



Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG WEIERWEG

QP Plan 1: Bebauung und Nutzung

Genehmigung

rechtsverbindlicher Inhalt

- Perimeter Quartierplan
- Baulinie
- Gestaltungsbaulinie
- Baubereich mit Nummer
- Bereich mit 60%-Regelung für Balkone gem. Ziff. 5.2 Quartierplanreglement
- Anzahl oberirdische Vollgeschosse im Baubereich
- Gefahrenzone Überschwemmung: geringe Gefährdung

orientierender Inhalt

- Betrachtungsbereich Quartierplanung
- Interessenslinie Tiefbauamt
- mögliche Gebäudevolumen
- bestehende Gebäude ausserhalb Perimeter
- vorgesehene Gebäude gem. Masterplan ausserhalb Perimeter
- Schnittlinien
- offene Gewässer

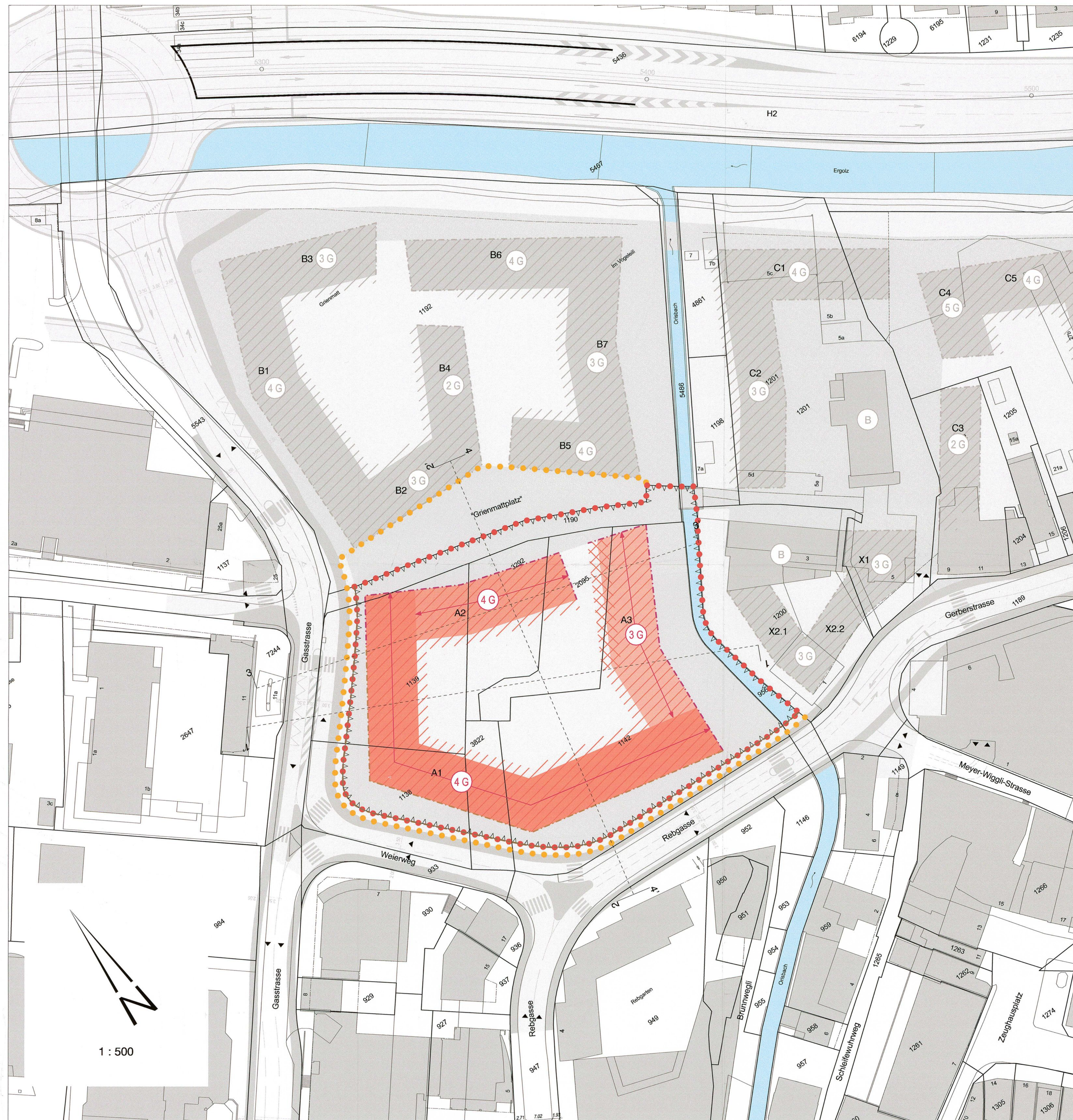
Die dargestellte Verkehrsführung im Bereich Anschluss H2/Gasstrasse/Weierweg beruht auf einer Studie des Tiefbauamtes vom 11.12.2012. Sie dient lediglich der Planlesbarkeit und hat rechtlich keine Verbindlichkeit.

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Stadtrates: 05. März 2013
 Beschluss des Einwohnerrats: 26. Juni 2013
 Referendumsfrist: 26. Juli 2013
 Urnenabstimmung:
 Publikation der Planaufgabe
 im Amtsblatt Nr. 32 vom 08. August 2013
 im "Liestal aktuell" vom 08. August 2013
 Planaufgabe: 08. August bis 06. September 2013

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
 genehmigt
 mit Beschluss Nr. 371 vom 27. Mai 2014
 Publikation des Regierungsratsbeschlusses
 im Amtsblatt Nr. 22 vom 30. 5. 2014

LIES2175 17 QPP1 050214 BM/MW





Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG WEIERWEG

QP Plan 2: Freiraum und Erschliessung

Genehmigung

rechtsverbindlicher Inhalt

- • • • • Perimeter Quartierplan
- befahrbare Mischverkehrsfläche
- Fussgängerbereich, öffentlich zugänglich
- Hof, privat
- Uferschutzzone
- Fuss- und Veloweg, öffentlich
- vorgesehener, provisorischer Veloweg
- Bäume (Anzahl und Lage variabel)
- Ein-/Ausfahrt Einstellhalle (Lage variabel)
- optional: Ein-/Ausfahrt Einstellhalle (Lage variabel)
- oberirdische Besucherparkplätze (Anzahl und Lage variabel)
- private Vorzone

orientierender Inhalt

- • • • • Betrachtungsperimeter Quartierplanung
- bestehende und geplante Gebäude
- Gestaltungsbereich Kantonsstrasse
- Interessenslinie Tiefbauamt
- Bäume (Lage variabel)
im Betrachtungsperimeter / gem. Masterplan ausserhalb Perimeter
- befahrbare Mischverkehrsflächen
im Betrachtungsperimeter / gem. Masterplan ausserhalb Perimeter
- Ein-/Ausfahrten Einstellhallen
im Betrachtungsperimeter / gem. Masterplan ausserhalb Perimeter
- oberirdische Parkplätze
im Betrachtungsperimeter / gem. Masterplan ausserhalb Perimeter
- Bushaltestelle
- offene Gewässer

Die dargestellte Verkehrsführung im Bereich Anschluss H2/Gasstrasse/Weierweg beruht auf einer Studie des Tiefbauamtes vom 11.12.2012. Sie dient lediglich der Planlesbarkeit und hat rechtlich keine Verbindlichkeit.

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Stadtrates: 05. März 2013

Beschluss des Einwohnerrats: 26. Juni 2013

Referendumsfrist: 26. Juli 2013

Urnenabstimmung:

Publikation der Planaufgabe

im Amtsblatt Nr. 32 vom 08. August 2013

im "Liestal aktuell" vom 08. August 2013

Planaufgabe: 08. August bis 06. September 2013

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft

genehmigt mit Beschluss Nr. 711 vom 27. Mai 2014

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 22 vom 30.5.2014

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident:

Lukas Ott

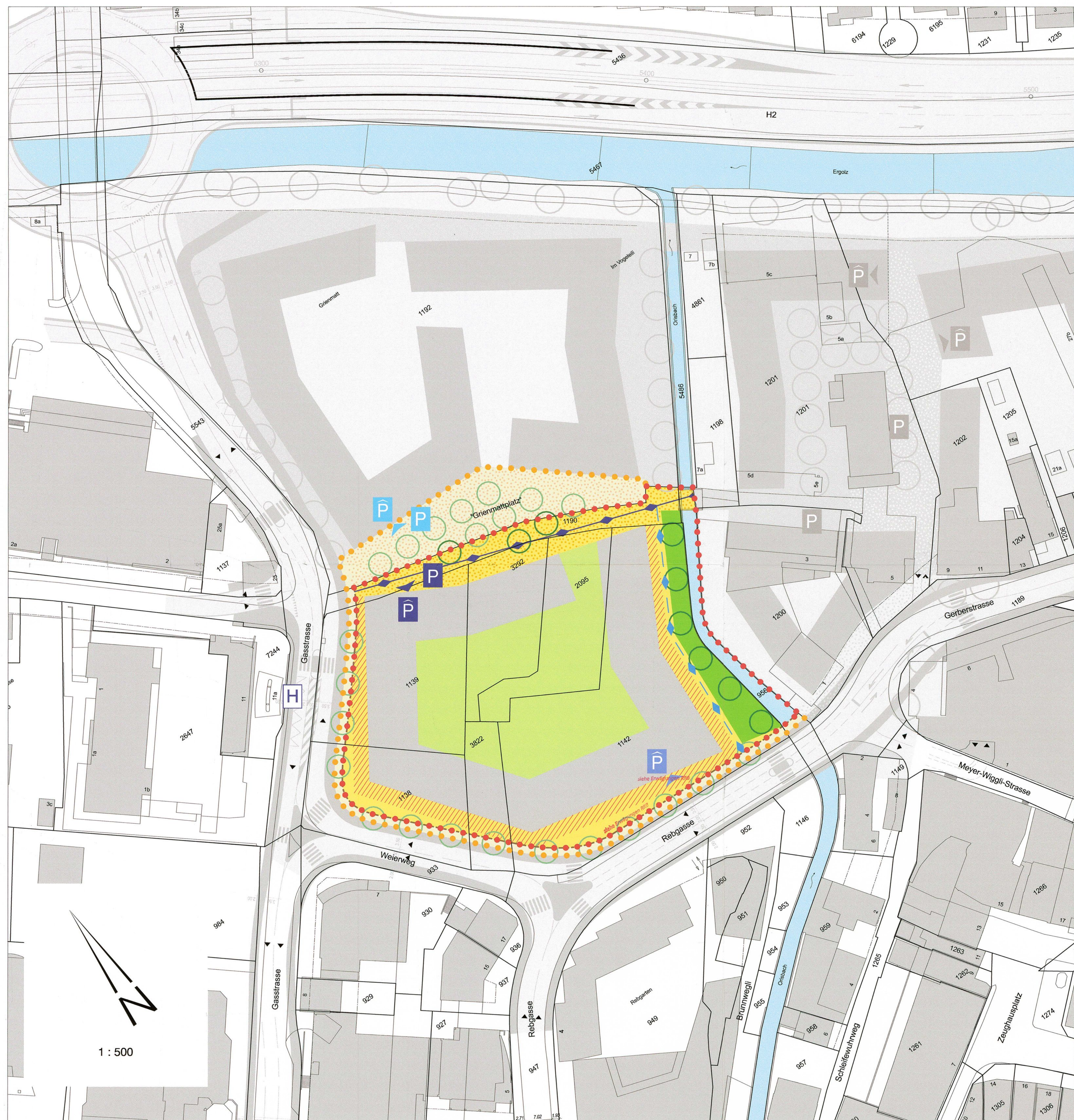
Der Stadtverwalter:

Benedikt Minzer

Der Landschaftsrevisor:

Peter Vetter

LIES2175 17 QPP2 050214 BM/MW





Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG WEIERWEG

QP Plan 3: Schnitte

Genehmigung

rechtsverbindlicher Inhalt

327.0 m max. Gebäudehöhe

3 G Geschosshöhe

orientierender Inhalt

A1 Gebäudenummer

313.0 m Terraintoten Freiflächen (+/- 0.5 m)

Vollgeschosse

Sockelgeschosse

unterirdische Geschosse, Boden

neuer Terrainverlauf an Schnittlinie

offene Gewässer

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Stadtrates: 05. März 2013

Beschluss des Einwohnerrats: 26. Juni 2013

Referendumsfrist: 26. Juli 2013

Urnenabstimmung:

Publikation der Planaufgabe

im Amtsblatt Nr. 32 vom 08. August 2013

im "Liestal aktuell" vom 08. August 2013

Planaufgabe: 08. August bis 06. September 2013

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident:

Lukas Ott

Der Stadtverwalter:

Benedikt Minzer

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft

Der Landschaftsrevisor:

genehmigt

mit Beschluss Nr. 771 vom 27. Mai 2014

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 22 vom 30.5.2014

Der Landschaftsrevisor:

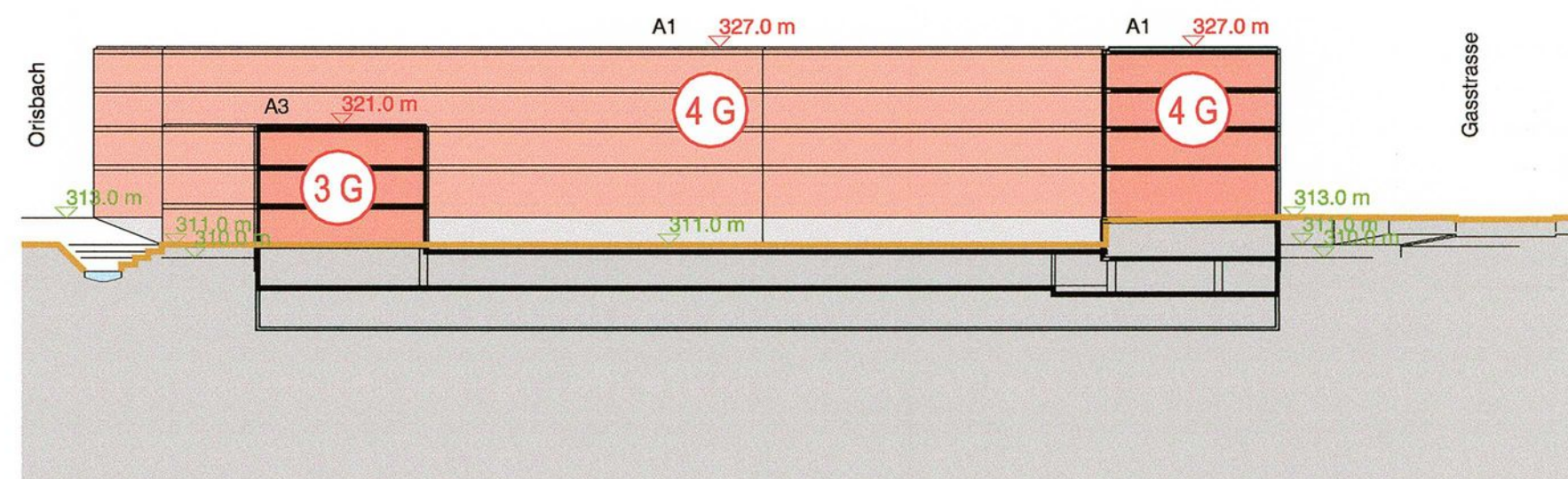
Peter Vetter

LIES2175 17 QPP3 050214 BM/MW

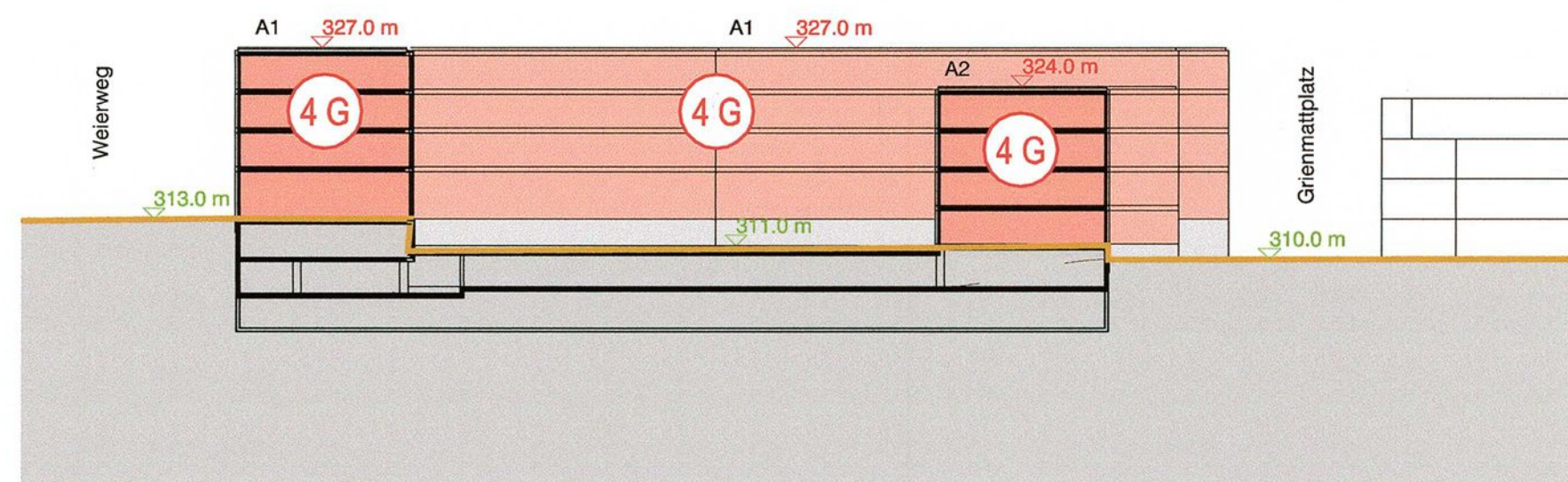
RAUMPLANUNG
HOLZEMER

Raumplanung Holzemer GmbH Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil

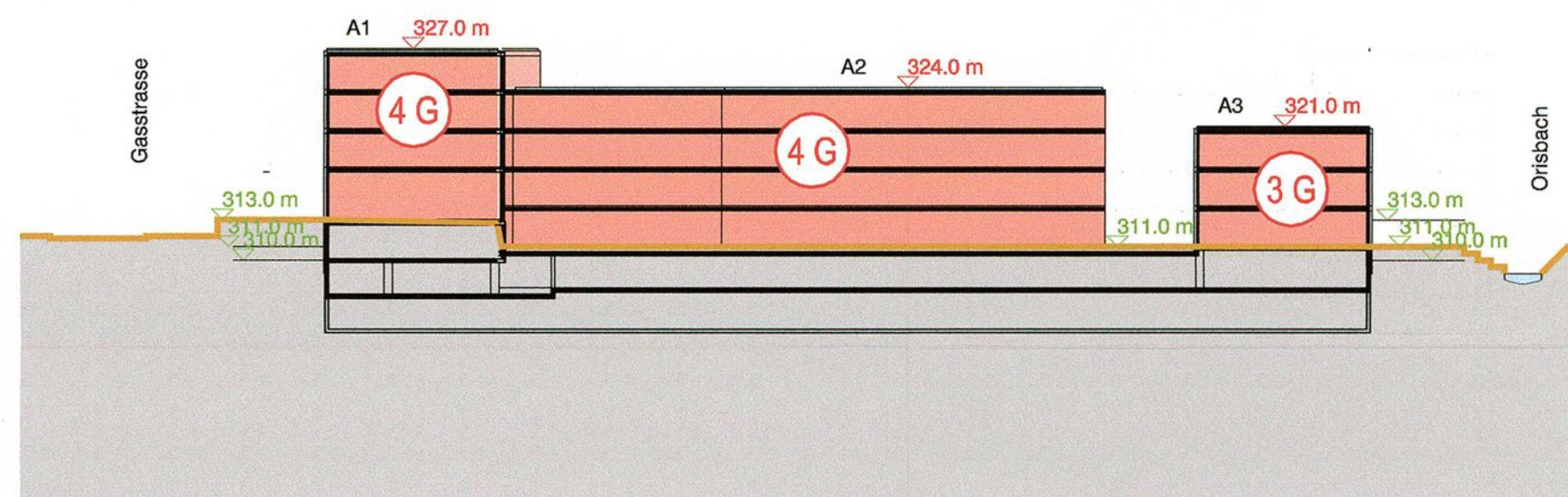
Schnitt 1-1'



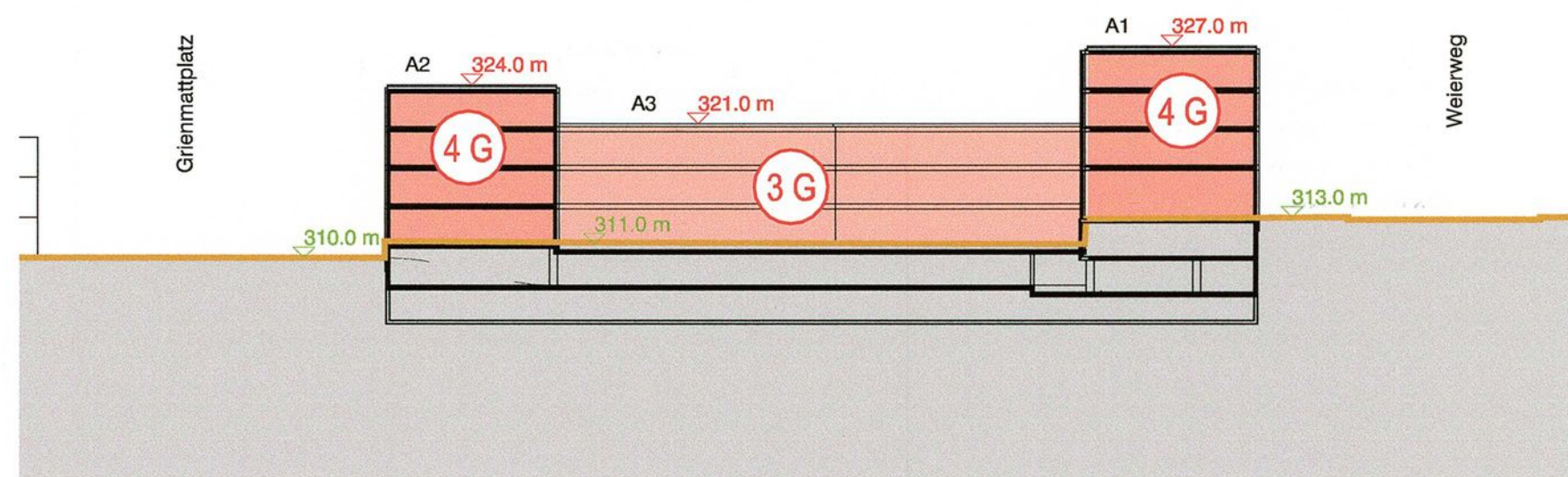
Schnitt 2-2'



Schnitt 3-3'



Schnitt 4-4'



1 : 500

40/ QR/ 18/ 0

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG



Stadt Liestal
Quartierplanung Weierweg

Quartierplanreglement **Genehmigung**

siehe Erwägungen RRB

RAUMPLANUNG
HOLZEMER

Raumplanung Holzemer GmbH Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil

INHALT

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

LIES 2175 05. Februar 2014 BM/MW

1 ERLASS

- Beschluss*
- 1 Die Stadt Liestal erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 im Gebiet „Weierweg“ Quartierplanvorschriften, bestehend aus diesem Quartierplanreglement und den Teilplänen:
- Plan Nr. 1 Bebauung und Nutzung 1 : 500
 - Plan Nr. 2 Freiraum und Erschliessung 1 : 500
 - Plan Nr. 3 Schnitte 1 : 500
- Verbindlichkeit*
- 2 Alle Teilpläne sowie das Quartierplanreglement sind grundeigentumsverbindlich. Das Modell (Masterplan Zentrum Nord, 1 : 500) und die Berichte haben orientierenden Charakter.

2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

- | | |
|--------------|--|
| <i>Zweck</i> | 1 Der Quartierplan „Weierweg“ bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten. |
| <i>Ziele</i> | 2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt: <ul style="list-style-type: none">• Bebauung und Nutzung des Areals auf der Basis der Masterplanung „Zentrum Nord“ für das Teilgebiet A• Verdichtete Bebauung und Nutzung an gut erschlossener Lage im Stadtzentrum von Liestal mit Bezug zum öffentlichen Raum• Schaffen eines lebendigen, urbanen Strassenraums• Bereitstellen eines lärmberuhigten Hofraums für die Bewohnenden• Erschliessung des Quartiers über einen verkehrsberuhigten Grienmattplatz• Ökologische Aufwertung des Orisbaches und seiner Ufer mit Aufenthaltsqualität für die Bevölkerung unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Hochwasserschutz• Umsetzung des Landschaftsentwicklungskonzepts, wo möglich und sinnvoll |

3 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

Geltungsbereich 1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente im Betrachtungsperimeter (Bereich der künftigen Kantonsstrasse auf Parzellen Nr. 956, 1138, 1139, 1142, 1190 und 3822 sowie der gemeinsamen Platzgestaltung auf Parzelle Nr. 1192) und ausserhalb der Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Inhalt 2 Die 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, Benützung und Unterhalt des Aussenraumes
- die Erschliessung und Parkierung
- die Realisierung der Überbauung
- die Ver- und Entsorgung

4 EINPASSUNG IN DIE BAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE UMGEBUNG

*städtebauliche
Einpassung*

- 1 Die Blockrandüberbauung 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 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

- | | | |
|------------------------------|---|---|
| <i>Lage und Grösse</i> | 1 | Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die in den Plänen Nr. 1 und 3 enthalten sind. Ausgenommen sind Kleinbauten gem. Ziffer 5.9. |
| <i>Anordnung und Volumen</i> | 2 | Lage und Grösse der Bauten (Flächen, Profil der Bauten) gehen aus den Plänen hervor. Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche kann im Rahmen der zulässigen Geschossfläche frei erfolgen, vorbehalten bleiben Gestaltungsbaulinien. Balkone dürfen nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden. Entlang des nördlichen Teils der Westfassade des Baukörpers A3 sind vorgehängte Balkone auf max. 60% der Fassadenlänge zulässig. Die Gebäudetiefe ist in allen Baubereichen auf max. 13.0 m beschränkt. Balkone, Loggien und dergleichen dürfen über diese Tiefe herausragen. |
| <i>Geschosszahl</i> | 3 | Pläne Nr. 1 und 3 legen 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. |
| <i>Gebäudehöhe</i> | 4 | Für die maximalen Gebäudehöhen sind die Koten in Plan Nr. 3 massgebend. |
| <i>Fassadengestaltung</i> | 5 | 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 haben. Die Hoffassade kann unter Beachtung von Ziff. 5.2 flexibel mit Balkonen, Loggien und dergleichen gestaltet werden. Dabei muss die Hauptfassade des Baukörpers den architektonischen Charakter und die volumetrische Erscheinung des Gebäudes bestimmen. Die allfällige Verwendung vogelfreundlicher Glasarten wird im Rahmen des Baugeuchs überprüft. |
| <i>Dachform</i> | 6 | Es sind nur Flachdächer zulässig. Für Kleinbauten gem. Ziffer 5.9 ist die Dachform frei. |
| <i>Dachaufbauten</i> | 7 | Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Liftüberfahrten, Heizungs-, Klima- und Lüftungsinstallationen, namentlich auch Monoblocks, sowie Sonnenkollektoren etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe überragen. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen. Auf eine gute Einpassung ist im Sinne von Ziffer 4 besonders zu achten. |

siehe Erwägungen RRB

- Materialisierung und Farbgebung der Dächer* 8 Die Dachoberflächen müssen sich mit Form, Materialisierung und Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. ~~Die Erstellung von Solaranlagen ist zulässig.~~ *stehe Erwägungen RRP*
- Kleinbauten* 9 Unbewohnte Kleinbauten wie Schöpfe, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Velounterstände, Containerstellplätze, Trafohäuschen und dergleichen sind unter Einhaltung der übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen im gesamten Aussenraum möglich. Sie dürfen im Hof gem. Plan Nr. 2 insgesamt max. 5 % der Hoffläche umfassen.

6 ART UND MASS DER NUTZUNG

- | | | |
|-------------------------------------|---|---|
| <i>Nutzungsart</i> | 1 | Im Quartierplanareal sind Wohn-, Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen (wenig störende Betriebe) zulässig. Ausserdem ist die Erstellung einer Einstellhalle zulässig. Für die Erdgeschossflächen in Baubereich A1 werden Dienstleistungs-, Verkaufs- und Geschäftsnutzungen angestrebt. |
| <i>Nutzungsmass</i> | 2 | Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) im Quartierplanperimeter beträgt 10'840 m ² . |
| <i>Definition BGF</i> | 3 | <p>Als anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) gilt die Summe aller Wohn-, Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen dienenden und hierfür verwendbaren Geschossflächen der Vollgeschosse gemäss den Plänen Nr. 1 und 3. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet. Nicht zur Bruttogeschossfläche zählen Räume im Sockelgeschoss, vollständig unterirdische Geschosse und die Einstellhalle. Nicht zur Bruttogeschossfläche zählen ausserdem:</p> <ul style="list-style-type: none">• den Bewohnern, Arbeitsplätzen und Besuchern dienende überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Gartensitzplätze, ein- und vorspringende Balkone, soweit sie nicht als Laubengänge dienen etc.• eingeschossige unbewohnte Kleinbauten gemäss Ziff. 5.9 bis insgesamt max. 5% der Fläche des Aussenraumes. |
| <i>behindertengerechte Bauweise</i> | 4 | Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei zu erstellen. |

7 GESTALTUNG UND NUTZUNG DES AUSSENRAUMES

- | | |
|--|---|
| <i>Gestaltung</i> | 1 Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes ist aus dem Plan Nr. 2 ersichtlich. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Lagerung von gewerblichen Gütern und Ähnlichem ist ausserhalb der Gebäude nicht zulässig. Befahrbare Bereiche sind für den Langsamverkehr attraktiv auszugestalten. |
| <i>Terrainhöhen</i> | 2 Für die Terrainhöhen sind die Koten in Plan Nr. 3 massgebend. Erhöhungen zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes sind möglich. |
| <i>Orisbach</i>
<i>siehe Erwägungen RRB</i> | 3 Der Orisbach ist ökologisch aufzuwerten. Die ökologische Aufwertung des Orisbachs sowie die Ufergestaltung erfolgen unter Federführung des Kantons losgelöst vom Bauprojekt zu einem späteren Zeitpunkt. Der Fussgänger- und Velobereich entlang des Orisbachs muss unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Hochwasserschutz Aufenthaltsqualität aufweisen und der Bevölkerung von Liestal zur Verfügung stehen. Eine Schliessung zur Nachtruhezeit (22.00 bis 06.00 Uhr) ist bei Nachtruhestörung oder Vandalismus in gegenseitiger Absprache zwischen Grundeigentümern und Stadt möglich. Nach einer Verlängerung des Grienmattweges über den Orisbach gemäss Masterplan wird die Veloverbindung parallel zum Orisbach aufgehoben, um für die Fussgänger eine bessere und sicherere Situation zu schaffen. Vor den Gebäuden kann eine private Vorzone zum Schutz der Privatheit gestaltet werden. |
| <i>Hof</i> | 4 Der Hofbereich steht der Bewohnerschaft des Quartierplans 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. |
| <i>Bäume</i> | 5 Die Alleebäume und Baumgruppen dienen der Begrünung. Sie sind so anzuordnen, dass eine lineare Begrünung entsteht resp. der Charakter des Platzes unterstützt wird. |
| <i>Uferschutzzone</i> | 6 In der Uferschutzzone sind die Lebensräume schutzwürdiger Pflanzen und Tiere zu erhalten und zu fördern. Die Nutzung der Gewässer zur Erholung soll naturverträglich stattfinden. Innerhalb der Uferschutzzone sind einzelne Zugänge zum Wasser sowie einzelne Aufenthaltsbereiche zulässig. |
| <i>Gestaltungskonzept</i> | 7 Für den öffentlich zugänglichen Fussgänger- und Velobereich, die private Vorzone, den Orisbach inkl. des gesamten Uferbereichs des |

Orisbaches zwischen Weierweg und Ergolz und den Grienmattplatz ist durch den Grundeigentümer in Zusammenarbeit mit Stadt, Kanton und den direkt betroffenen Nachbarn ein Gestaltungskonzept zu erarbeiten. Zuständigkeiten, Etappierung und Kostentragung werden im Quartierplanvertrag geregelt.

- | | | |
|---|----|---|
| <i>Umgebungsplan</i>

<i>siehe Erwägungen RRB</i> | 8 | Die Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes ist im Bauseuchungsverfahren in einem Umgebungsplan darzustellen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung ist. Er beinhaltet insbesondere Lage und Gestaltung von Wegen und Plätzen, Spielplätzen, Parkplätzen, Velounterständen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung, sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Meteorwasser, Trafohäuschen, Kompostierplätze, Container etc.) |
| <i>Bemusterung und
Materialisierung</i> | 9 | Vor der Ausführung der Umgebungsarbeiten sind rechtzeitig bei der Bewilligungsbehörde die notwendigen Detailunterlagen zu Bemusterung und Materialisierung der Wege und Bepflanzung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Signaletik etc. einzureichen. |
| <i>Meteorwasser</i> | 10 | Strassen, Wege und Plätze, offene Abstellplätze sowie Grünflächen sind soweit möglich und sinnvoll wasserdurchlässig auszuführen. |

8 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

- | | |
|---|---|
| <i>Lage</i> | 1 Für Zufahrt, Zugänge und Erschliessungsflächen sowie für die Parkierung ist der Plan Nr. 2 massgebend. |
| <i>Parkplatz-berechnung</i> | 2 Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich grundsätzlich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach Anhang 11/1 RBV. |
| <i>Nutzung der Parkplätze</i> | 3 Die Parkplätze können verkauft, vermietet und individuell zugeteilt oder als Besucherparkplätze verwendet werden. Der Eigenbedarf ist im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen. Wenn sich später beim Betrieb der Einstellhalle der effektive Bedarf als geringer herausstellt, dürfen Parkplätze weitervermietet oder veräussert werden |
| <i>oberirdische Parkplätze</i>
<i>siehe Erwägungen RRP</i> | 4 Oberirdisch dürfen nicht mehr als fünf Parkplätze erstellt werden, wovon drei behindertengerecht auszugestalten sind. Die Lage der oberirdischen Parkplätze wird im Rahmen des Umgebungsplans festgelegt. Sie sind als private, zur Überbauung gehörende Besucherparkplätze zu kennzeichnen |
| <i>Veloweg</i> | 5 Falls es im Rahmen der Ausgestaltung der Strassenprojekte Rebgrasse, Weierweg und Gasstrasse einer Fläche für einen Veloweg innerhalb des Quartierplan-Perimeters bedarf, geht diese zu Lasten des angrenzenden öffentlich zugänglichen Fussgängerbereichs. |

9 VER- UND ENTSORGUNG

<i>Energiekonzept</i>	1 Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten: • Minimierung des Energiebedarfs (Effizienz und Effektivität hinsichtlich Wärme, Kälte und Elektrizität) • rationelle Energienutzung (Abwärmenutzung, Einsatz von erneuerbaren Energien nach dem Gebot der Verhältnismässigkeit auf Grund des Standes der allgemein anerkannten Technik) • Anschluss an das Fernwärmenetz Als Richtlinie gilt der aktuelle Leitfaden Energie in der Ortsplanung des Amtes für Raumplanung und des Amtes für Umweltschutz und Energie des Kantons BL.
<i>Koordination</i>	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.
<i>Sonnenenergie</i>	3 Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind grundsätzlich erwünscht. Auf eine gute Einpassung im Sinne von Ziffer 4 ist besonders zu achten. siehe Erwägungen RRB
<i>Energiestandard</i>	4 Neubauten sind im Minergie Standard oder in einem mindestens gleichwertigen Energiestandard zu erstellen.
<i>Wasser und Abwasser</i>	5 Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach den entsprechenden Reglementen der Stadt Liestal.
<i>Abfallentsorgung</i>	6 Für die Abfallbeseitigung gelten die Bestimmungen der Stadt Liestal. Ein entsprechendes Entsorgungskonzept muss im Baubewilligungsverfahren vorgelegt werden.

10 LÄRMSCHUTZ *stehe Erwägungen RRB*

- | | |
|----------------------------------|---|
| <i>Lärmempfindlichkeitsstufe</i> | 1 Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986. |
| <i>Schallschutz</i> | 2 Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten für alle Neubauten die Mindestanforderungen gemäss SIA-Norm 181. Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 sowie 32 ff LSV sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen. |

11 NATURGEFAHREN *siehe Erwägungen RRB*

- | | | |
|--|---|--|
| Gefahrenzone
Überschwemmung | 1 | Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. |
| Gebäudeteile
unterhalb
Hochwasserkote
<i>siehe Erwägungen RRB</i> | 2 | Gebäudeteile, welche unterhalb der gemäss der Gefahrenzone massgebenden Hochwasserkote liegen, sind wasserdicht auszugestalten; Öffnungen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote müssen verschliessbar sein. |
| Beanspruchungen | 3 | Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen. |
| Hochwasserkote
<i>siehe Erwägungen RRB</i> | 4 | Die massgebende Hochwasserkote gemäss Gefahrenzone wird pro Gebäude festgelegt und beträgt:

A1: 312.75 m.ü.M.
A2: 310.75 m.ü.M.
A3: 310.75 m.ü.M. |

12 REALISIERUNG, QUARTIERPLANVERTRAG

- Inhalte*
Quartierplanvertrag
- 1 Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer resp. die Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute einzuräumen. Die Stadt Liestal wird ermächtigt, die erforderlichen Eintragungen beim Grundbuchamt Liestal zu veranlassen. *siehe Erwägungen RRP*

In einem entsprechenden Quartierplanvertrag sind z.B. zu regeln:

- Etappierung
- Neuparzellierung, Grundstücksabtretungen, inkl. Regelung der Nutzungsberechnung
- Verantwortlichkeit und Kostenverteilung für Erstellung, Unterhalt und Betrieb von gemeinsamen Bauten und Anlagen
- Verteilung der Kosten für Erstellung und Unterhalt der Grün- und Freiflächen, insbesondere für den Uferbereich
- öffentliche Geh- und Fahrrechte
- Bau- und Durchleitungsrechte
- Näher- und Grenzbaurechte (mit öffentlicher Beurkundung)
- Benutzungsrechte
- öffentliche Nutzungen
- Gestaltungskonzept Grienmattplatz (Zuständigkeiten, Vorgehen, Eigentumsverhältnisse, Kostenteiler, Pflege, Unterhalt)
- Parkierung auf Grienmattplatz (Parzellenmutation oder Dienstbarkeit)
- Gestaltungskonzept Orisbach (Zuständigkeiten, Vorgehen, Eigentumsverhältnisse, Kostenteiler, Pflege, Unterhalt)
- Nachtschliessung entlang Orisbach
- Parzellenmutation Orisbach
- Gestaltungskonzept Strassenraum (Zuständigkeiten, Vorgehen, Eigentumsverhältnisse, Kostenteiler, Pflege, Unterhalt)
- Abgeltung Infrastrukturbeitrag

- Parzellierung*
- 2 Eine allfällige spätere Parzellierung des Quartierplanareals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.

- Etappierung*
- 3 Wird die Überbauung 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.

13 AUSNAHMEN

- | | | |
|----------------------------------|---|---|
| <i>Abweichungen</i> | 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 Grundeigentümer(innen) hin bei der Baubewilligungsbehörde beantragen. |
| <i>Bedingungen</i> | 2 | Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 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. |
| <i>grössere
Abweichungen</i> | 3 | Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen. |

14 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- | | |
|--------------------|---|
| <i>Genehmigung</i> | 1 Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der erforderliche Quartierplanvertrag von den Vertragsparteien unterzeichnet ist. |
| <i>Umsetzung</i> | 2 Der Stadtrat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124 ff. RBG bzw. § 88 ff. RBV sowie andere notwendige Bewilligungsverfahren bleiben vorbehalten. |
| <i>Rechtskraft</i> | 3 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft. |

15 BESCHLUSSFASSUNG

Beschluss des Stadtrates: 05. März 2013

Namens des Stadtrates

Beschluss des Einwohnerrates: 26. Juni 2013

Der Stadtpräsident
Lukas Ott

Referendumsfrist: 26. Juli 2013



Urnenabstimmung: _____

Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 32 vom 08. August 2013

Der Stadtverwalter
Benedikt Minzer



Planaufgabe: 08. August bis 06. September 2013

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt

mit Beschluss Nr. 731 vom 27. Mai 2014

Der Landschreiber

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 12 vom 30.5.2014

Der Landschreiber:

