Kanton Basel-Landschaft

Gemeinde Reinach
Die Stadt vor der Stadt

Quartierplanung "Bruggstrasse"

Quartierplan

Situation und Schnitte, 1:500

55/ ZPS/ 2/ 3

Exemplar: EXEMPLAR AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr.: 55/ QP/ 11/ 0

Beschluss des Gemeinderates:	01. November 2016
Beschluss des Einwohnerrates:	27. März 2017
Referendumsfrist:	30. März bis 02. Mai 2017
Urnenabstimmung:	
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 14 vom	06. April 2017
Planauflage:	06. April bis 12. Mai 2017

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident: Urs Hintermann

Der Geschäftsleiter: Peter Leuthardt

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 1653 vom 28. Nov. 2017

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 48 vom 30. Nov. 2017

Der Landschreiber: Peter Vetter

Der Landschreiber:

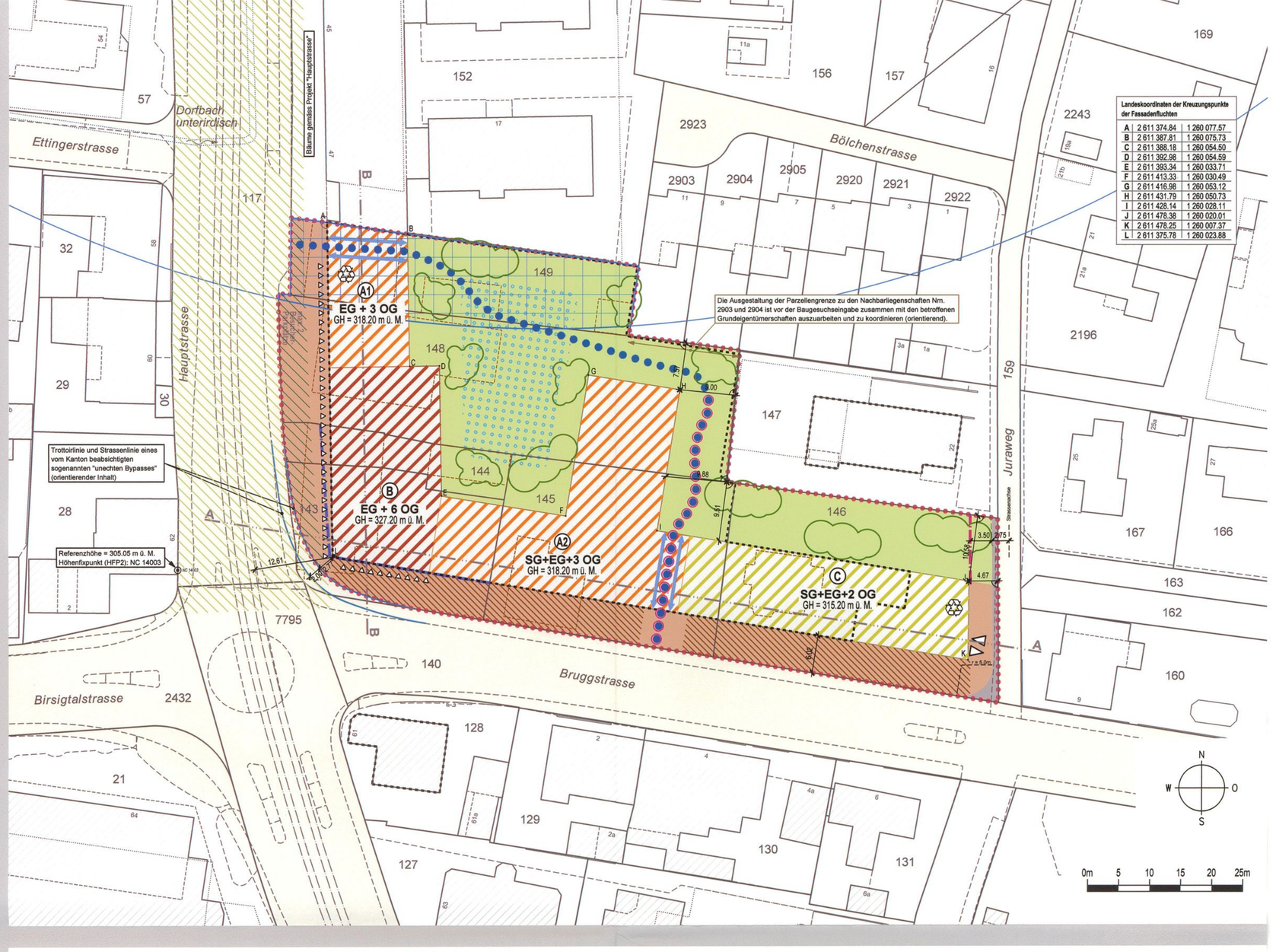
Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 926 84 30

rev.	Datum	Projekt	Gez.	Geprüft	Freigabe
	28.08.2013	DF	IV	DF	
o	01.11.2016	DF	DF	DF	
p	29.03.2017	DF	DF	DF	
q	27.06.2017	DF	DF	DF	

Pfad: S:\Projekte\Reinach\55026_QPBruggstr\04_Plaene\55026_Pla01_12-0_20170627_RR-Eingabe.2d
GB-Grundlage: Geodaten des Kantons Basel-Landschaft (Bezug via geoshop, Stand Nachführung: 04. November 2013) / LV95

Planformat: 630 x 710 mm
Ausdruck: 06-07-2017

Situation



Legende

Verbindlicher Planinhalt

Bebauung

- Quartierplan-Perimeter (Parz. Nrn. 143, 144, 145, 146, 148 und 149)
- A1 A2 Baufelder 4-geschossig
- B Baufeld 7-geschossig
- C Baufeld 3-geschossig
- Baubereich für Velounterstände in Leichtbauweise gem. § 54 Abs. 1 lit. b RBV, inkl. Bäume
- neue kommunale Strassenbaulinie gem. § 97 RBG
- EG + 3 OG — Definition zulässige oberirdische Geschosse *SG = Sockelgeschoss, EG = Erdgeschoss, OG = Obergeschoss*
- GH = xxx.xx — maximale Gebäudehöhe in Meter über Meer (OK rohe Decke)

Aussenraum

- Grün- und Freiflächen, inkl. Bäume
- Bereich für Spielen und Verweilen
- öffentliche Gehbereiche (inkl. Wegrecht)
- Gestaltungsprojekt Hauptstrasse (hellgrüne Schraffur ausserhalb QP-Perimeter → orientierend; Verzahnung mit Verkehrsraum, Weiterführung des Projektes von Kanton und Gemeinde)
- Terrain
- neue Strassenfläche

Erschliessung, archäologischer Schutz

- Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
- Gebäudezugangsseite Dienstleistungen
- Gebäudedurchgang
- interner Fussweg
- Notzufahrt
- archäologische Schutzzone

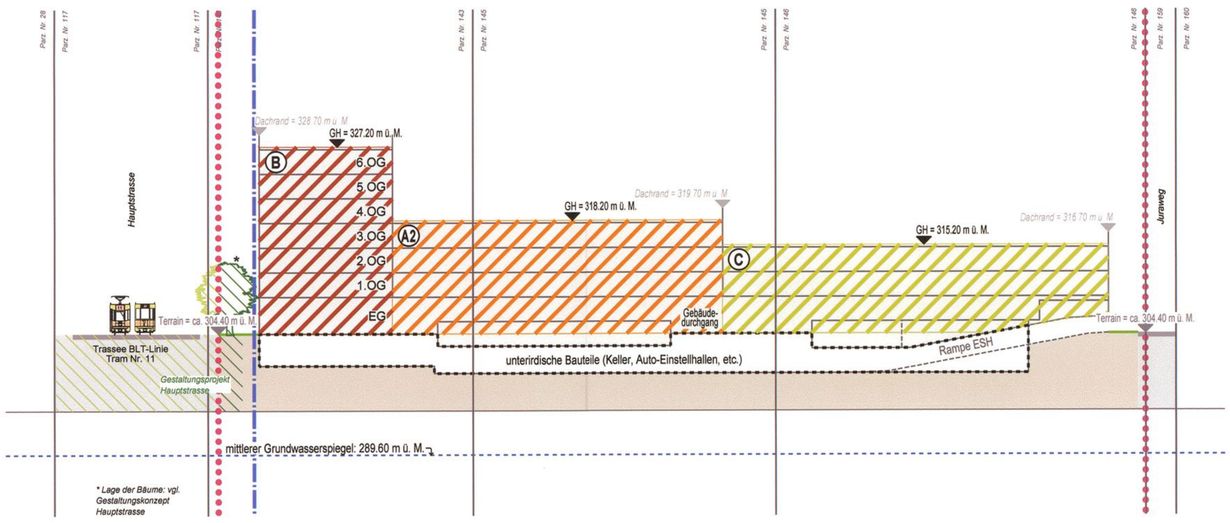
Orientierender Planinhalt

- Kantonsstrassenbaulinie gem. § 97 RBG, erlassen am 18. März 2015
- Gebäude / Bauvolumen gemäss Architektur Kägi Schnabel
- unterirdische Bauten und Bauteile
- Gebäudeabbruch
- öffentliche Strasse / Trottoirs ausserhalb Quartierplan
- bestehende Bauten ausserhalb Quartierplan-Perimeter
- A A — Bezeichnung Schnittlage
- unechter Bypass (Optimierungsabsicht Kreisel durch Kanton)
- Standort für Sammelstellen (Wertstoffe, Abfall etc.)
- Bäume

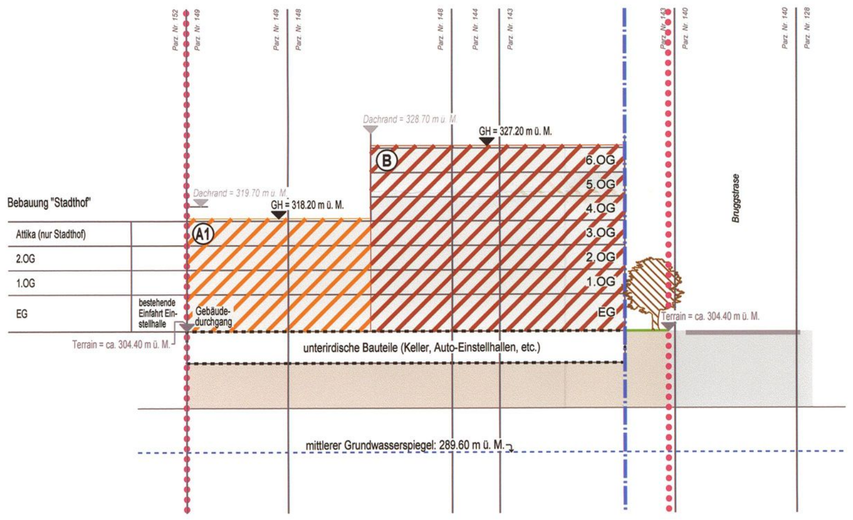
Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Schnitte

Schnitt A-A



Schnitt B-B



Kanton Basel-Landschaft

Gemeinde Reinach
Die Stadt vor der Stadt

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

55/ LES/ 2/ 4
55/ QR/ 11/ 0

Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Bruggstrasse"

Bearbeitung:

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

Auftragsnummer:	55-026
Version:	v9-0, RR-Eingabe
Verfasser:	DF
Freigabe:	
Datum:	27.06.2017

Inhaltsverzeichnis

Seite

Erlass 1

§ 1 Zweck und Ziele der Planung 1

§ 2 Geltungsbereich 2

§ 3 Art der baulichen Nutzung 3

§ 4 Mass der baulichen Nutzung 3

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten 4

§ 6 Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraumes 8

§ 7 Erschliessung und Parkierung 10

§ 8 Ver- und Entsorgung 12

§ 9 Schutzbestimmungen 13

§ 10 Realisierung / QP-Vertrag 14

§ 11 Abweichungen / Ausnahmen 15

§ 12 Schlussbestimmungen 16

Beschlüsse 17

Erlass

Erlass, Quartierplan-Bestandteile

Die Einwohnergemeinde Reinach erlässt, gestützt auf §§ 2 – 7 und §§ 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 entlang der Brugg- und der Hauptstrasse Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus dem vorliegenden Quartierplan-Reglement (QR) und dem Quartierplan (QP) "Bruggstrasse" (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 in einem mehrstufigen Verfahren erarbeitet und mit Inputs des Fachgremiums für Stadtentwicklung sowie Anregungen der kantonalen Arealbaukommission weiterentwickelt. Diese Weiterentwicklungen bilden die Grundlage der Quartierplan-Vorschriften (Wenger Partner AG, Vorprojektpläne und Berechnungen vom Winter 2015/16 vgl. auch Planungs- und Begleitbericht, Anhang 7). Diese Grundlagen dienen als Beurteilungsrichtlinien für die kubische Gestaltung und die Fassadengliederung der Bauten sowie für die Aussenraumgestaltung und unterliegen nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

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.

Zweck

[1] Die Quartierplanung "Bruggstrasse" 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.

Auszug aus den Zonenvorschriften Siedlung vom 14. April 2015 zur Zone mit Quartierplanpflicht "Bruggstrasse"

- *Nutzungsart: Wohnen oder Wohn- und Geschäftsnutzung*
- *Regelung verkehrliche Erschliessung*
- *Lärmschutz an Kantonsstrassen*
- *städtebauliche Auseinandersetzung mit Eingangssituation Ortskern*
- *Entwicklung des Ortskerns im Sinne des „urbanen Ortskernrings" (vgl. § 28 Abs. 3 lit. b Zonenreglement Siedlung)*

Ziele

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

a Sicherstellung einer Bebauungserneuerung.

b Realisierung einer qualitativ guten Überbauung mit differenzierten zentrumsorientierten Nutzungen und zeitgemässem Wohnraum im Ortskern.

c Ausbildung einer städtebaulichen Einheit sowohl entlang der Haupt- als auch der Bruggstrasse.

d Qualitätsvoll gestaltete Aussenräume mit differenzierten Funktionen (wie z. B. Verweilen, Spielen, Ökologie etc.).

e Berücksichtigung der Umwelteinflüsse sowie der Bedürfnisse der BewohnerInnen sowie der ansässigen Quartierbevölkerung (z. B. Lärmschutz durch "Riegelbildung" entlang verkehrsbelasteter Haupt- sowie Bruggstrasse).

f Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise.

g Berücksichtigung der Bedürfnisse behinderter Personen.

h Stärkung des Reinacher Geschäftszentrums durch Realisierung von Dienstleistungsflächen entlang der Hauptstrasse.

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

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

§ 2 Geltungsbereich

Geltungsbereich

[1] Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-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*
- *Über- und unterirdische Parkierung*
- *Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung*
- *Lärmschutz*
- *Realisierung der Überbauung, Vollzug der Quartierplan-Vorschriften*

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Baufelder A bis C

[1] Die Art der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt:

a In allen Baufeldern A1, A2, B und C gilt als bauliche Nutzung die Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG.

b In Abweichung zu § 3 Abs. 1 lit. a QR gilt in den Baufeldern A1 und B im Erdgeschoss und im Baufeld B auch im 1. Obergeschoss als Art der baulichen Nutzung die Wohn-Geschäftsnutzung gemäss § 21 Abs. 2 RBG, wobei in den Erdgeschossen dieser beiden Baufelder ausschliesslich Dienstleistungs- / Geschäftsnutzungen mit oder ohne Publikumsverkehr zugelassen sind.

Baubereich für Velounterstände in Leichtbauweise

[2] Innerhalb des Baubereichs für Velounterstände in Leichtbauweise sind ebensolche Velounterstände im Sinne von § 54 Abs. 1 lit. b der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) zwischen Bau- und Strassenlinie zugelassen.

Nebenbauten

[3] 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.

z. B. Trafohäuschen, Entsorgungsinfrastrukturen, Geräteschopf, Unterstände für Spielen und / oder Begegnen

§ 4 Mass der baulichen Nutzung

Baufelder A bis C (Hauptbauvolumen)

[1] Das Mass der baulichen Nutzung des Hauptbauvolumens wird bestimmt durch die Begrenzungen und Geschossigkeiten der Baufelder A bis C. Innerhalb der Begrenzungen der Baufelder und unter Einhaltung der Geschossigkeiten respektive der maximalen Ge-

Abschätzung der baulichen Ausnützung (Ausnützungsziffer, AZ)

voraussichtliche Bruttogeschossfläche (Stand: 25.06.2015)	*9'274 m²*
Quartierplan-Fläche total	*5'392 m²*

bäudehöhen ist die bauliche Nutzung zu realisieren. Überschreitungen in der Höhe sowie horizontale Auskragungen des Hauptbauvolumens sind im Rahmen der Bestimmungen § 5 Abs. 3 QR zugelassen.

$$AZ = \frac{9'274\ m^2}{5'392\ m^2} \times 100\% = 172\%$$

Übrige Bauten

[2] Ausserhalb des Hauptbauvolumens gemäss § 4 Abs. 1 QR können erstellt werden:

a Velounterstände in Leichtbauweise:
Velounterstände in Leichtbauweise sind innerhalb des entsprechenden Baubereichs zu realisieren.

b Nebenbauten:
Die Summe aller Grundflächen für Nebenbauten im QP-Areal darf 60 m² nicht überschreiten.

c unterirdische Bauten:
Das Ausmass unterirdischer Bauteile und Bauten wird innerhalb des QP-Perimeters nicht begrenzt.

d Infrastrukturen:
Ausserhalb der Bauten liegende Erschliessungsinfrastukturen wie Treppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte, Rampen (inkl. allfällige Überdachung) und dergleichen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen die zur Gewährleistung der Funktionalität der Quartierplanung nötig sind, können erstellt werden.

Zu § 4, Abs. 2 lit. a: Leichtbauweise ist ein Begriff aus der kantonalen Baugesetzgebung (vgl. § 54 Abs. 1 lit. b RBV). Diese Leichtbauweise umfasst offene, überdachte Veloabstellplätze sowie murale Sitzelemente gemäss den entsprechenden Ausführungen im Planungs- und Begleitbericht, Anhang 7.

Auch wenn Velounterstände und Rampenüberdachungen (vgl. § 5 Abs. 3 lit. c QR) von der Typologie her Nebenbauten sind, werden sie hier separat aufgeführt. Entsprechend konsumieren sie nicht von den 60 m², die unter § 4 Abs. 2 lit. b QR aufgeführt sind.

Unterirdische Bauten:
Vorgesehen sind maximal 2 Untergeschosse. Dabei handelt es sich um zu Wohnungen und zu Dienstleistungsnutzungen gehörende Kellenräume, unterirdische Einstell- oder Lagerräume, Schutzräume, unterirdische Einstellräume für Fahrzeuge und deren Erschliessungswege, unterirdische Räume der Gebäudetechnik (Maschinenräume für Heiz-, Klima-, Ventilations- und Liftanlagen und dergleichen) sowie Räume für Energie- oder Kältespeicher, der Bewohnerschaft dienende Gemeinschaftsräume im Untergeschoss und dergleichen. Zu beachten sind übergeordnete Erlasse (vgl. z. B. § 66 RBV).

§ 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.

Baufelder für Hauptbauvolumen

[2] Baukörper und Bauteile, welche dem Wohnen und / oder Arbeiten dienen, sind in den Baufeldern A bis C anzuordnen.

Baufelder gemäss § 97 Abs. 2 RBG legen die Flucht eines Gebäudes verbindlich fest.

Überragen von Baufeldern

[3] Folgende Bauten und Bauteile können die Baufelder überragen:

a Nebenbauten und Velounterstände in Leichtbauweise im Sinne von § 3 Abs. 2 und 3 und § 5 Abs. 4 und 5 des vorliegenden Reglementes dürfen als Anbauten an das Hauptbauvolumen die Begrenzung der Baufelder überragen bzw. ausserhalb der Baufelder plaziert werden.

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, zusätzliche Velo-Unterstände etc.).

b Offene Balkone dürfen die Baufelder auf strassenzugewandten Seiten 1.5 m und allen übrigen Seiten 1.0 m überragen.

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

c Im Bereich der Einfahrt in die Autoeinstellhalle kann am Juraweg eine Überdachung zum Schutz der darüberliegenden Wohnungen realisiert werden. Diese Überdachung ist seitlich offen zu gestalten und extensiv zu begrünen.

d Dachterrassenüberdeckungen oder Pergolen im Sinne von § 5 Abs. 8 lit. d sind erlaubt bis 3.0 m Höhe über der Oberkante rohen Dachkonstruktion, sofern sie mindestens um das Mass ihrer Überhöhung von der Fassadenflucht abrücken und keine seitlichen Wände aufweisen.

Die offene Gestaltung dient der Verkehrssicherheit im Bereich des nahegelegenen Knotens Bruggstrasse / Juraweg.

Velounterstände in Leichtbauweise

[4] a Velounterstände in Leichtbauweise dürfen sowohl eine Gebäudehöhe als auch eine Gebäudetiefe von 3.0 m nicht überschreiten.

b Die Velounterstände in Leichtbauweise sind in Längsrichtung zu gliedern und zu unterbrechen. Die Unterbrechungen sind z. T. mit Baumpflanzungen zu versehen.

Schmalkronige, verkehrsresistente Bäume sind zu bevorzugen, die bereits bei ihrer Pflanzung eine angemessene Grösse aufweisen. Velounterstände müssen zudem so angeordnet werden, dass öffentliche Gehbereiche entlang der Bruggstrasse durchgängig passierbar bleiben.

Nebenbauten

[5] 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 QP-Areal plaziert werden.

Nebenbauten sind in diesem Sinne z. B. offene Unterstände, Geräteschopf, überdachte Sitzplätze, Infrastrukturbauten (Ver- und Entsorgung) und dergleichen. Nebenbauten können freistehend oder an das Hauptbauvolumen angebaut sein.

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

c Nebenbauten sind als Teil des Aussenraumes im Umgebungsplan darzustellen und einheitlich zu gestalten.

d Nebenbauten dürfen eine Gebäudehöhe von 3.0 m nicht überschreiten.

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 nicht 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 nicht definiert (entsprechend ist die Lage im Situationsplan nicht abgebildet).

Gebäudehöhe, -profile und Geschossigkeit

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

d Die Baufelder A2 und C weisen ein oberirdisch maximal 2.0 m in Erscheinung tretendes Sockelgeschoss auf.

Siehe Situationsplan / Schnittplan. Die "maximale Gebäudehöhe" impliziert eine mögliche Unterschreitung des im Plan festgelegten Masses, während die "zu realisierende Geschossigkeit" eine absolute Formulierung ist: Die im Plan eingetragenen Geschosse müssen realisiert werden. Daraus ergibt sich u. a., dass keine Attikageschosse realisiert werden.

Entsprechend ist das Erdgeschoss der beiden Baufelder A2 und C als Hochparterre ausgebildet.

Dachform, -begrünung und -nutzung

8 a Als Dachform wird das Flachdach festgelegt.

b Die Dächer der Baufelder A bis C haben, soweit sie nicht begehbar sind, auch ökologischen Funktionen zu dienen. Im Wesentlichen sind dies ökologischer Ausgleich durch extensive Begrünung und Retention von Regenwasser.

c Für Nebenbauten exkl. Velounterstände ist wo sinnvoll ebenfalls die extensive Dachbegrünung vorzusehen.

d Im Umfeld von Wohnungen mit vorgelagerten Dachflächen angrenzender niedriggeschossiger Baufelder können solche Dachflächen als Terrassen genutzt werden. Solche Dachterrassen können im Rahmen von § 5 Abs. 3 lit. d mit Pergolen oder Dachterrassenüberdeckungen von maximal 15 m² pro Wohneinheit versehen werden.

Ökologische Funktionen:
insb. ökologischer Ausgleich durch extensive Begrünung, evtl. Sonnenenergienutzung oder Retention von Regenwasser

Die extensive Begrünung der Dächer dient als ökologische Ausgleichsfläche im Siedlungsraum und hat Retensionswirkung bei Starkregen. Empfehlung für Dachbegrünung: Verwendung von einheimischem Saatgut (z. B. "Basler Pflanzenmischung für extensive Dachbegrünungen").

Technische Bauteile auf dem Dach

[9] Oberlichter, Liftüberfahrten, Absturzsicherungen, Solarkollektoren, Lüftungsbauteile sowie Wärme- / Kälteerzeugungskomponenten, u. ä. können die Flachdächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Diese Bauteile sind auf ein Minimum zu beschränken und so auszubilden, dass sie aus der Umgebung betrachtet nicht störend in Erscheinung treten.

Gebäudeerschliessung und -durchgänge

[10] a Die Gebäudeerschliessung der Dienstleistungs- / Geschäftsnutzungen erfolgt über die strassenzugewandten Seiten der Baufelder A1 und B. Der Eingangsbereich der Dienstleistungsnutzungen kann inkl. einer allfällig zu realisierenden Schaufensterfront im Erdgeschoss in Abweichung der Bestimmungen zu Baufeldern bis max. 2.0 m hinter der Baulinie realisiert werden.

b Die Baufelder A1 und A2 weisen je einen ebenerdigen Gebäudedurchgang auf. Die Minimalbreite der Gebäudedurchgänge beträgt 4.0 m, die lichte Höhe des Durchgangs an der Bruggstrasse mindestens 3.8 m.

Die Erschliessung der Wohnnutzungen erfolgt von diversen Punkten aus, insbesondere auch von den beiden Gebäudedurchgängen her.

Der zurückversetzte Eingangsbereich ist eine gewollte Gestaltungsmassnahme, die die Wirkung eines Vordaches mit sich bringt.

Diese Gebäudedurchgänge dienen der Fussgängererschliessung und der Realisierung von gedeckten Gebäudezugängen. Der Durchgang an der Bruggstrasse dient gleichzeitig der Noterschliessung (Feuerwehrfahrzeuge benötigen 3.8 m × 3.8 m Lichtraumprofil).

Hindernisfreie Bauweise

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

Gemeint sind damit Türbreiten und hindernisfreie Wohnräume.

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

Reklameeinrichtung

[12] 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 darzustellen.

Im Übrigen sind die kommunalen Bestimmungen für Reklamen (vgl. Reglement über die Benutzung von öffentlichem und privatem Grund für Reklamezwecke vom 8.5.2006, revidiert am 21.5.2007 und die dazugehörende Verordnung vom 22.8.2006, revidiert am 7.7.2015) sowie das Signalisationskonzept des Projektes "Hauptstrasse" zu berücksichtigen.

Städtebauliche und landschaftliche Einpassung

[13] a Die Bauten sind als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie 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.

b Glasfassaden und verglaste Bauteile sind nach Möglichkeit vogelsicher zu gestalten.

Den Bauinteressenten wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens empfohlen, frühzeitig mit den zuständigen Fachinstanzen der Gemeinde die Materialisierung und Farbgebung vorzubesprechen. Es sind verbindliche Farb- und Materialkonzepte als Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens einzureichen.

Die Richtlinie „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelwarte Sempach (2012) ist 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. Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung mit einer dem urbanen Standort angemessenen Artenvielfalt zu realisieren. Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Arten zu wählen. Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.

Siehe Situationsplan / Schnittplan

Zur Konkretisierung der naturnahen Umgebungsgestaltung wird auf die kantonale Broschüre „Naturnahe Gärten attraktiv gestalten" (2007) hingewiesen.

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 Für die definitive Anlage fordert der Gemeinderat als zuständige Baubewilligungsbehörde 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.

b Für die Ausarbeitung des Umgebungsplans ist die Vorstudie zur Gestaltungskonzeption richtungsweisend zu berücksichtigen.

c Neben der Lage von Nebenbauten beinhaltet der Umgebungsplan insbesondere die genaue Lage und Ausgestaltung von Detailerschliessungen und Plätzen, arealinterne Fusswege, Spielflächen, Terrainveränderungen, Böschungen und Stützmauern, die Art und Lage der Grün- und Freiflächen, der Bepflanzung, der Beläge, der Dachbegrünungen sowie die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen.

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. Nachträgliche Gartenunterhaltsarbeiten und Ersatzpflanzungen unterliegen nicht dem Baubewilligungsverfahren.

VNVR = Verein für Natur- und Vogelschutz Reinach

Vorprojekt zur Gestaltungskonzeption von Stauffer Rösch Landschaftsarchitekten vom 11./28.01.2016 im Massstab 1:200, vgl. Planungsbericht (Anhang 7).

Das entsprechende Entsorgungskonzept (Grünabfälle, Abfallcontainer, Wertstoffe etc.) ist mit der Gemeinde Reinach abzusprechen.

Terrainmodellierungen

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

Siehe Schnittplan

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

Grün- und Freiflächen

4 Grün- und Freiflächen sind als qualitativ hochwertige Aussenräume zu gestalten. Innerhalb der Grün- und Freifläche sind:

Ausserdem ist in den Grün- und Freiflächen die Ausgestaltung der Parzellengrenze insbesondere zu den Nachbarliegenschaften Nrn. 2903 und 2904 im Sinne des orientierenden Planeintrags vor Baugesuchseingabe zusammen mit den betroffenen Grundeigentümerschaften auszuarbeiten und zu koordinieren.

a Spiel-, Verweil- und Begegnungsflächen für die Quartierplanbewohnerschaft zu konzipieren;

b mindestens 8 Bäume zu pflanzen;

vgl. § 6 Abs. 3 lit. b QR

c Nebenbauten gemäss § 3 Abs. 3 und § 5 Abs. 5 QPR zugelassen;

d Erschliessungsflächen gemäss Quartierplan zu plazieren;

Solche Erschliessungsflächen sind insbesondere interne Fusswege.

e bei Bedarf zusätzliche ungedeckte Veloabstellplätze bei den Eingängen anzuordnen.

Öffentliche Gehbereiche

5 a Die öffentlichen Gehbereiche sind – soweit sie nicht den Velounterständen in Leichtbauweise inkl. deren Umgebung oder der Zu- und Wegfahrt der Einstellhalle dienen – der Öffentlichkeit frei zugänglich zu halten und entsprechend zu gestalten.

Am Kreisel will der Kanton einen sogenannten "erweiterten unechten Bypass" von der Bruggstrasse her rechtsabbiegend in die Hauptstrasse erstellen: Der Kanton plant die dafür nötigen ca. 50 m² des öffentlichen Gehbereiches zu erwerben.

b Sie dienen als erweiterte Gehbereichs-Fläche entlang der öffentlichen Strassen und sind gleichzeitig Zugang zum Areal sowie Fläche für temporäre Dienstleistungsnutzungen.

Als temporäre Dienstleistungsnutzungen werden beispielsweise Märkte, Info-Stände zu speziellen Anlässen oder Veranstaltungen u. a. m. verstanden.

Einzelbäume

6 a Im Bereich der Hauptstrasse sind Einzelbäume im Sinne des Gestaltungskonzeptes Hauptstrasse zu realisieren.

vgl. § 6 Abs. 3 lit. b QR und entsprechende Schraffur im Quartierplan

b Im Bereich der Bruggstrasse sind mindestens 6 Bäume zu realisieren.

vgl. § 5 Abs. 4 lit b QR und Legende des QP: "Baubereich für Velounterstände in Leichtbauweise gem. § 54 Abs. 1 lit. b RBV. inkl. Bäume".

Bereich für Spielen und Verweilen

7 a Der Bereich für Spielen und Verweilen ist als multifunktional gestalteter Raum für die Quartierbewohnerinnen und -bewohner zu konzipieren und bereitzustellen.

b Im Bereich für Spielen und Verweilen sind mindestens ein Spielplatz inkl. kleiner Spielwiese und Sitzgelegenheiten zu realisieren.

c Die konkrete Ausgestaltung des Bereichs für Spielen und Verweilen und die entsprechenden Ausstattungen mit Spiel- und Verweilelementen werden im Umgebungsplan auf Stufe Baugesuch definiert und nachgewiesen.

Schutz und Pflegemassnahmen

[8] Sämtliche in den Quartierplan-Vorschriften bezeichneten Grün-Elemente sind, wie sie im Umgebungsplan auf Stufe Baugesuch dargestellt werden, dauernd 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.

Beleuchtung

[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"

§ 7 Erschliessung und Parkierung

Quartierplan-Erschliessung

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

Siehe Situationsplan

a Der motorisierte Verkehr von und zu der Autoeinstellhalle wird hauptsächlich über die Zu- und Wegfahrt der Einstellhalle gemäss Situationsplan am Juraweg abgewickelt. Allfällige bauliche Anpassungsmassnahmen am Juraweg gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

b Öffentliche Gehbereiche sichern und vergrössern die Trottoirs entlang der Hauptstrasse sowie zum Teil entlang der Bruggstrasse.

c Interne Fusswege durch die Gebäudedurchgänge hindurch gewährleisten den Zugang zum öffentlichen Fusswegnetz.

d Die Notzufahrt gem. QP ist für den Ereignisfall gemäss den Weisungen der Feuerwehr auszulegen.

vgl. www.vkf.ch: Gefordert werden insbesondere ein Lichtraumprofil von 3.8 m × 3.8 m und eine Belastbarkeit des Untergrunds von 18t.

Erstellung und Unterhalt von Erschliessungsinfrastrukturen

2 a Die unter § 7 Abs. 1 lit. c und d QR genannten Erschliessungsinfrastukturen sind durch die Eigentümerinnen und Eigentümer der Quartierplan-Überbauung zu erstellen und dauernd zu unterhalten.

b Die Gestaltung dieser Anlagen hat nach einheitlichem Projekt auf Stufe Baugesuch (Umgebungsplan) zu erfolgen.

Beläge

3 Auf Fusswegen, Spiel- und Verweilplätzen anfallendes Meteorwasser ist nach Möglichkeit versickern zu lassen.

vgl. auch einschlägige Aussagen des GEP Reinach

Parkierung

4 a Der voraussichtliche Bedarf an Stammparkplätzen für die Bewohnerschaft des QP-Perimeters wird gemäss übergeordnetem Recht bestimmt. Der entsprechende Wert kann für die Quartierplanung Bruggstrasse leicht gesenkt werden, sofern spätestens im Baubewilligungsverfahren ein Mobilitätskonzept mit einem entsprechenden Antrag vorgelegt wird.

b Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu ermitteln und planlich festzulegen.

c Sämtliche Autoparkplätze sind unterirdisch anzuordnen. Davon ausgenommen sind 1 bis 2 Besucherparkplätze an der Hauptstrasse.

d Die Bebauung verfügt über ausreichend gedeckte Abstellräume für Velos, Kinderwagen und Ähnliches.

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.

Die Gruner AG verfasste ein Mobilitätskonzept (22. September 2015).

Das für die Quartierplanung Oerin verfasste Dokument "Mobilitätsstrategie Quartierplanung Oerin. Inputbericht" der Fima Planungsbüro Jud AG, Zürich vom 10. Juni 2014 gilt allgemein für Quartierplanungen nach Basellandschaftlichem Recht, also auch für die hier vorliegende QP Bruggstrasse. Es zeigt, dass Ausnahmen vom Grundabstellbedarf gegeben werden können: § 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

§ 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] Ein detailliertes Abfallkonzept ist vor Realisierung der Quartierplan-Überbauung der Gemeinde Reinach zur Beurteilung vorzulegen.

Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Gemeinde Reinach.

Minergie-Standard

[3] Die Hauptbauvolumen der Baufelder A bis C richten sich nach dem zum Bewilligungszeitpunkt gültigen MINERGIE-P oder MINERGIE-ECO-Standard, wobei anstelle einer kontrollierten Lüftung in Abweichung zu den Minergie-Vorschriften auch ein anderes Lüftungskonzept möglich ist. Wird auf eine Zertifizierung verzichtet, so ist die Einhaltung der Richtwerte für Erstellung und Betrieb des SIA-Energieeffizienzpfades Energie (SIA Merkblatt 2040) im Rahmen der Baubewilligung durch einen Bericht eines Fachbüros nachzuweisen.

siehe Erwägungen RRB

Die Standards des Qualitätslabels Minergie können im Laufe der Zeit ändern, sie werden regelmässig aktualisiert. Es ist der zum Zeitpunkt der Baugesuchseingabe aktuellste Standard (P oder ECO) einzuhalten.

Energieversorgung

[4] a Der Komfortwärmebedarf ist zu mindestens 70 % mit der Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder mit einer Wärmekraftkopplung zu decken.

b Die Gestaltung der Fassaden ist auf eine passive Sonnenenergienutzung und die Gestaltung der Dächer auf eine optimale Fotovoltaiknutzung auszulegen.

c Ein entsprechendes Energiekonzept muss mit dem Baugesuch eingereicht werden.

Durchleitungsrechte

5 Durchleitungsrechte für öffentliche Werkleitungen, die Teil des Versorgungsauftrags der Gemeinde sind, sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters gewährt.

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

§ 9 Schutzbestimmungen

Lärmschutz

1 Für das gesamte Quartierplan-Areal gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Eigentlich gälte aufgrund der Nutzungsart für das gesamte Quartierplan-Areal die Empfindlichkeitsstufe II. Aufgrund einer Lärmvorbelastung durch die Bruggstrasse wird eine Aufstufung in die Empfindlichkeitsstufe III gewährt. Die Nutzungszone ist als aufgestuft zu bezeichnen.

vgl. Zonenvorschriften Siedlung, Regierungsratsbeschluss vom 14. April 2015

Massnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte können insbesondere sein: Belüftung via Loggias oder durchgehende Räume mit Belüftung auf der lärmabgewandten Gebäudeseite bzw. Anordnung der Wohnräume mit lärmempfindlichen Nutzungen.

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: Früh- und hochmittelalterliche Siedlung mit Gewerbegebiet, vgl. Schutzzone K 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 Quartierplan-Areals zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere den Werkleitungsbau, das Festlegen der Baustellenorganisation bzw. des Baustellenverkehrs und der Bauzeiten.

Quartierplan-Vertrag

[2] Die GrundeigentümerInnen resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und für die quartierplanmässige Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen, -verkäufe 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*
- *Gehrechte, Grenz- und Näherbau- sowie Durchleitungsrechte*
- *Kompetenz- / Verantwortlichkeitsaufteilung*
- *u. a. m.*

Etappierung

[3] Eine etappierte Realisierung ist nicht zulässig.

So wird der geschlossene Lärmschutzriegel entlang der Haupt- und der Bruggstrasse unmittelbar mit der Fertigstellung wirksam. Vorbehalten bleiben notwendige baulogistische Abhängigkeiten, die zu einzelnen Bauphasen führen.

Parzellierung

[4] Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig. Bei Parzellenmutationen innerhalb des Quartierplan-Areals 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.

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 des vorliegenden QP-Reglementes

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 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.

§ 12 Schlussbestimmungen

Genehmigungs-voraussetzung

1 Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der gemäss § 10 Abs. 2 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 das Areal als 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:	01. November 2016
Beschluss des Einwohnerrates:	27. März 2017
Referendumsfrist:	30. März bis 02. Mai 2017
Urnenabstimmung:	
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 14 vom	06. April 2017
Planauflage:	06. April bis 12. Mai 2017

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Urs Hintermann

Der Geschäftsleiter

Peter Leuthardt

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1653 vom 28. Nov. 2017

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 48 vom 30. Nov. 2017

Der Landschreiber

Der Landschreiber:

Peter Vetter