

Teilplan Nr. 1: Bebauung, Aussenraum und Erschliessung

7/ ZPS/ 1/ 5

Exemplar EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG Inventar Nr. 7/ ZPL/ 1/ 3
7/ QP/ 4/ 0

Beschluss des Gemeinderates:	29. April 2008/31. März 2009 (geringfügige Änderung)
Beschluss der Gemeindeversammlung:	25. November 2008
Referendumsfrist:	26. November - 25. Dezember 2008 (nicht genutzt)
Urnenabstimmung:	---
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 1 vom	8. Januar 2009
Planaufgabe:	8. Januar - 7. Februar 2009

Namens des Gemeinderates
Der Gemeindepräsident: _____ Der Gemeindeverwalter: _____

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 937 vom 19. Mai 2009
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 21 vom 22.05.09

Der Landschreiber:

[illegible]

Legende:

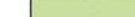
Verbindlicher Planinhalt

- Quartierplan-Perimeter
 neue Waldbaulinie gemäss § 97 Abs. 1e RBG (10.00m)
 Baulinie gemäss § 97 Abs. 1a RBG

Bebauung

- | | |
|--|--|
| 
 | <p>Baubereich für Hauptbauten mit Baubereichsbezeichnung A bis G</p> <p>geschützte Gebäudestruktur mit industriehistorischem Wert
(ehemalige Trafo-Station des Kraftwerks Augst, Gebäude H)</p> |
| <p>5 VG</p> <p>GH = 285.30</p>  | <p>Definition der maximalen Vollgeschosse (oberirdisch)</p> <p>maximale Gebäudehöhe in Meter über Meer (OK rohe Gebäudedecke)</p> |
| 
 | <p>unterirdische Bauteile (1-geschossige Autoeinstellhalle, Keller etc.)</p> <p>Portalbereiche Autoeinstellhalle</p> |

Aussenraum

- | | |
|--|--|
|  | naturnah gepflegte Flächen
(nach Gesamtkonzept gestaltet und angelegt) |
|  | Frei- und Grünflächen
(nach Gesamtkonzept gestaltet und angelegt) |
|  | neue Baumstandorte
(konzeptionelle Festlegung) |
|  | Plätze multifunktional, teilweise befahrbar für Service- / Noterschliessung
(Gemeinschaftsaussenraum für QuartierbewohnerInnen, konzeptionelle Festlegung) |

Erschliessung

- | | |
|---|--|
|  | öffentliche Erschliessungsstrasse mit Trottoir |
|  | Verkehrsberuhigungsmassnahmen |
|  | Haupterschliessung Fussgänger |
|  | Zugänge Gebäude / Autoeinstellhalle sowie Fussgängerverbindungen
(konzeptionelle Festlegung) |
|  | oberirdischer Zugang zur Einstellhalle / Nebenbautenbereich
(Treppenhaus, Lift, Zugang mit Velo zu Velokellern u. ä.) |
|  | Ein- und Ausfahrt Autoeinstellhalle nicht überdeckt / überdeckt |
|  | oberirdische Besucher-Parkplätze |
|  | unterirdische Besucher-Parkplätze (Autoeinstellhalle) |
|  | unterirdische Stamm-Parkplätze (Autoeinstellhalle) |

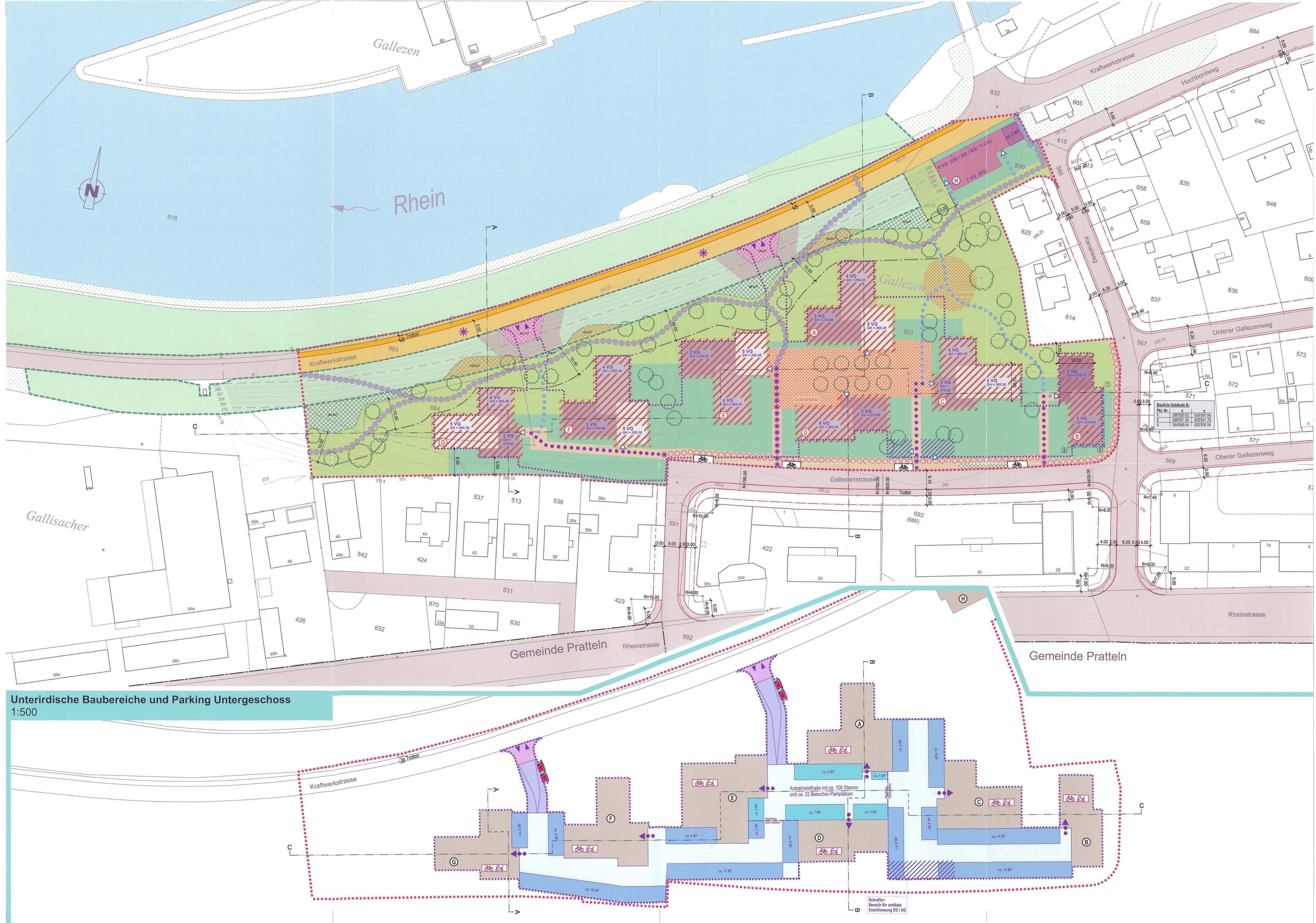
Ver- und Entsorgung

- | | |
|---|--|
|  | Sammelstelle Grünabfälle / Wertstoffe (versenkt) |
|  | Containerstandort, unterirdisch |

Orientierender Planinhalt

- Gemeindegrenze**
- Gebäude bzw. Bauvolumen gemäss Bebauungskonzept**
(2-, 3-, 4- und 5-geschossige Gebäudeteile)
- Gebäudeflächen UG**
- öffentliche Strassen / Wege ausserhalb Quartierplan**
- quartierinterne Service- und Noterschliessung (Minimalbreite 3m)**
- öffentlicher Fussweg**
- oberirdische Veloabstellplätze**
(konzeptionelle Festlegung)
- Fahrbahn Autoeinstellhalle / Erschliessungsflächen UG**
- Zugänge Gebäude aus Autoeinstellhalle**
- Velo- / Kinderwagenabstellräume**
(unterirdisch, in Wohngebäuden untergebracht)
- Waldareal (Pflege gemäss QP-Reglement § 7 Abs. 3)**
- bestockte Flächen**
- statische Waldgrenze gemäss Waldgrenzenkarte (rechtskräftig)**
- Rodungs- und Aufforstungsflächen**
- neue statische Waldgrenze**
(zu mutieren nach Rodungs- / Aufforstungsbewilligung)
- vorübergehende Rodungsfläche**
(Erschliessung Autoeinstellhalle inkl. Flächen für Bauvorgang und Baulnstellung)
- öffentliches Gewässer (Rhein)**
- Schnittlinien (siehe Teilplan Nr. 2)**
- Strassen- und Trottoirlinien**
- Baulinien (ausserhalb QP-Perimeter)**
- Baulinien provisorisch (ausserhalb QP-Perimeter)**
- lärmunbelastete Fassaden (grün)**
→ Lärmquelle Kraftwerk

Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.



Quartierplanung "Gallezen"

Teilplan Nr. 2: Gebäude- und Terrainprofile

Schnitte 1:500

Exemplar

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr.

7 / QP / 4 / 0

Beschluss des Gemeinderates:	29. April 2008/31. März 2009 (geringfügige Änderung)
Beschluss der Gemeindeversammlung:	25. November 2008
Referendumsfrist:	26. November - 25. Dezember 2008 (nicht genutzt)
Urnenabstimmung:	---
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 1 vom	8. Januar 2009
Planaufgabe:	8. Januar - 7. Februar 2009

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeverwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. vom 19. Mai 2009
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 21 vom 22.05.09

Der Landschaftsreber:

Bearbeitung		Sternli+Ruggli Ingenieur+Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38 4415 Lauen Telefon 061 / 921 20 11 Fax 061 / 922 00 42	ARGE: Suzanne Senti Architektin SIA ETH / Buol & Zünd Architekten BSA p.A. Greifengasse 1, CH-4028 Basel buol_zuend@buolzueund.ch T 061 683 11 00 suzanne.senti@bluewin.ch T 061 283 00 84	rev.	Datum	Projekt	Gez.	Gespr.	Freigabe
				1	18.04.2007	GS	DF	GS	
				d	20.05.2008	GS	DF	GS	
				e	31.10.2008	GS	DF	GS	
				f	31.03.2009	GS	DF	GS	
Designfile:		G:\GEMEINDE\AUGST\7-059\Master\7055_003_QP-Gallezen_Teilplan2_RRGGen.2d				Planformat:		105 x 30	
GB-Grundlage:		Grundbuch 06 (ARGE Senti Buol+Zünd Architekten)				Ausdruck:		23-03-2009	

Legende:

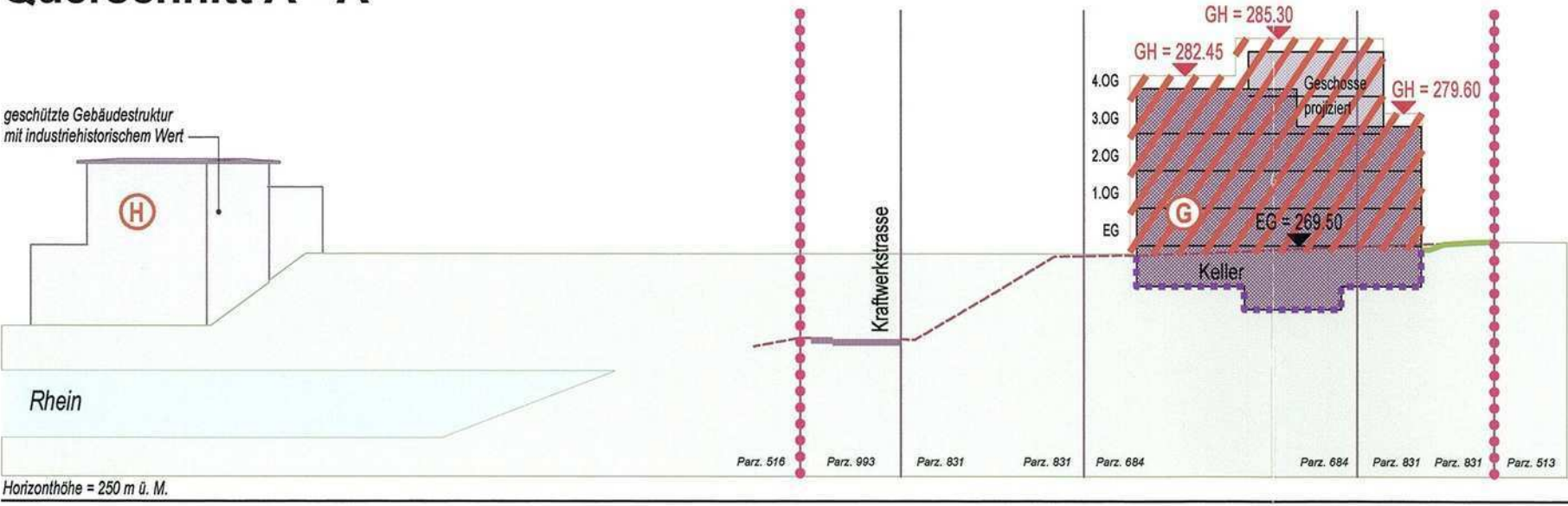
Verbindlicher Planinhalt

- Quartierplan-Perimeter
- neue gestaltete Terrainlinie
- Baubereich für Hauptbauten mit Baubereichsbezeichnung A bis G
- maximale Gebäudehöhe in Meter über Meer (OK rohe Gebäudedecke)
- unterirdische Bauteile (1-geschossige Autoeinstellhalle, Keller etc.)

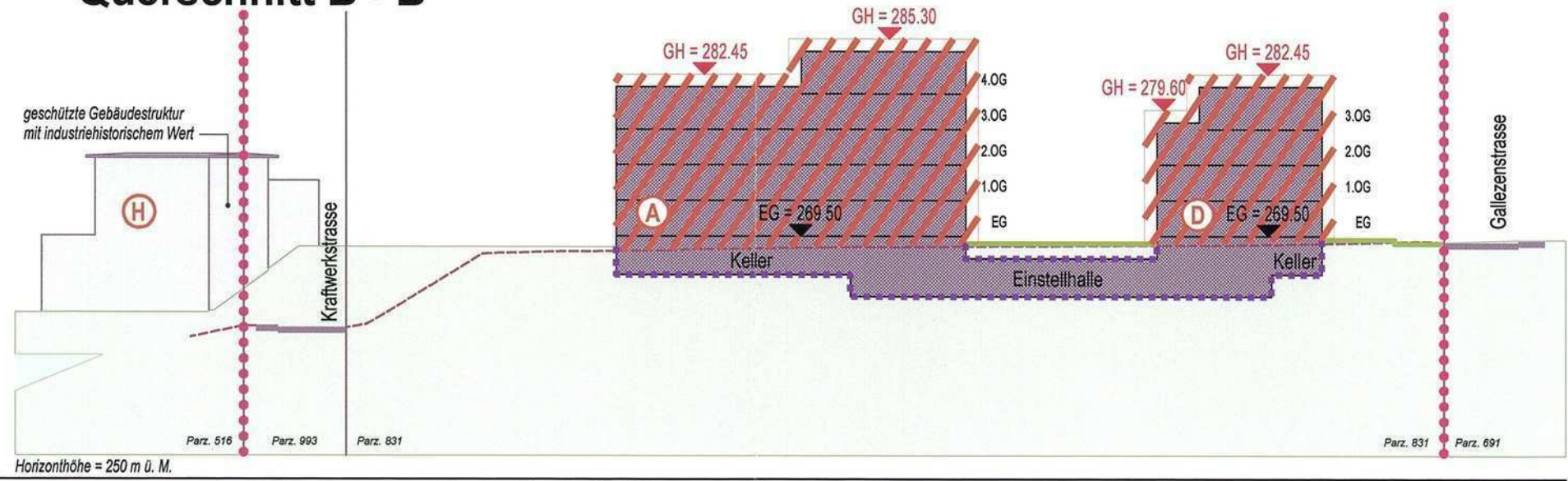
Orientierender Planinhalt

- bestehender Terrainverlauf
- Zirkahöhe Boden Erdgeschoss in Meter über Meer (als Richtmass)
- Schnittfläche durch Gebäude bzw. Gebäudevolumen gemäss Bebauungskonzept
- Ansicht Gebäude bzw. Bauvolumen gemäss Bebauungskonzept (Vorder-, Mittel- und Hintergrund)
- Fassadenansichten mit Öffnungen, richtungsweisend
- öffentliches Gewässer (Rhein)

Querschnitt A - A



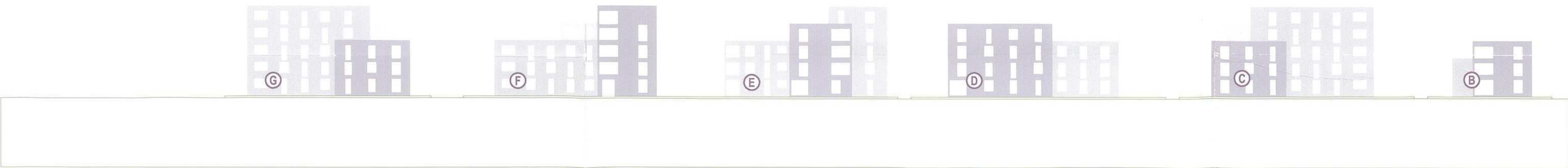
Querschnitt B - B



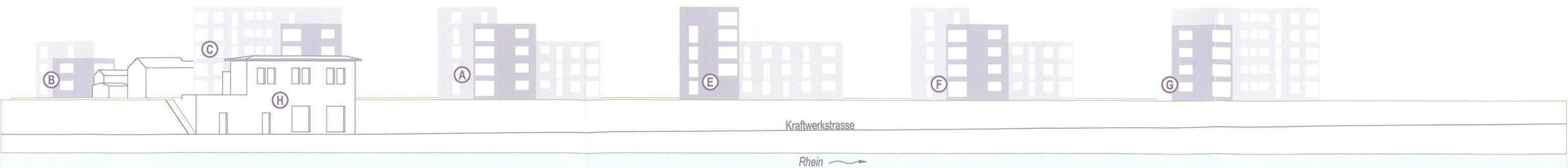
Längsschnitt C - C



Ansicht Süd: Fassadenansichten mit Öffnungen, richtungsweisend (orientierender Planinhalt)



Ansicht Nord: Fassadenansichten mit Öffnungen, richtungsweisend (orientierender Planinhalt)



EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Gemeinde Augst
Kanton Basel-Landschaft



7 / QR / 4 / 0

Quartierplan-Reglement

Quartierplanung Gallezen

Einwohnergemeindeversammlung
vom 25. November 2008

Inhaltsverzeichnis

Seite

Erlass.....	1
§1 <i>Zweck und Ziele der Planung</i>	1
§2 <i>Geltungsbereich und Inhalt</i>	2
§3 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	3
§4 <i>Mass der baulichen Nutzung</i>	3
§5 <i>Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten</i>	4
§6 <i>Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes</i>	7
§7 <i>Unterhalt und Pflege des Aussenraumes</i>	8
§8 <i>Erschliessung</i>	9
§9 <i>Parkierung</i>	10
§10 <i>Ver- und Entsorgung</i>	10
§11 <i>Lärmschutz</i>	11
§12 <i>Realisierung / QP-Vertrag</i>	13
§13 <i>Abweichungen / Ausnahmen</i>	14
§14 <i>Schlussbestimmungen</i>	15
Anhang 1	16
Beschlüsse.....	18

Erlass

QP-Bestandteile

Die Einwohnergemeinde Augst erlässt, gestützt auf §§ 2 – 7 und §§ 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, im Gebiet "Gallezen" Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus dem Quartierplan-Reglement und den nachfolgend aufgeführten Teilplänen:

- Teilplan Nr. 1: Bebauung, Aussenraum und Erschliessung 1:500
- Teilplan Nr. 2: Gebäude- und Terrainprofile 1:500

Die Pläne des im Rahmen des Studienauftrages Wohnüberbauung "Gallezen" ausgewählten Siegerprojektes "Robin" sowie das dazugehörige Modell 1:500 bilden die Grundlage der Quartierplan-Vorschriften. Diese Projektgrundlagen dienen als Beurteilungsrichtlinien für die kubische Gestaltung und die Fassadengliederung der Bauten sowie für das Aussenraumkonzept im Rahmen des Baugesuchsverfahrens und unterliegen nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

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

Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung für das Gebiet "Gallezen".

Die Projektgrundlagen des Siegerprojektes "Robin" sind im Bericht des Beurteilungsgremiums des prämierten Studienauftrages "Wohnüberbauung Gallezen" vom 22. August 2006 zusammengestellt und sollen bei der Ausarbeitung der Baugesuche als Richtlinien dienen. Sie haben jedoch keine Rechtswirkung.

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

§1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

- ¹ Die Quartierplanung "Gallezen" bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygienische, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.

Zweck und Ziele der Quartierplanung sind im Sinne von § 37 und § 39 RBG in den QP-Vorschriften festgelegt worden und stützen sich auf die Planungshilfe „Die Quartierplanung“ des ARP vom Dez. 2001.

Ziele

- ² Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- Realisierung einer qualitativ guten Wohnüberbauung mit differenzierten Wohnformen und guter Nutzungsflexibilität.
 - Qualitativ guter räumlicher Bezug der Wohnungen zum Rhein mit Aussicht auf die Rheinuferlandschaft.
 - Energetisch nachhaltiger Minergie-Standard für die Überbauung.
 - Umnutzung der erhaltenswerten Trafo-Station in Wohnnutzung im Nordosten des Areals.
 - Siedlungsverdichtung mit hoher Qualität und respektvollem Abstand auf das bestehende Einfamilienhausquartier im Osten.
 - Grosszügige einheitlich gestaltete Aussenräume mit zentralem Platz im Mittelpunkt der Bebauung (südlicher QP-Bereich).

Quartierplan-Pflicht im Zonenplan Siedlung 1992

Für das Planungsareal ist im Zonenplan Siedlung 1992 der Gemeinde Augst BL eine Quartierplan-Pflicht verbindlich festgeschrieben. Bei der Ausarbeitung dieser Vorschriften hat der Gemeinderat ein Mitspracherecht, welches er nun im Rahmen des prämierten Studienauftrages und bei der Ausarbeitung der vorliegenden Quartierplan-Vorschriften wahrgenommen hat.

Dabei werden die Qualitätsziele (vgl. nebenstehende Auflistung) im Rahmen der baulichen Realisierung des Areals "Gallezen", gestützt auf die QP-Vorschriften, verbindlich umgesetzt.

- Ökologische Lebensräume und naturnahe Umgebungsgestaltung mit Einbezug des Waldareals im nördlichen QP-Bereich.
- Berücksichtigung der Umwelteinflüsse sowie der Bedürfnisse der BewohnerInnen (PW-Erschliessung/Parkierung ab Kraftwerkstrasse, Lärmschutz etc.).
- Schadstoffarmes Wohn- und Raumklima unter Beachtung sinnvoller energetischer Massnahmen und durch Wahl geeigneter Baumaterialien.
- Initialprojekt des kantonalen Spezialrichtplanes 'Salina Raurica' im Sinne der Zielsetzung "Wohnen am Rhein".

§2 Geltungsbereich und Inhalt

Geltungsbereich

- ¹ Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters, wie er im Teilplan Nr. 1 durch die rot punktierte Signatur markiert ist. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Inhalt der QP-Vorschriften

- ² Die Vorschriften regeln insbesondere verbindlich:
 - Art und Mass der Nutzung der Bauten und des Areals
 - Lage, Grösse und Gestaltung der ober- und unterirdischen Bauten
 - Gestaltung und Benützung der gemeinschaftlichen Aussenräume
 - Pflege und Unterhalt der Aussenraum-Flächen und -Elemente im Sinne des ökologischen Ausgleichs.
 - Ober- und unterirdische Parkierung
 - Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung
 - Lärmschutz
 - Realisierung der Überbauung, Vollzug der Quartierplan-Vorschriften

Philosophie des Bebauungs- und Aussenraumkonzeptes (Siegerprojekt "Robin" des Studienauftrages 2006)

Hinweis: vgl. auch Bericht des Expertengremiums vom 22.8.2006

Bebauung:

Das Projekt wendet sich der Rheinuferlandschaft zu, ohne den bestehenden Quartieren den Rücken zu kehren. Die Bebauung besteht aus 2- und hpts. 3-gliedrigen kompakten 2- bis 5-geschossigen Gebäuden.

Rhythmus: Übergang Rhein – Siedlung:

Die Punktartigkeit der Häuser führt zu Zwischenräumen, welche verschiedene Durchblicke zum und vom Rhein ermöglichen. Die Siedlung und ihre Umgebungsgestaltung schaffen einen Übergang vom wildbewachsenen Rheinufer zur bestehenden Siedlungsstruktur im Quartier. Eine orthogonale Gartenanlage um die Häuser kontrastiert mit der natürlicheren Rheinuferlandschaft (Waldstreifen). Gegenüber der bestehenden Einfamilienhaussiedlung im Osten hält die QP-Bebauung respektvoll Abstand.

Unterirdische Erschliessung:

Die Parkierung der Siedlung wird durch eine eingeschossige Autoeinstellhalle, welche von Norden via die Kraftwerkstrasse mittels 2 Zufahrten erschlossen wird, gewährleistet. Velo- und Kinderwagenabstellräume befinden sich ebenfalls in der Einstellhalle, entsprechende Rampen an der Gallezenstrasse gewähren einen direkten Zugang vom Quartier und vom Dorf her.

Oberirdische Erschliessung:

Die oberirdische Erschliessung verläuft für 4 Gebäude über einen zentralen Platz (multifunktionaler Quartierplatz), die restlichen 3 Gebäude werden durch kurze Fusswege von der Gallezenstrasse her erschlossen.

Wohnungen:

Alle Wohnungen geniessen Aussicht und Orientierung nach 3 Himmelsrichtungen und verfügen über eine Loggia. Grosszügige Wohnungsgrundrisse bieten zusammen mit einer sensiblen Gebäudeplatzierung (fast alle Wohnungen profitieren von der speziellen Lage am Rhein) und Umgebungsgestaltung einen hohen Wohnwert. 3 Gebäude sind für Stockwerkeigentum vorgesehen, die andern 4 als Mietwohnungsgebäude.

Etaprierbarkeit:

Eine bauliche Etaprierbarkeit ist gewährleistet. Auch die Einstellhalle lässt sich mit den geplanten 2 Zufahrten gut etappieren.

§3 Art der baulichen Nutzung

Hauptbauten

¹ Die Art der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt:

In den Baubereichen für Hauptbauten A bis H gilt die Wohnnutzung. Neben der Wohnnutzung sind im Sinne der Wohnzone gemäss § 21, Abs. 1 RBG vom 8.1.1998 auch nicht störende Dienstleistungsnutzung wie Büros, Ateliers, Arztpraxen und ähnliches mit geringem Zubringerverkehr zulässig. In der äusseren Form und Fassadengestaltung darf vom einheitlich gestalteten Wohnbaucharakter nicht abgewichen werden.

In den Bauten der Baubereiche A, E, F und G soll aufgrund der hohen Wohnqualität an der nahen Rheinuferlandschaft die Wohnnutzung möglichst priorisiert werden.

Nebenbauten

² Die Nutzungsarten für Nebenbauten und Quartierinfrastruktur sind im Teilplan Nr. 1 definiert. Abweichungen zur Sicherstellung zusätzlicher Quartierbedürfnisse sind in Absprache mit dem Gemeinderat zulässig.

§4 Mass der baulichen Nutzung

Begriff und Berechnung

¹ Das Mass der baulichen 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 Baubereich bzw. die maximal zulässige Bruttogeschossfläche innerhalb des gesamten Quartierplan-Areals beträgt:

Baubereich	zulässige Bruttogeschossfläche (BGF)
Baubereich A	Richtmass ca. 1'770 m ²
Baubereich B	Richtmass ca. 740 m ²
Baubereich C	Richtmass ca. 1'660 m ²
Baubereich D	Richtmass ca. 1'030 m ²
Baubereich E	Richtmass ca. 1'770 m ²
Baubereich F	Richtmass ca. 1'770 m ²
Baubereich G	Richtmass ca. 1'660 m ²
Gebäude H	max. BGF 600 m ²
Total gesamtes QP-Areal: max. BGF 11'000 m²	

Nachvollzug der Bruttogeschossfläche (BGF)

BGF gem. Sieger Studienauftrag Projekt 'Robin' 10'084 m²
 BGF Reserve ca. + 3 % + 316 m²
 maximale BGF der Neubauten 10'400 m²

max. BGF innerhalb umzunutzender historischer Bausubstanz (ehem. Trafo-Station) 600 m²

Bruttogeschossfläche QP Gallezen 11'000 m²

Nachweis der baulichen Ausnützung (Ausnützungsziffer, AZ)

Quartierplan-Fläche total 18'296 m²
 abzüglich Waldareal 2'263 m²
 abzüglich Kraftwerkstrasse inkl. ESH-Portale 1'929 m²

massgebende Parz.flächen f. bauliche Nutzung 14'104 m²

$$AZ = \frac{11'000m^2}{14'104m^2} \times 100\% = 78\%$$

- Nutzungstransporte ³ Pro Baubereich für Hauptbauten A bis G wird je eine Bruttogeschossfläche als Richtmass festgelegt. Geringfügige Verschiebungen von Bruttogeschossflächen von einem Baubereich in einen anderen sind innerhalb der im Teilplan Nr. 1 definierten Baubereiche zulässig, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

§5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

- Definition Hauptbauten ¹ Grundsätzlich gelten als Hauptbauten mehrgeschossige Baukörper und Bauteile, welche dem Wohnen und dem Arbeiten dienen.
- Definition Nebenbauten ² Als Nebenbauten gelten eingeschossige Bauten (freistehend oder angebaut), welche anders genutzt werden, z. B. Velounterstände, Bauteile der vertikalen Einstellhallenerschliessung, offene Unterstände, Geräteschopf, überdachte Sitzplätze und dergleichen.
- Lage der Bauten ³ Für die Lage und Grösse (Grundfläche, Geschosszahl und Höhe) der Bauten und Anlagen (inkl. Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle) sind die Teilpläne Nrn. 1 und 2 sowie die nachstehenden Quartierplan-Bestimmungen massgebend.
- Baubereiche ⁴ Die Baubereiche im Teilplan Nr. 1 begrenzen die Lage der Haupt- und Nebenbauten. Geringfügige Verschiebungen von partiellen Baubereichsbegrenzungen werden vom Gemeinderat gestattet, sofern das Gesamtkonzept der Überbauung keine Beeinträchtigung erfährt.
- Überragen von Baubereichen ⁵ Nicht zur baulichen Nutzung (BGF) zählende Klein- und Nebenbauten gemäss Definition im Anhang 1 dürfen als Anbauten an die Hauptbauten die Begrenzung der Baubereiche überragen bzw. ausserhalb der Baubereiche plaziert werden. Nachträgliche Standortänderungen sind möglich, wenn sie das Gesamtüberbauungskonzept nicht stören. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.
- Insbesondere ist es im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zulässig, neben den oder an Stelle der im Teilplan Nr. 1 definierten Velo-Abstellplätze entlang der Gallezenstrasse, andere geeignete Standorte für Velo-Abstellplätze vorzusehen.

Mit der Flexibilisierung der Baubereiche soll erreicht werden, dass auf der Stufe des Baugesuches ein angemessener begründbarer Projektierungsspielraum bewahrt bleibt. Vorbehalten bleiben jedoch die baugesetzlichen Bestimmungen (z. B. Einhaltung von Grenzabständen gegen benachbarte Parzellen ausserhalb QP bzw. Einhaltung von Baulinien).

Voraussetzung für zusätzliche Nebenbauten im Aussenraum ist eine gestalterische Abstimmung und Integration der Bauten und Bauteile in das Gesamt-Überbauungskonzept im Rahmen der Projektpläne im Baugesuchungsverfahren (z. B. für Unterstände für Spielen und Begegnen, Geräteschopf, zusätzliche Velo-Unterstände etc.).

Unterirdische Bauten
und Bauteile

- ⁶ Unterirdisch dürfen der Überbauung dienende Kellergeschosse und technische Anlagen wie Zivilschutzräume, Heizzentralen und dergleichen gebaut werden, auch wenn sie in den Teilplänen Nrn. 1 und 2 nicht eingezeichnet sind. Diese sind jedoch so zu konzipieren, dass sie nach aussen nicht in Erscheinung treten. Die unterirdische Autoeinstellhalle gemäss Teilplan Nr. 1 gilt in ihrer Ausdehnung als richtungsweisend. Abweichungen in Lage und Ausmass sind möglich, wenn das bauliche, betriebliche, aussenräumliche und ökologische Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.

Siehe Teilpläne Nrn. 1 + 2

Geschützte Gebäude-
struktur mit industriehis-
torischem Wert

- ⁷ Die ehemalige Trafo-Station des Kraftwerks Augst hat eine industriehistorische Bedeutung und ist in ihrer Grundsubstanz zu erhalten. Für die Umnutzung des Gebäudevolumens in Wohnnutzung und zur Sicherstellung einer zeitgemässen und zweckmässigen Wohnqualität dürfen einzelne Boden- und Wandteile ersetzt bzw. ergänzt werden. Die Änderungen an der Grundsubstanz und an den Fassaden sind auf ein Minimum zu beschränken.

Die Vorprojektstudie zur Umnutzung der ehemaligen Trafo-Station des Kraftwerks Augst in Wohnraum (Stand vom 12. März 2008) von Ch. Kroepfli, dipl. Architekt HTL/SIA, Soconstrasse 35a, 4051 Basel, gilt als richtungsweisendes Konzept. Es sind 2 Wohnungen mit je separatem Eingang auf je 2 Etagen und zusätzlichem Atelier- und Kellergeschoss vorgesehen.

Gebäudeprofile

- ⁸ Für die Definition der Gebäudeprofile (max. Gebäudehöhe inkl. Geschossigkeit) sind die Teilpläne Nrn. 1 und 2 massgebend. Absturzsicherungen dürfen das Gebäudeprofil vertikal überragen, sie haben sich dem Erscheinungsbild der gesamten Überbauung anzupassen und unterzuordnen.

Siehe Teilpläne Nrn. 1 + 2

Dachform
und -begrünung

- ⁹ Als Dachform wird das Flachdach für die Hauptbauten festgelegt. Für die Nebenbauten ist die Dachform frei. Die Dächer sind – soweit sie nicht als begehbbare Dachterrassen verwendet werden - extensiv zu begrünen. Für Neben- und Kleinbauten ist die extensive Dachbegrünung wünschenswert. Die Dachform der ehemaligen Trafo-Station (flaches Walmdach) bleibt erhalten.

Die extensive Begrünung der Dächer dient als ökologische Ausgleichsfläche im Siedlungsraum und hat Retensionswirkung bei Starkregen.

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

Geschossigkeit /
Dachterrassen

- ¹⁰ Die Vollgeschosszahl gemäss Teilplänen Nrn. 1 und 2 definieren abschliessend die zulässige Geschossigkeit der Gebäude. Innerhalb eines Gebäudevolumens dürfen die Dächer des jeweils darunterliegenden Vollgeschosses teilweise als Terrassen genutzt werden (im Nahbereich der Wohnungen). Das Dach des obersten Geschosses darf nicht als Terrasse genutzt werden und ist deshalb gesamthaft extensiv zu begrünen.

Siehe Teilpläne Nrn. 1 + 2

Belichtung via Dach

- ¹¹ Zur Belichtung und Belüftung der jeweils obersten Vollgeschosse sind entsprechende Öffnungen auf dem Dach erlaubt. Diese sind so auszubilden, dass sie aus der Umgebung betrachtet nicht störend in Erscheinung treten.

In gewissen Fällen ist eine Belüftung via das Dach explizit gefordert (Laternenartige Öffnung in Richtung lärmabgewandte Seite, vgl. § 11 des QP-Reglementes) zur Einhaltung der Lärm-Grenzwerte ausgehend von der Lärmquelle Kraftwerk.

Technische Bauteile
auf dem Dach

¹² Oberlichter, Liftüberfahrten, Entlüftungsbauteile, u. ä. können die Flachdächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird.

z. B. laternenartige Öffnungen zur Belüftung einzelner lärmempfindlicher Räume von Dachwohnungen

Minergie-Standard

¹³ Die Gebäude der Baubereiche A – G erfüllen die Minergie-Anforderungen für Neubauten gemäss den Richtlinien der Qualitätsmarke Minergie. Im Gebäude H ist der Minergie-Standard anzustreben. Zur Sicherung des Qualitätsstandards Minergie ist der Minergie-Standard bei Baubeginn mit einer anerkannten Fachstelle festzulegen und nach Bauabschluss zertifizieren zu lassen. Wird die Überbauung in Etappen ausgeführt, so ist jede Etappe im festgelegten Minergie-Standard auszuführen.

Behindertengerechte
Bauweise

¹⁴ Die innere und äussere Erschliessung ist so zu gestalten, dass ihre Benützung auch Behinderten möglich ist. Insbesondere sind Hauszugänge, Lifte, Wohnungstüren sowie Zugänge zu Einstellhallen und zu Gemeinschaftsräumen rollstuhlgängig zu gestalten. Es sind alle Wohneinheiten in den Baubereichen A – G behindertengerecht anpassbar zu realisieren.

Verbindlich ist zu beachten: § 108 RBG vom 8.1.1998

Als empfehlende Richtlinie: Norm SN 521 500 mit Leitfaden, Behindertengerechtes Bauen des Schweizerischen Invalidenverbandes.

Städtebauliche und
landschaftliche Einpassung

¹⁵ 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.

Den Bauinteressenten wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens empfohlen, frühzeitig mit den zuständigen kantonalen Fachinstanzen sowie mit der Gemeindeverwaltung die Materialisierung und Farbgebung vorzubespochen. Es sind verbindliche Farb- und Materialkonzepte als Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens einzureichen.

Bezüglich Fassadengestaltung vgl. auch richtungsweisende Fassadenansichten mit Öffnungen in Teilplan Nr. 2 (orientierender Planinhalt).

Spätere Änderungen /
Ergänzungen an Bauten

¹⁶ Allfällige spätere Renovationen und Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- bzw. angebaute Gebäudeteile dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen. Sie sind in ihren wesentlichen architektonischen Merkmalen und in der Grundstruktur aufeinander abzustimmen.

Verfahren bei baulichen
Änderungen

¹⁷ 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. Gestaltungskonzepte ausgearbeitet werden.

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

Änderungen zu und Abweichungen von den rechtskräftigen QP-Vorschriften bedürfen einer Mutation des Quartierplanes (vgl. auch §§13.2 und 13.3 des Quartierplan-Reglementes).

§6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Grundsatz

- ¹ Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes wird wo nötig durch den Teilplan Nr. 1 bestimmt. Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung zu realisieren. Für die Bepflanzung sind hauptsächlich einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.

Siehe Teilplan Nr. 1

Umgebungsplan

- ² Für die definitive Anlage ist im Baubewilligungsverfahren ein Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:200 einzureichen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung wird. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere die genaue Lage und Ausgestaltung der Detailerschliessungen und Quartierplätze, siedlungsinterne und öffentliche Fusswege, Spielflächen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Grün- und Freiflächen, der Bepflanzung, der Beläge, der Dachbegrünungen sowie die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen (Grünabfälle, Abfallcontainer, Wertstoffe etc.).

Der Umgebungsplan ist das Instrumentarium für die definitive Festlegung der Bestandteile und Elemente des Aussenraumes in Lage, Dimensionierung und Ausgestaltung auf der Stufe des Baubewilligungsverfahrens. Das entsprechende Entsorgungskonzept ist mit der der Gemeinde Augst abzusprechen.

Terrainmodellierungen

- ³ Für Terrainmodellierungen (Aufschüttungen / Abgrabungen) gilt der Teilplan Nr. 2. Geringfügige begründete Abweichungen können zugelassen werden.

Siehe Teilplan Nr. 2

Naturnah gepflegte Flächen

- ⁴ Die im Teilplan Nr. 1 definierte Fläche ist als Übergang vom Waldareal im Norden hin zur Bebauung naturnah anzulegen und zu gestalten. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Arten zu wählen. Dabei soll mit einer lockeren Ausstattung mit Bäumen und Sträuchern ein Bezug zur Rheinuferlandschaft hergestellt werden. Das Areal unterstützt zusammen mit dem Waldstreifen den Naherholungswert des entlang der Hangkante verlaufenden öffentlichen Fussweges und dient dem ökologischen Ausgleich.

Die Konkretisierung der Gestaltung nach einheitlichem Konzept erfolgt im Umgebungsplan auf Stufe des Baubewilligungsverfahrens. Der Kanton empfiehlt eine Bepflanzung naturnah gepflegter Flächen mit artenreichen Blumenwiesen, einzelnen Bäumen und Strauchgruppen.

Frei- und Grünflächen

- ⁵ Zur Sicherstellung einer hohen Wohnumfeldqualität und zur allgemeinen Nutzung durch die SiedlungsbewohnerInnen werden die Frei- und Grünflächen im südlichen Teil der Bebauung nach einheitlichem Konzept gestaltet und angelegt. Dabei soll als Abgrenzung zu den nördlichen naturnahen Flächen eine deutliche bauliche und gestalterische Zäsur vorgenommen werden (z. B. kleiner Geländesprung, Mauerabsatz, Materialwechsel der Bodenbefestigung oder natürliches Abgrenzungselement wie Heckensträucher und ähnliches). Erlaubt sind Nebenbauten im Sinne von QP-Reglements-Anhang 1 / Ziffer I Abs. 2 i sowie überdeckte Velo-Abstellplätze. Dabei sind alle Nebenbauten in Lage und Ausgestaltung in das Gesamtbebauungskonzept einzupassen.

Die genaue Abgrenzung und Ausgestaltung zwischen der naturnah gepflegten Fläche und den gestalteten Frei- bzw. Grünflächen sind im Umgebungsplan auf Stufe Baugesuch zu konkretisieren.

Abgrenzung siehe Teilplan Nr. 1

Die Benützung der Frei- und Grünflächen steht allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Quartierplanüberbauung offen.

Neue Baumstandorte	⁶ Die im Teilplan Nr. 1 definierten Baumstandorte sind konzeptionell festgelegt. Im Umgebungsplan sind die genaue Lage, die Anzahl der Bäume sowie die Baumarten im Detail zu konkretisieren.	<i>Siehe Teilplan Nr. 1</i>
Quartierplatz	⁷ Der zentrale Quartierplatz ist als multifunktionaler Raum für die Siedlungsbewohnerinnen und -bewohner auszugestalten und bereitzustellen. Er dient auch zur Service- und Noterschliessung der angrenzenden Bauten. Anzahl der Bäume und deren Standorte werden auf der Stufe Baugesuch im Umgebungsplan konkretisiert. Die Bäume bedingen eine minimale Erdüberdeckung der Autoeinstellhalle von 1.0m.	<i>Siehe Teilplan Nr. 1</i>
Spielplatz	Im Teilplan Nr. 1 ist die Lage des Spielplatzes definiert. Erlaubt sind Quartier-erholungseinrichtungen, gedeckte Unterstände sowie Spielgeräte im Sinne von QP-Reglements-Anhang 1 / Ziffer I Abs. 2 i. Die konkrete Ausgestaltung mit Ausstattung der Spiel- und Verweilelemente wird im Umgebungsplan auf Stufe Baugesuch festgelegt.	<i>Siehe Teilplan Nr. 1</i>
Beleuchtung	⁸ Die Beleuchtung der Quartier-Erschliessungsflächen, Zufahrten und Zugänge ist Sache der Grundeigentümerin bzw. des Grundeigentümers und hat nach einheitlichem Projekt zu erfolgen.	<i>Für die Beleuchtung im Aussenraum sind die Empfehlungen der Vollzugshilfe Umwelt des BUWAL zu berücksichtigen ("Empfehlung zur Vermeidung von Lichtimmissionen", Bern 2005).</i>

§7 Unterhalt und Pflege des Aussenraumes

Schutz und Pflegemassnahmen	¹ Sämtliche in den Quartierplan-Vorschriften bezeichneten naturnahen Flächen und deren Aussenraum-Elemente wie sie im Umgebungsplan auf Stufe Baugesuch definiert werden, sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.
Gewährleistung der Funktionalität	² Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden.

Waldareal naturnah gepflegt

- ³ Das Waldareal an der Böschung südlich der Kraftwerkstrasse wird als artenreiche standortgerechte Hecke mit Gebüschmantel samt Saumgesellschaften sowie Einzelbäumen entwickelt, bewirtschaftet und naturnah gepflegt. Einheimische beerentragende Straucharten und Bäume sind anzupflanzen bzw. zu fördern. Standortfremde Arten sind sukzessive zu entfernen.

Es dürfen regelmässig mosaikartig einzelne Flächen auf den Stock gesetzt werden, um Durchblicke von der Quartierplan-Überbauung her und vom öffentlichen Weg entlang der Böschungskante auf den Rhein zu gewährleisten und zu bewahren. Sämtliche Pflegeeingriffe sind mit dem Förster bzw. mit dem kantonalen Forstamt zu koordinieren.

Die im Teilplan Nr. 1 definierten Rodungs- und Aufforstungsflächen sind Gegenstand eines separaten Verfahrens und werden mit dem Forstamt beider Basel koordiniert.

Diese Förderung und Pflege des Waldareals stützt sich auf die Zielsetzungen der nachbarlichen Naturschutzzone N2 des Zonenplans Landschaft und berücksichtigt auch die Zielsetzungen der Überbauung mit dem räumlichen Bezug zum Rhein (vgl. Zweck und Ziele, § 1 des QP-Reglementes).

§8 Erschliessung

Quartierplan-Erschliessung

- ¹ Für die ungefähre Lage bzw. Klassierung (Dimensionierung) der Erschliessungsflächen, Zufahrten, Plätze und Zugänge innerhalb des Quartierplan-Areals ist der Teilplan Nr. 1 massgebend. Abweichungen sind möglich sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt. Die genaue Lage und Dimensionierung sämtlicher Erschliessungsflächen (inkl. Service- und Noterschliessung) ist im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens im Detail festzulegen.

Die Erschliessung mit Motorfahrzeugen erfolgt über die bereits ausgebaute Kraftwerkstrasse von Norden her direkt in die Einstellhallen. Auf der Kraftwerkstrasse sind an mindestens 2 Stellen (siehe Teilplan Nr. 1) Verkehrsberuhigende Massnahmen auf Kosten der Quartierplan-Überbauung zu erstellen. Die Massnahmen sind in Koordination und Absprache mit der Gemeinde zu planen und zu realisieren.

Siehe Teilplan Nr. 1

Verkehrsberuhigung Kraftwerkstrasse

Die Kraftwerkstrasse ist Erschliessungsstrasse für das Kraftwerk, den Bootshafen und die beiden Quartierplan-Überbauungen 'Im Baumgarten' und 'Gallezen'. Erklärtes Ziel der Gemeinde Augst ist, den Verkehrsfluss auf dieser Strasse verkehrsberuhigt und sicher (für alle Verkehrsteilnehmer inkl. Fussgänger) zu halten. Aus diesem Grund sollen im Bereich der Einstellhalleneinfahrten verkehrsberuhigende Massnahmen ergriffen und realisiert werden. Diese sind mit dem Bau der Einstellhallenzufahrten zu erstellen.

Siehe Teilplan Nr. 1

Erstellung von Zufahrten, Wegen und Plätzen

- ² Alle im Teilplan Nr. 1 eingezeichneten Erschliessungsflächen, Zufahrten, Wege und Plätze sind durch die Eigentümerinnen und Eigentümer der Quartierplan-Überbauung zu erstellen und zu unterhalten. Die Gestaltung dieser Anlagen hat nach einheitlichem Projekt auf Stufe Baugesuch (Umgebungsplan) zu erfolgen.

Quartierinterne Fusswege

- ³ Fusswege und Plätze sind nach Möglichkeit nicht zu versiegeln und sollen mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien befestigt werden. Im Bereich der naturnahen Flächen und im Waldareal ist diese Vorschrift zwingend. Das Meteorwasser ist in jedem Fall versickern zu lassen.

Das Entwässerungskonzept (Versickerung) ist vor der Baugesuchseingabe in Absprache mit der Gemeindeverwaltung Augst zu erarbeiten.

Öffentliche Fusswege

- ⁴ Die im Teilplan Nr. 1 festgelegten öffentlichen Fusswegverbindungen sind grundbuchrechtlich zu sichern.

Die Bestellung der grundbuchrechtlichen Dienstbarkeiten sind im Quartierplan-Vertrag festzuschreiben.

§9 Parkierung

Parkplatzermittlung

- ¹ Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Abstellplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien. Dabei ist der Faktor für Stammparkplätze für Motorfahrzeuge um 0,5 zu erhöhen. Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung ist jeweils im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen bzw. auszuweisen. Dabei sind genügend gedeckte Veloabstellplätze vorzusehen.

Massgebend ist § 106 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08.01.1998 sowie die dazugehörigen Bestimmungen der Verordnung zum RBG (Anhang 11/1 und 11/2 RBV). Zu beachten ist auch die "Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas" des Amtes für Raumplanung (November 2004).

Lage der Auto-Parkplätze und Veloabstellplätze

- ² Das Parkierungskonzept im Teilplan Nr. 1 stellt die Verteilung sowie die oberirdische bzw. die unterirdische Anordnung der Parkplätze für alle Baubereiche sicher. Von diesem Konzept kann in begründeten Fällen im Einvernehmen mit der Gemeinde abgewichen werden.

Für Pflichtparkplätze (Stammplätze) wird auf Begehren der Gemeinde in Abweichung der RBV Faktor 1,5 pro Wohneinheit zur Vergrösserung des Parkplatzangebotes festgelegt. Für die Besucherplätze wird der Faktor 0,3 P/WE belassen.

Anordnung der Abstellplätze siehe Teilplan Nr. 1

Die Baubereiche A – G werden direkt unterirdisch an die Einstellhalle angeschlossen. Der geschützten Gebäudestruktur H sind die erforderlichen Stammparkplätze in der Autoeinstellhalle zuzuordnen.

Parkplatznachweis

Nutzungsart Wohnen		Stamm-PP Faktor 1,5 x WE	Besucher-PP Faktor 0,3 x WE
Baubereiche A - G	69 WE	103 PP	21 PP
Gebäude H	2 WE	3 PP	1 PP
PP-Grundbedarf gem. RBG/RBV (erhöht um Faktor 0,5)		soll 106 PP	soll 22 PP
Im Teilplan Nr. 1 ausgewiesen		ist 106 PP (unterirdisch)	ist 24 PP (22 unter- und 2 oberirdisch)

Parkplatzbewirtschaftung

- ³ Vermietung oder Verkauf von Autoeinstellplätzen an Dritte ist nur gestattet, wenn der Parkierungsbedarf der Bewohnerinnen und Bewohner nachweisbar gedeckt ist. Besucherparkplätze dürfen weder fest vermietet noch dauernd belegt werden.

§10 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 (Meteorwasser 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.

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

Wärmeerzeugung	² Es ist eine Wärmeerzeugung (für Heizung, Warmwasser) mit einem umweltfreundlichen, energiesparenden Konzept vorzusehen. Das Energiekonzept ist dem Gemeinderat vor Einreichung des Baugesuches zur Beurteilung vorzulegen.	<i>Im Energiekonzept soll eine Restwärmenutzung der Abwasserleitung im Kanalweg (Druckleitung vom Pumpwerk Kraftwerkstrasse zur Rheinstrasse) geprüft werden.</i>
Sonnenenergie	³ Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet. Sie benötigen eine kleine Baubewilligung gemäss § 93 RBV, dürfen keine Blendwirkung erzeugen und müssen sich harmonisch einfügen.	
Abfallbeseitigung	⁴ Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Gemeinde Augst. Ein entsprechendes Standortkonzept für Abfallcontainer ist im Teilplan Nr. 1 festgelegt. Ein detailliertes Abfallkonzept ist vor Realisierung der Quartierplan-Überbauung in Absprache mit der Gemeinde festzulegen und vom Gemeinderat bewilligen zu lassen.	<i>Containerstandorte sind im Teilplan Nr. 1 unterirdisch festgelegt.</i>
Grünabfälle / Wertstoffe	⁵ Für Grünabfälle und Wertstoffe ist im Teilplan Nr. 1 ein Bereich an der Gallezenstrasse festgelegt, in welchem vom Grundeigentümer / von der Grundeigentümerin eine versenkbare Sammelstelle zu errichten ist. Anstelle der Grünabfallstelle kann auf Stufe Baugesuch im Umgebungsplan eine entsprechende Sammelkompostierstelle festgelegt und nach deren Realisierung betrieben werden.	<i>Details sind nötigenfalls im Quartierplan-Vertrag zu regeln und allenfalls im Grundbuch als Grundlast eintragen zu lassen.</i>
Durchleitungsrechte	⁶ Durchleitungsrechte für öffentliche Werkleitungen sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters gewährt.	<i>Details sind nötigenfalls im Quartierplan-Vertrag zu regeln und allenfalls im Grundbuch als Grundlast eintragen zu lassen.</i>
Aussenantennen und Parabolantennen	⁷ 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 des Ortsbild- und Landschaftsschutzes zu achten.	<i>Vgl. § 92 Abs. 1d Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV BL)</i>

§11 Lärmschutz

Belastungsgrenzwerte ES II	¹ In Abstimmung auf den Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan der Gemeinde Augst wird das Quartierplan-Areal der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet.	<i>Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan Augst, rechtskräftig mit RRB Nr. 3559 vom 17.11.1992. Eigentliche Lärmquelle, welche den Immissionsgrenzwert der ES II für gewisse Fassadenbereiche überschreitet, ist das Rauschen des ausströmenden Wassers aus den Turbinen unterhalb des Maschinenhauses vom Kraftwerk Augst.</i>
----------------------------	---	---

Lärmschutz gemäss SIA 181

² Bezüglich des Aussenlärms sind bei neuen Bauten die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz der Gebäudehülle, gemäss SIA-Norm 181 (Ausgabe vom 1. Juni 2006), zu erfüllen. Für den Schallschutz in den Gebäuden (Innenlärm) gelten die Mindestanforderungen der SIA-Norm 181.

Vorsorgliche Massnahme betreffend vorhandener Lärm-Immissionen ausgehend vom Kraftwerksbetrieb Augst.

Lärmbelastungsnachweis

³ Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 ff. der Lärmschutz-Verordnung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

Lärmschutzmassnahmen für Wohnungen

⁴ Folgende Massnahmen zur Minimierung des industriellen Aussenlärms (Kraftwerksbetrieb) sind bei der Projektierung und Realisierung sämtlicher Wohnungen bzw. deren lärmempfindlichen Räumen zwingend zu beachten:

Vgl. Lärmgutachten der Firma Jauslin und Stebler vom 21.05.2007 inkl. fassadenspezifische Darstellung der Lärmbelastung (Tag- und Nachtperiode) vom 25.05.2007, Lärmbelastungsnachweis bei den definierten Lärmschutzmassnahmen vom 10./11.09.2007 sowie Immissionsberechnung für das bestehende Gebäude H (ehem. Trafo-Station) vom 18.10.2007.

Orientierung bzw. Belüftung lärmempfindlicher Räume...	..auf die lärmabgewandte Seite ¹⁾ oder ..auf die lärmbelastete Seite bei Nachweis der Einhaltung der Grenzwerte ²⁾	Zusätzliche Massnahmen bei Grenzwertüberschreitung der ES II	
		..via eine teilverglaste Loggia ³⁾ oder ..via eine Dachlaterne (3. + 4. Oberge- schoss) ⁴⁾	
Haus A	X	X	X
Haus B	X	X	
Haus C	X	X	
Haus D	X	X	
Haus E	X	X	X
Haus F	X	X	X
Haus G	X	X	
Haus H	X		

¹⁾ Im Teilplan Nr. 1 sind als orientierender Inhalt die vollständig (über alle Geschosse) lärmunbelasteten Fassaden festgehalten.

²⁾ Bei einzelnen Stockwerken sind auch auf den lärmbelasteten Seiten die Immissionsgrenzwerte eingehalten.

³⁾ Das Lärmgutachten der Firma Jauslin und Stebler zeigt auf, in wie weit bei einzelnen Stockwerken die Loggias zu verglasten sind, damit die Grenzwerte eingehalten werden können.

⁴⁾ In einzelnen Dachgeschossen der Baubereiche A, E und F sind lärmbelastete Räume über das Dach (Dachlaterne mit Öffnung auf die lärmabgewandte Seite) zu belüften.

§12 Realisierung / QP-Vertrag

- | | |
|--|--|
| Realisierungsvorgehen | <p>¹ Die Realisierung der Quartierplan-Überbauung hat grundsätzlich im Einvernehmen zwischen der Gemeinde und den GrundeigentümerInnen des Quartierplan-Areals zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere das Festlegen der Baustellenorganisation bzw. des Baustellenverkehrs und der Bauzeiten.</p> |
| Quartierplan-Vertrag | <p>² Für die Realisierung der Quartierplan-Überbauung haben die GrundeigentümerInnen und die Einwohnergemeinde Augst einen Quartierplan-Vertrag abzuschliessen.</p> <p>Darin sind insbesondere zu regeln:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anpassung Grundeigentum innerhalb QP-Areal - Nutzungsmass-Zuweisungen - Anpassungen an Basisinfrastruktur der Gemeinde - bauliche Vorkehrungen betr. Körperschall - öffentliche Gehrechte - Bau- und Durchleitungsrechte - Erstellung und Nutzung gemeinschaftlicher Infrastruktur (Einstellhalle etc.) - Sammelstelle Grünabfälle / Wertstoffe - Unterhalt und Benutzungsrechte (Aussenraum etc.) - Baustellenverkehr - u.a.m. |
| Etap pierung | <p>³ Eine allfällige Etappierung wird in Absprache mit der Gemeinde Augst im westlichen Teil der Bebauung vorgenommen. Dabei wird der westlichste Baubereich G (vgl. Teilplan 1) inklusive bauliche Infrastruktur (westliche Einstellhalleneinfahrt mit dazugehörigem Einstellhallenteil) einer möglichen 2. Bebauungsetappe zugewiesen. Details werden im Quartierplan-Vertrag festgelegt.</p> |
| Anteilmässige
Infrastrukturerstellung | <p>⁴ Sofern die Quartierplan-Überbauung in Etappen realisiert wird, sind die entsprechenden Ergänzungsanlagen, wie Zufahrten, Wege, ober- und unterirdische Abstellplätze, Quartierplätze, Freiflächen und Kinderspielplätze etc. so auszulegen, dass der Bedarf der jeweilig erstellten Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt.</p> |

Körperschall ausgehend vom Kraftwerkbetrieb

Bei neuen Gebäuden in den Baubereichen für A, E und F muss mit störenden Körperschalleinwirkungen ausgehend vom Kraftwerkbetrieb gerechnet werden. Auch bei neuen Gebäuden in den Baubereichen B, C, D und G können evtl. leichte Störungen auftreten (vgl. Gutachten der Firma Ziegler Consultants, Zürich, vom 28.04.2007). Zur Sicherung einer hohen Wohnqualität wird empfohlen, beim Bau der neuen Gebäude in diesen Baubereichen Massnahmen im Sinne des Gutachtens vorzukehren.

Details sind im Quartierplan-Vertrag oder im Baugesuchsverfahren zu regeln.

Erschütterungen (Vibrationen)

Gemäss Gutachten der Firma Ziegler Consultants, Zürich, vom 28.04.2007 liegen die durch das Wasserkraftwerk erzeugten Erschütterungen unter den Werten, die von durchschnittlichen Menschen noch fühlbar sind (vgl. Seiten 20 + 21 des Gutachtens). Bezüglich Erschütterungen sind deshalb bei der Realisierung der QP-Überbauung keine besonderen Massnahmen zu ergreifen.

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

Bebauungsetappierung

Führt die Grundeigentumsbereinigung von Parz. Nr. 684 bis zum Inkrafttreten der Quartierplanung zu keinem Ergebnis, ist eine Etappierung der Bebauungsrealisierung (Baubereich G) im Quartierplan notwendig. In diesem Fall wird im Quartierplan-Vertrag geregelt, dass der Baubereich G in eine zweite Bebauungsetappe eingewiesen wird. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass bei der Auslösung der Bebauungsetappe 2 (Voraussetzung: Baubereitschaft beider Grundeigentümer Parz. Nrn. 684 + 831) die nötigen Rechte einberaumt werden zur Realisierung des Gebäudes Baubereich G sowie der ergänzenden Infrastruktur (westlichster Einstellhallenteil samt Ein- und Ausfahrt).

Parzellierung

- ⁵ Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig. Durch diese darf jedoch die Zielsetzung, die Verwirklichung und die Funktionalität der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt werden.

§13 Abweichungen / Ausnahmen

Gesamtkonzept für Abweichungen

- ¹ 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.

Oberstes Ziel ist es, zu jeder Zeit ein einheitliches architektonisches bzw. städtebauliches Überbauungs-Konzept mit guter Qualität zu wahren.

Ausnahmen allgemeiner Art

- ² In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.

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

Voraussetzung für Ausnahmen

- ³ Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten. Änderungen zum oder Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Änderung erfolgen.

§14 Schlussbestimmungen

Genehmigungsvoraussetzung	¹ Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der gemäss § 12 Abs. 2 erwähnte Quartierplan-Vertrag von den Vertragsparteien allseitig unterzeichnet ist.	<i>Nach Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat ist der Quartierplan-Vertrag öffentlich zu beurkunden (Anmerkung im Grundbuch).</i>
Überwachung des Vollzugs	² Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bzw. § 86 ff. der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) bleibt vorbehalten.	
Aufhebung früherer Beschlüsse	³ Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten für das Areal als aufgehoben.	<i>Massgebend für die Aufhebung der früheren Zonenvorschriften ist die Begrenzung des Areals gemäss Quartierplan-Perimeter (vgl. Teilplan Nr. 1).</i>
Inkrafttreten	⁴ Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.	

Anhang 1

I Definition der Bruttogeschossfläche

Anrechenbare Bruttogeschossfläche BGF

¹ Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen oder der Dienstleistungsnutzung dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Vollgeschossflächen einschliesslich Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte, Eingangshallen und Erschliessungsflächen.

Entspricht der ORL-Definition mit QP-spezifischen Vollzugspräzisierungen und Ergänzungen.

nicht zur BGF wird gerechnet:

- ² Nicht angerechnet werden:
- a zu Wohnungen gehörende Kellerräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume (Ziffer II) verwendbar sind;
 - b Heiz- und Tankräume, Räume für Energiespeicher, Waschküchen und Trockenräume, Schutzräume, Containerräume;
 - c Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage sowie Installationsräume und dergleichen;
 - d Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen (auch freistehende Nebenbauten) sowie innerhalb der Mehrfamilienhäuser befindliche Gemeinschaftsräume;
 - e 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;
 - f Mindestens einseitig offene Erdgeschosshallen, Dachterrassen- oder Gartensitzplatzüberdachungen, Pergolen;
 - g offene oder teilweise verglaste unbeheizte ein- und vorspringende Balkone sowie Loggien, sofern die natürliche Belüftung und Belichtung für die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt ist;
 - h unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
 - i eingeschossige, gedeckte, mindestens einseitig offene Unterstände für Spielen, Begegnen etc. sowie Abstellräume für Spielgeräte, Geräteschopf und dergleichen mit einer Grundfläche von gesamthaft max. 100m² und einer max. Gebäudehöhe von 3.0m;
 - k Dachvorsprünge bis 1.0 m Ausladung;

- I ausserhalb der Bauten liegende Treppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte, Rampen und dergleichen;
- o Mehrstärken von Gebäudeaussenwänden über 35cm.

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 Arbeitsräumen werden alle Räume mit festen gewerblichen Arbeitsplätzen verstanden, wie Büros, Praxisräume, Ateliers u. ä.

Beschlüsse

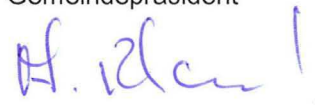
Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	29. April 2008 / 31. März 2009 (geringfügige Änderung)
Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:	25. November 2008
Referendumsfrist:	26. November bis 25. Dezember (nicht genutzt)
Urnenabstimmung:	---
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 1 vom	08. Januar 2009
Planaufgabe vom	08. Januar bis 07. Februar 2009

Namens des Gemeinderates

Gemeindepräsident

Gemeindeverwalter

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. ~~33~~ vom ~~19. Mai 2009~~

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. ~~21~~ vom ~~19. Mai 2009~~
22.05.09

Der Landschreiber



Zonenplan Augst-West

Siedlung und Landschaft

7/ QP/ 4/ 1

7/ QP/ 3/ 1

7/ ZPL/ 1/ 6

7/ ZPS/ 1/ 9

Exemplar	EXEMPLAR AMT FÜR RAUMPLANUNG	Inventar Nr.	7/ZPSL/ 2/ 0
----------	---------------------------------	--------------	--------------

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 Landschaftsbeurteilung:

E. Has Diehl

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	EB
b		16.12.2019	EB	SK	EB	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

