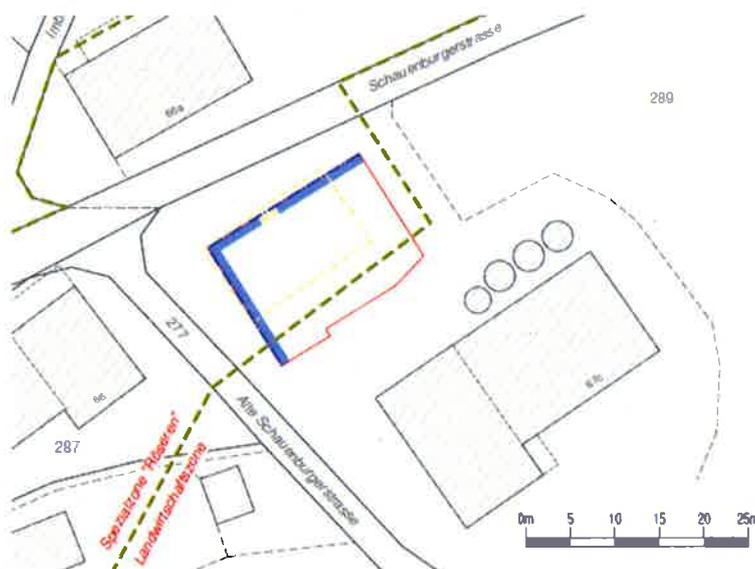




Baulinienplan Röseren – Beschlussfassung

Kurzinformation

Die Familie Werner Nyffenegger plant, den bestehenden Schopf Nr. 67a auf der Parzelle Nr. 289 an der Schauenburgerstrasse im Weiler Röseren durch einen neuen grösseren Schopf zu ersetzen und hat dazu beim Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft ein Baugesuch eingereicht.



Gestaltungsbaulinien (blau), bestehender Schopf (gelb gestrichelt), neuer projektierter Schopf (rot)

Gemäss Zonenplan Landschaft der Stadt Liestal liegt die Parzelle Nr. 289 in der Spezialzone Röseren sowie in der Landwirtschaftszone. Die Zonenbestimmungen zur Spezialzone Röseren legen fest, dass Baubewilligungen für Neu- und Ersatzbauten, die grösser sind als 25 m², nur aufgrund eines rechtskräftigen Bauflichtenplans (Baulinienplan) erteilt werden dürfen.

Gemäss § 97 Abs. 2 RBG legen Gestaltungsbaulinien die Flucht eines Gebäudes verbindlich fest, d.h. die Gebäudefassaden müssen zwingend auf die Gestaltungsbaulinien gelegt werden.

Da die Fläche des geplanten Neubaus ca. 300 m² beträgt, müssen für den Erhalt einer Baubewilligung in einem Baulinienplan Gestaltungsbaulinien erlassen werden.

Antrag

Der Einwohnerrat beschliesst den Baulinienplan Röseren, Situationsplan 1:500.

Liestal, 11. September 2018

Für den Stadtrat Liestal

Der Stadtpräsident

Daniel Spinnler

Der Stadtverwalter

Benedikt Minzer

DETAILINFORMATIONEN

1. Ausgangslage / Rechtsgrundlage

Räumliche Lage

Der zu ersetzende Schopf Nr. 67a befindet sich im Weiler Röseren und grenzt im Norden an die Schauenburgerstrasse und im Westen an die Alte Schauenburgerstrasse.

Projekt

Die Grundeigentümer planen, den bestehenden Schopf Nr. 67a durch einen neuen grösseren Schopf zu ersetzen und haben dazu beim Kanton ein Baugesuch eingereicht.

Der bestehende Schopf wurde bisher als Lager genutzt. Der neue Schopf soll ebenfalls als Lager dienen. Im Weiteren sollen eine Werkstatt für Reparatur- und Unterhaltsarbeiten an den landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten sowie eine Garage für einen PW eingebaut werden.

Die Grundfläche des neuen Schopfes soll gegenüber dem bestehenden Schopf von 160 m² auf 300 m² erhöht werden. Die Gebäudehöhe soll von 7 m auf 9.5 m erhöht werden.

Rechtsgrundlage

Gemäss Zonenplan Landschaft der Stadt Liestal liegt die Parzelle Nr. 289 in der Spezialzone Röseren sowie in der Landwirtschaftszone. In § 13 Abs. 4 Zonenreglement Landschaft wird festgelegt, dass Baubewilligungen für Neu- und Ersatzbauten, die grösser als 25 m² sind, nur aufgrund eines rechtskräftigen Baufluchtenplans (Baulinienplan) erteilt werden dürfen.

Planungsteam

- Auftraggeberin: Familie Nyffenegger, Grundeigentümer
- Nutzungsplanung: Stierli + Ruggli Ingenieure und Raumplaner AG, Lausen

2. Lösungsvorschlag / Projektbeschreibung

Gestaltungsbaulinien

- Gemäss ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) ist der Weiler Röseren Bestandteil der Kulturlandschaft Röseren. Der Wert des Schopfes liegt in seiner Lage und der damit verbundenen Raumbildung mit den angrenzenden Strassen und Gebäuden.
- Um die räumliche Situation des Weilers Röseren beizubehalten, wird die nordwestliche Ecke des bestehenden Schopfes fixiert. Von dort aus werden entlang der Schauenburgerstrasse und entlang der Alten Schauenburgerstrasse Gestaltungsbaulinien so festgelegt, dass Lage und Ausrichtung des geplanten Ersatzneubaus mit geringen Abweichungen dem bestehenden Gebäude entsprechen.
- Da die Fassadenfluchten des Neubaus zwingend auf diese Gestaltungsbaulinien gelegt werden müssen (§ 97 Abs. 2 RBG), wird die heute bestehende Raumbildung zu den angrenzenden Strassen und umliegenden Bauten beibehalten.

Planungsverfahren

- Bei der Festlegung von Baulinien handelt es sich um ein ordentliches Nutzungsplanungsverfahren (§ 35 Abs. 2 RBG).
- Der Einwohnerrat beschliesst den Baulinienplan (1 Lesung notwendig).
- Mit der Genehmigung durch den Regierungsrat wird der Baulinienplan rechtskräftig.

3. Massnahmen / Termine

- Kommunale Vorprüfung Mai/Juni 2018
- SR-Beschluss zuhanden Mitwirkung und kantonale Vorprüfung 7. Aug. 2018
- Kantonale Vorprüfung 23. Aug. 2018
- Öffentliches Mitwirkungsverfahren 16. – 30. Aug. 2018
- SR-Beschluss zuhanden Einwohnerrat 11. Sept. 2018
- Einwohnerratsbeschluss (1 Lesung notwendig) Okt./Nov. 2018
- Öffentliche Planaufgabe, Einspracheverfahren Dez. 2018 – Jan. 2019
- Genehmigung durch den Regierungsrat Frühling 2019
- Voraussichtliche Realisierung ab 2019

Zwischenbericht Bauinspektorat

- Zum eingereichten Baugesuch hält das Bauinspektorat Folgendes fest:
Bauen ausserhalb Bauzone: Nach Bereinigung aller übrigen Beanstandungen kann eine Bewilligung für den Teil in der Landwirtschaftszone nach Art. 16a RPG in Aussicht gestellt werden.

Kantonale Vorprüfung

- Die kantonale Vorprüfung fand mit Schreiben des Amtes für Raumplanung vom 23. August 2018 statt: Gegen das Vorhaben ist nichts einzuwenden. Auch wenn mit dem Plan Gestaltungsbaulinien festgelegt werden, ist der Plan als Baulinienplan zu bezeichnen.

Öffentliche Mitwirkung

- Die öffentliche Mitwirkung fand vom 16. bis 30. August 2018 statt.
- Innerhalb der Frist wurden keine Stellungnahmen eingereicht.

4. Finanzierung

Strasseninfrastruktur

- Die Planungsmassnahme und der Ersatzbau führen zu keinem Ausbaubedarf der angrenzenden Strassen.

Verwaltungsaufwand

- Die Verwaltung führt das Nutzungsplanungsverfahren durch und begleitet und unterstützt die Planungsverfasser bei der Erarbeitung des Baulinienplans.

5. Beilagen / Anhänge

Verbindlich und Bestandteil des Beschlusses:

- Baulinienplan Rösere, 1:500, Beschlussfassung

Zur Erläuterung, nicht Bestandteile des Beschlusses:

- Planungsbericht, Beschlussfassung
- Fassadenpläne Baugesuch, BIT 29. Juni 2018

Unterlagen auf der Homepage:

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

Stadt Liestal
Kanton Basel-Landschaft



Baulinienplan Röseren

Situation 1 : 500

Exemplar **Beschlussfassung** Inventar Nr.

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

Namens des Stadtrates
 Der Stadtpräsident: Der Stadtverwalter:

Daniel Spinner

Benedikt Minzer

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
 mit Beschluss Nr. vom
 Publikation des Regierungsratsbeschlusses
 im Amtsblatt Nr. vom

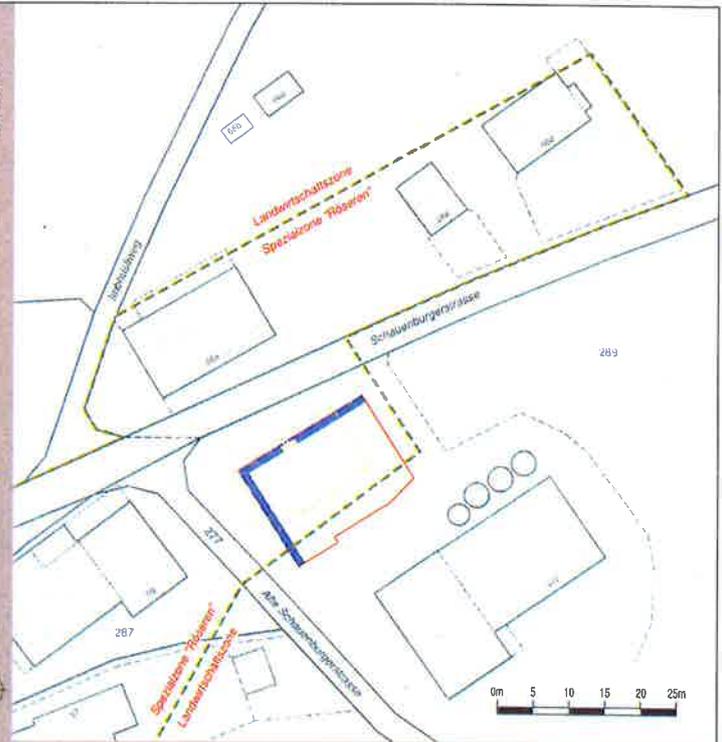
Der Landschaftsrevisor:

SR Steiff + Ruggli
 Ingenieure + Raumplaner AG
 Unterdorfstrasse 38, Postfach
 4415 Liesten 061 926 84 30

Rev.	Datum	Projekt	Gepl.	Geprüft	Freigegeben
1	20.03.2018	RC	JW	RC	
2					
3					

Plan/Schnitt: 1:500 / 1:500
 Datum: 19.03.2018

Situation



Legende

Verbindlicher Planinhalt

Gestaltungsbaulinie gemäss § 97 Abs. 2 RBG BL bzw. bzw. Bauflucht gemäss § 13 Abs. 4 Zonenreglement Landschaft

Orientierender Planinhalt

Sondernutzungszone "Röseren"
 Abgrenzung zwischen der Sondernutzungszone "Röseren" und der Landwirtschaftszone

Abbruch bestehendes Gebäude Nr. 67a (gemäss Baugesuch)

Umriss Ersatzneubau für Gebäude Nr. 67a (gemäss Baugesuch)



Stadt Liestal

Kanton Basel-Landschaft

Baulinienplan Rösere

Planungsbericht

Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV

Beschlussfassung



Impressum

Verfasser



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 / Julia Wetter

Datei-Name

40180_Ber01_Planungsbericht_Entwurf_20180607.docx

Inhalt

1	EINLEITUNG	1
1.1	ABSICHTEN	1
1.2	Planungsrechtliche Ausgangslage	1
1.3	Zielsetzung	2
2	ERLÄUTERUNGEN	2
2.1	Gegenstand und Bestandteile	2
2.2	Grundlagen	2
2.3	Lagedefinition und Wirkung der Gestaltungsbaulinien	2
2.4	Berücksichtigung ISOS	3
2.5	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen von Kanton und Gemeinde	4
3	PLANUNGSVERFAHREN	5
3.1	Kantonale Vorprüfung	5
3.2	Mitwirkungsverfahren	5
3.3	Beschlussfassung	5
3.4	Auflageverfahren	5
4	GENEHMIGUNGSANTRAG	6

Anhänge

Anhang 1	Situationsplan Baugesuch
Anhang 2	Ergebnis Baugesuchsprüfung, Schreiben Bauinspektorat vom 4. Juli 2017
Anhang 3	Protokoll der Begehung vom 19. September 2017
Anhang 4	Auszug ISOS Kulturlandschaft Röserental

1 Einleitung

1.1 Absichten

Die Parzelle Nr. 289 befindet sich im Weiler Rösere (Stadt Liestal) an der Schauenburgerstrasse und westlich der Einmündung der Alten Schauenburgerstrasse. Auf der Parzelle ist ein bestehendes Gebäude (Nr. 67a) vorhanden. Die Eigentümerschaft plant einen Ersatzneubau und hat dazu ein Baugesuch eingereicht.

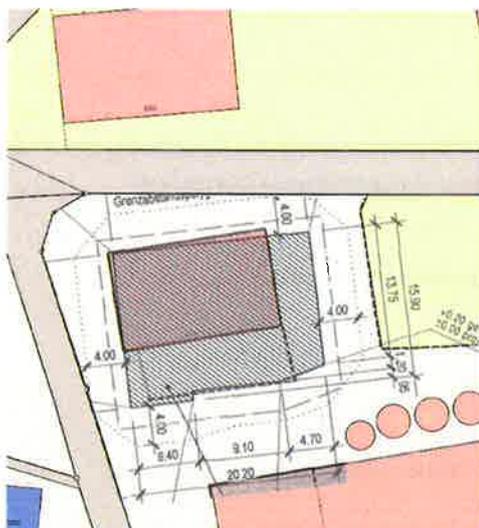


Abb. 1: Luftbild (Quelle: Geoview BL) inkl. Baugesuch

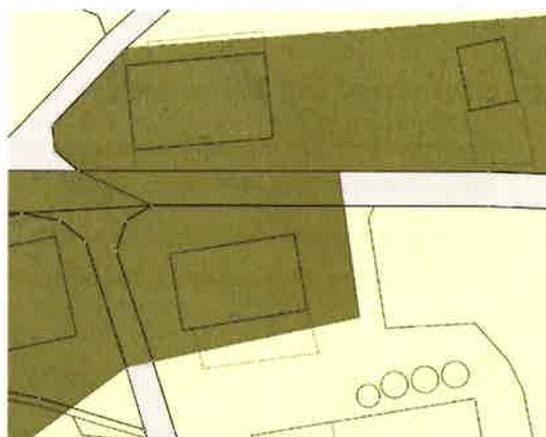


Abb. 2: Nutzungsplanerische Grundzonen (Quelle: Geoview BL)
(oliv = Spezialzone "Rösere", gelb = Landwirtschaftszone)

1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 289 liegt zonenrechtlich in der Spezialzone "Rösere" sowie in der Landwirtschaftszone. Der in der Spezialzone liegende Teil der Parzelle Nr. 289 umfasst jedoch nur den nordwestlichen Bereich mit dem bestehenden Gebäude Nr. 67a. Die Zonenbestimmungen zur Spezialzone legen fest, dass Baubewilligungen für Neu- und Ersatzbauten ab einer Grösse von 25 m² eines rechtskräftigen Bauflichtensplans bedürfen. In der Fussnote zu dieser Reglementsbestimmung wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Bauflichten um Gestaltungsbaulinien gemäss § 97 Abs. 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG BL) handelt. Der geplante Neubau ist grösser als 25 m², jedoch sind für die Parzelle Nr. 289 keine Gestaltungsbaulinien vorhanden.

Die Erforderlichkeit für den Erlass von Gestaltungsbaulinien (Bauflichten) leitet sich aus dem Zweck der Spezialzone "Rösere" ab. Gemäss § 13 Abs. 1 des Zonenreglements Landschaft bezweckt diese Zone die Erhaltung, Erneuerung und hinreichende Dauerbesiedlung des Mischweilers "Rösere", unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz und des Ortsbildes, hinsichtlich des Charakters des ganzen Weilers sowie auch hinsichtlich der Erscheinung der einzelnen Gebäude. Aufgrund dieser Ausgangslage muss für die Baubewilligung des geplanten Neubaus vorgängig ein Bauflichtenplan mit entsprechenden Gestaltungsbaulinien erlassen und in Rechtskraft gesetzt werden. Für die Landwirtschaftszone bestehen hingegen keine derartigen Vorgaben.

1.3 Zielsetzung

Mit der Festsetzung der Gestaltungsbaulinien (Baufluchtenplan) für die Parzelle Nr. 289 in Liestal werden Ausrichtung und Lage bzw. Abstand des Ersatzneubaus des Gebäudes Nr. 67a gegenüber der Schauenburgerstrasse und der Alten Schauenburgerstrasse definiert und damit verbunden den Vorgaben von § 13 Abs. 4 des Zonenreglements Landschaft der Stadt Liestal entsprochen.

2 Erläuterungen

2.1 Gegenstand und Bestandteile

Gegenstand der Planung ist die Festlegung von Gestaltungsbaulinien für die Parzelle Nr. 289 im Zusammenhang mit dem Baugesuch für einen Neubau. Die Planung umfasst folgende Dokumente:

- Gestaltungsbaulinienplan Parzelle Nr. 289
- Planungsbericht (orientierende Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV)

2.2 Grundlagen

- Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG BL)
 - § 95 Abstand der Bauten von Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen
 - § 96 Baulinien
 - § 98 Baulinienarten
- Zonenplan Landschaft der Stadt Liestal
- Zonenreglement Landschaft der Stadt Liestal
 - § 13 Spezialzone "Röseren", Abs. 4 (Baufluchtenplan)
- Ergebnis Baugesuchsprüfung, Schreiben Bauinspektorat vom 4. Juli 2017 [siehe Anhang 2]
- Protokoll der Begehung vom 19. September 2017 (Bauinspektorat, kantonale Denkmalpflege, Stadtbauamt Liestal, Projektverfasser sowie Eigentümerschaft/Bauherrschaft) [siehe Anhang 3]

2.3 Lagedefinition und Wirkung der Gestaltungsbaulinien

Die Gestaltungsbaulinien werden entlang der Gebäudeflucht des geplanten Neubaus gegenüber dem Strassenraum gelegt. Diese Festlegung erfolgt in Absprache mit der Stadt Liestal und der kantonalen Denkmalpflege anlässlich der Begehung vom 19. September 2017 mit Teilnahme der Bauherrschaft sowie dem kantonalen Bauinspektorat. Bezüglich der Lage des gemäss Baugesuch geplanten Neubaus werden an der Begehung keine Vorbehalte geäussert (siehe Anhang 1).

Mit der geplanten Lage des Neubaus wird der gesetzliche Strassenabstand von mindestens 7.0 m ab der Strassenachse nicht eingehalten. Nach § 97 RBG BL kann sowohl mit Baulinien wie auch mit Gestaltungsbaulinien vom gesetzlichen Strassenabstand abgewichen werden. Anhand der Gestaltungsbaulinien werden die Gebäudefluchten und daraus hervorgehend auch der Abstand bzw. die Raumbildung unter Einbezug der angrenzenden Strassenräume verbindlich festgelegt. Die Gebäudefluchten müssen sodann zwingend auf diese Gestaltungsbaulinien gelegt werden.

Die Festlegung der Gestaltungsbaulinien betrifft die Gebäudefluchten gegenüber der Schauenburgerstrasse und der Alten Schauenburgerstrasse. Der geplante Neubau reicht südseitig aufgrund der Lage der Zonenabgrenzung in die Landwirtschaftszone hinein. Im Zusammenhang mit der Unterschreitung des gesetzlichen Strassenabstandes entlang der Alten Schauenburgerstrasse wird auch für diesen Gebäudeteil, welcher in die Landwirtschaftszone zu liegen kommt, eine Gestaltungsbaulinie festgelegt. Entlang der Schauenburgerstrasse liegt die Gebäudeflucht des geplanten Neubaus hingegen vollständig innerhalb der Spezialzone "Röseren", sodass für diese Seite per se eine Gestaltungsbaulinie über die gesamte Länge notwendig ist. Folglich werden die strassenzugewandten Gebäudefluchten vollständig mit Gestaltungsbaulinien definiert. Darüber hinaus werden bewusst keine Gestaltungsbaulinien festgelegt.

Betreffend Vordächer gilt § 53 Abs. 2 RBV BL, wonach diese die Baulinien bzw. Gestaltungsbaulinien um 1.5 m überragen dürfen.

Erläuterungen zum Verzicht auf weitere, gemäss § 13 Abs. 4 ZRL vorzunehmende Festlegungen betreffend Ortsbildschutz sowie Freiflächen gehen aus dem nachfolgenden Kapitel zur Berücksichtigung ISOS hervor.

2.4 Berücksichtigung ISOS

Der Mischweiler "Rösern", als Bestandteil des Kulturlandschaftsgebiets Rösern, ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) der Aufnahmekategorie A¹ zugewiesen und dem Erhaltungsziel A² eingestuft (siehe Anhang 4). Der dazugehörige Beschrieb lautet: *"Rösern, etwas unterhalb der Strasse liegende Kleingruppe mit Bauernhöfen und Nebengebäuden, umwachsen, v. a. 17 - 19. Jh."*

Das bestehende Gebäude, welches mit dem geplanten Bauvorhaben durch einen Ersatzneubau ersetzt werden soll, ist als Einzelobjekt nicht der Karte bzw. nicht in der Objektliste aufgeführt. Hingegen sind neben den Bauernhöfen die beiden Wohnhäuser auf der Parzelle Nr. 290 als Objekte erfasst. In der Karte werden die beiden Ökonomiegebäude auf der Parzelle Nr. 239 sowie das Ökonomiegebäude auf der gegenüberliegenden Seite der Schauenburgerstrasse auf der Parzelle 290 unter 0.2.2 als Gebäudegruppe "Holzverkleidete Ökonomiebauten, Remisen und Garagenbauten, Silo" ohne spezielle Angaben vermerkt.



Bestehendes Gebäude Nr. 67a (Quelle GoogleMaps)

Aufgrund der Konsultation der Karten-Zeitreise bei Swisstopo lässt sich feststellen, dass eine Baute am heutigen Standort des Gebäudes 67a vor 1930 erstellt wurde. Aufgrund der einfachen und funktionalen Bauweise des bestehenden Gebäudes 67a liegt der Wert des Gebäudes nicht bei der architektonischen Qualität, dem

¹ Aufnahmekategorie A: Aufnahmekategorie A hat **ursprüngliche Substanz**, d. h. die Mehrheit der Bauten und Räume hat historisch die gleiche epochenspezifische oder regionaltypische Prägung.

² Erhaltungsziel A: **Erhalten der Substanz**. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.

Alter der Gebäudesubstanz oder der Bauweise, welche ein Substanzschutz erforderlich machen würde, sondern vielmehr in seiner Lage und der damit verbundenen Raumbildung mit den benachbarten Gebäuden. Dies geht auch aus der nachfolgend wiedergegebenen Detailbeschreibung bzw. Würdigung aus dem ISOS hervor.

"Der kleine, zum stark verstärkerten und überbauten Liestal gehörige Weiler (0.2) am südlichen Talhang zeigt überraschend gut erhaltene bäuerliche Bauten. Alle Gebäude lassen die landwirtschaftliche Nutzung noch erkennen. In der Weite des Tals erstaunt die Kompaktheit der Siedlung. [...] Den Eingang der Baugruppe von Liestal her bestimmen die traufseitig zur Strasse stehenden holzverkleideten Scheunen und ein Silo. Ein Ökonomiebau nördlich der Strasse bildet eine schleusenartige Verengung (0.2.2). [...]"

Die Lage und die Ausrichtung des geplanten Ersatzneubaus entsprechen mit geringen Abweichungen dem bestehenden Gebäude. Mit der Festlegung von Gestaltungsbaulinien nach § 97 Abs. 2 RBG-BL wird die vorbestehende Raumbildung zum Strassenraum zusammen mit den gegenüberliegenden Bauten beibehalten, da die Fassadenfluchten des Neubaus zwingend auf die definierten Gestaltungsbaulinien platziert werden müssen. Da das neue Gebäude in der Grundform bzgl. Länge und Breite grösser ausfällt, wird der Effekt der Raumbildung sogar noch positiv verstärkt.

Mit den Gestaltungsbaulinien wird die räumliche Qualität erhalten bzw. planungsrechtlich sichergestellt. Da mit Ausnahme von Bauten und Anlagen gemäss § 54 RBV keine Bauten vor Baulinien zulässig sind, wird auf die Ausscheidung von Freiflächen oder anderweitigen Festlegungen zum Ortsbildschutz verzichtet. Dem Ortsbildschutz bzw. dem ISOS ist mit der Festlegung von Gestaltungsbaulinien für diesen Teil des Weilers "Rösern" entsprechend Rechnung getragen. Allfällige weitere Festlegungen im Sinne des Ortsbildschutzes bzw. dem ISOS müssten im Zusammenhang mit dem gesamten Weiler vorgenommen werden. Dies müsste im Rahmen einer bevorstehenden Revision der Landschaftsplanung erfolgen.

2.5 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen von Kanton und Gemeinde

Der Gestaltungsbaulinienplan "Parzelle Nr. 289" hat keinen Einfluss auf die kantonale Richtplanung oder andere kantonale Planungen.

Wie eingangs des vorliegenden Planungsberichts erwähnt, liegt das geplante Bauvorhaben sowohl in der Spezialzone "Rösern" wie auch in der Landwirtschaftszone. Im Prüfbericht der Baugesuchsprüfung, Schreiben Bauinspektorat vom 4. Juli 2017, wird festgehalten, dass für den ausserhalb der Spezialzone liegenden Gebäudeteil eine Bewilligung nach Art. 16a RPG in Aussicht gestellt werden kann. Für die Baubewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens auf der Parzelle Nr. 289 muss daher nicht zwingend eine Anpassung am Zonenplan vorgenommen werden.

Im Rahmen einer anstehenden Gesamtrevision der Landschaftsplanung ist die Abgrenzung der Spezialzone jedoch zu überprüfen bzw. für die Parzelle Nr. 289 die Zonenabgrenzung so zu definieren, dass zumindest der gesamte Ersatzneubau in die Spezialzone zu liegen kommt. Im Zusammenhang mit einer allfälligen Revision der Landschaftsplanung muss für die Spezialzone Rösern auch die Berücksichtigung des Ortsbildschutzes bzw. des ISOS in einer Gesamtbetrachtung vorgenommen werden. Aus diesen Erkenntnissen sind sodann entsprechende zonenrechtliche Festlegungen vorzunehmen.

Mit Ausnahme des obengenannten Sachverhalts bestehen durch den Erlass des Gestaltungsbaulinienplans für die Parzelle Nr. 289 keine inhaltlichen Berührungspunkte zu anderen kommunalen Planungsinstrumenten der Stadt Liestal (Zonenvorschriften Landschaft, Strassennetzplanung, Baulinienplanung), welche durch diese Planungsmassnahme bzw. durch die Festsetzung der Gestaltungsbaulinie angepasst werden müssten.

3 Planungsverfahren

3.1 Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 23. August 2018 hat das Amt für Raumplanung die Kantonale Vorprüfung durchgeführt. Gegen das Vorhaben ist nichts einzuwenden. Auch wenn mit dem Plan Gestaltungsbaulinien festgelegt werden, ist der Plan als "Baulinienplan Röseren" zu bezeichnen.

3.2 Mitwirkungsverfahren

Der Baulinienplan wurde vom 16. bis 30. August 2018 öffentlich aufgelegt. Die Auflage wurde im kantonalen Amtsblatt und auf der Homepage der Stadt Liestal veröffentlicht. Während der Auflagefrist wurden keine Stellungnahmen eingereicht.

3.3 Beschlussfassung

.... wird nach Durchführung behandelt.

3.4 Auflageverfahren

.... wird nach Durchführung behandelt.

4 Genehmigungsantrag

.... wird mit der Endfassung des Planungsberichtes formuliert.

Liestal,

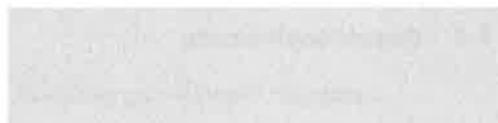
Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident:



Daniel Spinnler

Der Stadtverwalter:



Benedikt Minzer

Anhang 1 Situationsplan Baugesuch

Gemeinde Liestal

Fam. W. Nyffenegger, Rössen 68, 4410 Liestal
Abbruch u. Neubau Gebäude Nr. 67a
Situation, Baueingabe 1_500

Datum: 22.02.2017 Plannummer: 4836-01

Legende:

- best. Bauten
- Abbruch
- Neubau

Situationsplan

Projektverfasser:



1:500

Mitweis: Die im Raumplanungs- und Baugesetz (996) gesetzlich festgelegten Minimalabstände für Bauten sind auf dem Plan nicht dargestellt.
 Zeichenabkürzungen und Erläuterungen: siehe unter www.jermann-ag.ch/legende
 Jermann Ingenieure + Geometer AG | Gestaddeckplatz 6 | CH-4410 Liestal
 Telefon +41 61 926 96 96 | info@jermann-ag.ch | www.jermann-ag.ch

jermann
 Bauverfahren
 Vermessung
 Ländermanagement

03.04.2017
 Der Nachführungsgeometer:
 Adrian Preiswerk
 Stat. Ingenieur-Geometer

Anhang 2

Ergebnis Baugesuchsprüfung, Schreiben Bauinspektorat vom 4. Juli 2017



Stadtplatz 28
Postfach: 4410 Liestal
T 061 552 87 77
www.bauinspektorat.li.ch

BAU- UND UMWELTSCHUTZDIREKTION
BAUINSPEKTORAT

Stadtplatz 28
Postfach: 4410 Liestal
T 061 552 87 77
www.bauinspektorat.li.ch

Nyffenegger Werner
Rössern 68
4410 Liestal

Referenz:
Druckwahl:
E-Mail:

Elena San Esteban
061 552 55 60
elena.sanesteban@bl.ch

Liestal, 4. Juli 2017

Baugesuch Nr. 0756/2017
Parzelle Nr. 289
Nyffenegger Werner, Rössern 68, 4410 Liestal
Gesuchsteller/in Abbruch Gebäude und Neubau Lager- Werkstattgebäude mit Garage,
Projekt Rössern 67a, 4410 Liestal
Projektverfasser/in GRG Ingenieure AG, Kattenweg 31, 4460 Gelterkinden

Sehr geehrte Bauherrschaft,

Die Prüfung Ihres Baugesuches hat folgendes ergeben:

Stadt Liestal

Gegen Ihr Baugesuch hat die Stadt Liestal beiliegende Einsprache vom 01.06.2017 erhoben. Wir bitten Sie, mit dem Stadtbauamt direkt in Verbindung zu treten und die Beanstandungen zu beheben. Allfällig bereinigte und/oder zusätzliche Plan- oder Gesuchsunterlagen sind beim Bauinspektorat einzureichen.

Stadt Liestal / Kanallisation

Die Kanalisationsbewilligung der Stadt Liestal liegt dem Bauinspektorat noch nicht vor. Gemäss Bericht der Stadt Liestal ist das Kanalisationsgesuch in Bearbeitung. Bei allfälligen Fragen, wenden Sie sich bitte direkt an das Stadtbauamt (R. Gerster, 061 927 52 74).

Bauinspektorat - Bauen ausserhalb Bauzone / Weis Andreas / 061 552 55 71

Nach Bereinigung aller übrigen Beanstandungen kann eine Bewilligung für den Teil in der Landwirtschaftszone nach Art. 16a RPG in Aussicht gestellt werden. Für den Teil innerhalb der Spezialzone bedarf es keines BUD-Entscheidens.

Bauinspektorat - Projektkontrolle / San Esteban Elena / 061 552 55 62

Nachweis gewachsenes Terrain / Geometriebestätigung:

Das Projekt bzw. die Eckpunkte der Baute (inkl. Höhenpunkt [m ü. M.]) sind in einem separaten Plan mit den Höhenknoten des gewachsenen Terrains zu versehen. Bei einer Geländebelagung von mehr als 10% ist zusätzlich ein Höhenplan des ursprünglich gewachsenen Terrains beizulegen.

Erforderliche Aufnahmen sind durch ein Geometer- / Vermessungs- oder Ingenieurbüro aufzunehmen oder bedürfen zumindest deren schriftliche Bestätigung der Richtigkeit.

Wir bitten Sie, einen mit den vorerwähnten Höhenknoten des gewachsenen Terrains versehenen Plan, von einem Geometer erstellen oder visieren zu lassen und uns nachzureichen.

Bauflichtplan / Strassenabstände (Gemeindestrassen):

Wo die Baulinien nichts anderes vorsehen, gelten folgende Minimalabstände für Bauten (§ 95 RBG):

b. an Gemeindestrassen und Privatstrasse, die dem allgemeinen Verkehr gewidmet sind und später von der Gemeinde übernommen werden sollen: 4.00 m von der Strassenlinie (Grundstücksgrenze) jedoch mindestens 7.00 m von der Strassenachse

Die Strassenabstände von mindestens 7.00 m ab Strassenachse werden nicht eingehalten. Das Projekt kann so nicht bewilligt werden.

Prüfbar siehe jedoch Thema "Bauflichtplan" der Bestimmungen in der Spezialzone "Rössern".

Hinweis Vordächer:

Vordächer dürfen den gesetzlichen Bauabstand - z.B. auch die Baufluchten-Linien - zur Strasse um maximal 1.50 m überragen (frei auskragend). Dies unter der Bedingung, dass eine offizielle Anpassung im Zonenreglement Landschaft / Spezialzone Rössern erfolgt.

Ergänzungen Planinhalt:

Wir bitten Sie die Planunterlagen - nebst den vorgenannten Punkten im Zwischenbericht - mit folgenden Punkten zu ergänzen:

Situationsplan mit Projekt 1:500:

- Der Perimeter der Spezialzone ist darzustellen und zu beschriften.
- Die Strassenabstandslinien (7.00 m ab Strassenachsen) sind darzustellen und zu vermessen bzw. die Abstände der Baufluchtenlinien.

Projektpläne 1:100:

- Der Grundriss des Obergeschosses fehlt und ist zu ergänzen.
- Die Treppenbreite der Treppe zum Lagegeschoss muss mindestens 1.20 m betragen
- Alle Absturzsicherungen sind darzustellen und die Höhen zu vermessen.

Amt für Raumplanung - Kantonale Denkmalpflege / Niederberger Walter / 061 552 58 10

Das BG widerspricht in mehreren Punkten § 13 ZRL. Eine genaue Beurteilung kann erst vorgenommen werden, wenn der Bauflichtplan (§ 13, Abs. 4 ZRL) vorliegt.

Anhang 2

Ergebnis Baugesuchsprüfung, Schreiben Bauinspektorat vom 4. Juli 2017

(Fortsetzung)



Wir bitten Sie, sich bei fachspezifischen Fragen, direkt mit der entsprechenden Fachstelle und dem zuständigen Sachbearbeiter/in in Verbindung zu setzen.

Gemäss vorstehendem Prüfungsbericht sind dem Bauinspektorat bereinigte Pläne sowie die ergänzenden Gesuchsunterlagen einzureichen (Pläne je 5-fach und unterzeichnet).

Die Baugesuchspläne sind in der Darstellung (Planformat, Kolonierung, Massstab, etc.) beizubehalten. Sämtliche Plan- und Massänderungen sind jedoch farblich grün darzustellen.

Alle Änderungen sind auf dem Formular „Deklaration Planänderungen“ (5-fach) zudem zu deklarieren.

Das Baugesuch kann erst nach Eingang der noch erforderlichen Unterlagen weiterbetandelt werden. Wir bitten Sie um Kenntnisnahme und danken Ihnen für Ihre geschätzte Mitarbeit.

Vor Erhalt der schriftlichen Baubewilligung darf mit keinen Bauarbeiten begonnen werden.

Freundliche Grüsse

Bauinspektorat
Technischer Experte/in

Elena San Esteban

Verteiler:

- Gesuchsteller/in
- Projektverfasser/in
- Stadtrat Liestal



BGV Brandschutzinspektorat / Soland Christoph / 061 552 77 90

Die Pläne sind zu bereinigen. Die beiliegende Stellungnahme vom 04.05.2017 des Brandschutzinspektorates (BGV) ist bei der Planbereinigung zu berücksichtigen.

Brandschutzinspektorat 061 927 11 11

Amt für Raumplanung - Lärmschutz / Althaus Esther / 061 552 59 36

Industrie- und Gewerbeärm:

Für die lärmrechtliche Beurteilung des Baugesuchs sind folgende Angaben zu machen und dem Bauinspektorat schriftlich einzureichen:

- Art der bisherigen Nutzung und Tätigkeiten
- Art der neuen Tätigkeiten
- installierten Maschinen resp. verwendeten Geräte (inkl. Angabe der Schallpegel)
- Betriebszeiten

Die Lärmschutzfachstelle behält sich vor, auf der Basis der nachzureichenden Informationen einen Lärmschutznachweis zu verlangen.

Auskünfte erteilt Frau Esther Althaus von der Abteilung Lärmschutz. Telefon 061 552 59 36, E-Mail: esther.althaus@bl.ch

Amt für Raumplanung - Lärmschutz / Althaus Esther / +41 61 552 59 36

Industrie- und Gewerbeärm:

Für die lärmrechtliche Beurteilung des Baugesuchs sind folgende Angaben zu machen und dem Bauinspektorat schriftlich einzureichen:

- Art der bisherigen Nutzung und Tätigkeiten
- Art der neuen Tätigkeiten
- installierten Maschinen resp. verwendeten Geräte (inkl. Angabe der Schallpegel)
- Betriebszeiten

Die Lärmschutzfachstelle behält sich vor, auf der Basis der nachzureichenden Informationen einen Lärmschutznachweis zu verlangen.

Auskünfte erteilt Frau Esther Althaus von der Abteilung Lärmschutz. Telefon 061 552 59 36, E-Mail: esther.althaus@bl.ch

Amt für Umweltschutz und Energie - Abfall / Pflegehaar Karin / +41 61 552 55 25

Das Formular 'Boden - Abfall - Grundwasser' (BAG) ist noch nachzuliefern. Das Baugesuch kann sonst von der Fachabteilung Abfall nicht weiterbehandelt werden.

Bei Um- und Rückbauten können gefährliche Gebäudeschadstoffe wie Asbest, PCB oder Chlorparaffine freigesetzt werden. Das Baugesuch kann erst weiter bearbeitet werden, wenn dem Bauinspektorat das ausgefüllte Formular 'Selbstdeklaration Asbest und PCB' eingereicht wird. Das Formular kann unter http://www.bl.ch/Asbest_316054.0.html heruntergeladen werden.

Anhang 3 Protokoll der Begehung vom 19. September 2017

Rheinstrasse 29
Postfach, 4410 Liestal
T 061 552 87 77
www.bauinspektorat.bl.ch
www.bl.ch

BASEL
LANDSCHAFT

BAU- UND UMWELTSCHUTZDIREKTION
BAUINSPEKTORAT

Stadt Liestal

E: 04.10.2017

Stadtbauamt

Liestal, 3. Oktober 2017

Protokoll zum Augenschein

Datum: 19. September 2017

Ort: Projektstandort

Zeit: 09.00-10.00 Uhr

Baugesuch Nr.	0758/2017
Parzelle Nr.	289
Gesuchsteller/in	Nyffenegger Werner, Rösem 68, 4410 Liestal
Projekt	Abbruch Gebäude und Neubau Lager- Werkstattgebäude mit Garage, Rösem 67a, 4410 Liestal
Projektverfasser/in	GRG Ingenieure AG , Kelteweg 31, 4460 Gelterkinden

Teilnehmende:

Leitung	Hr. Weis	Dienststellenleiter Bauinspektorat
	Hr. Nyffenegger	Gesuchsteller
Protokoll	Hr. Linder	Projektverfasser
	Hr. Graf	Technischer Experte, Bauinspektorat
	Hr. Niederberger	Kantonale Denkmalpflege
	Hr. Plattner	Stadtbauamt Liestal

Traktanden:

Weiteres Vorgehen zum Baugesuch

Beschluss Protokoll**Baufluchtenplan:**

Der Projektverfasser Herr Linder erarbeitet einen Baufluchtenplan und reicht diesen bei der Stadt Liestal ein.

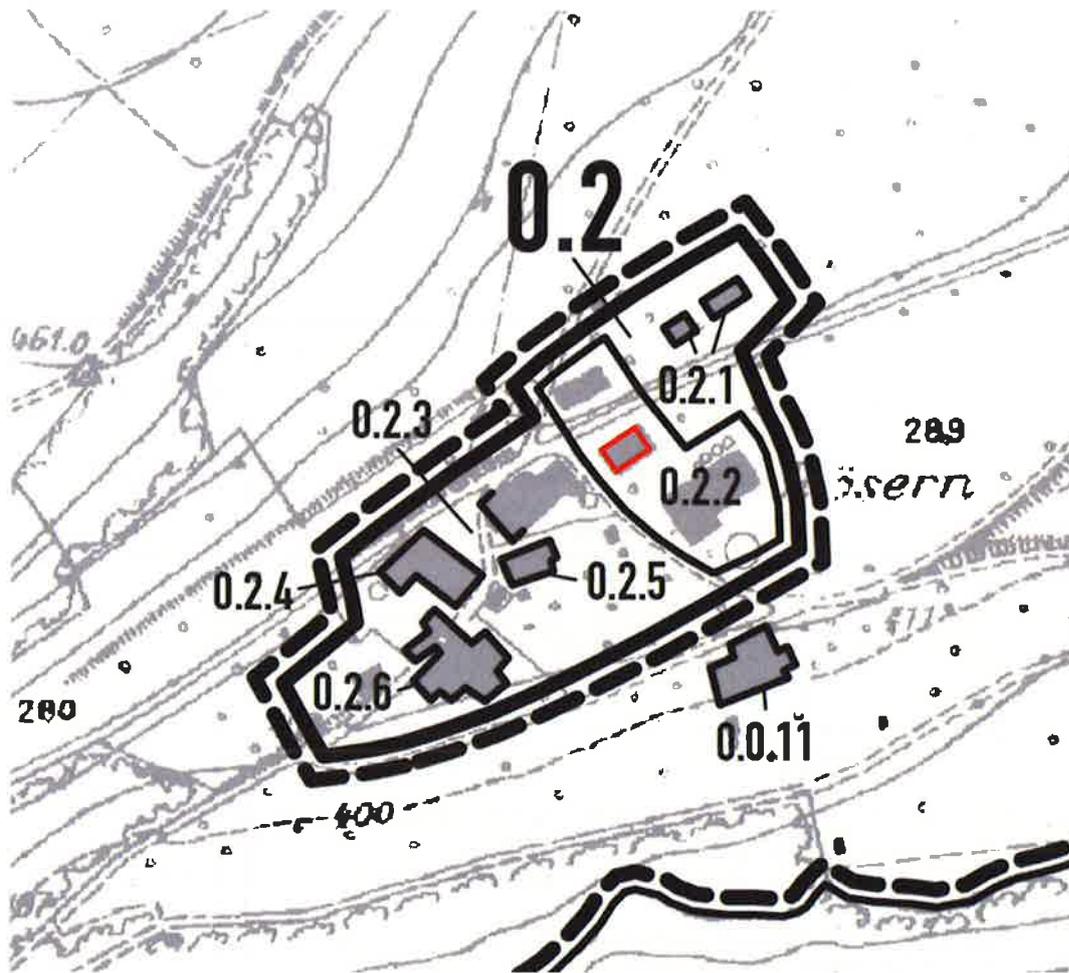
Dachlandschaft:

Der Projektverfasser Herr Linder bespricht mit Herr Niederberger von der Kantonalen Denkmalpflege die Dachgestaltung und Bedachung, danach kann er bereinigte Pläne einreichen.

Verteiler:

- Alle Teilnehmenden

Anhang 4 Auszug ISOS Kulturlandschaft Röserental



Ausschnitt ISOS-Karte, Gebäude Nr. 67a = rot umrandet

Anhang 4 Auszug ISOS Kulturlandschaft Röserental

(Fortsetzung)

Kulturlandschaft Röserental
Gemeinden Frenkendorf, Liestal und Pratteln, Bezirk Liestal, Kanton Basel-Landschaft

ISOS
Ortsbilder*

**G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone,
U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelelement**

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
B	0.1	Knabenerziehungsanstalt Schillingsrain, heute Schulheim, Hauptbau von 1908/09, 1965 umgebaut und saniert, 1988 Ausbau des Spiel- und Sportplatzes, Schulpavillon von 1977	A	X	/	/	A			23-25
	0.1.1	Innenhof mit Brunnen und zwei Linden, Johann-Kettiger-Büste (1875)						o		23-25
	0.1.2	Stark umgebauter dreigeschossiger Mehrzweckbau mit Krüppelwalmdach, Treppenturm, 1950er-Jahre						o		23, 24
B	0.2	Röseren, etwas unterhalb der Strasse liegende Kleingruppe mit Bauernhöfen und Nebengebäuden, umwachsen, v. a. 17.-19. Jh.	A	X	/	X	A			9-17
	0.2.1	Zwei Wohnhäuser, mit Satteldach, eingegrünt, 2. H. 20. Jh.						o		
	0.2.2	Holzverkleidete Ökonomiebauten, Remisen und Garagenbauten, Silo						o		
	0.2.3	Kleine Gasse mit Brunnen und Durchgang unter Hocheinfahrt						o		14
	0.2.4	Bauernhaus, zweigeschossiger Wohnteil mit stichbögigen Fenstern, breitem Eingang, dat. 1778						o		12
	0.2.5	Wohnhaus mit angebautem Stall, Mauerbau, Satteldach						o		
	0.2.6	Hof mit Durchfahrt, zweigeschossiger Wohnteil, Fenster teils stichbögig, teils gotisch gekehlt, M. 18. Jh.						o		
B	0.3	Gehöft Rosenberg, Wohnbau nach Brand von 1933 wiederaufgebaut, Stall, Remise, Schuppen, Silo, 2. H. 20. Jh.	AB	X	/	X	A			19
	0.3.1	Chaletartiger, zweigeschossiger Wohnbau mit Zierfriesen, 1930er-Jahre						o		
B	0.4	Bad Schauenburg, historische Anlage, erwähnt 1502 als Hofgut, Bad ab 1643, heute Restaurant und Tagungszentrum in Parkanlage	A	X	X	X	A			1-3
E	0.4.1	Dreigeschossiger Satteldachbau mit dreigeschossiger Veranda, ausgebaut 1859, renov. 1960, 1979, 1996				X	A			2,3
	0.4.2	Kleine Remise mit Seminarräumen, 1. H. 18. Jh., 1996 renov. mit grossen Mauerausbrüchen						o		3
	0.4.3	Stallungen, Scheunen von 1791 mit Krüppelwalmdächern, erw. um 1900						o		
	0.4.4	Brunnen und kleiner Teich						o		
B	0.5	Landgut Neu-Schauenburg, in den Hang gestaffelte Bauten, Platz mit Brunnen, v. a. 18. Jh.	A	X	/	X	A			31-33
	0.5.1	Hauptbau, Giebeldach mit markantem Fusswalm, Holzlaube an Fassade, 1691						o		31-33
	0.5.2	Scheune, Walmdachbau mit rückwärtiger Einfahrt, 1825						o		
U-Zo	I	Hangkammern von Frenkendorf zum Adlerberg ansteigend, ausgedehntes Wiesenland mit Obstbäumen, Waldstreifen	a			X	a			18, 20, 22, 26, 27, 30
	0.0.1	Gehöft Schillingsrain, zweigeschossiges Wohnhaus, um 1780, angebaute Scheune, dat. 1877, Ökonomiebau, 2. H. 20. Jh.						o		22
	0.0.2	Bienenberg, Ausbildungs- und Tagungszentrum, 1884, Nebenbauten aus Eisenbeton, 1960er-Jahre und E. 20. Jh.						o		26, 27
	0.0.3	Kurhaus, zweigeschossiger Bau über gemauertem Erdgeschoss mit Holzlaube, eingeschossiger Quertrakt mit zwei Frontgiebeln, 1931						o		
	0.0.4	Hof Eben-Ezer, eröffnet 1927, dreigeschossiger Baukörper mit Lauben, Anbauten, 1930, 1995						o		20
	0.0.5	Wohnbauten am Hangfuss, Holzverschalung, auslaufende Grenze von Frenkendorf, E. 20. Jh.						o		

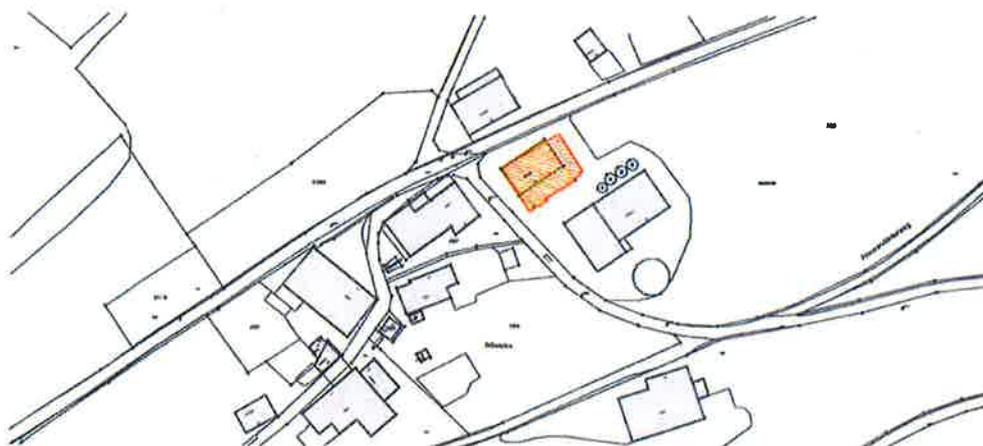
Bauherrschaft: **Fam. Werner Nyffenegger**
Rösern 68, 4410 Liestal



Objekt: **4410 Liestal**
Abbruch und Neubau Geb. Nr. 67a
Adresse

Projektstufe: **Baueingabe**

Planart: **Grundriss, Schnitt, Fassaden 1_100**



R.Beton. Werkstatt $\pm 0.00 = 418.89\text{müM}$

Plan - Nr.: **4836 - 02-A**

Format : **126 x 60**

Datum : **05.04.2017**

Gez. / Kontr.: **pela**

Ind.	Datum	Gez.	Beschrieb
A	25.06.18	pela	Dachform ergänzen, div Ergänzungen gem BUD



GRG Ingenieure AG

Gesamtplanung

4460 Gelterkinden Keltenweg 31

Telefon +41 (0)61 985 89 89

Fax +41 (0)61 985 89 88

Email info@grgingenieure.ch

Homepage www.grgingenieure.ch

Brüstungen und Geländer gemäss §72 RBV

Projektverfasser :

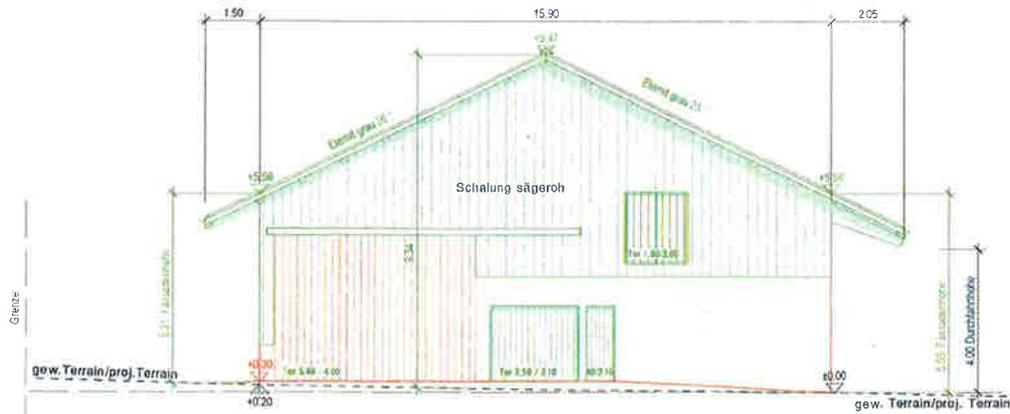
i.v. *SSDMM*
GRG Ingenieure AG
Kellenweg 31
4480 Gelterkinden



Legende :

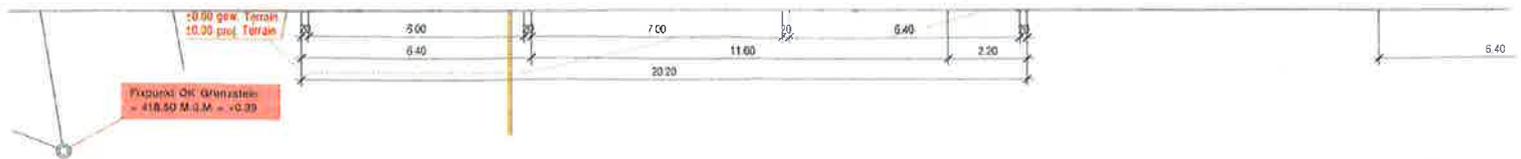
-  Bestehend
-  Abbruch
-  Neu

West-Fassade 1_100

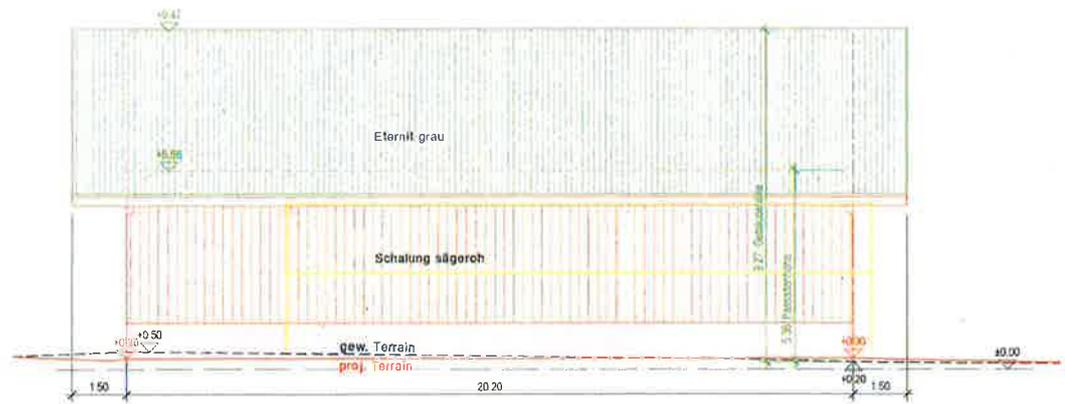
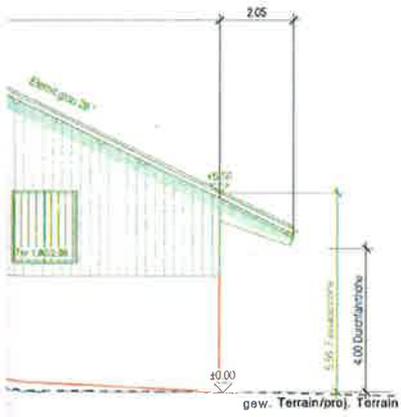


Nord-Fassade





Nord-Fassade 1_100



Ost-Fassade 1_100



Süd-Fassade



Süd-Fassade 1_100

