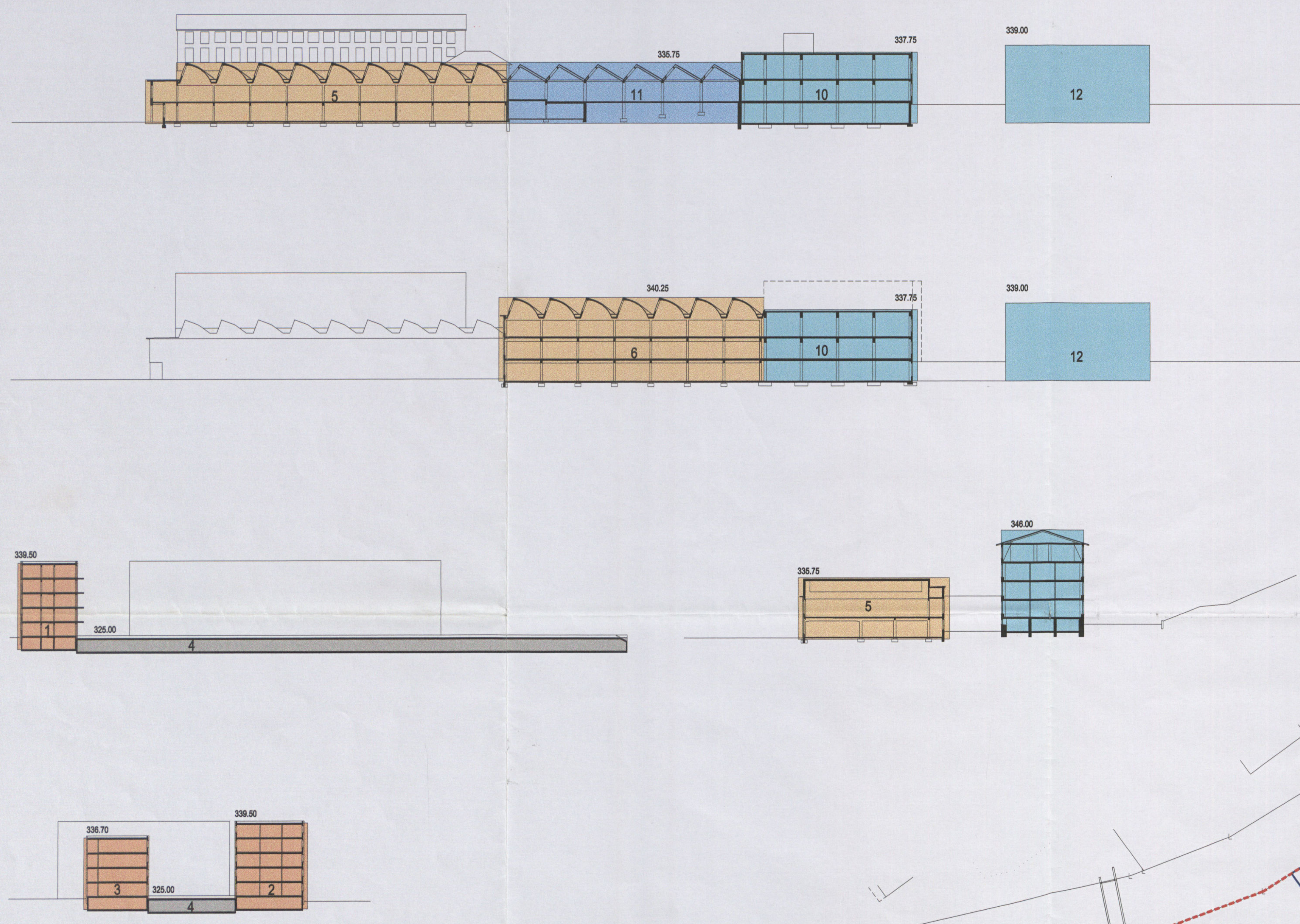




- PLANLEGENDE:**
Verbindlich
- Quartierplanperimeter
 - Parzellenteil Wohnen
 - Wald
 - Baufeld Wohnen
 - Baufeld Gewerbe
 - Baufeld Gewerbe/Wohnen
 - Baufeld Verkauf
 - Baufeld Parkierung (unterirdisch)
 - zu erhaltende Bauten
- Orientierend:**
- Bauten mit Bestandesgarantie

Kanton Basel-Landschaft
Stadt Liestal
Quartierplan Benzbüchel
Parz. Nr. 457



Exemplar **Exemplar** Amt für Raumplanung
Inventar Nr. 40/QP / 10/0
40/ZPS / 1/47

Beschluss des Stadtrates	18. März 1999
Beschluss des Einwohnerrates	23. Juni 1999
Umnennungsbeschluss	24. Oktober 1999
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 44	4. November 1999
Planauflage	4. November bis 3. Dezember 1999

Namens des Stadtrates:
Der Stadtpräsident *M. L.* der Stadtschreiber *P. M.*

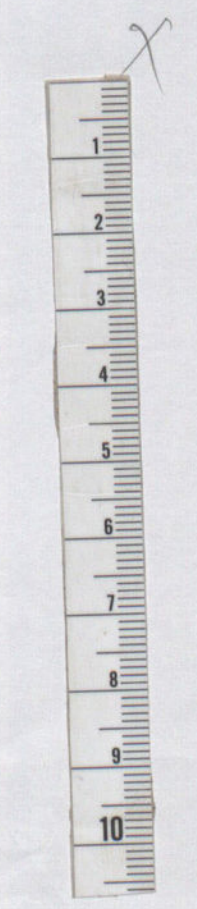
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1560 vom 8. Aug. 2000
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 32 vom 10. P. 00

Der Landschaftsplaner *Perch*

HANRO AG	BENZBÜCHEL 18	4410 LIESTAL
PLAN Nr. 1 Bebauungsplan 1:500		
FORMAT 84/94 cm	MSTB. 1:500	GEZ. he
DATUM Januar 2000	VISUM	ANMERK. 15.2001
PLAN-NR. 01	INDEX	



- PLANLEGENDE:**
Verbindlich
- Quartierplanperimeter
 - Wald
 - Abbruch bei Realisierung von Baufeld 12
 - Grünraum Frenke
 - Grünflächen
 - öffentliches Strassenareal
 - Verkehrsfläche
 - öffentliche Fusswege
 - Siedlungsinterner Aussenraum
 - Parkierung oberirdisch
 - Zufahrt Parking



Kanton Basel-Landschaft
Stadt Liestal
Quartierplan Benzbur
Parz. Nr. 457

Exemplar
Amt für Raumplanung

Inventar Nr. 40/QP / 10/0
40/ZPS / 1/17

Entwurf des Stadttrates	10. März 1999
Beschluss des Einwohnerrates	23. Juni 1999
Überarbeitung	24. Oktober 1999
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 44	vom 4. November 1999
Planauflage	4. November bis 3. Dezember 1999

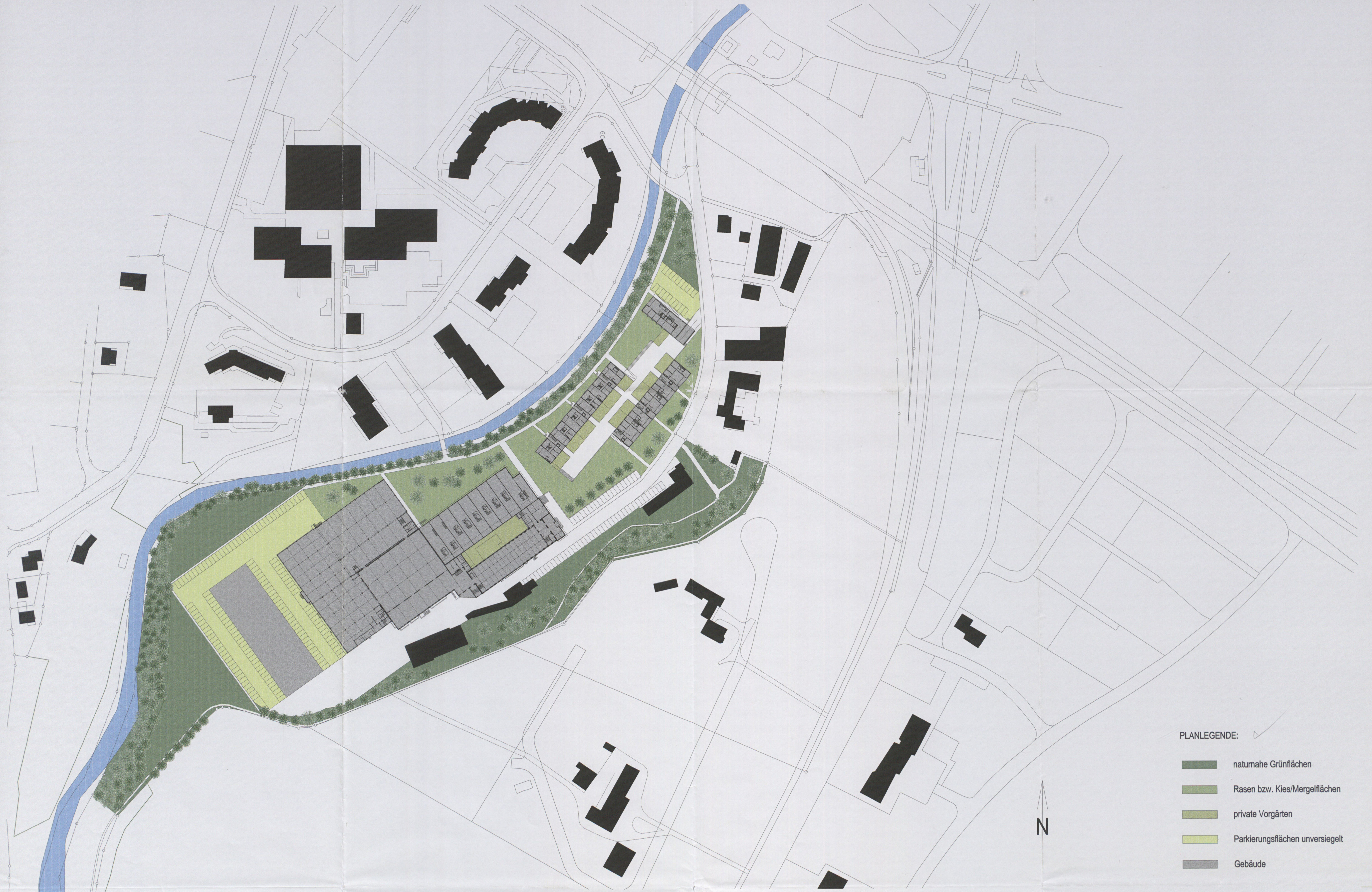
Namens des Stadttrates:
Der Stadtpräsident *La.* der Stadtschreiber *P. -*

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 450 vom - 8. Aug. 2000

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 32 vom 10. 8. 00

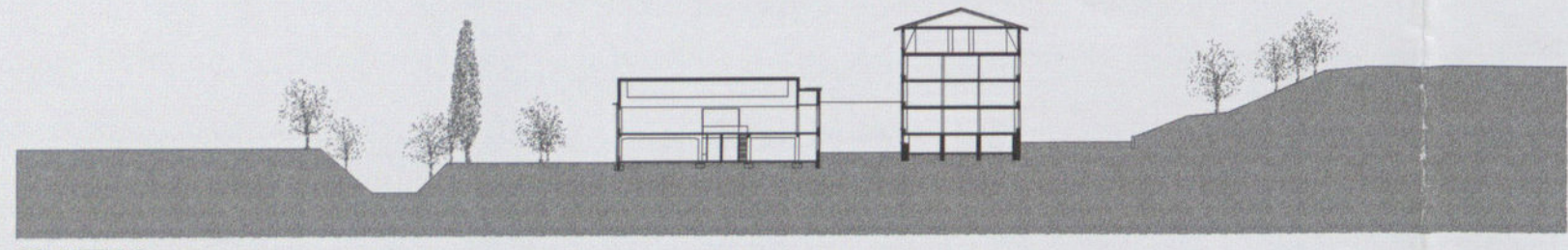
Der Landschaftsrevisor *Heidi*

HANRO AG	BENZBURWEG 18	4410 LIESTAL
PLAN Nr. 2 Aussenraumplan 1:500		Planverfasser: Burckhardt+Partner AG Architekten Generalplan Basel Domachenstrasse 210 CH-4002 Basel Telefon 061 338 34 34 Fax 061 338 34 35
FORMAT 84/84 cm	MITB. 1:500	GEZ. lie
DATUM Januar 2000	VISUM	ANMERK. 15.2891
PLAN-NR. 02		INDEX

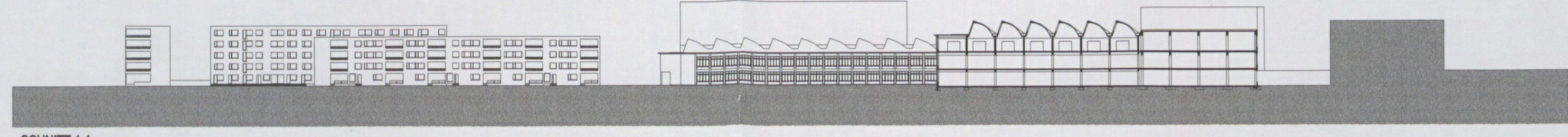


- PLANLEGENDE:
- naturnahe Grünflächen
 - Rasen bzw. Kies/Mergelflächen
 - private Vorgärten
 - Parkierungsflächen unversiegelt
 - Gebäude

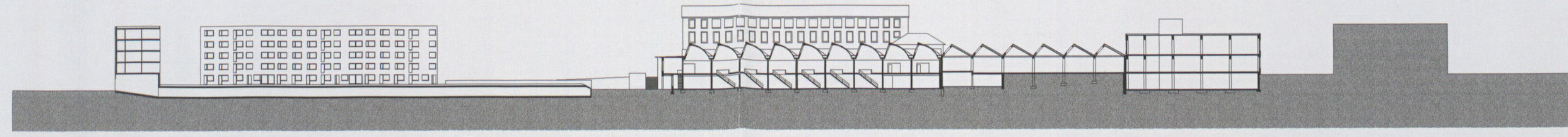
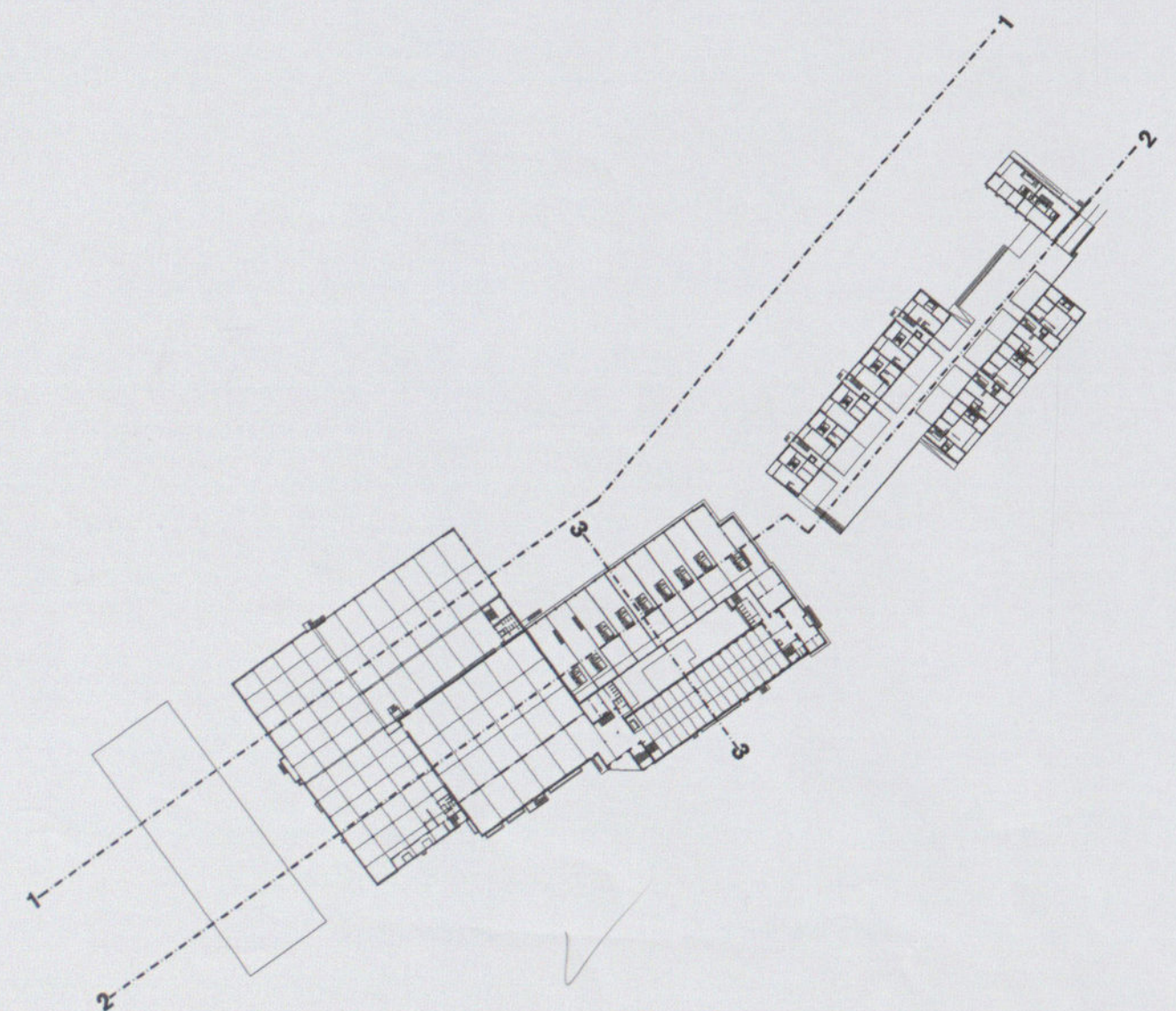
N



SCHNITT 3-3



SCHNITT 1-1



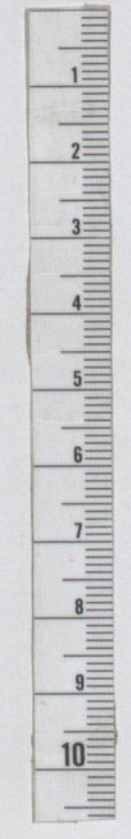
SCHNITT 2-2

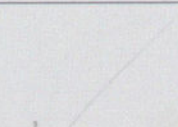
Exemplar
Amt für Raumplanung

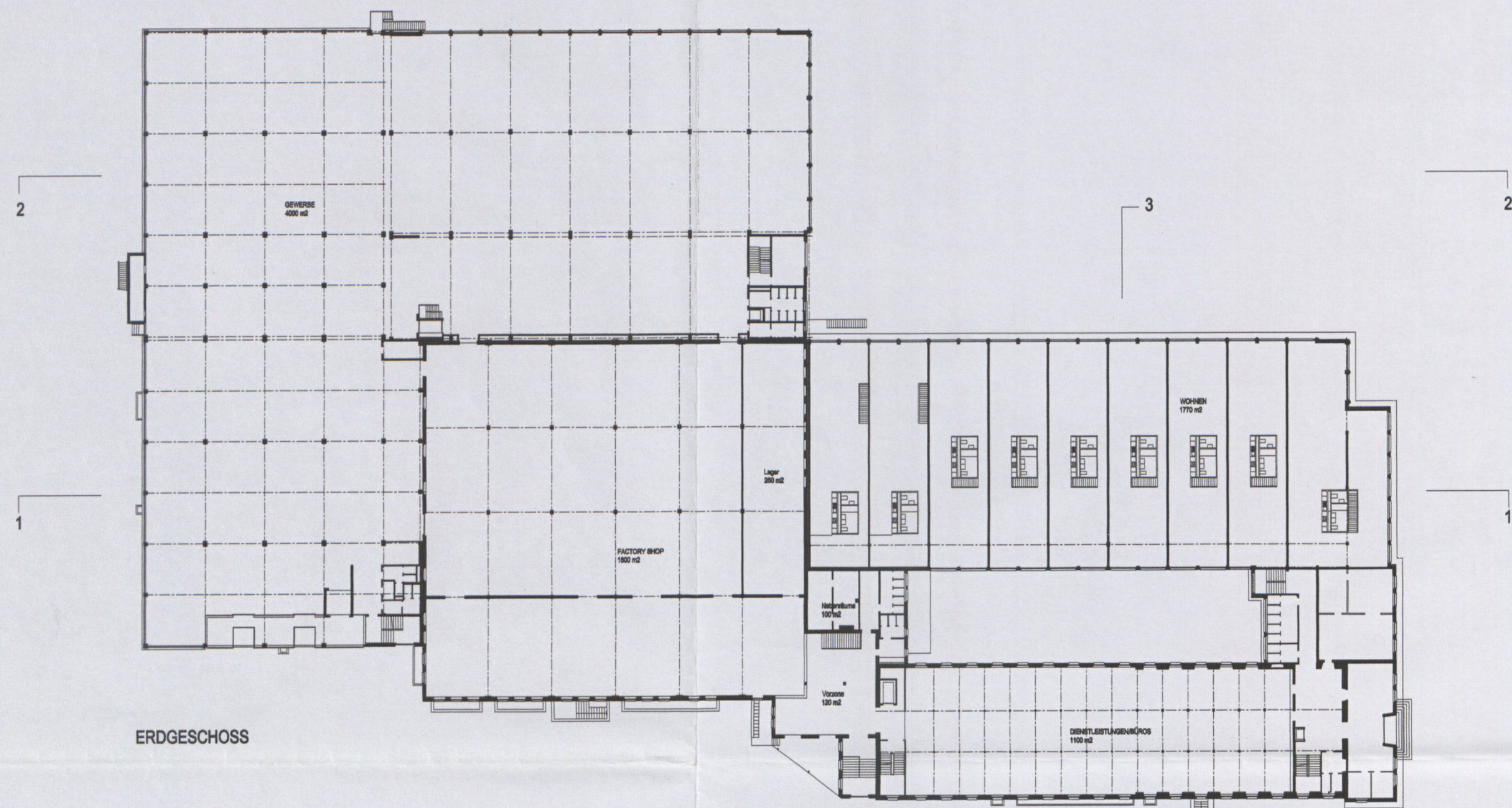
Kanton Basel-Landschaft
Stadt Liestal
Quartierplan Benzur
Parz. Nr. 457



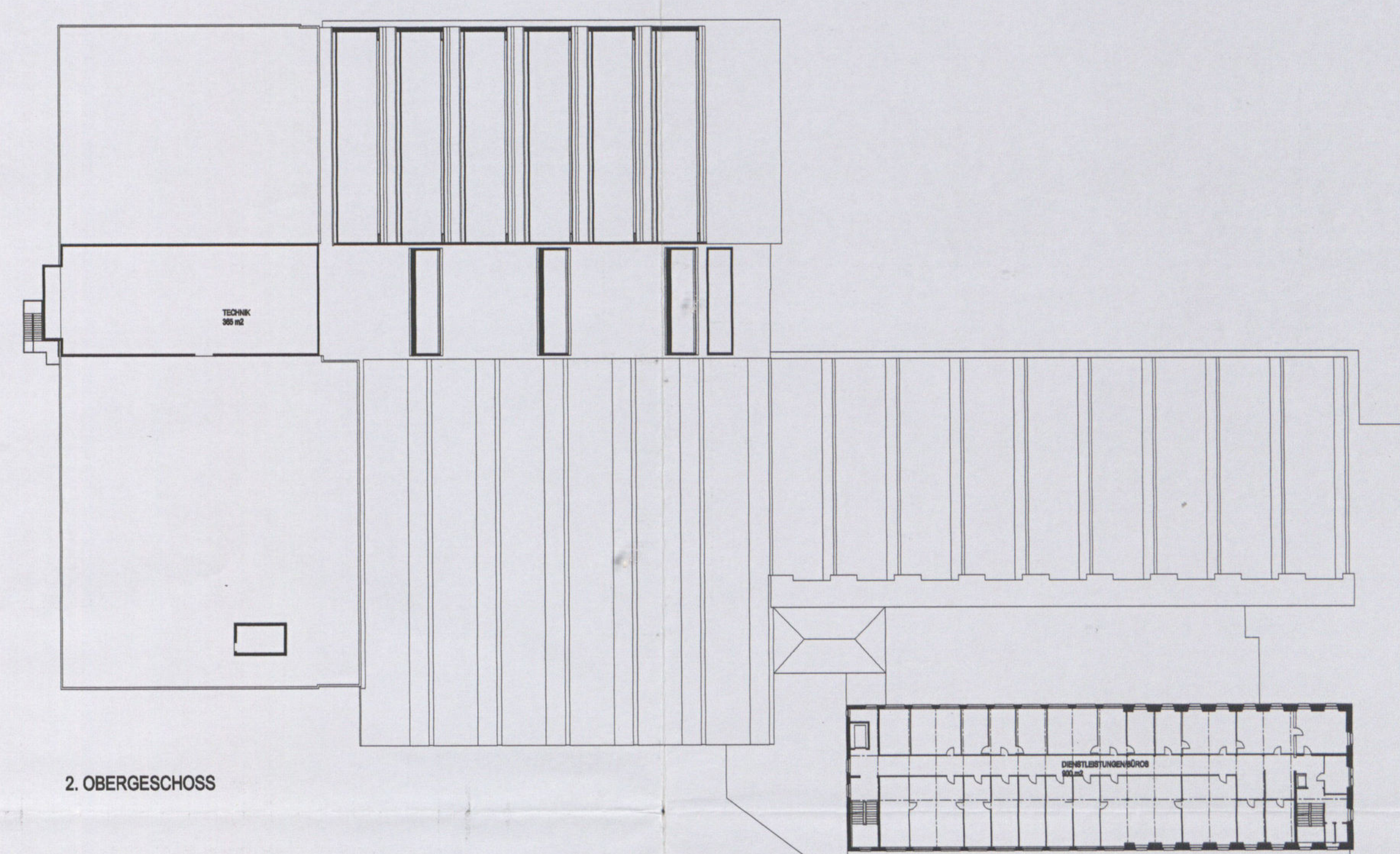
40/QP / 10/0
40/ZPS / 1/47



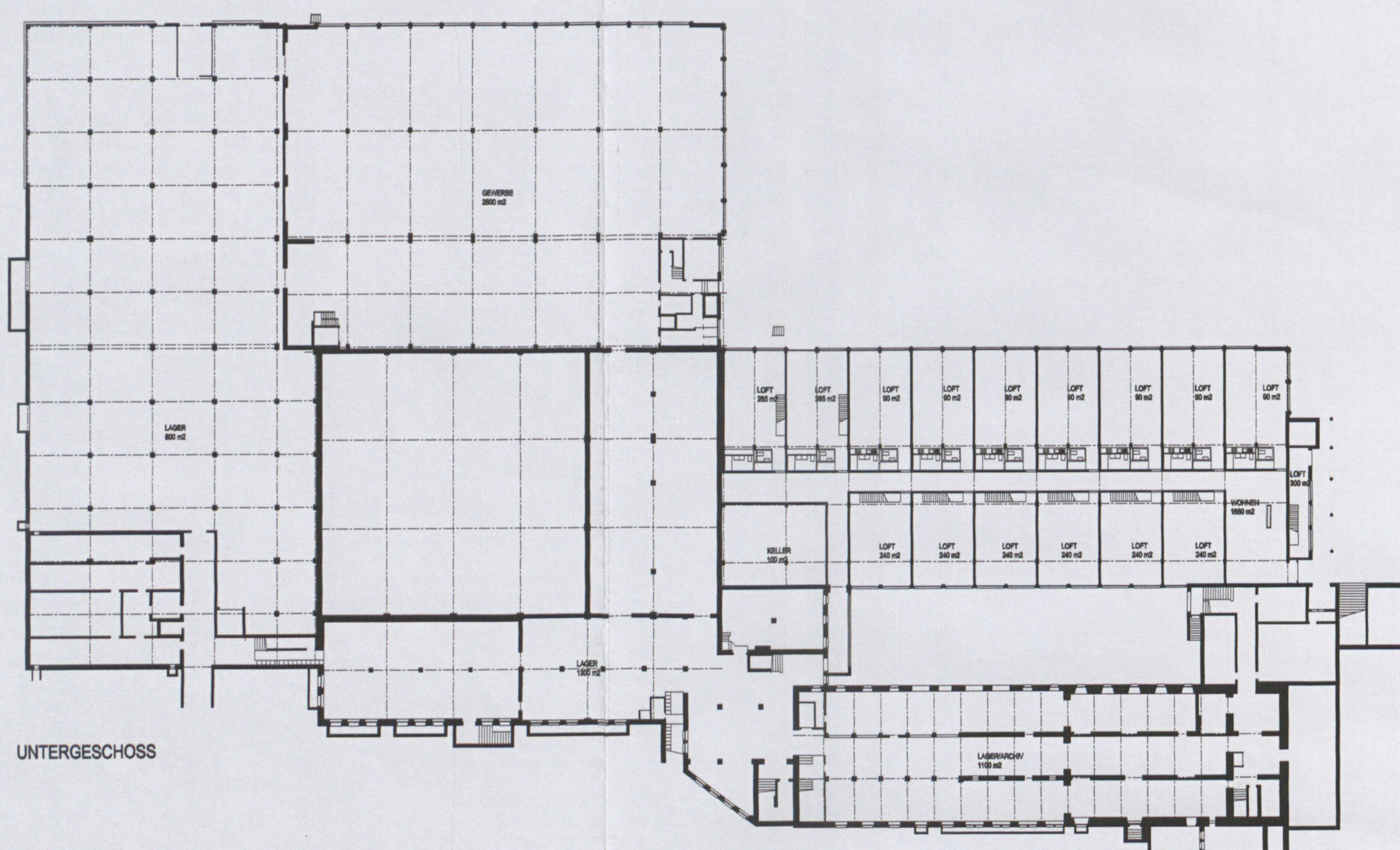
HANRO AG			BENZBURWEG 18			4410 LIESTAL		
RICHTPLAN Nr. 3 Situation 1:1000 						Planverfasser:		
						Burckhardt+Partner AG		
						Architekten Generalplaner		
						Basel		
						Domacherstrasse 210		
						CH-4002 Basel		
						Telefon 061 338 34 34		
						Fax 061 338 34 35		
FORMAT	MSTB.	GEZ.	DATUM	VISUM	AN-NR.	PLAN-NR.	INDEX	
84/84 cm	1:1000	he	Mai 2000		15.2691	03		



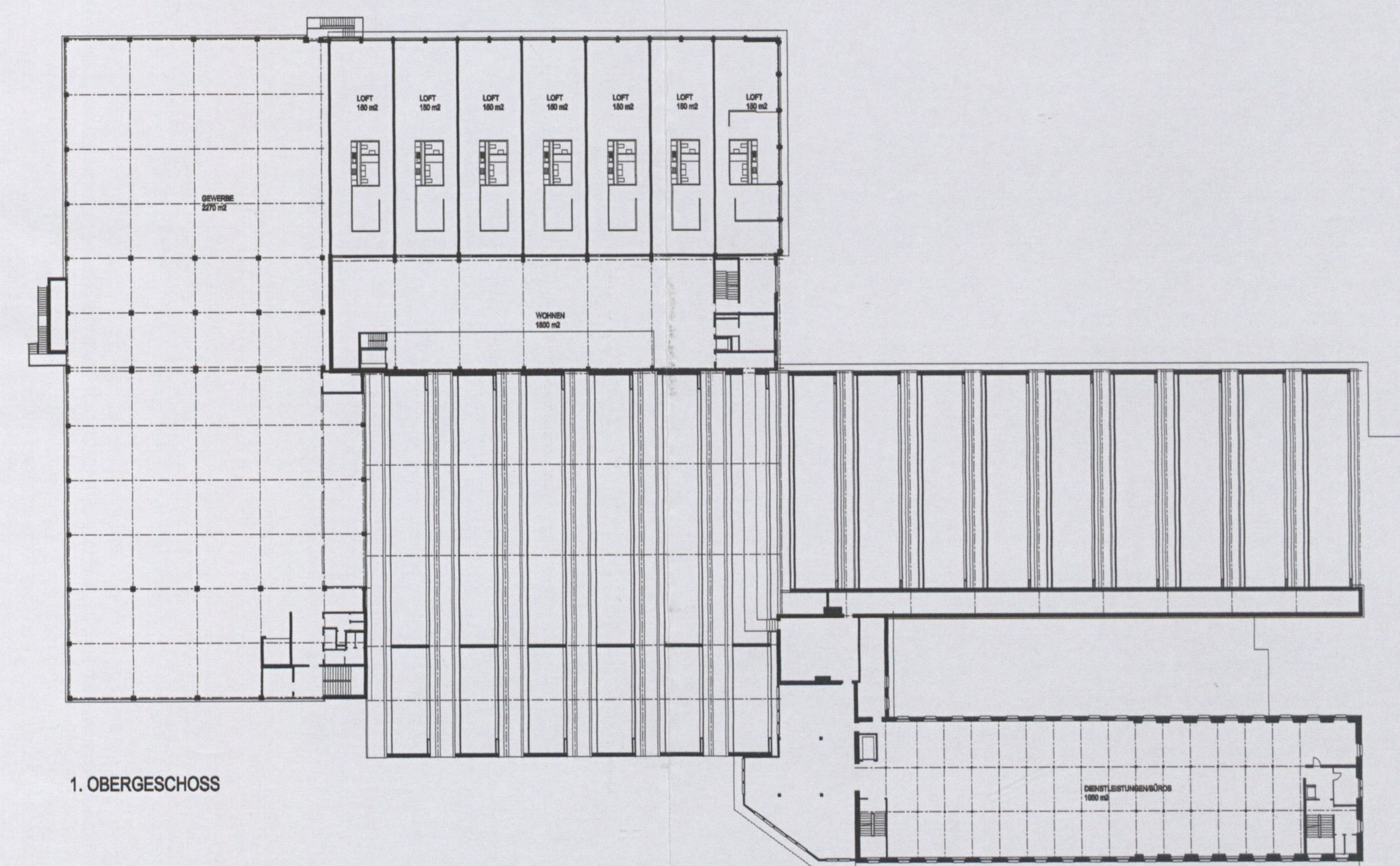
ERDGESCHOSS



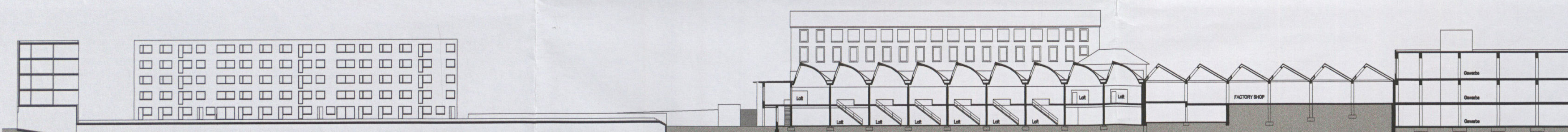
2. OBERGESCHOSS



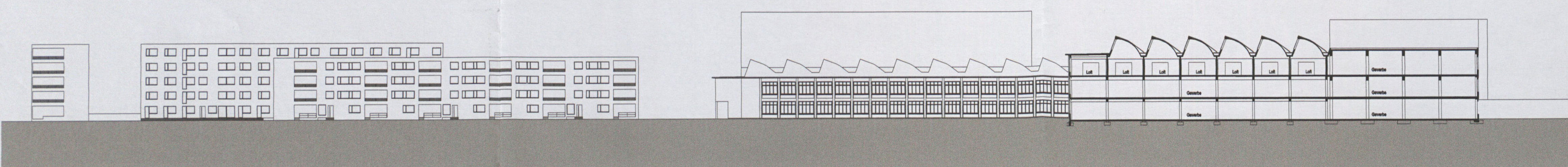
UNTERGESCHOSS



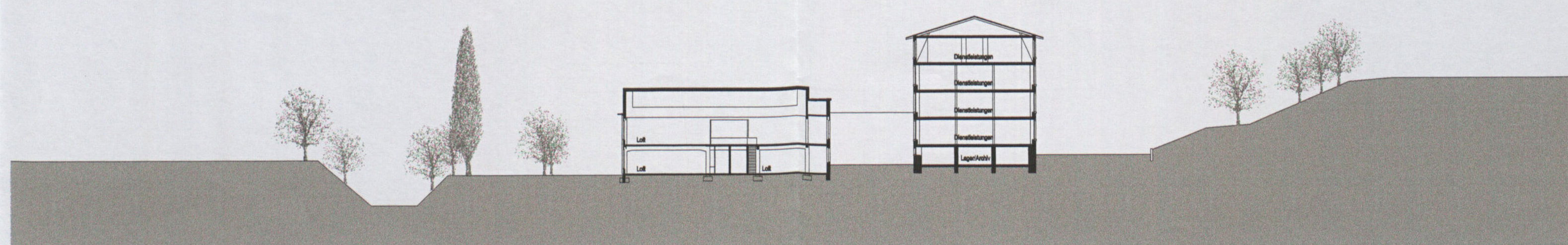
1. OBERGESCHOSS



SCHNITT 1-1



SCHNITT 2-2



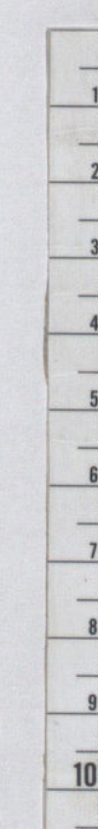
SCHNITT 3-3

Exemplar
Amt für Raumplanung

Kanton Basel-Landschaft
Stadt Liestal
Quartierplan Benzbur
Parz. Nr. 457



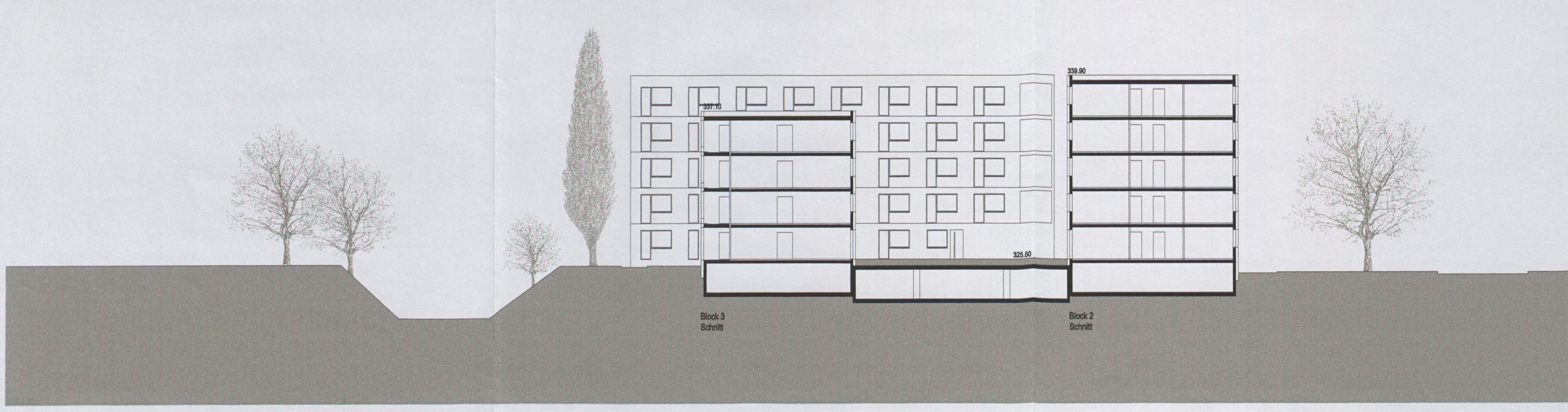
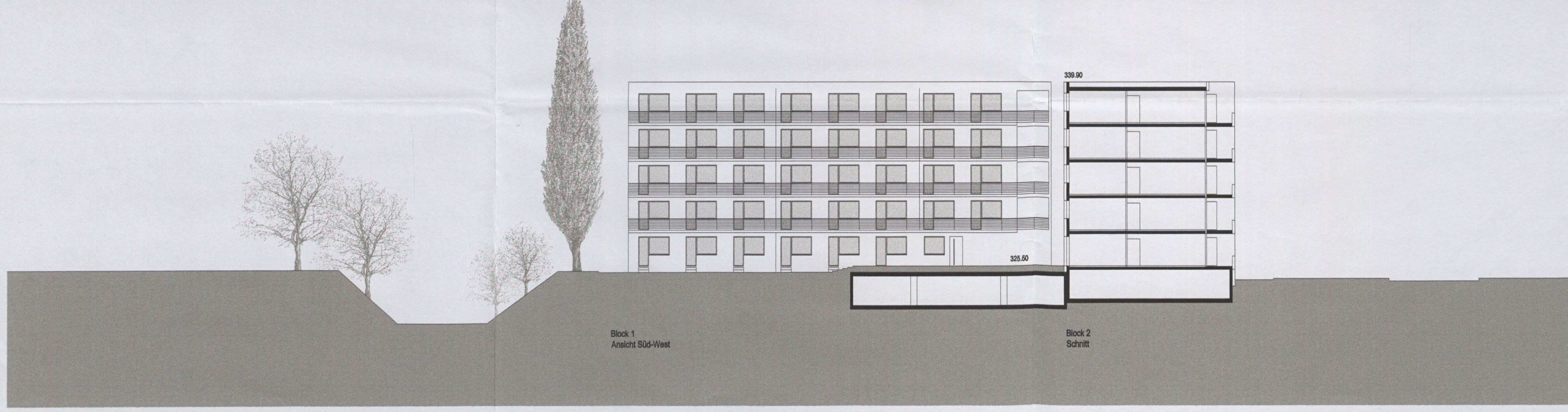
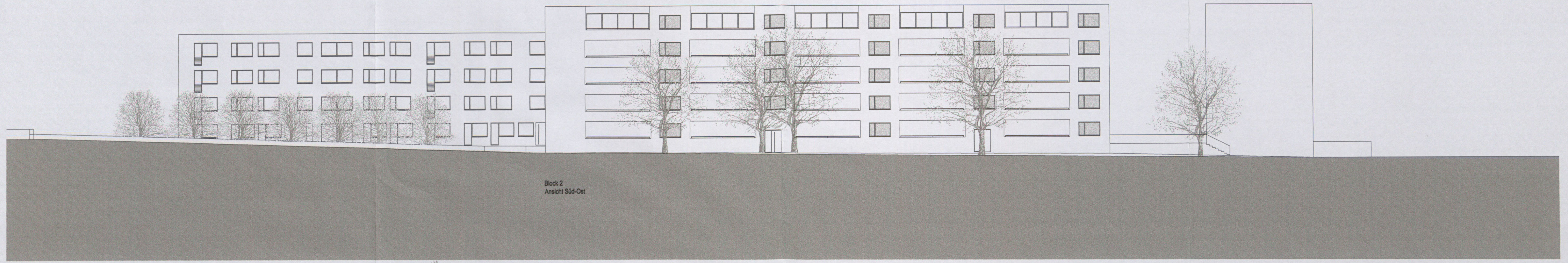
40/QP / 10/0
40/ZPS / 1/47



HANRO AG	BENZBURWEG 18	4410 LIESTAL
Planverfasser: Burckhardt+Partner AG Architekten Generalplaner Basel Domachenstrasse 210 CH-4002 Basel Telefon 061 338 34 34 Fax 061 338 34 35		
RICHTPLAN Nr. 4 Grundrisse, Ansichten, Schnitte Parzellenteil Gewerbe 1:500		
FORMAT 84/84 cm	MSTB. 1:500	GEZ. he
DATUM Januar 2000	VISUM	AN-NR. 15.2891
PLAN-NR. 04	INDEX	



Erdgeschoss

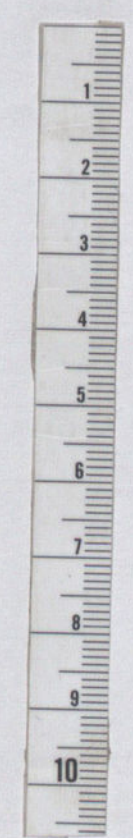


Kanton Basel-Landschaft
Stadt Liestal
Quartierplan Benzbur
Parz. Nr. 457

Exemplar
Amt für Raumplanung



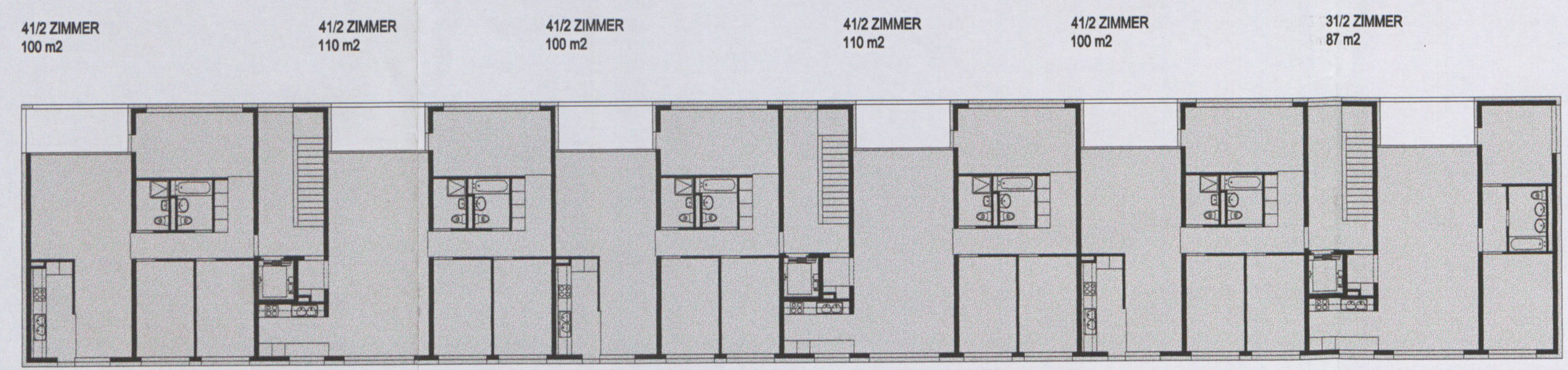
40/QP / 10/0
40/ZPS / 1/47



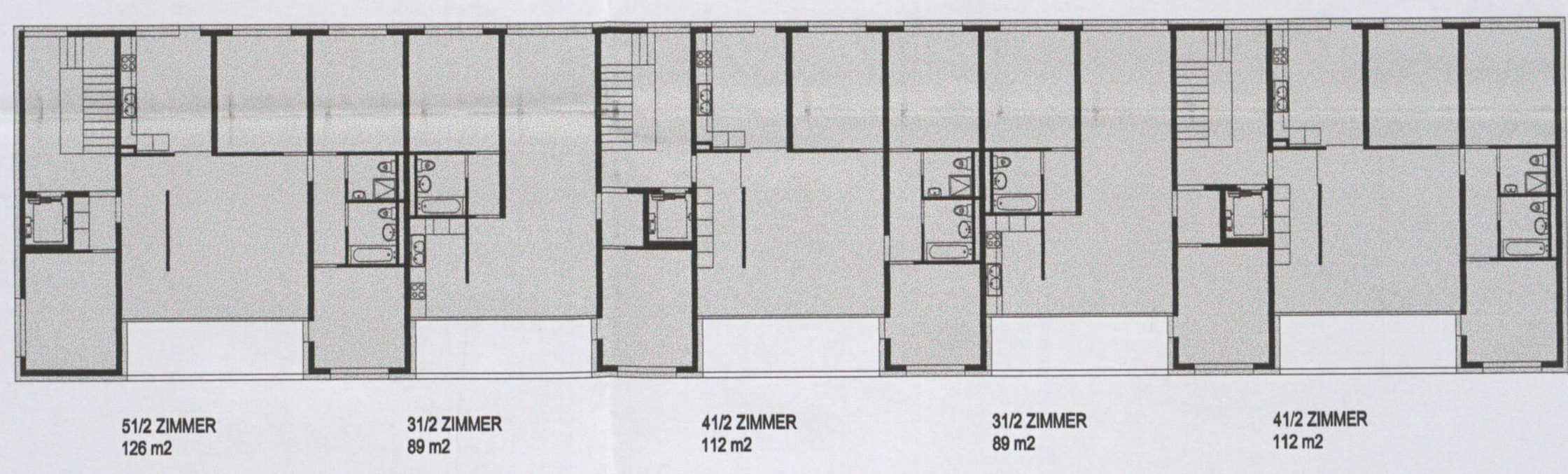
HANRO AG		BENZBURWEG 18		4410 LIESTAL			
RICHTPLAN Nr. 5 Grundrisse, Ansichten, Schnitte Parzellenteil Wohnen 1:200				Planverfasser: Burckhardt+Partner AG Architekten Generalplaner			
				Basel Domacherstrasse 210 CH-4002 Basel Telefon 061 338 34 34 Fax 061 338 34 35			
FORMAT 84/84 cm	MSTB. 1:200	GEZ. he	DATUM Januar 2000	VISUM	AN-NR. 15.2891	PLAN-NR. 05	INDEX

Obergeschoss

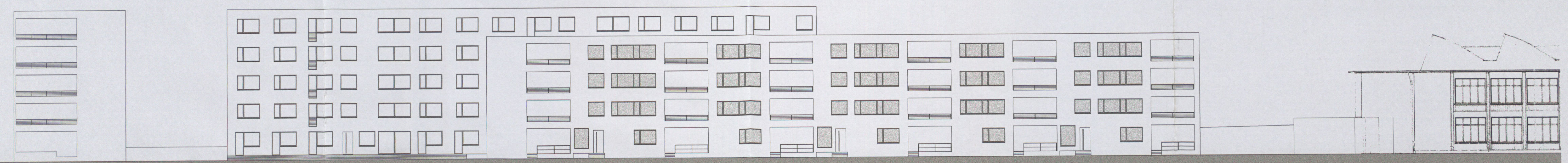
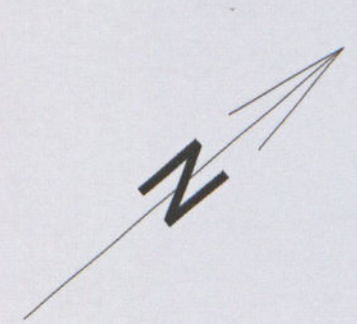
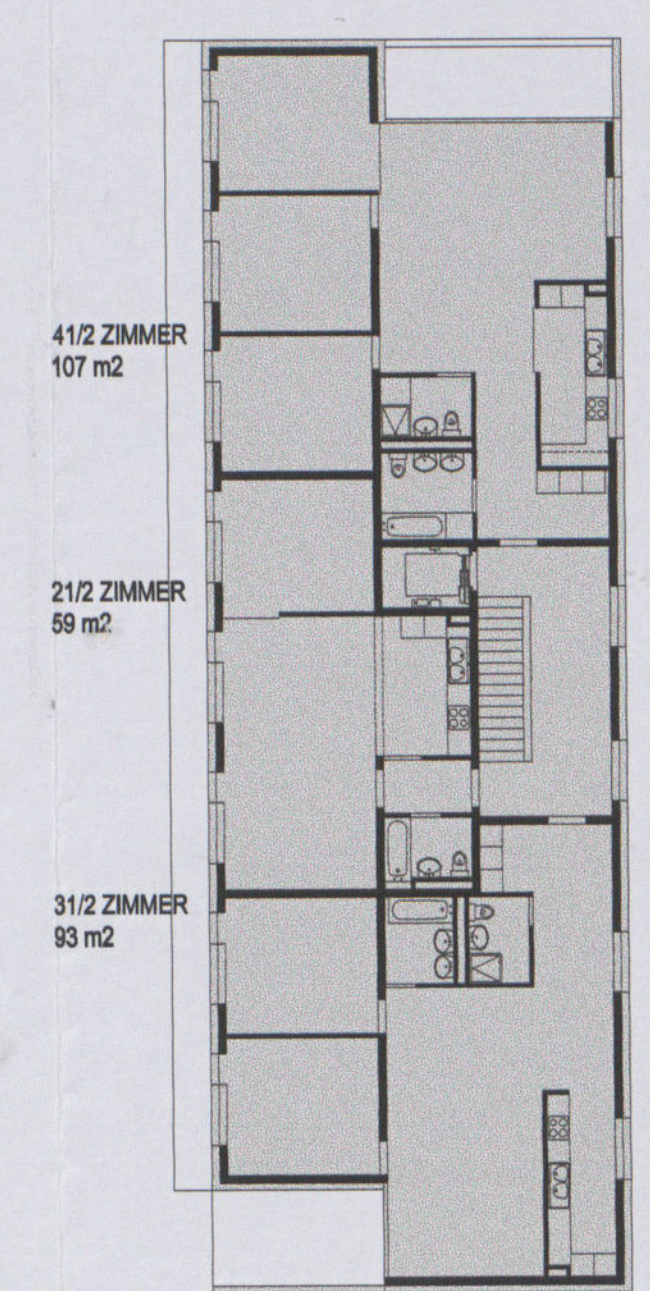
Block 3



Block 2

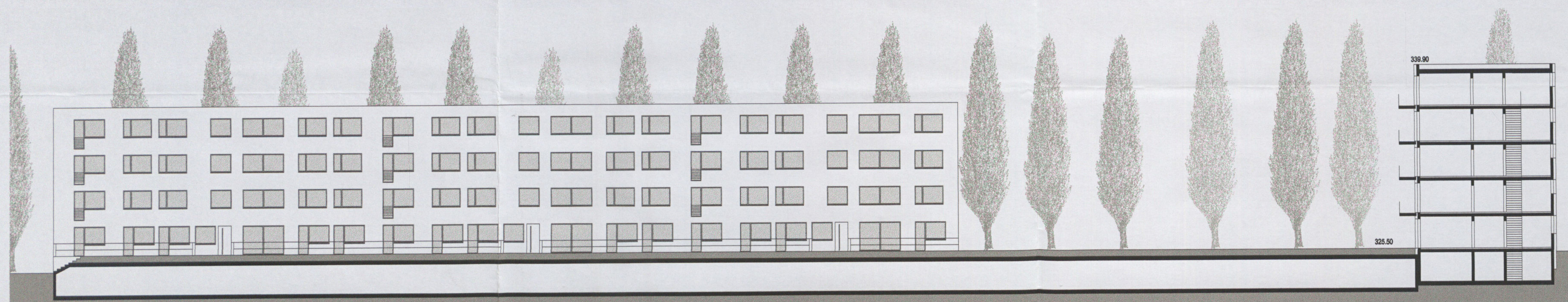


Block 1



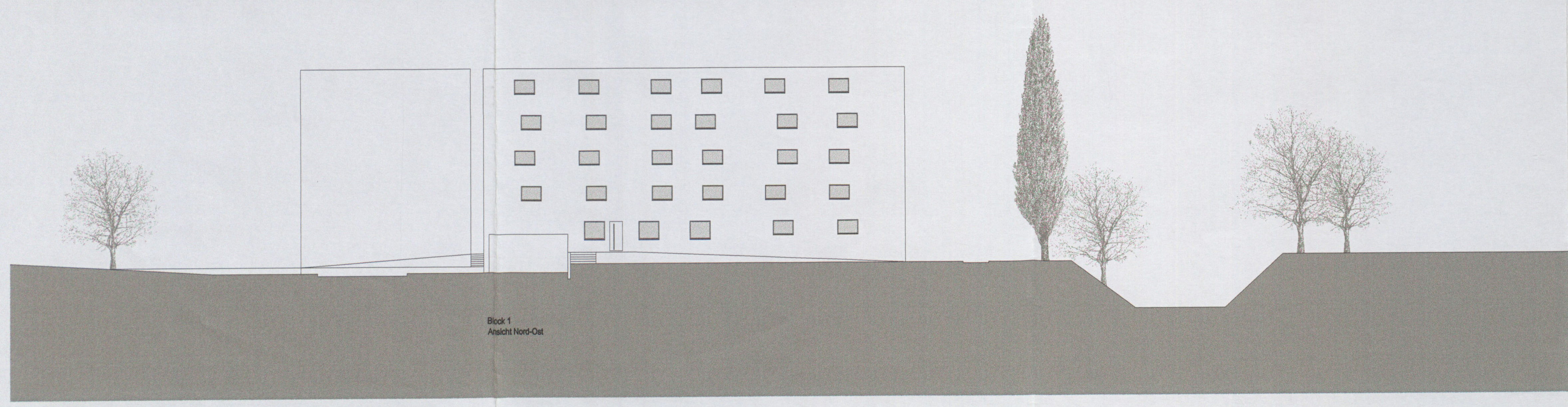
Block 1
Ansicht Nord-West

Block 3
Ansicht Nord-West



Block 3
Ansicht Süd-Ost

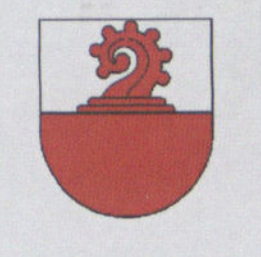
Block 1
Schnitt



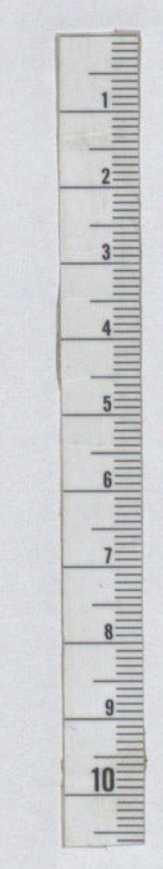
Block 1
Ansicht Nord-Ost

Exemplar
Amt für Raumplanung

Kanton Basel-Landschaft
Stadt Liestal
Quartierplan Benzbur
Parz. Nr. 457



40/QP / 10/0
40/ZPS / 1/47



HANRO AG		BENZBURWEG 18		4410 LIESTAL			
RICHTPLAN Nr. 6 Grundrisse, Ansichten, Schnitte Parzellenteil Wohnen 1:200				Planverfasser: Burckhardt+Partner AG Architekten Generalplaner Basel Domnenstrasse 210 CH-4002 Basel Telefon 061 338 34 34 Fax 061 338 34 35			
FORMAT 84/94 cm	MSTB. 1:200	GEZ. he	DATUM Januar 2000	VISUM	AN-NR. 15.2891	PLAN-NR. 06	INDEX

Quartierplanung "Hanro-Areal" Quartierplan

Situationsplan 1 : 500

Exemplar	EXEMPLAR AMT FÜR RAUMPLANUNG	Inventar Nr.
	40/	ZPS/ 2/7
	40/	LES/ 1/4
	40/	BSP/ 79/1

Beschluss des Stadtrates:	12. April 2016
Beschluss des Einwohnerrates:	24. April 2016
Referendumsfrist:	25. August 2016 bis 26. September 2016
Urnenausmittlung:	6. Oktober 2016
Planung der Plananlage im Amtsblatt Nr. 40	6. Oktober 2016 bis 4. November 2016
Plananlage:	

Namens des Stadtrates
Der Stadtpräsident:
Der Stadtverwalter:

John D. 7/2/1

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschlusse Nr. 924 vom 14. 11. 2007

mit Beschluss Nr. 27 vom 4. Juli 2017
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 27 vom 6.7.2017

Der Landschreiber:
Der Landschreiber:

Pita Vittu

[illegible]

Verbindlicher Planinhalte

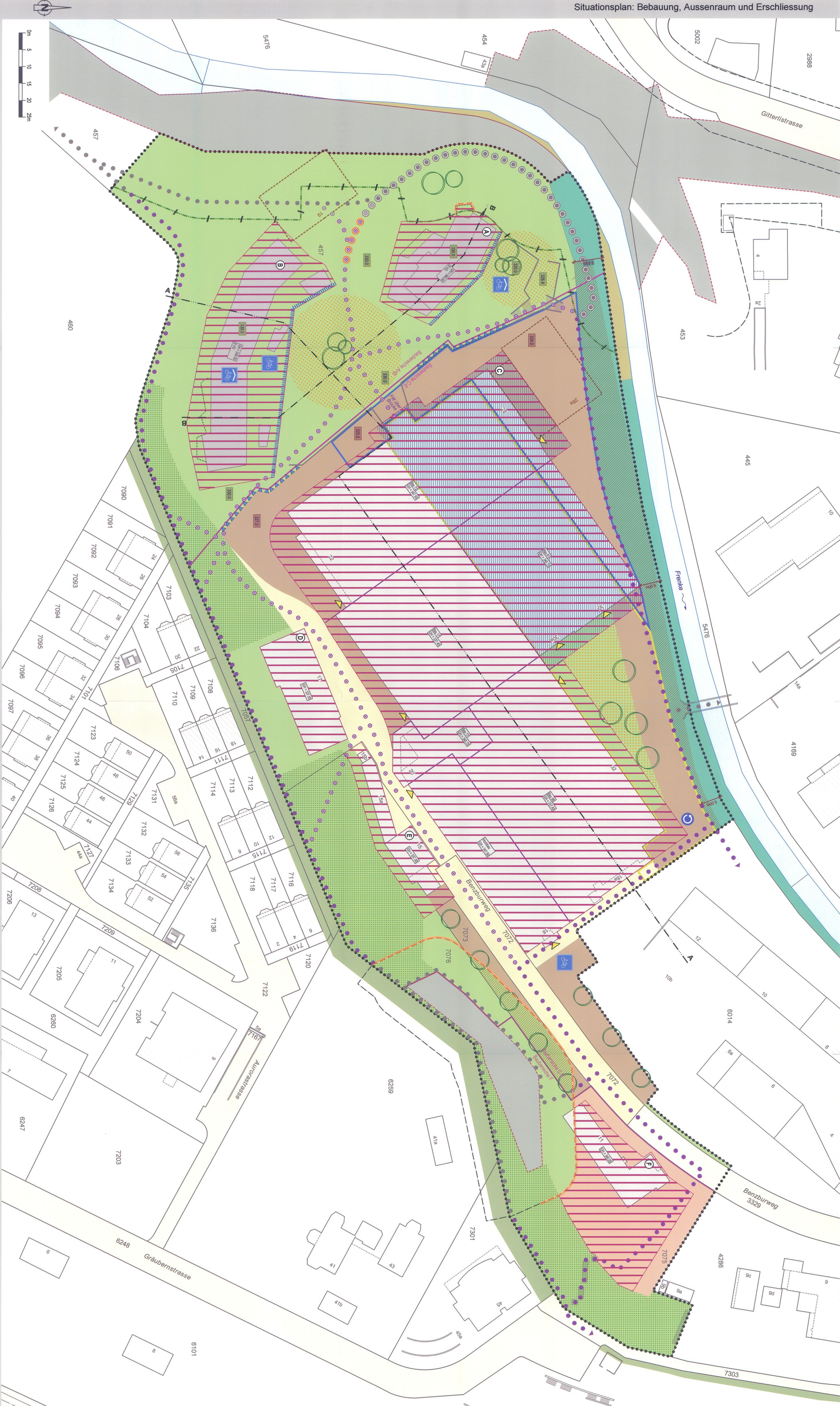
- [illegible]

Orientierender Planininhalt

- | | |
|--|---|
|  | Bauart ausserhalb CP / bestehende Baulen innerhalb CP |
|  | Neubauart gemäss Baubestimmungszweck |
|  | bestehende Gebäude-Haupttragwerke |
|  | Abstärkung zum bestehenden Volumen |
|  | abzuhängende Baulen |
|  | Waldreih |
|  | Grünraum |
|  | Landwirtschaftszone |
|  | Gewässer offen (Freizeit) |
|  | bestehender Terminierfall (Darstellung in Schritt A.x) |
|  | gestellter Terminierfall (Darstellung in den Schritten) |
|  | Straßenbaufläche / Wildflächen rechtlich abgeklärt |
|  | statistische Wildgrünz |
|  | statistischer Migrations (Offensive) |
|  | multifunktionale Erschließungsbereiche mit Pufferung (bestehend) |
|  | Erschließung für Außenanforderungen auf bestehenden Erschließungsachsen |
|  | (gemeinsame Erschließungsbereiche oder Einzugsbereiche) |
|  | Funktionale und bestehende Erschließungsbereiche (Offensive / Intern) |
|  | (gemeinsame Erschließungsbereiche oder Einzugsbereiche) |
|  | Wendebereich |
|  | Bezugsrichtung Sonntage |

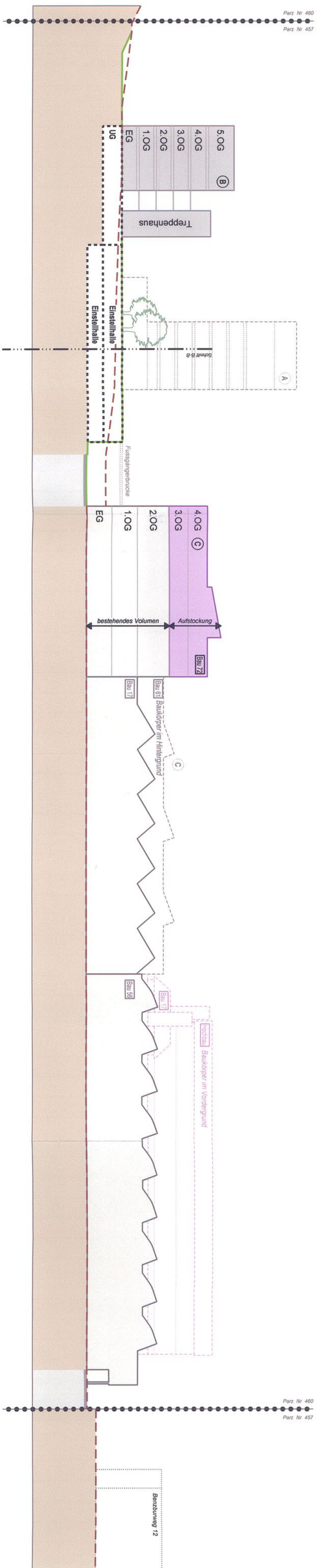
Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Situationsplan: Bebauung, Aussenraum und Erschliessung

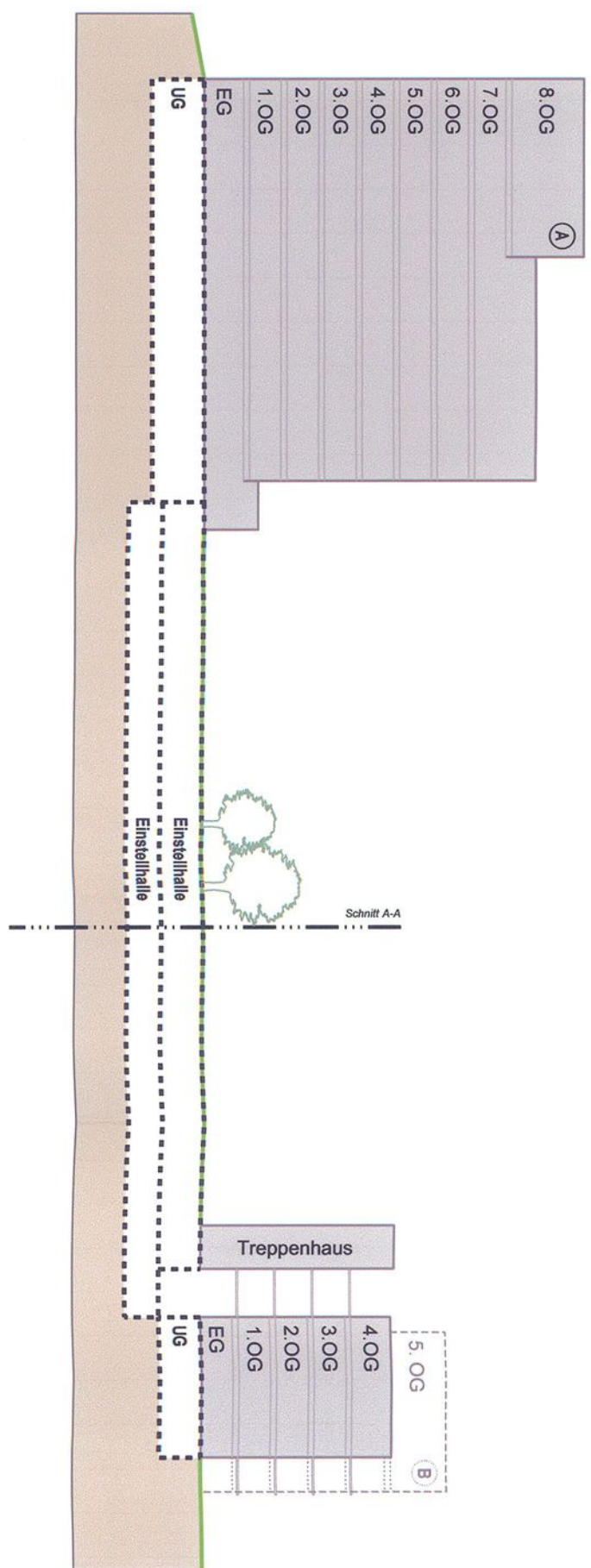


Schnitte (zur Orientierung)

Schnitt A-A



Schnitt B-B



Exemplar
Amt für Raumplanung

Stadt Liestal
Kanton Basel-Landschaft

40/3R / 10/0

Quartierplan Benzbur

Quartierplan-Reglement

23. Juni 1999

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Erlass	3
2.	Bestandteile und rechtliche Wirkung	3
3.	Plan Nr. 1, Bebauungsplan	3
4.	Plan Nr. 2, Aussenraumplan	5
5.	Richtpläne	6
6.	Ver- und Entsorgung	6
7.	Etappierung und Vollzug der Quartierplanvorschriften	6
8.	Schlussbestimmungen	7
9.	Beschlüsse	7

1. Erlass

Die Stadt Liestal erlässt, gestützt auf § 2, § 37 ff. und § 51 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) den nachfolgenden Quartierplan Benzbur.

2. Bestandteile und rechtliche Wirkung

Der Quartierplan besteht aus:

- den verbindlichen Plänen
 - Plan Nr. 1 Bebauungsplan mit Schnittprofil Mst. 1:500 - definiert die Baufelder, Baukörper und Nutzung.
 - Plan Nr. 2 Aussenraumplan Mst. 1:500 - definiert die Nutzung und Gestaltung der Freiflächen sowie die Erschliessung mit Verkehrsführung und Parkierung.
- den Richtplänen (orientierender Bestandteil)
 - Plan Nr. 3 Situation Mst. 1:1000 - Übersicht der Parzelle und Beziehung zum Umfeld.
 - Plan Nr. 4 Grundrisse, Schnitte und Ansichten Parzellenteil Gewerbe Mst. 1:500 - Nachweis bestehende Bausubstanz mit möglicher Umnutzung.
 - Plan Nr. 5 Grundrisse EG, Schnitte und Ansichten Parzellenteil Wohnen Mst. 1:200 - Nachweis möglicher Wohnungstypologien.
 - Plan Nr. 6 Grundrisse OG, Schnitte und Ansichten Parzellenteil Wohnen Mst. 1:200 - Nachweis möglicher Wohnungstypologien.
- dem Quartierplanreglement
- dem Richtmodell
- dem Begleitbericht

3. Plan Nr. 1, Bebauungsplan

- 3.1 Der Quartierplan gilt für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Informationen ausserhalb des Perimeters dienen der besseren Verständlichkeit des Planes.
- 3.2 Die Baufelder legen die Lage und maximale Ausdehnung der ober- und unterirdischen Bauten fest. Die Gebäude dürfen auf die Begrenzungslinien gestellt werden.

Art und Mass der baulichen Nutzung

- 3.3 In den Baufeldern 1 bis 3, Wohnen, gelten folgende Vorschriften:
1. Zugelassen sind Wohnungen und nicht störende Betriebe.
 2. Bei einer anrechenbaren Parzellenfläche von gesamthaft 10'917 m² (inkl. Trottoirfläche) beträgt die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) gesamthaft 8'500 m².
 3. Die überbaute Fläche in den einzelnen Baufeldern beträgt maximal:
Baufeld 1 = 360 m², Baufeld 2 = 720 m² und Baufeld 3 = 800 m².
Nicht zur überbauten Fläche gezählt werden Balkone und Dachvorsprünge.
 4. Die Berechnung der BGF richtet sich nach den kommunalen Zonenvorschriften.
 5. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung.
- 3.4 Im Baufeld 4, unterirdische Parkierung, sind unterirdische Autoabstellplätze sowie Nebenräume wie Zivilschutzräume, Heizzentrale, Abstellräume etc. zugelassen.

- 3.5 In den Baufeldern 5 und 6, Gewerbe/Wohnen, gelten folgende Vorschriften:
1. Als Nutzungen sind mässig störende Betriebe, Wohnungen und Ateliers zugelassen.
 2. Die BGF für Wohn- und Atelierflächen beträgt gesamthaft maximal 5'400 m². Galeriegeschosse werden nicht angerechnet.
 3. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.
 4. Die Übergänge zwischen Wohnen und Gewerbe sind sorgfältig auszugestalten. Bauliche Abschlüsse müssen den Anforderungen der SIA Norm 181 (Schallschutz im Hochbau) genügen.
- 3.6 In den Baufeldern 7 bis 10, Gewerbe, gelten folgende Vorschriften:
1. Es sind Dienstleistungsbetriebe und mässig störende Betriebe zugelassen.
 2. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.
 3. Die Übergänge zwischen Gewerbe und Dienstleistung sind sorgfältig auszugestalten. Bauliche Abschlüsse müssen die Anforderungen der SIA Norm 181 (Schallschutz im Hochbau) erfüllen.
- 3.7 Im Baufeld 11, Verkauf, gelten folgende Vorschriften:
1. Es sind Verkaufsflächen mit Anlieferung und Nebenräumen zugelassen.
 2. Die maximale Nettoladenfläche beträgt 1'600 m² (gemäss § 24 RBV).
 3. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.
- 3.8 Im Baufeld 12, Gewerbe, gelten folgende Vorschriften:
1. Es sind insbesondere mässig störende Betriebe zugelassen.
 2. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

Spezielle Bauvorschriften

- 3.9 Die Höhenkote OK roh Boden Erdgeschoss legt die Höhenlage jedes Gebäudes fest. Eine Abweichung von max. +/- 50 cm ist zulässig.
- 3.10 Die maximale Anzahl Vollgeschosse und die maximalen Fassaden- und Gebäudehöhen sind im Schnittprofil dargestellt. Die Fassadenhöhe wird gemessen ab Oberkante Sockelgeschossdecke bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Rohmass). Darüber hinaus sind Dachaufbauten für Treppenhäuser, Liftaufbauten inkl. Motorenräume und Lüftungselemente zulässig. Ihre Höhe ist auf das technisch notwendige zu beschränken.
- 3.11 Baufelder:
1. In den Baufeldern 1 bis 3 dürfen Hauptdächer, Vordächer und durchgehende offene oder geschlossene Balkone bis 1.5 m über die Baufeldbegrenzung hervorragen. Andere Bauteile dürfen die Fassade nur bis 0.50 m überragen.
 2. Im Baufeld 4 darf die unterirdische Autoeinstellhalle bis max. 0.3 m über die Baufeldbegrenzung hinausragen.
 3. In den Baufeldern 8, 10 und 11 können Fluchtbalkone und Aussentreppen bis 1.5 m über die Baufeldbegrenzung hervorragen.
 4. Im Baufeld 12 dürfen Hauptdächer, Vordächer, Fluchtbalkone und Aussentreppen bis 1.5 m über die Baufeldbegrenzung hervorragen. Andere Bauteile dürfen die Fassade nur bis 0.50 m überragen.
- 3.12 Die neuen Gebäude in den Baufeldern 1 bis 3 sind als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie sind hinsichtlich Architektur, Materialien und Farbe sorgfältig so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetischer Gesamteindruck entsteht. Die Dächer sind als extensiv begrünte Flachdächer auszubilden.
- 3.13 Die bestehenden Gebäude in den Baufeldern 5 bis 11 sind in ihren Grundflächen und der Höhenentwicklung richtungsweisend. Bei einem Gebäudeersatz darf das umgebende Baufeld und die im Schnittprofil (Plan Nr. 1) definierte Gebäudehöhe nicht überschritten werden.
- 3.14 Die Überbauung des Baufeldes 12 ist so zu strukturieren und zu gestalten, dass sie sich städtebaulich gut in das Quartierplangebiet und den Siedlungs- und Landschaftsraum einfügt. Mit der Überbauung des Baufeldes 12 sind die bestehenden Gebäude Nr. 20 und 24 gleichzeitig abzubauen.
- 3.15 Die Erstellung behindertengerechter Wohnungen richtet sich nach § 108 RBG.

4. Plan Nr. 2, Aussenraumplan

- 4.1 Der Plan Nr. 2 legt die Erschliessung und Verkehrsführung sowie die Nutzung und Gestaltung der Freiflächen auf dem Areal fest.

Erschliessung, Verkehrsführung und Parkierung

- 4.2 Die Haupteerschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über den Benzburweg und die orange angelegte Verkehrsfläche.
- 4.3 Einfahrten zur Autoeinstellhalle, Besucherparkplätze und oberirdische Abstellplätze müssen unmittelbar an die Haupteerschliessung grenzen.
- 4.4 Die genaue Lage und Dimensionierung sowie die Gestaltung der Erschliessungsflächen, Zufahrten und Gebäudevorplätze sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.
- 4.5 Die Flächen für den Fahrverkehr sind verkehrsberuhigt zu gestalten. ✓
- 4.6 Im Regionalplan Fuss- und Wanderwege (Teilplan Nr. 5.0 von 1992) werden innerhalb des Quartierplanperimeters Fuss- und Wanderwege vorgegeben. Deren Bestand und Nutzung wird im Quartierplanvertrag geregelt.
- 4.7 Für die Quartierplanung wird der Nachweis der Autoparkplätze und Veloabstellplätze im Verkehrsgutachten erbracht. Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen und erfolgt im Rahmen der Baugesuchverfahren.
- 4.8 Auf dem Parzellenteil Wohnen, mit den Baufeldern 1 bis 3, wird folgendes festgelegt:
1. Der siedlungsinterne Aussenraum dient der Feinerschliessung für die Fussgänger. Dieser ist grundsätzlich autofrei, mit Ausnahme von Notzufahrten für Feuerwehr, Ambulanz und Umzugsfahrzeugen.
 2. Die Besucherparkplätze sind oberirdisch auf den ausgewiesenen Flächen anzulegen. Sie dürfen nicht vermietet werden.
 3. Die Stammparkplätze sind nach Plan Nr.1 im Baufeld 4 unterirdisch anzulegen.
- 4.9 Auf dem Parzellenteil Gewerbe, mit den Baufeldern 5 bis 12, wird folgendes festgelegt:
1. Die Stamm- und Besucherparkplätze sind oberirdisch anzulegen.
 2. Bei Gebäuden mit Publikumsverkehr sind in der Nähe der Eingänge speziell ausgewiesene Parkfelder für RollstuhlbenützerInnen vorzusehen.
 3. Für den Güterverkehr sind mindestens ein Umschlagplatz und ein Wendeplatz innerhalb des Quartierplanperimeters einzurichten. Deren Bestand und Nutzung wird im Quartierplanvertrag geregelt.
- 4.10 Bei Veränderung der Nutzung oder der Nutzflächen sind die Verkehrsführung und die notwendigen Parkplätze sowie die Erschliessung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens neu festzulegen.
- 4.11 Die Parkierungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Nutzung und Gestaltung der Freiflächen

- 4.12 Als Grundsätze der Freiflächengestaltung sind zu beachten:
1. Die Grünflächen sind naturmah zu gestalten. ✓
 2. Der Grünraum entlang der Frenke ist mit einer standortgerechten Bepflanzung aufzuwerten und fachgerecht zu pflegen. ✓
 3. Die Bepflanzung der Grünflächen und des siedlungsinternen Aussenraumes muss mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern und Bäumen erfolgen.
- 4.13 Der siedlungsinterne Aussenraum ist als gemeinsamer Frei- und Spielraum für die Anwohner zu gestalten. Als Richtlinien gelten:
1. Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
 2. Für Spielflächen sind Versiegelungen nur ausnahmsweise zulässig.

3. Die den Wohngebäuden vorgelagerten Freiflächen können als private Vorgärten ausgeschieden und entsprechend ausgestaltet werden.
- 4.14 Die Gestaltung und Beleuchtung der Wege und Plätze hat nach einem einheitlichen Projekt zu erfolgen (Umgebungsplan Baugesuch). Dabei wird zwischen den Parzellenteilen Wohnen und Gewerbe unterschieden.
- 4.15 Terrinaufschüttungen und -abgrabungen dürfen die maximale Höhe von 1.20 m (lotrecht ab bestehendem Terrain) nicht übersteigen. Davon ausgenommen sind der Strassenbau und die Flächen für Anlieferung, Warenumschatz sowie Parkierung.
- 4.16 Von der Waldgrenze sind im Abstand von 10 Metern bauliche Eingriffe wie Tiefbauten, Strassen und Autoabstellplätze möglich, sofern der Wurzelbereich der Bäume nicht gefährdet ist. Die diesbezügliche Bewilligung erfolgt im Rahmen des Umgebungsplanes mit der Baubewilligung. Für bestehenden Bauten und Anlagen im Waldabstandsbereich gilt die Bestandesgarantie nach dem RBG. ✓

5. Richtpläne

In den Plänen Nr. 3, 4, 5 und 6 ist das Vorprojekt der Quartierplanüberbauung dargestellt. Abweichungen im Rahmen der verbindlichen Vorschriften sind zulässig, falls sie zu einer Verbesserung des Projektes führen und das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird. ✓

6. Ver- und Entsorgung

- ✓ 6.1 Der Nachweis der Ver- und Entsorgung wird im Rahmen der einzelnen Baubewilligungsverfahren geregelt.
- 6.2 Die Abwasserbeseitigung richtet sich nach der Gewässerschutzgesetzgebung. Nicht verschmutztes Abwasser ist versickern zu lassen. Erlauben dies die örtlichen Verhältnisse nicht, so ist es im Trennsystem abzuleiten, wobei Rückhaltmassnahmen zu treffen sind, damit das Wasser bei grossem Anfall möglichst gleichmässig abfliessen kann.
- ✓ 6.3 Die Versorgung mit Heizenergie soll nach Möglichkeit zentral erfolgen. Spätestens mit dem Baugesuch ist dem Stadtrat und dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) ein Energiekonzept zu unterbreiten. Für die Genehmigung des Energiekonzeptes ist der Stadtrat zuständig. Er genehmigt das Konzept, falls eine umweltgerechte und sparsame Energienutzung gewährleistet ist. Die Überbauung ist mit Fernwärme zu beheizen, sofern zum Zeitpunkt der Baubewilligung der Anschluss an das Fernwärmenetz zu wettbewerbsfähigen Bedingungen gewährleistet ist.
- 6.4 Für die Abfallbeseitigung ist dem AUE spätestens mit dem Baugesuch ein Konzept vorzulegen.

7. Etappierung und Vollzug der Quartierplanvorschriften

- 7.1 Bezüglich der Realisierung innerhalb der Parzellenteile Wohnen und Gewerbe sind keine verbindlichen Etappen festgelegt. Bei einer Realisierung in Etappen sind die Ergänzungsanlagen, wie Strassen, Abstellplätze, Wege, Freiflächen etc. so anzulegen, dass der Bedarf der jeweilig erstellten Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt.
- 7.2 Die Etappierung ist so zu planen, dass die Immissionsgrenzwerte jederzeit eingehalten werden. Dies ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
- X 7.3 Falls aufgrund der Schulraumplanung im Quartierplangebiet ein Kindergarten erforderlich ist, sind die geeigneten Räumlichkeiten und Aussenspielflächen im Quartierplangebiet freizuhalten. Die Regelung der Details und die Festlegung der Lage des Kindergartens erfolgt im Quartierplanvertrag. ✓

- 7.4 Für die Realisierung der Quartierplanbebauung haben die GrundeigentümerInnen einen Quartierplan-Vertrag abzuschliessen. Darin werden zwischen den Vertragsparteien insbesondere privatrechtliche Regelungen festgelegt, welche die Erstellung der Überbauung und die langfristige Funktionalität sicherstellen.
- 7.5 Dem Stadtrat steht bei der Gestaltung der Bauten ein Mitspracherecht zu. Auf Verlangen sind Struktur-, Material- und Farbmuster am Bau anzubringen.
- 7.6 Abweichungen von den Quartierplan-Vorschriften sind aufgrund von veränderten Verhältnissen und in Härtefällen möglich. Der Stadtrat kann, in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen, sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles, Ausnahmen von der Quartierplanung beantragen. Dabei darf die dem Quartierplan zugrunde liegende Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt werden.

8. Schlussbestimmungen

- 8.1 Der Stadtrat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.
- 8.2 In Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen kann der Stadtrat Ausnahmen von einzelnen Vorschriften beantragen, sofern die Abweichungen das Konzept und die Ziele des Quartierplans nicht beeinträchtigen. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.
- 8.3 Alle im Widerspruch zum Quartierplan stehenden früheren Zonenvorschriften gelten für das Areal als aufgehoben.
- 8.4 Der Quartierplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

9. Beschlüsse

Stadt

Beschluss des Stadtrates:	16. März 1999
Beschluss des Einwohnerrates:	23. Juni 1999
Umenabstimmung:	24. Oktober 1999
Planaufgabe vom:	04. November bis 03. Dezember 1999
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr.: 44	vom 04. November 1999

Für den Stadtrat Liestal

Der Stadtpräsident:

Kanton

Der Stadtschreiber:

Regierungsratsbeschluss Nr.: 1560

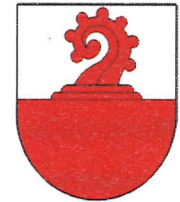
vom: - 8. Aug. 2000

Publikation im Amtsblatt Nr.: 32

vom: 10.8.00

Der Landschreiber:

Stadt Liestal
Kanton Basel-Landschaft



EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

40/ QR/ 29/ 0
40/ QR/ 10/ 1

Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Hanro-Areal"

Aufbau des Reglements als Beispiel

Spalte für:

Marginalie

(Randbemerkung be-
ziehend auf die Vorschrift
in der mittleren Spalte)

Beispiel



QP-Vorschriften

QP-Bestandteile

Spalte für:

Grundeigentumsverbindliche Vorschriften

Sie unterstehen der:

- **Beschlussfassung durch den Stadtrat und den Einwohnerrat**
- **Genehmigung durch den Regierungsrat.**

Beispiel



Erlass

Die Stadt Liestal erlässt, gestützt auf § 2 – 7 und 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, Quartierplan-Vorschriften zur **Quartierplanung Hanro-Areal**, bestehend aus:

- dem Quartierplan "Hanro-Areal" (Situationsplan / Schnittplan) im Massstab 1:500
- dem Quartierplan-Reglement

Weitere Grundrisspläne und Schnitte gelten als Richtlinien. Diese Pläne sowie das Richtmodell 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) 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 im Areal der Quartierplanung Mühlematt.

Die Bebauungsstudie Mühlematt wurde vom Architekturbüro Otto + Partner AG, Liestal entwickelt.

Bearbeitung:



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

Inhaltsverzeichnis

ERLASS	1
§ 1 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG	1
§ 2 GELTUNGSBEREICH UND BESTANDESGARANTIE	2
§ 3 ART UND MASS DER NUTZUNG	2
§ 4 LAGE UND GRÖSSE DER BAUTEN	4
§ 5 GESTALTUNG DER BAUTEN	5
§ 6 NUTZUNG UND GESTALTUNG DES AUSSENRAUMES	6
§ 7 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	8
§ 8 VER- UND ENTSORGUNG	10
§ 9 LÄRMSCHUTZ	11
§ 10 HOCHWASSERSCHUTZ	11
§ 11 REALISIERUNG / ETAPPIERUNG / QP-VERTRAG	12
§ 12 ABWEICHUNGEN / AUSNAHMEN	12
§ 13 SCHLUSSBESTIMMUNGEN	13
BESCHLÜSSE	14

Erlass

Die Stadt Liestal erlässt, gestützt auf §§ 2 – 7 und 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, Quartierplan-Vorschriften zur Quartierplanung „Hanro-Areal“, bestehend aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan (Situationsplan und Schnitte, 1:500).

Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Nutzungs- und Erschliessungsplanung im Areal der Quartierplanung „Hanro-Areal“.

Die Projektstudie Wohnüberbauung Hanro-Areal wurde vom Architekturbüro oak GmbH, Dornach, entwickelt.

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

- ¹ Die Quartierplanung „Hanro-Areal“ auf dem ehemaligen Hanroareal bezweckt die bauliche Ergänzung sowie die Weiterentwicklung der bestehenden Bausubstanz im Sinne einer geordneten, haushälterischen Nutzung des Bodens.

Zweck und Ziele der Quartierplanung sind im Sinne von § 37 und 39 RBG in den QP-Vorschriften festgelegt worden.

Ziele

- ² Mit diesem Quartierplan werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- Nutzung des Flächenpotentials auf dem ehemaligen Hanroareal im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung
 - lebendiges Quartier auf der Basis einer attraktiven, gemischten Nutzung
 - quartier- und landschaftsverträgliche Siedlungsverdichtung
 - qualitativ hochwertige Wohnüberbauung
 - energetisch nachhaltige Siedlung
 - flexible Rahmenbedingungen und Etappierbarkeit des Projekts für eine dynamische, zukunftsgerichtete geschäftliche Nutzung
 - attraktive, naturnahe Aussenraumgestaltung unter Berücksichtigung der verschiedenen Ansprüche von Geschäfts- und Wohnnutzung
 - zweckmässige Erschliessung, inkl. attraktives und sicheres Fuss- und Velowegnetz
 - Sicherstellung Durchgängigkeit öffentliche Fusswegverbindungen
 - qualitätsvolle, ökologische Massnahmen in der Siedlung

§ 2 Geltungsbereich

Geltungsbereich

- ¹ Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

§ 3 Art und Mass der Nutzung

Art der baulichen Nutzung

- ¹ Für die Baubereiche wird die Art der zulässigen Nutzung wie folgt festgelegt:

Baubereiche A + B: Wohn-Geschäftsnutzung mit wenig störenden Betrieben gemäss § 21 Abs. 2 RBG.

Baubereiche C - F: Wohn- und Geschäftsnutzung mit mässig störenden Betrieben gemäss § 21 Abs. 3 RBG. Als mässig störende Betriebe gelten z.B. Handwerksbetriebe (z. B. Bodenleger, Dachdecker, Maler, Sanitär), Handelsbetriebe mit geringem Verkehrsaufkommen, kulturelle Einrichtungen, Musiklokale, Lager.

Baubereich C, Gewerbe- und Geschäftsnutzung: In dem im Quartierplan (Situation) bezeichneten Bereich sind im Erdgeschoss ausschliesslich Gewerbe- und Geschäftsnutzungen zulässig. Als Gewerbe- und Geschäftsnutzungen gelten z.B. Schulungseinrichtungen, medizinische Einrichtungen, Büro, Dienstleistungsbetriebe, Restaurant, Verkauf, religiöse und kulturelle Einrichtungen, Fitnessstudios, Handwerksbetriebe (z.B. Bodenleger, Dachdecker, Maler, Sanitär), Handelsbetriebe mit geringem Verkehrsaufkommen, Musiklokale, Gewerbebetriebe (z.B. Werkstätten, Schreinereien, Druckereien, Schlossereien, Zimmereibetriebe), Lager.

- ² Verkaufseinheiten sind im Quartierplan-Areal zulässig bis zu einer Nettoladenfläche von insgesamt 2'000 m².

- Definition der baulichen Nutzung
- Nicht zur BGF wird gerechnet:
- 3 Verkehrs- und publikumsintensive Betriebe sind ausgeschlossen, so z.B. Handelsbetriebe mit grossem Verkehrsaufkommen, Tankstellen oder Verkaufseinheiten für den täglichen oder periodischen Bedarf, mit grösserem Einzugsgebiet als das Quartier.
 - 4 Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude ermittelt. Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, Arbeiten und Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.
 - 5 Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) zählen:
 - a. Räume im Untergeschoss, welche vollständig unter dem gewachsenen und/oder gestalteten Terrain liegen. Lichtschächte mit einer Tiefe von maximal 1.00 m sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 10% der Fassadenabwicklung betragen.
Sichtbare Räume im Untergeschoss, welche nicht für das Wohnen, das Arbeiten oder für das Gewerbe inkl. deren Erschliessung, Küchen und Badezimmer, verwendet werden können.
 - b. Räume im Sockelgeschoss, welche nicht für das Wohnen, das Arbeiten oder für das Gewerbe inkl. deren Erschliessung, Küchen und Badezimmer, verwendet werden können.
 - c. Räume mit Dachschrägen, soweit deren Raumhöhe weniger als 1.50 m beträgt.
 - d. Den Bewohnern, Arbeitsplätzen und Besuchern dienende überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Dachterrassen, Gartensitzplätze, ein- und vorspringende Balkone, soweit sie nicht als Laubengänge dienen. Balkone und unmittelbar an das Haus anschliessende Sitzplätze dürfen allseits mit profillosen, einfach verglasten Elementen versehen werden.
 - e. Aussenisolationen die an bestehenden Gebäuden neu angebracht werden
 - f. eingeschossige, unbewohnte An- und Nebenbauten gemäss § 3 Abs.7
 - g. Fussgängerüberführungen

Nachvollzug der Bruttogeschossfläche (BGF)

Baubereich A: BGF projektierte Gebäude
gem. Architekturprojekt (Stand: 24.09.2014)

BGF Baubereich A	3'662 m ²
BGF Reserve ca.+ 4%	+ 138 m ²

max. BGF Baubereiche A und B	3'800 m ²
------------------------------	----------------------

Baubereich B: BGF projektierte Gebäude
gem. Architekturprojekt (Stand: 24.09.2014)

BGF Baubereich B	4'900 m ²
BGF Reserve ca.+ 5%	+ 200 m ²

max. BGF Baubereiche A und B	5'100 m ²
------------------------------	----------------------

Baubereiche C – F

Zusätzlich zur bestehenden BGF in den Bereichen C-E bzw. F können 4'000 m² bzw. 1'000 m² BGF erstellt werden.

Baubereich C:

BGF für Aufstockung Bau 72	2'500 m ²
BGF für Vordächer	500 m ²

Baubereiche D+E:

BGF für mögliche Aufstockung Hauptgebäude Benzburweg 15 und 17 (3. VG statt Satteldach)

3. VG Benzburweg 17	480 m ²
3. VG Hauptgebäude Benzburweg 15	300 m ²

Reserve	220 m ²
----------------	--------------------

max. zusätzliche BGF Baubereich C-E	4'000 m ²
-------------------------------------	----------------------

- | | |
|-----------------------------------|--|
| Gebäudehöhe Hauptbauten | ³ Die Gebäudehöhe der Hauptbauten ist im Quartierplan (Situation) verbindlich festgelegt, mittels einer Höhenkote in Meter über Meereshöhe (m.ü.M.). Die Gebäudehöhe für alle Hauptbauten wird bis Oberkante des fertigen Dachrandes gemessen. |
| Unterirdische Bauten und Bauteile | ⁴ Unterirdisch dürfen der Überbauung dienende Untergeschosse erstellt werden, auch wenn sie im Quartierplan nicht eingezeichnet sind. Sie sind so zu konzipieren, dass sie nach aussen nicht als eigenständige Gebäudeteile in Erscheinung treten. Dies gilt nicht für die Baubereichsgruppe A + B. Hier sind sichtbare Untergeschosse zulässig, im Bereich der Terrainsprünge zur Baubereichsgruppe C-E und zur Erschliessung für Ausnahmefahrten auf bestehenden Erschliessungsflächen. |
| Gebäudehöhe An- und Nebenbauten | ⁵ An- und Nebenbauten dürfen eine Fassadenhöhe von 3.5 m und eine Gebäudehöhe von 4.5 m nicht überschreiten. Gemessen wird ab dem höchsten Punkt des gestalteten Terrains bis Oberkante des fertigen Daches bzw. Dachrandes. Bei Flachdachbauten gilt die Fassadenhöhe als Gebäudehöhe. |
| Standorte An- und Nebenbauten | ⁶ An- und Nebenbauten können unter Berücksichtigung der gesetzlich festgelegten Abstände und Abstandslinien im gesamten Aussenraum, mit Ausnahme der Uferschutzzone und des ökologisch wertvollen Bereichs, erstellt werden. |

An- und Nebenbauten sind z.B. Velounterstände, Spielgeräte etc.

§ 5 Gestaltung der Bauten

- | | |
|---------------------------|--|
| Städtebauliche Einpassung | ¹ Die Bebauung ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so zu gestalten, dass eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleistet ist. |
| Dachform und -Begrünung | ² Die Dachform ist frei wählbar. Flachdächer sind mit einheimischem Saatgut extensiv zu begrünen. Als Substrat ist natürliches Bodenmaterial zu verwenden. Für Nebenbauten ist die extensive Dachbegrünung wünschenswert. |

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").

- | | |
|--|--|
| Technisch bedingte Bauteile auf dem Dach | ³ Technisch bedingte Bauteile (Oblichter, Entlüftungsbauteile, Energieanlagen, Liftüberfahrten u.ä.) können das Dach der Hauptbauten überragen, auch wenn die festgelegte maximale Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Technische Bauteile müssen sich bezüglich des Erscheinungsbildes gegenüber dem Hauptbau unterordnen. |
| Nebenräume | ⁴ In Mehrfamilienhäusern sind genügend Nebenräume (Keller, Estrich, Reduit) zu erstellen. Die Grösse richtet sich nach der jeweiligen Nutzung der Gebäude. |
| Vogelschutz | ⁵ Glasflächen sind so zu erstellen, dass sie keine Gefahr für Vögel darstellen. |
| Renovationen / Ergänzungen an Bauten | ⁶ Allfällige spätere Renovationen und Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- bzw. angebaute Gebäudeteile dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen. Sie sind in ihren wesentlichen architektonischen Merkmalen aufeinander abzustimmen. |

Nähere Informationen zum Vogelschutz bei der Vogelwarte Sempach: <http://www.vogelwarte.ch/>

§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

- | | |
|---------------------------------|---|
| Grundsatz | ¹ Die Gliederung und Nutzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan vorgegeben. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Bepflanzung ist dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen. Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden. |
| Platz- und Aufenthaltsbereich | ² Der Platz- und Aufenthaltsbereich dient der Bewohnerschaft und der Nutzer des Quartierplanareals als Begegnungsort. Je nach Bedürfnis können Erholungs- und Ruheflächen, Spielplätze, eine Gartenwirtschaft etc. erstellt werden. Der Nutzerkreis kann auf ein Gebäude/Gebäudeteil eingeschränkt werden. Alle Bewohnerinnen und Bewohner bzw. Nutzer des Quartierplanareals sollen Zugang zu mindestens einem Platz- und Aufenthaltsbereich haben. |
| Allgemeine Grün- und Freifläche | ³ Die allgemeinen Grün- und Freiflächen sind je nach Funktion differenziert zu gestalten und zu bepflanzen. Neben öffentlich zugänglichen Bereichen können Schulgärten, Weiher etc. und, sofern der Bedarf an öffentlichen Freiflächen gedeckt ist, Privatgärten angelegt werden. |

Siehe Quartierplan (Situations- und Schnittplan)
vgl. Liste der Einheimischen Pflanzen, Anhang R ZRS

Aussenraum Baubereich F	⁴ Der Aussenraum des Baubereichs F kann als Erschliessungs- und Parkierungsfläche sowie als Grün- und Freifläche genutzt werden.	
ökologisch wertvoller Bereich	⁵ Der ökologisch wertvolle Bereich ist naturnah anzulegen und dient ausschliesslich dem Schutz und der Förderung der Biodiversität. Das Anlegen von unversiegelten Fusswegen ist zulässig.	<i>z.B. Blumenwiese, Hecke, Ruderalbepflanzung</i>
Uferschutzzone	⁶ Uferschutzzonen bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Die bestehende naturnahe Vegetation und Bestockung sind geschützt, sie dürfen nicht 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. Bauten sind – mit Ausnahme von standortgebundenen Bauten und Anlagen - nicht zulässig. Materialablagerungen aller Art sind unzulässig.	<i>vgl. § 13 RBV</i>
neu gestaltetes Terrain	⁷ Wo das Terrain neu gestaltet wird, sind im Quartierplan (Situation) Terrainkoten verbindlich festgelegt. Abweichungen von +/- 1.0 m sind zulässig.	
Aufschüttungen und Abgrabungen	⁸ Allgemein	Aufschüttungen und Abgrabungen am bestehenden Terrain sind bis zu einem Mass von 1.5 m zulässig.
	neu gestaltetes Terrain	Im Bereich des neu gestalteten Terrains kann dieses Mass zur Angleichung des neuen Terrains an die Umgebung überschritten werden.
	Hochwasserschutzmassnahmen	Im Rahmen von Hochwasserschutzmassnahmen kann dieses Maximalmass ebenfalls überschritten werden.
	Baubereich B	Zur Belichtung von Räumlichkeiten im Untergeschoss sind bis zu $\frac{1}{5}$ des Umfangs der Fassade Abgrabungen bis zu einem Mass von 3.0 m zulässig. .
	Baubereiche D und E	Entlang der Fassade sind bis zur $\frac{1}{2}$ des Umfangs Abgrabungen bis zu einem Mass von 3.0 m zulässig, soweit nicht der ökologisch wertvolle Bereich tangiert wird.
Meteorwasser	⁹ Strassen, Wege und Plätze sind soweit technisch möglich und sinnvoll wasserdurchlässig auszuführen oder über die Schulter zu entwässern.	

Nachweis zur Umgebungsgestaltung

¹⁰ Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, wird der Stadtrat die Einreichung eines Umgebungsplanes bei der Bewilligungsbehörde beantragen. Der Umgebungsplan dient der Überprüfung, ob das Bauvorhaben mit den in den Quartierplanvorschriften definierten Rahmenbedingungen übereinstimmt. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere:

- Verhältnis öffentliche und private Freiflächen;
- bestehendes und neu gestaltetes Terrain sowie allfällig nötige Stützmauern;
- die Art und Gestaltung der Grün- und Freiflächen sowie die Art und der genaue Standort der Bepflanzungen;
- die Materialisierung der internen Erschliessungs- und Parkieranlagen (inkl. deren Beleuchtung);
- Lage von Ein- und Ausfahrten der Parkieranlagen, der Notfallzufahrten und Gebäudezugänge;
- allfällige Nebenbauten;
- Lage von Entsorgungsanlagen;
- die Dachgestaltungen und -begrünungen;
- ökologische Massnahmen wie Fassadenbegrünungen, Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse.

Planliche Darstellung für die definitive Festlegung der Bestandteile und Elemente des Aussenraumes in Lage, Dimensionierung und Ausgestaltung auf der Stufe des Baugesuchverfahrens.

§ 7 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung des Quartierplan-Areals

¹ Die Erschliessung des Quartierplanareals erfolgt über den Benzburweg.

quartierinterne Erschliessung

² Die interne Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr und für den Langsamverkehr sowie die oberirdische Parkierung werden im Quartierplan konzeptionell festgelegt. Die genaue Lage ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens nachzuweisen.

Siehe Quartierplan (Situationsplan)

multifunktionale Erschliessungsfläche

³ Die multifunktionale Erschliessungsfläche dient der Erschliessung des Quartierplanareals für den motorisierten Individualverkehr, Langsamverkehr und Ausnahmefahrten. Die Flächen sind für den Langsamverkehr sicher und attraktiv zu gestalten.

multifunktionale Erschliessungsfläche mit Parkierung	⁴ In der multifunktionalen Erschliessungsfläche mit Parkierung gelten die Bestimmungen von § 7 Abs. 3. In Abweichung davon ist die Anordnung von Parkplätzen auf der gesamten Fläche möglich, sofern die Ziele der Quartierplanung und die Erschliessung nicht nachteilig beeinflusst werden. Bei einem Abbruch von Gebäuden innerhalb der Baubereichsgruppe C-E gilt für die entstandene Baulücke die multifunktionale Erschliessungsfläche mit Parkierung.
Ausnahmefahrten	⁵ Die Gebäudezufahrt ist für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) bis zu den Hauptbauten sicherzustellen.
öffentliche Fusswegverbindung	⁶ Die öffentlichen Fusswegverbindungen sind sicher und attraktiv auszugestalten.
Parkplatzermittlung	⁷ Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung sind jeweils im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen bzw. auszuweisen.
Parkplatz-Vermietung	⁸ Parkplätze, welche den Eigenbedarf (Pflichtparkplätze) übersteigen, dürfen extern verkauft oder vermietet werden. Der Eigenbedarf ist im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen. Besucherparkplätze sind als private, zur Überbauung gehörende Besucherparkplätze zu kennzeichnen. Sie müssen jederzeit zugänglich sein und dürfen weder fest vermietet noch dauernd belegt werden.
Abstellplätze für Velos und Kinderwagen	⁹ An den im Quartierplan (Situation) bezeichneten Orten sind Abstellplätze für Velos zu erstellen. In den Baubereichen A + B sind für Kinderwagen Abstellplätze an gut erreichbarer Lage nahe der Eingänge vorzusehen. Die Abstellplätze sind wettergeschützt auszubilden, ihre Grösse richtet sich nach der jeweiligen Nutzung der Gebäude.

siehe Richtlinie für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz vom 4. Februar 2015

Die Ermittlung des Grundbedarfs für Auto- und Veloabstellplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien. Massgebend sind § 106 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. 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.

§ 8 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

- ¹ Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem GEP und dem GWP sowie den entsprechenden Reglementen der Stadt Liestal.
- ² Für die Bauprojekte in den Baubereichen A und B 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.

Grundlage für Behandlung des Sauberabwassers bildet das Generelle Entwässerungsprojekt (GEP) der Stadt Liestal.

Energiekonzept

- ³ Für die Baubereichsgruppe A+B ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten:
 - a. Minimierung des Energiebedarfs hinsichtlich Wärme, Kälte und Elektrizität (z.B. Abwärmenutzung, energieeffiziente Geräte und Beleuchtung)
 - b. Prioritäten für die Energieversorgung:
 1. Einsatz erneuerbarer Energien
 2. Anschluss ans Fernwärmenetz
 3. Anschluss ans Gasnetz
 - c. Die Massnahmen werden auf Grund des Standes der allgemeinen anerkannten Technik und nach dem Gebot der Verhältnismässigkeit festgelegt.

Inhalt und Umfang des Energiekonzepts sind mit der Stadt Liestal und der Fachstelle Energie des kantonalen Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) vor Einreichung des Baugesuches abzusprechen.

Bestehende Holzschnitzelheizung Wärmeverbund Hanro (Baubereich D), Erdregisterspeicher Baubereiche A+B

Abfallbeseitigung

- ⁴ Abfallsammelstellen und etwaige Kompostierstellen sind gut erreichbar, an wenig störender Lage vorzusehen. Für die Abfallbeseitigung gelten die Bestimmungen der Stadt Liestal. Im Baubewilligungsverfahren ist die Abfallentsorgung aufzuzeigen.

Durchleitungsrechte

- ⁵ Durchleitungsrechte für private und öffentliche Werkleitungen (elektrische Kabel, Wasser, Abwasser, Radio, Fernsehen, Gas, Telefon) sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters zu gewähren.

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

§ 9 Lärmschutz

- Belastungsgrenzwert
- ¹ Die Baubereiche A und B sind wenig störenden Betrieben vorbehalten, es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II. In den Baubereich C bis F sind mässig störende Betriebe zugelassen, es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.

§ 10 Hochwasserschutz

- Gefahrenzone Überschwemmung
- ¹ Hauptbauten, haustechnische Anlagen und Nebenbauten sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.
- Gebäudeteile unter der Hochwasserkote
- ² Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Hochwasserkoten der Gefahrenzonen Überschwemmung liegen, sind wasserdicht auszugestalten; unterhalb der massgebenden Hochwasserkoten sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.
- ³ Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkoten sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.
- Hochwasserkoten
- ⁴ Die massgebenden Hochwasserkoten gemäss Gefahrenzonen sind:
- Gefahrenzone Überschwemmung geringe Gefährdung: 324.5 m.ü.M.
- Gefahrenzone Überschwemmung mittlere Gefährdung: 325.5 m.ü.M.

§ 11 Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag

Realisierungsvorgehen	¹ Die Realisierung der Quartierplanbebauung hat in Absprache mit der Stadt Liestal zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere den Werkleitungsbau, das Festlegen der Baustellenorganisation und des Baustellenverkehrs (inkl. Abbruch bestehender Liegenschaften) und die Bauzeiten.	<i>Details sind im Quartierplan-Vertrag und insbesondere im Baugesuchungsverfahren zu regeln.</i>
Quartierplan-Vertrag	² Für das Areal der Quartierplanung ist ein Quartierplanvertrag zu erstellen. Dieser ist öffentlich zu beurkunden.	<i>Dienstbarkeiten bedürfen zur Errichtung einer Eintragung im Grundbuch (ZGB Art. 731) und müssen dazu öffentlich-rechtlich beurkundet werden. Die Beurkundung hat vor der Genehmigung durch den Regierungsrat zu erfolgen.</i>
Etappierung	³ Wird die Bebauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Zufahrten und Wege usw. 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.	
Parzellierung	⁴ Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig. Durch diese darf jedoch die Zielsetzung, die Verwirklichung und die Funktionalität der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt werden.	

§ 12 Abweichungen / Ausnahmen

Ausnahmen allgemeiner Art	¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Stadtrat bei der Baubewilligungsbehörde geringfügige Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen. Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 vorliegt. Charakter und Konzept der Bebauung bzw. der Aussenraumgestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden.	<i>Ausnahmen bedürfen eines schriftlichen Antrages und einer stichhaltigen Begründung. Sie werden nach Abwägung von der Baubewilligungsbehörde erteilt.</i>
Quartierplan-Mutation	² Wesentliche Änderungen bzw. Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Aussenraumgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Mutation erfolgen.	

§ 13 Schlussbestimmungen

Genehmigungs-
voraussetzung

¹ Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der gemäss § 11 Abs. 2 erwähnte Quartierplan-Vertrag von den Vertragsparteien allseitig unterzeichnet und öffentlich beurkundet ist.

Überwachung des
Vollzugs

² Der Stadtrat 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.

Quartierplanvorschriften Benzbur

Inkrafttreten

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

Beschlüsse

Stadt Liestal

Beschluss des Stadtrates:	12. April 2016
Beschluss des Einwohnerrates:	24. August 2016
Referendumsfrist:	25. August – 26. September 2016
Urnenabstimmung:	---
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr.40 vom:	6. Oktober 2016
Planaufgabe vom:	6. Oktober – 4. November 2016

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident:



Lukas Ott

Der Stadtverwalter:



Benedikt Minzer

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. ~~384~~ vom **04. Juli 2017**

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. **27** vom **6.7.2017**

Der Landschreiber
Der Landschreiber:



