

QUARTIERPLAN "UNTERE GROSSE MATT"

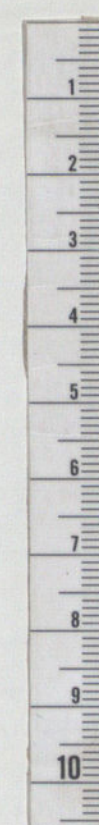
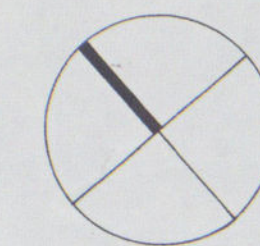
KANTON BASEL-LANDSCHAFT
NUTZUNG UND GESTALTUNG

GEMEINDE LIESTAL
PLAN 1

R. LÜSCHER GMÜR + P. GMÜR, DIPL. ARCH. ETH/SIA, GERTRUDSTRASSE 24, 8003 ZÜRICH

LEGENDE ZU PLAN 1

- Quartierplanperimeter
- Gestaltungsbaulinie
- Wohnbauten 1. Etappe
- offene Vorbauten eingeschossig
- Wohnbauten übrige Etappen
- offene Vorbauten eingeschossig
- ▨ Erdgeschoss wenig störende Betriebe möglich
- gemeinschaftliche Einrichtungen
- Grünflächen für private Nutzung
- Grünflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung
- öffentlicher Strassenraum
- öffentliche Spielfläche
- Fussweg mit öffentlichem Gehrecht
- Zufahrtsstrassen und Feuerwehrzufahrt
- Parkierung oberirdisch
- BP Besucherparkplätze
- II+D zwei Vollgeschosse und Dachgeschoss
- ca. 340.00 circa Oberkant Decke roh Erdgeschoss
- Bäume, ungefähre Lage
- Containerstandort, Werkstoffsammlung, Kompostplatz



KANTON BASEL - LANDSCHAFT
GEMEINDE LIESTAL

**QUARTIERPLAN
UNTERE GROSSE MATT**

Parzelle Nr. 3031

PLAN 1 1:500

Planverfasser: Patrick Gmür & Regula Lüscher Gmür
Dipl. Architekten ETH/SIA
Gertrudstrasse 24 8003 Zürich

Datum: 16.10.95
Rev 02.02.1996

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

Inventar Nr. 40/QP / 8/0
40/ZPS / 1/42

Beschluss des Stadtrates: 14. November 1995
Beschluss des Einwohnerrates: 24. April 1996
Urnenabstimmung: 22. September 1996
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt: Nr. 49 vom 5. Dez. 1996
Planaufgabe: 5. Dezember 1996 bis 3. Januar 1997

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt:
mit Beschluss Nr. 2097 vom 20. Okt. 1998

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 43 vom 22.10.98

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

M. L. H.

Der Landschaftsplaner:

perch

QUARTIERPLAN "UNTERE GROSSE MATT"

KANTON BASEL-LANDSCHAFT
RICHTPLAN SCHNITTE

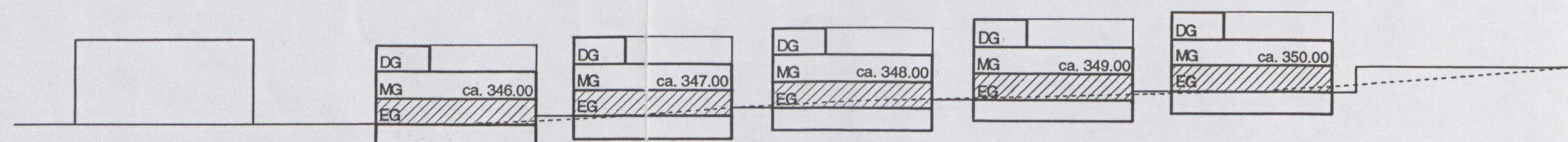
GEMEINDE LIESTAL
PLAN 2

R. LÜSCHER GMÜR + P. GMÜR, DIPL. ARCH. ETH/SIA, GERTRUDSTRASSE 24, 8003 ZÜRICH

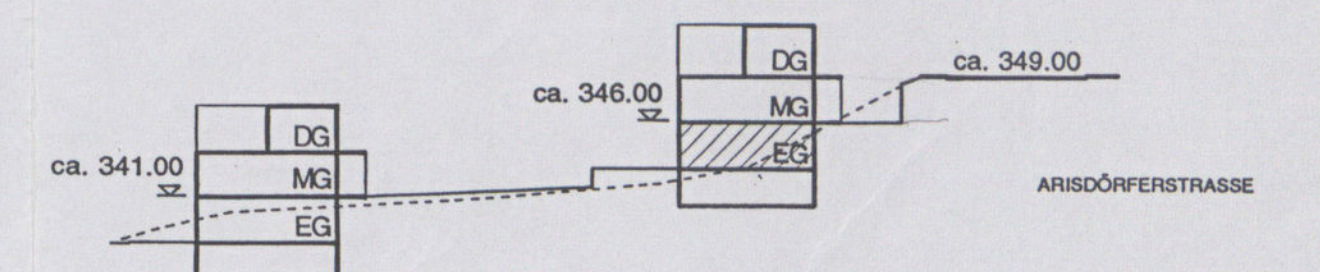
LEGENDE

- DG Dachgeschoss
MG Mittelgeschoss
EG Erdgeschoss
 Erdgeschoss ^{wenig Betriebe} nicht störendes Gewerbe möglich ^{keine Erweiterungen R/R}
 Tiefgarage
ca. 342.00 circa Höhe der Strasse (zur Orientierung)
ca. 342.00 circa Oberkante Decke Erdgeschoss
— gestaltetes Terrain
----- gewachsenes Terrain

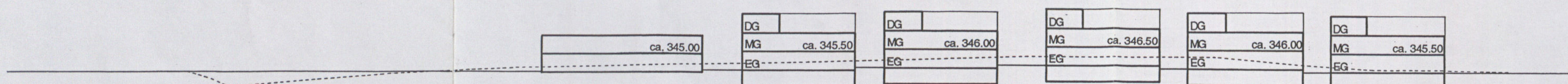
Schnitt A-A



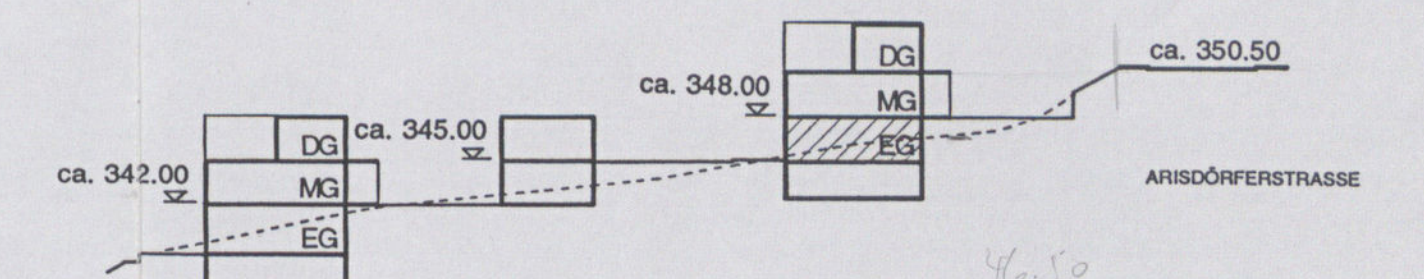
Schnitt D-D



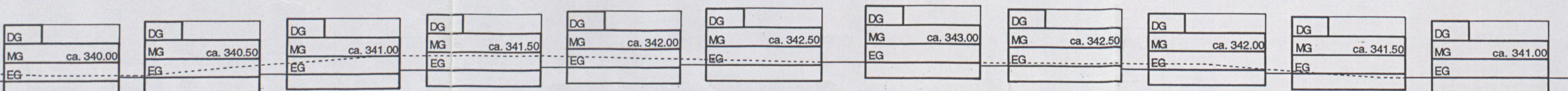
Schnitt B-B



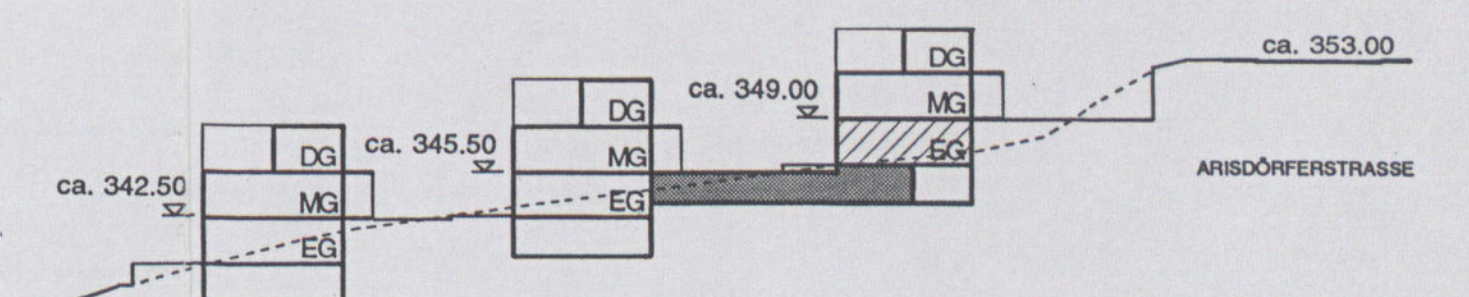
Schnitt E-E



Schnitt C-C

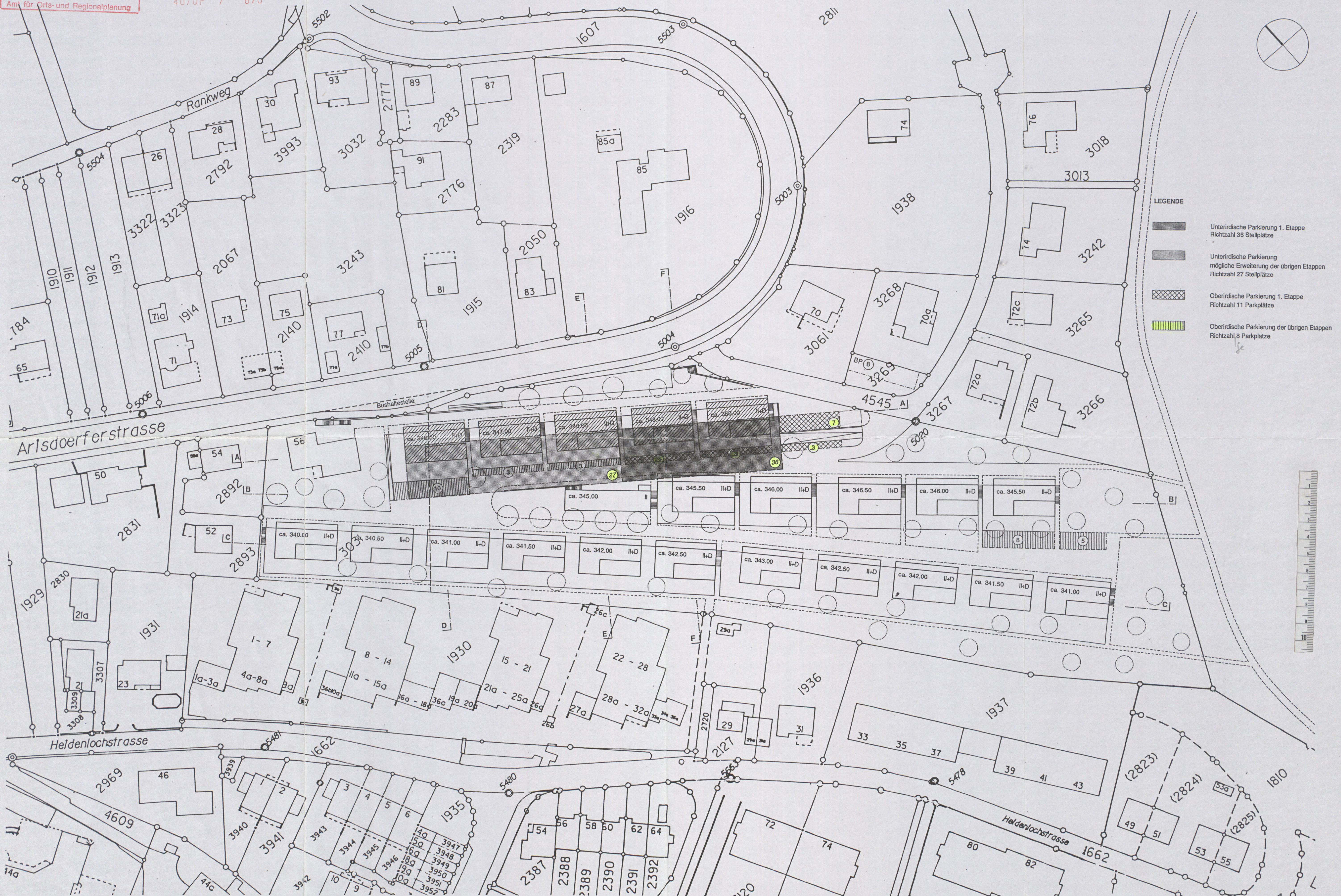


Schnitt F-F



KANTON BASEL-LANDSCHAFT
RICHTPLAN OBER- UND UNTERIRDISCHE PARKIERUNG

GEMEINDE LIESTAL
PLAN 3



MST. 1:500

QUARTIERPLAN "UNTERE GROSSE MATT"

KANTON BASEL-LANDSCHAFT
RICHTPLAN FASSADEN

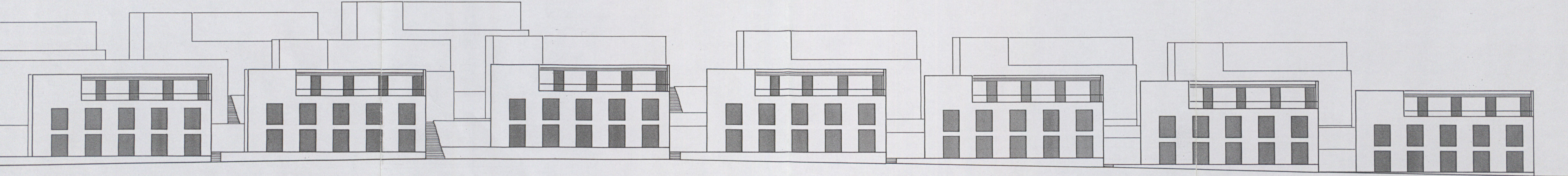
GEMEINDE LIESTAL
PLAN 4



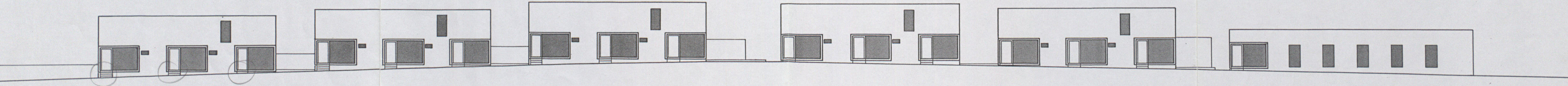
R. LÜSCHER GMÜR + P. GMÜR, DIPL. ARCH. ETH/SIA, GERTRUDSTRASSE 24, 8003 ZÜRICH

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

40/QP / 8/0



Südfassade Mst. 1:200



Nordfassade Mst. 1:200

Exemplar

Amt für Orts- und Regionalplanung

40/UR / 8/0

KANTON BASEL - LANDSCHAFT

STADTGEMEINDE LIESTAL

QUARTIERPLAN UNTERE GROSSE MATT

2.5.96

Inhalt

Seite 3 Einleitung

Seite 4 Quartierplanreglement

Seite 9 Beschlüsse

Seite 10 Schemaskizze I

Seite 11 Schemaskizzen II und III

Anhang Berechnung der Bruttogeschossflächen
 Berechnung der Ausnützungsziffer
 Parkplatznachweis
 Auszug aus dem Baugesetz vom 15. Juni 1967
 Auszug aus der Vollziehungsverordnung vom 27. Januar 1969 zum Baugesetz

EINLEITUNG

1. Lage der Überbauung "Untere Grosse Matt"

Das Quartierplanareal liegt nordöstlich des Dorfzentrums zwischen der Arisdörferstrasse und der Heidenlochstrasse. Der Ort zeichnet sich durch die Hanglage, die Südorientierung, den Wald und die extreme Längsausdehnung des Grundstückes aus.

2. Topografie

Die Zeilen legen sich parallel in den Hang. Die Einzelbebauung nimmt die zum Südhang querverlaufenden Terrainbewegungen auf, so dass sich die Siedlung harmonisch ins gewachsene Gelände legt.

3. Baustruktur

Die Einzelbebauung nimmt die Körnung und den Massstab des Quartiers auf und integriert die neue Siedlung in die bewegte offene Hangbebauung. Die Siedlung ist mit allen Haupträumen und den dazugehörigen Aussenräumen auf die sonnige Südseite und die Aussicht orientiert. Durch die Aufächerung öffnen sich die Aussenräume zum Waldrand hin. Die Einzelbebauung gewährleistet eine Durchlässigkeit hangabwärts und rhythmisiert mit dem einfallenden Südlicht die Längsräume.

QUARTIERPLANREGLEMENT

Erlass

Die Einwohnergemeinde Liestal erlässt für die Quartierplanung "Untere Grosse Matt" folgende Quartierplanvorschriften, bestehend aus:

Quartierplanreglement

Plan 1: Nutzung und Gestaltung 1:500

Beilagen:

Richtplan 2: Schnitte 1:500

Richtplan 3: Parkierung ober- oder unterirdisch 1:500

Richtplan 4: Fassaden 1:200

1. Geltungsbereich und Inhalt

1.1 Die Quartierplanvorschriften gelten innerhalb des Quartierplanperimeters.
Sie regeln verbindlich:

- Die Lage, die Grösse und die Gestaltung der oberirdischen und der unterirdischen Bauten und Anlagen
- Die Art und das Mass der Nutzung der einzelnen Teile des Quartiers und der Bauten
- Die Gestaltung und die Benutzung der Freiflächen
- Die Parkierung
- Die Erschliessung und Versorgung

2. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen

- 2.1 Für Lage und Grösse (Grundfläche und Geschosszahl) und Gestaltung der Bauten sind der Plan Nr. 1 und die nachstehenden Bestimmungen massgebend. Die Richtpläne 2 bis 4 gelten als Richtlinie.
- 2.2 Die Höhenkote OK roh Decke Erdgeschoss im Plan 1 legt die Höhenlage jedes einzelnen Hauses im Terrain fest. Die zulässige Abweichung von diesen festgelegten Höhenkoten beträgt +/- 0.50 m.
- 2.3 Nordseitig beträgt die maximale Gebäudehöhe 6.50 m. Diese Gebäudehöhe wird ab OK roh Decke Erdgeschoss bis OK roh Dachkonstruktion gemessen. Die Oberkante Decke Erdgeschoss darf maximal 0.70 m über dem nordseitigen Terrain liegen (gemäss Schemaskizze II). Südseitig beträgt die maximale Fassadenhöhe bis OK Brüstung der Dachterrasse 7.00 m (gemäss Schemaskizze II). Die maximale Gebäudelänge der Wohnbauten beträgt 18.30 m, die maximale Gebäudetiefe 9.40 m (gemäss Schemaskizze I).
- 2.4 Die nordseitige Fassadenflucht der Bauten muss auf der Gestaltungsbaulinie gemäss Plan 1 liegen.
- 2.5 Ein Zusammenbauen der einzelnen Bauten ist nicht erlaubt. Der minimale seitliche Abstand zwischen den Wohnbauten beträgt 4.00 m (gemäss Schemaskizze I).
- 2.6 Die Dächer sind als extensiv begrünte Flachdächer auszubilden. Der Sichtwinkel der rückwärtigen Zeilen darf nicht durch Aufbauten oder ein geneigtes Dach beeinträchtigt werden.
- 2.7 Die Dachterrasse kann durch eine offene Konstruktion gemäss Schemaskizze III beschattet werden. Die Konstruktion muss im Schnitt der vorgegebenen Profillinie der Schemaskizze III folgen.
- 2.8 Die Bauten sind als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetischer Gesamteindruck entsteht. Im Sinne dieser Einheitlichkeit sind die Volumen einfach und ohne Vor- und Rücksprünge zu gestalten.

3. Art und Mass der Nutzung

3.1 Die Art der Nutzung geht aus Plan 1 hervor. Mit Ausnahme der nördlichsten Bauzeile gelten hinsichtlich der Nutzung die Bestimmungen gemäss § 16, Absatz 1 des Baugesetzes. Für die nördlichste Bauzeile gelten die Vorschriften gemäss § 16, Absatz 2.

X 3.2 Die maximal zulässige Gesamtbruttogeschossfläche (BGF) beträgt 9'650 m². Die maximale Bruttogeschossfläche pro Haus beträgt 460 m².

3.3 Für die Berechnung der Bruttogeschossfläche gilt, wenn im Quartierplanreglement nicht anders bestimmt, die Ergänzungsbestimmung 21 zur Nutzungsziffer, Stand Mai 1993.
Folgende Flächen werden zur Nutzfläche gezählt: ✓

- Die in den Schnitten als Erdgeschoss, Mittelgeschoss, Dachgeschoss bezeichneten Geschosse der Wohnbauten.

Folgende Flächen werden nicht zur Nutzfläche gezählt:

- X
- Gemeinschaftliche Räume
 - Kindergarten, Hort

3.4 Nutzungsumlagerungen von einem Baukörper auf den andern sind nicht erlaubt.

4. Wohnbauten

X 4.1 Es werden drei Wohneinheiten pro Haus mit je einem separaten Eingang und separater interner Treppe erstellt. Die Eingänge liegen nordseitig auf dem Mittelgeschoss.

4.2 Bei einer Nutzung durch grössere Hausgemeinschaften (Wohngemeinschaften, mehrere Parteien in einem Haushalt) können zwei Wohnungen zusammengelegt werden.

X X 4.3 Alterswohnungen oder behindertengerechte Wohnungen liegen im Erdgeschoss und können über den Westhof von Süden her ebenerdig erschlossen werden.

4.4 Jede Wohnung erhält einen eigenen privaten Aussenraum, entweder als Dachterrasse oder als Gartenanteil. Die südseitigen Gärten sind ebenerdig zum Erdgeschoss anzuordnen.

4.5 Auf der Nordseite sind auf einem Streifen von 2.00 m Vordächer, Windfänge, und Unterstände erlaubt, deren maximale Höhe ab OK Decke Erdgeschoss beträgt 3.00 m. (gemäss Schema-skizze I)

5. Gemeinschaftshaus

5.1 Die Lage des Gemeinschaftshauses ist im Plan 1 festgelegt. Die Ausmasse (Länge und Breite) sind nicht verbindlich. Die Höhe ist auf zwei Vollgeschosse zu beschränken.

X 5.2 Es kann für Gemeinschaftsräume, zumietbare Räume oder kleinere kommerzielle Zwecke (Quartierladen, Kiosk, Café) genutzt werden.

6. Kleinbauten

- 6.1 Sichtschutz und Kleinbauten im Sinne von § 23 Absatz 2 der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz zwischen den Gärten im südlichen Gartenbereich sind erlaubt.
- 6.2 Die Anbauten in den seitlichen Zwischenräumen dürfen die Abmessungen gemäss Schema-skizze I nicht überschreiten.
- 6.3 Der minimale Waldabstand für Kleinbauten beträgt 10 m.

7. Gestaltung und Benutzung der Freiflächen

- 7.1 Das generelle Konzept zur Aufteilung der Freiflächen ist im Plan 1 dargestellt.
- 7.2 Mit dem Baugesuch ist ein genereller Umgebungsplan einzureichen
- 7.3 Dem Stadtbauamt ist frühzeitig vor der Ausführung der Umgebungsarbeiten ein detaillierter Umgebungs- und Bepflanzungsplan zur Genehmigung einzureichen.
Als Grundsätze zur Gestaltung sind zu beachten:
 - Die öffentlichen Freiflächen sind naturnah zu gestalten ✓
 - An den im Plan 1 bezeichneten Stellen sind standortgerechte, einheimische Bäume zu pflanzen.
- 7.4 Die Sichtschutzmassnahmen zwischen den einzelnen privat genutzten Flächen sind Bestandteil des Gesamtkonzeptes und in den Umgebungsplänen zu regeln.
- 7.5 In Grünflächen für private Nutzung (gemäss Plan 1) kann entlang den Ostfassaden der Wohnbauten ein ca 1.20 m breiter Bereich mit einer Treppe versehen und allgemein zugänglich gemacht werden (gemäss Schemaskizze I)
- 7.6 Der öffentliche Strassenraum, insbesondere der zentrale Platz, sollen den Kindern als Spielraum dienen. Die unumgänglichen Verkehrsbewegungen sind so einzuschränken, dass dies gefahrlos möglich ist. Die Zufahrten dürfen nicht als Durchgangsstrassen ausgebildet werden.
- 7.7 Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (Ausnahme : stark beanspruchte Flächen) ✓

8. Parkierung

- 8.1 Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.
- 8.2 Oberirdische Parkplätze dürfen nur an den im Plan 1 bezeichneten Stellen erstellt werden. Besucherparkplätze dürfen nicht vermietet werden. Die Begrünung der Plätze ist in den Umgebungsplänen zu regeln.
- 8.3 Ein Teil der Parkierung muss in einer Einstellhalle erfolgen, deren Lage im Richtplan 3 als Empfehlung eingetragen ist.

9. Erschliessung, Versorgung und Entsorgung

- 9.1 Für die Dimensionierung der Strassen und Wege gilt Plan 1 als Richtlinie. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt.
- 9.2 Die Gestaltung und Beleuchtung der Anlage hat nach einem einheitlichen Projekt (Umgebungsplan) zu erfolgen.
- 9.3 Die Bauherrschaft erstellt im Rahmen des Baugesuches ein Energiekonzept, das die umweltgerechte Energieversorgung und die sparsame Energienutzung sicherstellt. Die Überbauung ist mit Fernwärme zu beheizen, falls zum Zeitpunkt der definitiven Baubewilligung Massstab 1 : 50 der Anschluss an das Fernwärmenetz zu wettbewerbsfähigen Bedingungen gewährleistet ist. ✓
- 9.4 Für die Abfallbeseitigung ist dem AUE spätestens mit dem Baugesuch ein Konzept vorzulegen. ✓
- 9.5 Für die Weiterverwendung des nicht verschmutzten Abwassers (Meteowasser) ist abgestimmt auf den Umgebungsplan ein Konzept zu erstellen. Das Trennsystem ist verbindlich.

10. Etappierung

- 10.1 Bei einer Realisierung in Etappen sind die Ergänzungsanlagen, wie Strassen, Abstellplätze, Wege, Freiflächen so anzulegen, dass der Bedarf der jeweilig erstellten Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt.
- ✓ 10.2 Die erste Etappe umfasst zwölf Gebäude (gemäss Plan 1), und das Gemeinschaftshaus.

11. Baugrund

- 11.1 Mit dem Baugesuch ist ein geologisches Gutachten einzureichen

12. Schlussbestimmungen

- 12.1 Abweichungen durch bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, die entweder für das städtebauliche Konzept, das architektonische Erscheinungsbild, die Umgebungsgestaltung oder die Erschliessung von präjudizieller Bedeutung sind, dürfen nur auf Grund eines Gesamtkonzeptes bewilligt werden.
- ✓ 12.2 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen kann der Stadtrat Ausnahmen von einzelnen Quartierplan - Vorschriften beantragen, sofern die Abweichungen das Konzept und die Ziele des Quartierplanes nicht beeinträchtigen. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

BESCHLÜSSE

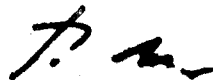
Stadt	Stadtrat	14. November 1995
	Einwohnerrat	24. April 1996
	Urnenabstimmung	22. September 1996
	Planauflage	vom 5. Dezember 1996 bis 3. Januar 1997
	Publikation im Amtsblatt Nr. 49	vom 5. Dezember 1996

Für den Stadtrat Liestal

Der Stadtpräsident

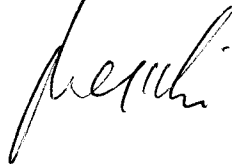


Der Stadtschreiber

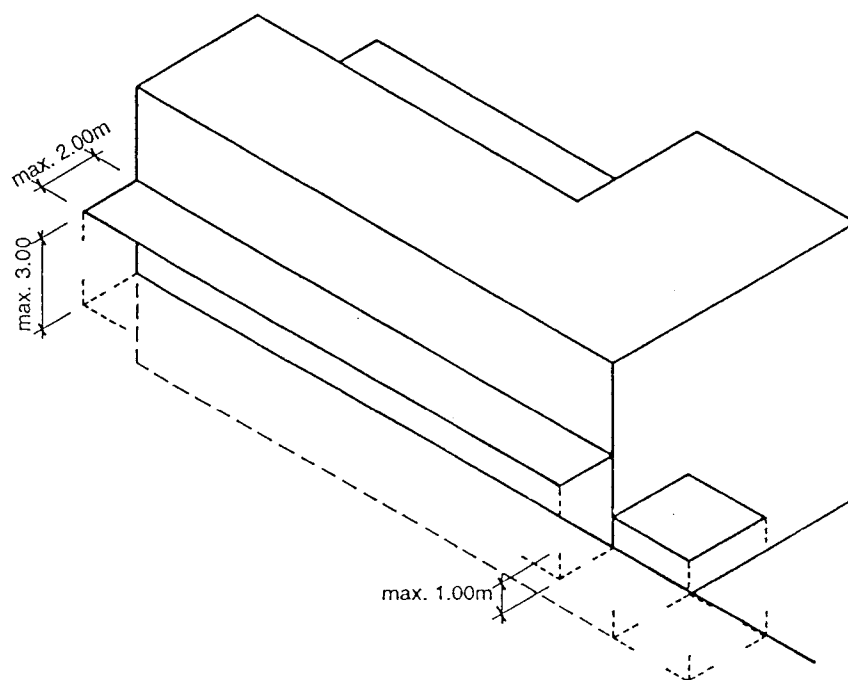
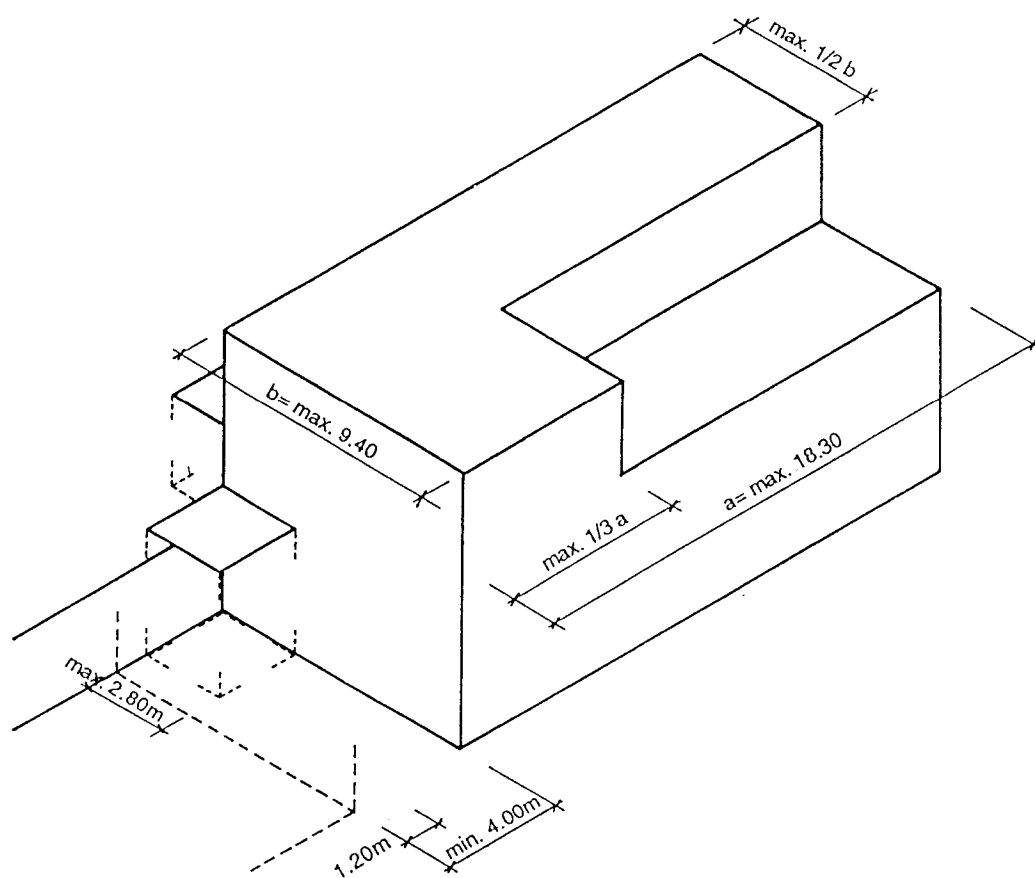


Kanton	Regierungsratsbeschluss Nr. 2097	vom 20. Okt. 1996
	Publikation im Amtsblatt Nr. 43	vom 22. 10. 98

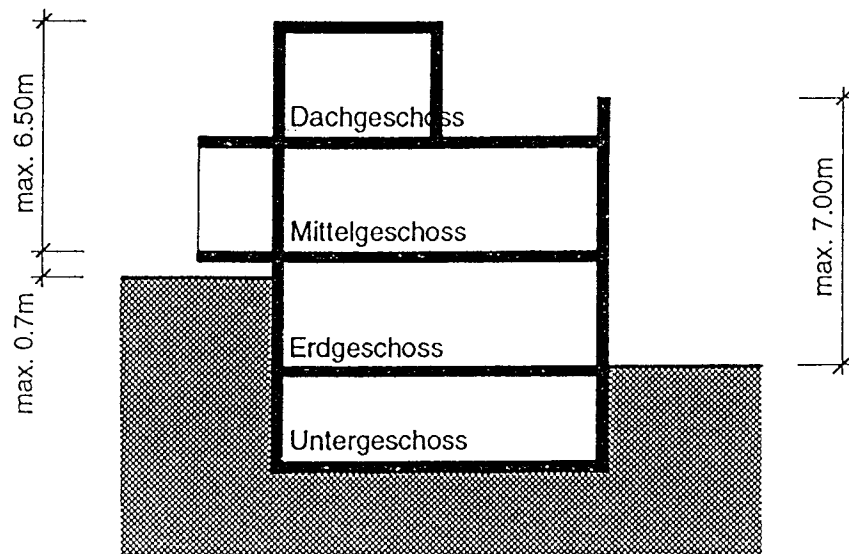
Der Landschreiber



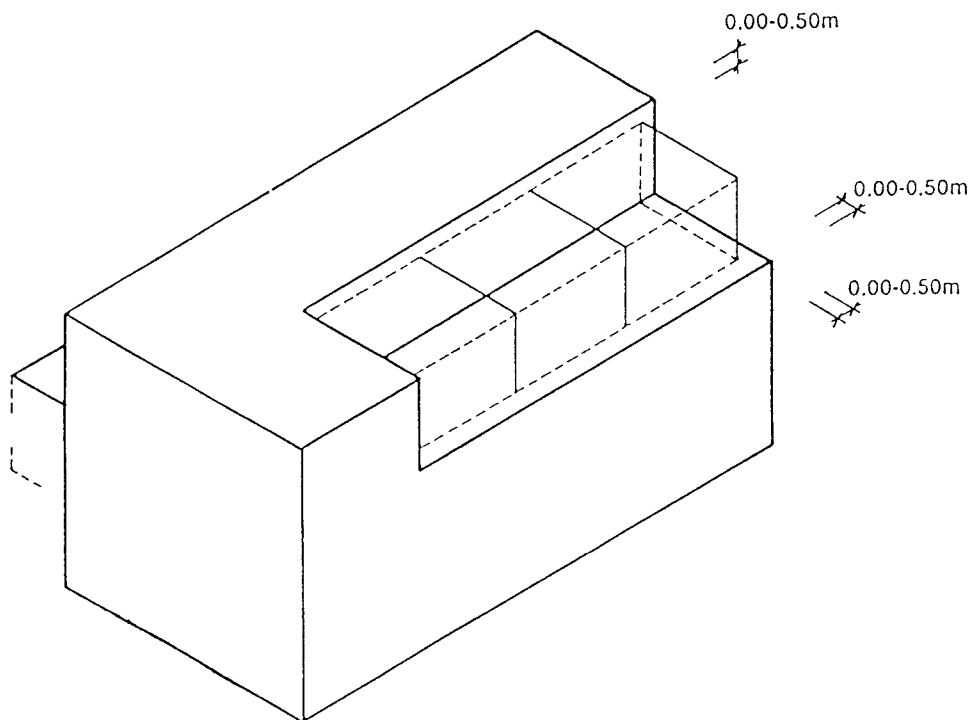
SCHEMASKIZZE I



SCHEMASKIZZE II



SCHEMASKIZZE III



ANHANG

QUARTIERPLAN UNTERE GROSSE MATT

LIESTAL

Überarbeitung des Wettbewerbsprojektes als Grundlage für den Quartierplan

Abmessungen 17.5.95: 18.10 x 9.00 = 162.90

BERECHNUNG DER BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE

(Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet)

Quartierplan Untere Grosse Matt

BGF pro Geschoss, bzw. Haus:

Abmessungen der Mantellinie für den Quartierplan

Dachgeschoss	18.30 x	4.70 =	86.01
	6.10 x	4.70 =	28.67
Eingangsgeschoss	18.30 x	9.40 =	172.02
Erdgeschoss	18.30 x	9.40 =	172.02
Gesamte BGF pro Haus		=	458.72

BGF über das ganze Areal

BGF der ersten Etappe	12.00 x	458.72 =	5'504.64
BGF übrige Etappen	9.00 x	458.72 =	4'128.48
BGF gesamtes Areal	21.00 x	458.72 =	9'633.12

BERECHNUNG DER AUSNÜTZUNGSZIFFER

Zonengemässe Ausnützungsziffer			0.40
Zonengemässe Bruttogeschossfläche	0.40 x	14'197.00 =	5'678.80

Ausnützungsziffer des Quartierplans Untere Grosse Matt

Bruttogeschossfläche des Quartierplans			9'633.12
AZ	9'633.12 :	14'197.00 =	0.68

QUARTIERPLAN UNTERE GROSSE MATT

LIESTAL

PARKPLATZNACHWEIS

Grundbedarf erste und zweite Etappe

Anzahl Wohnungen:	3 x	21 =	63
Anzahl Stammplätze:	63 x	1 =	63
Anzahl Besucherplätze:	0.30 x	63 =	19

Nachweis:

Sammelgarage:			63
Aussenparkplätze:			19
Total 1. + 2. Etappe:			82

Grundbedarf erste Etappe

Anzahl Wohnungen:	3 x	12 =	36
Anzahl Stammplätze:	36 x	1 =	36
Anzahl Besucherplätze:	0.30 x	36 =	11

Nachweis:

Sammelgarage:			36
Aussenparkplätze:			11
Total 1. Etappe:			47

Textauszüge aus dem Baugesetz vom 15. Juni 1967

Baugesetz § 16 Absatz 1:

Wohnzonen umfassen jene Teile des Baugebietes, die durch ihre Lage oder durch bestehende Verhältnisse zur Aufnahme von Wohnungen und nicht störenden Betrieben geeignet sind.

Baugesetz § 16 Absatz 2:

Wohn-/Geschäftszonen umfassen jene Teile des Baugebietes, die durch ihre Lage oder durch bestehende Verhältnisse zur Aufnahme von Wohnungen und wenig störenden Betrieben geeignet sind.

Textauszug aus der Vollziehungsverordnung vom 27. Januar 1969 zum Baugesetz

Vollziehungsverordnung § 23 Absatz 2

Kleinbauten mit Bauanzeige an den Gemeinderat

Vor der Durchführung folgender Bauarbeiten ist dem Gemeinderat eine schriftliche Bauanzeige zu machen:

1. Kleinere Leichtbauten ohne Feuerungsanlagen wie offene Lauben, Kleintierställe, Gerätehäuschen etc., sofern diese nicht mehr als 10 m² Grundfläche und eine maximale Höhe von 2.50 m aufweisen.
2. Fahrnisbauten, Jahrmarktbuden etc. mit vorübergehenden Zweckbestimmung (ausgenommen Schlafbaracken, Kantinen, Objekte mit besonderen Abwässern etc.)
3. Waldwege, die mit Motorfahrzeugen befahrbar sind.