



Nachgeführtes Reglement

Stadt Liestal

Zonenreglement Siedlung

**40/ZRS/2/2**

Stand der Nachführung:

RRB Nr. 478 vom 16. April 2024

Änderungen / Ergänzungen / Aufhebungen (chronologisch absteigend)

Inv. Nr.	RRB Nr.	RRB Datum	Planer
40/ZRS/2/0	805	08.06.2010	Hesse + Schwarze + Partner
40/ZRS/2/1	805	08.06.2021	Stierli + Ruggli AG, Lausen
40/ZRS/2/2	478	16.04.2024	Stadt Liestal

Jermann Ingenieure + Geometer AG

Bearbeitet am: 11.06.2024

Sachbearbeiter: Simone Huwyler

# Inhalt

Art. 1 Zweck, Geltungsbereich .....	5
<b>A. Zonentabelle .....</b>	<b>5</b>
Art. 2 Grundmasse der Bauzonen .....	5
Art. 2a Lärmempfindlichkeitsstufen in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen.....	6
<b>B. Zonen im Siedlungsgebiet .....</b>	<b>7</b>
Art. 3 Wohnzone .....	7
Art. 4 Wohn- und Geschäftszonen WG2, WG3, WG4 .....	7
Art. 5 Wohn- und Geschäftszone WG3a (Erzenbergstrasse) .....	7
Art. 6 Wohn- und Geschäftszonen WG3b und WG3d mit mässig störenden Betrieben .....	8
Art. 7 Wohn- und Geschäftszone WG3c .....	8
Art. 8 Spezialzone Wohnen, Bestand .....	8
Art. 9 Gewerbezonen G1 und G2 .....	9
Art. 10 Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA.....	9
Art. 12 Zone für Sport- und Freizeitanlagen.....	10
Art. 13 Spezialzone Gärtnerei .....	10
Art. 14 Spezialzone Tierpark.....	10
Art. 15 erschwerte Bodenverhältnisse.....	11
Art. 16 Grünzone .....	11
Art. 17 Grünzone für Sichtschutzpflanzgürtel .....	11
Art. 18 Prägende Geländekante .....	12
Art. 19 Gehölze.....	12
Art. 20 Gebiet mit ökologischen Werten .....	12
Art. 21 Aussichtsschutz .....	12
Art. 22 Archäologische Schutzzonen und Einzelobjekte .....	13
Art. 23 Uferschutzzone.....	13
Art. 24 Bachausdolung .....	14
Art. 25 erhaltenswerte kantonale Gebäude (kantonal = K) .....	14
<b>C. Allgemeine Bauvorschriften .....</b>	<b>14</b>
Art. 27 massgebende Parzellenfläche .....	14
Art. 28 Ausnutzungsziffer .....	15

Art. 29 Hauptbauten .....	16
Art. 30 Nebenbauten.....	16
Art. 31 Definition Geschosse .....	16
Art. 32 zulässiges Gebäudeprofil in W- und WG-Zonen.....	18
Art. 33 Gebäudehöhe für Gewerbebezonen.....	19
Art. 34 Gebäudelänge .....	19
<b>D. Gestaltung der Bauten und der Umgebung.....</b>	<b>20</b>
Art. 35 Dachaufbauten .....	20
Art. 36 Umgebungsgestaltung.....	21
Art. 37 Versiegelung.....	21
<b>E. Quartierplanung .....</b>	<b>23</b>
Art. 38 Quartierplan / Quartierplanpflicht.....	23
Art. 39 Quartierplan nach vereinfachtem Verfahren.....	24
<b>F. Spezielle Bestimmungen .....</b>	<b>27</b>
Art. 40 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan .....	27
<b>G. Weitere Bestimmungen.....</b>	<b>30</b>
Art. 41 Nebenräume und Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen .....	30
Art. 42 Spielplätze und Freizeitanlagen .....	30
Art. 43 Abstellplatzbedarf .....	30
Art. 45 Bonus für hindernisfreies Wohnen .....	31
Art. 46 Delegation Baupolizei- und Bewilligungswesen.....	31
Art. 47 Aufgaben Stadtbaukommission .....	31
Art. 48 Bauten und Anlagen im kleinen Baubewilligungsverfahren .....	32
<b>H. Ausnahmebestimmungen.....</b>	<b>33</b>
Art. 50 Ausnahmen.....	33
<b>I. Schluss- und Übergangsbestimmungen .....</b>	<b>34</b>
Art. 51 Übergangsbestimmungen .....	34
Art. 52 Aufhebung früherer Beschlüsse .....	34
Art. 53 Inkrafttreten .....	34
<b>I Beschlusdaten.....</b>	<b>35</b>

<b>Anhang .....</b>	<b>38</b>
Anhang A: Sockelgeschoss und Vollgeschoss in WG3a (Erzenbergstr.) gemäss Art. 5 .....	38
Anhang B: Dach- und Sockelgeschoss gemäss Art. 31 .....	39
Anhang C: Garagen im Hauptbau gemäss Art. 31 Abs. 8 .....	40
Anhang D: Kompensation Sockelgeschoss bei Verzicht auf Dachgeschoss gemäss Art. 31 Abs.9.....	41
Anhang E: Bergseitiges Attikageschoss im geneigtem Gelände gemäss Art. 32 Abs. 4.....	42
Anhang F: Gebäudeprofil Art. 32 Abs. 1+2 und Gebäudelänge bei versetzten resp. terrassierten Geschossen gemäss Art. 32 Abs. 3 sowie Art. 34 Abs. 2.....	43
Anhang G: Dachaufbauten und Dacheinschnitte gemäss Art. 31 Abs. 11 - 13 sowie Art. 35 Abs. 3 – 5 und 7 .....	44
Anhang H: Attikageschoss und Fassadenhöhe beim vereinfachten Quartierplanverfahren und bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan gemäss Art. 39 Abs. 3 lit. d, g und h sowie Art. 40 Abs. 4 lit. b, e und f .....	45
Anhang I: Terrassierte Bauweise gemäss Art. 39 Abs. 3 lit. e (vereinfachtes Quartierplanverfahren) sowie gemäss Art. 40 Abs. 4 lit. c (Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan).....	46
Anhang K: Haupt- und Nebenbauten gemäss Art. 29 .....	47
Anhang L: Archäologische Schutzzonen und Einzelobjekte gemäss Art. 22 .....	48
Anhang N: Übersicht Ausnützungszifferzuschläge gemäss Art. 2, Art. 39 Abs. 3b und 4, Art. 40 Abs. 4a und 5 .....	52
Anhang O: Art der Dienstleistungsbetriebe gemäss Art. 6 Abs.1 .....	53
Anhang P: Gebiete mit Quartierplanpflicht gemäss Art. 38 Abs. 1.....	54
Anhang Q: Reduktionsfaktoren Abstellplatzbedarf gemäss Art. 43 Abs. 1.....	56
Anhang R: Liste der einheimischen Pflanzen gemäss Art. 36 Abs. 3.....	57

# Nachgeführtes Reglement

Reglementstext - unterstrichen: Zitat aus RBG/RBV

Kommentar

## Art. 1 Zweck, Geltungsbereich

Die Zonenvorschriften bestehen aus dem Zonenplan Siedlung und dem Zonenreglement Siedlung. Sie bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im Gemeindegebiet.

*Teilzonenreglement Zentrum (TZRZ) und Zonenreglement Landschaft (ZRL) sind nicht Gegenstand des Zonenreglements Siedlung*

## A. Zonentabelle

### Art. 2 Grundmasse der Bauzonen<sup>1</sup>

	zul. Vollgeschosshöhe *	zul. Ausnützungsziffer %	zul. Fassadenhöhe m	zul. Gebäudehöhe m	zul. Gebäudelänge m	Lärmempfindlichkeitsstufe gem. LSV	zul. Wohnungszahl pro Baukörper
W2	2	56	6	9.5	25	II	5
W2a	2	Art. 3 Abs. 2	6	9.5	25	II	
WG2	2	60	7	10.5	35	II	
WG3	3	80	10	13.5	40	II	
WG3a	3	80	10	13.5	30	II	
WG3b	3	80	10	13.5	50	III	
WG3c	3	Art. 7	10	13.5	50	II	
WG3d	3	80	10	13.5	40	III	
WG4	4	95	13	16.5	50	II	
Spezialzone Wohnen Bestand s. Art. 8						II	
Spezialzone Gärtnerei (siehe Art. 13)						III	s. Art. 13
Zone für Sport- und Freizeitanlagen						III	
Spezialzone Tierpark (siehe Art. 14)						II	
OeWA	-	-	-			s. Art. 2a	
G1	-	-	-	15.0		III	
G2	-	-	-	20.0		III	

\* Kompensation Sockelgeschosse in W2 s. Art. 31 Abs. 8 + 9

<sup>1</sup> RRB Nr. 805 vom 8. Juni 2021

## Art. 2a Lärmempfindlichkeitsstufen in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen<sup>2</sup>

Nr.	Zweckbestimmung	LES	Kommentar
1	Schule Fraumatt	II	
2	Kindergarten Radacker	II	
3	Feuerwehrmagazin	III	
4	Landschule Röserntal	II	
5	Eingliederungsstätte	II	
6	Fernheizkraftwerk / Zentralwäscherei / Sport	III	
7	Kantonales Altersheim / kantonale Verwaltung	II	
8	Berufsschule	II	
9	Kantonale Verwaltung	II	
10	Kantonale psychiatrische Dienste	II	
11	Staatsarchiv	II	
12	Primar- und Realschule Rotacker, Kindergarten	II	
13	Gymnasium Liestal	II	
14	Kindergarten Schwieri	II	
15	Kindergarten Oristal	II	
16	Aussichtspunkt Burg-Wetterchrüz, Reservoir	II	
17	Alters- und Pflegeheim Frenkenbündten	II	
18	Kleinkindergarten Frenke	II	
19	Primar-, Real- und Sekundarschule Frenke, Progymnasium mit Sportanlage	II	
20	Eidgenössische Zollschule	II	
21	Kindergarten Arisdörferstrasse	II	
22	Altersheim Brunnmatt	II	
23	Kindergarten Rosen	II	
24	Seminar	II	
25	Pumpwerk	III	
26	Kinderspielplatz Langhag	II	
27	Parkplatz Uferwegsteg	III	
	OeWa-Zonen ohne Zweckbestimmung	III	(Teile der Parzellen Nrn. 2030, 2674, 2916, 5459)

---

<sup>2</sup> RRB Nr. 805 vom 8. Juni 2021

## B. Zonen im Siedlungsgebiet

### Art. 3 Wohnzone

*Kommentar*

#### 1 Wohnzone W2

*§ 21 Abs. 1 RBG*

Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist.

Zugelassen sind namentlich kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.

#### 2 Wohnzone W2a

*Leisenberg/Hurli Mutation Nr. 1/45 vom 10.1.2000  
§ 50 RBG*

In der Wohnzone W2a richtet sich die Nutzungsart nach Art. 3 Abs. 1. Wird in der W2a-Zone eine Ausnützungsziffer von mehr als 65 % beansprucht, so ist nach einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan zu bauen. Dabei darf die Gesamtnutzung nicht mehr als 74 % betragen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Art 40. Ein Gesamtkonzept hat eine Parzellenfläche von mind. 2'300 m<sup>2</sup> zu umfassen und bedarf der Genehmigung des Stadtrates.

#### 3 Geschäftsanteil in Wohnzonen

*§ 21 Abs. 2 RBG*

In den Wohnzonen W2, W2a und W2b beträgt der maximale Geschäftsanteil pro Parzelle 40% der zulässigen Ausnützung.

### Art. 4 Wohn- und Geschäftszonen WG2, WG3, WG4<sup>3</sup>

Die Wohn- und Geschäftszonen WG2, WG3 und WG4 umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind.

### Art. 5 Wohn- und Geschäftszone WG3a (Erzenbergstrasse)

#### 1 In der Wohn- und Geschäftszone WG3a sind eine besonders gute Einordnung in die Hanglage und Topografie sowie eine gute Durchgrünung anzustreben.

*Gebiet Erzenbergstrasse*

---

<sup>3</sup> RRB Nr. 805 vom 8. Juni 2021

- 2 Für Geschäfts-Nutzungen dürfen Gebäude mit Sockelgeschoss und einem Vollgeschoss bis an die kommunale Strassenbaulinie\* gebaut werden. Siehe Erwägungen RRB

Anhang A

\*Verfahren gem. § 5 RBV

#### **Art. 6 Wohn- und Geschäftszonen WG3b und WG3d mit mässig störenden Betrieben <sup>4</sup>**

- 1 In der Wohn- und Geschäftszone WG3b und WG3d sind Bauten und Anlagen für mässig störende Betriebe, für Dienstleistungen, Bildung, kulturelle Aktivitäten, Freizeit sowie für das Wohnen zulässig.
- 2 In der Wohn- und Geschäftszone WG3b betragen die zulässigen Anteile der Ausnutzungsflächen pro Parzelle:
- Dienstleistung / Geschäftsnutzung: mindestens 70 %
  - Wohnen: höchstens 20 %
- 3 In der Wohn- und Geschäftszone WG3d beträgt der Umfang an mässig störenden Betrieben 0 – 100%

#### **Art. 7 Wohn- und Geschäftszone WG3c Siehe Erwägungen RRB**

In der Wohn- und Geschäftszone WG3c ist eine Bebauung nur gemäss Sonderbauvorschriften (Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan) möglich.

*Heidenloch Mutation Nr. 1/53 vom  
15.7.2003*

#### **Art. 8 Spezialzone Wohnen, Bestand**

- 1 Die Spezialzone Bestand bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der bestehenden Bebauung.
- 2 Zulässig sind Bauten und Anlagen für das Wohnen sowie für wenig störende Betriebe, Dienstleistungen, Bildung, kulturelle Aktivitäten und Freizeit. Siehe Erwägungen RRB
- 3 Für Neu-, Ersatz- und Umbauten, insbesondere zu Gunsten der Wohnqualität und energetischer Verbesserungen, sind Volumenerweiterungen um maximal 5% des Bestandes am 1.1.2006 zulässig.
- 4 Bauliche Veränderungen müssen die Einheitlichkeit der bestehenden Bebauung und eine gute Gesamtwirkung gewährleisten.

---

<sup>4</sup> RRB Nr. 805 vom 8. Juni 2021

## Art. 9 Gewerbezone G1 und G2

- 1 Gewerbezone umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind. § 23 Abs. 1 und 5 RBG
- 2 Ergänzend zu § 23 RBG sind in den Gewerbezone zulässig:
  - a) Mässig störendes Gewerbe, industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion, der Güterverteilung, der Lagerung und des Transports sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Fachmärkte und Büros; **Siehe Erwägungen RRB** \*Verfahren gem. § 5RBVAnhang A
- 3 In der Gewerbezone G1 sind Lagerhäuser oder Produktionsanlagen im Sinne von Störfallbetrieben nur zulässig, wenn sie einen bestimmten Sicherheitsabstand zur angrenzenden Wohnzone aufweisen. Kantonales Sicherheitsinspektorat beziehen
- 4 Anlagen, die über die zulässige Nutzung gemäss Abs. 1 bis 3 hinausgehen, sind nur im Rahmen eines Quartierplanes zulässig. § 51 RBG und §§ 21 ff RBV

## Art. 10 Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA

- 1 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. § 24 Abs. 1 und 5 RBG
- 2 Die Art der Nutzung richtet sich nach dem kantonalen Recht und nach dem für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweck gemäss Abs. 3. Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage, und es sind die öffentlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen. Heidenloch Mutation Nr. 1/53 vom 15.7.2003
- 3 Die Zone für öffentliche Werke und Anlagen ist für folgende Zwecke bestimmt:
  - a) Pflege (Spital, Heime und Psychiatrische Klinik)
  - b) Ausbildung, Erziehung (Schulen)
  - c) Infrastruktur (z.B. Reservoir, Fernheizkraftwerk)
  - d) Verkehr
  - e) Kultur, Freizeit
  - f) Verwaltung
  - g) Kirche Friedhof

## **Grundzüge der Überbauung und baupolizeiliche Vorschriften**

- 4 Die Bauten und Anlagen in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen passen sich dem Ortsbild an und nehmen bezüglich Gebäudehöhen und Gestaltung Rücksicht auf die benachbarten Quartiere.

### **Art. 12 Zone für Sport- und Freizeitanlagen**

- 1 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen umfassen Gebiete in denen insbesondere private Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit errichtet werden dürfen. § 26 RBG
- 2 Bauten und Anlagen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Sie haben in Architektur und Gestaltung sowie bezogen auf ihre maximalen Masse auf die Umgebung Rücksicht zu nehmen.

### **Art. 13 Spezialzone Gärtnerei**

- 1 Die Spezialzone Gärtnerei bezweckt die Erhaltung und Entwicklung des Gärtnereibetriebes mit den betriebsnotwendigen Einrichtungen. Zonenreglement Landschaft § 17
- 2 Zulässig sind:
  - a. Unterhalt und zeitgemässe Erneuerung der bestehenden Bauten und Anlagen
  - b. betriebsnotwendige Lager-, Parkplätze und Erschliessungsanlagen
  - c. maximal 2 Wohnungen
  - d. Verkaufsflächen für den Verkauf von Pflanzen und Erzeugnissen aus dem eigenen Betrieb sowie in direktem Zusammenhang dazu stehender Produkte

### **Art. 14 Spezialzone Tierpark**

- 1 Die Spezialzone Tierpark umfasst den bestehenden Tierpark der Psychiatrischen Klinik samt zugehörigen Weiden. Der Tierpark ist im öffentlichen Interesse zu erhalten.

- 2 Der Unterhalt und die zeitgemässe Erneuerung bestehender Bauten und Anlagen sowie Neubauten, die dem Zonenzweck dienen, sind zulässig

#### **Art. 15 erschwerte Bodenverhältnisse**

- 1 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten, sind Bauten so in das Terrain einzugliedern, dass die Stabilität und Sicherheit des Baugrundes gesichert sind. Terrainveränderungen dürfen nur sehr zurückhaltend vorgenommen werden.
- 2 Mit dem Baugesuch ist ein geologisches Gutachten einzureichen, welches die Stabilität und Sicherheit des Baugrundes nachweist. Im Umgebungsplan gem. Art. 36 ist die Terrainsituation (insbesondere das gestaltete Terrain) sorgfältig darzustellen.

*Gebiete Schleifenberg/Erzenberg*

*bei Bauvorhaben, die keinen Einfluss auf die Bodenverhältnisse haben, kann die Stadt auf ein Gutachten verzichten*

#### **Art. 16 Grünzone**

- 1 Die Grünzone umfasst Gebiete, die im öffentlichen Interesse dauernd von einer Überbauung freizuhalten sind
- 2 Der Unterhalt und die zeitgemässe Erneuerung bestehender Bauten und Anlagen sind zulässig.
- 3 Für weitergehende Schutz-, Pflege- und Gestaltungsmaßnahmen (inkl. Baum- und Straucharten / Vegetationstypen usw. innerhalb der entsprechenden Kategorie) erlässt der Stadtrat eine Verordnung. **Siehe Erwägungen RRB**

*die Art der Nutzung richtet sich nach § 27 RBG*

*§ 109 RBG (bestehende zonenfremde Bauten und Anlagen) bleibt vorbehalten*

#### **Art. 17 Grünzone für Sichtschutzpflanzgürtel**

- 1 Die Grünzone für Sichtschutzpflanzgürtel grenzt die Gewerbezone gegenüber einer Wohnzone, Wohn-/Geschäftszone oder der Zentrumszone ab.
- 2 Bei Neubauten in der Gewerbezone sind die Wohngebiete durch geeignete Vorkehren gegen übermässige und nachteilige Immissionen aus den Gewerbezon abzusichern.
- 3 Es ist ein möglichst durchgehender Sichtschutzpflanzgürtel mit einheimischen Pflanzen anzulegen. Lagerung/ Deponie und Parkierung sind nicht zulässig.

*für die Art der Bepflanzung ist ein Grün- und Freiraumkonzept vorzulegen*

*Anhang R Pflanzliste des Stadtbauamtes*

### **Art. 18 Prägende Geländekante**

- 1 Die prägenden Geländekanten sind einer Nutzungszone überlagert. Sie gliedern den Siedlungsraum und dienen dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund.
- 2 Die prägenden Geländekanten sind - soweit sie innerhalb der Bauzone liegen - im Rahmen von Gesamtkonzepten wie auch bei Einzelprojekten zu berücksichtigen.
- 3 Für weitergehende Bestimmungen erlässt der Stadtrat eine Verordnung. Siehe Erwägungen RRB

### **Art. 19 Gehölze**

- 1 Die erhaltenswerten Gehölze sind im Zonenplan bezeichnet.
- 2 Die Stadt sorgt für die Pflege und den Unterhalt der erhaltenswerten Gehölze von lokaler Bedeutung.
- 3 Müssen bezeichnete Gehölze aus zwingenden Gründen (wie Krankheit, Alter, Gefährdung) beseitigt werden, bedarf dies der Genehmigung des Stadtbauamtes. Eine standortgerechte Ersatzpflanzung wird einvernehmlich vereinbart oder vom Stadtrat verfügt.
- 4 Die Stadt beteiligt sich angemessen an den Kosten für die Ersatzpflanzung.
- 5 Der Stadtrat regelt Einzelheiten, insbesondere über Schutz, Pflege, Ersatzpflanzungen und Kosten in einer Verordnung.  
Siehe Erwägungen RRB

### **Art. 20 Gebiet mit ökologischen Werten**

Bei baulichen Veränderungen in den Gebieten „mit ökologischen Werten“ soll die Umgebung möglichst naturnah gestaltet werden.

### **Art. 21 Aussichtsschutz**

- 1 In den im Zonenplan bezeichneten Lagen ist die Aussicht zu gewährleisten. Es dürfen keine Bauten oder Anlagen erstellt, Bepflanzungen oder andere sichthemmende Massnahmen vorgenommen werden, welche die dauernde Freihaltung der Aussicht beeinträchtigen.

- 2 Wenn durch Rücksicht auf den Aussichtsschutz die bauliche Nutzung (z.B. Nutzungsmass, Höhe) gegenüber der zulässigen eingeschränkt wird, kann der Stadtrat zur Kompensation der Einschränkung Ausnahmen von den Bau- und Zonenvorschriften gewähren. **Siehe Erwägungen RRB**

## **Art. 22 Archäologische Schutzzonen und Einzelobjekte**

- 1 Der Schutz archäologischer Einzelobjekte dient der Erhaltung archäologischer Geschichtszeugnisse. Diese sind aufgrund ihres wissenschaftlichen Wertes als Bestandteile des kulturellen Erbes von Bedeutung.
- 2 Sämtliche Veränderungen (Bodeneingriffe, Aufschüttungen etc.) und Restaurierungen dürfen nur im Einverständnis und unter Aufsicht der zuständigen Behörde (Kantonsarchäologie) vorgenommen werden, welche gegebenenfalls eine vorgängige Untersuchung anordnet.

*Archäologiestgesetz vom 11.12.2002*

*Anhang L Detailinformation zu den einzelnen Objekten*

## **Art. 23 Uferschutzzone**

- 1 Uferschutzzone bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere.
- 2 Die bestehende naturnahe Vegetation und Bestockung sind geschützt; sie dürfen weder abgeholzt noch gerodet werden. Vorbehalten bleiben Massnahmen für Pflege und Unterhalt.
- 3 Neubauten, Parkplätze, Ablagerungen, Terrainveränderungen, Gartengestaltung, standortfremde Bepflanzungen, Einsatz von Dünger und Pestiziden sind nicht zulässig.
- 4 Hartverbauungen sind nach Möglichkeit im Rahmen des Unterhalts sukzessive zu entfernen und durch Uferbefestigungen unter Einhaltung der Hochwassersicherheit mit ingenieurbioologischen Massnahmen zu ersetzen. Die Flächen sind hinsichtlich ihrer optimalen Wirkung für den Biotopverbund weiter zu entwickeln.
- 5 Die Uferschutzzone ist eine Grundnutzungszone.
- 6 Der Stadtrat regelt Einzelheiten, insbesondere über Schutz, Pflege und Kosten in einer Verordnung.

*§ 13 RBV*

*§ 46 Abs. 3 und 4 RBV*

*Nutzungsberechnung nach Art. 27*

*Abs. 3 und 4 RBV*

**Siehe Erwägungen RRB**

## Art. 24 Bachausdolung

Eingedolte Gewässer sind in den im Zonenplan bezeichneten Abschnitten nach Möglichkeit, insbesondere aber im Rahmen von Neuüberbauungen und baulichen Massnahmen, offen zu legen. Dabei sind Ufer und Sohle naturnah zu gestalten und eine standortgerechte Ufervegetation anzulegen.

Art. 35 GSchG WBauG BL

## Art. 25 erhaltenswerte kantonale Gebäude (kantonal = K)

Siehe Erwägungen RRB

- 1 Die im Zonenplan bezeichneten „erhaltenswerten Gebäude“ sind in ihrer Substanz, Konstruktion und Erscheinung zu erhalten. Es gelten die Bestimmungen des kantonalen Rechts.
- 2 Die im Zonenplan mit einem schwarzen Punkt bezeichneten Bauten stehen unter kantonalem Schutz. Bauliche Veränderungen sind nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz (OHG) vom 9.4.1992

Die Gebäude sind im Inventarplan mit einem K bezeichnet

# C. Allgemeine Bauvorschriften

## Art. 27 massgebende Parzellenfläche

- 1 Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche (der Bauzone) massgebend.
- 2 Liegen Parzellenteile in verschiedenen Bauzonen, so ist die zulässige bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln.
- 3 Parzellenteile in der Uferschutzzone dürfen in die Berechnung der baulichen Nutzung miteinbezogen werden; dabei darf die zonengemäss zulässige Ausnützung um maximal 10% relativ überschritten werden.
- 4 Flächen, die von Schutzzonen überlagert sind, dürfen zur massgebenden Parzellenfläche gezählt werden.
- 5 Der Stadtrat gestattet den Einbezug von abgetretenem Land für Strassen und Anlagen in die massgebende Parzellenfläche, sofern dies bei der Festlegung der Landentschädigung berücksichtigt wurde.

§ 46 RBV

§ 46 Abs. 3 RBV  
siehe auch Art. 23 Abs. 5

## Art. 28 Ausnützungsziffer

- 1 Die Ausnützungsziffer bestimmt in Prozenten das Verhältnis der maximalen anrechenbaren Bruttogeschossfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- 2 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.
- 3 Nicht angerechnet werden
  - a. Untergeschoss: Räume im Untergeschoss, welche vollständig unter dem gewachsenen und/oder dem gestalteten Terrain liegen werden.  
Die Fläche des Untergeschosses darf dabei nicht mehr als 60 % der massgebenden Parzellenfläche betragen. Lichtschächte mit einer Tiefe von maximal 1.00 m sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 10 % der Fassadenabwicklung betragen.
  - b. Sockelgeschoss:  
Räume im Sockelgeschoss, welche nicht für das Wohnen, das Arbeiten oder für das Gewerbe inkl. deren Erschliessung, Küchen und Badezimmer, verwendet werden können.
  - c. Dachgeschoss:  
Räume mit Dachschrägen, soweit deren Raumhöhe weniger als 1.50 m beträgt;
  - d. Generell:  
den Bewohnern, Arbeitsplätzen und Besuchern dienende überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Dachterrassen, Gartensitzplätze, ein- und vorspringende Balkone, soweit sie nicht als Laubengänge dienen;  
eingeschossige unbewohnte An- und Nebenbauten gemäss Art. 30;  
Balkone und Sitzplätze dürfen allseits mit profillosen, einfach verglasten Elementen versehen werden.
  - e. Aussenisolationen die an bestehenden Gebäuden neu angebracht werden.
- 4 Bestehende, mit Inkrafttreten dieses Reglements anrechenbar gewordene Geschossflächen dürfen genutzt oder benutzbar gemacht werden, auch wenn infolge dieser Änderung die massgebliche Ausnützungsziffer überschritten ist.

*hydro-geologisches Gutachten,  
s. Art. 37 Abs. 2*

## **Art. 29 Hauptbauten**

Als Hauptbauten gelten Baukörper und Bauteile, welche dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienen.

*Anhang K Skizzen*

## **Art. 30 Nebenbauten**

- 1 Als Nebenbauten gelten eingeschossige Bauten wie Garagen, Schöpfe und andere Kleinbauten.
- 2 Bei Bauten am Hang gelten solche Bauteile als Hauptbauten, soweit sie als eigenständiger Gebäudeteil über oder unter oder im Volumen des Hauptbaus angeordnet sind.

*§ 57 RBV*

*Anhang K Skizzen*

### **Gebäude- und Fassadenhöhe für Nebenbauten**

- 4 Für Nebenbauten gelten folgende Maximalhöhen:
  - Gebäudehöhe: bergseits\* 4.5 m
  - Fassadenhöhe: bergseits\* 3.5 m talseits\*\* 6.0 m
  - \* vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen
  - \*\* vom tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen

*siehe auch Art. 34 Abs. 1*

## **Art. 31 Definition Geschosse**

- 1 Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse richtet sich nach der Tabelle Art. 2.

*Anhang B Skizze*

### **Sockelgeschoss**

- 2 Sockelgeschosse weisen eine maximale Höhe von 3.00 m auf (OK roher Boden bis OK rohe Decke).
- 3 Das Sockelgeschoss darf maximal 1.50 m, ab dem gewachsenen Terrain, in Erscheinung treten. Dieses Mass darf bis auf 1.80 m erhöht werden, wenn die Kniestockhöhe (gem. Abs. 11) um das entsprechende Mass reduziert wird.
- 4 In der WG3b-Zone zwischen Rheinstrasse und H2 gilt das Niveau der Rheinstrasse als OK rohe Decke SG im Bereiche des Einganges des jeweiligen Gebäudes.

*Anhang B Skizze*

*Ist bedingt durch die Aufschüttung beim Bau der H2*

### **Anschüttung Sockelgeschoss**

- 5 Kann das gewachsene Terrain entlang des Sockelgeschosses nicht erhalten bleiben, so ist eine Böschung, eine Anschüttung oder ein Blumentrog auf die Höhe des Erscheinungsbildes (1.50 m) von mind. 2.00 m Tiefe erforderlich.

*Anhang B Skizze*

### **Abgrabungen Sockelgeschoss**

- 6 Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis auf das Erscheinungsbild von 1.50 m zulässig. Zusätzlich können Abgrabungen auf die ganze Höhe von 3.00 m für Haupteingänge und Einfahrten bis zu einer Gesamtbreite von 6.00 m ausgeführt werden.
- 7 Zusätzliche Abgrabungen für Fenster und Nebeneingänge unter das Erscheinungsbild von 1.50 m sind nur mit Lichtschächten mit einer maximalen Tiefe von 1.20 m gestattet

*Anhang B Skizze*

### **Garagen im Hauptbau**

- 8 Garagen und Haupteingänge dürfen auf der gesamten Gebäudelänge angeordnet werden, wenn ausserhalb des Hauptbaus keine zusätzlichen Garagen gebaut werden und wenn das Gebäude (auf der betreffenden Fassade) insgesamt mit höchstens einem zusätzlichen Geschoss (gegenüber der zonengemässen Geschosszahl) in Erscheinung tritt.

*Anhang C Skizzen*

Weitere zulässige Vollgeschosse oder ein Dachgeschoss müssen einen Rücksprung von der vordersten Fassadenflucht von mindestens 4 m aufweisen.

### **Kompensation Sockelgeschoss**

- 9 Wird auf ein nutzbares Dachgeschoss verzichtet, darf das Sockelgeschoss talseits bis höchstens 3.00 m in Erscheinung treten, gemessen ab dem tiefsten Punkt des gewachsenen resp. abgegrabenen Terrains. Bergseits darf in diesem Falle kein Sockelgeschoss sichtbar werden.
- 10 Werden diese Vorgaben nicht eingehalten, wird das Sockelgeschoss zum Vollgeschoss.

*Anhang D Skizze*

## **Dachgeschoss**

- 11 Dachgeschosse sind Geschosse, die im Dachraum liegen. Sie weisen eine maximale Höhe von 3.50 m auf, gemessen ab OK roher Boden bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (Rohmass). *Anhang B + G Skizzen*
- 12 Bauliche Massnahmen müssen innerhalb einem Profil liegen, welches eine Kniestockhöhe von höchstens 0.80 m (Rohmass) und einer Schnittlinie von maximal 45 °aufweist. *Anhang B + G Skizze*
- 13 Die Dachform ist frei. Sie darf an den beiden gegenüberliegenden Längsseiten nicht über das in Absatz 11 und 12 vorgegebene Profil hinausragen. *Das Attikageschoss darf stirnseitig fassadenbündig aufgesetzt werden, Anhang G*
- 14 Werden diese Vorgaben nicht eingehalten, wird das Dachgeschoss zum Vollgeschoss.

## **Art. 32 zulässiges Gebäudeprofil in W- und WG-Zonen**

### **Gebäudehöhe**

- 1 Die Gebäudehöhe wird gemessen ab OK roher Boden des untersten Vollgeschosses bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion des Dachgeschosses (Rohmass). *Anhang F Skizze*

### **Fassadenhöhe**

- 2 Die Fassadenhöhe wird gemessen ab OK roher Boden des untersten Vollgeschosses bis OK roher Decke des obersten Vollgeschosses. *Anhang F Skizze*

### **gestaffelte Gebäude**

- 3 Bei versetzten Geschossen sind die Masse des Gebäudeprofils gesamthaft einzuhalten. *Anhang F Skizze*

### **bergseitiges Attika**

- 4 Ist bergseits nur ein Vollgeschoss sichtbar, darf das Attikageschoss bergseits an die Fassaden des Vollgeschosses gestellt werden. Talseits hat die Rückversetzung des Attikageschosses gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss mind. 4.00 m zu betragen. *Anhang E Skizze*

### **technisch bedingte Bauteile**

- 5 Sind einzelne erhöhte Bauteile technisch bedingt und bezüglich Abmessungen von untergeordneter Bedeutung, so können diese die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe überschreiten.

### **vorbestandene Bauten**

- 6 Bei vorbestandene Bauten dürfen das sichtbare Sockelgeschoss, die Vollgeschosse und das Dachgeschoss zusammen gerechnet werden, wenn sie in ihrer Summe das zulässige Profil nicht überschreiten und wenn keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen tangiert werden.

### **Art. 33 Gebäudehöhe für Gewerbebezonen**

- 1 Für Gewerbebauten wird die Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen.
- 2 Der Stadtrat kann bei Aufschüttung grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw., Ausnahmen gestatten.
- 3 Einzelne höhere Bauten und Bauteile, die aus betrieblichen Gründen unentbehrlich sind, können vom Stadtrat gestattet werden, wenn dadurch keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden.

### **Art. 34 Gebäudelänge**

- 1 Die Gebäudelänge gilt nur für Hauptbauten. Sie ist eingehalten, wenn sich der Hauptbau von einem Quadrat mit der zulässigen Seitenlänge umschreiben lässt. Für Nebenbauten sowie für unterirdische Bauten gilt keine Längenbeschränkung.

*Hauptbauten Art. 29  
Nebenbauten Art. 30*

### **Versetzte, terrassierte Geschosse**

- 2 Bei versetzten resp. terrassierten Geschossen ist die zulässige Gebäudelänge gesamthaft einzuhalten.

*Anhang F Skizze*

## D. Gestaltung der Bauten und der Umgebung

### Art. 35 Dachaufbauten

- 1 Dachaufbauten sind Bauteile, welche die Dachhaut gegen aussen durchbrechen und die Dachtraufe nicht unterbrechen. Dacheinschnitte durchbrechen die Dachhaut gegen innen.
- 2 Alle Aufbauten müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunter liegenden Fassaden harmonieren. Dachaufbauten müssen in Form, Proportionen, Materialien und Farbgebung in die Dachflächen eingepasst und auf den Gesamtbau abgestimmt werden. Aus ästhetischen Gründen kann die Auflösung der Dachaufbauten in Einzelelemente verlangt werden.  
*Siehe Erwägungen RRB*  
*Für ästhetische und architektonische Fragen kann die Stadtbaukommission beigezogen werden*
- 3 Aufbauten sind nur bei Dachneigungen von mehr als 35° a.T. (70%) gestattet (ausgenommen Quergiebel).  
*Anhang G Skizze*
- 4 Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten, Quergiebel, Kreuzfirse und Dacheinschnitte darf pro Gebäudeseite zusammen nicht mehr als 40 % der zugeordneten Fassadenlänge des darunter liegenden Vollgeschosses aufweisen.  
*Anhang G Skizze*
- 5 Für Aufbauten gelten folgende Maximal- bzw. Minimalmasse:
  - Fronthöhe maximal 1.60 m;
  - darunter liegender Dachvorsprung min. 0.50 m, Dachtraufe darf nicht unterbrochen werden;
  - Abstand zum Ort (Giebelseite), von Gräten und Kehlen sowie zum Nachbargebäude bzw. zur Parzellengrenze min. 1.50 m;
  - Übergang der Dachhaut des Aufbaues in das Dach des Gebäudes min. 1.0 m tiefer als der First des Hauptdaches. Davon ausgenommen sind Antennen und Dachflächenfenster.*Anhang G Skizze*
- 6 Bauten, deren zulässige Anzahl Vollgeschosse (gem. Art. 2) nicht ausgeschöpft ist, dürfen von den Bestimmungen gem. Abs. 4 und 5 abweichen.

## bei Flachdächern

- 7 Bei Attikageschossen auf Flachdächern dürfen Aufbauten nur mit Flachdächern versehen werden. Über das zulässige Gebäudeprofil hinausragen dürfen:
  - Dachvorsprünge bis maximal 0.50 m;
  - auf das notwendige Mass beschränkte Treppenhäuser, Liftaufbauten usw.;
  - offene Geländerkonstruktionen.

*Anhang G Skizze*

## Art. 36 Umgebungsgestaltung

- 1 Terrainveränderungen haben sich in das Gelände einzufügen. Auffüllungen über 1.50 m Höhe, gemessen vom gewachsenen Boden an der höchsten Stelle der Auffüllung, sind zu terrassieren. Böschungen dürfen, vorbehalten besonderer Terrainverhältnisse, nicht steiler als 2:3 (Höhe zu Breite) sein.
- 2 Die maximale Höhe von Stützmauern darf 1.50 m, gemessen vom gewachsenen Terrain an der talseitigen Mauerfläche, nicht übersteigen.
- 3 Bei der Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten vorzuziehen.

*Bewilligungspflicht, Messweise, Höhen, Abstände von Stützmauern und Einfriedigungen s. § 92 RBG*

*Anhang R Pflanzenliste des Stadtbauamtes*

## Umgebungsplan

- 4 Soweit es für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich ist, müssen diese einen Umgebungsplan enthalten, mit Angaben über die Höhe des gewachsenen und gestalteten Bodens sowie die Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs. Die raumbildenden Gehölze sind eindeutig zu bezeichnen. Bei kleineren Umbauten ohne Veränderung der Umgebungsgestaltung ist kein Umgebungsplan erforderlich.

*Siehe Erwägungen RRB*

## Art. 37 Versiegelung

- 1 Bei der Umgebung sind möglichst grosse, zusammenhängende Grünbereiche zu erhalten oder anzulegen. Offene Parkplätze sind wo möglich mit unversiegelten Oberflächen zu versehen. Das unverschmutzte Abwasser von versiegelten Oberflächen und Dächern ist gemäss GEP zu versickern oder abzuleiten. Die Bewilligung hierfür erteilt die Stadt.

*s. Karte der Klimafunktionen (KABA)*

### **Hydrogeologisches Gutachten**

- 2 Wenn eine Parzelle zu mehr als 60 % der massgebenden Parzellenfläche unterirdisch überbaut wird, ist ein hydrogeologisches Gutachten erstellen zu lassen.

*unterirdische Bebauung (s. Art. 28 Abs. 3 lit. a)*

### **Flachdachbegrünung**

- 3 Flachdächer und flach geneigte Dächer ab einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind als Terrassen genutzte Freibereiche, notwendige Dachaufbauten für technische Anlagen und Dachausstiege.

## E. Quartierplanung

§§ 37 – 47 RBG

### Art. 38 Quartierplan / Quartierplanpflicht

- 1 In den im Zonenplan bezeichneten Zonen mit Quartierplanpflicht kann nur aufgrund eines rechtsgültigen Quartierplanes (ordentliches Verfahren oder vereinfachtes Verfahren) gebaut werden.
- 2 In den im Zonenplan bezeichneten Quartierplanpflichtgebieten kann der Stadtrat bauliche Veränderungen, angemessene Erweiterungen bestehender Bauten sowie ausnahmsweise Neubauten von der Quartierplanpflicht befreien, wenn Siehe Erwägungen RRB
  - a. die Veränderungen von untergeordneter Bedeutung sind
  - b. keine wesentlichen Zielsetzungen des Entwicklungsplans '95 der Stadt Liestal verletzt werden
  - c. kein Präjudiz für allfällige spätere Quartierpläne geschaffen wird.

§41 / §42 RBG

Anhang P Detailaussagen zu den einzelnen Gebieten

### Infrastrukturbeitrag für öffentliche Einrichtungen und Quartieranlagen

- 3 Im Gebiet mit Quartierplanpflicht Fraumatt sowie bei allen anderen Quartierplänen (ordentliches Verfahren oder vereinfachtes Verfahren), welche einen Infrastrukturbedarf (z.B. Kindergarten, Kinderhort, Quartierzentrum) auslösen, sind innerhalb des Quartierplangebietes die notwendigen Flächen für die erforderlichen öffentlichen Quartierinfrastrukturanlagen auszuscheiden und unentgeltlich an die Stadt abzutreten oder zur Verfügung zu stellen. Bezüglich Grösse und Standort sind die Wünsche der Stadt zu berücksichtigen. Die Stadt bestimmt den Zeitpunkt für den Bau der Anlage.

Die Höhe des Beitrages bemisst sich nach der Anzahl Wohnungen (1 Kindergarten pro 300 Wohnungen).

Die Eigentümer des Quartierplanes leisten an die Erstellungskosten einen anteilmässigen Beitrag. Die entsprechenden Kosten sind vor Inangriffnahme der Bauarbeiten durch Bankgarantie, Vorauszahlung oder eine andere, mit der Stadt eingegangene Verpflichtung, sicherzustellen.

Bei kleinen Quartierplanungen kann anstelle der Flächenauscheidung ein angemessener Einkauf in eine andere Anlage erfolgen.

## hindernisfreie Wohnungen

- 5 Im Rahmen eines Quartierplans sind hindernisfreie Wohnungen zu erstellen.

*Behindertengleichstellungsgesetz Be-  
hiG, 13.12.2002*

## Wettbewerb Siehe Erwägungen RRB

- 6 Beim Quartierplan im ordentlichen Verfahren kann die Durchführung eines Wettbewerbs oder Studienauftrages verlangt werden, wenn dies im öffentlichen Interesse liegt und entweder ein zusätzliches Geschoss realisiert wird oder die Ausnützung folgende Werte erreicht oder überschreitet:

*Wettbewerb oder Studienauftrag nach  
SIA 142*

- 66 % in den Zonen W2
- 69 % in den Zonen WG2
- 88 % in der Zone WG3 (alle WG3)
- 106 % in der Zone WG4

## Energiekonzept

- 7 Gleichzeitig mit dem Quartierplan ist ein Energiekonzept zu erarbeiten, das eine möglichst sparsame und umweltschonende Energieerzeugung zum Ziel hat. Bauten haben den Minergie- oder einen vergleichbaren Standard zu erfüllen.

## Art. 39 Quartierplan nach vereinfachtem Verfahren

- 1 Für den Erlass von Quartierplänen im vereinfachten Verfahren gelten die Bestimmungen des kantonalen Rechts.
- 2 Die Mindestfläche für einen Quartierplan, der nach dem vereinfachten Verfahren erlassen wird, beträgt 2'500 m<sup>2</sup>.
- 3 Quartierpläne im vereinfachten Verfahren werden vom Stadtrat erlassen. Es gelten für das vereinfachte Quartierplanverfahren die folgenden Rahmenbedingungen:

*§ 42 RBG*

## Art der Nutzung

- a. Es gelten die Nutzungsbestimmungen dieses Reglements resp. die Nutzungsbestimmungen gemäss § 18 sowie § 21 ff. RBG.

*§ 18 sowie § 21 ff. RBG*

## **Ausnutzungsziffer**

- b. Zulässig ist eine Bruttogeschossnutzung von maximal
  - 62 % in den Zonen W2
  - 65 % in den Zonen WG2
  - 85 % in der Zone WG3 (alle WG3)
  - 100 % in der Zone WG4

*Anhang N  
Übersicht über die Ausnutzungs-Zu-  
schläge*

## **Dachform**

- c. Die Dachform ist frei, im Rahmen des Quartierplans aber einheitlich festzulegen.

## **Dachgeschosse**

- d. Bei Flachdächern (Attikageschosse) in Hanglagen darf das Geschoss an die Fassade der Vollgeschosse gestellt werden (ausgenommen talseits: Rückversetzung von mind. 4 m).

*Anhang H Skizze*

## **Terrassierte Bauweise**

- e. Bei mindestens 4 m rückwärtigem Versatz von Vollgeschoss zu Vollgeschoss ist pro Baukörper ein zusätzliches Geschoss (Voll-, Dach- oder Attikageschoss) zulässig. In den 2geschossigen Zonen dürfen bergseits höchstens 2, in den 3geschossigen 3 und in den 4geschossigen 4 Geschosse sichtbar sein. Gestattet sind nur flach geneigte Pultdächer und Flachdächer.

*Anhang I Skizze*

## **Zulässige Wohnungszahl pro Baukörper**

- f. W2: frei
  - übrige Zonen: gemäss Art. 2

## **Fassadenhöhe**

- g. gem. Art. 2 zuzüglich 0.50 m

*Anhang H Skizze*

## **Gebäudehöhe**

- h. gemäss Art. 2 zuzüglich 0.50 m

*Anhang H Skizze*

## **Gebäudelänge**

i. gemäss Art. 2 zuzüglich 5 m

## **Erschliessung**

k. In den Quartierplänen sind Erschliessung und Parkierung aufzuzeigen und festzulegen.

## **Ausnahmen**

l. Kleinere Abweichungen zu den Bestimmungen dieses Reglements können bewilligt werden, wenn damit keine Mehrnutzung verbunden ist und die Abweichung zu einer gesamthaft bessere resp. zweckmässiger Gestaltung führt.

## **Ausnützungsziffer bei Wettbewerben**

- 4 Wenn bei einem Quartierplan im vereinfachten Verfahren ein Wettbewerb oder ein Studienauftrag durchgeführt wird, der zu einer orts- und städtebaulich sehr guten Lösung führt, kann die zulässige Ausnützung auf maximal folgende Werte erhöht werden:
  - 66 % in den Zonen W2
  - 69 % in den Zonen WG2
  - 88 % in der Zone WG3 (alle WG3)
  - 106 % in der Zone WG4
- 5 Das Wettbewerbsprogramm muss durch die Stadtbaukommission genehmigt werden.

*Wettbewerb oder Studienauftrag nach SIA 142*

*Die Stadtbaukommission beurteilt die orts- und städtebauliche Qualität.*

## F. Spezielle Bestimmungen

§§ 48-52 RBG

### Art. 40 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

- 1 Der Stadtrat ist berechtigt, bei Überbauungen nach einheitlichem Plan, im Baubewilligungsverfahren Ausnahmen von den für die entsprechende Nutzungszone festgelegten Bauvorschriften zu gestatten, sofern eine hohe Wohnqualität und eine gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleistet ist.
- 2 In der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan wird die Situierung, kubische Erscheinung, Dachform, Material- und Farbwahl der Überbauung sowie Umgebungsgestaltung, Parkierung und interne Erschliessung festgelegt. Sie ist mit allen Festlegungen vor der Eingabe des Baugesuches vom Stadtrat zu beschliessen und verbindlich zu erklären. Diese Bestimmungen der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan werden somit zum verbindlichen Bestandteil der Bewilligung. **Siehe Erwägungen RRB**
- 3 Die Mindestfläche für eine Überbauung nach einheitlichem Plan beträgt 2'000 m<sup>2</sup>.
- 4 In Abweichung zu den Zonenvorschriften sind folgende maximalen Werte möglich:

§ 50 RBG

### Ausnutzungsziffer

- a. Zulässig ist eine Bruttogeschossnutzung von maximal
  - 60 % in der Zonen W2
  - 65 % in der Zonen WG2
  - 83 % in der Zone WG3 (alle WG3)
  - 100 % in der Zone WG4

Anhang N  
Übersicht über die Ausnutzungszuschläge

### Dachgeschosse

- b. Bei Flachdächern (Attikageschosse) in Hanglagen darf das Geschoss an die Fassade der Vollgeschosses gestellt werden (ausgenommen talseits: Rückversetzung von mind. 4 m).

Anhang H Skizze

### **Terrassierte Bauweise**

c. Bei mindestens 4 m rückwärtigem Versatz von Vollgeschoss zu Vollgeschoss ist pro Baukörper ein zusätzliches Geschoss (Voll-, Dach- oder Attikageschoss) zulässig. In den zweigeschossigen Zonen dürfen bergseits höchstens zwei, in den 3geschossigen 3 und in den 4geschossigen 4 Geschosse sichtbar sein. Gestattet sind nur flach geneigte Pultdächer oder Flachdächer.

*Anhang I Skizze*

### **Zulässige Wohnungszahl**

d. W2: maximal 6 Wohnungen pro Baukörper übrige Zonen: gemäss Art. 2.

### **Fassadenhöhe**

e. gemäss Art. 2 zuzüglich 0.50 m

*Anhang H Skizze*

### **Gebäudehöhe**

f. gemäss Art. 2 zuzüglich 0.50 m

*Anhang H Skizze*

### **Gebäuelänge**

g. gemäss Art. 2 zuzüglich 3 m.

### **Ausnahmen**

h. Kleinere Abweichungen zu den Bestimmungen dieses Reglements können bewilligt werden, wenn damit keine Mehrnutzung verbunden ist und die Abweichung zu einer gesamthaft besseren resp. zweckmässigeren Gestaltung führt.

## **Ausnutzungsziffer bei Wettbewerben**

- 5 Wenn bei einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan ein Wettbewerb oder Studienauftrag durchgeführt wird, der zu einer orts- und städtebaulich sehr guten Lösung führt, kann die zulässige Ausnutzung auf maximal folgende Werte erhöht werden:
  - 64 % in den Zonen W2
  - 67 % in den Zonen WG2
  - 87 % in der Zone WG3 (alle WG3)
  - 102 % in der Zone WG4
- 6 Das Wettbewerbsprogramm muss durch die Stadtbaukommission genehmigt werden.

*Wettbewerb oder Studienauftrag nach SIA 142  
Die Stadtbaukommission beurteilt die orts- und städtebauliche Qualität.*

## G. Weitere Bestimmungen

### Art. 41 Nebenräume und Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen

- 1 In Mehrfamilienhäusern sind Nebenräume (Keller, Estrich, Reduit) von insgesamt mindestens 7 m<sup>2</sup> pro Wohnung zu erstellen.
- 2 In Mehrfamilienhäusern sind wettergeschützte, genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugängliche, separate Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen von insgesamt mindestens 7 m<sup>2</sup> pro Wohnung zu erstellen.

### Art. 42 Spielplätze und Freizeitanlagen

- 1 Bei Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen hat der Bauherr auf privatem Grund genügend besonnte und abseits des Verkehrs liegende Spielplätze, Pflanzgärten und andere Freizeitanlagen oder wo nach der Zweckbestimmung der Gebäude ein Bedarf besteht an Erholungs- und Ruheflächen zu erstellen. Sie sind in ihrem Zweck dauernd zu erhalten.

#### Bemessungsgrundlage

- 2 Die Grösse dieser Flächen muss mindestens 10 % der Bruttogeschossflächen der Wohnbauten betragen.

### Art. 43 Abstellplatzbedarf <sup>5</sup>

- 1 Bei der Bemessung des Abstellplatzbedarfes werden gebietsweise Reduktionsfaktoren aufgrund guter ÖV-Erschliessung (R1) und weiterer Faktoren (R2) angewendet.  
*Siehe Erwägungen RRB*
- 2 Bei wesentlichen Veränderungen der Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr kann der Stadtrat die Reduktionsfaktoren entsprechend anpassen.

*§ 106 RBG, § 70 RBV, Anhang Q,*

*Wegleitung „Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos / Mofas“, Kanton BL*

---

<sup>5</sup> RRB 478 vom 16. April 2024

#### **Art. 45 Bonus für hindernisfreies Wohnen**

- 1 Der Stadtrat kann bei der Baubewilligungsbehörde Abweichungen von der baulichen Nutzung beantragen:
  - für die Realisierung einer behindertengerechten Einliegerwohnung bei Ein- und Zweifamilienhäusern
  - für die hindernisfreie Ausgestaltung von mindestens ¼ der Wohnungen bei Mehrfamilienhäusern.
- 2 Für Bauten, die diese Voraussetzungen erfüllen, kann ein Ausnützungsziffer-Zuschlag von 3% (nominal) beansprucht werden.
- 3 Die in Abs. 2 gewährte Nutzungserhöhung wird unter folgenden Voraussetzungen gewährt: **Siehe Erwägungen RRB**
  - wenn die altersgerechten und hindernisfreien Wohnungen in geeigneter Lage realisiert werden;
  - wenn die Alterswohnungen hindernisfrei angelegt werden und mit kleinem Aufwand behindertengerecht eingerichtet werden können;
  - wenn die Einliegerwohnung eine maximale Bruttogeschossfläche von 55 m<sup>2</sup> aufweist und über einen separaten Eingang verfügt.
- 4 Eine Kumulierung dieses Bonus für altersgerechtes und hindernisfreies Wohnen mit der Mehrnutzung für Überbauungen nach einheitlichem Plan (Art. 40) und Quartierplänen (Art. 38 und 39) ist nicht gestattet.

*Prüfung durch kommunale Alterskommission*

#### **Art. 46 Delegation Baupolizei- und Bewilligungswesen**

**Siehe Erwägungen RRB**

- 1 Der Einwohnerrat kann auf Antrag des Stadtrates gestützt auf § 118 RBG den Regierungsrat ersuchen, dass das Baupolizei- und Bewilligungswesen an die Stadt Liestal übertragen wird.
- 2 Bei Bauvorhaben im ordentlichen Bewilligungsverfahren kann der Stadtrat das Vernehmlassungsverfahren ganz oder teilweise an das Stadtbauamt delegieren.

#### **Art. 47 Aufgaben Stadtbaukommission**

- 1 Es besteht eine den Stadtrat beratende Fachkommission aus 5 – 7 Mitgliedern.
- 2 Wahlorgan ist der Stadtrat. **Siehe Erwägungen RRB**

- 3 Ihre Aufgaben umfassen insbesondere:  
Planung:
- a. bei Quartierplänen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan deren Beurteilung sowie die Genehmigung von Wettbewerbsprogrammen für Wettbewerbe und Studienaufträge gem. Art. 39 Abs. 4 und 40 Abs. 5
  - b. Beratung bei der Revision des Zonenplanes und der dazugehörenden Reglemente
  - c. Beratung bei der Änderung oder Anpassung zonenrechtlich relevanter Planungen

Bauvorhaben im TZP Zentrum:

- d. Beurteilung sämtlicher Bauvorhaben innerhalb der Kernzone oder der Ortsbildschutzzone in den Zentrumszonen.
- e. Beurteilung von Kleinbauvorhaben gemäss den §§ 12 und 13 des TZR.
- f. Beurteilung der Beitragsgesuche gemäss § 11 TZR
- g. Beratung zur Gestaltung der Verkehrs- und Freiflächen

Bauvorhaben im übrigen Gemeindegebiet:

- h. Beurteilung von Bauvorhaben innerhalb Quartierpläne und Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan.
- i. Beurteilung von Bauvorhaben mit empfindlicher Auswirkung auf das Orts- und das Landschaftsbild.

*z.B. zu Art. 35 und zum Zonenplan Landschaft*

- 4 Der Stadtrat erlässt ein Pflichtenheft.

#### **Art. 48 Bauten und Anlagen im kleinen Baubewilligungsverfahren**

- 1 Der Stadtrat kann in Bezug auf den Detaillierungsgrad der Vorschriften zu § 93 RBV ergänzende Bestimmungen erlassen.
- 2 Für Bauten und Anlagen im kleinen Baubewilligungsverfahren sind die Gebührenansätze der Kantonalen Verordnung über die Gebühren für Baubewilligungen sinngemäss anzuwenden. **Siehe Erwägungen RRB**
- 3 Der Stadtrat regelt die Einzelheiten, insbesondere zum Verfahren und der Gebührenerhebung, in einer Verordnung. **Siehe Erwägungen RRB**

## H. Ausnahmebestimmungen

### Art. 50 Ausnahmen

- 1 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse kann der Stadtrat Ausnahmen gewähren insbesondere
  - a. zur Kompensation der Einschränkung, wenn durch Rücksicht auf Aussichtszonen die bauliche Nutzung (z.B. Nutzungsmass, Höhe) gegenüber der zulässigen eingeschränkt wird (Art. 21 Abs. 2)
  - b. bei der Höhe von Stützmauern, bei der Höhe von Auffüllungen und bei der Böschungsneigung (Art. 36)
  - c. für die Nutzungsübertragung einer baulich nicht beanspruchten Nutzung auf ein benachbartes Grundstück, das in derselben Bauzone liegt, wenn der Zonencharakter gewahrt bleibt und diese mit einem Dienstbarkeitsvertrag grundbuchlich gesichert wird.

*s. auch Art. 33 Abs. 2 und 3*
- 2 Die Stadtbaukommission kann Ausnahmen gegenüber den zonenrechtlichen Bestimmungen beantragen; die Beurteilung der Stadtbaukommission bildet Grundlage für die Ausnahmebewilligung.

*siehe Art. 47*
- 3 Eine Ausnahmebewilligung hat zusätzlich zu den kantonalrechtlichen Bedingungen folgende Voraussetzungen zu erfüllen:
  - a. sie darf nicht zu einer Mehrnutzung führen
  - b. es dürfen keine nachbarlichen Interessen tangiert werden
  - c. es muss insgesamt eine ortsbaulich und architektonisch mindestens gleich gute oder bessere Lösung resultieren.

# I. Schluss- und Übergangsbestimmungen

## Art. 51 Übergangsbestimmungen

Die rechtskräftigen Geamtüberbauungen und Quartierpläne werden innert 5 Jahren seit Inkrafttreten dieses Reglements den aktuellen Rechtsgrundlagen angepasst.

§§ 125 - 129 RBG

## Art. 52 Aufhebung früherer Beschlüsse

- 1 Alle den Zonenvorschriften Siedlung gemäss diesem Reglement und zugehörigem Zonenplan widersprechenden früheren Beschlüsse und Pläne sind aufgehoben, insbesondere  
  
Zonenplan Siedlung vom 4.5.1971 mit Änderungen  
  
Zonenreglement vom 4.5.1971 mit Änderungen
- 2 Die bei Inkrafttreten des vorliegenden Reglements hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht, die hängigen Beschwerden nach dem alten Recht beurteilt.

Siehe Erwägungen RRB

## Art. 53 Inkrafttreten

Die Zonenvorschriften Siedlung treten mit der rechtskräftigen Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

# I Beschlussdaten

---

Exemplar

Inventar-Nr.

---

Beschluss des Stadtrates: 17. Okt. 2006  
Beschluss des Einwohnerrates: 17. Dez. 2008  
Referendumsfrist: 16. Jan. 2009  
Urnenabstimmung: -----  
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 6 vom 5. Feb. 2009  
Planaufgabe: 5. Feb. 2009 bis 6. März 2009

Namens des Stadtrates  
Die Präsidentin:

  
Regula Gysin

Der Stadtverwalter:

  
Christoph Rudin

---

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt  
mit Beschluss Nr. 205 vom - 8. Juni 2010

Publikation des Regierungsratsbeschlusses  
im Amtsblatt Nr. 23 vom 10.06.2010

Der Landschreiber:

## 1. Mutation Zonenreglement

### Beschlüsse und Genehmigung

Beschluss des Stadtrates:	14. Januar 2020
Beschluss des Einwohnerrates:	19. August 2020
Referendumsfrist:	20. August – 18. September 2020
Urnenabstimmung:	---
Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. 40	vom 1. Oktober 2020
Planaufgabe:	1. – 30. Oktober 2020

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident:

  
Daniel Spinnler

Der Stadtverwalter:

  
Benedikt Mirzner

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt  
mit Beschluss Nr. 2021-805 vom 08. Juni 2021

Publikation des Regierungsratsbeschlusses  
im Amtsblatt Nr. 23 vom 10.06.2021

Die Landschreiberin:

Die Landschreiberin:

*E. Haas Diehrich*

## 2. Mutation Zonenreglement

Liestal, 4. März 2024

Für den Stadtrat  
Der Stadtpräsident

Daniel Spinnler

Der Stadtverwalter

Marcel Meichtry

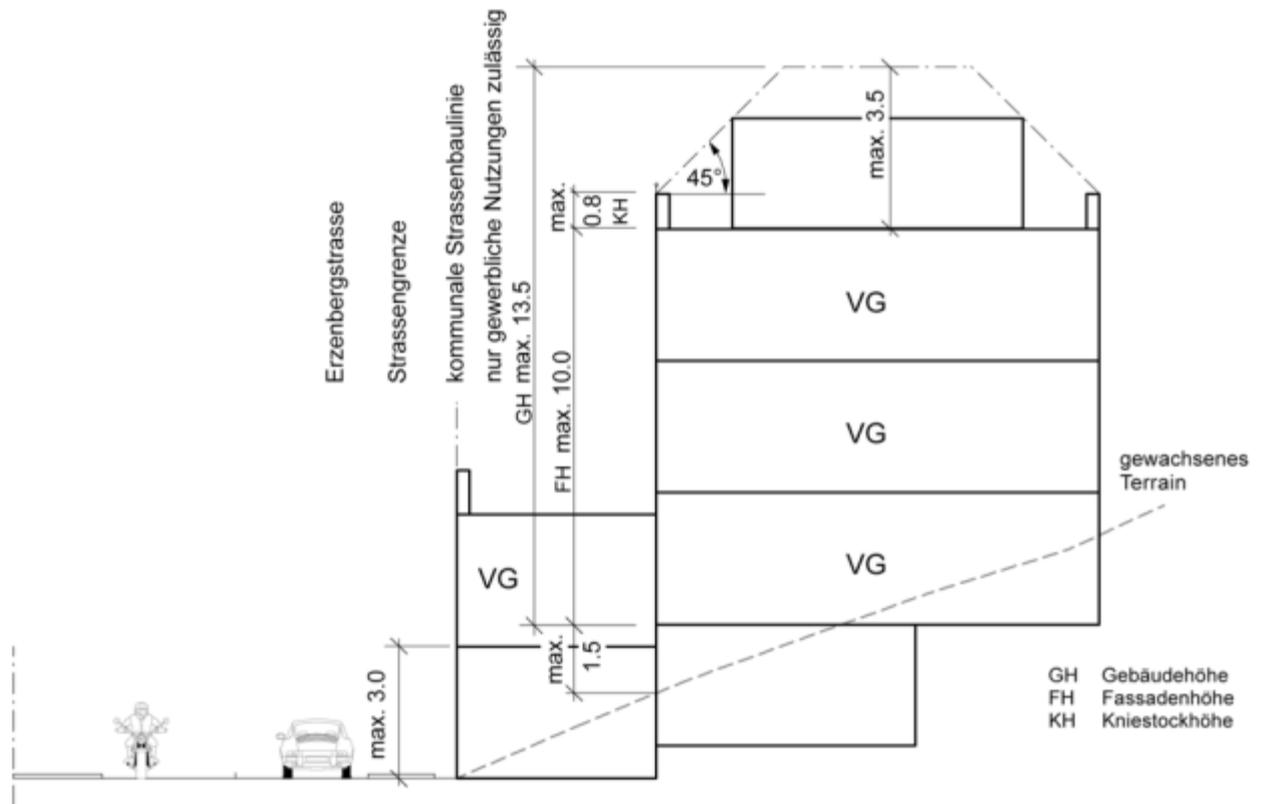
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft mit Beschluss Nr. 2024-478  
vom 16. April 2024 genehmigt. Amtsblatt Nr.: 30 vom 18.04.2024

Die Landschreiberin:

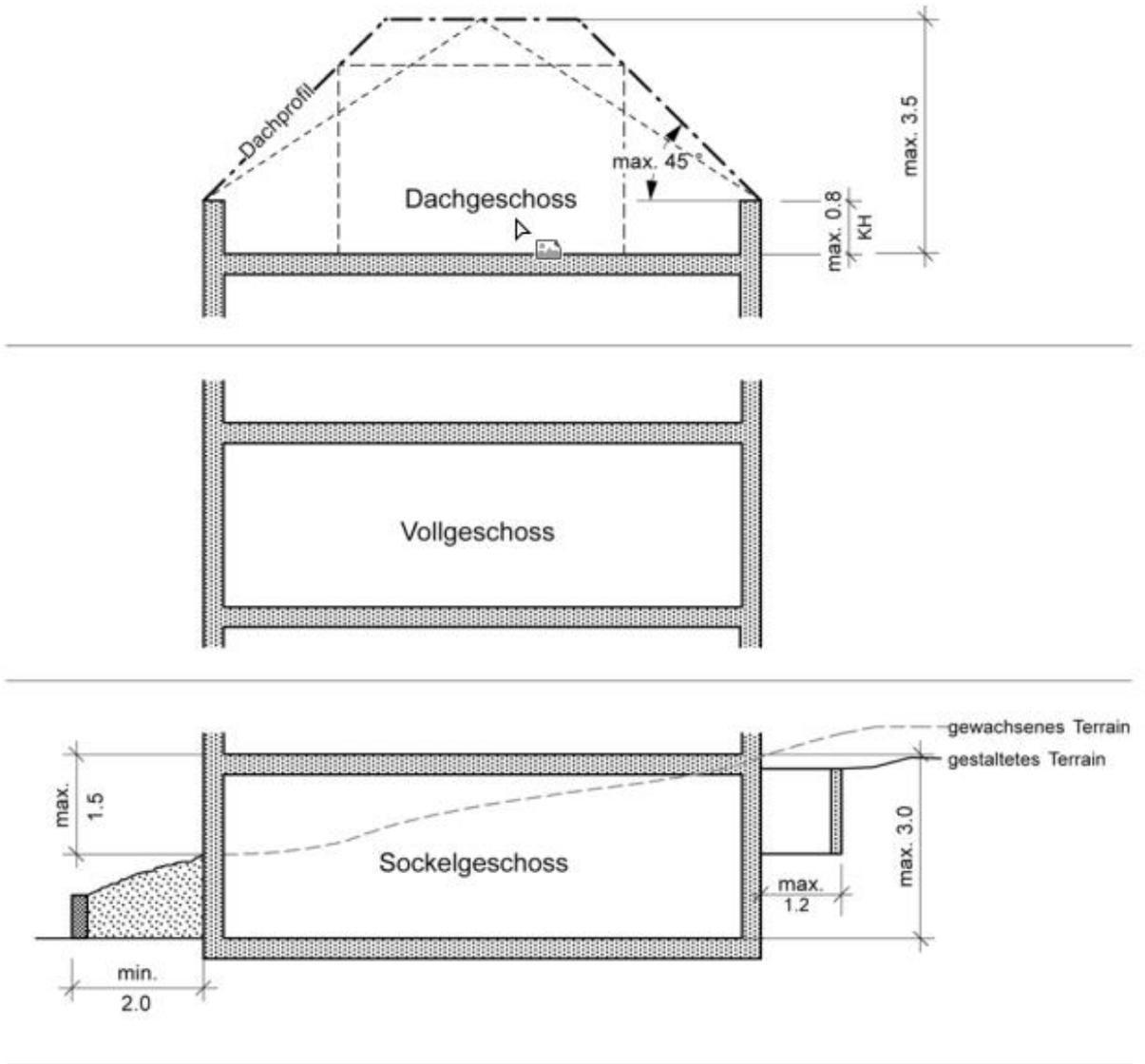
E. Has Diehlich

# Anhang

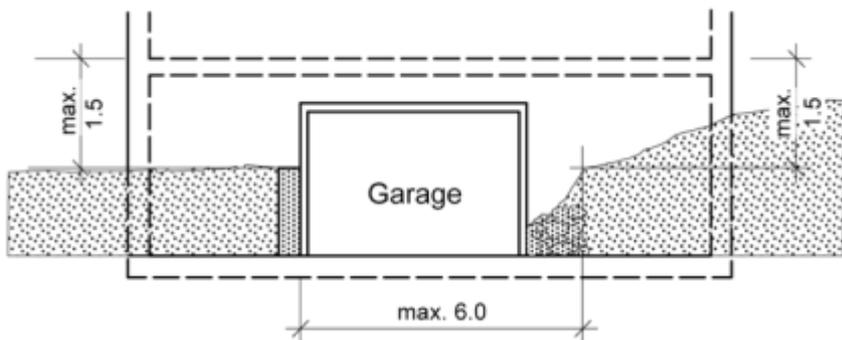
## Anhang A: Sockelgeschoss und Vollgeschoss in WG3a (Erzenbergstr.) gemäss Art. 5



Anhang B: Dach- und Sockelgeschoss gemäss Art. 31

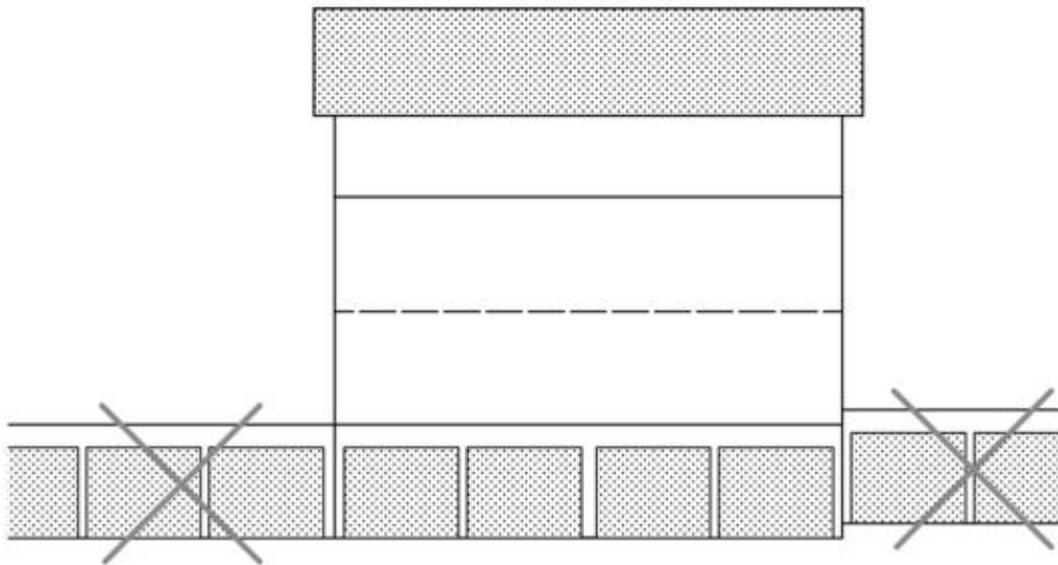
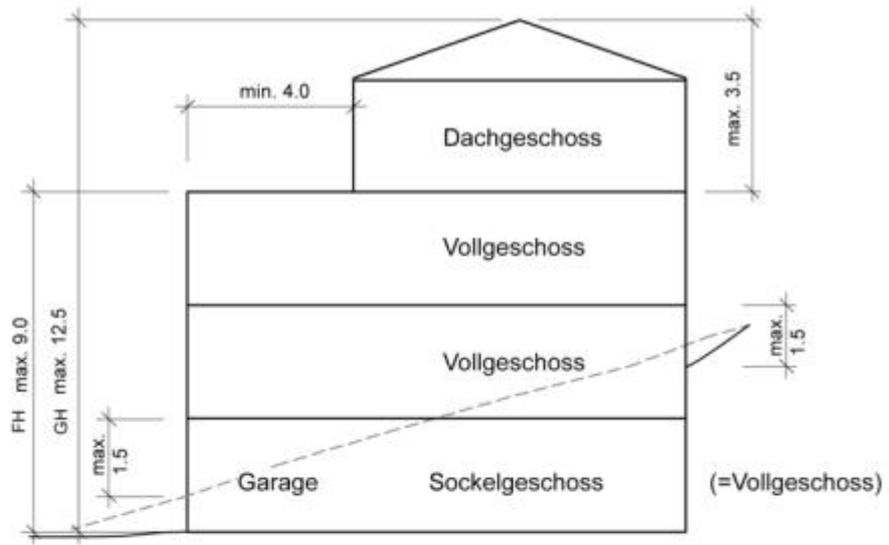


Ansicht



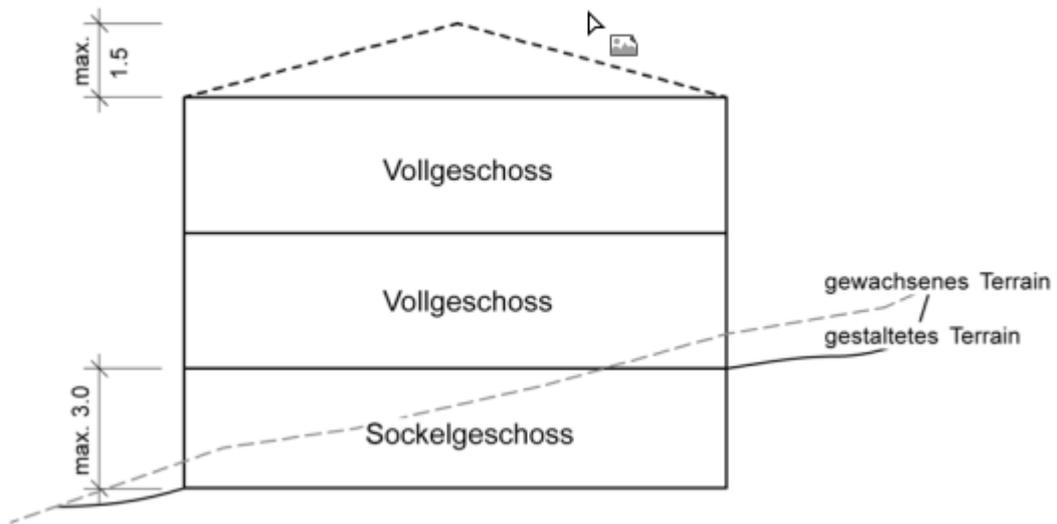
Anhang C: Garagen im Hauptbau gemäss Art. 31 Abs. 8

Beispiel W2

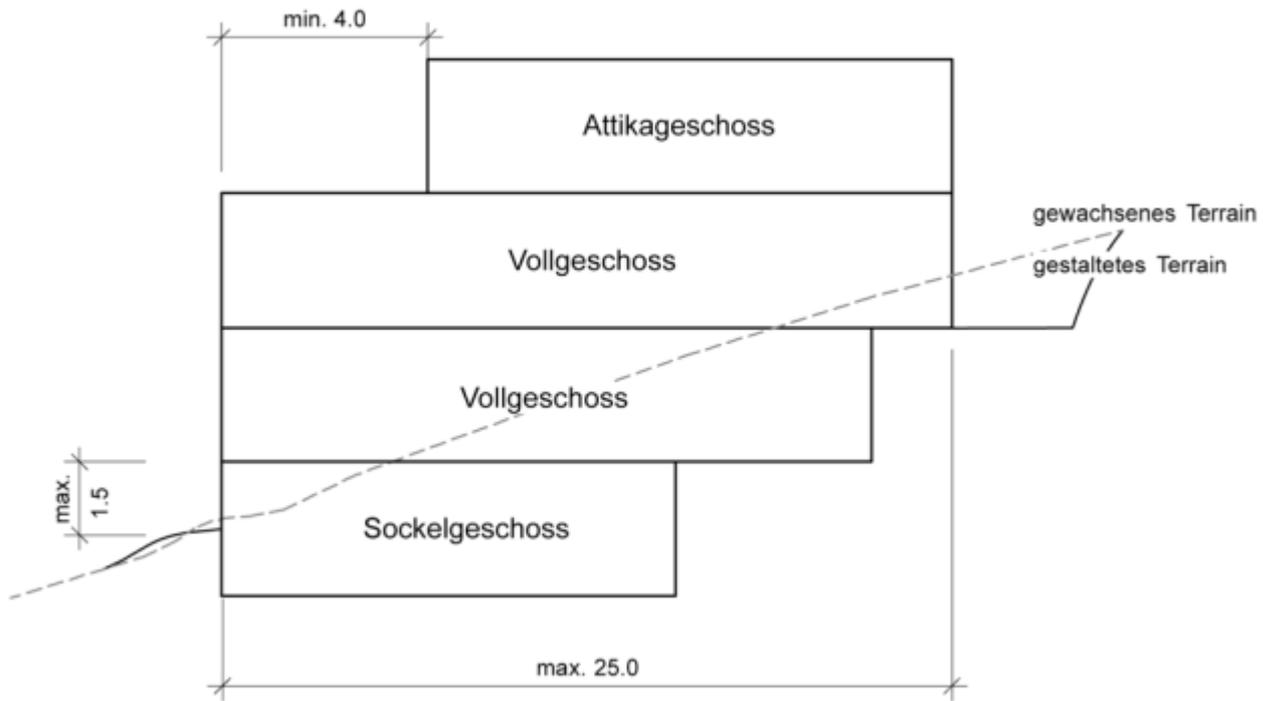


# Anhang D: Kompensation Sockelgeschoss bei Verzicht auf Dachgeschoss gemäss Art. 31 Abs.9

Beispiel W2

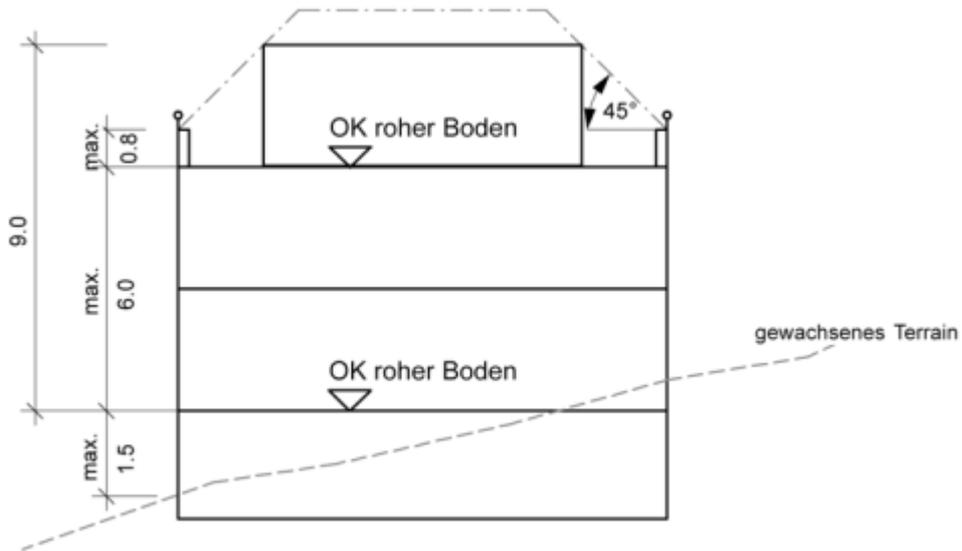


Anhang E: Bergseitiges Attikageschoss im geneigtem Gelände gemäss Art. 32 Abs. 4

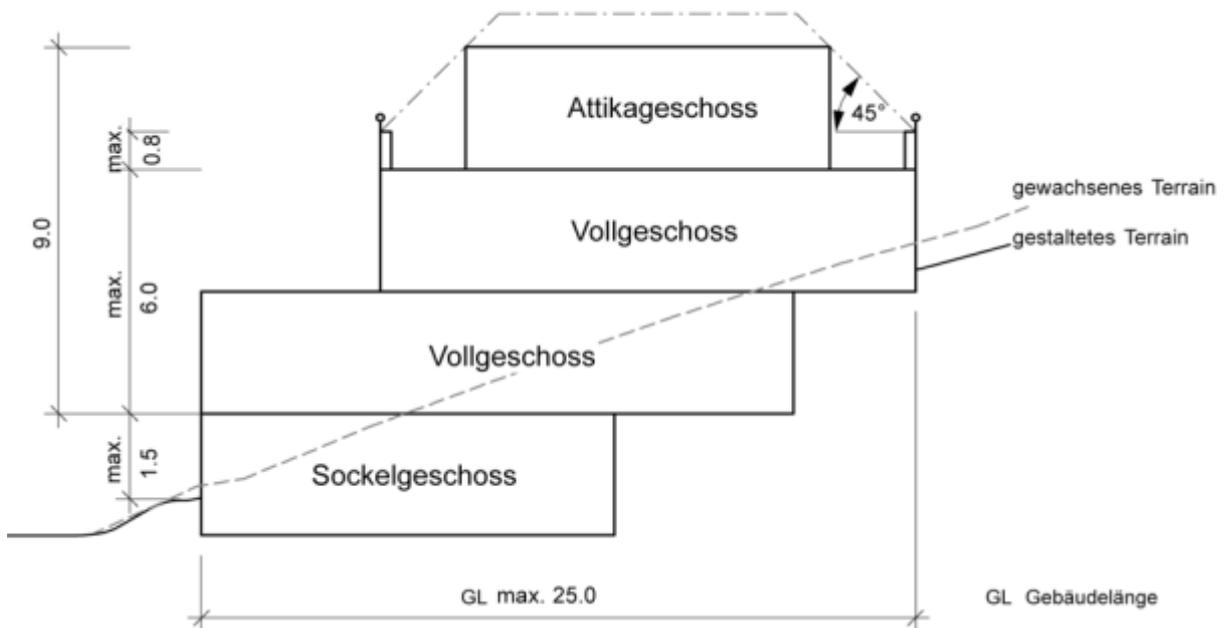


**Anhang F: Gebäudeprofil Art. 32 Abs. 1+2 und Gebäudelänge bei versetzten resp. terrassierten Geschossen gemäss Art. 32 Abs. 3 sowie Art. 34 Abs. 2**

Beispiel W2

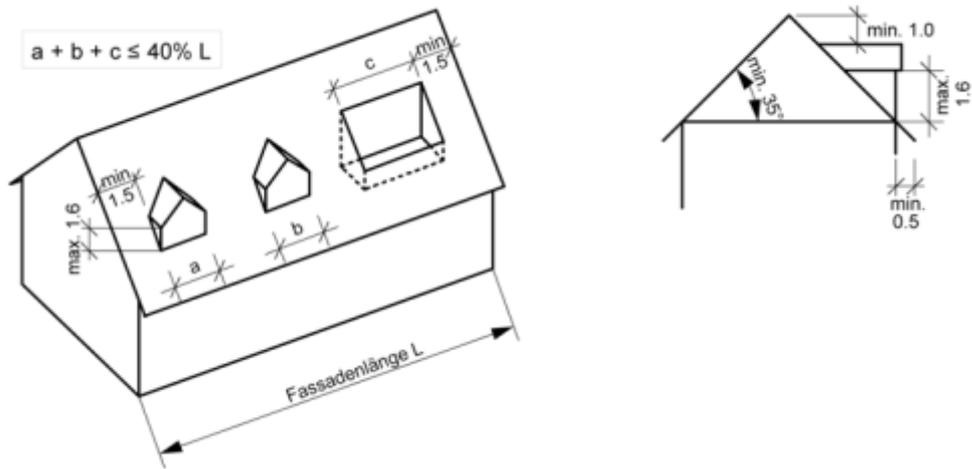


Beispiel W2

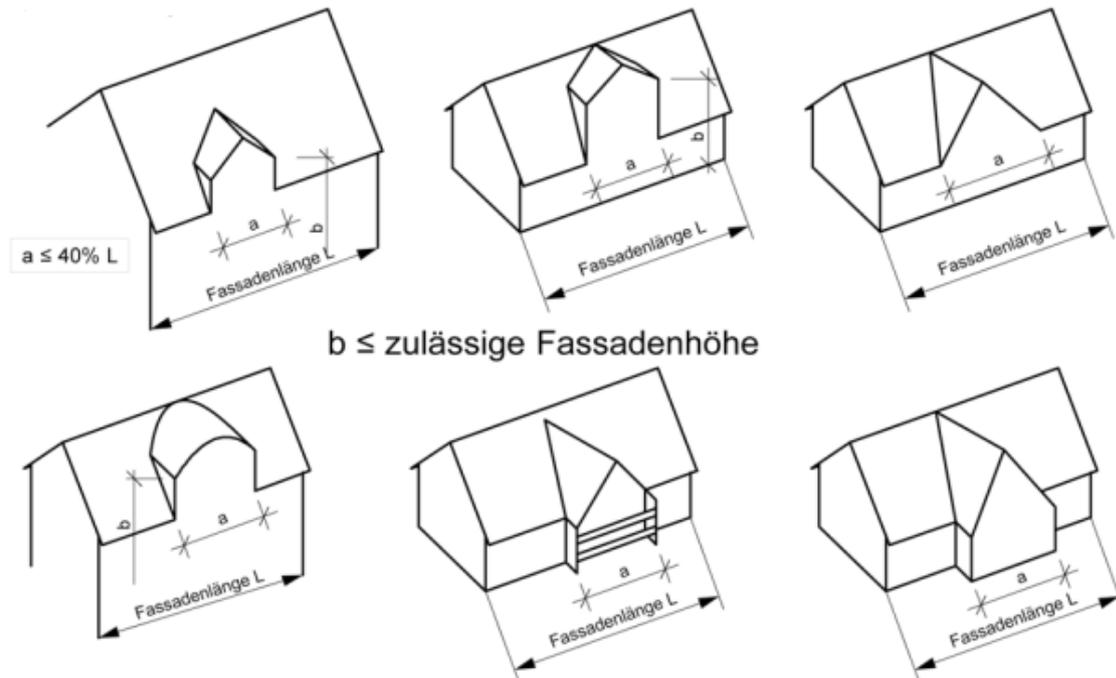


**Anhang G: Dachaufbauten und Dacheinschnitte gemäss Art. 31 Abs. 11 - 13 sowie Art. 35 Abs. 3 – 5 und 7**

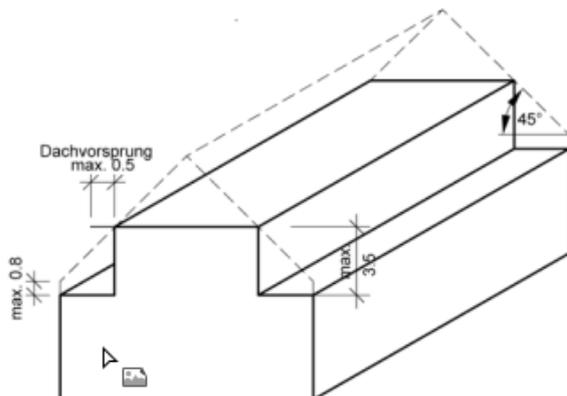
Dachaufbauten und Dacheinschnitte Gemäss Art. 35 Abs. 3 und 5  
 35 Abs. 3-5



Gesamtbreite und Fassadenhöhe bei Quergiebeln und Kreuzfirsten Art. 35 Abs. 4

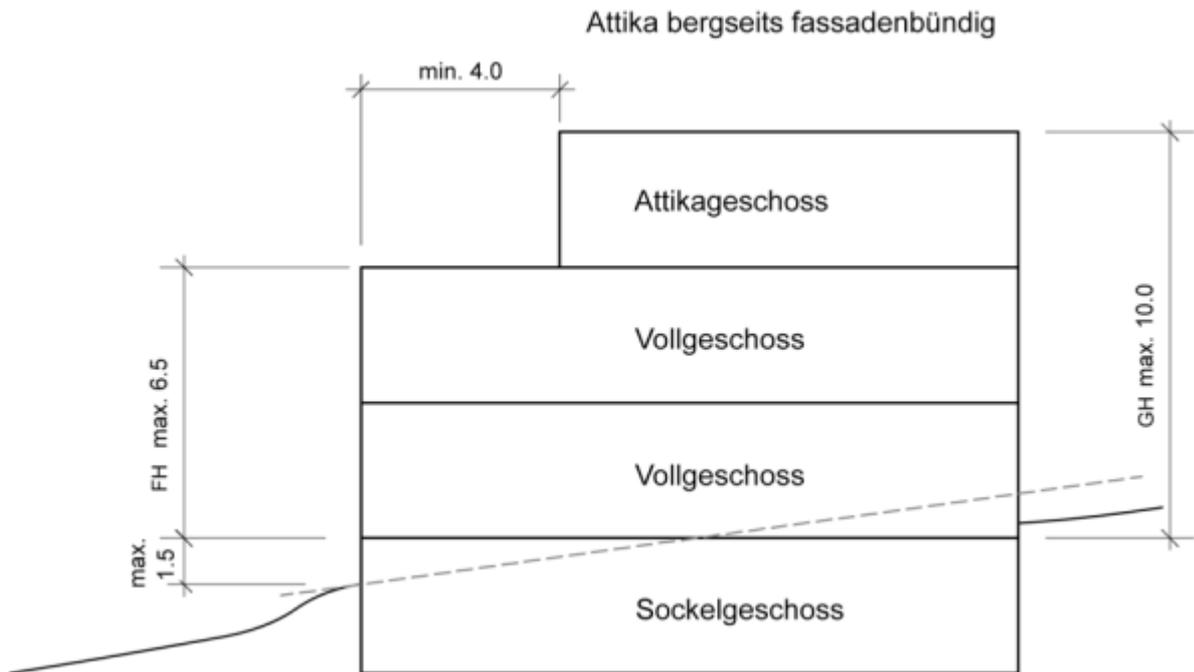


Attikageschoss als Dachgeschoss Art. 31 Abs. 11-13, Art. 35 Abs. 7



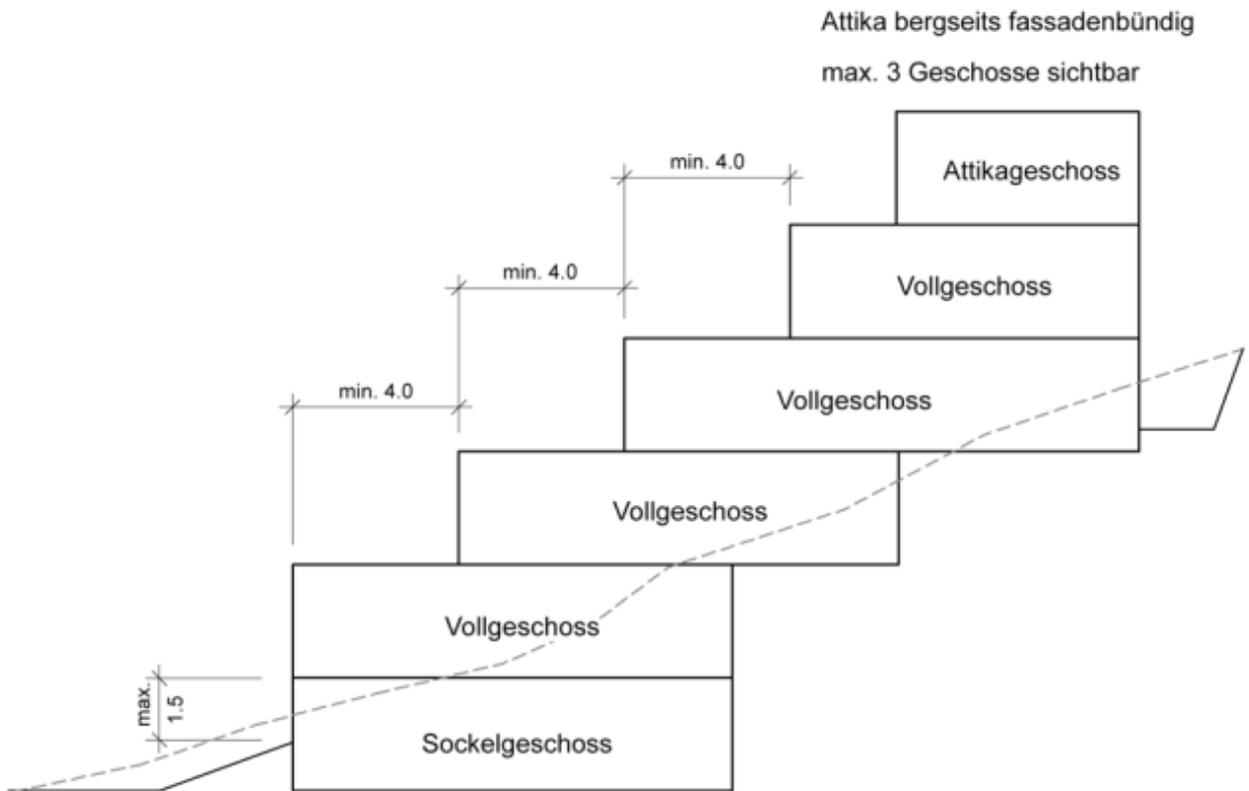
**Anhang H: Attikageschoss und Fassadenhöhe beim vereinfachten Quartierplanverfahren und bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan gemäss Art. 39 Abs. 3 lit. d, g und h sowie Art. 40 Abs. 4 lit. b, e und f**

Beispiel W2



**Anhang I: Terrassierte Bauweise gemäss Art. 39 Abs. 3 lit. e (vereinfachtes Quartierplanverfahren) sowie gemäss Art. 40 Abs. 4 lit. c (Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan)**

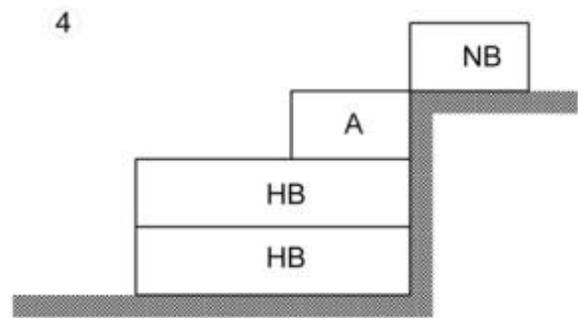
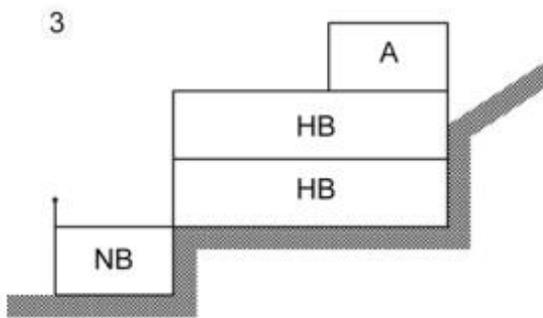
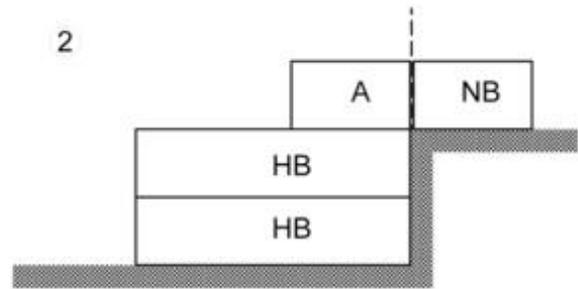
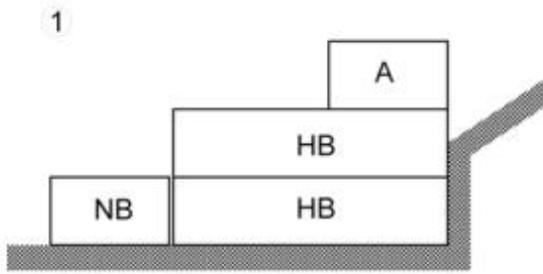
Beispiel WG3



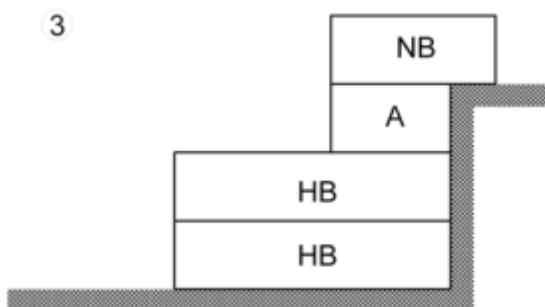
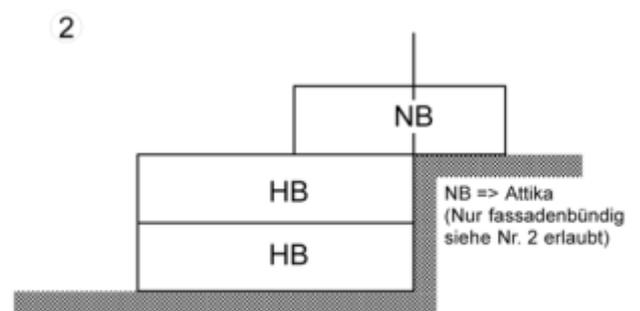
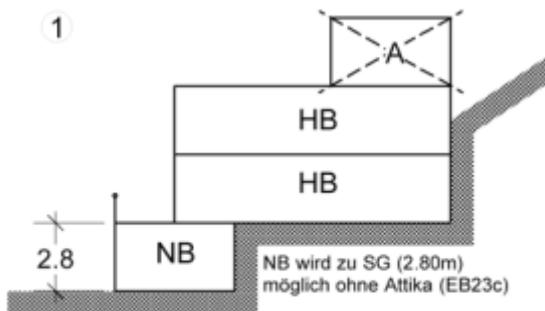
# Anhang K: Haupt- und Nebenbauten gemäss Art. 29

Beispiel W2

Erlaubt:



Nicht erlaubt:



HB = Hauptbau  
NB = Nebenbau  
A = Attika  
SG = Sockelgeschoss

## Anhang L: Archäologische Schutzzonen und Einzelobjekte gemäss Art. 22

Archäologische Schutzzonen bezwecken den Schutz archäologischer Geschichtszeugnisse sowie der zu ihrem Schutz notwendigen Umgebung. Diese sind aufgrund ihres wissenschaftlichen Wertes als Bestandteile des kulturellen Erbes von Bedeutung. Innerhalb der Schutzzone sind keinerlei Eingriffe in den Boden zulässig, die über die bisherige Nutzung hinausgehen. Vor unumgänglichen Bodeneingriffen in einer Schutzzone ist die Bewilligung der zuständigen Behörde (Archäologie Baselland) einzuholen, welche gegebenenfalls eine archäologische Untersuchung anordnet. Die Archäologie Baselland ist bestrebt, die Untersuchung in Absprache mit den Betroffenen durchzuführen, damit es zu keinen Bauverzögerungen kommt. Hierfür ist bei Bauvorhaben eine frühzeitige Information der Archäologie förderlich.

Archäologisch untersuchte Bereiche oder Bereiche, in denen die archäologischen Befunde durch moderne Baumassnahmen bereits gestört sind, sind aus den zu schützenden Bereichen auszuklammern. Entsprechende Situationen müssen im Einzelfall mit der zuständigen Behörde geklärt werden.

Kontaktadresse:

Bildungs-, Kultur- und Sportdirektion  
Archäologie Baselland  
Amtshausgasse 7  
4410 Liestal  
Tel 061 925 50 88  
archaeologie@bl.ch

Auf der Bauverwaltung Liestal ist ein ausführlicheres Merkblatt „archäologische Schutzzone“ der Archäologie Baselland erhältlich.

Übersicht Ob- Objektnummer und Flurname:  
jekte

Angaben von  
Kantonsarchäolo-  
gie Basel-Land-  
schaft

- 1 Altstadt Liestal
- 2 Steinzeitliche Siedlung Eglisacker
- 3 Steinzeitliche Siedlung Hurli
- 4 Römische Wasserleitung Sutenberg-Wolfshalden
- 5 Römische Villa und mittelalterliche Siedlung Munzach
- 6 Frühmittelalterliche Gräber Radacker
- 7 Historische Brücke Steinenbrüggli
- 8 Römische Strasse Langhagweg
- 9 Frühmittelalterliche Eisengewerbesiedlung Rösern



		Siedlung einschliesslich der im 18. Jahrhundert abgebrochenen Kirche. Es ist davon auszugehen, dass in der Umgebung noch weitere Bauteile sowohl der römischen Villa als auch der mittelalterlichen Siedlung erhalten sind.
	Begründung Unterschut- stellung:	Bei dem Areal handelt es sich um eine archäologi- sche Zone, die aufgrund ihres wissenschaftlich-archäologischen Wertes als Bestandteil des kulturellen Erbes von Bedeutung ist.
Nr. 6	Objekt:	Frühmittelalterliche Gräber Radacker
	Beschreibung:	Bei Aushubarbeiten wurden ein oder zwei früh- mittelalterliche Gräber mit Beigaben beobachtet. Es ist damit zu rechnen, dass sich in der Umgebung noch weitere Gräber erhalten haben.
	Begründung Unterschut- stellung:	Bei der Umgebung der Fundstelle handelt es sich um eine archäologische Zone, die aufgrund ihres wissenschaftlich-archäologischen Wertes als Be- standteil des kulturellen Erbes von Bedeutung ist.
Nr. 7	Objekt:	Historische Brücke Steinenbrüggli
	Beschreibung:	Die heute vorhandene Brücke ist möglicherweise römischen Ursprungs. Es ist damit zu rechnen, dass sich in der heutigen Brückenkonstruktion oder in deren Umgebung Reste einer römischen oder einer mittelalterlichen Brücke erhalten.
	Begründung Unterschut- stellung:	Bei der Brücke und deren Umgebung handelt es sich um eine archäologische Zone, die aufgrund ihres wissenschaftlich-archäologischen Wertes als Be- standteil des kulturellen Erbes von Bedeutung ist.
Nr. 8	Objekt:	Römische Strasse Langhagweg
	Beschreibung:	Bei zahlreichen Bodeneingriffen wurden die Reste einer römischen Strasse, die vom Kastell Liestal zum sog. Steinenbrüggli führte, erfasst. es ist damit zu rechnen, dass sich noch weitere Reste der Strasse erhalten haben.
	Begründung Unterschut- stellung:	Bei der römischen Strasse und ihrer Umgebung der Fundstelle handelt es sich um eine archäologische Zone, die aufgrund ihres wissenschaftlich-archäolo- gischen Wertes als Bestandteil des kulturellen Erbes von Bedeutung ist.
Nr. 9	Objekt:	Frühmittelalterliche Eisengewerbesiedlung Rösern

**Beschreibung:** Bei archäologischen Untersuchungen wurden die Spuren einer zwischen etwa 800 und dem 12. Jahrhundert bestehenden Eisengewerbesiedlung mit den Resten einer Eisenverhüttungsanlage erfasst. Es ist damit zu rechnen, dass sich in der Umgebung noch weitere Reste der Siedlung erhalten haben.

**Begründung  
Unterschutz-  
stellung:** Bei der Eisengewerbesiedlung und ihrer Umgebung handelt es sich um eine archäologische Zone, die aufgrund ihres wissenschaftlich-archäologischen Wertes als Bestandteil des kulturellen Erbes von Bedeutung ist.

**Anhang N: Übersicht Ausnutzungszifferzuschläge gemäss Art. 2, Art. 39 Abs. 3b und 4, Art. 40 Abs. 4a und 5**

	Grundnutzung	Ausnahmeüberbauung		Q vereinfacht	
	Art. 2	Art. 40 Abs. 4a	Art. 40 Abs. 5	Art. 39 Abs. 3b	Art. 39 Abs. 4
	AZ max.	AZ max.		AZ max.	
			mit Wettbewerb		mit Wettbewerb
Zone	%	%	%	%	%
W2	56	60	64	62	66
WG2	60	65	67	65	69
WG3*	80	83	87	85	88
WG4	95	100	102	100	106

\* = AZ für alle Zonen (WG3, WG3a, WG3b und WG3c) gültig

## Anhang O: Art der Dienstleistungsbetriebe gemäss Art. 6 Abs.1

Unter dem Begriff Dienstleistungen gemäss ZRS Artikel 6 sind die folgenden Arten von Betrieben zu verstehen (die Aufzählung ist nicht abschliessend). Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III

Handel	Grosshandel, Detailhandel, Handel mit Motorfahrzeugen
Gastgewerbe	Beherbergungen, Gastronomie
Information und Kommunikation	Verlagswesen, Rundfunkveranstalter, Telekommunikation, Herstellung- Verleih und Vertrieb von Filmen und Fernsehprogrammen sowie Kinos und Tonstudios, Informationstechnologie
Geschäfts- und Bürobetriebe	Immobilienhandel, Architektur-, Ingenieur- und Planungsbüros, Reisebüros, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Unternehmensberatungen, Verwaltungen
Gesundheits- und Sozialwesen	Arzt- und Zahnarztpraxen, Gesundheitspraxen, Sport- und Wellnesscenter, Heime und Sozialwesen
Werkstätten von Handwerkern	Werkstätten von Handwerkern mit nicht übermässig störenden Einrichtungen wie Sanitärinstallateure, Spenglereien, Schreinereien, Garten- und Landschaftsbau sowie Instandhaltung und Reparatur von Motorfahrzeugen, Reparatur von Datenverarbeitungsgeräten und Gebrauchsgütern, Gebäudebetreuung
Lagerhaltungen	Lagerungen für Dienstleistungen Privater oder des Verkehrs, Fundgruben, Vermietung von persönlichen Sachen
Schule und Erziehung	Privatschulen und Kirchen
Kultur, Kunst und Erholung	Museen, Bibliotheken, kreative und künstlerische Tätigkeiten, Dienstleistungen des Sports- der Unterhaltung und der Erholung
Verkehr	Landverkehr und Transporte, Post-, Kurier- und Expressdienste

## Anhang P: Gebiete mit Quartierplanpflicht gemäss Art. 38 Abs. 1

Fraumatt	<p>Bei der Quartierplanerarbeitung ist besonders zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- das Hangrutschgebiet und die Überschwemmungsgefahr,</li><li>- Offenlegung des Bachlaufes ermöglichen, Konzeption und Überbauung auf Lärmschutz ausrichten, gute Einordnung in das Landschaftsbild, sorgfältige Gestaltung des Siedlungsrandes,</li><li>- Option auf Erweiterung des Baugebietes Richtung Osten offen halten.</li></ul>
Brunnmatt	<p>Im Rahmen einer Neuüberbauung soll der heutige Spielplatz als öffentlicher Spielplatz erhalten bzw. an geeigneter Lage gleichwertig ersetzt werden. Es wird eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung angestrebt. Dabei ist - in Zusammenarbeit mit dem Altersheim Brunnmatt - eine abgemessene Anzahl von Alters-/ Seniorenwohnungen (hindernisfreies Bauen) zu realisieren.</p>
Heidenloch	<p>Bei der Konzeption der Überbauung den Lärmschutz beachten; rationelle, gemeinsame Erschliessung gewährleisten, Sammelgaragen, attraktives Fuss- und Radwegnetz.</p>
Schild	<p>Die Quartierplanpflicht besteht für grössere Neuüberbauungen und/oder Umstrukturierungen. Dabei ist besonders zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- es ist eine Mischnutzung aus Dienstleistungs-, und Geschäftsnutzung sowie Wohnen anzustreben;</li><li>- die Erschliessung für die angrenzende Gebiete ist zu gewährleisten;</li><li>- es ist eine Bachausdolung vorzusehen;</li><li>- die Überschwemmungsgefahr ist zu beachten.</li></ul> <p>Für Bauvorhaben, die keine wesentlichen Veränderungen bezüglich Nutzungsart und Verkehrsaufkommen bewirken (keine erhebliche Auswirkung auf Raum und Umwelt), ist kein Quartierplan erforderlich. Dies betrifft sowohl Sanierungen, Umnutzungen und Umbauten wie auch Neubauten im</p>

Schauenburgerstrasse  
(Spitalfriedhof)

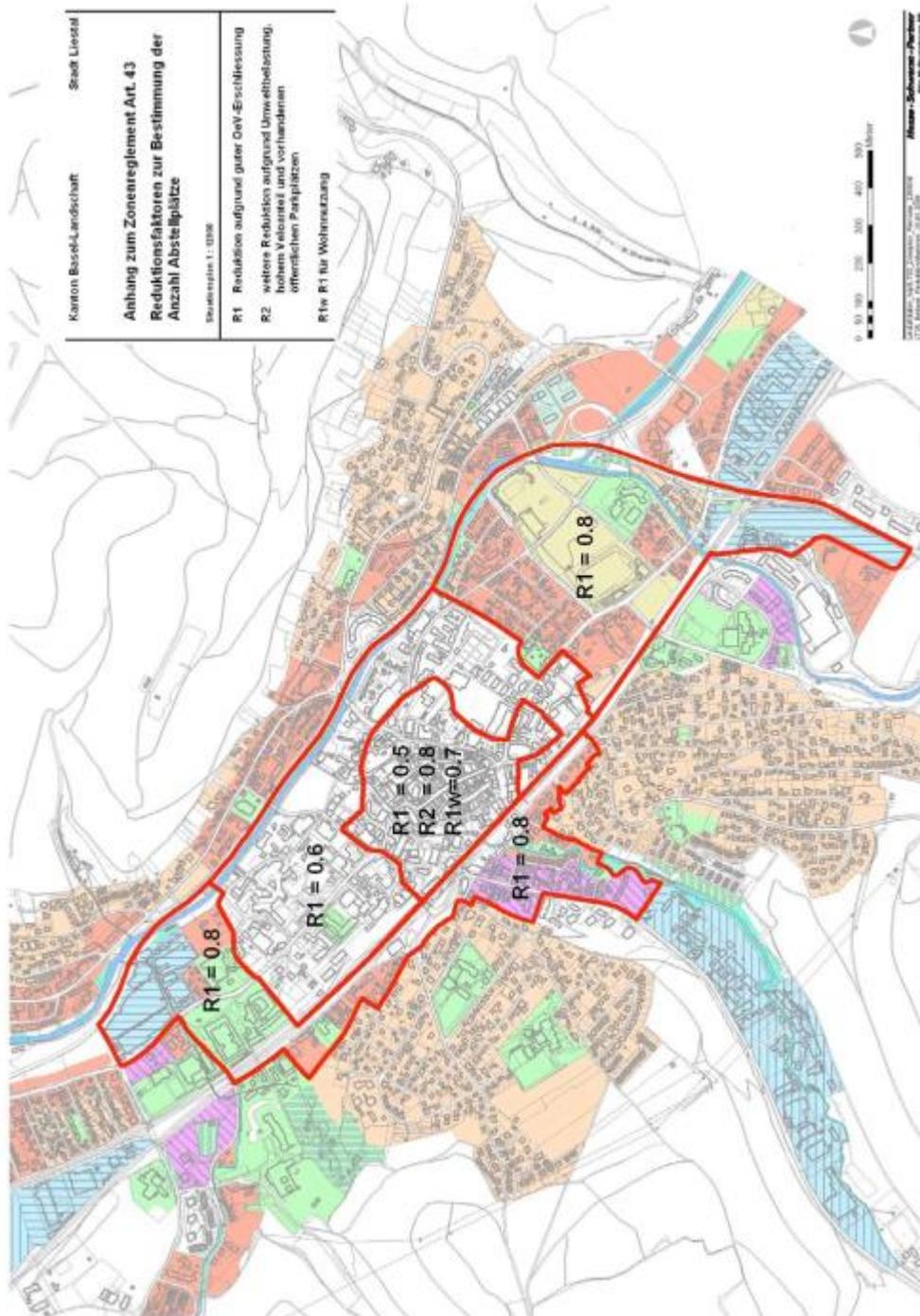
Rahmen des heutigen Nutzungscharakters (Gewerbepark für KMU)

Bei der Quartierplanerarbeit ist besonders zu beachten:

- es ist eine sinnvolle Durchmischung zwischen reinem Wohnen wenig störenden Geschäftsnutzungen anzustreben. Dabei sind auch Nutzungen für die Bedürfnisse der psychiatrischen Dienste zulässig.
- mit der Überbauung ist auf die besondere Lärmsituation der SBB-Linie zu reagieren.
- der alte Spitalfriedhof ist in seinem Bestand als Parkanlage zu erhalten und in die Überbauung zu integrieren.
- der Vernetzungsachse entlang der Schauenburgerstrasse ist besondere Beachtung zu schenken.

# Anhang Q: Reduktionsfaktoren Abstellplatzbedarf gemäss Art. 43 Abs. 1

Siehe Erwägungen RRB



## Anhang R: Liste der einheimischen Pflanzen gemäss Art. 36 Abs. 3

NAME		HOEHE	HECKE LICHT (geschnitten)	PFLEGE*
Acer campestre	Feldahorn	15 m	○ ● geeignet	Stock/Schnitt
Acer platanoides	Spitzahorn	30 m	»	Stock/Schnitt
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	30 m	»	Stock/Schnitt
Alnus glutinosa	Schwarzerle	15 m	»	Stock/Schnitt
Berberis vulgaris	Berberitze	3 m	○ ● geeignet	Stock/Schnitt
Betula pendula	Birke **	15 m	○	Stock/Schnitt
Buxus sempervirens	Buchs	5 m	○ » geeignet	Schnitt
Carpinus betulus	Hainbuche	20 m	○ » geeignet	Stock/Schnitt
Cornus mas	Kornelkirsche	7 m	○ » geeignet	Stock/Schnitt
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	4 m	○ » geeignet	Stock/Schnitt
Corylus avellana	Haselnuss**	6 m	○ »	Stock/Schnitt
Crataegus oxyacantha	Zweigriffeliger Weissdorn	4 m	○ » geeignet	Schnitt
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weissdorn	4 m	○ » geeignet	Schnitt
Daphne metereum	Seidelbast	1.5 m	» ●	Schnitt
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	3 m	○ »	Stock/Schnitt
Fagus sylvatica	Buche	30 m	» ● geeignet	Stock/Schnitt
Fraxinus excelsior	Esche	35 m	○ »	Stock/Schnitt
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	4 m	○	Stock/Schnitt
Juniperus communis	Wachholder	6 m	○	Schnitt
Ligustrum vulgare	Liguster	5 m	○ » geeignet	Schnitt
Lonicera xylosteum	Geissblatt, Heckenkirsche	3 m	○ » geeignet	Stock/Schnitt
Pinus silvestris	Föhre	30 m	○	Schnitt
Populus tremula	Aspe	30 m	○	Stock/Schnitt
Populus nigra	Pappel	30 m	○ »	Stock/Schnitt
Prunus avium	Vogelkirsche	25 m	○ »	Stock/Schnitt
Prunus padus	Traubenkirsche	10 m	○ »	Stock/Schnitt
Prunus spinosa	Schwarzdorn	3 m	○ » geeignet	Stock/Schnitt
Quercus robur	Stieleiche	35 m	○	Stock/Schnitt
Quercus petraea	Traubeneiche	40 m	○	Stock/Schnitt
Rhamnus catharticus	Kreudorn	4 m	○ » geeignet	Stock/Schnitt
Ribes alpinum	Johannisbeere	1.5 m	○ » geeignet	Stock/Schnitt
rosa canina	Hundsrose	3 m	○	Stock/Schnitt
Salix sp.	div. Weidenarten	bis 30 m	○ geeignet	Stock/Schnitt
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	6 m	○ »	Stock/Schnitt
Sorbus aria	Mehlbeere	15 m	○ »	Stock/Schnitt
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	15 m	○ »	Stock/Schnitt
Sorbus torminalis	Elsbeere	15 m	○ »	Stock/Schnitt
Taxus baccata	Eibe	20 m	» ● geeignet	Schnitt
Tilia cordata	Winterlinde	30 m	» ●	Stock/Schnitt
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	30 m	» ●	Stock/Schnitt
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	4 m	○ » geeignet	Stock/Schnitt
Viburnum opulus	Gew. Schneeball	3 m	○ »	Stock/Schnitt

\*Schnitt =

Pflegeschnitt

\*\*kann Allergien hervorrufen

\*Stock = auf den Stock setzen

### BODENBEDECKER

Cotoneaster integerimus	Gewönl. Felsenmispel	
Fragaria vesca	Walderdbeere	
Hedera helix	Efeu	immergrün
Lamium galeobdolon	Goldnessel	
Lamium album	Weisse Taubnessel	
Lamium maculatum	Gefleckte Taubnessel	
Rubus fruticosus	Brombeere	
Rubus idaeus	Himbeere	
Vinca minor	Immergrün	immergrün