

51A

18. November 1997
—
09. Dezember 1997
—
27. – 08. Januar 1998
—
Heft Nr. 51 vom 18.1.
1997 – 20. Januar 1998

Der Gemeindeverwalter:

654 31. März 1998
r. vom
4.98

petak

A. + A. GROB
ARCHITEKTUR + BAUMANAGEMENT AG
 GESCHÄFTSHAUS LERCHENFELD TEL. 071 / 929 88 22
 70529 OBERKIRCHEN (STUTTGART) FAX 071 / 929 88 23
 WWW.AA-GROB.DE

Quartierplan-Perimeter

 Abbruchobjekte

↔ durchgängiges Wohnen

↔ Durchgängigkeit im Erdgeschoss

Baufeld für öffentliche Baute (konzeptionelle Festlegung)

----- Lage der Untergeschosse

DG Dachgeschoss

VG Vollgeschoss (Erdgeschoss, Obergeschoss)

UG Untergeschoss

▼ Zugänge Hauptbauten

----- Lage der unterirdischen Einstellhalle

☐ halböffentliche / öffentliche Freiflächen ✓

☐ private Grünflächen und Pflanzengärten

ökologische Ausgleichsfläche (Bunderalstandorte)

 Naturschutzzone N3

 Kinderspielplätze

Zone für öffentliche Anlagen und Werke (öA+W)

geschützte Räume bestehend / geplant (Baumarten)

neue Woldbeulinie für Hauptbeuten

neue Wald- bzw. Freizeitanlagen (für 1-geschossige Klein- und Nebengebäude)

 Landnutzung an Einzelberggemeinde August

 Zu- / Wegfahrt unterirdische Einstellhalle

 öffentliche Erschliessungsstrasse

 Erschliessungsweg mit beschränktem Fahrrecht

 öffentlicher Fussweg

quartierinterne Erschliessungsflächen, Fusswege und Plätze

 öffentliches Durchgangsrecht (dingliches Recht zugunsten der Einwohnerzweimelder)

geplante Hochbauten (Grundriss)

 Waldareal

rechtskräftige Naturschutzzone N3 bzw. N4 (gem. Zonenplan Landeshauptstadt)

A A Schnittlinie A-A (B-B) gemäss Quartierplan Nr. 2

..... rechtskräftige Baulinie (gemäß BSB Gallen – Rheintal mit BSB Nr. 3263 vom 10. Nov. 1964)

Alle Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben nur orientierenden Charakter.

Designfile: p:\gemeinde\augst\7-027\7027012.dgr
Levels: [1-62, 64]
Bulletin: p:\gemeinde\augst\7-027\7007001.dgr

Pentable: p:\gemeinde\augst\7-027\70270
 Massstab: 500.000000:1.000000
 Refile:

Ausdruck: 16-FEB-1998
Winkel: 0.000000
Reflect:



Quartierplanung Im Baumgarten
Quartierplan Schnitte A-A und B-B

Plan Nr. 2: Bebauung und Terraingestaltung

Schnitt 1 : 500

Exemplar	Exemplar	Inventar Nr.	7/QP / 3/0
	Amt für Orts- und Regionalplanung		7/ZPS / 1/2

Beschluss des Gemeinderates: 18. November 1997
 Beschluss der Gemeindekommission: —
 Beschluss der Gemeindeversammlung: 09. Dezember 1997
 Beschluss des Einwohnerrates: —
 Referendumsfrist: 10. Dezember 1997 – 08. Januar 1998
 Urnenabstimmung: —
 Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 51 vom 18. Dezember 1997
 Planaufgabe: 22. Dezember 1997 – 20. Januar 1998

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

[Signature]

Der Gemeindeverwalter:

[Signature]

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 654 vom 31. März 1998
 Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 14 vom 24.9.98

Der Landschaftsrevisor:

[Signature]

Beratung und CAD-Bearbeitung

Stierli + Ruggli
Ingenieur- + Raumplaner
Unterdorfstrasse 38
5415 Lausen
Telefon 061/921 20 11

A. + A. GROB
ARCHITEKTUR + BAUMANAGEMENT AG
GESCHÄFTSHAUS LERCHENFELD TEL. 071 / 809 88 22
8530 WILEN BEI NID TEL. 071 / 809 88 77

16. Februar 1998 / PB
CAD Plan Nr. 7027012.dgn

LEGENDE

Verbindlicher Planinhalt

..... Quartierplan-Perimeter

Bebauung

↔ durchgängiges Wohnen

↔ Durchgängigkeit im Erdgeschoss

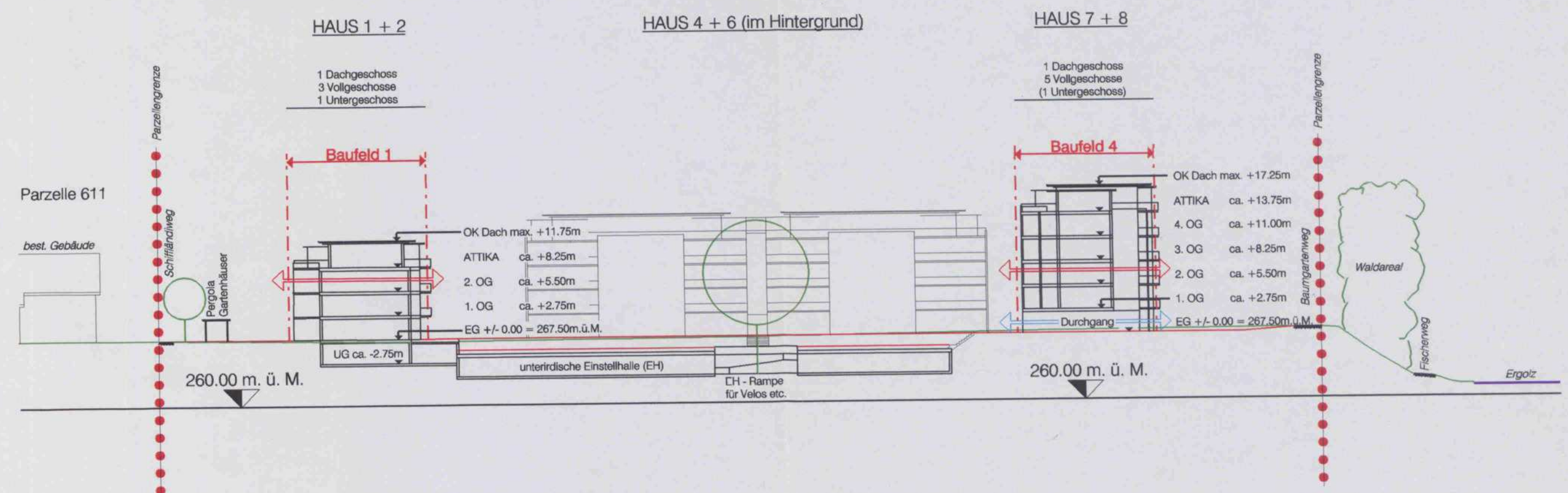
Terraingestaltung

— gewachsenes Terrain

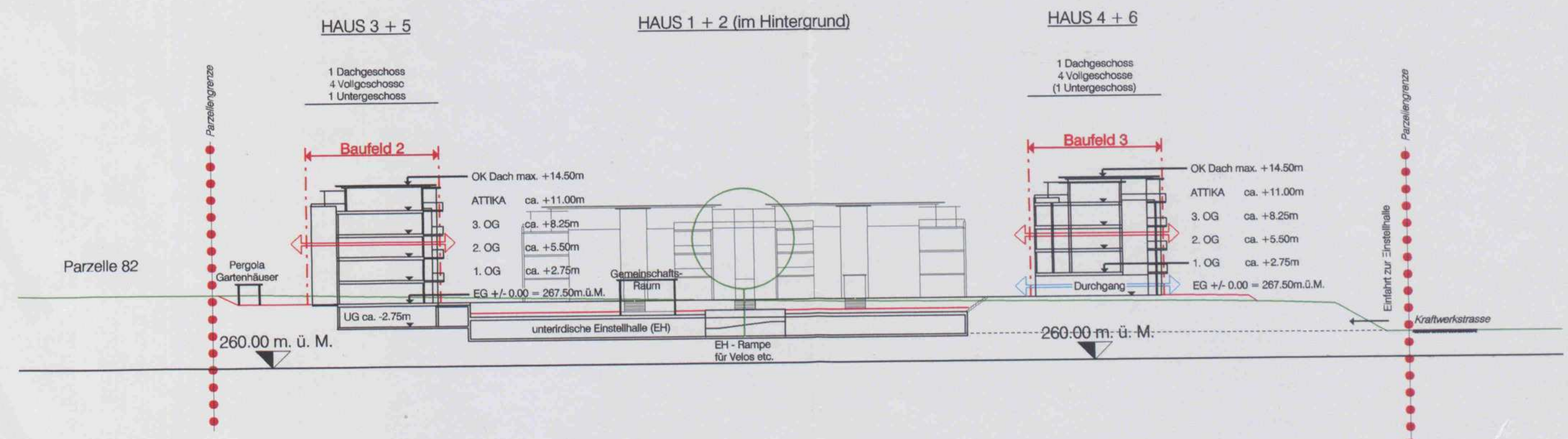
— gestaltetes Terrain

○ geschützte Bäume geplant

Schnitt A-A



Schnitt B-B





Quartierplanung Im Baumgarten
Quartierplan Verkehr

Plan Nr. 3: Basiserschliessung und Parkierung

Situation 1 : 500

Exemplar	7/UP / 3/0
Amt für Orts- und Regionalplanung	7/ZPS / 1/2

Beschluss des Gemeinderates: 18. November 1997
Beschluss der Gemeindekommission: 09. Dezember 1997
Beschluss der Gemeindeversammlung: 09. Dezember 1997
Referendumsfrist: 10. Dezember 1997 - 08. Januar 1998
Urnenabstimmung: 10. Dezember 1997
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 51 vom 18. Dezember 1997
Planaufgabe: 22. Dezember 1997 - 20. Januar 1998

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: *[Signature]*
Der Gemeindeverwalter: *[Signature]*

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. ... vom 31. März 1999
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 14 vom 2.4.99

Der Landschaftsrevisor:

[Signature]

Beratung und CAD-Bearbeitung
SR *[Logo]* A. & A. GPOB ARCHITECTUR + BAUMANAGEMENT AG
16. Februar 1998 / PB
CAD Plan Nr. 7027014.dgn

LEGENDE

Verbindlicher Planinhalt

Quartierplan-Perimeter

Bebauung

Lage der Untergeschosse

Unterirdische Einstellhalle

Zugänge / Lift zum Wohnen

Basiserschliessung (Situation 1:500 bzw. 1:5000)

Zu- / Wegfahrt unterirdische Einstellhalle

Kantonsstrasse (Rheinstrasse)

öffentliche Sammelstrasse (gem. Strassenetzplan)

öffentliche Erschliessungsstrasse (gem. Strassenetzplan)

öffentlicher Erschliessungsweg mit beschränktem Fahrrecht

öffentlicher Fussweg

öffentliches Durchgangsrecht à Niveau

Parkierung

Besucherparkplätze unterirdisch

Stammparkplätze unterirdisch

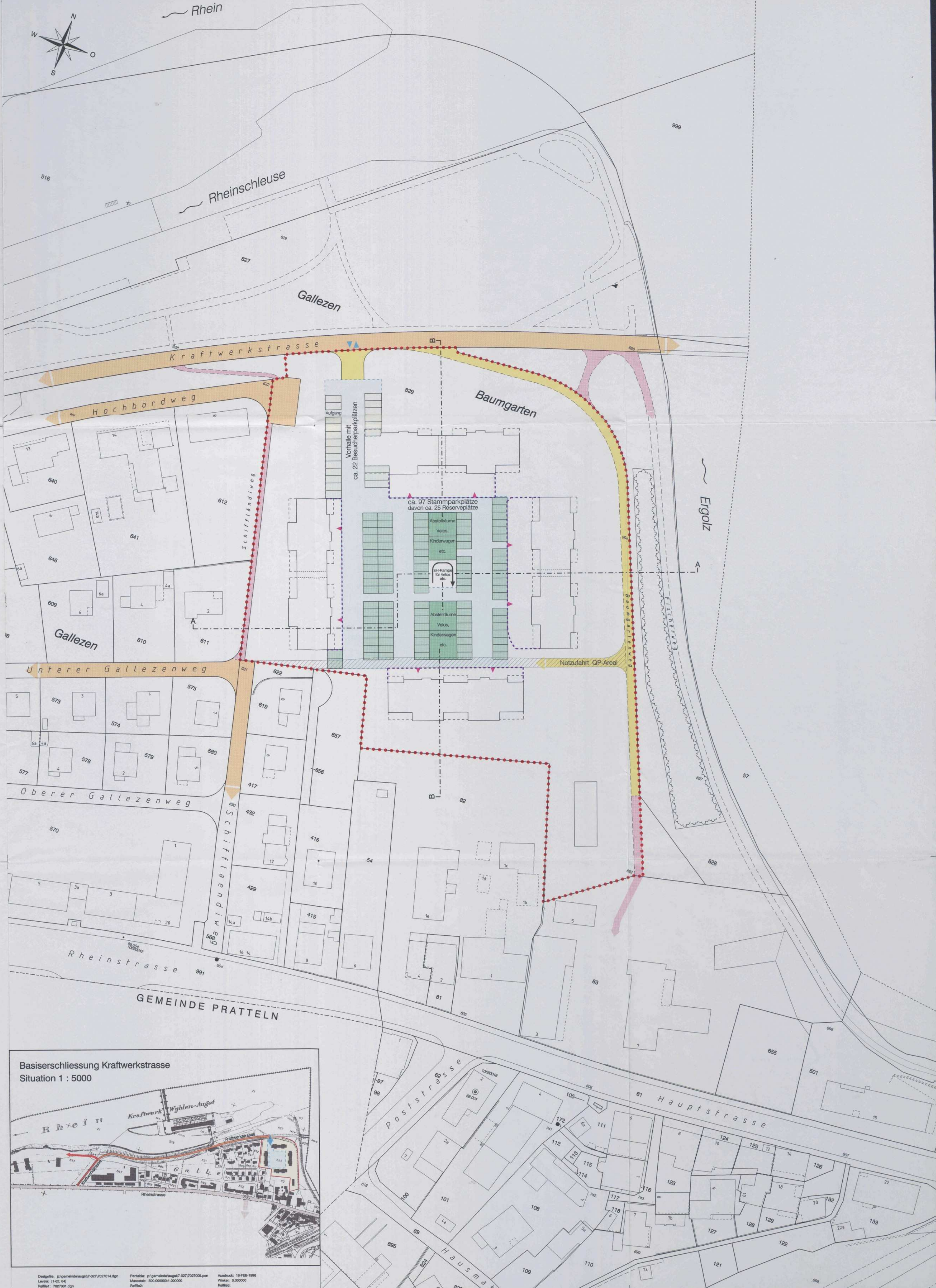
Abstellräume unterirdisch für Velos, Kinderwagen, etc.

orientierender Planinhalt

geplante Hochbauten (Grundrisse)

Waldareal

Schnittlinie A-A (B-B) gemäss Quartierplan Nr. 2





Gemeinde Augst
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Im Baumgarten"

vom 9. Dezember 1997

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Erlass	1
2. Bestandteile und rechtliche Wirkung	1
3. Geltungsbereich	2
4. Inhalt der Quartierplan-Vorschriften	2
5. Bebauung	3
6. Aussenraum	6
7. Erschliessung, Parkierung	8
8. Ver- und Entsorgung	9
9. Lärmschutz	10
10. Realisierung	10
11. Abweichungen	11
12. Schlussbestimmungen	11
Anhang 1:	
Definition der Bruttogeschossfläche / Begriffe	13
Beschlüsse	15

1. Erlass

Erlass

Die Einwohnergemeinde Augst erlässt, gestützt auf §§ 4 und 29ff. des kantonalen Baugesetzes (BauG) vom 15. Juni 1967, sowie auf C/15.3 in Verbindung mit C/15.1 des kommunalen Zonenreglementes Siedlung das nachfolgende Quartierplan-Reglement. Es bildet zusammen mit den Quartierplänen Nrn. 1, 2 und 3 die Quartierplan-Vorschriften "Im Baumgarten".

Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. Es sind dies im wesentlichen §29ff. des BauG, in welchen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind.

2. Bestandteile und rechtliche Wirkung

QP-Bestandteile

¹ Die Quartierplan-Vorschriften bestehen aus:

a) den Quartierplänen

- Plan Nr. 1 Nutzung/Gestaltung der Bebauung und des Aussenraumes sowie Detailerschliessung, Situation 1:500.
- Plan Nr. 2 Schnitte (A-A und B-B) mit Bebauung und Terraingestaltung 1:500
- Plan Nr. 3 Basiserschliessung und Parkierung 1:500/1:5000

b) dem Quartierplan-Reglement

² Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich.

³ Nicht grundeigentumsverbindliche Bestandteile sind das Richtmodell 1:500 sowie das Vorprojekt von A.+ A.Grob, Wilen bei Wil

Die aufgeführten Quartierplan-Vorschriften bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsordnung für das Areal "Im Baumgarten".

Privat-rechtliche Vorschriften (z.B. Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümern bzw. Grundeigentümern ↔ Gemeinde) werden durch einen allseitig zu unterzeichnenden Quartierplan-Vertrag geregelt.

Diese Bestandteile sollen bei der Ausarbeitung der Baugesuche zusätzlich als Hilfsmittel bzw. Beurteilungsrichtlinien dienen.

3. Geltungsbereich

Geltungsbereich

Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters, wie er im Plan Nr. 1 durch die rot punktierte Signatur markiert ist. Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter, mit Ausnahme des Erschliessungskonzeptes für den Fahrzeugverkehr von der Rheinstrasse her über die Kraftwerkstrasse zur Quartierplan-Überbauung, welche ebenfalls verbindlich festgelegt ist.

Ausserhalb des Quartierplan-Perimeters gelten im übrigen die Zonenvorschriften Siedlung bzw. Landschaft der Gemeinde Augst.

4. Inhalt der Quartierplan-Vorschriften

Inhalt der QP-Vorschriften

Die Vorschriften regeln insbesondere verbindlich:

- Art und Mass der Nutzung des Areals
- Lage, Grösse und Gestaltung der ober- und unterirdischen Bauten
- Gestaltung und Benutzung der privaten, quartierinternen und öffentlichen Freiflächen
- Erstellung, Pflege und Erhaltung der Aussenraum-Elemente und -Flächen im Sinne des ökologischen Ausgleichs.
- Unterirdische Parkierung
- Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung
- Lärmschutz
- Vollzug der Quartierplan-Vorschriften

Die Aufzählung beinhaltet die wesentlichen quartierplan-relevanten Inhalte und ist nicht abschliessend.

5. Bebauung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Art der Nutzung

¹ Für die Art der Nutzung gilt folgende Festlegung:

- Wohnen : Wohnbauten
- Gemeinschaftsanlagen : Gemeinschaftsräume, Velounterstände, Infrastrukturbauten etc.
- öffentliche Anlagen und Werke : Kindergarten, öffentliche Mehrzweckräume

Wohnungsmix

³ In den Wohnbauten sind pro Hauptbaute familienfreundliche 3½, 4½- und 5½-Zimmer-Wohnungen vorzusehen.

Immissionsschutz

⁴ In den Wohnbauten sind auch nichtstörende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr zugelassen. In der äusseren Form und Fassadengestaltung darf vom Wohnbaucharakter nicht abgewichen werden.

Es handelt sich dabei um 3-, 4- und 5-vollgeschossige Wohnbauten.

Eine zweckgebundene Grundstücksfläche von ca. 1'592 m² wird der Gemeinde Augst abgetreten.

Der Wohnungsmix beschränkt sich auf Absprache mit den Gemeindebehörden auf familienfreundliche Wohnungen mit 3½, 4½- bzw. 5½-Zimmern.

Beispiele für nichtstörende Kleinbetriebe: Kleinere Dienstleistungsbetriebe, Praxen, Ateliers, Etagengeschäfte u.ä.

5.2 Mass der baulichen Nutzung

Begriff und Berechnung

¹ Die bauliche Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude berechnet und ausgewiesen. Der Anhang 1 legt verbindlich fest, was zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zählt.

Bruttogeschossfläche

² Die Bruttogeschossfläche (BGF) pro Baufeld bzw. die maximal zulässige Bruttogeschossfläche innerhalb des gesamten Quartierplan-Areals beträgt:

Baufeld	zulässige BGF
Baufeld 1	ca. 2'232 m ² ✓
Baufeld 2	ca. 2'666 m ² ✓
Baufeld 3	ca. 2'860 m ² ✓
Baufeld 4	ca. 3'486 m ² ✓
Total gesamtes QP-Areal	max. 11'244 m² ✓

Im Anhang 1 wird auch verbindlich festgelegt, welche Bauten und Bauteile nicht der BGF angerechnet werden.

Die massgebende Grundstücksfläche innerhalb der Bauzonen gemäss rechtskräftigem Zonenplan Siedlung beträgt 16'536 m² ✓

Aufgrund der maximalen BGF von 11'244 m² ergibt sich eine max. Ausnutzungsziffer (AZ) von $\frac{11'244 \text{ m}^2}{16'536 \text{ m}^2} = \underline{\underline{0,680}}$ ✓

- BGF pro Baufeld ³ Pro Baufeld (Nr. 1-4) wird je eine Bruttogeschossfläche als Richtmass festgelegt. Geringfügige Verschiebungen von Bruttogeschossflächen von einem Baufeld in ein anderes sind innerhalb der im Quartierplan Nr. 1 definierten Baufeldern zulässig, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates. ✓
- Öffentliche Baute ⁴ Das Mass der Nutzung für die öffentliche Baute (Kindergarten, öffentliche Mehrzweckräume) ist frei. Im Quartierplan Nr. 1 ist lediglich ein Baufeld für eine mögliche öffentliche Baute mit zwei Vollgeschossen konzeptionell festgelegt worden. ✓

Beschränkte Nutzungstransporte von einem Baufeld zum andern sind somit möglich. Die max. zulässige BGF darf jedoch gesamthaft nicht überschritten werden.

Das definitive Mass der baulichen Nutzung ist von der Gemeinde im Rahmen eines Projektes in Beachtung der Quartier-Überbauung bzw. der nachbarlichen Kernzone festzulegen.

5.3 Gestaltung der Bauten

- Definition Hauptbauten ¹ Grundsätzlich gelten als Hauptbauten mehrgeschossige Baukörper und Bauteile, welche dem Wohnen und dem Arbeiten dienen.
- Definition Nebengebäude ² Als Nebengebäude gelten eingeschossige Bauten (freistehend oder angebaut), welche anders genutzt werden, z.B. Schöpfe, Velo- und Containerunterstände, Kleinbauten wie Garten- und Gerätehäuschen, überdachte Sitzplätze und dergleichen.
- Lage der Bauten ³ Für die Lage und Grösse (Grundfläche und Höhe) der Bauten und Anlagen sind die Quartierpläne Nr. 1 und 2 sowie die nachstehenden Quartierplanbestimmungen massgebend.
- Baufelder ⁴ Die Baufelder 1-4, im Quartierplan Nr. 1 dargestellt, begrenzen die Lage der Hauptbauten. Nicht abgestützte Teile der Balkone von Hauptbauten dürfen die Baufelder überragen.
- ⁵ Nicht zur baulichen Nutzung (BGF) zählende Klein- und Nebengebäude gemäss Definition im Anhang 1 sind im Quartierplan Nr. 1 konzeptionell festgelegt. Nachträgliche Standortänderungen sind möglich, wenn sie das Gesamtüberbauungskonzept nicht stören. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.
- ⁶ Das Baufeld der öffentlichen Baute ist konzeptionell festgelegt. Lage und Grösse des Baufeldes ist aufgrund der öffentlichen Bedürfnisse in Beachtung der nachbarlichen Einpassung veränderbar. ✓

Die Baufelder im Quartierplan Nr. 1 definieren, wo die geplanten Hochbauten zu stehen kommen. In der Regel werden die Baufelder jedoch baulich nicht vollständig ausgenutzt, da die Definition der Bruttogeschossfläche dies nicht zulässt.

Da die Bedürfnisse der Gemeinde aus heutiger Sicht noch nicht quantifizierbar sind, wird die definitive Nutzung und Gestaltung von der Gemeinde zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt.

- | | |
|---|---|
| Gebäudeprofile und Dachform | ⁷ Für die Definition der Gebäudeprofile (Gebäudehöhe inkl. Geschossigkeit) und der Dachform sind die Quartierpläne Nr. 1 und 2 massgebend. Die Dachform der Nebenbauten ist frei. |
| Technische Bauteile auf dem Dach | ⁸ Treppenhäuser, Liftaufbauten, Entlüftungsbauteile u.ä. können die Flachdächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe überschritten wird. |
| Durchgängiges Wohnen | ⁹ Die Wohnungen in den Baukörpern sind durchgängig zu konzipieren; d.h. die einzelnen Räume einer Wohnung sind sowohl auf die Hofseite wie auf die Aussenseite der Überbauung orientiert. |
| Durchgang im Erdgeschoss | ¹⁰ Die Hauptbaukörper der Baufelder 1, 3 und 4 werden mit einem zentralen Durchgang im Erdgeschoss versehen, der den Hofraum mit dem Aussenraum der Überbauung verbindet. |
| Behindertengerechte Bauweise | ¹¹ Grundsätzlich ist auf eine behindertengerechte Bauweise zu achten. Insbesondere sind Hauszugänge, Lifte, Wohnungstüren sowie Zugang zur Einstellhalle rollstuhlgängig zu gestalten. |
| Städtebauliche und landschaftliche Einpassung | ¹² Die Bauten sind als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in das nachbarliche Siedlungs- und Landschaftsbild sichergestellt ist. Dem Gemeinderat steht ein Mitspracherecht zu.
Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten:
Hauptfassaden: Optische Gliederung mit Vor- und Rücksprüngen, murale Ausführung.
Dachgeschoss: Optisch deutlich abgesetzt vom Hauptbaukörper.
Dachgestaltung: Extensive Begrünung der Flachdächer (Hauptbauten). |
| Spätere Änderungen/ Ergänzungen an Bauten | ¹³ Allfällige spätere Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- bzw. angebaute Gebäudeteile dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen. Sie sind in ihren wesentlichsten architektonischen Merkmalen und in der Grundstruktur aufeinander abzustimmen.

¹⁴ Vor der Eingabe von Baugesuchen für spätere bauliche Änderungen und Ergänzungen müssen, in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und der zuständigen kantonalen Fachinstanz, spezifische Gestaltungsrichtlinien bzw. Gestaltungspläne (Gestaltungskonzept) ausgearbeitet werden. |

Siehe Quartierpläne Nr. 1 und 2

Diese Massnahme soll zur Sicherstellung einer hohen Wohnqualität beitragen.

Diese Massnahme verstärkt die Verknüpfung der Aussenräume und bindet sie optimal an die Bauten an.

Siehe Norm SN 521 500 mit Leitfaden, Behindertengerechtes Bauen des Schweizerischen Invalidenverbandes; Olten.

Den Bauinteressenten wird im Rahmen des Baugesuchverfahrens empfohlen, frühzeitig mit den zuständigen kantonalen Fachinstanzen sowie mit dem Gemeinderat die Materialisierung und Farbgebung vorzubespochen.

Diese Gestaltungsgrundsätze sollen im Sinne der städtebaulichen und landschaftlichen Einpassung im Detailprojekt auf Stufe Baugesuch konkretisiert werden.

Diese spezifischen Gestaltungsrichtlinien bzw. Gestaltungspläne oder Gestaltungskonzepte dienen den Bewilligungsbehörden als Beurteilungsgrundlage der baulichen Einpassung in die Überbauung von späteren baulichen Änderungen oder Ergänzungen.

6. Aussenraum

6.1 Nutzung und Gestaltung

Grundsatz	¹ Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes wird wo nötig durch den Quartierplan Nr. 1 bestimmt. Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung zu realisieren. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgemässe Arten zu wählen.
Umgebungsplan	² Für die definitive Anlage ist im Baugesuchsverfahren ein Umgebungsplan im Massstab 1:100 einzureichen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung wird. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere die Lage und Ausgestaltung der Detailerschliessungen und Plätze, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Grünflächen, der Bepflanzung, der Beläge, der Dachbegrünungen sowie die Lage von Gemeinschaftskompostierplätzen, Containerstandorten etc.
Terrainveränderungen	³ Die Terrainveränderungen (Abgrabungen/Aufschüttungen) sind zu minimieren. Richtungsweisend für Terrainveränderungen ist Quartierplan Nr. 2.
Ökologische Ausgleichsfläche	⁴ Dieser Bereich ist so zu gestalten und zu pflegen, dass sich eine Ruderalflora darauf entwickeln kann. Eine Erstbepflanzung hat mit standortgerechten Pionierpflanzen (Steingartenpflanzen etc.) zu erfolgen.
Naturschutzzone N3	⁵ Die Naturschutzzone N3 entlang der steilabfallenden Böschung (Magerwiese) ist gemäss Quartierplan Nr. 1 in südlicher Richtung zu erweitern. Bezüglich Schutz- und Pflegemassnahmen gelten die Bestimmungen gemäss Zonenreglement Landschaft, Naturschutzzone N3, der Gemeinde Augst.
Fusswege und Plätze	⁶ Fusswege und Plätze -vor allem im Innenhof - sind nach Möglichkeit nicht zu versiegeln und sollen mit durchlässigen Belägen und Materialien befestigt werden.
Garteneinfriedungen	⁷ Garteneinfriedungen sind zulässig. Sie müssen jedoch einheitlich gestaltet werden.

Siehe Quartierplan Nr. 1

Siehe Quartierplan Nr. 2

Mit Vorteil ist eine humuslose, nährstoffarme Deckschicht (z.B. Flussschottergemisch) einzubringen.

Siehe Quartierplan Nr. 1 und Zonenvorschriften Landschaft (Zonenplan und Zonenreglement Landschaft mit Anhang).

Der Sinn dieser Massnahmen soll die städtebauliche Einheit und Identität der Überbauung sicherstellen.

Unterhalt der Aussenraumflächen	⁸ Die Pflege und der Unterhalt der Aussenraumflächen ist Sache der Grundeigentümer.
Beleuchtung	⁹ Die Beleuchtung der Gebäudeerschliessungsflächen, Zufahrten und Zugänge ist Sache der Grundeigentümer.
Gewährleistung der Funktionalität	¹⁰ Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden.

6.2 Erhaltung und Pflege der Schutzobjekte

Geplante Schutzobjekte	¹ Alle geplanten Schutzobjekte sind naturnah zu gestalten. Bepflanzungen haben ausschliesslich mit einheimischen, standortgerechten Arten zu erfolgen. Massgebend für die Detailgestaltungsmassnahmen sind die Festlegungen im Umgebungsplan (integrierter Bestandteil der Baugesuchsakten).
Schutz- und Pflegemassnahmen	² Sämtliche bezeichneten Schutzobjekte sind dauernd zu erhalten. Die Pflege der Einzelbäume und Baumreihen ist auf eine möglichst grosse Lebenserwartung auszurichten. Beim drohenden Absterben oder Umfallen eines Baumes ist rechtzeitig ein Ersatzbaum zu pflanzen.
Zuständigkeit	³ Erstellung, Pflege und Unterhalt der Schutzobjekte ist Sache der Grundeigentümer.

Es handelt sich bei den Schutzobjekten vor allem um die Bäume des "Baumgartens", die Fläche der Naturschutzzone N3 sowie die ökologische Ausgleichsfläche entlang des Baumgartenweges.

7. Erschliessung, Parkierung

7.1 Erschliessung

- | | |
|--|---|
| Basiserschliessung
Kraftwerkstrasse | ¹ Die Erschliessung der Quartierplan-Überbauung mit Motorfahrzeugen erfolgt ausschliesslich von Norden her über die Kraftwerkstrasse, wie sie im Quartierplan Nr. 3 festgelegt ist. Der Eigentümer der Überbauung ist besorgt, ab der Rheinstrasse - in Absprache mit den Strasseneigentümern - eine zweckmässige Beschilderung (Wegweiser zur Überbauung) zu realisieren. |
| Detailerschliessung | ² Für ungefähre Lage bzw. Dimensionierung der Erschliessungsflächen, Zufahrten, Plätze und Zugänge innerhalb des Quartierplan-Areals ist der Quartierplan Nr. 1 massgebend. Abweichungen sind möglich sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt. Die genaue Lage ist im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchverfahrens festzulegen. |
| Erstellung von Strassen
und Wegen | ³ Alle im Quartierplan Nr. 1 eingezeichneten Strassen, Wege und Plätze sind durch den Eigentümer der Quartierplan-Überbauung zu erstellen und in Absprache mit der Gemeinde zu unterhalten. |

Ziel dieser Massnahme ist, dass das bestehende Gallezen-Quartier in keiner Weise mit Ziel- und Quellverkehr belastet wird.

Der Geltungsbereich des Quartierplanes Nr. 1 wird durch den Quartierplan-Perimeter (rot punktierte Signatur) definiert. Entsprechend gilt die nebenstehende Bestimmung für Strassen, Wege und Plätze innerhalb des QP-Perimeters.

7.2 Parkierung

- | | |
|--------------------------|---|
| Parkplatzermittlung | ¹ Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Parkplätze erfolgt nach der kantonalen "Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas" des Amtes für Orts- und Regionalplanung. |
| Lage der Auto-Parkplätze | ² Die Auto-Parkplätze der gesamten Überbauung befinden sich in einer unterirdischen Einstellhalle, welche direkt von der Kraftwerkstrasse her erschlossen wird. Gestützt auf Quartierplan Nr. 3 werden Besucherparkplätze in einer offenen Vorhalle angeordnet. Die Stammparkplätze befinden sich in einer geschlossenen Einstellhalle direkt unter dem Innenhof der Bebauung. |
| Lage der Velo-Parkplätze | ³ Die Velo-Parkplätze werden dezentral gemäss Konzept von Quartierplan Nr. 1 angeordnet. Gemäss Quartierplan Nr. 3 besteht die Möglichkeit Velo-Parkplätze auch zentral unterirdisch zuzuweisen. Die Erschliessung der unterirdischen Abstellplätze erfolgt über eine zentrale Rampe in der Mitte des Innenhofes. |

Ziel dieser Massnahme ist die Realisierung einer möglichst verkehrsfreien Quartierplan-Überbauung.

Siehe Quartierpläne Nr. 1 und 3

8. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und
Abwasserbeseitigung

- ✓ 1 | Betreffend der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Gemeinde massgebend. Im Sinne der generellen Entwässerungsplanung (GEP) ist neben der Schmutzabwasserbeseitigung, für die Weiterverwendung des anfallenden nicht verschmutzten Abwassers (Meteowasser auf versiegelten Flächen und Dächern, usw.) ein Konzept zu erstellen z.B. für Brauchwasser, Biotopspeisung, Versickerung, Ableitung etc., das der Genehmigung des Gemeinderates bedarf. Die Konzepte für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind in Absprache mit der Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE), spätestens mit den Baugesuchsakten einzureichen. Genehmigungsinstanz ist der Gemeinderat.

Wärmeerzeugung

- ✓ 2 | Es ist eine Wärmeerzeugung mit einem umweltfreundlichen, energiesparenden Konzept vorzusehen. Das Energiekonzept ist dem Gemeinderat und dem AUE zur Beurteilung vorzulegen.

Abfallbeseitigung

- 3 | Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Gemeinde Augst. Vor Realisierung der Quartierplanüberbauung ist dem Gemeinderat das Abfallkonzept zur Genehmigung vorzulegen.

Aussenantennen und
Parabolantennen

- 4 | Das Aufstellen von Aussenantennen und Parabolantennen ist bewilligungspflichtig. Bewilligungsinstanz ist der Gemeinderat. Bewilligungen für Aussenantennen und Parabolantennen dürfen nur erteilt werden, wenn von ihnen keine verunstaltende Wirkung ausgeht. Insbesondere ist auf die Aspekte der Ortsbild- und Landschaftsschutzes zu achten.

Gestaltung und Beleuchtung der Wege

- 5 | Die Gestaltung und Beleuchtung der Wege hat nach einheitlichem Projekt zu erfolgen (Umgebungsplan). Bei späteren Änderungen muss die Einheit der Wege und Beleuchtungen gewahrt bleiben.

Durchleitungsrechte

- 6 | Durchleitungsrechte für öffentliche Werkleitungen sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters gewährt.

Für allfällige Versickerungsmassnahmen ist der Zustandsbericht "Versickerung" des GEP Augst zu konsultieren.

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

9. Lärmschutz

- ✓ ¹ Gestützt auf den Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan der Gemeinde Augst ist das gesamte für den Wohnungsbau bestimmte Areal innerhalb des Quartierplanperimeters der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet. Ausnahme bildet die südöstliche öA+W-Zone für Kindergarten und öffentliche Mehrzweckräume, welche der ES III zugeordnet ist.
- ² Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten für alle Neubauten die Mindestanforderungen (Störungsrad: Mässig; Lärmempfindlichkeit: Mittel) gemäss SIA-Norm 181 (Ausgabe 1988).
- ✓ ³ Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 32 ff der Lärmschutz-Verordnung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan Augst, rechtskräftig mit RRB Nr. 3559 vom 17.11.1992.

Eidg. Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.1986 (in Kraft seit 1.4.1987).

10. Realisierung

Realisierungsvorgehen

- ¹ Die Realisierung der Quartierplan-Überbauung hat grundsätzlich im Einvernehmen zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer des Quartierplan-Areals zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere das Festlegen des Bauvorgangs bzw. des Baustellenverkehrs, der Bauorganisation und Bauzeiten, das Einräumen von Dienstbarkeiten (Geh- und Fahrrechte, Durchleitungsrechte) etc.

Details können im Quartierplan-Vertrag geregelt werden.

Quartierplan-Vertrag

- ² Für die Realisierung der Quartierplanüberbauung haben der Grundeigentümer und die Einwohnergemeinde Augst (und evtl. auch andere betroffene Eigentümer) einen Quartierplan-Vertrag abzuschliessen.

Darin sind insbesondere zu regeln:

- Landabtretung an Einwohnergemeinde für Kindergarten etc.
- Erstellung und Unterhalt der Strassen und Wege.
- Öffentliche Geh- und Fahrrechte.
- Durchleitungsrechte.
- u.a.m.

Die Quartierplan-Vertragspunkte sind nicht abschliessend aufgeführt bzw. sind nur nach Bedarf der Vertragspartner zu regeln.

- ✓ ³ Vor der Quartierplangenehmigung durch den Regierungsrat muss dieser Vertrag allseitig unterzeichnet sein. Die öffentliche Verurkundung (inkl. Grundbucheintrag) durch die Bezirksschreiberei erfolgt nach Inkrafttreten der Quartierplanung.

- Etappierungsvorgehen ⁴ Sofern die Quartierplanüberbauung in Etappen realisiert wird, sind die entsprechenden Ergänzungsanlagen, wie Strassen und Wege, oberirdische Abstellplätze, private Wege, Plätze und Freiflächen, Kinderspielplatz, etc. so auszulegen, dass der Bedarf der jeweilig erstellten Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt.
- Parzellierung ⁵ Durch eine spätere Parzellierung des Areals dürfen die Verwirklichung und die Funktionalität der Quartierplanung nicht in Frage gestellt werden.

11. Abweichungen

Gesamtkonzept für Abweichungen

Abweichungen durch bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, die entweder für

- das architektonische Erscheinungsbild, oder
- das städtebauliche Konzept, oder
- die Erschliessung, oder
- die Umgebungsgestaltung

von präjudizieller Bedeutung sind, dürfen nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes bewilligt werden.

Dieses Gesamtkonzept bedarf im Einvernehmen mit den zuständigen kantonalen Instanzen der Genehmigung des Gemeinderates und ist für alle weiteren gleichartigen Abweichungen richtungsweisend. Es ist integrierender Bestandteil des entsprechenden Baugesuches und ist mit diesem öffentlich aufzulegen.

12. Schlussbestimmungen

Überwachung des Vollzuges

- ¹ Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 117 ff. des Baugesetzes bzw. §§ 22 und 25 ff. des Dekretes zum Baugesetz bleibt vorbehalten.

Ausnahmen
allgemeiner Art



² Abweichungen von Quartierplan-Vorschriften aufgrund von veränderten Verhältnissen und Härtefällen sind in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen möglich, sofern die dem Quartierplan zugrunde liegende Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

Aufhebung früherer Beschlüsse

³ Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten für das Areal als aufgehoben.

Inkrafttreten

⁴ Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Es sind dies im wesentlichen alle Festlegungen der Zonenpläne Siedlung und Landschaft sowie des Strassennetzplanes, welche auf das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters wirken.



Anhang 1

I Definition der Bruttogeschossfläche

Anrechenbare Bruttogeschossfläche BGF

nicht zur BGF wird gerechnet:

- ¹ Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.
- ² Nicht angerechnet werden:
 - a zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume (Ziffer II) verwendbar sind;
 - b eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst.
 - c Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen;
 - d Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
 - e allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen (auch freistehende Nebenbauten) sowie innerhalb und ausserhalb der Mehrfamilienhäuser befindliche Gemeinschaftsräume;
 - f Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume im Sinne von Ziffer II enthält;
 - g mindestens einseitig offene Dachterrassen oder Gartensitzplätze;
 - h unbeheizte, ganz oder weitgehend mit Isolier- oder Wärmeschutzglas verglaste Zwischenklima-Räume (z.B. Wintergärten, Veranden und Balkone) mit max. 15 m² je Wohnung, wenn Wände und Öffnungen zwischen den Zwischenklima-Räumen und den dahinterliegenden Innenräumen gemäss §16 BPV vollisoliert sind und die natürliche Belüftung und Belichtung gemäss §18 BPV sowohl für die Zwischenklima-Räume als auch die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt sind;

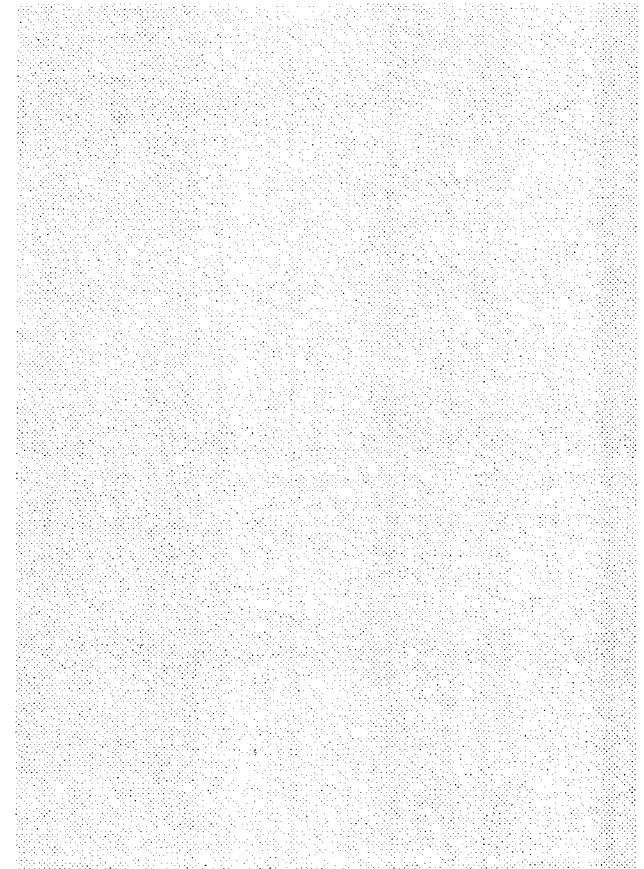
Entspricht der ORL-Definition mit entsprechenden Vollzugspräzisierungen und Ergänzungen bezüglich Wintergärten etc. gemäss der Normreglementation Kanton Basel-Landschaft.

- i offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
- k unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
- l Gartenhäuser mit einer Grundfläche von $< 8 \text{ m}^2$ und einer Gesamtfläche von max. 120 m^2 für die gesamte QP-Überbauung;
- m Pergolen;
- n Dachvorsprünge bis 1.0 m Ausladung;
- o ausserhalb der Bauten liegende Treppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen.

II Begriffe

Begriffe der Wohnräume
bzw. Arbeitsräume

- ¹ Als Wohnräume gelten alle dauernd zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Zimmer, wie Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Zimmer für häusliche Arbeiten.
- ² Unter Arbeitsräume sind alle Räume mit festen gewerblichen Arbeitsplätzen verstanden, wie Büros, Praxisräume, Verkaufslokale, Werkstätten, Fabrikationsräume.



Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 18. November 1997

Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung: 09. Dezember 1997

Referendumsfrist: 10. Dezember 1997 bis 08. Januar 1998

Urnenabstimmung: ---

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt: Nr. 51 vom 18. Dezember 1997

Planaufgabe vom 22. Dezember 1997 bis 20. Januar 1998

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:



Der Gemeindeverwalter:



Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 654 vom 31. März 1998

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 14 vom 2.4.98

Der Landschreiber:



Zonenplan Augst-West

Siedlung und Landschaft

7/ QP/ 4/ 1

7/ QP/ 3/ 1

7/ ZPL/ 1/ 6

7/ ZPS/ 1/ 9

Situationsplan 1 : 3'000	
Exemplar	7/ ZPSL/ 2/ 0
AMT FÜR RAUMPLANUNG	

Beschluss des Gemeinderates:

Beschluss der Gemeindeversammlung:

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 44

Planaufgabe:

7. Mai 2019

5. Juni 2019

6. Juni 2019 - 5. Juli 2019

20. Oktober 2019

vom 31. Oktober 2019

31. Oktober 2019 - 29. November 2019

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeverwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. 20.0 vom 05. Mai 2020

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 10 vom 07. Mai 2020

Die Landschaftsreibein:

E. Has Diehich

SR	Sterli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38 Postfach 4415 Lausen 061 926 84 30	rev.	Datum	Projekt	Gez.	Geprüft	Freigabe
a			25.02.2019	EB	SK	EB	EB
b			16.12.2019	EB	SK	EB	EB
c							

Planformat: 1280 x 440 mm

Druck: 12-12-2019

Legende

Verbindlicher Planinhalt

Grundzonen

- Wohnzone W2
- Wohn- und Geschäftszone WG3
- Wohn- und Geschäftszone WG4
- Zone mit Quartierplanpflicht ZQP Gallischer Ost
- Zone mit Quartierplanpflicht ZQP Gallischer West
- Zone mit Quartierplanpflicht ZQP Ehingerhof
- Zweckbestimmung
- Zone für öffentliche Werke und Anlagen
- Spezialzone Kraftwerk (Grundzone bzw. überlagernd)
- Spezialzone Bootshafen (Grundzone bzw. überlagernd)
- Spezialzone Naherholung

Schutzzonen / Schutzobjekte überlagernd

- Ortsbildschutzzone Ehingerhof
- Geschützte Kulturobjekte Fischergalgen K1 - K13
- Geschütztes Kulturobjekt Brunnen B1
- Erhaltenswerte Einzelbäume E1 - E9
- Baumreihen / Alleen
- Hecken H1 - H5
- Aussichtsschutzzone
- Naturschutzzone (inkl. Hochwasserschutz) N1w - N4w (Grundzone bzw. überlagernd)
- Naturschutzzone Vogelschutz (mit überregionaler Bedeutung), Kraftwerk-Stausee N5w

Orientierender Planinhalt

- Perimeter Zonenplan Augst-West
- Perimeter Teilbereich Siedlung Augst-West
- Kantonal geschütztes Kulturobjekt (kantonaler Denkmalschutz)
- Kantonal schützenswerte Bausubstanz (gemäss Bauinventar BL, BIB)
- Bereich für öffentliche Freifläche Rheinpark
- Rechtskräftige Quartierplanungen
- Archäologische Schutzobjekte mit definierter Ausdehnung (Verdachtsflächen)
- Sammelstrasse (Rheinstrasse)
- Erschliessungsstrasse / Erschliessungsweg
- Erschliessung ausserhalb Perimeter (im Gemeindegebiet Pratteln)
- ZQP Gallischer West, Pratteln
- Längspark / Rheinpark (im Gemeindegebiet Pratteln)
- Tram / Bus mit Haltestelle
- Zonengrenze nicht mit Parzellengrenze identisch
- Waldareal / Waldareal überlagernd ZQP
- Statische Waldgrenzen
- Gewässer offen / überlagernd ZQP, Spezialzone / eingedolt
- Gemeindegrenze

Planinformationen ausserhalb des Perimeters Augst-West haben lediglich orientierenden Charakter.

Situation

