



Stadt Liestal  
Kanton Basel-Landschaft

40 / QR / 32 / 0

EXEMPLAR DER GEMEINDE

Quartierplanung "Cheddite – II, Teilgebiet Liestal"

## Quartierplan-Reglement

---

*siehe Erwägungen RRB*

## **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](http://www.stierli-ruggli.ch)

[info@stierli-ruggli.ch](mailto:info@stierli-ruggli.ch)

Bearbeitung

Ralph Christen

Datei-Name

37435\_Reg01b\_TG\_Liestal\_RRGenehmigung.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 .....	8
§ 13	Realisierung und Parzellierung .....	8
§ 14	Ausnahmen und Abweichungen .....	8
§ 15	Schlussbestimmungen .....	9
	Beschlüsse und Genehmigung .....	10

**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*

<sup>1</sup> 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*

<sup>2</sup> Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- 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 Windentalbächlis 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*

<sup>1</sup> 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*

<sup>2</sup> 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

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> 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, Schutzzräume, Containerräume, auch wenn sie sich in Vollgeschossen befinden;
- h) Reduit ohne Fenster mit einer Grundfläche von maximal 5 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit;
- i) Unbeheizte, ganz oder weitgehend mit Isolierverglasung – oder Wärmeschutzglas verglaste Zwischenklimaräume (z.B. Wintergärten, Veranden) mit maximal 15 m<sup>2</sup> 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.

Nutzungsmaass

<sup>3</sup>

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

Nutzungstransport

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

## § 5 Bebauung

*Definition Bebauung  
mit Hauptbauten*

<sup>1</sup> Die Bebauung des Areals ist im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) mit Baubereichen für Hauptbauten definiert. Weitere Hauptbauten sind nicht zulässig.

Die Baubereiche definieren Lage, Ausdehnung, Höhe, Geschossigkeit und Dachform für die einzelnen Hauptbauten der Bebauung.

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 Baubereiche definiert.

In den einzelnen Baubereichsgruppen (A und B) sind die Hauptbauten in der Lageanordnung der Fassadenfluchten aufeinander abzustimmen.

*Bauteile, ausserhalb  
Baubereichsbegrenzung*

<sup>2</sup> 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.

*Messweise der  
Gebäudehöhe*

<sup>3</sup> Die Gebäudehöhe der Baubereiche wird gemessen vom tiefsten Punkt des bestehenden bzw. abgegrabenen Terrains bis zur Oberkante des fertigen Dachrandes.

*unterirdische Bauten*

<sup>4</sup> Unterirdische Bauten sind zulässig, sofern sie das Gesamtkonzept der Quartierplanung nicht beeinträchtigen.

*Nebenbauten*

<sup>5</sup> 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.

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.

## § 6 Gestaltung der Bauten

*Gestaltung allgemein*

<sup>1</sup> Die Hauptbauten sind hinsichtlich der Gestaltung und Materialisierung der Fassaden aufeinander abzustimmen oder nachvollziehbar zu differenzieren.

Die Hauptbauten müssen im Hauptvolumen rechteckig ausgebildet werden.

*Sanierungen / Ergänzungen an Bauten*

<sup>2</sup> Allfällige spätere Sanierungen und Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- bzw. angebaute Gebäudeteile dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen.

*Mitspracherecht*

<sup>3</sup> Dem Stadtrat Liestal steht ein Mitspracherecht betreffend Materialisierung und Gestaltung der Fassaden der Hauptbauten zu. Vor der Einreichung des Baugesuchs sind dem Stadtbauamt Varianten einzureichen und zu diskutieren.

*Dachgestaltung*

<sup>4</sup> Für Hauptbauten und für Nebenbauten sind nur Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer (Neigung maximal 5°) zulässig.

Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelemente	<p>5 Die Gestaltung von Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelementen (Sitzplatz-Überdachungen, Vordächer, Markisen, Verglasungen, Trennelemente u. dgl.) muss aufeinander abgestimmt erfolgen.</p> <p>Die nachträgliche Erstellung von einzelnen oder mehreren Elementen darf das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen.</p>
Hindernisfreie Wohnungen	<p>6 Es sind hindernisfreie Wohnungen im Sinne von § 108 Abs. 2 RBG zu erstellen.</p>
Technische Einrichtungen	<p>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.</p>
Vogelsichere Glasflächen	<p>8 Glasflächen sind so zu gestalten, dass diese keine Kollisionsgefahr für Vögel darstellen (keine Übereck-Verglasungen, keine spiegelnden Glasflächen).</p>

## § 7 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Nutzung des Aussenraumes	<p>1 Die Nutzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegt. Er gliedert sich in folgende Teilbereiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Uferschutzzone;</li> <li>b) Grünflächenbereich;</li> <li>c) Freiraumbereich A;</li> <li>d) Freiraumbereich B.</li> </ul> <p>Für die Konkretisierung des Aussenraums sind die nachfolgenden Bestimmungen massgebend.</p>
Uferschutzzone	<p>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 <del>sowie die Erstellung eines Uferweges.</del> <i>Vom Reglerungsrat nicht genehmigt</i></p> <p>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.</p>
Grünflächenbereich	<p>3 Die Grünflächenbereiche sollen offen wirken und mit verschiedenen Bepflanzungselementen (z.B. Sträucher, Einzelbäume, Baumgruppen) naturnahe gestaltet werden.</p> <p>In den Grünflächenbereichen sind Spiel- und Aufenthaltsnutzungen mit entsprechenden Einrichtungen (Sitzgelegenheiten, Brunnen, Spielgeräte, Veloabstellanlagen u. dgl.) sowie Fusswegverbindungen zulässig.</p>
Freiraumbereich A	<p>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.</p>

- 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 angrenzender 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. *Vom Regierungsrat nicht genehmigt*
- 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 m<sup>2</sup> pro Baum;
- e) Nisthilfen für Vögel sowie Schlafquartiere für Fledermäuse zu 2 m<sup>2</sup> pro Element;
- f) Kleinstrukturen (Ast- oder Steinhäufen) zu 100% ihrer effektiven Fläche;
- g) Ausserhalb der Uferschutzzone und begrünten Flächen liegende Kleintierdurchlässe zu 100%.

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

## § 8 Gefahrenzonen *siehe Erwägungen RRB*

Anforderungen Gefahrenzone Überschwemmung

- <sup>1</sup> 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

- <sup>2</sup> 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. Terraineinschnittrandes als Messbasis. Höhere Fliesstiefen infolge von Einstau bzw. Rückstau sind zu berücksichtigen.

Nachweis und Abstimmung der Massnahmen

- <sup>3</sup> 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

- <sup>1</sup> Die Erschliessung des Areals der Quartierplanung erfolgt über die Heidenlochstrasse.

interne Erschliessung sowie Parkierung

- <sup>2</sup> 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 unterirdischen 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*

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

*Mobilitätskonzept*

<sup>4</sup> Mit dem Parkplatznachweis ist ein Mobilitätskonzept (z.B. Car-Sharing / E-Bikes) einzureichen.

## § 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 Windentalbächchlis;
- 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*

- <sup>1</sup> Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten:
- a) Die Minimierung des Energiebedarfs hinsichtlich Wärme, Kälte und Elektrizität (z.B. Nutzung von Abwärme, energieeffiziente Geräte und Beleuchtung).
  - b) Prioritäten für die Energieversorgung:
    1. Einsatz erneuerbarer Energien
    2. Anschluss an Fernwärmenetz
    3. Anschluss an Gasnetz

Die Massnahmen werden auf Grund des Standes der allgemein anerkannten Technik und nach dem Gebot der Verhältnismässigkeit umgesetzt. Inhalt und Umfang des Energiekonzeptes sind mit der Stadt Liestal und der Fachstelle Energie des kantonalen Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) vor Einreichung des Baugesuchs abzusprechen. Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind grundsätzlich erwünscht.

- Koordination* <sup>2</sup> 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* <sup>3</sup> Neubauten sind im MINERGIE-Standard oder in einem mindestens gleichwertigen Energiestandard zu erstellen.
- Abfallentsorgung* <sup>4</sup> 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

---

- Etappierung* <sup>1</sup> Die Realisierung kann als Einheit oder in Etappen erfolgen. Sofern die Quartierplan-Überbauung in Etappen realisiert wird, sind die dazugehörigen 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* <sup>2</sup> 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* <sup>1</sup> 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* <sup>2</sup> 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* <sup>3</sup> 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*

- <sup>1</sup> Der Stadtrat Liestal überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften.  
Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

*Inkrafttreten*

- <sup>2</sup> 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:	27. September 2016
Beschluss des Einwohnerrates:	29. März 2017
Referendumsfrist:	30. März 2017 bis 2. Mai 2017
Urnenabstimmung:	-----
Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. 18	vom 4. Mai 2017
Auflagefrist:	4. Mai 2017 bis 2. Juni 2017

**Namens des Stadtrates**

Der Stadtpräsident:

Der Stadtverwalter:

Lukas Ott

Benedikt Minzer

**KANTON**

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt  
 mit Beschluss Nr. .... vom .....  
 2018-962 19. Juni 2018

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 25 vom 21.6.2018

Der Landschreiber

2. Landschreiber

