

Quartierplan Gstadig

Situationsplan / Schnittplan 1:500

Exemplar	EXEMPLAR AMT FÜR RAUMPLANUNG	Inventory Nr.	40/ QP/ 20/ 0 40/TZPS/ 6/10 40/ gBS/ 11/ 2
----------	---------------------------------	---------------	--

Beschluss des Stadtrates: 30.10.2012
Beschluss des Einwohnerrates: 24.04.2013
Referendumfrist: 25.04. - 24.05.2013
Urnabstimmung: ---
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 23 vom 06.06.2013
Planaufgabe: 06.06. - 05.07.2013

Namens des Stadtrates
Der Stadtpräsident: *[Signature]*
Der Stadtverwalter: *[Signature]*

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1541 vom 21. Okt. 2014
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 43 vom 23.10.2014
Der Landschaftsrevisor: *Peter Vutter*

Bearbeitung	OTTO + PARTNER	SR	Stadt + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG Unterdenkstrasse 39, Postfach 4415 Liesten 091 / 208 94 30
Designfile:	K:\Liestal\4011004_Plane\40110_Pla01_OP_Gstadig_GIS_ZPS_Genehmigung 2d	Planformat:	84 x 74
GIS-Grundlage:	Grundbuch Juni 06	Ausdruck:	17.07.2014

Verbindlicher Planinhalt

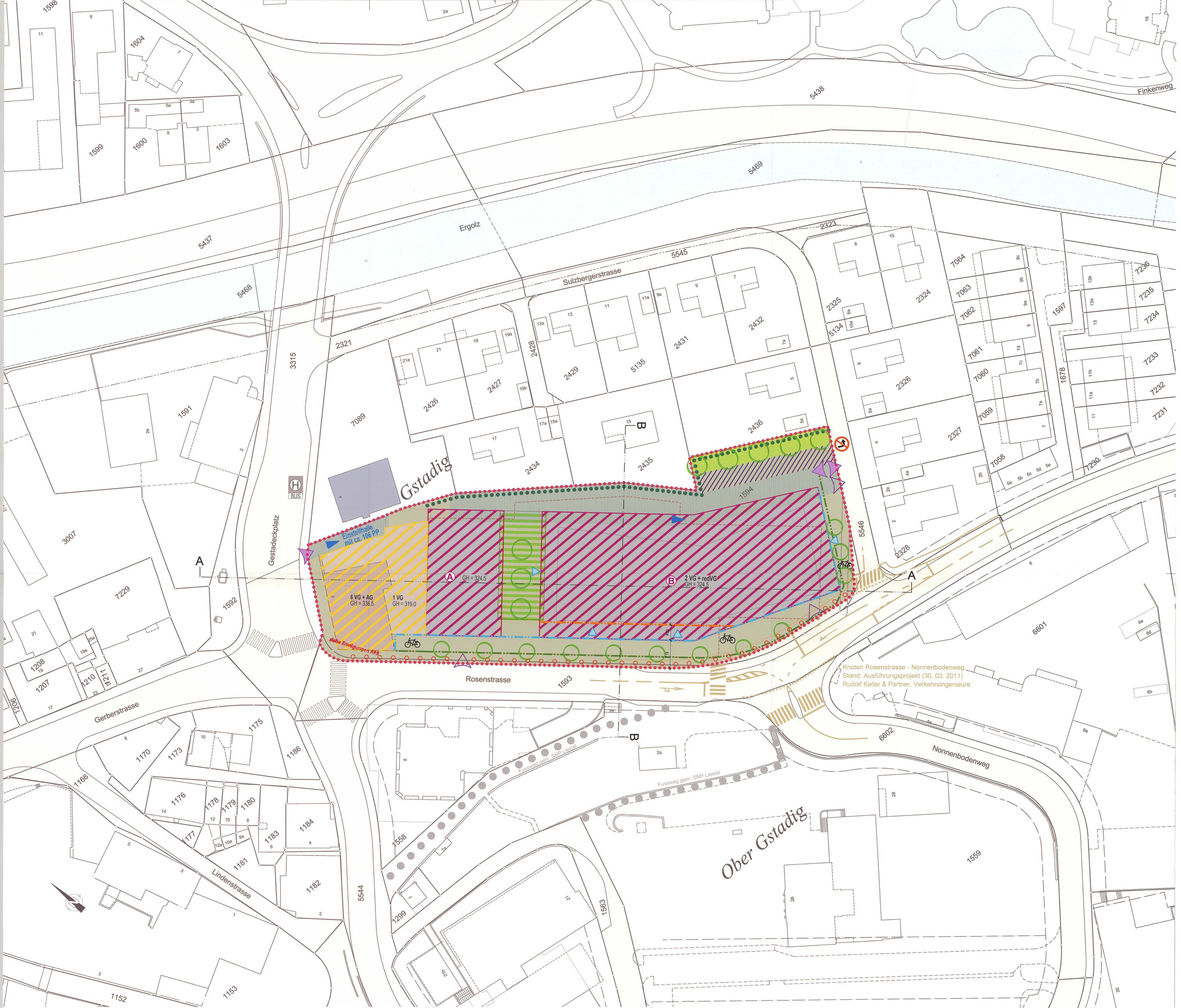
- Perimeter Quartierplan "Gstadig"
- neue Strassenbaulinie
- neue Baulinie für Erdgeschoss (gemäss §97 Abs. 3b RBG)
- aufzuhebende Baulinie
- Baubereich für mehrgeschossige Bauten
- Baubereich für bestehende Bauten
- maximale Gebäudehöhe in Meter über Meer (OK rohe Decke)
- Definition maximale Vollgeschosse (oberirdisch) / reduziertes Vollgeschoss
- Freifläche
- Grünfläche
- Hofbereich
- Baumstandorte
- Sichtschutz
- Einstellhallen-Ein- und Ausfahrt
- Hauptzugänge Gebäude
- Zu- / Wegfahrt auf / von öffentliche(r) Strasse für Fahrzeuge kl. 18t
- Zu- / Wegfahrt auf / von öffentliche(r) Strasse für Fahrzeuge gr. 18t
- Bereich Mischverkehr (Zufahrt EH, Anlieferung)
- Bereich für oberirdische Parkplätze
- Bereich für Veloabstellplätze
- Radweg

Orientierender Planinhalt

- mögliche Gebäude bzw. Bauvolumen
- bestehende Baute (6 Voll- und Attikageschoss / 1 Vollgeschoss)
- Gebäudeabbruch
- öffentliche Strassen / Trottoirs ausserhalb Quartierplan
- Baute der Schutzkategorie A gem. Teilzonenplan Zentrum
- rechtskräftige Strassenbaulinie
- Schnittlinie
- bestehender Terrainverlauf
- gestalteter Terrainverlauf
- Zirkhöhe Terrain in Meter über Meer (als Richtmass)
- Linksabbiegeverbot ab Arealausfahrt

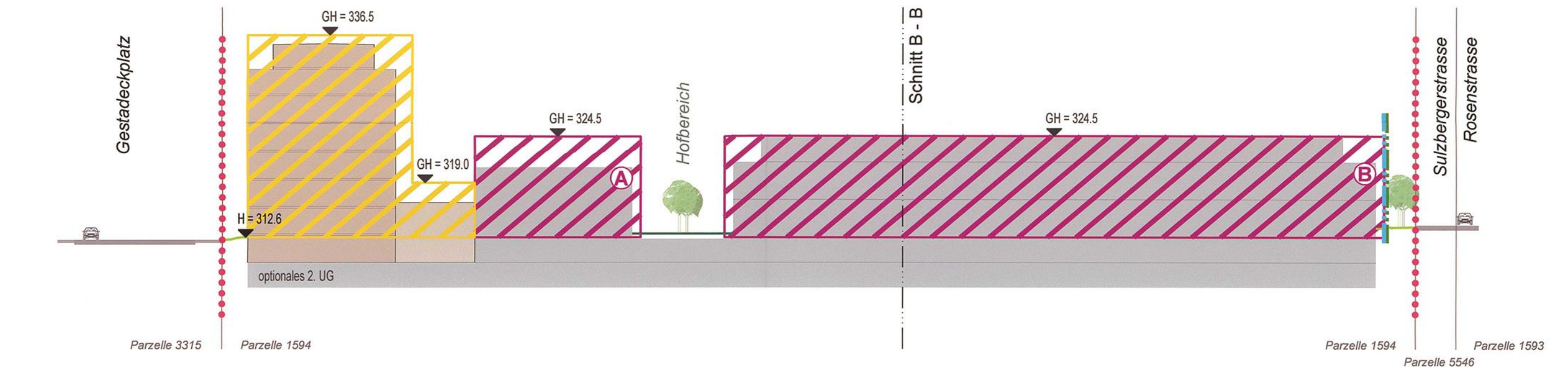
Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Situationsplan: Bebauung, Aussenraum und Erschliessung

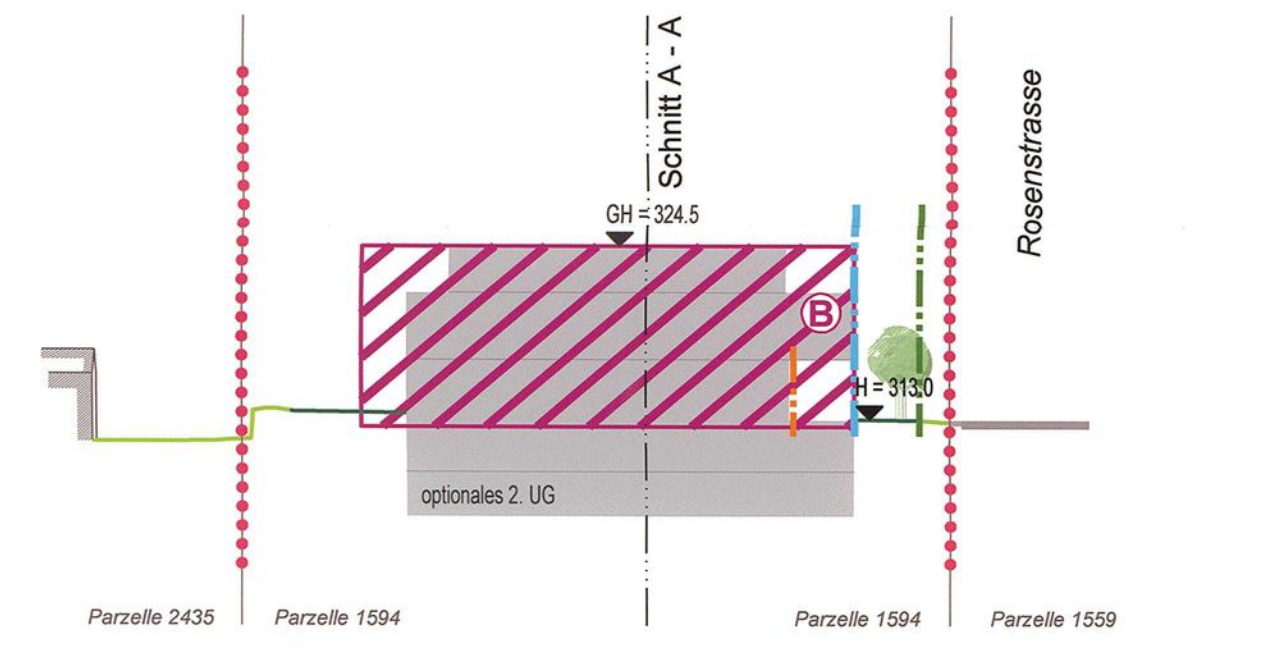


Schnitt A - A

Schnitt B - B



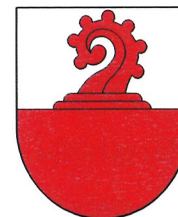
Bezugshöhe = 290 m



Bezugshöhe = 290 m

Schnittplan: Gebäude- und Terrainprofil

Stadt Liestal
Kanton Basel-Landschaft



EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

40/ QR/ 20/ 0

Quartierplan-Reglement

Quartierplanung Gstadig

Aufbau des Reglementes als Beispiel

Spalte für:

Marginalie

(Randbemerkung beziehend 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 Gstadig**, bestehend aus:

- Quartierplan "Gstadig" (Situationsplan / Schnittplan) im Massstab 1:500
- 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 Baugesuchsverfahrens 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 Gstadig.

Die Bebauungsstudie "Überbauung Rosenmund-Areal" wurde vom Architekturbüro Otto + Partner AG, Liestal entwickelt.

S+R/RU K:\Liestal\40110\02_Reglemente\40110_Reg01_QPR_reg. Genehmigung_20131114.doc

Bearbeitung:



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 926 84 30

Otto + Partner
Planung Architektur Bauausführung AG
Kasernenstrasse 22
CH - 4410 Liestal
Tel. +41 61 927 97 77; Fax. +41 61 927 97 77

Inhaltsverzeichnis

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

Erlass

QP-Vorschriften

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 Gstadig**, bestehend aus:

QP-Bestandteile

- Quartierplan "Gstadig" (Situationsplan / Schnittplan) im Massstab 1:500
- 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.

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 Gstadig.

Die Bebauungsstudie "Überbauung Rosenmund-Areal" wurde vom Architekturbüro Otto + Partner AG, Liestal entwickelt.

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

- ¹ Die Quartierplanung "Gstadig" bezweckt eine geordnete, haushälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens in dem gemäss Entwicklungsplan '95 definierten Entwicklungsgebiet "Rosenstrasse".

Zweck und Ziele der Quartierplanung sind im Sinne von § 37 und 39 RBG in den QP-Vorschriften festgelegt worden und stützen sich auch auf die Entwicklungsstrategie des Entwicklungsplanes '95 sowie auf die Ziele / Bestimmungen der Teilzonenvorschriften Zentrum der Stadt Liestal.

Ziele

- ² Mit diesem Quartierplan werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
 - Steigerung der Standortattraktivität durch die Umnutzung und Erneuerung
 - Attraktive Aussenraumgestaltung mit Öffentlichkeitscharakter zur Strassenraumaufwertung
 - Umnutzung und Flächenerweiterung eines Teils des Areals im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung und Siedlungsverdichtung
 - Architektonisch und städtebaulich qualitätsvolle Bebauung
 - Mischnutzung gemäss Teilzonenvorschriften Zentrum sowie Entwicklungsplan '95
 - Qualitätsvolle, ökologische Massnahmen in der Siedlung verbunden mit der Aussenraumaufwertung
 - Minimierung des Energiebedarfs und rationelle Energienutzung innerhalb des Quartierplanareals

Die Qualitätsziele werden im Rahmen der baulichen Realisierung des Areals "Gstadig", gestützt auf die QP-Vorschriften, verbindlich umgesetzt.

Ausführungen zur Bebauung und Aussenräume inkl. darauf aufbauende Vorprojekt-Optimierungen vgl. Planungs- und Begleitbericht (Bebauungsstudie von Otto + Partner, Planung Architektur Bauausführung AG).

Mit der Quartierplanung sind die Aussagen und Massnahmen vom LEK (Landschaftsentwicklungskonzept) der Stadt Liestal zu berücksichtigen.

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

Geltungsbereich

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

Siehe Quartierplan (Situations- und Schnittplan)

Inhalt der QP-Vorschriften

- ² Die Vorschriften regeln insbesondere:
- Art und Mass der Nutzung der Bauten und des Areals
 - Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
 - Gestaltung und Benützung der Aussenräume
 - Erschliessung und Parkierung
 - Ver- und Entsorgung
 - Realisierung der Überbauung, Vollzug der Quartierplan-Vorschriften

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

- ¹ Als Art der baulichen Nutzung wird die Mischnutzung im Sinne einer Zentrumszone gemäss § 22 RBG festgelegt. Im Erdgeschoss ist keine Wohnnutzung zugelassen.

Mögliche Mischnutzungen Baubereiche A und B sowie bestehende Bauten sind z.B.:

Wohnen, Verkauf, Büro, Lager, Restaurant, Fitness, Praxen, Produktionshalle etc.

Nebenbauten

- ² Die Art der Nutzung für Nebenbauten richtet sich nach den Quartierbedürfnissen: Es muss sich bei der Nutzung um siedlungsausstattende Quartierinfrastruktur handeln.

z.B. Entsorgungsinfrastrukturen, Geräteschopf, Unterstände für Spielen und / oder Begegnen, Velounterstände, Trafostation u.a.m.

Nettoladenfläche

- ³ Für Einkaufsnutzung kann im gesamten Quartierplan-Areal eine maximale Nettoladenfläche von 2'000 m² realisiert werden.

§ 4 Mass der baulichen Nutzung

Begriff und Berechnung

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

Nicht anrechenbar an BGF

- ² nicht angerechnet werden

a. Untergeschoss:

Räume im Untergeschoss, welche vollständig unter dem gewachsenen und/oder dem gestalteten Terrain liegen werden. Lichtschächte mit einer Tiefe von maximal 1.00 m sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 10 % der Fasadenumwicklung betragen.

b. Generell:

den Bewohnern, Arbeitsplätzen und Besuchern dienende überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Dachterrassen, Gartensitzplätze, ein- und vorspringende Balkone, soweit sie nicht als Laubengänge dienen; eingeschossige unbewohnte An- und Nebenbauten gemäss § 5 Abs. 2 QPR; Balkone und unmittelbar an das Haus anschliessende Sitzplätze dürfen allseits mit profillosen, einfach verglasten Elementen versehen werden.

c. Aussenisolationen die an bestehenden Gebäuden neu angebracht werden.

Einseitig offene Bauteile beinhalten auch nach oben offene Bauteile.

Bruttogeschossfläche

- ³ Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche für neue Bauten resp. bestehende Bauten beträgt:

Baubereich / best. Baute	Zulässige BGF
Neue Bauten (Baubereiche A+B)	6045 m ² BGF
Bestehende Bauten (Baubereich für bestehende Bauten)	2'555 m ² BGF
Total BGF	Maximalwert 8'600 m² BGF

Nachvollzug der Bruttogeschossfläche (BGF)

BGF gem. Architekturprojekt (Stand: Mai '10) 8'412 m²

davon: BGF Baubereich A 552 m²
 BGF Baubereich B 5'360 m²
 BGF bestehende Gebäude ca. 2'500 m²

BGF Reserve ca. + 2.2 % + 188 m²

max. BGF QP Gstadig	8'600 m ²
---------------------	----------------------

Nachweis der baulichen Ausnützung (Ausnützungsziffer, AZ)

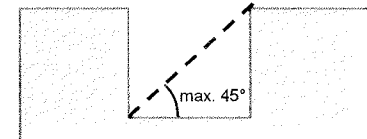
für Nutzung massgebende QP-Fläche 6'282 m²

$$AZ = \frac{8'600 \text{ m}^2}{6'282 \text{ m}^2} = 1.37$$

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Siehe Quartierplan (Situations- und Schnittplan)

- | | |
|---------------------------------------|--|
| Baubereiche | 1 Für die Lage und Grösse (Grundfläche, Geschosszahl und Gebäudeprofil) der Bauten und Anlagen sind der Quartierplan sowie die nachstehenden Quartierplanbestimmungen massgebend. Die Baubereiche im Situations- und Schnittplan begrenzen die Lage und die Höhe der Gebäude. |
| Nebenbauten | 2 a. Als Nebenbauten gelten eingeschossige Bauten, welche nicht einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen. Diese dürfen ausserhalb der Baubereiche platziert werden.
b. Die Summe aller Grundflächen für Nebenbauten im QP-Areal darf 100 m ² nicht überschreiten. |
| Reduziertes Vollgeschoss Baubereich B | 3 Das dritte Geschoss des Baubereiches B ist als reduziertes Vollgeschoss auszubilden. Die zulässige Bruttogeschossfläche des reduzierten Vollgeschosses darf maximal 80% der Bebauungsfläche der Baute des Baubereiches B betragen. |
| Belichtung | 4 Für eine ausreichende Belichtung darf der Lichteinfallswinkel zwischen zwei gegenüberliegenden Bauteilen – bei Räumen, welche dem Wohnen dienen – an den Fassaden-Schnittpunkten maximal 45° betragen. |
| Gebäudeprofile | 5 a. Bei Hauptbauten darf der Dachrand die Gebäudehöhe um maximal 0.50 m überragen. Absturzsicherungen, Flachdachbrüstungen etc. dürfen das Gebäudeprofil der Hauptbauten vertikal überragen, sie haben sich dem Erscheinungsbild der gesamten Überbauung anzupassen und unterzuordnen.
b. An- und Nebenbauten dürfen eine Gebäudehöhe von 3.0 m nicht überschreiten. |
| Dachform und -Begrünung | 6 Als Dachform für die Bauten der Baubereiche A und B sowie den Baubereich für bestehende Bauten wird das Flachdach festgelegt. Die nicht einer baulichen Nutzung zugewiesenen Bereiche der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Für die Nebenbauten ist die Dachform frei. Für Nebenbauten ist die extensive Dachbegrünung wünschenswert. |
| Technische Bauteile auf dem Dach | 7 Oblichter, Entlüftungsbauteile, Energieanlagen, Liftüberfahrten u.ä. können das Dach der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. |



Die extensive Begrünung der Dächer dient als ökologische Ausgleichsfläche im Siedlungsraum und hat Retentionswirkung bei Starkregen. Bauliche Nutzungen sind z.B. Dachterrassen, Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie u.dgl.

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

Technische Bauteile müssen sich bezüglich des Erscheinungsbildes gegenüber dem Hauptbau unterordnen. Auf eine gute Einpassung der technischen Bauteile ist besonders zu achten.

Städtebauliche Einpassung

⁸ Die Bebauung ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so zu gestalten, dass eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleistet ist.

Qualitätssicherung

⁹ Zur Sicherstellung der Einpassung der Bebauung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie der architektonischen und aussenräumlichen Qualität ist das Projekt vor der Baugesuchseingabe der Stadtbaukommission vorzustellen.

Bestandteil der Prüfung durch die Stadtbaukommission ist insbesondere auch die Wohnqualität.

Renovationen /
Ergänzungen an Bauten

¹⁰ 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.

Hindernisfreie Bauweise

¹¹ Die behindertengerechte Bauweise richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Zusätzlich ist ein angemessener Teil der Wohnungen in den Obergeschossen hindernisfrei und rollstuhlgängig zu gestalten. Die restlichen Wohnungen sind hindernisfrei anpassbar zu erstellen.

Verbindlich ist zu beachten: § 108 RBG vom 8. Januar 1998

Als empfehlende Richtlinie: Norm SIA 500 "Hindernisfreie Bauten".

§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Grundsatz

¹ Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes wird im Quartierplan bestimmt. Für die Bepflanzung sind standortgerechte und einheimische Arten zu wählen.

Siehe Quartierplan (Situations- und Schnittplan)

Umgebungsplan

siehe Erwägungen RRB

² Für die definitive Anlage des Aussenraumes ist im Baugesuchsverfahren ein detaillierter Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:200 mit allen notwendigen Schnittplänen einzureichen. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere:

- a) bestehendes und neu gestaltetes Terrain sowie allf. nötige Stützmauern;
- b) Art und Gestaltung der Grün- und Freiflächen inkl. Beläge;
- c) Art und genauer Standort von Bepflanzungen;
- d) Genaue Lage und Anzahl sowie Art der Bäume;
- e) Art, Gestaltung, Materialisierung des Sichtschutzes;
- f) Genaue Lage, Dimensionierung und Materialisierung der internen Erschliessungs- und Parkierungsanlagen (inkl. deren Beleuchtung) und der oberirdischen Parkierungsflächen;
- g) Genaue Lage, Dimensionierung, Materialisierung und Definition des Nutzungszweckes von allfälligen Nebenbauten;
- h) Genaue Lage und Art von Ver- und Entsorgungsanlagen;
- i) Ökologische Ausgleichsflächen und Massnahmen;
- j) Dachgestaltung und –begrünung;
- k) Lage und Dimension der Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle;
- l) Genaue Lage der Gebäudezugänge.

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.

Ökologische Ausgleichsflächen werden vom LEK (Landschaftsentwicklungskonzept) der Stadt Liestal abgeleitet und sofern sinnvoll, in den Umgebungsplan aufgenommen.

Freifläche

- ³ a. Die strassenzugewandte Freifläche ist als Raum mit öffentlichem Aufenthalts- und Durchgangs-Charakter mit Aussenverkauf, Gebäudehauptzugängen etc. auszubilden und entsprechend auszustatten. Dabei sind kronenbildende Bäume integrierender Bestandteil der Gestaltung des strassenbegleitenden Aussenraumes.
- b. Die strassenabgewandte Freifläche dient der Erschliessung, Parkierung und Anlieferung.

Grünfläche

- ⁴ Die Grünfläche ist als gestaltete Grünfläche anzulegen und mit standortgerechten und einheimischen Arten zu bepflanzen.

Hofbereich

- ⁵ Der Hofbereich dient für die Wohnnutzungen als Eingangs-, Aufenthalts- und Begegnungsbereich und ist entsprechend auszustatten. Es sind kronenbildende Bäume zu pflanzen. Als Ergänzung zu den Baumpflanzungen sind als ökologische Massnahmen weitere Grünelemente sowie Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse zu prüfen.

Sichtschutz	⁶ Insbesondere zum Schutz vor Blendwirkung der Anlieferung u.Ä. ist gegenüber den benachbarten Liegenschaften ein Sichtschutz anzubringen. Die maximale Höhe beträgt 2 m, gemessen ab bestehendem Terrain auf der dem QP-Areal zugewandten Seite.	Siehe Quartierplan (Situationsplan)
Aussenraumflächen für Wohnungen	⁷ Für Wohnnutzungen sind Aussenraumflächen zu erstellen, welche für Aufenthalt und Begegnung genutzt werden. Diese Fläche muss mindestens 10 % der BGF für Wohnnutzung betragen.	z.B. Hofbereich, begrünte Dachgärten
Ökologische Massnahmen	⁸ Zur Umsetzung von ökologischen Massnahmen wird die Grünflächenziffer als Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche festgelegt. Sie beträgt minimal 15 %. An die Grünfläche können angerechnet werden: a) Grünflächen, Hecken, Ruderalbepflanzungen zu 100 % b) extensive Dachbegrünung, Begrünung von vertikalen Bauteilen (z.B. Fassaden, Mauern), befahrbare Grünflächen (wie z.B. Rasensteine) zu 50 % c) Kronenbildende Bäume zu 10 m² pro Baum d) Nisthilfen zu 5 m² pro Nisthilfe	
Schutz und Pflegemassnahmen	⁹ Sämtliche in den Quartierplan-Vorschriften bezeichneten Grün-Elemente sind 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.	
Beläge	¹⁰ Fusswege, Aufenthaltsbereiche, Bereiche um Baumpflanzungen und oberirdische Parkplätze sind nach Möglichkeit nicht zu versiegeln und sollen mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien befestigt werden. Das Meteorwasser ist nach Möglichkeit zu versickern.	

§ 7 Erschliessung und Parkierung

Erschliessungskonzept	¹ Der motorisierte Individualverkehr (MIV) ist im nördlichen Bereich des Areals und im Einbahnsystem zu führen, wobei die Zu- und Wegfahrt via Einstellhallen-Ein- und Ausfahrt, welche im Situationsplan in der ungefähren Lage festgelegt ist, stattfindet. Die Einfahrt ins Areal ab der Sulzbergerstrasse ist zu beschränkten Zeiten als Zufahrt bis zu den oberirdischen Parkplätzen möglich.	Siehe Quartierplan (Situationsplan) Beim Einbiegen ab dem QP-Areal in die Sulzbergerstrasse soll nur das Rechtsabbiegen möglich sein. Regelung ausserhalb QP-Verfahren zwischen Stadt Liestal und Grundeigentümer. Da die Zufahrt via Einstellhalle nachts gesperrt ist, muss die Zufahrt zu den Besucherparkplätzen ab der Sulzbergerstrasse ermöglicht werden.
-----------------------	---	---

Für die Anlieferungen per LKW ist die Arealerschliessung in den im Quartierplan bezeichneten Bereichen gestattet. Ab der Rosenstrasse ist die Zufahrt ohne Gewichtsbeschränkung möglich und ab der Sulzbergstrasse nur für Fahrzeuge bis max. 18 Tonnen gestattet. Die Ausfahrten müssen über die Sulzbergerstrasse erfolgen.

Gebäudehauptzugänge sind unter Berücksichtigung der Nutzungsanordnung und der Wegbeziehungen an den im Quartierplan bezeichneten Bereichen zu erstellen.

Parkplatzermittlung und -verteilung	² Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Abstellplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien. Die genaue Zahl der Auto- und Veloabstellplätze und deren Anordnung ist jeweils im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen bzw. auszuweisen.
Lage der Parkplätze	³ Die Parkplätze sind grösstenteils in der Einstellhalle anzuordnen. An der im Quartierplan (Situationsplan) bezeichneten Stelle sind oberirdische Besucherparkplätze zulässig.
Parkleitsystem	⁴ Die öffentlich zugänglichen Parkplätze sind technisch so auszustatten, dass sie an ein Parkleitsystem angeschlossen werden könnten.
Max. Anzahl Parkplätze	⁵ Die maximale Anzahl Parkplätze im QP-Areal beträgt 140.
Radweg	⁶ Auf der Freifläche entlang der Rosenstrasse ist von den Grundeigentümern Raum für einen markierten Radweg zur Verfügung zu stellen.

Massgebend ist § 106 RBG sowie die dazugehörenden Bestimmungen der RBV (§ 70 sowie Anhänge 11/1 und 11/2). Zu beachten ist auch die "Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas" des Amtes für Raumplanung (November 2004).

§ 8 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung	¹ Betreffend der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Stadt Liestal massgebend. Im Sinne der generellen Entwässerungsplanung (GEP) ist neben der Schmutzabwasserbeseitigung für die Behandlung des anfallenden nicht verschmutzten Abwassers (Meteowasser auf versiegelten Flächen und Dächern usw.) ein Konzept zu erstellen, z.B. für Versickerung, Brauchwasser bei grösseren Wasserbezügen, Ableitung etc., das der Genehmigung des Stadtrates bedarf. Ein Wasseranschluss- und Kanalisationsgesuch ist bei der Stadt Liestal spätestens mit den Baugesuchsakten einzureichen.
--	--

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

Wärmeerzeugung/
Energiekonzept

- ² Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept nach dem aktuellen Stand der Technik mit folgenden Zielen zu erarbeiten: 1. Minimierung des Energiebedarfs (Wärme, Kälte, und Elektrizität); 2. rationelle Energienutzung und erneuerbare Energie; 3. insbesondere Anschluss an das Fernwärmenetz. Inhalt und Umfang des Energiekonzeptes sind mit dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) und der Stadt Liestal vor Einreichung des Baugesuches abzusprechen.

Als Richtlinie gilt der aktuelle Leitfaden "Energie in der Ortsplanung" vom Amt für Raumplanung und vom Amt für Umweltschutz und Energie Kt. BL.

Sonnenenergie

siehe Erwägungen RRB

- ³ Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet.

Ordentliches Baubewilligungsverfahren nötig, gestützt auf gesetzliche Vorgaben in Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) § 94 Abs. 1 e. RBV.

Energiestandard

- ⁴ Neubauten sind mindestens im Minergie-Standard oder in einem gleichwertigen Energiestandard zu erstellen. Bei Renovationen und Umbauten an bestehenden Gebäuden gemäss Quartierplanung ist der Minergie-Standard oder ein gleichwertiger Energiestandard anzustreben.

Abfallbeseitigung

- ⁵ Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Stadt Liestal. Konkrete Festsetzungen folgen im Einvernehmen mit dem Stadtrat im Rahmen des Baugesuches.

Durchleitungsrechte

- ⁶ 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
ES III

- ¹ Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.

Anforderungen

siehe Erwägungen RRB

- ² Die Anordnung von Räumen mit lärmempfindlicher Nutzung an lärmbelasteten Fassaden ist zulässig, wenn die Belüftung über eine Öffnung ohne Grenzwertüberschreitung sichergestellt ist. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte bei Lüftungsöffnungen kann durch bauliche oder gestalterische Massnahmen sichergestellt werden.

Lärmbelastungsnachweis

- ³ Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 ff. der Lärmschutz-Verordnung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

§ 10 Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag

Realisierungsvorgehen	¹ Die Realisierung der Quartierplanbebauung hat in Absprache mit der Stadt Liestal zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere die Projektbegutachtung durch die Stadtbaukommission, 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 Baugesuchsverfahren zu regeln.</i>
Quartierplan-Vertrag	² Die jeweiligen Grundeigentümerinnen und –eigentümer resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplanmässige Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Dienstbarkeiten einzuräumen. Dazu haben sie und die Stadt Liestal einen Quartierplan-Vertrag abzuschliessen.	Quartierplan-Vertragspunkte (nicht abschliessend aufgeführt bzw. nur nach Bedarf der Vertragspartner zu regeln): - Anpassung Grundeigentum (Parzellierung) innerhalb QP-Areal - Abtretungen für Ausbau Knoten Rosenstrasse - Nonnenbodenweg - Abgeltung Infrastrukturbeitrag gemäss Zonenvorschriften Siedlung (Inhalt, Umfang, Eigentumsverhältnisse, Finanzierung) - Finanzierung, Erstellung und Unterhalt der Verkehrs- und Aufenthaltsflächen - Anpassungen an Basisinfrastruktur der Stadt - Beleuchtung der Quartier-Erschliessungsflächen - öffentliche und selektive Geh- und Fahrrechte - Bau- und Durchleitungsrechte, Unterbaurechte - Erstellung und Nutzung gemeinschaftlicher Infrastruktur (Parkhaus, privatrechtliche Erschliessungen etc.) - Unterhalt und Benutzungsrechte (Aussenraum etc.) - ökologische Massnahmen - Erstellung und Unterhalt der öffentlich benutzbaren Wege - Baustellenverkehr - u.a.m.
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.

§ 11 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.

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

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.

- ² Wesentliche Änderungen bzw. Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Aussenraumgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Mutation erfolgen.

§ 12 Schlussbestimmungen

Genehmigungsvoraussetzung

- ¹ Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der gemäss § 10 Abs. 2 erwähnte Quartierplan-Vertrag von den Vertragsparteien allseitig unterzeichnet ist.

Nach Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat ist der Quartierplan-Vertrag öffentlich zu beurkunden (Anmerkung im Grundbuch).

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.

Dies betrifft die Zonenvorschriften Zentrum der Stadt Liestal innerhalb des Geltungsbereiches des Quartierplanes.

Inkrafttreten

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

Beschlüsse

Stadt Liestal

Beschluss des Stadtrates:	30. Oktober 2012
Beschluss des Einwohnerrates:	24. April 2013
Referendumsfrist:	25. April – 24. Mai 2013 (nicht genutzt)
Urnenabstimmung:	---
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 23 vom	6. Juni 2013
Planaufgabe vom	6. Juni bis 5. Juli 2013

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident:

Der Stadtverwalter:

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 1541 vom 21. Okt. 2014

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 43 vom 23.10.2014

Der Landschreiber

Der Landschreiber:

