Gemeinde Reinach
Die Stadt vor der Stadt

Quartierplanung "Angensteinerplatz"
Quartierplan

Situation und Schnitte, 1:500

55/ ZPS/ 2/11

Exemplar: EXEMPLAR AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr.: 55/ QP/ 18/ 0

Beschluss des Gemeinderates:	02. November 2021
Beschluss des Einwohnerrates:	26. September 2022
Referendumsfrist:	29. September bis 31. Oktober 2022
Urnenabstimmung:	-
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 39	29. September 2022
Planauflage:	29. September bis 30. Oktober 2022

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident: Melchior Buchs

Der Geschäftsleiter: Stefan Haller

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 2023-1172 vom 05. Sep. 2023

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 71 vom 07. Sep. 2023

Die Landschreiberin:

Die Landschreiberin:

E. Hess Dietrich

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

rev.	Datum	Projekt	Gez.	Geprüft	Freigabe
	15.01.2020	RC	NA/NK	RC	RC
a	14.07.2020	RC	NA	RC	RC
b	07.01.2021	RC	NA	RC	RC
c	14.10.2021	RC	NA	RC	RC

Pfad: S:\Projekte\Reinach\55074_QP_Angensteinerplatz\04_Plaene\55074_Pla01_Genehmigung_20230208.2d
Planformat: 630 x 594 mm
GB-Grundlage: Geodaten des Kantons Basel-Landschaft (Bezug via geoshop, Stand Nachführung: 16. Oktober 2019) / LV95
Ausdruck: 09-02-2023

Legende

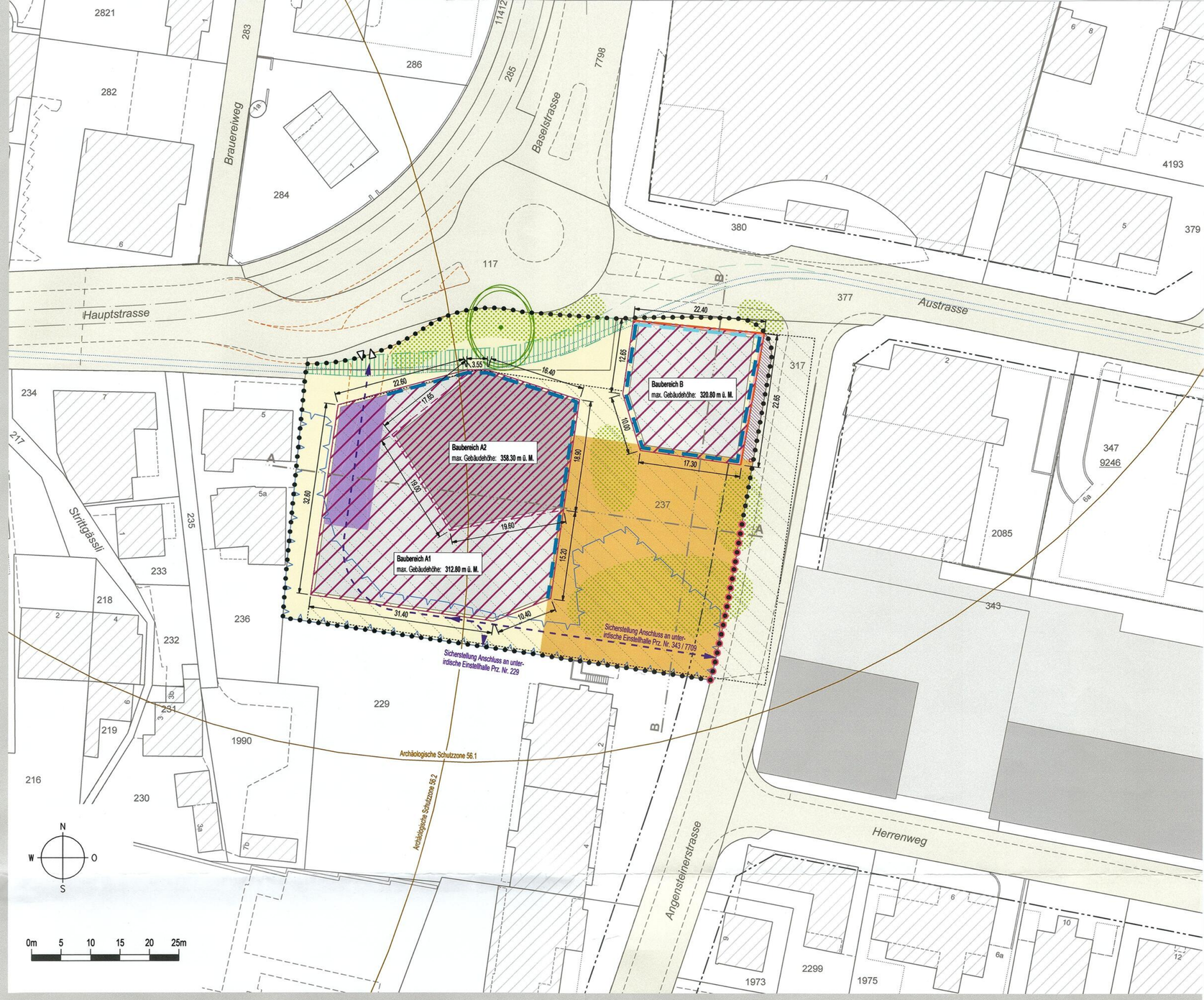
Verbindlicher Planinhalt

- Quartierplan-Perimeter
- Baubereich für Hauptbauten (*dichte Schraffur = Höhenentwicklung*)
- GH = xxx.xx m ü. M. — Maximale Gebäudehöhe in Meter über Meer
- Geschäftsnutzung im EG / Geschäftsnutzung im EG mit Fassadenrücksprung im EG
- Vorplatz / Öffentlicher Platz
- Ein- und Ausfahrtsrampe für unterirdische Einstellhalle (in Gebäudekörper integriert)
- Bereich für oberirdische Parkierung
- Gefahrenzone ~~Hochwasser~~ Überschwemmung (geringe Gefährdung) *siehe Erwägungen RRB*
- Bereich für Verlegung Dorfbach / Erlenbach
- Neue kommunale Strassenbaulinie
- Erhaltenswerter Baum

Orientierender Planinhalt

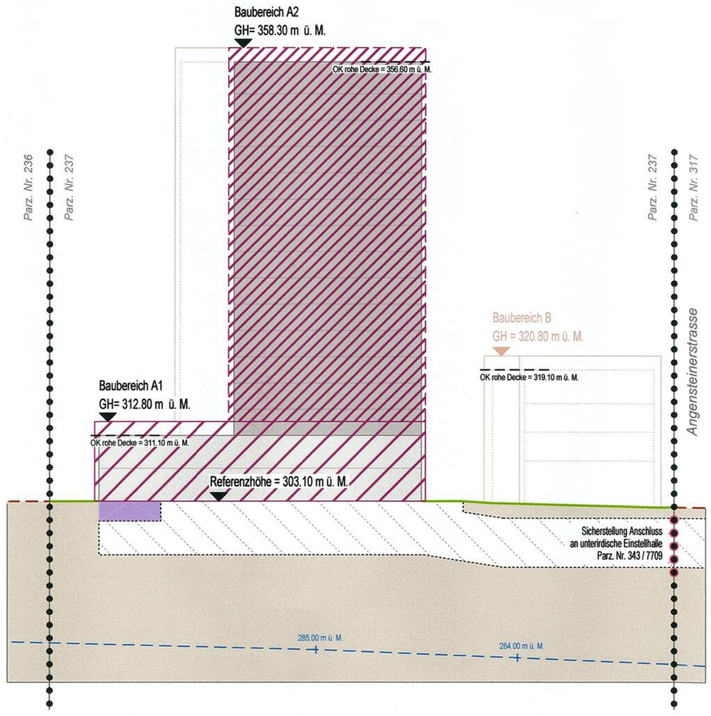
- Bereich für Anschluss an unterirdische Einstellhalle Parzelle Nr. 343 / 7709
- Platzbereich mit Sitzmöglichkeit und Baumbepflanzung gemäss Aussenraumkonzept
- Archäologische Schutzzone gem. Inventar der geschützten archäologischen Stätten und Zonen BL
- Mittlerer Grundwasserspiegel gemäss Grundwasserisohypsen (Schnitte)
- Bereich für unterirdische Bauteile (Lage variabel)
- Gebäudevolumen gemäss Richtprojekt Angensteinerplatz / Im Zentrum
- Bestehende Bauten ausserhalb Quartierplan-Areal
- Öffentliche Strasse / Trottoir ausserhalb Quartierplan-Perimeter
- Kommunale Strassenbaulinie rechtskräftig
- Angepasste Fahrspuren für Direkterschliessung Quartierplan-Areal
- Eingedoltes öffentliches Gewässer (Erlenbach / Dorfbach)
- Bestehender Terrainverlauf / Neuer Terrainverlauf
- A A — Bezeichnung Schnittlage

Situation

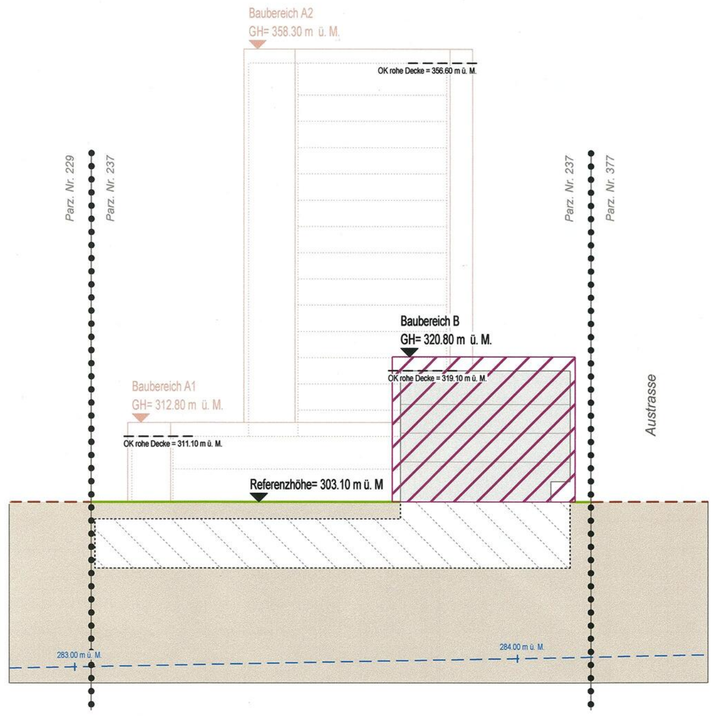


Schnitte

Schnitt A-A



Schnitt B-B



Kanton Basel-Landschaft

Gemeinde Reinach
Die Stadt vor der Stadt

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

55/ LES/ 2/11
55/ QR/ 18/ 0

siehe Erwägungen RRB

Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Angensteinerplatz"

Bearbeitung:

Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
Tel: 061 926 84 30

Auftragsnummer:	55-074
Version:	Genehmigung
Verfasser:	RC, NA
Freigabe:	
Datum:	08.02.2023

Inhaltsverzeichnis

		Seite
Erlass		1
§ 1	Zweck, Ziele und Geltungsbereich der Planung	1
§ 2	Art und Mass der baulichen Nutzung	2
§ 3	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	3
§ 4	Nutzung und Gestaltung des Aussenraums	6
§ 5	Erschliessung und Parkierung	9
§ 6	Energie und Nachhaltigkeit	11
§ 7	Schutzbestimmungen	12
§ 8	Abweichungen / Ausnahmen	13
§ 9	Schlussbestimmungen	14

Anhang: Richtungsweisendes Aussenraumkonzept (Vogt Landschaftsarchitekten AG, 07.01.2021) sowie Gestaltungsprinzipien Angensteinerplatz

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

Die Bebauungs- und Aussenraumkonzeption der Quartierplanung „Angensteinerplatz" wurde vom Architekturbüro Nissen & Wentzlaff Architekten BSA SIA AG, Basel, in Zusammenarbeit mit Vogt Landschaftsarchitekten AG, Zürich, entwickelt.

§ 1 Zweck, Ziele und Geltungsbereich der Planung

Zweck

1 Die Quartierplanung "Angensteinerplatz" bezweckt eine geordnete, haushälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung unter Beachtung der Zielsetzungen nach § 1 Abs. 2 QPR gewährleisten.

Ziele

2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

a. Städtebauliche Entwicklung mit einem an den Standort angepassten Bebauungskonzept mit Wohn- und Geschäftsnutzung;
b. Schaffung eines urbanen öffentlichen Freiraums mit hoher Aufenthaltsqualität;
c. Sicherstellung der Erschliessung ab der Hauptstrasse;
d. Sicherstellung Anschluss an die bestehende unterirdische Einstellhalle auf der Parzelle Nr. 229 sowie Sicherstellung Anschluss an die unterirdische Einstellhalle der Quartierplanung "Im Zentrum";
e. Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise.

Geltungsbereich

3 Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

§ 2 Art und Mass der baulichen Nutzung

Nutzungsart

1 Für das Quartierplan-Areal werden die Zentrumsnutzung gemäss § 22 Abs. 2 RBG und die Lärmempfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 Abs. 1 lit. c LSV festgelegt. In den im Quartierplan bezeichneten Bereichen sind im Erdgeschoss ausschliesslich Geschäftsnutzungen zulässig.

Zentrumsnutzung gemäss § 22 Abs. 2 RBG: Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe.

Definition der baulichen Nutzung

2 Das Mass der baulichen Nutzung wird mit der Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV berechnet. Die BGF entspricht der Geschossfläche (GF) nach SIA 416, wobei die unterirdischen Flächen sowie Dachaufbauten für haustechnische Anlagen nicht angerechnet werden. Als unterirdisch gelten unterirdische Autoeinstellhallen und sämtliche weiteren Untergeschosse.

Nutzungsmass für Hauptbauten

3 Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten beträgt für das Quartierplan-Areal insgesamt 11'700 m² BGF. Diese Gesamtfläche wird nach Baubereich in folgende Masse aufgeteilt:

Baubereich A1: 2'900 m² BGF

Baubereich A2: 7'200 m² BGF

Baubereich B: 1'600 m² BGF

Abschätzung der baulichen Ausnützung (Ausnützungsziffer, AZ)

Max. Bruttogeschossfläche total: 11'700 m²

Fläche Quartierplan-Perimeter total: 4'227 m²

Fläche Parzelle Nr. 237: 3'863 m²

$$AZ_{QP\text{-}Perimeter} = \frac{11'700\ m^2}{4'227\ m^2} \times 100\% = 277\%$$

$$AZ_{Prz.\ 237} = \frac{11'700\ m^2}{3'863\ m^2} \times 100\% = 303\%$$

Nutzungstransporte

4 Verschiebungen von Bruttogeschossflächen von einem Baubereich in einen anderen sind zulässig, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird. Wird die gemäss § 2 Abs. 3 den jeweiligen Baubereichen zugeordnete

Bruttogeschossfläche um mehr als 10% überschritten, bedarf es der Zustimmung des Gemeinderats.

Nutzungsmass für Nebenbauten

5 Als Nebenbauten gelten eingeschossige unbeheizte Bauten, welche nicht einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen. Die Summe aller Grundflächen für Nebenbauten im Quartierplan-Areal darf das Mass von 150 m² nicht überschreiten.

Nebenbauten sind z. B. Trafohäuschen, Infrastrukturbauten (Ver- und Entsorgung), Einstellhallen-Zugänge, Velo-Unterstände, überdachte Sitzplätze, Unterstände für Spielen und / oder Begegnen.

§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage der Bauten

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

Baubereiche für Hauptbauten

2 Die Hauptbauten sind innerhalb der im Quartierplan definierten Baubereiche anzuordnen. Balkone und Vordächer dürfen die Baubereiche nicht überragen.

Unterirdische Bauten und Bauteile

3 Unterirdische Bauten und Bauteile sind so zu konzipieren, dass sie nach aussen nicht in Erscheinung treten und das bauliche, betriebliche und aussenräumliche Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen. Die Rampe zur unterirdischen Einstellhalle ist in den Gebäudekörper des Baubereichs A1 zu integrieren.

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

Dachform

4 Als Dachform wird für die Baubereiche A1/A2 das Flachdach und für den Baubereich B das Flachdach oder ein flach geneigtes Pultdach (Neigung bis 5°) festgelegt. Für Nebenbauten ist die Dachform frei, wobei das Dach der innerhalb der Baumgruppe liegenden Nebenbaute (Treppenaufgang aus Einstellhalle und öffentliches WC) begrünt werden muss.

Marginalie		Reglementsbestimmung	Kommentar / Hinweise
Dachnutzung	5	In den Baubereichen A1 und B dürfen maximal 50% der Dachfläche als Aussenraum genutzt werden. Die Ausstattung mit mobilen Infrastrukturelementen wie Sitzmöglichkeiten, Sonnen- bzw. Witterungsschutz etc. ist zulässig, sofern diese das Gesamtbild nicht beeinträchtigen. Im Baubereich A2 ist eine Aussenraumnutzung auf der Dachfläche nicht zulässig. Nicht als Aussenraum genutzte Dachflächen der Hauptbauten haben ökologischen Funktionen zu dienen und sind zu begrünen. Für die Dachbegrünung ist eine Substratschicht mit mind. 10cm Aufbau vorzusehen.	*Ökologische Funktionen: z. B. ökologischer Ausgleich durch extensive Begrünung, Sonnenenergienutzung, Retention von Regenwasser* *Empfehlung für ökologische Dachgestaltung: Verwendung von einheimischem Saatgut und Erstellung gemäss SIA-Norm 312 "Begrünung von Dächern". Nach Möglichkeit Modellierung nach ökologischen Kriterien und Ausstattung mit Kleinstrukturen (Steinhaufen, Erdhügel etc.*
Gebäudehöhe	6	Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im Quartierplan mittels Angabe in Meter über Meer (m ü. M.) festgelegt. Die Gebäudehöhe wird bis Oberkante des fertigen Dachrandes gemessen.	*Die Oberkante des fertigen Dachrands entspricht der Gebäudehöhe, welche baulich in Erscheinung tritt (inkl. allfälliger Absturzsicherungen, Geländer, Brüstungen o.ä.).* *Für die Ermittlung der Grenzabstände ist nach wie vor die Fassadenhöhe bis Oberkante rohe Decke massgeblich (vgl. § 52 Abs. 3 RBV).*
Technische Bauteile auf dem Dach	7	Technische Bauteile wie Oberlichter, Liftüberfahrten, Treppenhäuser, Lüftungsbauteile, sowie Wärmeerzeugungs- und Rückkühlungskomponenten u. Ä. dürfen den fertigen Dachrand (inkl. Absturzsicherung, Brüstung, Geländer o.ä.) nicht überragen. Davon ausgenommen sind Sendeanlagen zur Versorgung mit Mobilfunk sowie Treppenhäuser und Lifte, welche dem Zugang zu Aussenraumnutzungen auf den Dachflächen der Baubereiche A1 und B dienen. Über den fertigen Dachrand hinausragende Treppenhäuser und Lifte sind nach einem einheitlichen Gesamtkonzept zu gestalten und müssen um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückversetzt werden.	
Absturzsicherungen, Geländer und Brüstungen	8	Absturzsicherungen, Geländer und Brüstungen auf dem Dach dürfen mit einer maximalen Höhe von 1.2 m ab Oberkante der fertigen Dachkonstruktion erstellt werden. Sie dürfen jedoch die maximale Gebäudehöhe nicht überragen. Fassadenbündig platzierte Absturzsicherungen, Geländer oder Brüstungen sind optisch in die Fassade zu integrieren. Werden sie von der Fassade zurückversetzt platziert, so sind sie sorgfältig und zurückhaltend zu gestalten.	*Zurückhaltend gestaltete Absturzsicherungen sind z.B. fein gestaltete Drahtseilsysteme o.Ä.*

Nebenbauten

9 Nebenbauten können in Beachtung der Abstands- und Baulinien zu nachbarlichen Parzellen im gesamten QP-Areal platziert werden. Sie dürfen auch als Anbauten an das Hauptbauvolumen realisiert werden.

Nebenbauten sind als Teil des Aussenraumes im Umgebungsplan darzustellen bzw. nachzuweisen und einem Gesamtkonzept entsprechend zu gestalten.

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

Nebenbauten können freistehend oder an das Hauptbauvolumen angebaut sein.

Reklameeinrichtungen

10 Für die Aussenwerbung und die Reklamebeschriftung ist ein separates Reklamegesuch einzureichen. Alle Reklameeinrichtungen sind 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 zu definieren.

Im Übrigen sind die kommunalen Bestimmungen für Reklamen zu berücksichtigen (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).

Kleintiere und Vögel

11 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. Glasfassaden und verglaste Bauteile sind vogelsicher zu gestalten.

Vogelschutz: Für grössere Verglasungen in Fenstern und Türen sind die in der Richtlinie "Tipps zum Vogelschutz. Vogelkiller Glas" der Vogelwarte Sempach (2009) enthaltenen Vorgaben und Massnahmen zu beachten.

Gestaltung der Bauten

12 Die Haupt- und Nebenbauten sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in das nachbarliche Siedlungs- und Landschaftsbild sichergestellt ist.

Qualitätssicherung

13 Zur Qualitätssicherung der architektonischen Gestaltung ist unter Einbezug des Gemeinderats ein kooperatives Verfahren durchzuführen. Der Gemeinderat zieht dazu eine ausgewiesene Fachperson bei, die das Fachgremium für Stadtentwicklung ergänzt. Das Verfahren ist vor der Baugesuchseingabe abzuschliessen.

Gemeinderätliche Mitsprache

14 Für folgende Aspekte steht dem Gemeinderat ein Mitspracherecht zu:

a. Gestaltung, Farbgebung, Fassadengliederung sowie Materialisierung der Bauten, soweit diese nach aussen in Erscheinung treten;

b. Gestaltung der Aussenraumbereiche inkl. des Angensteinerplatzes;

c. Gestaltung der Dächer sowie der Terrassen über dem Gebäudesockel;

d. Art, Umfang und Standorte von Nebenbauten und Entsorgungseinrichtungen;

e. Fassadensanierungen sowie spätere Umgestaltungen und bauliche Ergänzungen im Aussenbereich und bei den Terrassen, sofern diese die Gestaltung resp. Nutzung wesentlich verändern.

Spätere Änderungen / Ergänzungen der 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 Gesamtkonzepts analog zu § 8 Abs. 3 QPR.

§ 4 Nutzung und Gestaltung des Aussenraums

Gliederung

1 Die Gliederung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan festgelegt. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.

Typologie Nutzung und Gestaltung

2 Für die Typologie der Nutzung und Gestaltung des Aussenraums sind die Darstellung sowie die Gestaltungsgrundsätze im Anhang des vorliegenden Reglements richtungsweisend.

Grundsätze

3 Für die Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumbereichs gelten folgende Grundsätze:

a. Wege und Platzflächen sind soweit technisch möglich mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten. Auf befestigten Belägen anfallendes Meteorwasser ist nach Möglichkeit oberflächig 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.

b. Flächen unterhalb von Baumgruppen sind unversiegelt zu gestalten und nach Möglichkeit zu begrünen;

c. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Arten zu verwenden, wobei für Bepflanzungen auf Terrainniveau die Pflanzenliste der Gemeinde zu berücksichtigen ist. Die Bepflanzung sowie die Dachbegrünung sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ersatzpflanzungen sind innert Jahresfrist vorzunehmen. Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind 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).

d. Im Quartierplan-Perimeter ist eine attraktive Bepflanzung mit diversen Baum- und Straucharten zu realisieren. Es sind mindestens 16 grosskronige Bäume zu pflanzen. Die Bäume müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung einen Stammdurchmesser von mind. 25-30 cm und eine Stammhöhe von mind. 5-6 m aufweisen;

e. Bei Baumpflanzungen über unterirdischen Bauten ist eine Überdeckung mit Bodensubstrat von mindestens 1.50 m zu gewährleisten;

f. Aussenraumbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu beschränken und Lichtkegel nach oben abzuschirmen;

Zu beachten gilt es die Dokumentation des Bundesamtes für Umwelt, Wald und Landschaft (2005): "Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen. Ausmass, Ursachen und Auswirkungen auf die Umwelt".

g. Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen müssen dauernd gewährleistet werden;

h. Das Terrain ist so zu gestalten, dass die im Quartierplan definierten Aussenraumfunktionen gewährleistet sind. Abgrabungen an den Gebäuden sind nicht zulässig.

Marginalie		Reglementsbestimmung	Kommentar / Hinweise
Vorplatz	4	Der Vorplatz dient als den Gebäuden bzw. dem öffentlichen Platz vorgelagerte Zugangsfläche für den Langsamverkehr. Die Erstellung von Ausseninfrastrukturen wie Veloabstellplätzen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen etc. sowie dessen Nutzung zu Anlieferungszwecken ist zulässig. Der Vorplatz ist öffentlich zugänglich zu halten und hindernisfrei auszugestalten.	
Öffentlicher Platz	5	Der öffentliche Platz ist als urbane Freiraumfläche attraktiv mit Sitz- und Aufenthaltsgelegenheiten sowie mit Bepflanzungselementen und Bäumen zu gestalten. Verkehrliche Nutzungen (Anlieferungen, Zufahrt für Ausnahmefahrten, Velozufahrt etc.) und Infrastrukturen für die Quartierplan-Überbauung (Veloabstellplätze, Nebenbauten etc.) sind auf diese Funktion abzustimmen. Der öffentliche Platz ist öffentlich zugänglich zu halten und hindernisfrei auszugestalten. Eine Bespielung des Platzes durch Strassen-Cafés, Marktstände, kleinräumige Auslagen des Detailhandels etc. ist zulässig, sofern die Funktion des öffentlichen Platzes gewährleistet bleibt.	*Ausnahmefahrten: Feuerwehr, Ambulanz, Umzugswagen, Gebäudeunterhalt etc.* *Zu beachten gilt es die gesetzlichen und kommunalen Vorgaben (Allmendbewilligung, Baubewilligung für Fahrnisbauten etc.).*
Erhaltenswerter Baum siehe Erwägungen RRB	6	Der im Quartierplan festgelegte erhaltenswerte Baum prägt das Siedlungsbild, dient der Grünvernetzung und dem ökologischen Ausgleich und ist im öffentlichen Interesse erhaltenswert. Dieser Baum darf nur mit ~~einer Fällbewilligung~~ Zustimmung des Gemeinderats gefällt werden.	*Gründe für eine Fällung sind, wenn:* - *mit dem Fortbestand des Baumes eine Gefahr verbunden ist;* - *eine Fällung als Pflegemassnahme für den übrigen Baumbestand oder aus Gründen der Wohnhygiene geboten scheint;* - *eine Erhaltung des Baumes in Anbetracht höher zu gewichtender öffentlicher Interessen unverhältnismässig scheint.*
Bereich für Verlegung Dorfbach / Erlenbach	7	Bei einer Verlegung des Dorfbachs / Erlenbachs muss der neue unterirdische Gewässerverlauf innerhalb des im Quartierplan bezeichneten Bereichs zu liegen kommen.	*Der Bereich, in welchem der minimale Gewässerabstand zu eingedolten Gewässern nicht eingehalten werden kann, ist auf das Minimum zu beschränken.*

Umgebungsplan

8 Für die definitive Anlage fordert der Gemeinderat als zuständige Baubewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren einen Umgebungsplan für das ganze QP-Areal mindestens im Massstab 1:200. Er wird integrierter Bestandteil der Baubewilligung. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere:

a. die Lage, die Art und die Gestaltung von Nebenbauten sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen;
b. die Lage und Ausgestaltung der Erschliessungs- und Parkierungsanlagen wie Gehflächen, Trottoirs und Plätze, Einstellhallenzufahrt, Parkplätze und Veloabstellplätze;
c. die Ausgestaltung des öffentlichen Platzes, inkl. Aufenthalts- und Begegnungsinfrastrukturen;
d. die Lage sowie Zu- und Wegfahrten von Anlieferungsstandorten;
e. die Lage sowie die Art der Bepflanzung (inkl. Bäume);
f. die Ausgestaltung des Terrains (Aufschüttungen/Abgrabungen, Stützmauern, Böschungen, Einstellhallenüberdeckung);
g. die Dachbegrünung.

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 hat das Aussenraumkonzept von Nissen Wentzlaff Architekten BSA SIA AG und Vogt Landschaftsarchitekten AG vom 07.01.2021 richtungsweisenden Charakter (siehe Anhang).

§ 5 Erschliessung und Parkierung

Grundsatz

1 Für die Lage der Ein-/Ausfahrt der unterirdischen Einstellhalle sowie die oberirdischen Besucherparkplätze und den Strassenraum ist der Quartierplan massgebend. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird. Die genaue Lage und Dimensionierung sämtlicher Erschliessungsanlagen ist im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens nachzuweisen.

Zu- und Wegfahrt MIV

2 Die Zu- und Wegfahrt des motorisierten Individualverkehrs zur unterirdischen Einstellhalle erfolgt über die Hauptstrasse sowie über den Herrenweg mittels des Anschlusses an die unterirdische Einstellhalle der Quartierplanung "Im Zentrum". Im Bereich des Vorplatzes sind fussgängersichernde Massnahmen anzubringen.

Für Anlieferungsfahrten kann die Zu- und Wegfahrt auch über die Angensteinerstrasse erfolgen.

Der Anschluss an die bestehende unterirdische Einstellhalle der Parzelle Nr. 229 sowie an die unterirdische Einstellhalle der Quartierplanung "Im Zentrum" wird in einer separaten Vereinbarung (Parzelle Nr. 229) resp. im Quartierplan-Vertrag (ESH "Im Zentrum") geregelt.

Parkierung

3 Es sind folgende Vorgaben betreffend Parkierung zu beachten:

a. Die zulässige Anzahl Parkplätze wird auf maximal 122 PP begrenzt.

b. In dem im Quartierplan bezeichneten Bereich für oberirdische Parkierung sind maximal 4 Kurzzeitparkplätze zulässig. Die Erschliessung dieser oberirdischen Parkplätze erfolgt über die Angensteinerstrasse.

c. Der übrige Bedarf an Autoparkplätzen ist in der unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Sämtliche unterirdischen Parkplätze sind zu bewirtschaften.

d. Alle Besucherparkplätze müssen jederzeit öffentlich zugänglich sein.

e. Für Wohnnutzungen sind pro Wohnung 2.5 Veloabstellplätze zu erstellen, davon ein Teil für Spezialfahrzeuge (Cargo-Velos, Veloanhänger etc.). Rund 70% der Veloabstellplätze sind für Langzeitparkierung und 30% für Kurzzeitparkierung vorzusehen.

Massgebend ist § 106 RBG sowie die dazugehörenden Bestimmungen der RBV (§ 70 sowie Anhänge 1/11-12).

Art und Ausführung der Veloabstellplätze: Die Gemeinde empfiehlt, für die Projektierung der Veloabstellplätze (Standort, Zufahrt, Geometrie, Gestaltung etc.) die Empfehlungen des Handbuchs "Veloparkierung: Empfehlungen zu Planung, Realisierung und Betrieb" (2008) des ASTRA zu berücksichtigen.

Abstellräumlichkeiten und Veloabstellplätze

4 Die Überbauung verfügt über ausreichende, gut zu erreichende Abstellräumlichkeiten für Velos, Kinderwagen und Ähnliches für die BewohnerInnen. Im Baubereich A1 ist im Erdgeschoss eine Sammelparkierungsanlage für Velos mit einer Mindestfläche von 275 m^2 vorzusehen.

~~Controlling~~

~~Die Wirksamkeit der Mobilitätsmassnahmen gemäss § 5 Abs. 3-4 QPR wird~~ durch die Eigentümerschaft in regelmässigen Abständen überprüft und die Resultate werden der Gemeinde in einem Controllingbericht zur Verfügung gestellt. Der erste Bericht ist 2 Jahre nach Inbetriebnahme der Quartierplan-Überbauung zu erstellen. Die Inhalte des Controllingberichts sowie die Periodizität einer allfälligen weiteren Berichterstattung werden in Absprache mit dem Gemeinderat festgelegt.

stehe Erwägungen RRB

~~Im Falle einer massgeblichen Überschreitung des im Verkehrsgutachten prognostizierten Fahrtenaufkommens oder grösseren Verkehrsproblemen im Umfeld des Areals (Parkierung, Suchverkehr), die einen nachvollziehbaren Bezug zur Quartierplanung haben, werden in Absprache mit dem Gemeinderat weitere Massnahmen zur Reduktion des Fahrtenaufkommens definiert.~~

Ausnahmefahrten

7 Ausnahmefahrten für Feuerwehr, Ambulanz, Gebäudeunterhalt etc. müssen bis zu den Bauten gewährleistet sein.

§ 6 Energie und Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit

1 Die Bauten werden nach dem für die Schweiz adaptierten Nachhaltigkeitssystem DGNB (mind. Version 2018) zertifiziert. Es wird der Gebäudestandard "Platin" angestrebt, mindestens "Gold" erreicht.

Energiestandard

2 Die Bauten sind nach den zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Anforderungen an die Minergie-Kennzahl (MKZ) für Minergie-P zu realisieren. Eine kontrollierte Wohnungslüftung ist nicht zwingend erforderlich. Die gesetzlichen Anforderungen sind mindestens einzuhalten.

Wärmeversorgung und Solarstrom

3 Der Energiebedarf für Raumwärme und Warmwasser ist zu mindestens 70% mit erneuerbaren Energiequellen oder Abwärme zu decken. Solare Stromproduktion für den Eigenstrombedarf ist zu prüfen. Ein entsprechendes Energiekonzept ist Bestandteil der Baugesuchseingabe.

§ 7 Schutzbestimmungen

Gefahrenzone Überschwemmung

1 Bauten und Anlagen innerhalb der Gefahrenzone "Überschwemmung" sind so auszubilden, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse mit einer Fliesstiefe von 25 cm nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. Mit dem Baugesuch ist für jede Baute innerhalb der Gefahrenzone eine massgebende Schutzhöhe zu definieren. Als Messbasis für die massgebende Schutzhöhe gilt das gewachsene bzw. das neugestaltete Terrain im unmittelbaren Nahbereich des zu schützenden Objektes.

a. Gebäudeteile unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind wasserdicht auszugestalten. Potenziell überschwemmbare Gebäudeteile dürfen keine Öffnungen in der Gebäudehülle aufweisen oder die Öffnungen sind über die Schutzhöhe hinaus baulich zu sichern.

b. Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

angelehnt an § 46 Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Reinach

Die Schutzhöhe definiert sich aus der maximalen Fliesstiefe gemäss Fliesstiefenkarte und einem Freibord gemäss der Wegleitung "Schutzmassnahmen gegen Schäden durch gravitative Naturgefahren" (Basellandschaftliche Gebäudeversicherung 2017).

Archäologie

2 Die archäologischen Schutzzonen bezwecken den Schutz archäologischer Geschichtszeugnisse sowie der zu ihrem Schutz notwendigen Umgebung. Im gesamten Quartierplan-Perimeter ist vor Bodeneingriffen die Bewilligung der zuständigen Behörde (Archäologie Basel-Land) einzuholen, welche gegebenenfalls eine archäologische oder bauhistorische Untersuchung anordnet.

Gemäss Inventar der geschützten archäologischen Stätten und Zonen BL wird das Quartierplan-Areal durch folgende archäologische Schutzzonen überlagert:

- *Früh- und hochmittelalterliche Siedlung mit Gewerbegebiet (vgl. Schutzzone K im Zonenplan Siedlung)*
- *Frühmittelalterliches Gräberfeld Rankhof (vgl. Schutzzone L im Zonenplan Siedlung)*

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 frühzeitig mit der zuständigen Behörde vorzunehmen.

§ 8 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 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.

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

Eine Quartierplan-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 der Genehmigung der zuständigen Baubewilligungsbehörde und ist für alle weiteren gleichartigen Abweichungen richtungsweisend. Es ist integrierter Bestandteil des entsprechenden Baugesuches und mit diesem öffentlich aufzulegen.

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

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

§ 9 Schlussbestimmungen

Genehmigungsvoraussetzung

1 Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der 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 Mit der Inkraftsetzung werden die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Reinach im Bereich des Quartierplan-Perimeters aufgehoben.

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

Inkrafttreten

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

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	02. November 2021
Beschluss des Einwohnerrates:	26. September 2022
Referendumsfrist:	29. September bis 31. Oktober 2022
Urnenabstimmung:	-
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 39	29. September 2022
Planauflage	29. September bis 30. Oktober 2022

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident: *Melchior Buchs*

Der Geschäftsleiter: *Stefan Haller*

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 2023-1172 vom 05. Sep. 2023

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 71 vom 07. Sep. 2023

Die Landschreiberin

Die Landschreiberin: E. Hess Dietrich

Anhang

Richtungsweisendes Aussenraumkonzept (Vogt Landschaftsarchitekten AG, 07.01.2021)



Gestaltungsgrundsätze Angensteinerplatz:

- Urbaner öffentlicher Platz mit flexibler Funktionalität und Nutzung;
- Gestaltung mit eigenem Belag von Fassade zu Fassade (Überbauung Angensteinerplatz – Angensteinerstrasse – Überbauung Austrasse 2 / Im Zentrum);
- Anpassung und Fortführung der bestehenden Vegetationsinseln im Norden als Schutz und Abgrenzung zum Verkehr;
- Gestaltung entlang des westlichen Grenzbereichs mit Grünelementen (Grenze zu Parzelle Nr. 236);
- Gliederung des Platzes durch zusammenhängende Baumgruppen;
- Gestaltung und Gliederung des Platzes mit verschiedenen Sitzmöglichkeiten, Brunnen mit Trinkmöglichkeit sowie Veloabstellplätzen;
- Bauliche Infrastrukturen auf dem Platz (Zugang ESH, öffentliche Toilette etc.) werden zusammengefasst angeordnet und in eine Baumgruppe eingebunden.