

Stadt Liestal
Kanton Basel-Landschaft



EXEMPLAR
DATENVERWALTUNGSSTELLE

40 / QR / 28 / 0

Quartierplan-Reglement

Quartierplanung Tiergartenstrasse

Aufbau des Reglements als Beispiel

Spalte für:

Marginalie

(Randbemerkung beziehend auf die Vorschrift in der mittleren Spalte)

Beispiel



QP-Vorschriften
QP-Bestandteile

Spalte für:

Grundeigentumsverbindliche Vorschriften

Sie unterstehen der:

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

Beispiel



Erlass

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 Tiergartenstrasse**, bestehend aus:

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

Weitere Grundrisspläne und Schnitte gelten als Richtlinien. Diese Pläne sowie das Richtmodell dienen als Beurteilungsrichtlinien für die kubische Gestaltung bzw. für die Detailplanung im Rahmen des Baugesuchsverfahrens und unterliegen nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

Spalte für:

Kommentar / Hinweise:

- keine Rechtsverbindlichkeit
- Informationsteil zur mittleren Spalte

Kommentare bzw. Hinweise unterstehen nicht der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat (ER) sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat (RRB).

Beispiel



Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. Es sind dies im Wesentlichen § 37 ff. des RBG, in welchen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind.

Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung im Areal der Quartierplanung Tiergartenstrasse.

Das Bebauungskonzept Tiergartenstrasse wurde vom Architekturbüro

Rosenmund + Rieder AG, Liestal entwickelt.

Bearbeitung:



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

Werner Sutter & Co. AG
Architektur und Immobilien
Lutzerstrasse 33
4132 Muttenz

Rosenmund + Rieder
Architekten AG
Gerberstrasse 5
4410 Liestal

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	2
§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	3
§ 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	11
§ 11 Abweichungen / Ausnahmen	11
§ 12 Schlussbestimmungen	12
Beschlüsse	13

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 Tiergartenstrasse**, bestehend aus:
- Quartierplan Tiergartenstrasse (Situationsplan / Schnittplan) im Massstab 1:500
 - Quartierplan-Reglement

Weitere Grundrisspläne und Schnitte gelten als Richtlinien. Diese Pläne sowie das Richtmodell dienen als Beurteilungsrichtlinien für die kubische Gestaltung bzw. für die Detailplanung im Rahmen des Baugesuchsverfahrens und unterliegen nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. Es sind dies im Wesentlichen § 37 ff. des RBG, in welchen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind.

Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung im Areal der Quartierplanung Tiergartenstrasse.

Das Bebauungskonzept Tiergartenstrasse wurde vom Architekturbüro

Rosenmund + Rieder AG, Liestal entwickelt.

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

- ¹ Die Quartierplanung Tiergartenstrasse bezweckt eine geordnete, haushälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygienisch, 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:
- Sicherstellung einer quatiervetraglichen Siedlungsentwicklung auf der Grundlage eines Bebauungs- und Aussenraumkonzeptes
 - Sicherstellen einer qualitativ hochwertigen Überbauung mit Wohnnutzung, welche sich gut in die vorhandene Topographie und in das benachbarte Siedlungsgebiet einpasst.
 - Architektonische Gesamterscheinung
 - Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise
 - Sicherstellung einer attraktiven, naturnahen Aussenraumgestaltung im Sinne des ökologischen Ausgleichs

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

Ausführungen zur Bebauung und Aussenräume inkl. darauf aufbauende Vorprojekt-Optimierungen vgl. Planungs- und Begleitbericht (Bebauungsvarianten von Rosenmund + Rieder 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.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

- ¹ Als Art der baulichen Nutzung wird die Wohnnutzung im Sinne von § 21 Abs. 1 RBG festgelegt. Neben der Wohnnutzung sind auch nicht störende Nutzungen deren Bauweise der Zone angepasst ist, zulässig.

Der Zonenplan Siedlung der Stadt Liestal legt für dieses Gebiet als Grundnutzung die W2 – Zone fest.

Nebenbauten

- ² Die Art der Nutzung für Nebenbauten richtet sich nach den Quartierbedürfnissen: Es muss sich bei der Nutzung um siedlungsdienende Quartierinfrastruktur handeln.

Der Siedlung dienende Einrichtungen wie 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 zur Bruttogeschossfläche zählen Räume im Sockelgeschoss, welche nicht dem Wohnen, Arbeiten oder Gewerbe dienen sowie die Treppenanlage und Lift. Weiter zählen nicht zur Bruttogeschossfläche vollständig unterirdische Geschosse und die Einstellhalle.

- ² nicht angerechnet werden ausserdem:
- a) Lichtschächte mit einer Breite (Abstand von Fassade) von maximal 1.00 m sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 10 % der Fassadenabwicklung betragen
 - b) eingeschossige unbewohnte An- und Nebenbauten gemäss § 5 Abs.4;
 - c) 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).
 - d) "Abstellräume überdeckt" (gem. Quartierplan)
 - e) Einstellhallenrampen-Überdachungen;
 - f) Nebenbauten gemäss § 5 Abs. 5 QPR
- ³ Die zulässige Bruttogeschossfläche für das Quartierplan-Areal beträgt maximal 7'700 m².

Nutzungsmass

Überdachungen von Einstellhallenrampen oder talseits in Erscheinung tretende unterirdische Bauteile werden nicht zur Nutzung gerechnet.

Nachvollzug der Bruttogeschossfläche (BGF)

BGF gem. Architekturprojekt (Stand: 29.8.2014) 7'683 m²
 BGF Reserve + 17 m²

max. BGF	7'700 m ²
----------	----------------------

Nachweis der baulichen Ausnutzung (Ausnutzungsziffer, AZ)

für Nutzung massgebende QP-Fläche 10'806 m²

$$AZ = \frac{7'700 \text{ m}^2}{10'806 \text{ m}^2} = 0.71$$

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage der Bauten

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

Siehe Quartierplan (Situations- und Schnittplan)

Baubereiche

- ² Die Baubereiche im Situations- und Schnittplan begrenzen die Lage und Höhe der Gebäude.

Sockelgeschoss	³ Sockelgeschosse bilden die Eingangsgeschosse in den Baubereichen A – D. Nutzungen im Sockelgeschoss gemäss § 21 Abs. 1 RBG sind zulässig.
Attikageschoss	⁴ Attikageschosse dürfen dreiseitig auf die darunterliegenden Fassaden gestellt werden. Die Maximalfläche von Attikageschossen beträgt 80 % der Bruttogeschossfläche der darunterliegenden Vollgeschossfläche. Talseits müssen Attikageschosse um mindestens 3.00 m von der darunterliegenden Fassade zurückspringen.
Nebenbauten	⁵ 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 200 m ² nicht überschreiten.
Gebäudeprofil für Nebenbauten	⁶ An- und Nebenbauten dürfen eine Gebäudehöhe von 3.50 m nicht überschreiten.
Messweise Gebäudehöhe	⁷ <u>Hauptbauten</u> : Die Gebäudehöhe wird bis Oberkante fertiger Dachrand (Flachdach) gemessen. <u>Nebenbauten</u> : Die Gebäudehöhe wird ab gestaltetem Terrain bis Oberkante fertiger Dachrand bzw. Oberkante fertiger Dachfirst (Satteldach) gemessen.
Nebenräume	⁸ Es sind Nebenräume (z.B. Keller, Estrich, Reduit) in einer minimalen Grösse von 7 m ² pro Wohneinheit zu erstellen.
Abstellräume	⁹ Es sind wettergeschützte, genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugängliche Überdachungen oder Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen zu erstellen (Bemessungsgrösse: 2.5 Fahrräder pro Wohneinheit).

Dachform, Dachbegrünung

¹⁰ Als Dachform für die Hauptbauten wird das Flachdach festgelegt. Die Dächer der Hauptbauten haben ökologischen Funktionen zu dienen. Sie sind mit einem einheimischen Saatgut extensiv zu begrünen.

Die extensive Begrünung der Dächer dient als ökologische Ausgleichsfläche im Siedlungsraum und hat Retentionswirkung bei Starkregen. Bei baulichen Nutzungen wie z.B.: Dachterrassen, Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie u.dgl. kann auf die Begrünung verzichtet werden.

Empfehlung für Dachbegrünung: Verwendung von einheimischem Saatgut (z.B. "Basler Pflanzenmischung für extensive Dachbegrünungen"). Als Substrat nach Möglichkeit natürliches Bodenmaterial wählen und einbauen.

Glasflächen

¹¹ Glasflächen sind so zu gestalten, dass diese für Vögel keine Gefahr darstellen.

Technische Bauteile auf dem Dach

¹² Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Liftüberfahrten, Heizungs-, Klima- und Lüftungsinstallationen, Monoblocks, Solaranlagen etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe und die Baubereiche gemäss der jeweils technischen Notwendigkeit überragen. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen.

siehe Erwägungen RRB

Städtebauliche Einpassung

¹³ Haupt- und Nebenbauten sind aufeinander abzustimmen. 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.

Renovierungen / Ergänzungen an Bauten

¹⁴ Allfällige spätere Renovierungen 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. Die Einpassung in die Gesamtanlage ist gem. § 5 Abs. 13 zu erfüllen.

§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Grundsatz

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

Siehe Quartierplan (Situations- und Schnittplan)

Nachweis zur Umgebungsgestaltung

- ² 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 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) Lage, Dimensionierung und Materialisierung von allfälligen Nebenbauten
 - g) Lage und Art von Ver- und Entsorgungsanlagen, Notfallzufahrten und Gebäudezugänge
 - h) Lage und Dimensionierung der Ein- und Ausfahrten der Parkieranlagen
 - i) Ökologische Ausgleichsflächen und Massnahmen
 - j) Dachgestaltung und -begrünung

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

Terrainhöhen

- ³ Für die Terrainhöhen ist im Grundsatz der gestaltete Terrainverlauf in den Schnitten zum Quartierplan massgebend. Abweichungen von +/- 1.0 m sind zulässig.

Grün- und Freiflächen	<p>⁴ Die im Quartierplan ausgewiesenen Grün- und Freiflächen sind – soweit sie nicht der Erschliessung, der Parkierung, der Erholung, des Spiels oder als Flächen für Nebenbauten dienen – als gestaltete, differenzierte Grünflächen anzulegen.</p> <p>Kleintiere müssen in den Randgebieten die Möglichkeit haben das Quartierplan-Areal zu durchqueren. In den Randgebieten sind Lebensräume und Unterschlüpfе für Kleintiere vorzusehen.</p>	<p><i>Gestaltete Grünflächen beinhalten verschiedene Funktionen der Frei- und Grünflächen und unterschiedliche Bepflanzungsformen (Wiesen, Rabatten, Hecken, Bäume, Baumgruppen, Baumreihen etc.)</i></p> <p><i>Bei allfälligen Einfriedungen ist die Durchlässigkeit von Kleintieren zu berücksichtigen. Aufgrund des Überbauungskonzeptes, ist eine Querung des Areals Ost-West nur in den Randgebieten möglich.</i></p> <p><i>z.B. Ast- und Steinhäufen, Ruderalflächen, Gebüsche etc.</i></p>
Multifunktionale Erschliessungsfläche	<p>⁵ Die multifunktionale Erschliessungsfläche ist der gesamten Einwohnerschaft innerhalb des QP-Perimeters frei zugänglich zu halten und entsprechend zu gestalten. Sie dient im Grundsatz dem Langsamverkehr sowie dem Spielen und der Begegnung. Für Ausnahmefahrten (Zügel, Feuerwehr, etc.) ist sie ab der Tiergartenstrasse erreichbar.</p>	<p><i>Die multifunktionale Erschliessungsfläche ist praktisch verkehrsfrei und bietet Plätze, Räume und Nischen für Spiel- und Begegnungsorte.</i></p>
Bereich für Spielen und Begegnen	<p>⁶ Der Bereich dient als Spiel-, Aufenthalts- und Verweilfläche. Zulässig sind entsprechende Aussenrauminfrastruktur-Einrichtungen, wie Sitzgelegenheiten, Überdachungen von Spiel- und Verweilflächen, Brunnen, Spielgeräte und dergleichen.</p>	
Schutz und Pflegemassnahmen	<p>⁷ Sämtliche in den Quartierplan-Vorschriften bezeichneten Grün-Elemente sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.</p>	
Beläge	<p>⁸ Wege des Langsamverkehrs und oberirdische Parkplätze sind wenn möglich nicht zu versiegeln, sondern mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien zu befestigen oder über die Schulter zu entwässern. Das Meteorwasser ist wenn möglich zu versickern.</p>	
Ökologische Massnahmen	<p>⁹ Zur Umsetzung von ökologischen Massnahmen wird die Grünflächenziffer als Verhältnis der anrechenbaren ökologischen Fläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche festgelegt. Sie beträgt minimal 12%. Diese ist im Baugesuchverfahren nachzuweisen. An die Grünfläche können angerechnet werden:</p>	<p><i>Bei einer Grundstücksfläche von 10'806 m² sind mindestens 1'297m² ökologische Flächen zu erstellen</i></p>

- a) ökologisch wertvolle Grünflächen wie Blumenwiesen, Hecken, Ruderalbepflanzungen, Gewässerbiotope 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, Fledermäuse, Bienen zu 2 m² pro Nisthilfe
- e) Kleinstrukturen wie Steinhaufen, Asthaufen zu 10 m² pro Element
- f) Trockensteinmauern zu 5 m² pro Laufmeter

§ 7 Erschliessung und Parkierung

Lage von Erschliessungsanlagen und Parkierung

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

Erschliessungs- und Parkierungskonzept

- ² Die Erschliessung des QP-Areals wird wie folgt festgelegt:
- a) Die Zu- und Wegfahrten zur Einstellhalle erfolgen ab der Tiergartenstrasse und ab der Dornacherstrasse.
 - b) Alle Stammparkplätze sind in der unterirdischen Autoeinstellhalle anzuordnen. Die Besucherparkplätze liegen in den Zufahrtsbereichen ab der Tiergartenstrasse.
 - c) Die multifunktionale Erschliessungsfläche dient dem Langsamverkehr und für Ausnahmefahrten (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt Ver- und Entsorgung, etc.).
 - d) Im Bereich für einen öffentlichen Wendeplatz ist eine befestigte Fläche zu erstellen, welche das Wenden für Fahrzeuge (insbesondere der Abfallentsorgung) ermöglicht.

LV-Erschliessung und
Abstellplätze

- ³ Die Langsamverkehrserschliessung erfolgt über die "multifunktionale Erschliessungsfläche" ab der Tiergartenstrasse, der Dornacherstrasse und der Burgunderstrasse. Abstellplätze für Velos werden in der Einstellhalle und für Velos und Kinderwagen in den Wohneingangsbereichen erstellt.

LV: Fussgänger, Velofahrer und dgl.

Parkplatzermittlung

- ⁴ Die genaue Zahl der Parkplätze und der Veloabstellplätze sowie deren Anordnung sind jeweils im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu ermitteln, planerisch festzulegen bzw. auszuweisen. Es werden maximal 100 Abstell- und Einstellplätze für Personenwagen erstellt.

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 dazugehörenden 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

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 das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept mit folgenden nicht kumulativ zu erfüllenden 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 an ein Fernwärmenetz
 - 3. Anschluss ans Gasnetz
- c) Die Massnahmen werden auf Grund des Standes der allgemeinen anerkannten Technik und nach dem Gebot der Verhältnismässigkeit festgelegt.

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

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.

Abfallbeseitigung

⁵ Für die Abfallbeseitigung gelten die Bestimmungen der Stadt Liestal. Im Baugesuchsverfahren ist die Abfallentsorgung aufzuzeigen (Plan).

Durchleitungsrechte

⁶ Durchleitungsrechte für private und öffentliche Werkleitungen (elektrische Kabel, Wasser, Abwasser, Radio, Fernsehen, Gas, Telefon, etc.) sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters zu gewähren.

Details sind im Quartierplan-Vertrag zu regeln und allenfalls im Grundbuch als Grundlast eintragen zu lassen.

§ 9 Lärmschutz

Belastungsgrenzwert
ES 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

Details können im Baugesuchsverfahren geregelt werden.

- | | |
|-----------------------|--|
| 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 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. |

§ 11 Abweichungen / Ausnahmen

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

- | | |
|---------------------------|---|
| Ausnahmen allgemeiner Art | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>2 Wesentliche Änderungen bzw. Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Aussenraumgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Mutation erfolgen.</p> |
|---------------------------|---|

§ 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 sowie den Bau- und Strassenlinienplan "Tiergartenstrasse" (RRB Nr. 2190 vom 29.08.1961) 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:	3. November 2015
Beschluss des Einwohnerrates:	27. April 2016
Referendumsfrist:	28. April 2016 bis 30. Mai 2016
Urnenabstimmung:	----
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 19	vom 12. Mai 2016
Planaufgabe 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. 614 vom 09. Mai 2017

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 19 vom 11.5.2017

Der Landschreiber:

Der Landschreiber: