



Quartierplanung Altbrunnen

Situationsplan / Schnittplan 1 : 500

Exemplar	EXEMPLAR AMT FÜR RAUMPLANUNG	Inventar Nr.	40/ QP/ 23/ 0
			40/ ZPS/ 2/ 3
			40/ BSP/ 33/ 1
			40/ gBS/ 61/ 3

Beschluss des Stadtrates:	04.02.2014
Beschluss des Einwohnerrates:	27.08.2014
Referendumsfrist:	bis 29.09.2014
Urnenabstimmung:	
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 41	09.10.2014
Planaufgabe:	02.10. - 07.11.14

Namens des Stadtrates
Der Stadtpräsident:

Lukas Ott
Lukas Ott

Der Stadtverwalter:

Benedikt Mirzner
Benedikt Mirzner

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 0423 vom 17. März 2015
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 12 vom 19.3.2015

Der Landschaftsrevisor:
Der Landschaftsrevisor:

Peter Vetter
Peter Vetter



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

rev.	Datum	Projekt	Gez.	Geprüft	Freigabe
a	31.10.2012	RU	SC	RU	
b	12.06.2013	RU	JV	RU	
c	19.12.2013	RU	JV	RU	
d	28.11.2014	RU	TS	RU	

Plan: K:\Liestal\40101_OP_Altbrunnen\04_Planet\40101_Pla03_QP_RR_Eingabe.2d
GB-Grundlage: Geodaten des Kantons Basel-Landschaft (Bezug via geoshop 10.01.2012)

Planformat: 630 x 594 mm
Ausdruck: 02.12.2014

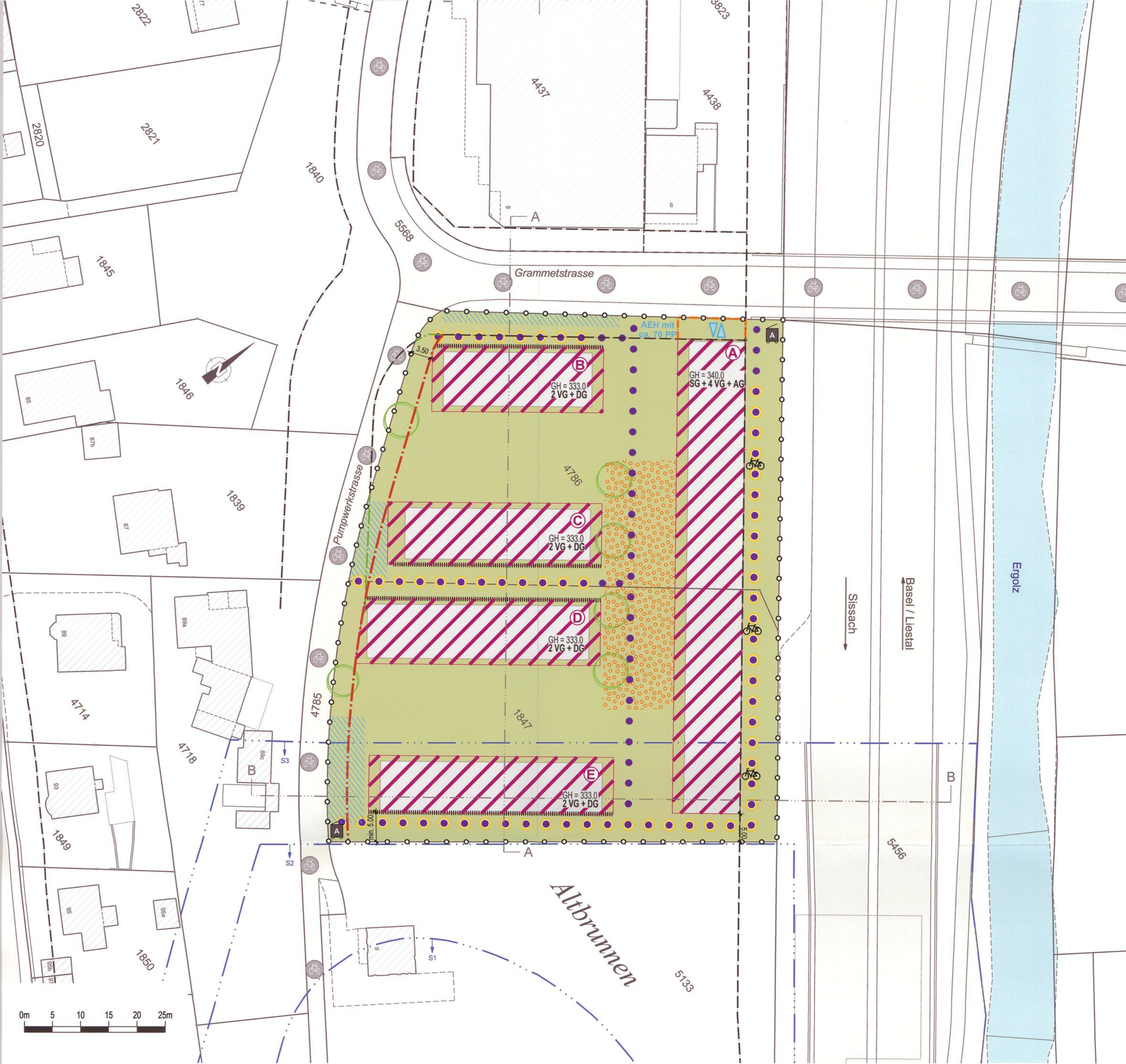
Verbindlicher Planinhalt

- Perimeter Quartierplan Altbrunnen
- neue Strassenbaulinie
- neue Baulinie für 1-geschossige Bauten (gem. Regl. § 5 Abs. 3)
- aufzuhebende Strassenbaulinie
- Baubereich projiziert (Schnittplan)
- Baubereich für mehrgeschossige Bauten
- SG + 4 VG + AG
GH = 340.0
maximal zulässige Geschosse
(SG=Sockelgeschoss; VG=Vollgeschoss; AG=Attikageschoss; DG=Dachgeschoss)
maximale Gebäudehöhe in Meter über Meer (OK rohe Decke)
- Grün- und Freifläche
- Standorte für Bäume / Baumgruppen
- Bereich für Spielen und Verweilen
- Bereich für oberirdische Parkplätze/Besucherparkplätze
- Arealinterne Erschliessung Langsamverkehr (Velo, Fussgänger u.dgl.)
- befahrte Erschliessung (Ausnahmefahrten, Langsamverkehr)
- Eingangsbereiche Gebäude
- Einstellhallen-Ein- und Ausfahrt
- Bereich für Veloabstellplätze
- Bereich für Abfallsammelstellen
- bestehender Terrainverlauf
- gestalteter Terrainverlauf

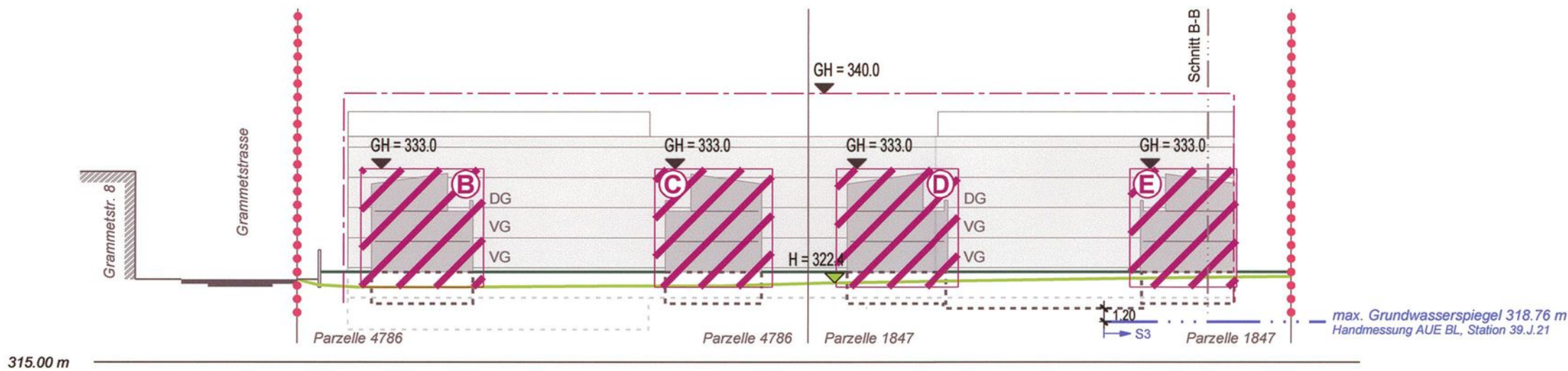
Orientierender Planinhalt

- mögliche Gebäude bzw. Bauvolumen
- Grundwasserschutzonen
- öffentliche Strassen / Trottoirs ausserhalb Quartierplan
- Kantonale Radroute
- rechtskräftige Strassenbaulinie
- Schnittlinie
- Zirkahöhe best. Terrain (m ü. M. als Richtmass)

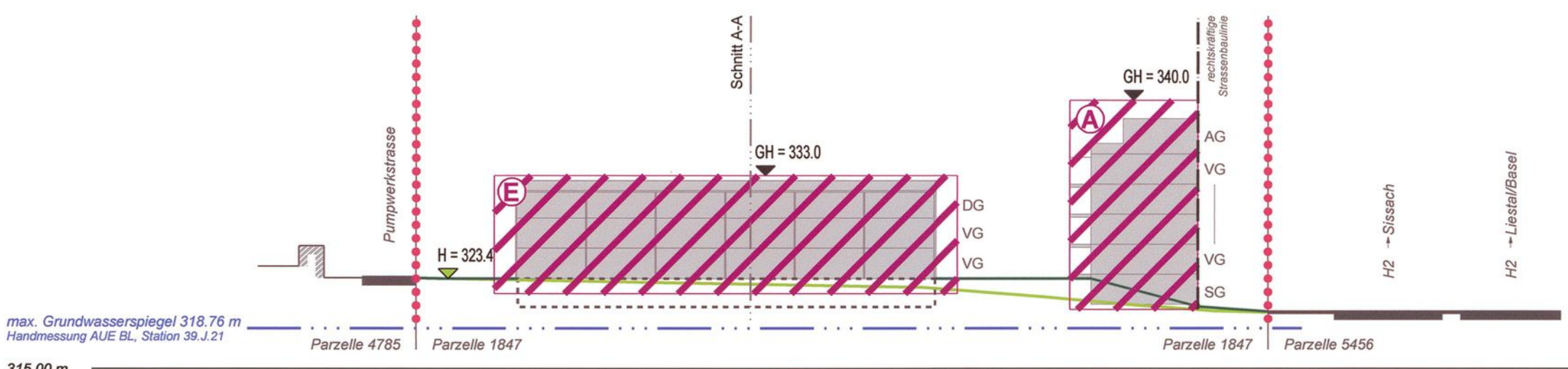
Situationsplan: Bebauung, Aussenraum und Erschliessung



Schnitt A - A



Schnitt B - B



Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter



EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

40/ QR/ 23/ 0

Quartierplan-Reglement

Quartierplanung Altbrunnen

Regierungsrätliche Genehmigung

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 Einwohnerrat und der Genehmigung durch den Regierungsrat.**
- *Kursiv dargestellter Text ist aus dem Zonenreglement Siedlung entnommen und wird für die Quartierplanung rechtsverbindlich*

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 Altbrunnen**, bestehend aus:

- Quartierplan Altbrunnen (Situationsplan / Schnittplan) im Massstab 1:500
- Quartierplan-Reglement

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.

Bearbeitung:



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

steck+partnerarchitekten

Magdenerstrasse 8
4310 Rheinfelden

Inhaltsverzeichnis

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

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 Altbrunnen**, bestehend aus:

QP-Bestandteile

- Quartierplan Altbrunnen (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 Altbrunnen.

Das Bebauungskonzept Altbrunnen" wurde vom Architekturbüro Steck + Partner Architekten AG entwickelt.

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

- ¹ Die Quartierplanung Altbrunnen bezweckt eine geordnete, haushälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens in dem gemäss Entwicklungsplan '95 definierten Wohngebiet in Tallage.

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:
 - Neubebauung der Landreserve mit massvoller Nutzungsverdichtung und hoher Siedlungs-, Wohn- und Aussenraumqualität,
 - Realisierung von differenziertem Wohnraum unter Berücksichtigung der Lage und der vorhandenen Bedürfnissen der Bevölkerung,
 - Schaffung von erlebnisreichen und grosszügigen Aussenräumen,
 - Berücksichtigung der Lärmbelastung entlang der H2

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

Ausführungen zur Bebauung und Aussenräume inkl. darauf aufbauende Vorprojekt-Optimierungen vgl. Planungs- und Begleitbericht (Bebauungskonzept von Steck + Partner Architekten AG).

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

Geltungsbereich	¹ Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des rot punktierten Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.	<i>Siehe Quartierplan (Situations- und Schnittplan)</i>
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 Wohn- und Geschäftsnutzung im Sinne von § 21 Abs. 2 RBG festgelegt. Neben der Wohnnutzung sind auch wenig störende Nutzungen zulässig.	
Nebenbauten	² Die Art der Nutzung für Nebenbauten richtet sich nach den Quartierbedürfnissen: Es muss sich bei der Nutzung um siedlungsausstattende Quartierinfrastruktur handeln.	<i>z. B. Entsorgungsinfrastrukturen, Geräteschopf, Unterstände für Spielen und / oder Begegnen, Velounterstände, Trafostation u. a. m.</i>

§ 4 *Mass der baulichen Nutzung*

- | | |
|--------------------------|---|
| Begriff und Berechnung | <p>¹ Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude berechnet und ausgewiesen. Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.</p> |
| Nicht anrechenbar an BGF | <p>² nicht angerechnet werden</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. Sockelgeschoss:
Räume im Sockelgeschoss, welche nicht für das Wohnen, das Arbeiten oder für das Gewerbe inkl. deren Erschliessung, Küchen und Badezimmer, verwendet werden können. c. Dachgeschoss:
Räume mit Dachschrägen, soweit deren Raumhöhe weniger als 1.50 m beträgt; d. 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.4;
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. Räume im Erdgeschoss, die der Erschliessung der Einstellhalle dienen. |

Bruttogeschossfläche ³ Die zulässige Bruttogeschossfläche für das Quartierplan-Areal beträgt maximal 7'050 m².

Nachvollzug der Bruttogeschossfläche (BGF)

BGF gem. Architekturprojekt (Stand: Februar 13) 7'040 m²
BGF Reserve + 10 m²

max. BGF QP Altbrunnen	7'050 m ²
------------------------	----------------------

Nachweis der baulichen Ausnützung (Ausnützungsziffer, AZ)

für Nutzung massgebende QP-Fläche 6'906 m²
Parzellen Nrn. 1847 und 4786

AZ = 7'050 / 6'906 = 1.02

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage der Bauten ¹ Für die Lage und Grösse (Grundfläche, Geschosszahl und Gebäudeprofil) der Bauten und Anlagen sind der Quartierplan sowie die nachstehenden Quartierplanbestimmungen massgebend.

Siehe Quartierplan (Situations- und Schnittplan)

Baubereiche ² Die Baubereiche im Situations- und Schnittplan begrenzen die Lage und Höhe der Gebäude. In Beachtung der Grundsätze des Bebauungskonzeptes ist die Anordnung innerhalb der Baubereiche frei.

Baulinie für eingeschossige Bauten ³ Innerhalb dieser Baulinie darf eine Überdachung der Einstellhallenrampe erstellt werden. Die Überdachung muss auf drei Seiten offen sein. Innerhalb dem Strassenbaulinienabstand sind nur punktförmige Abstützungen erlaubt. Zur Parzellengrenze der Strasse müssen die Abstützungen mindestens einen Abstand von 1.0 Meter aufweisen.

Die Überdachung dient der auch der Gewährleistung des Lärmschutzes für Fenster des darüberliegenden Geschosses.

Nebenbauten ⁴ a. Als Nebenbauten gelten eingeschossige Bauten, welche nicht einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen, z. B. Velounterstände, offene Unterstände, Geräteschopf, Infrastrukturbauten (Ver- und Entsorgung, Spielen, etc.) und dergleichen. Diese dürfen ausserhalb der Baubereiche platziert werden oder an die Hauptbauten angebaut werden.
b. Die Summe aller Grundflächen für Nebenbauten im QP-Areal darf 200 m² nicht überschreiten. Einzelne Nebenbauten dürfen die Grundfläche von 30m² nicht überschreiten. Überdeckte Sitzplätze sind keine Nebenbauten und fallen nicht unter diese Beschränkung

Nebenräume	⁵ In Mehrfamilienhäusern sind Nebenräume (Keller, Estrich, Reduit) von insgesamt mindestens 7 m ² pro Wohnung zu erstellen.
Abstellräume	⁶ In Mehrfamilienhäusern sind wettergeschützte, genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugängliche Überdachungen oder Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen von insgesamt mindestens 7 m ² pro Wohnung zu erstellen.
Gebäudeprofil für An- und Nebenbauten	⁷ An- und Nebenbauten dürfen eine Gebäudehöhe von 3.0 m nicht überschreiten.
Attikageschoss Baubereich A	⁸ Das Attikageschoss des Baubereiches A darf maximal 45 % der BGF des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen. Auf der südwestlichen Längsfassade ist das Attikageschoss um mindestens 3 m von der Hauptfassade zurückzusetzen.
Dachform und -Begrünung	⁹ Als Dachform für die Bauten der Baubereiche A bis E wird das Flachdach oder Pultdach festgelegt. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Für die Nebenbauten ist die Dachform frei. Bei Flachdächern von Nebenbauten ist die extensive Dachbegrünung wünschenswert.
Technische Bauteile auf dem Dach	¹⁰ Oblichter, Entlüftungsbauteile, Energieanlagen, Liftüberfahrten u.ä. können das Dach der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Technische Bauteile müssen sich bezüglich des Erscheinungsbildes gegenüber dem Hauptbau unterordnen. Auf eine gute Einpassung der technischen Bauteile ist besonders zu achten.
Städtebauliche Einpassung	¹¹ Die Bebauung ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so zu gestalten, dass eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleistet ist. Der Fassade, die der Schnellstrasse zugewandt ist, muss eine starke architektonische Präsenz vermittelt werden.

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.

Renovationen /
Ergänzungen an Bauten

¹² 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.

§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Grundsatz

¹ Die Gliederung und Nutzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan bestimmt. Für die Bepflanzung sind standortgerechte und einheimische Arten zu wählen.

Siehe Quartierplan (Situations- und Schnittplan)

Umgebungsplan

² 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:

- a) bestehendes und neu gestaltetes Terrain sowie allfällige nötige Stützmauern;
- b) Art und Gestaltung der Grün- und Freiflächen sowie Art und Standort von Bepflanzungen;
- c) Lage, Dimensionierung und Materialisierung der internen Erschliessungsanlagen (inkl. deren Beleuchtung) und der oberirdischen Parkierungsflächen;
- d) Lage und Art von Ver- und Entsorgungsanlagen, Notfallzufahrten und Gebäudezugänge;
- e) Ökologische Ausgleichsflächen und Massnahmen;
- f) Dachgestaltung und –begrünung;
- g) Lage der Gebäudeeingänge
- h) Feuerwehrrzufahrt

Ökologische Ausgleichsflächen werden vom LEK (Landschaftsentwicklungskonzept) der Stadt Liestal abgeleitet.

Mindestumfang der Grün- und Freiflächen	³ Die im Quartierplan ausgewiesenen Grün- und Freiflächen sind – soweit sie nicht der Erschliessung, der Parkierung, der Erholung, des Spiels oder als Flächen der Nebenbauten dienen – als gestaltete Grünflächen anzulegen.	<i>Gestaltete Grünflächen differenzieren verschiedene Funktionen der Frei- und Grünflächen und unterschiedliche Bepflanzungsformen (Wiesen, Rabatten, Hecken, Bäume, Baumgruppen, Baumreihen etc.)</i>
Bereich für Spielen und Verweilen	⁴ In den Bereichen Spielen und Verweilen sind genügend besonnte und abseits des Verkehrs liegende Spielplätze, Pflanzgärten und andere Freizeitanlagen oder wo nach der Zweckbestimmung der Gebäude ein Bedarf besteht an Erholungs- und Ruheflächen zu erstellen. Sie sind in ihrem Zweck dauernd zu erhalten.	<i>Bereich Spielen und Verweilen siehe Quartierplan</i>
Schutz und Pflegemasnahmen	⁵ 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	⁶ Wege des Langsamverkehrs, die befahrbaren Erschliessungswege 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.	
Ökologische Massnahmen	⁷ Zur Umsetzung von ökologischen Massnahmen wird die Grünflächenziffer als Verhältnis der anrechenbaren ökologisch wertvollen Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche festgelegt. Sie beträgt minimal 12%. An die Grünfläche können angerechnet werden: a) ökologisch wertvolle 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 z.B. für Mauersegler zu 5 m² pro Nisthilfe	

§ 7 Erschliessung und Parkierung

Lage von Erschliessungsanlagen und Parkierung

- ¹ Die ungefähre Lage der Erschliessungsanlagen wird im Quartierplan festgelegt. Abweichungen sind möglich, sofern deren Funktion sichergestellt ist und das Bebauungs- und Aussenraumkonzept nicht beeinträchtigt wird.

MIV-Erschliessungs- und Parkierungskonzept

- ² Die Erschliessung des QP-Areals wird wie folgt festgelegt:
- a) Die Zu- und Wegfahrt der Einstellhalle erfolgt direkt ab der Grammetstrasse.
 - b) Alle Stammparkplätze sind in der unterirdischen Autoeinstellhalle anzuordnen.
 - c) Die Besucherparkplätze sind oberirdisch in den bezeichneten Bereichen oder / und in der unterirdischen Autoeinstellhalle anzuordnen.
 - d) Ausnahmefahrten des MIV (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) zu den Hauptbauten erfolgen via die "befahrbare Erschliessung" ab der Pumpwerkstrasse.

LV-Erschliessung

- ³ Die Langsamerschliessung umfasst die Wege mit den Bezeichnungen "areal-interne Erschliessung Langsamverkehr" sowie die "befahrbare Erschliessung".

LV: Fussgänger, Velofahrer und dgl.

Parkplatzermittlung

- ⁴ Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung sind jeweils im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen bzw. auszuweisen.

Die Ermittlung des Grundbedarfs für Auto- und Veloabstellplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien. Massgebend ist § 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.

Veloabstellplätze

- ⁵ Bei den Mehrfamilienhäusern sind Veloabstellplätze bei den Gebäudezugängen, im Eingangsbereich oder im Aussenbereich zu erstellen. Bei Reiheneinfamilienhäusern sind dezentral, im jeweiligen Zugangsbereich, Veloabstellplätze zu erstellen.

§ 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 (Meteorwasser 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 der Generelle Entwässerungsplan (GEP) der Stadt Liestal.

Wärmeerzeugung/ Energiekonzept

- ² Für das Quartierplanareal 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. Neubauten sind im Minergie Standard oder in einem mindestens gleichwertigen Energiestandard zu erstellen.

Als Richtlinie gilt der aktuelle Leitfaden "Energie in der Ortsplanung" vom Amt für Raumplanung und vom Amt für Umweltschutz und Energie Kt. BL. Eine Zertifizierung nach Minergie-standard wird nicht gefordert.

Sonnenenergie

siehe Erwägungen RRB

- ~~³ Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet. Auf eine gute Einpassung in die Umgebung ist zu achten.~~

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

Abfallbeseitigung

- ⁴ Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Stadt Liestal. Die Abfallsammelstellen sind an einem gut zugänglichen Ort anzulegen. Mögliche Standorte sind im Quartierplan bezeichnet.

- 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
ES III
- ¹ Für das Quartierplanareal gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II. Aufgrund von Immissionsgrenzwertüberschreitungen entlang der H2 wird der im Quartierplan bezeichnete Baubereich A auf die Lärmempfindlichkeitsstufe III aufgestuft.“
- 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 den Werkleitungsbau, das Festlegen der Baustellenorganisation und des Baustellenverkehrs (inkl. Abbruch bestehender Liegenschaften) und die Bauzeiten.

Details sind im Quartierplan-Vertrag und insbesondere im Baugesuchsverfahren zu regeln.

Quartierplan-Vertrag	² Die jeweiligen GrundeigentümerInnen 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 – sofern notwendig - einen Quartierplan-Vertrag abzuschliessen.	Quartierplan-Vertragspunkte (nicht abschliessend aufgeführt bzw. nur nach Bedarf der Vertragspartner zu regeln): - Anpassung Grundeigentum (Parzellierung) innerhalb QP-Areal - 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 - Näherbaurechte, Durchleitungsrechte, Unterbaurechte - Unterhalt und Benutzungsrechte (Aussenraum etc.) - ökologische Massnahmen - Baustellenverkehr - u. a. m.
Etap pierung	³ Mit Erreichung der Rechtskraft des Quartierplanes gelten sämtliche in öffentlich-rechtlicher Anwendung erforderlichen Dienstbarkeiten innerhalb des Quartierplanperimeters als erteilt. ⁴ 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	⁵ 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:	4. Februar 2014
Beschluss des Einwohnerrates:	27. August 2014
Referendumsfrist:	bis 29. September 2014
Urnenabstimmung:	-----
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 41 vom	9. Oktober 2014
Planaufgabe vom	2.10.2014 – 7.11.2014

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident:

Lukas Ott

Der Stadtverwalter:

Benedikt Minzer

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 0429 vom 17. März 2015

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 12 vom 19.3.2015

Der Landschreiber

Der Landschreiber: