

**Gemeinde Augst**

Kanton Basel-Landschaft



Siedlungs- und Landschaftsplanung Augst-West

# **Zonenreglement Siedlung und Landschaft**

---

**Einwohnergemeindeversammlung vom 5. Juni 2019**

Urnenabstimmung vom 20. Oktober 2019

**RRB Nr. 2020-598 vom 5. Mai 2020**

**Gemeinde Augst**  
Poststrasse 1  
4302 Augst BL

**Bearbeitung / Beratung**



Stierli + Ruggli  
Ingenieure + Raumplaner AG

Auftragsnummer:	07.072
Verfasser:	S+R: GS, EB, SK
Version:	Genehmigung
Datum:	16.12.2019
Kontrolle / Freigabe:	GS

## Aufbau des Reglements als Beispiel

Paragraph	Kommentar
<p>Linker Bereich für:</p> <p><b>Reglementsbestimmungen: grundeigentumsverbindlich</b></p> <p>Diese unterstehen dem Beschluss durch die Einwohnergemeindeversammlung, sind auflagepflichtig, einspracheberechtigt und unterliegen der Genehmigung durch den Regierungsrat.</p> <p><u>Kursiv und unterstrichen hervorgehobene Passagen sind im Sinne des besseren Verständnisses aus der kantonalen Gesetzgebung (RBG/RBV) übernommen worden und unterliegen nicht der Beschlussfassung durch die Einwohnergemeindeversammlung und der Genehmigung durch den Regierungsrat.</u></p>	<p>Rechter Bereich für:</p> <p><b>Nicht grundeigentumsverbindlicher Kommentar</b></p> <p><i>Die gesamte Kommentarspalte ist nicht grundeigentumsverbindlich. Der Kommentar untersteht somit nicht der Beschlussfassung (Gemeindeversammlung) und Genehmigung (Regierungsrat).</i></p>

### Beispiel



<p><b>§ 7 Bebauungsziffer (BZ)</b></p> <p><sup>1</sup> <u>Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wieviel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain.</u></p> <p><sup>2</sup> Nicht zur überbauten Fläche werden Bauten und Bauteile gemäss § 9 ZR gerechnet.</p>	<p>vgl. § 47 RBV</p>
--	----------------------

---

## Gesetzliche Grundlagen

### Gesetzliche Grundlagen Bund

BV	Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999
BGGB	Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht vom 04. Oktober 1991
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 04. Oktober 1985
GSchG	Bundesgesetz über den Gewässerschutz vom 24. Januar 1991
GSchV	Verordnung über den Gewässerschutz vom 28. Oktober 1998
LRV	Luftreinhalte-Verordnung zum USG vom 16. Dezember 1985
LSV	Lärmschutz-Verordnung zum USG vom 15. Dezember 1986
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 01. Juli 1966
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Teilrevision vom 03. März 2013)
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 07. Oktober 1983
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 04. Oktober 1991
WaV	Verordnung über den Wald vom 30. November 1992
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907

### Gesetzliche Grundlagen Kanton

KV	Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984
ArchG	Gesetz über den Schutz und die Erforschung von archäologischen Stätten und Objekten (Archäologiegesezt) vom 11. Dezember 2002
ArchVo	Verordnung zum Archäologiegesezt vom 22. November 2005
DHG	Kantonales Gesezt über den Denkmal- und Heimatschutz vom 09. April 1992
EG ZGB	Gesezt über die Einführung des Zivilgesetzbuches vom 16. November 2006
EnGV	Verordnung über die rationelle Energienutzung vom 22. März 2005
GwSG	Gesezt über den Gewässerschutz vom 05. Juni 2003
NLG	Kantonales Gesezt über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 08. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL vom 27. Oktober 1998
USG BL	Kantonales Umweltschutzgesezt vom 27. Februar 1991
kWaG	Kantonales Waldgesezt vom 11. Juni 1998
kWaV	Kantonale Waldverordnung vom 22. Dezember 1998
WBauG	Kantonales Wasserbaugesetz vom 01. April 2004

## Verzeichnis über wichtige Vorschriften des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) und der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV)

### Baureife der Grundstücke

Baureife	RBG § 83	RBV § 45
Vorfinanzierung der Erschliessung	RBG § 84	--
Selbsterschliessung	RBG § 85	--

### Nutzung der Grundstücke

Art und Mass der Nutzung	RBG § 86	RBV §§ 46 – 51
Immissionsschutz	RBG § 87	--
Nutzungsübertragung	RBG § 88	--
Nutzungsumlagerung	RBG § 89	RBV § 50 Abs. 2

### Abstandsvorschriften

Grenzabstände	RBG § 90	RBV §§ 52 – 69
Gebäudeabstand	RBG § 91	RBV §§ 52 – 69
Abgrabungen und Aufschüttungen	RBG § 93	--
Näher- und Grenzbaurecht	RBG § 94	--
Abstand der Bauten von Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen	RBG § 95	--

### Bau- und Strassenlinien

Baulinien	RBG § 96	RBV §§ 5, 66
Baulinienarten	RBG § 97	--
Strassenlinien	RBG § 98	RBV § 67
Stützmauern, Einfriedigungen, Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich von Verkehrsflächen	RBG § 99	--

### Sondernutzungsplanung

Quartierplanungen	RBG §§ 37 – 47	--
-------------------	----------------	----

### Anforderungen an Bauten und Anlagen

Sicherheit, Schutz der Gesundheit und Umweltschutz	RBG § 101	RBV §§ 73, 78, 81 – 84
Bauvorgang	RBG § 102	--
Baupolizeivorschriften	RBG § 103	--
Orts- und Landschaftsbild	RBG § 104	--
Mobilfunkanlagen	RBG § 104a	
Solaranlagen	RBG § 104b	
Reklamen	RBG § 105	

### Ausstattung der Bauten und Anlagen

Abstellplätze	RBG § 106	RBV §§ 70, 77, 78
Ersatzabgabe	RBG § 107	--
Behindertengerechte Bauweise	RBG § 108	--

**Bestandesgarantie**

Besitzstandsgarantie RBG §§ 109, 110 --

**Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften**

Härtefall RBG § 111 RBV § 85

Erschliessung RBG § 112 RBV § 85

Abstände RBG § 113 RBV § 85

Revers RBG § 114 RBV § 85

**Baubewilligungsverfahren**

Bewilligungserfordernis RBG § 120 RBV § 94

Bauten und Anlagen unter Bewilligungspflicht der  
Gemeinde -- RBV §§ 92 – 93

Gesuche RBG § 124 RBV §§ 86 – 88

Anwendbares Recht RBG § 125 --

Publikation und öffentliche Auflage RBG § 126 RBV § 89

Behandlungsdauer RBG § 128 --

Erteilung der Baubewilligung RBG § 129 --

Beginn der Bauarbeiten RBG § 130 --

Widerruf RBG § 131 --

**Beschwerdeverfahren**

Beschwerderecht RBG § 133 RBV §§ 95 – 97

Baurekurskommission RBG § 134 --

**Abkürzungsverzeichnis**

ARP	Amt für Raumplanung Kanton Basel-Landschaft
AZ	Ausnutzungsziffer
BZ	Bebauungsziffer
BGF	Bruttogeschossfläche
FF	Funktionsflächen
GEP	Genereller Entwässerungsplan
GFK	Grün- und Freiraumkonzept
GZ	Grünflächenziffer
LES	Lärm-Empfindlichkeitsstufen
LRB	Landratsbeschluss
QP	Quartierplanung
RRB	Regierungsratsbeschluss
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
VSS	Vereinigung Schweizer Strassenfachleute
ZP	Zonenplan Siedlung und Landschaft
ZR	Zonenreglement Siedlung und Landschaft
ZQP	Zone mit Quartierplanpflicht
ZV	Zonenvorschriften Siedlung und Landschaft

# Inhaltsverzeichnis Zonenreglement

Aufbau des Reglements als Beispiel .....	I
Gesetzliche Grundlagen .....	II
Verzeichnis über wichtige Vorschriften des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) und der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) .....	III
Abkürzungsverzeichnis .....	IV
Inhaltsverzeichnis Zonenreglement .....	V
<b>A. Erlass</b> .....	<b>1</b>
<b>B. Einleitung</b> .....	<b>1</b>
§ 1    Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich .....	1
§ 2    Rechtliche Wirkung .....	2
<b>C. Allgemeine Vorschriften</b> .....	<b>2</b>
<b>C.1    Bauliche und aussenräumliche Einpassung</b> .....	<b>2</b>
§ 3    Vorinformation und Vorabklärungen .....	2
§ 4    Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz) .....	3
<b>C.2    Allgemeine Bauvorschriften</b> .....	<b>3</b>
§ 5    Massgebende Parzellenfläche .....	3
§ 6    Berechnung der baulichen Nutzung .....	4
§ 7    Bebauungsziffer (BZ) .....	4
§ 8    Ausnützungsziffer (AZ) .....	4
§ 9    Nutzungsfreie Bauten und Bauteile .....	5
§ 10   Grünflächenziffer (GZ) .....	6
<b>C.3    Vorschriften zur Gebäudegestaltung</b> .....	<b>7</b>
§ 11   Ermittlung des Gebäudeprofils / Bauabstände .....	7
§ 12   Geschossdefinition .....	9
§ 13   Dachformen .....	9
§ 14   Dachaufbauten und Dacheinschnitte .....	9
§ 15   Attikageschosse auf Flachdächern .....	10
§ 16   Energieanlagen / Energienutzung .....	11
<b>C.4    Vorschriften zur Umgebungsgestaltung</b> .....	<b>11</b>
§ 17   Umgebungsplan .....	11
§ 18   Abgrabungen und Aufschüttungen (Terrainmodellierung) .....	12
§ 19   Einfriedigungen .....	12
§ 20   Abstellplätze für Autos und Velos / Mofas .....	13
§ 21   Wertstoffsammelstellen, Quartierkompostieranlagen .....	13
§ 22   Reklamen / Antennenanlagen .....	14
<b>C.5    Sondernutzungsplanungen</b> .....	<b>14</b>
§ 23   Quartierplanung .....	14
§ 24   Vereinfachtes Quartierplanverfahren .....	15
§ 25   Zonen mit Quartierplanpflicht (ZQP) .....	16

<b>D.</b>	<b>ZONENSPEZIFISCHE VORSCHRIFTEN</b> .....	<b>21</b>
<b>D.1</b>	<b>Zonentabelle</b> .....	<b>21</b>
§ 26	Nutzungszonenvorschriften im Überblick .....	21
<b>D.2</b>	<b>Wohnzonen, Wohn-/Geschäftszonen</b> .....	<b>22</b>
§ 27	Wohnzone (W2).....	22
§ 28	Einliegerwohnungen in der Zone W2.....	22
§ 29	Wohn- und Geschäftszonen (WG3, WG4) .....	22
<b>D.3</b>	<b>Spezialzonen</b> .....	<b>23</b>
§ 30	Spezialzone Kraftwerk .....	23
§ 31	Spezialzone Bootshafen .....	23
§ 32	Spezialzone Naherholung.....	24
<b>D.4</b>	<b>Zone für öffentliche Werke und Anlagen</b> .....	<b>25</b>
§ 33	Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A) .....	25
<b>D.5</b>	<b>Waldareal</b> .....	<b>26</b>
§ 34	Waldareal.....	26
<b>D.6</b>	<b>Schutzzonen / Schutzobjekte</b> .....	<b>26</b>
§ 35	Allgemeine Bestimmungen zu Schutzzonen / Schutzobjekte (Naturschutzzonen, Natur- und Kulturobjekte).....	26
§ 36	Erhaltenswerte Einzelbäume .....	27
§ 37	Baumreihen / Alleen entlang kommunaler Strassen und Wege .....	28
§ 38	Geschützte Bauten / Kulturobjekte Fischergalgen / Brunnen.....	28
§ 39	Ortsbildschutzzone .....	29
§ 40	Aussichtsschutzzonen .....	29
<b>E.</b>	<b>Schlussbestimmungen</b> .....	<b>30</b>
§ 41	Vollzugsbehörde .....	30
§ 42	Beratende Kommission.....	30
§ 43	Ausnahmen allgemeiner Art .....	30
§ 44	Bestandesgarantie .....	31
§ 45	Aufhebung früherer Beschlüsse .....	31
§ 46	Inkrafttreten, Anpassung.....	31
<b>F.</b>	<b>Beschlüsse</b> .....	<b>47</b>
ANHANG 1	Schutzziele, Schutz- und Pflegemassnahmen für Schutzzonen / Schutzobjekte (grundeigentumsverbindlich) .....	32
ANHANG 2	Prinzipskizzen.....	42

## A. ERLASS

Gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, die dazugehörige Verordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 und auf das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 08. Januar 1998 sowie die dazugehörige Verordnung (RBV) vom 27. Oktober 1998 erlässt die Einwohnergemeinde Augst das nachfolgende Zonenreglement Augst-West. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan Augst-West die Zonenvorschriften Augst-West.

*Der Zonenplan Augst-West im Massstab 1:3'000 bildet die plangrafischen Nutzungsplanungs-Festsetzungen in der Siedlung und in der Landschaft ab.*

## B. EINLEITUNG

### § 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich

#### <sup>1</sup> Bestandteile

Die Zonenvorschriften Siedlung und Landschaft Augst-West bestehen aus

- a) dem Zonenplan Augst-West und
- b) dem Zonenreglement Augst-West.

#### <sup>2</sup> Zweck

Die Zonenvorschriften Augst-West bezwecken eine geordnete Bodennutzung und Bebauung und stellen den Schutz erhaltenswerter Objekte sicher.

Als Ziele der Zonenvorschriften sind insbesondere zu nennen:

- Haushälterische Nutzung des Bodens.
- Wohnliche Siedlungen schaffen und erhalten.
- Das Wohnen am Rhein ermöglichen.
- Zweckmässige Zuordnung von Wohnen und Arbeiten mit Einbindung der Spezialnutzungen wie Kraftwerk, Bootshafen etc.
- Zweckmässige Standorte und Flächen für öffentliche Werke und Anlagen ausscheiden.
- Naturnahe Begrünung des Siedlungs- und Landschaftsraumes und ökologischer Ausgleich.
- Erhalten der wertvollen Rheinuferlandschaft für Naherholung und Natur.
- Schutz der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie ihrer Lebensräume.
- Schutz der erhaltenswerten Bauten und kulturhistorischen Objekte.
- Koordination der Augster Nutzungsordnung mit künftigen Zonenplan Siedlung "Salina Raurica" Pratteln.

*Rechtskräftige Quartierpläne sind im Zonenplan Augst-West ausgewiesen und bilden eigenständige Nutzungsplanungs-instrumente.*

*Grundlage für die Nutzungsordnung bildet das von der Gemeinde Augst erstellte und verabschiedete Nutzungs- und Erschliessungskonzept Augst-West aus dem Jahre 2012.*

### <sup>3</sup> Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist abgegrenzt durch den Perimeter im Zonenplan Augst-West.

---

## § 2 Rechtliche Wirkung

---

<sup>1</sup> Die Zonenvorschriften Augst-West sind grundeigentumsverbindlich.

<sup>2</sup> Den Zonenvorschriften beige stellte Dokumente wie ergänzende Inventare und deren Bewertungen, Vollzugshilfen und Richtlinien haben wegleitenden Charakter und sind für die Gemeindebehörden anweisend für den Vollzug der Zonenvorschriften Augst-West.

## C. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

### C.1 Bauliche und aussenräumliche Einpassung

---

## § 3 Vorinformation und Vorabklärungen

---

Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen verhindern zu können, wird den Grundeigentümern bzw. Bauinteressenten im Sinne von §§ 90 und 91 RBV empfohlen, Absichten über bewilligungspflichtige Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium (Vorstellungen, Skizzen, Entwürfe) mit der Gemeinde und allenfalls mit der zuständigen kantonalen Fachstelle (Bauinspektorat / Archäologie) vorabzuklären.

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

*vgl. § 18 Abs. 5 RBG*

*Die nicht grundeigentumsverbindlichen Dokumente dienen den Behörden als zusätzliche Beurteilungsgrundlagen für ihre Entscheide im Rahmen des Vollzugs der Zonenvorschriften.*

**Unterscheidung verbindliche / orientierende Planinhalte:**

Verbindlich:

*Planeinträge im Legendenteil „Verbindlicher Planinhalt“*

Orientierend:

*Planeinträge im Legendenteil „Orientierender Planinhalt“*

*Orientierende Planinhalte basieren i. d. R. auf anderen Erlassen. Ihnen kommt rein informative Wirkung zu. Sie werden mit der vorliegenden Planung weder beschlossen noch kann gegen sie Einsprache erhoben werden.*

*Frühe Informationen und Abklärungen helfen Planungskosten und Zeit einzusparen.*

*§ 90 RBV: Einfache Anfrage (ohne Publikation) bei der Baubewilligungsbehörde.  
§ 91 RBV: Vorentscheid (mit Publikation)*

#### § 4 Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz)

<sup>1</sup> Alle Bauten und Anlagen sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung (Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild) einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt für alle nach aussen in Erscheinung tretenden Massnahmen wie: Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumassen; Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung, Energieanlagen auf Dächern; Farbgebung und Materialwahl (insbesondere bei der Dachgestaltung); Terrain- und Umgebungsgestaltung.

<sup>2</sup> Bei der Umgebungsgestaltung sowie baulichen Veränderungen sind die Aspekte des ökologischen Ausgleichs zu beachten. Es ist eine möglichst naturnahe Gestaltung und Bepflanzung mit einheimischen standortgerechten Arten vorzunehmen. Eine Bepflanzung mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, ist nicht zulässig. Bei Bodenbefestigungen sollen soweit möglich waserdurchlässige Materialien bzw. Beläge verwendet werden.

<sup>3</sup> Aussenraumbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind in deren Intensität, Leuchtdauer und Beleuchtungsstärke auf das Notwendige zu beschränken.

### C.2 Allgemeine Bauvorschriften

#### § 5 Massgebende Parzellenfläche

<sup>1</sup> Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend.

<sup>2</sup> Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln. Die bauliche Nutzung kann in einem Baukörper erfolgen, sofern die Überbauung dem Charakter der verschiedenen Zonen angemessen Rechnung trägt.

Grundlage bildet § 9 des kant. Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG).

**Invasive Neophyten:**

vgl. "schwarze Liste" der Schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen (SKEW).

**Naturnahe Gestaltung:**

Es wird bei der Gestaltung und Artenwahl auf die Empfehlungen der kantonalen Fachstelle Abteilung Natur und Landschaft verwiesen (Artenlisten / Naturnahe Gärten >

<http://www.baselland.ch/Artenlisten.320119.0.html>

<http://www.baselland.ch/Naturnahe-Gartengestaltung.320105.0.html>

**Lichtemissionen:**

Zu beachten ist die Dokumentation des Bundesamtes für Umwelt, Wald und Landschaft (ehem. BUWAL, heute BAFU) 2005: "Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen. Ausmass, Ursachen und Auswirkungen auf die Umwelt".

**Vogelschutz:**

Für Glasfassaden und grössere Verglasungen in Fenstern und Türen sind in der Publikation "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelfachstelle Sempach (2012) enthaltene Vorgaben und Massnahmen zu beachten.

§ 46 Abs. 1 RBV

Massgebend für die Berechnung sind die Grundbuchflächen der Parzellenteile innerhalb der entsprechenden Bauzonen.

§ 50 Abs. 1 RBV

<sup>3</sup> Der Gemeinderat gestattet den Einbezug von abgetretenem Land für Strassen und Anlagen in die Nutzungsberechnung, sofern folgende Bedingungen eingehalten werden:

- a) Wenn dieser Einbezug bei der Festlegung der Höhe der Landentschädigung berücksichtigt wurde und
- b) wenn diese Landabtretung nach dem Inkrafttreten der vorliegenden Zonenvorschriften Siedlung geschehen ist.

<sup>4</sup> Der Miteigentumsanteil eines gemeinsamen Zufahrtsweges (Anmerkungsparzelle) ist für die Berechnung der baulichen Nutzung mit einzubeziehen.

---

## § 6 Berechnung der baulichen Nutzung

---

Die bauliche Nutzung einer Parzelle wird durch die **Bebauungsziffer** (BZ) und bei Quartierplanungen durch die **Ausnützungsziffer** (AZ) definiert.

---

## § 7 Bebauungsziffer (BZ)

---

<sup>1</sup> Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wieviel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain.

<sup>2</sup> Nicht zur überbauten Fläche werden Bauten und Bauteile gemäss § 9 ZR gerechnet.

---

## § 8 Ausnützungsziffer (AZ)

---

<sup>1</sup> Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Parzellenfläche.

<sup>2</sup> Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen. Diese Fläche beinhaltet dazugehörige Verkehrsflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.

**Nachweis Landabtretung für Einbezug in Nutzungsberechnung im Sinne von § 5 Abs. 3 ZR:**

Der Nachweis für eine erfolgte Landabtretung (mit Höhe der Landentschädigung) ist von der Grundeigentümerschaft zum Zeitpunkt des Baugesuches zu erbringen.

Ausnützungsziffer (AZ) gem. § 49 RBV, vgl. auch § 25 ZR, Zonen mit Quartierplanpflicht (ZQP).

vgl. § 47 RBV

vgl. § 49 RBV  
vgl. **Prinzipskizze im Anhang:**  
Ausnützungsziffer

- <sup>3</sup> Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden gerechnet:
- Räume im Untergeschoss oder Dachgeschoss, sofern sie nicht als Wohn- und Arbeitsräume verwendbar sind;
  - in Räumen mit Dachschräge, die Fläche mit einer lichten Raumhöhe von weniger als 1.5 m;
  - Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
  - unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikums offen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
  - allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienenden unterirdischen Einstellräume für Motorfahrzeuge, Abstellräume für Velos, Kinderwagen,
  - Bauten und Bauteile gemäss § 9 ZR.

---

## § 9 Nutzungsfreie Bauten und Bauteile

---

Nicht der Bebauungs- und der Ausnützungsziffer angerechnet werden:

- Eingeschossige An- und Nebenbauten wie Garagen, Carports, Unterstände, Überdachungen, Schöpfe und dergleichen:
  - Bei Ein- und Zweifamilienhäusern: Bis maximal 7 % der massgebenden Parzellenfläche, jedoch nicht grösser als total 35 m<sup>2</sup> Grundfläche pro Parzelle. Zusätzlich ist eine Kleinbaute (wie z.B. Gartenhaus, Gewächshaus) bis max. 8 m<sup>2</sup> Grundfläche pro Parzelle zulässig.
  - Bei Mehrfamilienhäusern: Bis maximal 4 % der massgebenden Parzellenfläche. Zusätzlich allgemein nutzbare überdeckte Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie Velounterstände mit einer Grundfläche von maximal 4 % der massgebenden Parzellenfläche.
- Hobby- und Gemeinschaftsräume in Untergeschossen von Mehrfamilienhäusern.
- Unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden, vor der isolierten Gebäudehülle bis zu maximal 4.0 m<sup>2</sup> bei Einfamilienhäusern und direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonettes; bis zu maximal 10.0 m<sup>2</sup> bei Mehrfamilienhäusern.
- Zusätzliche Aussenisolationen an bestehenden Gebäuden.
- Mehrstärken von Gebäudeaussenwänden über 40 cm.
- Frei auskragende, nicht begehbare Dachvorsprünge bis maximal 1.5 m.

### **Definition lichte Höhe**

(zu § 8 Abs. 3 lit. b ZR)

Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

### **Nicht verwendbare Wohn- und Arbeitsräume:**

z. B. Räume im UG oder im DG mit mangelnder Belichtung oder zu geringer Raumhöhe für Wohn- oder Arbeitsräume im Sinne von §§ 73 und 74 RBV. Beispiele sind:

- Schutzräume,
- Heizräume, Räume für Energiespeicher,
- Waschküchen und Trockenräume
- Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage,
- Installationsräume und Räume für weitere haustechnische Anlagen.

Nutzungsfreie Bauten und Bauteile sind solche, die errichtet werden dürfen, ohne dass sich die auf der Parzelle realisierte Bebauungsziffer erhöht.

**Nutzungsfreie An- und Nebenbauten** dürfen nicht zu Dauerwohnzwecken dienen.

### **Definition Kleinbauten:**

vgl. § 92 Abs. 1 lit. a RBV

vgl. EnGV (kantonale Verordnung über die rationelle Energienutzung vom 22. März 2005)

- g) Bis insgesamt 15 m<sup>2</sup> Fläche pro Wohneinheit:
- Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen sowie
  - Loggien,
  - mindestens einseitig offene Sitzplatz- oder Dachterrassenüberdachungen oder
  - unbeheizte verglaste Zwischenklimaräume, wenn Wände und Öffnungen zwischen den Zwischenklimaräumen und den dahinter liegenden Innenräumen voll isoliert sind und die natürliche Belüftung und Belichtung sowohl für die Zwischenklimaräume als auch für die dahinter liegenden Innenräume sichergestellt sind und diese nicht als ganzjährige Wohnräume genutzt werden.
- h) Aussen liegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen.
- i) Pergolen, ungedeckte Gartensitzplätze und Dachterrassen.
- j) Unterirdische Einstellhallen im ebenen Gelände, welche maximal 0.3 m (ab Oberkante rohe Decke) über das gewachsene Terrain (gemessen ab tiefsten Punkt) ragen und mit mindestens 0.5 m Substrat überdeckt als Grün- und / oder Spielfläche ausgewiesen und genutzt werden.
- k) In den Hang gebaute Einstellhallen, Garagen und Unterstände, die maximal 1.5 m über dem gewachsenen Terrain talseitig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen.

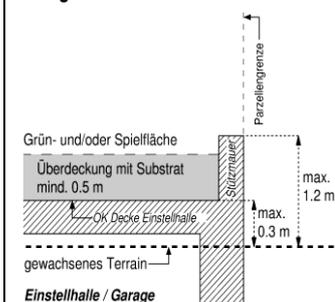
## § 10 Grünflächenziffer (GZ)

<sup>1</sup> Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Sie wird als Mindestmass festgelegt. Die Grünflächen sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

<sup>2</sup> Als anrechenbare Grünfläche gelten unüberbaute und unversiegelte Grünflächen, Hecken, Schutzbepflanzungen, Feuchtbiotop (Teiche), Grün- und Gartenanlagen oder ruderal, trockene Lebensräume sowie ökologische Ausgleichsflächen.

<sup>3</sup> Extensiv begrünte Dachflächen, Überdeckungen unterirdischer Einstellhallen sowie unbefestigte Parkierungs- und Lagerflächen (Mergel, Schotterrassen, Rasengittersteine und ähnliches) sowie begrünte Fassaden werden mit der halben Fläche bis maximal 50 % der ausgewiesenen Grünfläche angerechnet.

**Prinzipskizze Einstellhallenüberdeckung in ebenem Gelände:**



Die Festlegung einer Grünflächenziffer trägt zum ökologischen Ausgleich bzw. zur ökologischen Vernetzung des Siedlungsraums und zur Verbesserung des lokalen Wasserhaushalts (natürliche Versickerungsflächen) und zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Darüber hinaus leistet sie einen Beitrag zur Sicherung der quartierspezifischen Grünstrukturen.

Bei der Neugestaltung von Grünflächen sollen insbesondere standortgerechte einheimische Gewächse angepflanzt werden.

<sup>4</sup> Hochstämmige standortgerechte Einzel- und Alleebäume werden mit 10 m<sup>2</sup> pro Baum in die Berechnung der Grünflächenziffer einbezogen.

<sup>5</sup> Bei der Realisierung von Mehrfamilienhausbauten mit mehr als fünf Wohneinheiten ist pro 1'000 m<sup>2</sup> anrechenbarer Grundstücksfläche mindestens ein Hochstammbaum neu zu setzen oder – falls bestehende Hochstamm bäume vorhanden sind – zu erhalten. Diese Bäume können im Sinne von § 10 Abs. 4 ZR in die Grünflächenziffer einbezogen werden.

<sup>6</sup> Der Grünflächennachweis ist im Rahmen der Baugesuchseingabe beizulegen. Für Umbauten, unbeheizte Anbauten bis 15 m<sup>2</sup> Grundfläche, Nebenbauten gemäss § 57 RBV sowie Kleinbauten gemäss § 92 Abs. 1 lit a RBV, muss die Grünflächenziffer nicht nachgewiesen werden.

### C.3 Vorschriften zur Gebäudegestaltung

#### § 11 Ermittlung des Gebäudeprofils / Bauabstände

##### <sup>1</sup> Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der äussersten Fassadenflucht mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. des abgegrabenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Sparren (rohe Dachkonstruktion). Bei Pultdächern darf die pultfirstseitige Fassadenhöhe um 2.0 m überschritten werden.

Bei Abgrabungen des gewachsenen Terrains am Gebäude darf die zulässige Fassadenhöhe nicht überschritten werden.

##### <sup>2</sup> Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bzw. des abgegrabenen Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion.

##### <sup>3</sup> Zusätzliche Abgrabungen für Garagen und Eingänge

Für Garagen und Eingänge sind zusätzliche Abgrabungen ohne Änderung des Messpunktes für Fassaden- und Gebäudehöhe auf einer Fassadenlänge von maximal 7.0 m gestattet. Dabei darf das Unter- bzw. Sockelgeschoss maximal 2.8 m in Erscheinung treten.

*Angefangene Tausender m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (GF) werden aufgerundet: bis zu 1'000 m<sup>2</sup> GF = mind. 1 Baum  
1'001 bis 2'000 m<sup>2</sup> GF = mind. 2 Bäume etc.*

*Der Nachweis über das Einhalten der Grünflächenziffer, d. h. eine Nutzungsbeurteilung der anrechenbaren Grünfläche, ist rechnerisch und zeichnerisch im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen (z.B. im Umgebungsplan).*

**Umbauten:** Erneuerungen innerhalb des bestehenden Bauvolumens.

*Definition des gewachsenen Terrains gemäss § 8 RBV.*

*Abgrabungen sind im Hinblick auf den Ortsbildschutz und die Geländeeinpassung vorzunehmen. Gebäudeabgrabungen die entlang von Fassaden grabenartig wirken (z. B. mehrere Garageneinfahrten in Sockelgeschosse bei Mehrfamilienhäusern) sollen vermieden werden.*

**vgl. Prinzipskizze im Anhang:**  
Fassaden- / Gebäudehöhe

#### 4 **Versetzte Geschosse**

Bei versetzter Geschossbauweise muss für jeden versetzten Teil die Fassaden- und die Gebäudehöhe separat eingehalten werden. Die Fassadenhöhe wird beim Gebäudeversatz ab dem gewachsenen bzw. dem abgegrabenen Terrain gemessen.

#### 5 **Erhöhte Bauteile**

Sind einzelne erhöhte Bauteile aus technischen und betrieblichen Gründen erforderlich, so können sie die zulässige Gebäudehöhe überschreiten.

#### 6 **Gebäuelänge**

Die Gebäuelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten umschriebenen Rechtecks eines Gebäudes. Bei mehrgeschossiger Bauweise werden eingeschossige Anbauten und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäuelänge nicht mitgerechnet. Bei eingeschossiger Bauweise werden Anbauten und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäuelänge nicht mitgerechnet, wenn sie eine wesentlich kleinere Gebäudehöhe und eine wesentlich kleinere Grundfläche als der Hauptbaukörper aufweisen.

#### 7 **Abstände der Bauten zwischen Bau- und Strassenlinie (§ 54 RBV)**

In Ergänzung zu § 54 RBV müssen Vordächer und Dachüberstände mindestens 0.5 m und tragende Teile bzw. Stützen mindestens 1.0 m hinter der Strassenlinie errichtet werden. In Kurven oder Kreuzungsbereichen sind die Mindestabstände zur Strassenlinie einzuhalten. Dabei sind die Sichtfelder zur Sicherstellung der notwendigen Sichtverhältnisse (Verkehrssicherheit) freizuhalten.

#### 8 **Gebäudeprofil angebaute oder freistehender Nebenbauten**

Für angebaute oder freistehende Nebenbauten wie Garagen, Carports, Unterstände, Überdachungen, Schöpfe und dergleichen darf die Fassadenhöhe maximal 3.50 m, die Gebäudehöhe bis Oberkante rohe Dachkonstruktion maximal 5.50 m betragen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus. Bei Nebenbauten mit Flach- und Pultdächern gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe.

*Dies gilt z. B. für Liftüberfahrten, Treppenaufbauten, Lüftung, Solaranlagen, Kamine, Antennen u. Ä. auf dem Dach.*

**vgl. Prinzipskizze im Anhang**  
Gebäuelänge

*Dies betrifft z. B. Carports, Velounterstände in Leichtbauweise, Pergolen, Windfänge bis 4 m<sup>2</sup> u. a. gemäss § 54 RBV.*

**Massgebende VSS-Normen:**

- für Sichtweiten in Kurven:  
SN 640 090b

- für Sichtverhältnisse bei Knoten / Kreuzungen: SN 640 273

**vgl. Prinzipskizze im Anhang:**

Abstände der Bauten zwischen Bau- und Strassenlinie (§ 54 RBV)

**vgl. Prinzipskizze im Anhang:**

Fassaden- / Gebäudehöhen bei Nebenbauten

---

## § 12 Geschossdefinition

---

<sup>1</sup> **Vollgeschosse** sind alle Geschosse von Gebäuden ausser den Unter-, Dach- und Attikageschossen. Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

<sup>2</sup> **Untergeschosse** sind Geschosse, bei denen die Oberkante der rohen Decke (entspricht Erdgeschossboden) gemessen an der äussersten Fassadenflucht höchstens 1.3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. des abgegrabenen Terrains liegt.

<sup>3</sup> **Dachgeschosse** sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das Mass von 1.2 m nicht überschreiten.

<sup>4</sup> **Attikageschosse** sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse anstelle eines Dachgeschosses.

---

## § 13 Dachformen

---

<sup>1</sup> Die zulässigen Dachformen sind in der Zonentabelle § 26 ZR für alle Bauzonen definiert.

<sup>2</sup> Bei Satteldächern muss der First im Minimum 1.0 m hinter der Fassade liegen und grundsätzlich parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.

<sup>3</sup> Beim Mansarddach muss der Knickpunkt der rohen Dachkonstruktion im Minimum 1.0 m hinter der Fassade liegen und die Firstrichtung muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen. Die Dachneigung eines Mansarddachs beträgt im Minimum 15° (alte Teilung).

<sup>4</sup> Flachdächer haben, soweit sie nicht begehbar sind, ökologischen Funktionen zu dienen. Im Wesentlichen sind dies ökologischer Ausgleich durch extensive Begrünung, Sonnenenergienutzung und Retention von Regenwasser.

---

## § 14 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

---

<sup>1</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf Dächern mit einer Mindestneigung von 35° (alte Teilung) zulässig und müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunter liegenden Fassaden harmonisieren.

### **Definition Kniestockhöhe**

*Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion (z.B. Oberkante Sparren).*

vgl. auch Kommentar zur Definition der lichten Höhe bei § 8 ZR

### **vgl. Prinzipskizze im Anhang:**

*Beispiele Dachformen*

### **vgl. Prinzipskizze im Anhang:**

*Firstanordnung*

*Der Vollkreis der alten Teilung beträgt 360°.*

*Begrünte Flachdächer gelten als naturnahe Standorte für Flora und Kleintierfauna im Sinne des ökologischen Ausgleichs bzw. als Retentionsspeicher für Meteorwasser gemäss Gewässerschutzgesetzgebung.*

*Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und Antennenanlagen gelten nicht als Dachaufbauten im Sinne dieser Regelung.*

### **vgl. Prinzipskizze im Anhang:**

*Dachaufbauten und Dacheinschnitte*

<sup>2</sup> Die Summe der Breiten der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand von den Fassadenenden, Gräten und Kehlen beträgt 1.5 m, derjenige vom First beträgt 1.0 m (vertikal gemessen). Unter den Aufbauten muss die Dachhaut durchgeführt werden.

<sup>3</sup> Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf maximal 1.6 m betragen, Messebene ist die Aussenkante der Dachaufbau-Seitenwand. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante der Dachaufbau-Traufe gemessen. Für überdeckte Dacheinschnitte mit Satteldach gilt diese Bestimmung sinngemäss.

<sup>4</sup> Untergeordnete Satteldach-Widerkehranbauten an Hauptbauten müssen mindestens um 1.0 m über die Fassade des Hauptbaus vorspringen. Der Widerkehranbau darf die halbe Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand von den Fassadenenden, Gräten und Kehlen beträgt 1.5 m, derjenige vom First 1.0 m (vertikal gemessen).

## § 15 Attikageschosse auf Flachdächern

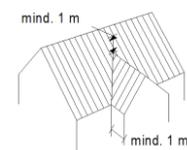
<sup>1</sup> Attikageschosse dürfen auf maximal zwei gegenüberliegenden Fassaden fassadenbündig auf die darunter liegenden Geschossfassaden aufgesetzt werden; die andern Fassaden geschlossener Attikabauteile müssen zwingend zurückversetzt werden.

<sup>2</sup> Die Summe der zwingenden Rücksprünge geschlossener Attikabauteile muss im Vergleich zum darunter liegenden Geschoss mindestens 4.0 m betragen und kann variabel auf die beiden gegenüberliegenden Seiten aufgeteilt werden. Der einzelne Rücksprung muss mindestens 1.2 m betragen.

<sup>3</sup> Dachüberstände des Attikageschosses müssen mindestens 1.2 m hinter der darunterliegenden Fassade liegen.

<sup>4</sup> Die Höhe des Attikageschosses darf, gemessen ab Oberkante der rohen Decke bis Oberkante der rohen Dachkonstruktion (Tragkonstruktion) des Attikaaufbaus, maximal 3.0 m betragen. Das Attikageschoss schliesst in jedem Fall mit einem Flachdach oder einem flach geneigten Pultdach ab. Weitere Geschosse und Nutzungen über dem Attikageschoss sind nicht zulässig. Der Dachrandabschluss ist in der Höhe auf ein Minimum zu begrenzen.

*Die Bestimmung (§ 14 Abs. 4 ZR) ist für untergeordnete Satteldach-Widerkehr-Anbauten anzuwenden. Kreuzgiebel als Hauptdachform ist nicht erwünscht.*



*Anstelle der Fassadenbündigkeit können sie auch beliebig gegenüber den darunter liegenden Geschossfassaden zurückversetzt werden.*

**vgl. Prinzipskizze im Anhang:**  
Attikageschoss auf Flachdächern / Flexible Anordnung über Vollgeschoss

*Flach geneigte Pultdächer gemäss § 15 Abs. 4 ZR weisen Neigungen bis 5° (alte Teilung) auf.*

*Nicht zugelassene Nutzungen oberhalb von Attikageschossen sind z. B. Dachterrassen.*

<sup>5</sup> Die Fläche des Attikageschosses inklusive technischer Anlagen und Dachterrassenüberdachung darf maximal 65 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

<sup>6</sup> Massive Brüstungen sind bis zu 1.0 m Höhe zulässig. Diese werden gemessen von Oberkante rohe Decke des darunter liegenden Vollgeschosses bis zur Oberkante Brüstung.

---

## § 16 Energieanlagen / Energienutzung

---

<sup>1</sup> Für das Errichten von Solaranlagen in allen Zonen gelten übergeordnete eidgenössische und kantonale Bestimmungen. Bauten und Anlagen zur Energienutzung bzw. -gewinnung müssen ästhetisch befriedigen und sich in das Orts- und Landschaftsbild einpassen.

<sup>2</sup> ~~Für die Produktion von Solarstrom können geeignete Dächer von Dritten gemietet werden, sofern dafür eine Nutzungsvereinbarung vorliegt.~~ Siehe Erwägung RRB

### C.4 Vorschriften zur Umgebungsgestaltung

---

## § 17 Umgebungsplan

---

Der Gemeinderat kann bei Bedarf, gestützt auf § 87 RBV bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, dass zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung ein Umgebungsplan eingefordert wird.

Die in § 15 Abs. 5 ZR genannten 65 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses umfassen:

- umbauten Raum des Attikageschosses
- technische Anlagen (z. B. Liftüberfahrten)
- abgestützte Dachterrassenüberdachungen

Massive Brüstungen bestehen aus Ortsbeton, vorfabrizierten Betonelementen, Naturstein oder sind gemauert (aus: IP Bau, Feindiagnose im Hochbau, 1993).

vgl. § 94 RBV und Art. 32a RPV

Genügend angepasste Solaranlagen in Bauzonen bedürfen gestützt auf Art. 18a RPG sowie § 104b RBG grundsätzlich keine Baubewilligung. Bewilligungspflicht für einzelne Zonen und Objekte regelt das kant. Raumplanungs- und Baugesetz RBG § 104b.

Bewilligungsfreie Solaranlagen unterstehen einer Meldepflicht beim kant. Bauinspektorat.

Abs. 2 vom Regierungsrat gestrichen. Es ist festzustellen, dass das RBG keine rechtliche Grundlage schafft, eine solche Regelung im Zonenreglement zu erlassen.

Information für Bauherren zur Vermeidung von Verzögerungen im Baugesuchsverfahrens:

Der Gemeinderat wird zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung in der Regel in folgenden Fällen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einen Umgebungsplan verlangen:

- Bei der Erstellung neuer respektive zusätzlicher Wohneinheiten oder Dienstleistungs- und Gewerbebauten,
- bei bewilligungspflichtiger Um- oder Neugestaltung der Umgebungs- und Freiflächen (Terrainmodellierungen etc.).

Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage, Gestaltung, Materialisierung und Dimensionierung von Grün- und Ausstattungselementen sowie von Grün- und Freiflächen.

---

## § 18 Abgrabungen und Aufschüttungen (Terrainmodellierung)

---

<sup>1</sup> Terrainveränderungen sind mit Zurückhaltung auszuführen und dürfen das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen. Abgrabungen und Aufschüttungen müssen vorgehend der zuständigen Behörde (Archäologie Baselland) gemeldet werden, die gegebenenfalls eine archäologische oder bauhistorische Untersuchung anordnet.

<sup>2</sup> Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen 1.5 m nicht überschreiten.

<sup>3</sup> Abgrabungen am Gebäude gemäss § 11 des Zonenreglementes.

<sup>4</sup> Stützmauern dürfen nicht höher als maximal 1.8 m sein. Dieses Mass darf nur für Parzellenerschliessungszwecke überschritten werden.

---

## § 19 Einfriedigungen

---

<sup>1</sup> Massive Einfriedigungen zwischen Nachbargrundstücken mit einer Höhe grösser als 1.20 m sind bewilligungspflichtig. Die einschlägigen nachbarrechtlichen Vorschriften bleiben vorbehalten.

<sup>2</sup> Einfriedigungen an öffentlichen Strassen mit einer Höhe grösser als 1.2 m sind bewilligungspflichtig und bis zu einer Höhe von 1.8 m zulässig.

Entlang von Gemeindestrassen müssen Einfriedigungen mit einer Höhe von über 1.2 m mindestens 0.4 m von der Strassenlinie abrücken. Diese Einfriedigungen sind vollflächig strassenseitig zu begrünen und ordentlich zu unterhalten.

<sup>3</sup> Nicht bewilligungspflichtig sind Einfriedigungen in Form von Grünhecken.

*Diese Bestimmung dient der besseren Einpassung von Bauten und deren Umgebung in das gewachsene Terrain.*

**vgl. Prinzipskizze im Anhang:**  
*Abgrabungen und Aufschüttungen*

*Parzellenerschliessungszwecke sind z. B. Differenzmauern bei Garagenzufahrten und Hauseingängen.  
vgl. dazu § 11 Abs. 3 ZR*

*vgl. § 120 RBG: Bewilligungserfordernis  
vgl. § 92 RBG: Grenzabstände bei Einfriedigungen (z.B. Holzzaun, Staketenzaun etc.)  
vgl. § 130 EG ZGB: Grenzabstand von Hecken*

*Einfriedigungen (auch < 1.20 m) an Strassen bedürfen der Zustimmung des Strasseneigentümers, vgl. § 94 Abs. 1 lit. f RBV*

**Verkehrssicherheit beachten:**  
*Bei der Anlage und dem Unterhalt von Einfriedigungen in Form von Grünhecken an öffentlichen Strassen ist die Gewährleistung der Verkehrssicherheit gebührend zu berücksichtigen.*

*Der ordentliche Unterhalt vollflächiger Begrünungen von Einfriedigungen entlang von Strassen dient der Wahrung der Attraktivität des Strassenraums.*

## § 20 Abstellplätze für Autos und Velos / Mofas

<sup>1</sup> Die Mindestzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos / Mofas (Normalabstellbedarf) bemisst sich gemäss den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes sowie der dazugehörigen Verordnung. Für die Dimensionierung von Parkierungsanlagen sind die einschlägigen Normen der Fachverbände, insbesondere der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute (VSS) zu beachten.

<sup>2</sup> Bei Mehrfamilienhäusern, gewerblichen und öffentlichen Bauten ist eine angemessene Zahl von gedeckten, leicht zugänglichen Velo- und Mofa-Abstellplätzen zu errichten gemäss einschlägigen kantonalen Wegleitungen.

<sup>3</sup> Bauvorhaben für Wohn- und Dienstleistungsnutzung, welche 8 und mehr Stammparkplätze (Normalabstellbedarf) erfordern, müssen unterirdisch (im Normalfall in einer Einstellhalle) realisiert werden. Die erforderlichen Besucherparkplätze können oberirdisch angeordnet werden.

<sup>4</sup> Offene Abstellplätze sind grundsätzlich unversiegelt, d. h. wasser-durchlässig und für Spontanvegetation geeignet auszugestalten. Bei oberirdischen Sammelparkanlagen von 8 Abstellplätzen und mehr sind in angemessener Zahl und sinnvoller Anordnung hochstämmige standortgerechte Bäume zu pflanzen.

## § 21 Wertstoffsammelstellen, Quartierkompostieranlagen

<sup>1</sup> Das Aufstellen von öffentlichen Wertstoffsammelstellen und die Errichtung von Quartierkompostieranlagen sind in allen Zonen an geeigneten Stellen zulässig.

<sup>2</sup> Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern sind zweckmässige Kompostierstellen und Standorte für Abfallsammelstellen einzurichten und zu unterhalten.

§ 106 RBG, § 70 RBV, inkl. Anhang 11 der RBV

Für die Ermittlung einer angemessenen Zahl von Abstellplätzen für Velos / Mofas ist die Wegleitung „Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos / Mofas“ des kantonalen Amtes für Raumplanung (ARP) richtungsweisend.

Können die notwendigen Abstellplätze auf privatem Areal nicht erstellt werden, entrichtet die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe an die Gemeinde (§ 107 RBG).

### **Beispiel neue Wohnbaute (MFH mit 8 Wohnungen)**

gemäss RBV Anhang 11/1:

- 8 Stammparkplätze unterirdisch  
→ Pflicht gem. § 20 Abs. 3 ZR
- 3 Besucherparkplätze ober- oder unterirdisch

Diese Bestimmung gilt insbesondere für Besucherparkieranlagen.

Die Gemeindebehörden legen die Sammelstellen im Einvernehmen mit den direkt betroffenen Anstössern fest.

---

## § 22 Reklamen / Antennenanlagen

---

<sup>1</sup> Für das Aufstellen und Ändern von Reklameeinrichtungen gelten die kantonalen Bestimmungen.

<sup>2</sup> Radio- und Fernsehgeräte sind möglichst an die Gemeinschafts-Antennenanlage (OGA) Augst anzuschliessen. Antennenanlagen sind so anzuordnen und auszugestalten, dass sie mit der entsprechenden Fassaden bzw. Dachfläche harmonisieren. Die Bewilligungspflicht regelt das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz.

Alle Aussenantennenanlagen sind bewilligungspflichtig. Vorbehalten bleiben die gesetzlichen Bestimmungen. Die Gemeinde kann ergänzende Richtlinien erlassen.

## C.5 Sondernutzungsplanungen

---

### § 23 Quartierplanung

---

<sup>1</sup> Die Aufstellung von Quartierplänen gemäss §§ 37 ff. RBG ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen möglich.

<sup>2</sup> Absichten der jeweiligen Grundeigentümerschaft für die Erarbeitung einer Quartierplanung sind dem Gemeinderat frühzeitig anzuzeigen, damit der Gemeinderat seine Anliegen rechtzeitig einbringen kann.

<sup>3</sup> Der Quartierplanperimeter richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten. Abweichungen von den ordentlichen Zonenvorschriften sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und unter Vorbehalt der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung möglich.

<sup>4</sup> Eine Nutzungserhöhung gegenüber der Grundnutzung kann nur dann gewährt werden, wenn die unter Abs. 5 aufgeführten Kriterien beachtet werden und eine hochstehende Bebauungs- und Aussenraumqualität sichergestellt wird.

*Kant. Verordnung über Reklamen (Inkraftsetzung 01.01.1997).*

*Die Gemeinde können eigene Regelungen erlassen (§ 2 kant. Verordnung über Reklamen).*

*Der Gemeinderat entscheidet nur über die Zulassung von Antennenanlagen für Funk- und Fernsehempfang, § 92 Abs 1 RBV, über alle übrigen Antennenanlagen befindet der Kanton.*

*§ 37 ff. RBG*

*Für die Erstellung von Quartierplanungen ist die Planungshilfe „Die Quartierplanung“ des ARP richtungsweisend.*

<sup>5</sup> Folgende Kriterien sind vom Projektierenden und vom Gemeinderat bei der Ausarbeitung von Quartierplanvorschriften besonders zu beachten:

- a) Die haushälterische Nutzung des Bodens,
- b) Steigerung der Wohn- und Aussenraumqualität,
- c) Einpassung in die Nachbarschaft und in das Orts- und Landschaftsbild,
- d) zonenplanrelevante Inhalte aus dem Grün- und Freiraumkonzept Augst-West 2013 wie ökologische Vernetzungsachsen und Ausgleichsflächen, Naturschutzobjekte, Freiflächen und Freiraumstrukturen etc. konkretisieren bzw. sicherstellen,
- e) gute Verkehrserschliessung für Strassen- und Langsamverkehr,
- f) Anbindung an den öffentlichen Verkehr,
- g) optimierte Parkierungsanordnung
- h) Minimierung der Lärmimmissionen,
- i) evtl. notwendiger Wohnraum für Alterswohnen
- j) Sicherstellung einer hohen Energieeffizienz durch hochwärmedämmte Gebäudehüllen bei Neubauten und möglichst Verwendung von regenerativen Energiequellen,
- k) zweckmässige Entsorgung (Wertstoffsammelstellen, Kompostierplätze etc.),
- l) zweckmässige Etappierung
- m) Standortevaluation in Beachtung von Gefahrenhinweisen (Erdfall) bei sehr sensiblen Nutzungen (z.B. Schule, Kindergarten etc.)

<sup>6</sup> Quartierplanungen sind durch die kantonale Fachkommission für Arealüberbauungen begutachten zu lassen, bevor sie der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes.

---

## § 24 Vereinfachtes Quartierplanverfahren

---

<sup>1</sup> Die Aufstellung von Quartierplänen in vereinfachten Verfahren gemäss §§ 37 ff. und insbesondere § 42 RBG ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen möglich. Quartierpläne im vereinfachten Verfahren werden vom Gemeinderat erlassen.

*Die nebenstehenden Kriterien sollen eine wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Qualität einer Überbauung sicherstellen (vgl. § 37 RBG).*

*Privatrechtliche Vereinbarungen werden im Quartierplan-Vertrag geregelt (vgl. § 43 RBG).*

*Mögliche Inhalte eines QP-Vertrages:*

- Öffentliche Geh- und Fahrrechte,
- Durchleitungsrechte
- Grenz- und Näherbaurechte
- Landabtretungen, Neuordnung Grundeigentum u. a.
- Erstellung, Finanzierung der QP-Infrastruktur (Strassen, Wege, Plätze, Parkplätze, Beleuchtung, Kindergärten, Ver- und Entsorgungswerke (Wasser, Abwasser, Energie etc.))
- Unterhalt von öffentlich zugänglichen Flächen und Objekten
- Spezielle Nutzungsverteilungen
- Betreutes Wohnen im Alter, Alterswohnungen
- Etappierungen, Vollzug
- u. a. m.

*Vereinfachtes QP-Verfahren: § 42 RBG  
Die Aufstellung von Quartierplänen im vereinfachten Verfahren kann unter anderem zur Anwendung kommen, wenn bereits realisierte Wohnüberbauungen nachverdichtet oder saniert werden.*

*Für die Erstellung von Quartierplanungen ist die Planungshilfe „Die Quartierplanung“ des ARP richtungweisend.*

<sup>2</sup> Für die Anwendung des vereinfachten Quartierplanverfahrens gelten folgende Grundsätze:

- a) Art der Nutzung gemäss Grundzone.
- b) Nutzungsmass gemäss Grundzone. Ein Nutzungsbonus von maximal 8 % (relativ) der Grundnutzung kann gewährt werden, wenn die unter § 23 Abs. 5 ZR aufgeführten Kriterien und Randbedingungen beachtet werden und eine hochstehende Bebauungs- und Aussenraumqualität sichergestellt ist.
- c) Gebäude und Umgebung sind so zu gestalten, dass sie in das nachbarliche Siedlungsbild passen. Der Gemeinderat kann gegenüber der Grundzone die Erhöhung des Gebäudeprofils um maximal ein zusätzliches Vollgeschoss gestatten.
- d) Verkehrsmässige Erschliessung gemäss Strassennetzplan. Anbindung und Ergänzung zweckmässiger öffentlicher Fusswegverbindungen zum Fusswegnetz der Gemeinde.

Im Übrigen gelten die gleichen Voraussetzungen und Verfahrensschritte (mit Ausnahme der Beschlussfassung) wie beim ordentlichen Quartierplanverfahren (§ 23 ZR).

---

## § 25 Zonen mit Quartierplanpflicht (ZQP)

---

<sup>1</sup> Zonen mit Quartierplanpflicht gem. § 20 Abs. 1 lit. h RBG umfassen Gebiete, in denen nur aufgrund einer rechtskräftigen Quartierplanung gebaut werden darf vorbehältlich der Randbedingungen gemäss § 109 RBG. Für die Quartierplanung gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes, insbesondere die §§ 37 - 47 RBG.

<sup>2</sup> Für die im Zonenplan bezeichneten Areale müssen Quartierplan-Vorschriften erarbeitet und erlassen werden.

<sup>3</sup> In den Quartierplan-Vorschriften sind neben den unter § 23 Abs. 5 ZR aufgeführten Kriterien folgende Randbedingungen zu thematisieren bzw. zu beachten und entsprechend umzusetzen:

*Bestandesgarantie für bestehende zonenfremde Bauten und Anlagen:*

*Es gilt § 109 RBG, wonach zonenfremde Bauten und Anlagen in Zonen mit Quartierplanpflicht erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder im Zweck teilweise geändert werden können ohne dass ein Quartierplan zwingend ausgearbeitet werden muss.*

*Die bauliche Nutzung im Quartierplan wird mit der Ausnützungsziffer (AZ) gemäss § 8 ZR in Verbindung mit § 9 ZR (nutzungsfreie Bauten und Bauteile) bestimmt.*

### a) Zone mit Quartierplanpflicht "ZQP Gallischer Ost"

- QP-Verfahren: Mit der Einhaltung nachfolgender Randbedingungen kann das vereinfachte Quartierplan-Verfahren gemäss § 42 RBG angewendet werden.
- Qualitätssicherung durch Varianzverfahren: Das vereinfachte QP-Verfahren erfordert vorgängig zwingend die Durchführung eines Varianzverfahrens. Die QP-Umsetzung erfolgt auf der Basis der Best-Variante unter gleichzeitiger Einhaltung der nachfolgenden Randbedingungen.
- Zulässige Nutzungsarten: Wohnen, Dienstleistungsnutzungen im Sinne von § 21, Abs. 1 RBG.
- Zulässige Bruttogeschossfläche (BGF): max. 28'000 m<sup>2</sup> BGF.
- Lärmempfindlichkeitsstufe: LES II gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung.
- Richtwert für Geschossigkeit: max. 5 Vollgeschosse plus allfälliges Attikageschoss.
- Bereich für öffentliche Freiflächen Rheinpark: Ausscheiden einer öffentlich zugänglichen Freifläche mit Fusswegverbindung entlang der oberen Terrassenkante des Rheinbordes und Richtung Längipark Pratteln. Die Fusswegverbindung muss auch die Funktion eines Bewirtschaftungsweges erfüllen (Zugang für Schutz- und Pflegemassnahmen der angrenzenden Naturschutzzonen). Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen haben naturnah zu erfolgen. Pflege und Unterhalt sind extensiv auszuführen.
- Sicherstellung öffentliche Nutzungen: Ausscheidung öffentliche Nutzungen wie Kindergarten u.ä. in Koordination mit der Gemeinde Augst.
- Verkehrerschliessung: Die Verlegung der Kraftwerkstrasse sowie die Neuerstellung der Erschliessungsstrasse auf dem Trasse der "Alten Rheinstrasse" sind mit den Gemeinden Augst und Pratteln zu koordinieren.
- Grün- und Freiraumkonzept (GFK) Augst-West: Bei der Entwicklung der Bebauung und des Aussenraumes (Varianzverfahren / QP) sind das Konzept und die Handlungsempfehlungen des GFK Augst-West (Kapitel 5) als richtungsweisendes Instrument zu beachten und entsprechend umzusetzen. Dabei sind die Aspekte der grossräumigen Vernetzung und des Uferschutzes ebenfalls zu berücksichtigen.
- Etappierung: Die Zone mit Quartierplanpflicht Gallischer Ost kann in maximal zwei räumlich getrennten Quartierplanungen umgesetzt werden. Dabei bildet die verlegte Kraftwerkstrasse die Begrenzung zwischen den zwei Quartierplänen.

*Bei grösseren Abweichungen zu den vorgegebenen Randbedingungen ist das ordentliche QP-Verfahren gemäss § 41 RBG anzuwenden.*

*Mögliches Varianzverfahren: z.B. SIA-Wettbewerb, Studienauftrag oder ähnliches.*

*Koordinationsbedarf bzw. Randbedingungen für Varianzverfahren:*

- Koordination Bebauung / Waldabstand
- Serviceweg für Forst entlang der Geländekante zum Rhein
- Beachtung Eintrag im Kataster belasteter Standorte (Betriebsstandort, belastet ohne Untersuchungsbedarf)

*Nutzungsarten: Wohnnutzung und nicht störende Betriebe.*

*BGF: Gesamte ZQP-Fläche brutto beträgt ca. 31'100 m<sup>2</sup>; 28'000 m<sup>2</sup> BGF entsprechen einer Ausnutzungsziffer (AZ) von 0.9 bezogen auf die massgebende ZQP-Fläche.*

*Geschossigkeit: Einzelne Baukuben können situationsbezogen und begründet auch 1-2 Vollgeschosse höher sein.*

*Öffentliche Nutzungen: Die Gemeinde Augst ermittelt den Bedarf der Nutzungen und legt entsprechende Standorte fest.*

*Verkehrerschliessung: die Gemeinden legen die Dimension und Lage der neuen Strassen in einem Bau- und Strassenlinienplan fest, in Beachtung der neu zu erschliessenden Bauzonen (ZQP).*

*Grün- und Freiraumkonzept (GFK) Augst-West der SKK Landschaftsarchitekten, Wettingen vom 22. März 2013.*

## b) Zone mit Quartierplanpflicht "ZQP Gallischer West"

- QP-Verfahren: Mit der Einhaltung nachfolgender Randbedingungen kann das vereinfachte Quartierplan-Verfahren gemäss § 42 RBG angewendet werden.
- Qualitätssicherung durch Varianzverfahren: Das vereinfachte QP-Verfahren erfordert vorgängig zwingend die Durchführung eines Varianzverfahrens. Die QP-Umsetzung erfolgt auf der Basis der Best-Variante unter gleichzeitiger Einhaltung der nachfolgenden Randbedingungen.
- Zulässige Nutzungsarten: Wohnen, Dienstleistungsnutzungen im Sinne von § 21, Abs. 1 RBG.
- Zulässige Bruttogeschossfläche (BGF): max. 26'000 m<sup>2</sup> BGF.
- Lärmempfindlichkeitsstufe: LES II gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung.
- Richtwert für Geschossigkeit: max. 6 Vollgeschosse plus allfälliges Attikageschoss.
- Bereich für öffentliche Freiflächen Rheinpark: Ausscheiden einer öffentlich zugänglichen Freifläche mit Fusswegverbindung entlang der oberen Terrassenkante des Rheinbordes. Die Fusswegverbindung muss auch die Funktion eines Bewirtschaftungsweges erfüllen (Zugang für Schutz- und Pflegemasnahmen der angrenzenden Naturschutzzonen).  
Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen haben naturnah zu erfolgen. Pflege und Unterhalt sind extensiv auszuführen. Die Schutzziele der angrenzenden Naturschutzzone N2w sind zu berücksichtigen.
- Sicherstellung öffentliche Nutzungen: Ausscheidung öffentliche Nutzungen wie Kindergarten u.ä. in Koordination mit der Gemeinde Augst.
- Verkehrerschliessung: Die Neuerstellung der Erschliessungsstrasse auf dem Trasse der "Alten Rheinstrasse" ist mit den Gemeinden Augst und Pratteln zu koordinieren.

*Bei grösseren Abweichungen zu den vorgegebenen Randbedingungen ist das ordentliche QP-Verfahren gemäss § 41 RBG anzuwenden. Insbesondere für eine angedachte Variante mit 2-3 Hochhäusern und einer AZ von ca. 1.2 und mehr.*

*Mögliches Varianzverfahren: z.B. SIA-Wettbewerb, Studienauftrag oder ähnliches.*

Koordinationsbedarf bzw. Randbedingungen für Varianzverfahren:

- Koordination Bebauung / Waldabstand
- Serviceweg für Forst entlang der Geländekante zum Rhein
- Eintrag im Kataster belasteter Standorte berücksichtigen (Betriebsstandort, Ablagerungsstandort, Überwachung, technische Untersuchung abgeschlossen)

Nutzungsarten: Wohnnutzung und nicht störende Betriebe.

BGF: Gesamte ZQP-Fläche brutto in Augst beträgt ca. 28'500 m<sup>2</sup>; 26'000 m<sup>2</sup> BGF entsprechen einer Ausnützungsziffer (AZ) von 0.9 bezogen auf die massgebende ZQP-Fläche.

Geschossigkeit: Einzelne Baukuben können situationsbezogen und begründet auch 1-2 Vollgeschosse höher sein.

Öffentliche Nutzungen: Die Gemeinde Augst ermittelt den Bedarf der Nutzungen und legt entsprechende Standorte fest.

Verkehrerschliessung: die Gemeinden legen die Dimension und Lage der neuen Strassen in einem Bau- und Strassenlinienplan fest, in Beachtung der neu zu erschliessenden Bauzonen (ZQP).

- Grün- und Freiraumkonzept (GFK) Augst-West: Bei der Entwicklung der Bebauung und des Aussenraumes (Varianzverfahren / QP) sind das Konzept und die Handlungsempfehlungen des GFK Augst-West (Kapitel 5) als richtungsweisendes Instrument zu beachten und entsprechend umzusetzen. Dabei sind die Aspekte der grossräumigen Vernetzung und des Uferschutzes ebenfalls zu berücksichtigen.
- Etappierung: Die Zone mit Quartierplanpflicht Gallisacher West kann in maximal zwei räumlich getrennten Quartierplanungen umgesetzt werden. Die Quartierpläne in dieser Zone mit Quartierplanpflicht sind in Absprache mit dem Gemeinderat Augst zeitlich nach den Quartierplänen in der ZQP Gallisacher Ost auszuarbeiten und baulich umzusetzen bzw. zu realisieren.
- Gegenseitige Abstimmung ZQP Gallisacher West, Augst mit ZQP Gallisacher West, Pratteln: Das Areal Gallisacher West, Augst ist in Koordination mit der Gemeinde Pratteln, zusammen mit dem Areal Gallisacher West, Pratteln, zu entwickeln und in Quartierplan-Vorschriften umzusetzen.

### c) Zone mit Quartierplanpflicht "ZQP Ehingerhof"

- QP-Verfahren: Mit der Einhaltung nachfolgender Randbedingungen kann das vereinfachte Quartierplan-Verfahren gemäss § 42 RBG angewendet werden.
- Qualitätssicherung durch Varianzverfahren: Das vereinfachte QP-Verfahren erfordert vorgängig zwingend die Durchführung eines Varianzverfahrens. Die QP-Umsetzung erfolgt auf der Basis der Best-Variante unter gleichzeitiger Einhaltung der nachfolgenden Randbedingungen.
- Zulässige Nutzungsarten: Wohnen, Dienstleistungen, Verkauf, öffentliche Nutzungen und gewerbliche Nutzungen im Sinne der Kernzone gemäss § 22, Abs. 1 RBG und in Beachtung der kantonal geschützten Bausubstanz.
- Zulässige Bruttogeschossfläche (BGF): max. 5'750 m<sup>2</sup> BGF.
- Lärmempfindlichkeitsstufe: LES III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung.
- Geschossigkeit / Gebäudehöhe: In Abstimmung auf die kantonal geschützten Bauten und die Bebauung in der Nachbarschaft.
- Verkehrerschliessung: Gestützt auf den Strassennetzplan Augst-West.

Grün- und Freiraumkonzept (GFK) Augst-West der SKK Landschaftsarchitekten, Wettingen vom 22. März 2013.

Etappierung: Die Entwicklung soll in Absprache mit der Gemeinde Augst in Laufe der nächsten Planungsperiode (18 - 25 Jahre) von Osten Richtung Westen erfolgen.

Prüfung Umlegung Gemeindegrenze Pratteln-Augst: Es ist zu prüfen, in wie weit es notwendig und sinnvoll ist, im Rahmen der QP-Verfahren die Gemeindegrenze zu verschieben (flächengleicher Abtausch).

Bei grösseren Abweichungen zu den vorgegebenen Randbedingungen ist das ordentliche QP-Verfahren gemäss § 41 RBG anzuwenden.

Mögliches Varianzverfahren: z.B. SIA-Wettbewerb, Studienauftrag oder ähnliches.

Nutzungsarten: Wohnnutzung und **mässig störende** Betriebe.

BGF: Gesamte ZQP-Fläche brutto in Augst beträgt ca. 6'370 m<sup>2</sup>; 5'750 m<sup>2</sup> BGF entsprechen einer Ausnutzungsziffer (AZ) von 0.9 bezogen auf die massgebende ZQP-Fläche.

- Umnutzungen / Umbauten der bestehenden Bausubstanz: Für kleinere Um-, Anbauten und Nebenbauten gemäss § 9 ZR sowie bei Umnutzungen mit wenig baulichen Änderungen ist die Ausarbeitung eines Quartierplanes nicht zwingend.
- Ortsbildschutzzone Ehingerhof: Diese ist in das Bebauungs- und Aussenraumkonzept sowie in die nachfolgende Quartierplanung entsprechend miteinzubeziehen (§ 39 ZR).
- Schutzobjekte: Für die Schutzobjekte gelten die Bestimmungen des Zonenreglementes (§§ 35, 36, 38 inkl. Anhang 1, ZR)

*Schutzobjekte innerhalb der ZQP Ehingerhof sind: 4 Linden, 1 Brunnen im Aussenraumbereich der geschützten Bauten*

## D. ZONENSPEZIFISCHE VORSCHRIFTEN

### D.1 Zonentabelle

#### § 26 Nutzungszonenvorschriften im Überblick

#### Zonenspezifische Massvorschriften

Bauzone	W2	WG3	WG4
maximale Baubauungsziffer in % (BZ)	24 %	25 %	25 %
minimale Grünflächenziffer in % (GF)	30 %	25 %	20 %
zulässige Vollgeschosszahl	2	3	4
Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei	frei
Dach- respektive Attikageschosse zulässig	ja	ja	ja
zulässige Fassadenhöhe in m	7.7 m	10.7 m	13.7 m
zulässige Gebäudehöhe in m	11.2 m	14.2 m	17.0 m
zulässige Gebäudelänge in m	25.0 m	35.0 m	frei
Dachformen	frei	frei	frei
Dachaufbauten / Dacheinschnitte	zulässig	zulässig	zulässig
Lärm-Empfindlichkeitsstufen	II	III: bis 40 m ab Strassenrand Hauptstrasse II: > 40 m ab Strassenrand Hauptstrasse	III: Parz. Nr. 570 II: westlich Kanalweg

## D.2 Wohnzonen, Wohn-/Geschäftszonen

### § 27 Wohnzone (W2)

Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist. Zugelassen sind namentlich kleinere und emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.

### § 28 Einliegerwohnungen in der Zone W2

<sup>1</sup> Für die Realisierung einer Einliegerwohnung (Kleinwohnung) bei neuen bzw. bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern kann der Gemeinderat Abweichungen von der baulichen Nutzung gewähren.

<sup>2</sup> In Abweichung von den Zonenvorschriften sind folgende max. Werte möglich:

Zone W2: Bebauungsziffer bis maximal 27%.

<sup>3</sup> Die in Absatz 2 festgelegte Maximalnutzung kann nur beansprucht werden, wenn die Einliegerwohnung mit einem separaten Eingang zugänglich ist. Die Einliegerwohnung muss unabhängig genutzt und darf nicht mit einer anderen Wohnung zusammengelegt werden.

### § 29 Wohn- und Geschäftszonen (WG3, WG4)

Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zugelassen sind namentlich Läden, Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts- und Büroräumlichkeiten, Schulungsräume, Wohn- und Beschäftigungsheime, Restaurants, Hotels, Handwerksbetriebe sowie ähnliche Betriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

§ 21 Abs. 1 RBG

**Nicht störende Betriebe sind z. B.:**  
Kleinere Bürobetriebe, kleinere (Quartier-) Läden, Kinderkrippen, Etagegeschäfte (z. B. Versicherungen, Arzt-/ Zahnarztpraxen, Tierarztpraxen, Physio- und Psychotherapiepraxen, Reisebüros, Coiffeurgeschäfte, Beratungsstellen, Architektur- und Advokaturbüros, Ateliers für technische und graphische Berufe), Clublokale u. Ä.

§ 21 Abs. 2 RBG

**Beispiele für wenig störende Betriebe (nicht abschliessend, nebst in § 29 ZR genannten):**

- Dienstleistungsbetriebe z. B.: Therapieheime, Fitnessstudios, Gesundheits- und Lehrinstitute, Kindertagesheime, Jugendhaus, öffentliche Lokale medizinische Einrichtungen etc.
- Handwerksbetriebe z. B.: Elektriker, Feinmechaniker, Reparaturservice ,
- kleinere Werkstätten, Ateliers etc.

## D.3 Spezialzonen

---

### § 30 Spezialzone Kraftwerk

---

<sup>1</sup> In dieser Zone sind nur Bauten und Anlagen in Zusammenhang mit der öffentlichen Energiewirtschaft und dem Betrieb der Schifffahrtsanlagen zugelassen.

<sup>2</sup> Die Umgebungsbepflanzung hat grundsätzlich mit standortgerechten einheimischen Arten zu erfolgen.

<sup>3</sup> In der Spezialzone "Kraftwerk" gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III gestützt auf die eidgenössische Lärmschutzverordnung.

---

### § 31 Spezialzone Bootshafen

---

<sup>1</sup> Die Spezialzone für Bootshafen ist für einen Bootshafen mit maximal 54 Anlegestellen bestimmt. In dieser Zone sind nur eingeschossige Baute, Anlagen und Infrastruktureinrichtungen im Zusammenhang mit dem Bootshafen zugelassen. Die Bauten dürfen eine Grundfläche von gesamthaft maximal 50 m<sup>2</sup> und eine Gebäudehöhe von 3.5 m nicht überschreiten.

<sup>2</sup> Nicht durch den Bootshafen beanspruchte Flächen sowie Uferbereiche des Fließgewässers sind im Sinne des ökologischen Ausgleiches naturnah zu gestalten. Die Bepflanzung ist mit standortheimischen Arten vorzunehmen. Der bestehende Baumbestand ist soweit als möglich zu erhalten; d.h. innerhalb des Areals, welches nicht notwendigerweise für den Bootshafen (Wasserfläche, Böschung etc.) benötigt wird. Die Bepflanzung ist so zu gestalten, dass die Sicht vom Hochbord Rheinlandschaft gewährleistet bleibt.

<sup>3</sup> Erschliessungsflächen ausserhalb des Bootshafens und zum Bootshafen gehörende Parkierungsflächen sind grundsätzlich unversiegelt, d.h. wasserdurchlässig und für Spontanvegetation geeignet auszugestalten. Die Gesamtfläche der Parkplätze innerhalb des Areals darf 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

<sup>4</sup> Die Lage der Zufahrts- bzw. des Fussweges ist im Zonenplan konzeptionell festgelegt. Die genaue Lage dieser Wege sowie die Lage einer Parkierungsanlage für Motorfahrzeuge sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu definieren.

<sup>5</sup> Die Nutzungsarten der Spezialzone Bootshafen erfordern keine Festlegung der Lärm-Empfindlichkeitsstufe.

**Zone überlagert Gewässer:**

*Wo die Spezialzone Gewässerbereiche überlagert, sind die übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen massgebend und zu berücksichtigen. Bei Planungsmassnahmen sind die kantonalen Fachstellen zwingend zu kontaktieren und entsprechende Vorgaben zu berücksichtigen.*

**Zone überlagert Gewässer:**

*Wo die Spezialzone Gewässerbereiche überlagert, sind die übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen massgebend und zu berücksichtigen. Bei Planungsmassnahmen sind die kantonalen Fachstellen zwingend zu kontaktieren und entsprechende Vorgaben zu berücksichtigen.*

*Ökologischer Ausgleich bei Sammelparkplätzen siehe § 20 ZR*

---

### § 32 Spezialzone Naherholung

---

- <sup>1</sup> Diese Zone ist für extensive Naherholung am Rheinufer bestimmt wie z.B. Spazieren, Rasten u.a.m.
- <sup>2</sup> Das Erstellen von neuen Bauten und Anlagen ist grundsätzlich nicht gestattet. Ausgenommen sind für den Kraftwerk-Schleusenbetrieb notwendige Bauten und Anlagen, welche auf einen Standort in dieser Zone angewiesen sind. Diese sind jedoch so zu gestalten und zu platzieren, dass die Erholungsnutzung nicht beeinträchtigt wird.
- <sup>3</sup> Das Aufstellen von Ruhebänken ist zugelassen. Spezielle Erholungsnutzungen bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates.
- <sup>4</sup> Der Baumbestand ist geschützt. Bäume dürfen weder beseitigt noch gefährdet werden. Die Pflege ist auf eine möglichst grosse Lebenserwartung der Bäume auszurichten. Bei Abgang eines Baumes ist ein standortgerechter Ersatzbaum in unmittelbarer Nähe nachzupflanzen.
- <sup>5</sup> Das Wiesland ist als Blumenwiese zu pflegen (max. 2 Schnitte / Jahr nach Versamen der Blütenpflanzen, Schnittgut wegführen). Die Anwendung von Düngern und Herbiziden ist verboten.
- <sup>6</sup> Die Nutzungsart der Spezialzone Naherholung erfordert keine Festlegung der Lärm-Empfindlichkeitsstufe.

## D.4 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

### § 33 Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A)

<sup>1</sup> Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. In beschränktem Umfang sind andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.

§ 24 RBG

<sup>2</sup> Die Nutzung richtet sich nach der im Zonenplan festgelegten Zweckbestimmung. Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage, und es sind die öffentlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen.

<sup>3</sup> Für jede öW+A-Zonenfläche ist eine Grünflächenziffer (§ 10 ZR) von mindestens 20 % einzuhalten.

<sup>4</sup> Grünflächen und –elemente sind soweit es deren Nutzung zulässt, naturnah im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu realisieren respektive in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen. Die Bepflanzung hat grundsätzlich mit standortheimischen Arten zu erfolgen.

vgl. dazu auch Grün- und Freiraumkonzept Augst-West

<sup>5</sup> In der Zone für öffentliche Werke und Anlagen gelten die Lärm-Empfindlichkeitsstufen, gestützt auf die eidgenössische Lärmschutzverordnung.

Die Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES) hat nur Gültigkeit für öW+A-Zonen die Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne von Art. 2 Abs. 6 der eidg. Lärmschutz-Verordnung zulassen.

öW+A-Zone "Wasserversorgung" ..... LES III  
 öW+A-Zone "techn. Infrastruktur" ..... keine LES  
 öW+A-Zone "Rheinpark" ..... keine LES

## D.5 Waldareal

---

### § 34 Waldareal

---

<sup>1</sup> Der Wald und seine Abgrenzung sind durch die Waldgesetzgebung umschrieben und geschützt. Sofern keine statischen Waldgrenzen festgelegt werden, gilt der dynamische Waldbegriff.

<sup>2</sup> Die forstwirtschaftliche Nutzung und Bewirtschaftung des Waldes bzw. der Waldränder hat nach den Vorgaben der forstlichen Planung (Waldentwicklungsplan WEP und dem Betriebsplan) sowie den übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen zu erfolgen. Die Einhaltung der Schutzziele ist durch die zuständigen Forstorgane zu gewährleisten.

<sup>3</sup> Die Waldränder sind im Zusammenhang mit der forstlichen Nutzung in die Pflege miteinzubeziehen. Es ist ein stufiger Aufbau und buchtiger Verlauf mit einer gesunden Strauchschicht mit standortheimischen Arten anzustreben und zu erhalten.

<sup>4</sup> Überlagern archäologische Schutzzonen Waldareal so geniessen archäologisch schützenswerte oder durch den Bewuchs gefährdete Zeugen Priorität vor dem Pflanzenschutz.

## D.6 Schutzzonen / Schutzobjekte

---

### § 35 Allgemeine Bestimmungen zu Schutzzonen / Schutzobjekte (Naturschutzzonen, Natur- und Kulturobjekte)

---

<sup>1</sup> Schutzzonen und Schutzobjekte bezwecken:

- die Erhaltung und Aufwertung von ökologisch, wissenschaftlich, ästhetisch oder kulturell besonders wertvollen Landschaftsteilen und -elementen.
- die Erhaltung seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sowie die Sicherung ihrer Lebensräume

<sup>2</sup> Für die Schutzzonen und Schutzobjekte gilt: Ihr Bestand, ihr Wert und ihre Wirkung dürfen nicht beeinträchtigt oder zerstört werden. Es dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden, die den Schutzziele widersprechen. Gefährdungen aller Art (z.B. das Errichten von Bauten, Lagerplätze, Abgrabungen im Wurzelbereich von Gehölzen), dem Schutzzweck widersprechende Nutzungen und Eingriffe sind untersagt.

*Rechtsgrundlage:*

Art. 18 RPG, WaG, kWaG

*Gemäss §4 WaG BL erlässt der Kanton zur Abgrenzung von Wald und Bauzonen Waldgrenzenkarten, die die Waldgrenzen im Bereich von Bauzonen und Zonen mit Bauzonencharakter (z.B. Spezialzonen) auf unbestimmte Zeit festlegen.*

*Das Waldareal ist im Zonenplan Siedlung und Landschaft als orientierender Inhalt dargestellt.*

*Forstliche Planung: Waldentwicklungsplan - Betriebsplan - Nutzungs- und Schutzkonzepte.*

*Zur Werterhaltung sind meist konkrete Pflege- und Unterhaltsmassnahmen notwendig. Die Verantwortung hierfür muss objektspezifisch zugewiesen werden.*

<sup>3</sup> Im grundeigentumsverbindlichen Anhang 1 ZR sind ergänzend spezifische Schutzziele und Schutzmassnahmen für die Naturschutz-zonen verbindlich festgelegt.

<sup>4</sup> Die Gemeinde kann Beiträge ausrichten für Schutzobjekte, für fachgerechte Restaurierungsarbeiten bei geschützten Bauten, für ökologische Ausgleichsmassnahmen und Massnahmen zur Aufwertung des Landschaftsbildes, insbesondere die Abgeltung für erschwerte Bewirtschaftung, für Nutzungseinschränkungen, für besondere Leistungen sowie Massnahmen, welche die übliche Bewirtschaftung und Pflege überschreiten. Sie stellt die dazu erforderlichen Mittel im Rahmen des jährlichen Budgets zur Verfügung.

---

### § 36 Erhaltenswerte Einzelbäume

---

<sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Einzelbäume prägen zu einem wesentlichen Teil das Siedlungs- und Landschaftsbild, dienen der Grünvernetzung und dem ökologischen Ausgleich und sind im öffentlichen Interesse erhaltenswert.

<sup>2</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Einzelbäume auf öffentlichem und privatem Grund sind in ihrem Bestand zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

<sup>3</sup> Ein erhaltenswerter Baum darf nur gefällt werden, wenn eine Fällbewilligung des Gemeinderates hierzu vorliegt. Eine Fällbewilligung kann erteilt werden, wenn

- a) mit dem Fortbestand des Baumes eine Gefahr verbunden ist,
- b) eine Fällung als Pflegemassnahme für den übrigen Baumbestand angezeigt ist,
- c) aus Gründen der Wohnhygiene eine Fällung notwendig ist,
- d) die Erhaltung des Baumes bei einer Interessenabwägung als unverhältnismässig erscheint,
- e) eine Ersatzpflanzung vorgenommen wird. Ist eine Ersatzpflanzung am ursprünglichen Standort nicht möglich, entscheidet der Gemeinderat über einen adäquaten Standort.

<sup>4</sup> Für neue bewilligungspflichtige Bauten ist ein angemessener Abstand zu den erhaltenswerten Einzelbäumen einzuhalten.

*In Anhang 1 sind aufgeführt:*

- Naturschutz-zonen
- Schutzobjekte Natur (Einzelbäume, Baumreihen)
- Schutzobjekte Kultur (geschützte Bauten, Fischergalgen, Brunnen)
- Hecken und Feldgehölze

*§ 29 RBG*

*Erhaltenswerte Einzelbäume:*

*Die im Zonenplan Siedlung definierten Bäume sind lagemässig exakt verortet.*

*Das Grün-, Landschafts- und Freiraumkonzept ist in diesem Kontext zu berücksichtigen.*

*Interessenabwägung zwischen privatem und öffentlichem Interesse.*

*Ein "angemessener Abstand" berücksichtigt insbesondere:*

- die (künftige) Baumentwicklung,
- die Wohnhygiene sowie
- den Bauvorgang.

---

### § 37 Baumreihen / Alleen entlang kommunaler Strassen und Wege

---

- <sup>1</sup> Die im Zonenplan festgelegten Alleen und Baumreihen bezwecken eine nachhaltige ökologische Vernetzung und werten den Strassenraum auf.
- <sup>2</sup> Wo es die Platz- und Verkehrssituation erlaubt, plant, realisiert und unterhält die Gemeinde solche Baumreihen und Alleen im kommunalen Strassen- und Wegraum. Pflanzungen auf privaten Grundstücken erfolgen mit Zustimmung des Grundeigentümers sowie mittels Vereinbarungen.
- <sup>3</sup> Es sind standortgerechte hochstämmige Bäume zu pflanzen. Die realisierten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauernd zu erhalten.

---

### § 38 Geschützte Bauten / Kulturobjekte Fischergalgen / Brunnen

---

- <sup>1</sup> Die im Zonenplan ausgeschiedenen geschützten Bauten und Kulturobjekte mit ihrer unmittelbaren Umgebung bezwecken die Bewahrung und die Pflege von kulturhistorischen, architektonischen und für das Landschafts- und Ortsbild bedeutenden Objekte.
- <sup>2</sup> Schutzziele sind substanzielle Erhaltung und fachgerechter Unterhalt der Bauten und Objekte in ihrem typischen Charakter. An- und Umbauten dürfen die bauliche Substanz der Bauten und Objekte nicht störend beeinträchtigen.
- <sup>3</sup> **Geschützte Kulturobjekte Fischergalgen:** Bei Restaurierungen ist ihre Grundsubstanz zu erhalten bzw. wenn nötig zu verbessern. Zusätzliche Ausbauten sind grundsätzlich nicht zulässig. Zugangsbereiche und Umgebung sind naturnah zu belassen. Die Gemeinde erstellt ein Inventar mit Ausbaustandard 2014, in welchem der Ist- Zu-stand dokumentiert ist.
- <sup>4</sup> **Geschütztes Kulturobjekt Brunnen:** Ist eine Versetzung des bestehenden Standortes des Brunnens unumgänglich, entscheidet der Gemeinderat über einen adäquaten Standort.

**Symbole im Zonenplan:**

*Im Zonenplan Siedlung und Landschaft werden Baumreihen und Baumalleen entlang kommunaler Strassen mittels Ringsymbolen dargestellt. Die Ringe stehen jedoch nicht für eine exakte Verortung einzelner Bäume im Strassenraum. Die Ringe sagen auch nichts darüber aus, auf welcher Strassenseite eine Pflanzung verortet werden soll.*

*vgl. Inventar Fischergalgen 2014, Objekte K1 bis K13*

---

### § 39 Ortsbildschutzzone

---

<sup>1</sup> Die Ortsbildschutzzone Ehingerhof dient dem Erhalt des wertvollen Ortsbildes und Ensemble im Bereich des Ehingerhofs und dessen unmittelbare Umgebung.

<sup>2</sup> Veränderungen und bauliche und aussenräumliche Weiterentwicklungen in dieser Schutzzone sind in Beachtung der kantonal geschützten Bausubstanz vorzunehmen und bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates und der kantonalen Denkmalpflege.

<sup>3</sup> Überlagert die Ortsbildschutzzone die Wohn- / Geschäftszone WG3, so ist in diesem Bereich bei Neubauten nur eine 2-geschossige Bauweise zugelassen. Es gelten die ordentlichen Grenzabstände. Neubauten im Bereich der WG3-Zone mit überlagerter Ortsbildschutzzone haben einen Abstand von mindestens 10 m ab der Strassenlinie der Kantonsstrasse einzuhalten.

---

### § 40 Aussichtsschutzzonen

---

<sup>1</sup> Die Aussichtsschutzzonen bezwecken die Freihaltung und Wahrung von landschaftlich besonders reizvollen Aussichsmöglichkeiten von bestimmten im Zonenplan bezeichneten Standorten und Lagen aus.

<sup>2</sup> Im Bereich der Aussichtsschutzzone sind Bauten, Anlagen und Einrichtungen sowie Neupflanzungen höhenmässig zu begrenzen. Es ist ein übermässiger Bewuchs zu vermeiden. Die Aussicht auf die nachstehend bezeichneten Gebiete und Blickrichtungen ist zu bewahren bzw. mit gezielten Bewirtschaftungseingriffen wieder herzustellen.

Aussichtslagen und -richtungen:

a) Hochbordweg / Im Baumgarten: Rheinlandschaft und Stausee

*Die Gebäude des Ehingerhofs sind kantonal geschützt. Ebenfalls sind der Brunnen und die 4 Linden im Innenhof des Ensembles geschützt.*

#### **Äusseres Ortsbild**

*Mit den angemessenen Rücksprüngen neuer Bauten von der Strassenlinie (min. 10m) wird die äussere Einsicht auf das Bauensemble Ehingerhof freigehalten und der räumliche Auftakt zur wertvollen östlichen Kernzone mit Gemeinدهaus etc. sichergestellt.*

*Aussichsmöglichkeiten auf die Rheinlandschaft sind auf einzelne Standorte zu beschränken. Die ökologische Vernetzung ist zu gewährleisten.*

## E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

---

### § 41 Vollzugsbehörde

---

<sup>1</sup> Der Vollzug dieser Zonenvorschriften ist Sache des Gemeinderates.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann für den Vollzug dieses Reglementes ergänzende Richtlinien, Wegleitungen und Merkblätter zur Beurteilung von Baugesuchen erlassen.

---

### § 42 Beratende Kommission

---

Für die Umsetzung einzelner Vorschriften kann der Gemeinderat eine Kommission einsetzen, die den Gemeinderat in seiner Aufgabe als ausführende Vollzugsinstanz beratend unterstützt. Diese hat dem Gemeinderat regelmässig Bericht zu erstatten.

---

### § 43 Ausnahmen allgemeiner Art

---

<sup>1</sup> Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften bei der Bewilligungsbehörde zu beantragen.

<sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen gemäss § 7 RBV. In Ergänzung dieser Bestimmungen kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Zonenvorschriften beantragen:

- a) von Abgrabungs- und Aufschüttungsbestimmungen bei Geländewannen, in steilem Gelände, bei Anpassungen an bestehende Aufschüttungen und Abgrabungen sowie aus architektonischen und kanalisationstechnischen Gründen,
- b) von Fassaden- und Gebäudehöhen in steilen Hanglagen,
- c) veränderter Messpunkt für Fassaden- und Gebäudehöhen aufgrund von Hochwasserschutzmassnahmen,
- d) von den Dachformen bzw. für Unterformen der Dachformen, wenn sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen,
- e) von den Bestimmungen in § 15 Abs. 1 ZR, wenn im Sanierungsfalle die Erschliessung des Attikageschosses (Treppenhaus, Lift etc.) nur mittels Erschliessungsbauanteilen sinnvoll gewährleistet werden kann, die auf einer dritten Gebäudeseite fassadenbündig angeordnet werden,
- f) wenn sinnvolle Überbauungskonzepte höher gewertet werden als die Einhaltung der minimalen Grünflächenziffer.

*Die Erteilung der Ausnahme erfolgt durch die Baubewilligungsbehörde. Die Ausnahmeerteilung erfordert eine entsprechende schriftliche Begründung.*

*z.B. bei Nutzungsumlagerung der Bau-  
masse für behindertengerechte Bau-  
weise (Konsequenz: Vergrösserung)*

---

#### § 44 Bestandesgarantie

---

<sup>1</sup> Es gilt die Bestandesgarantie für rechtmässig erstellte, zonenfremde Bauten und Anlagen gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung.

<sup>2</sup> Ausnahmen für Unterhalt, Erneuerung und Wiederaufbau rechtmässig erstellter, den geltenden Vorschriften widersprechender Bauten und Anlagen richten sich nach der übergeordneten Gesetzgebung.

*Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen: § 109 und § 110 RBG*

---

#### § 45 Aufhebung früherer Beschlüsse

---

<sup>1</sup> Alle den Zonenvorschriften gemäss diesem Reglement und zugehörigen Plan (Zonenplan Augst-West) widersprechenden früheren Beschlüsse und Pläne sind aufgehoben, insbesondere

- a) Plan- und Reglements-inhalte der Zonenvorschriften Siedlung, die innerhalb des vorliegenden Zonenplanes Augst-West liegen, RRB Nr. 3559 vom 17. November 1992 inkl. Mutationen
- b) Zuweisungen der Lärmempfindlichkeitsstufen im Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan, die innerhalb des vorliegenden Zonenplanes Augst-West liegen, RRB Nr. 3559 vom 17. November 1992 inkl. Mutationen
- c) Plan- und Reglements-inhalte der Zonenvorschriften Landschaft, die innerhalb des vorliegenden Zonenplanes Augst-West liegen, RRB Nr. 229 vom 26. Januar 1993 inkl. Mutationen

*Das Übergangsrecht für die Anwendung dieser Zonenvorschriften ist in § 125 RBG (anwendbares Recht) definiert.*

---

#### § 46 Inkrafttreten, Anpassung

---

<sup>1</sup> Die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Zonenvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

<sup>2</sup> Spätestens nach 15 Jahren sind die Vorschriften gesamthaft zu überprüfen und nötigenfalls geänderten Verhältnissen anzupassen.

*Der Planungshorizont der Zonenvorschriften beträgt gestützt auf Art. 15 RPG ca. 15 Jahre.*

# ANHANG 1

## Schutzziele, Schutz- und Pflegemassnahmen für Schutzzonen / Schutzobjekte

### Rechtlicher Stellenwert Anhang 1

<sup>1</sup> Kursiv und grau dargestellte Texte (*Schutzziele, Schutz- und Pflegemassnahmen*) sind grundeigentumsverbindlich und unterliegen der Beschlussfassung durch die Einwohnergemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat.

<sup>2</sup> Die Positionierung mit entsprechender Nummerierung bezieht sich auf den Zonenplan.

<sup>3</sup> Für einzelne Schutzzonen und Schutzobjekte werden nachfolgend zusätzlich objektspezifische Bestimmungen in Ergänzung zu den Reglementsbestimmungen in Kapitel D.5 definiert.

<b>Verzeichnis der Schutzzonen / Schutzobjekte</b>	<b>Seite</b>
1. Naturschutzzonen	31
2. Schutzobjekte Natur	39
3. Schutzobjekte Kultur	40

# 1. NATURSCHUTZZONEN

<b>Naturschutzzone Rheinbord "West"</b>		<b>N 1w</b>
<p><b>Beschreibung:</b>  <i>Parz. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 13, 15, 433, 626, 995</i></p>	<p>Flussufer mit steilen Böschungen mit Gehölzschicht, die sehr vielfältig ausgeprägt ist, häufig sind die Hartauengehölze (Esche, Eiche Ulme) in grosser Zahl anzutreffen. Die Artenzusammensetzung der Strauchschicht ist ebenfalls sehr vielfältig. Die Krautschicht des Rheinufer wird von wenigen Pflanzen geprägt (Efeu, Brombeere, Clematis). Stellenweise Neophyten vorhanden (Sommerflieder, Robinien).</p> <p>Verschiedene Nutzungen wie Fischerei (Fischergalgen), Naherholung, Rheinuferweg (Nationale Wanderroute Via Rhenana) prägen das Landschaftsbild.</p> <p>An einigen Stellen treten unbefestigte Schotterbänke zutage, welche immer wieder abrutschen.</p>	<p><i>Rechtskräftige Naturschutzzone; bisher N 1</i></p>
<p><b>Bedeutung:</b></p>	<p>Wertvoll - kantonal schützenswert</p>	
<p><b>Schutzziele:</b></p>	<p><i>Naturnahe Ausprägung Rheinbord fördern.</i></p> <p><i>Erhaltung und Förderung eines naturnahen Uferbereiches. Erhaltung der grossen Charakterbäume in den oberen Hangbereichen (vor allem Eichen). Verhindern von Neophyten.</i></p> <p><i>Koordination der Erholungsnutzung mit den ökologischen Interessen.</i></p>	

**Schutz- und Pflegemassnahmen:**

*Periodisches Auslichten des Waldes zur Förderung der Krautschicht und der Besonnung der Felsfluren.*

*Gestufte Waldränder anlegen. Saum entlang Gebüschmantel anlegen und alle 2 Jahre im Herbst mähen.*

*Flächen ausserhalb Waldareal extensiv pflegen ohne Anwendung von Hilfsstoffen. Schnitttermin ab Juli.*

*Bei Bedarf sind zur Stabilisierung der Böschung (Nagelfluhabbrüche, Rutschungen etc.) und unter Berücksichtigung des Personen- und Sachwertschutzes "Rheinuferweg" Hangsicherungsmassnahmen zulässig.*

*Bei sich aufdrängenden Uferverbauungen sollen möglichst ingenieurbio-logische Massnahmen (Lebendverbau) zur Anwendung kommen.*

*Sämtliche Pflegeeingriffe im Waldareal unterliegen der Waldgesetzgebung sowie dem rechtskräftigen Waldentwicklungsplan (WEP) Liestal und Umgebung und sind mit dem Revierförster bzw. mit dem kantonalen Amt für Wald beider Basel zu koordinieren.*

*Massnahmen im Uferbereich des Rheins erfolgen zudem unter Einbezug der Abteilung Wasserbau des kantonalen Tiefbauamtes.*

**Naturgefahren** (im Bereich Rheinuferweg, Rheinböschung)

*Bauten und Anlagen (z.B. Rheinuferweg, Fischergalgen) sind so auszubilden, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse nicht beeinträchtigt werden. Eine Gefährdung von Mensch und Tier ist auszuschliessen.*

WEP Liestal und Umgebung 2014–2029 (RRB Nr. 0243 vom 23.02.2016)



	<p><b>Naturgefahren</b> (im Bereich Rheinuferweg, Rheinböschung)                  Bauten und Anlagen (z.B. Rheinuferweg, Fischergalgen) sind so auszubilden, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse nicht beeinträchtigt werden. Eine Gefährdung von Mensch und Tier ist auszuschliessen.</p>
--	---

<b>Naturschutzzone Magerwiese im Hochbord</b>		<b>N 3w</b>
<p><b>Beschreibung:</b> Parz. 884</p>	<p>Bestände einer nordexponierte Magerwiese mit Gebüschgruppen an steilabfallender Böschung an angeschnittenem Schotter der Niederterrasse. Relativ artenreich. Dieses Objekt wird in der Quartierplanung Im Baumgarten weitergeführt.</p> <p>Ausgedehnte Hecke im westlichen Bereich der Naturschutzzone.</p>	
<p><b>Bedeutung:</b></p>	<p>Wertvoll</p>	
<p><b>Schutzziele:</b></p>	<p>Erhaltung der Magerwiese und Förderung des Artenreichtums.</p>	
<p><b>Schutz- und Pflegemassnahmen:</b></p>	<p>Jegliche Art der Düngung und Verwendung von Bioziden ist zu unterlassen.</p> <p>Terrainveränderungen sind nicht zugelassen.</p> <p>Schnitt 1 - 2 mal jährlich frühestens ab 1. August. Schnittgut wegführen.</p> <p>Für die im Zonenplan definierte Hecke sind Schutz- und Pflegemassnahmen unter Punkt 3, Anhang 1 massgebend.</p>	

Rechtskräftige Naturschutzzone;  
 bisher N3  
 Die QP "Im Baumgarten" führt das Naturobjekt weiter.

<b>Naturschutzzone Ergolz-Unterlauf</b>		<b>N 4w</b>
<p>Beschreibung: <i>Parz. 57, 83, 883</i></p>	<p>Flusslauf im Staubereich des Kraftwerkes mit teilweise typischer Ufervegetation. Uferlandschaft mit Naherholungsfunktion. Relativ naturnaher Waldstreifen an der Steilböschung.</p> <p>Verschiedene Naturwiesenflächen, vor allem an der Terrasse des Hochwasserbereichs, bestockt mit einzelnen markanten Bäumen.</p> <p>Uferweg als Verbindung zwischen Dorfkern und Naherholung beim Kraftwerk.</p>	
<p>Bedeutung:</p>	<p>Sehr wertvoll</p>	
<p><b>Schutzziele:</b></p>	<p><i>Erhaltung und Förderung der naturnahen Uferlandschaft. Keine Intensivierung der bestehenden Nutzung.</i></p> <p><i>Förderung von standorttypischen Arten wie Weiden und Erlen. Zulassen von Lücken im Ufergehölzband um Bezüge zum Wasser herzustellen.</i></p>	
<p><b>Schutz- und Pflegemassnahmen:</b></p>	<p><i>Extensive Bewirtschaftung ohne Anwendung von Düngern und Bioziden. Schnitt 1 - 2 mal jährlich. Schnittgut wegführen. Zurückhaltende Beweidung möglich.</i></p> <p><i>Nutzung der Waldflächen nur einzelbaumweise. Naturverjüngung. Gestufte Waldränder anlegen. Saum entlang Gebüschmantel anlegen und alle 2 Jahre im Herbst mähen.</i></p> <p><i>Markante Bäume im Offenland sind fachgerecht zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte Arten zu ersetzen.</i></p>	

Rechtskräftige Naturschutzzone;  
bisher N 4

<b>Naturschutzzone Vogelschutz (mit überregionaler Bedeutung), Kraftwerk-Stausee</b>		<i>Rechtskräftige Naturschutzzone; bisher N 9</i>
<p>Beschreibung: <i>Parz. 57, 516, 999, 1000</i></p>	<p>Stausee des Rheinwasser-Kraftwerkes Augst-Wyhlen und Ergolzmündung. Standplatz vieler überwinternder und durchziehender Wasservögel. Regelmässiger Rastplatz seltener Vogelarten. Vielfältige Fisch-Fauna mit seltenen Arten (Wels, Groppe).</p> <p>Mit Regierungsratsbeschluss vom 12. Januar 1660 zum Reservationsgebiet erklärt.</p>	
<p>Bedeutung:</p>	<p>Sehr wertvoll - kantonal schützenswert</p>	
<p><b>Schutzziele:</b></p>	<p><i>Erhaltung als Vogelreservationsgebiet.</i></p>	
<p><b>Schutz- und Pflegemassnahmen:</b></p>	<p><i>Schutzmassnahmen gemäss Regierungsratsbeschluss betreffend Reservationsgebiete in der Gemeinde Augst, Zone Kraftwerk-Stausee und Ergolz.</i></p> <p><i>Um den erforderlichen Reservats-Schutz über den Stausee zu gewährleisten, müssen alle Anrainer in ein Schutzkonzept einbezogen werden (Koordination Kanton Basel-Landschaft). Im Schutzkonzept ist der Bootsverkehr im Mündungsbereich Ergolz/Rhein zu regeln.</i></p>	

## 2. SCHUTZOBJEKTE NATUR

### Erhaltenswerte Einzelbäume, Baumreihen

Beschreibung:	<i>Die im Zonenplan bezeichneten Einzelbäume / Baumreihen sind für das Orts- und Landschaftsbild von besonderer Bedeutung.</i>
<b>Schutzziele:</b>	<i>Die bezeichneten Schutzobjekte sind an ihrem Standort und in ihrem Bestand zu erhalten.</i>
<b>Schutz- und Pflegemassnahmen:</b>	<i>Es ist untersagt, die Schutzobjekte in ihrem Bestand zu gefährden oder zu beseitigen. Bei Wegfall eines geschützten Objektes ist in seiner unmittelbaren Nähe ein Ersatzobjekt zu pflanzen.  Die Pflege ist fachgerecht auszuführen und auf eine möglichst hohe Lebenserwartung der Bäume auszurichten.</i>

### Schutzobjekte Einzelbäume / Baumreihe

<b>E 1, Parz. 57</b>	<i>Kanadische Pappel (Ersatz bei Abgang durch standortheimische und ökologisch wertvolle Art), Bedeutung: <b>wertvoll</b></i>
<b>E 2, Parz. 83</b>	<i>4 Linden Ehingerhof, Bedeutung: <b>sehr wertvoll</b></i>
<b>E3, Parz. 829</b>	<i>Nussbaum am Rande der QP Gallezen, Bedeutung <b>wertvoll</b></i>
<b>E4, Parz. 827</b>	<i>Trauerweide Bootshafen, Bedeutung: <b>wertvoll</b></i>
<b>E5, Parz. 827</b>	<i>Baumreihe mit Pappeln entlang Bootshafen, Bedeutung: <b>bemerkenswert</b></i>
<b>E6, Parz. 827</b>	<i>Rosskastanie in Naherholungsgebiet, Bedeutung: <b>wertvoll</b></i>
<b>E7, Parz. 827</b>	<i>Platane auf Parkplatz Naherholungsgebiet, Bedeutung: <b>wertvoll</b></i>
<b>E8, Parz. 827</b>	<i>Sommerlinde auf Parkplatz Naherholungsgebiet, Bedeutung: <b>wertvoll</b></i>

*Ersatz z.B. durch gewöhnliche Schwarzpappel oder Silber-Weide*

### 3. HECKEN UND FELDGEHÖLZE

#### Geschützte bzw. erhaltenswerte Hecken und Feldgehölze

Beschreibung:	<i>Die im Zonenplan bezeichneten Hecken und Feldgehölze prägen das Siedlungs- und Landschaftsbild und haben als Vernetzungselemente für die Pflanzen- und Tierwelt eine besondere Bedeutung.</i>
<b>Schutzziele:</b>	<i>Erhaltung und Förderung der Objekte an ihrem Standort und in ihrem Bestand als:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Artenreiche Lebensräume</li> <li>- Ökologische bedeutsame Ausgleichselemente und Korridore für Tiere</li> <li>- Prägende Landschaftselemente</li> <li>- Kulturelemente</li> </ul>
<b>Schutz- und Pflegemassnahmen:</b>	<i>Es ist untersagt, die Schutzobjekte in ihrem Bestand zu gefährden oder zu beseitigen.</i>  <i>Die Pflege soll periodisch (i.d.R. alle 5-10 Jahre) und abschnittsweise erfolgen. Die Vielfalt an standortheimischen Baum- und Straucharten sowie dornenreiche Sträucher ist zu fördern, indem langsam wachsende Arten seltener geschnitten werden.</i>  <i>Pflegearbeiten sind im Winter durchzuführen. Auf fruchttragende Exemplare ist Rücksicht zu nehmen.</i>  <i>Entlang der Hecken und Feldgehölze ist ein Krautsaum von mind. 2 m stehen zu lassen. Dieser soll alle 2 Jahre hälftig gemäht werden. Schnitttermin möglichst nach Versamen der Blütenpflanzen (vorzugsweise im Herbst).</i>

*Hecken sind geschützt und dürfen gemäss § 13 NLG nicht beseitigt werden.*

#### Schutzobjekte Hecken, Feldgehölze

<b>H 1, Parz. 1199</b>	<i>Hochhecke Kraftwerkstrasse, Bedeutung: <b>bemerkenswert</b></i>
<b>H 2, Parz. 884</b>	<i>Hecke entlang Hochbordweg / Kraftwerkstrasse, Bedeutung: <b>wertvoll</b></i>
<b>H 3, Parz. 827</b>	<i>Vielfältige Hecke entlang Kraftwerkstrasse, Bedeutung: <b>wertvoll</b></i>
<b>H 4, Parz. 827</b>	<i>Vielfältige Hecke entlang Kraftwerkstrasse (innerhalb Naherholungsgebiet), Bedeutung: <b>bemerkenswert</b></i>
<b>H 5, Parz. 827, 516</b>	<i>Vielfältige Hecke entlang Schleuse / Naherholungsgebiet, Bedeutung: <b>wertvoll</b></i>

## 4. SCHUTZOBJEKTE KULTUR

### Geschützte Bauten / Fischergalgen / Brunnen

<b>Schutzziele /</b>	Gemäss §§ 35 und 38 Zonenreglement
<b>Schutz- und Pflegemassnahmen:</b>	Die im Zonenplan bezeichneten Objekte sind im öffentlichen Interesse in ihrem Bestand zu erhalten und sachgerecht zu pflegen.

### Schutzobjekte Kultur

<b>K 1</b>	Fischergalgen, Bedeutung: <b>wertvoll</b>
<b>K 2</b>	Fischergalgen, Bedeutung: <b>sehr wertvoll</b>
<b>K 3</b>	Fischergalgen, Bedeutung: <b>wertvoll</b>
<b>K 4</b>	Fischergalgen, Bedeutung: <b>sehr wertvoll</b>
<b>K 5</b>	Fischergalgen, Bedeutung: <b>sehr wertvoll</b>
<b>K 6</b>	Fischergalgen, Bedeutung: <b>wertvoll</b>
<b>K 7</b>	Fischergalgen, Bedeutung: <b>wertvoll</b>
<b>K 8</b>	Fischergalgen, Bedeutung: <b>wertvoll</b>
<b>K 9</b>	Fischergalgen, Bedeutung: <b>wertvoll</b>
<b>K 10</b>	Fischergalgen, Bedeutung: <b>sehr wertvoll</b>
<b>K 11</b>	Fischergalgen, Bedeutung: <b>sehr wertvoll</b>
<b>K 12</b>	Fischergalgen, Bedeutung: <b>bemerkenswert</b>
<b>K 13</b>	Fischergalgen, Bedeutung: <b>wertvoll</b>
<b>B 1, Parz. 83</b>	Brunnen Ehingerhof, Bedeutung: <b>sehr wertvoll</b>

## ANHANG 2

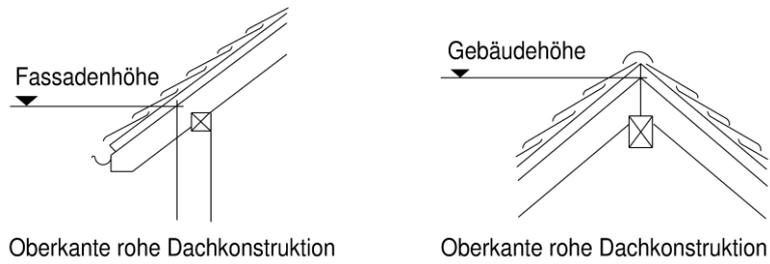
### Prinzipskizzen

#### Rechtlicher Stellenwert der Prinzipskizzen

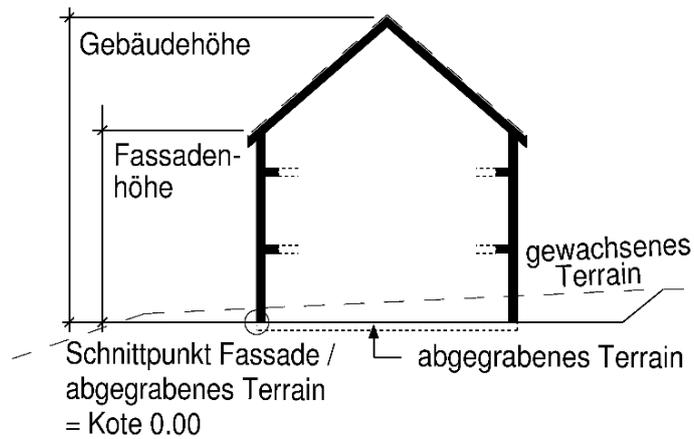
Die Prinzipskizzen dienen zur Erläuterung von einzelnen Bestimmungen im Zonenreglement. Die Prinzipskizzen haben somit keine Rechtswirksamkeit.

Verzeichnis der Prinzipskizzen	Seite
Fassaden- / Gebäudehöhe	43
Gebäude auf flachem Terrain	43
Gebäude in Hanglage	43
Gebäudelänge	44
Abstände der Bauten zwischen Bau- und Strassenlinie (§ 54 RBV)	44
Fassaden- / Gebäudehöhen bei Nebenbauten	44
Beispiele Dachformen	44
Firstanordnung	45
Dachaufbauten und Dacheinschnitte	45
Attikageschosse auf Flachdächern / Flexible Anordnung über Vollgeschoss	45
Abgrabungen und Aufschüttungen	46
Ausnützungsziffer	46

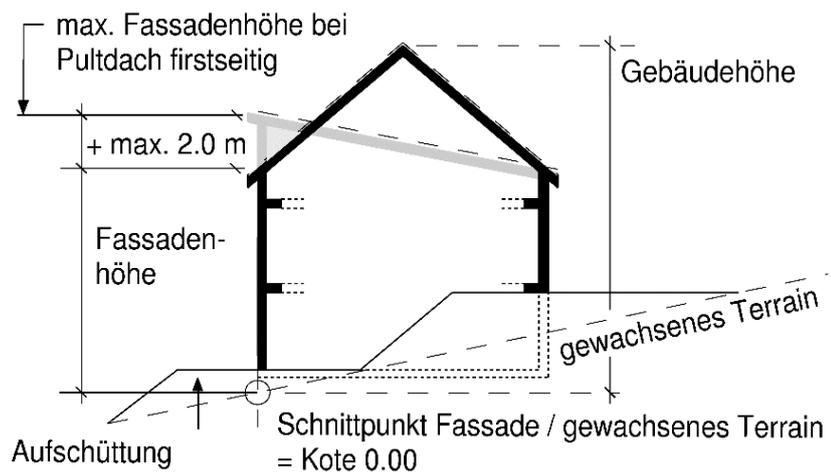
**§ 11 Abs. 1 und 2**  
Fassaden- /  
Gebäudehöhe



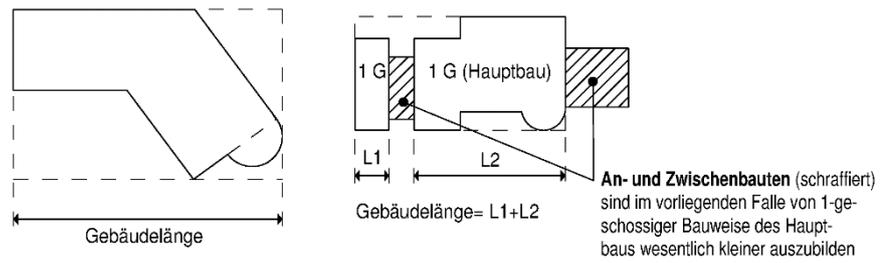
**§ 11 Abs. 1 und 2**  
Gebäude auf fla-  
chem Terrain



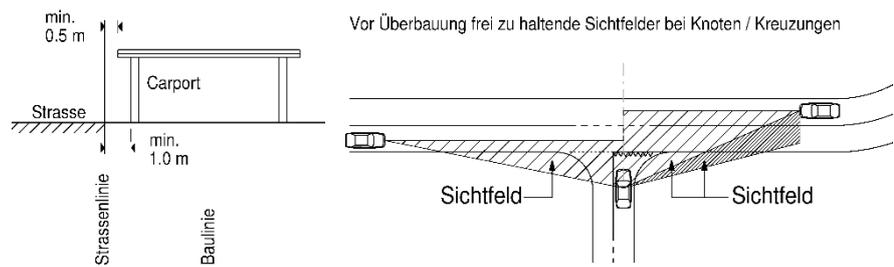
**§ 11 Abs. 1 und 2**  
Gebäude in Hang-  
lage



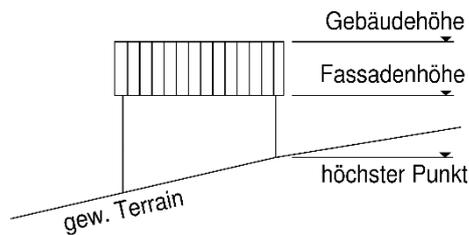
**§ 11 Abs. 6**  
Gebäuelänge



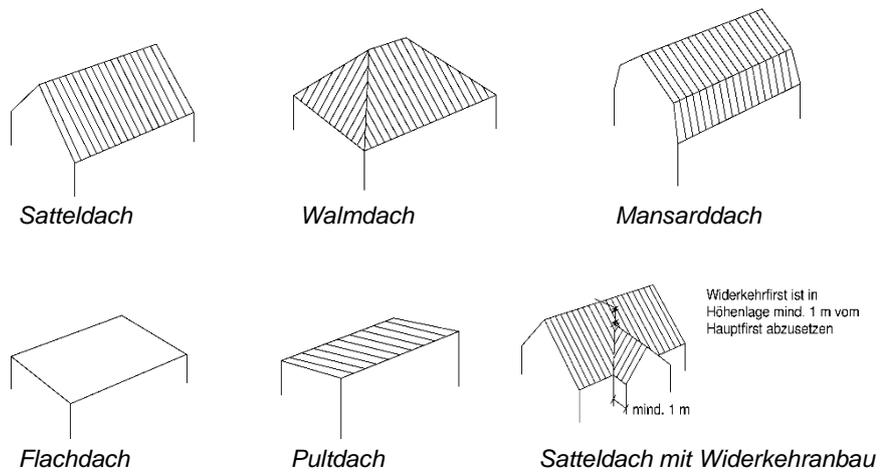
**§ 11 Abs. 7**  
Abstände der Bauten zwischen Bau- und Strassenlinie (§ 54 RBV)



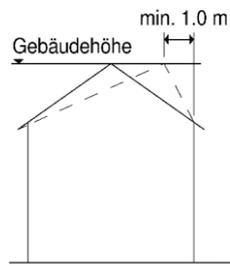
**§ 11 Abs. 8**  
Fassaden- / Gebäudehöhen bei Nebenbauten



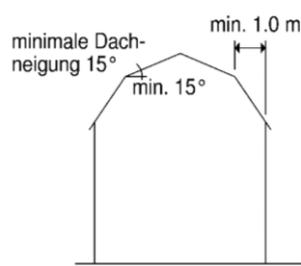
**§§ 13 / 26**  
Beispiele Dachformen



**§ 13 Abs. 2 und 3**  
**Firstanordnung**

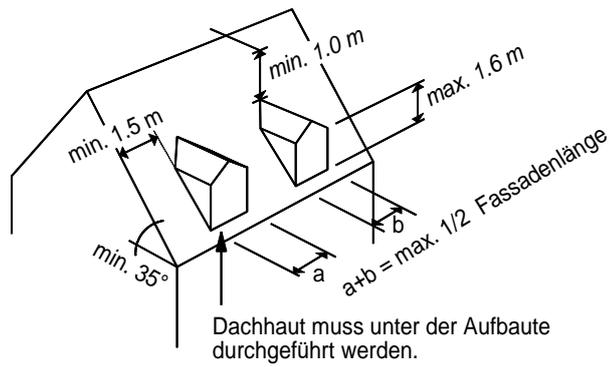


Geneigte Dächer

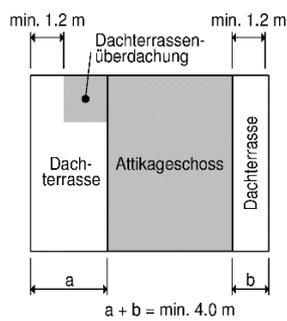
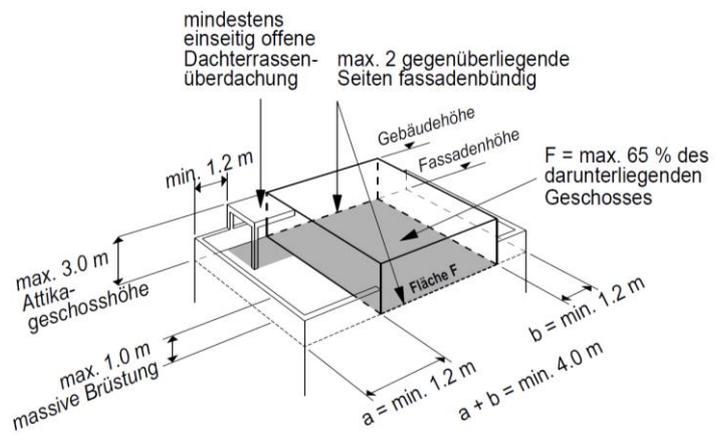


Mansarddächer

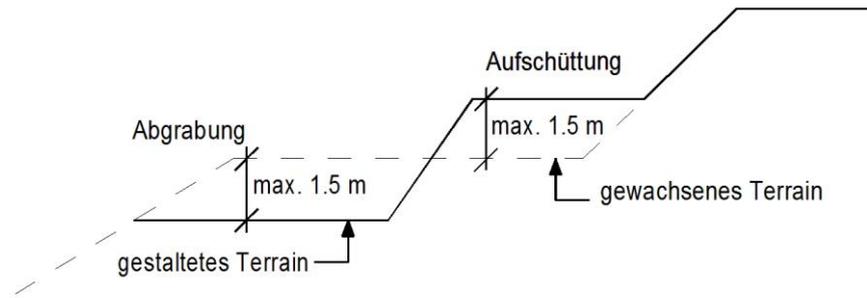
**§ 14**  
**Dachaufbauten und**  
**Dacheinschnitte**



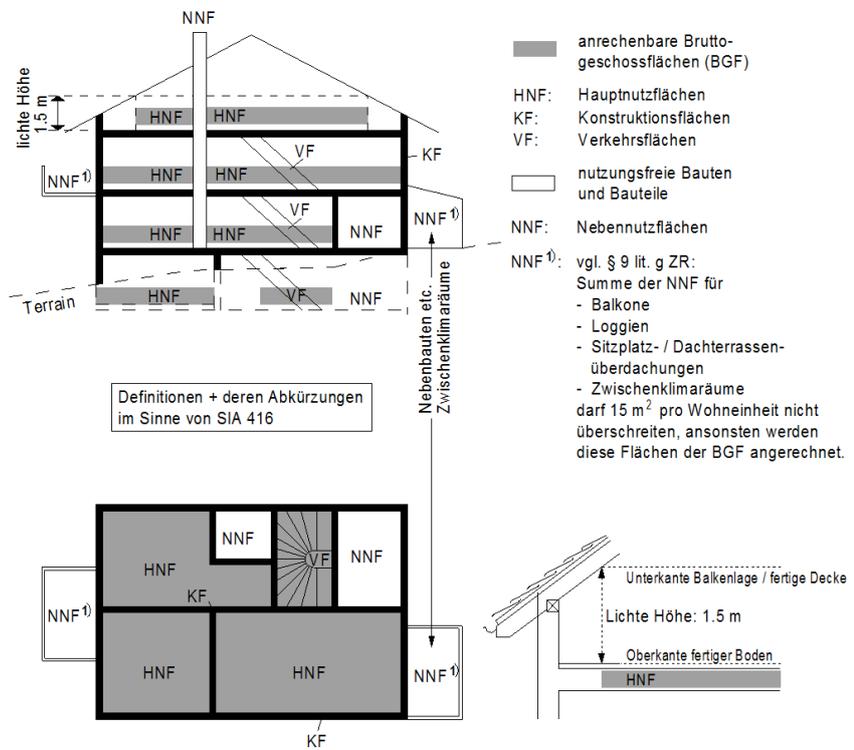
**§ 15**  
**Attikageschosse auf**  
**Flachdächern / Fle-**  
**xible Anordnung**  
**über Vollgeschoss**



**§ 18**  
Abgrabungen und  
Aufschüttungen



**§§ 8 / 23**  
Ausnutzungsziffer



## **Gemeinde**

Beschluss des Gemeinderates:	7. Mai 2019
Beschluss der Gemeindeversammlung:	5. Juni 2019
Referendumsfrist	6. Juni 2019 – 5. Juli 2019
Urnenabstimmung:	20. Oktober 2019
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 44	vom 31. Oktober 2019
Planaufgabe	31. Oktober 2019 – 29. November 2019

IM NAMEN DES GEMEINDERATES:

Der Präsident

Der Gemeindeverwalter

*sig. Andreas Blank*

*sig. Roland Trüssel*

## **Kanton**

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. 2020-598 vom 05. Mai 2020

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 19 vom 07. Mai 2020

Die Landschreiberin:

*sig. E. Heer Dietrich*