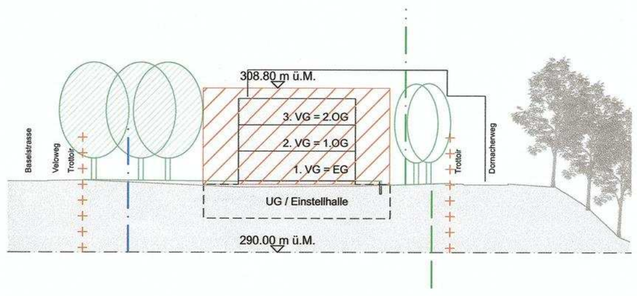
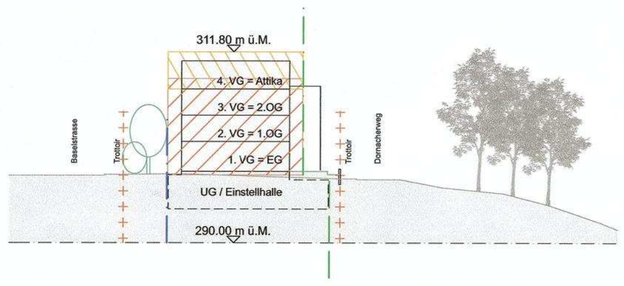


Schnitt A

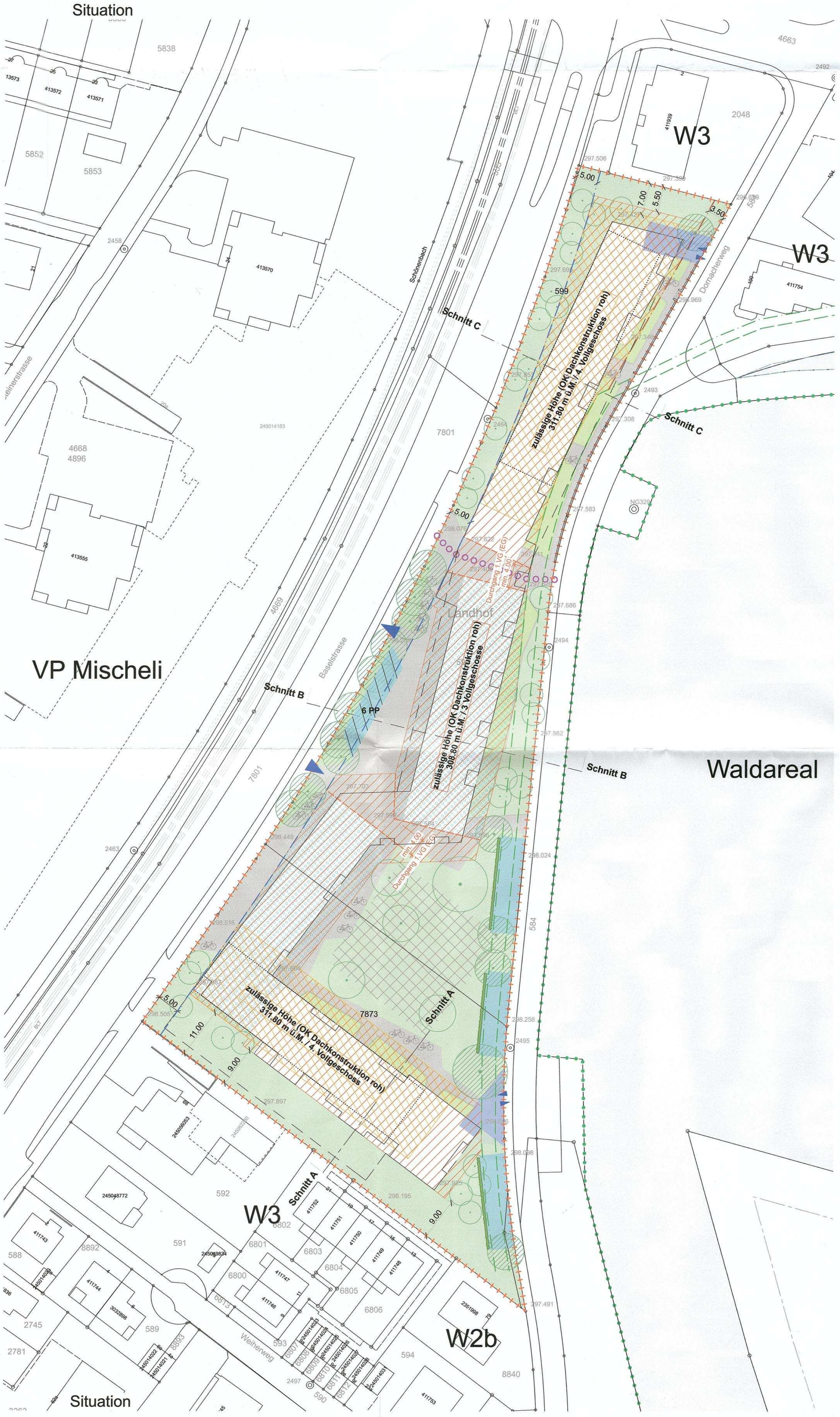


Schnitt B



Schnitt C

Situation



Orientierender Planinhalt

W3 / W2b	Bauzonen ausserhalb QP-Perimeter
	Gebäude 3 Vollgeschosse, gemäss Bebauungskonzept
	Gebäude 4. Vollgeschoss, gemäss Bebauungskonzept
	Unterniveau- + Unterirdische Bauten und Bauteile
	Waldbaulinie rechtsgültig
	Unterirdische Waldbaulinie rechtsgültig
	statische Waldgrenze
	Waldareal
297.703	Einzelbäume / Gehölzgruppen (konzeptionell)
	Terrainaufnahmen Geometer (Höhenkotenplan Sutter Reinach, 07.01.2015)

Rechtsverbindlicher Planinhalt *siehe Erwägungen RRB*

	Quartierplan-Perimeter
	Baubereich für Hauptbauten mit 3 Vollgeschossen
	Baubereiche für Hauptbauten 4. Vollgeschoss
	'Wenig störende Betriebe' (Geschäftsnutzung) im EG = 1. VG zugelassen
308.80 / 311.80 m ü.M.	zulässige Höhe (OK Dachkonstruktion roh)
3 VG / 4 VG	maximale Anzahl Vollgeschosse (EG = 1. VG)
	Strassenbaulinie (Gemeindestrasse)
	Strassenbaulinie subsidiär (Kantonsstrasse)
min. 4.00	Durchgang 1. VG (EG) – Lage variabel
	Bereich für Grünflächen und Blumenwiesen
	Zentrale Grünfläche für Spiel und Begegnung
	Wichtige Einzelbäume / Baumhain – konzeptionell *siehe Erwägungen RRB*
	Hecke (Abgrenzung Besucherparkplätze / Freiraum)
	Interne Erschliessungswege – Hartbelag – Lage variabel
	Privatgärten
	Öffentlicher Fussweg – Lage variabel
	Ein- / Ausfahrt Einstellhalle mit Rampe
	Besucherparkplätze / Kundenparkplätze oberirdisch – Lage variabel
	Veloabstellplätze oberirdisch – Lage variabel
	Einfahrt / Ausfahrt Kantonsstrasse (Anlieferung Geschäftsräume / Kundenparkplätze)

Gemeinde Reinach
Kanton Basel-Landschaft

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

GemeindeReinach
Die Stadt vor der Stadt

55/ QP/ 16/ 0
55/ ZPS/ 2/ 8

Quartierplan ‚Dornacherweg'

Plan M 1:500 – Situation und Schnitte

Beschlüsse

Beschluss des Gemeinderates	28. August 2018
Beschluss des Einwohnerrates	28. Januar 2019
Referendumsfrist	31. Januar bis 4. März 2019
Publikation der Planauflage im Amtsblatt	28. Februar 2019
Planauflage	28. Februar bis 5. April 2019

Namens des Gemeinderates
Der Gemeindepräsident — Der Geschäftsleiter

Melchior Buchs — *Stefan Haller*

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 2020-292 vom 10. März 2020
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 11 vom 12. März 2020

Namens des Regierungsrates
Der Landschreiber

Die Landschreiberin:
E. Hess Diebrich

BLASER + RAMSEIER Architekten und Planer ETH HTL SIA FSU Gemeindestrasse 25 8032 Zürich
Tel 044 251 30 29 / info@blaser-ramseier.ch – 10. April 2019

Gemeinde Reinach

Kanton Basel-Landschaft

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

GemeindeReinach
Die Stadt vor der Stadt

55/ QR/ 16/ 0
55/ LES/ 2/ 9

Quartierplan-Reglement

Quartierplan ‚Dornacherweg'

BLASER + RAMSEIER Architekten und Planer ETH HTL SIA FSU Gemeindestrasse 25 8032 Zürich
Tel 044 251 30 29 / info@blaser-ramseier.ch – 10. April 2019

Inhaltsverzeichnis

	Erlass	**3**
§ 1	Zweck und Ziele der Planung	**3**
§ 2	Geltungsbereich und Inhalt	**4**
§ 3	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	**5**
§ 4	Art und Mass der Nutzung	**7**
§ 5	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes	**9**
§ 6	Erschliessung und Parkierung	**11**
§ 7	Ver- und Entsorgung	**13**
§ 8	Lärmschutz	**13**
§ 9	Etappierung, Grenzbaurecht, Parzellierung	**14**
§ 10	Abweichungen, Schlussbestimmungen	**14**
	Beschlüsse	**15**

Erlass

Erlass

Die Einwohnergemeinde Reinach erlässt, gestützt auf §§ 2 bis 7 und §§ 37ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 (Stand 1. Januar 2015), auf dem Areal mit Quartierplanpflicht (ZQP) ‚Dornacherweg' (Grundstücke Nr. 599 und Nr. 7873) den Quartierplan ‚Dornacherweg' (QP) bestehend aus:

- Quartierplanreglement ‚Dornacherweg' (QPR) (vorliegend)
- Plan Situation und Schnitte ‚Dornacherweg' Massstab 1:500

Die Zone mit Quartierplanpflicht (ZQP) ist im rechtsgültigen Zonenplan Siedlung (ZPS) Reinach ersichtlich.

Die Basis für die Ausarbeitung des Quartierplanes bildet das Bebauungskonzept „Wohnüberbauung Dornacherweg" von sabarchitekten ag Basel (Stand 13.04.2015), welches vom Gemeinderat am 28.04.2015 für die Auslösung des Quartierplanverfahrens freigegeben wurde (Architekten-Pläne siehe Planungsbericht PB).

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

1 Der Quartierplan ‚Dornacherweg' bezweckt, die Umsetzung der haushälterischen Bodennutzung mit einer hochstehenden Bebauungs- und Aussenraumqualität sicherzustellen, und soll unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse eine umweltgerechte, architektonisch und städtebaulich überzeugende Überbauung mit hoher Wohnqualität gewährleisten.

Ziele

2 Mit diesem Quartierplan werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

a) Bebauung und Nutzung des Areals auf Basis des aus dem Wettbewerbsverfahren hervorgegangenen Siegerprojektes ‚Long John' respektive Projekt Wohnüberbauung Dornacherweg als Beitrag zur zeitgenössischen Baukultur.

b) Hohe Wohnqualität trotz Lärmimmissionen

c) Hohe Freiraumqualität mit Berücksichtigung der jeweiligen Erdgeschoss-Nutzungen, sowie spezifische Gestaltung entlang der Baselstrasse

d) Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise

e) Ermöglichung einer Realisierung in Etappen

f) Gute Erschliessung

g) Berücksichtigung der Alters-und Behindertentauglichkeit

Gemäss § 28 Abs. 3 e) ZRS_Reinach sind für ZQP „Dornacherweg" folgende Kriterien zu thematisieren:

– Art der Nutzung Wohnen
– massvolle Nutzungserhöhung gegenüber umliegenden Bauzonen bei gleichzeitig hoher Siedlungs- und Wohnqualität
– Lärmschutz an Kantonsstrasse
– Fortsetzung der Baumreihe entlang Baselstrasse
– räumliche Aufwertung Dornacherweg

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

Geltungsbereich

[1] Die im Plan dargestellte Begrenzung des Quartierplanes (Perimeter) ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich. Elemente ausserhalb des QP-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Der QP-Perimeter ist bestimmt durch die Zone mit Quartierplanpflicht ZQP Dornacherweg (ZPS-Reinach). Die Vergrösserung des Perimeters (um ca. 29m2) resultiert aus einer Arrondierung der Parzelle 7873 mit dem Dornacherweg an der Südspitze des QP-Areals.

Inhalt

[2] Die Vorschriften regeln insbesondere:

- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
- Art und Mass der Nutzung
- Gestaltung und Benützung des Aussenraums
- Erschliessung und Parkierung
- Ver- und Entsorgung
- Lärmschutz
- Realisierung und Etappierung der Überbauung

Mit dem QP-Reglement werden die Vorschriften des ZRS Reinach ersetzt.

§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage und Grösse

1 Für die Lage und Grösse der Bauten und Anlagen sind der Plan (Situation und Schnitte) sowie die Bestimmungen aus dem Quartierplanreglement massgebend.

Baubereiche für Hauptbauten

2 Der im Situationsplan bezeichnete Baubereich mit 3 Vollgeschossen (VG) begrenzt die mögliche Stellung für Hauptbauten und die überbaubare Parzellenfläche für Hauptbauten. Dieser ganze Baubereich kann mit einem einzigen zusammenhängenden Baukörper bebaut werden. Die beiden Baubereiche 4. Vollgeschosse (VG) begrenzen die Bebauung des 4. Vollgeschosses.
Balkone, Vordächer und Hauptdächer dürfen die Baubereiche um max. 1.00m überragen.

Der eingetragene Gebäudeumriss hat nur Konzeptcharakter (orientierender Planinhalt).

Nebenbauten

3 Eingeschossige An- und Nebenbauten wie Gartengeräteräume, überdachte Aussenplätze, Veloräume und -unterstände, etc. (exkl. Garagen oder Carports) sind im gesamten Perimeter, auch ausserhalb der Baubereiche, zulässig. An- und Nebenbauten dürfen die Gebäudehöhe von 3.00m ab neuem Terrain nicht überschreiten.
Die Grundfläche von Nebenbauten darf gesamthaft max. 80m^2 betragen. Deren Nutzung muss siedlungsinternen Erfordernissen entsprechen. Überdachungen von Einstellhallenzufahrten sind zulässig und zählen nicht zur Nutzfläche von Nebenbauten.
Nebenbauten sind als Teil der Aussenraumgestaltung im Umgebungsplan darzustellen.

Nebenbauten sind bewilligungspflichtig und werden deshalb mit der Baueingabe und dem Umgebungsplan eingefordert.

Die Berechnung basiert auf der Annahme von 4 Velounterständen à 20m^2.
Die Aufteilung der Grundfläche auf die beiden Etappen ist im QP-Vertrag zu regeln.

Unter-Niveau Bauten

4 Unter-Niveau-Bauten wie Einstellhallen, Technikräume und Lager-/Abstellräume etc. dürfen auch ausserhalb des Baubereichs mit 3 Vollgeschossen liegen. Dabei dürfen diese das gewachsene Terrain bis 80cm (Oberkante rohe Decke) überragen. Ausserhalb der Hauptbauten resp. der projizierten Fassadenlinien sind sie so zu konzipieren, dass sie nach aussen nicht oder unwesentlich in Erscheinung treten und integrierter Teil der Aussenraumgestaltung sind.

Die Angaben von unterniveau- und unterirdischen Bauten und Bauteilen in den Plänen haben orientierenden Charakter.

zulässige Höhe / Vollgeschosse

5 Das Gebäudeprofil wird durch die im Plan ‚Situation und Schnitte' definierte zulässige Höhe – Kote Oberkante rohe Dachkonstruktion – und durch die maximale Anzahl Vollgeschosse (VG) definiert.
Als Vollgeschosse gelten alle Geschosse ausser dem Untergeschoss.

Anmerkung	Reglementsbestimmung	*Kommentar*
Untergeschoss	[6] Untergeschosse dürfen bis Oberkante roher Erdgeschossboden, gemessen an der äussersten Fassadenflucht, maximal 1.50m über dem gewachsenen bzw. dem tiefsten Punkt des neuen Terrains liegen.	*Die Höhenbeschränkung von 1.50m ist bedingt durch eine bestehende ‚Delle' im sonst ebenmässigen Terrain.*
Abgrabungen	[7] Abgrabungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen 1.0m nicht überschreiten. Abgrabungen für Einstellhalleneinfahrten und Eingänge im Untergeschoss, bei denen das Untergeschoss maximal 3.00m hoch in Erscheinung tritt, sind pro Etappe auf maximal 15.0m, gesamthaft auf maximal 30.0m Fassadenlänge gestattet.	*Mit einer Länge von 15m ist es möglich, nebst der EH-Einfahrt einen Aussenzugang UG mit einem längs der Fassade angeordneten Treppenabgang zu realisieren (Anrechnung ab 1.0m unter gewachsenem Terrain).*
Geländer, Brüstungen und Dachrand	[8] Geländer, Brüstungen und Dachrandausbildungen dürfen die Oberkante der fertigen Dachkonstruktion (Terrassenboden, Dach-Schutzschicht etc.) um maximal 1.00m überragen. Für das Dach des 4. Vollgeschosses ist die Höhe der Dachrandausbildung auf das konstruktiv notwendige Mass zu beschränken.	*Damit die Vorschriften und SIA-Normen bezüglich Geländer und Dachrandausbildung eingehalten werden können, gilt das zulässige Mass ab Ok fertiger Dachkonstruktion.*
Dachform	[09] Für Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig. Für Nebenbauten ist die Dachform frei.	
Dachaufbauten	[10] Dachaufbauten wie Liftaufbau, Dachausstieg, technische Installationen etc. sind auf das Notwendige zu beschränken und dürfen die ‚Oberkante rohe Dachkonstruktion' um das notwendige Mass überragen. Diese Bauteile sind so zu gestalten, dass sie nicht störend in Erscheinung treten. Für Kamine kommen die Brandschutzvorschriften zur Anwendung.	
Vogelschutz	[11] Glasbauteile und Glasflächen sind nach Möglichkeit vogelsicher zu gestalten.	

§ 4 Art und Mass der Nutzung

Nutzungsart

1 Im ganzen Baubereich sind die Wohnnutzung und nicht störende Betriebe gemäss RBG § 21 Abs. 1 zugelassen. Im 1. Vollgeschoss – Erdgeschoss Gebäude entlang Baselstrasse, südlich des Durchgangs mit öffentlichem Fussweg –, sind auch wenig störende Betriebe (Geschäftsnutzung) zugelassen gemäss RBG § 21 Abs. 2.

Nicht störende Betriebe sind z.B. kleine Dienstleistungsbetriebe wie Advokaturbüros, Arztpraxen oder Kinderkrippen, Wohnheime etc.
Im Interesse der Wohnüberbauung im QP-Areal Dornacherweg, aber auch im Interesse des gesamten Quartiers soll die Möglichkeit bestehen, z.B. einen Quartierladen mit Imbissmöglichkeit (gemäss gesetzlichen Ladenöffnungszeiten) zu betreiben.

Nutzungsmass

2 Die Bruttogeschossfläche (BGF) im QP-Areal beträgt maximal 11'400m^2 . Für die Berechnung gilt § 49 Abs.2 RBV.

Grundstücksfläche QP-Perimeter = 10'010m^2
> Ausnützung = 114% (BGF = 11'400m^2)

Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden gerechnet:

a) Räume im Untergeschoss: Räume die nicht als Wohn- oder Arbeitsräume verwendbar sind, sowie Lagerräume für Geschäftsflächen; Gemeinschaftsräume bis max. 40m^2 Grundfläche pro Etappe, gesamthaft maximal 80m^2 Grundfläche.

Für siedlungsinterne Gemeinschaftsräume besteht die Möglichkeit der Dämmung, Beheizung und ausreichenden Belichtung, ihre Grösse ist jedoch begrenzt.

b) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen, Lifte, die überwiegend nicht anrechenbare Räume erschliessen; Laubengangflächen und Zirkulationsflächen in Treppenhäusern über 1.20m Breite

Damit die Mehrbreite von Laubengängen und Treppenhäusern als Begegnungszonen für ältere Menschen, Kinder usw. gefördert werden, sollen diese Bereiche nicht zur BGF angerechnet werden.

c) allen Bewohnern / Dienstleistern und Besuchern dienende unterirdische Einstellräume für Motorfahrzeuge, unter-/und oberirdische Abstellräume und Unterstände für Velos, Kinderwagen etc.

d) Technikräume und gemeinschaftliche Waschküchen/Trockenräume und gemeinschaftliche Abstellräume in den Vollgeschossen bis maximal 120 m^2 Nettofläche.

Die Anordnung von Waschküchen z.B. im 1. Vollgeschoss (EG) bzw. auf dem obersten Geschoss (4. VG) sollen ohne BGF-Anrechnung möglich sein. Die Fläche von 120m^2 entspricht z.B. 6 Wasch-/Trockenräumen à 20m^2.

e) An- und Nebenbauten gemäss §3 Abs.4 QPR

f) Pergolen, ungedeckte Gartensitzplätze und Dachterrassen

g) mindestens einseitig offene Balkone und Loggien

h) mindestens einseitig offene Dachterrassenüberdachungen bis max. 20m^2 Fläche pro Wohneinheit im 4. Vollgeschoss (DG).

i) Aussentreppen die nicht der Haupterschliessung dienen

Aufteilung zul. Bruttogeschossfläche auf Vollgeschosse

3 Die Bruttogeschossfläche von 11'400m^2 ist wie folgt auf die Vollgeschosse aufgeteilt:
3'250 m^2 – 1. Vollgeschoss (EG)
3'400 m^2 – 2. Vollgeschoss (1.OG)
3'400 m^2 – 3. Vollgeschoss (2.OG)
1'350 m^2 – 4. Vollgeschoss (DG)

Die BGF beträgt im aktuellen Projektstand total 11'298m^2:

3'204 m^2 – EG
3'391 m^2 – 1. OG
3'391 m^2 – 2. OG
1'312 m^2 – DG

Umlagerung zul. Bruttogeschossfläche

4 Die Nutzungsumlagerung zwischen den Vollgeschossen 1 bis 4 ist bis maximal 10% der zugeteilten BGF möglich. Im 4. Vollgeschoss (DG) kann die Nutzungsumlagerung eine Erhöhung der BGF um maximal 20% ermöglichen.

Aufteilung BGF auf Grundstücke u. Baugesuchsetappen

5 Die Festlegung der neuen Grenze zwischen den beiden Parzellen erfolgt in Übereinstimmung mit dem zu realisierenden Bauprojekt (Baugesuch). Entsprechend erfolgt die definitive Zuteilung der BGF auf die beiden Parzellen zu diesem Zeitpunkt. Die diesbezügliche Vereinbarung ist im QP-Vertrag zu regeln.
Bei Eingabe des Baugesuchs in 2 Etappen ist die von beiden Landeigentümern unterzeichnete Zuteilung der BGF pro Etappe einzureichen.

Die Aufteilung der BGF-Fläche pro Etappe (und damit pro Landeigentümer) wird im QP-Vertrag geregelt.

§ 5 Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes

Gestaltung

[1] Für die Anlage der Frei- und Grünflächen – Erschliessungs- und Spielbereiche, interne Wege, Hauszugänge und Privatgärten – sind die Festlegungen im Plan ‚Situation und Schnitte' massgebend. Bei der Umgebungsgestaltung sind die Aspekte des ökologischen Ausgleichs zu beachten. Soweit möglich ist eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung mit vorwiegend einheimischen standortgerechten Arten vorzunehmen. Eine Bepflanzung mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, ist nicht zulässig.
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.
Der Aussenraum ist für die nachfolgend beschriebenen Bereiche jeweils spezifisch zu gestalten:

a Der Vorplatz zur Anlieferung von Geschäftsräumen und für Kunden-Kurzparkierung, mit Erschliessung direkt ab Baselstrasse, ist mehrheitlich als Hartbelag und mit Baumhain als grüner Filter und zugleich als Aufwertung des Strassenraumes entlang der Baselstrasse zu gestalten.

b Die zentrale, für alle Bewohner zugängliche Grünfläche mit Spielgeräten im Hof dient dem Aufenthalt, Spiel und Begegnung. Sie ist durchsetzt mit wasserdurchlässigen Fusswegen und frei platzierten Bäumen.

c Die den EG-Wohnungen vorgelagerten Privatgärten können teilweise mit Umfassungsmauern bis max. 1.20m Höhe von den halböffentlichen Flächen getrennt werden. Diese Privatgärten sind als Grünflächen mit Bepflanzung zu gestalten; sie können teilweise befestigte Flächen (z.B. Plattenbelag) für Sitzplätze enthalten.

d Gegen die Nachbarparzellen im Süden und Norden, sowie im nördlichen Teil entlang Baselstrasse, sind grosse Bereiche für Grünflächen und Blumenwiesen durchsetzt mit einzelnen Gehölzgruppen anzulegen.

Anmerkung	Reglementsbestimmung	*Kommentar*
Umgebungsplan	[2] Für die definitive Anlagegestaltung fordert der Gemeinderat (Baubewilligungsbehörde) einen detaillierten Umgebungsplan mind. M 1:200, resp. bei zwei Bauetappen gesondert für den entsprechenden Teil. Bei etappierter Baugesuchseingabe ist die Abstimmung gemäss Aussenraumkonzept QP-Dornacherweg auszuweisen (Übergänge, zentraler Aufenthaltsbereich, usw.). Der Umgebungsplan stellt das 1. Vollgeschoss (EG) dar und enthält insbesondere: Terrainmodellierungen, Böschungen, Stützmauern, Überdeckung Autoeinstellhalle, Übergänge zu öffentlichen Anlagen und Nachbargrundstücken, die genaue Lage, Grösse und Materialisierung der Nebenbauten, die Lage, Ausgestaltung und Materialisierung der Plätze, der Detailerschliessungen, der Frei- und Grünflächen, der Bepflanzung und der Ver- und Entsorgungsanlagen, sowie der Veloabstellplätze.	*Gestützt auf § 87 Abs. 4 lit. a RBV verlangt der Gemeinderat einen Umgebungsplan.*
Wichtige Einzelbäume und Baumhain	[3] Die im Plan ‚Situation und Schnitte' schraffiert dargestellten Bäume sind konzeptionell wichtig. Ihre definitiven Standorte sind im Umgebungsplan nachzuweisen.	
Besucherparkplätze	[4] Die im Plan ‚Situation und Schnitte' bezeichneten Besucherparkplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Die Besucherparkplätze am Dornacherweg sind mit einer Hecke vom übrigen Freiraum abzugrenzen.	
Einfriedungen	[5] Einfriedungen sind bewilligungspflichtig und im Umgebungsplan darzustellen.	
Extensivbegrünung von Flachdächern	[6] Flachdächer ab 50 m^2 sind extensiv zu begrünen, soweit die Dachflächen nicht als vorgelagerte Terrassen für Wohnungen oder für das Aufstellen von technischen Anlagen benötigt werden.	*Die extensive Begrünung der Dächer dient als ökologische Ausgleichsfläche im Siedlungsraum und hat Retentionswirkung bei Starkregen. Die Verwendung von einheimischem Saatgut (z.B. „Basler Pflanzenmischung für extensive Dachbegrünung") wird empfohlen.*
Unterhalt / Umgestaltung	[7] Zweck und Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen müssen dauernd gewährleistet sein. Sämtliche in den Quartierplan-Vorschriften bezeichneten Elemente des Aussenraumes, wie sie im Umgebungsplan auf Stufe Baugesuch definiert werden, sind fachgerecht zu unterhalten, zu pflegen und rechtzeitig mit Ersatzpflanzungen zu ersetzen.	

§ 6 Erschliessung und Parkierung

Konzept

1 Für die Erschliessung und Parkierung ist Plan ‚Situation und Schnitte' massgebend. Die Erschliessung des Areals erfolgt primär über den Dornacherweg. Ab Baselstrasse sind einzig die Anlieferung von Geschäftsräumen und die Kurzzeitparkierung für Kunden gestattet.

Öffentlicher Weg

2 Der Fussweg gemäss gültigem Strassennetzplan ist für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten und mit einem Hartbelag auszuführen. Die minimale Breite beträgt 4.00m. Die diesbezügliche Dienstbarkeit ist für den Grundbuch-Eintrag im QP-Vertrag zu regeln.

Die gemäss gültigem Strassennetzplan und Besprechung v. 29.07.2014 öffentliche Wegverbindung ist ein Gehweg (ohne Velo).

Parkierung

3 In Abstimmung mit weiteren Quartierplänen der Gemeinde Reinach gilt für die Wohnnutzung:

Die Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL (RBV) sieht einen Bedarf von 1.0 Stammparkplätzen pro Wohnung vor. Eine leichte Senkung der Stammparkplätze bedeutet aus Sicht der Gemeinde eine Reduktion um ca. 0.3 auf 0.7 Stammparkplätze pro Wohnung.

§ 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.

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.

a Der voraussichtliche Bedarf an Stammparkplätzen für die Bewohnerschaft des QP-Perimeters wird gemäss übergeordnetem Recht bestimmt. Der entsprechenden Wert kann für den Quartierplan Dornacherweg leicht gesenkt werden, sofern spätestens im Baubewilligungsverfahren ein ausgereiftes und belastbares Mobilitätskonzept (mit Einbezug von Car-Sharing, mietrechtlichen Verpflichtungen, Vermietungskonzepten oder Ähnlichem) mit einem entsprechenden Antrag vorgelegt wird. Alle Stammparkplätze sind unterirdisch anzuordnen.

siehe Erwägungen BRP

b Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens in Beachtung von § 6 Abs. 3 lit. a QPR zu ermitteln und planerisch festzulegen.

c Die Besucherparkplätze sind als solche zu bezeichnen und dürfen nicht vermietet oder fest zugeteilt werden. 8 bis 9 Besucherparkplätze sind unterirdisch anzuordnen. Die restlichen Besucherparkplätze (Berechnung gemäss Anhang RBV) können oberirdisch erstellt werden.

d Die Überdachung oberirdischer Autoparkplätze ist untersagt.

e Die Abstellräumlichkeiten für Velos, Kinderwagen und Ähnliches sind in genügender Anzahl zu erstellen. Für die Besucher und für das kurzzeitige Abstellen sind oberirdische Veloabstellplätze zu erstellen.

Anmerkung	Reglementsbestimmung	*Kommentar*
Einstellhallen	4 Für die Überbauung sind zwei Ein-/Ausfahrten in die Einstellhalle ab Dornacherweg zu erstellen. Die Ein-/Aus-fahrten sind in das Gebäude zu integrieren.	
Gebäudezugänge Dornacherweg	5 Für die Gewährleistung der behindertengerechten Gebäudezugänge entlang Dornacherweg (ab Durchgang Öffentlicher Fussweg bis zum nördlichen Gebäudeende resp. bis zur EH-Ein-/Ausfahrt) sind kleinere Rampenbauwerke und dafür längs und direkt anschliessend an das Trottoir notwendige Stützmauern bis 1.00m ab Strassenniveau zulässig.	*Die schmalen Grundstücksverhältnisse bedingen im nördlichen Arealteil eine bis in die Umgebungsgestaltung dafür ausgeklügelte Bebauungsform.*

§ 7 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

1 Für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die 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 Schmutzwasserbeseitigung, 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.

Abfallentsorgung

2 Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement und die Abfallverordnung der Gemeinde Reinach.

Die Standorte für Container sind im Umgebungsplan nachzuweisen.

Energiestandard / Wärmeversorgung / Erneuerbare Energie

sicht Erwägungen BRB

3 Die Bauten sind nach den zum Zeitpunkt der Eingabe gültigen Minergie-Kennzahlen für „Minergie-ECO-Standard" zu realisieren. Die entsprechenden energetischen Kennzahlen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens von den Gesuchstellern nachgewiesen. Eine Zertifizierung ist nicht obligatorisch. Die Einhaltung der Kennzahlen des Minergie-ECO-Standards ist durch die Gemeinde zu prüfen.
Die gesetzlichen Anforderungen sind mindestens einzuhalten. Wird die Überbauung in Etappen ausgeführt, so ist jede Etappe im festgelegten Standard auszuführen. Der Komfortwärmebedarf ist zu mindestens 70 % mit der Nutzung erneuerbarer Energiequellen zu realisieren.

Im Quartierplanvertrag wird ergänzend vereinbart, dass mit der Quartierplanüberbauung darüber hinaus die Erreichung des Minergie-P-Standards oder alternativ die Einhaltung der Zielwerte gemäss SIA-Effizienzpfad Energie angestrebt werden.

Durchleitungsrechte

4 Durchleitungsrechte und die dafür erforderlichen Dienstbarkeiten (Grundbucheintrag) sind im QP-Vertrag zu regeln.

Die erforderlichen Dienstbarkeiten sind im Grundbuch einzutragen. Im Quartierplanvertrag wird die Begründung der Dienstbarkeitsverträge geregelt (siehe Merkblatt Information Raumplanung 1/2015).

§ 8 Lärmschutz

Lärmschutz

1 Für den gesamten QP-Perimeter gelten die Immissionsgrenzwerte IGW der Empfindlichkeitsstufe II (LSV).

§ 9 Etappierung, Grenzbaurecht, Parzellierung

Etappierung

1 Die Realisierung der Überbauung kann gesamthaft oder in 2 Etappen erfolgen. Für die Realisierung in Etappen stellen die Landeigentümer im QP-Vertrag sicher, dass alle notwendigen Anlagen in jeder Etappe vorhanden sind und die Realisierung der 2. Etappe nicht erschwert wird.

Die Landeigentümer regeln im QP-Vertrag die jeweiligen Rechte und die im Falle einer Etappierung notwendigen Schnittstellen.

Grenzbaurecht

2 Das für die Erstellung der Hauptbauten erforderliche Grenzbaurecht gilt als erteilt (§ 94 Abs. 4 lit. b RBG).

Das Grenzbaurecht kann im Quartierplanreglement als erteilt bezeichnet werden (siehe Merkblatt Information Raumplanung 1/2015).

Parzellierung

3 Die weitere Unterteilung des Areals in mehrere Parzellen ist möglich. Sämtliche Rechte, insbesondere die aufgrund der Parzellierung notwendigen Dienstbarkeiten (Näher-, Grenz-, Anbau-, Über- und Unterbaurechte) sind im Quartierplanvertrag zu regeln.

Die notwendigen Dienstbarkeiten sind im Grundbuch einzutragen. Im Quartierplanvertrag wird die Begründung der Dienstbarkeitsverträge geregelt (siehe Merkblatt Information Raumplanung 1/2015).

§ 10 Abweichungen, Schlussbestimmungen

Geringfügige Abweichungen

1 Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Quartierplan gestatten, sofern dadurch dessen Zielsetzung und Konzept nicht beeinträchtigt werden.

Wesentliche Änderungen

2 Wesentliche Änderungen bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Quartierplanes.

Verhältnis QP-Reglement ‚Dornacherweg' zum ZRS Reinach

3 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften inkl. der Zonenvorschriften Siedlung gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben.

Inkraftsetzung

4 Der Quartierplan tritt mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Gemäss § 46 Abs. 2 RGB kann die Genehmigung nur dann erteilt werden, wenn ein in korrekter Form abgeschlossener Quartierplanvertrag vorliegt.

Beschlüsse

Beschluss des Gemeinderates	28. August 2018
Beschluss des Einwohnerrates	28. Januar 2019
Referendumsfrist	31. Januar bis 4. März 2019
Publikation der Planauflage im Amtsblatt	28. Februar 2019
Planauflage	28. Februar bis 5. April 2019

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident | Der Geschäftsleiter

Melchior Buchs | *Stefan Haller*

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 2020 – 252 vom 10. März 2020

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 11 vom 12. März 2020

Namens des Regierungsrates

Der Landschreiber

Die Landschreiberin:

E. Hees Dietrich