

Kanton Basel- Landschaft
QUARTIERPLANUNG

Gemeinde Augst
IM RUMPEL

1. Erlass
2. Zweck der Planung
3. Geltungsbereich und Inhalt
4. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
5. Art und Mass der Nutzung
6. Gestaltung und Benützung der Freiflächen
7. Uferschutzzone
8. Parkierung
9. Erschliessung, Ver- und Entsorgung
10. Lärmschutz
11. Realisierung
12. Genehmigungsvoraussetzungen
13. Ausnahmen
14. Schlussbestimmungen
15. Pläne

WYTT 1607 20. Mai 1994 Ho

SSH AG Stengele.Sahl.Holzemer Architekten + Raumplaner Liestal

1. ERLASS

Die Einwohnergemeinde Augst erlässt - gestützt auf §4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967 - für das Gebiet "Im Rumpel" Quartierplanvorschriften, bestehend aus

- | | | |
|-----------------------------------|---|--------|
| • Plan Nr. 1 | Situation mit Perimeter und Dienstbarkeiten | 1: 500 |
| • Plan Nr. 2 | Situation Baukörper und Umgebung | 1: 500 |
| • Plan Nr. 3 | Erdgeschoss (Richtplan) | 1: 500 |
| • Plan Nr. 4 | 1. Obergeschoss (Richtplan) | 1: 500 |
| • Plan Nr. 5 | 2. Obergeschoss (Richtplan) | 1: 500 |
| • Plan Nr. 6 | Untergeschoss (Richtplan) | 1: 500 |
| • Plan Nr. 7 | Schnitt (Richtplan) | 1: 500 |
| • Richtmodell | | 1: 500 |
| • den nachfolgenden Bestimmungen: | | |

2. ZWECK DER PLANUNG

Der Quartierplan im Rumpel bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich befriedigende Überbauung gewährleisten. Dabei soll insbesondere der naturnahen Ufergestaltung sowie der Erhaltung des Eisvogelbrutplatzes spezielle Beachtung geschenkt werden.

3. GELTUNGSBEREICH UND INHALT

Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters, wie er im Einzelplan Nr. 1 durch die schwarz punktierte Linie markiert ist.

Sie regeln insbesondere

- die Lage, die Grösse und die Gestaltung der oberirdischen Bauten
- die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
- die Gestaltung und die Benützung der Freiflächen
- die Gestaltung der Uferschutzzone
- die Realisierung
- die Genehmigungsvoraussetzungen

4. LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

- 4.1** Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die im Quartierplan enthalten sind. Die Erstellung weiterer Bauten ist nicht zulässig. Aus-

genommen hiervon sind Kleinbauten wie Velo-Unterstände, Containerabstellplätze, Trafohäuschen usw. für den Eigenbedarf der Quartierplanüberbauung. Bewilligungsbehörde für die oben genannten Kleinbauten bis zu 10 m² Grundfläche ist der Gemeinderat.

- 4.2 Die Lage und die Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl) gehen aus dem Plan Nr. 2 hervor und sind verbindlich. Geringfügige Abweichungen von der Form und vom Mass der Grundfläche sind zulässig, sofern sie das Überbauungskonzept nicht beeinträchtigen. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

- 4.3 Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten sind so zu wählen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht. Eine Differenzierung in der Farbgebung der Baukörper ist gestattet.

Auf der Ost- und Südostseite des neuen Baukörpers ist eine murale Fassadengestaltung vorzusehen. Die Erstellung von Wintergärten ist zulässig. Fensteröffnungen können z.B. auch in Form von französischen Fenstern (Türfenstern) realisiert werden.

- 4.4 Die Sitzplätze auf dem Dach sind gegenüber dem Eisvogelbiotop am südlich gelegenen Ergolzufer abzuschirmen (z. B. Schutzbepflanzung).

- 4.5 Abweichungen von Inhalten der Richtpläne Nr. 3 bis Nr. 6 sind soweit zulässig, als sie den Charakter der Überbauung nicht stören und dem Zweck der Planung nicht widersprechen. Auf der Ergolzseite dürfen jedoch keine Gartensitzplätze angelegt werden.

- 4.6 Beim bestehenden Gebäude (Haus Nr. 48 gemäss Plan Nr. 1) sind bauliche Veränderungen zulässig. Für Um- und Neubauten ist das Volumen des ursprünglichen Originals richtungsweisend. Dachaufbauten sind zugelassen.

5. ART UND MASS DER NUTZUNG

- 5.1 Für die Art der Nutzung der Bauten gelten die Vorschriften für Wohnbauten gemäss kantonaler Zonenreglement-Normalie ZR 4/63.

- 5.2 Die maximale Bruttogeschossfläche beträgt 2 400 m².

Zu dieser Fläche werden gerechnet

- alle oberirdischen Voll- und Dachgeschosse inkl. den Umfassungsmauern
- alle Wintergärten und Windfänge

Nicht gerechnet werden

- Keller- und Sockelgeschosse
- offene Bauteile mit Aussenklima wie Treppen, Laubengänge, Arkaden, Balkone usw.

6. GESTALTUNG UND BENÜTZUNG DER FREIFLÄCHEN

- 6.1 Bei den Freiflächen handelt es sich um den Hofraum, den Spielplatz, den begehbaren Uferbereich und die öffentlich begehbaren Flächen zwischen

Hauptstrasse und der Quartierplanüberbauung. Lage und Umfang dieser Flächen gehen aus dem Plan Nr. 2 hervor. Für die Bepflanzung dürfen nur einheimische Bäume, Sträucher und Pflanzen verwendet werden. Die Gestaltung und Bepflanzung dieser Flächen ist in einem Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:200 darzustellen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung ist.

- 6.2 Der begehbare Uferbereich ist naturnah zu gestalten und zu erhalten. Bauten und Anlagen sind nicht gestattet.
- 6.3 Die Benützung der Freiflächen und Anlagen steht allen Bewohnern und Bewohnerinnen der Quartierplanüberbauung offen.
- 6.4 Die Pflege und der Unterhalt der Freiflächen und Anlagen sind Sache der EigentümerInnen der Quartierplanüberbauung.
- 6.5 Die Beleuchtung des Korporationsweges wird von den EigentümerInnen der Quartierplanüberbauung erstellt.

7. UFRSCHUTZZONE

- 7.1 Die Uferschutzzone dient dem Schutz und der Erhaltung des Eisvogel-Brutplatzes, der Förderung des Uferbereiches als Lebensraum für Lebensgemeinschaften der Flussauen sowie dem regionalen Biotopverbund.
- 7.2 Die Zone ist zu renaturieren und als naturgemässer Überschwemmungsbereich zu gestalten. Für die Bepflanzungen sind einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Als Grundlage für die Renaturierung ist vom Grundeigentümer ein detaillierter Gestaltungsplan zu erstellen.
- 7.3 Zur Realisierung der Uferrenaturierung wird das Areal gemäss Plan Nr. 1 dem Kanton abgetreten.
- 7.4 Das Betreten der Uferschutzzone ist untersagt. Von diesem Verbot ausgenommen sind die für Pflege, Unterhalt und Aufsicht zuständigen Personen. Ebenfalls ausgenommen sind die für den Unterhalt der Quartierplanüberbauung zuständigen Personen. Während der Brutzeit des Eisvogels (März - August) dürfen in dieser Zone keine Pflege- und Unterhaltsarbeiten ausgeführt werden.

8. PARKIERUNG

Innerhalb des Areals sind insgesamt 28 Parkplätze anzulegen, davon 4 Besucherparkplätze. Eine Vermietung der unterirdischen Einstellplätze an Dritte ist zulässig, wenn die Parkierungsbedürfnisse der BewohnerInnen gedeckt sind. Die oberirdischen Parkplätze dürfen nicht vermietet werden.

9. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

- 9.1 Für die Zufahrten und Wege ist der Situationsplan Nr. 2 massgebend.

- 9.2 Alle Zufahrten und Wege innerhalb des Quartierplan-Perimeters (vorbehältlich Ziffer 9.3) sind durch die privaten GrundeigentümerInnen zu erstellen und zu unterhalten.
- 9.3 Der Einmündungsbereich "Mühleweg" in die Hauptstrasse ist nach Angaben der Kantonspolizei (Verkehrsabteilung) zu signalisieren. Die entsprechenden Projektpläne sind durch die Bau- und Umweltschutzdirektion bewilligen zu lassen.
- 9.4 Die Entwässerung erfolgt nach dem gültigen Generellen Kanalisationsplan (GKP) resp. Generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie dem aktuellen Stand der Technik. Wege und Plätze sind, soweit sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien zu gestalten.

10. LÄRMSCHUTZ

Die Lärm-Empfindlichkeitsstufe geht aus dem Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan der Gemeinde (RRB Nr. 3559 vom 17. Nov. 1992) hervor.

11. REALISIERUNG

- 11.1 Die GrundeigentümerInnen haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Dienstbarkeiten einzuräumen. Dies betrifft insbesondere die Abtretung des Uferstreifens (Überschwemmungsbereich) und die Zufahrt zur Bebauung. Der Landerwerb und die erforderlichen Dienstbarkeiten werden zwischen den Vertragsparteien in einer öffentlichen Urkunde geregelt.
- 11.2 Durch spätere Parzellierung des Areals dürfen die Verwirklichung und die Funktionsfähigkeit der Quartierplanung nicht in Frage gestellt werden.
- 11.3 Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten und Wege usw. anteilmässig mitzuerstellen.
- 11.4 Zum Schutz der Eisvogelbrutstätte sind ufernahe Bauarbeiten zwischen September und Februar durchzuführen.

12. GENEHMIGUNGSVORAUSSETZUNGEN

Die Genehmigung dieser Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt die Landabtretung für die Uferparzelle und die Einräumung der Dienstbarkeiten gemäss Ziffer 11.1 voraus.

13. AUSNAHMEN

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften gestatten.

Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 2 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden.

14. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 14.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 22 und 25 ff. VVO BauG bleibt vorbehalten.
- 14.2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten als aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die bisherigen Quartierplanvorschriften im Rumpel gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 12. 6. 1989 und RRB Nr. 1835 vom 5. 6. 1990.
- 14.3 Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

15. PLÄNE

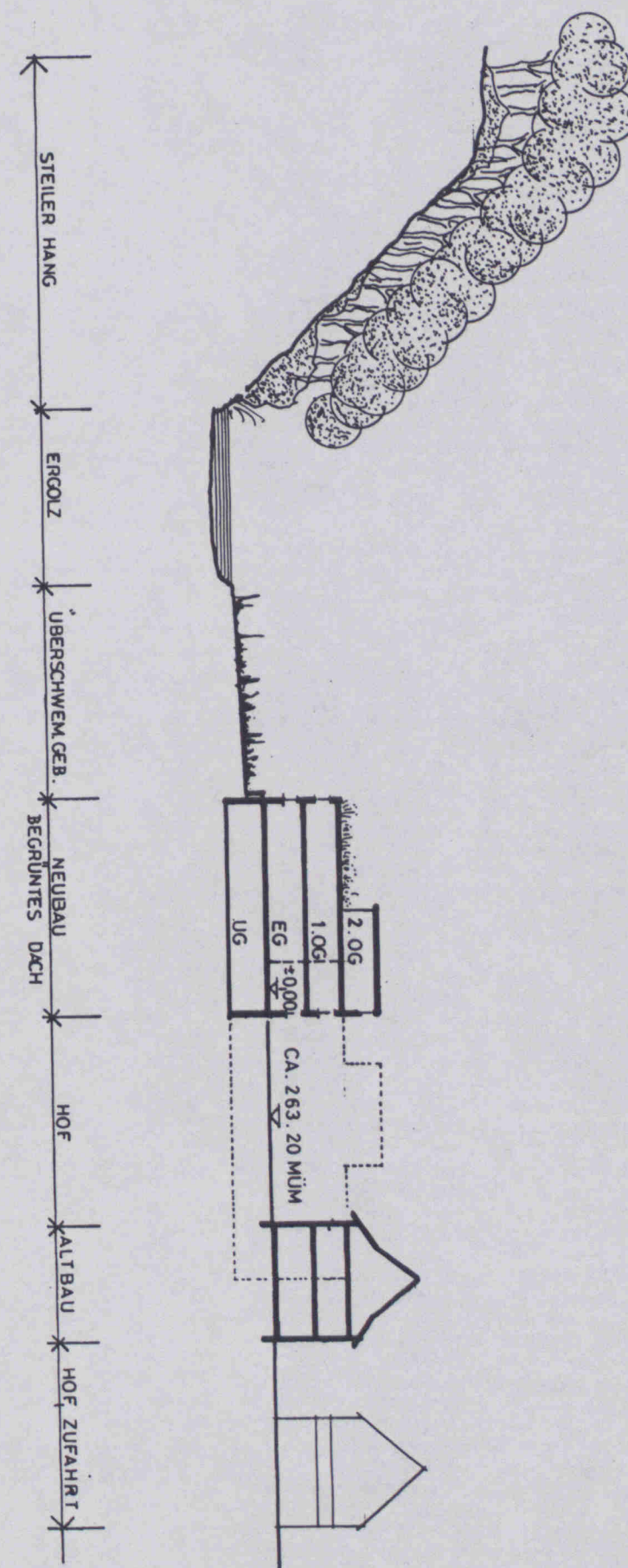
KANTON BASEL-LANDSCHAFT

GEMEINDE AUGST

QUARTIERPLAN IM RUMPEL

PLAN NR. 7 SCHNITT (RICHTPLAN)

1:500



KANTON BASEL-LANDSCHAFT

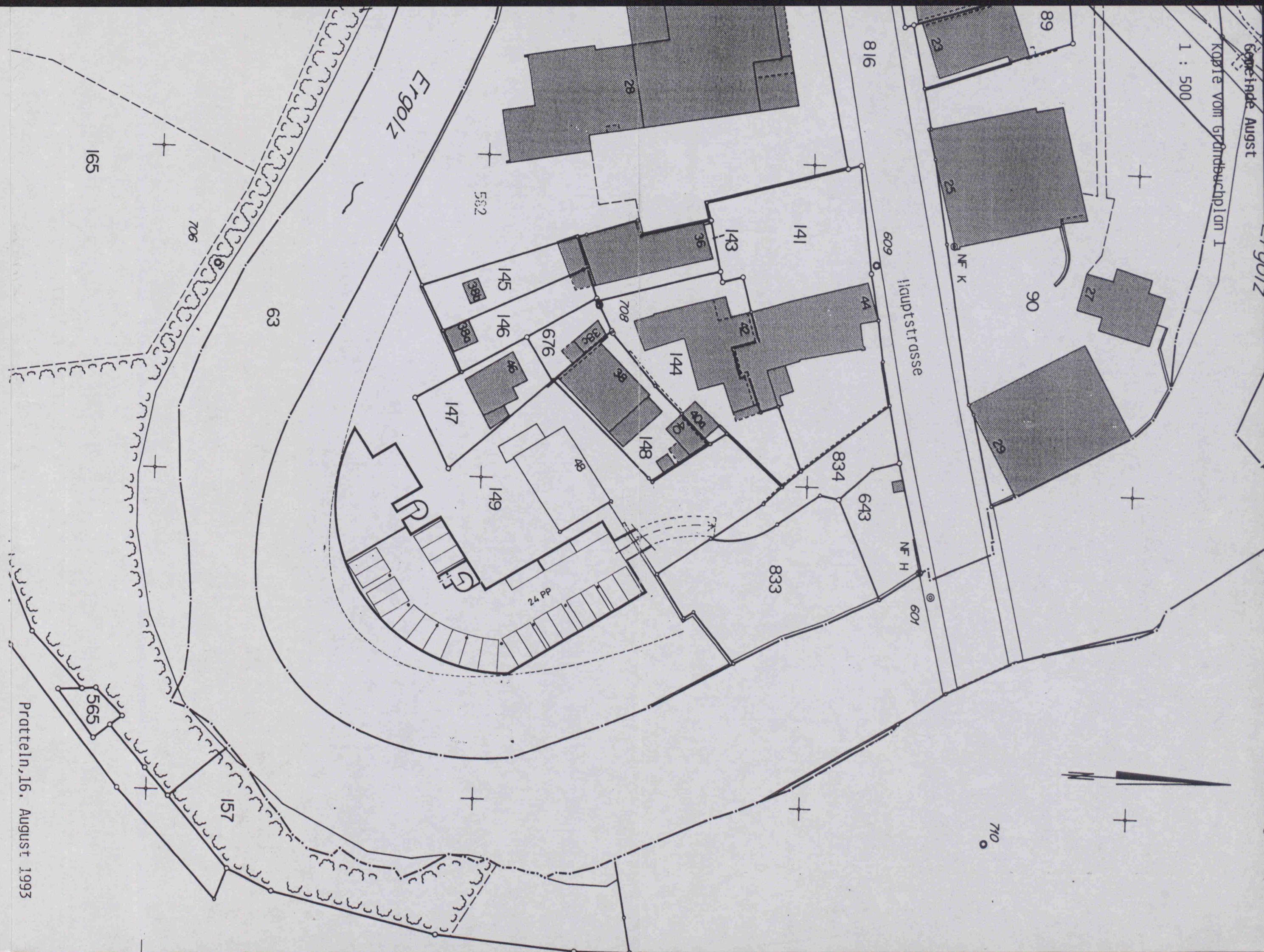
GEMEINDE AUGST

QUARTIERPLAN IM RUMPEL

PLAN NR.6

2. UNTERGESCHOSS (RICHTPLAN)

1:500



KANTON BASEL-LANDSCHAFT

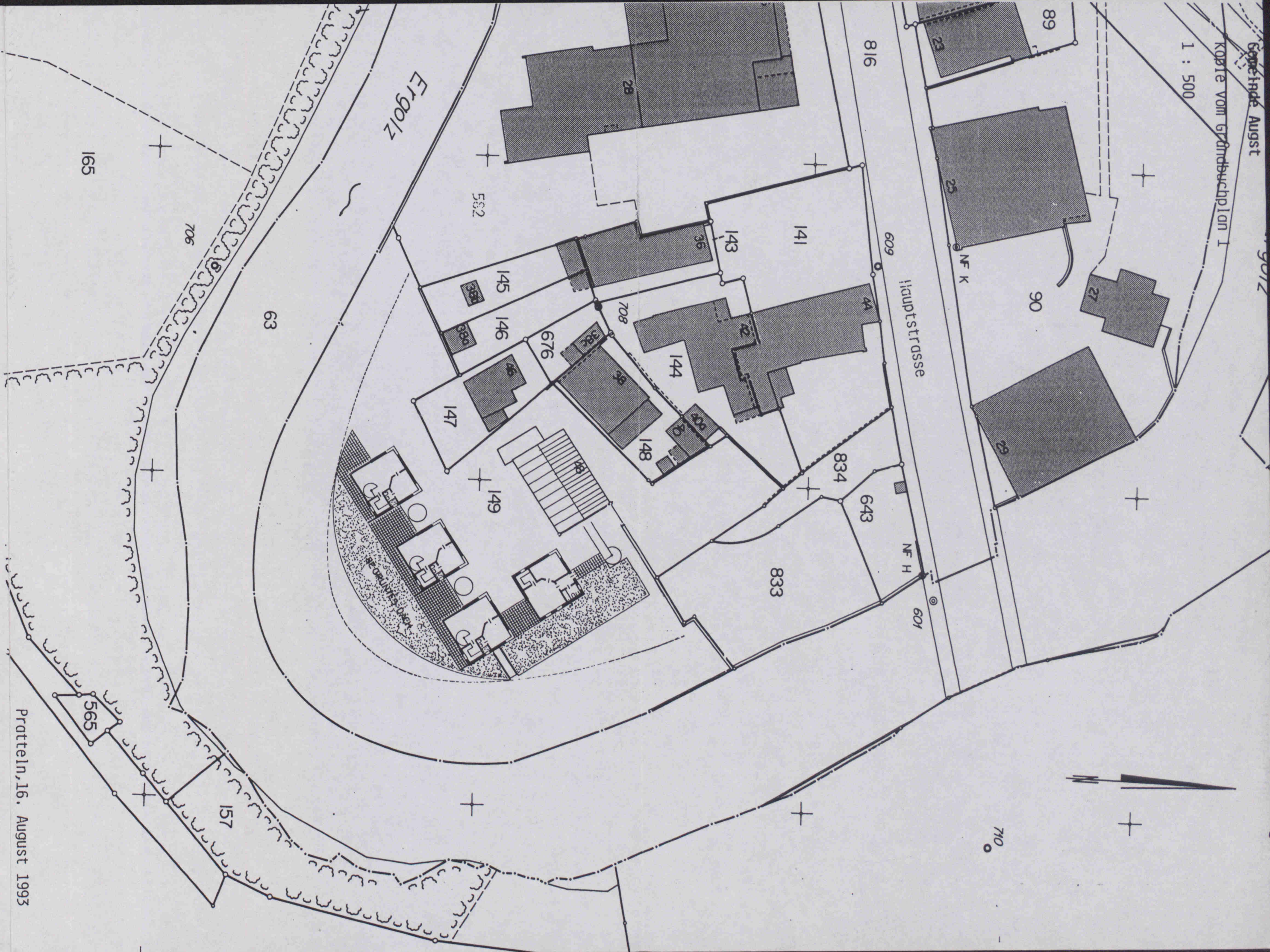
GEMEINDE AUGST

QUARTIERPLAN IM RUMPEL

PLAN NR.5 2.OBERGESCHOSS (RICHTPLAN)

1:500

WYTT 1607 10. März 1994
SSH AG Stengele.Sahl.Holzemer, Architekten +Raumplaner, Liestal



KANTON BASEL-LANDSCHAFT

GEMEINDE AUGST

QUARTIERPLAN IM RUMPEL

PLAN NR.4 1.OBERGESCHOSS (RICHTPLAN)

1:500



Pratteln, 16. August 1993

KANTON BASEL-LANDSCHAFT

GEMEINDE AUGST

QUARTIERPLAN IM RUMPEL

PLAN NR.3 ERDGESCHOSS (RICHTPLAN)

1:500



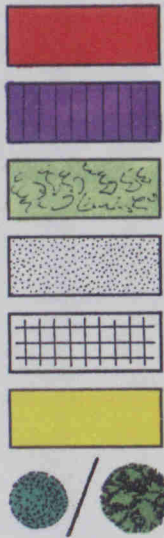
KANTON BASEL-LANDSCHAFT

GEMEINDE AUGST

QUARTIERPLAN IM RUMPEL

PLAN NR.2

SITUATION MIT BAUKÖRPER UND UMGEBUNG
(VERBINDLICH) 1:500



- NEUBAUTEN MIT ANGABE DER GESCHOSSZAHL BGF MAX. 1850m²
BESTEHENDES GEBÄUDE BGF CA. 550m²
UFERSCHUTZZONE (ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET)
BEGEHBARER UFERBEREICH
HOFRAUM / SPIELPLÄTZE
ÖFFENTLICH BEGEBBARE FLÄCHEN
BESTEHENDE BÄUME / NEUE BÄUME



KANTON BASEL-LANDSCHAFT

GEMEINDE AUGST

QUARTIERPLAN IM RUMPEL

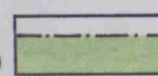
PLAN NR. 1

SITUATION MIT PERIMETER UND
DIENSTBARKEITEN (VERBINDLICH)

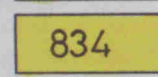
1:500



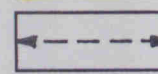
QP-PERIMETER



ABTRETUNG AN KANTON



KORPORATIONSPARZELLE



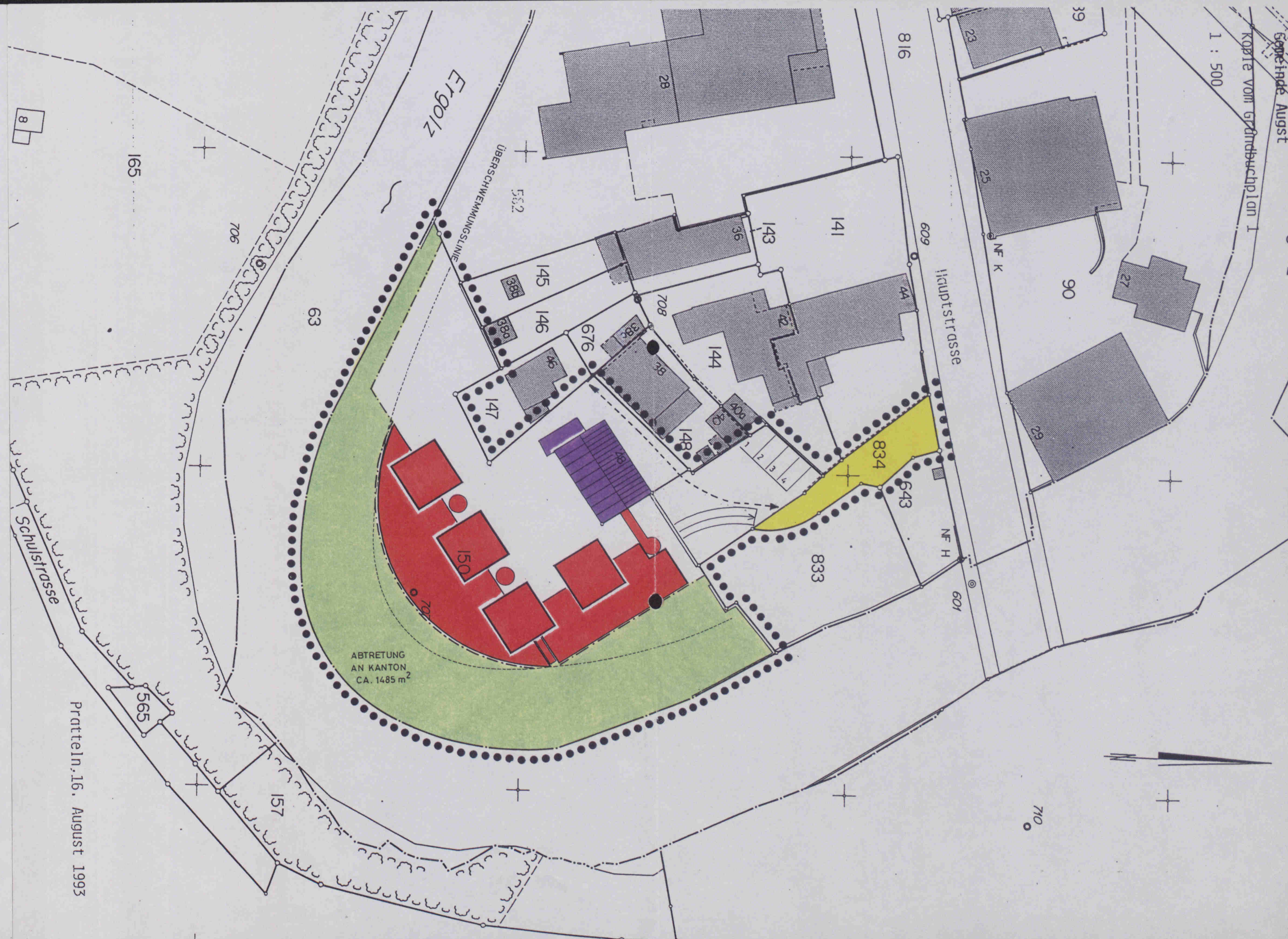
FAHRWEGRECHT



NEUBAUTEN



BESTEHENDE BAUKÖRPER



Beschlussfassung und Genehmigung:

Beschluss des Gemeinderates: 31. Mai 1994

Beschluss der Gemeindeversammlung: 15. Juni 1994

Referendumsfrist: 24. Juni - 23. Juli 1994

Urnenabstimmung: _____

Publikation der Planauflage

im Amtsblatt Nr. 29 vom 21. Juli 1994

Planaufgabe 25. Juli - 23. August 1994

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft

genehmigt

mit Beschluss Nr. 2850 vom 22. Nov. 1994

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 47 vom 24. 11. 94

Namens des Gemeinderates

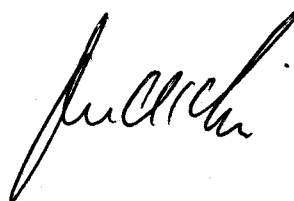
Der Präsident:



Der Gemeindeverwalter:



Der Landschreiber:



Kanton Basel- Landschaft
QUARTIERPLANUNG

Gemeinde Augst
IM RUMPEL

1. Erlass
2. Zweck der Planung
3. Geltungsbereich und Inhalt
4. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
5. Art und Mass der Nutzung
6. Gestaltung und Benützung der Freiflächen
7. Uferschutzzone
8. Parkierung
9. Erschliessung, Ver- und Entsorgung
10. Lärmschutz
11. Realisierung
12. Genehmigungsvoraussetzungen
13. Ausnahmen
14. Schlussbestimmungen
15. Pläne

WYTT 1607 20. Mai 1994 Ho

SSH AG Stengele.Sahl.Holzemer Architekten + Raumplaner Liestal

1. ERLASS

Die Einwohnergemeinde Augst erlässt - gestützt auf §4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967 - für das Gebiet "Im Rumpel" Quartierplanvorschriften, bestehend aus

- | | | |
|-----------------------------------|---|--------|
| • Plan Nr. 1 | Situation mit Perimeter und Dienstbarkeiten | 1: 500 |
| • Plan Nr. 2 | Situation Baukörper und Umgebung | 1: 500 |
| • Plan Nr. 3 | Erdgeschoss (Richtplan) | 1: 500 |
| • Plan Nr. 4 | 1. Obergeschoss (Richtplan) | 1: 500 |
| • Plan Nr. 5 | 2. Obergeschoss (Richtplan) | 1: 500 |
| • Plan Nr. 6 | Untergeschoss (Richtplan) | 1: 500 |
| • Plan Nr. 7 | Schnitt (Richtplan) | 1: 500 |
| • Richtmodell | | 1: 500 |
| • den nachfolgenden Bestimmungen: | | |

2. ZWECK DER PLANUNG

Der Quartierplan im Rumpel bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich befriedigende Überbauung gewährleisten. Dabei soll insbesondere der naturnahen Ufergestaltung sowie der Erhaltung des Eisvogelbrutplatzes spezielle Beachtung geschenkt werden.

3. GELTUNGSBEREICH UND INHALT

Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters, wie er im Einzelplan Nr. 1 durch die schwarz punktierte Linie markiert ist.

Sie regeln insbesondere

- die Lage, die Grösse und die Gestaltung der oberirdischen Bauten
- die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
- die Gestaltung und die Benützung der Freiflächen
- die Gestaltung der Uferschutzzone
- die Realisierung
- die Genehmigungsvoraussetzungen

4. LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

- 4.1** Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die im Quartierplan enthalten sind. Die Erstellung weiterer Bauten ist nicht zulässig. Aus-

genommen hiervon sind Kleinbauten wie Velo-Unterstände, Containerabstellplätze, Trafohäuschen usw. für den Eigenbedarf der Quartierplanüberbauung. Bewilligungsbehörde für die oben genannten Kleinbauten bis zu 10 m² Grundfläche ist der Gemeinderat.

- 4.2 Die Lage und die Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl) gehen aus dem Plan Nr. 2 hervor und sind verbindlich. Geringfügige Abweichungen von der Form und vom Mass der Grundfläche sind zulässig, sofern sie das Überbauungskonzept nicht beeinträchtigen. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

- 4.3 Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten sind so zu wählen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht. Eine Differenzierung in der Farbgebung der Baukörper ist gestattet.

Auf der Ost- und Südostseite des neuen Baukörpers ist eine murale Fassadengestaltung vorzusehen. Die Erstellung von Wintergärten ist zulässig. Fensteröffnungen können z.B. auch in Form von französischen Fenstern (Türfenstern) realisiert werden.

- 4.4 Die Sitzplätze auf dem Dach sind gegenüber dem Eisvogelbiotop am südlich gelegenen Ergolzufer abzuschirmen (z. B. Schutzbepflanzung).

- 4.5 Abweichungen von Inhalten der Richtpläne Nr. 3 bis Nr. 6 sind soweit zulässig, als sie den Charakter der Überbauung nicht stören und dem Zweck der Planung nicht widersprechen. Auf der Ergolzseite dürfen jedoch keine Gartensitzplätze angelegt werden.

- 4.6 Beim bestehenden Gebäude (Haus Nr. 48 gemäss Plan Nr. 1) sind bauliche Veränderungen zulässig. Für Um- und Neubauten ist das Volumen des ursprünglichen Originals richtungsweisend. Dachaufbauten sind zugelassen.

5. ART UND MASS DER NUTZUNG

- 5.1 Für die Art der Nutzung der Bauten gelten die Vorschriften für Wohnbauten gemäss kantonomer Zonenreglement-Normalie ZR 4/63.

- 5.2 Die maximale Bruttogeschossfläche beträgt 2 400 m².

Zu dieser Fläche werden gerechnet

- alle oberirdischen Voll- und Dachgeschosse inkl. den Umfassungsmauern
- alle Wintergärten und Windfänge

Nicht gerechnet werden

- Keller- und Sockelgeschosse
- offene Bauteile mit Aussenklima wie Treppen, Laubengänge, Arkaden, Balkone usw.

6. GESTALTUNG UND BENÜTZUNG DER FREIFLÄCHEN

- 6.1 Bei den Freiflächen handelt es sich um den Hofraum, den Spielplatz, den begehbaren Uferbereich und die öffentlich begehbaren Flächen zwischen

Hauptstrasse und der Quartierplanüberbauung. Lage und Umfang dieser Flächen gehen aus dem Plan Nr. 2 hervor. Für die Bepflanzung dürfen nur einheimische Bäume, Sträucher und Pflanzen verwendet werden. Die Gestaltung und Bepflanzung dieser Flächen ist in einem Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:200 darzustellen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung ist.

- 6.2 Der begehbare Uferbereich ist naturnah zu gestalten und zu erhalten. Bauten und Anlagen sind nicht gestattet.
- 6.3 Die Benützung der Freiflächen und Anlagen steht allen Bewohnern und Bewohnerinnen der Quartierplanüberbauung offen.
- 6.4 Die Pflege und der Unterhalt der Freiflächen und Anlagen sind Sache der EigentümerInnen der Quartierplanüberbauung.
- 6.5 Die Beleuchtung des Korporationsweges wird von den EigentümerInnen der Quartierplanüberbauung erstellt.

7. UFRSCHUTZZONE

- 7.1 Die Uferschutzzone dient dem Schutz und der Erhaltung des Eisvogel-Brutplatzes, der Förderung des Uferbereiches als Lebensraum für Lebensgemeinschaften der Flussauen sowie dem regionalen Biotopverbund.
- 7.2 Die Zone ist zu renaturieren und als naturgemässer Überschwemmungsbereich zu gestalten. Für die Bepflanzungen sind einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Als Grundlage für die Renaturierung ist vom Grundeigentümer ein detaillierter Gestaltungsplan zu erstellen.
- 7.3 Zur Realisierung der Uferrenaturierung wird das Areal gemäss Plan Nr. 1 dem Kanton abgetreten.
- 7.4 Das Betreten der Uferschutzzone ist untersagt. Von diesem Verbot ausgenommen sind die für Pflege, Unterhalt und Aufsicht zuständigen Personen. Ebenfalls ausgenommen sind die für den Unterhalt der Quartierplanüberbauung zuständigen Personen. Während der Brutzeit des Eisvogels (März - August) dürfen in dieser Zone keine Pflege- und Unterhaltsarbeiten ausgeführt werden.

8. PARKIERUNG

Innerhalb des Areals sind insgesamt 28 Parkplätze anzulegen, davon 4 Besucherparkplätze. Eine Vermietung der unterirdischen Einstellplätze an Dritte ist zulässig, wenn die Parkierungsbedürfnisse der BewohnerInnen gedeckt sind. Die oberirdischen Parkplätze dürfen nicht vermietet werden.

9. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

- 9.1 Für die Zufahrten und Wege ist der Situationsplan Nr. 2 massgebend.

- 9.2 Alle Zufahrten und Wege innerhalb des Quartierplan-Perimeters (vorbehältlich Ziffer 9.3) sind durch die privaten GrundeigentümerInnen zu erstellen und zu unterhalten.
- 9.3 Der Einmündungsbereich "Mühleweg" in die Hauptstrasse ist nach Angaben der Kantonspolizei (Verkehrsabteilung) zu signalisieren. Die entsprechenden Projektpläne sind durch die Bau- und Umweltschutzdirektion bewilligen zu lassen.
- 9.4 Die Entwässerung erfolgt nach dem gültigen Generellen Kanalisationsplan (GKP) resp. Generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie dem aktuellen Stand der Technik. Wege und Plätze sind, soweit sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien zu gestalten.

10. LÄRMSCHUTZ

Die Lärm-Empfindlichkeitsstufe geht aus dem Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan der Gemeinde (RRB Nr. 3559 vom 17. Nov. 1992) hervor.

11. REALISIERUNG

- 11.1 Die GrundeigentümerInnen haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Dienstbarkeiten einzuräumen. Dies betrifft insbesondere die Abtretung des Uferstreifens (Überschwemmungsbereich) und die Zufahrt zur Bebauung. Der Landerwerb und die erforderlichen Dienstbarkeiten werden zwischen den Vertragsparteien in einer öffentlichen Urkunde geregelt.
- 11.2 Durch spätere Parzellierung des Areals dürfen die Verwirklichung und die Funktionsfähigkeit der Quartierplanung nicht in Frage gestellt werden.
- 11.3 Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten und Wege usw. anteilmässig mitzuerstellen.
- 11.4 Zum Schutz der Eisvogelbrutstätte sind ufernahe Bauarbeiten zwischen September und Februar durchzuführen.

12. GENEHMIGUNGSVORAUSSETZUNGEN

Die Genehmigung dieser Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt die Landabtretung für die Uferparzelle und die Einräumung der Dienstbarkeiten gemäss Ziffer 11.1 voraus.

13. AUSNAHMEN

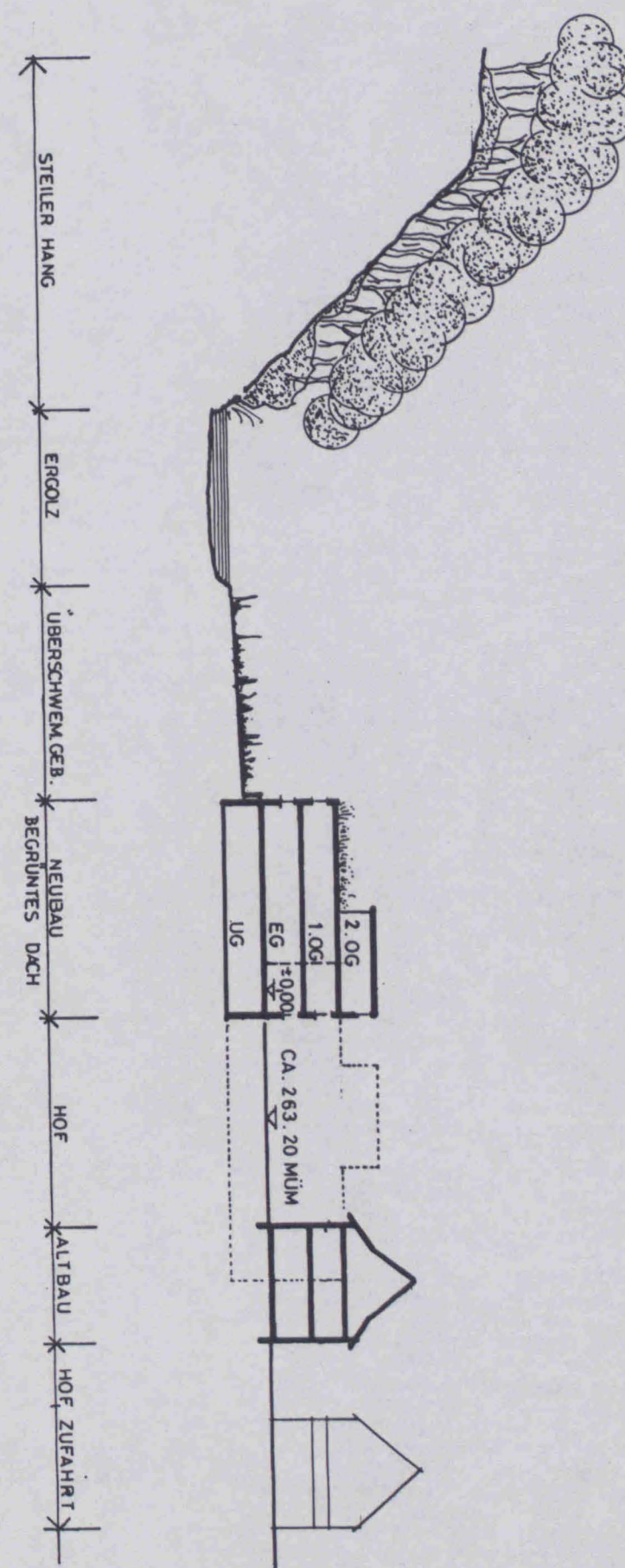
In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften gestatten.

Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 2 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden.

14. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 14.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 22 und 25 ff. VVO BauG bleibt vorbehalten.
- 14.2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten als aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die bisherigen Quartierplanvorschriften im Rumpel gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 12. 6. 1989 und RRB Nr. 1835 vom 5. 6. 1990.
- 14.3 Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

15. PLÄNE



KANTON BASEL-LANDSCHAFT

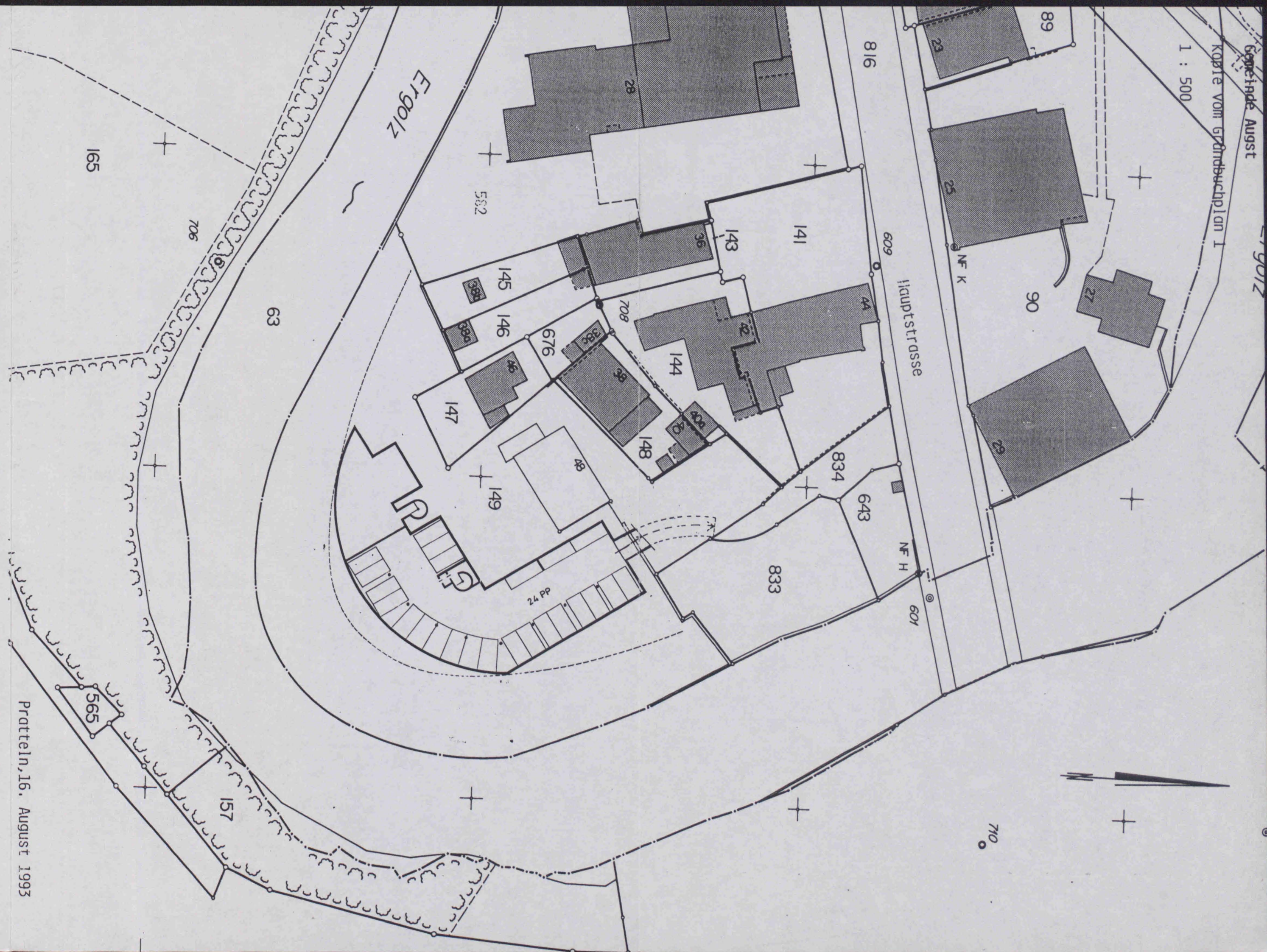
GEMEINDE AUGST

QUARTIERPLAN IM RUMPEL

PLAN NR.6 2. UNTERGESCHOSS (RICHTPLAN)

1:500

WYTT 1607 10. März 1994
SSH AG Stengele, Sahl, Holzemer, Architekten + Raumplaner, Liestal



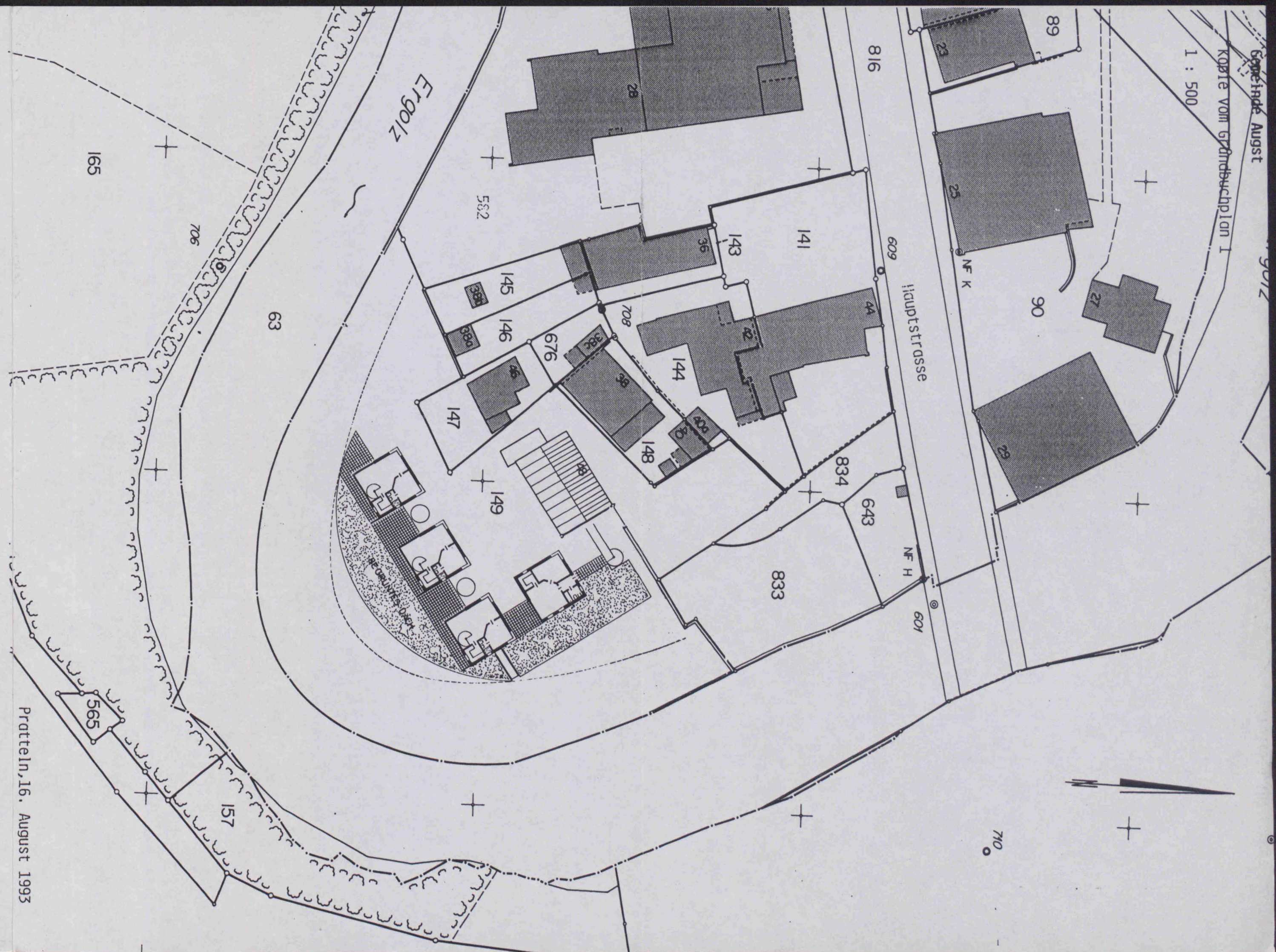
KANTON BASEL-LANDSCHAFT

GEMEINDE AUGST

QUARTIERPLAN IM RUMPEL

PLAN NR.5 2.OBERGESCHOSS (RICHTPLAN)

1:500



KANTON BASEL-LANDSCHAFT

GEMEINDE AUGST

QUARTIERPLAN IM RUMPEL

PLAN NR.4 1.OBERGESCHOSS (RICHTPLAN)

1:500

WYTT 1607 10. März 1994

SSH AG Stengele, Sahl, Holzerner, Architekten + Raumplaner, Liestal



KANTON BASEL-LANDSCHAFT

GEMEINDE AUGST

QUARTIERPLAN IM RUMPEL

PLAN NR.3 ERDGESCHOSS (RICHTPLAN)

1:500



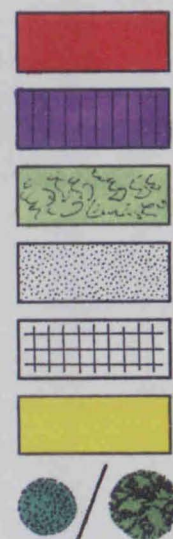
KANTON BASEL-LANDSCHAFT

GEMEINDE AUGST

QUARTIERPLAN IM RUMPEL

PLAN NR.2

SITUATION MIT BAUKÖRPER UND UMGEBUNG
(VERBINDLICH) 1:500



NEUBAUTEN MIT ANGABE DER GESCHOSSZAHL BGF MAX. 1850m²

BESTEHENDES GEBÄUDE BGF CA. 550m²

UFERSCHUTZZONE (ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET)

BEGEHBARER UFERBEREICH

HOFRAUM / SPIELPLÄTZE

ÖFFENTLICH BEGEBBARE FLÄCHEN

BESTEHENDE BÄUME / NEUE BÄUME



KANTON BASEL-LANDSCHAFT

GEMEINDE AUGST

QUARTIERPLAN IM RUMPEL

PLAN NR. 1

SITUATION MIT PERIMETER UND
DIENSTBARKEITEN (VERBINDLICH)

1:500

.....

834

834

834

834

834

834

QP-PERIMETER

ABTRETUNG AN KANTON

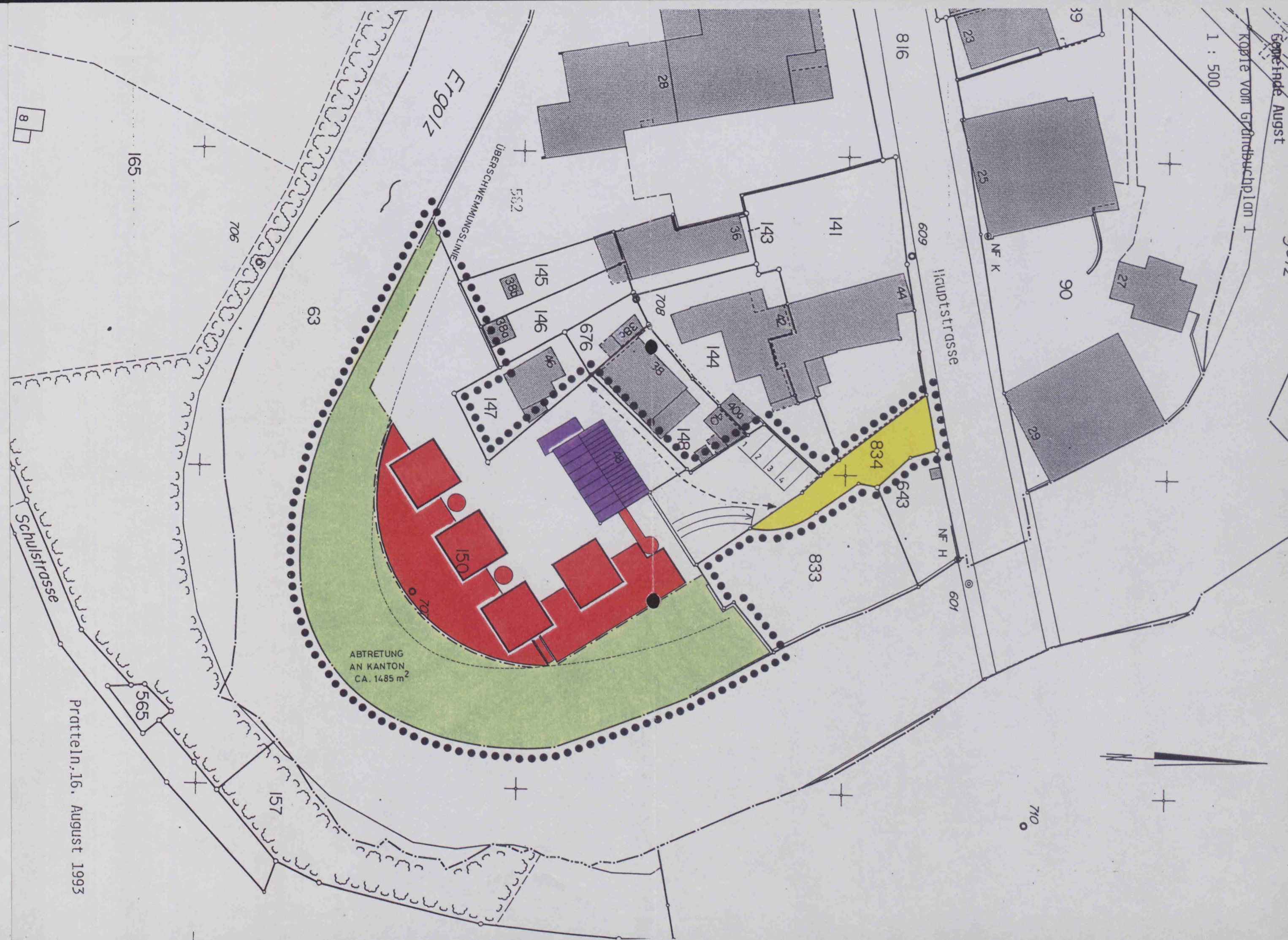
KORPORATIONSPARZELLE

FAHRWEGRECHT

NEUBAUTEN

BESTEHENDE BAUKÖRPER

WYTT 1607 10. März 1994
SSH AG Stengele, Sahl, Holzemer, Architekten + Raumplaner, Liestal



Beschlussfassung und Genehmigung:

Beschluss des Gemeinderates: 31. Mai 1994

Beschluss der Gemeindeversammlung: 15. Juni 1994

Referendumsfrist: 24. Juni - 23. Juli 1994

Urnenabstimmung: _____

Publikation der Planaufgabe

im Amtsblatt Nr. 29 vom 21. Juli 1994

Planaufgabe 25. Juli - 23. August 1994

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft

genehmigt

mit Beschluss Nr. 2850 vom 22. Nov. 1994

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 47 vom 24. 11. 94

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:



Der Gemeindeverwalter:



Der Landschreiber:

