung zu § 108 RBG.</i></p>

Dachform
und -Begrünung

¹⁶ Als Dachform für die Hauptbauten der Baubereiche A bis C wird das Flachdach festgelegt. Die nicht einer Nutzung zugewiesenen Bereiche der Dachflächen sind extensiv mit einheimischem Saatgut zu begrünen.

Für die Nebenbauten ist die Dachform frei. Für Nebenbauten ist die extensive Dachbegrünung wünschenswert.

Die extensive Begrünung der Dächer dient als ökologische Ausgleichsfläche im Siedlungsraum und hat Retentionswirkung bei Starkregen.

Empfehlung für Dachbegrünung: Verwendung von einheimischem Saatgut (z.B. "Basler Pflanzenmischung für extensive Dachbegrünungen"). Als Substrat nach Möglichkeit natürliches Bodenmaterial wählen und einbauen.

Städtebauliche
Einpassung

¹⁷ Die Bebauung ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so zu gestalten, dass eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleistet ist.

Renovationen /
Ergänzungen an Bauten

¹⁸ 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.

Hydrologisches
Gutachten

¹⁹ Wenn eine Parzelle zu mehr als 60 % der massgebenden Parzellenfläche unterirdisch überbaut wird, ist ein hydrogeologisches Gutachten erstellen zu lassen.

Vogelsichere
Glasflächen

²⁰ Übereck - Verglasungen und spiegelnde Glasflächen sind zu vermeiden.

Nähere Infos sind beim Natur- und Vogelschutzverein Liestal oder bei der Vogelwarte Sempach erhältlich.

§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Grundsatz

¹ Die Gliederung und Nutzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan bestimmt.

Umgebungsplan

siehe Erwägungen RP²

- ² Im Baugesuchverfahren ist als Nachweis für die definitive Anlage des Aussenraumes ein detaillierter Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:200 mit allen notwendigen Schnittplänen einzureichen. Der Stadtrat beantragt die Einreichung des Umgebungsplans bei der Baubewilligungsbehörde. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere:
- a) bestehendes und neu gestaltetes Terrain sowie allf. nötige Stützmauern;
 - b) Art und Gestaltung der Grün- und Freiflächen inkl. Beläge
 - c) genaue Lage und Anzahl sowie Art von Bäumen und Bepflanzungen;
 - d) genaue Lage, Dimensionierung und Materialisierung der internen Erschliessungsanlagen (inkl. deren Beleuchtung) und der oberirdischen Parkierungsflächen;
 - e) genaue Lage, Dimensionierung, Materialisierung und Definition des Nutzungszweckes von allfälligen Nebenbauten bzw. von Erholungseinrichtungen;
 - f) genaue Lage und Art von Ver- und Entsorgungsanlagen, Notfallzufahrten und Gebäudezugänge;
 - g) ökologische Ausgleichsflächen und Massnahmen;
 - h) Massnahmen für den Schutz und die Durchlässigkeit von Amphibien
 - i) Dachgestaltung und –begrünung.

Ökologische Ausgleichsflächen werden vom LEK (Landschaftsentwicklungskonzept) der Stadt Liestal abgeleitet und sofern sinnvoll, in den Umgebungsplan aufgenommen.

Grün- und Freiflächen,
ökologischer Ausgleich

- ³ Für die Bepflanzung der im Quartierplan ausgewiesenen Grün- und Freiflächen sind standortgerechte und einheimische Arten zu wählen. Mindestens 1'000 m² der Grün- und Freiflächen dienen dem ökologischen Ausgleich und sind entsprechend zu gestalten. Angerechnet werden können:
- a) ökologisch wertvolle Grünflächen, Hecken, Ruderalbepflanzungen zu 100%
 - b) extensive Dachbegrünung, Begrünung von vertikalen Bauteilen (z.B. Fassaden, Mauern), befahrbare Grünflächen (wie z.B. Rasensteine) zu 50 %
 - c) Kronenbildende Bäume zu 10 m² pro Baum
 - d) Nisthilfen zu 5 m² pro Nisthilfe
 - e) die Uferschutzzone

Gestaltete Grünflächen differenzieren verschiedene Funktionen der Frei- und Grünflächen und unterschiedliche Bepflanzungsformen (Wiesen, Rabatten, Hecken, Bäume, Baumgruppen, Baumreihen etc.)

Bereich für Spielen und Verweilen	<p>⁴ In den Bereichen Spielen und Verweilen sind genügend besonnte und abseits des Verkehrs liegende Spielplätze, Pflanzgärten und andere Freizeitanlagen oder wo nach der Zweckbestimmung der Gebäude ein Bedarf besteht an Erholungs- und Ruheflächen zu erstellen. Sie sind in ihrem Zweck dauernd zu erhalten.</p>
Terrainmodellierung	<p>⁵ Terrainveränderungen haben sich in das Gelände einzufügen. Auffüllungen über 1.50 m Höhe, gemessen vom gewachsenen Boden an der höchsten Stelle der Auffüllung, sind zu terrassieren. Böschungen dürfen, vorbehalten besonderer Terrainverhältnisse, nicht steiler als 2:3 (Höhe zu Breite)</p>
Stützmauern	<p>Die maximale Höhe von Stützmauern darf 1.50 m, gemessen vom gewachsenen Terrain an der talseitigen Mauerfläche, nicht übersteigen.</p>
Uferschutzzone	<p>⁶ Die Uferschutzzone dient der Erhaltung und Aufwertung des Uferbereiches als Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Die bestehende naturnahe Vegetation und Bestockung sind geschützt, sie dürfen weder abgeholzt noch gerodet werden. Vorbehalten bleiben Massnahmen für Pflege und Unterhalt. Es dürfen keine Massnahmen vorgenommen werden, die dem Schutzziel widersprechen. Die Uferbegleitvegetation ist wo notwendig im Sinne des Schutzziels mit standortgerechten, einheimischen Arten zu ergänzen. Unter anderem sind Ablagerungen jeglicher Art, Terrainveränderungen, Gartengestaltung sowie Einsatz von Dünger und Pestiziden nicht zulässig.</p>
Schutz und Pflegemassnahmen	<p>⁷ Sämtliche in den Quartierplan-Vorschriften bezeichneten Grün-Elemente sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen. Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden.</p>
Beläge	<p>⁸ Wege des Langsamverkehrs, die Zufahrt zum Pumpwerk und oberirdische Parkplätze sind nach Möglichkeit nicht zu versiegeln und sollen mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien befestigt werden. Das Meteorwasser ist nach Möglichkeit zu versickern.</p>

Bereich Spielen und Verweilen siehe Quartierplan

§ 7 Erschliessung und Parkierung

MIV-Erschliessungs- und Parkierungskonzept

- 1 Die Erschliessung des Areals der Quartierplanung für den motorisierten Verkehr wird wie folgt festgelegt:
 - a) Die Erschliessung der Einstellhalle und der oberirdischen Parkplätze erfolgt über den Bereich Mischverkehr im nordwestlichen Bereich des Areals.
 - b) Alle Stammparkplätze sind in einer unterirdischen Autoeinstellhalle anzuordnen.
 - c) Die Besucherparkplätze sind oberirdisch in den bezeichneten Bereichen oder in der unterirdischen Autoeinstellhalle anzuordnen.
 - d) Es dürfen maximal 120 Parkplätze erstellt werden.
 - e) Ausnahmefahrten des MIV (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt, Zufahrt Pumpstation etc.) zu den Hauptbauten erfolgen via die "befahrbare Erschliessung".

Die Mischverkehrsfläche beinhaltet einen Teil der zukünftig geplanten Sammelstrasse welche als Haupterschliessung für das Heidenlochquartier angedacht ist und im Strassennetzplan enthalten ist.

LV: Fussgänger, Velofahrer u.dgl.

Der mit der Quartierplanung zu erstellende öffentliche Fussweg bildet ein Teil der im Strassennetzplan enthaltenen Querverbindung von der Grammetstrasse zur Kasinobrücke.

Die Ermittlung des Grundbedarfs für Auto- und Veloabstellplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien. Massgebend ist § 106 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 sowie die dazugehörigen Bestimmungen der Verordnung zum RBG (Anhang 11/1 und 11/2 RBV). Zu beachten ist auch die "Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas" des Amtes für Raumplanung.

LV-Erschliessung

- 2 Die Erschliessung für den Langsamverkehr umfasst:
 - a) Die im Quartierplan eingetragene öffentliche Fusswegverbindung sowie die "befahrbare Erschliessung" sind grundsätzlich dem LV vorbehalten.
 - b) Es sind wettergeschützte, genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugängliche, separate Einstellräume oder Überdachungen für Fahrräder und Kinderwagen von insgesamt mindestens 7 m² pro Wohnung zu erstellen.
 - c) Der im Quartierplan eingetragene öffentliche Fussweg ist entsprechend seiner öffentlichen Funktion zu gestalten.

Parkplatzermittlung

- 3 Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung sind jeweils im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen bzw. auszuweisen.

§ 8 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und
Abwasserbeseitigung

- ¹ Betreffend der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Stadt Liestal massgebend. Im Sinne des generellen Entwässerungsplanes (GEP) ist neben der Schmutzabwasserbeseitigung für die Behandlung des anfallenden nicht verschmutzten Abwassers (Meteorwasser auf versiegelten Flächen und Dächern usw.) ein Konzept zu erstellen, z.B. für Versickerung, Brauchwasser bei grösseren Wasserbezügen, Ableitung etc., das der Genehmigung des Stadtrates bedarf. Ein Wasseranschluss- und Kanalisationsgesuch ist bei der Stadt Liestal spätestens mit den Baugesuchsakten einzureichen.

Grundlage für Behandlung des Sauberabwassers bildet der generelle Entwässerungsplan (GEP) der Stadt Liestal.

Wärmeerzeugung/
Energiekonzept

- ² Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten:
- a) Minimierung des Energiebedarfs (Effizienz und Effektivität hinsichtlich Wärme, Kälte und Elektrizität)
 - b) Rationelle Energienutzung (Abwärmenutzung, Geräte und Beleuchtung der Energieeffizienzklasse A oder A+, LED), Einsatz von erneuerbaren Energien (z.B. Sonnenkollektoren und PV-Anlagen) nach dem Gebot der Verhältnismässigkeit auf Grund des Standes der allgemeinen anerkannten Technik.
 - c) Anschluss an das Fernwärme- oder Gasnetz.

Inhalt und Umfang des Energiekonzepts sind mit der Stadt Liestal und der Fachstelle Energie des kantonalen Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) vor Einreichung des Baugesuches abzusprechen. Neubauten sind im Minergie Standard oder in einem mindestens gleichwertigen Energiestandard zu erstellen.

Als Richtlinie gilt der aktuelle Leitfaden Energie in der Ortsplanung des Amtes für Raumplanung und des kantonalen Amtes für Umweltschutz und Energie des Kantons BL.

Sonnenenergie

siehe Erwägungen RRE

- ~~³ Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet. Auf eine gute Einpassung in die Umgebung ist zu achten.~~

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

- Abfallbeseitigung ⁴ Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Stadt Liestal. Entsprechend der Festlegung im Quartierplan ist die Abfallsammelstelle an einem gut zugänglichen Ort anzulegen.
- Durchleitungsrechte ⁵ Durchleitungsrechte für private und öffentliche Werkleitungen (elektrische Kabel, Wasser, Abwasser, Radio, Fernsehen, Gas, Telefon) sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters zu gewähren.

Details sind im Quartierplan-Vertrag zu regeln und allenfalls im Grundbuch als Grundlast eintragen zu lassen.

§ 9 Lärmschutz

- Belastungsgrenzwert ES II ¹ Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II.
- Anforderungen ² Die Anordnung von Räumen mit lärmempfindlicher Nutzung an lärmbelasteten Fassaden ist zulässig, wenn die Belüftung über eine Öffnung ohne Grenzwertüberschreitung sichergestellt ist. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte bei Lüftungsöffnungen kann durch bauliche oder gestalterische Massnahmen sichergestellt werden.
siehe Erwägungen RRF
- Lärmbelastungsnachweis ³ Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 ff. der Lärmschutz-Verordnung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

§ 10 Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag

- Realisierungsvorgehen ¹ Die Realisierung der Quartierplanbebauung hat in Absprache mit der Stadt Liestal zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere den Werkleitungsbau, das Festlegen der Baustellenorganisation und des Baustellenverkehrs (inkl. Abbruch bestehender Liegenschaften) und die Bauzeiten.
- Quartierplan-Vertrag ² Die jeweiligen Grundeigentümerinnen und –eigentümer resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplanmässige

Details sind im Quartierplan-Vertrag und insbesondere im Baugesuchsverfahren zu regeln.

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

Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Dienstbarkeiten einzuräumen. Dazu haben sie und die Stadt Liestal einen Quartierplan-Vertrag abzuschliessen.

- Anpassung Grundeigentum (Parzellierung) innerhalb QP-Areal
- Abgeltung Infrastrukturbeitrag gemäss Zonenvorschriften Siedlung (Inhalt, Umfang, Eigentumsverhältnisse, Finanzierung)
- Rahmenbedingungen für Kindergarten-Räumlichkeiten
- Finanzierung, Erstellung und Unterhalt der Verkehrs- und Aufenthaltsflächen
- Anpassungen an Basisinfrastruktur der Stadt (zukünftige Benutzung des Bereichs Mischverkehr als Strassenareal)
- Beleuchtung der Quartier-Erschliessungsflächen
- öffentliche und selektive Geh- und Fahrrechte
- Bau- und Durchleitungsrechte, Unterbaurechte
- Unterhalt und Benutzungsrechte (Aussenraum etc.)
- ökologische Massnahmen
- Erstellung und Unterhalt der öffentlich benutzbaren Wege
- Baustellenverkehr
- Zugang zu Pumpstation
- Lärmschutzmassnahmen H2 und Verzweigungen
- u.a.m.

Etappierung

³ Wird die Bebauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen, 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.

Parzellierung

⁴ Bei Parzellenmutationen innerhalb des Quartierplan – Areals gelten daraus entstehende Rechte und Lasten (Dienstbarkeiten) zur Realisierung und zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Quartierplanung gegenseitig als erteilt.

Die Dienstbarkeiten müssen im Grundbuch eingetragen 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 bei der Baubewilligungsbehörde geringfügige Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.
- ² Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 vorliegt. Charakter und Konzept der Bebauung bzw. der Aussenraumgestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden.
- ³ Wesentliche Änderungen bzw. Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Aussenraumgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Mutation erfolgen.

Ausnahmen bedürfen eines schriftlichen Antrages und einer stichhaltigen Begründung. Sie werden nach Abwägung von der Baubewilligungsbehörde erteilt.

§ 12 Schlussbestimmungen

Genehmigungsvoraussetzung

- ¹ Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der gemäss § 10 Abs. 2 erwähnte Quartierplan-Vertrag von den Vertragsparteien allseitig unterzeichnet ist.

Nach Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat ist der Quartierplan-Vertrag öffentlich zu beurkunden (Anmerkung im Grundbuch).

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.

Dies betrifft die Zonenvorschriften der Stadt Liestal innerhalb des Geltungsbereiches des Quartierplanes.

Inkrafttreten

- ⁴ Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Beschlüsse

Stadt Liestal

Beschluss des Stadtrates: 22. Oktober 2013
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 45 vom 07. November 2013
Planaufgabe: 07. November 2013 bis 07. Dezember 2013

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident:



Der Stadtverwalter:



Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 1050 vom 08. Juli 2014

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 28 vom 10.7.2014

Der Landschreiber

Der Landschreiber:



