Gemeinde Reinach

Quartierplan Bodmen

Teilplan1: Situation

Massstab 1:500

Exemplar **EXEMPLAR** Inventar Nr.
AMT FÜR RAUMPLANUNG

55/ QP/ 8/ 0
55/ ZPS/ 1/26
55/ eBS/ 11/ 1

Beschluss des Gemeinderates: 26.11.2013
Beschluss des Einwohnerrates: 16.12.2013
Referendumsfrist: 17.12.2013 - 15.01.2014
Urnenabstimmung: --
Publikation der Planauflage im
Amtsblatt Nr. 4 vom 23.01.2014
Planauflage: 23.01.2014 - 21.02.2014

Namens des Gemeinderates:
Der Gemeindepräsident:
Urs Hintermann
Der Geschäftsleiter:
Peter Leuthardt

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 1231 vom 26. Aug. 2014
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im
Amtsblatt Nr. 35 vom 28.8.2014

Der Landschreiber:
Der Landschreiber:
Peter Vetter

20. Mai 2014

Plan Nr. 079.05.0660 -1 /D
Erstellt: RRE, Geprüft: VME , Freigabe: VME
\\sa0\SUTTER$\079\05\0660\CAD\QP_Bodmen_Sit_500.2d

sutter
Beraten. Planen. Bauen.
Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG, CH-4424 Arboldswil, CH-4410 Liestal, CH-4153 Reinach
Telefon +41 (0)61 935 10 20, Telefax +41 (0)61 935 10 21, info@sutter-ag.ch, www.sutter-ag.ch

Legende:

Rechtsverbindlicher Planinhalt:

- Perimeter Quartierplan

Bebauung:

- Baubereiche für Hauptbauten 1-6
- 3 VG + SG — Zulässige Geschosszahl (SG = Sockelgeschoss, VG = Vollgeschoss)
- GH = 310.75m ü. M. — zulässige Gebäudehöhe
- Baubereiche für unterirdische Bauten und Bauteile

Freiflächen:

- Grün- und Freifläche
- Begegnungs- und Aufenthaltsbereich
- S — Spielflächen
- Freihaltezone (Breite = 6.00m)

Erschliessung und Parkierung:

- ca. 8 PP — Flächen für Erschliessung und Parkierung (mit Angabe Parkplätze)
- Öffentlicher Fussweg
- Arealintere Fusswegerschliessung
- Öffentlicher Erschliessungsweg
- Neue Strassenlinie

- Neue Baulinie
- Aufgehobene Baulinie
- Veloabstellanlagen
- Ein- und Ausfahrt Einstellhalle
- Hauseingänge

Orientierender Inhalt:

- Gebäude gemäss Siegerprojekt Wettbewerb
- S1 — Gebäudeschnitte
- Baugebietsperimeter
- best. Strassenflächen und Fusswege
- Bestehende Baulinie
- Standort Abfallcontainer
- Neupflanzung Bäume und Sträucher (Standorte variabel)



Gemeinde Reinach

Quartierplan Bodmen

Teilplan 2: Schnitte

Massstab 1:500

Exemplar: EXEMPLAR AMT FÜR RAUMPLANUNG — Aktenlauf-Nr.: 55/ QP/ 8/ 0, 55/ ZPS/ 1/26, 55/ eBS/ 11/ 1

Beschluss des Gemeinderates: 26.11.2013
Beschluss des Einwohnerrates: 16.12.2013
Referendumsfrist: 17.12.2013 - 15.01.2014
Urnenabstimmung: --
Publikation der Planauflage im
Amtsblatt Nr. 4 vom 23.01.2014
Planauflage: 23.01.2014 - 21.02.2014

Namens des Gemeinderates:
Der Gemeindepräsident:
Urs Hintermann
Der Geschäftsleiter:
Peter Leuthardt

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 1234 vom 26. Aug. 2014
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im
Amtsblatt Nr. 35 vom 28.8.2014

Der Landschreiber:
Der Landschreiber:
Peter Vetter

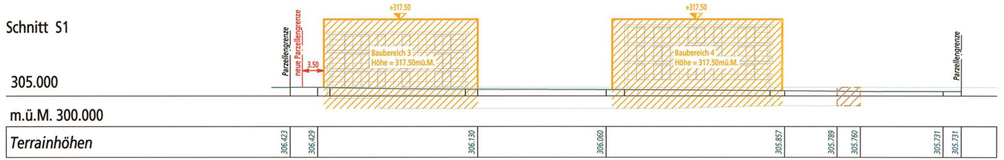
20. Mai 2014

Plan Nr. 079.05.0660 -2 /D
Erstellt: RRE, Geprüft: VME , Freigabe: VME
\\sa0\SUTTER$\079\05\0660\CAD\Schnitte 1_3_500.2d

sutter
Beraten. Planen. Bauen.

Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG, CH-4424 Arboldswil, CH-4410 Liestal, CH-4153 Reinach
Telefon +41 (0)61 935 10 20, Telefax +41 (0)61 935 10 21, info@sutter-ag.ch, www.sutter-ag.ch

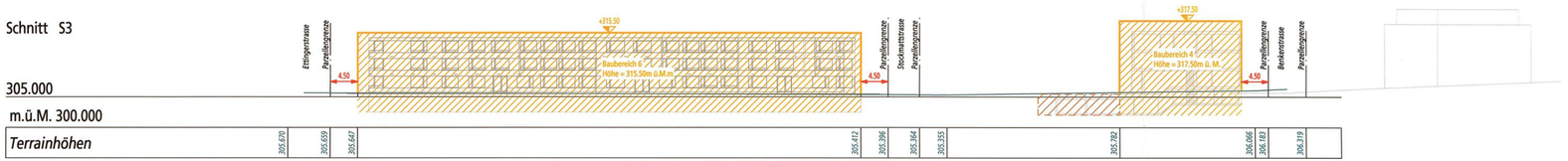
Schnitt S1



Schnitt S2



Schnitt S3



Legende:

Rechtsverbindlicher Planinhalt:

- Baubereiche für Hauptbauten 1-6
- GH = 310.75m ü.M. zulässige Gebäudehöhe
- Baubereiche für unterirdische Bauten und Bauteile
- Bestehende Terrainlinie

Gemeinde Reinach

Quartierplan Bodmen

Reglement

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

55/ QR/ 8/ 0

05. Juni 2014

sutter
Beraten. Planen. Bauen.

Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG, CH-4424 Arboldswil, CH-4410 Liestal, CH-4153 Reinach
Telefon +41 (0)61 935 10 20, Telefax +41 (0)61 935 10 21, info@sutter-ag.ch, www.sutter-ag.ch

Inhaltsverzeichnis

		Seite
Art. 1.	Erlass	3
Art. 2.	Zweck und Ziele der Planung	3
Art. 3.	Geltungsbereich und Inhalt	3
Art. 4.	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	4
Art. 5.	Art der Nutzung	5
Art. 6.	Mass der Nutzung	6
Art. 7.	Gestaltung der Freiflächen	7
Art. 8.	Freihaltezone	8
Art. 9.	Erschliessung und Parkierung	9
Art. 10.	Ver- und Entsorgung	9
Art. 11.	Lärmschutz	10
Art. 12.	Parzellierung und Dienstbarkeiten	10
Art. 13.	Ausnahmen	11
Art. 14.	Schlussbestimmungen	11
Beschlüsse und Genehmigung		12

Art. 1. Erlass

Erlass

1 Die Einwohnergemeinde Reinach erlässt, gestützt auf § 4 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, auf den Parzellen Nr. 4984, Nr. 1609 und Teilen der Parzelle Nr. 1598 im Gebiet Bodmen die Quartierplanvorschriften Bodmen.

Art. 2. Zweck und Ziele der Planung

Zweck

1 Die Quartierplanvorschriften Bodmen bezwecken eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und sollen eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.

Ziele

2 Mit dieser Quartierplanung werden folgende Ziele verfolgt:
- Umsetzung kommunaler Richtplan-Inhalte durch Umnutzung von nicht mehr benötigten ÖWA-Flächen
- Realisierung einer qualitativ guten, quartierverträglichen Wohnüberbauung mit massvoller Nutzungserhöhung unter Beachtung der speziellen Lage und Aussenräume
- Realisierung eines Kindergartens
- Realisierung von Dienstleistungsangeboten im Zentrum des Quartierplanareals
- Berücksichtigung der Umwelt sowie der Wohnbedürfnisse der zukünftigen Bewohner sowie der Nachbarschaft
- naturnahe Umgebungsgestaltung
- Behindertengerechtes Bauen
- Freihaltung der erforderlichen Flächen für die geplante Offenlegung des Dorfbachs

Art. 3. Geltungsbereich und Inhalt

Bestandteile

1 Die Quartierplanvorschriften Bodmen bestehen aus dem Quartierplanreglement und den nachfolgend aufgeführten Teilplänen:
- Teilplan 1: Situation 1 : 500
- Teilplan 2: Schnitte 1 : 500

Geltungsbereich

2 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des zugehörigen Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters sowie als orientierend deklarierte Planinhalte haben lediglich orientierenden Charakter

Inhalte des Quartierplans

3 Die Vorschriften regeln insbesondere
- die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bebauung
- die Lage, die Grösse und die Gestaltung der Bebauung
- die Gestaltung und die Nutzung der Grün- und Freiflächen
- die Verkehrsflüsse innerhalb des Quartierplanperimeters
- die Erschliessung und Parkierung
- die Realisierung der Überbauung

Art. 4. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Grundsatz

1 Es dürfen nur diejenigen Bauten, Anlagen und Verkehrsflächen erstellt werden, welche im Quartierplan (Situationsplan und Schnittplan) und den nachstehenden Quartierplanbestimmungen vorgesehen sind. Vorbehalten ist Art. 4 Abs. 4.

Lage der Bauten

2 Lage und Grösse der Bauten und Anlagen (Baubereich, Gebäudeprofil) gehen aus dem Quartierplan (Situationsplan und Schnittplan) und den nachstehenden Quartierplanbestimmungen hervor.

Baubereiche für Hauptbauten 1 bis 6

3 Mehrgeschossige Baukörper und Bauteile, welche dem Wohnen und/oder Arbeiten dienen, sind innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten anzuordnen. Die Baubereiche legen die maximalen Ausmasse, Höhen und Geschosszahlen der Hauptbauten fest. Die Unterkellerung ist zulässig. Anlagen zur Belüftung resp. Belichtung der Kellergeschosse (insbesondere Lichtschächte) sind mit Vorrichtungen zum Amphibienschutz auszustatten. Haupt- und Vordächer sowie Balkone dürfen die Baubereiche um maximal 1.0 m überragen.

Nebenbauten

4 Ausserhalb der im Situationsplan eingezeichneten Baubereiche für Hauptbauten sind nur eingeschossige Nebenbauten, die weder der Wohn- noch Geschäftsnutzung dienen (offene Gartenhallen, Velounterstände, gedeckte Sitzplätze, Geräteschöpfe, Infrastrukturbauten, Containerabstellplätze etc.) zulässig. Sie sind als Teil des Aussenraumes im Umgebungsplan darzustellen. Anlagen zur Belüftung resp. Belichtung der Einstellhallen sind ausserhalb der Baubereiche ebenfalls zulässig, wenn sie sich gut in die Umgebung integrieren und mit Vorrichtungen zum Amphibienschutz ausgestattet sind.

Unterirdische Bauten und Bauteile

5 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. Sie müssen mindestens 50 cm unter dem gewachsenen Terrain liegen (gemessen ab Oberkannte rohe Decke). Sie sind mit mindestens 80 cm Erdreich zu überdecken.

Gestaltung

6 Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht. Die Baubereiche für Hauptbauten 2 bis 5 sind dabei als bauliche Einheit auszubilden. Eine Differenzierung in der Farbgebung für die Baukörper ist gestattet.

Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovatio-

nen.

Dachform und Begrünung

7 Als Dachform für Hauptbauten sind Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5° zulässig. Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Für Nebenbauten ist die Dachform frei. Für Nebenbauten ist die extensive Dachbegrünung wünschenswert.

Gebäudeprofile

8 Für die zulässigen Gebäudeprofile (max. Gebäudehöhen inkl. Geschossigkeit) der Baubereiche ist der Situationsplan massgebend. Technische Aufbauten (Lift, Haustechnik, etc.) dürfen den jeweiligen Baubereich, falls notwendig, um maximal 1.0 m überragen.

Gebäudehöhe

9 Die Gebäudehöhe wird gemessen bis zur Oberkante der rohen Decke. Nebenbauten ausserhalb der Baubereiche für Hauptbauten dürfen eine Gebäudehöhe von 2.5 m, gemessen ab bestehendem Terrain, nicht überschreiten.

Hindernisfreie Bauweise

10 Bei der inneren und äusseren Erschliessung der Bauten in den Baubereichen 1 bis 5 ist auf eine behinderten- und altersgerechte Bauweise zu achten. Insbesondere sind Hauszugänge, Lifte, Wohnungstüren sowie Zugänge zu Einstellhallen und Gemeinschaftsräumen rollstuhlgängig zu gestalten. Alle Wohnungen sind hindernisfrei zu realisieren. Die erforderliche Hindernisfreiheit gilt auch für die zulässigen Geschäftsnutzungen gemäss Art. 5 Abs. 1. Die Wohnungen im Baubereich 6 sind hindernisfrei anpassbar zu realisieren.

Minergie-Standard

11 Die Hauptbauten der Baubereiche 1 bis 6 sind mindestens im Minergie-Standard gemäss den Richtlinien der Qualitätsmarke Minergie zu errichten. Zur Sicherung des Qualitätsstandards Minergie ist der Minergie-Standard bei Baubeginn mit einer anerkannten Fachstelle festzulegen und nach Bauabschluss zertifizieren zu lassen. Wird die Überbauung in Etappen ausgeführt, so ist jede Etappe im festgelegten Minergie-Standard auszuführen.

Wärmeversorgung

12 Der Komfortwärmebedarf ist zu mindestens 70% mit der Nutzung erneuerbarer Energiequellen im Verbund, vorzugsweise Erdwärme oder Abwärme, zu decken. Ein entsprechendes Energiekonzept ist Bestandteil der Baugesucheingabe.

Etappierung

13 Die Realisierung der Überbauung in Etappen ist zulässig. Im Falle einer Etappierung sind die Baubereiche 2 bis 5 zeitnah zu realisieren.

Art. 5. Art der Nutzung

Baubereiche Hauptbauten

1 Im Baubereich 1 sind Kindergärten und Kinderkrippen sowie weitere Bildungs- und Betreuungseinrichtungen zulässig. Ferner sind auch Gemeinschaftsräume für die Bewohner der angrenzenden Bauten im Quartierplanareal zulässig.

Die Baubereiche 2 bis 5 sind in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten. Zugelassen sind auch nicht störende Dienstleistungsbetriebe.

Im Baubereich 2 sind zudem auch nicht störende Geschäftsnutzungen sowie gastronomische Betriebe zulässig.

Für Baubereich 6 gilt die Wohnnutzung.

Nebenbauten

2 Die Art der Nutzung für Nebenbauten richtet sich nach den Quartierbedürfnissen. Es muss sich bei der Nutzung um siedlungsausstattendende Quartierinfrastruktur handeln. Abweichungen zur Sicherstellung zusätzlicher Quartierbedürfnisse sind in Absprache mit der zuständigen Baubewilligungsbehörde zulässig.

Unterirdische Bauten und Bauteile

3 In den Baubereichen für unterirdische Bauten und Bauteile sowie in den Untergeschossen der Baubereiche für Hauptbauten sind neben Einstellhallen für Velos, Motos und PWs auch weitere der Überbauung dienende Nutzungen (Werkräume, Infrastruktur und Kellerräume, Schutzräume etc.) zugelassen.

Art. 6. Mass der Nutzung

Begriff und Berechnung

1 Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude berechnet und ausgewiesen.

Anrechenbare Bruttogeschossflächen

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

Nicht angerechnet an die Bruttogeschossfläche werden:

- zu Wohnungen und zu Dienstleistungsnutzungen gehörende Kellerräume;
- Heiz- und Tankräume, Räume für Energiespeicher, Waschküchen und Trockenräume, Schutzräume;
- Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlagen sowie Installationsräume und dergleichen;
- Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Mofas inklusive Erschliessungswege;
- überdeckte Veloabstellplätze;
- Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
- Gemeinschaftsräume, Bastelräume im Sockelgeschoss
- Mindestens einseitig offene Erdgeschosshallen, Dachterrassen- oder Gartensitzplatzüberdachungen, Pergolen;
- offene oder teilweise verglaste unbeheizte ein- und vorspringende Balkone sowie Loggien, sofern die natürliche Belüftung und Belichtung für die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt ist;
- Verglaste, unbeheizte ein- und vorspringende Balkone sowie Loggien bis zu einer Fläche von jeweils 15 m² pro Wohneinheit.
- unterirdische Einstell- oder Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
- Trafohäuschen, Entsorgungsanlagen;
- Nebenbauten gemäss Art. 4 Abs. 4 des vorliegenden Reglements;
- ausserhalb der Bauten liegende Treppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte, Rampen und dergleichen.

BGF pro Baubereich

3 Die Bruttogeschossfläche pro Baubereich sowie die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) innerhalb des gesamten Quartierplan-Areals beträgt:

Hauptbaute	Bruttogeschossfläche	
	Richtmass	**Maximalmass**
Baubereich 1		250 m²
Baubereich 2	1675 m²	5'400 m²
Baubereich 3	1225 m²	
Baubereich 4	1275 m²	
Baubereich 5	1225 m²	
Baubereich 6		3'150 m²
Summe		**8'800 m²**

Nutzungstransport

4 Für die Baubereiche 2 bis 5 wird die Bruttogeschossfläche jeweils als Richtmass festgelegt. Geringfügige Verschiebungen von Nutzflächen (max. 100 m² BGF) zwischen den Baubereichen 2 bis 5 sind zulässig, sofern das Maximalmass eingehalten und das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird. Sie bedürfen der Zustimmung der zuständigen Baubewilligungsbehörde.

Grundfläche Nebenbauten

5 Die Summe aller Grundflächen für Nebenbauten im QP-Areal ausserhalb der Baubereiche für Hauptbauten darf 275 m² (20 m² im Umfeld des Baubereichs 1, 130 m² im Umfeld der Baubereiche 2 bis 5 und 125 m² im Umfeld des Baubereichs 6) nicht übersteigen.

Art. 7. Gestaltung der Freiflächen

Grundsatz

1 Lage und Umfang der Grün- und Freiflächen, der Begegnungs- und Aufenthaltsbereiche sowie der Spielflächen werden im Situationsplan definiert. Geringfügige Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt. Der entsprechende Nachweis ist mit dem Umgebungsplan zu erbringen.

Umgebungsplan

2 Der Umgebungsplan (Massstab mindestens 1:200) ist integrierender Bestandteil der Baubewilligung und beinhaltet insbesondere die Lage von An- und Nebenbauten, die genaue Lage und Gestaltung von Wegen und Plätzen, die Gestaltung oberirdischer Parkplätze, die Infrastruktur für den Langsamverkehr, Terrainveränderungen, Böschungen und Stützmauern, die detaillierte Ausgestaltung von Frei- und Grünflächen, Dachbegrünungen, Beläge (mit Angaben zur Versickerungsfähigkeit), die Überdeckung von unterirdischen Bauten und Bauteilen mit Erdreich, die Ausstattung der Spielflächen sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen.

Ökologischer Ausgleich

3 Im Sinne des ökologischen Ausgleichs ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung zu realisieren. Für die Bepflanzung und Ausgestaltung der Grünflächen sind standortgerechte und vorwiegend einheimische Pflanzenarten (Bäume, Sträucher, Gräser, Kräuter) zu verwenden. Es dürfen keine Pflanzen verwendet werden, die auf der Schwarzen Liste für invasive Neophyten stehen. Innerhalb des Quartierplanareals sind mindestens 50 einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen (davon ca. 30 nördlich und ca. 20 südlich der Stockmattstrasse). Die Standorte sind mit dem Umgebungsplan nachzuweisen, wobei eine angemessene Anzahl Bäume vorzusehen ist.

Versiegelung

4 Die Anlage von Begegnungs- und Aufenthaltsbereichen, Sitzplätzen und Gartenwegen ist zulässig. Die im Situationsplan eingetragenen, der Erschliessung dienenden Flächen und -wege sowie die Begegnungs- und Aufenthaltsbereiche sind nach Möglichkeit nicht zu versiegeln und mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien zu befestigen. Alle im Situationsplan nicht dargestellten Aufenthaltsflächen, Sitzplätze und Gartenwege sind grundsätzlich unversiegelt anzulegen. Sind Grün- und Freiflächen mit Baubereichen für Hauptbauten überlagert, dürfen diese gemäss. Art. 4 überbaut werden oder einen versiegelten Belag aufweisen.

Kleingärten

5 Die Anlage von privaten Kleingärten für die Bewohner ist zulässig. Die Einfriedung der Kleingärten oder deren Überbauung mit Bauten im Sinne von Art. 4 Abs. 4 ist hingegen nicht zulässig.

Spielflächen

6 Die Im Situationsplan eingetragenen Spielflächen für Bewohner des Baubereichs 6 sind mit der Bebauung zu realisieren. Sie sind mit Spielelementen sowie mit Sitzgelegenheiten auszustatten. Bei entsprechender Grösse und Ausgestaltung unterliegen sie dem ordentlichen bzw. dem kleinen Baubewilligungsverfahren gemäss RBG.

Beleuchtung

7 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.

Pflege und Unterhalt

8 Die Pflege und der Unterhalt der Grün- und Freiflächen und der Wege sowie die Beleuchtung der Wege und Plätze sind Sache der Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. Berechtigten.

Art. 8. Freihaltezone

Zielsetzung

1 Die im Quartierplan festgelegte Freihaltezone hat die Offenlegung des Dorfbachs und die Anlage eines natürlich fliessenden Baches mitsamt naturnahen Uferbereichen zum Ziel.

Bauverbot

2 Die Freihaltezone ist so auszugestalten, dass die Verlegung und Offenlegung des Dorfbachs nicht erschwert oder gar verunmöglicht wird. Bauten und Anlagen, sind nicht zulässig.

Art. 9. Erschliessung und Parkierung

Quartiererschliessung

1 Für die ungefähre Lage bzw. Dimensionierung der Flächen für Erschliessung und Parkierung, der Ein- und Ausfahrten der Einstellhallen, der Veloabstellanlagen, der arealinternen Fusswegerschliessung und der Hauseingänge ist der Situationsplan massgebend. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt. Die Einhaltung der konzeptionellen Festsetzungen zur Lage und Dimensionierung der privaten Erschliessungsflächen (inkl. Service- und Noterschliessung) ist mit dem Umgebungsplan nachzuweisen.

Die öffentlichen Erschliessungsflächen (Erschliessungsweg, Fussweg) sind im Situationsplan dargestellt. Dort wo die bestehenden Parzellengrenzen nicht der Planung entsprechen, werden neue Strassenlinien festgelegt.

Parkierung

2 Die Ermittlung der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos erfolgt nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach dem Anhang 11/1 und 11/2 zur RBV. Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu ermitteln und planlich auszuweisen.

Stammparkplätze

3 Die Stammparkplätze sind in unterirdischen Einstellhallen anzulegen.

Besucherparkplätze

4 Oberirdische Parkplätze sind nur in den Flächen für Erschliessung und Parkierung zulässig und dürfen nicht überdacht werden. Sie sind nach Möglichkeit unversiegelt und mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien auszuführen. Die oberirdischen Parkplätze sind Besuchern vorbehalten und dürfen nicht vermietet werden.

Veloabstellanlagen

5 Die Abstellanlagen für Velos sind möglichst im Umfeld der Gebäudeeingänge resp. im Randbereich der Begegnungs- und Aufenthaltsbereiche zu platzieren. Dabei sind genügend gedeckte Veloabstellplätze vorzusehen.

Erstellung und Unterhalt

6 Alle Zufahrten, Wege und Plätze innerhalb des Quartierplanperimeters sind durch die jeweiligen Grundeigentümer und -eigentümerinnen resp. Berechtigten zu erstellen und zu unterhalten.

Art. 10. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

1 Betreffend der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Gemeinde massgebend. Die Entwässerung erfolgt nach dem gültigen Generellen Entwässerungsplan (GEP). Alle Entwässerungssysteme sind nach dem neuesten Stand der Technik zu errichten.

Die Konzepte für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind in Absprache mit der Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) spätestens mit dem Baugesuch einzureichen.

Versickerung

2 Wege und Plätze werden, soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien gestaltet. Das verbleibende Meteorwasser soll innerhalb des Quartierplanperimeters versickert werden, sofern die geologischen Verhältnisse dies zulassen und sich keine Konflikte bezüglich Gewässer- und Grundwasserschutz ergeben.

Abfallentsorgung

3 Die Entsorgung von Abfällen hat nach den kommunalen Bestimmungen zu erfolgen. Ein detailliertes Abfallkonzept ist vor der Realisierung der Quartierplan-Überbauung der Gemeinde Reinach zur Beurteilung vorzulegen.

Sammelstellen

4 Die Depots für Abfallcontainer sind direkt angrenzend an die öffentlichen Erschliessungstrassen und -wege zu platzieren.

Art. 11. Lärmschutz

Lärmempfindlichkeitsstufen

1 Innerhalb des Quartierplanperimeters gilt die LES II.

Lärmbelastungsnachweis

2 Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 ff. der Lärmschutzverordnung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

Art. 12. Parzellierung und Dienstbarkeiten

Parzellierung

1 Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals bzw. eine Änderung an dieser ist zulässig, sofern die Verwirklichung und die Zielsetzung der Quartierplanvorschriften nicht verändert bzw. in Frage gestellt werden.

Dienstbarkeiten

2 Die Grundeigentümer und -eigentümerinnen resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und für die quartierplanmässige Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Dienstbarkeiten einzuräumen.

Art. 13. Ausnahmen

Ausnahmen allgemeiner Art

1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat als Baubewilligungsbehörde schriftlich begründete Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften zulassen.

Voraussetzung

2 Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Art. 1 dieses Quartierplanreglements vorliegt.

Mutationen

3 Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Aussenraumgestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten. Grössere Abweichungen vom Überbauungskonzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplanvorschriften erfolgen.

Gesamtkonzept für Abweichungen

4 Abweichungen von den Quartierplanvorschriften durch bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, die entweder für das architektonische Erscheinungsbild, das städtebauliche Konzept, die Erschliessung oder die Umgebungsgestaltung von präjudizieller Bedeutung sind, dürfen nur aufgrund eines Gesamtkonzepts bewilligt werden.

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

Renovationen und Ergänzungen an Bauten

5 Allfällige spätere Renovationen und Änderungen von Bauten dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen. Renovationen, spätere Änderungen und Ergänzungen bedürfen eines Gesamtkonzepts gemäss Art. 13 Abs. 4.

Art. 14. Schlussbestimmungen

Überwachung des Vollzugs

1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

Aufhebung früherer Beschlüsse

2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben.

Inkrafttreten

3 Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Beschlüsse und Genehmigung

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 26.11.2013

Beschluss des Einwohnerrats: 16.12.2013

Referendumsfrist: 17.12.2013 – 15.01.2014 bis ...

Urnenabstimmung: --

Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 4 vom 23.01.2014

Planauflage vom 23.01.2014 bis 21.02.2014

Namens des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident: Der Geschäftsleiter:

Urs Hintermann Peter Leuthardt

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss

Nr. 1234 vom 26. Aug. 2014

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 35 vom 28.8.2014

Der Landschreiber:

Der Landschreiber: