

Situationsplan 1 : 500

40/QP / 12/ 0

27. April 2004
22. September 2004
30. Oktober 2004
-
m 21. Oktober 2004
21. Oktober 2004 - 19. November 2004

Der Stadtverwalter:

Nr. 1833 vom 15. Nov. 2005
Nov. 05

 RIMO LIENDIENSTE AG				
Peter Merian-Gasse 51 CH-4002 Basel Telefon: 061 206 02 13 Telefax: 061 206 18 20				
	Projekt	Gezeichnet	Gepflicht	Freigabe
003	GS	EB		
003	GS	SI		
004	GS	SI	di	di

Verbindlicher Planinhalt

- ## Bebauung

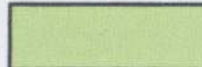
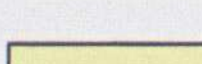
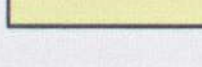
- (B2) Baubereichs- bzw. Bauobjektnummer

- VG / DG Vollgeschoss / Dachgeschoss

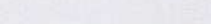
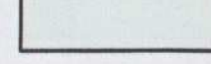
- bestehender Hauptbau (mit Definition Geschosse)

-   Gebäudeabbruch

Aussenraum

- | | |
|--|---|
|  | Quartierausseraum bzw. Spielplatz |
|  | halböffentliche Grün- und Freiflächen / mit Massnahmen für ökologischen Ausgleich |
|  | private Garten- und Freiflächen |
|  | Vorplatz, Gebäudeerschliessung, Fussgängerverbindung |
|  | Fläche für Sanierung bzw. Flächenabtretung Gemeindestrasse |
|  | neue Bäume und Baumreihen (hochstämmig) |
|  | Uferschutzbereich |
|  | Bachöffnung (Teilausdolung) Windentalbächli naturnah gestaltet |

Orientierender Planinhalt

- | | |
|---|---|
|  | Quartierplan-Perimeter |
|  | Gemeindegrenze Liestal / Lausen |
|  | Waldareal |
|  | rechtskräftige statische Waldgrenze |
|  | Fließgewässer |
|  | Strassenbaulinien (RRB Nr. 2896 vom 22.10.1969 , RRB Nr. 1659 vom 23.05.1958) |
|  | Gewässersbaulinien (RRB Nr. 322 vom 09.02.1982, RRB Nr. 1659 vom 10.08.1982) |
|  | Schnittlinien 1 bis 5 |
|  | Erschliessungsfläche |
|  | Parkplätze ober-/unterirdisch |
|  | Lärmschutz-Wand erhöht in Koordination Lärm-Sanierung H2 (Kanton) |



Erschliessung, Ver- und Entsorgung, Etappierung

Exemplar	EXEMPLAR AMT FÜR RAUMPLANUNG	Inventar-Nr.	40/QP / 12/ 0
			40/ZPS / 1/57

Namens des Stadtrates
Die Stadtpräsidentin:



Der Stadtverwalter

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. _____ vom 15. Nov. 2003
 Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 46 vom 17. Nov. 05
 Der Landschaftreiber: _____

 Steri+Ruppig Ingenieurbüro – Raumplanung AG Unter den Eichen 35 4414 Lünen Telefon: + 49 2303 21 01 Telefax: + 49 2303 22 42	s.r.k. + SCHMID KUEPPER ARCHITEKTEN KH-40232 Bielefeld, ALTAU-BOULEVARD 4 32149 BISMICKUEPPER 41 • TEL: + 49 51 272 34 21 1 FAX: + 49 51 272 35 18		SERIUM IMMOBILIENLEBENS AG		Peter Mönnchen-Dirn c/o KÖBB Bielefeld Telefon: + 49 51 272 34 21 Telefax: + 49 51 272 35 18																								
	Design: g.ruppig@steri-ruppig.de / s.r.k.44@net-stuttgart.de / s.r.k.44@net-stuttgart.de Permalink: g.ruppig@steri-ruppig.de / s.r.k.44@net-stuttgart.de / s.r.k.44@net-stuttgart.de																												
Phasentext: 147 / 80 Ausfertigung: 28-MAR-2005	<table border="1"> <tr> <th></th> <th>Datum</th> <th>Projekt</th> <th>Gezeichnet</th> <th>Geprüft</th> <th>Freigegeben</th> </tr> <tr> <td>a</td> <td>13.02.2005</td> <td>GS</td> <td>GS</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>b</td> <td>14.03.2005</td> <td>GS</td> <td>SI</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>c</td> <td>3724, 017_dcm</td> <td>GS</td> <td>SI</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>						Datum	Projekt	Gezeichnet	Geprüft	Freigegeben	a	13.02.2005	GS	GS			b	14.03.2005	GS	SI			c	3724, 017_dcm	GS	SI		
	Datum	Projekt	Gezeichnet	Geprüft	Freigegeben																								
a	13.02.2005	GS	GS																										
b	14.03.2005	GS	SI																										
c	3724, 017_dcm	GS	SI																										

Verbindlicher Planinhalt

■ ■ ■ ■ ■ Perimeter des Geltungsbereiches für QP-Inhalt der Stadt Liestal

Erschliessung

$B = \min. 5.0m$ Quartierserschliessung motorisierter Verkehr

●●●●● Gebäudeerschließung für Fussgänger / Service- bzw. Notzufahrt

quartierinterne Fussgängererschliessung / Fusswege

Parkierung

gedeckte Ein- und Ausfahrt Einstellhalle (ESH) / Zugang Einstellhalle

unterirdische Einstellhalle / Kellergeschosse (zweigeschossig)

Parkplätze oberirdisch

 Parkplätze unterirdisch / überdeckt

Abstellräume unterirdisch für Velos, Kinderwagen etc.

SP / BP Stammparkplatz / Besucherparkplatz

Ver- und Entsorgung

 /  Konzept Containerstandorte / Grünabfuhr

 zentrale Versickerungsflächen (Weiher)

Etappierung

Bebauungsetappen A - F

Orientierender Planinhalt

..... Quartierplan-Perimeter

----- Gemeindegrenze Liestal / Lausen

Waldareal / rechtskräftige statische Waldgrenze

 Fließgewässer

 Uferschutzzone Bushaltestelle

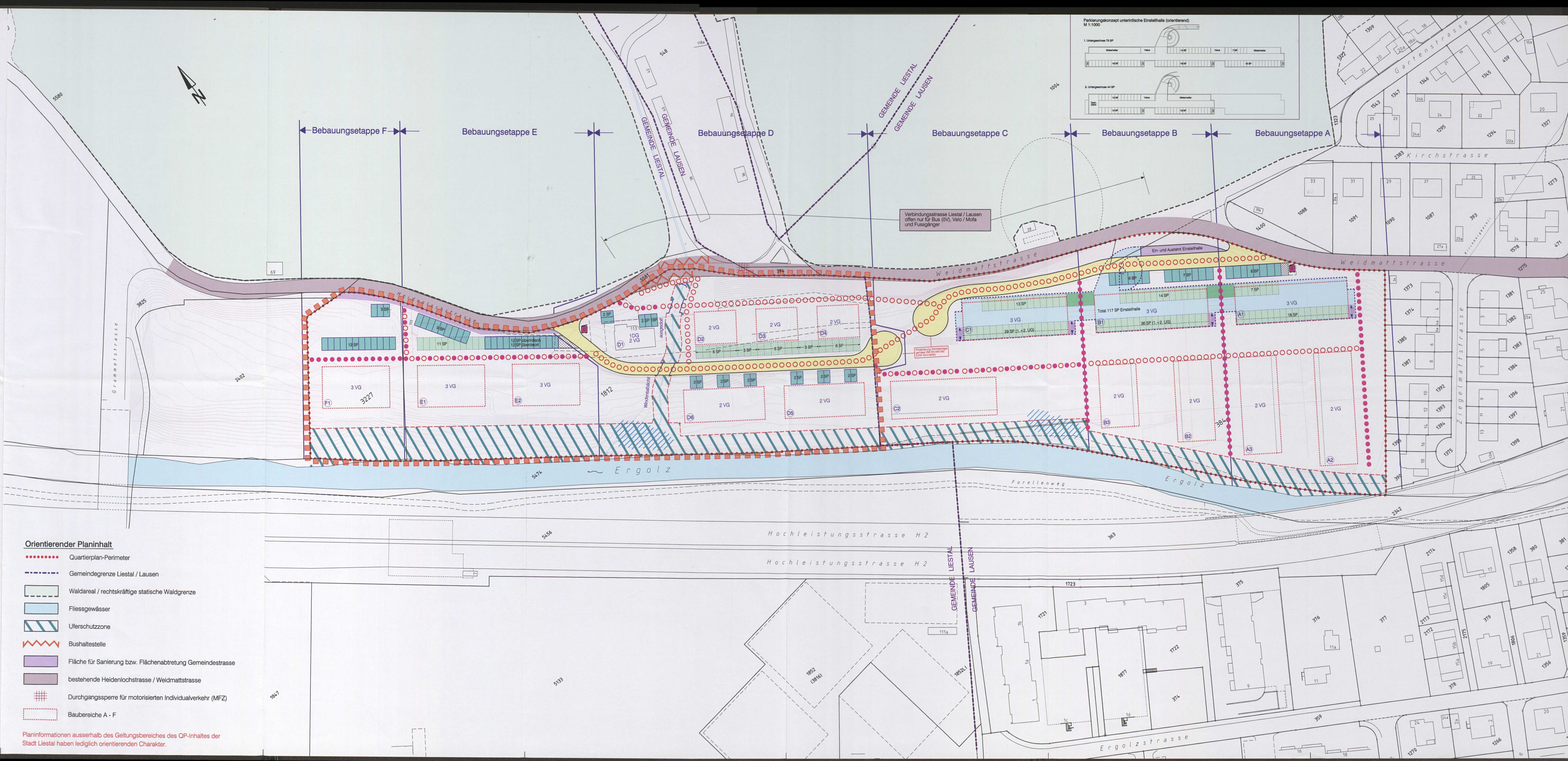
Fläche für Sanierung bzw. Flächenabtretung Gemeindestrasse

bestehende Heidenlochstrasse / Weidmattstrasse

Durchgangssperre für motorisierten Individualverkehr (MEZ)

Baubereiche A - E

Planinformationen ausserhalb des Geltungsbereiches des QP-Inhaltes der Stadt Liestal haben lediglich orientierenden Charakter.



Teilplan Nr. 3: Schnitte Bebauung und Terraingestaltung

Exemplar EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG Inventar Nr. 40/QP / 127 0
40/ZPS / 1/57

Der Stadtverwalter:

Der Landschreiber: 


S+R **Ingenieure & Raumplaner AG**
 Unterdenkstrasse 38
 4415 Lausen
 Telefon 061 / 921 20 11
 Fax 061 / 922 00 42

s.k.+ SCHMID KUEPFER ARCHITEKTEN
 CH-4052 BASEL, I. STALBACH-VORSTADT 80
 KONTAKT@SCHMIDKUEPFER.CH | TEL. +41 61 272 34 21
 I FAX +41 61 273 85 29

SERIMO
 IMMOBILIENDIENSTE AG
 Peter Merlan-Strasse 55
 CH-4052 Basel
 Telefon 061 206 02 10
 Telefax 061 206 18 20

Designfile: G:\GEMEINDE\LAUSEN\37-244\Master\37244_018.dgn
 Printdate: g:\gemeinde\lausen\37-244\tables\littel.pen

Planformat: 63 / 60
 Ausdruck: 22-MAR-2005

CAD Plan Nr.
 37244_018.dgn

Rev.	Datum	Projekt	Geszechn.	Geprüft	Freigebe
a	27.02.2003	GS	SI		
b	14.03.2003	GS	SI		
a	21.03.2004	GS	SI		

Verbindlicher Planinhalt

Geltungsbereich Stadt Liestal: Schnitt 3-5

max. Gebäudehöhe in Meter über Meer (OK rohe Gebäudedecke)

Zirkahöhe Erdgeschossboden (als Richtmass)

neue Terraingestaltung

Orientierender Planinhalt

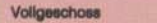
bestehender Terrainverlauf



Vollgeschoss
Vollgeschoss
Keller / Sockelgeschoss

Bereiche für geplante Hochbauten

Hochwassermarke (HQ₁₀₀)



bestehendes Wohnhaus



325.2

Hochleistungsstrasse H2

Lärmschutzwand

T=320.55

324.40

325.0

330.6

327.0

335.4

PARKING

KELLER / TECHNIK

Wiedmatsbrasse

310.00 m.ü.M.

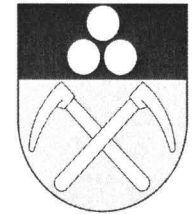
Ergänz.
Parzellengr. QP-Perimeter

Uferschutzzone
Gewässerbaulinie

Strassenbaulinie
Parzellengr. QP-Perimeter

Topographic cross-section showing the following features and elevations:

- Elevation:** 320.7 (at the start of the profile).
- Infrastructure:**
 - Hochleistungsstrasse H2 (High-performance road H2).
 - Lärmschutzwand (Noise protection wall).
 - Heidenlechtsstrasse (Heidenlechts road).
- Geographical Features:**
 - Wald (Forest).
 - Waldbaufläche (Forest construction area).
- Technical Data:**
 - 324.5 (elevation of a building or structure).
 - 332.0 (elevation of a building or structure).
 - T=318.69 (technical data, possibly a time or distance value).
- Boundaries:**
 - Parzellengrenze QF-Perimeter (Parcel boundary QF-Perimeter).
 - Uferschutzzone Gewässerlauf (Riverbank protection zone watercourse).



EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

40/QR

/

12
✱ / 0

Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Cheddite"

Einwohnerratsbeschluss vom 22. September 2004

Geltungsbereich:

Der Reglementsinhalt gilt für die Quartierplanfläche im
Bereich der Parzellen Nr. 1812 und 3227 der Stadt Liestal

Aufbau des Reglementes als Beispiel

Spalte für:

Marginalie

(Randbemerkung bezugnehmend auf die Vorschrift in der mittleren Spalte)

Beispiel



QP-Bestandteile

Spalte für:

Grundeigentumsverbindliche Vorschriften

Sie unterstehen der:

- **Beschlussfassung durch den Stadtrat / Gemeinderat und den Einwohnerrat / die Einwohnergemeindeversammlung,**
- **Genehmigung durch den Regierungsrat.**

Beispiel



Erlass

Die Einwohnergemeinde Liestal/Lausen erlässt, gestützt auf § 2 – 6 und 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, im Gebiet "Cheddite" Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus dem Quartierplan-Reglement und den nachfolgend aufgeführten Plänen:

- Teilplan Nr. 1 Bebauung und Aussenraum 1:500
- Teilplan Nr. 2 Erschliessung, Ver- und Entsorgung, Etappierung 1:500
- Teilplan Nr. 3 Bebauung und Terraingestaltung, Schnitte 1 bis 5 1:500

Der Konzeptplan Bebauung sowie die Grundrisspläne gelten als Richtpläne. Diese Pläne sowie das Richtmodell 1:500 dienen als Beurteilungsrichtlinien für die kubische Gestaltung bzw. für die Detailplanung im Rahmen des Baugesuchverfahrens und unterliegen nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

Spalte für:

Kommentar / Hinweise:

- keine Rechtsverbindlichkeit
- Informationsteil zur mittleren Spalte

Kommentare bzw. Hinweise unterstehen nicht der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat (ER) / die Einwohnergemeindeversammlung (EGV) sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat (RRB).

Beispiel



Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. Es sind dies im wesentlichen § 37 ff. des RBG, in welchen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind.

Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung für das Gebiet "Cheddite".

Diese Bestandteile sollen bei der Ausarbeitung der Baugesuche als Richtlinien dienen. Sie haben keine Rechtswirkung.

Ausserhalb des Quartierplan-Perimeters gelten die Zonenvorschriften Siedlung bzw. Landschaft der Stadt Liestal / Gemeinde Lausen.

S+R/GS 01.12.2004 L:\Gemeinde\LAUSEN\37-244\37244_Reg01-Version4_20041201.doc *cl*

Bearbeitung:



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 921 20 11

s,k+ SCHMID KUEPFER ARCHITEKTEN

CH-4052 BASEL | ST.ALBAN-VORSTADT 80
KONTAKT@SCHMIDKUEPFER.CH | TEL +41 61 272 34 21
| FAX +41 61 273 85 29

SERIMO
IMMOBILIENDIENSTE AG

Peter Merian-Strasse 58
CH-4002 Basel
Telefon 061 206 02 10
Telefax 061 206 18 20

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Erlass	1
§ 1 Zweck und Ziele der Planung	1
§ 2 Geltungsbereich und Inhalt	2
§ 3 Art der baulichen Nutzung	3
§ 4 Mass der baulichen Nutzung	3
§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	5
§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes	7
§ 7 Erschliessung	8
§ 8 Parkierung	9
§ 9 Ver- und Entsorgung	10
§ 10 Lärmschutz	11
§ 11 Realisierung / Etappierung	11
§ 12 Abweichung / Ausnahmen	12
§ 13 Schlussbestimmungen	13
Beschlüsse	14

Erlass

QP-Bestandteile

Die Einwohnergemeinde Liestal/Lausen erlässt, gestützt auf § 2 – 6 und 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, im Gebiet "Cheddite" Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus dem Quartierplan-Reglement und den nachfolgend aufgeführten Plänen:

- Teilplan Nr. 1 Bebauung und Aussenraum 1:500
- Teilplan Nr. 2 Erschliessung, Ver- und Entsorgung, Etappierung 1:500
- Teilplan Nr. 3 Bebauung und Terraingestaltung, Schnitte 1 bis 5 1:500

Der Konzeptplan Bebauung sowie die Grundrisspläne gelten als Richtpläne. Diese Pläne sowie das Richtmodell 1:500 dienen als Beurteilungsrichtlinien für die kubische Gestaltung bzw. für die Detailplanung im Rahmen des Baugesuchverfahrens und unterliegen nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. Es sind dies im wesentlichen § 37 ff. des RBG, in welchen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind.

Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung für das Gebiet "Cheddite".

Diese Bestandteile sollen bei der Ausarbeitung der Baugesuche als Richtlinien dienen. Sie haben keine Rechtswirkung.

Ausserhalb des Quartierplan-Perimeters gelten die Zonenvorschriften Siedlung bzw. Landschaft der Stadt Liestal / Gemeinde Lausen.

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

- ¹ Die Quartierplanung "Cheddite" bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens. Sie soll eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.

Zweck und Ziele der Quartierplanung sind im Sinne von § 37 RBG in den QP-Vorschriften festgelegt worden und stützen sich auch auf die Planungshilfe "Die Quartierplanung" des ARP vom Dez. 2001.

Ziele

- ² Mit dieser Quartierplanung werden im wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- Umzonung der heute isolierten Gewerbezone in eine Zone mit Wohnnutzung
 - Realisierung einer qualitativ guten Wohnüberbauung mit differenzierten Wohnformen unter Beachtung der speziellen Lage zwischen Ergolz und Wald
 - massvolle Siedlungsverdichtung mit hoher Qualität
 - grosszügige, den Überbauungseinheiten (Cluster) bzw. den Wohnungen zugeordnete Aussenräume sowie differenzierte Quartieraussenräume
 - schadstoffarmes Wohn- und Raumklima unter Beachtung sinnvoller energetischer Massnahmen und durch Wahl geeigneter Baumaterialien
 - direkte Erschliessung der Überbauungseinheiten an das periphere kommunale Verkehrsnetz der Stadt Liestal bzw. der Gemeinde Lausen mit Unterbindung von Schleichverkehr zwischen Liestal und Lausen.

Verschiedene Wohnformen werden angeboten:

Die Dimensionierung der Baubereiche erlaubt dazu unterschiedliche Wohnformen (Miete, Stockwerkeigentum, privates EFH) und Grundrisstypen (Reihenhaus, Geschosswohnung mit Laubengang bzw. Treppenkerne, etc.).

- bedürfnisgerechtes, verkehrsarmes Fusswegnetz innerhalb des QP-Areals und als Verbindung Liestal-Laufen sowie mit Anbindung an Naherholungsgebiete
- Berücksichtigung der Umwelteinflüsse (Lärm etc.) sowie der Bedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft
- Vernetzung verschiedener Lebensräume und naturnahe Umgebungsgestaltung im Sinne eines ökologischen Ausgleichs

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

Geltungsbereich

- ¹ Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters, wie er im Teilplan Nr. 1 durch die rot punktierte Signatur und dem entsprechenden Geltungsbereich für die Stadt Liestal bzw. die Gemeinde Laufen markiert ist. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters bzw. ausserhalb des Geltungsbereiches für die Stadt Liestal bzw. die Gemeinde Laufen haben lediglich orientierenden Charakter.

Geltungsbereich für die Stadt Liestal bzw. die Gemeinde Laufen

Massgebend für die Beschlussfassung der Quartierplan-Inhalte sind die entsprechenden Geltungsbereiche für die Stadt Liestal bzw. die Gemeinde Laufen.

Inhalt der QP-Vorschriften

- ² Die Vorschriften regeln insbesondere verbindlich:
 - Art und Mass der Nutzung der Bauten und des Areals
 - Lage, Grösse und Gestaltung der ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen
 - Gestaltung und Benützung der privaten und gemeinschaftlichen Aussenräume
 - Gestaltung, Pflege und Unterhalt der Aussenraum-Flächen und -Elemente im Sinne des ökologischen Ausgleichs
 - ober- und unterirdische Parkierung
 - Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung
 - Immissionsschutz
 - Realisierung der Überbauung, Vollzug der Quartierplan-Vorschriften

Philosophie des Überbauungskonzeptes

Das Konzept strebt nach einer möglichst sanften Einbettung der Bebauung, der Erschliessung und der Aussenräume in die vorhandene naturnahe Topographie.

Die Bebauung folgt der Idee der verdichteten Bauweise, wobei die Geschosshöhe zwischen zwei und maximal drei Geschossen begrenzt wird. Innerhalb der einzelnen Baubereiche sind die Bauten mittels zusammenhängender Gebäudefluchten gruppiert. Das dem Hangverlauf folgende Baumuster ist unterbrochen durch grosszügige Freiflächen, die – einem Rückgrat ähnlich – durch die zweibündige Erschliessung untereinander verbunden sind. Die Freiflächen nehmen Bezug auf die angrenzenden Naturräume (Ergolz, Wald) und streben nach räumlicher Vernetzung und vielfältiger Ausgestaltung (Bepflanzung, Wasser, Beläge, Treppen, etc.).

Der motorisierte Verkehr wird auf ein Minimum reduziert. Die Erschliessung erfolgt für die beiden Gemeindeteile unabhängig und orientiert sich dabei an der unterschiedlichen Topographie des Geländes. Unerwünschter Durchgangsverkehr und Suchverkehr innerhalb des Areals ist so unterbunden. Fusswege durchziehen das Areal und nehmen bestehende Wegverbindungen im Umfeld auf.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen
Nutzung

- ¹ Die Art der baulichen Nutzung wird im Teilplan Nr. 1 wie folgt festgelegt:
- In den Baubereichen für Hochbauten sowie im bestehenden Hauptbau gilt als Nutzungsart die Wohnzone. Zulässig sind auch nicht störende kleinere Bürobetriebe, Arzt- und Therapiepraxen, Ateliers und ähnliches.

Siehe Teilplan Nr. 1

Nutzungsart gemäss § 21, Abs. 1 RBG vom 8. Januar 1998.

§ 4 Mass der baulichen Nutzung

Begriff und Definition

- ¹ Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude berechnet und ausgewiesen. Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.

BGF-Definition gemäss § 49 Abs. 2 RBV.

Max. BGF

- ² Die maximal zulässige anrechenbare BGF für das gesamte QP-Areal beträgt 16'900m². Dabei beträgt die BGF im Teilgebiet Liestal 7'700m² und im Teilgebiet Lausen 9'200m².

Nicht anrechenbar an
BGF

- ³ Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zählen:
- zu Wohnungen gehörende Keller- und Estrichräume
 - Heiz- und Tankräume, Räume für Energiespeicher, Waschküchen und Trockenräume, Schutzräume, Containerräume
 - Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage sowie Installationsräume und dergleichen
 - nicht gewerblichen Zwecken dienende ober- und unterirdische Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen u.dgl.
 - Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
 - offene Erdgeschoss- oder Gartenhallen; überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie gedeckte Eingangsbereiche, Dachterrassen und Gartensitzplätze; ein- und vorspringende Balkone bzw. Loggien; Flächen von Laubengängen über 1.20m Breite
 - Bastelräume im Untergeschoss, Gemeinschafts-Bastelräume in Mehrfamilienhäusern
 - Reduit ohne Fenster mit einer Grundfläche von max. 5m²
 - Aussentreppen, Dachvorsprünge, Lichtschächte, Pergolen und dergleichen
 - gedeckte, offene Unterstände, welche ausschliesslich als Kinderspielplätze

Die nicht an die BGF anrechenbaren Flächen und Objekte sind abgeleitet von den ORL-Richtlinien bzw. von den bestehenden Quartierplänen im näheren Planungsumfeld (Liestal/Lausen!).

dienen, Abstellplätze für Spielgeräte und dergleichen

- unbeheizte, ganz oder weitgehend mit Isolier- oder Wärmeschutzglas verglaste Zwischenklima-Räume (z.B. Wintergärten, Veranden, Balkone) mit max. 15m² je Wohneinheit wenn
 - Wände und Öffnungen zwischen den Zwischenklima-Räumen und den dahinterliegenden Innenräumen voll isoliert sind,
 - natürliche Belüftungen und Belichtungen sowohl für die Zwischenklima-Räume als auch für die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt sind,
 - die Zwischenklima-Räume mit keinerlei Einrichtungen versehen werden, welche sich für die Raumbeheizung eignen. Als solche gelten (unabhängig vom Energieträger):
 - Fussbodenheizungen jeglicher Art
 - statische oder mobile Heizkörper
 - Schwedenöfen, feste oder mobile Cheminées etc.
- pro Reiheneinfamilienhaus: eine Kleinbaute (z.B. Garten- bzw. Gerätehaus) von max. 6m² Grundfläche und einer max. Gebäudehöhe von 2,5m
- Traföhäuschen, Heizzentrale u.a. für Eigenbedarf des Quartiers

Bruttogeschossflächen-
verteilung

⁴ Die Verteilung der Bruttogeschossflächen auf die Baubereiche wird wie folgt festgelegt:

Baubereich	Bebauungs- etappe	zulässige BGF	zulässige BGF pro Gemeinde
F1	F (Liestal)	1'400m ²	total 7'700m ² Liestal
E1	E (Liestal)	1'400m ²	
E2		1'400m ²	
D1	D (Liestal)	425m ²	
D2		425m ²	
D3		425m ²	
D4		425m ²	
D5		900m ²	
D6		900m ²	
C1	C (Lausen)	1'550m ²	total 9'200m ² Lausen
C2		1'000m ²	
B1	B (Lausen)	1'650m ²	
B2		800m ²	
B3		550m ²	
A1	A (Lausen)	1'650m ²	
A2		1'050m ²	
A3		950m ²	
Gesamtes QP-Areal		max. 16'900m ²	

Nachweis der baulichen Nutzung

Ge- meinde	Parz. Nr.	GB-Parz. Fläche	BGF	AZ [%]	Wohn- einheiten (Annahme)
Liestal	3227	2'421m ²	1'400m ²	57,8%	ca. 9
Liestal	1812	11'788m ²	6'300m ²	53,5%	ca. 41
Total Liestal		14'209m²	7'700m²	54,2%	ca. 50
Lausen	384	16'483m ²	9'200m ²	55,4%	ca. 69
Lausen	1004 T.	122m ²			
Total Lausen		16'605m²	9'200m²	55,4%	ca. 69

Total QP-Areal	30'814m²	16'900m²	54,9%	ca. 119
-----------------------	----------------------------	----------------------------	--------------	----------------

Nutzungstransporte

- ⁵ Verschiebungen der Bruttogeschossflächen sind innerhalb der definierten Baubereiche (d.h. von einem Baubereich bzw. Gebäude in ein anderes) möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Stadtrates/Gemeinderates.

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage der Bauten

- ¹ Für die Lage und Grösse (Grundfläche, Geschosszahl, Gebäudeprofil) der Bauten und Anlagen (inkl. Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle) sind die Teilpläne Nr. 1 - 3 sowie die nachstehenden Quartierplanbestimmungen massgebend.

Siehe Teilpläne Nm. 1 - 3

Baubereiche

- ² Die Baubereiche im Teilplan Nr. 1 begrenzen die Lage der Hauptbauten. Verschiebungen von Baubereichen bzw. von parziellen Baubereichsbegrenzungen werden vom Stadtrat/Gemeinderat gestattet, sofern das Gesamtkonzept der Überbauung keine Beeinträchtigung erfährt.

Mit der Flexibilität der Baubereiche soll erreicht werden, dass auf Stufe des Baugesuches ein angemessener begründbarer Projektierungsspielraum bewahrt bleibt. Vorbehalten bleiben jedoch die baugesetzlichen Bestimmungen.

Überragen von Baubereichen

- ³ Nicht zur baulichen Nutzung zählende Bauten und Bauteile gemäss BGF-Definition (§ 4) dürfen als Anbauten an die Hauptbauten die Begrenzung der Baubereiche überragen bzw. ausserhalb der Baubereiche platziert werden.

Voraussetzung ist die Abstimmung und Integration der Bauten und Bauteile in das Gesamt-Überbauungskonzept im Rahmen der Projektpläne im Baugesuchsverfahren (z.B. Balkone, Loggien, Wintergarten oder Garten- bzw. Gerätehaus etc.).

Unterirdische Bauten und Bauteile

- ⁴ Unterirdisch dürfen der Überbauung dienende Kellergeschosse und technische Anlagen wie Zivilschutzräume, Heizzentralen und dergleichen gebaut werden, auch wenn sie in den Teilplänen Nr. 1 und 3 nicht eingezeichnet sind. Diese sind jedoch so zu konzipieren, dass sie nach aussen nicht in Erscheinung treten und vor Hochwassern der Ergolz geschützt sind. Die unterirdische Autoeinstellhalle hat sich generell an die im Teilplan Nr. 2 eingetragene Begrenzung zu halten. Abweichungen in Lage und Ausmass sind mit Einverständnis des Gemeinderates möglich.

Siehe Teilpläne Nm. 1 + 3

Gebäudeprofile

- ⁵ Für die Definition der Gebäudeprofile (max. Gebäudehöhe und Anzahl, Lage sowie Richthöhe der Geschossebenen) ist der Teilplan Nr. 3 massgebend.

Siehe Teilplan Nr. 3

Dachform

- ⁶ Als Dachform wird das Flachdach oder das leicht geneigte Pultdach für die Hauptbauten festgelegt. Für die Nebengebäude ist die Dachform frei. Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Für Neben- und Kleinbauten in Leichtbauweise ist die extensive Dachbegrünung wünschenswert. Beim bestehenden Hauptbau (D1) darf die Dachform nicht verändert werden.

Die extensive Begrünung der Dächer dient als ökologische Ausgleichsfläche im Siedlungsraum und hat Retensionswirkung bei Starkregen.

Empfehlung für Dachbegrünung: Verwendung von einheimischem Saatgut (z.B. "Basler Pflanzenmischung für extensive Dachbegrünungen"). Als Substrat nach Möglichkeit natürliches Bodenmaterial wählen und einbauen.

Belichtung von Dachräumen	⁷ Zur Belichtung von Dachräumen sind Dacheinschnitte und verglaste Dachöffnungen erlaubt. Sie haben sich einem ästhetisch guten Dachgestaltungs-konzept unterzuordnen.
Technische Bauteile auf dem Dach	⁸ Oberlichter, Entlüftungsbauteile, Liftüberfahrten u.ä. können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird.
Abgrabungen an Gebäuden	⁹ Abgrabungen zur Belichtung/Belüftung des Sockel- bzw. Untergeschosses sind grundsätzlich zulässig. Das Ausmass ist minimal zu halten. Auf eine sorgfältige Gestaltung ist zu achten.
Behindertengerechte Bauweise	¹⁰ Bei der inneren und äusseren Erschliessung ist auf eine behindertengerechte Bauweise zu achten. Insbesondere sind Hauszugänge, Lifte, Wohnungstüren sowie Zugänge zu Einstellhallen und Gemeinschaftsräumen rollstuhlgängig zu gestalten. Es ist eine möglichst grosse Anzahl Wohnungen anpassbar zu realisieren.
Städtebauliche Einpassung	¹¹ Die Bauten sind als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in das nachbarliche Siedlungsbild sichergestellt ist.
Spätere Änderungen/ Ergänzungen an Bauten	¹² Allfällige spätere Renovationen und Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- bzw. angebaute Gebäudeteile dürfen das Gesamtbild der Quartier-plan-Überbauung nicht beeinträchtigen. Sie sind in ihren wesentlichsten architektonischen Merkmalen und in der Grundstruktur aufeinander abzustimmen.
Verfahren bei baulichen Änderungen	¹³ Vor der Eingabe von Baugesuchen für spätere bauliche Änderungen und Ergänzungen müssen, in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und der zuständigen kantonalen Fachinstanz, spezifische Gestaltungsrichtlinien bzw. Gestaltungskonzepte ausgearbeitet werden.

*Verbindlich ist zu beachten: § 108 RBG vom 8. Januar 1998
Als empfehlende Richtlinie: Norm SN 521 500 mit Leitfaden, Behindertengerechtes Bauen des Schweizerischen Invalidenverbandes, Olten.*

Den Bauinteressenten wird im Rahmen des Baugesuchs-verfahrens empfohlen, frühzeitig mit den zuständigen kantona-len Fachinstanzen sowie mit der Bauverwaltung die Materiali-sierung und Farbgebung vorzubesprechen.

Diese spezifischen Gestaltungsrichtlinien oder Gestaltungs-konzepte dienen den Bewilligungsbehörden als Beurteilungs-grundlage der baulichen Einpassung in die Überbauung von späteren baulichen Änderungen oder Ergänzungen.

§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Grundsatz	¹ Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes wird durch den Teilplan Nr. 1 bestimmt. Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung zu realisieren. Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.	Siehe Teilplan Nr. 1
Umgebungsplan	² Mit dem Baugesuchsverfahren ist ein genereller Umgebungsplan einzureichen, welcher die wichtigsten Inhalte wie Verkehrswege, Spiel- und Grünflächen sowie Ver- und Entsorgung im Grundsatz festlegt. Vor der Ausführung ist ein detaillierter Umgebungsplan bei der Stadt Liestal / Gemeinde Lausen nachzureichen. Dieser beinhaltet insbesondere die Lage und Ausgestaltung der Gebäudeerschliessungen, quartierinterne Fusswege, Quartierplätze und Spielflächen, Teilausdolung Windentalbächli, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Grün- und Freiflächen, der Bepflanzung, der Beläge, der Dachbegrünungen sowie die Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen (Container, Grünabfuhrmulde, Trafostation etc). Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn die entsprechende Bewilligung vorliegt.	Der Umgebungsplan ist das Instrumentarium für die definitive Festlegung der Bestandteile und Elemente des Aussenraumes in Lage, Dimensionierung und Ausgestaltung auf der Stufe des Baugesuchsverfahrens.
Terrainveränderungen	³ Für die Terrainveränderungen (Abgrabungen/Aufschüttungen) ist der Quartierplan Nr. 3 richtungsweisend. Im Rahmen der Baugesuche sind die Terrainveränderungen möglichst zu minimieren.	Siehe Teilplan Nr. 3
Quartier-Aussenräume/ Spielplätze	⁴ In Berücksichtigung der Festsetzungen im Teilplan Nr. 1 sind die Quartier-aussenräume als multifunktionale Plätze für die QuartierbewohnerInnen auszugestalten. Die Räume im Westen (Liestal) und Osten (Lausen) beinhalten je einen Kinderspielplatz, Einrichtungen für Quartiertreffpunkt, Massnahmen (z.B. Weiher) für die Versickerung von Sauberabwasser und ökologische Ausgleichsflächen. Der Quartier-Aussenraum bei der Gemeindegrenze verbindet Verkehrswendeflächen und terrassenartige Geländemodellierungen mit Spielflächen für Kinder und ist ebenfalls mit ökologischen Ausgleichselementen zu ergänzen.	Siehe Teilplan Nr. 1
Grün- und Freiflächen halböffentlich	⁵ Die halböffentlichen Grün- und Freiflächen werden einheitlich begrünt und gestaltet. Dabei werden bestehende Bäume und Grünstrukturen, wo möglich, in die Gestaltung integriert. Parkierungsflächen gemäss Teilplan Nr. 2 sind innerhalb der Grün- und Freiflächen gestattet. Dabei sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Flächen für Massnahmen des ökologischen Ausgleichs sind naturnah zu gestalten.	Siehe Teilpläne Nm. 1 + 2
Ökologischer Ausgleich		Ökologische Ausgleichsflächen sind insbesondere Böschungen mit Hecken- und Gehölzstrukturen sowie extensiven Wiesen.

Private Garten- und Freiflächen	⁶ Die Nutzung dieser nach einheitlichem Konzept gestalteten Flächen erfolgt durch Bewohnerinnen und Bewohner individuell. Einfriedungen sind zulässig. Sie müssen jedoch einheitlich gestaltet werden.	Siehe Teilplan Nr. 1 Abgrenzungen zwischen Privatgärten und den allgemein zugänglichen Grün- und Freiflächen werden im Umgebungsplan festgelegt
Vorplatz, Gebäudeerschliessung, Fussgänger Verbindung	⁷ Vorzonen vor Gebäuden sind einheitlich platzartig zu gestalten. Mit Ausnahme von möglichen Carports, wie sie im Teilplan Nr. 2 konzeptartig in den Vorzonen definiert sind, sind keine weiteren festen baulichen Massnahmen gestattet. Gebäudeerschliessungen und Fussgänger Verbindungen sind mit wasserduchlässigen Belägen und Materialien zu gestalten und zu erstellen. Hauseingänge dürfen befestigt werden. Das Meteorwasser ist in jedem Fall versickern zu lassen.	 Hauseingänge mit Plattenbelägen sind in der Regel auf eine Breite von 2 bis 3m zu beschränken.
Bäume	⁸ Die im Teilplan Nr. 1 festgelegten Bäume sind im Rahmen der Baugesuche in den Umgebungsplan aufzunehmen und als standortgerechte Bepflanzungen zu realisieren.	
Benützung Freiflächen	⁹ Sämtliche Wege, Strassen, Plätze und uneingefriedete Freiflächen stehen allen Bewohnern zur Benützung offen.	
Unterhalt der Freiflächen	¹⁰ Die Pflege und der Unterhalt der Freiflächen und Anlagen sowie der öffentlich zugänglichen Wege und Plätze mit deren Beleuchtung ist Sache der jeweiligen GrundeigentümerInnen resp. Berechtigten.	Konkrete Details zum Unterhalt sind im Quartierplan-Vertrag festzulegen.
Gewährleistung der Funktionalität	¹¹ Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden.	
Uferschutzbereich	¹² Der Uferschutzbereich ist naturnah zu gestalten und zu pflegen und entlang der Ergolz mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Gartengestaltungsmassnahmen sind nicht gestattet. Die bestehende Bestockung ist wo nötig zu ergänzen. Das Terrain des Uferschutzbereiches ist gegenüber den übrigen Quartierplan-Flächen deutlich abzusetzen. Im Uferschutzbereich kann das Areal dem Kanton abgetreten werden, ohne Verlust der baulichen Nutzung.	Unter Gartengestaltungsmassnahmen sind insbesondere auch Einrichtungen wie Kompostplätze, Feuerstellen, Grillplätze, Sitzplätze usw. zu verstehen, welche nicht gestattet sind. Mit der Abtretung des Uferbereiches an den Kanton übernimmt dieser dessen Unterhalt.

§ 7 Erschliessung

Detailerschliessung	¹ Für die ungefähre Lage bzw. Klassierung (Dimensionierung) der Erschliessungsflächen, Zufahrten und Plätze innerhalb des Quartierplan-Areals ist der Teilplan Nr. 2 richtungsweisend. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt. Die genaue Lage und Dimensionierung (als Service- und Notzufahrt bzw. reiner Fussweg) ist im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festzulegen.	Siehe Teilplan Nr. 2 Projektion Wendeanlagen Quartierserschliessung gemäss VSS SN 640 052 für Lastwagen in Wohngebieten (Minimalfall z.B. Kehrlicht-LKW)
-----------------------------------	---	--

- Gestaltung Verkehrsanlagen und Beleuchtung² Die Gestaltung und Beleuchtung der Verkehrsanlagen und Wege hat nach einheitlichem Projekt (Umgebungsplan) zu erfolgen. Bei späteren Änderungen muss die Einheit der Wege und Beleuchtungen gewahrt bleiben.
- Quartierinterne Fusswege und Plätze³ Fusswege und Plätze sind nach Möglichkeit nicht zu versiegeln und sollen mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien befestigt werden. Das Meteorwasser ist in jedem Fall versickern zu lassen.
- Öffentliches Gehrecht⁴ Sämtliche Strassen, Wege und Plätze erhalten ein öffentliches Gehrecht.

§ 8 Parkierung

- Parkplatzermittlung¹ Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Abstellplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien. Dabei ist der Faktor für Stammparkplätze um 0,7 zu erhöhen. Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung ist jeweils im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen bzw. auszuweisen. Dabei sind genügend gedeckte Veloabstellplätze vorzusehen.
- Lage der Auto-Parkplätze und Veloabstellplätze² Das Parkierungskonzept im Teilplan Nr. 2 stellt die Verteilung sowie die oberirdische bzw. die unterirdische Anordnung der Parkplätze für alle Baubereiche sicher. Von diesem Konzept kann in begründeten Fällen, insbesondere bei der Realisierung einzelner Bebauungsetappen, abgewichen werden (z.B. mittels temporärer Provisorien). Abweichungen benötigen jedoch die Zustimmung des Stadtrates bzw. des Gemeinderates.
- Parkplatzbewirtschaftung³ Vermietung von Autoeinstellplätzen an Dritte ist nur gestattet, wenn der Parkierungsbedarf der Bewohner nachweisbar gedeckt ist. Besucherparkplätze müssen beschriftet und dürfen weder fest vermietet noch dauernd belegt werden.

Massgebend ist § 106 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08. Januar 1998 sowie die dazugehörigen Bestimmungen der Verordnung zum RBG (Anhang 11/1 und 11/2 RBV). Zu beachten ist auch die "Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas" des Amtes für Raumplanung (Mai 2001).

Für Pflichtparkplätze (Stammplätze) wird in Abweichung der RBV Faktor 1,7 pro Wohneinheit zur Vergrösserung des Parkplatzangebotes festgelegt. Für die Besucherplätze wird der Faktor 0.3 PWE belassen.

Konzeptionelle Anordnung der Abstellplätze siehe Teilplan Nr. 2

Parkplatznachweis gemäss RBG/RBV (Wohnnutzung)

Bebauungs- etappe / WE	Stamm-PP		Besucher-PP	
	soll	ausgewiesen	soll	ausgewiesen
A (La) / 27 WE	46	25	8	8
B (La) / 22 WE	37	50	7	7
C (La) / 20 WE	34	42	6	6
D (Li) / 23 WE	39	34	7	7
E (Li) / 18 WE	30	35	6	6
F (Li) / 9 WE	15	15	3	3
Total 119 WE	201	201	37	37

§ 9 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

- ¹ Betreffend der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Stadt Liestal bzw. der Gemeinde Lausen massgebend. Im Sinne der generellen Entwässerungsplanung (GEP) ist neben der Schmutzabwasserbeseitigung, für die Weiterverwendung des anfallenden nicht verschmutzten Abwassers (Meteorwasser auf versiegelten Flächen und Dächern, usw.) ein Konzept zu erstellen z.B. für Brauchwasser, Biotopspeisung, Versickerung, Ableitung etc., das der Genehmigung des Stadtrates / Gemeinderates bedarf.

Für allfällige Versickerungsmassnahmen ist der Zustandsbericht "Versickerung" des GEP Liestal / Lausen zu konsultieren. Insbesondere sind auch die Massnahmen des GEP der Stadt Liestal / Gemeinde Lausen zu berücksichtigen.

Wärmeerzeugung/ Energiekonzept

- ² Es ist eine Wärmeerzeugung (für Heizung, Warmwasser) mit einem umweltfreundlichen, energiesparenden Konzept vorzusehen. Das Energiekonzept ist dem Stadtrat / Gemeinderat vor Einreichung des Baugesuches zur Beurteilung vorzulegen.

Sonnenenergie

- ³ Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet. Sie benötigen eine Baubewilligung, dürfen keine Blendwirkung erzeugen und müssen sich harmonisch einfügen.

Antennenanlagen

- ⁴ Für die Erstellung von Radio- und Fernsehantennen im Quartierplan-Areal gelten die Bestimmungen gemäss dem Reglement der Stadt Liestal bzw. der Gemeinde Lausen über die Grossantennenanlagen.

Abfallbeseitigung

- ⁵ Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Stadt Liestal / Gemeinde Lausen und das Abfallkonzept des Kantons Basel-Landschaft. Im Teilplan Nr. 2 sind Abstellplätze für Container und Grünabfuhr konzeptionell festgelegt. Konkrete Festsetzungen folgen im Einvernehmen mit der Stadt Liestal / Gemeinde Lausen im Rahmen des Baugesuches (Konkretisierung im Umgebungsplan).

Siehe Teilplan Nr. 2

Nach Möglichkeit ist ein Untergrund-Sammelsystem zu realisieren.

Durchleitungsrechte

- ⁶ Durchleitungsrechte für private und öffentliche Werkleitungen (elektrische Kabel, Wasser, Abwasser, Radio, Fernsehen, Gas, Telefon) sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters gewährt.

Details sind im Quartierplan-Vertrag zu regeln und allenfalls im Grundbuch als Grundlast eintragen zu lassen.

§ 10 Lärmschutz

Belastungsgrenzwerte

- ¹ Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II.
- ² Zur Einhaltung der zulässigen Belastungsgrenzwerte ist die Erstellung einer Lärmschutzwand entlang der Hochleistungsstrasse H2 notwendig, wie sie im Teilplan Nr. 1 definiert ist. Die Projektierung und Realisierung erfolgt in Koordination mit dem Lärmsanierungsprojekt H2 des Kantons. Die ganze Lärmschutzwand muss jedoch spätestens bei Abschluss der ersten Wohneinheit errichtet sein.
- ³ Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten für alle Neubauten die Mindestanforderungen (Störungsgrad: Mässig; Lärmempfindlichkeit: Mittel) gemäss SIA-Norm 181 (Ausgabe 1988).
- ⁴ Allfällige Nachweise im Sinne von § 32 ff der Lärmschutz-Verordnung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

Nachweise zur Einhaltung der Belastungsgrenzwerte erfolgen in separatem Lärmgutachten. Realisierungsdetails und Kostenverteiler der LSW werden im Quartierplan-Vertrag bzw. in einem separaten Vertrag mit dem Kanton geregelt.

§ 11 Realisierung / Etappierung

Realisierungsvorgehen

- ¹ Die Realisierung der Quartierplan-Überbauung hat grundsätzlich im Einvernehmen zwischen der Stadt Liestal, der Gemeinde Lausen und der EigentümerIn des Quartierplan-Areals zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere den Strassenbau, das Festlegen der Baustellenorganisation bzw. des Baustellenverkehrs (inkl. Abbruch best. Liegenschaften) und der Bauzeiten.

Details sind im Quartierplan-Vertrag oder im Baugesuchsverfahren zu regeln.

Etappierung

- ² Im Teilplan Nr. 2 sind die möglichen Bebauungsetappen eingetragen. Die zeitliche Reihenfolge der Bebauungsetappen sowie deren Realisierung werden im Quartierplan-Vertrag im Einvernehmen mit der Stadt Liestal / Gemeinde Lausen im Detail festgelegt.

Quartierplan-Vertrag

- ³ Die jeweiligen GrundeigentümerInnen resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplanmässige Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute einzuräumen.

In einem entsprechenden Quartierplan-Vertrag sind insbesondere zu regeln:

- Landabtretungen für Erschliessungsflächen und öffentliche Anlagen
- Erstellung und Unterhalt von gemeinsamen Bauten und Anlagen
- öffentliche Geh- und Fahrrechte
- Bau- und Durchleitungsrechte

Die Quartierplan-Vertragspunkte sind nicht abschliessend aufgeführt bzw. sind nach Bedarf der Vertragspartner entsprechend zu regeln.

- Grenzbaurechte
 - Benutzungsrechte
 - Unterhalt von gemeinsamen Anlagen
 - Realisierung und Finanzierung der Lärmschutzmassnahmen
 - u.a.m.
- Anteilmässige
Infrastrukturerstellung
- Parzellierung
- Naherholungsgebiet
Windental
- ⁴ Sofern die Quartierplan-Überbauung in Etappen realisiert wird, sind die entsprechenden Ergänzungsanlagen, wie Strassen, Zufahrten, Wege, ober- und unterirdische Abstellplätze, Freiflächen / Spielplätze sowie Ver- und Entsorgungsanlagen etc. so auszulegen, dass der Bedarf der jeweilig erstellten Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt.
- ⁵ Die spätere Parzellierung der Grundstücke oder deren Abgabe im Baurecht sowie die Abgabe der einzelnen Wohnungen im Stockwerkeigentum ist möglich, wenn die volle Funktionalität der Quartierplanung gewährleistet ist. Der Stadtrat / Gemeinderat ist für deren Sicherstellung besorgt und ordnet zum Zeitpunkt der Grundstücksparzellierung den Eintrag der notwendigen Dienstbarkeiten im Grundbuch an.
- ⁶ Um ausreichende Naherholungsgebiete für die Quartierplanüberbauung in der Gemeinde Lausen sicher zu stellen, steht die Erteilung der Baubewilligung für mehr als 2/3 der geplanten Überbauung (Bezugsgrösse 6'000m² BGF) generell unter dem Vorbehalt, dass die Einwohnergemeinde Lausen Eigentümerin des gesamten Areals der heutigen Parzelle Nr. 548 (Windental) im Grundbuch Lausen ist.

Beschlossen durch GR Lausen vom 2. November 2004
sowie von der EG'V Lausen vom 1. Dezember 2004

§ 12 Abweichungen / Ausnahmen

- Gesamtkonzept für
Abweichungen
- ¹ Abweichung durch bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, die entweder für
- das architektonische Erscheinungsbild, oder
 - das städtebauliche Konzept, oder
 - die Erschliessung, oder
 - die Umgebungsgestaltung
- von präjudizieller Bedeutung sind, dürfen nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes bewilligt werden.
- Dieses Gesamtkonzept bedarf im Einvernehmen mit den zuständigen kantonalen Instanzen der Genehmigung des Stadtrates / Gemeinderates und ist für alle weiteren gleichartigen Abweichungen richtungsweisend. Es ist integrierender Bestandteil des entsprechenden Baugesuches und ist mit diesem öffentlich aufzulegen.

Oberstes Ziel ist es, zu jeder Zeit ein einheitliches architektonisches bzw. städtebauliches Überbauungs-Konzept mit guter Qualität zu wahren.

Ausnahmen
allgemeiner Art

² In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Stadtrat / Gemeinderat Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften gestatten.

Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden.

Ausnahmen bedürfen eines Antrages und einer stichhaltigen Begründung. Sie werden nach Abwägung von der Baubewilligungsbehörde erteilt.

§ 13 Schlussbestimmungen

Genehmigungs-
voraussetzung

¹ Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der gemäss § 11 Abs. 3 erwähnte Quartierplan-Vertrag von den Vertragsparteien allseitig unterzeichnet und öffentlich beurkundet wird.

Überwachung des
Vollzugs

² Der Stadtrat / Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bzw. § 86 ff der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) bleibt vorbehalten.

Aufhebung früherer
Beschlüsse

³ Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten für das Areal als aufgehoben.

Inkrafttreten

⁴ Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Beschlüsse

Stadt Liestal

Beschluss des Stadtrates: 27. April 2004
Beschluss des Einwohnerrates: 22. September 2004
Referendumsfrist: 30. Oktober 2004
Urnenabstimmung: -
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 43 vom 21. Oktober 2004
Planaufgabe vom 21. Oktober 2004 - 19. November 2004

Namens des Stadtrates



Die Stadtpräsidentin:

Der Stadtverwalter:

i.V. Peter Ch *N.M.*

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 1833 vom 15. Nov. 2005

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 46 vom 17. Nov. 05

Der Landschreiber

Freud