Kanton Basel-Landschaft

Gemeinde Reinach
Die Stadt vor der Stadt

Quartierplanung "Schönenbach"
Quartierplan

Situation und Schnitte, 1:500

55/ ZPS/ 2/ 5

Exemplar: EXEMPLAR AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr.: 55/ QP/ 13/ 0

Beschluss des Gemeinderates:	4. April 2017
Beschluss des Einwohnerrates:	28. August 2017
Referendumsfrist:	31. August 2017 bis. 2. Oktober 2017
Urnenabstimmung:	4. März 2018
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 12	vom 22. März 2018
Planauflage:	22. März 2018 bis 27. April 2018

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident: Melchior Buchs

Der Geschäftsleiter: Peter Leuthardt

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 2018-1665 vom 06. Nov 2018

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 45 vom 08.11.2018

Der Landschreiber:

Die Landschreiberin:
E. Heer Dietrich

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

Rev.	Datum	Projekt	Gez.	Geprüft	Freigabe
a	03.06.2015	GS	IV	GS	
b	27.01.2016	GS	IV	GS	
c	10.02.2016	GS	IV	GS	
d	31.01.2017	GS	IV	GS	

Pfad: S:\Projekte\Reinach\55008_Schoenenbach\04_Plaene\55008_Pla01_20180622_RRGenehmigung.2d
GB-Grundlage: Geodaten des Kantons Basel-Landschaft (Bezug via geoshop, Stand Nachführung: 21. Juli 2014) / LV95

Planformat: 840 x 743 mm
Ausdruck: 09-07-2018

Situation



Legende

Verbindlicher Planinhalt

- Quartierplan-Perimeter (Parz. Nrn. 1000, 1002, 1003 und 7891)
- Baubereich für Hauptbauten (1 bis 7)
- Baubereich für 1-geschossige Nebenbauten (nutzungsfrei)
- SG + 5 VG — Definition zulässige oberirdische Geschosse (*SG = Sockelgeschoss, VG = Vollgeschoss*)
- GH = xxx.xx — maximale Gebäudehöhe in Meter über Meer (OK rohe Decke)
- neue Strassenbaulinie gemäss § 97 Abs. 1 lit. c RBG

Aussenraum

- Bereich für privaten Aussenraum
- Bereich für halbprivaten Aussenraum
- Bereich öffentlich nutzbarer Platz
- Bereich für quartierplaninterne Freiflächen inkl. Erschliessungsanlagen
- Bereich für mulitfunktionalen Quartierplatz (Spielen, Verweilen, Begegnen)
- Bauminsel
- Baumreihe (strassenbegleitend, Lage variabel)
- neuer Terrainverlauf

Erschliessung, Schutzbestimmungen

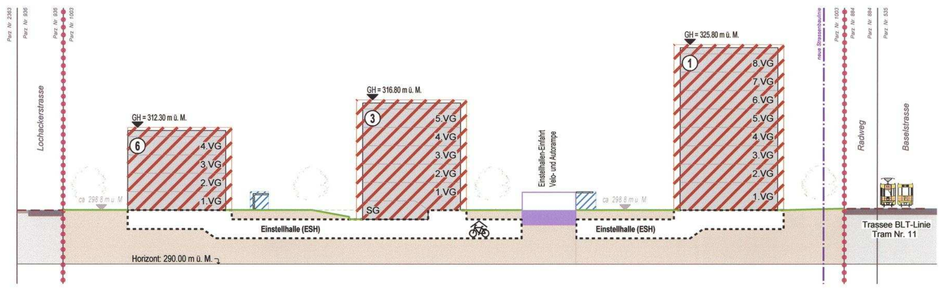
- 2 PP — Bereich für oberirdische Parkierung (Besucher, Lage variabel)
- Zu- und Wegfahrt Einstellhalle inkl. Rampe (teilweise überdeckt, nutzungsfrei)
- Parkierung Velos oberirdisch (Lage variabel)
- Gebäudehauptzugänge
- D — archäologische Schutzzone
- Lärm-Empfindlichkeitsstufe II (gesamtes QP-Areal)
- Bereich öffentlicher Gehweg

Orientierender Planinhalt

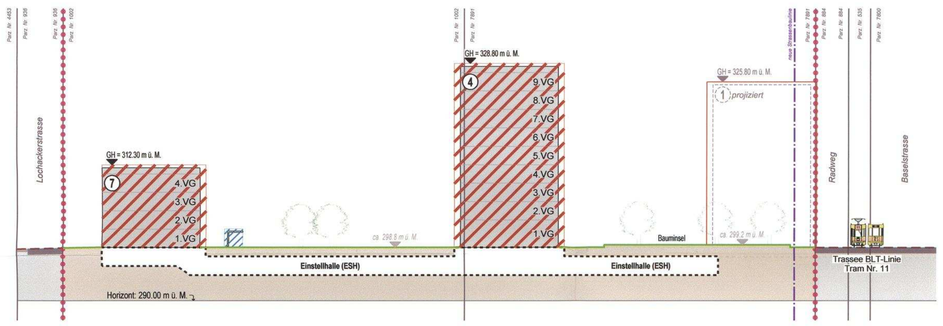
- Baubereich für unterirdische Bauten (Lage variabel)
- Zusatzbepflanzung, Bäume und Baumgruppen (konzeptionell gem. richtungsweisendes Aussenraumkonzept)
- Strassenbaulinie rechtskräftig
- Gebäude / Bauvolumen gemäss Bebauungskonzept
- Gebäudeabstandspolygone gem. § 90 RBG
- öffentliche Strasse / Trottoirs ausserhalb Quartierplan
- Areal BLT Tramlinie Nr. 11
- bestehende öffentliche Fussgängerverbindung (in der Regel auf Trottoir)
- Radroute gemäss kantonalem Richtplan
- bestehende Bauten ausserhalb Quartierplan-Perimeter
- bestehender Terrainverlauf
- A — A — Bezeichnung Schnittlage

Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

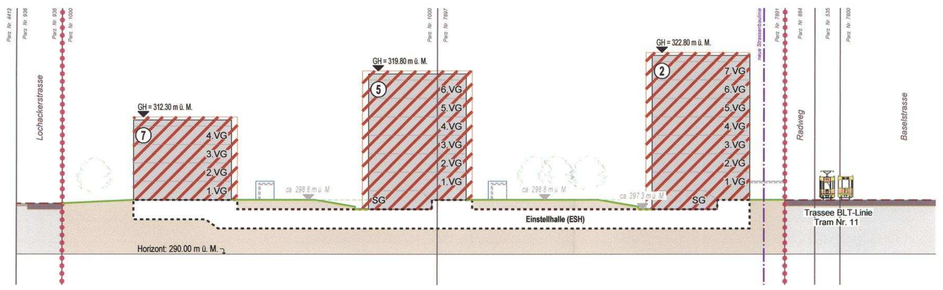
Schnitt A-A

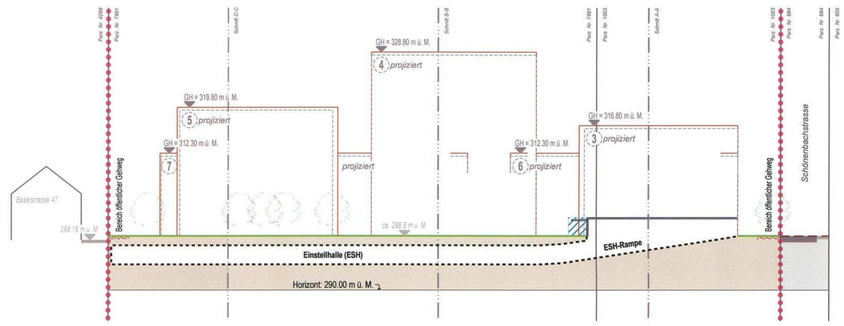


Schnitt B-B



Schnitt C-C





Schnitt D-D
(durch Einstellhallen-Einfahrt)

Kanton Basel-Landschaft

Gemeinde Reinach
Die Stadt vor der Stadt

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

55/ LES/ 2/ 6
55/ QR/ 13/ 0

Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Schönenbach"

Bearbeitung:

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

Auftragsnummer:	55-008
Version:	RR Genehmigung
Verfasser:	IV
Freigabe:	
Datum:	22. Juni 2018

Inhaltsverzeichnis

Erlass 1

§ 1 Zweck und Ziele der Planung 1

§ 2 Geltungsbereich 2

§ 3 Art der baulichen Nutzung 3

§ 4 Mass der baulichen Nutzung 3

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten 5

§ 6 Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraumes 8

§ 7 Erschliessung und Parkierung 11

§ 8 Ver- und Entsorgung 13

§ 9 Schutzbestimmungen 15

§ 10 Realisierung / QP-Vertrag 15

§ 11 Abweichungen / Ausnahmen 16

§ 12 Schlussbestimmungen 18

Beschlüsse 19

Erlass

Erlass, Quartierplan-Bestandteile

Die Einwohnergemeinde Reinach erlässt, gestützt auf §§ 2 – 7 und §§ 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 entlang der Schönenbachstrasse sowie zwischen der Lochackerstrasse und der Baselstrasse Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus dem vorliegenden Quartierplan-Reglement (QPR) und dem Quartierplan (QP) "Schönenbach" (Situation und Schnitte) im Massstab 1:500.

Der Erlass nennt die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. In §§ 37 ff. des RBG sind Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt. Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Sondernutzungsplanung.

Die Bebauungskonzeption der Quartierplanung "Schönenbach" wurde vom Architekturbüro Grob & Wöhrle Architekten AG sowie Kägi Schnabel Architekten ETH BSA SIA, Basel, gestützt auf das Siegerprojekt des Varianzverfahrens 2008 (Müller Müller Architekten Basel) weiter entwickelt (Projektierungsstand 22.01.2016).
Die Aussenraumkonzeption wurde durch Westpol Landschaftsarchitektur, Basel entwickelt und optimiert (Projektierungsstand 20.01.2016).

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

[1] Die Quartierplanung "Schönenbach" bezweckt eine geordnete, haushälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.

Zweck und Ziele sind im Sinne von § 37 und § 39 RBG in den QP-Vorschriften festgelegt worden und stützen sich auf die Planungshilfe „Die Quartierplanung" des Amtes für Raumplanung BL (ARP) vom Dez. 2001 sowie auf den Planungsrahmen der Zonenvorschriften Siedlung von Reinach.

Ziele

[2] Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

a Ermöglichung von neuem, zeitgemässem Wohnraum;

b Platzierung von Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen in den EG der Bauten am öffentlichen Platz;

c Ausbildung einer Überbauung mit einer gegenüber dem baulichen Umfeld erhöhten Ausnützung und einer prägnanten Bautenkörnung im Sinne einer Innenverdichtung entlang der Baselstrasse;

d Bebauungskonzeption unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauung (Schattenwurf / Grenzabstände);

vgl. auch besonders zu beachtende Kriterien für Quartierplanungen gemäss § 26 Abs. 5 des Zonenreglements Siedlung.

Auszug aus den Zonenvorschriften Siedlung, RRB Nr. 571 vom 14. April 2015 Zone mit Quartierplanpflicht "Schönenbach"

- *Art der Nutzung: Wohnen*
- *massvolle Nutzungserhöhung gegenüber umliegenden Bauzonen bei gleichzeitig hoher Siedlungs- und Wohnqualität*
- *Lärmschutz an Kantonsstrasse*

e Qualitätvoll und grosszügig gestaltete Aussenräume mit differenzierten Funktionen (wie z.B. Verweilen, Spielen, Ökologie etc.);

f Vielseitige Langsamverkehrsbeziehungen durchs gesamte Areal mit Anbindung der Hauptplätze;

g Aussenräume befreit von motorisiertem Verkehr;

h Berücksichtigung der Umwelteinflüsse (insbesondere Lärmsituation entlang der Baselstrasse) sowie der planungsrechtlichen Randbedingungen des kommunalen Richtplans und der Zonenvorschriften Siedlung;

i Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise;

j Berücksichtigung der Bedürfnisse behinderter Personen;

Bei entsprechendem Bedarf sollen Anpassungen an die Bedürfnisse behinderter Personen einfach möglich sein, vgl. § 5 Abs. 10 QPR.

k Realisierung eines zeitgemässen Entsorgungssystems (Abfall, Altpapier).

§ 2 Geltungsbereich

Geltungsbereich

[1] Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters (QP-Perimeter). Planelemente ausserhalb des QP-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Orientierende Planinhalte beruhen in der Regel auf anderen Erlassen und werden nur zur vollständigen Information dargestellt. Dies gilt auch für sämtliche Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters: Sie haben lediglich orientierenden Charakter.

Die Vorschriften regeln insbesondere:

- *Art und Mass der Nutzung der Bauten und des Areals*
- *Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten*
- *Gestaltung und Benützung sowie Pflege und Unterhalt der gemeinschaftlichen Aussenräume im Sinne des ökologischen Ausgleichs*
- *Ober- und unterirdische Parkierung*
- *Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung*
- *Lärmschutz*
- *Realisierung der Überbauung, Vollzug der Quartierplan-Vorschriften*

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Baubereiche für Hauptbauten Nrn. 1 bis 7

[1] Als bauliche Nutzung gilt die Wohnnutzung im Sinne von § 21 Abs. 1 RBG. Nicht störende Betriebe (Büros, Ateliers, Arztpraxen, etc.) mit geringem Zubringerverkehr sind zulässig. Dabei darf von der äusseren Form und Fassadengestaltung des einheitlich gestalteten Wohnbaucharakters nicht abgewichen werden.

EG der Baubereich Nrn. 1 und 4

[2] Im Erdgeschoss der Hauptbauten in den Baubereichen Nrn. 1 und 4 sind zusätzlich zur Wohnnutzung auch wenig störende Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen im Sinne von § 21 Abs. 2 RBG oder öffentliche Nutzungen zulässig.

Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen sowie öffentliche Nutzungen können zum Beispiel sein: Laden, Gastronomie, Kindertagesstätte, Spitex o.ä.

Nutzungsart für 1-geschossige Nebenbauten

[3] Die Nutzungsart von Nebenbauten richtet sich nach den Quartierbedürfnissen. Es muss sich bei der Nutzung um siedlungsausstattende Quartierinfrastruktur handeln.

Nebenbauten sind z.B. Trafohäuschen, Entsorgungsinfrastrukturen, Geräteschopf, Velo-Unterstände, Unterstände für Spielen und / oder Begegnen und ähnliches.

§ 4 Mass der baulichen Nutzung

Anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)

[1] Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV berechnet und ausgewiesen.

Der massgebende § 49 Abs. 2 RBV lautet:

"Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet."

nicht zur BGF wird gerechnet:

[2] Nicht angerechnet an die Bruttogeschossfläche werden:

a Räume in den Untergeschossen, sofern sie nicht als Wohn- und Arbeitsräume verwendbar sind;

Zu den unterirdischen Bauten gem. Abs. 2 lit. a zählen:

- *zu Wohnungen und zu Dienstleistungsnutzungen gehörende Kellerräume;*
- *unterirdische Waschküchen und Trockenräume;*
- *Schutzräume;*

b allen Bewohnern / Dienstleistern und Besuchern dienende unterirdische Einstellräume für Motorfahrzeuge, Abstellräume und Unterstände für Velos, Kinderwagen u.ä.

c Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;

d Vordächer bis 1.0 m Ausladung, Einstellhallenrampen-Überdachung, Pergolen;

e offene oder teilweise verglaste unbeheizte ein- und vorspringende Balkone sowie Loggien, sofern die natürliche Belüftung und Belichtung für die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt ist;

f Trafostation und / oder –anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen;

g Nebenbauten gemäss § 5 Abs. 4 QPR;

h ausserhalb der Bauten liegende Treppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte, überdachte Rampen und dergleichen;

i Luftraum nicht realisierter Böden;

k Mehrstärken von Gebäudeaussenwänden über 40 cm;

- unterirdische Einstell- oder Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
- unterirdische Einstellräume für Fahrzeuge und deren Erschliessungswege;
- unterirdische Räume der Gebäudetechnik (Technikräume für Heiz-, Klima-, Ventilations- und Liftanlagen und dergleichen) sowie Räume für Energie- oder Kältespeicher;
- der Bewohnerschaft dienende Gemeinschaftsräume im Untergeschoss;

Mass der baulichen Nutzung für Hauptbauten

[3] Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten beträgt für das Quartierplan-Areal insgesamt: **19'500 m² BGF.** Diese Gesamtfläche wird nach Baubereich in folgende Richtmasse aufgeteilt:

	Baubereich	**zulässige BGF**
a	Richtmass Baubereich 1:	ca. 3'230 m²
b	Richtmass Baubereich 2:	ca. 3'050 m²
c	Richtmass Baubereich 3:	ca. 2'050 m²
d	Richtmass Baubereich 4:	ca. 3'630 m²
e	Richtmass Baubereich 5:	ca. 2'415 m²
f	Richtmass Baubereich 6:	ca. 2'165 m²
g	Richtmass Baubereich 7:	ca. 2'960 m²

Projektierte Bruttogeschossfläche (BGF) *Stand: 19.03.2015*

Projektierte Bebauung		*19'268 m²*
aufgeteilt auf:		
projektiertes Gebäude Baubereich 1	*3'191*	*m² BGF*
projektiertes Gebäude Baubereich 2	*3'024*	*m² BGF*
projektiertes Gebäude Baubereich 3	*2'024*	*m² BGF*
projektiertes Gebäude Baubereich 4	*3'585*	*m² BGF*
projektiertes Gebäude Baubereich 5	*2'388*	*m² BGF*
projektiertes Gebäude Baubereich 6	*2'140*	*m² BGF*
projektiertes Gebäude Baubereich 7	*2'928*	*m² BGF*
BGF gem. Architekturprojekt	*19'280*	*m² BGF*
BGF Reserve ca. 1.2 %	*220*	*m² BGF*
max. BGF QP "Schönenbach"	***19'500***	***m² BGF***

Nachweis der baulichen Ausnützung (Ausnützungsziffer, AZ)

Quartierplan-Fläche total *13'480m²*

(Parz. Nrn. 1000, 1002, 1003 und 7891)

AZ = 19'500 m² / 13'480 m² x 100 = 144.7 %

Nutzungstransporte

4 Für die Baubereiche 1 bis 7 wird je eine Bruttogeschossfläche als Richtmass festgelegt. Geringfügige Verschiebungen von Bruttogeschossflächen von einem Baubereich in einen anderen sind zulässig, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

Geringfügige Verschiebungen von einem Baubereich in einen anderen sind max. 100 m2 BGF. Dabei sind die planerischen Randbedingungen einzuhalten.

Nebenbauten ausserhalb Baubereiche

5 Die Summe aller Grundflächen für freistehende Nebenbauten im QP-Areal ausserhalb der definierten Baubereiche darf das Mass von 100 m² nicht überschreiten.

z.B. Spielplatzüberdachung, Gartenhaus, Geräteschuppen u.a.m. Die Überdeckung der Ein- und Ausfahrt der unterirdischen Bauten (Auto-Einstellhalle, Veloparking im UG) fallen nicht unter diese Beschränkung.

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage der Bauten

1 Für die Lage und Grösse (Grundfläche, Geschosszahl und Höhe) der Bauten und Anlagen sind der Quartierplan (Situation und Schnitte) sowie die nachstehenden Bestimmungen massgebend.

Baubereiche für Hauptbauten 1 bis 7

2 Die mehrgeschossigen Hauptbauten sind innerhalb der im Quartierplan definierten Baubereiche 1 bis 7 anzuordnen.

Definition Nebenbauten

3 a Als Nebenbauten gelten eingeschossige unbeheizte Bauten, welche nicht einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen.

b Nebenbauten dürfen eine Gebäudehöhe von 3.0 m ab gestaltetem Terrain nicht überschreiten.

Nebenbauten sind z.B. Trafohäuschen, Entsorgungsinfrastrukturen, Geräteschopf, Velo-Unterstände, Unterstände für Spielen und / oder Begegnen und ähnliches. Nebenbauten können freistehend oder an das Hauptbauvolumen angebaut sein.

Nebenbauten sind baubewilligungspflichtig, vgl. dazu auch § 92 RBV.

Baubereich für 1-geschossige Nebenbauten

4 1-geschossige Nebenbauten wie Velounterstände, Geräteschöpfe etc. sind innerhalb der im Quartierplan definierten Baubereiche für 1-geschossige Nebenbauten anzuordnen.

Nebenbauten ausserhalb Baubereiche

5 Nebenbauten für siedlungsausstattende Quartierinfrastruktur im Sinne von 4 Abs. 5 QPR können in Beachtung der Abstands- und Baulinien zu nachbarlichen Parzellen ausserhalb der Bereiche für Nebenbauten im gesamten QP-Perimeter platziert werden. Diese Nebenbauten sind als Teil des Aussenraumes im Umgebungsplan darzustellen bzw. nachzuweisen und dem Gesamtkonzept entsprechend zu gestalten.

max. 100 m² Nebenbautenfläche gem. § 4 Abs. 5 QPR

Unterirdische Bauten und Bauteile

6 a Der Überbauung dienende unterirdische Geschosse und technische Anlagen wie Schutzräume, Heizzentralen und dergleichen sowie die Einstellhallen können unabhängig davon erstellt werden ob sie im QP (Situation und Schnitte) eingezeichnet sind oder nicht.

b Unterirdische Bauten und Bauteile sind so zu konzipieren, dass sie nach aussen nicht in Erscheinung treten und dass sie das bauliche, betriebliche, aussenräumliche und ökologische Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen.

Zu beachten sind übergeordnete Erlasse (vgl. z. B. § 66 RBV).

Gebäudehöhe, -profile und Geschossigkeit

7 a Das Gebäudeprofil wird im Quartierplan (Situation und Schnitte) definiert durch die maximale Gebäudehöhe und die maximale Geschossigkeit.

b Die Gebäudehöhe wird gemessen bis Oberkante rohe Decke.

c Absturzsicherungen, Flachdachbrüstungen dürfen das Gebäudeprofil der Hauptbauten vertikal überragen, sie haben sich dem Erscheinungsbild der gesamten Überbauung anzupassen und unterzuordnen.

siehe Quartierplan (Situation und Schnitte)

Die Beschriftung der Geschossigkeit von Baubereichen im QP erfolgt mit den Abkürzungen:

Sockelgeschoss = SG
Vollgeschoss = VG

Dachform, -begrünung und -nutzung

8 a Als Dachform wird das Flachdach festgelegt.

b Die Dächer der Baubereiche für Hauptbauten 1 bis 7, der Baubereiche für 1-geschossige Nebenbauten sowie die Tiefgarageneinfahrt haben ökologischen Funktionen zu dienen. Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Begrünte Flachdächer sind nach ökologischen Kriterien zu modellieren und mit Kleinstrukturen auszustatten, um ein

Ökologische Funktionen sind:
ökologischer Ausgleich durch extensive Begrünung, Sonnenenergienutzung oder Retention von Regenwasser

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

Mosaik von Kleinstlebensräumen zu schaffen. Es ist einheimisches Saatgut zu verwenden.

Empfehlung für extensive Dachbegrünung: Verwendung von einheimischem Saatgut (z. B. "Basler Pflanzenmischung für extensive Dachbegrünungen"). Als Substrat nach Möglichkeit Gelbkies (mind. Schichtstärke 10 cm) oder Rohboden (lehmarm, sandig, mind. Schichtstärke 4 cm) aus dem QP-Areal. Wünschbar sind unterschiedliche Schichtstärken innerhalb eines Daches. Dort wo sich Stützen befinden ist eine grössere Schichtstärke möglich.

Technische Bauteile auf dem Dach

[9] Oberlichter, Lifte, Treppenhäuser, Lüftungsbauteile, Anlagen für Versorgung von Mobilfunk sowie Wärmeerzeugungskomponenten, u. Ä. können die Flachdächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Diese Bauteile sind so auszubilden, dass sie aus der Umgebung betrachtet nicht störend in Erscheinung treten. Technische Bauteile die den Dachrand überragen, müssen mindestens um das doppelte Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückspringen. Sonnenkollektoren dürfen den Dachrand vertikal max. 20 cm überragen.

Gebäudeerschliessung

[10] Die Gebäudeerschliessungen der Hauptbauten 2, 3, 5, 6 und 7 haben über die quartierinternen Erschliessungsanlagen ab den peripheren öffentlichen Erschliessungsstrassen zu erfolgen. Die Hauptbauten 1 und 4 sind über den öffentlich nutzbaren Platz gemäss Quartierplan (Situation und Schnitte) zu erschliessen.

Hindernisfreie Bauweise

[11] Alle Wohneinheiten sind so zu realisieren, dass sie bei entsprechendem Bedarf an die Bedürfnisse behinderter Personen angepasst werden können.

vgl. auch § 108 RBG. Als empfehlende Richtlinie: Norm SIA 500 "Hindernisfreie Bauten".

Städtebauliche und landschaftliche Einpassung

[12] Die Bauten sind als städtebauliche und architektonische Einheit auszubilden. Materialien, Farben, Fenster und Hauseingänge sind sorgfältig aufeinander abzustimmen, dass ein harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in das nachbarliche Siedlungs- und Landschaftsbild sichergestellt ist.

Den Bauinteressenten wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens empfohlen, frühzeitig mit den zuständigen Fachinstanzen der Gemeinde Materialisierung und Farbgebung vorzubesprechen. Dies gilt auch für eine allfällige Etappierung.

Vogelschutz

[13] Glasfassaden und verglaste Bauteile sind vogelsicher zu gestalten.

Bei Verwendung von Glas in der Fassadengestaltung ist der Vogelschutz zu berücksichtigen. Dabei sind die in der Richtlinie "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelwarte Sempach (2012) enthaltende Vorgaben und Massnahmen zu beachten.

§ 6 Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraumes

Grundsatz

[1] Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan (Situation und Schnitte) bestimmt. Die Umgebungsgestaltung hat ökologische Aspekte zu berücksichtigen. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Arten ausreichend zu berücksichtigen. Es ist eine dem urbanen Standort angepasste Artenvielfalt auszuwählen. Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig. Der Aussenraum hat sich in vier Bereiche zu gliedern: Bereich für privaten Aussenraum, Bereich für halbprivaten Aussenraum, Bereich für quartierplaninterne Freiflächen inkl. Erschliessungsanlagen und Bereich öffentlich nutzbarer Platz.

Siehe Quartierplan (Situation und Schnitte)

Invasive Neophyten sind z. B. Nordamerikanische Goldruten, Sommerflieder, Kirschlorbeer, Robinie und Essigbaum: vgl. "schwarze Liste" der Schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen (SKEW).

Zur Konkretisierung der naturnahen Umgebungsgestaltung wird auf die kantonale Broschüre "Naturnahe Gärten attraktiv gestalten" hingewiesen.

Richtungsweisendes Gesamtkonzept zur Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

[2] Das Gesamtkonzept zur Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes (Beilagezum Planungs- und Begleitbericht) konkretisiert die Gestaltung der Aussenraumelemente in den Quartierplan-Vorschriften (Plan und Reglement) und ist auf Stufe Baugesuch im Umgebungsplan nachzuweisen. Vor der Eingabe des Umgebungsplans in das Baubewilligungsverfahren soll der VNVR oder eine entsprechende Nachfolgeorganisation angehört werden, insbesondere zur Bepflanzung und zur ökologischen Ausgestaltung der Aussenflächen.

vgl. richtungsweisenden Gesamtkonzept zur Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes, Beilage zum Planungs- und Begleitbericht (Westpol Landschaftsarchitektur, Basel vom 20.01.2016)

Umgebungsplan

[3] a Für die definitive Anlage fordert der Gemeinderat als zuständige Baubewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren einen Umgebungsplan für den ganzen QP-Perimeter mindestens im Massstab 1:200. Er wird integrierter Bestandteil der Baubewilligung. Im Falle einer etappierten Bebauungsrealisation sind jene Bereiche des Umgebungsplanes, die erst in späteren Realisierungsetappen angelegt werden sollen, konzeptionell darzustellen.

b Neben der Lage von Nebenbauten beinhaltet der Umgebungsplan insbesondere die genaue Lage und Ausgestaltung von Detailerschliessungen und Plätzen, arealin-

Der Umgebungsplan ist das Instrumentarium für die definitive Festlegung bzw. den Nachweis der Bestandteile und Elemente des Aussenraumes in Lage, Dimensionierung und Ausgestaltung auf der Stufe des Baubewilligungsverfahrens. Verbindliche Grundlage bildet dabei der Quartierplan. Das entsprechende Entsorgungskonzept (Grünabfälle, Abfallcontainer, Wertstoffe etc.) ist mit der Gemeinde Reinach abzusprechen.

terne Wege, Anlagen für Spielen und Verweilen, Oblichter, Lüftungsöffnungen, Veloabstellplätze, die Art und genaue Lage der Frei- und Grünflächen, der öffentlichen Freiflächen, der Bepflanzung, der Beläge, der Dachbegrünungen, der Terrainveränderungen, der Überdeckung der Autoeinstellhalle, der Böschungen und Stützmauern sowie die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen (Grünabfälle, Abfallcontainer, Wertstoffe etc.).

Terrainmodellierungen

4 a Die neuen Höhen der Terrainoberfläche werden gestützt auf den Quartierplan im Rahmen des Baugesuches im Umgebungsplan abschliessend geregelt und nachgewiesen.

Siehe Schnittplan

b Über den Untergeschossen / Autoeinstellhallen muss eine minimale Überdeckung von 1.0 m, bei Baumstandorten eine bepflanzbare Überdeckung von ca. 1.5 m gewährleistet sein.

Bereich für privaten Aussenraum

5 Der Bereich für privaten Aussenraum bildet den zu den Hauptbauten gehörenden Grünraum. Die Nutzung erfolgt individuell durch die jeweiligen Bewohner. Die Bereiche sind durch Strauch-, Hecken- und/oder Staudenbepflanzungen abzugrenzen und zu gestalten. Grundlage bildet das richtungsweisende Gesamtkonzept.

Anmerkung: Maschendrahtzäune, Holzzäune sind nicht erwünscht.

Bereich für halbprivaten Aussenraum

6 Der Bereich für halbprivaten Aussenraum ist als gestaltete Grünfläche anzulegen, dauernd zu erhalten und durch die Grundeigentümerschaft fachgerecht zu pflegen. Innerhalb dieses Bereiches sind an geeigneten Standorten Hochstammbäume als Einzelbäume oder Baumgruppen zu pflanzen. Grundlage bildet das richtungsweisende Gesamtkonzept.

vgl. richtungsweisendes Gesamtkonzept zur Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes, Beilage

Bereich für quartierplaninterne Freiflächen inkl. Erschliessungsanlagen

7 Der Bereich für quartierplaninterne Freiflächen inkl. Erschliessungsanlagen ist der gesamten Bewohnerschaft innerhalb des QP-Perimeters frei zugänglich zu halten und entsprechend zu gestalten. Die Erschliessungsanlagen bzw. Wege sind soweit technisch möglich und sinnvoll mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten. Grundlage bildet das richtungsweisende Gesamtkonzept.

vgl. richtungsweisendes Gesamtkonzept zur Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes, Beilage

Marginalie	Reglementsbestimmung	*Kommentar / Hinweise*
Bereich öffentlich nutzbarer Platz	[8] Der im Quartierplan definierte Platz ist Teil der Überbauung Schönenbach. Er ist als urbane Aussenraumfläche für Publikumsbegegnung und als Quartieradressbildung auszugestalten. Grundlage bildet das richtungsweisende Gesamtkonzept.	*vgl. richtungsweisendes Gesamtkonzept zur Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes, Beilage* *Bereich öffentlich nutzbarer Platz: Diese Nutzung ist im Quartierplanvertrag entsprechend zu sichern.*
Bauminsel	[9] Im Bereich des öffentlich nutzbaren Platzes ist eine Bauminsel mit einem umgebenden Sitzelement vorzusehen.	*vgl. richtungsweisendes Gesamtkonzept zur Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes, Beilage*
Bereich für multifunktionalen Quartierplatz	[10] Der Bereich für multifunktionalen Quartierplatz dient als Spiel-, Aufenthalts- und Verweilfläche für die Bewohnerschaft der Quartierplan-Überbauung. Zulässig sind entsprechende Aussenrauminfrastruktur-Einrichtungen, wie Sitzgelegenheiten, Überdachungen von Spiel- und Verweilflächen, Brunnen, Spielgeräte und dergleichen. Grundlage bildet das richtungsweisende Gesamtkonzept.	*vgl. richtungsweisendes Gesamtkonzept zur Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes, Beilage*
Baumreihe sowie Zusatzbepflanzung	[11] Entlang der Schönenbachstrasse ist eine strassenbegleitende hochstämmige Baumreihe zu erstellen. Die weiteren Bäume, Baumgruppen und markanten Sträucher (Zusatzbepflanzung) sind im Quartierplan konzeptionell festgelegt. Sie können lagemässig im Rahmen des Baugesuchs verschoben werden. Mit dem Umgebungsplan sind mindestens 30 Bäume (exklusiv 8 Bäume entlang Schönenbachstrasse) sowie mehrere markante Sträucher nachzuweisen und in der Folge zu pflanzen. Diese sind sachgerecht zu pflegen und dauernd zu erhalten.	*Definitive Baum- und Strauchstandorte werden im Baugesuchsverfahren zur Umgebungsgestaltung auf Stufe Baugesuch festgelegt und nachgewiesen (Umgebungsplan).* *vgl. Zusatzbepflanzung, Bäume und Baumgruppen (konzeptionell gem. Beilage, richtungsweisendes Aussenraumkonzept, Westpol Landschaftsarchitektur, Basel)*
Schutz und Pflegemassnahmen	[12] Sämtliche in den Quartierplan-Vorschriften verbindlich bezeichneten Grünelemente sind, wie sie im Umgebungsplan auf Stufe Baugesuch nachgewiesen werden, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.	
Gewährleistung der Funktionalität	[13] Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden.	

Aussenraumbeleuchtung

[14] 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.

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

§ 7 Erschliessung und Parkierung

Grundsatz

[1] Für die ungefähre Lage der Erschliessungsflächen, Zufahrten, Plätze und Gebäudezugänge ist der QP (Situation und Schnitte) massgebend. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird. Genaue Lage und Dimensionierung sämtlicher privater Erschliessungsflächen sind im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens im Detail festzulegen bzw. nachzuweisen.

Quartierplan-Erschliessung

[2] Die Unterteilung des Aussenraumes in Erschliessungs- und in andere Flächen werden wie folgt festgelegt:

a Das Innere des QP-Areal soll autofrei gestaltet werden. Erschliessungsflächen sind ausnahmslos dem Langsamverkehr vorbehalten.

b Die Zu- und Wegfahrten des motorisierten Verkehrs zu und von oberirdischen Parkplätzen sowie Zu- und Wegfahrt zur Auto-Einstellhalle hat via der Schönenbachstrasse zu erfolgen.

c Die Bereiche für öffentliche Gehwege (nördlich und südlich des QP-Areals) sind für den Langsamverkehr (Fussgänger und teilw. Velos, etc.) auszugestalten und der Öffentlichkeit zugänglich zu halten. Die Verbindungen sind grundbuchrechtlich zu sichern. Die öffentlichen Wege werden durch den Grundeigentümer nach Vorgaben der Gemeinde Reinach erstellt. Unterhalt und Bewirtschaftung (insbesondere Winterdienst, Beleuchtung) erfolgen durch die Gemeinde Reinach.

Zeitpunkt für die Erstellung der öffentlichen Gehrechte: Dieser ist im Quartierplanvertrag zu definieren (z.B. vor Baubeginn).

d Im Quartierplan-Areal ist mind. 1 vertikaler Zugang vom Aussenraum her zur unterirdischen Auto-Einstellhalle zu realisieren.

Der Zugang ist im Bereich der eingeschossigen Nebenbaute an der Autoeinstellhallenrampe vorgesehen. Er bedient das unterirdische Besucherparkgeschoss.

e Die Erschliessung für Ausnahmefahrten (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) hat für die Baubereiche Nr. 1 und 4 über die Schönenbachstrasse sowie den neuen Platz zu erfolgen. Die Ausnahmefahrten für die restlichen Baubereiche sind über die umgebenden öffentlichen Strassen sowie die neue südliche Langsamverkehrsverbindung sicherzustellen.

vgl. Gesamtkonzept zur Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes (Konzeptplan Feuerwehrzufahrt)

Sämtliche Feuerwehrzufahrten sind auf die "Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen" der Feuerwehr Koordination Schweiz FKS vom 4. Februar 2015 ausgelegt.

f Die übrigen Wege innerhalb des QP-Perimeters sind privat. Sie dienen der inneren Erschliessung des Areals und der Gebäude für den Langsamverkehr und sind für die gesamte Bewohnerschaft des QP-Perimeters zugänglich zu halten.

g Wo nicht anders vermerkt ist, sind die Erschliessungsinfrastrukturen durch die Grundeigentümerschaft der Quartierplan-Überbauung zu erstellen und dauernd zu unterhalten.

Beläge

3 Fusswege, Plätze, Aufenthaltsbereiche und oberirdische Besucherparkplätze sind soweit möglich und technisch sinnvoll mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien zu befestigen. Das Meteorwasser ist nach Möglichkeit versickern zu lassen.

vgl. auch einschlägige Aussagen des GEP Reinach

Im Bereich der Einstellhalle sind die diffusen Versickerungen über die Einstellhallendecke geeignet abzuleiten und versickern zu lassen.

Parkierung

4 a Die Ermittlung des notwenigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Abstellplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien. Dabei gilt jedoch der Wert von 1.3 PP / Wohnung als Maximalwert. Der entsprechende Wert kann für die Quartierplanung "Schönenbach" leicht gesenkt werden, sofern spätestens im Baubewilligungsverfahren nach Anhörung des Gemeinderates die Bauherrschaft ein ausgereiftes und belastbares Mobilitätskonzept (mit Einbezug von Car-Sharing, Anschlüsse für E-Mobility, mietrechtlichen Verpflichtungen, Vermietungskonzepten oder Ähnlichem) mit einem entsprechenden Antrag vorlegt. Sämtliche Stammparkplätze sind unterirdisch anzuordnen.

Für Wohnbebauungen sieht die Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL einen Bedarf von 1.0 Stammparkplätzen und 0.3 Besucherplätze pro Wohnung vor. Eine leichte Senkung der Stammparkplätze bedeutet aus Sicht der Gemeinde eine Reduktion um ca. 0.3 auf 1.0 Parkplätze (Stamm- und Besucherplätze) pro Wohneinheit.

§ 70 Abs. 2 RBV lautet: "In besonderen Fällen kann die Baubewilligungsbehörde nach Anhören des Gemeinderates die Zahl der vorgeschriebenen Plätze herabsetzen." Anhang 11/1 RBV nennt dazu explizit eine fallweise Betrachtung bei Wohnbauten im Rahmen von Quartierplanungen.

b Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens in Beachtung von § 7 Abs. 4 lit. a QPR zu ermitteln und planlich festzulegen.

Der Gemeinderat zieht als zuständige Baubewilligungsbehörde Reinach für die fallweise Beurteilung in Erwägung:
- öV-Erschliessung des Areals
- bestehende Belastung des Verkehrsnetzes
- Wirtschaftlichkeit von neuem Wohnraum
-sich ändernde Mobilitätsbedürfnisse und -verhaltensweisen

c Mit Ausnahme von 4 Besucherparkplätzen entlang der Schönenbachstrasse sind alle Autoabstellplätze unterirdisch anzuordnen. Alle Besucherparkplätze müssen jederzeit öffentlich zugänglich sein.

oberirdische Besucherparkplätze für Kurzparkierer, Besucher und Umschlag

d Jeder Baubereich für Hauptbauten verfügt über ausreichend gedeckte Abstellräume für Velos (inkl. Velo-Unterstände in den Baubereichen für 1-geschossige Nebenbauten), Kinderwagen und Ähnliches.

***Nachweis Parkierung** (1.3 PP / Whg)*
Gemäss aktuellem Verkehrsgutachten (Stand: 01.09.2015)

Nutzung	Stammplätze	Besucherplätze
Auto-Abstellplätze für Wohnen (145 Wohneinheiten / Ateliers)	145	44 (davon 4 oberirdisch)
Total Auto-Abstellplätze ausgewiesen	189	
Velo-Abstellplätze (in Einstellhalle und oberirdisch)	334 (Richtwert)	

§ 8 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

[1] Betreffend der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Gemeinde massgebend. Ein Wasseranschluss- und Kanalisationsgesuch ist bei der Gemeinde Reinach spätestens mit den Baugesuchsakten einzureichen.

Im Sinne der generellen Entwässerungsplanung (GEP) ist neben der Schmutzabwasserbeseitigung, für die Weiterverwendung des anfallenden nicht verschmutzten Abwassers (Meteorwasser auf versiegelten Flächen und Dächern, usw.) ein Konzept zu erstellen z. B. für Brauchwasser, Biotopspeisung, Versickerung, Ableitung etc. Für allfällige Versickerungsmassnahmen ist der Zustandsbericht "Versickerung" des GEP Reinach zu konsultieren.

Abfallbeseitigung

[2] Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Gemeinde Reinach. Auf Stufe Baugesuch wird ein detailliertes Abfallkonzept erstellt, welches vor Realisierung der Quartierplan-Überbauung der Gemeinde Reinach zur Beurteilung vorzulegen ist. Dabei sind alternative Entsorgungsmöglichkeiten, wie z.B. Unterflurcontainer für Kehricht, zu prüfen.

Energiestandard	[3] Die Gebäude sind nach dem zum Bewilligungszeitpunkt gültigen "MINERGIE-P-Standard" zu zertifizieren oder haben alternativ die zum Bewilligungszeitpunkt gültigen Zielwerte gemäss "SIA-Effizienzpfades Energie" (SIA Merkblatt 2040) einzuhalten. Der zur Anwendung kommende Energie-Standard ist mit der Gemeinde vor Baugesuchseingabe zu definieren. Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist die Überprüfung und Einhaltung der Zielwerte gemäss "SIA-Effizienzpfades Energie" mit einem Fachbericht eines externen Büros an die Gemeinde nachzuweisen.	*Der Energie-Standard kann im Laufe der Zeit ändern, er wird regelmässig aktualisiert. Es ist der zum Zeitpunkt der Baugesuchseingabe aktuellste Standard einzuhalten.* *Mit der Beurteilung eines Bauvorhabens durch den SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040) wird eine gesamtenergetische Betrachtung vorgenommen. Neben der Betriebsenergie werden auch die graue Energie für die Erstellung und den Rückbau sowie die standortabhängige Mobilität bewertet. Der Effizienzpfad definiert Zielwerte für die Treibhausgasemissionen und für den Primärenergiebedarf.* *Die Zielvorgaben der SIA-Effizienzpfads Energie lassen der Bauherrschaft offen, in welchen Bereichen Schwerpunkte gesetzt werden sollen und schreiben keine Marke wie Minergie vor. Auch muss beim Bauen gemäss SIA-Effizienzpfad Energie eine kontrollierte Lüftung nicht zwingend eingebaut werden.*
Erneuerbare Energie / Wärmeversorgung	[4] Der Komfortwärmebedarf ist zu mindestens 70 % mit der Nutzung erneuerbarer Energiequellen nach Möglichkeit im Verbund, zu realisieren. Der Wärmebedarf ist vorzugsweise mit Grundwasser und/oder Abwärme, alternativ mit Erdwärme, zu decken. Solare Stromproduktion ist zu prüfen. Ein entsprechendes Energiekonzept ist Bestandteil der Baugesuchseingabe.	
Durchleitungsrechte	[5] Durchleitungsrechte für öffentliche Werkleitungen sind innerhalb des QP-Perimeters gewährt.	*Details sind nötigenfalls im Quartierplan-Vertrag zu regeln und allenfalls im Grundbuch als Grundlast eintragen zu lassen.*

§ 9 Schutzbestimmungen

Lärmschutz

[1] Für den gesamten QP-Perimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

vgl. Zonenplan Siedlung Teilplan 2/2 "Lärm-Empfindlichkeitsstufen, Gefahrenzonen", RRB Nr. 571 vom 14. April 2015

Schutz des archäologischen Erbes

[2] Die archäologische Schutzzone bezweckt den Schutz archäologischer Geschichtszeugnisse sowie die zu ihrem Schutz notwendige Umgebung. Vor Bodeneingriffen in der Schutzzone ist die Bewilligung der zuständigen Behörde (Archäologie Basel-Landschaft) einzuholen, welche gegebenenfalls eine archäologische Untersuchung anordnet.

In der im QP definierten Schutzzone wird folgendes Objekt vermutet: Bronzezeitliches Grab Schönenbachstrasse, vgl. Schutzzone D im Zonenplan Siedlung, Teilplan 1/2 "Bauzonen / Nichtbauzonen, Schutzzonen und -objekte", RRB Nr. 571 vom 14. April 2015.

Archäologisch untersuchte Bereiche oder Bereiche, in denen die archäologischen oder bauhistorischen Befunde durch moderne Baumassnahmen bereits gestört sind, sind nicht Bestandteil der Schutzzone. Entsprechende Abklärungen sind im Einzelfall mit der zuständigen Behörde vorzunehmen.

§ 10 Realisierung / QP-Vertrag

Realisierungsvorgehen

[1] Die Realisierung der Quartierplan-Überbauung hat grundsätzlich im Einvernehmen zwischen der Gemeinde und den GrundeigentümerInnen des QP-Perimeters zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere den Werkleitungsbau, das Festlegen der Baustellenorganisation bzw. des Baustellenverkehrs und der Bauzeiten.

Quartierplan-Vertrag

[2] Die GrundeigentümerInnen resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und für die quartierplanmässige Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Dienstbarkeiten bzw. Servitute einzuräumen. Dazu haben sie und die Einwohnergemeinde Reinach einen Quartierplan-Vertrag abzuschliessen.

***Quartierplan-Vertragspunkte** (nicht abschliessend aufgeführt bzw. nur nach Bedarf der Vertragspartner zu regeln):*

- *Anpassung Grundeigentum (Parzellierung) innerhalb QP-Areal*
- *Anpassungen an Basisinfrastruktur der Gemeinde*
- *Beleuchtung der Quartier-Erschliessungsflächen*
- *öffentliche Gehrechte*
- *Kompetenz- / Verantwortlichkeitsaufteilung*
- *Bau-, Grenzbau- und Näherbau- sowie Durchleitungsrechte*

- *Erstellung, Nutzung und Unterhalt gemeinschaftlicher Infrastruktur (Einstellhalle, Quartierplätze etc.)*
- *Sammelstelle Grünabfälle / Kehrricht*
- *Unterhalt und Benutzungsrechte*
- *Baustellenverkehr*
- *u. a. m.*

Etappierung

3 Wird die Bebauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Nebenbauten, Parkierung, Freiflächen, Zufahrten und Wege usw. anteilsmässig so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert wird.

Bauphasen der einzelnen Bauten sind zu koordinieren und möglichst knapp zu halten, damit die Bau-Immissionen für die Nachbarschaft zeitlich begrenzt und damit so gering wie möglich bleiben.

Parzellierung

4 Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig. Bei Parzellenmutationen innerhalb des QP-Perimeters gelten daraus entstehende Rechte und Lasten (Dienstbarkeiten) zur Realisierung und zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Quartierplanung gegenseitig als erteilt.

Dienstbarkeiten gelten als erteilt: Das heisst, zwei oder mehrere am Quartierplan beteiligte Grundeigentümerschaften sollen sich die Funktionalität nicht gegenseitig beeinträchtigen oder verunmöglichen. Dabei bleibt die grundbuchrechtliche Sicherung vorbehalten.

§ 11 Abweichungen / Ausnahmen

Ausnahmen allgemeiner Art

1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Baubewilligungsbehörde Abweichungen von diesen Quartierplan-Vorschriften zulassen.

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

zB. begründete kleinere partielle Abweichungen von Baubereichsbegrenzungen, welche das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen.

Voraussetzung für Ausnahmen

2 a Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 QPR vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

vgl. § 1 QPR Ziele der Quartierplanung

b Wesentliche Änderungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Mutation erfolgen.

QP-Mutation erfolgt gemäss §§ 37 ff. RBG (gleiches Verfahren wie bei Ersterstellung der Quartierplanung)

Gesamtkonzept für Abweichungen

[3] Abweichungen von den Quartierplan-Vorschriften durch bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, die entweder für

a das architektonische Erscheinungsbild oder

b das städtebauliche Konzept oder

c die Erschliessung oder

d die Umgebungsgestaltung

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

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

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

Das Gesamtkonzept für Abweichungen muss sich an die Rahmen der Quartierplan-Vorschriften halten; weitergehende Abweichungen bedürfen einer Mutation der Quartierplanung.

Spätere Änderungen / Ergänzungen an Bauten

[4] Allfällige spätere Renovationen und Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- bzw. angebaute Gebäudeteile dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen. Sie sind in ihren wesentlichen architektonischen Merkmalen und in der Grundstruktur aufeinander abzustimmen. Renovationen, spätere Änderungen und Ergänzungen bedürfen eines Gesamtkonzeptes analog zu § 11 Abs. 3 QPR.

§ 12 Schlussbestimmungen

Genehmigungsvoraussetzung

[1] Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der gemäss § 10 Abs. 2 QPR erwähnte Quartierplan-Vertrag von den Vertragsparteien allseitig unterzeichnet ist.

Vor der Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat ist der Quartierplan-Vertrag öffentlich zu beurkunden (Anmerkung im Grundbuch).

Überwachung des Vollzugs

[2] Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bzw. § 86 ff. der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) bleibt vorbehalten

Aufhebung früherer Beschlüsse

[3] Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten für den QP-Perimeter als aufgehoben.

Massgebend für die Aufhebung der früheren Zonenvorschriften ist die Begrenzung des Areals gemäss QP-Perimeter (vgl. Situationsplan).

Inkrafttreten

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

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	4. April 2017
Beschluss des Einwohnerrates:	28. August 2017
Referendumsfrist:	31. August 2017 bis 2. Oktober 2017
Urnenabstimmung:	4. März 2018
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 12	22. März 2018
Planauflage	22. März 2018 – 27. April 2018

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident: *Melchior Buchs*

Der Geschäftsleiter: *Peter Leuthardt*

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 2018-1669 vom 06. Nov. 2018

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 45 vom 08.11.2018

Der Landschreiber

Die Landschreiberin:

E. Heer Dietrich