

Stadt Liestal

Kanton Basel-Landschaft

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

40/ QR/ 36/ 0

40/ LES/ 1/13

Quartierplanung "Im Oristal"

Quartierplan-Reglement

Impressum

Bauherrschaft sitEX Properties Holding AG, Alpenblickstrasse 20, 8853 Lachen
Städtebau HHF Architekten GmbH, Allschwilerstrasse 71a, 4055 Basel
Landschaftsarchitektur Gohl Landschaftsarchitektur GmbH, Arabienstrasse 3, 4059 Basel
Verkehrsplanung Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, Neue Bahnhofstrasse 160, 4132 Muttenz
Ingenieur / Statik Schnetzer Puskas Ingenieure AGsite, Aeschenvorstadt 48, 4010 Basel

Quartierplanung



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

Bearbeitung

Brigitte Bauer

Datei-Name

40190_Reg01_QPR_20220401_Genehmigung.docx

BB

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungen	1
Erlass	2
§ 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung	2
§ 2 Geltungsbereich	2
§ 3 Art der baulichen Nutzung	3
§ 4 Mass der baulichen Nutzung	3
§ 5 Bebauung	4
§ 6 Gestaltung der Bauten	5
§ 7 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes	6
§ 8 Hochwasserschutzmassnahmen	8
§ 9 Erschliessung und Parkierung	8
§ 10 Ver- und Entsorgung	9
§ 11 Umweltschutz und Sicherheit	9
§ 12 Nachweis zur Einhaltung der Vorgaben aus den QP-Vorschriften im Baubewilligungsverfahren	10
§ 13 Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag	10
§ 14 Ausnahmen und Abweichungen	10
§ 15 Schlussbestimmungen	11

Abkürzungen

GSchV CH	Eidgenössische Gewässerschutzverordnung vom 28.10.1998 (Stand am 01.01.2020)
QP	Quartierplan
QPR	Quartierplan-Reglement
RBG	Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons BL vom 08.01.1998 (Stand am 01.04.2019)
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons BL vom 27.10.1998 (Stand am 01.01.2019)

Erlass

Die Stadt Liestal erlässt - gestützt auf §§ 2 - 7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – die Quartierplan-Vorschriften "Im Oristal". Diese Quartierplan-Vorschriften bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan.

Massgebende übergeordnete Gesetzgebungen (Kanton, Bund) sind zu beachten und werden in diesem Quartierplan-Reglement nicht speziell erwähnt.

§ 1 Ziele der Quartierplanung

Basis

¹ Die Quartierplanvorschriften "Im Oristal" basieren auf dem gemäss Jurybericht überarbeiteten Siegerprojekt des Studienauftrags zur Entwicklung des Burri Mangold Areal "A ROOM WITH A VIEW", HHF Architekten, Basel (Jurybericht Eigenmann Bauökonom GmbH, 25.09.2019 / 21.10.2019).

Ziele

² Es werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Realisierung einer innerörtlichen, qualitativ hochwertigen Siedlungsentwicklung in Bahnhofsnahe;
- Schaffen eines attraktiven Übergangs von der Gewerbezone zur Wohn-/Geschäftszone;
- Entwicklung einer lebendigen Überbauung mit einer Wohn-, Geschäfts- und Schulnutzung;
- Erstellen einer lebenswerten Überbauung mit verschiedenartigen Frei- und Grünflächen;
- Förderung der Biodiversität und Berücksichtigung des ökologischen Ausgleichs, insbesondere in Bezug auf den Orisbach;
- Erstellen einer energieeffizienten Überbauung;
- Schaffen einer öffentlichen Fusswegverbindung (Verbindung Oristalstrasse – östliche Seite des Orisbachs);
- Hochwasserschutz.

§ 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 der baulichen Nutzung

- Baubereich A* ¹ Folgende Nutzungen sind im Baubereich A zulässig:
- Schulnutzung;
 - Geschäftsnutzung (Geschäftsnutzung im Sinne von § 21 Abs. 2 RBG mit Ausnahme der Wohnnutzung und Einschränkung der Verkaufsnutzung gemäss § 3 Abs. 3 QPR).
- Baubereiche B* ² Folgende Nutzung ist in den Baubereichen B zulässig:
- Wohn- und Geschäftsnutzung (Im Sinne von § 21 Abs. 2 RBG, mit Einschränkung der Verkaufsnutzung gemäss § 3 Abs. 3 QPR).
- Verkaufsnutzung* ³ Die Nettoladenfläche im Quartierplanareal ist auf 40 m² beschränkt.
- Baubereiche für Einstellhallen Ein- / Ausfahrt* ⁴ In den Baubereichen für Einstellhallen Ein- / Ausfahrt ist die Erstellung von Ein- und Ausfahrten zur Einstellhalle inkl. etwaiger Einhausungen zulässig. Die Notwendigkeit von Einhausungen richtet sich nach den gesetzlichen Normen (Lärmschutz, Sicherheit etc.).
- Baubereich für technische Einrichtungen* ⁵ Der Baubereich für technische Einrichtungen dient der Erstellung von technischen Einrichtungen wie Liftüberfahrten, Kühlaggregaten, Lüftungsbauteilen etc.
- Nebenbauten* ⁶ Als Nebenbauten gelten eingeschossige, unbeheizte Bauten, welche nicht einer Schul-, Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen. Die Nutzungsart von Nebenbauten richtet sich nach den Bedürfnissen der Bewohner- und Nutzerschaft der Quartierplanüberbauung. Es muss sich bei der Nutzung um der Überbauung dienende Infrastrukturen handeln, wie z.B. Veloabstellplätze, Containerstandorte, Spielplatz-Infrastruktur. Zusätzlich ist ein Bus-Wartehäuschen, welches der Öffentlichkeit dient, zulässig.
- Gemeinschaftliche Nutzungen* ⁷ Es sind der Nutzung und dem Bedarf entsprechend Gemeinschaftsräume zu erstellen (z.B. Velokeller, Waschküchen, Spielplatz, Gemeinschaftsraum, Kinderkrippe). Die präzisen Flächen und deren Verortung sind im Baugesuchsverfahren nachzuweisen.

§ 4 Mass der baulichen Nutzung

- Bruttogeschossfläche Hauptbauten* ¹ Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV berechnet und ausgewiesen.
- ² Zur Bruttogeschossfläche (BGF) werden nicht gerechnet:
- a) Räume im Untergeschoss, welche vollständig unter dem gewachsenen und/oder gestalteten Terrain liegen. Lichtschächte mit einer Tiefe von maximal 1.0 m sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 10% der Fassadenabwicklung betragen;
 - b) Räume, welche nicht für das Wohnen, das Arbeiten oder den Schulbetrieb verwendet werden, z.B. Technikräume, Auto-Einstellhalle, Einstellräume für Velos / Kinderwagen u.ä., Abstellräume, Wasch- und Trockenräume;
 - c) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen oder Durchgänge für den Langsamverkehr;

- d) überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Durchgänge für Fusswegverbindungen, Aufenthaltsbereiche, Loggien, Dachnutzungen (Dachterrassen, Aufenthaltsbereiche, Sportplatz etc.), ein- und vorspringende Balkone, soweit sie nicht als Laubengänge dienen, Vordächer;
Balkone und unmittelbar an das Haus anschliessende Sitzplätze dürfen allseits mit profillosen, einfach verglasten Elementen versehen werden;
Dachnutzungen dürfen mit Absturzsicherungen, Pergolen, transparentem Windschutz und Schattierungsinfrastrukturen versehen werden;
- e) Räume mit Dachschrägen, soweit deren Raumhöhe weniger als 1.50 m beträgt;
- f) eingeschossige, unbewohnte Nebenbauten gemäss § 3 Abs. 3 QPR.

Nutzfläche Nebenbauten

- ³ Bei den Nebenbauten gilt der äussere Gebäudeumriss als Nutzfläche.

Nutzungsmass

- ⁴ a) Das maximale Nutzungsmass beträgt für die Baubereiche A + B: 17'500 m²
Die Schulnutzung (Schule + Sport) umfasst im Minimum 3'000 m².
Der Stadtrat kann von dieser Regelung Ausnahmen beantragen, wenn nachgewiesen werden kann, dass kein entsprechender Bedarf besteht.
- b) Nutzfläche Einstellhallen Ein-/Ausfahrten nach Bedarf
- c) Nutzfläche für Nebenbauten
- allgemein: 500 m²
 - Buswartehäuschen 20 m²

§ 5 Bebauung

Hauptbauten

- ¹ a) Die Baubereiche im Situations- und Schnittplan begrenzen Lage und Höhe der Hauptbauten. Gesamthaft dürfen max. 3 feingliedrig und offen gestaltete Treppenanlagen ausserhalb der Baubereiche angeordnet werden. Eine Platzierung ist in allen Aussenraumtypen zulässig, mit Ausnahme des Gewässerraums.
- b) Die maximale Gebäudehöhe wird folgendermassen bemessen:
- Baubereiche A, B1 und B2:
Im Quartierplan Situation und Schnitte wird die maximale Gebäudehöhe als Höhenkote in m.ü.M. festgelegt.
 - Baubereiche B3, B4 und B5:
Im Quartierplan Situation und Schnitte wird der höchste Gebäudeteil und der niedrigste Gebäudeteil jeweils mit einer Höhenkote in m.ü.M. festgelegt. Die damit zwischen diesen beiden Punkten festgelegte schräge Ebene darf nicht überschritten werden.
- c) Gemessen wird für alle Baubereiche bis Oberkante fertiger Dachrand, bzw. Oberkante fertiges Dach.

Einstellhallen Ein-/Ausfahrt

- ² Die Baubereiche für Ein-/Ausfahrt Einstellhalle / Velokeller begrenzen die Lage und die Höhe möglicher Einhausungen für Einstellhallen Ein- und Ausfahrten.

- unterirdische Bauten*
- ³ a) Unterirdische Bauten sind mit Ausnahme der nachfolgenden Einschränkungen im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften überall zulässig (insb. Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV CH, §§ 65, 66, 69 RBV). Sie dürfen das Gesamtkonzept der Quartierplanung nicht beeinträchtigen.
- b) Es bestehen folgende Einschränkungen:
- | | |
|-------------------------------------|---|
| | Zulässigkeit maximale Unterkellerung in % der Gesamtfläche des jeweiligen Aussenraums |
| – Gewässerraum | 0 % |
| – Grün- und Freiraum | 10% |
| – Fläche für ökologische Gestaltung | 15% |
| – Aufenthaltsbereich | 50% |
- Technische Einrichtungen*
- ⁴ a) Technische Einrichtungen wie Entlüftungsbauteile, Lüftungsanlagen, Liftüberfahrten, Oblichter, Absturzsicherungen, Pergolen u. dgl. können die Baubereiche der Hauptbauten vertikal überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Dies ist auch ausserhalb des Baubereichs für technische Einrichtungen zulässig.
- b) Sie sind sorgfältig so zu gestalten, dass sie nicht negativ im Ortsbild in Erscheinung treten.
- c) Im Sinne der guten Einpassung ins Ortsbild ist es zulässig, innerhalb des Baubereichs für technische Einrichtungen die Fassade des Hauptbaus zu erhöhen bzw. eine Einhausung zu erstellen. Diese Massnahmen zählen nicht zur Gebäudehöhe.
- Nebenbauten*
- ⁵ a) Mit Ausnahme des Gewässerraums können Nebenbauten in Beachtung der übergeordneten planerischen und gesetzlichen Grundlagen (insb. Baulinien und § 54 RBV (Bauten zwischen Bau- und Strassenlinien) sowie § 57 RBV (Grenzabstände) frei platziert werden.
- b) Es gilt eine maximale Fassadenhöhe von 3.5 m und eine Gebäudehöhe von 4.5 m. Gemessen wird ab dem höchsten Punkt des gestalteten Terrains bis Oberkante des fertigen Daches bzw. Dachrandes. Bei Flachdachbauten gilt die Fassadenhöhe als Gebäudehöhe.
- Gesetzliche Abstände*
- ⁶ Bei allen Bauten und Anlagen sind die gesetzlichen festgelegten Abstände einzuhalten.

§ 6 Gestaltung der Bauten

- Allgemeine 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. Besondere Beachtung ist den räumlichen Strukturen und der Fassadengestaltung zukommen zu lassen.
- Dachgestaltung*
- ² Es gelten folgende Dachformen:
- | | |
|--|-------------------------------|
| a) Baubereich A: | Flachdach |
| b) Baubereiche B: | Flachdach, Pultdach, Sheddach |
| c) Einhausung Einstellhallen Ein-/Ausfahrt | Flachdach, Pultdach, Sheddach |
| d) Nebenbauten: | Flachdach, Pultdach, Sheddach |

Soweit Flachdächer keiner Aufenthaltsfunktion (z.B. Pausenplatz, Sportplatz, Dachterrasse) dienen oder nicht von technischen Einrichtungen belegt sind, haben sie ökologische Funktionen zu erfüllen (z. B. Begrünung, Nutzung von Sonnenenergie, Retention oder Ähnliches).

Bei begrünten Flachdächern ist das Dachsubstrat so zu wählen und zu modellieren, dass ein ökologisch wertvolles Mosaik an Kleinstlebensräumen entstehen kann. Der Einsatz eines natürlichen Substrats ist zu prüfen. Es ist eine einheimische Saatmischung zu verwenden.

Untergeschosse

- 3 Unterirdische Bauten und Bauteile sind so zu konzipieren, dass sie das bauliche, betriebliche und aussenräumliche Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen. Im ebenen Terrain haben sie nach aussen kaum in Erscheinung zu treten. Dies gilt nicht für Geschosse, welche sich vom Untergeschoss bis in die Vollgeschosse erstrecken.

Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelemente

- 4 Die Gestaltung von Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelementen muss innerhalb des Baubereichs A sowie separat innerhalb der Baubereiche B aufeinander abgestimmt erfolgen.

Sicherheit für Vögel und Kleintiere

- 5 a) Glasflächen sind so zu gestalten, dass diese keine Kollisionsgefahr für Vögel darstellen.¹
 b) Die Quartierplanüberbauung ist für Kleintiere wie Amphibien, Reptilien, Kleinsäuger etc. sicher zu gestalten. Kritische Bauteile, insbesondere Lichtschächte der Gebäude, sind mit Schutzvorrichtungen auszustatten, so dass keine Kleintierfallen entstehen.

§ 7 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Grundsatz

- 1 Der Aussenraum ist abgestimmt auf die Nutzungsart der Bauten attraktiv und abwechslungsreich zu gestalten. Ökologische Aspekte sind dabei zu berücksichtigen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte und wo möglich einheimische² Arten zu berücksichtigen. Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.

Abgrabungen und Aufschüttungen

- 2 Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern sind zulässig. Ihre Höhe richtet sich nach der technischen Notwendigkeit. Auf eine gute Einpassung ins aussenräumliche und städtebauliche Gesamtbild ist zu achten.

Befestigte Flächen

- 3 Soweit technisch möglich und sinnvoll, sind Wege und Plätze mit sickerfähigen Belägen zu gestalten und Hartbeläge über die Schulter zu entwässern.

Wo städtebaulich ausgewiesen und technisch möglich, sollen Hartbeläge nicht direkt an die Hauptbauten anschliessen, sondern eine sickerfähige Grün- bzw. Brachfläche dazwischen angeordnet werden.

Bäume

- 4 Für die Bäume sind der Baumart entsprechend dimensionierte, fachgerecht ausgebildete Baumgruben mit artgerechtem Substrat zu erstellen. Die Lichtraumprofile zu Kantonsstrasse, interner Erschliessung inkl. Ausnahmefahrten sind einzuhalten.

¹ zur Orientierung: siehe auch "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelwarte Sempach (2012)

² Entlang der Strasse müssen Arten gewählt werden, welche stadtklimafest und salzbeständig sind. Es gibt kaum einheimische Arten, welche die Voraussetzungen erfüllen.

Einteilung des Aussenraumes

⁵ Der Aussenraum wird folgendermassen eingeteilt:

a) Vorfahrt

Die Vorfahrt bildet den Auftakt der Quartierplanüberbauung und dient der allgemeinen Erschliessung des Areals, insbesondere dem Bringen und Abholen der Schülerschaft. Die Gestaltung hat einladend zu erfolgen und einen reibungslosen sowie sicheren Betriebsablauf zu garantieren.

Entlang der Oristalstrasse sind im Minimum 6 mindestens mittelkronige, hochstämmige Bäume zu pflanzen. Regenwasser im Umfeld der Bäume ist so versickern zu lassen, dass es diesen zugutekommt.

b) gebäudebezogener Aussenraum

Der gebäudebezogene Aussenraum dient der Erstellung der Hauptbauten sowie der Gebäudeerschliessung und dem Aufenthalt der Personen der Quartierplanüberbauung.

Der Aufenthaltsbereich dient als Treffpunkt der Personen der Quartierplanüberbauung und als Spielbereich für Kinder. Es sind im Minimum 5 mindestens mittelkronige Bäume zu pflanzen.

c) Grün- und Freiraum

Der Grün- und Freiraum ist überwiegend mit einer Vegetationsschicht zu gestalten und dient den Personen der Quartierplanüberbauung als Erholungsraum und als Spielbereich für Kinder.

d) Fläche für ökologische Gestaltung

Die Flächen für ökologische Gestaltung

- sind entlang des Orisbachs betreffend Gestaltung und Artenwahl auf den Lebensraum Orisbach abzustimmen;
- sind entlang der nordöstlichen und südwestlichen Parzellengrenzen mit einer lockeren Gehölzpflanzung aus Sträuchern und Bäumen zu gestalten. Die Bäume können kleinkronig sein.

Es sind Kleinstrukturen für Unterschlüpfе, Überwinterungsquartiere und Aufzucht bereit zu stellen (Steinhaufen, Asthaufen, Weiher etc.). Eine Durchwegung und zurückhaltende Erholungsinfrastruktur (Sitzbänke etc.) sind zulässig.

Gewässerraum

⁶ Der Gewässerraum dient der Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, des Hochwasserschutzes sowie der Gewässernutzung. Die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen richtet sich nach den Bestimmungen des Bundesrechts (Art. 41c Gewässerschutzverordnung). Zu beachten sind zudem die übergeordneten Bestimmungen zum Schutz und zur Pflege der Ufervegetation (Art. 21 Abs. 1 eidg. Natur- und Heimatschutzgesetz und § 13 Abs. 3 kt. Natur- und Landschaftsschutzgesetz).

Aussenraumbelichtung

⁷ Aussenraumbelichtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu beschränken.

§ 8 Bereiche für Überschwemmungsschutzmassnahmen

Schutzmassnahmen

- ¹ In den Bereichen für Überschwemmungsschutzmassnahmen sind die im Quartierplan bezeichneten Schutzmassnahmen zu erstellen. Die Schutzmassnahmen haben den Überschwemmungsschutz von Bauten und Anlagen im Quartierplanareal vor Überschwemmungsereignissen von mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) permanent wirksam zu gewährleisten. Die bezeichneten Schutzhöhen sind verbindlich einzuhalten. Die Massnahmen haben die für den Überschwemmungsschutz notwendige Dichtigkeit, Widerstandsfähigkeit und Standfestigkeit aufzuweisen. Unter Beibehalt des Schutzkonzepts der Quartierplanung (Arealenschutz mit definierte Schutzhöhen) können im Baugesuchsverfahren Abweichungen von den in der Quartierplanung bezeichneten Überschwemmungsschutzmassnahmen ausnahmsweise gewährt werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Überschwemmungsschutz von Bauten und Anlagen im Quartierplanareal gleich- oder höherwertig gewährleistet bleibt.

Haftung

- ² Die Haftung des Gemeinwesens für die auf Grund der Gefahrenzonen zu ergreifenden baulichen Schutzmassnahmen oder für Schutzmassnahmen, die auf Grund eines Ausnahmeantrags bewilligt wurden, ist ausgeschlossen.

§ 9 Erschliessung und Parkierung

Lage von Erschliessungsanlagen und Parkierung

- ¹ Die Lage der Erschliessungsanlagen wird im Quartierplan festgelegt. Geringfügige Abweichungen sind möglich, sofern deren Funktion sichergestellt ist und das Bebauungs- und Aussenraumkonzept nicht beeinträchtigt wird.

Parkierungskonzept-motorisierter Verkehr

- ² a) Alle Stammparkplätze für den motorisierten Verkehr sind in der unterirdischen Autoeinstellhalle anzuordnen.
b) In Abstimmung mit dem Ziel des reibungslosen Ablaufs des Bring- und Abholverkehrs der Schule gemäss § 9 Abs. 7 QPR können im Bereich der Vorfahrt max. 18 Besucherparkplätze oberirdisch angeordnet werden. Die restlichen Besucherparkplätze sind unterirdisch zu erstellen.

Parkplatzermittlung

- ³ a) Die Ermittlung des notwendigen Bedarfs für Auto- und Velo-Abstellplätze erfolgt grundsätzlich nach den übergeordneten Bestimmungen und Richtlinien im Rahmen des Baugesuchsverfahrens.
b) Für Wohnungen der Wohnform "Tiny Homes" (1-Zimmer-Lofts) sind im Minimum 0.6 Stammparkplätze pro Wohnung zu erstellen.

Ausnahmefahrten

- ⁴ Die Gebäudezufahrt ist für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) sicherzustellen.

öffentlicher Fussweg

- ⁵ Die Durchgänge für den öffentliche Fussweg sind grosszügig und einladend auszugestalten. Es gelten folgende Mindestmasse (Höhe x Breite):
- Baubereich A: 4 m x 12 m
 - Baubereich B1: 4 m x 7 m

Der öffentliche Fussweg ist dauerhaft zugänglich zu halten.

Parkierungskonzept
Zweiräder und Kinder-
wagen

- 6 a) Es sind ausreichend
- gedeckte Stammplätze für Zweiräder und Kinderwagen und
 - gedeckte oder ungedeckte Besucherplätze für Zweiräder und Kinderwagen zu erstellen.
- b) Zweirad- und Kinderwagenparkplätze sind an gut erreichbarer Lage, nahe den Gebäudezugängen an den im Quartierplan bezeichneten Orten zu erstellen. Im Falle einer Verschiebung der Gebäudezugänge kann von der bezeichneten Lage abgewichen werden.
- c) Wird bei den "Tiny-Homes" weniger als 1 Stammparkplatz pro Wohnung erstellt, so sind im Minimum 2 Stamm-Zweiradparkplätze und 0.3 Besucher-Zweiradparkplätze pro betroffene Wohnung zu erstellen. Zudem sind angemessene Flächen für Spezialfahrzeuge wie z.B. Lastenfahrräder, Anhänger, Tandems, Liegeräder anzubieten.

Schulnutzung

- 7 Es sind geeignete Massnahmen zu treffen, damit ein reibungsloser Ablauf des Bring- und Abholverkehrs der Schule gewährleistet ist (z.B. zeitliche Staffelung Schulzeiten, Verkehrswache, Optimierung Vorfahrtsregime, Monitoring).

Bushaltestelle

- 8 Die Vorfahrt ist so auszugestalten, dass für die vorgesehene Bushaltestelle ein Teil des Wartebereichs (ca. 1.40m x 5.60m) inkl. ein Wartehäuschen angeordnet werden können.

§ 10 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung
und Abwasserentsor-
gung

- 1 Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem GEP und 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.

Abfallentsorgung

- 2 Für die Abfallbeseitigung gelten die Bestimmungen der Stadt Liestal. Im Baugesuchsverfahren ist die Abfallentsorgung aufzuzeigen.

Durchleitungsrechte

- 3 Durchleitungsrechte für private und öffentliche Werkleitungen (elektrische Kabel, Wasser, Abwasser, Radio, Fernsehen, Gas, Telefon) sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters zu gewähren.

Energie

- 4 Die Bauten sind nach der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Anforderung an die Minergie-Kennzahl für Minergie-P zu realisieren.

§ 11 Umweltschutz und Sicherheit

Lärm-Empfindlich-
keitsstufe

- 1 Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufen (LES) II.
- Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 ff. der Lärmschutz-Verordnung sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen.

Schutzräume

- 2 Betreffend Schutzräume ist frühzeitig vor Einreichen des Baugesuches mit dem Amt für Militär und Bevölkerungsschutz Kontakt aufzunehmen.

§ 12 Nachweis zur Einhaltung der Vorgaben aus den Quartierplan-Vorschriften im Baubewilligungsverfahren

Allgemeines

1 im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben aus den Quartierplan-Vorschriften eingehalten werden. Gestützt auf § 87 Abs. 4 lit. a RBV wird der Stadtrat beim Bauinspektorat für die Beurteilung des Baugesuchs notwendige zusätzliche Unterlagen beantragen.

Städtebauliche Einpassung

2 Betreffend städtebauliche Einpassung ist dieser Nachweis mittels Bemusterungen, Farbkonzepten etc. zu erbringen.

Umgebungsgestaltung

3 Betreffend Umgebungsgestaltung ist dieser Nachweis in Form eines Umgebungsplans zu erbringen. Dieser Nachweis beinhaltet u.A.:

- a) bestehendes und neu gestaltetes Terrain sowie allfällige Stützmauern;
- b) Hochwasserschutzmassnahmen (Mauern, Wälle etc.);
- c) Detailabgrenzung und Gestaltung der verschiedenen Aussenraumtypen inkl. Art und Standort von Bepflanzungen;
- d) Lage und Materialisierung der Erschliessungs- und Parkieranlagen sowie der öffentlichen Fusswegverbindungen, inkl. deren Beleuchtung;
- e) Lage von Gebäudezugängen und Notfallzufahrten;
- f) Lage, Dimensionierung und Definition des Nutzungszweckes von Nebenbauten sowie von Einrichtungen für Spiel- und Aufenthaltsnutzungen;
- g) Lage und Art von Ver- und Entsorgungsanlagen (Abfall-Sammelstelle etc.).

§ 13 Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag

Realisierungsvorgehen

1 Die Realisierung der Quartierplanbebauung hat in Absprache mit der Stadt Liestal zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere den öffentlichen Fussweg, den Werkleitungsbau, das Festlegen der Baustellenorganisation und des Baustellenverkehrs.

Parzellierung

2 Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals oder die Abgabe von Wohnungen im Stockwerkeigentum ist zulässig. Durch diese darf jedoch die Zielsetzung, die Verwirklichung und die Funktionalität der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt werden. Zum Zeitpunkt der Parzellierung sind die erforderlichen Dienstbarkeiten im Grundbuch eintragen zu lassen.

Quartierplan-Vertrag
Dienstbarkeitsvertrag

3 Für das Areal der Quartierplanung ist ein Quartierplanvertrag zu erstellen.

§ 14 Ausnahmen und Abweichungen

Ausnahmen

1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Stadtrates Ausnahmen von diesen Quartierplan-Vorschriften gewähren.

Voraussetzung für Ausnahmen

2 Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zu den Zielsetzungen der Quartierplanung gemäss § 1 vorliegt. Die durch den Quartierplan definierte Gesamtkonzeption betreffend Überbauung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung darf durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden.

- Abweichungen* ³ Grössere Abweichungen von der im Quartierplan definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplan-Vorschriften erfolgen.

§ 15 Schlussbestimmungen

- Überwachung des Vollzugs* ¹ Der Stadtrat Liestal überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.
- Inkrafttreten* ² Die Quartierplan-Vorschriften "Im Oristal" treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- Aufhebung früherer Beschlüsse* ³ Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren nutzungsplanerischen Festlegungen gelten für das Areal als aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die Zonenvorschriften Siedlung.


Beschlüsse und Genehmigung

Stadt Liestal

Beschluss des Stadtrates:	10. August 2021
Beschluss des Einwohnerrates:	22. Dezember 2021
Referendumsfrist:	21. Januar 2022
Urnenabstimmung:	---
Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. 06	10. Februar 2022
Auflagefrist:	10. Februar – 11. März 2022

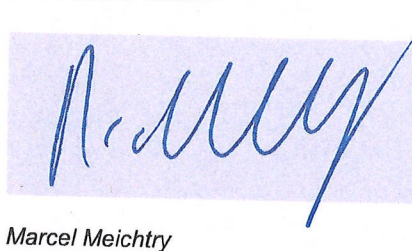
Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident:



Daniel Spinner

Der Stadtverwalter:



Marcel Meichtry

KANTON

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. vom ... 2022-1065 **28. Juni 2022**

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 26 vom 30. Juni 2022

Die Landschreiberin

Die Landschreiberin:
E. Haas Diehrich