



Stadt Liestal

QUARTIERPLANUNG BURGHALDE

Bebauung / Erschliessung / Freiräume / Schnitte

regierungsrechtliche Genehmigung

Rechtsverbindlicher Inhalt

- ● ● Perimeter Quartierplan
- (A) Baubereiche für Hauptbauten
- (P) Baubereich für Carport / Velounterstand
- Bereiche für Fassaden- und Mauerbegrünung
- Begrünte, nicht begehbare Dachflächen
- Bäume
- Spielbereich / Treffpunkt
- Erschliessungsflächen (Plätze, Wege, Treppen)
- Gemeinschaftliche Grünfläche
- Private Grünflächen
- Bereich für Ein-/Ausfahrt Einstellhallen
- Bereich für Hauszugang
- Bereich für offene Abstellplätze (Autos)
- Ökologische Vernetzungsachse
- Öffentliche Fusswegverbindung
- Bereich für Containerstellplatz
- Gefahrenzone Rutschung: mittlere Gefährdung

Orientierender Inhalt

- Hauptbauten (Voll- und Attikageschosse)
- Carport / Velounterstand
- Veloabstellplätze in Einstellhallen
- Terrassen
- Einstellhallen (Schnitt; Sockelgeschosse)
- Schnittlinie
- Terrain bestehend
- Baulinie bestehend

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Stadtrates: 04. Februar 2014
Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 7 vom 13. Februar 2014
Planaufgabe vom 13. Februar 2014 bis 14. März 2014

Namens des Stadtrates
Der Stadtpräsident:
Der Stadtverwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 1832 vom 02. Dez. 2014
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 49 vom 4.12.2014

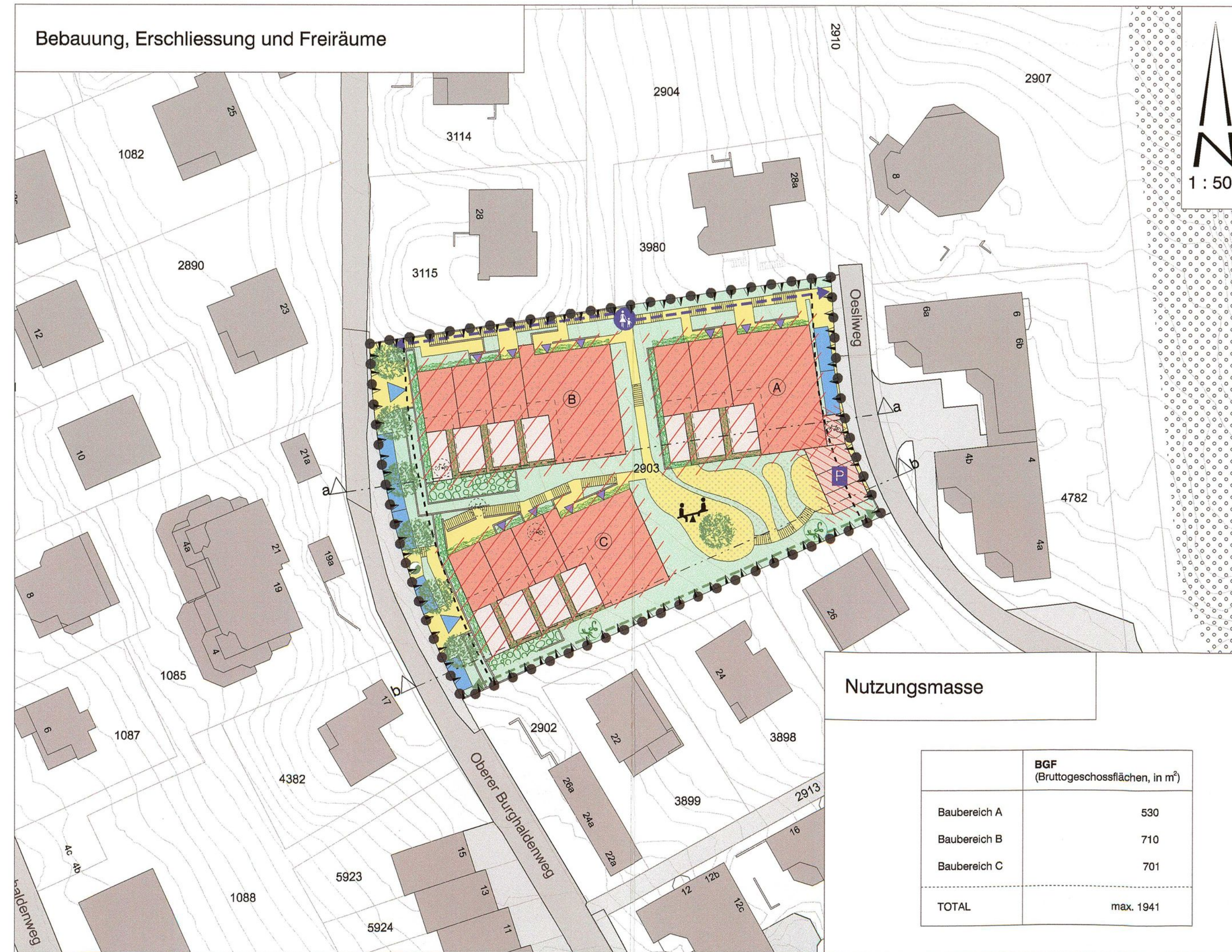
Der Landschaftsrevisor:
Der Landschaftsrevisor:
Peter Vetter

LIES 2201 07 150414 AB

RAUMPLANUNG
HOLZEMER

Raumplanung Holzemer GmbH
Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil

Bebauung, Erschliessung und Freiräume

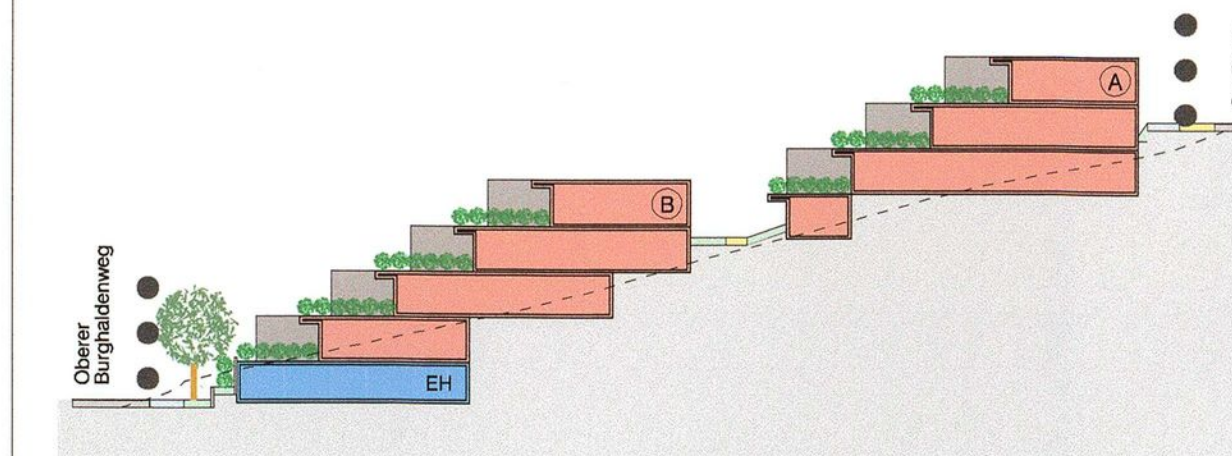


Nutzungsmasse

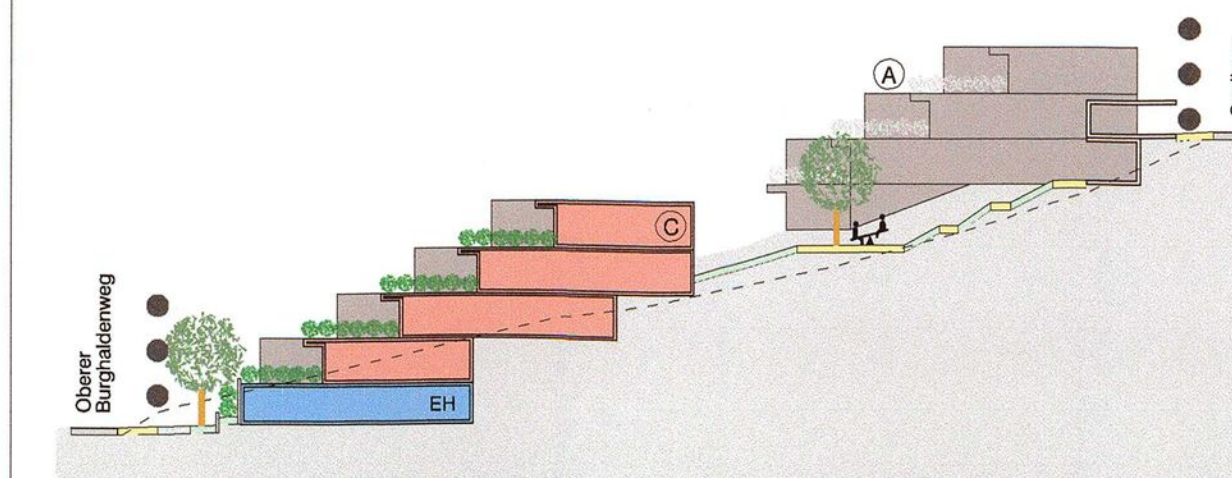
	BGF (Bruttogeschossflächen, in m²)
Baubereich A	530
Baubereich B	710
Baubereich C	701
TOTAL	max. 1941

Schnitte, 1 : 500 (zur Orientierung)

a-a



b-b





Stadt Liestal
Quartierplanung Burghalde

Quartierplanreglement
regierungsrätliche Genehmigung

INHALT

Bemerkungen	2
1 Erlass	3
2 Zweck und Ziele der Planung	4
3 Geltungsbereich und Inhalt	5
4 Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung	6
5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	7
6 Art und Mass der Nutzung	9
7 Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes	10
8 Erschliessung und Parkierung	12
9 Ver- und Entsorgung	13
10 Lärmschutz	14
11 Naturgefahren	15
12 Realisierung, Quartierplanvertrag	16
13 Ausnahmen	17
14 Schlussbestimmungen	18
15 Beschlussfassung	19

LIES 2201 15. April 2014 AB

Bemerkungen

BEMERKUNGEN

Reglementstext Der Reglementstext ist rechtsverbindlich und unterliegt dem Stadtratsbeschluss.

Kommentar *Kommentare sind kursiv geschrieben und unterliegen nicht dem Stadtratsbeschluss.*

1 ERLASS

- Beschluss* 1 Die Einwohnergemeinde Liestal erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 sowie Art. 39 des Zonenreglements Siedlung der Stadt Liestal vom 8. Juni 2010 im Gebiet „Burghalde“ Quartierplanvorschriften nach vereinfachtem Verfahren, bestehend aus diesem Quartierplanreglement sowie dem Quartierplan 1:500 „Bebauung / Erschliessung / Freiräume / Schnitte“.
- Verbindlichkeit* 2 Die rechtsverbindlichen Inhalte des Quartierplans 1:500 sowie das Quartierplanreglement sind grundeigentumsverbindlich. Das Projektmodell hat lediglich richtungsweisenden Charakter.

2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

- | | |
|--------------|---|
| <i>Zweck</i> | <p>1 Die Quartierplanung Burghalde bezweckt eine geordnete, haus-
hälterische Nutzung des Bodens und gewährleistet eine umwelt-
gerechte, wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie
erschliessungsmässig gute Überbauung.</p> |
| <i>Ziele</i> | <p>2 Mit der Quartierplanung Burghalde werden im Wesentlichen die folgen-
den Ziele verfolgt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Siedlungsverdichtung nach innen durch moderat erhöhte
Ausnützung auf einem grossen, zusammenhängenden Grundstück
an lokal wie regional zentraler und gut erschlossener Lage• Realisierung einer quartierverträglichen, städtebaulich attraktiven
zusammenhängenden Überbauung mit bestmöglicher Aussicht und
Belichtung• Optimale Einpassung der Überbauung in die exponierte und stark
durchgrünte Hanglage• Erstellung und Unterhalt von qualitätsvollen und vielfältig nutzbaren
Aussenraumflächen• Schaffung von Rahmenbedingungen für eine gesamtheitlich attrakti-
ve Wohnumgebung welche das gesunde Aufwachsen von Kindern
und Jugendlichen unterstützt und die sozialen Kontakte fördert• Berücksichtigung der Umwelt und der Natur sowie der Wohn-
bedürfnisse der Bewohner wie der Nachbarschaft• Minimierung von schädlichen Immissionen, insbesondere Lärm• Umsetzung der kantonalen Naturgefahrenkarte zur Minimierung der
Auswirkungen von Naturereignissen |

3 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

- | | |
|------------------------|--|
| <i>Geltungsbereich</i> | 1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben orientierenden Charakter. |
| <i>Inhalt</i> | 2 Die Vorschriften regeln insbesondere: <ul style="list-style-type: none">• 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 von baulichen Veränderungen, Umnutzungen und Neubauten• die Ver- und Entsorgung• die Massnahmen zum Schutz vor bzw. zur Minimierung der Auswirkungen von Naturereignissen• die Massnahmen zum Immissionsschutz |

4 EINPASSUNG IN DIE BAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE UMGEBUNG

*Städtebauliche
Einpassung*

- 1 Die Bebauung ist als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig zu gestalten, sodass 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.

*Umsetzung im
Baugesuchs-
verfahren*

- 2 Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist mit der Stadt Liestal eine einvernehmliche Lösung für architektonische Erscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Neu- und allfälligen späteren Umbauten zu finden.

5 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

- | | |
|--|--|
| <i>Grundsatz</i> | <p>1 Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen innerhalb der Baubereiche erstellt werden, welche im Quartierplan 1:500 enthalten sind. Ausgenommen sind Nebenbauten und Gebäudeteile wie unterirdische Autoeinstellhallen, Velounterstände, Schöpfe und dergleichen. Oberirdische Nebenbauten und Gebäudeteile dürfen eine totale Fläche von 75 m² und eine bergseitige Fassaden-, Gebäudehöhe von 3.0 m nicht überschreiten.</p> |
| <i>Lage, Anordnung, Grösse, Volumen</i> | <p>2 Lage, Anordnung und Grösse der Bauten (Flächen, Bauprofil) gehen aus dem Quartierplan 1:500 hervor. Die maximale Gebäudelänge beträgt 30,00 Meter. Sie ist eingehalten, wenn sich der Hauptbau gesamthaft von einem Quadrat mit der zulässigen Seitenlänge umschreiben lässt.</p> <p>Die Anordnung der Bauten innerhalb der im Quartierplan 1:500 gesetzten Baubereiche A, B, C kann im Rahmen der zulässigen maximalen anrechenbaren Bruttogeschossfläche (gemäss Ziffer 6.2) frei erfolgen.</p> |
| <i>Geschosszahl</i> | <p>3 In allen drei Baubereichen (A, B, C) sind pro Hauptbau je ein Sockelgeschoss, drei Vollgeschosse sowie ein Attikageschoss zulässig.</p> |
| <i>Terrassierte Bauweise, Attikageschoss</i> | <p>4 Die Hauptbauten sind in terrassierter Bauweise zu erstellen. Der rückwärtige Versatz von Vollgeschoss zu Vollgeschoss hat dabei jeweils mindestens 4,00 Meter zu betragen. Das Attikageschoss ist talseits ebenfalls um 4,00 Meter rückzuversetzen, darf ansonsten jedoch mit den Fassaden der Vollgeschosse bündig sein. Bergseits dürfen insgesamt höchstens zwei Geschosse sichtbar sein (inkl. Attikageschoss).</p> |
| <i>Sockelgeschoss</i> | <p>5 Sockelgeschosse weisen eine maximale Höhe von 3,00 Metern auf (OK roher Boden bis OK rohe Decke) und dürfen maximal 1,50 Meter ab dem gewachsenen Terrain in Erscheinung treten.</p> <p>Kann das gewachsene Terrain entlang des Sockelgeschosses nicht erhalten bleiben, so ist eine Böschung, eine Anschüttung oder ein Blumentrog auf die Höhe des Erscheinungsbildes (1,50 Meter) von mindestens 2,00 Metern Tiefe erforderlich.</p> <p>Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis auf das Erscheinungsbild von 1,50 Metern zulässig. Zusätzlich können Abgrabungen auf die ganze Höhe von 3,00 Metern für Haupteingänge und Einfahrten bis zu einer Gesamtbreite von 6,00 Metern ausgeführt werden. Zusätzliche Abgrabungen für Fenster und Nebeneingänge unter das Erscheinungsbild von 1,50 Metern sind nur mit Lichtschächten mit einer maximalen Tiefe von 1,20 Metern gestattet.</p> |

<i>Fassadenhöhen</i>	6	Die maximale Fassadenhöhe beträgt für alle Hauptbauten 9,00 Meter. Sie wird gemessen ab OK roher Boden des untersten Vollgeschosses bis OK roher Decke des obersten Vollgeschosses.
<i>Gebäudehöhen</i>	7	Die maximale Gebäudehöhe beträgt für alle Hauptbauten 12,50 Meter. Sie wird gemessen ab OK roher Boden des untersten Vollgeschosses bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion des Dach- resp. Attikageschosses (Rohmass).
<i>Gebäude- und Fassadenhöhe für Carport / Velounterstand</i>	8	Für den im Quartierplan 1:500 bezeichneten Carport / Velounterstand beträgt die maximale Gebäude- und Fassadenhöhe bergseits 3,5 Meter, gemessen vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains; talseits beträgt die maximale Fassadenhöhe 6,0 Meter, gemessen vom tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains.
<i>Gestaltung Carport / Velounterstand</i>	9	Der Carport ist allseitig offen zu gestalten und in feingliedriger, reduzierter Form zu realisieren.
<i>Fassadengestaltung und -begrünung</i>	10	Die Fassaden müssen bezüglich Gliederung/Struktur, Materialisierung und Farbgebung ein gutes Gesamtbild ergeben. Die im Quartierplan als „Bereiche für Fassaden- und Mauerbegrünung“ bezeichneten Fassaden und Brüstungen sind dauerhaft mit geeigneten einheimischen, standortgerechten Arten zu bepflanzen. Die Art und Weise der Umsetzung der Fassaden- und Mauerbegrünung ist im Umgebungsplan nachzuweisen. Erstellung und Pflege sind durch die Grundeigentümerschaft sicherzustellen; bei mehreren Grundeigentümern ist der Unterhalt der Fassadenbegrünung im Quartierplanvertrag verbindlich zu regeln.
<i>Dachform</i>	11	Es sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.
<i>Dachaufbauten</i>	12	Sind einzelne erhöhte Bauteile technisch bedingt und bezüglich Abmessungen von untergeordneter Bedeutung, so können diese die zulässige Gebäudehöhe überschreiten. Auf eine gute Einpassung ist im Sinne von Ziffer 4 (Einpassung in die Umgebung) besonders zu achten.
<i>Materialisierung und Farbgebung der Dächer</i>	13	Die Dachoberflächen müssen sich mit Form, Materialisierung und Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen; ausgenommen sind notwendige Dachaufbauten für technische Anlagen und Dachausstiege. Sie dürfen ausser in den im Quartierplan 1:500 bezeichneten Terrassenbereichen nicht begehbar sein. Die Erstellung von Solaranlagen ist möglich.
<i>Vogelsichere Glasflächen</i>	14	Grössere Glasflächen sind so auszugestalten, dass sie für Vögel keine Gefahr darstellen.

6 ART UND MASS DER NUTZUNG

<i>Nutzungsart</i>	1 Das Quartierplanareal ist der Wohnnutzung gemäss § 21 Abs.1 RBG vorbehalten. Nicht störende Betriebe sind zulässig.
<i>Nutzungsmass</i>	2 Für das Mass der Nutzung in den einzelnen Baubereichen sind die im Quartierplan enthaltenen maximalen anrechenbaren Bruttogeschossflächen (BGF) verbindlich.
<i>Definition anrechenbare BGF</i>	3 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) gilt die Summe aller dem Wohnen, Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.
<i>Nutzungsfreie Flächen, Bauten und Bauteile</i>	4 Folgende Flächen, Bauten und Bauteile werden nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) gezählt: • Räume im Untergeschoss, welche vollständig unter dem gewachsenen und/oder dem gestalteten Terrain liegen. Die Fläche des Untergeschosses darf dabei nicht mehr als 60 Prozent der massgebenden Parzellenfläche betragen. Lichtschächte mit einer Tiefe von maximal 1,00 Meter sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 10 Prozent der Fassadenabwicklung betragen. • Räume im Sockelgeschoss, welche nicht für das Wohnen, das Arbeiten oder für das Gewerbe inkl. deren Erschliessung, Küchen und Badezimmer verwendet werden können. • 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.
<i>Behindertengerechte Bauweise</i>	5 Sämtliche Wohnungen sind hindernisfrei zu erstellen.
<i>Nutzungs- verschiebungen</i>	6 Verschiebungen der bebauten Fläche bzw. 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 Nutzungsverchiebung im Grundbuch einzutragen.

7 GESTALTUNG UND NUTZUNG DES AUSSENRAUMES

- | | |
|--------------------------------------|--|
| <i>Grundsatz</i> | 1 Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes ist aus dem Quartierplan 1:500 ersichtlich. |
| <i>Terrain</i> | 2 Terrainveränderungen haben sich in das Gelände einzufügen. Auffüllungen über 1,50 Meter Höhe, gemessen vom gewachsenen Boden an der höchsten Stelle der Auffüllung, sind zu terrassieren. Böschungen dürfen, vorbehalten besonderer Terrainverhältnisse, nicht steiler als 2:3 (Höhe zu Breite) sein. |
| <i>Stützmauern</i> | 3 Die maximale Höhe von Stützmauern darf 1,50 Meter, gemessen vom gewachsenen Terrain an der talseitigen Mauerfläche, nicht übersteigen. |
| <i>Bepflanzung</i> | 4 Bei der Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Die Pflanzung von Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, ist nicht zulässig. |
| <i>Benützung</i> | 5 Die Benützung der Erschliessungsflächen und der gemeinschaftlichen Grünflächen steht allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Quartierüberbauung offen. Der Zweck und die Nutzung sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen müssen dauernd gesichert sein. Die Lagerung von gewerblichen Gütern und Ähnlichem ist ausserhalb der Gebäude nicht zulässig. |
| <i>Spielbereich /
Treffpunkt</i> | 6 In dem im Quartierplan als „Spielbereich / Treffpunkt“ bezeichneten Gebiet sind durch den Bauherrn genügend besonnte Spielplätze, Pflanzgärten und andere Freizeitanlagen oder, wo nach der Zweckbestimmung der Gebäude ein Bedarf besteht, Erholungs- und Ruheflächen zu erstellen. Sie sind ihrem Zweck dauerhaft zu erhalten. Die Grösse dieser Flächen muss mindestens 10 Prozent der Bruttogeschossflächen der Wohnbauten betragen.

Auf eine vielfältige Nutzbarkeit ist insbesondere im Hinblick auf die in Ziffer 2.2 formulierten Ziele zu achten. Entsprechende Festlegungen zur Gestaltung und zum Unterhalt sind im Quartierplanvertrag zu regeln. |
| <i>Umgebungsplan</i> | 7 Der Stadtrat verlangt zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung einen Umgebungsplan. Er wird die Einreichung dieses Plans im Rahmen des Baugesuchsverfahrens beim Bauinspektorat beantragen. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage, Gestaltung und Materialisierung von Wegen und Plätzen, Spielplätzen, Parkplätzen, Velounterständen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung, sowie die Lage von Ver- und |

siehe Erwägungen RAB

Entsorgungsanlagen (Meteorwasser, Trafohäuschen, Container, etc.).
Der Umgebungsplan ist integrierender Bestandteil der Baubewilligung.

*Um das Baubewilligungsverfahren nicht zu verzögern, wird empfohlen,
den Umgebungsplan bereits mit dem Baugesuch einzureichen.*

- | | |
|------------------------------------|---|
| <i>Versiegelung</i> | 8 Bei der Umgebung sind möglichst grosse, zusammenhängende Grünbereiche zu erhalten oder anzulegen. Offene Parkplätze sind wo möglich mit unversiegelten Oberflächen zu versehen. Das unverschmutzte Abwasser von versiegelten Oberflächen und Dächern ist gemäss GEP zu versickern oder abzuleiten. Die Bewilligung hierfür erteilt die Stadt. |
| <i>Hydrogeologisches Gutachten</i> | 9 Wird die Parzelle zu mehr als 60 Prozent der massgebenden Parzellenfläche unterirdisch überbaut, ist ein hydrogeologisches Gutachten erstellen zu lassen. |
| <i>Ökologische Vernetzung</i> | <p>10 Das Quartierplanareal ist als Reptilienstandort zu erhalten. Insbesondere ist auf eine naturnahe Gestaltung der Umgebung zu achten. Stützmauern sind wo möglich als Trockensteinmauern oder Steinkörbe auszuführen.</p> <p>Die im Quartierplan 1:500 bezeichnete ökologische Vernetzungsachse dient als vertikale Wanderverbindung für Kleintiere und ist als solche dauerhaft im Sinne dieser Bezeichnung hindernisfrei zu erhalten.</p> |

8 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

- | | |
|--|---|
| <i>Lage</i> | 1 Für die Lage von Zufahrten, Zugängen und Erschliessungsflächen sowie für die Parkierung ist der Quartierplan 1:500 massgebend. |
| <i>Parkplatz-
berechnung</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 dem Anhang 11/1 zur RBV. |
| <i>Stammparkplätze</i> | 3 Der Bedarf an Stammparkplätzen ist für die Bauten in den Baubereichen B und C in geschlossenen Einstellhallen und für die Baute in Baubereich A grundsätzlich in Carports bereitzustellen. |
| <i>Öffentliche
Fusswegverbindung</i> | 4 Die im Quartierplan 1:500 bezeichnete Fusswegverbindung zwischen Oberem Burghaldenweg und Oesliweg ist rund um die Uhr öffentlich begehbar. Resultieren durch die öffentliche Nutzung für die Anwohner der Quartierplanüberbauung im Alltag unzumutbare Verhältnisse, kann die Stadt Liestal auf Antrag der Grundeigentümer Einschränkungen erlassen. |

9 VER- UND ENTSORGUNG

- | | |
|----------------------------|---|
| <i>Energiekonzept</i> | <p>1 Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none">• Minimierung des Energiebedarfs (Effizienz und Effektivität hinsichtlich Wärme, Kälte und Elektrizität)• rationelle Energienutzung (Abwärmenutzung, Geräte und Beleuchtung der Energieeffizienzklasse A oder A+, LED), Einsatz von erneuerbaren Energien (z.B. Sonnenkollektoren und PV-Anlagen) nach dem Gebot der Verhältnismässigkeit auf Grund des Standes der allgemein anerkannten Technik) <p>Als Richtlinie gilt der aktuelle Leitfaden Energie in der Ortsplanung des Amtes für Raumplanung und des Amtes für Umweltschutz und Energie des Kantons BL.</p> |
| <i>Koordination</i> | <p>2 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.</p> |
| <i>Sonnenenergie</i> | <p>3 Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind grundsätzlich erwünscht. Auf eine gute Einpassung im Sinne von Ziffer 4 (Einpassung in die Umgebung) ist besonders zu achten.</p> <p><i>siehe Erwägungen RRB</i></p> |
| <i>Energiestandard</i> | <p>4 Die Bauten sind im Minergie-Standard oder in einem mindestens gleichwertigen Energiestandard zu erstellen.</p> |
| <i>Wasser und Abwasser</i> | <p>5 Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach 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.</p> |
| <i>Abfallentsorgung</i> | <p>6 Für die Abfallbeseitigung gelten die Bestimmungen der Stadt Liestal. Ein entsprechendes Entsorgungskonzept muss im Baubewilligungsverfahren vorgelegt werden.</p> |

10 LÄRMSCHUTZ

- Lärmempfindlich-* 1 Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II gemäss
keitsstufe Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986.

11 NATURGEFAHREN

- | | | |
|---|---|--|
| <i>Gefahrenzone
Rutschung</i> | 1 | Für das gesamte Quartierplanareal gilt die Gefahrenzone Rutschung mit mittlerer Gefährdungsstufe. Gebäude und haustechnische Anlagen sind entsprechend so zu erstellen, dass sie durch die Art der möglichen Rutschereignisse nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. Die Stadtverwaltung verlangt die Erstellung eines geologischen Gutachtens. |
| <i>Gewährleistung der
Ver- und Entsorgung</i> | 2 | Die Ver- und Entsorgungsleitungen zu den Bauten sind so auszubilden, dass sie möglichen Rutschereignissen ohne Leck standhalten. |
| <i>Bauten und
Baugrund</i> | 3 | Die massgebenden Einwirkungen der Rutschgefahr auf die Bauten und den Baugrund sind im Rahmen des geologischen Gutachtens im Baugesuchverfahren zu ermitteln. Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben. |

12 REALISIERUNG, QUARTIERPLANVERTRAG

- Inhalte des Quartierplanvertrags*
- 1 Für die Realisierung der Quartierplanüberbauung ist zwingend ein Quartierplanvertrag zu schliessen. Insbesondere haben sich sämtliche Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer respektive Berechtigte gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute einzuräumen.

Im Quartierplanvertrag sind insbesondere zu regeln:

- Etappierung
- Verantwortlichkeit und Kostenverteilung für Erstellung, Unterhalt und Betrieb von gemeinsamen Bauten und Anlagen
- Verteilung der Kosten für Erstellung und Unterhalt der privaten Grün- und Freiflächen
- Erstellung und Unterhalt der Fassadenbegrünung gemäss Quartierplan
- öffentliche Geh- und Fahrrechte
- Bau- und Durchleitungsrechte
- Näher- und Grenzbaurechte (mit öffentlicher Beurkundung)
- Benutzungsrechte (insbesondere gemäss Ziffern 7.5 und 7.6 dieses Reglements)
- Ausbau des Oberen Burghaldenwegs auf 5,00 Meter Breite
- Grenzbereinigung Oberer Burghaldenweg
- Abgeltung Infrastrukturbeitrag

- Parzellierung/
Stockwerkeigentum*
- 2 Eine allfällige Parzellierung des Quartierplanareals oder die Aufteilung in Stockwerkeigentum ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. infrage gestellt wird. Im Falle einer Parzellierung oder einer Aufteilung in Stockwerkeigentum ist zwingend ein Quartierplanvertrag zwischen sämtlichen Grundeigentümern zu schliessen, der unter anderem die dauerhafte Einhaltung der Quartierplanbestimmungen regelt.

- Dienstbarkeiten*
- 3 Mit Erreichung der Rechtskraft des Quartierplans gelten sämtliche in öffentlich-rechtlicher Anwendung erforderlichen Dienstbarkeiten innerhalb des Quartierplanperimeters als erteilt.

13 AUSNAHMEN

- | | |
|--------------------------------------|--|
| <i>Geringfügige
Abweichungen</i> | 1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie der Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Stadtrat der Baubewilligungsbehörde auf schriftlich begründeten Antrag der Grundeigentümer geringfügige Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen. |
| <i>Bedingungen</i> | 2 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 bleibt vorbehalten. |
| <i>Grössere
Abweichungen</i> | 3 Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen. |

14 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

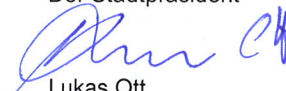
- | | |
|--------------------|--|
| <i>Genehmigung</i> | 1 Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der Quartierplanvertrag von allen Vertragsparteien unterzeichnet ist. |
| <i>Umsetzung</i> | 2 Der Stadtrat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten. |
| <i>Rechtskraft</i> | 3 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die kommunalen Baulinien entlang des Oberen Burghaldenwegs und des Oesliwegs sind davon nicht betroffen und bleiben unverändert; massgebend ist der Bau- und Strassenlinienplan der Stadt Liestal. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft. |

15 BESCHLUSSFASSUNG

Beschluss des Stadtrates: 04. Februar 2014

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident



Lukas Ott

Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 7 vom 13. Februar 2014

Der Stadtverwalter



Benedikt Minzer

Planaufgabe vom 13. Februar 2014 bis 14. März 2014

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt

mit Beschluss Nr. 1832 vom 02. Dez. 2014

Der Landschreiber

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 49 vom 4.12.2014

Der Landschreiber:



Peter Vetter