

EXEMPLAR DER GEMEINDE

40/ QR/ 31/ 0



Stadt Liestal
Quartierplanung Aurisa

Quartierplanreglement



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

h

müller
v • g e l architekten

INHALT

1	Erlass	1
2	Zweck und Ziele der Planung	2
3	Geltungsbereich und Inhalt	3
4	Einpassung in die Umgebung	4
5	Art der baulichen Nutzung	5
6	Mass der baulichen Nutzung	6
7	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	7
8	Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes	9
9	Erschliessung und Parkierung	12
10	Ver- und Entsorgung	13
11	Lärmschutz	14
12	Naturgefahren	15
13	Realisierung / Quartierplanvertrag	16
14	Abweichungen / Ausnahmen	17
15	Schlussbestimmungen	18
16	Beschlüsse	19

1 ERLASS

QP-Vorschriften

¹ 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 Aurisa**, bestehend aus:

QP-Bestandteile

- Quartierplan-Reglement
- Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500)

Der Quartierplan sowie das Quartierplanreglement sind grundeigentumsverbindlich. Das Modell (Masterplan Zentrum Nord, 1:500) und die Berichte haben orientierenden Charakter.

2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

- Zweck
- ¹ Die Quartierplanung Aurisa bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungstechnisch gute, ansprechende Überbauung gewährleisten.
- Ziele
- ² Mit diesem Quartierplan werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- Bebauung und Nutzung des Areals auf der Basis der Masterplanung "Zentrum Nord" für das Teilgebiet B
 - Verdichtete Bebauung und Nutzung an gut erschlossener Lage im zentrumsnahen Vorstadtbereich von Liestal mit Bezug zum öffentlichen Raum
 - Sicherstellung einer attraktiven und naturnahen Aussenraumgestaltung (inkl. lärmgeschütztem Hofraum) unter Berücksichtigung des ökologischen Ausgleichs
 - Erschliessung des Quartiers im Mischverkehr über den zentralen, verkehrsberuhigten Grienmattplatz
 - Ökologische Aufwertung der angrenzenden Gewässer und deren Ufer unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Hochwasserschutz
 - Planerische Abstimmung auf das Projekt Vollanschluss "A22, Liestal Anschluss Zentrum" sowie die Umsetzung des Konzeptes "Langsamverkehr" der Stadt Liestal
 - Umsetzung des Landschaftsentwicklungskonzeptes der Stadt Liestal wo möglich und sinnvoll

3 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

- Geltungsbereich
- ¹ Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.
- Inhalt der QP - Vorschriften
- ² Die Quartierplan-Vorschriften regeln insbesondere:
- die Lage, die Grösse und die kubische Gliederung der Bauten
 - die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
 - die Gestaltung und Benutzung des Aussenraumes
 - die Erschliessung und Parkierung
 - die Realisierung der Überbauung
 - die Ver- und Entsorgung
 - den Schutz vor Naturgefahren

4 EINFASSUNG IN DIE UMGEBUNG

städtebauliche
Einpassung

- ¹ Die Überbauung ist als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig zu gestalten, so dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie eine Aufwertung des Ortes sichergestellt ist. Gleiche Einpassungskriterien gelten sinngemäss für die Umgebungsgestaltung.

5 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.
behindertengerechte Bauweise	² Es sind hindernisfreie Wohnungen zu erstellen.

6 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- Definition der baulichen Nutzung
- ¹ Als anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) gilt die Summe aller der Wohn- und Geschäftsnutzungen dienenden und hierfür verwendbaren Geschossflächen der Vollgeschosse gemäss Quartierplan. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet. Nicht zur Bruttogeschossfläche zählen Räume im Sockelgeschoss, vollständig unterirdische Geschosse und die Einstellhalle. Nicht zur Bruttogeschossfläche zählen ausserdem:
- überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Gartensitzplätze, ein- und vorspringende Balkone, soweit sie nicht als Laubengänge dienen etc.
 - eingeschossige unbewohnte Kleinbauten gemäss Ziff. 7.10
- Nutzungsmass
- ² Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) im Quartierplanperimeter beträgt 13'040 m².

7 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

Lage und Grösse der Bauten	¹ Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die im Quartierplan enthalten sind. Ausgenommen sind Kleinbauten gem. Ziffer 7.10.
Anordnung und Volumina	² Lage und Grösse der Bauten (Grundflächen, Geschosszahl, Gebäudeprofil) gehen aus dem Quartierplan hervor. Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche kann im Rahmen der zulässigen Bruttogeschossfläche frei erfolgen. Balkone dürfen nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden. Die Gebäudetiefe ist in allen Baubereichen auf max. 13.0 m beschränkt. Balkone, Loggien und dergleichen dürfen über diese Tiefe herausragen.
Gebäudehauptzugänge	³ Die Gebäudehauptzugänge dürfen nicht vom Innenhof erfolgen. Davon ausgenommen ist der Baubereich B4.
Geschosszahl	⁴ Der Quartierplan legt für den jeweiligen Baubereich die zulässige Anzahl oberirdischer Vollgeschosse fest. Sockel- und unterirdische Geschosse zählen nicht zur Geschosszahl. Massgebend ist die Erscheinung auf der den Strassen und Wegen zugewandten Gebäudefassade. Sockelgeschosse treten nur in Erscheinung, wenn dies durch den bestehenden oder neuen Terrainverlauf bedingt ist.
Gebäudehöhe	⁵ Für die maximalen Gebäudehöhen sind die Koten in den Schnitten zum Quartierplan massgebend. Die Gebäudehöhe wird gemessen bis Oberkante des fertigen Dachrandes. Die Definition der Gebäudehöhe erfolgt mittels Meereshöhe (m ü. M.).
Fassadengestaltung	⁶ Die Fassaden müssen bezüglich Gliederung/Struktur, Materialisierung und Farbgebung ein gutes Gesamtbild ergeben. Die Fassaden entlang von öffentlichen Strassen und Wegen sollen einen urbanen Charakter ausdrücken. Die Hoffassade kann unter Beachtung von Ziff. 7.2 flexibel mit Balkonen, Loggien und dergleichen gestaltet werden. Dabei muss die Hauptfassade des Baukörpers den architektonischen Charakter und die volumetrische Erscheinung des Gebäudes bestimmen. Glasflächen sind so zu erstellen, dass sie keine Gefahr für Vögel darstellen.
Dachform	⁷ Es sind nur Flachdächer zulässig. Für Kleinbauten gem. Ziffer 7.10 ist die Dachform frei.
Technische Bauteile auf dem Dach	⁸ Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Liftüberfahrten, Heizungs-, Klima- und Lüftungsinstallationen, Monoblocks, Antennenanlagen etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe sowie auch die Baubereichsbegrenzung gemäss der jeweils technischen Notwendigkeit überragen. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen. Auf eine gute Einpassung im Sinne von Ziffer 4 ist besonders zu achten.
Materialisierung und Farbgebung der Dächer	⁹ Die Dachoberflächen müssen sich mit Form, Materialisierung und Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Kleinbauten

¹⁰ Unbewohnte Kleinbauten wie Schöpfe, gedeckte Sitzplätze, Velounterstände, Containerstellplätze, Trafohäuschen und dgl. sind unter Einhaltung der übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen im gesamten Aussenraum möglich. Die Summe aller Grundflächen für Kleinbauten im QP-Areal darf das Mass von 250 m² nicht überschreiten. Der Bereich für Grün- und Freifläche darf um maximal 5 % der Fläche überbaut werden.

Renovationen /
Ergänzungen an Bau-
ten

¹¹ 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. Auf eine gute Einpassung im Sinne von Ziffer 4 ist besonders zu achten.

8 NUTZUNG UND GESTALTUNG DES AUSSENRAUMES

- Grundsatz ¹ Die Gliederung und Nutzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan vorgegeben. Für die Bepflanzung sind ausschliesslich einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Befahrbare Bereiche sind für den Langsamverkehr attraktiv auszugestalten.
- Terrainhöhen ² Für die Terrainhöhen ist im Grundsatz der gestaltete Terrainverlauf in den Schnitten zum Quartierplan massgebend. Eine geringfügige Abweichung von +/- 50 cm ist zulässig. Erhöhungen des gestalteten Terrains zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes sind zulässig.
- Uferschutzzone Ergolz / Orisbach ³ In der Uferschutzzone sind die Lebensräume schutzwürdiger Pflanzen und Tiere zu erhalten und zu fördern. Die Nutzung der Uferbereiche zur Erholung soll naturverträglich stattfinden. Die bestehende naturnahe Vegetation und Bestockung ist geschützt, sie dürfen nicht gerodet werden. Vorbehalten sind Massnahmen zur Pflege und Unterhalt. In der Uferschutzzone sind Anlagen zum Schutz vor Naturgefahren sowie pro Bach maximal 2 naturverträgliche Zugänge zum Wasser zulässig. Die Ufervegetation ist im Sinne des Schutzziels mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Baumgruppen zu ergänzen.
Die Aufwertung der Uferschutzzone ist mit dem aktuellen Planungsstand der landschaftspflegerischen Begleitplanung des Projektes A22 Umfahrung Liestal abzustimmen.
- Grün- und Freifläche ⁴ Die Grün- und Freifläche steht der Bewohnerschaft des Quartierplan-Areals zur Verfügung. Die Zuweisung von privaten Bereichen zu einzelnen Wohneinheiten ist möglich. Die der Bewohnerschaft zur Verfügung stehende gemeinschaftliche Freifläche muss mindestens 10 % der im Quartierplanperimeter realisierten BGF entsprechen.
- Bereich halbprivate Vorzone ⁵ Der Bereich halbprivate Vorzone soll einen gewissen Schutz der Privatsphäre der Bewohner gegenüber dem direkt angrenzenden öffentlichen Bereich gewährleisten. Sie darf gegenüber dem gestalteten Terrain (gem. Schnitte) erhöht sein und muss zusammen mit der restlichen Umgebung gestaltet werden. Eine Bespielung der halbprivaten Vorzone durch die Bewohner in Form einer individuellen Möblierung ist zulässig, sofern die Benutzbarkeit des öffentlichen Raumes dadurch nicht beeinträchtigt wird.
- Platzbereich "Grienmattplatz" ⁶ Im Platzbereich "Grienmattplatz" ist in Abstimmung auf den Quartierplan "Weierweg" ein für die Öffentlichkeit nutzbarer Quartierplatz zu gestalten. Dieser dient der Erschliessung sowie als Aufenthaltsfläche. Zulässig ist die Erstellung von Erschliessungsanlagen und Gebäudezugängen, die Erstellung von Ausseninfrastruktur Einrichtungen (Sitzgelegenheiten, Brunnen, Verweilflächen u.dgl.) sowie Baumpflanzungen.

Nachweis zur Umgebungsgestaltung

⁷ Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplan-Vorschriften zur Umgebungsgestaltung eingehalten werden. Dieser Nachweis beinhaltet bzw. stellt dar:

- bestehendes und neu gestaltetes Terrain sowie allfällig nötige Stützmauern;
- Art und Gestaltung der Grün- und Freiflächen inkl. Beläge;
- Genaue Lage und Anzahl sowie Art der Bäume;
- Genaue Lage, Dimensionierung und Materialisierung der internen Erschliessungs- und Parkieranlagen bzw. Parkplatzflächen (inkl. deren Beleuchtung);
- Genaue Lage, Dimensionierung, Materialisierung und Möblierung von Spielplätzen;
- Genaue Lage, Dimensionierung, Materialisierung und Definition des Nutzungszweckes von allfälligen Kleinbauten;
- Dachgestaltung und –begrünung;
- Lage und Dimensionierung der Ein- und Ausfahrten der Parkieranlagen;
- Genaue Lage der Gebäudezugänge:

Ökologische Massnahmen

⁸ Zur Umsetzung von ökologischen Massnahmen wird die Grünflächenziffer als Verhältnis der anrechenbaren ökologisch wertvollen Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche festgelegt. Sie beträgt minimal 25 %. Diese ist im Baugesuchverfahren nachzuweisen. An die Grünflächenziffer können angerechnet werden:

- Uferschutzzonen, ökologisch wertvolle Grünflächen wie Blumenwiesen, Hecken, Ruderalbepflanzungen zu 100%
- extensive Dachbegrünung, Begrünung von vertikalen Bauteilen (z.B. Fassaden, Mauern), befahrbare Grünflächen (wie z.B. Rasensteine) zu 50 %
- Kronenbildende Bäume zu 10 m² pro Baum
- Nisthilfen z.B. für Mauersegler zu 5 m² pro Nisthilfe

Meteorwasser

⁹ Strassen, Wege und Plätze (inkl. Parkierungsflächen) sind soweit möglich wasserdurchlässig auszuführen oder über die Schulter entwässern zu lassen.

Abtretungsfläche für Strassenbau

¹⁰ Die Abtretungsfläche zwischen dem Grienmattweg und dem öffentlichen Fussweg entspricht einer für die Quartierplanbewohner nutzbare Erschliessungs- und Aufenthaltsfläche. Zulässig ist die Erstellung von Erschliessungsanlagen, Aussenrauminfrastruktureinrichtungen sowie Bepflanzungen. Die Nutzung auf der Fläche zwischen der Gewässerbaulinie und dem Gewässer entspricht der Uferschutzzone.

Allfällige bauliche Massnahmen sowie Bepflanzungen müssen problemlos rückgebaut / entfernt werden können.

Das Areal wird zum Zeitpunkt der Landerwerbsverhandlungen (Strassenbauprojekt) verkauft.

9 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Lage von Erschliessungsanlagen und Parkierung	¹ Die Lage sowie Funktion der internen Erschliessungsflächen und Parkierungsanlagen wird durch den Quartierplan vorgegeben.
Befahrbare Mischverkehrsfläche	² Die befahrbare Mischverkehrsfläche dient sowohl der Erschliessung des Quartierplanareals für MIV, LV und Ausnahmefahrten als auch der Sicherstellung wichtiger innerörtlicher Langsamverbindungsachsen. Die Fussgänger- oder Velobereiche entlang der beiden Fliessgewässer (Ergolz / Orisbach) müssen unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Hochwasserschutz Aufenthaltsqualität aufweisen und der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Eine Schliessung der Uferwege zur Nachtruhezeit (22.00 bis 06.00 Uhr) ist bei Nachtruhestörung oder Vandalismus in gegenseitiger Absprache zwischen Grundeigentümerschaft und Stadt möglich.
Parkplatzberechnung	³ Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personewagen und Velos/Mofas bzw. nach Anhang 11/1 RBV. Eine Reduktion der Parkplatzanzahl für Autos und Velos kann geprüft werden.
Parkplatz-Vermietung	⁴ Die Parkplätze können innerhalb des Quartierplan-Areals verkauft, vermietet und individuell zugeteilt oder als Besucherparkplätze verwendet werden. Parkplätze, welche den Eigenbedarf (Pflichtparkplätze) übersteigen, dürfen auch extern verkauft oder vermietet werden. Der Eigenbedarf ist im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen.
oberirdische Parkplätze	⁵ Auf dem Grienmattplatz dürfen nicht mehr als 12 Parkplätze (9 PP zu Gunsten QP Aurisa / 3 PP zu Gunsten der QP Weierweg) erstellt werden, wovon mind. drei behindertengerecht auszugestalten sind. Die oberirdischen Parkplätze sind im Nachweis zur Umgebungsgestaltung auszuweisen.
Abstellplätze für Velos und Kinderwagen	⁶ In der Nähe der Hauszugänge sind genügend grosse, von aussen ohne Treppen zugängliche, separate Einstellräume für Velos und Kinderwagen zu erstellen.
Veloweg	⁷ Falls es im Rahmen der Ausgestaltung der Strassenprojekte Gasstrasse einer Fläche für einen Veloweg innerhalb des Quartierplan-Perimeters bedarf, geht diese zu Lasten der angrenzenden Abtretungsfläche für Strassenbau oder Mischverkehrsfläche.

10 VER- UND ENTSORGUNG

Energiekonzept	<p>¹ Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none">• Minimierung des Energiebedarfs hinsichtlich Wärme, Kälte und Elektrizität (z.B. Abwärmenutzung, energieeffiziente Geräte und Beleuchtung)• Prioritäten für die Energieversorgung:<ol style="list-style-type: none">1. Einsatz erneuerbarer Energien2. Anschluss ans Fernwärmenetz3. Anschluss ans Gasnetz• Die Massnahmen werden auf Grund des Standes der allgemeinen anerkannten Technik und nach dem Gebot der Verhältnismässigkeit festgelegt
Koordination	<p>² Inhalt und Umfang des Energiekonzepts sind mit der Stadt Liestal und der Fachstelle Energie des Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) vor Einreichung des Baugesuches abzusprechen.</p>
Energiestandard	<p>³ Neubauten sind im Minergie Standard oder in einem mindestens gleichwertigen Energiestandard zu erstellen.</p>
Wasser und Abwasser	<p>⁴ Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem GEP, dem GWP sowie den entsprechenden Reglementen der Stadt Liestal. Für das Bauprojekt 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. Leitungsverlegungen sind nach dem Verursacherprinzip im Quartierplan-Vertrag zu regeln.</p>
Abfallbeseitigung	<p>⁵ Für die Abfallbeseitigung gelten die Bestimmungen der Stadt Liestal. Ein entsprechendes Entsorgungskonzept muss im Baubewilligungsverfahren vorgelegt werden.</p>
Bereich für Speicherkanal	<p>⁶ Für den im GEP vorgesehenen kantonalen Speicherkanal wird auf dem Quartierplanareal ein Bereich zur Verfügung gestellt. Die weiteren Details zwischen Kanton (AIB, Amt für Industrielle Betriebe) und dem Quartierplan-Ersteller werden im Quartierplan-Vertrag geregelt.</p>

11 LÄRMSCHUTZ

- Lärmempfindlichkeitsstufe ¹ Für das Quartierplanareal gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES) II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986. Aufgrund von Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte entlang der Hochleistungsstrasse A22 gilt entlang der Ergolz für einen Streifen von 37 m ab der Parzellengrenze der Ergolz eine Aufstufung in die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES) III.
- Nachweise ² Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 sowie 32 ff LSV sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen.

12 NATURGEFAHREN

- Gefahrenzone Überschwemmung, erhebliche Gefährdung
- 1 In der „Gefahrenzone Überschwemmung, erhebliche Gefährdung“ ist mit der Bebauung die erhebliche Gefährdung durch geeignete Mittel derart zu reduzieren, dass der Schutz von Bauten und Anlagen vor Überschwemmung mit verhältnismässigen Objektschutzmassnahmen sichergestellt werden kann (Reduktion auf geringe oder mittlere Gefährdung). Als geeignete Mittel gelten Geländeauffüllungen, eine angepasste Bebauung (EG mind. auf Niveau des umliegend bestehenden, geringer gefährdeten Terrains) oder sinngemässe Mittel. Für Bauten und Anlagen in der „Gefahrenzone Überschwemmung, erhebliche Gefährdung“ gelten zudem die Bestimmungen nach Abs. 2 bis 4.
- Gefahrenzone Überschwemmung, erhebliche Gefährdung;
Gefahrenzone Überschwemmung, mittlere Gefährdung;
Gefahrenzone Überschwemmung, geringe Gefährdung
- 2 Bei Neubauten und -anlagen in der "Gefahrenzone Überschwemmung erhebliche Gefährdung", in der "Gefahrenzone Überschwemmung mittlere Gefährdung" und in der "Gefahrenzone Überschwemmung geringe Gefährdung" sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten oder Anlagen in diesen Gefahrenzonen, sind Massnahmen zur Verhinderung von Schäden an den Bauten und Anlagen durch Überschwemmung bis auf die Höhe der Schutzkoten gemäss Quartierplan vorzusehen. Grundlage der Schutzkoten im Quartierplan bildet der Bericht "Quartierplan Aurisa, Stadt Liestal – Fachgutachten Überflutungsgefährdung" (Kissling+Zbinden AG, Bern, 04. April 2016). *siehe Erwägungen RRB*
- Gebäudeteile unterhalb der Schutzkote
- 3 Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung des Fachgutachtens von Kissling+Zbinden nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. Speziell zu beachten sind die an den Grienmattplatz anstossende Einstellhallenrampe und der Durchgang zum Innenhof.
- Gebäudehüllen unterhalb der Schutzkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen. Gebäudeteile, welche unterhalb der Schutzkote liegen, sind wasserdicht auszugestalten; unterhalb der Schutzkote sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.
- Änderung des Gefährdungspotentials
- 4 Ist die Realisierung von Massnahmen planerisch, baulich und finanziell gesichert (z.B. Hochwasserschutz am Orisbach), welche die Gefährdung im Quartierplanareal verändern, können die Schutzkoten unter der Vorlage eines Fachgutachtens, welches die Gefährdung nach Vollendung der Massnahme ausweist, und unter Beizug der kantonalen Fachstelle im Baugesuchsverfahren angepasst werden.

13 REALISIERUNG / QUARTIERPLANVERTRAG

- Quartierplan-Vertrag ¹ Für das Areal der Quartierplanung ist ein Quartierplan-Vertrag zu erstellen.
- Etappierung ² Wird die Bebauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten, Wege etc. 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. Auch bei einer etappenweisen Realisierung ist auf eine einheitliche architektonische Erscheinung zu achten.
- Parzellierung ³ Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig. Sofern die Verwirklichung und Funktionalität der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.

14 ABWEICHUNGEN / AUSNAHMEN

- | | |
|-----------------------|---|
| Abweichungen | ¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie der Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Stadtrat geringfügige Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften auf schriftlichen Antrag der GrundeigentümerInnen hin bei der Baubewilligungsbehörde beantragen. |
| Bedingungen | ² Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziff. 2 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren durch die zuständigen Behörden bleibt vorbehalten. |
| grössere Abweichungen | ³ Wesentliche Änderungen bzw. Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanmutation erfolgen. |

15 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- Genehmigung ¹ Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der erforderliche Quartierplan-Vertrag von den Vertragsparteien unterzeichnet und öffentlich beurkundet ist.
- Umsetzung ² Der Stadtrat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124 ff. RBG bzw. § 86 ff. der RBV sowie andere notwendige Bewilligungsverfahren bleiben vorbehalten.
- Rechtskraft ³ Alle früheren zonenrechtlichen Festlegungen gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

16 BESCHLÜSSE

Stadt Liestal

Beschluss des Stadtrates:	10. Mai 2016
Beschluss des Einwohnerrates:	23. November 2016
Referendumsfrist:	27. Dezember 2016
Urnenabstimmung:	-----
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 5	vom 2. Februar 2017
Planaufgabe vom	2. Februar 2017 –3. März 2017

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident:


Lukas Ott

Der Stadtverwalter:


Benedikt Minzer

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 148 vom 30. Jan. 2018

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 5 vom 1.2.2018

Der Landschreiber

Der Landschreiber:



