

Quartierplanung "Obere Brunnmatt"

Quartierplan

Situationsplan / Schnittplan 1 : 500

Exemplar

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr.

40/ QP/ 26/ 0
40/ ZPS/ 2/ 4

Beschluss des Stadtrates:
Beschluss des Einwohnerrates:
Referendumsfrist:
Urnenabstimmung:
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr.
Planaufgabe:

5. Mai 2015
26. August 2015
27. August 2015 bis 25. September 2015

40 vom 01. Oktober 2015
1. Oktober 2015 bis 30. Oktober 2015

Namens des Stadtrates
Der Stadtpräsident:



Der Stadtverwalter:



Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 264 vom 01. März 2016
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 9 vom 3.3.2016

Der Landschaftsreiber:
Der Landschaftreiber:



Legende

Verbindlicher Planinhalt



Perimeter Quartierplan "Obere Brunnmatt" (Parzelle Nr. 1664)



Baubereich für Hauptbauten A und B

GH = xxx.xx



maximale Gebäudehöhe in m ü. M. (Oberkante Dachrand)



Grün- und Freifläche



Standortbereich für Bäume / Baumgruppen



Bereich für Spielen und Verweilen



Bereich für Zufahrt unterirdische Auto-Einstellhalle



Längsparkierung oberirdisch (Besucher)



öffentliche hindernisfreie Fusswegverbindung



interne Fusswegverbindung



Gebäudezugangsseite



gestalteter Terrainverlauf (Darstellung im Schnitt)

3 VG



Anzahl Vollgeschosse

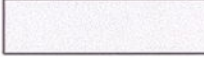
Orientierender Planinhalt



Strassenbaulinie rechtskräftig



Bauten ausserhalb Quartierplan-Perimeter



Neubauten gemäss Bebauungskonzept



öffentliche Strasse



Abzutretende Parzellenfläche für Ausbau Heidenlochstrasse



bestehender Terrainverlauf (Darstellung im Schnitt)

A



A

Bezeichnung Schnittlage

EG = xxx.xx



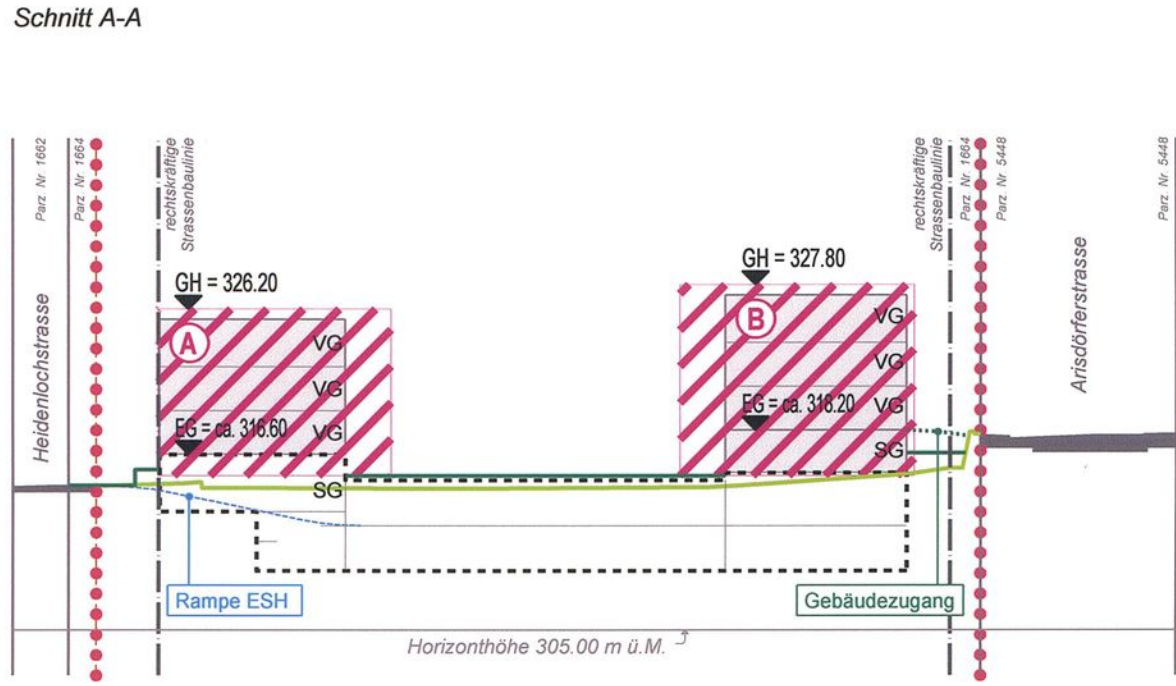
Erdgeschosskote in Meter über Meer

Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Situationsplan: Bebauung, Aussenraum und Erschliessung



Schnittplan





Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Obere Brunnmatt"

Aufbau des Reglements als Beispiel

Spalte für:

Marginalie

(Randbemerkung beziehend auf die Vorschrift in der mittleren Spalte)

Beispiel



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



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



Erlass

QP-Vorschriften

QP-Bestandteile

- ¹ 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 "Obere Brunnmatt"**, bestehend aus:

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

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 "Obere Brunnmatt".

Das Bebauungskonzept Brunnmatt wurde vom Architekturbüro Otto und Partner AG, Liestal entwickelt. Die Konzeptpläne sowie das Modell gelten als Richtlinien und sind Bestandteil des Planungs- und Begleitberichtes.

Bearbeitung:



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

Otto und Partner
Planung, Architektur, Bauausführung AG
Kasernenstrasse 22
4410 Liestal

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	2
§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	4
§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes	6
§ 7 Erschliessung und Parkierung	8
§ 8 Ver- und Entsorgung	9
§ 9 Lärmschutz	10
§ 10 Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag	10
§ 11 Abweichungen / Ausnahmen	11
§ 12 Schlussbestimmungen	11
Beschlüsse	12

Erlass

QP-Vorschriften

QP-Bestandteile

¹ 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 "Obere Brunnmatt"**, bestehend aus:

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

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 "Obere Brunnmatt".

Das Bebauungskonzept Brunnmatt wurde vom Architekturbüro Otto und Partner AG, Liestal entwickelt. Die Konzeptpläne sowie das Modell gelten als Richtlinien und sind Bestandteil des Planungs- und Begleitberichtes.

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

¹ Die Quartierplanung "Obere Brunnmatt" bezweckt eine geordnete, haushälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngigienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungstechnisch gute, auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung angepasste Überbauung gewährleisten.

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 Zonenvorschriften Siedlung der Stadt Liestal.

Ziele

² Mit diesem Quartierplan werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Sicherstellung einer quatiervetraglichen Siedlungsentwicklung auf der Grundlage eines Bebauungs- und Aussenraumkonzeptes
- Sicherstellen einer qualitativ hochwertigen Überbauung mit vorwiegend Alters-Wohnnutzung, welche sich gut in die vorhandene Topographie und in das benachbarte Siedlungsgebiet einpasst.
- Abstimmung von Architektur, Farbe und Materialien der Baukörper
- Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise
- Sicherstellung einer naturnahen Aussenraumgestaltung im Sinne des ökologischen Ausgleichs
- Sicherstellen der Durchlässigkeit für Fussgänger

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

Ausführungen zur Bebauung und Aussenräume inkl. darauf aufbauende Vorprojekt-Optimierungen vgl. Planungs- und Begleitbericht (Bebauungsvarianten von Otto und Partner 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.

Orientierende Planinhalte beruhen auf anderen Erlassen und werden nur zur vollständigen Information dargestellt. Dies gilt auch für sämtliche Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters.

Inhalt der QP - Vorschriften

- ² Die Quartierplan-Vorschriften regeln insbesondere:
 - die Lage, die Grösse und die kubische Gliederung der Bauten
 - die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
 - die Gestaltung, Benützung des Aussenraumes
 - die Erschliessung und Parkierung
 - die Realisierung der Überbauung
 - Ver- und Entsorgung

§ 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.

Der Zonenplan Siedlung der Stadt Liestal legt für dieses Gebiet als Grundnutzung die WG3 – Zone mit Quartierplanpflicht fest.

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.

§ 4 Mass der baulichen Nutzung

Definition der baulichen Nutzung

- 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.

Nicht anrechenbar an
BGF

² nicht angerechnet werden

a) Räume im Sockelgeschoss:

Räume im Sockelgeschoss, welche nicht zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzt werden können, ausgenommen sind Räume für Arbeitszwecke bis maximal 40m².

b) Räume im Untergeschoss:

Räume im Untergeschoss, welche vollständig unter dem gewachsenen und/oder dem gestalteten Terrain liegen werden.

c) die Einstellhalle

d) eingeschossige unbewohnte An- und Nebenbauten gemäss § 5 Abs.4;

e) Generell:

den Bewohnern, Besuchern und Arbeitsplätzen 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 profillosten, einfach verglasten Elementen versehen werden (Windschutzverglasungen).

f) Räume im Erdgeschoss, die der Erschliessung der Einstellhalle dienen.

g) Überdachung der Einstellhallenrampe

Nutzungsmass

³ Die zulässige Bruttogeschossfläche für das Quartierplan-Areal beträgt maximal 2'080 m².

Nachvollzug der Bruttogeschossfläche (BGF)

BGF gem. Architekturprojekt (Stand: 26.9.2013) 2'061 m²

BGF Reserve + 19 m²

max. BGF QP "Obere Brunnmatt"	2'080 m ²
-------------------------------	----------------------

Nachweis der baulichen Ausnützung (Ausnützungsziffer, AZ)

für Nutzung massgebende QP-Fläche 2'386 m²

Parzelle Nr. 1664

$$AZ = \frac{2'080 \text{ m}^2}{2'386 \text{ m}^2} = 0.87$$

§ 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.
Baubereiche	² Die Baubereiche im Situations- und Schnittplan begrenzen die Lage und Höhe der Gebäude.
Einstellhallenrampe	³ Die Einstellhallenrampe kann überdacht werden.
Nebenbauten	⁴ Art der Nebenbauten 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 50 m² nicht überschreiten. Einzelne Nebenbauten dürfen die Grundfläche von 20 m² nicht überschreiten. Überdeckte Sitzplätze sind keine Nebenbauten und fallen nicht unter diese Beschränkung c) Nicht als Nebenbauten angerechnet werden die Überdachung der Einstellhallenrampe und verglaste Balkone.
Nebenräume	⁵ In Mehrfamilienhäusern sind Nebenräume (Keller, Estrich, Reduit) von insgesamt mindestens 7 m ² pro Wohnung zu erstellen.
Sockelgeschoss	⁶ Die Sockelgeschosshöhe darf im Baubereich A maximal 2.00 m und im Baubereich B talseits maximal 3.00 m und bergseits maximal 1.50 m in Erscheinung treten.
Abstellräume	⁷ In Mehrfamilienhäusern sind wettergeschützte, genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugängliche Überdachungen oder Einstellräume für Fahrräder

Siehe Quartierplan (Situations- und Schnittplan)

Für die Überdachung der Einstellrampe wird ein Grenzbaurecht der Nachbarliegenschaft notwendig. Bei Vorliegen des Grenzbaurechtes wird die Rampe überdacht. Die Überdachung dient der Gewährleistung des Lärmschutzes für die angrenzenden Fassaden.

	und Kinderwagen von insgesamt mindestens 7 m ² pro Wohnung zu erstellen. Bei der Erstellung von Alterswohnungen kann im Baubewilligungsverfahren die Fläche pro Wohnungen reduziert werden.
Gebäudeprofil für Nebenbauten	⁸ An- und Nebenbauten dürfen eine Gebäudehöhe von 3.50 m - gemessen ab dem höchsten Punkt des gestalteten Terrains - nicht überschreiten.
Dachform, Dachbegrünung	⁹ Als Dachform für die Hauptbauten wird das Flachdach festgelegt. Die nicht einer baulichen Nutzung zugewiesenen Bereiche der Flachdächer sind mit einheimischem Saatgut extensiv zu begrünen. Für die Nebenbauten ist die Dachform frei. Für Nebenbauten ist die extensive Dachbegrünung wünschenswert.
Technische Bauteile auf dem Dach	¹⁰ Technische bedingte Bauteile wie Oblichter, Entlüftungsbauteile, Energieanlagen und Liftüberfahrten können das Dach der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Auf eine gute Einpassung der technischen Bauteile ist besonders zu achten.
Städtebauliche Einpassung	¹¹ Haupt- und Nebenbauten sind als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe - auch bei späteren Sanierungen - sorgfältig so zu gestalten, dass eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleistet ist.
Behindertengerechte Bauweise	¹² Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei zu erstellen.
Fassadengestaltung	¹³ Glasflächen sind so zu erstellen, dass sie keine Gefahr für Vögel darstellen.
Hydrologisches Gutachten	¹⁴ Wenn eine Parzelle zu mehr als 60 % der massgebenden Parzellenfläche unterirdisch überbaut wird, ist ein hydrogeologisches Gutachten erstellen zu lassen.

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.

Den Bauinteressenten wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens empfohlen, frühzeitig mit den zuständigen kantonalen Fachinstanzen sowie mit der Gemeinde die Materialisierung und Farbgebung vorab zu besprechen. Es ist ein Farb- und Materialkonzept einzureichen.

In Ergänzung zu § 108 RBG.

Renovationen /
Ergänzungen an Bauten

¹⁵ 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)

Nachweis zur Umgebungsgestaltung

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 Erschliessungs- und allfälliger oberirdischer Parkieranlagen
- d) allfällige Nebenbauten
- e) Ökologische Ausgleichsflächen und Massnahmen
- f) Dachgestaltung und –begrünung

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. Gestaltete Grünflächen differenzieren verschiedene Funktionen der Frei- und Grünflächen und unterschiedliche Bepflanzungsformen.

z.B. (Wiesen, Hecken, Bäume, Baumgruppen, etc.)

Bereich für Spielen und
Verweilen

- ⁴ Im Bereich des Spielens und Verweilens ist ein genügend beschatteter Spielplatz anzulegen. Flächen für Spielen und Verweilen sind auch ausserhalb des bezeichneten Bereiches in den Grün- und Freiflächen zulässig.

Bereich Spielen und Verweilen siehe Quartierplan

Schutz und Pflegemassnahmen

- 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 und allfällige oberirdische Parkplätze sind nach Möglichkeit nicht zu versiegeln und sollen mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien befestigt werden oder über die Schulter zu entwässern. Das Meteorwasser ist nach Möglichkeit zu versickern.

Ökologische Massnahmen

- ⁷ Zur Umsetzung von ökologischen Massnahmen wird die Grünflächenziffer als Verhältnis der anrechenbaren ökologischen Fläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche festgelegt. Sie beträgt minimal 14%. An die Grünfläche können angerechnet werden:
- a) ökologisch wertvolle Grünflächen wie Blumenwiesen, 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 2 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 Heidenlochstrasse.
 - b) Alle Stammparkplätze sind in der unterirdischen Autoeinstellhalle anzuordnen. Die Besucherparkplätze können unter- oder oberirdisch angeordnet werden. Besucherparkplätze, welche unterirdisch angeordnet werden, müssen jederzeit zugänglich sein. Ein entsprechender Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.
 - c) Ausnahmefahrten (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) erreichen die Hauptbauten über die Heidenlochstrasse.

LV-Erschliessung

- ³ Die im Quartierplan eingetragenen öffentlichen Fusswegverbindungen sind dem Langsamverkehr vorbehalten und entsprechend ihrer Funktion behindertengerecht zu gestalten.

LV: Fussgänger, Velofahrer und dgl.

Parkplatzermittlung

- ⁴ Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung sind jeweils im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu ermitteln, planerisch festzulegen bzw. auszuweisen (gemäss Anhang 11/1 RBV. In der Einstellhalle können für umliegende Gebäude zusätzliche Abstellplätze angeboten werden. Es sind maximal 60 Abstellplätze für Personenwagen zulässig. Es kann bei nachgewiesenen Alterswohnungen ein Reduktionsfaktor $R = 0.5$ angewendet werden.

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

Wasser und Abwasser

- ¹ Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem GEP, dem GWP sowie den entsprechenden Reglementen der Stadt Liestal. Für das Bauprojekt ist ein Ver- und Entsorgungskonzept für Wasser und Abwasser nach aktuellem Stand der Technik zu erstellen, welches die Versorgung mit Wasser, die Trennung von Brauch- und Meteorwasser etc. aufzeigt. Das Konzept muss mit dem kantonalen Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) und der Stadt Liestal koordiniert werden.

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:
 - Minimierung des Energiebedarfs hinsichtlich Wärme, Kälte und Elektrizität (z.B. Abwärmenutzung, energieeffiziente Geräte und Beleuchtung)
 - Prioritäten für die Energieversorgung:
 1. Einsatz erneuerbarer Energien
 2. Anschluss ans Fernwärmenetz
 3. Anschluss ans Gasnetz

Die Massnahmen werden auf Grund des Standes der allgemeinen anerkannten Technik und nach dem Gebot der Verhältnismässigkeit umgesetzt. Inhalt und Umfang des Energiekonzeptes sind mit der Stadt Liestal und der Fachstelle Energie des kantonalen Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) vor Einreichung des Baugesuches abzusprechen.

Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind grundsätzlich erwünscht.

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.

Energiestandard

- ³ Neubauten sind im Minergie Standard oder in einem mindestens gleichwertigen Energiestandard zu erstellen.

- | | |
|---------------------|--|
| Abfallbeseitigung | ⁴ Für die Abfallbeseitigung gelten die Bestimmungen der Stadt Liestal. Ein entsprechendes Entsorgungskonzept muss im Baubewilligungsverfahren vorgelegt werden. |
| Durchleitungsrechte | ⁵ Durchleitungsrechte für private und öffentliche Werkleitungen (elektrische Kabel, Wasser, Abwasser, Radio, Fernsehen, Gas, Telefon, etc.) sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters zu gewähren. |

§ 9 Lärmschutz

- | | |
|------------------------------|--|
| Belastungsgrenzwert
ES II | ¹ Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II. |
| Lärmbelastungsnachweis | ² 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 und die Bauzeiten. |
| Quartierplan-Vertrag | ² Für das Areal der Quartierplanung ist ein Quartierplanvertrag zu erstellen. Dieser ist öffentlich zu beurkunden. |
| 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. |

Details können im Quartierplan-Vertrag und insbesondere im Baugesuchsverfahren geregelt werden.

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.

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.

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.

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

§ 12 Schlussbestimmungen

Überwachung des
Vollzugs

- ¹ 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

- ² Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten für das Areal als aufgehoben.

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

Inkrafttreten

- ³ Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Beschlüsse

Stadt Liestal

Beschluss des Stadtrates:	5. Mai 2015
Beschluss des Einwohnerrates:	26. August 2015
Referendumsfrist:	27. August 2015 bis 25. September 2015
Urnenabstimmung:	----
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 40	vom 1. Oktober 2015
Planaufgabe vom	1. Oktober 2015 bis 30. Oktober 2015

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident:



Lukas Ott

Der Stadtverwalter:



Benedikt Minzer

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 264 vom 01. März 2016

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 9 vom 3.3.2016

Der Landschreiber

Der Landschreiber:



Peter Vetter

