



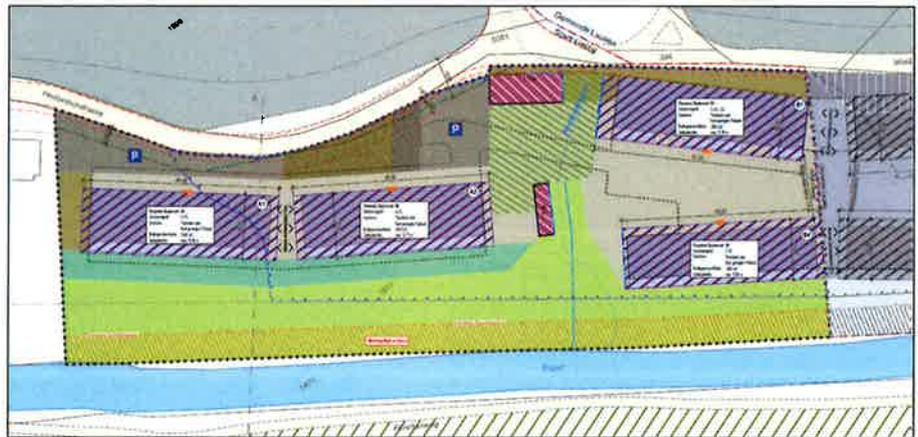
Quartierplan Cheddite II

Kurzinformation

Das Areal der Quartierplanung umfasst die Parzellen Nr. 1812 (Liestal) und 384 (Lausen) mit einer Fläche von ca. 28'300 m². Es befindet sich zwischen der Ergolz, der Heidenlochstrasse (Liestal) und der Weidmattstrasse (Lausen) am Fusse der bewaldeten Hügelzüge des Sigmunds (Liestal) und Chilchbergs (Lausen). Die Gemeindegrenze verläuft in ungefähr mittlerer Lage und unterteilt somit das Areal in fast zwei gleich grosse Teilflächen.

Das Areal diente bis 1999 als Produktionsstandort der Sprengstoff-Fabrik "Cheddite" und lag seit der Betriebsschliessung brach. Die Aufrechterhaltung einer Gewerbenutzung war an diesem Standort sowohl für beide Gemeinden wie für die Grundeigentümer aus raumplanerischer und wirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll. Die Stadt Liestal und die Gemeinde Lausen unterstützten daher eine Nachnutzung mit einer Wohnüberbauung. Im Jahr 2005 wurden für beide Gemeindegebiete die Quartierplan-Vorschriften "Cheddite" für eine Wohnüberbauung erlassen, welche aber nicht umgesetzt werden konnte.

Bei der vorliegenden neuen Wohnüberbauung handelt es sich um ein vollständig neues städtebauliches Konzept, welches grössere Realisierungschancen haben soll.



Quartierplan Cheddite II – Teilgebiet Stadt Liestal

Antrag

Der Einwohnerrat beschliesst die Quartierplanvorschriften Cheddite II, bestehend aus:

- Quartierplanreglement „Cheddite II, Teilgebiet Liestal“, Stand 06.09.2016
- Quartierplan „Cheddite II“, (Teilgebiet Stadt Liestal), Situation und Schnitte 1:500 vom 06.09.2016
- Mutation Zonenplan Siedlung, Liestal (Parz. Nr. 2402 und 3227), Stand 06.09.2016

Liestal, 27. September 2016

Für den Stadtrat Liestal

Der Stadtpräsident

Lukas Ott

Der Stadtverwalter

Benedikt Minzer

DETAILINFORMATIONEN

1. Ausgangslage / Rechtsgrundlage

QP-Perimeter

- Das Quartierplanareal umfasst die Parzellen Nr. 1812 (Liestal) und 384 (Lausen) mit einer Gesamtfläche von ca. 28'300 m². Die Parzelle 1812 hat eine Grundbuchfläche von 11'788 m².
- Innerhalb des Perimeters besteht der im Jahr 2005 inkraftgetretene Quartierplan „Cheddite“, welcher nicht realisiert wurde und deswegen eine Neuplanung erforderlich ist.

Ordentliches Quartierplanverfahren

- Der Einwohnerrat beschliesst die Quartierplanvorschriften „Cheddite II“
- Der Regierungsrat genehmigt die Quartierplanvorschriften

Planungsteam

- Quartierplanung: Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner, Lausen
- Städtebauliches Konzept: Diener & Diener Architekten, Basel
- Landschaftskonzept: Vogt Landschaftsarchitekten AG, Zürich
- Lärmschutz und Verkehr: Gruner AG, Ingenieure und Planer, Basel
- Gewässerraum und Naturgefahren: Hintermann & Weber AG, Reinach

Investor

- Arealentwicklung: Losinger Marazzi AG, Immobilienentwicklung, Niederlassung Basel
- Investitionsvolumen: nicht bekannt

2. Lösungsvorschlag / Projektbeschreibung

Bebauungs- und Nutzungskonzept

Allgemein:

- Ausnützungsziffer (Teil Liestal): 87.7 %
- Bruttogeschossfläche (Teil Liestal): 10'200 m²
- Nutzungsart: Wohnüberbauung mit 70 Wohnungen (Teil Liestal) und 117 Wohnungen (Teil Lausen)
- Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG sowie nicht störende Nutzungen
- Die Wohnungen werden im Sinne von § 108 Abs. 2 RBG hindernisfrei erstellt.

Abweichung vom bisherigen Quartierplan

Auf dem Quartierplanareal besteht der rechtskräftige Quartierplan Cheddite. Ein Vergleich mit der Regelbauweise entfällt somit. Den einzelnen Baubereichen wurden in den Quartierplan-Vorschriften maximale Bruttogeschossflächen zugewiesen.

Damit ist das bauliche Nutzungsmass pro Baubereich klar definiert. Für die gesamte Quartierplanung ergibt sich eine maximale Bruttogeschossfläche (BGF) von gesamthaft 25'050 m². Für den Teilbereich der Stadt Liestal beläuft sich die BGF auf 10'200 m² und für den Teilbereich der Gemeinde Lausen auf 14'850 m². Daraus resultieren folgende Ausnützungsziffern (zum Vergleich sind auch die Kennwerte der bisherigen Quartierplanung aufgeführt):

	QP Cheddite – II (neu)			QP Cheddite (bisher)		
	Bezugsfläche	BGF	AZ	Bezugsfläche	BGF	AZ
Gesamthafes QP-Areal	28'189 m ^{2*}	25'050 m ^{2*}	88.9 %*	30'816 m ²	16'900 m ²	55 %
Teilbereich Stadt Liestal	11'629 m ^{2*}	10'200 m ^{2*}	87.7 %*	14'209 m ^{2**}	7'700 m ^{2**}	54 %*
Teilbereich Gemeinde Lausen	16'560 m ^{2***}	14'850 m ²	89.7 %	16'607 m ^{2***}	9'200 m ²	55 %

* Vorbehältlich Perimeterbereinigung aufgrund ausstehendem neuen Bau- und Baulinienplan Heidenlochstrasse (Liestal)

** inkl. Parzelle Nr. 3227

*** inkl. Teilfläche der Parzelle Nr. 1004

Demographische Entwicklung

Auswirkungen auf die demographische Entwicklung (nur Teil Liestal)

- Anzahl Wohnungen 70
- Personen pro Wohnung 3
- Personen total 210
- Kinder pro Wohnung 1
- Kinder und Jugendliche 0 bis 18 70

Auswirkungen auf den Schulraumbedarf im Schulkreis Gestadeck

- Im Zusammenhang mit den Quartierplanungen "Altbrunnen", "Grammet" und „Heidenweid“ im näheren Umfeld zur Quartierplanung "Cheddite II" ergibt sich bei der Stadt Liestal ein Bedarf für einen Kindergarten. Bei der Quartierplanung "Grammet" sind in der aktuellen Planung 2 Kindergärten vorgesehen und geplant.

Auswirkungen auf „Steuern und Finanzausgleich“

- Ausgleichsniveau CHF 2'400/Einwohner
- Steuerertrag plus Finanzausgleich bei 210 Personen: TCHF 504

Verkehr

Erschliessung motorisierter Individualverkehr

Zubringer

- Die Erschliessung erfolgt für das Teilgebiet der Stadt Liestal über die Heidenlochstrasse und für das Teilgebiet Lausen über die Weidmattstrasse.

Ausbau der Erschliessung

- Ein vorgesehener früherer Ausbau der Heidenlochstrasse wurde durch die Stadt Liestal nicht weiter verfolgt und damit zusammenhängende Flächenabtretungen nicht vollzogen. Die Stadt Liestal beabsichtigt nun aufgrund zahlreicher Quartierplanungen im Gebiet Heidenloch und aufgrund des Strassenzustandes einen Ausbau der Heidenlochstrasse. Als Grundlage dazu soll ein neuer Bau- und Strassenlinienplan erlassen werden. Die geplante Linienführung ist im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) für das Teilgebiet der Stadt Liestal orientierend dargestellt.
- Die Durchfahrtsperre für den motorisierten Individualverkehr sowohl auf der Weidmattstrasse wie auf der Heidenlochstrasse bleibt bestehen. Entgegen der ursprünglich vorgesehenen Durchfahrtsmöglichkeit in der unterirdischen Einstellhalle für Bewohner des Quartierareals wird auf Wunsch der Gemeinde Lausen die Einstellhalle baulich getrennt.

- Mit einer möglichen neuen Haltestelle entlang der Heidenlochstrasse und der darauf verkehrenden Buslinie könnte die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr verbessert werden.

Parkplätze

- Die Parkierung erfolgt mittels einer zwischen den Gemeinden baulich getrennten Einstellhalle sowie Parkflächen entlang der Heidenloch- und Weidmattstrasse.
- Stammparkplätze werden primär in der unterirdischen Einstellhalle angeordnet, Besucherparkplätze primär oberirdisch. Die Realisierung der Parkplätze hat auf dem jeweiligen Gemeindeteilgebiet zu erfolgen, auch bei einer etappenweisen Realisierung.
- Gemäss Verkehrsgutachten der Firma Gruner AG sind auf dem Cheddite-Areal insgesamt 294 Pkw-Stellplätze nachzuweisen, wovon 68 Besucherplätze. Auf dem Teilgebiet Liestal sind 81 Stellplätze und 24 oberirdische Besucherparkplätze vorzusehen.

Langsamverkehr

Radrouten

- Entlang der Heidenlochstrasse und der Weidmattstrasse verläuft eine Kant. Radroute.

Veloabstellplätze

- Überdachte Velo-Abstellplätze werden möglichst nahe an den Wohngebäuden angeordnet. Die Veloabstellplätze für Besucher werden oberirdisch erstellt.

Fussverkehr

- Entlang der Heidenloch- und der Weidmattstrasse verläuft eine Wanderwegverbindung. Das Quartierplan-Areal ist direkt an das Rad- und Fusswegnetz angebunden.

Öffentlicher Verkehr

Bus

- Aufgrund der aktuellen Entwicklung durch Quartierplanungen im Gebiet Heidenloch sowie auch für das Cheddite-Areal soll eine zusätzliche Haltestelle der Buslinie 78 eingerichtet werden. Zu klären sind die Lage und der Realisierungszeitpunkt. Die nächste Bushaltestelle an der Heidenlochstrasse in 500 m Distanz zum Quartierplanzentrum ist in 5-7 Minuten zu Fuss erreichbar. Der Bahnhof Liestal mit der S-Bahnhaltestelle, den Interregio-Verbindungen und der Endhaltestelle der Waldenburgerbahn sowie verschiedenen Buslinien bilden einen regionalen Hauptverkehrsknotenpunkt, welcher mit dem Bus in ca. 5 Minuten erreichbar ist.

Lärm

Lärmempfindlichkeitsstufe (LES)

- Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärm-Empfindlichkeits-Stufe (LES) II.

Lärmbelastung

- Auf der südlichen Seite des Quartierplan-Areals verläuft die Hochleistungsstrasse A22. Infolge dieser Verkehrsbelastung gilt das Gebiet als lärmvorbelastet.
- Der Lärmschutz kann entweder durch die Anordnung von Räumen oder bei Lüftungsöffnungen durch bauliche oder gestalterische Massnahmen sichergestellt werden.
- Gemäss Lärmgutachten der Firma Gruner AG ist entlang der A22 eine Lärmschutzwand von 2.5 m auf einer Länge von rund 360 m erforderlich. Mit dieser Massnahme können Grenzwertüberschreitungen an einzelnen Gebäuden auf maximal 5 dB reduziert werden. An den betreffenden Fassaden bzw. Geschossen kann mit Massnahmen am Gebäude auf die verbleibende Grenzwertüberschreitung reagiert werden. In der Quartierplanung

müssen somit keine Massnahmen zur Sicherstellung des Lärmschutzes definiert werden. Es ist jedoch im Quartierplan-Vertrag die Realisierung und der Realisierungszeitpunkt der erforderlichen Lärmschutzwand entlang der A22 sicherzustellen sowie der Kostenträger zu definieren.

Freiräume / Ökologie / Naturgefahren

Freiräume

- Der Aussenraum wird in verschiedene Freiräume gegliedert, u.a. die Uferschutzzone, Grünflächen und verschiedene Freiräume.
- Mit der Realisierung der Quartierplanung sind Spiel- und Aufenthaltsnutzungen mit den entsprechenden Einrichtungen vorzusehen.

Ökologie

- Aussenraumgestaltung durch differenzierte vernetzende Grün- und Freiraumgestaltung
- Renaturierung des Windentalbächlis mit Ausscheidung einer Uferschutzzone
- Definition einer Grünflächenziffer für das Quartierplanareal (20 %)
- Ausscheidung einer durchgängigen Uferschutzzone entlang der Ergolz
- Naturnahe Gestaltung und Strukturierung der Grünflächen mit verschiedenen Bepflanzungselementen (Sträucher, Einzelbäume, Baumgruppen)
- Bepflanzung mittels standortgerechten, einheimischen Arten
- Wege und Plätze soweit technisch möglich und sinnvoll mit wasserdurchlässigen Materialien gestalten
- Für Bepflanzungen ausschliesslich standortgerechte, einheimische Arten verwenden
- Anpflanzungen mit Arten, die zu invasiven Neophyten zählen, sind nicht zulässig
- Extensive Begrünung der Flachdächer mit Saadmischung aus einheimischen Arten
- In der Uferschutzzone eine ufertypische Vegetation anlegen
- Als weitere ökologische Massnahmen werden angerechnet:
 - Hecken und Ruderalbepflanzungen zu 100 %
 - Extensive Dachbegrünung, Begrünung von vertikalen Bauteilen (z.B. Fassaden, Mauern), befahrbare Grünflächen (wie z.B. Rasensteine) zu 50 %
 - Kronenbildende Bäume zu 10 m² pro Baum
 - Nisthilfen zu 2 m² pro Nisthilfe

Naturgefahren

Hochwasserschutz / Rutschgefahr / Steinschlag

- Gemäss Gefahrenkarten ist das Planungsgebiet teilweise von gravitativen Naturgefahren durch Überschwemmung und spontane Rutschungen betroffen.
- Bei der Überschwemmung geht die Gefährdung durch die Ergolz sowie durch eine begrenzte Durchlasskapazität der bestehenden Dole des Windentalbächlis aus.
- Entlang der Weidmatrasse in Lausen besteht eine Gefährdung durch Rutschungen. Auf Empfehlung des Amtes für Raumplanung wurden Naturgefahrenzonen im Quartierplan ausgeschieden und Schutzbestimmungen formuliert. Zudem wurden Fliesstiefenkarten im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) dargestellt.
- Es wurden alle Gefahrenstufen (erheblich, mittel und gering) für die vorhandenen Gefahrenarten (Überschwemmung und Rutschung) in den Quartierplanvorschriften umgesetzt.

Energie

Energiestandard

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

Energieversorgung

- Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept zu erarbeiten, welches eine Minimierung des Energiebedarfs hinsichtlich Wärme, Kälte und Elektrizität zum Ziel hat.
- 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.

3. Massnahmen / Termine

Planungsablauf

Kommunale Vorprüfung	Okt. 2014 – Jun. 2015
Stadtratsbeschluss	16. Jun. 2015
Oeffentliche Mitwirkung	04. – 23. Dez. 2015
Kantonale Vorprüfung	22. Jun. – 7. Okt. 2015
Besprechung Stadt Liestal, Gemeinde Lausen, ARP	29. Okt. 2015
Ueberarbeitung, Koordination (BSP), Bereinigung	Nov. 2015 – Sept. 2016
Stadtratsbeschluss	27.09.2016

Ausblick

Einwohnerratsbeschluss	4. Q. 2016
Referendumsfrist	ca. Jan./Feb. 2017
Auflageverfahren	1. Q. 2017
Einspracheverfahren	1. Q. 2017
Genehmigung durch den Regierungsrat	2. Q. 2017

Realisierung Quartierplanüberbauung

Voraussichtliche Realisierung	ab 2018/2019
-------------------------------	--------------

Quartierplanverfahren

Vorprüfungen Stadt Liestal

Stadtbaukommission (SBK)

- Das städtebauliche Konzept wurde anlässlich von gemeinsamen Sitzungen der Bauplanungskommission Lausen und der Stadtbaukommission Liestal beurteilt. Im Rahmen dieser Sitzungen sind die verschiedenen Kriterien in die Beurteilungen eingeflossen. Aufgrund der Mitwirkung auf der Seite der Gemeinde Lausen wurde das Bebauungskonzept städtebaulich angepasst, was eine weitere Beurteilung der Stadtbaukommission erforderte. Die Stadtbaukommission hat dem vorliegenden städtebaulichen Konzept zugestimmt.

Stadtbauamt

- Das Stadtbauamt hat die Quartierplanvorschriften geprüft und verschiedene Optimierungsvorschläge und Anliegen eingebracht, welche in der vorliegenden Planung berücksichtigt wurden.

Vorprüfungen Kanton

Arealbaukommission (ABK)

- Auf die Beurteilung der Arealbaukommission wurde verzichtet, weil die Quartierplanung bereits durch zwei Fachkommissionen beurteilt wurde.

Denkmal- und Heimatschutzkommission (DHK)

- Im kantonalen Bauinventar sind die Gebäude auf dem Cheddite-Areal nicht erfasst. Gemäss Empfehlung des ARP wurde eine Inventarisierung vorgenommen. Die SBK Liestal und BPK Lausen kamen zum Schluss, dass zwei Gebäude (Garage, Trafostation) erhalten bleiben sollen und die restlichen Gebäude nach Abwägung zwischen Schutzwürdigkeit und dem Gebot haushälterischer Bodennutzung abgebrochen werden dürfen.

Kantonale Vorprüfung

- Die kantonale Vorprüfung wurde vom 22. Juni – 7. Oktober 2015 durchgeführt. Das Projekt musste anschliessend in einigen Punkten überarbeitet werden, u.a. mussten verschiedene Baulinien (Wald, Gewässer) ergänzt und das Windentalbächli im Plan vollständig dargestellt werden, der Anteil an ökologischen Massnahmen erhöht, sowie Gefahrenzonen detailliert bezeichnet werden. Die vollständige Stellungnahme des Amtes für Raumplanung sowie die Zusammenstellung der planerischen Umsetzung ist in einem separaten Bericht „Vorprüfungszusammenstellung“ dokumentiert.

Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 04. – 23. Dezember 2015 statt. Es wurden auf der Seite Liestal zwei Beiträge eingereicht. Mit den Mitwirkenden wurden Gespräche durchgeführt und das Ergebnis in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst. Dieser wurde vom Stadtrat beschlossen, den Mitwirkenden zugestellt und öffentlich aufgelegt.

4. Finanzierung

Aufwendungen / Erträge

Strasseninfrastruktur

Die Quartierplanung Cheddite II löst selbst direkt keine Kosten für einen Ausbau der Infrastruktur aus. Der geplante Ausbau der Heidenlochstrasse erfolgt unabhängig von einzelnen Quartierplanungen und steht im Kontext zur Gesamtentwicklung des Gebiets Heidenloch.

Schulraum

Die demographische Entwicklung des Gebiets Heidenloch erfordert einen Ausbau der Schulrauminfrastruktur (Kindergarten) im Schulkreis Gestadeck, welcher innerhalb der Quartierplanung Grammet sichergestellt wird. Dieser Kindergarten kann auch von Kindern der umliegenden Quartiere (Cheddite, Altbrunnen, Heidenweid) genutzt werden.

Infrastrukturbeitrag

Gemäss Stadtratsbeschluss vom 13.12.2011 haben die Grundeigentümer respektive deren Rechtsnachfolger für die sich aus „Quartierplanungen im ordentlichen Verfahren“ ergebenden Vorteile einen Infrastrukturbeitrag von CHF 10.-- pro m2 Bruttogeschossfläche (BGF) an die Stadt Liestal zu entrichten.

Infrastrukturbeitrag: maximal CHF 102'000.-- (10'200 m2 BGF à CHF 10.--)

Die Regelung erfolgt im Quartierplanvertrag.

Verwaltungsaufwand

Die Verwaltung führt das Quartierplanverfahren durch und begleitet und unterstützt die Quartierplanverfasser bei der Erarbeitung der Quartierplanvorschriften.

5. Beilagen / Anhänge

Rechtsverbindlich und Bestandteile des Beschlusses:

- Quartierplanreglement „Cheddite II, Teilgebiet Liestal“, Stand 06.09.2016
- Quartierplan „Cheddite II“, (Teilgebiet Stadt Liestal), Situation / Schnitte 1:500 vom 06.09.2016
- Mutation Zonenplan Siedlung, Liestal (Parz. Nr. 2402 und 3227), Stand 06.09.2016

Orientierend / nicht Bestandteil des Beschlusses:

- Planungsbericht vom 06.09.2016 inkl. Anhänge 1 – 4 und separate Berichte

Alle Unterlagen auf der Homepage:

www.liestal.ch > Departemente/Bereiche > Verwaltung > Stadtbauamt > Planungen/ Planauflagen



Stadt Liestal

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Cheddite – II, Teilgebiet Liestal"

Quartierplan-Reglement

Beschlussfassung

Impressum
Arealentwicklung



Städtebau

DIENER & DIENER ARCHITEKTEN

Quartierplanung



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

www.stierli-ruggli.ch
info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung

Ralph Christen

Datei-Name

37435_Reg01_TG_Liestal_Beschlussfassung.docx

Inhaltsverzeichnis

	Erlass	1
§ 1	Zweck und Ziele der Quartierplanung	1
§ 2	Geltungsbereich	1
§ 3	Art der baulichen Nutzung	1
§ 4	Mass der baulichen Nutzung	2
§ 5	Bebauung	3
§ 6	Gestaltung der Bauten	3
§ 7	Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes	4
§ 8	Gefahrenzonen.....	6
§ 9	Erschliessung und Parkierung.....	6
§ 10	Nachweis zur Umgebungsgestaltung.....	7
§ 11	Ver- und Entsorgung	7
§ 12	Lärmschutz.....	7
§ 13	Realisierung und Parzellierung	8
§ 14	Ausnahmen und Abweichungen.....	8
§ 15	Schlussbestimmungen	8
	Beschlüsse und Genehmigung	9

Erlass

Die Stadt Liestal erlässt - gestützt auf §§ 2 - 7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – die Quartierplan-Vorschriften "Cheddite - II, Teilgebiet Liestal". Diese Quartierplan-Vorschriften bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500).

Massgebende übergeordnete Gesetzgebungen (Kanton, Bund) sind zu beachten und werden in diesem Quartierplan-Reglement nicht speziell erwähnt.

§ 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung

- | | |
|-------|--|
| Zweck | ¹ Der Quartierplan "Cheddite - II, Teilgebiet Liestal" bezweckt eine geordnete haushälterische Nutzung des Bodens und die planerische Sicherstellung zur Realisierung einer Wohnüberbauung in Beachtung der Zielsetzungen nach § 1 Abs. 2. |
| Ziele | ² Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt: <ul style="list-style-type: none"> a) Sicherstellung einer attraktiven Wohnüberbauung in Beachtung der speziellen Lage zwischen der Ergolz und dem Waldareal; b) Sicherstellung einer quartierverträglichen Siedlungsverdichtung; c) Ausbildung einer städtebaulichen Einheit mit ästhetischem Gesamteindruck; d) Ausbildung einer attraktiven Aussenraumgestaltung durch eine differenzierte und vernetzende Grün- und Freiraumgestaltung; e) Renaturierung des Windentalbächchlis als Kleingewässerstruktur mit dazugehörigem Uferbereich; f) Sicherstellung des Raumbedarfs für Fliessgewässer sowie des Schutzes vor Naturgefahren; g) Sicherstellung einer hohen Wohnqualität unter Berücksichtigung des Lärmschutzes. |

§ 2 Geltungsbereich

- | | |
|-----------------|---|
| Geltungsbereich | Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter. |
|-----------------|---|

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- | | |
|-------------|---|
| Nutzungsart | ¹ Für das Quartierplan-Areal bzw. für die Hauptbauten gilt die Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG. Neben der Wohnnutzung sind auch nicht störende Nutzungen zulässig. |
| Nebenbauten | ² Die Art der Nutzung für Nebenbauten sowie für die beiden Bestandbauten Nr. 112a und Nr. 116 richtet sich nach den Quartierbedürfnissen. Es muss sich bei der Nutzung um siedlungsausstattende Quartierinfrastruktur handeln. |

§ 4 Mass der baulichen Nutzung

Definition der baulichen Nutzung

- ¹ 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. Bei den Nebenbauten gilt der äussere Gebäudeumriss als Nutzfläche.

nicht zur Nutzfläche zählend

- ² Zur Bruttogeschossfläche (BGF) werden nicht gerechnet:
- a) Sockelgeschosse, ausser Räume und Erschliessungsflächen in den Sockelgeschossen, welche zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzt werden;
 - b) Lichtschächte mit einer Tiefe von maximal 1.0 m sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 20 % der Fassadenabwicklung betragen;
 - c) Unterirdische Geschosse, Einstellhallen, die Überdachung von Einstellhallenrampen und Räume im Erdgeschoss, die der Erschliessung der Einstellhalle dienen;
 - d) Nebenbauten gemäss § 5 Abs. 5;
 - e) Überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Dachterrassen, Gartensitzplätze, ein- und vorspringende Balkone, Loggias, soweit sie nicht als Laubengänge dienen (Balkone und unmittelbar an das Haus anschliessende Sitzplätze dürfen allseits mit einfach verglasten Elementen versehen werden (Windschutzverglasungen));
 - f) Bestehend bleibende Bauten (Gebäude Nr. 112a und Nr. 116);
 - g) Eingangshallen sowie gemeinschaftlich nutzbare Räume für Kinderwagen, Velos, Spielgeräte sowie Waschküchen, Trockenräume, Schutzräume, Containerräume, auch wenn sie sich in Vollgeschossen befinden;
 - h) Reduit ohne Fenster mit einer Grundfläche von maximal 5 m² pro Wohneinheit;
 - i) Unbeheizte, ganz oder weitgehend mit Isolierverglasung – oder Wärmeschutzglas verglaste Zwischenklimaräume (z.B. Wintergärten, Veranden) mit maximal 15 m² pro Wohneinheit, wenn
 - Wände und Öffnungen zwischen den Zwischenklimaräumen und den dahinterliegenden Innenräumen voll isoliert sind;
 - natürliche Belüftungen und Belichtungen sowohl für die Zwischenklimaräume als auch für die dahinter liegenden Innenräume sichergestellt sind;
 - die Zwischenklimaräume mit keinerlei Einrichtungen versehen werden, welche sich für die Raumbeheizung eignen. Als solche gelten (unabhängig vom Energieträger):
 - Fussbodenheizungen jeglicher Art;
 - statische oder mobile Heizkörper;
 - Schwedenöfen, feste oder mobile Cheminées etc.

Nutzungsmass

- ³
- | | |
|--|----------------------|
| a) Bruttogeschossfläche Baubereich A1: | 2'400 m ² |
| b) Bruttogeschossfläche Baubereich A2: | 2'400 m ² |
| c) Bruttogeschossfläche Baubereich B1: | 3'850 m ² |
| d) Bruttogeschossfläche Baubereich B4: | 1'550 m ² |
| e) Nutzfläche Veloabstellanlagen: | 200 m ² |
| f) Nutzfläche Bestandbaute Nr. 112a: | 270 m ² |
| g) Nutzfläche Bestandbaute Nr. 116: | 50 m ² |
| h) Nutzfläche für weitere Nebenbauten: | 100 m ² |

Nutzungstransport

- ⁴ Zwischen den Baubereichen ist ein Nutzungstransport von maximal 10 % der Bruttogeschossfläche zulässig (Abtretungsfläche und Übertragungsfläche).

§ 5 Bebauung

Definition Bebauung mit Hauptbauten	1	<p>Die Bebauung des Areals ist im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) mit Baubereichen für Hauptbauten definiert. Weitere Hauptbauten sind nicht zulässig.</p> <p>Die Baubereiche definieren Lage, Ausdehnung, Höhe, Geschossigkeit und Dachform für die einzelnen Hauptbauten der Bebauung.</p> <p>Der Abstand zwischen den Baubereichen B1 und B4 (ohne Balkone/Loggias) muss mindestens 18.0 m betragen. Im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) werden die seitlichen Mindestabstände zwischen den direkt aneinander angrenzenden Baubereichen definiert.</p> <p>In den einzelnen Baubereichsgruppen (A und B) sind die Hauptbauten in der Lageanordnung der Fassadenfluchten aufeinander abzustimmen.</p>
Bauteile, ausserhalb Baubereichsbegrenzung	2	<p>Balkone und Vordächer (Gebäudezugang und Hauptdach) dürfen die Baubereiche um maximal 1.5 m überschreiten, sofern sie nicht in die Uferschutzzone hineinreichen. Ausserhalb der Bauten liegende Treppen/Rampen, Autoeinstellhalleneinfahrten sowie Lichtschächte dürfen ausserhalb des Baubereiches angeordnet werden, sofern sich nicht in die Uferschutzzone hineinreichen.</p>
Messweise der Gebäudehöhe	3	<p>Die Gebäudehöhe der Baubereiche wird gemessen vom tiefsten Punkt des bestehenden bzw. abgegrabenen Terrains bis zur Oberkante des fertigen Dachrandes.</p>
unterirdische Bauten	4	<p>Unterirdische Bauten sind zulässig, sofern sie das Gesamtkonzept der Quartierplanung nicht beeinträchtigen.</p>
Nebenbauten	5	<p>Als Nebenbauten gelten unbeheizte Bauten wie überdachte Velounterstände, Schöpfe, Gerätehäuschen, überdachte Sitzplätze u. dgl. Einrichtungen für Spiel- und Aufenthaltsnutzungen (nicht überdacht) gelten nicht als Nebenbauten.</p> <p>Nebenbauten können in Beachtung der Baulinien bzw. § 54 RBV und von § 57 RBV sowie den Bestimmungen zum Nutzungsmass für Nebenbauten gemäss § 4 Abs. 3 und den Bestimmungen zum Aussenraum gemäss § 7 im Areal der Quartierplanung frei platziert werden. Veloabstellanlagen sind beim Gebäudeeingangsbereich (innerhalb oder ausserhalb des Gebäudes) anzuordnen. In Ergänzung dazu können weitere Veloabstellanlagen an zweckmässigen Sammelstandorten im Aussenraum eingerichtet werden.</p>

§ 6 Gestaltung der Bauten

Gestaltung allgemein	1	<p>Die Hauptbauten sind hinsichtlich der Gestaltung und Materialisierung der Fassaden aufeinander abzustimmen oder nachvollziehbar zu differenzieren.</p> <p>Die Hauptbauten müssen im Hauptvolumen rechteckig ausgebildet werden.</p>
Sanierungen / Ergänzungen an Bauten	2	<p>Allfällige spätere Sanierungen und Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- bzw. angebaute Gebäudeteile dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen.</p>
Mitspracherecht	3	<p>Dem Stadtrat Liestal steht ein Mitspracherecht betreffend Materialisierung und Gestaltung der Fassaden der Hauptbauten zu.</p>
Dachgestaltung	4	<p>Für Hauptbauten und für Nebenbauten sind nur Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer (Neigung maximal 5°) zulässig.</p>

		Hauptdachflächen haben ökologische Funktionen zu erfüllen (z. B. extensive Begrünung, Nutzung von Sonnenenergie, Retention oder Ähnliches).
Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelemente	5	Die Gestaltung von Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelementen (Sitzplatz-Überdachungen, Vordächer, Markisen, Verglasungen, Trennelemente u. dgl.) muss aufeinander abgestimmt erfolgen. Die nachträgliche Erstellung von einzelnen oder mehreren Elementen darf das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen.
Hindernisfreie Wohnungen	6	Es sind hindernisfreie Wohnungen im Sinne von § 108 Abs. 2 RBG zu erstellen.
Technische Einrichtungen	7	Technisch bedingte Einrichtungen wie Entlüftungsbauteile Lüftungsanlagen, Liftüberbauten, Oblichter u. dgl. können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird.
Vogelsichere Glasflächen	8	Glasflächen sind so zu gestalten, dass diese keine Kollisionsgefahr für Vögel darstellen (keine Übereck-Verglasungen, keine spiegelnden Glasflächen).

§ 7 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Nutzung des Aussenraumes	1	Die Nutzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegt. Er gliedert sich in folgende Teilbereiche: a) Uferschutzzone; b) Grünflächenbereich; c) Freiraumbereich A; d) Freiraumbereich B. Für die Konkretisierung des Aussenraumes sind die nachfolgenden Bestimmungen massgebend.
Uferschutzzone	2	Die Uferschutzzone bezweckt den dauernden Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Innerhalb der Uferschutzzone sind alle Massnahmen untersagt, welche diesem Schutzzweck zuwiderlaufen. Davon ausgenommen sind bauliche Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren sowie die Erstellung eines Uferweges. Die Abgrenzung der Uferschutzzone ist mit geeigneten naturnahen Gestaltungselementen nachhaltig zu markieren. Vorhandene Uferbereiche entlang der Ergolz sind bei Bedarf ökologisch aufzuwerten. Mit der Renaturierung des Windentalbächlis sind für das Gewässer angemessene Uferbereiche zu gestalten. Dazu ist ein Mosaik aus ufertypischen Gehölzen, krautiger Vegetation und vegetationslosen Flächen anzulegen.
Grünflächenbereich	3	Die Grünflächenbereiche sollen offen wirken und mit verschiedenen Bepflanzungselementen (z.B. Sträucher, Einzelbäume, Baumgruppen) naturnah gestaltet werden. In den Grünflächenbereichen sind Spiel- und Aufenthaltsnutzungen mit entsprechenden Einrichtungen (Sitzgelegenheiten, Brunnen, Spielgeräte, Veloabstellanlagen u. dgl.) sowie Fusswegverbindungen zulässig.
Freiraumbereich A	4	Der Freiraumbereich A dient zur Erschliessung der Baubereiche und als Spiel- und Aufenthaltsflächen. Zulässig ist die Erstellung von Erschliessungsanlagen und Gebäudezugängen, die Erstellung von Ausseninfrastruktur-Einrichtungen (Spiel- und Verweilflächen, multifunktionale Plätze, Sitzgelegenheiten, Brunnen, Spielgeräte, Veloabstellanlagen u. dgl.) und die Erstellung von Grünflächen sowie Baumpflanzungen.

Freiraumbereich B	5	Der Freiraumbereich B umfasst Arealzufahrten und –zugänge, Standorte von Ein- und Ausfahrten von Einstellhallen, Parkierungsflächen, Gehbereich entlang der Heidenlochstrasse, Veloabstellanlagen, Standorte von Entsorgungseinrichtungen sowie Grünflächen und Bepflanzungen. Zur Fortsetzung nördlich angrenzenden Waldstruktur ist der Freiraum B bereichsweise mit Strauchpflanzungen zu gestalten. Nicht zur Erschliessung, als Gehbereich, zur Parkierung (Autos / Velos) oder für Entsorgungseinrichtungen beanspruchte Flächen sind zu begrünen.
Spiel- und Aufenthaltsnutzungen	6	Spiel- und Aufenthaltsnutzungen mit den entsprechenden Einrichtungen müssen mit der Realisierung der Überbauung erstellt werden. Diese Einrichtungen sind primär im dafür im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierten Aufenthaltsbereich vorzusehen. Es ist eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Spiel- und Aufenthaltsnutzungen vorzunehmen und zu unterhalten. Art, Umfang und Standort sind in Absprache mit dem Stadtrat Liestal vor Eingabe des Baugesuches festzulegen. Bei veränderten Bedürfnissen können die Spiel- und Aufenthaltsnutzungen, in Absprache mit dem Stadtrat Liestal, angepasst werden.
Standorte für Nebenbauten und Entsorgungseinrichtungen	7	Nebenbauten (z. B. gedeckte Veloabstellanlagen) sowie Entsorgungseinrichtungen (z.B. Abfallsammelstelle) müssen an zweckmässigen Standorten, platziert werden. Art und Standorte sind in Absprache mit dem Stadtrat Liestal vor Eingabe des Baugesuches nachzuweisen.
Aufschüttungen und Abgrabungen	8	Für die neue Terraingestaltung, mit Ausnahme der Uferschutzzone, sind Aufschüttungen bis 3.0 m und Abgrabungen sowie Stützmauern bis 4.0 m zulässig. In der Uferschutzzone sind Terraingestaltungsmassnahmen nur im Zusammenhang mit dem Schutzzweck der Uferschutzzone sowie im Zusammenhang mit baulichen Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser und zur Erstellung eines Uferweges zulässig.
Wege und Plätze	9	Wege und Plätze sind soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.
Grundsätze zur Bepflanzung	10	Für die Bepflanzung gelten folgende Grundsätze: a) Für die Bepflanzung sind ausschliesslich standortgerechte, einheimische Arten (Bäume, Sträucher etc.) zu verwenden. Anpflanzungen mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig. b) Werden Flachdächer begrünt, so ist diese extensiv und mit einer Saatmischung aus einheimischen Arten auszuführen. c) In der Uferschutzzone ist eine ufertypische Vegetation anzulegen. d) Die Bepflanzung ist zu unterhalten und zu pflegen.
Kleintierdurchlass	11	Die Passierbarkeit für Kleintiere in einem Korridor (Wald – Gewässer) ist zu gewährleisten. Fallen für Kleintiere sind zu vermeiden.
Ökologische Massnahmen	12	Zusätzlich zur Uferschutzzone sind ökologische Massnahmen im Umfang von mindestens 5 % der Fläche des Quartierplan-Areals zu realisieren. Als ökologische Massnahmen gelten: a) Das Anlegen von begrünter Flächen ausserhalb der Uferschutzzone zu 100 %; b) Hecken und Ruderalbepflanzungen zu 100 %; c) Extensive Dachbegrünung (Basler Mischung oder vergleichbare Mischung), Begrünung von vertikalen Bauteilen (z.B. Fassaden, Mauern), befahrbare Grünflächen (wie z.B. Rasensteine) zu 50 %;

- d) Kronenbildende Bäume zu 10 m² pro Baum;
- e) Nisthilfen für Vögel sowie Schlafquartiere für Fledermäuse zu 2 m² pro Element;
- f) Kleinstrukturen (Ast- oder Steinhaufen) zu 100% ihrer effektiven Fläche;
- g) Ausserhalb der Uferschutzzone und begrünten Flächen liegende Kleintierdurchlässe zu 100%.

Die Massnahmen sind zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion zu erhalten und zu pflegen.

§ 8 Gefahrenzonen

Anforderungen Gefahrenzone Überschwemmung

- ¹ In der Gefahrenzone Überschwemmung (mittlere Gefährdung) sind Massnahmen zur Verhinderung von Schäden durch eindringendes Wasser vorzusehen.
- Bauten und Bauteile sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.
- Bauten und Bauteile unterhalb der potentiellen Hochwasserhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen und den direkten Auswirkungen bei Hochwasser (Wasserdruck, Nässe Schwemmmaterial) genügen bzw. standhalten. Öffnungen (Lichtschächte, Fensteröffnungen, Treppenabgänge u. dgl.) unterhalb der potentiellen Hochwasserhöhe sind baulich vor Hochwasser zu schützen

Hochwasserhöhen

- ² Für die in der Gefahrenzone Überschwemmung liegenden Baubereiche oder Baubereichsteilflächen gelten folgende potentielle Hochwasserhöhen:
- a) Baubereiche A1 und A2: Terrain* 0 - 25 cm
 - b) Baubereich B1: Terrain* plus 0 - 50 cm
 - c) Baubereich B4: Terrain* plus 0 - 75 cm

Als Terrain* gilt das Terrain (bestehendes, abgegrabenes oder aufgeschüttetes), welches bei einem Hochwasserereignis geringer Eintretenswahrscheinlichkeit überschwemmt werden kann. Bei geschlossenen Mulden und Terraineinschnitten im Bereich des zu schützenden Objektes gilt der tiefste Punkt des Mulden- bzw. Terraineinschnitttrandes als Messbasis. Höhere Fliesstiefen infolge von Einstau bzw. Rückstau sind zu berücksichtigen.

Nachweis und Abstimmung der Massnahmen

- ³ Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren sind im Rahmen des Baugesuches nachzuweisen bzw. darzustellen und zu beschreiben. Bei Anwendung von verschiedenen Schutzmassnahmen sind die Massnahmen aufeinander abzustimmen.
- Innerhalb oder ausserhalb des Quartierplan-Areals vorgenommene Massnahmen, welche nachweislich zu einer Veränderung der Gefahrenausdehnung und der Gefahrenstufe sowie der Fliesstiefen innerhalb des Quartierplan-Areals führen, sind im Rahmen des Baugesuches für die Realisierung der Quartierplan-Überbauung zu berücksichtigen.

§ 9 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung des Quartierplan-Areals

- ¹ Die Erschliessung des Areals der Quartierplanung erfolgt über die Heidenlochstrasse.

interne Erschliessung sowie Parkierung

- ² Die interne Erschliessung sowie oberirdische Parkierung wird im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) sowie den Bestimmungen gemäss § 7 Abs. 4 und 5 festgelegt.

Stammparkplätze werden primär in einer unterirdischen Einstellhalle angeordnet. Besucherparkplätze werden primär oberirdisch, ein Teil davon falls notwendig unterirdisch angeordnet. Die Realisierung des erforderlichen Bedarfs an Parkplätzen hat auf dem jeweiligen Gemeindeteilgebiet zu erfolgen, dies auch bei einer Realisierung in Etappen.

Die unterirdische Einstellhalle ist gegenüber einer oberirdischen Einstellhalle auf dem Teilgebiet der Stadt Liestal baulich zu trennen. Der Freiraumbereich A darf nicht als Durchfahrtsmöglichkeit zum angrenzenden Teilgebiet der Gemeinde Lausen verwendet werden.

Ausnahmefahrten

- ³ Die Gebäudezufahrt ist für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) bis vor den Gebäudezugang der Hauptbauten sicherzustellen.

§ 10 Nachweis zur Umgebungsgestaltung

Nachweis zur Umgebungsgestaltung

Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplan-Vorschriften zur Umgebungsgestaltung eingehalten werden.

Dieser Nachweis beinhaltet bzw. stellt dar:

- a) bestehendes und neu gestaltetes Terrain (inkl. der bestehenden Terrainverhältnisse der Nachbargrundstücke) sowie allfällige Stützmauern;
- b) Art und Gestaltung der Grün- und Freiflächen sowie Art und Standort von Bepflanzungen;
- c) Lage und Dimensionierung der internen Erschliessungsanlagen und der oberirdischen Parkierungsflächen;
- d) Renaturierung des Windentalbächlis;
- e) Einhaltung der ökologischen Massnahmen gemäss § 7 Abs. 12;
- f) Lage, Dimensionierung und Definition des Nutzungszweckes von Nebenbauten sowie von Einrichtungen für Spiel- und Aufenthaltsnutzungen;
- g) Lage und Art von Ver- und Entsorgungsanlagen (Abfall-Sammelstelle etc.);
- h) Standort von Aussenbeleuchtungen.

§ 11 Ver- und Entsorgung

Energiekonzept

- ¹ Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept zu erarbeiten, welches eine Minimierung des Energiebedarfs hinsichtlich Wärme, Kälte und Elektrizität zum Ziel hat.

Koordination

- ² Inhalt und Umfang des Energiekonzepts sind mit dem Stadtrat Liestal und der Fachstelle Energie des kantonalen Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) vor Einreichung des Baugesuches abzusprechen.

Energiestandard

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

Abfallentsorgung

- ⁴ Für die Abfallbeseitigung gelten die Bestimmungen der Stadt Liestal. Im Baubewilligungsverfahren sind Standorte für die Abfallentsorgung aufzuzeigen.

§ 12 Lärmschutz

Lärm-Empfindlichkeitsstufe

Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES) II.

§ 13 Realisierung und Parzellierung

Etap pierung	1	Die Realisierung kann als Einheit oder in Etappen erfolgen. Sofern die Quartierplan-Überbauung in Etappen realisiert wird, sind die dazugehörenden Anlagen und Einrichtungen wie Zufahrten, Wege, Abstellplätze, Einrichtungen für Spiel- und Aufenthaltsnutzungen, Ver- und Entsorgungsanlagen usw. so auszulegen, dass der Bedarf der jeweiligen Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt.
Parzellierung	2	Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals oder die Abgabe von Wohnungen im Stockwerkeigentum ist zulässig. Durch diese darf jedoch die Zielsetzung, die Verwirklichung und die Funktionalität der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt werden. Zum Zeitpunkt der Parzellierung sind die erforderlichen Dienstbarkeiten im Grundbuch eintragen zu lassen.

§ 14 Ausnahmen und Abweichungen

Ausnahmen	1	In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Stadtrates Ausnahmen von diesen Quartierplan-Vorschriften gewähren.
Voraussetzung für Ausnahmen	2	Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Quartierplanung gemäss § 1 vorliegt. Die durch den Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierte Gesamtkonzeption betreffend Überbauung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung darf durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden.
Abweichungen	3	Grössere Abweichungen von der im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplan-Vorschriften erfolgen.

§ 15 Schlussbestimmungen

Überwachung des Vollzugs	1	Der Stadtrat Liestal überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.
Inkrafttreten	2	Die Quartierplan-Vorschriften "Cheddite – II, Teilgebiet Liestal" treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Mit der Inkraftsetzung werden die bisherigen Quartierplan-Vorschriften "Cheddite" (RRB Nr. 1833 für das Teilgebiet der Stadt Liestal vom 15. November 2005) sowie die Zonenvorschriften der Stadt Liestal für das Areal der Quartierplanung aufgehoben.

Beschlüsse und Genehmigung

Stadt Liestal

Beschluss des Stadtrates:

Beschluss des Einwohnerrates:

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr.:

Auflagefrist:

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident:

Der Stadtverwalter:



Lukas Ott

Benedikt Minzer

KANTON

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschreiber

