Gemeinde Reinach
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung
Erweiterungsbau Coop "Dorf"

Nutzung und Gestaltung

Situationsplan 1 : 200

Exemplar: Amt für Raumplanung
Inventar Nr.: 55/QP/1/10
55/T2P/3/14

Beschluss des Gemeinderates: 17. Dezember 2002
Beschluss des Einwohnerrates: 26. Mai 2003
Referendumsfrist: 27. Mai 2003 - 25. Juni 2003
Urnenabstimmung: —
Publikation der Planauflage im Amtsblatt
Nr. 33 vom 14. August 2003
Planauflage: 25. August 2003 - 23. September 2003

Namens des Gemeinderates
Die Präsidentin:
Der Verwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 1613 vom 17. Aug. 2004
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 34 vom 19. Aug. 2004

Der Landschreiber:

Bearbeitung: Stierli+Ruggli, Ingenieure+Raumplaner, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen, Telefon 061 / 921 20 11, Fax 061 / 922 00 42
In Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung Reinach

Rev.	Datum	Projekt	Gezeichn.	Geprüft	Freigabe
	10.05.2002	RU	RM	RU	
a	07.08.2002	RU	RM	RU	
b	15.11.2002	RU	RM	RU	
c	04.12.2002	RU	SI	RU	
d	12.12.2002	RU	RM	RU	

CAD Plan Nr. 55013001.dgn

Designfile: g:\GEMEINDE\Reinach\55-013\Pleane\Master\55013_001.dgn
Pentable: n:\microstation\Pen-Tables\Titel.pen
Planformat: 84 / 89
Ausdruck: 06-APR-2004

LEGENDE

Verbindlicher Planinhalt

- Quartierplan-Perimeter

Bebauung

- Baubereich für Verkaufsgebäude / Restaurant
- Baubereich für Anlieferung
- Baubereich für 1.OG (Büro, Personal, mögliche Erweiterung, Erschliessung (horizontal+vertikal))
- bestehende Wohnbauten
- Bereich für Aussenverkaufsfläche
- Aussenbereich für Restaurant
- unterirdische Einstellhalle
- Bereich für Vorplatzüberdachung
- max. + 18.00m — maximale Gebäudehöhe
- neue Strassenbaulinie
- neue Baulinie für Vordächer

Aussenraum

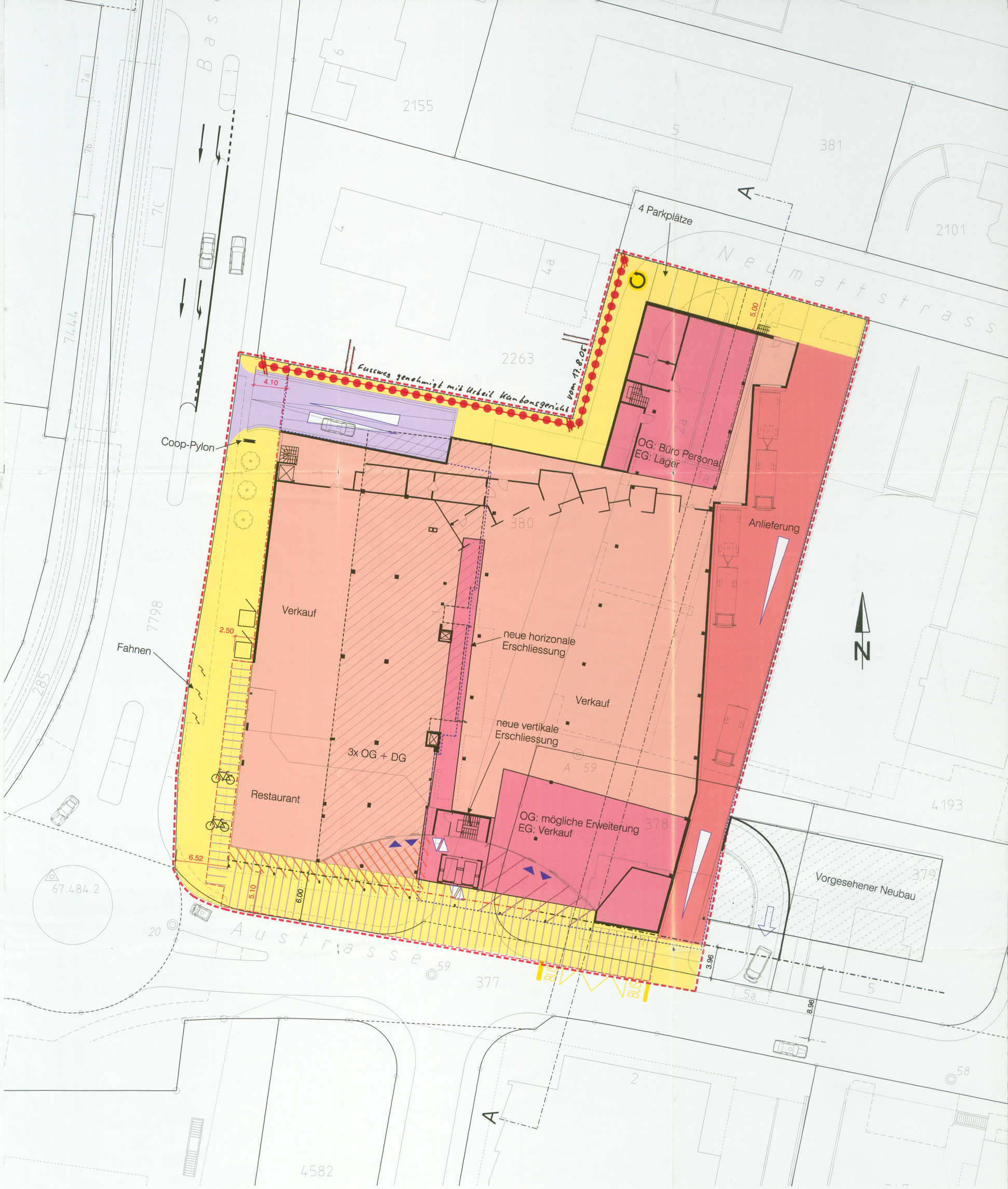
- Vorplatzbereich
- öffentliche Entsorgungseinrichtungen

Erschliessung

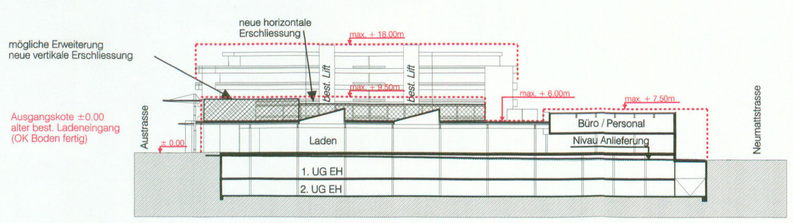
- Ein- / Ausfahrt Einstellhalle und Zu- / Wegfahrt Anlieferung
- Öffentliche Fusswegverbindung
- Haupteingang Verkaufsgebäude / Restaurant
- Veloabstellplätze
- Wendemöglichkeit

Orientierender Planinhalt

- Vom Regierungsrat früher genehmigte, rechtskräftig bleibende Baulinie
- Ein- / Ausgang Einstellhalle
- Bushaltestelle
- A — A — Schnittlinie A-A
- Ausfahrt Einstellhalle Austrasse (wird servitutarisch geregelt)
- Vorgesehener Neubau (ausserhalb QP-Perimeter)
- mögliche Baumstandorte



Schnitt A-A 1:500



Ansicht Fassade Austrasse 1:500



0 cm 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Exemplar Amt für Raumplanung Inv.Nr. 55/QR/4/0

Gemeinde Reinach
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Erweiterungsbau Coop Dorf"

Stand: Regierungsrätliche Genehmigung

Aufbau des Reglementes als Beispiel

Spalte für:	Spalte für:	*Spalte für:*
Marginalie *(Randbemerkung bezugnehmend auf die Vorschrift in der mittleren Spalte)*	**Grundeigentumsverbindliche Vorschriften** Sie unterstehen der: • **Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Einwohnergemeindeversammlung,** • **Genehmigung durch den Regierungsrat.**	***Kommentar / Hinweise:*** - *keine Rechtsverbindlichkeit* - *Informationsteil zur mittleren Spalte* *Kommentare bzw. Hinweise unterstehen nicht der Beschlußfassung durch die Einwohnergemeindeversammlung (EGV)) sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat (RRB).*
Beispiel ⇩	*Beispiel* ⇩	*Beispiel* ⇩
QP-Bestandteile	**Erlass** Die Einwohnergemeinde Reinach erlässt, gestützt auf § 2 – 6 und 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, die Quartierplan-Vorschriften "Coop Dorf", bestehend aus : • Quartierplan Situation, Schnitt und Ansicht 1:500 • Quartierplan-Reglement Der Überbauungskonzeptplan sowie die Fassaden- und Grundrisspläne gelten als Richtpläne. Diese Pläne sowie das Richtmodell 1:500 dienen als Beurteilungsrichtlinien für die kubische Gestaltung bzw. für die Detailplanung im Rahmen des Baugesuchsverfahrens und unterliegen nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.	*Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. Es sind dies im Wesentlichen § 37 ff. des RBG, in welchen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind.* *Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung für das Gebiet "Erweiterungsbau Coop Dorf".* *Diese Bestandteile sollen bei der Ausarbeitung der Baugesuche als Richtlinien dienen. Sie haben keine Rechtswirkung.* *Ausserhalb des Quartierplan-Perimeters gelten die Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Reinach.*

Bearbeitung:

Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner
Unterdorfstrasse 38
4415 Reinach 061 / 921 20 11

Inhaltsverzeichnis

		Seite
	Erlass	**1**
§1	***Zweck und Ziele der Planung***	**1**
§2	***Geltungsbereich und Inhalt***	**2**
§3	***Art der baulichen Nutzung***	**2**
§4	***Mass der baulichen Nutzung***	**2**
§5	***Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten***	**3**
§6	***Gestaltung und Benutzung des Aussenraumes***	**5**
§7	***Erschliessung***	**6**
§8	***Parkierung***	**6**
§9	***Ver- und Entsorgung***	**7**
§10	***Lärmschutz***	**7**
§11	***Realisierung***	**8**
§12	***Abweichung / Ausnahmen***	**8**
§13	***Schlussbestimmungen***	**9**
	Beschlüsse	**10**

Erlass

QP-Bestandteile

Die Einwohnergemeinde Reinach erlässt, gestützt auf § 2 – 6 und 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, die Quartierplan-Vorschriften "Coop Dorf", bestehend aus :

- Quartierplan Situation, Schnitt und Ansicht 1:500
- Quartierplan-Reglement

Der Überbauungskonzeptplan sowie die Fassaden- und Grundrisspläne gelten als Richtpläne. Diese Pläne sowie das Richtmodell 1:500 dienen als Beurteilungsrichtlinien für die kubische Gestaltung bzw. für die Detailplanung im Rahmen des Baugesuchsverfahrens und unterliegen nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. Es sind dies im Wesentlichen § 37 ff. des RBG, in welchen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind.

Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung für das Gebiet "Erweiterungsbau Coop Dorf".

Diese Bestandteile sollen bei der Ausarbeitung der Baugesuche als Richtlinien dienen. Sie haben keine Rechtswirkung.

Ausserhalb des Quartierplan-Perimeters gelten die Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Reinach.

§1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

[1] Die Quartierplanung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Einkaufszentrums mit Restaurant sowie die Erhaltung des bestehenden Wohngebäudes.

Ziele

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

- Der bestehende Laden und das Restaurant sollen erweitert und den neusten Anforderungen angepasst werden.
- Die Parkinganlagen sollen vergrössert werden.
- Die Zu- und Wegfahrten sowie die Warenanlieferung sollen neu geregelt werden.
- Die vorhandene Wohnnutzung soll erhalten werden.
- Städtebaulicher prägnanter Auftritt, hauptsächlich bei der Eingangsfassade

Zweck und Ziele der Quartierplanung sind im Sinne von § 37 und § 39 in den QP-Vorschriften festgelegt worden und stützen sich auch auf die Planungshilfe „Die Quartierplanung" des ARP vom Dez. 2001.

Verschiedene Ziele sind zu verfolgen:

- *Der bestehende Laden soll vergrössert und das Restaurant erweitert werden. Die Eingangszone soll publikumsfreundlich gestaltet werden.*
- *Die best. EH soll im 1. UG vergrössert und es soll im 2. UG ein neues Parkgeschoss entstehen.*
- *Die neue Haupt- Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle erfolgt über die Baselstrasse.*
- *Die Warenanlieferung erfolgt seitlich des Gebäudes. Die Zufahrt erfolgt über die Neumattstrasse, weggefahren wird über die Austrasse.*
- *Über der Ausfahrt an der Austrasse ist ein Wohnbau geplant, der städtebaulich mit dem Einkaufzentrum eine Einheit bildet, jedoch ausserhalb des QP-Perimeters liegt und durch eine andere Bauherrschaft erstellt wird.*
- *Die bestehenden Wohnungen erhalten eine neue, horizontale, überdeckte Erschliessung im 1. OG.*
- *Best. Trafo muss abgebrochen werden. (neuer Standort)*

§2 Geltungsbereich und Inhalt

Geltungsbereich

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

Ausserhalb des Quartierplan-Perimeters gelten die Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Reinach.

Inhalt der QP-Vorschriften

2 Die Vorschriften regeln insbesondere verbindlich:
- die Lage und die Grösse der Bauten
- die Art und das Mass der Nutzungen
- die Erschliessung und Parkierung
- die Gestaltung und die Benutzung der Freiflächen
- die Realisierung der Erweiterungsbauten

Philosophie der Erweiterung

Das bestehende Ladengebäude (ca.800m^2) wird den neusten Anforderungen angepasst und neu auf eine Verkaufsfläche von ca. 2'500m^2 vergrössert. Damit soll die Kundenattraktivität gesteigert werden. Im Weiteren wird die best. EH im 1.UG erweitert und es soll ein zusätzliches Parkgeschoss im 2.UG entstehen.

§3 Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

1 Es sind Einkaufsflächen, Restaurants, Dienstleistungen und Wohnnutzungen mit ihren notwendigen Infrastrukturen zugelassen.

§4 Mass der baulichen Nutzung

Begriff und Definition

1 Das maximale Mass der baulichen Nutzung wird mittels Bebauungsflächen, Nettoladenflächen, Wohnnutzflächen und Gebäudehöhen festgelegt

Bebauungsfläche

2 Die maximal überbaubare Fläche beträgt 3'650m^2.

Die vom Quartierplan-Perimeter erfasste Fläche beträgt ca. 5383m^2.

Nicht zur anrechenbaren Bebauungsfläche zählen:
- alle unterirdischen Bauten
- gedeckte, offene Überdachungen und Unterstände
- Vordächer
- Überdachung Einstellhallenrampe
- Lichtschächte und vollständig versenkbare Liftabfahrten
- Nebenbauten

Offene Überdachungen und Unterstände z. B. für Veloabstellplätze, Überdachungen zwischen beiden Baukörpern. Nebenbauten wie z.B. Trafogebäude, Telefonkabinen, Entsorgungseinrichtungen.

Nettoladenfläche

[3] Die Nettoladenfläche inkl. Bistro (Definition gemäss § 24 RBV) beträgt maximal 2'900m^2.

Laden ca 2'360m^2
Lager: ca 630m^2
Bistro / Rest. ca 270m^2
Aussenflächen ca 270m^2 Erdgeschoss ca. 3'530m^2

Büro / Personal 300m^2 (über Lager)
Mögliche Erweiterung: 350m^2 (über Ladeneingang)

Die Anlieferung (ca. 510m^2) liegt ausserhalb des Gebäudes.

Wohn-Nutzflächen

[4] Der bestehende Wohnungsbau beinhaltet gesamthaft Wohnnutzflächen von 2'800m^2.

Geschoss	Whg	Wohnfläche	Erschliessungsfläche	Wohnnutzfläche
1. OG	6	510 m^2	240 m^2	750 m^2
2. OG	6	510 m^2	240 m^2	750 m^2
3. OG	6	510 m^2	240 m^2	750 m^2
Attika	4	410 m^2	135 m^2	545 m^2
Total		**1'940 m^2**	**855 m^2**	**2'795 m^2**

Zur Wohn-Nutzfläche zählen

- Alle Voll- und Dachgeschossflächen, welche dem Wohnen und Arbeiten dienen, einschliesslich Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Laubengänge, Lift- und Leitungsschächte, verglaste Eingangstreppen.

Nicht zur Wohnnutzfläche zählen

- Alle unterirdischen Bauten
- Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
- Neu, gedeckte, horizontale Erschliessungsfläche im 1. OG
- Offene Erdgeschosshallen; überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Dachterrassen und Gartensitzplätze; ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen, Wintergärten oder Balkonverglasungen.
- Aussentreppen, Dachvorsprünge, Lichtschächte, Pergolen und dgl.
- Gedeckte, offene Unterstände, welche ausschliesslich für Kinderspielplätze dienen, Abstellräume für Spielgeräte und dergleichen.

Gebäudehöhen

[3] Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind im Quartierplan festgehalten. Die Gebäudehöhen werden ab altem bestehendem Ladeneingang gemessen (= ± 0.00).

§5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Grundsatz für Lage der Bauten

[1] Für die Lage, Grösse (Grundfläche und Geschosszahl) und Gestaltung der Bauten und Anlagen sind der Quartierplan sowie die nachstehenden Quartierplanbestimmungen massgebend.

Baubereiche	[2] Die Baubereiche im Quartierplan begrenzen die Lage der Hauptbauten. Verschiebung von Baubereichen bzw. von parziellen Baubereichsabgrenzungen können vom Gemeinderat gestattet werden, sofern das Gesamtkonzept der Überbauung keine Beeinträchtigung erfährt.	
	[3] Nicht zur baulichen Nutzung zählende Bauteile gemäss Nutzflächen-Definition (§4.2/4.4) dürfen die Begrenzung der Baubereiche überragen bzw. ausserhalb der Baubereiche plaziert werden. Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften gemäss RBV.	
Eingangsbereich Verkaufsgebäude und Restaurant	[4] Der Eingangsbereich und die Fassade entlang der Austrasse sind transparent zu gestalten. Lage und Grösse der Aussenbereiche für Verkauf und Restaurant sind im Quartierplan ersichtlich.	*Die planliche Darstellung ist als Richtgrösse zu verstehen. Geringfügige, die Fussgängerzirkulation nicht störende Verschiebungen, sind möglich.*
Dachform	[5] Als Dachform wird das Flachdach für Hauptbauten festgelegt. Neu erstellte Flachdächer der Hauptbauten sind extensiv, mit einheimischen Saatmischungen zu begrünen, soweit sie nicht begehbar sind. Nach Möglichkeit ist als Substrat natürliches Bodenmaterial zu verwenden. Vordächer, einfache Überdachungen, Oblichter (Lichtkuppeln) werden nicht begrünt.	*Die extensive Begrünung der Flachdächer dient als ökologische Ausgleichsfläche im Siedlungsraum und hat Retensionswirkung bei Starkregen.*
Vordächer	[6] Die Vordächer sind als gestalterische Elemente frei auskragend auszugestalten. Die Auskragung der Vordächer ist im Quartierplan dargestellt. Massgebend ist die Baulinie für Vordächer. Zur Abstützung des grossen Vordaches darf eine nahe der Fassade stehende Stützenreihe vor der Strassenbaulinie stehen. Die Lichtraumprofile sind einzuhalten.	*Der Bereich für Vorplatzüberdachung ist im Quartierplan (grau schraffierte Fläche) ersichtlich*
Technische Bauteile auf dem Dach	[7] Technische Einrichtungen Liftüberfahrten, Haustechnik, Oberlichter, Entlüftungsbauteile u.ä. können die Flachdächer in der Höhe überragen, auch wenn die zulässige Baubereichshöhe dadurch überschritten wird.	*Die Überschreitung der Gebäudehöhe bedingt architektonisch und ästhetisch überzeugende Lösungen.*
Abgrabungen an Gebäuden	[8] Abgrabungen zur Belichtung/Belüftung des Untergeschosses sind grundsätzlich zulässig. Das Ausmass ist minimal zu halten. Auf eine sorgfältige Gestaltung ist zu achten.	
Behindertengerechte Bauweise	[9] Es ist eine behindertengerechte, rollstuhlgängige Bauweise vorzusehen. Insbesondere sind Zugänge, Türbreiten, Zugänge zu Autoeinstellhallen, Lift, WC etc. so zu gestalten, dass sie rollstuhlgängig sind. In der Einstellhalle sind behindertengerechte Parkplätze in Liftnähe anzuordnen.	*Siehe auch Norm SN 521 500 mit Leitfaden, Behindertengerechtes Bauen des Schweizerischen Invalidenverbandes, Olten, sowie § 108 RBG vom 8.1.1998.*

Städtebauliche Einpassung

[10] Die Erweitweiterungsbauten sind zusammen mit den bestehenden Bauten 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 Siedlungsbild sichergestellt ist. Der Bewilligungsbehörde steht ein Mitspracherecht zu.

Den Bauinteressenten wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens empfohlen, frühzeitig mit den zuständigen kantonalen Fachinstanzen sowie mit der Bauverwaltung die Materialisierung und Farbgebung vorzubesprechen.

Spätere Änderungen/ Ergänzungen an Bauten

[11] 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 wesentlichsten architektonischen Merkmalen und in der Grundstruktur aufeinander abzustimmen.

Verfahren bei baulichen Änderungen

[12] Vor der Eingabe von Baugesuchen für spätere bauliche Änderungen und Ergänzungen müssen, in Zusammenarbeit mit der Gemeinde spezifische Gestaltungsrichtlinien bzw. Gestaltungskonzepte ausgearbeitet werden.

Diese spezifischen Gestaltungsrichtlinien oder Gestaltungskonzepte dienen den Bewilligungsbehörden als Beurteilungsgrundlage der baulichen Einpassung in die Überbauung von späteren baulichen Änderungen oder Ergänzungen.

§6 Gestaltung und Benutzung des Aussenraumes

Grundsatz

[1] Die Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes wird im Quartierplan als generelles Konzept festgelegt. Bepflanzung sind vorwiegend mit einheimischen, standortgerechten Arten auszuführen.

Umgebungsplan

[2] Für die definitive Anlage ist im Baugesuchsverfahren ein Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:200 einzureichen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung wird. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere die Lage und Ausgestaltung der Detailerschliessungen, Fusswege, die Art der Grünflächen, der Bepflanzung, der Beläge, der Dachbegrünungen sowie die Lage von Veloabstellplätzen, Einkaufswagen, Entsorgungseinrichtungen etc.

Vorplatzbereich

[3] Der Vorplatzbereich dient hauptsächlich den Fussgängern. In diesem Bereich werden die Lage und Anordnung der öffentlichen Entsorgungseinrichtungen sowie der Veloabstellplätze konzeptionell geregelt. Der Vorplatzbereich, der an die Parzelle 2263 angrenzt wird teilweise begrünt.

Der öffentliche Vorplatzbereich ist im Quartierplan gelb dargestellt.

Reklameeinrichtung

[4] Für die Aussenwerbung und die Beschriftung ist ein separates Reklamegesuch einzureichen. Alle Reklameeinrichtungen sind nach einem einheitlichen Konzept zu erstellen.

Die Aussenwerbung hat die gesetzlichen Randbedingungen einzuhalten. Sie soll auf die Gestaltung der Bauten abgestimmt werden.

Öffentliche Beleuchtung

[5] Die öffentliche Beleuchtung - ausgenommen die Beleuchtung in Zusammenhang mit dem Verkaufsgebäude – ist Angelegenheit der Gemeinde.
Die Beleuchtung für den Vorplatzbereich ist einheitlich zu planen und zwischen den Strasseneigentümern und dem Betreiber für das Verkaufsgebäude abzustimmen. Die Beleuchtungsplanung hat anhand der SIA – Empfehlung 380/4 "Elektrische Energie im Hochbau" zu erfolgen.

Unterhalt der Aussenraumflächen

[6] Die Pflege und der Unterhalt der Aussenraumflächen wird zwischen Gemeinde und dem Betreiber des Verkaufsgebäudes in einer separaten Vereinbarung geregelt.

Gewährleistung der Funktionalität

[7] Der Zweck und die Funktion des Aussenraumes muss dauernd gewährleistet werden. Die Zirkulation für Fussgänger sowie das Abstellen der Fahrräder darf durch den Aussenverkauf und das Gartenrestaurant nicht behindert werden

§7 Erschliessung

Erschliessung für Besucher mit PW

[1] Die Haupterschliessung für die Kunden erfolgt ab Baselstrasse in die unterirdische Einstellhalle.

Über Baselstrasse 2-spurig= 1xEinfahrt / 1xAusfahrt. Weiter ist eine zweite Ausfahrt der Einstellhalle auf die Austrasse vorgesehen. Diese liegt ausserhalb des Perimeters und wird servituarisch geregelt.

Erschliessung Anlieferung

[2] Die Zufahrt für LW (Anlieferung Verkaufsgebäude/Bistro) erfolgt via Hauptstrasse/Austrasse/Neumattstrasse, die Wegfahrt von der Austrasse direkt auf die Hauptstrasse.

Als Baubereich im Plan dunkelrot dargestellt.
Der Anlieferungsverkehr wird zur Entlastung der Wohnquartiere möglichst direkt über die Hauptachsen abgewickelt. (Nicht über die Bodenmattstrasse, Aumattstrasse, Angensteinerstrasse etc.).

Öffentliches Gehrecht

[3] Die Vorplatzbereiche entlang der Basel- und Austrasse erhalten ein öffentliches Gehrecht.

Das öffentliche Gehrecht umfasst auch die Flächen unter den Vordächern.

~~Fussweg~~

~~[4] Die im Plan eingezeichnete Fusswegverbindung wird erstellt, wenn die wünschbare Linienführung in der Verlängerung der Neumattstrasse nicht realisiert werden kann.~~

vom Kantonsgericht Basel-Landschaft mit Urteil vom 17.8.2005 genehmigte Fassung:

[4] Die im Plan eingezeichnete Fusswegverbindung wird erstellt und der Oeffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Nach der Realisierung des im Strassennetzplan vorgesehenen Fussweges in der Verlängerung der Neumattstrasse wird die im Plan eingezeichnete Fusswegverbindung aufgehoben.

§8 Parkierung

Parkplatzermittlung

[1] Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Abstellplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien. Die genaue Zahl der Parkplätze stützt sich auf das Verkehrsgutachten.

Die Einstellhalle ist für die Kunden des Verkaufsgebäudes sowie für die Mieter der darüber liegenden Wohnungen vorgesehen. Die bestehende EH im 1.UG wird vergrössert und den Kunden des Verkaufscenters und des Restaurants zur Verfügung gestellt. Im 2. UG entsteht auf der gleichen Fläche ein

Einstellhalle

[2] Die Parkplätze für die Kunden des Verkaufsgebäudes sowie des Restaurants werden in der unterirdischen Einstellhalle angeboten. Ebenfalls in der Einstellhalle werden den Mietern der darüberliegenden Wohnungen Parkplätze zugewiesen.

Oberirdische Parkplätze

[3] Die Parkplätze an der Neumattstrasse sind nicht für Ladenkunden.

Veloabstellplätze

[4] Veloabstellplätze werden an zentraler Lage angeordnet.

§9 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

[1] Betreffend der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Gemeinde massgebend. Die Konzepte für Wasserversorgungen und Abwasserbeseitigungen sind in Absprache mit der Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE), spätestens mit den Baugesuchsakten einzureichen. Genehmigungsinstanz ist die Bauverwaltung der Gemeinde Reinach.

Das Dachwasser der Neubauteile soll möglichst versickert werden. Für allfällige Versickerungsmassnahmen ist der Zustandsbericht "Versickerung" des GEP Reinach zu konsultieren

Energiekonzept

[2] Es ist ein Energiekonzept (für Heizung, Abwärme, Warmwasser) mit einem umweltfreundlichen, energiesparenden Konzept vorzusehen. Die Abwärme aus den Verkaufsflächen ist zu nutzen. Das Energiekonzept ist dem Gemeinderat und dem Amt für Umweltschutz und Energie (Fachstelle Energie) zur Beurteilung vorzulegen.

Abfallbeseitigung

[3] Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Gemeinde Reinach. Mit dem Baugesuchsverfahren der Quartierplanüberbauung ist dem Gemeinderat und dem Kanton das Abfallkonzept zur Genehmigung vorzulegen. Mit dem Neubauprojekt wird eine Nebensammelstelle errichtet.

Durchleitungsrechte

[4] Durchleitungsrechte für öffentliche Werkleitungen (elektrische Kabel, Wasser, Abwasser, Radio, Fernsehen, Gas, Telefon) sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters gewährt.

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

Antennenanlagen

[5] Für die Erstellung von Radio- und Fernsehantennen innerhalb des Quartierplanperimeters gelten die Bestimmungen des Gemeindereglementes über die Grossantennenanlage.

§10 Lärmschutz

Belastungsgrenzwerte

[1] Innerhalb des Quartierplanperimeters wird die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) III festgelegt.

Dies entspricht dem heute rechtskräftigen Lärmempfindlichkeitsstufen-Plan der Gemeinde Reinach.

§11 Realisierung

Realisierungsvorgehen

1 Die Realisierung der Quartierplan-Überbauung hat grundsätzlich im Einvernehmen zwischen der Gemeinde und der Bauherrschaft zu erfolgen.

Details sind im Quartierplan-Vertrag oder im Baugesuchsverfahren zu regeln.

Quartierplan-Vertrag

2 Die jeweiligen Grundeigentümerinnen und –eigentümer resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute einzuräumen.

Der Quartierplan-Vertrag bildet im Wesentlichen die Grundlage für die Vertragsanpassungen.

In einem entsprechenden Quartierplan-Vertrag sind die in der QP nicht festlegbaren Bestandteile zu regeln. Dies können sein:

- Landabtretungen für Erschliessungsflächen und öffentliche Bauten und Anlagen
- Erstellung und Unterhalt von gemeinsamen Bauten und Anlagen.
- Öffentliche Geh- und Fahrrechte
- Bau- und Durchleitungsrechte
- Grenzbaurechte
- Benutzungsrechte
- Investitionskostenbeiträge, Vorteilsbeiträge

Der unterzeichnete Quartierplanvertrag muss mit dem Genehmigungsantrag eingereicht werden.

Parzellierung

3 Durch eine spätere Parzellierung des Areals dürfen die Verwirklichungen und die Funktionalität der Quartierplanung nicht in Frage gestellt werden.

§12 Abweichungen / Ausnahmen

Gesamtkonzept für Abweichung

1 Abweichung durch bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, die entweder für

- das architektonische Erscheinungsbild, oder
- das städtebauliche Konzept, oder
- die Erschliessung, oder
- 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 des Gemeinderates und ist für alle weiteren gleichartigen Abweichungen richtungsweisend. Es ist integrierender 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 zu wahren.

Ausnahmen allgemeiner Art

2 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat als Baubewilligungsbehörde Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften zulassen.

Ausnahmen bedürfen eines Antrages und einer stichhaltigen Begründung. Sie werden nach Abwägung von der Baubewilligungsbehörde erteilt.

3 Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten. Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Änderung erfolgen.

§13 Schlussbestimmungen

Genehmigungsvoraussetzung

1 Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der gemäss § 11 Abs. 3 eventuell zu erstellende Quartierplan-Vertrag von den Vertragsparteien allseitig unterzeichnet und öffentlich beurkundet wird.

Überwachung des Vollzuges

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.

Inkrafttreten

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

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	17. Dezember 2002
Beschluss des Einwohnerrates:	26. Mai 2003
Referendumsfrist:	27. Mai bis 25. Juni 2003
Urnenabstimmung:	----------

Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 33 vom 14. August 2003

Planauflage vom 25. August – 23 September 2003

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin: Der Verwalter:

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 1013 vom 17. Aug. 2004

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 34 vom 19. Aug. 2004

Der Landschreiber