



EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

40/ ZPS/ 2/ 15
40/ QP/ 37/ 0

Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG OSBOPLATZ

Plan Nr. 1: Bebauung und Nutzung
regierungsärztliche Genehmigung

rechtsverbindlicher Inhalt

- Perimeter Quartierplan
- Baubereich für Hauptbauten mit Nummer
- Baubereich für Nebengebäude
- maximale Anzahl oberirdischer Vollgeschosse pro Baubereich
- maximale Bruttogeschossfläche für Hauptbauten pro Baubereich
- Gefahrenzone Überschwemmung mittlerer Gefährdung
- Gewässerraum nach Art. 36a GSchG
- Gestaltungsbaulinie
- geschütztes Gebäude
- Aufhebung kantonale Gewässerbaulinie
gemäss RRB Nr. 322 vom 9. Februar 1982

orientierender Inhalt

- Betrachtungssperimeter Quartierplanung
- Perimeter Masterplan Zentrum Nord
- mögliche Gebäude pro Baubereich
- bestehende Gebäude
- vorgesehene Geb. gem. Masterplan ausserhalb Perimeter
- Schnittlinien
- offene Gewässer

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Stadtrates: 22.09.2020
Beschluss des Einwohnerrates: 27.10.2021
Referendumsfrist: 28.10. - 26.11.2021
Urnenabstimmung: -
Publikation der Planaufgabe:
Amtsblatt Nr. 45 vom 11.11.2021
"Liestal aktuell" vom 11.11.2021
Planaufgabe: 11.11. - 10.12.2021

Namens des Stadtrates
Der Stadtpräsident
Daniel Spinnler

Der Stadtverwalter
Marcel Meichtry

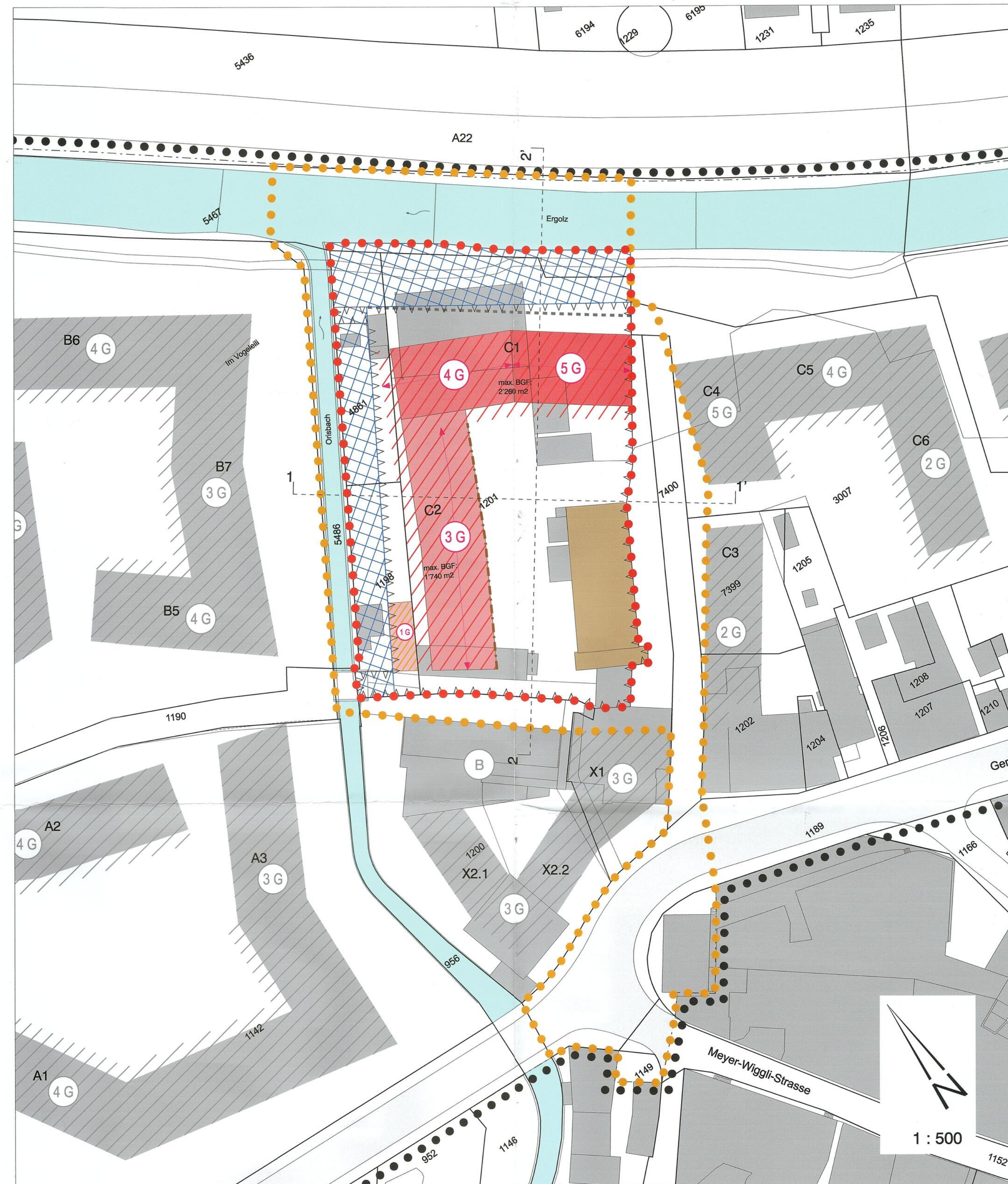
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 222/341 vom 21. März 2023
Publikation des Regierungsratsbeschlusses:
Amtsblatt Nr. 23 vom 23. März 2023

Die Landschaftsreiterin
Elisabeth Heer Dietrich

2. Landschaftsreiter

41.00002 21 23.02.2022 baa

jermann
Geoinformation
Vermessung
Raumplanung





EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

40/ ZPS/ 2/ 15
40/ QP/ 37/ 0

Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG OSBOPLATZ

Plan Nr. 2: Freiraum und Erschliessung
regierungsrätlliche Genehmigung

rechtsverbindlicher Inhalt

- Perimeter Quartierplan
- Uferschutzzone
- Gewässerraum nach Art. 36a GSchG
- Freifläche, privat
- Bereich Langsamverkehr, öffentlich
- befahrte Mischverkehrsfläche, öffentlich
- Fuss- und Velowegverbindung, öffentlich
- Bereich Ein-/Ausfahrt Einstellhalle
- Bäume (ungefähre Anzahl und Lage)

orientierender Inhalt

- Betrachtungsperimeter Quartierplanung
- Perimeter Masterplan Zentrum Nord
- bestehende und geplante Gebäude
- Fussgängerbereich, öffentlich
- befahrte Mischverkehrsflächen, öffentlich
- Fuss- und Veloweg, öffentlich
- Bereich Ein-/Ausfahrt Einstellhalle
- Bereich oberirdische Parkplätze
- Bäume (Anzahl und Lage variabel)
- offene Gewässer
- Geplante Langsamverkehrsbrücke über Orisbach

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Stadtrates: 22.09.2020
Beschluss des Einwohnerrates: 27.10.2021
Referendumsfrist: 28.10. - 26.11.2021
Urnenabstimmung: -
Publikation der Planaufgabe:
Amtsblatt Nr. 45 vom 11.11.2021
"Liestal aktuell" vom 11.11.2021
Planaufgabe: 11.11. - 10.12.2021

Namens des Stadtrates
Der Stadtpräsident
Daniel Spinnler

Der Stadtverwalter
Marcel Meichtry

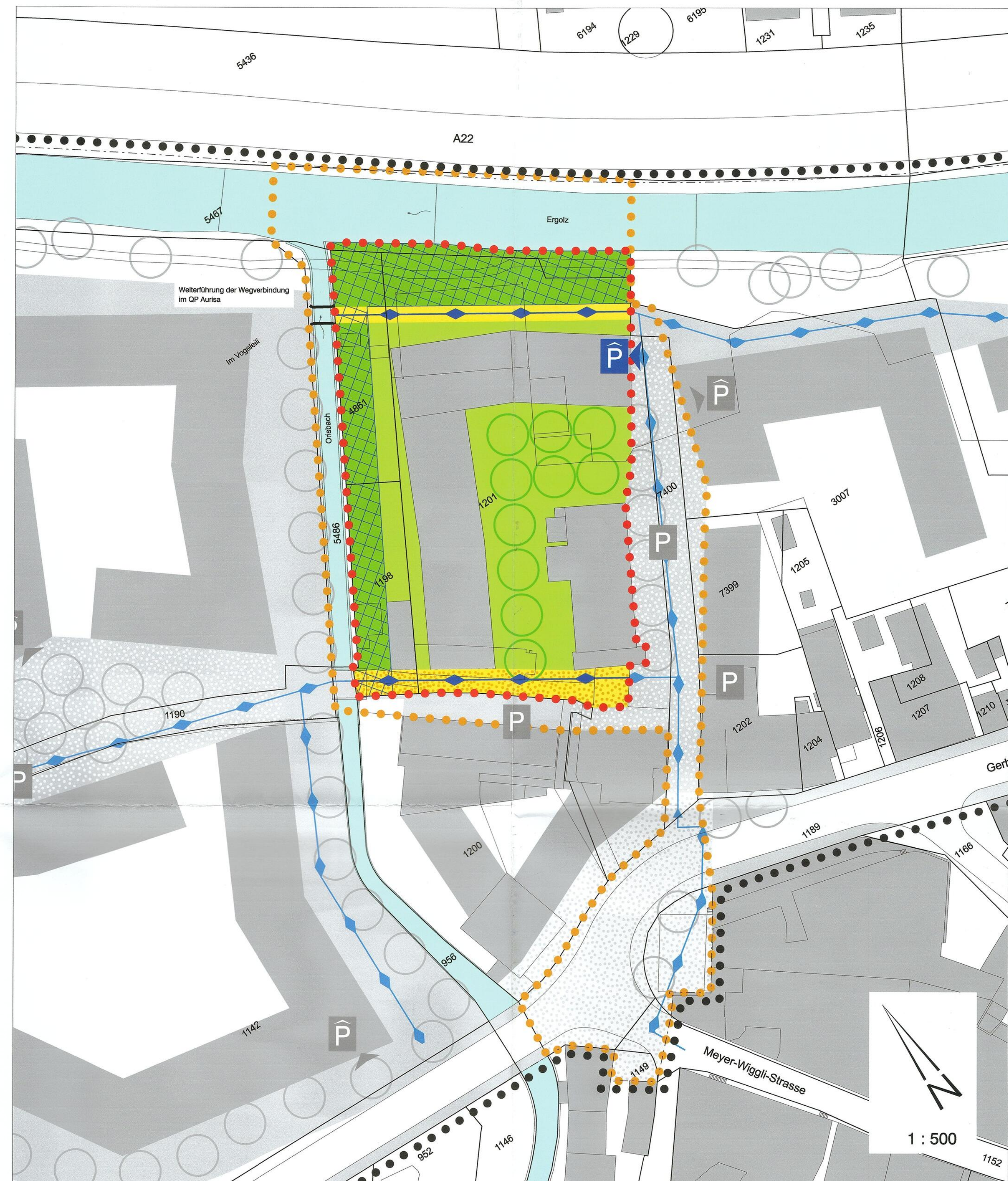
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 231341 vom 21. März 2023
Publikation des Regierungsratsbeschlusses:
Amtsblatt Nr. 23 vom 23. März 2023

Die Landschaftsreiterin
Elisabeth Heer Dietrich
2. Landschaftsreiter

Nic Kaufmann

41.00002 21 23.02.2022 baa

germann
Geoinformation
Vermessung
Raumplanung





EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

40/ ZPS/ 2/ 15
40/ QP/ 37/ 0

Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG OSBOPLATZ

Plan Nr. 3: Schnitte

regierungsrechtliche Genehmigung

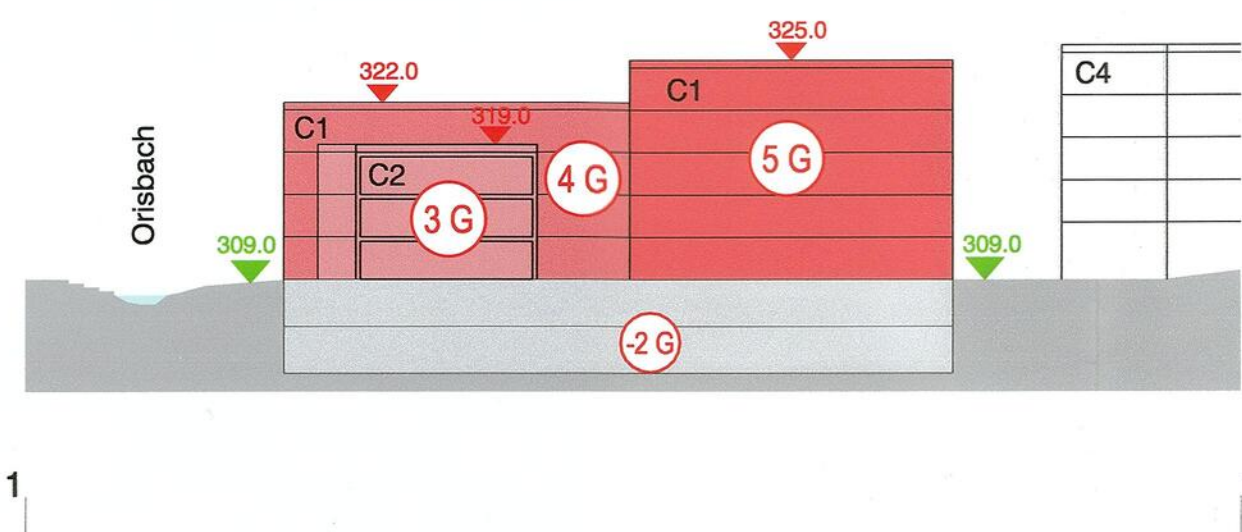
rechtsverbindlicher Inhalt

- 309.0 Höhenkoten private Freifläche (in m.ü.M., +/- 0.5 m)
325.0 Höhenkoten maximale Gebäudehöhe (in m.ü.M.)
5 G maximale Anzahl oberirdischer Vollgeschosse im Baubereich
-2 G maximale Anzahl Untergeschosse
C1 Nummer Baubereich

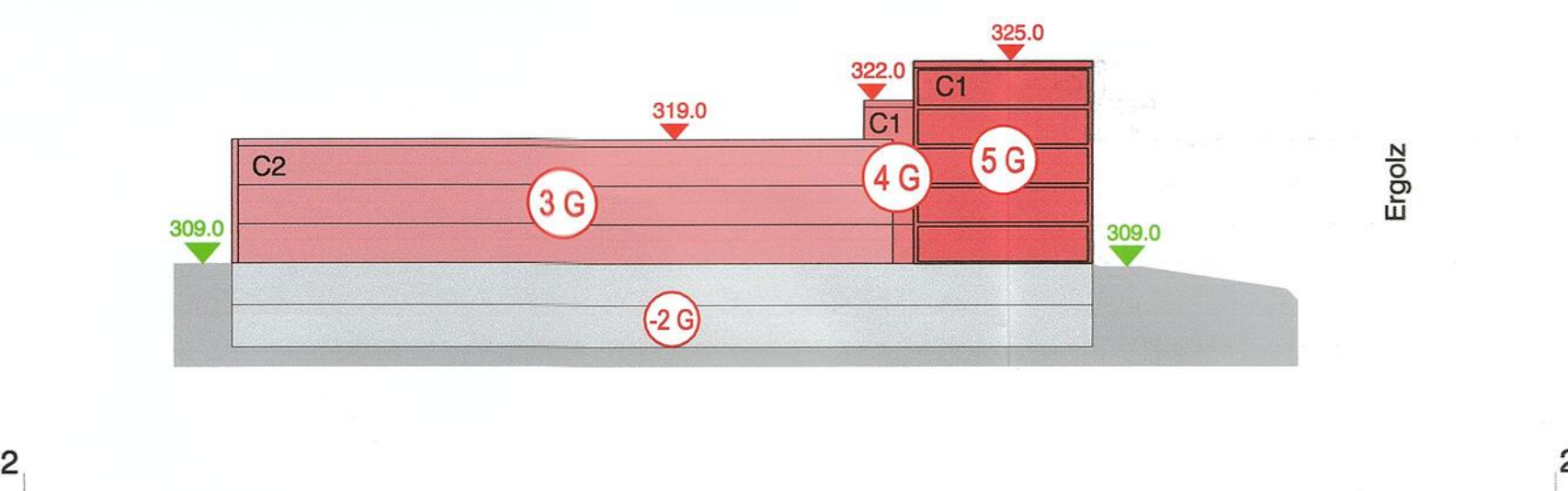
orientierender Inhalt

- mögliche Gebäude im Baubereich
Boden
Untergeschosse
offene Gewässer
Schnittlinien

Schnitt 1-1'



Schnitt 2-2'



Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Stadtrates: 22.09.2020
Beschluss des Einwohnerrates: 27.10.2021
Referendumsfrist: 28.10 - 26.11.2021
Urnenabstimmung: -
Publikation der Planaufgabe:
Amtsblatt Nr. 45 vom 11.11.2021
"Liestal aktuell" vom 11.11.2021
Planaufgabe: 11.11 - 10.12.2021

Namens des Stadtrates
Der Stadträsident
Daniel Spinnler

Der Stadtverwalter
Margel Meichtry

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 2023/341 vom 21. März 2023
Publikation des Regierungsratsbeschlusses:
Amtsblatt Nr. 23 vom 23. März 2023

Die Landschaftsreiterin
Elisabeth Heer Dietrich
2. Landschaftsreiter

41.00002 21 23.02.2022 baa

jermann
Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

1 : 500

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

40/ LES/ 1/ 14
40/ QR/ 37/ 0



Stadt Liestal

Quartierplanung Osboplatz

Quartierplanreglement

77
siehe Erwägungen RRB

regierungsrätliche Genehmigung

jermann
Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

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	Schlussbestimmungen	16
14	Beschlussfassung und Genehmigung	17

1 ERLASS

Beschluss

- 1 Die Stadt Liestal erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 in den Flurgebieten „Grienmatt“ und „Im Vogeileil“ 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 der Planungsbericht haben orientierenden Charakter.

2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

- Zweck*
- 1 Die Quartierplanung Osboplatz bezweckt eine geordnete sowie häusliche Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte sowie wohngesund, architektonisch, städtebaulich und erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.
- Ziele*
- 2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:
 - Bebauung und Nutzung des Areals auf der Basis der Masterplanung „Zentrum Nord“ für das Teilgebiet C West.
 - Verdichtete Bebauung und Nutzung an gut erschlossener Lage im Stadtzentrum von Liestal mit Bezug zum öffentlichen Raum.
 - Schaffung eines für die Bewohner und Öffentlichkeit attraktiven urbanen Aussenraums.
 - Ökologische Aufwertung der Ergolz und des Orisbachs sowie ihrer Ufer.
 - Umsetzung des Landschaftsentwicklungskonzepts der Stadt Liestal.
 - Etappierte Realisierung.

3 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

- Geltungsbereich* 1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente im Betrachtungsperimeter (Bereich des Osboplatzes, der Gerberstrasse inkl. Ziegelhofplatz sowie der Ergolz) und ausserhalb 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 und Benützung des Aussenraumes.
 - die Erschliessung und Parkierung.
 - die Realisierung der Überbauung.
 - die Ver- und Entsorgung.

4 EINPASSUNG IN DIE BAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE UMGEBUNG

*Städtebauliche
Einpassung*

Die Überbauung 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

- Lage und Grösse der Hauptbauten* 1 Hauptbauten, die in den Plänen Nr. 1 und 3 enthalten sind, dürfen nur innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten erstellt werden.
- Anordnung und Volumen der Hauptbauten* 2 Lage und Grösse der Hauptbauten (Flächen, Profil) gehen aus den Plänen hervor. Die Anordnung der Hauptbauten innerhalb der Baubereiche kann im Rahmen der zulässigen Bruttogeschossfläche frei erfolgen, vorbehalten bleiben Gestaltungsbaulinien. Die Abgrenzung der Baubereiche ist im Übergangsbereich der einzelnen Baukörper flexibel. Balkone dürfen nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden und dürfen Gestaltungsbaulinien nicht überragen. Die Gebäudetiefe ist in den Baubereichen wie folgt beschränkt:
- stehe Erwägungen RRB*
- | | |
|----|--------|
| C1 | 13.0 m |
| C2 | 12.0 m |
- Geschosszahl der Hauptbauten* 3 Die 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.
- Gebäudehöhe der Hauptbauten* 4 Für die maximalen Gebäudehöhen sind die Koten gemäss Plan Nr. 3 massgebend. Die Gebäudehöhe wird gemessen bis zum höchsten Punkt Oberkante rohe Dachkonstruktion exklusive der Dachhaut. Darüber hinaus kann ein massiver Dachkranz bis zu einer Höhe von maximal 0.8 m realisiert werden.
- Nebenbauten* 5 Innerhalb des Baubereiches für Nebenbauten ist eine eingeschossige Unter-Niveau-Baute zulässig. Die Oberkante des Flachdaches inkl. Substratschicht der Dachbegrünung darf nicht höher als 310.20 m.ü.M. liegen. Zur Erschliessung der Baute sind entsprechende Abgrabungen zulässig. An der Fassade gegenüber dem Baubereich C2 sind keine Abgrabungen und Öffnungen zugelassen. Ein Dachkranz sowie Terrassen, Balkone und dergleichen sind nicht zulässig. Auf der Dachfläche sind nur technisch bedingte Dachaufbauten zulässig.

- | | | |
|---|----|---|
| <i>Klein- und Anbauten</i> | 6 | Unbewohnte Klein- und Anbauten wie Containerstellplätze, Trafohäuschen und dergleichen sind unter Einhaltung der übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen auf der gesamten „Freifläche, privat“ gemäss Plan Nr. 2 möglich. Die Klein- und Anbauten dürfen insgesamt max. 50 m ² Grundfläche umfassen. Velounterstände sind davon ausgenommen. |
| <i>Geschütztes Gebäude</i> | 7 | Das Gebäude der ehemaligen Osbo-Schuhfabrik ist geschützt. Veränderungen im Innern sind zulässig, sofern damit die äussere Erscheinung nicht beeinträchtigt wird. |
| <i>Fassadengestaltung</i> | 8 | <p>Die Fassaden der Haupt- und Nebengebäuden müssen bezüglich Gliederung, Struktur, Materialisierung und Farbgebung ein gutes Gesamtbild ergeben. Betreffend die Hauptgebäude sollen die Ostfassaden einen urbanen Charakter haben, die Westfassade kann unter Beachtung von Ziffer 5.2 flexibel mit Balkonen, Loggien und dergleichen gestaltet werden. Entlang der Südfassade des Gebäudes C1 sind Balkone bis zu einer Ausladung von 1.5 m möglich. Dabei muss die Hauptfassade des Baukörpers den architektonischen Charakter und die volumetrische Erscheinung des Gebäudes bestimmen. Glasfassaden sind vorzuziehen zu gestalten.</p> <p>Die Materialisierung der Fassaden der Haupt- und Nebengebäuden muss ökologische, nachhaltige und langlebige Kriterien erfüllen. Die Stadt Liestal hat ein verbindliches Mitspracherecht. Die Materialwahl muss vor Einreichung des Baugesuches mit der Stadt Liestal geklärt sein.</p> |
| <i>Dachform</i> | 9 | Es sind nur Flachdächer zulässig. Für Klein- und Anbauten gemäss Ziffer 5.6 ist die Dachform frei. |
| <i>Dachaufbauten</i> | 10 | <p>Dachaufbauten wie Oberlichter, Heizungs-, Klima- und Lüftungsinstallationen, namentlich auch Monoblocks, etc. dürfen den Dachkranz in einem Bereich von 1.20 m hinter der Fassade nicht überragen. Hinter diesem Bereich beträgt die maximale Höhe 1.20 m ab Oberkante rohe Dachkonstruktion.</p> <p>Ausgenommen hiervon sind Dachaufbauten wie Liftüberfahrten, Kamine, Lüftungsrohre oder Antennen, welche technisch bedingt das Maximalmass nicht einhalten können. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen. Auf eine gute Einpassung ist im Sinne von Ziffer 4 besonders zu achten.</p> |
| <i>Materialisierung und Farbgebung der Dächer</i> | 11 | <p>Die Dachoberflächen müssen sich hinsichtlich Form, Materialisierung und Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Insbesondere dürfen sie nicht glänzend oder spiegelnd sein. Flachdächer der Haupt- und Nebengebäuden sind mit einer Saatmischung aus einheimischen Arten extensiv zu begrünen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind der Stadt Liestal detaillierte Unterlagen zur Materialisierung des Daches zur Zustimmung einzureichen.</p> |

siehe Erwägungen RRB

siehe Erwägungen RRB

6 ART UND MASS DER NUTZUNG

- | | | |
|-------------------------------------|---|---|
| <i>Nutzungsart</i> | 1 | In den Baubereichen für Hauptbauten sind in C1 und C2 Wohn- und Büronutzungen zulässig, im Kopfbau des Baubereiches C1 zudem auch Dienstleistungs-, Verkaufs- und Gewerbenutzungen (mässig störende Betriebe). Im Baubereich für Nebenbauten sind Büro-, Dienstleistungs-, und Gewerbenutzungen (mässig störende Betriebe) zulässig. Das geschützte Gebäude gemäss Plan Nr. 1 kann sowohl für Wohnen als auch Gewerbe genutzt werden. Mindestens 60 % der Bruttogeschossfläche (BGF) sind für Büro-, Dienstleistungs-, Verkaufs- oder Gewerbenutzungen vorzusehen. Ausserdem ist die Erstellung einer Einstellhalle zulässig. |
| <i>Nutzungsmass</i> | 2 | Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) für die Baubereiche C1 und C2 beträgt insgesamt 4'000 m ² . Die Aufteilung der BGF auf die einzelnen Baubereiche geht aus Plan Nr. 1 hervor. |
| <i>Definition BGF</i> | 3 | 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: <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.– Nebenbauten gemäss Ziffer 5.5– unbewohnte Klein- und Anbauten gemäss Ziffer 5.6. |
| <i>Behindertengerechte Bauweise</i> | 4 | Es sind auch hindernisfreie Wohnungen zu erstellen. |
| <i>Nutzungsverschiebungen</i> | 5 | Verschiebungen der Bruttogeschossfläche von einem Baubereich in einen anderen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Bei einer späteren Aufteilung der Parzelle ist die Nutzungsverschiebung im Grundbuch einzutragen. |

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 im Bereich „Freifläche, privat“ vorwiegend, im übrigen Aussenraum ausschliesslich einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass ein artgerechtes Substrat in ausreichender Schichtstärke für die Bäume über der Einstellhalle vorhanden ist. Um ein artgerechtes Wachstum zu ermöglichen, muss die durchwurzelbare Substratschicht mindestens 1.0 m in einem Durchmesser von mindestens 3.5 m aufweisen. Anpflanzungen mit invasiven Neophyten sind nicht zulässig. Die Lagerung von gewerblichen Gütern und Ähnlichem ist ausserhalb der Bauten 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.
<i>Freifläche, privat</i>	3 Die „Freifläche, privat“ gemäss Plan Nr. 2 steht den Nutzenden der Quartierplanung zur Verfügung. Die Zuweisung von privaten Bereichen zu einzelnen Wohneinheiten ist möglich. Mindestens 10 % der im Quartierplanperimeter realisierten BGF müssen der Bewohnerschaft als gemeinschaftliche Freifläche zur Verfügung stehen und sind wenn immer möglich mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.
<i>Uferschutzzone</i>	4 Die bestehende, naturnahe Vegetation und Bestockung ist geschützt und darf nicht entfernt werden. Vorbehalten sind Massnahmen zur Pflege und Unterhalt. Die Ufervegetation ist im Sinne des Schutzziels mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Baumgruppen zu ergänzen. Nach Fertigstellung der öffentlichen Fuss- und Velowegverbindung entlang der Ergolz gemäss Plan Nr. 2 ist der bestehende Weg innerhalb der Uferschutzzone zurückzubauen.
<i>Gewässerraum</i>	5 Die Nutzung und Gestaltung des Gewässerraums richten sich nach eidgenössischem Gewässerschutzrecht.
<i>Meteorwasser</i>	6 Strassen, Wege, Plätze, offene Abstellplätze sowie Freiflächen sind soweit möglich wasserdurchlässig auszuführen. Wege und Plätze sind, wenn möglich, mit sickerfähigen Belägen zu gestalten. Hartflächen sind, wo dies möglich und sinnvoll ist, über die Schulter zu entwässern.

Ökologische
Massnahmen

- 7 Bei Neubauten sind auf mindestens 30 % der anrechenbaren Grundstücksfläche ökologische Massnahmen zu realisieren. Als ökologische Massnahmen gelten:
- ökologisch gestaltete Grünflächen und Hecken sowie Ruderalbepflanzungen. Sie sind zu 100 % anrechenbar.
 - extensive Dachbegrünung, Begrünung von vertikalen Bauteilen (z.B. Fassaden, Mauern), befahrbare Grünflächen (wie z.B. Rasensteine). Sie sind zu 50 % anrechenbar.
 - Kronenbildende Bäume. Sie sind mit 10 m² pro Baum anrechenbar.
 - Nisthilfen. Sie sind mit 2 m² pro Nisthilfe anrechenbar.

Die Definition der anrechenbaren Grundstücksfläche richtet sich nach der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV).

Umgebungsplan

siehe Erwägungen RR8

- 8 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Stadt Liestal ein Umgebungsplan zur Zustimmung einzureichen. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage und Gestaltung von Wegen und Plätzen, Spielplätzen, Parkplätzen, Velounterständen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung, Massnahmen des Landschaftsentwicklungskonzepts, die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Meteorwasser, Trafohäuschen, Kompostierplätze, Container etc.) und die Lage und Gestaltung der Notfall- und Servicezufahrten gemäss Ziffer 8.5.

Bemusterung und
Materialisierung

siehe Erwägungen RR8

- 9 Vor der Ausführung der Umgebungsarbeiten sind der Stadt Liestal Detailunterlagen zu Bemusterung und Materialisierung der Wege und Bepflanzung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Signaletik etc. zur Zustimmung einzureichen.

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>

<i>siehe Erwägungen RRB</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. Die maximalen Reduktionsfaktoren sind auszu-schöpfen. Mindestens 50 % der für die Wohnnutzung notwendigen Veloabstellplätze sind oberirdisch und gedeckt zu erstellen. |
| <i>Nutzung der Parkplätze</i>

<i>siehe Erwägungen RRB</i> | 3 Die Parkplätze können der Nutzerschaft des Quartierplan-Areals verkauft, vermietet und individuell zugeteilt oder als Besucherparkplätze verwendet werden. Parkplätze, welche den Eigenbedarf (Pflichtpark-plätze) übersteigen, dürfen auch extern verkauft oder vermietet werden. Der Eigenbedarf ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nach-zuweisen. |
| <i>Unterirdische Parkierung</i>

<i>siehe Erwägungen RRB</i> | 4 Die unterirdische Einstellhalle darf maximal mit zwei Untergeschossen erstellt werden. Wird ein zweites Untergeschoss erstellt, ist von der Bauherrschaft nachzuweisen, dass die Beeinträchtigung des Grund-wasserstroms den gesetzlichen Vorschriften entspricht. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Stadt Liestal ein hydrogeologisches Gutachten einzureichen. |
| <i>Notfall- und Servicezufahrten</i> | 5 Über die Notfall- und Servicezufahrten müssen jeder Gebäudeeingang sowie die Gewässer- und Uferbereiche erreicht werden können. Die Wege sind entsprechend zu dimensionieren und zu gestalten und im Umgebungsplan aufzuzeigen. |

9 VER- UND ENTSORGUNG

- | | | |
|----------------------------|---|--|
| <i>Energiestandard</i> | 1 | Erfolgt keine Minergie-Zertifizierung, ist mit einem unabhängigen Gutachten nachzuweisen, dass ein gleichwertiger Standard (Primär- und Sekundäranforderungen entsprechend Minergie P resp. A) erreicht wird. Die gesetzlichen Anforderungen sind mindestens einzuhalten. Die Stadt Liestal lässt den Energiestandard im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf Kosten des Gesuchstellers überprüfen. |
| <i>Energieversorgung</i> | 2 | Die Überbauung ist an den Wärmeverbund «Fernwärme Liestal» anzuschliessen. Vom Anschluss kann abgesehen werden, wenn eine gleichwertige oder bessere Energieversorgung nachgewiesen wird, die mehr erneuerbare Energie als der Wärmeverbund «Fernwärme Liestal» nutzt. |
| <i>Sonnenenergie</i> | 3 | Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind grundsätzlich erwünscht. |
| <i>Wasser und Abwasser</i> | 4 | Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem GEP und GWP sowie den entsprechenden Reglementen der Stadt Liestal. Für das Bauprojekt ist ein Ver- und Entsorgungskonzept für Wasser und Abwasser nach aktuellem Stand der Technik zu erstellen, welches die Versorgung mit Wasser, die Trennung von Brauch- und Meteorwasser etc. aufzeigt. Das Konzept muss mit dem kantonalen Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) und der Stadt Liestal koordiniert werden. |
| <i>Abfallentsorgung</i> | 5 | Für die Abfallbeseitigung gelten die Bestimmungen der Stadt Liestal. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Stadt Liestal die Abfallentsorgung aufzuzeigen (Situationsplan). |

10 LÄRMSCHUTZ

- | | | |
|--|---|--|
| <i>Lärmempfindlich-
keitsstufe</i> | 1 | Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III ge-
mäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986. |
| <i>Nachweise</i> | 2 | Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 sowie 32 ff. LSV sind im
Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen. |

11 NATURGEFAHREN

- | | | | |
|--|---|---|---------------|
| <i>Gefahrenzone
Überschwemmung</i> | 1 | Bauten 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. | |
| <i>Hochwasserkote</i> | 2 | Die massgebende Hochwasserkote gemäss Gefahrenzone wird pro Baubereich festgelegt und beträgt: | |
| | | C1 | 309.60 m.ü.M. |
| | | C2 | 310.75 m.ü.M. |
| | | Baubereich für Nebenbauten | 310.20 m.ü.M. |
| <i>Gebäudeteile
unterhalb
Hochwasserkote</i> | 3 | Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Hochwasserkote liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle nicht zulässig. | |
| <i>Beanspruchungen</i> | 4 | Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen. | |

12 REALISIERUNG, QUARTIERPLANVERTRAG

- | | | |
|----------------------------|---|---|
| <i>Neuparzellierung</i> | 1 | Eine allfällige spätere Neuparzellierung des Quartierplanareals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird. |
| <i>Etappierung</i> | 2 | Die Überbauung kann etappenweise realisiert werden. Dabei 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 aufeinander abgestimmte architektonische Erscheinung zu achten. |
| <i>Quartierplanvertrag</i> | 3 | Für das Areal der Quartierplanung ist ein Quartierplanvertrag zu erstellen und öffentlich zu beurkunden. Dies ist Voraussetzung für die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat. |

13 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- | | |
|--------------------------------------|---|
| <i>geringfügige
Abweichungen</i> | <p>1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Stadtrat auf schriftlichen Antrag der Grundeigentümerschaft hin der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet geringfügige Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.</p> <p>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.</p> |
| <i>grössere
Abweichungen</i> | <p>2 Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen.</p> |
| <i>Umsetzung</i> | <p>3 Der Stadtrat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124 ff. RBG bzw. § 88 ff. RBV sowie andere notwendige Bewilligungsverfahren bleiben vorbehalten.</p> |
| <i>Rechtskraft</i> | <p>4 Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft. Danach gelten alle früheren Vorschriften für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben.</p> |

14 BESCHLUSSFASSUNG UND GENEHMIGUNG

Beschluss des Stadtrates: 22. September 2020

Namens des Stadtrates

Beschluss des Einwohnerrates: 27. Oktober 2021

Der Stadtpräsident

Referendumsfrist: 28. Oktober bis 26. November 2021

Urnenabstimmung: -

Daniel Spinnler

Publikation der Planaufgabe:

Der Stadtverwalter

Amtsblatt Nr. 45 vom 11. November 2021

«Liestal aktuell» vom 11. November 2021

Planaufgabe: 11. November bis 10. Dezember 2021

Marcel Meichtry

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt:

Die Landschreiberin
Elisabeth Heer Dietrich

mit Beschluss Nr. 2023/341 vom 21. März 2023

2. Landschreiber

Publikation des Regierungsratsbeschlusses:
Amtsblatt Nr. 23 vom 23. März 2023

Nic Kaufmann