Kanton Basel-Landschaft

Gemeinde Reinach
Die Stadt vor der Stadt

Quartierplanung "Stadthof"
Quartierplan

Situation und Schnitte, 1:500

55/ ZPS/ 2/ 9

Exemplar: EXEMPLAR AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr.: 55/ QP/ 17/ 0

Beschluss des Gemeinderates:	05. November 2019
Beschluss des Einwohnerrates:	22. Juni 2020
Referendumsfrist:	25. Juni - 27. Juli 2020
Urnenabstimmung:	-
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 32	6. August 2020
Planauflage:	6. August - 4. September 2020

Namens des Gemeinderates
Der Gemeindepräsident:

Melchior Buchs

Der Geschäftsleiter:

Stefan Haller

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 2021-1 vom 05. Jan. 2021

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 1 vom 07. Jan. 2021

Die Landschreiberin:

Die Landschreiberin:
E. Hess Diebrich

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

Rev.	Datum	Projekt	Gez.	Geprüft	Freigabe
	12.10.2018	BB	NA	BB	
e	22.10.2019	BB	NA	BB	
f	28.07.2020	BB	NA	BB	
g	12.10.2020	BB	NA	BB	BB

Pfad: S:\Projekte\Reinach\55072_QP_Stadthof\04_Plaene\55072_Pla01_20201012_Genehmigung.2d
GB-Grundlage: Geodaten des Kantons Basel-Landschaft (Bezug via geoshop, Stand Nachführung: 7. März 2018) / LV95

Planformat: 1050 x 297 mm
Ausdruck: 26-10-2020

Legende

Verbindlicher Planinhalt

- Quartierplan-Perimeter / Archäologische Schutzzone
- Verlauf Arealunterteilung Teilgebiet I / Teilgebiet II
- Baubereich für Hauptbauten (A - E) / Baubereich für Verbindungsbauten
- Verglasung von offenen Bauteilen EG und 1. OG
- Verglasung von offenen Bauteilen 2. OG
- 3 VG + 1 DG / AG — Definition zulässige oberirdische Geschosse *(VG = Vollgeschoss; DG = Dachgeschoss; AG = Attikageschoss)*
- GH / FH = xxx.xx — Maximale Gebäude- bzw. Fassadenhöhe in Meter über Meer
- Öffentlicher Gehbereich / Bereich für Platzgestaltung *(überlagernd)*
- Freiflächen
- Private Grün- und Aussenraumflächen
- PP — Private oberirdische Parkierung
- Neue Gestaltungsbaulinie / neue kommunale Strassenbaulinie
- Öffentliche Wegverbindung
- Baumstandorte *(Lage variabel)*
- Ein- und Ausfahrt Einstellhalle

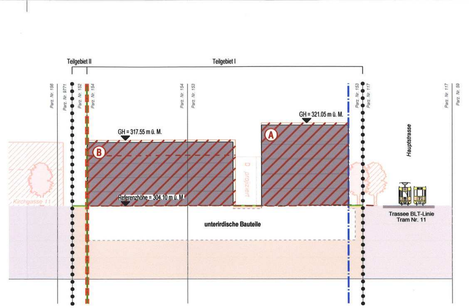
Orientierender Planinhalt

- unterirdische Bauten *(Lage variabel, Darstellung in Schnitten)*
- Neue Gebäude gemäss Bebauungskonzept
- Nr. Nr. — Bestehende Gebäude innerhalb / ausserhalb Quartierplan-Areal
- PP — Bestehende Strasse mit öffentlicher oberirdischer Parkierung
- Geplante kantonale / geplante kommunale Strassenbaulinie
- Bestehende kantonale / kommunale Baulinie
- Baumstandorte ausserhalb Quartierplan-Areal
- Bestehender Terrainverlauf
- Neuer Terrainverlauf
- A ..... A — Bezeichnung Schnittlage

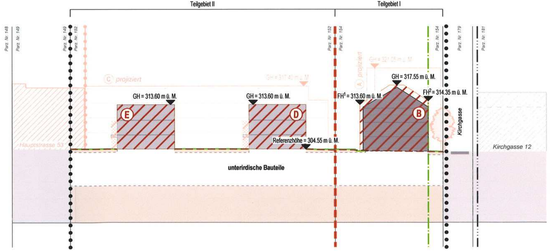
Situation



Schnitt A-A



Schnitt B-B



Kanton Basel-Landschaft

Gemeinde Reinach
Die Stadt vor der Stadt

55/ LES/ 2/10
55/ QR/ 17/ 0

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Stadthof"

Bearbeitung:

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

Auftragsnummer:	55.072
Version:	definitiv
Verfasser:	BB / NA
Freigabe:	
Datum:	12.10.2020

Inhaltsverzeichnis

ERLASS		*1*
§ 1	*ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG*	*1*
§ 2	*GELTUNGSBEREICH*	*2*
§ 3	*ART DER BAULICHEN NUTZUNG*	*2*
§ 4	*MASS DER BAULICHEN NUTZUNG*	*3*
§ 5	*LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN*	*5*
§ 6	*NUTZUNG, GESTALTUNG, PFLEGE UND UNTERHALT DES AUSSENRAUMES*	*9*
§ 7	*ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG*	*11*
§ 8	*VER- UND ENTSORGUNG*	*13*
§ 9	*LÄRMSCHUTZ*	*14*
§ 10	*REALISIERUNG / QP-VERTRAG*	*14*
§ 11	*ABWEICHUNGEN / AUSNAHMEN*	*15*
§ 12	*SCHLUSSBESTIMMUNGEN*	*16*
BESCHLÜSSE		*17*

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 die Quartierplan-Vorschriften „Stadthof", bestehend aus dem Quartierplan-Reglement (QPR) und dem Quartierplan (QP) im Massstab 1:500.

Die Bebauungs- und Aussenraumkonzeption der Quartierplanung „Stadthof" wurde vom Architektur- und Generalplanungsbüro Burckhardt+Partner AG, Basel, in Zusammenarbeit mit dem Büro für Landschaftsarchitektur BRYUM GmbH, Basel, entwickelt.

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

[1] Die Quartierplanung "Stadthof" 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.

Ziele

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

a. Sorgfältige Gestaltung des Übergangs zwischen Kernzone und Wohn-Geschäftszone (Städtebau, Aussenraumgestaltung);
b. Realisierung der von der Gemeinde vorgesehenen Siedlungsentwicklung mit einer an den Standort angepassten Wohn- und Geschäftsnutzung;
c. Nutzung eines bestehenden Verdichtungspotenzials im Siedlungsraum;
d. Überbauung mit hoher Siedlungs- und Wohnqualität und mit gegenüber dem Umfeld massvoll erhöhter Ausnützung unter Berücksichtigung der zentralen Lage und der umgebenden Wohnbauten;
e. Verbesserung der Aussenraumqualitäten;
f. Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise.

§ 2 Geltungsbereich

Geltungsbereich

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

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Hauptbauten

[1] Folgende Nutzungsarten werden festgelegt:

Baubereiche A und C	Wohn- und Geschäftsnutzung mit wenig störenden Betrieben gemäss § 21 Abs. 2 RBG.
Baubereiche B, D und E	Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG.

Bspw. WG-Nutzung mit wenig störenden Betrieben gemäss § 21 Abs. 2 RBG:
Wohnen, Schulungseinrichtungen, medizinische Einrichtungen, kleine Handwerksbetriebe, öffentliche Lokale, Hotels, Restaurants, religiöse Bauten, Fitnessstudios.

Bspw. Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG:
Wohnen, Kinderkrippen, Wohn- und Beschäftigungsheime, Niederflursammelstellen (Glas, Metall), Quartierläden, kleine Dienstleistungsbetriebe.

Nebenbauten

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

Quartierausstattende Nebenbauten sind z. B. Infrastrukturbauten (Ver- und Entsorgung), Geräteschopf, Velo-Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Unterstände für Spielen und / oder Begegnen u. dgl.

§ 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.

"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 (§ 49 Abs. 2 RBV)."

[2] Nicht angerechnet an die Bruttogeschossfläche werden:

Angelehnt an §§ 8 und 9 Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Reinach

a. Räume im Untergeschoss oder Dachgeschoss, sofern sie nicht als Wohn- und Arbeitsräume verwendbar sind;
b. in Räumen mit Dachschräge, die Fläche mit einer lichten Raumhöhe von weniger als 1.5 m;
c. Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
d. unterirdische Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
e. allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienenden unterirdischen Einstellräume für Motorfahrzeuge, Abstellräume für Velos und Kinderwagen;
f. Nebenbauten gemäss § 5 Abs. 5 QPR;
g. Hobby- und Gemeinschaftsräume in Untergeschossen;
h. Aussenliegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen;
i. Pergolen, ungedeckte Sitzplätze und Dachterrassen;
j. offene oder teilweise verglaste unbeheizte Loggien und Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen bis 16 m² pro Wohneinheit;
k. Mehrstärken von Gebäudeaussenwänden über 40 cm;
l. Spielgeräte.

Verglasung von offenen Bauteilen

[3] Die Verglasung offener Bauteile im Ausmass der im Quartierplan dargestellten Flächen ist nutzungsfrei zulässig.

Betreffend Gestaltung siehe § 5 Abs. 16 QPR

Mass der baulichen Nutzung für Hauptbauten

4 Folgende anrechenbare Bruttogeschossflächen (BGF) für Hauptbauten sind maximal zulässig:

	Baubereich	zulässige BGF	
Teilgebiet I	Baubereich A:	oberirdisch:	1'400 m²
		unterirdisch:	100 m²
	Baubereich B:	oberirdisch:	1'600 m²
Teilgebiet II	Baubereich C:	BGF bestehend	
	Baubereich D:	BGF bestehend	
	Baubereich E:	BGF bestehend	

Innerhalb des Teilgebiets I sind Verschiebungen von bis zu 10% der oberirdischen Bruttogeschossfläche von einem Baubereich in einen anderen zulässig, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderats.

Bauliche Nutzung Teilgebiete I und II:
(Ausnützungsziffer, AZ)

Max. Bruttogeschossfläche Teilgebiet I: *3'100 m²*
Fläche Teilgebiet I: *1'331 m²*

$$AZ = \frac{3'100\ m^2}{1'331\ m^2} \times 100\% = 232\ \%$$

Max. Bruttogeschossfläche Teilgebiet II: *gemäss Bestand*

Nebenbauten

5 Die Summe aller Grundflächen für Nebenbauten beträgt

- für die Baubereiche A und B gemeinschaftlich maximal 50 m²;
- für die Baubereiche C - E gemeinschaftlich maximal 50 m²;

und zusätzlich

- für den Baubereich B: maximal 6 m² pro Erdgeschosswohnung; bei einer einheitlichen Gestaltung und einer guten Einbettung ins aussenräumliche Gesamtkonzept bis maximal 8.5 m² pro Erdgeschosswohnung. Die abschliessende Beurteilung erfolgt im Rahmen des aussenräumlichen Gesamtkonzepts;
- für die Baubereiche D und E: maximal 6 m² pro Erdgeschosswohnung.

Grundflächen Nebenbauten (beispielhafte Aufzählung)

65 Veloabstellplätze à 1 m²	*65 m²*
Entsorgungsinfrastruktur	*20 m²*
8 Gartenschöpfe à 6 m²	*48 m²*
Reserve	*15 m²*
Total	***148 m²***

Definition der Nebenbauten siehe § 5 Abs. 5 QPR.

§ 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 sowie die nachstehenden Bestimmungen massgebend.

Baubereich für Hauptbauten A – E

[2] Die Hauptbauten sind innerhalb der im Quartierplan definierten Baubereiche A bis E anzuordnen.

Balkone Baubereich A

[3] Beim Baubereich A dürfen Balkone den Baubereich um max. 1.5 m überragen.

Gemäss § 53 Abs. 1 lit. b RBV dürfen Balkone den minimalen Grenzabstand gegenüber Nachbarparzellen um 1.0 m überragen. Für weiter auskragende Balkone ist ein Näherbaurecht notwendig, dies wird im QP-Vertrag geregelt.

Baubereich für Verbindungsbauten

[4] Innerhalb des Baubereichs für Verbindungsbauten sind im 1. und 2. Obergeschoss Balkone zulässig.

Nebenbauten

[5] a. Als Nebenbauten gelten eingeschossige unbeheizte Bauten, welche nicht einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen. Sie dürfen freistehend oder als Anbauten an das Hauptbauvolumen realisiert werden.

Baubewilligungsbehörde gemäss § 92 RBV: Nebenbauten bis zu einer Gebäudehöhe von 2.5 m unterstehen dem kleinen Baubewilligungsverfahren; bei einer Gebäudehöhe über 2.5 m gilt das kantonale Baubewilligungsverfahren.

b. Nebenbauten können in Beachtung der Strassenbaulinien und der Grenzabstände zu nachbarlichen Parzellen im gesamten QP-Perimeter platziert werden.

c. Die Nebenbauten haben sich gut ins bauliche und aussenräumliche Konzept der Quartierplanung einzugliedern.

Teilgebiet I: Nebenbauten sind einheitlich zu gestalten.
Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist die Einhaltung dieser Vorgaben in Form eines Gestaltungskonzepts für Nebenbauten sowie bezüglich Lage im Umgebungsplan nachzuweisen.

Teilgebiet II: Nebenbauten sind mit einer Bepflanzung in die Umgebung einzubetten und sollen wenig in Erscheinung treten.

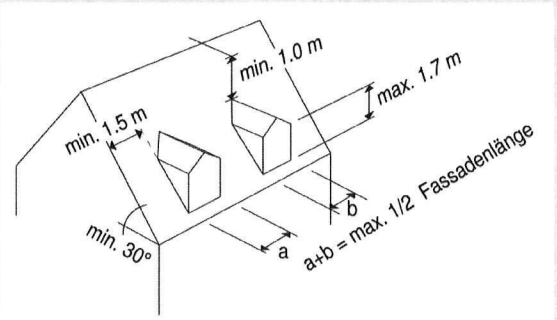
d. Nebenbauten dürfen eine Gebäudehöhe von 2.5 m ab gestaltetem Terrain nicht überschreiten.

Marginalie	Reglementsbestimmung	*Kommentar / Hinweise*
Unterirdische Bauten und Bauteile	[6] Unterirdische Bauten und Bauteile können in Beachtung der übergeordneten Erlasse im gesamten QP-Perimeter platziert werden. Sie sind mit Ausnahme von technisch bedingten Einrichtungen (Entrauchung, Entfluchtung etc.) so zu konzipieren, dass sie nach aussen wenig in Erscheinung treten und das bauliche, betriebliche und aussenräumliche Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen. Oberlichter müssen ins Aussenraumkonzept integriert werden.	*Gilt auch für unterirdische Bauteile, die Nutzungen enthalten, welche an die BGF angerechnet werden.* *Übergeordnete Erlasse: vgl. z. B. § 66 RBV*
Gebäudeprofil (Gebäudehöhe, Geschossigkeit)	[7] a. Das Gebäudeprofil wird im Quartierplan definiert durch die maximale Gebäudehöhe und die maximale Geschossigkeit. b. Die Gebäudehöhe wird bis Oberkante rohe Decke (Flachdach) bzw. höchster Punkt rohe Dachkonstruktion (Satteldach) gemessen. c. Absturzsicherungen auf dem Flachdach dürfen das Gebäudeprofil der Hauptbauten überragen. Sie sind sorgfältig und zurückhaltend zu gestalten. d. Im Baubereich C ist das oberste Geschoss als Attikageschoss auszubilden. Es ist an den Längsseiten um mindestens 2.0 m und an der nördlichen Stirnseite um mindestens 4.0 m von der darunter liegenden Geschossfassade zurückzuversetzen.	*Zurückhaltend gestaltete Absturzsicherungen sind z.B. fein gestaltete Drahtseilsysteme o.Ä. Murale Brüstungen sind als Teil des Gebäudes nur innerhalb der Baubereiche zulässig.*
Dachform	[8] Folgende Dachformen werden festgelegt: Baubereiche A, C - E: Flachdach Baubereich B Satteldach Nebenbauten: Dachform frei wählbar	
Dachaufbauten und Dacheinschnitte Baubereich B	[9] a. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in Baubereich B ab einer minimalen Dachneigung von 30° zulässig. Dachaufbauten dürfen den Baubereich leicht überragen. b. Die Summe der Breiten der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand von den Fassadenenden, Gräten und Kehlen beträgt 1.5 m, derjenige vom First beträgt 1.0 m (vertikal gemessen). Unter den Aufbauten muss die Dachhaut durchgeführt werden.	*Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Anlagen gelten nicht als Dachaufbauten im Sinne dieser Regelung.*

c. Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf maximal 1.7 m betragen, Messebene ist die Aussenkante der Dachaufbau-Seitenwand. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante der Dachaufbau-Traufe gemessen. Für überdeckte Dacheinschnitte mit Satteldach gilt diese Bestimmung sinngemäss.

d. Alle Bauteile auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild ergeben und mit der darunterliegenden Fassade harmonieren.

Vgl. Prinzipskizze:



Technische Bauteile

[10] Technische Bauteile wie Oberlichter, Lifte, Treppenhäuser, Lüftungsbauteile, Anlagen für Versorgung von Mobilfunk sowie Wärmeerzeugungskomponenten, u. Ä. können im gesamten Quartierplan-Perimeter angeordnet werden sowie die Baubereiche der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Diese Bauteile sind ins bauliche und aussenräumliche Konzept einzugliedern und auf den Dächern so auszubilden, dass sie vom Strassenraum her kaum in Erscheinung treten. Sie sind auf das notwendige Minimum zu beschränken.

Dachbegrünung und -nutzung

[11] Flachdächer ab 15 m² haben ökologischen Funktionen zu dienen. Das Substrat ist so zu wählen, dass es der Retention dient und sich als Lebensraum für Pflanzen und Kleintiere eignet. Darauf kann in folgenden Fällen verzichtet werden:

- Terrassen und Dachgärten etc.;
- Technische Anlagen, falls diese eine ökologische Dachgestaltung verunmöglichen. Dies gilt nicht für Solaranlagen (thermische Anlagen/ Photovoltaik).

Ökologische Funktionen: Z. B. ökologischer Ausgleich durch extensive Begrünung, Sonnenenergienutzung, Retention von Regenwasser etc.

Empfehlung für ökologische Dachgestaltung: Verwendung von einheimischem Saatgut (z. B. "Basler Pflanzenmischung für extensive Dachbegrünungen"). Nach Möglichkeit Modellierung nach ökologischen Kriterien und Ausstattung mit Kleinstrukturen (Steinhaufen, Erdhügel etc.)

Marginalie	Reglementsbestimmung	*Kommentar / Hinweise*
Reklameeinrichtung	[12] Für die Aussenwerbung und die Reklamebeschriftung ist ein separates Reklamegesuch einzureichen. Reklameeinrichtungen sind jeweils innerhalb der Teilgebiete I und II nach einem einheitlichen Konzept zu erstellen. Sie dürfen die architektonische und aussenräumliche Gestaltung nicht beeinträchtigen. Für freistehende Reklametafeln, -stelen und -fahnen sind im Umgebungsplan (Baugesuch) in Absprache mit der Gemeinde geeignete Standorte darzustellen.	*Im Übrigen sind die kommunalen Bestimmungen für Reklamen (vgl. Reglement über die Benutzung von öffentlichem und privatem Grund für Reklamezwecke vom 8.5.2006, revidiert am 21.5.2007 und die dazugehörende Verordnung vom 22.8.2006, revidiert am 7.2.2017) sowie das Signalisationskonzept des Projektes "Hauptstrasse" zu berücksichtigen.*
Sichere Bauweise für Kleintiere und Vögel	[13] a. Die Quartierplanüberbauung ist für Kleintiere wie Amphibien, Reptilien, Kleinsäuger etc. sicher zu gestalten. Kritische Bauteile – insbesondere Lichtschächte der Gebäude – sind mit Schutzvorrichtungen auszustatten, sodass keine Kleintierfallen entstehen. b. Glasfassaden und verglaste Bauteile sind vogelsicher zu gestalten.	*Vogelschutz: Für grössere Verglasungen in Fenstern und Türen (Glasfassaden sind nicht vorgesehen) sind die in der Richtlinie "Tipps zum Vogelschutz. Vogelkiller Glas" der Vogelwarte Sempach (2006) enthaltenen Vorgaben und Massnahmen zu beachten.*
Städtebauliche und landschaftliche Einpassung	[14] Die Bauten sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender 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 die Materialisierung und Farbgebung vorzubesprechen. Es sind verbindliche Farb- und Materialkonzepte als Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens einzureichen.*
Spätere Änderungen / Ergänzungen an Bauten	[15] 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. Sie bedürfen eines Gesamtkonzeptes analog zu § 11 Abs. 3 QPR – davon ausgenommen ist die nachfolgend geregelte Verglasung von offenen Bauteilen.	*§ 5 Abs. 13 (Sichere Bauweise für Kleintiere und Vögel) gilt auch bei späteren Änderungen / Ergänzungen der Bauten*
Verglasung von offenen Bauteilen	[16] Bei der Verglasung von offenen Bauteilen in den Baubereichen D und E sind die bodentiefe Verglasung, die feine Profilierung sowie die Farbe für Fensterrahmen, Verkleidungen, Storen etc. zu übernehmen.	*Übernommen werden sollen die Gestaltungselemente der ursprünglichen Überbauung, und nicht der nachträglich hinzugefügten, bereits realisierten Verglasungen.*

§ 6 Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraumes

Grundsatz

[1] Die Nutzung des Aussenraums wird durch den Quartierplan bestimmt. Bepflanzungen sind hauptsächlich mit einheimischen und standortgerechten Arten zu realisieren. Die Anpflanzung von Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, ist nicht zulässig.

Invasive Neophyten sind z. B. Nordamerikanische Goldrute, Sommerflieder, Robinie und Essigbaum: Vgl. "Schwarze Liste" des nationalen Daten- und Informationszentrums der Schweizer Flora (info flora).

Umgebungsplan

[2] a. Für die definitive Anlage des Teilgebiets I fordert der Gemeinderat als zuständige Baubewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren einen Umgebungsplan 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. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere

- die genaue Lage, die Art und die Gestaltung von Nebenbauten im Teilgebiet I sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen;
- die genaue Lage und Ausgestaltung der Erschliessungs- und Parkierungsanlagen wie Wege, Trottoirs und Plätze, Parkplätze und Veloabstellplätze;
- die genaue Lage und die Art der Bepflanzung, inkl. Bäume;
- die Ausgestaltung des Terrains (Aufschüttungen/Abgrabungen, Stützmauern, Böschungen, Einstellhallenüberdeckung);
- die Dachbegrünung;
- die genaue Lage und Ausgestaltung von allfälligen Oberlichtern.

Der Umgebungsplan ist das Instrumentarium für 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.

Für die Gestaltung des Aussenraums in Teilgebiet I hat der Aussenraumplan von Burckhardt+Partner AG und BRYUM GmbH, 01.10.2019 richtungsweisenden Charakter (siehe Planungs- und Begleitbericht).

Terrainmodellierungen

[3] a. Es sind partiell Abgrabungen und Aufschüttungen von maximal 1.0 m ab bestehendem Terrain zulässig. Der neue Terrainverlauf wird im Rahmen des Baugesuches im Umgebungsplan abschliessend nachgewiesen.

b. Über den Untergeschossen / Autoeinstellhallen muss bei den bepflanzten Teilen der Freiflächen (exkl. Wege, Plätze etc.) eine minimale bepflanzbare Überdeckung von mindestens 0.5 m, bei Baumstandorten von 1.0 m gewährleistet sein.

Öffentlicher Gehbereich

[4] Der öffentliche Gehbereich dient in erster Linie als erweiterte Gehbereichsfläche für den Fussverkehr entlang der öffentlichen Strassen. Verkehrliche Nutzungen (Einstellhallenzufahrt, oberirdische Parkierung, Zufahrt für Ausnahmefahrten, Velozufahrt etc.) und Infrastrukturen für die Quartierplan-Überbauung (Veloständer, Nebenbauten etc.) sind auf diese Funktion abzustimmen.

Der öffentliche Gehbereich ist jederzeit öffentlich zugänglich zu halten und kinderwagenfreundlich auszugestalten. Die Bedürfnisse von Geh- und Sehbehinderten sind zu berücksichtigen.

Für die Hauptstrasse besteht ein übergeordnetes Gestaltungskonzept, in welches die Quartierplanung integriert werden soll.

Ausnahmefahrten: Feuerwehr, Ambulanz, Zügelwagen, Gebäudeunterhalt, Anlieferungen etc.

Bereich für Platzgestaltung

[5] Im Bereich für Platzgestaltung ist der öffentliche Gehbereich attraktiv mit Sitz- und Aufenthaltsgelegenheiten sowie Bepflanzungselementen und Bäumen zu gestalten.

Freiflächen

[6] Die Freiflächen dienen der Erschliessung der Baubereiche, dem Aufenthalt der Bewohnerschaft der Quartierplan-Überbauung sowie zur Unterbringung von Ausseninfrastrukturen. Sie sind funktional zu gestalten.

Ausseninfrastrukturen: Veloabstellplätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen etc.

Private Grün- und Aussenraumflächen

[7] Die privaten Grün- und Aussenraumflächen sind jeweils den Wohneinheiten im Erdgeschoss der Baubereiche B, D und E zugeordnet und dienen als Freizeit-, Ruhe- und Erholungsraum. Sie sind als Gartenanlagen zu gestalten.

Öffentliche Wegverbindung

[8] Die öffentliche Wegverbindung ist öffentlich zugänglich zu halten und behindertengerecht und kinderwagenfreundlich auszugestalten.

Beläge

[9] Ausserhalb des öffentlichen Gehbereichs ist auf befestigten Belägen anfallendes Meteorwasser nach Möglichkeit versickern zu lassen oder über die Schulter zu entwässern.

Vgl. auch einschlägige Aussagen des GEP Reinach.

Bäume und Zusatzbepflanzung

[10] a. Folgende Mindestanzahl an Bäumen ist innerhalb des Quartierplan-Areals zu gewährleisten:

- 3 Bäume entlang Hauptstrasse
- 2 Bäume entlang Kirchgasse
- 2 Bäume im Bereich für Platzgestaltung

Wo sinnvoll, sind die Baumscheiben zu bepflanzen oder so zu gestalten, dass sie spontan begrünbar sind.

b. Im Rahmen des Baugesuchs werden die genaue Lage und die Art der Bepflanzung im Umgebungsplan nachgewiesen.

Gewährleistung der Funktionalität und der Pflegemassnahmen

[11] Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen müssen dauernd gewährleistet werden. Sämtliche in den Quartierplan-Vorschriften bezeichneten Elemente des Aussenraums, wie sie im Umgebungsplan auf Stufe Baugesuch nachgewiesen werden, sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.

Aussenraumbeleuchtung

[12] Aussenraumbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind in ihrer 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: "Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen. Ausmass, Ursachen und Auswirkungen auf die Umwelt".

§ 7 Erschliessung und Parkierung

Grundsatz

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

Marginalie	Reglementsbestimmung	*Kommentar / Hinweise*
Einstellhallenzufahrt	[2] Die Zu- und Wegfahrt des motorisierten Verkehrs zur Einstellhalle erfolgt via Hauptstrasse.	
oberirdische Parkierung	[3] Innerhalb des Quartierplan-Areals sind folgende oberirdische Parkplätze zulässig: a. max. 5 Parkplätze entlang der Hauptstrasse, davon 4 private Besucherparkplätze und 1 Parkplatz für das Einsatzfahrzeug des medizinischen Notfalldienstes; b. max. 2 private Besucherparkplätze entlang der Kirchgasse; c. öffentliche Parkplätze der Gemeinde, sofern Ziele und Zweck des öffentlichen Gehbereichs gemäss § 6 Abs. 4 QPR gewährleistet bleiben.	
Parkierung	[4] Es sind folgende Vorgaben betreffend Parkierung zu beachten: a. Für das Teilgebiet I: Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Abstellplätze erfolgt grundsätzlich nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien. Es sind im Minimum 0.8 Stammparkplätze pro Wohnung zu erstellen. b. Für das Teilgebiet II: Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Abstellplätze erfolgt grundsätzlich nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien. c. Mit Ausnahme der im Quartierplan und im Quartierplanreglement § 7 Abs. 3 festgelegten oberirdischen Parkplätze sind alle Autoabstellplätze unterirdisch anzuordnen. Alle Besucherparkplätze müssen jederzeit öffentlich zugänglich sein. d. Die Überdachung oberirdischer Autoabstellplätze ist untersagt. e. Jeder Hauptbau verfügt über ausreichende, gut zu erreichende Abstellräumlichkeiten für Velos, Kinderwagen und Ähnliches für die Bewohner. Für die Besucher und für das kurzzeitige Abstellen sind oberirdische Veloabstellplätze vorzusehen.	*Gesetzliche Bestimmungen und Richtlinien:* *- Anhang 11/2 RBV* *- § 70 Abs 2bis RBV und § 22a RBV* *- Amt für Raumplanung Basel-Landschaft (2004): Wegleitung Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas, 4. Auflage, Liestal.*

§ 8 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

[1] Betreffend die Wasserversorgung und die 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.) pro Teilgebiet 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. Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist der Gemeinde für den entsprechenden Quartierplan-Teil ein detailliertes Abfallkonzept vorzulegen.

Energiestandard

[3] a. Für das Teilgebiet I ist eine energetisch nachhaltige Siedlung anzustreben.

b. Für das Teilgebiet II gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Details für das Teilgebiet I werden im QP-Vertrag geregelt: Es ist die Einhaltung der Zielwerte gemäss "SIA-Effizienzpfad Energie" (SIA 2040) anzustreben. Im Minimum sind die Grenzwerte des MINERGIE Standards kombiniert mit den Zusatzanforderungen von MINERGIE-Eco einzuhalten.

Erneuerbare Energie / Wärmeversorgung

[4] a. Der Komfortwärmebedarf für die Hauptbauten im Teilgebiet I ist minimal zu 70 % durch erneuerbare Energiequellen oder Abwärme abzudecken. Der Anschluss an einen Wärmeverbund ist denkbar. Ein entsprechendes Energiekonzept ist Bestandteil der Baugesuchseingabe.

b. Für das Teilgebiet II gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Vgl. hierzu entsprechende Aussagen des kommunalen Energieplans.

Durchleitungsrechte

[5] Durchleitungsrechte für öffentliche Werkleitungen sind innerhalb des QP-Areals zu gewähren.

Details sind nötigenfalls im Quartierplan-Vertrag zu regeln und allenfalls im Grundbuch als Grundlast eintragen zu lassen.

§ 9 Lärmschutz

Lärmschutz

[1] Für die Baubereiche A und C gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Für die Baubereiche B, D und E gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

§ 10 Realisierung / QP-Vertrag

Realisierungsvorgehen

[1] Die Realisierung der Quartierplan-Überbauung hat grundsätzlich im Einvernehmen zwischen der Gemeinde und den GrundeigentümerInnen des QP-Areals 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):*
- *Anpassungen an Basisinfrastruktur der Gemeinde*
- *Öffentliche Wegverbindung Hauptstrasse-Bürgerhaus und Kirchgasse-Bölchenstrasse: öffentliches Gehrecht, Erstellung, Unterhalt, Beleuchtung*
- *Teilweise Unterbringung der Parkplätze entlang Kirchgasse auf öffentlichem Grund*
- *Bau-, Grenzbau- und Näherbau- sowie Durchleitungsrechte*
- *Aufhebung Baubeschränkung Parzelle Nr. 154*
- *U. a. m.*

Etappierung

[3] Wird die Bebauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie 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] Parzellenmutationen innerhalb des QP-Areals sind zulässig. Durch diese darf jedoch die Zielsetzung, die Verwirklichung und die Funktionalität der Quartierplanung nicht in Frage gestellt werden.

§ 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.

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.

b. Wesentliche Änderungen des städtebaulichen Konzepts, des architektonischen Erscheinungsbilds, der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Mutation erfolgen.

Eine 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 für den jeweiligen Quartierplan-Teil bewilligt werden.

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

Für zusätzliche Nebenbauten ist ein Gesamtkonzept erforderlich.

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

Dieses Gesamtkonzept bedarf 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.

§ 12 Schlussbestimmungen

Überwachung des Vollzugs

[1] 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

[2] Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten für das QP-Areal als aufgehoben.

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

Inkrafttreten

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

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	5. November 2019
Beschluss des Einwohnerrates:	22. Juni 2020
Referendumsfrist:	25. Juni bis 27. Juli 2020
Urnenabstimmung:	-
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 32	6. August 2020
Planauflage	6. August bis 4. September 2020

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident: *Melchior Buchs*

Der Geschäftsleiter: *Stefan Haller*

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 2021-14 vom 05. Jan. 2021

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 1 vom 07. Jan. 2021

Die Landschreiberin

Die Landschreiberin:

E. Hees Diethelm