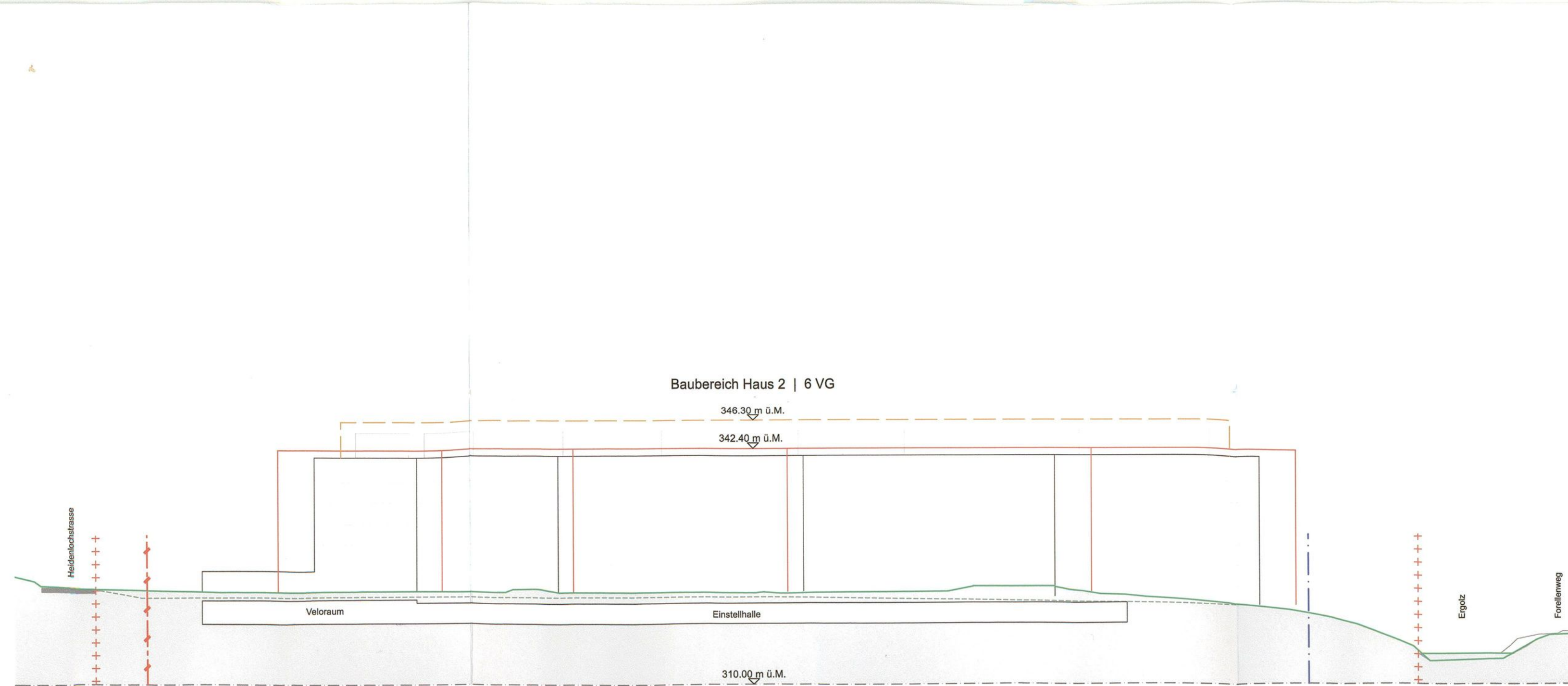
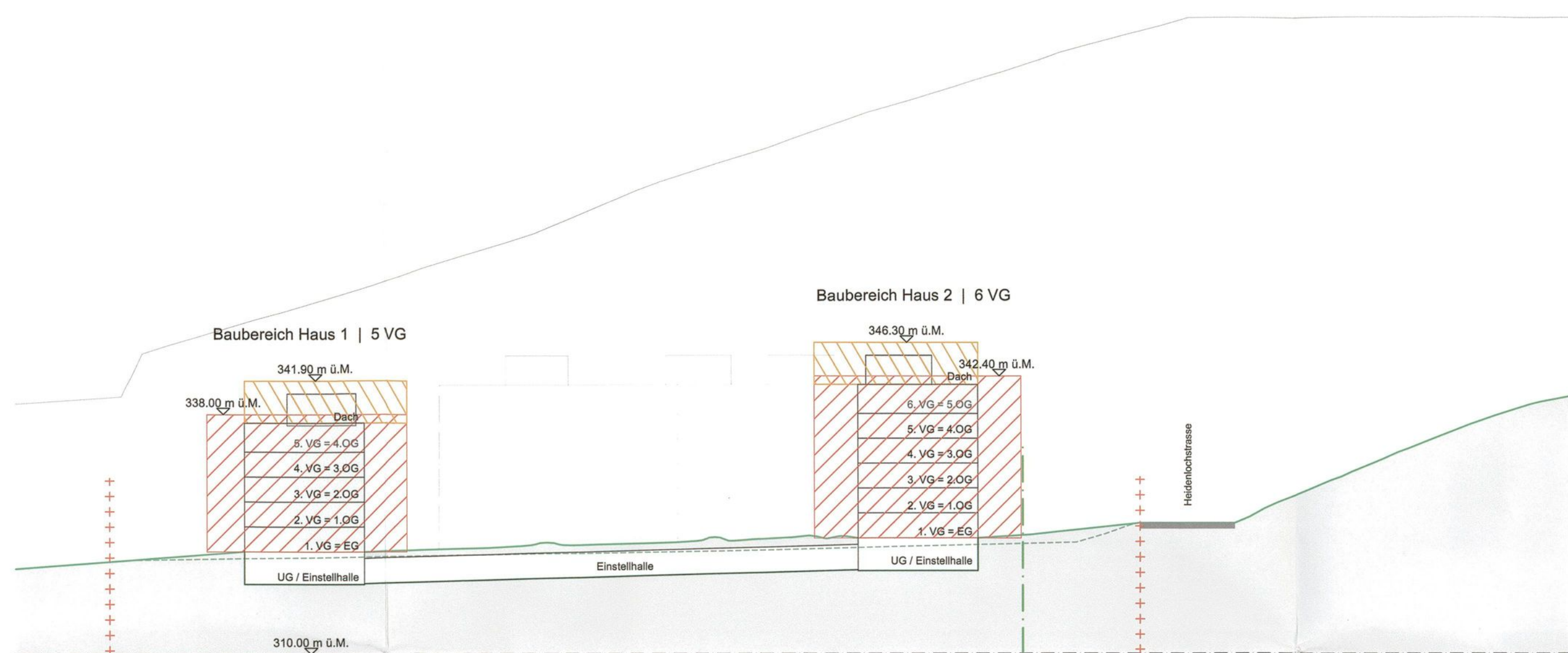
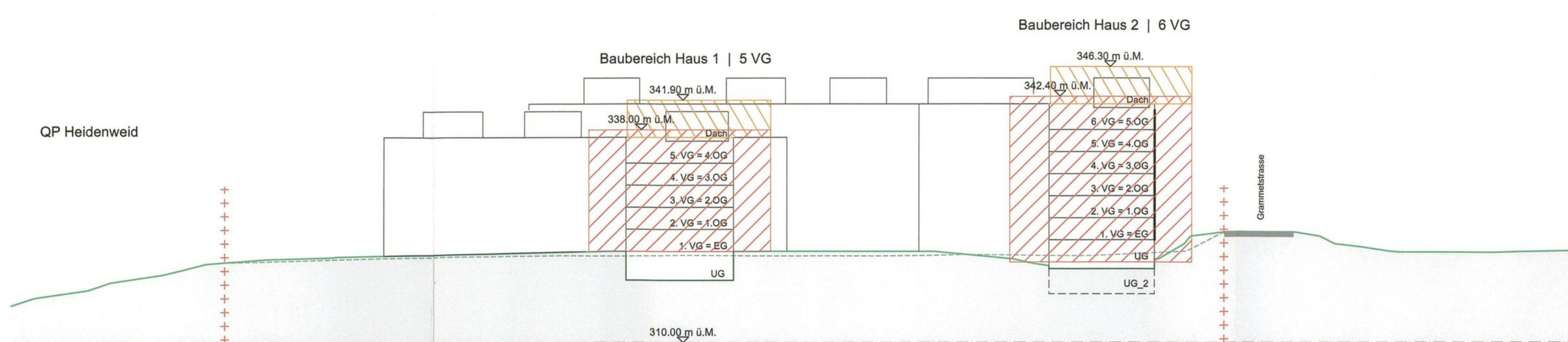




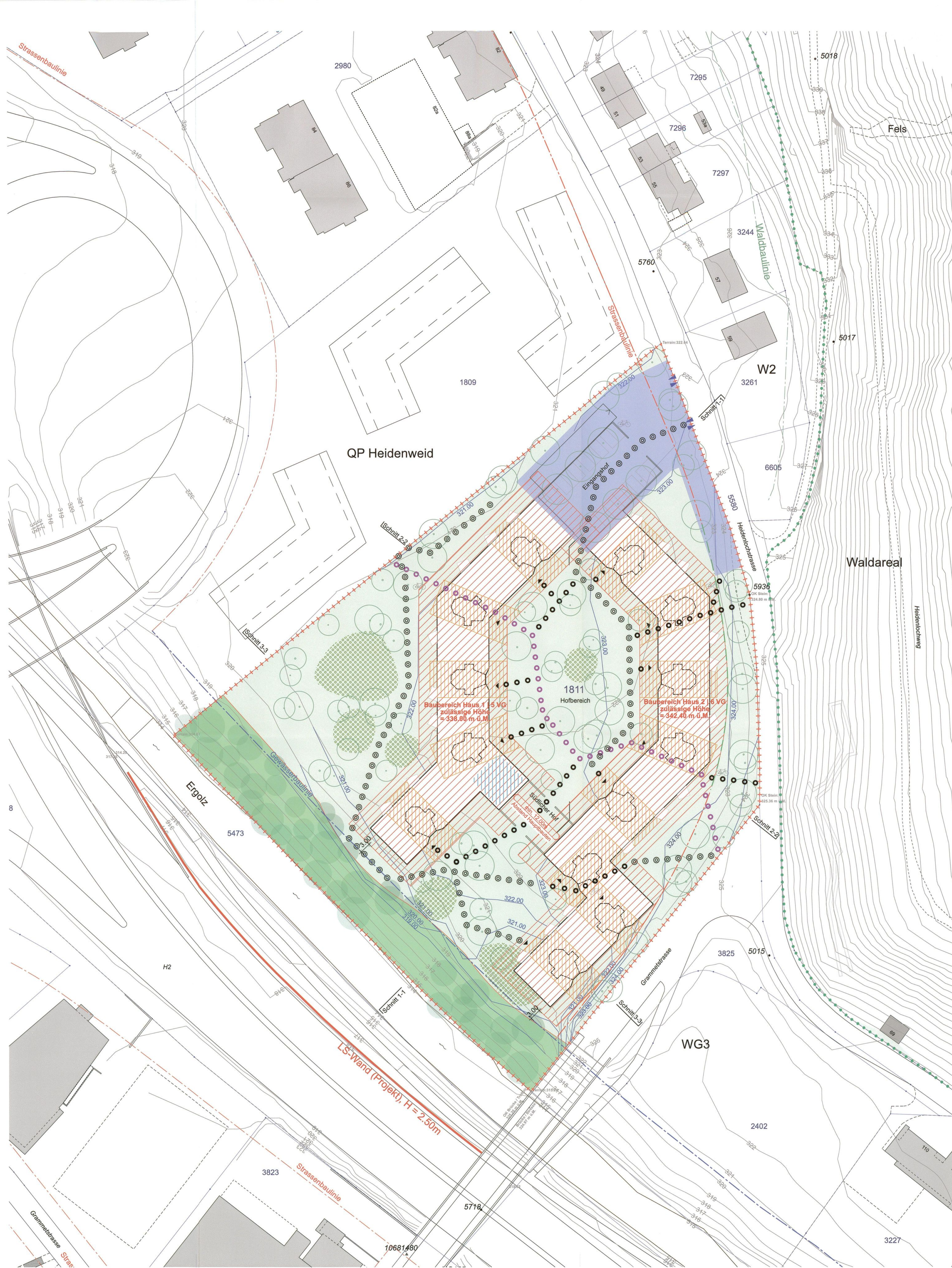
Schnitt 1-1



Schnitt 2-2



Schnitt 3-3



- Orientierender Planinhalt**
- W3 / W2b: Bauzonen ausserhalb QP-Perimeter
 - : rechtsgültige Gewässersbaulinie
 - : Strassenbaulinie 1969 / 1971
 - : Gebäude, gemäss Bebauungskonzept
 - : Dachbebauung, gemäss Bebauungskonzept
 - : Einzelbäume / Gehölzgruppen (konzeptionell)
 - : Terrinaufnahmen Geometer (Jermann AG / Schenk, Liestal, Oktober 2013)
 - : neue Terrainlinie
 - : Waldareal
 - : statische Waldgrenze
 - : Schnittlinie
- Rechtsverbindlicher Planinhalt**
- : Quartierplan-Perimeter
 - : Uferschutzzone mit bestehender Bepflanzung
 - : Baubereich für Hauptbauten | maximale Anzahl Vollgeschosse (EG = 1. VG)
 - : Baubereich Dach
 - : Bereich für verglastes Bauvolumen Dach (Orangerie)
 - : zulässige Höhe (OK rohe Dachkonstruktion)
 - : Waldbaulinie
 - : Bereich für Grünflächen und Aufenthalt
 - : Spielbereich
 - : Ein-/Ausfahrt Einstellhalle mit Rampe; Besucherparkplätze, Eingangshof
 - : Öffentlicher Fussweg
 - : Interne Erschliessungswege
 - : Interne Erschliessungswege / Notzufahrt Feuerwehr
 - : Hauseingänge
 - : Veloabstellplätze oberirdisch

Stadt Liestal
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplan „Grammet“

Plan M 1:500 – Situation und Schnitte

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Beschlüsse

Beschluss des Stadtrates	06. September 2016
Beschluss des Einwohnerrates	18. Januar 2017
Referendumsfrist	20. Februar 2017
Umenabstimmung	
Publikation der Planauflage im Amtsblatt	Nr. 812 vom 02. März 2017
Planauflage	02. März bis 31. März 2017

Namens des Stadtrates
Der Stadtpräsident
Der Stadtverwalter

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1740 vom 12. Dez. 2017
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 50 vom 14.12.2017

Namens des Regierungsrates
Der Landschreiber

Der Landschreiber:
Peter Vetter

BLASER + RAMSEIER Architekten und Planer ETH HTL SIA FSU Gemeindefestasse 25 8032 Zürich
Tel 044 251 30 29 / info@blaser-ramseier.ch – 10. August 2017



Quartierplan ‚Grammet‘

40/ QR/ 30/ 0
40/ LES/ 1/ 6

Quartierplan-Reglement

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Beschlüsse

Beschluss des Stadtrates	06. September 2016
Beschluss des Einwohnerrates	18. Januar 2017
Referendumsfrist	20. Februar 2017
Urnenabstimmung	
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt	Nr. 812 vom 02. März 2017
Planaufgabe	02. März bis 31. März 2017

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtverwalter

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1740 vom 12. Dez. 2017
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 80 vom 14.12.2017

Namens des Regierungsrates

Der Landschreiber

Der Landschreiber:

Inhaltsverzeichnis

	Erlass	3
§ 1	Zweck und Ziele der Planung	3
§ 2	Geltungsbereich und Inhalt	3
§ 3	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	4
§ 4	Art und Mass der Nutzung	6
§ 5	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes	7
§ 6	Erschliessung und Parkierung	9
§ 7	Ver- und Entsorgung	10
§ 8	Lärmschutz	10
§ 9	Etappierung, Grenzbaurecht, Parzellierung	10
§ 10	Störfallvorsorge	11
§ 11	Abweichungen, Schlussbestimmungen	11

Erlass

Erlass

Die Stadt Liestal erlässt, gestützt auf §§ 2 bis 7 und §§ 37ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 (Stand 1. Januar 2015), auf dem Areal mit Quartierplanpflicht (ZQP) ‚Grammet‘ (Grundstück Nr. 1811) den Quartierplan ‚Grammet‘ (QP) bestehend aus:

- Quartierplanreglement ‚Grammet‘ (QPR) (vorliegend)
- Plan Situation und Schnitte ‚Grammet‘ Massstab 1:500

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

¹ Der Quartierplan ‚Grammet‘ bezweckt die geordnete, haushälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens und soll, unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse, eine umweltgerechte, städtebaulich und architektonisch überzeugende, primär der Wohnnutzung dienende Bebauung gewährleisten. Besonderes Gewicht wird auf eine hohe Wohnqualität und für die Bewohner gut nutzbare, qualitätsvolle Aussenräume gelegt.

Die Uferschutzzone bezweckt den Schutz der Uferbereiche entlang der Ergolz als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Ziele

² Mit dem Quartierplan werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- a) Bebauung und Nutzung des Areals auf Basis des Siegerprojektes ‚gloamy morning‘ aus dem Wettbewerbsverfahren als Beitrag zur zeitgenössischen Baukultur
- b) Hohe Wohnqualität trotz Lärmimmissionen
- c) Hohe Freiraumqualität innerhalb der Wohnsiedlung sowie im Übergang zur Uferschutzzone und zum angrenzenden Siedlungs- und Landschaftsraum
- d) Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise
- e) Attraktive Fusswegverbindungen innerhalb des Areals und deren Vernetzung mit dem Quartier
- f) Ermöglichung der Realisierung in Etappen

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

Geltungsbereich

¹ Die im Plan ‚Situation und Schnitte‘ dargestellte Begrenzung des Quartierplanes (Perimeter) ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich. Elemente ausserhalb des QP-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Inhalt

- ² Die Vorschriften regeln insbesondere:
- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
 - Art und Mass der Nutzung
 - Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes
 - Erschliessung und Parkierung
 - Ver- und Entsorgung
 - Lärmschutz
 - Realisierung und Etappierung der Überbauung

§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage und Grösse	¹ Für die Lage und Grösse der Bauten und Anlagen sind der Plan (Situation und Schnitte) sowie die Bestimmungen aus dem Quartierplanreglement massgebend.
Baubereiche für Hauptbauten	² Die im Situationsplan bezeichneten Baubereiche Haus 1 und Haus 2 begrenzen die mögliche Stellung für Hauptbauten und die überbaubare Parzellenfläche für Hauptbauten. Jeder Baubereich kann mit einem einzigen, zusammenhängenden Baukörper bebaut werden. Haus 1 und Haus 2 können im Norden zusammengebaut werden; im Süden jedoch gilt ein Mindestabstand von 12m. Balkone dürfen die Baubereiche um max. 1.00m überragen.
Nebenbauten	³ Eingeschossige An- und Nebenbauten wie Gartengeräteräume, überdachte Aussenplätze, Veloräume und –unterstände, usw. (exkl. Garagen oder Carports) sind im gesamten Perimeter, auch ausserhalb der Baubereiche, zulässig. An- und Nebenbauten dürfen die Gebäudehöhe (Oberkante rohe Dachkonstruktion) von 3.50m ab neuem Terrain nicht überschreiten. Die Grundfläche von Nebenbauten darf gesamthaft maximal 150m ² betragen. Zusätzlich ist die Überdachung der Einstellhallenzufahrt zulässig.
Unterniveaubauten	⁴ Unterniveaubauten und Bauteile wie Einstellhallen, Technikräume und Lager-/Abstellräume etc. dürfen höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen. Diese dürfen auch ausserhalb des Baubereichs liegen und dürfen das gewachsene Terrain bis 80cm überragen. Ausserhalb der Hauptbauten resp. der projizierten Fassadenlinien sind Unterniveaubauten so zu konzipieren, dass sie nach aussen nicht oder unwesentlich in Erscheinung treten und integrierter Teil der Aussenraumgestaltung sind. Technisch bedingte Aufbauten zur Belichtung und/oder Belüftung von Räumen in Unterniveaubauten sind zulässig.
Gebäudeprofil Vollgeschoss	⁵ Das Gebäudeprofil wird durch die im Plan ‚Situation und Schnitte‘ definierte zulässige Höhe – Kote Oberkante rohe Dachkonstruktion – und durch die maximale Anzahl Vollgeschosse (VG) definiert. Als Vollgeschosse gelten alle Geschosse ausser dem Untergeschoss und dem Baubereich Dach. Untergeordnete technische Bauteile wie z.B. Kamine, Abluftanlagen etc. auf den Dächern dürfen das Gebäudeprofil überragen und haben sich bezüglich des Erscheinungsbildes gegenüber dem Hauptbau unterzuordnen. Auf eine gute Einpassung der technischen Bauteile ist besonders zu achten.
Untergeschoss	⁶ Untergeschosse dürfen bis Oberkante roher Erdgeschossboden, gemessen an der äussersten Fassadenflucht, maximal 1.50m über dem gewachsenen bzw. dem abgegrabenen Terrain liegen. Bei Baubereich Haus 1 kann dieses Mass zwischen dem südlichen Ende (zur Ergolz) bis zum Richtungswechsel des Baubereichs bis maximal 2.00m betragen. Bei Baubereich Haus 2 kann dieses Mass ab dem südlichen Ende (zur Ergolz) bis 20m Baubereichslänge maximal 3.50m betragen.
Abgrabungen Untergeschoss	⁷ Abgrabungen am Untergeschoss sind bis auf das Erscheinungsbild von 1.50m zulässig. Zusätzlich können Abgrabungen, bei denen das Untergeschoss maximal 3.50m hoch in Erscheinung tritt, für Einstellhalleneinfahrt und Eingänge zum Untergeschoss ausgeführt werden.
Geländer, Brüstungen und Dachrand	⁸ Geländer, Brüstungen, Dachrandausbildungen dürfen die Oberkante der fertigen Dachkonstruktion (ab OK Dach-Schutzschicht) um maximal 1.20m überragen.

Anmerkung	Reglementsbestimmung
Dachform	⁹ Für Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig. Für Nebengebäude ist die Dachform frei.
Baubereiche Dach / Begehbares Dach / Dachgärten	¹⁰ Die Baubereiche Dach sind für die Erstellung der Dachbebauung definiert (Nutzung siehe § 4 Abs. 5). Die zulässige Höhe Baubereich Dach definiert die Kote Oberkante rohe Dachkonstruktion. Die Gestaltung der begehbaren Dachfläche mit Wegplatten, Holzrosten, Pergolas etc. ist zulässig. Für die Nutzung der Dächer als Dachgärten sind optisch durchlässige Abschrankungen (Drahtgitterzäune) an Fassade und innerhalb der Dachfläche bis 2.20m Höhe ab Oberkante fertig begehbarer Dachfläche gestattet.
Orangerie Dach	¹¹ Der im Plan ‚Situation und Schnitte‘ definierte Bereich für die Erstellung einer Orangerie gestattet den Bau eines verglasten Volumens auf maximal 40m ² Grundfläche. Die zulässige Höhe ab Oberkante fertig begehbarer Dachfläche bis Oberkante fertige Dachkonstruktion Orangerie beträgt 2.80m.
Vogelschutz	¹² Grossflächige Glasfassaden sind vogelsicher zu gestalten.

§ 4 Art und Mass der Nutzung

Nutzungsart	¹ Innerhalb des Baubereichs Haus 1 und Baubereichs Haus 2 sind die Wohnnutzung und wenig störende Betriebe zugelassen.				
Nutzungsmass	² Die Bruttogeschossfläche (BGF) im QP-Areal beträgt maximal 19'900m ² . Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden gerechnet: a) Räume im Untergeschoss: Räume, die nicht als Wohn- oder Arbeitsräume verwendbar sind, Gemeinschaftsräume bis max. 120m² Grundfläche. b) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen, Lifte, die überwiegend nicht anrechenbare Räume erschliessen. c) allen Bewohnern / Beschäftigten und Besuchern dienende unterirdische Einstellräume für Motorfahrzeuge, unter- und oberirdische Abstellräume und Unterstände für Velos, Kinderwagen etc. d) Technikräume und gemeinschaftliche Waschküchen/Trockenräume und gemeinschaftliche Abstellräume e) An- und Nebenbauten gemäss § 3 Abs. 5 QPR f) Pergolen, ungedeckte Gartensitzplätze und Dachterrassen g) mindestens einseitig offene Balkone, Sitzplätze und Loggien; diese dürfen mit profillosen oder feingliedrig profilierten, einfach verglasten Elementen geschlossen werden. h) Aussentreppen die nicht der Haupteinschliessung dienen				
Aufteilung zul. Bruttogeschossfläche auf Baubereiche	³ Die Bruttogeschossfläche von 19'900m ² ist wie folgt auf die zwei Baubereiche aufgeteilt: <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>Baubereich Haus 1</td><td>7'700 m² total</td></tr> <tr> <td>Baubereich Haus 2</td><td>12'200 m² total</td></tr> </table>	Baubereich Haus 1	7'700 m ² total	Baubereich Haus 2	12'200 m ² total
Baubereich Haus 1	7'700 m ² total				
Baubereich Haus 2	12'200 m ² total				
Umlagerung zul. Bruttogeschossfläche	⁴ Die Nutzungsumlagerung zwischen Baubereich Haus 1 und Baubereich Haus 2 ist bis maximal 500m ² BGF möglich.				
Nutzung Baubereich Dach	⁵ Die Baubereiche Dach dürfen nicht mit Räumen, welche zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt werden, bebaut werden. Nicht als anrechenbare Bruttogeschossfläche gelten: Zugang zum Dach (Treppe / Lift), Nebenräume zur Dachnutzung wie Dusche/WC-Raum, Abstellraum für Gartengeräte, überdeckter Vordachbereich etc. Die maximale Fläche der Dachbebauung eines einzelnen Baubereichs Dach beträgt 60m ² . Pergolen zählen nicht zur Bebauungsfläche.				
Nebenräume	⁶ Pro Wohnung ist ein Nebenraum als Keller in Untergeschossen von zirka 6m ² Fläche zu erstellen.				
Kindergarten	⁷ Im Erdgeschoss von Baubereich Haus 1 ist eine Fläche von 580 m ² BGF für 2 Kindergärten vorzusehen. Erstellung und Finanzierung werden mit der Stadt Liestal im Quartierplanvertrag geregelt. Der Bedarf ist rechtzeitig – in der Phase Vorprojekt – mit dem Stadtbauamt (Abteilung Hochbau) zu klären. Sollte kein Bedarf für die Kindergartennutzung vorhanden sein, kann die vorgesehene Fläche für Wohnen und wenig störende Betriebe genutzt werden.				

§ 5 Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes

Gestaltung

- ¹ Für die Anlage der Frei- und Grünflächen – Erschliessungs- und Spielbereiche, interne Wege, Hauszugänge und Privatgärten – sind die Festlegungen im Plan ‚Situation und Schnitte‘ massgebend.
Die Bereiche des Aussenraums sind gemäss folgenden Vorgaben spezifisch zu gestalten:
- a) Es ist ein Wegnetz zu erstellen, das sowohl die arealquerende Fusswegverbindung gemäss Strassennetzplan sicherstellt, wie auch in Form von geschwungenen Wegen eine differenzierte Vernetzung des Areals von der Strassenseite durch den Hof zu den Hauseingängen und den Spielbereichen gewährleistet. Die internen Erschliessungswege können mit einem Hartbelag ausgeführt werden, welcher seitlich mit einem befahrbaren, wasserdurchlässigen Kiesstreifen auf eine befahrbare Breite ausgestaltet wird.
 - b) Für die Bepflanzung des Areals sollen, soweit möglich, die Baumarten wie z.B. Eichen, Erlen, Weiden und Pappeln, welche das Landschaftsbild der Hartholzaue entlang der Ergolz prägen, übernommen werden.
Im Hof soll das Terrain durch eine sanfte hügelige Modellierung und mit kleinwüchsigen Sträuchern gestaltet werden. Entlang der Grammet- und Heidenlochstrasse sind mindestens 10 Bäume zu pflanzen.
 - c) Aufenthaltsbereiche und Spielorte können über die gesamte Anlage verteilt angeordnet werden.
Im Hofbereich sind kleine Sitzgruppen und ein Spielbereich für Kleinkinder zu erstellen. Die grösseren Spielorte und Plätze sind ausserhalb des Hofes zu erstellen.
Im Hofbereich sind für Erdgeschosswohnungen private Aussenbereiche bis auf eine Tiefe von max. 5.00m ab Fassade zugelassen.
 - d) Der im Norden des Areals liegende, durch Mauern umschlossene Eingangshof mit Besucherparkplätzen, ist mit 6 Bäumen zu versehen.

Nachweis der Aussenraumgestaltung

- ² Die Umsetzung der Aussenraumgestaltung ist im Baugesuchsverfahren nachzuweisen. Bei etappierter Realisierung sind für jeden Teil die Vorgaben umzusetzen.

Einfriedigungen

- ³ Einfriedigungen sind bewilligungspflichtig und im Baugesuchsverfahren nachzuweisen.
Die Höhe von Umfassungsmauern des Eingangshofes mit Besucherparkplätzen darf maximal 3.00m und die Höhe von Umfassungsmauern des südlichen Hofes zwischen den beiden Baubereichen darf maximal 4.50m ab neu gestaltetem Terrain betragen.

Extensivbegrünung von Flachdächern

- ⁴ Flachdächer mit Ausnahme derjenigen der Dachbebauung sind extensiv zu begrünen, soweit diese nicht für Dachgärten, Sitzplätze und Erschliessungswege oder für das Aufstellen von technischen Anlagen benützt werden.

Biodiversität / Ökologie

- ⁵ Die Umgebungsgestaltung hat die Aspekte der Biodiversität resp. der Ökologie zu berücksichtigen. Auf mindestens 10% der anrechenbaren Grundstücksfläche sind ökologische Massnahmen zu realisieren. Als ökologische Massnahmen gelten:
- a) ökologisch gestaltete Grünflächen wie Blumenwiesen, Hecken, Ruderalbepflanzungen zu 100 %

- b) extensive Dachbegrünung mit Substratschicht aus natürlichem Bodenmaterial aus der Region und mit Vegetation „Basler Mischung“ zu 50 %
- c) Begrünung von vertikalen Bauteilen (z.B. Fassaden, Mauern), befahrbare Grünflächen (wie z.B. Rasensteine) zu 20%
- d) Kronenbildende Bäume zu 10 m² pro Baum
- e) Nisthilfen zu 2 m² pro Nisthilfe
- f) neue Uferschutzzone (650m²) zu 100%

Aus ökologischen Gründen sind 50% der Flächen mit ökologischen Massnahmen auf unversiegelten Böden zu erbringen.

Terrainveränderungen

- ⁶ Die Terrainanpassungen im Übergang zu und entlang der Heidenloch- und Grammetstrasse sind mit dem vorgesehenen Strassenprojekt abzustimmen. Grundsätzlich sind Aufschüttungen gegenüber dem heutigen Terrainverlauf und damit eine Angleichung an den ursprünglichen Terrainverlauf erwünscht und soweit sinnvoll über das Mass von 1.50m ab gewachsenem Terrain ohne Terrassierung möglich.

Uferschutzzone

- ⁷ Die Uferschutzzone dient der Erhaltung und Aufwertung des Uferbereiches als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Die bestehende naturnahe Vegetation und Bestockung sind geschützt, sie dürfen weder abgeholzt noch gerodet werden. Vorbehalten bleiben Massnahmen für Pflege und Unterhalt. Es dürfen keine Massnahmen vorgenommen werden, die dem Schutzziel widersprechen. Die Uferbegleitvegetation ist wo notwendig im Sinne des Schutzziels mit standortgerechten, einheimischen Arten zu ergänzen. Unter anderem sind Ablagerungen jeglicher Art, Terrainveränderungen, Gartengestaltung sowie Einsatz von Dünger und Pestiziden nicht zulässig.

Aussenraum
Kindergarten

- ⁸ Für die Kindergärten sind Aussenraumflächen von 525 m² bereitzustellen.

§ 6 Erschliessung und Parkierung

Konzept	¹ Für die Erschliessung und Parkierung ist der Plan ‚Situation und Schnitte‘ massgebend. Die Erschliessung des Areals erfolgt über die Heidenlochstrasse.
Öffentlicher Weg	² Der Fussweg gemäss gültigem Strassennetzplan ist für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten und mit einem Hartbelag auszuführen. Die minimale Breite beträgt 2.40m; bei den Hausdurchgängen ist eine Reduktion auf 2.00m zulässig. Bei der Ausgestaltung und Beleuchtung der Durchgänge ist die Sicherheit besonders zu beachten.
Parkierung	³ Für die Wohnnutzung gilt: - a Die Stammparkplätze sind unterirdisch anzuordnen. - b Für die Ermittlung des notwendigen Bedarfs für Veloabstellplätze gelten die Richtlinien des Kantons Basel-Landschaft. - c Die Besucherparkplätze können oberirdisch und unterirdisch angeordnet werden. Sie sind als solche zu bezeichnen, müssen jederzeit frei zugänglich sein und dürfen weder vermietet noch fest zugeteilt werden. - d Die Überdachung oberirdischer Autoparkplätze ist untersagt.

§ 7 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und
Abwasserbeseitigung

- ¹ Für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Stadt Liestal massgebend.

Das Meteorwasser kann in die Ergolz abgeleitet werden.

Abfallentsorgung

- ² Für die Abfallbeseitigung gelten die entsprechenden Reglemente und Verordnungen der Stadt Liestal. Im Baugesuchverfahren sind an geeigneten Stellen mindestens 2 Standorte für Container nachzuweisen.

Energiekonzept / Wärme-
versorgung / Energie-
standard

- ³ Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten:

- a Die Minimierung des Energiebedarfs hinsichtlich Wärme, Kälte und Elektrizität (z.B. Nutzung von Abwärme, energieeffiziente Geräte und Beleuchtung)
- b Prioritäten für die Energieversorgung:
 - Einsatz erneuerbarer Energien
 - Anschluss ans Fernwärmenetz
 - Anschluss ans Gasnetz

Die Massnahmen werden auf Grund des Standes der allgemeinen anerkannten Technik und nach dem Gebot der Verhältnismässigkeit umgesetzt. Inhalt und Umfang des Energiekonzeptes sind mit der Stadt Liestal und der Fachstelle Energie des kantonalen Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) vor Einreichung des Baugesuchs abzusprechen.

Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind grundsätzlich erwünscht.

Die Hauptbauten haben den zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Grenzwert des Minergie-Standards einzuhalten.

Geplante Gemeinde-
Schmutzwasserleitung

- ⁴ Für die geplante Schmutzwasserleitung der Gemeinde ist parallel zur Gewässerbaulinie (entlang Ergolz) arealseitig ein Streifen von 3.00m Breite von Hauptbauten und Nebengebäuden freizuhalten.

§ 8 Lärmschutz

Lärmschutz

- ¹ Für den gesamten QP-Perimeter gelten die Immissionsgrenzwerte IGW der Empfindlichkeitsstufe II (LSV).

§ 9 Etappierung, Grenzbaurecht, Parzellierung

Etappierung

- ¹ Die Realisierung der Überbauung kann gesamthaft oder in 2 Etappen erfolgen (Baubereich Haus 1 und Baubereich Haus 2). Für die Realisierung in Etappen stellen die Landeigentümer im Quartierplanvertrag sicher, dass alle notwendigen Anlagen in jeder Etappe vorhanden sind und die Realisierung der nachfolgenden Etappe nicht erschwert wird.

Parzellierung

- ² Die Unterteilung des Areals in mehrere Parzellen ist möglich. Sämtliche Rechte, insbesondere die aufgrund der Parzellierung notwendigen Dienstbarkeiten (Näher-, Grenz-, Anbau-, Über- und Unterbaurechte) sind im Quartierplanvertrag zu regeln.

§ 10 Störfallvorsorge

Empfindliche Nutzungen
(Kindergarten)

- ¹ Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens sind Massnahmen zur Minderung der Störfallrisiken in Zusammenarbeit mit dem Sicherheitsinspektorat zu erarbeiten.
- ² Für die Kindergartenennutzung (empfindliche Nutzung) sind folgende Massnahmen umzusetzen:
 - a) Die Unterrichtsräume des Kindergartens sind ausserhalb des Gefahrenbereichs von 50m von der A22 entfernt zu platzieren.
 - b) Die Fluchtwege, wenn möglich auch Zugänge der Unterrichtsräume sind auf der von der A22 abgewandten Seite anzuordnen.
 - c) Die Aussenbereiche des Kindergartens sind mit einem Schutzbauwerk gegen die A22 abzuschirmen. Als Schutzbauwerk gilt im Minimum eine 2m hohe Betonwand oder ein Nebenbau aus nicht brennbaren Materialien.
- ³ Für Massnahmen der Störfallvorsorge ist ein Nebenbau von max. 100m² Fläche zugelassen. Dieser Nebenbau kann angrenzend an die Gewässerbaulinie resp. an die Uferschutzzone gestellt werden.

§ 11 Abweichungen, Schlussbestimmungen

Abweichungen

- ¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Stadtrat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Ausnahmen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.

Wesentliche Abweichungen

- ² Wesentliche Abweichungen von den Festlegungen im Quartierplan dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Mutation erfolgen.

Spätere Renovationen und Ergänzungen

- ³ Spätere Renovationen, Änderungen und Ergänzungen von Bauten oder Bauteilen sind auf das ursprüngliche Gestaltungskonzept abzustimmen.

Verhältnis QP-Reglement
,Grammet' – ZRS Liestal

- ⁴ Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben.

Inkraftsetzung

- ⁵ Der Quartierplan tritt mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Quartierplanvertrag

- ⁶ Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass die jeweiligen GrundeigentümerInnen resp. Berechtigten sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplanmässige Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Dienstbarkeiten einräumen. Dazu haben sie und die Stadt Liestal – sofern notwendig – einen Quartierplanvertrag abzuschliessen. Dieser ist öffentlich zu beurkunden.