



Zonenreglement Siedlung

Mutation "Salina Raurica"

Vorlage Einwohnerrat 2. Lesung
30.05.2016

Änderungen nach 1. Lesung Einwohnerrat 25.04.2016

Hinweis:

Text / Bestimmung in schwarz = bestehend bzw. rechtskräftig (inkl. Mutationen 2014)

Text / Bestimmung in orange, violett hinterlegt = neu / Mutationsinhalt

~~Text / Bestimmung in rot, doppelt durchgestrichen = Aufhebung~~

S:\Projekte\Pratteln\52052_SalinaRaurica\02_Reglemente\52052_Reg01_ER-Vorlage08-5_20151222.docx

Bearbeitung:



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 926 84 30

Auftragsnummer: 52-052
Dok-Status: Vorlage GR / ER
Verfasser: GS / IV / SK / DF
Kontrolle / Freigabe:
Version / Datum: 08-5 / 22.12.2015

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Art. 4 Gewerbebezonen und Industriezonen	1
Art. 8 Zone ökologische Vernetzungsachse und Hecken / Feldgehölze.....	4
Art. 13 Zonen mit Quartierplanpflicht (ZQP)	5
Art. 31 Einzelbäume, Baumreihen und Alleen	10
Beschlüsse	11
ANHANG Nutzungsvorschriften	

Beilagen richtungsweisend gem. Art. 13 Abs. 4 und 5 ZRS (zu Zonen mit Quartierplanpflicht):

- Beilage 1** *Koordination Nutzungsarten und –dichten
"Salina Raurica"
(28. September 2015)*
- Beilage 2** *Nutzungsplanung Salina Raurica
Potentialabschätzung Wohnen und Arbeiten
(28. September 2015)*
- Beilage 3** *Grün- und Freiraumkonzept. Handlungsempfehlungen
(11. September 2012)*
- Beilage 4** *Energieversorgung Salina Raurica:
Strategische Planung für das östliche Neubaugebiet
mit Wohn- und Mischnutzung. Schlussbericht
(06. August 2014)*
-

Art. 4 Gewerbebezonen und Industriezonen

- Grundsatz der Nutzungsdifferenzierungen**
- ¹ In den Gewerbe- und Industriezonen gelten die Nutzungsbestimmungen gemäss § 23 RBG mit den nachfolgenden Nutzungseinschränkungen (vgl. Abs. 3 und 4) und Massvorschriften. Der Gemeinderat erlässt dazu ergänzende Richtlinien.
- ² Die zulässigen Nutzungen gemäss § 23 RBG werden gebietsweise im Sinne der unterschiedlichen Zonen gemäss Zonenplan Siedlung differenziert.
- ³ Die Zulässigkeit von publikumsintensiven Einrichtungen (PE) gilt immer unter Vorbehalt des Nachweises, dass die Verkehrskapazitäten auf dem massgebenden Strassennetz ausreichen, die Vorgaben des übergeordneten Rechts an die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und die Luftreinhalteverordnung eingehalten werden können.
- Nutzungsdifferenzierungen**
- ⁴ Innerhalb der Gewerbebezonen Ga, Gb, Gc, Gf, Gg, Gh und Gi und den Industriezonen Ir, Is, It, Iv, Iw, Ix und Iy sind folgende Nutzungen grundsätzlich ausgeschlossen:
- a.) Verkehrsintensive Verkaufsnutzungen. Der Verkauf von an Ort produzierten Waren (Fabrikläden) ist gestattet. Bei vergleichbaren Nutzungen bestimmt die Baubewilligungsbehörde die Zonenzulässigkeit im Einzelfall.
 - b.) Verkehrsintensive Freizeitnutzungen.
 - c.) Transport-, Verteil- und Logistiknutzungen. Solche Nutzungen sind nur zulässig, wenn sie einem Produktionsbetrieb an Ort als Nebenfunktion dienen.
- In Abweichung dieser grundsätzlichen Nutzungseinschränkungen können in nachfolgend aufgeführten besonders bezeichneten Gewerbebezonen respektive Industriezonen solche Nutzungen realisiert werden, wenn dies in nachstehender Tabelle mit einem "X" erlaubt wird:

Vgl. **Richtlinie des Gemeinderates** zu den Nutzungsbestimmungen in den Gewerbe- und Industriezonen.

Vorbehalt des Nachweises

Auch unter Beachtung von: Anhänge 11/1 und 11/2 RBV, gültige VSS Normen, kantonale Massnahmenplanung.

Zone	Gebiet gemäss Zonenplan Siedlung (Zahl in Klammer entspricht maximaler Gebäudehöhe in Meter gem. Anhang "Nutzungsvorschriften" zum vorliegenden Zonenreglement)	Nutzungsmöglichkeiten nebst Nutzungen gemäss § 23 RBG		
		a.) Verkehrsintensive Verkaufsnutzungen	b.) Verkehrsintensive Freizeitnutzungen	c.) Transportorientierte Nutzungen
Gewerbezone	Ga(15)*	X	X	
	Gb(18)*	X	X	
	Gc(15)			
	Gf(18) (vgl. auch Art. 4 Abs. 7 ZRS)			
	Gg(18)			X
	Gi(24)			
	Gh(35)	■	■	■
Industriezone	Ir(24)*		X	
	Is(30)*		X	
	It(18)			
	Iv(30)			X
	Iw(30)			
	Ix(50) (vgl. auch Art. 4 Abs. 8 ZRS)			
	Iy(30) (vgl. auch Art. 4 Abs. 9 ZRS)			

* Die planungs- und umweltschutzrelevanten Anforderungen gemäss Kantonsgerichtsentscheid vom 19.12.07 in Sachen Quartierplanung Grüssen 4 sind im Rahmen der Quartierplanungen und Baubewilligungen zu beachten.

Grünflächenziffer

- ⁵ In den Gewerbe- und Industriezonen muss ein Grünflächenanteil von mindestens 10 % eingehalten werden. Zur Grünfläche werden angerechnet:
- alle bewachsenen Flächen, einschliesslich der begrünter Flächen über Tiefgaragen;
 - begrünte Flachdächer zu 50 %;
 - sickerungsfähige Beläge zu 25 %;
 - ein Hochstamm-Baum mit 25 m² Grünfläche.

Pro 1'000 m² Arealfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen (kronenbildender Hochstamm).

Zu beachten ist das Dokument „Informationsblatt I: Umgebungsgestaltung Pratteln Nord Grünflächen in der Rheinebene“.

Bepflanzungen sind mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen vorzunehmen. Die Grünflächen sind so zu gestalten, dass sie dem Arten- und Biotopschutz dienen.

Begrünte Dächer

- ⁶ Begrünte Dächer ab einer Fläche von 500 m² sind als ökologische Ausgleichsflächen im Sinne des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz auszuführen. Dabei ist Folgendes zu beachten:
- a.) Verwendung von natürlichem Bodensubstrat, vorzugsweise aus der Rheinebene selbst;
 - b.) Ansaat mit einheimischem, standorttypischem Saatgut (z. B. die Basler Mischung);
 - c.) Schichtdicke Bodensubstrat mind. 10 cm.

Ergänzung zum Mass der Nutzung in er Zone Gf(18) im Gebiet Rheinlehne

- ⁷ Ab Niveau Rheinstrasse ist eine Gebäudehöhe von maximal 15 m einzuhalten. Die maximale Gebäudelänge beträgt 35 m.
Der ökologischen Vernetzung ist bei Neubauten gebührend Rechnung zu tragen.

Ergänzungen zur Art der Nutzung in der Industriezone Ix(50)

- ⁸ Die Industriezone Ix(50) dient der industriellen Nutzung, der Forschung, der Produktion und der Verwaltung der chemischen und der pharmazeutischen Industrie sowie als Standort für Störfallbetriebe. In dieser Industriezone sind keine Nutzungen zugelassen, die das Risiko von Todesfällen oder Verletzten bei einer Havarie soweit erhöhen, dass Sicherheitsanpassungen bei Störfallbetrieben erforderlich sind. Dabei handelt es sich unter anderem um folgende Nutzungen: Wohnen und personenintensive Betriebe.

Der Ausschluss von Einkaufszentren, Fachmärkten, Intensivsport- und Freizeitanlagen ist bereits durch die Bestimmung in Abs. 4 gewährleistet.

Ergänzungen zur Art der Nutzung in der Industriezone Iy(30)

- ⁹ Transportorientierte Nutzungen in der Industriezone Iy (30) sind in Abweichung zu Art. 4 Abs. 4 lit. c nicht nur als Nebenfunktion sondern auch als Hauptfunktion erlaubt. Bedingung bleibt jedoch, dass sie in Zusammenhang mit einem Produktionsbetrieb vor Ort stehen.

Art. 8 Zone ökologische Vernetzungsachse und Hecken / Feldgehölze

Zone ökologische Vernetzungsachse

¹ a.) Zonenzweck
Die Zone ökologische Vernetzungsachse dient der Vernetzung der typischen Lebensräume des Hochrheins auf der West-Ost-Achse. In Teilen überlagert sie Gleisanlagen für den Rangierbetrieb. **Zudem kann sie Nebenflächen von Strassen umfassen und als Pufferfläche dienen zwischen Nutzungsarten mit Konfliktpotential.**

b.) Zulässige Nutzungen
In der Zone ökologische Vernetzungsachse ist der Rangierbetrieb gewährleistet. **In Teilbereichen können strassenbegleitende Infrastrukturen errichtet werden (z. B. Lärmschutz, Bankettflächen, etc.). Unversiegelte Fusswege können angelegt und unterhalten werden. Fussweg-, Erholungs- und Freizeitnutzungen sind soweit erlaubt wie sie Vernetzungsfunktion und Rangierbetrieb nicht beeinträchtigen.**

c.) Ökologische Massnahmen
Die ökologische Vernetzungsachse ist mit typischen Lebensräumen des Hochrheins ausgestaltet. Insbesondere sind dies offene Kiesflächen und spärlich bewachsene Flächen (Mindestanteil von 50 % der Fläche) sowie Unterschlupfmöglichkeiten für Kleintiere wie Asthaufen, Steinhaufen, Klein- und Kleinstgewässer. **Wo der Zone ökologische Vernetzungsachse eine Pufferfunktion zwischen benachbarten Nutzungen mit Konfliktpotential zukommt, ist im Sinne des Immissionsschutzes der Fokus auf eine Bepflanzung mit Hochhecken und grossen Bäumen im Sinne des Immissionsschutzes zu legen möglich. Hochhecken dürfen nicht mehr als die Hälfte der Breite der ökologischen Vernetzungsachse ausmachen.**

d.) Pflege und Unterhalt
Die Gemeinde sorgt unter Berücksichtigung der bahntechnischen Anforderungen für den regelmässigen Unterhalt der Flächen in der ökologischen Vernetzungsachse. Mit Ausnahme **auf den** der Gleisanlagen dürfen keine Herbizide und Pestizide eingesetzt werden. **Das Anlegen von Fettwiesen ist untersagt.**

Extensive Wiesenmischungen werden empfohlen.

Hecken / Feldgehölz

² a.) Der Zonenplan Siedlung bezeichnet Stellen, wo Hecken / Feldgehölze zu erhalten oder wiederherzustellen sind. Der Unterhalt der Hecken und Feldgehölze ist fachgerecht nach ökologischen Kriterien vorzunehmen. Bei Hecken / Feldgehölzen entlang Strassen und Wegen ist im Rahmen der Pflegemassnahmen die Verkehrs- und die Fussgängersicherheit zu be-

rücksichtigen.

b.) Hecken im Bereich von Strassen und Wegen können für die Erschliessung von Arealen ausnahmsweise verlegt, aufgehoben oder unterbrochen werden, wenn Ausgleichsmassnahmen umgesetzt werden.

c.) Hecken und Feldgehölze entlang der zu verfüllenden Zurlindengrube können im Sinne eines Realersatzes verlegt werden, um die Bebaubarkeit der Gewerbezone Gh(35) zu verbessern.

Art. 13 Zonen mit Quartierplanpflicht (ZQP)

Grundsatz für ZQP

¹ Zonen mit Quartierplanpflicht gemäss § 20 Abs. 1 lit. h RBG umfassen Gebiete, in denen nur aufgrund einer rechtskräftigen Quartierplanung gebaut werden darf.

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.

Zone mit Quartierplanpflicht "Zentrum"

² a.) Die Zone mit Quartierplanpflicht "Zentrum" ZQP1-Z umfasst Gebiete, die zur Entwicklung des Ortszentrums in Bahnhofnähe bestimmt sind. Zugelassen sind gemäss § 22 Abs. 2 RBG Wohnungen sowie mässig störende Betriebe.

b.) In den Quartierplänen ist eine Mischnutzung mit Arbeiten und Wohnen zu definieren. Der Anteil der Wohnnutzung darf pro Quartierplan 70 % des Nutzungsvolumens nicht übersteigen.

c.) Sofern Quartierplanungen innerhalb der ZQP-1 im vereinfachten Verfahren erlassen werden, dürfen die Fassadenhöhen 18 m nicht überschreiten und maximal 6 Vollgeschosse erstellt werden. Die verkehrsmässige Erschliessung hat sich an der kommunalen Strassennetzplanung und an den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs zu orientieren. Des Weiteren sind für die Gestaltung eine hohe Nutzungs- und Interaktionsdichte zu ermöglichen, öffentliche Räume mit Zentrumscharakter zu schaffen und die Implementierung und Erhaltung von Baudenkmalern gemäss ISOS im Rahmen der Planungsentwicklung zu prüfen.

Erhaltungsziel A gemäss ISOS: Hauptgebäude Coop von 1907 im Heimatstil sowie Zuckersilo von 1955-57

Zone mit Quartierplanpflicht "Rheinlehne"

³ a.) Die Zone mit Quartierplanpflicht "Rheinlehne" ZQP2-R dient dem Schutz der Rheinuferlandschaft und schafft die Voraussetzungen für die

Erholungsnutzungen und die ökologische Vernetzung.

b.) Neubauten sind nur zulässig, wenn sie den Zweckbestimmungen und Zielen dieser Zone dienen. Insbesondere sind dies Einrichtungen für bestehende Freizeitanlagen, Aussichtspunkte, Verpflegungseinrichtungen, Sitz- und Rastplätze mit Ruhebänken, Feuerstellen, Spielplätze, Spiel- und Liegewiesen, Einrichtungen für den Fährbetrieb, Bootanlegestelle, Parkplatz für Motorfahrzeuge, Velo- und Mofaunterstände und –abstellflächen sowie eine Grossmodelleisenbahnanlage mit Museumsgebäude.

c.) Die typischen Lebensräume des Hochrheins wie offene Kiesflächen und spärlich bewachsene Flächen sowie Auenbereiche und Auenwälder sind zu erhalten und aufzuwerten. Im Rahmen der ökologischen Vernetzungsmassnahmen sind Unterschlupfmöglichkeiten für Kleintiere zu schaffen wie z. B. Asthaufen, Steinhaufen, Klein- und Kleinstgewässer. Die Gemeinde sorgt für den regelmässigen Unterhalt. Es dürfen keine Herbizide und Pestizide eingesetzt werden.

d.) Das Benutzen des Areals für Lagerplätze und Deponien sowie das Versiegeln grösserer bestehender Grünflächen ist untersagt.

e.) In der Zone mit Quartierplanpflicht "Rheinlehne" ist ein Quartierplan zu erarbeiten, der insbesondere folgendes aufzeigt und regelt:

- die Erholungsnutzungen
- den Schutz der Rheinuferlandschaft
- die Fussgängerverbindungen
- den Unterhalt und die Pflege der Grünflächen und des parkartigen Baumbestandes sowie des Rheinufers
- die ökologische Aufwertung und Vernetzung (Unterschlupfmöglichkeiten für Kleintiere, wie z. B. Asthaufen, Steinhaufen, Klein- und Kleinstgewässer)
- die zusätzlichen Bauten und Anlagen (benötigt für die Umsetzung des Konzeptes)
- die Sicherheitsaspekte (Stellung, Form und Bauweise der Gebäude) unter Berücksichtigung der Ergebnisse und Massnahmen aus einer voran erstellten Risikoanalyse
- energieeffiziente Standards für Neubauten, Umbauten und Umnutzungen
- den Umgang mit übergeordneten Gesetzen insbesondere bezüglich Uferschutz, Gewässerraum, Hochwasserschutz, Wald und Rhein-

schifffahrt.

**Zone mit Quartierplanpflicht
"Salina Raurica"**

⁴ a.) Die Zone mit Quartierplanpflicht "Salina Raurica" ZQP3-SR dient der Ermöglichung einer Neubebauung des Areals in Mischnutzung und der Errichtung eines grossen Parks.

b.) Städtebauliches Konzept

Für das im Zonenplan bezeichnete Areal müssen Quartierplan-Vorschriften erarbeitet und erlassen werden, die die Kriterien unter Art. 12 Abs. 4 ZRS konkretisieren. Die Quartierplan-Erstellung stützt sich auf ein allfällig vorgängig durchgeführtes Varianzverfahren. Die QP-Umsetzung erfolgt auf der Basis der Bestvariante, dem sogenannten "städtebaulichen Bebauungs- und Aussenraum-Gesamtkonzept".

c.) Rahmenbedingungen und richtungsweisende Vorgaben

Im Speziellen sind in den einzelnen Quartierplanungen folgende Besonderheiten zu thematisieren bzw. zu beachten:

- zulässige Nutzungsarten: Wohnen, wenig störende gewerbliche Betriebe, Handel, Dienstleistung, Gastronomie, Verkauf- und Freizeitnutzungen für den kommunalen Bedarf sowie öffentliche Nutzungen;
- für Art und Mass der Nutzung sowie deren lagemässige Zuordnung ist der Plan "Koordination Nutzungsarten und Nutzungsdichten Salina Raurica" und die "Potentialabschätzung Arbeiten und Wohnen" richtungsweisend;
- öffentliche Nutzungen: Kindergärten, ein Schulhaus, ein Quartierlokal (allenfalls innerhalb der Schulanlage) sowie Abfallsammelstellen sind innerhalb der Zone mit Quartierplanpflicht zu ermöglichen;
- Verkehrserschliessung gemäss Strassennetzplan "Pratteln Nord";
- Ausscheidung Längipark mit minimal 2.5 ha Parkfläche, wobei eine vollständige Nord-Südvernetzung zwischen Rheinstrasse und S-Bahn-Haltestelle zu realisieren ist;
- Ausscheidung Bahnhofplatz mit ca. 40 a Platzfläche inklusive Infrastruktur, unter Beachtung der verkehrlichen Wasserscheide gemäss kantonalem Richtplan;
- für die Grün- und Freiraumversorgung, -gestaltung und -ausstattung ist das Grün- und Freiraumkonzept und insbesondere dessen "Handlungsempfehlungen zur Zonenplanrevision" richtungsweisend;

Die Gemeinde beabsichtigt in Koordination mit Kanton und Grundeigentümerschaften die Durchführung eines Varianzverfahrens auf privatrechtlicher Basis. Resultat dieses Prozesses, der sich auf den kantonalen Richtplan stützt (vgl. Objektblatt G 1.3 Planungsanweisung b) ist ein städtebauliches Bebauungs- und Aussenraum-Gesamtkonzept.

vgl. Plan "Koordination Nutzungsarten und –dichten Salina Raurica" vom 28. September 2015 sowie das Dokument "Potentialabschätzung Wohnen und Arbeiten" vom 28. September 2015, beide von der Firma Stierli + Ruggli, Lausen

Die Prattler Schulraumprognose geht für Salina Raurica von einem Bedarf eines Doppelkindergartens und eines neuen Schulhauses mit 12 Zimmern aus.

vgl. orientierende Schraffur im Zonenplan

vgl. Dokument "Grün- und Freiraumkonzept – Handlungsempfehlungen" zur Zonenplanrevision vom 11. September 2012 von der Firma SKK Landschaftsarchitekten, Wettingen

Zu beachten ist das Dokument „Informationsblatt I: Umgebungsgestaltung Pratteln Nord Grünflächen in der Rheinebene“.

- Definition eines neuen Standorts für den Robinsonspielplatz, allenfalls ausserhalb der Zone mit Quartierplanpflicht;
- für die Energieversorgung ist das Dokument "Energieversorgung Salina Raurica: Strategische Planung für das östliche Neubaugebiet mit Wohn- und Mischnutzung. Schlussbericht" richtungsweisend – zudem sind bei Neubauten die "Energetischen Vorgaben für Quartierplanungen im Gebiet Salina Raurica" umzusetzen;
- Verkaufsflächen bei den Geschäftsnutzungen im Wesentlichen nur für den täglichen Bedarf; Verkaufsflächen des periodischen und des episodischen Bedarfs sind zulässig, sofern sie weder flächen- noch verkehrsintensiv sind;
- entlang der Bahnlinie und der Autobahn ist die Bebauung und Nutzung auf die Lärmbelastung der SBB-Linie und der Kantonsstrasse/Autobahn auszurichten;
- Begrenzen der vorgeschriebenen Parkplätze (Stamm- und Besucherplätze MIV) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Steuerung des Mobilitätsmanagements in Richtung eines möglichst hohen ÖV- und Langsamverkehrs-Anteils (Planungs- bzw. Rechtsgrundlage in QP festsetzen);
- der Längipark soll Fahrten des motorisierten Individualverkehrs (MIV) in Richtung West – Ost bzw. umgekehrt unterbinden. Das Langsamverkehrsnetz soll jedoch durchlässig gestaltet werden;
- Etappierbarkeit nachweisen für Umsetzung des städtebaulichen Gesamtkonzepts mit zeitlich gestaffelten Quartierplänen.

d.) Die notwendigen Baulandumlegungen sind zeitlich und räumlich abgestimmt mit den für diesen Raum notwendigen Quartierplänen zu entwickeln und entsprechend festzusetzen. Als Grundlage ist das städtebauliche Bauungs- und Aussenraum-Gesamtkonzept zu beachten.

Zone mit Quartierplanpflicht "Gallisacher"

- a.) Die Zone mit Quartierplanpflicht "Gallisacher" ZQP4-G dient der Ermöglichung einer Neubebauung des Areals nördlich der Langsamverkehrsachse des Rheinparks gemeindegrenzüberschreitend mit Augst.
- b.) In den Quartierplan-Vorschriften sind neben den unter § 16 Abs. 4 ZR aufgeführten Kriterien folgende Randbedingungen zu thematisieren bzw. zu beachten und entsprechend umzusetzen:
- Qualitätssicherung:
Wird vorgängig ein Varianzverfahren durchgeführt, kann das vereinfachte Quartierplan-Verfahren angewendet werden. Die QP-

vgl. Dokument "Energieversorgung Salina Raurica: Strategische Planung für das östliche Neubaugebiet mit Wohn- und Mischnutzung. Schlussbericht" vom 06. August 2014 von der Firma Triplex Energieplaner, Sissach

vgl. Gemeinderatsbeschluss Nr. 368 vom 02.09.2014 betreffend "Energetische Vorgaben für Quartierplanungen im Gebiet Salina Raurica"

ermöglicht werden sollen z. B.

- grösserer Einkaufsladen für das neue Quartier
- spezialisierter Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs (Bäckereien, Metzgereien, Floristik, Kiosk etc.) an Endkundschaft
- kleiner spezieller Fachhandel für Güter des periodischen und episodischen Bedarfs
- Kombination von Geschäft und Verkauf (KMU), z. B. Velomechanikerwerkstätte mit Verkauf

ausgeschlossen bleiben:

- Einkaufszentren
- Möbel- und Einrichtungshäuser
- Fachmärkte (Heim-, Handwerker-, Gärtnerei-, Unterhaltungselektronikbedarf u. a. m.)
- Autohandel
- u. Ä. m.

Abstimmung der QP-Inhalte und der Eigentumsverhältnisse im Rahmen einer BLU im Sinne von § 43 Abs. 1 RBG.

Mögliche Varianzverfahren, die privat-rechtlich durchzuführen sind: z. B. SIA-Wettbewerb, Studienauftrag o.Ä.

Umsetzung erfolgt auf der Basis der Best-Variante:

- **QP-Verfahren:**
Mit der Einhaltung nachfolgender Randbedingungen kann das vereinfachte Quartierplan-Verfahren gemäss § 42 RBG angewendet werden;
- **Zulässige Nutzungsarten:**
Wohnen, Dienstleistungsnutzungen im Sinne von § 21, Abs. 1 RBG;
- **Zulässige Bruttogeschossfläche (BGF):**
max. 4'000 m² BGF;
- **Lärmempfindlichkeitsstufe:**
LES II gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung;
- **Geschossigkeit:**
maximal 6 Vollgeschosse plus allfälliges Attikageschoss;
- **Energieeffizienz:**
Für die Energieversorgung ist das Dokument "Energieversorgung Salina Raurica: Strategische Planung für das östliche Neubaugebiet mit Wohn- und Mischnutzung. Schlussbericht" richtungweisend – zudem sind bei Neubauten die "Energetischen Vorgaben für Quartierplanungen im Gebiet Salina Raurica" umzusetzen;
- **Sicherstellung öffentliche Nutzungen:**
Ausscheidung öffentliche Nutzungen wie Kindergarten u. Ä. in Koordination zwischen den Gemeinden Augst und Pratteln;
- **Verkehrerschliessung:**
Die Neuerstellung der Erschliessungsstrasse auf dem Trasse der "Alten Rheinstrasse" ist zwischen den Gemeinden Augst und Pratteln zu koordinieren;
- **Grün- und Freiraumkonzept (GFK):**
Bei der Entwicklung der Bebauung und des Aussenraumes sind das Konzept und die Handlungsempfehlungen des GFK Augst-West (Kapitel 5) als richtungweisendes Instrument zu beachten und entsprechend umzusetzen. Dabei sind die Aspekte der grossräumigen Vernetzung und des Uferschutzes ebenfalls zu berücksichtigen;
- **Etap pierung:**
Die Zone mit Quartierplanpflicht "Gallisacher" ZQP4-G kann in maximal zwei räumlich getrennten Quartierplanungen umgesetzt werden. Die Quartierpläne in dieser Zone mit Quartierplanpflicht sind in

Maximale Bruttogeschossfläche (BGF):

Zusammen mit der maximalen BGF des Augster Teils der Zone mit Quartierplanpflicht ("Gallisacher West, Augst") von 26'000 m² BGF ergibt sich ein totales Maximalmass von 30'000 m² BGF.

vgl. Dokument "Energieversorgung Salina Raurica: Strategische Planung für das östliche Neubaugebiet mit Wohn- und Mischnutzung. Schlussbericht" vom 06. August 2014 von der Firma Triplex Energieplaner, Sissach

vgl. Gemeinderatsbeschluss Nr. 368 vom 02.09.2014 betreffend "Energetische Vorgaben für Quartierplanungen im Gebiet Salina Raurica"

Absprache mit den Gemeinderäten von Augst und Pratteln zeitlich nach den Quartierplänen in der Augster Zone mit Quartierplanpflicht "Gallisacher Ost" auszuarbeiten und baulich umzusetzen bzw. zu realisieren;

- Gegenseitige Abstimmung der Prattler Zone mit Quartierplanpflicht "Gallisacher" ZQP4-G mit der Zone mit Quartierplanpflicht "ZQP Gallisacher West" der Gemeinde Augst. Das Areal der Zone mit Quartierplanpflicht "Gallisacher" ZQP4-G, Pratteln ist in Koordination mit der Gemeinde Augst, zusammen mit dem Areal Gallisacher West, Augst, zu entwickeln und in Quartierplan-Vorschriften umzusetzen.

Art. 31 Einzelbäume, Baumreihen und Alleen

Schützenswerte Einzelbäume, Baumreihen und Alleen

- ¹ Die im Zonenplan bezeichneten schützenswerten Einzelbäume, Baumreihen und Alleen sind sachgemäss zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sie dürfen nur mit Beschluss des Gemeinderates gefällt werden. Im Falle einer unumgänglichen Entfernung muss ein angemessener Ersatz gepflanzt werden. Der Gemeinderat befindet über die Art und Lage der Ersatzpflanzung.

zu entwickelnde Baumreihen / Alleen

- ² a.) Der Eintrag zu entwickelnde Baumreihen / Alleen im Zonenplan Siedlung bezweckt eine durchgehende nachhaltige ökologische Vernetzung im Siedlungsraum im Sinne von § 9 NLG. Die zu entwickelnden Baumreihen/Alleen werden vornehmlich durch Bäume im öffentlichen Strassen- und Wegraum, öffentlichen Arealen und sekundär durch solche im angrenzenden privaten Areal gewährleistet.
- b.) Wo es die Platz- und Verkehrssituation erlaubt, plant, realisiert und unterhält die öffentliche Hand solche Baumreihen und Alleen im Strassen- und Wegraum sowie in öffentlichen Arealen. Pflanzungen auf privaten Grundstücken erfolgen mit Zustimmung des Grundeigentümers sowie mittels Vereinbarungen.
- c.) Die realisierten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauernd zu erhalten. Es sind einheimische, standortgerechte hochstämmige Bäume zu pflanzen (gemäss Pflanzenliste des Kantons BL).

Im Zonenplan Siedlung werden der "Erhalt / Ergänzung Baumreihen / Alleen entlang kommunaler Strassen und Wege" als Reihen von 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 geschehen soll.

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:

Beschluss des Einwohnerrates:

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt: Nr. vom

Planaufgabe: vom bis

Gemeinderat Pratteln

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschreiber

Nutzungsvorschriften

Zonenbezeichnung	zulässige Vollgeschosszahl gemäss Art. 21	zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	zulässige Bebauungsziffer in % gemäss Art. 16	zulässige Nutzungsziffer in % gemäss Art. 17	zulässige Fassadenhöhe in m gemäss Art. 22	zulässige Gebäudehöhe in m gemäss Art. 22 + 23	zulässige Gebäudelänge in m gemäss Art. 24	zulässige Dachform und Dachneigung gemäss Art. 22 und 25	Regelung der Dachaufbauten und Attikageschosse gemäss Art. 26
W1a	2	2	25	35	7	10.50	20	frei, bei geneigten Dächern min. 20° Neigung in Zonen W1a und W1b Firstrichtung parallel zum Hang	zulässig
W1b	2	2	25	40	7	10.50	20		zulässig
W2a	2	2	28	50	8	11.50	25		zulässig
W2b	2		28	55	8	11.50	30		zulässig
WG2	2		28	55	7.80	11.30	35		zulässig
W3	3		28	70	10.80	14.30			bei Flachdächern und bei geneigten Dächern nur über 1- und 2-geschossigen Fassaden zulässig
WG3	3		28	70	10.80	14.30			
G a,c						15		zulässig innerhalb des Gebäudeprofils	
G b,f,g						18			
G h						35			
G i						24			
Ir						24			
It						18			
I s,v,w,y						30			
I x						50			

¹ gemäss Zonenreglement Siedlung inkl. der kantonalen Normen ZR 1/63 bis ZR 9/63, RRB Nr. 2961 vom 24. November 1987 und Zonenplan Siedlung, RRB Nr. 2961 vom 24. November 1987

In der Nutzungstabelle nicht aufgeführt sind folgende Bauzonen:
 Zone 3 (W3)
 Wohn- / Geschäftszone WG4
 Wohn- / Geschäftszone WG5
 Gewerbezone G1 bis G3
 Industriezone I2
 Zone G (Industriezone)
 Diese Bauzonen basieren auf früheren Beschlüssen (RRB Nr. 1542 vom 14.06.1960 und RRB Nr. 1793 vom 06.08.1987).