



Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Hanro-Areal"

Stand: öffentliche Planauflage

Aufbau des Reglements 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 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, Quartierplan-Vorschriften zur **Quartierplanung Hanro-Areal**, bestehend aus:

- dem Quartierplan "Hanro-Areal" (Situationsplan / Schnittplan) im Massstab 1:500
- dem 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 § 37 ff. des RBG, 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 Mühlematt.

Die Bebauungsstudie Mühlematt wurde vom Architekturbüro Otto + Partner AG, Liestal entwickelt.

Bearbeitung:



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 921 20 11

Inhaltsverzeichnis

ERLASS	1
§ 1 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG	1
§ 2 GELTUNGSBEREICH UND BESTANDESGARANTIE	2
§ 3 ART UND MASS DER NUTZUNG	2
§ 4 LAGE UND GRÖSSE DER BAUTEN	4
§ 5 GESTALTUNG DER BAUTEN	5
§ 6 NUTZUNG UND GESTALTUNG DES AUSSENRAUMES	6
§ 7 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	8
§ 8 VER- UND ENTSORGUNG	10
§ 9 LÄRMSCHUTZ	11
§ 10 HOCHWASSERSCHUTZ	11
§ 11 REALISIERUNG / ETAPPIERUNG / QP-VERTRAG	12
§ 12 ABWEICHUNGEN / AUSNAHMEN	12
§ 13 SCHLUSSBESTIMMUNGEN	13
BESCHLÜSSE	14

Erlass

Die Stadt Liestal erlässt, gestützt auf §§ 2 – 7 und 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, Quartierplan-Vorschriften zur Quartierplanung „Hanro-Areal“, bestehend aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan (Situationsplan und Schnitte, 1:500).

Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Nutzungs- und Erschliessungsplanung im Areal der Quartierplanung „Hanro-Areal“.

Die Projektstudie Wohnüberbauung Hanro-Areal wurde vom Architekturbüro oak GmbH, Dornach, entwickelt.

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

¹ Die Quartierplanung „Hanro-Areal“ auf dem ehemaligen Hanroareal bezweckt die bauliche Ergänzung sowie die Weiterentwicklung der bestehenden Bausubstanz im Sinne einer geordneten, haushälterischen Nutzung des Bodens.

Zweck und Ziele der Quartierplanung sind im Sinne von § 37 und 39 RBG in den QP-Vorschriften festgelegt worden.

Ziele

² Mit diesem Quartierplan werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Nutzung des Flächenpotentials auf dem ehemaligen Hanroareal im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung
- lebendiges Quartier auf der Basis einer attraktiven, gemischten Nutzung
- quartier- und landschaftsverträgliche Siedlungsverdichtung
- qualitativ hochwertige Wohnüberbauung
- energetisch nachhaltige Siedlung
- flexible Rahmenbedingungen und Etappierbarkeit des Projekts für eine dynamische, zukunftsgerichtete geschäftliche Nutzung
- attraktive, naturnahe Aussenraumgestaltung unter Berücksichtigung der verschiedenen Ansprüche von Geschäfts- und Wohnnutzung
- zweckmässige Erschliessung, inkl. attraktives und sicheres Fuss- und Velowegnetz
- Sicherstellung Durchgängigkeit öffentliche Fusswegverbindungen
- qualitätsvolle, ökologische Massnahmen in der Siedlung

§ 2 Geltungsbereich

Geltungsbereich

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

§ 3 Art und Mass der Nutzung

Art der baulichen Nutzung

- ¹ Für die Baubereiche wird die Art der zulässigen Nutzung wie folgt festgelegt:

Baubereiche A + B: Wohn-Geschäftsnutzung mit wenig störenden Betrieben gemäss § 21 Abs. 2 RBG.

Baubereiche C - F: Wohn- und Geschäftsnutzung mit mässig störenden Betrieben gemäss § 21 Abs. 3 RBG. Als mässig störende Betriebe gelten z.B. Handwerksbetriebe (z. B. Bodenleger, Dachdecker, Maler, Sanitär), Handelsbetriebe mit geringem Verkehrsaufkommen, kulturelle Einrichtungen, Musiklokale, Lager.

Baubereich C, Gewerbe- und Geschäftsnutzung: In dem im Quartierplan (Situation) bezeichneten Bereich sind im Erdgeschoss ausschliesslich Gewerbe- und Geschäftsnutzungen zulässig. Als Gewerbe- und Geschäftsnutzungen gelten z.B. Schulungseinrichtungen, medizinische Einrichtungen, Büro, Dienstleistungsbetriebe, Restaurant, Verkauf, religiöse und kulturelle Einrichtungen, Fitnessstudios, Handwerksbetriebe (z.B. Bodenleger, Dachdecker, Maler, Sanitär), Handelsbetriebe mit geringem Verkehrsaufkommen, Musiklokale, Gewerbebetriebe (z.B. Werkstätten, Schreibereien, Druckereien, Schlossereien, Zimmereibetriebe), Lager.

- ² Verkaufseinheiten sind im Quartierplan-Areal zulässig bis zu einer Nettolauffläche von insgesamt 2'000 m².

- 3 Verkehrs- und publikumsintensive Betriebe sind ausgeschlossen, so z.B. Handelsbetriebe mit grossem Verkehrsaufkommen, Tankstellen oder Verkaufseinheiten für den täglichen oder periodischen Bedarf, mit grösserem Einzugsgebiet als das Quartier.
- Definition der baulichen Nutzung 4 Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude ermittelt. Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, Arbeiten und Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.
- Nicht zur BGF wird gerechnet: 5 Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) zählen:
- Räume im Untergeschoss, welche vollständig unter dem gewachsenen und/oder gestalteten Terrain liegen. Lichtschächte mit einer Tiefe von maximal 1.00 m sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 10% der Fassadenabwicklung betragen.
Sichtbare Räume im Untergeschoss, welche nicht für das Wohnen, das Arbeiten oder für das Gewerbe inkl. deren Erschliessung, Küchen und Badezimmer, verwendet werden können.
 - Räume im Sockelgeschoss, welche nicht für das Wohnen, das Arbeiten oder für das Gewerbe inkl. deren Erschliessung, Küchen und Badezimmer, verwendet werden können.
 - Räume mit Dachschrägen, soweit deren Raumhöhe weniger als 1.50 m beträgt.
 - Den Bewohnern, Arbeitsplätzen und Besuchern dienende überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Dachterrassen, Gartensitzplätze, ein- und vorspringende Balkone, soweit sie nicht als Laubengänge dienen. Balkone und unmittelbar an das Haus anschliessende Sitzplätze dürfen allseits mit profillosen, einfach verglasten Elementen versehen werden.
 - Aussenisolationen die an bestehenden Gebäuden neu angebracht werden
 - eingeschossige, unbewohnte An- und Nebenbauten gemäss § 3 Abs.7
 - Fussgängerüberführungen

angelehnt an Art. 28 Zonenreglement Siedlung der Stadt Liestal vom 13. April 2011

Nachvollzug der Bruttogeschossfläche (BGF)

Baubereich A: BGF projektierte Gebäude
gem. Architekturprojekt (Stand: 24.09.2014)
BGF Baubereich A 3'662 m²
BGF Reserve ca.+ 4% + 138 m²

max. BGF Baubereiche A und B	3'800 m ²
------------------------------	----------------------

Baubereich B: BGF projektierte Gebäude
gem. Architekturprojekt (Stand: 24.09.2014)
BGF Baubereich B 4'900 m²
BGF Reserve ca.+ 5% + 200 m²

max. BGF Baubereiche A und B	5'100 m ²
------------------------------	----------------------

Baubereiche C – F

Zusätzlich zur bestehenden BGF in den Bereichen C-E bzw. F können 4'000 m² bzw. 1'000 m² BGF erstellt werden.

Baubereich C:
BGF für Aufstockung Bau 72 2'500 m²
BGF für Vordächer 500 m²

Baubereiche D+E:
BGF für mögliche Aufstockung Hauptgebäude Benzburweg 15 und 17 (3. VG statt Satteldach)
3. VG Benzburweg 17 480 m²
3. VG Hauptgebäude Benzburweg 15 300 m²
Reserve 220 m²

max. zusätzliche BGF Baubereich C	4'000 m ²
-----------------------------------	----------------------

Bruttogeschossfläche ⁶ Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche pro Baubereich / bzw. Baubereichsgruppe beträgt:

Baubereich	Zulässige BGF	
Baubereiche A+B		8'900 m²
Baubereiche C-E	BGF bestehend	+ Erweiterung 4'000 m²
Baubereich F	BGF bestehend	+ Erweiterung 1'000 m²

<i>Baubereich F:</i>	
BGF für mögliche Aufstockung Hauptgebäude Benzburweg 11 (3. VG statt Satteldach)	150 m ²
BGF für Erweiterung	850 m ²
max. zusätzliche BGF Baubereich F	1'000 m²

Nutzungstransporte ⁶ Geringfügige Verschiebungen von Bruttogeschossflächen von einem Baubereich / bzw. einer Baubereichsgruppe in einen anderen sind zulässig, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Stadtrates.

An- und Nebenbauten ⁷ Als An- und Nebenbauten gelten eingeschossige und unbeheizte Bauten, welche nicht einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen, wie Velounterstände, Schöpfe, Gerätehäuschen, überdachte Siedlungserholungseinrichtungen und dgl. Die maximal zulässige Grundfläche pro Baubereich / bzw. Baubereichsgruppe beträgt:

Baubereichsgruppe A+B	insgesamt max. 300 m ² max. Grundfläche pro Nebenbaute 50 m ²
Baubereichsgruppe C-E	insgesamt max. 300 m ²
Baubereich F	insgesamt max. 50 m ²

§ 4 Lage und Grösse der Bauten

Baubereiche für Hauptbauten ¹ Hauptbauten dürfen nur in den im Quartierplan dafür definierten Baubereichen erstellt werden. Nicht zur baulichen Nutzung zählende Bauteile gemäss § 3 Abs. 5 lit. b – d sind innerhalb der Baubereiche zu erstellen. Technisch Einrichtungen wie z.B. Erschliessungsanlagen (Lifte, Treppen etc.) dürfen den Baubereich überragen.

Lage Hauptbauten ² Die Baubereiche für Hauptbauten begrenzen die Lage der zulässigen Hauptbauten.

- Gebäudehöhe Hauptbauten ³ Die Gebäudehöhe der Hauptbauten ist im Quartierplan (Situation) verbindlich festgelegt, mittels einer Höhenkote in Meter über Meereshöhe (m.ü.M.). Die Gebäudehöhe für alle Hauptbauten wird bis Oberkante des fertigen Dachrandes gemessen.
- Unterirdische Bauten und Bauteile ⁴ Unterirdisch dürfen der Überbauung dienende Untergeschosse erstellt werden, auch wenn sie im Quartierplan nicht eingezeichnet sind. Sie sind so zu konzipieren, dass sie nach aussen nicht als eigenständige Gebäudeteile in Erscheinung treten. Dies gilt nicht für die Baubereichsgruppe A + B. Hier sind sichtbare Untergeschosse zulässig, im Bereich der Terrainsprünge zur Baubereichsgruppe C-E und zur Erschliessung für Ausnahmefahrten auf bestehenden Erschliessungsflächen.
- Gebäudehöhe An- und Nebenbauten ⁵ An- und Nebenbauten dürfen eine Fassadenhöhe von 3.5 m und eine Gebäudehöhe von 4.5 m nicht überschreiten. Gemessen wird ab dem höchsten Punkt des gestalteten Terrains bis Oberkante des fertigen Daches bzw. Dachrandes. Bei Flachdachbauten gilt die Fassadenhöhe als Gebäudehöhe.
- Standorte An- und Nebenbauten ⁶ An- und Nebenbauten können unter Berücksichtigung der gesetzlich festgelegten Abstände und Abstandslinien im gesamten Aussenraum, mit Ausnahme der Uferschutzzone und des ökologisch wertvollen Bereichs, erstellt werden.

An- und Nebenbauten sind z.B. Velounterstände, Spielgeräte etc.

§ 5 Gestaltung der Bauten

- Städtebauliche Einpassung ¹ Die Bebauung ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so zu gestalten, dass eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleistet ist.
- Dachform und -Begrünung ² Die Dachform ist frei wählbar. Flachdächer sind mit einheimischem Saatgut extensiv zu begrünen. Als Substrat ist natürliches Bodenmaterial zu verwenden. 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").

Technisch bedingte Bauteile auf dem Dach	³ Technisch bedingte Bauteile (Oblichter, Entlüftungsbauteile, Energieanlagen, Liftüberfahrten u.ä.) können das Dach der Hauptbauten überragen, auch wenn die festgelegte maximale Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Technische Bauteile müssen sich bezüglich des Erscheinungsbildes gegenüber dem Hauptbau unterordnen.
Nebenräume	⁴ In Mehrfamilienhäusern sind genügend Nebenräume (Keller, Estrich, Reduit) zu erstellen. Die Grösse richtet sich nach der jeweiligen Nutzung der Gebäude.
Vogelschutz	⁵ Glasflächen sind so zu erstellen, dass sie keine Gefahr für Vögel darstellen.
Renovationen / Ergänzungen an Bauten	⁶ 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.

Nähere Informationen zum Vogelschutz bei der Vogelwarte Sempach: <http://www.vogelwarte.ch/>

§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Grundsatz	¹ Die Gliederung und Nutzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan vorgegeben. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Bepflanzung ist 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.
Platz- und Aufenthaltsbereich	² Der Platz- und Aufenthaltsbereich dient der Bewohnerschaft und der Nutzer des Quartierplanareals als Begegnungsort. Je nach Bedürfnis können Erholungs- und Ruheflächen, Spielplätze, eine Gartenwirtschaft etc. erstellt werden. Der Nutzerkreis kann auf ein Gebäude/Gebäudeteil eingeschränkt werden. Alle Bewohnerinnen und Bewohner bzw. Nutzer des Quartierplanareals sollen Zugang zu mindestens einem Platz- und Aufenthaltsbereich haben.
Allgemeine Grün- und Freifläche	³ Die allgemeinen Grün- und Freiflächen sind je nach Funktion differenziert zu gestalten und zu bepflanzen. Neben öffentlich zugänglichen Bereichen können Schulgärten, Weiher etc. und, sofern der Bedarf an öffentlichen Freiflächen gedeckt ist, Privatgärten angelegt werden.

Siehe Quartierplan (Situations- und Schnittplan)
vgl. Liste der Einheimischen Pflanzen, Anhang R ZRS

Aussenraum Baubereich F	⁴ Der Aussenraum des Baubereichs F kann als Erschliessungs- und Parkierungsfläche sowie als Grün- und Freifläche genutzt werden.
ökologisch wertvoller Bereich	⁵ Der ökologisch wertvolle Bereich ist naturnah anzulegen und dient ausschliesslich dem Schutz und der Förderung der Biodiversität. Das Anlegen von unversiegelten Fusswegen ist zulässig.
Uferschutzzone	⁶ Uferschutzzonen bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Die bestehende naturnahe Vegetation und Bestockung sind geschützt, sie dürfen nicht 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. Bauten sind – mit Ausnahme von standortgebundenen Bauten und Anlagen - nicht zulässig. Materialablagerungen aller Art sind unzulässig.
neu gestaltetes Terrain	⁷ Wo das Terrain neu gestaltet wird, sind im Quartierplan (Situation) Terrainkoten verbindlich festgelegt. Abweichungen von +/- 1.0 m sind zulässig.
Aufschüttungen und Abgrabungen	⁸ Allgemein Aufschüttungen und Abgrabungen am bestehenden Terrain sind bis zu einem Mass von 1.5 m zulässig. neu gestaltetes Terrain Im Bereich des neu gestalteten Terrains kann dieses Mass zur Angleichung des neuen Terrains an die Umgebung überschritten werden. Hochwasserschutzmassnahmen Im Rahmen von Hochwasserschutzmassnahmen kann dieses Maximalmass ebenfalls überschritten werden. Baubereich B Zur Belichtung von Räumlichkeiten im Untergeschoss sind bis zu $\frac{1}{5}$ des Umfangs der Fassade Abgrabungen bis zu einem Mass von 3.0 m zulässig. Baubereiche D und E Entlang der Fassade sind bis zur $\frac{1}{2}$ des Umfangs Abgrabungen bis zu einem Mass von 3.0 m zulässig, soweit nicht der ökologisch wertvolle Bereich tangiert wird.
Meteorwasser	⁹ Strassen, Wege und Plätze sind soweit technisch möglich und sinnvoll wasserdurchlässig auszuführen oder über die Schulter zu entwässern.

z.B. Blumenwiese, Hecke, Ruderalbepflanzung

vgl. § 13 RBV:

Nachweis zur Umgebungsgestaltung

¹⁰ Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, wird der Stadtrat die Einreichung eines Umgebungsplanes bei der Bewilligungsbehörde beantragen. Der Umgebungsplan dient der Überprüfung, ob das Bauvorhaben mit den in den Quartierplanvorschriften definierten Rahmenbedingungen übereinstimmt. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere:

- Verhältnis öffentliche und private Freiflächen;
- bestehendes und neu gestaltetes Terrain sowie allfällig nötige Stützmauern;
- die Art und Gestaltung der Grün- und Freiflächen sowie die Art und der genaue Standort der Bepflanzungen;
- die Materialisierung der internen Erschliessungs- und Parkieranlagen (inkl. deren Beleuchtung);
- Lage von Ein- und Ausfahrten der Parkieranlagen, der Notfallzufahrten und Gebäudezugänge;
- allfällige Nebenbauten;
- Lage von Entsorgungsanlagen;
- die Dachgestaltungen und –begrünungen;
- ökologische Massnahmen wie Fassadenbegrünungen, Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse.

Planliche Darstellung für die definitive Festlegung der Bestandteile und Elemente des Aussenraumes in Lage, Dimensionierung und Ausgestaltung auf der Stufe des Baugesuchsverfahrens.

§ 7 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung des Quartierplan-Areals

¹ Die Erschliessung des Quartierplanareals erfolgt über den Benzburweg.

quartierinterne Erschliessung

² Die interne Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr und für den Langsamverkehr sowie die oberirdische Parkierung werden im Quartierplan konzeptionell festgelegt. Die genaue Lage ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens nachzuweisen.

Siehe Quartierplan (Situationsplan)

multifunktionale Erschliessungsfläche

³ Die multifunktionale Erschliessungsfläche dient der Erschliessung des Quartierplanareals für den motorisierten Individualverkehr, Langsamverkehr und Ausnahmefahrten. Die Flächen sind für den Langsamverkehr sicher und attraktiv zu gestalten.

multifunktionale Erschliessungsfläche mit Parkierung	<p>⁴ In der multifunktionalen Erschliessungsfläche mit Parkierung gelten die Bestimmungen von § 7 Abs. 3. In Abweichung davon ist die Anordnung von Parkplätzen auf der gesamten Fläche möglich, sofern die Ziele der Quartierplanung und die Erschliessung nicht nachteilig beeinflusst werden. Bei einem Abbruch von Gebäuden innerhalb der Baubereichsgruppe C-E gilt für die entstandene Baulücke die multifunktionale Erschliessungsfläche mit Parkierung.</p>
Ausnahmefahrten	<p>⁵ Die Gebäudezufahrt ist für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) bis zu den Hauptbauten sicherzustellen.</p>
öffentliche Fusswegverbindung	<p>⁶ Die öffentlichen Fusswegverbindungen sind sicher und attraktiv auszugestalten.</p>
Parkplatzermittlung	<p>⁷ Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung sind jeweils im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen bzw. auszuweisen.</p>
Parkplatz-Vermietung	<p>⁸ Parkplätze, welche den Eigenbedarf (Pflichtparkplätze) übersteigen, dürfen extern verkauft oder vermietet werden. Der Eigenbedarf ist im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen. Besucherparkplätze sind als private, zur Überbauung gehörende Besucherparkplätze zu kennzeichnen. Sie müssen jederzeit zugänglich sein und dürfen weder fest vermietet noch dauernd belegt werden.</p>
Abstellplätze für Velos und Kinderwagen	<p>⁹ An den im Quartierplan (Situation) bezeichneten Orten sind Abstellplätze für Velos zu erstellen. In den Baubereichen A + B sind für Kinderwagen Abstellplätze an gut erreichbarer Lage nahe der Eingänge vorzusehen. Die Abstellplätze sind wettergeschützt auszubilden, ihre Grösse richtet sich nach der jeweiligen Nutzung der Gebäude.</p>

siehe Richtlinie für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz vom 4. Februar 2015

Die Ermittlung des Grundbedarfs für Auto- und Veloabstellplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien. Massgebend sind § 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.

§ 8 Ver- und Entsorgung

- Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
- ¹ Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem GEP und dem GWP sowie den entsprechenden Reglementen der Stadt Liestal.
- ² Für die Bauprojekte in den Baubereichen A und B ist ein Ver- und Entsorgungskonzept für Wasser und Abwasser nach aktuellem Stand der Technik zu erstellen, welches die Versorgung mit Wasser, die Trennung von Brauch- und Meteorwasser etc. aufzeigt. Das Konzept muss mit dem kantonalen Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) und der Stadt Liestal koordiniert werden.
- Energiekonzept
- ³ Für die Baubereichsgruppe A+B ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten:
- a. Minimierung des Energiebedarfs hinsichtlich Wärme, Kälte und Elektrizität (z.B. Abwärmenutzung, energieeffiziente Geräte und Beleuchtung)
 - b. Prioritäten für die Energieversorgung:
 1. Einsatz erneuerbarer Energien
 2. Anschluss ans Fernwärmenetz
 3. Anschluss ans Gasnetz
 - c. Die Massnahmen werden auf Grund des Standes der allgemeinen anerkannten Technik und nach dem Gebot der Verhältnismässigkeit festgelegt.
- 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.
- Abfallbeseitigung
- ⁴ Abfallsammelstellen und etwaige Kompostierstellen sind gut erreichbar, an wenig störender Lage vorzusehen. Für die Abfallbeseitigung gelten die Bestimmungen der Stadt Liestal. Im Baubewilligungsverfahren ist die Abfallentsorgung aufzuzeigen.
- Durchleitungsrechte
- ⁵ Durchleitungsrechte für private und öffentliche Werkleitungen (elektrische Kabel, Wasser, Abwasser, Radio, Fernsehen, Gas, Telefon) sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters zu gewähren.

Grundlage für Behandlung des Sauberabwassers bildet das Generelle Entwässerungsprojekt (GEP) der Stadt Liestal.

Bestehende Holzschnitzelheizung Wärmeverbund Hanro (Baubereich D), Erdregisterspeicher Baubereiche A+B

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

§ 9 Lärmschutz

Belastungsgrenzwert

¹ Die Baubereiche A und B sind wenig störenden Betrieben vorbehalten, es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II. In den Baubereich C bis F sind mässig störende Betriebe zugelassen, es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.

§ 10 Hochwasserschutz

Gefahrenzone Überschwemmung

¹ Hauptbauten, haustechnische Anlagen und Nebenbauten sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

Gebäudeteile unter der Hochwasserkote

² Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Hochwasserkoten der Gefahrenzonen Überschwemmung liegen, sind wasserdicht auszugestalten; unterhalb der massgebenden Hochwasserkoten sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.

³ Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkoten sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

Hochwasserkoten

⁴ Die massgebenden Hochwasserkoten gemäss Gefahrenzonen sind:

Gefahrenzone Überschwemmung geringe Gefährdung: 324.5 m.ü.M.

Gefahrenzone Überschwemmung mittlere Gefährdung: 325.5 m.ü.M.

§ 11 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 Für das Areal der Quartierplanung ist ein Quartierplanvertrag zu erstellen. Dieser ist öffentlich zu beurkunden.
- 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 Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig. Durch diese darf jedoch die Zielsetzung, die Verwirklichung und die Funktionalität der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt werden.

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

Dienstbarkeiten bedürfen zur Errichtung einer Eintragung im Grundbuch (ZGB Art. 731) und müssen dazu öffentlich-rechtlich beurkundet werden. Die Beurkundung hat vor der Genehmigung durch den Regierungsrat zu erfolgen.

§ 12 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.
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.
- Quartierplan-Mutation ² 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.

§ 13 Schlussbestimmungen

- | | |
|-------------------------------|--|
| Genehmigungsvoraussetzung | ¹ Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der gemäss § 11 Abs. 2 erwähnte Quartierplan-Vertrag von den Vertragsparteien allseitig unterzeichnet und öffentlich beurkundet ist. |
| 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. |
| Inkrafttreten | ⁴ Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. |

Quartierplanvorschriften Benzbur

Beschlüsse

Stadt Liestal

Beschluss des Stadtrates:	12. April 2016
Beschluss des Einwohnerrates:	24. August 2016
Referendumsfrist:	25. August – 26. September 2016
Urnenabstimmung:	---
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr.40 vom	6. Oktober 2016
Planaufgabe vom	6. Oktober – 4. November 2016

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident:

Der Stadtverwalter:

Lukas Ott

Benedikt Minzer

Kanton

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

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschreiber