Kanton Basel-Landschaft

Gemeinde Reinach
Die Stadt vor der Stadt

Quartierplanung "Oerin"
Quartierplan

Situation und Schnitte, 1:500

55/ BSP/ 39/ 2
55/ BSP/ 37/ 2
55/ BSP/ 33/ 1
55/ LES/ 2/ 3
55/ ZPS/ 2/ 2

Exemplar: EXEMPLAR AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr.: 55/ QP/ 10/ 0

Beschluss des Gemeinderates:	05. April 2016
Beschluss des Einwohnerrates:	26. September 2016
Referendumsfrist:	29. September bis 31. Oktober 2016
Urnenabstimmung:	
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 40:	06. Oktober 2016
Planauflage:	06. Oktober bis 06. November 2016

Namens des Gemeinderates
Der Gemeindepräsident: Urs Hintermann

Der Geschäftsleiter: Peter Leuthardt

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 613 vom 09. Mai 2017

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 19 vom 11.5.2017

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:
LYRA Architekten AG, Zürich
Herzog Architekten AG, Zürich
asp Landschaftsarchitekten AG, Zürich

rev.	Datum	Projekt	Gez.	Geprüft	Freigabe
	18.07.2014	DF	IV	DF	
j	31.03.2016	DF	DF	DF	
k	29.09.2016	DF	DF	DF	
l	15.11.2016	DF	DF	DF	JF

Pfad: S:\Projekte\Reinach\55061_QPOerin\04_Plaene\55061_Plo01_QP_07-1_RRGenehmigung.2d
GB-Grundlage: Geodaten des Kantons Basel-Landschaft (Bezug via geoshop, Stand Nachführung: 04. November 2013) / LV95
Planformat: 840 x 891 mm
Ausdruck: 14-12-2016

Legende

Verbindlicher Planinhalt

- Quartierplan-Perimeter *(Parz. Nrn. 612, 2347, 8080 sowie Teile der Parz. Nrn. 2176, 8074, 8075 und 8076)*
- (A) Baubereich für Hauptbauten A bis E
- Gestaltungsbaulinie gem. § 97 Abs. 2 RBG
- Geschossigkeitsversatz
- EG + 3 OG — Definition zulässige oberirdische Geschosse *EG = Erdgeschoss (tw. Hochparterre), OG = Obergeschoss*
- GH = xxx.xx — maximale Gebäudehöhe in Meter über Meer (OK rohe Decke)

Alle bisher rechtskräftigen Strassenbaulinien (Fleischbachstrasse, RRB Nr. 3278 vom 16.10.1990 + Mausackerweg, RRB Nr. 2281 vom 09.07.1990) sowie Weglinien (Kremerswägli, RRB Nr. 2641 vom 26.10.1993) innerhalb des QP-Perimeters werden duch den Erlass der Quartierplanung Oerin aufgehoben.

Aussenraum

- äusserer Bereich des Quartierplan-Areals
- innerer Bereich des Quartierplan-Areals
- Zugangsbereich mit differenzierten Baumstrukturen
- (S) Bereich für Spielen und Verweilen

- öffentlicher Fuss- und Radweg
- interner Fussweg
- Gebäudeerschliessung
- Zufahrtsbereich für Einstellhalle
- ca. 5 oPP — oberirdische Parkplätze
- archäologische Schutzzone (gesamtes QP-Areal)
- Lärm-Empfindlichkeitsstufe II (gesamtes QP-Areal)
- geschützte Bäume

Orientierender Planinhalt

- Strassenbaulinie rechtskräftig
- Gebäude / Bauvolumen gemäss Bebauungskonzept
- gestaltetes neues Terrain
- bisheriges Terrain
- Baumpflanzungen in Zugangsbereichen
- öffentliche Strasse / Trottoir ausserhalb Quartierplan-Perimeter
- bestehende Bauten ausserhalb Quartierplan-Perimeter
- A — A — Bezeichnung Schnittlage *(verläuft teilw. auf aufzuhebender Strassenbaulinie)*
- kantonale Radroute
- Gestaltungsabsichten der Gemeinde auf umgebenden Strassen *(Projekt Gemeinde in Abstimmung mit Quartierplanung)*

Vorraussichtliche Konkretisierung:

- Baumreihe
- Fahrbahnparkierung, Fusswegaufwertung

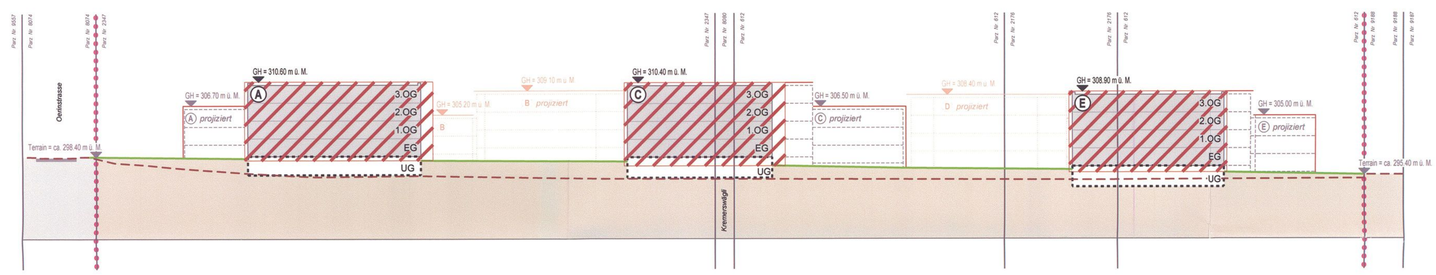
Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter

Situation

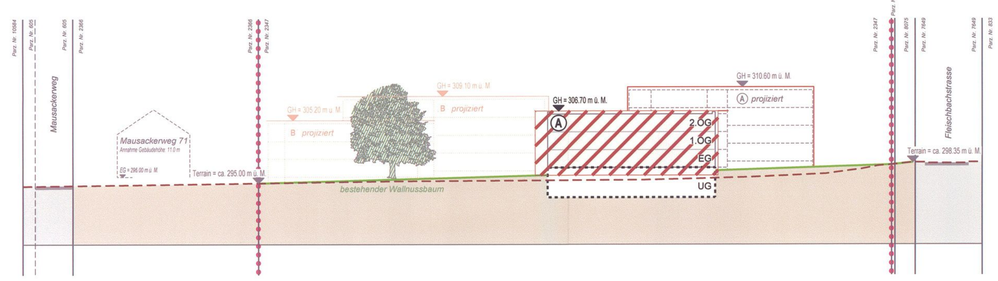


Schnitte

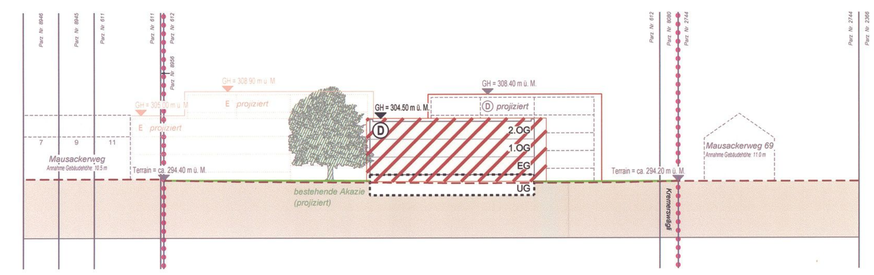
Schnitt A-A



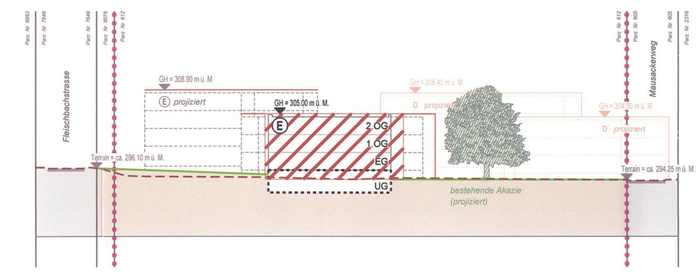
Schnitt B-B



Schnitt C-C



Schnitt D-D



Landeskoordinaten der Kreuzungspunkte von Foyer-begrenzenden Fassadenfluchten		
A	2 611 937.97	1 262 016.52
B	2 611 953.19	1 262 010.82
C	2 611 981.93	1 262 023.38
D	2 612 020.74	1 262 049.85
E	2 612 045.20	1 262 060.34
F	2 612 048.62	1 262 075.08

Kanton Basel-Landschaft

Gemeinde Reinach
Die Stadt vor der Stadt

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

55/ QR/ 10/ 0

Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Oerin"

Bearbeitung:

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

Grundlagen:

HERZOG ARCHITEKTEN
BINZSTRASSE 23 CH-8045 ZÜRICH
T +41 44 450 14 86
MAIL@
HERZOG-ARCHITEKTEN.CH

LYRA
LYRA / Lara Yves Reinacher
Architekten AG / ETH SIA
Binzstrasse 39
CH-8045 Zürich
Switzerland
Tel: +41 (0)44 2514440
Email: info@lyr-a.ch

ASP Landschaftsarchitekten AG

Auftragsnummer:	55-061
Version:	v4-1, regierungsrätl. Genehmigungsverfahren
Verfasser:	DF
Freigabe:	
Datum:	15.11.2016

Inhaltsverzeichnis

Seite

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 4

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

§ 7 Erschliessung und Parkierung 11

§ 8 Ver- und Entsorgung 12

§ 9 Schutzbestimmungen 14

§ 10 Realisierung / QP-Vertrag 14

§ 11 Abweichungen / Ausnahmen 15

§ 12 Schlussbestimmungen 17

Beschlüsse 18

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 der Oerin-, der Fleischbach- und der Stockackerstrasse sowie dem Mausackerweg Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus dem vorliegenden Quartierplan-Reglement (QR) und dem Quartierplan (QP) "Oerin" (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.

Die Bebauungskonzeption wurde im Rahmen eines Studienauftrags mit Präqualifikation in einem einstufigen nicht anonymen Verfahren mit Zwischenbesprechung von einem Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlen. Von sechs beurteilten Studienaufträgen wurde dasjenige der Arbeitsgemeinschaft Herzog Architekten AG / LYRA Architekten AG und ASP Landschaftsarchitekten AG (alle Zürich) ausgelobt.

Anschliessend wurden die Studienauftragsergebnisse im Sinne des Beurteilungsgremiums optimiert. Entsprechende Grundlagen sind im Planungs- und Begleitbericht wiedergegeben. Diese Grundlagen dienen als Beurteilungsrichtlinien für die kubische Gestaltung der Bauten sowie für die Aussenraumgestaltung und unterliegen nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

[1] Die Quartierplanung "Oerin" 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. Die Quartierplanung bildet als Sondernutzungsplanung die grundeigentümerverbindliche rechtliche Basis zur Realisierung einer Überbauung, welche bezüglich architektonischer, städtebaulicher und aussenräumlicher Qualität dem zugrunde liegenden Projekt ebenbürtig ist.

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.

Ziele

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

a Ermöglichung von neuem, zusätzlichem, zeitgemässem Wohnraum.

b Ausbildung einer Überbauung mit einer gegenüber dem Umfeld erhöhten Ausnutzung und einer quartiergerechten Körnung sowie vorzüglicher Freiraumgestaltung mit einer integrierten öffentlichen Wegverbindung.

c Erhaltung des markanten und bisher bereits geschützten Nussbaums an der Oerinstrasse.

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

Auszug aus den Zonenvorschriften Siedlung vom 12. Mai 2014 zur Zone mit Quartierplanpflicht "Oerin"

- *Art der Nutzung: Wohnen*
- *massvolle Nutzungserhöhung gegenüber umliegenden Bauzonen bei gleichzeitig hoher Siedlungs- und Wohnqualität*
- *Umgang mit markanten Bäumen*
- *Entwicklung Baumreihe entlang Fleischbachstrasse (vgl. dazu die Erläuterungen im Planungs- und Begleitbericht)*

d Berücksichtigung der Umwelteinflüsse sowie der Erlasse des kommunalen Richtplans und der Zonenvorschriften Siedlung.

e Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise.

Bei entsprechendem Bedarf sollen Anpassungen an die Bedürfnisse behinderter Personen einfach möglich sein, vgl. § 5 Abs. 11 QR.

f Berücksichtigung der Bedürfnisse behinderter Personen.

g Ermöglichung einer etappierten Realisierung.

h Soziale und bauliche Vervollständigung des Quartiers, Beitrag zur Prägung des Quartiercharakters und Erweiterung des Wohnungsmixes.

§ 2 Geltungsbereich

Geltungsbereich

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

Die Vorschriften regeln insbesondere:

- *Art und Mass der Nutzung der Bauten und des Areals*
- *Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten*
- *Gestaltung und Benützung sowie Pflege und Unterhalt der gemeinschaftlichen Aussenräume*
- *Ober- und unterirdische Parkierung*
- *Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung*
- *Lärmschutz*
- *Realisierung der Überbauung, Vollzug der Quartierplan-Vorschriften*

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Baubereiche für Hauptbauten A bis E

1 In allen Baubereichen für Hauptbauten A bis E gemäss Quartierplan gilt als Art der baulichen Nutzung die Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG.

Nebenbauten

[2] Als Nebenbauten sind eingeschossige unbeheizte Bauten erlaubt, welche nicht einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen. Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bedürfnissen der künftigen Bewohnerschaft des QP-Perimeters.

Nebenbauten sind nicht im Quartierplan dargestellt. Es handelt sich z. B. um Trafohäuschen, Infrastrukturbauten (Ver- und Entsorgung), Geräteschopf, Velo-Unterstände, Tiefgarageneinfahrten, überdachte Sitzplätze, Unterstände für Spielen und / oder Begegnen.

Nebenbauten können freistehend oder an das Hauptbauvolumen angebaut sein.

§ 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."

Bauten und Bauteile, die nicht zur anrechenbaren BGF zählen

[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 gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;

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

e aussen liegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen;

f offene oder teilweise verglaste unbeheizte ein- und vorspringende Balkone sowie Loggien bis insgesamt 15 m² pro Wohneinheit;

g Mehrstärken von Gebäudeaussenwänden über 40 cm;

h Ver- und Entsorgungsanlagen;

i Nebenbauten gemäss §§ 3 Abs. 2 und 5 Abs. 5 QR sowie

j Luftraum nicht realisierter Böden.

Mass der baulichen Nutzung für Hauptbauten

3 Die Bruttogeschossfläche wird als Maximalmass pro Baubereich festgelegt:

	Baubereich	zulässige BGF	Art des Masses
a	Baubereich A:	3'500 m²	Maximalmass;
b	Baubereich B:	3'300 m²	Maximalmass;
c	Baubereich C:	3'200 m²	Maximalmass;
d	Baubereich D:	3'500 m²	Maximalmass;
e	Baubereich E:	3'600 m²	Maximalmass.

Abschätzung der baulichen Ausnützung (Ausnützungsziffer, AZ)

Bruttogeschossfläche (Projektstand: 26.10.2015)	*16'767 m²*
+ 2 % Reserve	*333 m²*
Bruttogeschossfläche maximal A-E	*17'100 m²*
Quartierplan-Fläche total	*16'971 m²*

$$AZ = \frac{17'100\ m^2}{16'971\ m^2} \times 100\% = 101\ \%$$

Nebenbauten

4 Ausserhalb der Baubereiche für Hauptbauten können folgende Nebenbauten erstellt werden.

a Überdeckungen von Einstellhallenrampen;

b pro Hauptbau Velo-Unterstände von bis zu 60 m² Grundfläche sowie

c ebenfalls pro Hauptbau weitere Nebenbauten gemäss § 3 Abs. 2 QR von insgesamt bis zu 10 m² Grundfläche.

Aus nebenstehender Aufzählung geht hervor, dass die Überdeckungen der Einstellhallenrampen (§ 4 Abs. 4 lit. a QR) nicht von den maximal festgelegten Grundflächen übriger Nebenbauten (§ 4 Abs. 4 lit. b und c QR) konsumieren.

§ 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 mehrgeschossigen Hauptbauten sind innerhalb der im Quartierplan definierten Baubereiche A bis E anzuordnen.

b Die an die Zugangsbereiche angrenzenden Fassaden stehen rechtwinklig respektive parallel zur jeweiligen Strassenachse.

vgl. Vermassungen im QP
Diese Bestimmung stellt ein wesentliches Merkmal der städtebaulichen Konzeption sicher. So wird ein massgebendes Element des Wettbewerbs durch die Planung gewährleistet.

Grundfläche der Hauptbauten

[3] Die maximale Grundfläche der Hauptbauten darf innerhalb der Baubereiche folgende Masse nicht überschreiten:

Analog zur Bestimmung unter § 4 Abs. 2 QR werden die Nutzungsfreien Bauteile nicht mitgerechnet (z. B. Mehrstärken von Gebäudeaussenwänden über 40 cm).

	Baubereich	**maximale Grundfläche**
a	Baubereich A:	1'120 m²;
b	Baubereich B:	1'050 m²;
c	Baubereich C:	1'030 m²;
d	Baubereich D:	1'120 m²;
e	Baubereich E:	1'140 m².

Horizontales Überragen von Baubereichen

[4] Folgende Bauten und Bauteile können die Baubereiche überragen:

a Nebenbauten gemäss § 3 Abs. 2 QR dürfen als Anbauten an das Hauptbauvolumen die Begrenzung der Baubereiche überragen bzw. ausserhalb der Baubereiche plaziert werden.

b Balkone sowie Loggien dürfen die Baubereiche maximal 1.5 m überragen.

Voraussetzung für Nebenbauten ist eine gestalterische Abstimmung und Integration der Bauten und Bauteile in das Gesamt-Überbauungskonzept im Rahmen der Projektpläne im Baugesuchsverfahren (z. B. für Unterstände für Spielen und Begegnen, Geräteschopf, Velo-Unterstände, Pergolen etc.).

vgl. dazu auch § 53 RBV
Als Balkone gelten auch Loggien, die teilweise vorspringen.

Nebenbauten

[5] a Nebenbauten können in Beachtung der Abstands- und Baulinien zu nachbarlichen Parzellen im gesamten QP-Perimeter plaziert werden.

b Nebenbauten sind als Teil des Aussenraumes im Umgebungsplan zur jeweiligen Baubewilligung darzustellen.

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

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

Unterirdische Bauten und Bauteile

6 a Unterirdische Bauten dürfen erstellt werden, sofern sie der Überbauung dienen.

b 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.

Die Lage der unterirdischen Bauten und Bauteile wird im Quartierplan freigegeben (entsprechend ist die Lage im Situationsplan nicht abgebildet).

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

Gebäudehöhe, -profile und Geschossigkeit inkl. Geschossigkeitsversatz

7 a Das Gebäudeprofil wird im Quartierplan (Situation und Schnitt) definiert durch die maximale Gebäudehöhe und die zu realisierende Geschossigkeit.

b Jeder Baubereich für Hauptbauten besteht aus einem 3- und einem 4-geschossigen Teil, wobei die Geschosse als Vollgeschosse auszubilden sind. Der 4-geschossige Teil darf 55 % der maximalen Grundfläche des jeweiligen Baubereichs gemäss § 5 Abs. 3 QR nicht überschreiten.

c Der Versatz der Geschossigkeit ist auf im Quartierplan (Situation) bezeichneten Fassadenabschnitten zu realisieren. Die Lage des einzelnen Versatzes hat einen Minimalabstand zum jeweilig benachbarten konkaven Fassadenknick von 2.0 m einzuhalten; gleichzeitig darf dieser Abstand 6.0 m nicht überschreiten.

d Die Gebäudehöhe wird gemessen bis Oberkante rohe Decke.

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

Siehe Situationsplan / Schnittplan

Jeder Baubereich besteht aus einem 3- und einem 4-geschossigen Teil, wobei das Erdgeschoss teilweise als Hochparterre ausgebildet ist.

Erdgeschoss = EG (als Hochparterre ausgebildet)
2 oder 3 Obergeschosse = OG (als Vollgeschosse, d. h. ohne zurückspringende attikaartige Fassaden ausgebildet)

Die Lage des Geschossigkeitsversatzes auf der Fassadenlinie wird durch die Bestimmung in § 5 Abs. 7 lit. c QR bestimmt. Wie sich die Abgrenzung zwischen den beiden Versatzpunkten in der Situation abwickelt wird nicht bestimmt.

Dachform, -begrünung und -nutzung

8 a Als Dachform für Hauptbauten wird das Flachdach festgelegt.

b Die Dächer der Baubereiche für Hauptbauten A bis E haben auch ökologischen Funktionen zu dienen.

c Werden Einstellhallenrampen überdacht, so sind diese zu begrünen.

<u>Ökologische Funktionen:</u> z. B. ökologischer Ausgleich durch extensive Begrünung, Sonnenenergienutzung, Retention von Regenwasser

<u>Dachbegrünung:</u> Als Substrat nach Möglichkeit Gelbkies (mind. Schichtstärke 10 cm) oder Rohboden (lehmarm, sandig, mind. Schichtstärke 4 cm) aus dem QP-Areal. Wünschbar sind unterschiedliche Schichtstärken innerhalb eines Daches; wo sich Stützen befinden ist eine grössere Schichtstärke möglich. Die extensive Begrünung der Dächer dient als ökologische Ausgleichsfläche im Siedlungsraum und hat Retensionswirkung bei Starkregen. Die Verwendung von einheimischem Saatgut (z. B. "Basler Pflanzenmischung für extensive Dachbegrünungen") wird empfohlen.

Technische Bauteile auf dem Dach

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

Gebäudeerschliessung

[10] Die Gebäudeerschliessungen erfolgen via die Zugangsbereiche gemäss Quartierplan.

Jeder Baubereich für Hauptbauten grenzt an 2 solche Zugangsbereiche. Diese Zugangsbereiche dienen der Adressbildung der Bauten.

Hindernisfreie Bauweise

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

vgl. § 108 RBG. Als empfehlende Richtlinie: Norm SIA 500 "Hindernisfreie Bauten".

Vogelfreundliches Bauen: Durchsichtige und spiegelnde Bauten und Bauteile

[12] Alle durchsichtigen Materialien an Bauten und Bauteilen wie Balkonverglasungen, Balkon- und Terrassengeländer, Trennwände, Velounterstände, Fenster und ähnliches mehr sind nach Möglichkeit vogelsicher nach den Evaluierungen der Schweizerischen Vogelwarte Sempach 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 Situationsplan und / oder den Schnittplan bestimmt. Die Umgebungsgestaltung hat ökologische Aspekte zu berücksichtigen. Für die Bepflanzung sind einheimische / standortgerechte Arten zu berücksichtigen. Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig. Der Aussenraum gliedert sich grob in drei Bereiche: äusserer Bereich, Zugangsbereiche und innerer Bereich.

Siehe Situationsplan / Schnittplan

Invasive Neophyten sind z. B. Nordamerikanische Goldruten, Kirschlorbeer, Sommerflieder, Robinie und Essigbaum: vgl. "schwarze Liste" der Schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen (SKEW).

Umgebungsplan

[2] a Der Gemeinderat als zuständige Baubewilligungsbehörde fordert für die Gestaltung des Aussenraums im Baubewilligungsverfahren einen Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:200. Er wird integrierter Bestandteil der Baubewilligung. Vor der Eingabe des Umgebungsplans in das Baubewilligungsverfahren soll der VNVR oder eine entsprechende Nachfolgeorganisation angehört werden, insbesondere zur Bepflanzung und zur ökologischen Ausgestaltung der Aussenflächen. Dieser Umgebungsplan präzisiert die Aussenraumfestlegungen der Quartierplanung. Bei diesen Präzisierungen im Umgebungsplan können die Aussenraumfestlegungen gegenüber dem Quartierplan in einer Grössenordnung von bis zu +/- 5 m abweichen. Im Falle einer Etappierung ist bereits bei der ersten Etappe ein Umgebungsplan für den ganzen QP-Perimeter zu erstellen, wobei die Aussenräume der späteren Etappen konzeptionell dargestellt werden können.

b Der Umgebungsplan beinhaltet jeweils für die entsprechende Realisierungsetappe die genaue Lage und Ausgestaltung der Detailerschliessungen, Plätze, öffentliche Fuss- und Radwegverbindungen, arealinterne Wege, Spielflächen, Terrainveränderungen, Böschungen, Stützmauern und Bepflanzungen sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen. Er bezeichnet die Art und Lage der äusseren Bereiche, der Zugangsbereiche und des inneren Bereiches des QP-Areals gemäss § 6 Abs. 4 bis 6 und definiert die Art der Beläge und der Dachbegrünungen.

Der Umgebungsplan ist das Instrumentarium für die definitive Darstellung der Bestandteile und Elemente des Aussenraumes in Lage, Dimensionierung und Ausgestaltung auf der Stufe des Baubewilligungsverfahrens. Das entsprechende Entsorgungskonzept (Grünabfälle, Abfallcontainer, Wertstoffe etc.) ist mit der Gemeinde Reinach abzusprechen.

VNVR = Verein für Natur- und Vogelschutz Reinach

Für die Gestaltung des Aussenraumes haben die weiterentwickelten Ergebnisse des Studienauftrags von der Firma ASP Landschaftsarchitekten AG Zürich richtungsweisenden Charakter (vgl. Richtprojekt in Anhang 1 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.

b Bei neuen Baumstandorten über Untergeschossen und Autoeinstellhallen muss eine minimale bepflanzbare Überdeckung von 1.0 m gewährleistet sein.

Siehe Schnittplan

Äusserer Bereich des QP-Areals

[4] Der äussere Bereich des QP-Areals ist als qualitativ und ökologisch hochwertiger Aussenraum zu gestalten. Der durch Strauch-, Hecken- und Staudenpflanzungen geprägte Bereich fügt sich in das begrünte und durch Gärten geprägte Strassenbild des Wohnquartiers ein und grenzt die Siedlung gegenüber den Strassen ab; zudem dient er Erschliessungszwecken. Innerhalb dieses äusseren Bereichs des QP-Areals sind:

Vgl. Anhang 1 des Planungs- und Begleitberichtes.

Funktion: Einbettung in nachbarschaftliches Quartier sowie Verbindung neuen Gebäudevolumen mit dem Strassenareal und Erschliessung für den motorisierten Verkehr

Gestaltung: begrünt, vorwiegend in Form von Strauch-, Hecken und Staudenpflanzungen mit Ausnahme befestigter Verkehrsflächen

Privatheit: Halbprivater Charakter

a Erschliessungsflächen und –infrastrukturen zu realisieren (Gebäudezugänge, oberirdische Parkierungen sowie deren Zufahrten ab den umgebenden öffentlichen Strassen, Zufahrten zu Autoeinstellhallen sowie Veloabstellplätze) sowie

b die Gestaltung der Schnittstellen zwischen Quartierplanareal und öffentlichen Strassen im Sinne der Aussenraumkonzeption umzusetzen und insbesondere entsprechende Strauch-, Hecken- und Staudenpflanzungen vorzunehmen.

Die in den Zonenvorschriften vom 14. April 2015 geforderte "Entwicklung Baumreihe entlang Fleischbachstrasse" wird im Strassenraum gewährleistet durch eine voraussichtliche Umgestaltung der Fleischbachstrasse im Sinne der orientierend im Quartierplan dargestellten Strassengestaltungskonzeption. Zu diesem Zweck bleibt die parallel zur heutigen Strasse verlaufende Wegparzelle im Besitz der Gemeinde.

Der äussere Bereich des QP-Areals entlang der Fleischbachstrasse unterstützt die ökologische Ost-West-Vernetzung, welche in erster Linie durch die Entwicklung der neuen Baumreihe im Strassenareal ausserhalb der Quartierplanung gewährleistet wird.

Zugangsbereiche

[5] Die Zugangsbereiche dienen der Gebäudeerschliessung, der Adressbildung und als Begegnungsort. Sie sind angemessen zu dimensionieren.

a Die Zugangsbereiche sind mit Baumgruppen zu bepflanzen. Die beiden im Quartierplan geschützten Bäume sind in die Bepflanzung zu integrieren. Weitere bestehende Bäume und Baumgruppen sind in den Zugangsbereichen zu erhalten, sofern dies ohne unverhältnismässigen Mehraufwand möglich ist.

b Über die Zugangsbereiche verlaufen Gebäudeerschliessungen, Wege und Zugänge zu den oberirdischen Veloparkplätzen sowie Notzufahrten.

c Die Zugangsbereiche sind vorwiegend flächig begehbar und mit einer einladenden Geste gegenüber den angrenzenden öffentlichen Strassen und Gehwege auszubilden.

Vgl. Anhang 1 des Planungs- und Begleitberichtes.

Funktion: Auftritt / Zugang zur Überbauung ab Strassenareal; Begegnungs- und Interaktionsort für Personen angrenzender Gebäude und solche aus der Nachbarschaft; Gebäudezugänge; Velounterstände und –zufahrten (inkl. Notzufahrten für Feuerwehr oder besondere Zwecke, z.B. zügeln)

Gestaltung: Baumbestanden, teilweise befestigt, Kiesbelag, z. T. Infrastrukturen wie Bänke, Velounterstände etc.

Privatheit: öffentlicher Charakter

Innerer Bereich des QP-Areals

[6] Der innere Bereich des QP-Areals ist als offener, zusammenhängender Raum auszugestalten. Dieser vorwiegend als Grünraum ausgebildete Bereich ist bis auf wenige Ausnahmen (z. B. im Nahbereich der Hauptbauten) der gesamten Bewohnerschaft des QP-Perimeters zugänglich. Innerhalb dieses Bereichs sind:

a Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen;

b Anlagen gemäss § 6 Abs. 7 QR und

c folgende Erschliessungsflächen zu realisieren: Öffentlicher Weg und interne Fusswege, Gebäudezugänge sowie Veloabstellplätze.

Vgl. Anhang 1 des Planungs- und Begleitberichtes.

Funktion: Zentraler grosszügiger begrünter Freiraum, der die einzelnen Bauten und Zugangsbereiche miteinander verbindet, Zentraler Spielplatz und Begegnungsort, öffentlicher Fussweg inkl. Veloverbindung

Gestaltung: begrünt offen und grosszügig angelegt, mit einzelnen kleinen Bäumen und Baumgruppen (blühend) versehen, Spielgeräte, Bänke, etc.

Privatheit: öffentlicher Charakter insbesondere für Personen, die im Quartierplanareal wohnen. Öffentlicher Fussweg für die Allgemeinheit, halbprivate Areale entlang der Neubauten.

Bereich für Spielen und Verweilen

7 Im Bereich für Spielen und Verweilen sind gemeinschaftliche Spiel-, Verweil- und Begegnungsflächen und –anlagen für die Bewohnerschaft des QP-Perimeters zu realisieren.

Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass im Minimum im ausgeschiedenen Bereich solche Siedlungserholungseinrichtungen erstellt werden und dass die Nachbarschaft über diese Planungsabsicht im Bild ist. Zusätzliche entsprechende Flächen und Anlagen können auch ausserhalb des ausgeschiedenen Bereichs realisiert werden, was aber nicht geregelt werden muss.

Geschützte Bäume

8 Die beiden im Quartierplan (Situation) ausgeschiedenen geschützten Bäume sind in ihrem Bestand zu erhalten und sachgerecht zu pflegen. Der Gemeinderat kann in folgenden Situationen eine Fällbewilligung mit Pflicht zur Ersatzpflanzung erteilen, wenn:

a mit dem Fortbestand des Baumes eine Gefahr verbunden ist;

b der Gesundheitszustand der Akazie sich bis zum Zeitpunkt der Baubewilligungseingabe verschlechtert oder sich ihre Lage und Terrainkote nur schlecht in die Detailgestaltung des Zugangsbereichs integrieren lässt.

vgl. § 6 Abs. 6 lit. a QR

Weil die bestehende Akazie sich auf einer topographischen Erhebung befindet, welche sich allenfalls schlecht in die Gestaltung des Zugangsbereiches integrieren lässt und die Akazie schon ein gewisses Alter aufweist (Akazien werden nicht besonders alt) soll zum Baubewilligungszeitpunkt anhand der dereinstigen Faktenlage über den Weiterbestand der Akazie entschieden werden können. So soll vermieden werden, dass ein altersschwacher Baum an u. U. fragwürdigem Standort die Gestaltung des Zugangsbereichs bestimmt und selbst möglicherweise aber kaum die Neugestaltungsmassnahmen überdauert.

Beleuchtung

9 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" sowie die SIA-Norm 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum"

Gewährleistung der Funktionalität und der Pflegemassnahmen

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

§ 7 Erschliessung und Parkierung

Quartierplan-Erschliessung

1 Die Unterteilung des Aussenraumes in Erschliessungs- und in andere Flächen findet im Rahmen der Ausarbeitung des Umgebungsplanes statt. Folgende Erschliessungen sind dabei zu ermöglichen:

a Die Zu- und Wegfahrten des motorisierten Verkehrs ab umgebenden Strassen zu und von Einstellhallen sind ausschliesslich via die entsprechende Signaturen im Quartierplan "Zufahrtsbereich für Einstellhalle" erlaubt. Es sind im Sinne des QP (Situation) zwei Zu- und Wegfahrten zur Einstellhalle / zu den Einstellhallen zu realisieren. Allfällige bauliche Massnahmen an den öffentlichen Strassen gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

b Die oberirdischen Parkplätze für Autos sind im Quartierplan (Situation) inkl. der ungefähren Anzahl verortet. Entsprechende Zu- und Wegfahrten ab den umgebenden Strassen sind erlaubt.

c Der öffentliche Weg ist für Fussgänger und Velofahrende in einer befestigten Minimalbreite von 3.5 m auszugestalten und dauernd der Öffentlichkeit zugänglich zu halten. Die Verbindung ist grundbuchrechtlich zu sichern. Der öffentliche Weg wird durch den Grundeigentümer nach Vorgaben der Gemeinde Reinach erstellt. Unterhalt, Bewirtschaftung (insbesondere Winterdienst, Beleuchtung, Ordnungsdienst) und Erneuerung erfolgen durch die öffentliche Hand.

Der öffentliche Weg verbindet die bestehenden Fusswege "In der Haselmatte" und "Hasenbeckwägli".

Die Wege gemäss § 7 Abs. 1 lit. c und d spannen ein minimales Wegnetz auf, dessen exakte Lage im Rahmen der Ausarbeitung des Umgebungsplanes (Stufe Baugesuch) bestimmt wird.

Bei der Realisierung der Wege und Zugangsbereiche ist auf die Minimalanforderungen der Feuerwehrzufahrten zu achten (vgl. www.vkf.ch).

d Die übrigen Wege innerhalb des QP-Perimeters dienen der inneren Erschliessung der Gebäude durch den Langsamverkehr und wo nötig als Notzufahrten und sind für die gesamte Bewohnerschaft des QP-Perimeters zugänglich zu halten.

e Wo nicht anders vermerkt sind die Erschliessungsinfrastrukturen durch die Grundeigentümerschaft der Quartierplan-Überbauung zu erstellen und dauernd zu unterhalten.

Beläge

2 Auf befestigten Belägen anfallendes Meteorwasser ist nach Möglichkeit versickern zu lassen.

vgl. auch einschlägige Aussagen des GEP Reinach

Parkierung

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

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

c Der voraussichtliche Bedarf an Besucherparkplätzen innerhalb des QP-Perimeters wird auf mindestens 20 und maximal 40 festgelegt. Die Besucherparkplätze sind innerhalb des QP-Perimeters dezentral an den im Quartierplan vorgesehenen Standorten anzuordnen. Maximal 25 Besucherparkplätze können oberirdisch angeordnet werden. Alle Besucherparkplätze sind jederzeit zugänglich zu halten.

d In der Nähe der Gebäudezugänge stehen ausreichend gedeckte Abstellräume für Velos (inkl. Velo-Unterstände gem. § 4 Abs. 4 lit. b QR), Kinderwagen und Ähnliches zur Verfügung.

e Die Überdeckung oberirdischer Autoabstellplätze ist untersagt.

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

40 Besucherparkplätze entsprechen rund 0.3 Parkplätzen pro Wohneinheit.

Im Quartierplan sind an vier Standorten ca. 4, zwei mal ca. 5 und einmal ca. 6 oberidische Parkplätze eingetragen. Würden diese Circa-Angaben in der baulichen Realisierung allesamt aufgerundet, so dürften im Sinne von § 7 Abs. 3 lit. c insgesamt nicht mehr als 25 oberirdische Parkplätze errichtet werden.

§ 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 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. Ein detailliertes Abfallkonzept ist der Gemeinde im Rahmen des Baugesuchsverfahrens (1. Etappe) vorzulegen.

Das Abfallkonzept weist im Umgebungsplan die Standorte der Abfall- und Wertstoffsammelstellen aus.

Energie-Standard

[3] Die Hauptbaubauten der Baubereiche A bis E sind nach dem zum Bewilligungszeitpunkt gültigen MINERGIE-P- oder MINERGIE-Eco-Standard zu zertifizieren oder haben alternativ die zum Bewilligungszeitpunkt gültigen Zielwerte gemäss "SIA-Effizienzpfad Energie" (SIA Merkblatt 2040) einzuhalten. Der zur Anwendung kommende Energie-Standard ist mit der Gemeinde vor Baugesuchseingabe zu definieren. Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist die Überprüfung und Einhaltung der Zielwerte gemäss SIA-Effizienzpfad Energie mit einem Fachbericht eines externen Büros an die Gemeinde nachzuweisen.

Der Energie-Standard kann im Laufe der Zeit ändern, er wird regelmässig aktualisiert. Es ist der zum Zeitpunkt der Baugesuchseingabe aktuellste Standard einzuhalten.

Mit der Beurteilung eines Bauvorhabens durch den SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040) wird eine gesamtenergetische Betrachtung vorgenommen. Neben der Betriebsenergie werden auch die graue Energie für die Erstellung und den Rückbau sowie die standortabhängige Mobilität bewertet. Der Effizienzpfad definiert Zielwerte für die Treibhausgasemissionen und für den Primärenergiebedarf.

Die Zielvorgaben des SIA-Effizienzpfads Energie lassen der Bauherrschaft offen, in welchen Bereichen Schwerpunkte gesetzt werden sollen und schreiben keine Marke wie Minergie vor. Auch muss beim Bauen gemäss SIA-Effizienzpfad Energie eine kontrollierte Lüftung nicht zwingend eingebaut werden

Energieversorgung

[4] a Auf dem Areal ist eine gemeinsame Energiezentrale vorzusehen. Im Falle einer Etappierung kann von dieser Bestimmung abgewichen werden.

b Der Komfortwärmebedarf ist zu mindestens 70 % mit der Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder der Abwärme zu decken.

c Solare Stromproduktion ist zu prüfen.

d Ein entsprechendes Energiekonzept muss mit dem Baugesuch eingereicht werden.

Gemäss Masterplan Wärmeversorgung Reinach wird in erster Priorität Erdwärme als Wärmequelle im Verbund zur Nutzung empfohlen.

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, Einwohnerratsbeschluss vom 12. Mai 2014

Schutz des archäologischen Erbes

[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 den GrundeigentümerInnen des QP-Perimeters 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):*

- *Anpassung Grundeigentum (Parzellierung)*
- *Anpassungen an Basisinfrastruktur der Gemeinde*
- *Beleuchtung der Quartier-Erschliessungsflächen*
- *öffentliche Gehrechte*
- *Kompetenz- / Verantwortlichkeitsaufteilung*
- *Bau-, Grenzbau- und Näherbau- sowie Durchleitungsrechte*

- *Erstellung und Nutzung gemeinschaftlicher Infrastruktur (Einstellhalle etc.)*
- *Sammelstelle Grünabfälle / Wertstoffe*
- *Unterhalt und Benutzungsrechte*
- *Baustellenverkehr*
- *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] 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 Baubewilligungsbehorde 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 QR vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

vgl. § 1 QR

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.

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

Dieses Gesamtkonzept bedarf, im Einvernehmen mit den zuständigen kommunalen 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.

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 QR.

§ 12 Schlussbestimmungen

Genehmigungsvoraussetzung

[1] Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der gemäss § 10 Abs. 2 QR erwähnte 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] 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:	05. April 2016
Beschluss des Einwohnerrates:	26. September 2016
Referendumsfrist:	29. September bis 31. Oktober 2016
Urnenabstimmung:	
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 40:	06. Oktober 2016
Planauflage:	06. Oktober bis 06. November 2016

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident: Uris Hintermann

Der Geschäftsleiter: Peter Leuthardt

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 613 vom 09. Mai 2017

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 19 vom 11.5.2017

Der Landschreiber

Der Landschreiber: Peter Vetter