

Quartierplanung "Oristalstrasse"
Quartierplan

Situationsplan / Schnittplan 1 : 500

Exemplar
AMT FÜR RAUMPLANUNG
Investor Nr. 40/ QP/ 27/ 0
40/ BSP/ 81/ 1

Beschluss des Stadtrates: 24. November 2015
Beschluss des Einwoherrates: 27. April 2016
Referendumstest: 28. April 2016 bis 30. Mai 2016
Urnenabstimmung:
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 19 vom 12. Mai 2016
Planaufgabe: 12. Mai 2016 bis 10. Juni 2016

Namens des Stadtrates
Der Stadtpräsident: *Barth*
Der Stadtverwalter: *B. B.*

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 4593 vom 08. Nov. 2016
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 45 vom 10.11.2016

Der Landschaftsrevisor:
Der Landschaftsrevisor:

Peter Vetter
Stern + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterstadtstrasse 38 Postfach
4415 Lausen 061 / 828 84 30
Datum: 24.09.2014
Projekt: RU IV RU
Gezeichnet: 01.10.2015
Gezeichnet: 08.10.2015
Gezeichnet: 30.10.2015
Planformat: 1155 x 743 mm
Ausdruck: 16.05.2015

- Verbindlicher Planinhalt**
- Perimeter Quartierplan "Oristalstrasse" (Parzelle Nr. 662)
 - Baubereich für Hauptbauten (A bis D)
 - Baubereich für Hauptbauten (1 bis 6)
 - GH = xxx.xx
maximale Gebäudehöhe in Meter über Meer
 - SG + x VG + AG
Sockelgeschoss + x Vollgeschosse + Attikageschoss
 - neue Waldbaulinie gem. § 97 Abs. 1 lit. e RBG
 - Grün- und Freifläche (Wohnumfeld)
 - Grün- und Freifläche (ökologisch wertvoll)
 - Grün- und Freifläche (Funktion Trennung)
 - Bereich für Quartierplätze (Spielen, Verweilen, Begegnen)
 - multifunktionale Erschliessungsfläche
 - quartierinterne Fusswegverbindung / öffentliche Fusswegverbindungen
 - Erschliessung für Ausnahmefahrten
 - Bereich für oberirdische Parkierung
 - Zu- und Wegfahrt Quartierplan-Areal
 - Bereich für Zu- und Wegfahrt unterirdische Auto-Einstellhalle
 - Standorte für Bäume, Baumgruppen / Bäume bestehend
gestalteter Terrainverlauf (Darstellung in Schnitten)
 - Gefahrenzone Überschwemmung, geringe Gefährdung
gerades Naturgefahrenkarten
 - Gefahrenzone Rutschung, geringe Gefährdung
gerades Naturgefahrenkarten

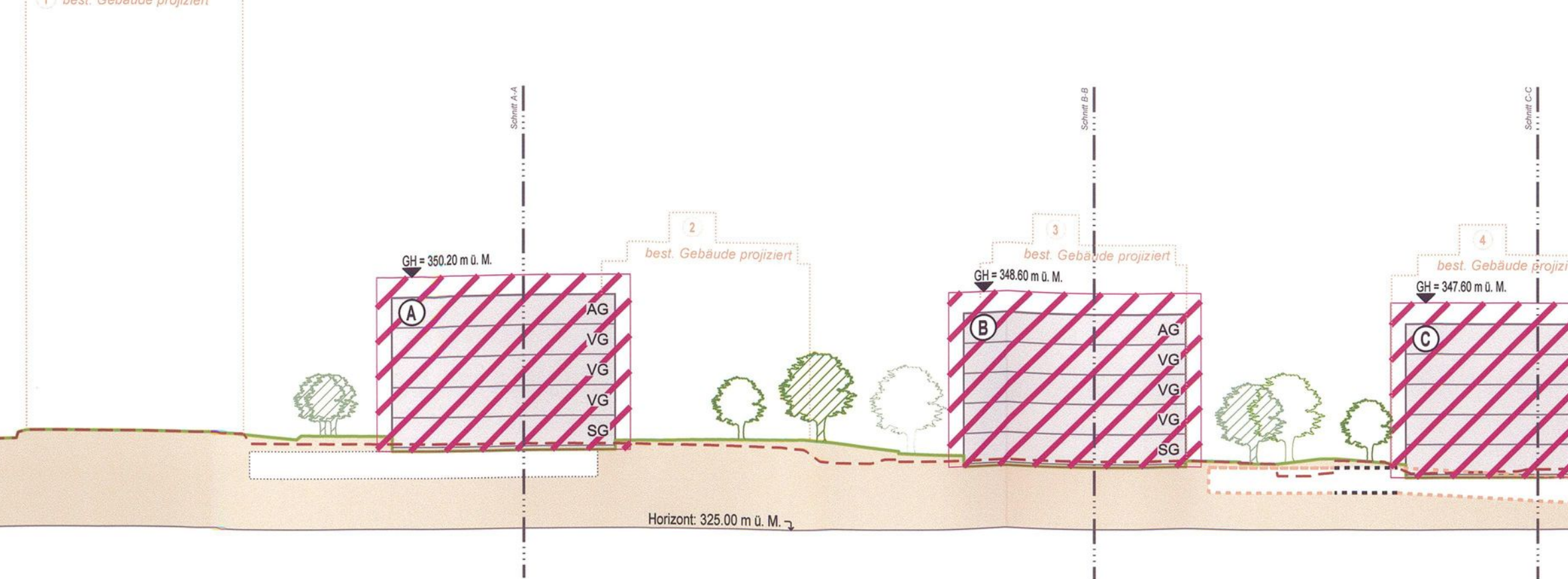
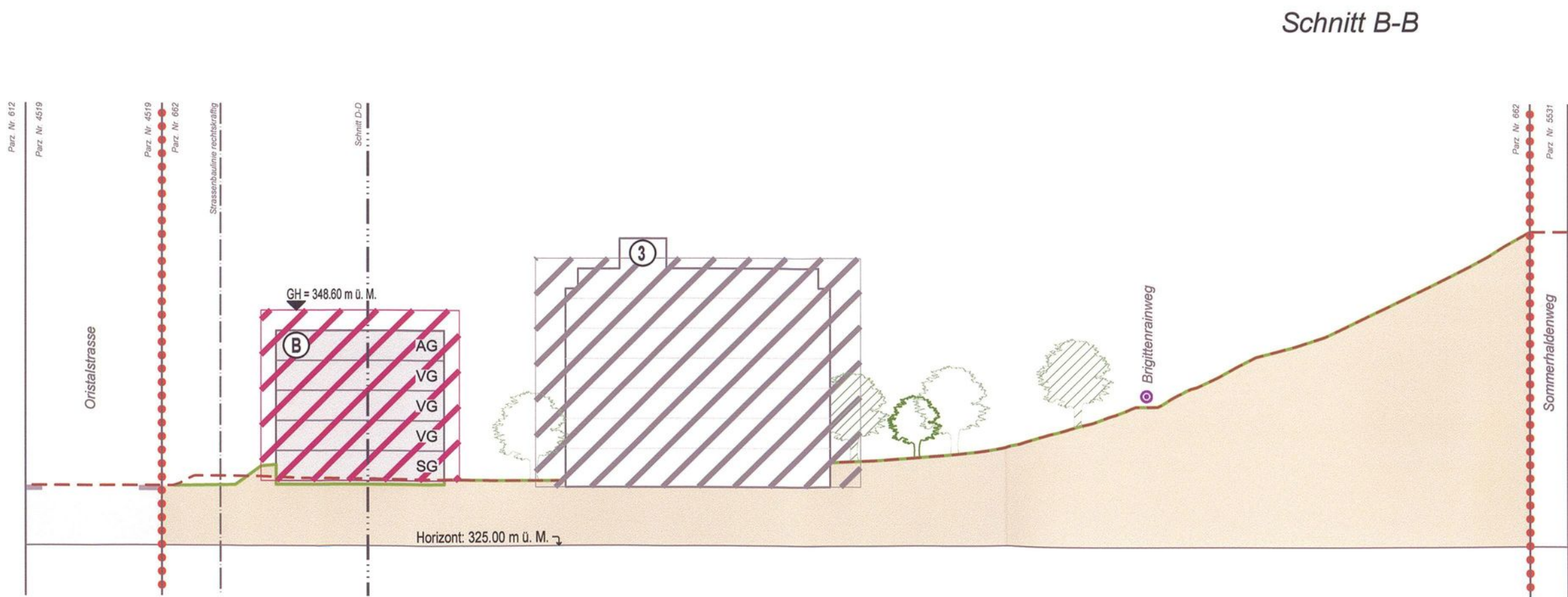
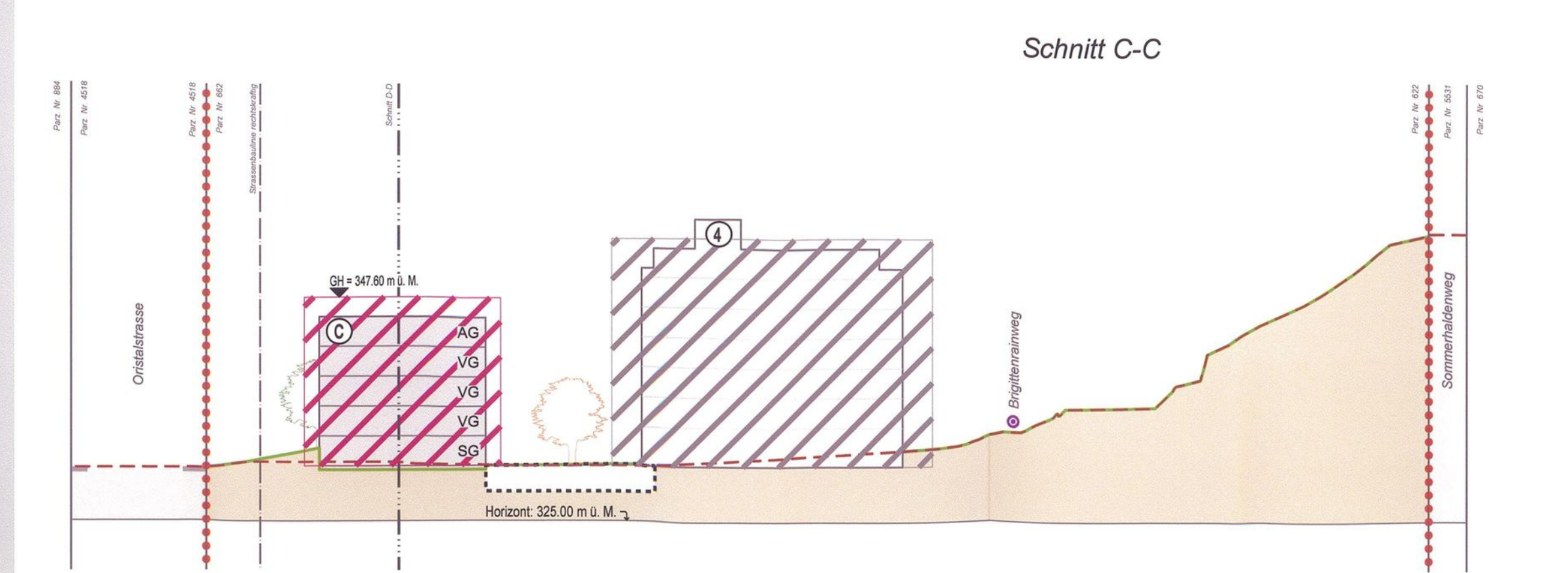
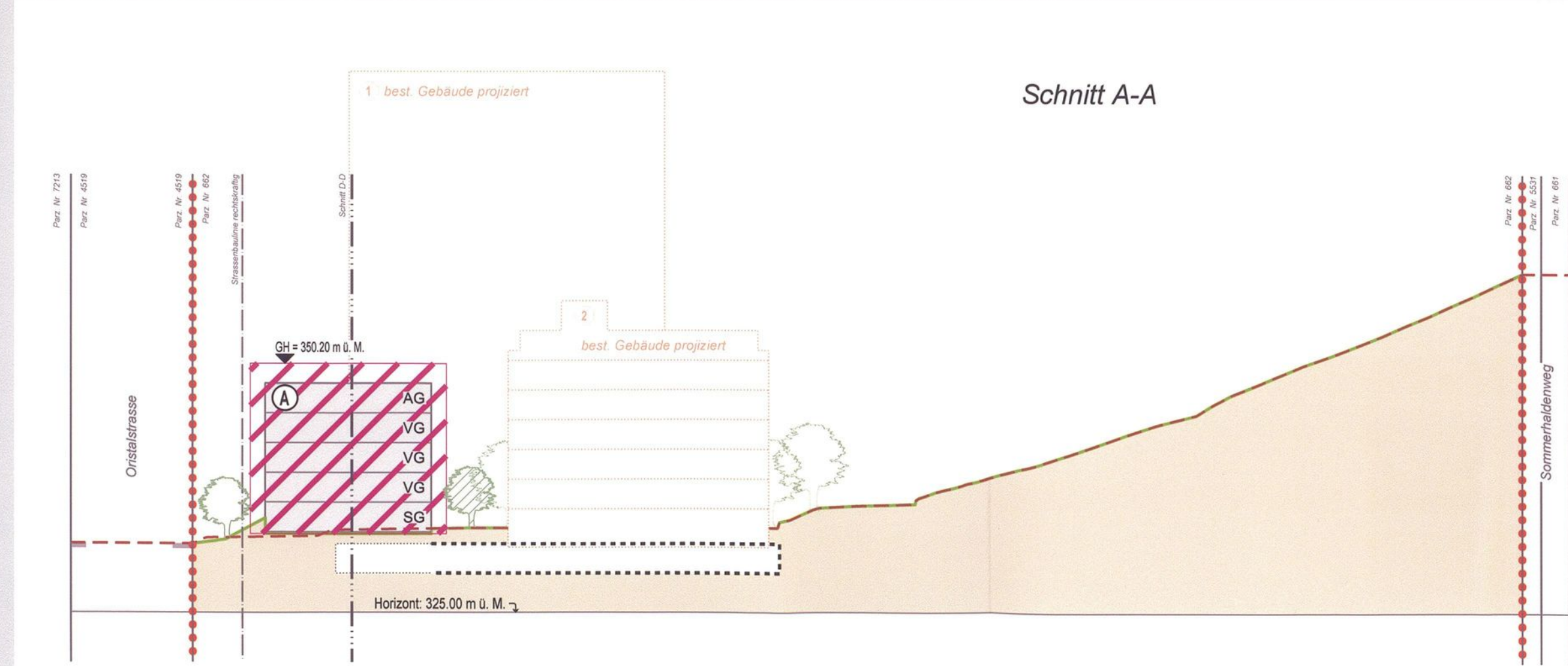
- Orientierender Planinhalt**
- Perimeter Zonenplan Siedlung
 - Strassenbaulinie rechtskräftig
 - Waldbaulinie rechtskräftig
 - statische Waldgrenze
 - Gebäudeabbruch
 - Strassen-/Wegareal (öffentlich)
 - Bauten ausserhalb Quartierplan-Perimeter
 - bestehende Bauten / Neubauten gemäss Bebauungskonzept
 - unterirdische Bauteile
 - kantonaler Wandweg
 - kantonale Radroute gemäss KRIP
 - bestehender Terrainverlauf (Darstellung in Schnitten)
 - Bezeichnung Schnittlage

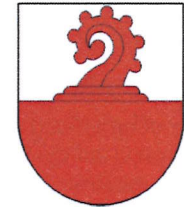
Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Situationsplan: Bebauung, Ausseraum und Erschliessung



Schnitte





EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

40/ QR/ 27/ 0

Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Oristalstrasse"

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 Oristalstrasse**, bestehend aus:

- Quartierplan Oristalstrasse (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 Oristalstrasse.

Das Baukonzept der Quartierplanung Oristalstrasse wurde vom Architekturbüro Burckhardt + Partner AG, Basel entwickelt. Die Konzeptpläne sowie das Modell gelten als Richtlinie.

S+R/RU S:\Projekte\Liestal\40142_QP Oristal\02_Reglemente\40142_Reg01_20160617_RREingabe.docx

Bearbeitung:



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

Helvetia Versicherungen
Ressort Immobilien Portfolio Management
St. Alban-Anlage 26
4002 Basel

Burckhardt + Partner AG
Architekten Generalplaner
Dornacherstrasse 210
4002 Basel

Inhaltsverzeichnis

	Seite
<i>Erlass</i>	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	6
§ 7 Erschliessung und Parkierung	8
§ 8 Ver- und Entsorgung	9
§ 9 Lärmschutz	10
§ 10 Naturgefahren	10
§ 11 Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag	11
§ 12 Abweichungen / Ausnahmen	12
§ 13 Schlussbestimmungen	13
<i>Beschlüsse</i>	14

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 Oristalstrasse**, bestehend aus:

- Quartierplan Oristalstrasse (Situation und Schnitte) im Massstab 1:500
- Quartierplan-Reglement

Die Konzeptpläne sowie das Modell gelten als Richtlinie.

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 Oristalstrasse.

Das Baukonzept der Quartierplanung Oristalstrasse wurde vom Architekturbüro Burckhardt + Partner AG, Basel entwickelt.

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

¹ Die Quartierplanung "Oristalstrasse" bezweckt eine geordnete, haushälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung 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:

- Nutzung des Flächenpotentials auf dem ehemaligen Areal der Quartierplanung "Knoll Oristal" im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung
- Sicherstellung einer quatiervetraglichen Siedlungsentwicklung auf der Grundlage eines Baukonzeptes und Aussenraumkonzeptes
- Sicherstellen einer qualitativ hochwertigen Überbauung mit Wohn-, Geschäfts- und Verkaufsnutzung, welche sich gut in das benachbarte Siedlungsgebiet einpasst.
- Abstimmung der architektonischen Gesamterscheinung (Alt- Neubauten)
- Attraktive, naturnahe Aussenraumgestaltung unter Berücksichtigung der verschiedenen Ansprüche von Geschäfts- und Wohnnutzung sowie des ökologischen Ausgleichs
- Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise

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

Ausführungen zur Baukonzept und Aussenräume inkl. darauf aufbauende Vorprojekt-Optimierungen vgl. Planungs- und Begleitbericht.

- Zweckmässige Erschliessung, inkl. attraktives und sicheres Fusswegnetz

§ 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.

Baubereich für Hauptbauten 1-6

- ² Die Bauten in den Baubereiche 1 bis 6 können renoviert, saniert, erweitert oder neu gebaut werden. Die Umgebungsgestaltung hat sich an die Quartierplan-Vorschriften zu halten.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Hauptbauten

- ¹ In sämtlichen Baubereichen für Hauptbauten gilt als Art der baulichen Nutzung die Wohn- und Geschäftsnutzung im Sinne von § 21 Abs. 2 RBG. Im Baubereich für Hauptbaute D ist im Erdgeschoss auch Verkaufsnutzung bis zu einer Nettoladenfläche von max. 400 m² zulässig.

Nebenbauten

- ² Die Art der Nutzung für Nebenbauten richtet sich nach den Quartierbedürfnissen. Es muss sich bei der Nutzung um siedlungsausstattende Quartierinfrastruktur handeln. Die Baubereiche für Nebenbauten sind nicht im Quartierplan dargestellt.

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

Gemäss Zonenplan Siedlung liegt das Gebiet für die Quartierplanung heute im Areal der rechtskräftigen Quartierplanung "Knoll Oristal" (RRB Nr. 643 vom 18.03.1997).

vgl. § 51 RBG

z. B. Entsorgungsinfrastrukturen, Geräteschopf, Unterstände für Spielen und / oder Begegnen, Velounterstände, Trafostation und ähnliches.

§ 4 Mass der baulichen Nutzung

Definition der baulichen Nutzung
Nutzungsmass
(Baubereich 1 bis 6)

¹ Das Mass der baulichen Nutzung richtet sich nach dem Bestand. Gebäudeerweiterungen sind bis max. 10 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Bestandes im Sinne von Renovations- und energetischen Erweiterungs- und Sanierungsmassnahmen sowie auch für Ersatzneubauten möglich. Unterirdisch bestehen keine Baubeschränkungen.

Definition der baulichen Nutzung
Nutzungsmass
(Baubereich A bis D)

² Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude berechnet und ausgewiesen.
Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche für Baubereiche A bis D (Neubauten) beträgt maximal 6'400 m² BGF.

Definition Bruttogeschossfläche

³ 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 zur Bruttogeschossfläche zählen vollständig unterirdische Geschosse und die Einstellhallen.

nicht angerechnet werden ausserdem:

- a) Lichtschächte mit einer Breite von maximal 1.00 m sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 20 % der Fassadenabwicklung betragen
- b) die Sockelgeschosse, ausser Räume in den Sockelgeschossen welche zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzt werden
- c) eingeschossige unbewohnte An- und Nebengebäude gemäss § 5 Abs.4;
- d) 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 (Windschutzverglasungen).

Als Gebäudebestand wird die heute vorhandene Aussenhülle (inkl. der bestehenden Aussenisolierung) zu Grunde gelegt.

§ 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. Bei bestehenden Bauten (Baubereiche Nr. 1 bis 6) gilt höhenmässig grundsätzlich das bestehende Volumen. Abweichungen von der bestehenden fertigen Höhe sind bis zu 1.0 m Höhe zugelassen.
Messweise der Gebäudehöhe (Baubereich A bis D)	³ Die Gebäudehöhe wird bis Oberkante fertiger Dachrand gemessen.
Sockelgeschoss	⁴ Sockelgeschosse bilden die Eingangsgeschosse in den Baubereichen A bis C. Sockelgeschosse dürfen vollständig in Erscheinung treten. Nutzungen im Sockelgeschoss gemäss § 21 Abs. 2 RBG sind zulässig.
Attikageschoss	⁵ Attikageschosse dürfen dreiseitig auf die darunterliegenden Fassaden gestellt werden. Die Maximalfläche der Attikageschosse beträgt 85 % der projizierten Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses. Auf einer ganzen Fassadenseite müssen Attikageschosse um mindestens 3.0 m zurückspringen.
Nebenbauten	⁶ 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 (nur in den Bereichen Frei- und Grünfläche Wohnumfeld sowie multifunktionale Erschliessungsfläche) platziert werden oder an die Hauptbauten angebaut werden. b) Die Summe aller Grundflächen für Nebenbauten im QP-Areal darf eine Fläche von 750 m ² nicht überschreiten.

Siehe Quartierplan (Situations- und Schnittplan)

Wird eines der Gebäude der Baubereiche 1 bis 6 rückgebaut, ist vorgängig die bestehende Höhe vermessungstechnisch zu ermitteln.

Nebenräume Baubereich A bis D	⁷ In Mehrfamilienhäusern sind Nebenräume (Keller, Estrich, Redit) in einer minimalen Grösse von 7 m ² pro Wohneinheit zu erstellen.
Abstellräume Baubereich A bis D	⁸ In Mehrfamilienhäusern sind wettergeschützte, genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugängliche Überdachungen oder Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen in angemessener Grösse zu erstellen.
Unterirdische Bauten und Bauteile	⁹ Der Überbauung dienende unterirdischen Kellergeschosse und technische Anlagen wie Schutzräume, Heizzentralen und dergleichen sowie die Einstellhallen können unabhängig davon erstellt werden ob sie im Quartierplan eingezeichnet sind oder nicht. Unterirdische Bauten und Bauteile sind so zu konzipieren, dass sie nach aussen kaum in Erscheinung treten.
Gebäudezugänge	¹⁰ Gebäudehauptzugänge sind auf den Bereich für Quartierplätze zu orientieren.
Gebäudeprofil für Nebenbauten	¹¹ An- und Nebenbauten dürfen eine Gebäudehöhe von 3.50 m nicht überschreiten.
Dachform, Dachbegrünung Baubereich A bis D	¹² Als Dachform für die Hauptbauten wird das Flachdach festgelegt. Die Dächer der Hauptbauten haben ökologische Funktionen zu erfüllen. Sie sind mit einheimischen Saatgut extensiv zu begrünen. Für die Nebenbauten ist die Dachform frei.
Glasflächen	¹³ Glasflächen sind so zu gestalten, dass diese für Vögel keine Gefahr darstellen.
Technische Bauteile auf dem Dach	¹⁴ Technisch bedingte Bauteile (Oberlichter, Liftüberfahrten, Heizungs-, Klima- und Lüftungsinstallationen, Monoblocks, Energieanlagen, etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe und die Baubereiche gemäss der jeweils technischen Notwendigkeit überragen, auch wenn der Baubereich dadurch überschritten wird. Auf eine gute Einpassung der technischen Bauteile ist besonders zu achten.
Städtebauliche Einpassung	¹⁵ Haupt- und Nebenbauten sind aufeinander abzustimmen. Sie sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe - auch bei späteren Sanierungen - sorgfältig so

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.

- zu gestalten, dass eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleistet ist.
- Renovationen /
Ergänzungen an Bauten
- ¹⁶ 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. Die Umgebungsgestaltung hat ökologische Aspekte zu berücksichtigen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte und vorwiegend einheimische Arten zu verwenden. Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.
- 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 inkl. Beläge
 - c) Art und Standort von Bepflanzungen
 - d) Lage, Dimensionierung und Materialisierung der internen Erschliessungs- und allfälliger Parkieranlagen.
 - e) Spielplätze und Begegnungsorte
 - f) allfällige Nebenbauten
 - g) Lage und Art von Ver- und Entsorgungsanlagen, Notfallzufahrten und Gebäudezugänge
 - h) Lage und Dimensionierung der Ein- und Ausfahrten der Parkieranlagen

Siehe Quartierplan (Situations- und Schnittplan)

Invasive Neophyten sind z. B. Nordamerikanische Goldruten, Sommerflieder, Robinie und Essigbaum: vgl. "schwarze Liste" der Schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen (SKEW).

	i) Ökologische Ausgleichsflächen und Massnahmen im Zusammenhang mit der Glatthaferwiese j) Dachgestaltung und –begrünung
Terrainhöhen	³ Für die Terrainhöhen ist zur Orientierung der gestaltete Terrainverlauf in den Schnitten zum Quartierplan dargestellt. Abweichungen sind im Rahmen der ganzheitlichen Geländemodellierung, im Sinne einer optimalen Anpassung, zulässig.
Grün- und Freifläche (Wohnumfeld)	⁴ Dieser Bereich dient primär den Bewohnern und beinhaltet die Anlagen von Spielflächen, Sitz- und Spielplätzen, quartierinternen Erschliessungsanlagen sowie die Zufahrt für Ausnahmefahrten, Gebäudezugänge, An- und Nebenbauten gemäss § 5 Abs. 3. Der Bereich ist offen zu gestalten. Einzäunungen sind nur bei einem nachgewiesenen Gesamtinteresse (z.B. Kinderspielplatz) möglich. Allfällige bauliche Massnahmen die dem Hochwasserschutz dienen sind gestattet.
Grün- und Freifläche (ökologisch wertvoll)	⁵ Dieser Bereich ist im Sinne des Naturschutzes anzulegen, so dass eine grosse Artenvielfalt und gute ökologische Vernetzung resultiert. Der Bereich ist durch die Grundeigentümerschaft fachgerecht zu pflegen und dauernd zu erhalten. Die Pflege ist extensiv durchzuführen ohne Anwendung von chemischen Hilfsmitteln. Das Schnittgut ist wegzuführen. Eine zurückhaltende Beweidung ist möglich. Die Bepflanzung hat mit standortheimischen Arten zu erfolgen und hat auf den Reptilienstandort Rücksicht zu nehmen.
Grün- und Freifläche (Funktion Trennung)	⁶ Dieser Bereich dient der Trennung zwischen der Überbauung und der Oristalstrasse und der Errichtung von allfälligen Lärmschutzmassnahmen.
Bereich für Quartierplätze	⁷ Diese Bereiche dienen als Verweil-, Begegnungs- und Spielflächen für die Bewohnerschaft. Zulässig sind Nebenbauten und entsprechende Aussenrauminfrastruktur-Einrichtungen, wie Sitzgelegenheiten, Überdachungen von Spiel- und Verweilflächen, Brunnen, Spielgeräten und dergleichen. Die Bereiche sind entsprechend auszugestalten.
Multifunktionale Erschliessungsfläche	⁸ Die multifunktionale Erschliessungsfläche dient primär der Erschliessung sowie der Parkierung. Es sind Solitäräume gestalterisch zu integrieren.

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

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

Prägende Geländekante gem. Art. 18 ZVS Liestal

- | | |
|-----------------------------|--|
| Schutz und Pflegemassnahmen | 9 Sämtliche in den Quartierplan-Vorschriften bezeichneten Grün-Elemente sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. |
| Beläge | 10 Die Erschliessungsanlagen bzw. Wege und oberirdische Parkplätze sind soweit technisch möglich mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten oder über die Schulter zu entwässern. Das Meteorwasser ist nach Möglichkeit zu versickern. |

§ 7 Erschliessung und Parkierung

- | | |
|--------------------------------------|---|
| Erschliessung des Quartierplan-Areal | 1 Die Erschliessung des Quartierplan-Areals erfolgt direkt ab der Oristalstrasse (Kantonsstrasse) in die unterirdischen Autoeinstellhallen sowie zu den oberirdische Besucherparkplätzen. Für Zu- / Wegfahrten zu den Einstellhallen sind im Plan drei Bereiche (Rampen) ^{festgelegt} markiert. Die genaue Lage dieser Rampen ist im Baugesuchsverfahren festzulegen. |
| quartierinterne Erschliessung | 2 Im Quartierplan wird die ungefähre Lage für die interne Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr, für den Langsamverkehr sowie für die oberirdische Parkierung festgelegt. Geringfügige Abweichungen sind möglich, sofern deren Funktion sichergestellt ist und das Bebauungs- und Aussenraumkonzept nicht beeinträchtigt wird. |
| Ausnahmefahrten | 3 Die Gebäudezufahrt ist für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) bis zu den Hauptbauten sicherzustellen. |
| öffentliche Fusswegverbindung | 4 Die öffentliche Fusswegverbindungen sind sicher und attraktiv auszugestalten. |
| Ermittlung Abstellplätze | 5 Die genaue Zahl der Parkplätze und der Veloabstellplätze sowie deren Anordnung sind jeweils im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu ermitteln, planerisch festzulegen bzw. auszuweisen.
Bezüglich Abstellplätze muss ein Verkehrs- und Mobilitätsgutachten erstellt werden. Dieses Gutachten ist Grundlage für die Festlegung der Anzahl Parkplätze im Baubewilligungsverfahren. |

siehe Erwägungen RRB

Im Baugesuchsverfahren ist ein Feuerwehr-Einsatzplan zu erstellen.

Das vorliegende Verkehrsgutachten (Gruner AG, 27.10.2014) weist eine Bandbreite von 260 – 309 Abstellplätze aus. Verkehrs- und Mobilitätsgutachten gemäss Anhang 11/1 RBV (Alterswohnungen, Quartierplanungen sowie öffentlicher Hand realisierte Wohnungsbau fallweise

§ 8 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und
Abwasserentsorgung

¹ Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem GEP und 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 die Baubereich A bis D ist ein Energiekonzept mit folgenden nicht kumulativ erforderlichen Zielen zu erarbeiten:

- a) Minimierung des Energiebedarfs hinsichtlich Wärme, Kälte und Elektrizität (z.B. Abwärmenutzung, energieeffiziente Geräte und Beleuchtungen)
- b) Priorität für Energieversorgung:
 - 1. Einsatz erneuerbaren Energien
 - 2. Anschluss ans neu erstellte interne Blockheizkraftwerk
 - 3. Anschluss ans Fernwärmenetz
 - 4. Anschluss ans Gasnetz
- c) Die Massnahmen werden auf Grund des Standes der allgemeinen anerkannten Technik und nach dem Gebot der Verhältnismässigkeit umgesetzt.

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.

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

Sonnenenergie

³ Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind erwünscht.

Energiestandard

⁴ Neubauten sind im Minergie Standard (oder in einem mindestens gleichwertigen Energiestandard) zu erstellen. Es besteht keine Label - Pflicht. Für Um- und Erweiterungsbauten in den Baubereichen 1 bis 6 gelten die gesetzlichen Vorschriften.

- | | |
|---------------------|--|
| Abfallbeseitigung | ⁵ Für die Abfallbeseitigung gelten die Bestimmungen der Stadt Liestal. Im Bau-
bewilligungsverfahren ist die Abfallentsorgung in einem Situationsplan aufzu-
zeigen. |
| Durchleitungsrechte | ⁶ Durchleitungsrechte für private und öffentliche Werkleitungen (elektrische Ka-
bel, 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. |
| Lärmbelastungsnach-
weis | ² Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 ff. der Lärmschutz-Verordnung sind
im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen. |

§ 10 Naturgefahren

- | | |
|---|---|
| Gefahrenzone
Überschwemmung,
(geringe Gefährdung) | ¹ Gestützt auf die Naturgefahrenkarte für die Gefährdung Wasser sind in der
Gefahrenzone Überschwemmung (geringe Gefährdung) an den betroffenen
Bauten und Anlagen entsprechende Massnahmen zur Verhinderung von
Schäden durch eindringendes Wasser vorzusehen. Als potentielle Hochwas-
serhöhe gilt das gewachsene Terrain + 25 cm (ESH-Zufahrt 56a: 332.30 + 0.25
= 333.55 / ESH-Zufahrt 46a: 330.65 + 0.25 = 330.90 / ESH-Zufahrt 24d: 329.60
+ 0.25 = 329.85). Höhere Fliesstiefen infolge von Einstau bzw. Rückstau sind
zu berücksichtigen. In oder angrenzend an Gefahrenzonen Überschwemmung
ist der Schutz von Ein- / Ausfahrten zu tiefliegenden Einstellhallen sowie der
Einstellhalle selbst vor Überschwemmung durch geeignete permanente
Schutzmassnahmen zu gewährleisten. |
|---|---|

siehe Erwägungen RRB

*Auf der Oristalstrasse liegt eine geringe Gefährdung für Über-
schwemmung vor (+25cm). Die Einstellhallen liegen tiefer als die
Oristalstrasse und könnten demnach überflutet werden, deshalb
liegt eine erhebliche Gefährdung vor. Mit einfachen Mitteln kann
verhindert werden, dass Wasser von der Oristalstrasse in die
Tiefgaragen fliesst. Somit können die Überschwemmungsgefahr-
en beseitigt werden.*

Gefahrenzone Rutschung, (geringe Gefährdung)	² Innerhalb dieser Gefahrenzone liegen keine Baubereiche für Hochbauten. Die Massnahmenbeschreibung erübrigt sich aus diesem Grunde. An- und Nebengebäude sind ausserhalb dieses Gefahrenbereiches anzuordnen.
Nachweis	³ Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren sind im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen bzw. darzustellen und zu beschreiben. Bei der Anwendung von verschiedenen Schutzmassnahmen sind die Massnahmen aufeinander abzustimmen.
Realisierungszeitpunkt	⁴ Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren sind mit der Realisierung der Quartierplan-Überbauung zu erstellen.
Gebäudeteile unterhalb der Hochwasserkote	⁵ Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Naturgefahrenkarte ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. Gebäudeteile, welche unterhalb der gemäss Gefahrenzone massgebenden Hochwasserkote liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.

§ 11 Realisierung / Etappierung / QP-Vertrag

Realisierungsvorgehen	¹ Die Realisierung der Quartierplanbebauung hat in Absprache mit der Stadt Liestal zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere den Werkleitungsbau, das Festlegen der Baustellenorganisation und des Baustellenverkehrs.
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

Details können im Baugesuchverfahren 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.

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.

Bebauungskonzept

- ⁵ Das Überbauungskonzept ist in das Bauprojekt zu überführen.

§ 12 Abweichungen / Ausnahmen

Ausnahmen
allgemeiner Art

- ¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Stadtrat bei der Baubewilligungsbehörde geringfügige Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.

Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 vorliegt. Charakter und Konzept der Bebauung bzw. der Aussenraumgestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden.

- 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.

§ 13 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 und Quartierplanungen gelten für das Areal als aufgehoben.

Inkrafttreten

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

Dies betrifft die Zonenvorschriften Siedlung sowie der Quartierplanung "Wohnsiedlung Knoll", RRB Nr. 643 vom 18.03.1997 der Stadt Liestal innerhalb des Geltungsbereiches des Quartierplanes.

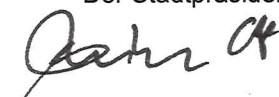
Beschlüsse

Stadt Liestal

Beschluss des Stadtrates:	24. November 2015
Beschluss des Einwohnerrates:	27. April 2016
Referendumsfrist:	28. April 2016 bis 30. Mai 2016
Urnenabstimmung:	-----
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 19	vom 12. Mai 2016
Planauflage vom	12. Mai 2016 bis 10. Juni 2016

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident:


Lukas Ott

Der Stadtverwalter:


Benedikt Minzer

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 1559 vom 08. Nov. 2016

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 45 vom 10. 11. 2016

Der Landschreiber:

Der Landschreiber



