Kanton Basel-Landschaft

Gemeinde Reinach
Die Stadt vor der Stadt

Quartierplanung "Stockacker"
Quartierplan
Situation und Schnitte, 1:500

55/ BSP/ 39/ 1
55/ BSP/ 38/ 1
55/ BSP/ 34/ 2
55/ LES/ 2/ 2
55/ ZPS/ 2/ 1

Exemplar: EXEMPLAR AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr.: 55/ QP/ 9/ 0

Beschluss des Gemeinderates:	5. April 2016
Beschluss des Einwohnerrates:	27. Juni 2016
Referendumsfrist:	30. Juni - 1. August 2016
Urnenabstimmung:	---
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 32	vom 11. August 2016
Planauflage:	15. August - 13. September 2016

Namens des Gemeinderates
Der Gemeindepräsident: Urs Hintermann

Der Geschäftsleiter: Peter Leuthardt

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 1770 vom 13. Dez. 2016
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 50 vom 15.12.2016

Der Landschreiber:
Der Landschreiber: Peter Vetter

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

auf Grundlagen folgender Firmen basierend:
neff neumann architekten ag
kernstrasse 37
8004 zürich 044 / 248 36 00

rev.	Datum	Projekt	Gez.	Geprüft	Freigabe
	25.02.2016	BB	BB	BB	
a	14.03.2016	BB	BB	BB	
b	04.08.2016	BB	BB	BB	
c	19.09.2016	BB	BB	BB	BB

Pfad: S:\Projekte\Reinach\55063_QPStockacker\04_Plaene\55063_Pla01_v10_20160919_QPStockacker_Plan_Genehmigung.2d
GIB-Grundlage: Geodaten des Kantons Basel-Landschaft (Bezug via geoshop, Stand Nachführung: 04. November 2013) / LV95

Planformat: 840 x 594 mm
Ausdruck: 27-09-2016

Legende

Verbindlicher Planinhalt

- Quartierplan-Perimeter
- A — Baubereich für Hauptbauten A bis B
- Baulinie
- 3 VG — Definition zulässige oberirdische Vollgeschosse (VG)
- GH = xxx.xx — maximale Gebäudehöhe in Meter über Meer (OK rohe Decke)
- Grün- und Freifläche
- quartierinterne Zugangs- und Begegnungsfläche
- Bereich für Zu- und Wegfahrt, Parkierung
- max. 7 oPP — maximale Anzahl oberirdische Parkplätze
- Fussweg mit öffentlichem Gehrecht
- Bäume / Bepflanzung (Lage variabel)
- Archäologische Schutzzone (gesamtes QP-Areal)

Orientierender Planinhalt

- Baulinien gem. Gesamtrevision Bau- und Strassenlinienpläne Reinach, Entwurf vom 30.4.2014
- Gebäude / Bauvolumen gemäss Bebauungskonzept
- Baubereich unterirdische Bauteile
- Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
- öffentliche Strasse / Trottoirs und Baumrabatten ausserhalb QP-Areal
- öffentlicher Fussweg ausserhalb QP-Areal
- Baumreihe Rainenweg, Einzelbaum Colmarerweg (bestehend)
- Baumreihe Galgenrainwägli (teilweise neu)
- A ..... A — Bezeichnung Schnittlage

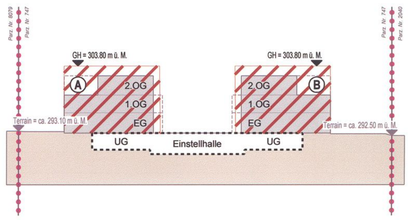
Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter

Situation



Schnitte

Schnitt A-A



Schnitt B-B



Kanton Basel-Landschaft

Gemeinde Reinach
Die Stadt vor der Stadt

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

55/ QR/ 9/ 0

Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Stockacker"

Bearbeitung:

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

Städtebau:

neff neumann architekten eth | sia | bsa
kernstrasse 37 8004 zürich

Auftragsnummer:	55.063
Version:	Genehmigung
Verfasser:	BB
Freigabe:	
Datum:	19. September 2016

Inhaltsverzeichnis

Erlass 1

§ 1 Zweck und Ziele der Planung 1

§ 2 Geltungsbereich 2

§ 3 Art der baulichen Nutzung 2

§ 4 Mass der baulichen Nutzung 2

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten 4

§ 6 Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraumes 7

§ 7 Erschliessung und Parkierung 9

§ 8 Ver- und Entsorgung 11

§ 9 Schutzbestimmungen 13

§ 10 Realisierung / QP-Vertrag 13

§ 11 Abweichungen / Ausnahmen 14

§ 12 Schlussbestimmungen 15

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 in einem Teilgebiet zwischen Stockackerstrasse, Rainenweg, Langrüttiweg und Colmarerweg Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus dem vorliegenden Quartierplan-Reglement (QR) und dem Quartierplan (QP) "Stockacker" (Situation und Schnitte) im Massstab 1:500.

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

Der Quartierplanung liegt das Bebauungskonzept inkl. Aussenraumkonzept von neff neumann architekten ag und Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH (früher: Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten), Zürich, zu Grunde, welches im Rahmen eines Studienauftrags von einem Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde. Mit Beschluss vom 24.09.2012 zur ER-Vorlage 1036/11 nahm der Einwohnerrat das Bebauungskonzept zur Kenntnis. Anschliessend wurde das Bebauungskonzept optimiert und mit Gemeinderatsbeschluss vom 16.12.2014 als Basis für die Quartierplanung freigegeben.

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

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

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

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

Ziele

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

a. Schaffen preisgünstiges, familienfreundliches Angebot an Mietwohnungen
b. Massvolle Nutzungserhöhung gegenüber den umliegenden Bauzonen mit dem Ziel die Einwohnerzahl in der Gemeinde langfristig zu halten
c. Überbauung mit hoher Siedlungs- und Wohnqualität und guter Einpassung in die bauliche Umgebung
d. Öffentlich zugängliche Wegverbindung (Stockackerstr.-Galgenrainwägli)
e. Erhaltung Baumreihe am Rainenweg (ausserhalb QP-Perimeter)
f. Realisierung Baumreihe entlang Galgenrainwägli (innerhalb und/oder ausserhalb QP-Perimeter)
g. Verkehrsberuhigte Siedlung und nachhaltiger Modalsplit
h. Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise
i. Berücksichtigung der Bedürfnisse behinderter Personen
j. Ermöglichung einer etappierten Realisierung

§ 2 Geltungsbereich

Geltungsbereich

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

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

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Hauptbauten

1 Die Hauptbauten in den Baubereichen A und B sind ausschliesslich der Wohnnutzung vorbehalten. Nicht störende Betriebe im Sinne von § 21 Abs.1 RBG sind in einer Wohnung nur dann zulässig, wenn es sich um eine kombinierte Wohn-Geschäftsnutzung handelt und die Wohnnutzung dominiert. Falls die Nachfrage nach Wohnraum nicht gegeben ist, kann der Gemeinderat Ausnahmen von dieser Regelung gewähren.

In der Quartierplanüberbauung Stockacker soll günstiger und familienfreundlicher Wohnraum angeboten werden. Die Vermietung ganzer Wohnungen zu Geschäftszwecken widerspricht diesem Ziel. Es soll aber möglich sein, Wohnen und Arbeiten in einer Wohnung zu kombinieren. Einzelne Arbeitsräume in einer Wohnung sind zulässig, wie z.B. Coiffeur Salon, Architekturbüro u.a.m. (vgl. auch § 21 Abs. 1 RBG)

Nebenbauten

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

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

§ 4 Mass der baulichen Nutzung

Anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)

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

Der massgebende § 49 Abs. 2 RBV lautet:
"Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet."

nicht zur BGF wird gerechnet:

[2] Nicht angerechnet an die Bruttogeschossfläche werden:

a Räume im Untergeschoss, sofern sie nicht als Wohn- und Arbeitsräume verwendbar sind;

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

c unterirdische Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;

d allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienenden unterirdischen Einstellräume für Motorfahrzeuge, Abstellräume für Velos und Kinderwagen;

e Nebenbauten gemäss § 5 Abs. 4 QR;

f Hobby- und Gemeinschaftsräume in Untergeschossen;

g Aussen liegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen;

h Bis insgesamt 15 m² Fläche pro Wohneinheit: Offene oder teilweise verglaste, unbeheizte ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen sowie Loggien;

i Mehrstärken von Gebäudeaussenwänden über 40 cm.

Mass der baulichen Nutzung für Hauptbauten

[3] Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten beträgt für das Quartierplan-Areal insgesamt: **10'300 m² BGF.** Diese Gesamtfläche wird nach Baubereich in folgende Richtmasse aufgeteilt:

	Baubereich	**zulässige BGF**
a	Richtmass Baubereich A:	ca. 5'200 m²
b	Richtmass Baubereich B:	ca. 5'100 m²

Abschätzung der baulichen Ausnützung (Ausnützungsziffer, AZ)

Bruttogeschossfläche (Projektstand: 26.08.2014)	*10'100 m²*
+ 2 % Reserve	*200 m²*
Bruttogeschossfläche maximal A+B	*10'300 m²*
Quartierplan-Fläche total	*8'917 m²*

$$AZ = \frac{10'300\ m^2}{8'917\ m^2} \times 100\% = 116\ \%$$

Nutzungstransporte

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

Nebenbauten

5 Die Summe aller Grundflächen für Nebenbauten darf das Mass von 150 m² nicht überschreiten.

Definition der Nebenbauten siehe § 5 Abs. 4 QP-Reglement

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage der Bauten

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

Baubereiche für Hauptbauten

2 a Die Hauptbauten sind innerhalb der im Quartierplan definierten Baubereiche A und B anzuordnen.

b Auf maximal 40% der Fassadenlänge dürfen Hauptbauten den Baubereich in Richtung quartierinterne Zugangs- und Begegnungsfläche um maximal 1.5 m überragen.

c Vordächer bis zu einem Maximalmass von 1.5 m ab der Fassade des Hauptbaus sind ausserhalb der Baubereiche zulässig. Dies gilt kumulativ auch für die Fassaden der vorspringenden Gebäudeteile gemäss Absatz 2b.

d.h. an diesen Orten ist eine Überschreitung des Baubereichs um 3.0 m zulässig

Maximallänge und Gestaltung der Baukörper

[3] a Die Baukörper dürfen eine maximale Länge von 70.0 m aufweisen.

b Im Bereich des öffentlichen Fussweges ist ein Gebäudeabstand von mindestens 4.0 m einzuhalten.

c Beträgt die Gebäudelänge eines Baukörpers mehr als 35 m, so sind die Fassadenteile mit Wirkung auf die Nachbarschaft hinsichtlich ihrer Längenentwicklung besonders sorgfältig zu gestalten.

Die Fassadenteile mit Wirkung auf die Nachbarschaft sind beim Baubereich A die Westfassade und beim Baubereich B die Ostfassade.

Die Länge von 35 m entspricht der zulässigen Gebäudelänge in der Zone W2b, welche das Quartierplanareal umgibt.

Die Fassade soll nicht als überlanger Riegel gegenüber der Nachbarschaft in Erscheinung treten. Eine mögliche Massnahme ist die Gliederung und das teilweise Zurückversetzen der Fassade gemäss dem zugrunde liegenden Bebauungskonzept (siehe Planungsbericht). Dabei müssen sich die Rücksprünge nicht über alle Geschosse ziehen.

Nebenbauten

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

b Nebenbauten können in Beachtung der Abstands- und Baulinien zu nachbarlichen Parzellen im gesamten QP-Perimeter platziert werden. Davon ausgenommen ist die „Grün- und Freifläche". Sie dürfen auch als Anbauten an das Hauptbauvolumen realisiert werden und die Begrenzung der Baubereiche überragen. Nachträgliche Standortänderungen sind möglich, wenn sie das Gesamtüberbauungskonzept nicht stören. Sie bedürfen der Zustimmung der Baubewilligungsbehörde.

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

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

Voraussetzung für Nebenbauten ist eine gestalterische Abstimmung und Integration der Bauten und Bauteile in das Gesamt-Überbauungskonzept im Rahmen der Projektpläne im Baugesuchsverfahren

vgl. dazu auch § 53 RBV
Nebenbauten sind in diesem Sinne z. B. Velo-Unterstände, Pergolen, Entsorgungseinrichtungen, Geräteschopf, Oblichter und Entlüftung für Einstellhalle etc.

Nebenbauten sind baubewilligungspflichtig, vgl. dazu auch § 94 RBV.

Unterirdische Bauten und Bauteile

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

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

Gebäudehöhe, -profile und Geschossigkeit

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

b Die Gebäudehöhe wird gemessen bis Oberkante rohe Decke.

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

siehe Quartierplan (Situation und Schnitte)

Dachform, -begrünung und -nutzung

7 a Als Dachform wird das Flachdach festgelegt. Für Nebenbauten ist die Dachform frei.

b Die Dächer der Hauptbauten in den Baubereichen A und B haben ökologischen Funktionen zu dienen. Die Dächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht durch technische Anlagen belegt werden.

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

Empfehlung für extensive Dachbegrünung: Verwendung von einheimischem Saatgut (z. B. "Basler Pflanzenmischung für extensive Dachbegrünungen"). Als Substrat nach Möglichkeit natürliches Bodenmaterial aus dem QP-Areal wählen und einbauen. Nach Möglichkeit Modellierung nach ökologischen Kriterien und Ausstattung mit Kleinstrukturen (Steinhaufen, Erdhügel etc.)

Technische Bauteile auf dem Dach

8 Oberlichter, Liftüberfahrten, Lüftungsbauteile sowie Energieerzeugungskomponenten u. Ä. können die Flachdächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Diese Bauteile sind auf ein Minimum zu reduzieren und so auszubilden, dass sie aus der Umgebung betrachtet nicht störend in Erscheinung treten.

Hindernisfreie Bauweise

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

vgl. auch § 108 RBG. Als empfehlende Richtlinie: Norm SIA 500 "Hindernisfreie Bauten".
Empfehlung: Im Vorfeld des Baubewilligungsverfahrens ist frühzeitig mit der für den Kanton BL zuständigen Beratungsstelle (derzeit Procab Schweiz, Sektion Nordwestschweiz) Kontakt aufzunehmen.

Städtebauliche und landschaftliche Einpassung

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

Den Bauinteressenten wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens empfohlen, frühzeitig mit den zuständigen Fachinstanzen der Gemeinde Materialisierung und Farbgebung vorzubesprechen.

Kleintiere und Vögel

[11] 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 nach Möglichkeit vogelsicher zu gestalten.

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

§ 6 Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraumes

Grundsatz

[1] Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes wird wo nötig durch den Quartierplan (Situation und Schnitte) bestimmt. Die Umgebungsgestaltung hat ökologische Aspekte zu berücksichtigen. Für die Bepflanzung sind hauptsächlich einheimische und standortgerechte Arten zu berücksichtigen. Anpflanzungen mit Arten die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.

Siehe Quartierplan (Situation und Schnitte)

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

Umgebungsplan

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

b Neben der Lage von Nebenbauten beinhaltet der Umgebungsplan insbesondere die genaue Lage und Ausgestaltung von Detailerschliessungen und Plätzen, arealinterne Wege, den öffentlichen Fussweg, Parkplätze, Veloabstellplätze, die Art und genaue Lage der Frei- und Grünflächen, der Bepflanzung, etwaiger Bäume der Baumreihe entlang des Galgenrainwäglis, der Beläge, der Dachbegrünungen, der Terrainveränderungen, der Überdeckung der Autoeinstellhalle, von Oblichtern, der Böschungen und Stützmauern sowie die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen (Grünabfälle, Abfallcontainer, Wertstoffe etc.).

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 haben die weiterentwickelten Ergebnisse des Studienauftrags von neff neumann architekten ag und Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich, vom 26.08.2014 richtungsweisenden Charakter (siehe Anhang des Planungs- und Begleitberichts)

Terrainmodellierungen

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

Siehe Schnittplan

b Über den Untergeschossen / Autoeinstellhallen muss im Bereich der Grün- und Freifläche und im Bereich für Zu- und Wegfahrt, Parkierung eine minimale Überdeckung von 0.5 m, bei Baumstandorten eine minimale bepflanzbare Überdeckung von ca. 1.0 m gewährleistet sein.

Grün- und Freiflächen

[4] Die Grün- und Freiflächen bilden den zu den Hauptbauten gehörenden Grünraum. Befestigte Flächen sind grundsätzlich wasserdurchlässig zu gestalten.

Bäume und Bepflanzung

[5] Der Bereich für Zu-und Wegfahrt, Parkierung ist mit mindestens vier einheimischen, standortgerechten Bäumen zu gestalten.

Im Rahmen der Umsetzung der Quartierplanung (Quartierplanvertrag, evtl. Umgebungsplan) wird festgelegt, auf welcher Seite des Galgenrainwäglis die Baumreihe ganz oder teilweise zu liegen kommt.

Die Bepflanzung der Grün- und Freifläche kann aus Büschen oder Bäumen bestehen.

Die Lage der Bäume und der Bepflanzung ist im Situationsplan konzeptionell festgelegt. Im Rahmen des Baugesuchs werden die genaue Lage und die Art der Bepflanzung festgelegt.

Quartierinterne Zugangs- und Begegnungsfläche

[6] Die quartierinterne Zugangs- und Begegnungsfläche dient der Gebäudeerschliessung der Hauptbauten, als halbprivater Aussenraum sowie als quartierinterner Begegnungs- und Spielort. Eine Möblierung mit Bänken, Tischen, Pflanzkübeln, gedeckten Veloständern etc. ist möglich.

Bereich für Zu- und Wegfahrt, Parkierung

7 Der Bereich für Zu- und Wegfahrt, Parkierung dient als Zugang zur quartierinternen Zugangs- und Begegnungsfläche, der Erschliessung der Einstellhalle und der oberirdischen Parkierung. Die befestigten Flächen sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten und zu begrünen, anfallendes Meteorwasser ist nach Möglichkeit versickern zu lassen.

vgl. auch einschlägige Aussagen des GEP Reinach

Schutz und Pflegemassnahmen

8 Sämtliche in den Quartierplan-Vorschriften verbindlich bezeichneten Grünelemente sind, wie sie im Umgebungsplan auf Stufe Baugesuch nachgewiesen werden, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.

Gewährleistung der Funktionalität

9 Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden.

Aussenraumbeleuchtung

10 Aussenraumbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind in deren Intensität, Leuchtdauer und Beleuchtungsstärke auf das Notwendige zu beschränken.

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

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

§ 7 Erschliessung und Parkierung

Grundsatz

1 Für das Erschliessungskonzept (Erschliessungsflächen, 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 privater Erschliessungsflächen sind im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens im Detail nachzuweisen.

Quartierplan-Erschliessung

[2] Es sind folgende Erschliessungsvorgaben zu beachten:

a Die Zu- und Wegfahrt des motorisierten Verkehrs zu oberirdischen Parkplätzen sowie Zu- und Wegfahrt zur Auto-Einstellhalle ist via Colmarerweg erlaubt.

b Die Zufahrt zum Untergeschoss ist so auszugestalten, dass mit Velos und Velo-Anhänger-Gespannen problemlos die unterirdischen Veloabstellplätze erreicht werden können.

Velos gelangen über die Einstellhallenrampe ins UG. Alternativ können auch die Lifte benützt werden.

c Der Zugang für Fussgänger zur quartierinternen Zugangs- und Begegnungsfläche ist sowohl vom Colmarer- als auch vom Rainenweg so zu gestalten, dass ein Zugang mit Rollstuhl und Kinderwagen problemlos möglich ist.

d Der Fussweg mit öffentlichem Gehrecht ist so auszugestalten, dass ein Befahren mit Rollstühlen und Kinderwagen problemlos möglich ist. Es ist eine möglichst direkte Verbindung zwischen der Parzelle Nr. 2092 und dem Galgenrainwägli zu erstellen. Der öffentliche Weg wird durch die Baurechtsnehmerin nach Vorgaben der Gemeinde Reinach erstellt. Unterhalt und Erneuerung des Weges werden im Quartierplan-Vertrag geregelt.

Der Fussweg mit öffentlichem Gehrecht verbindet die Stockackerstrasse über die Parzelle Nr. 2092 mit dem Galgenrainwägli (vgl. Strassennetzplan).

e Wo nichts anderes vermerkt ist, sind die Erschliessungsinfrastrukturen durch die Baurechtsnehmerin der Quartierplan-Überbauung zu erstellen und dauernd zu unterhalten.

Parkierung

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

b Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens in Beachtung von § 7 Abs. 3 lit. a QPR zu ermitteln und planlich festzulegen.

c Mit Ausnahme von maximal 7 Besucherparkplätzen im Bereich des Colmarerwegs sind alle Autoabstellplätze unterirdisch anzuordnen. Alle Besucherparkplätze müssen jederzeit öffentlich zugänglich sein.

d Jeder Baubereich für Hauptbauten 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.

e Die Überdeckung oberirdischer Autoabstellplätze ist untersagt.

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

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

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
- für Kurzparkierer, Besucher und Umschlag

Parkplatzbilanz

Stammparkplätze gemäss RBV	71
Besucherparkplätze gemäss RBV	22
Reduktion aufgrund guter ÖV-Erschliessung und zentraler Lage	- 8
Total Parkplätze	85 Davon maximal 7 Besucherplätze oberirdisch
Veloabstellplätze (gemäss Wegleitung ARP BL)*	164

§ 8 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

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

Im Sinne der generellen Entwässerungsplanung (GEP) ist neben der Schmutzabwasserbeseitigung, für die Weiterverwendung des anfallenden nicht verschmutzten Abwassers (Meteorwasser auf versiegelten Flächen und Dächern, usw.) ein Konzept zu erstellen z. B. für

Marginalie	Reglementsbestimmung	Kommentar / Hinweise
Abfallbeseitigung	2 Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Gemeinde Reinach. Auf Stufe Baugesuch wird ein detailliertes Abfallkonzept erstellt, welches vor Realisierung der Quartierplan-Überbauung der Gemeinde Reinach zur Beurteilung vorzulegen ist. Dabei sind alternative Entsorgungsmöglichkeiten, wie z.B. Unterflurcontainer für Kehricht, zu prüfen.	*Brauchwasser, Biotopspeisung, Versickerung, Ableitung etc. Für allfällige Versickerungsmassnahmen ist der Zustandsbericht "Versickerung" des GEP Reinach zu konsultieren.*
Energiestandard	3 a Mit der Quartierplan-Überbauung wird die Einhaltung der Zielwerte gemäss „SIA-Effizienzpfad Energie" (SIA 2040) angestrebt. Dessen Zielerreichungsgrad ist mit der Gemeinde vor Baugesuchseingabe festzulegen. Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist die Überprüfung und Einhaltung der vereinbarten Zielwerte mit einem Fachbericht eines externen Büros an die Gemeinde nachzuweisen. b Im Minimum sind die energetischen Kennzahlen gemäss „MINERGIE-ECO"-Standard zu erfüllen. Eine Zertifizierung ist nicht obligatorisch. Die entsprechenden energetischen Kennzahlen „MINERGIE-ECO" werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens von der Gesuchstellerin an die Gemeinde nachgewiesen. c Wird die Überbauung in Etappen ausgeführt, so ist jede Etappe im festgelegten Standard auszuführen.	*Der SIA-Effizienzpfad Energie umfasst eine gesamtenergetische Betrachtung: Betriebsenergie, Graue Energie, Mobilität und gibt Zielwerte in Primärenergie und Treibhausgasemissionen vor.* *MINERGIE-ECO steht für mehr Lebensqualität und eine geringere Umweltbelastung. Die energetischen Kennzahlen betreffen die Primäranforderung (Dämmstandard der Gebäudehülle), die Energiekennzahl (gewichteter Endenergieverbrauch für Raumwärme, Warmwasser und Lüftung) und der Grauen Energie des Gebäudes (Einhaltung des Grenzwertes nach Minergie-ECO).*
Erneuerbare Energie / Wärmeversorgung	4 Der Komfortwärmebedarf ist zu mindestens 70 % mit der Nutzung erneuerbarer Energiequellen zu realisieren. Der Wärmebedarf ist vorzugsweise mit Abwärme, alternativ mit Erdwärme zu decken. Solare Stromproduktion ist zu prüfen. Ein entsprechendes Energiekonzept ist Bestandteil der Baugesuchseingabe.	
Durchleitungsrechte	5 Durchleitungsrechte für öffentliche Werkleitungen sind innerhalb des QP-Perimeters gewährt.	*Details sind nötigenfalls im Quartierplan-Vertrag zu regeln und allenfalls im Grundbuch als Grundlast eintragen zu lassen.*

§ 9 Schutzbestimmungen

Lärmschutz

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

vgl. Zonenvorschriften Siedlung, Regierungsratsbeschluss vom 14. April 2015

Archäologische Schutzzone

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

In der im QP definierten Schutzzone wird folgendes Objekt vermutet: Jungsteinzeitliche, bronzezeitliche und römische Siedlung und römisches Brandgräberfeld Langrüttiweg / Fleischbachstrasse, vgl. Schutzzone A 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 mit der zuständigen Behörde vorzunehmen.

§ 10 Realisierung / QP-Vertrag

Realisierungsvorgehen

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

Quartierplan-Vertrag

[2] Die Grundeigentümerin, resp. die Baurechtsnehmerin oder 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*
- *Fusswegverbindung Stockackerstrasse – Galgenrainwägli: öffentliches Gehrecht, Erstellung, Unterhalt, Beleuchtung*
- *Bau-, Grenzbau- und Näherbau- sowie Durchleitungsrechte*
- *u. a. m.*

Etappierung

[3] Wird die Bebauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Nebenbauten gem. § 5 Abs. 4 QPR, Parkierung, Freiflächen, Zufahrten und Wege usw. anteilsmässig so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert wird.

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

Parzellierung

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

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

§ 11 Abweichungen / Ausnahmen

Ausnahmen allgemeiner Art

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

Ausnahmen bedürfen eines Antrages und einer stichhaltigen Begründung. Sie werden nach Abwägung von der Baubewilligungsbehörde erteilt. z.B. begründete kleinere Abweichungen von Baubereichsbegrenzungen, welche das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen.

Voraussetzung für Ausnahmen

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

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

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

Gesamtkonzept für Abweichungen

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

a das architektonische Erscheinungsbild oder

b das städtebauliche Konzept oder

c die Erschliessung oder

d die Umgebungsgestaltung

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

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

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

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

Spätere Änderungen / Ergänzungen an Bauten

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

§ 5 Abs. 11 (Sichere Bauweise für Kleintiere und Vögel) gilt auch bei späteren Änderungen / Ergänzungen der Bauten

§ 12 Schlussbestimmungen

Genehmigungsvoraussetzung

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

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

Überwachung des Vollzugs	[2] Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bzw. § 86 ff. der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) bleibt vorbehalten.	
Aufhebung früherer Beschlüsse	[3] Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten für den QP-Perimeter als aufgehoben.	*Massgebend für die Aufhebung der früheren Zonenvorschriften ist die Begrenzung des Areals gemäss QP-Perimeter (vgl. Situationsplan).*
Inkrafttreten	[4] Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.	

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	5. April 2016
Beschluss des Einwohnerrates:	27. Juni 2016
Referendumsfrist:	30. Juni bis 1. August 2016
Urnenabstimmung:	---
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 32	vom 11. August 2016
Planauflage	15. August bis 13. September 2016

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident: *Urs Hintermann*

Der Geschäftsleiter: *Peter Leuthardt*

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1778 vom 13. Dez. 2016

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 50 vom 15.12.2016

Der Landschreiber

Der Landschreiber:

Peter Vetter