Gemeinde Reinach

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplan Taunerquartier

Situation und Schnitt 1:500

55/ QP/ 5/ 0
55/TZP / 3/ 5

Exemplar: EXEMPLAR AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr.: 55/ BSP/ 41/ 1
55/ BSP/ 42/ 1
55/ LES/ 1/ 3

Beschluss des Gemeinderates:	09. Februar 2010
Beschluss des Einwohnerrates:	22. November 2010
Referendumsfrist:	25. November bis 27. Dezember 2010
Urnenabstimmung:	---
Publikation der Planauflage in Amtsblatt Nrn. 1 + 2	vom 06. + 13. Januar 2011
Planauflage	von 06. Januar bis 04. Februar 2011

Namens des Gemeinderates
Der Gemeindepräsident: Der Geschäftsleiter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1312 vom – 6. Dez. 2011
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 49 vom 8.12.11

Der Landschreiber:

Bearbeitung

Planergemeinschaft:
ernst niklaus fausch architekten eth|sia gmbh
Feldstrasse 133 / CH-8004 Zürich
T +41 43 500 10 40

Stierli+Ruggli
Ingenieure+Raumplaner AG
Untere Dorfstrasse 38
4415 Lausen
Telefon 061 / 921 20 11
Fax 061 / 922 00 42

nr.	Datum	Projekt	Gez.	Geprüft	Freigabe
k	30.06.2008	GS	SC	GS	
l	19.04.2010	GS	DF	GS	
m	06.12.2010	GS	DF	GS	
n	22.06.2011	GS	DF	GS	sf

Designfile: G:\GEMEINDE\Reinach\55-020\CAD\55020_001_QP-Plan.2d
GB-Grundlage: Grundbuch Juni 08, ergänzt um Parzellenmutationen 19.08.2009
Planformat: 84 x 30
Ausdruck: 22-06-2011

Legende

Verbindlicher Planinhalt

- Quartierplan-Perimeter

Bebauung

- neue Gestaltungsbaulinie für Vollgeschosse gemäss § 97 Abs. 2 RBG (BSP Schulgasse + BSP Brunngasse)
- neue Baulinie gem. § 97 Abs. 1a RBG
- aufgehobene Baulinie gem. § 97 Abs. 1a RBG (Bau- + Strassenlinienplan Brunngasse (Mattenstr. - Schneiderg.) + Schulgasse (Hauptstr. - Scheiderg.)
- A: Baubereich für Hauptbauten mit Baubereichsbezeichnung A bis E
- Baubereich für Attikageschosse
- max.100 % / max. 70 % / max. 50 %: Attika fassadenbündig in % der darunterliegenden Fassadenlänge
- F: historisches Gebäude F (Schulgasse 1)
- 3 VG + AG: Definition der maximalen Vollgeschosse (oberirdisch) + Attikageschoss
- GH = xxx.xx: maximale Gebäudehöhe in Meter über Meer (OK rohe Decke)

Aussenraum

- öffentlicher Verkehrs- und Aufenthaltsraum
- Fahrbahnränder Erschliessungs- und Quartiersammelstrasse
- Frei- und Grünflächen
- Quartierplatz "Taunerplatz"
- erhaltenswerte Bäume (Platanen)
- Brunnen (bestehend) mit raumbegrenzender Hecke

Erschliessung

- Zugang zu Gebäude (Lage innerhalb Fassade verschiebbar)
- Ein- und Ausfahrt Einstellhallen 1 + 2
- Ein- und Ausfahrt für optionale Einstellhalle 3 (konzeptionelle Festlegung, Lage verschiebbar)

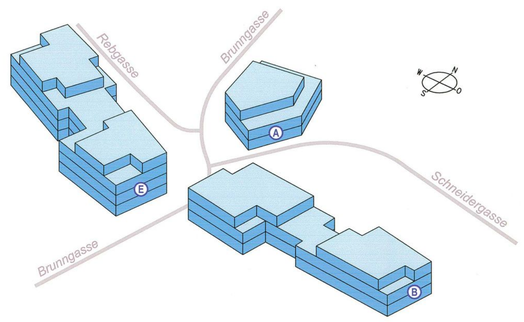
Orientierender Planinhalt

- Gebäude bzw. Bauvolumen (Ansicht bzw. Schnitt) gemäss Bebauungskonzept
- Gebäudeabbruch
- unterirdische Bauten und Bauteile (Einstellhalle, Keller etc.) (konzeptionelle Festlegung)
- Rampe in Einstellhalle, Erschliessungsflächen im Untergeschoss (konzeptionelle Festlegung)
- Einstellhallen 1 + 2 (konzeptionelle Festlegung)
- optionale zusätzliche Einstellhalle 3 (konzeptionelle Festlegung)
- ca. 17 PP: unterirdische Parkplätze
- ca. 1 BP: oberirdische Besucher-Parkplätze
- oberirdische Velo-Parkplätze
- öffentliche Strassen / Wege ausserhalb Quartierplan
- Linie öffentlicher Verkehr: Route für künftigen Ortsbus (Entscheidung betreffend definitiver Einführung des Ortsbusses noch ausstehend)
- öffentliche Fusswegverbindung (gemäss kommunalem Strassennetzplan und Regionalplan Fuss- und Wanderwege)
- Wanderweg (gemäss kommunalem Strassennetzplan und Regionalplan Fuss- und Wanderwege)
- Radroute (gemäss Regionalplanung Radrouten)
- A – A: Schnittlinie
- Bau- resp. Strassen- / Trottoirlinien ausserhalb QP-Perimeter (BSP Brunngasse, BSP Schulgasse + neuer BSP Schneidergasse (separates Verfahren)
- bestehender Terrainverlauf
- neue Baumstandorte (konzeptionelle Festlegung, genaue Standorte im Umgebungsplan zu definieren)

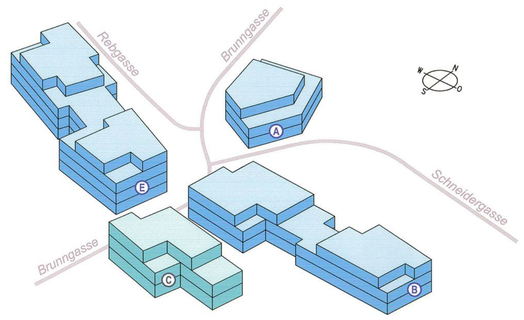
0 cm 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

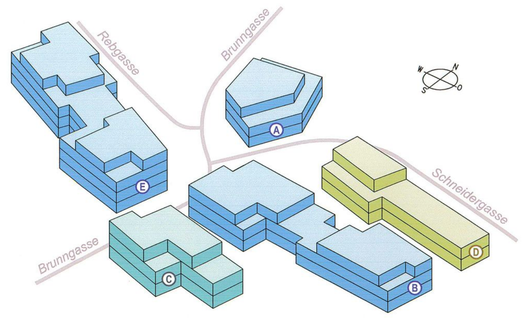
1. Etappe



2. Etappe



3. Etappe



schematische Neubauvolumina

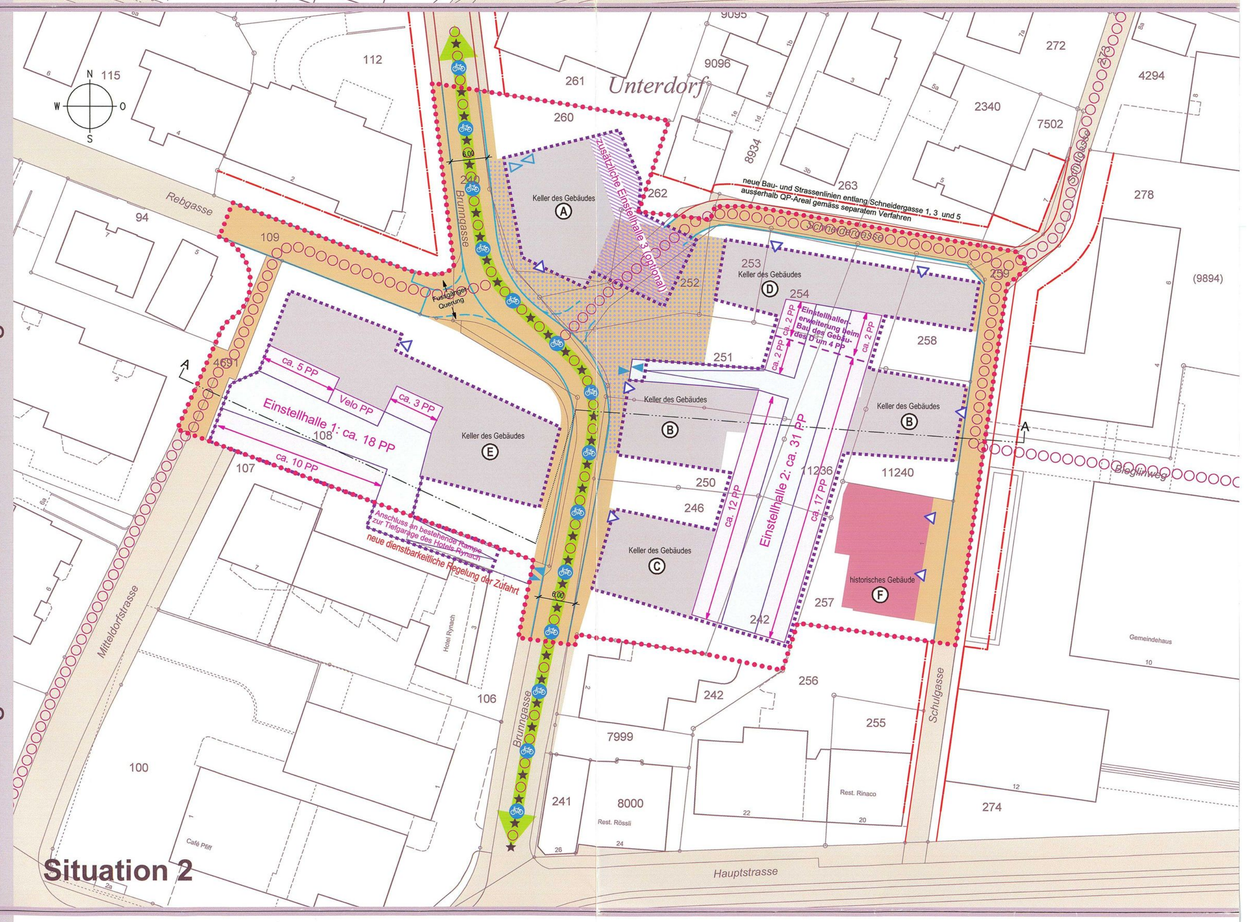
Etappierung der Neubauten (orientierender Planinhalt)

1:500



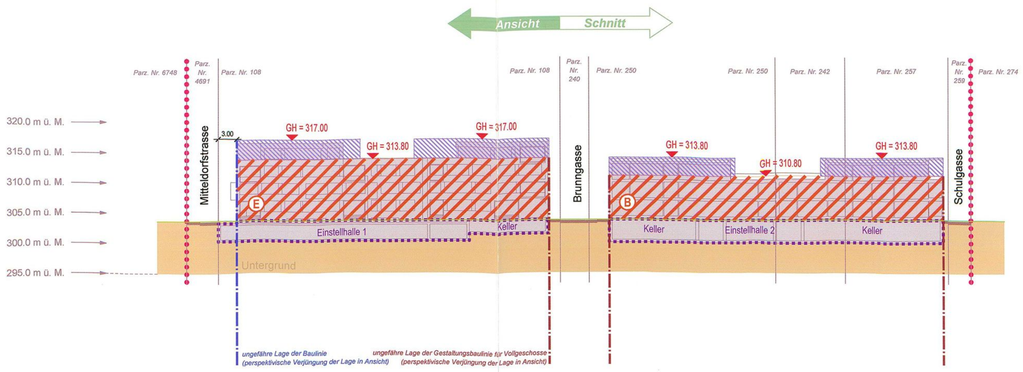
Bebauung und Aussenraum

1:500



Erschliessung und unterirdische Parkierung

1:500



Schnitt und Ansicht A - A 1:500

Schnitt

Gemeinde Reinach
Kanton Basel-Landschaft

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

55/ QR/ 5/ 0

Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Taunerquartier"

Bearbeitung:

Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 921 20 11

Ernst Niklaus Fausch Architekten ETH / SIA GmbH
Feldstrasse 133
8004 Zürich
Tel. +41 43 500 10 40
Fax. +41 43 500 10 49

Auftragsnummer:	55-020
Dok-Status:	RR-Genehmigung
Verfasser:	DF
Kontrolle / Freigabe:	DF
Version / Datum:	V7.0 / 22. Juni 2011

Inhaltsverzeichnis

Seite

Erlass **1**

§ 1 ***Zweck und Ziele der Planung*** **1**

§ 2 ***Geltungsbereich und Inhalt*** **2**

§ 3 ***Art der baulichen Nutzung*** **3**

§ 4 ***Mass der baulichen Nutzung*** **3**

§ 5 ***Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten*** **5**

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

§ 7 ***Erschliessung und Parkierung*** **10**

§ 8 ***Ver- und Entsorgung*** **11**

§ 9 ***Lärmschutz*** **12**

§ 10 ***Realisierung / QP-Vertrag*** **12**

§ 11 ***Abweichungen / Ausnahmen*** **14**

§ 12 ***Schlussbestimmungen*** **15**

Beschlüsse **16**

Erlass

QP-Bestandteile

Die Einwohnergemeinde Reinach erlässt, gestützt auf §§ 2 – 7 und §§ 37 ff des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, auf den gesamten Parzellen Nrn. 108, 246, 250, 251, 252, 253, 254, 257, 258 und 260 sowie auf Teilen der Parzellen Nrn. 109, 240, 242, 259 und 4691 im Gebiet "Taunerquartier" Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus dem vorliegenden Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan "Taunerquartier" (Situation 1, Situation 2, Schnitt und schematische Neubauvolumina) im Massstab 1:500 mit den Planinhalten Bebauung, Aussenraum, Erschliessung, Parkierung und Etappierung.

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 "Taunerquartier".

Die Pläne des im Rahmen des Studienauftrages "Taunerquartier" ausgewählten Siegerprojektes und die Weiterentwicklungen derselben bilden die Grundlage der Quartierplan-Vorschriften. Diese Projektgrundlagen dienen als Beurteilungsrichtlinien für die kubische Gestaltung und die Fassadengliederung der Bauten sowie für die Aussenraumgestaltung im Rahmen des Baugesuchsverfahrens und unterliegen nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

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

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

Wesentliche Aussagen im kommunalen Richtplan Reinach BL vom 6. September 2005 zum Areal "Taunerquartier"

- *Künftige Überbauungen nutzen den Boden haushälterisch, berücksichtigen die bestehende Siedlungstypologie und befriedigen aus gestalterischer und sozialer Sicht.*
- *Erhalten + Aufwerten öffentlich zugänglicher Freiräume.*
- *Qualitative Verdichtung des Ortskerns, Ausarbeiten entsprechender Vorschriften. Einpassung in vorherrschenden Siedlungscharakter.*
- *Sicherstellung zeitgemässer hochwertig gestalteter Überbauungen.*
- *Erhaltung kleinteiliger Bebauungsstruktur, Ergänzung um zusätzliche Bauten.*
- *Vorgezogene Umnutzungsmassnahmen (vor Nutzungsplanungsrevision) sind denkbar im Gebiet "Taunerquartier".*

Ziele

[2] Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- Umsetzung kommunaler Richtplan-Inhalte im Sinne einer Entwicklung des "urbanen Ortskernringes" mit hohen architektonischen und aussenräumlichen Qualitäten bei gleichzeitigem verdichtetem Bauen.
- Realisierung einer qualitativ guten zeitgemässen Überbauung mit differenzierten zentrumsorientierten Nutzungen.
- Schaffung zeitgemässen Wohnraums im Ortskern.
- Sicherstellen einer etappierten Entwicklung.
- Qualitätsvoll gestaltete Aussenräume mit verschiedenen Aufenthaltsbereichen und mit einem öffentlichen Quartierplatz an der Einmündung der Schneidergasse in die Brunngasse.
- Aufwertung vielseitiger Langsamverkehrsbeziehungen.
- Energetisch nachhaltiger Standard für die Überbauung.
- Schadstoffarmes Wohn- und Raumklima durch Wahl geeigneter Baumaterialien.
- Schaffung von Dienstleistungsflächen.

Die Qualitätsziele werden im Rahmen der baulichen Realisierung des Areals "Taunerquartier", gestützt auf die QP-Vorschriften, verbindlich umgesetzt.

Ausführungen zur Philosophie der Bebauung und der Aussenräume inkl. darauf aufbauende Vorprojekt-Optimierungen vgl. Planungs- und Begleitbericht (Siegerprojekt des Studienauftrages von Ernst Niklaus Fausch Architekten ETH / SIA GmbH, Zürich).

vgl. auch GR-Vorlage Nr. 946 / 08 vom 04.11.2008 an ER "Wohnen im Ortszentrum. Zwischenbericht zum Entwicklungsgebiet Taunerquartier"

§ 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.

Siehe Quartierplan (Situation 1 + 2 und Schnitt).

Inhalt der QP-Vorschriften

[2] Die Vorschriften regeln insbesondere:
- Art und Mass der Nutzung der Bauten und des Areals
- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
- Gestaltung und Benützung sowie Unterhalt gemeinschaftlicher Aussenräume im Sinne des ökologischen Ausgleichs
- Parkierung
- Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung
- Bebauungsetappierung
- Realisierung der Überbauung, Vollzug der Quartierplan-Vorschriften

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Hauptbauten

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

a. In den Ober- und Attikageschossen der Baubereiche für Hauptbauten mit Baubereichsbezeichnungen A bis E gilt die Wohnnutzung. Neben der Wohnnutzung sind im Sinne der Wohnzone gemäss § 21, Abs. 1 RBG auch nicht störende Dienstleistungsnutzungen mit geringem Zubringerverkehr zulässig.

z. B. Ateliers, Arztpraxen, Büros u. Ä.

b. In den Erdgeschossen der Baubereiche für Hauptbauten mit Baubereichsbezeichnungen A bis E und im gesamten historischen Gebäude F gilt die Wohn-Geschäftsnutzung im Sinne von § 21 Abs. 2 RBG.

Geschäftsnutzungen wie z. B. Cafe, Laden, Büro, Dienstleistungsnutzungen mit Publikumsverkehr u. Ä.

c. Die reine Wohnnutzung pro Hauptgebäude A und B darf 60% sowie pro Hauptgebäude C, D und E 70% der Bruttogeschossfläche nicht unterschreiten.

Wohnraumsicherung: Mit dieser Bestimmung soll ein angemessener Wohnanteil gesichert werden.

Nebenbauten

[2] Die Art der Nutzung für Nebenbauten richtet sich nach den Quartierbedürfnissen: Es muss sich bei der Nutzung um siedlungsausstattende Quartierinfrastruktur handeln. Abweichungen zur Sicherstellung zusätzlicher Quartierbedürfnisse sind in Absprache mit der zuständigen Baubewilligungsbehörde zulässig.

z. B. Trafohäuschen, Entsorgungsinfrastrukturen, Geräteschopf, Unterstände für Spielen und / oder Begegnen, Velounterstände u. a. m.

§ 4 Mass der baulichen Nutzung

Begriff und Berechnung

[1] Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude berechnet und ausgewiesen.

Anrechenbare Bruttogeschossfläche BGF

[2] Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen und dem Arbeiten dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.

Entspricht der ORL-Definition mit QP-spezifischen Vollzugspräzisierungen und Ergänzungen.

nicht zur BGF wird gerechnet:

[3] Nicht angerechnet an die Bruttogeschossfläche werden:

a zu Wohnungen und zu Dienstleistungsnutzungen gehörende Kellerräume;

b Heiz- und Tankräume, Räume für Energiespeicher, Waschküchen und Trockenräume, Schutzräume;

c Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlagen sowie Installationsräume und dergleichen;

d unterirdische Einstellräume für Motorfahrzeuge inklusive Erschliessungswege;

e überdeckte Veloabstellplätze;

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

g Bastelräume im Untergeschoss, Gemeinschaftsräume;

h Mindestens einseitig offene Erdgeschosshallen, Dachterrassen- oder Gartensitzplatzüberdachungen, Pergolen;

i offene oder teilweise verglaste unbeheizte ein- und vorspringende Balkone sowie Loggien, sofern die natürliche Belüftung und Belichtung für die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt ist;

k unterirdische Einstell- oder Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;

l Trafohäuschen, Entsorgungsanlagen;

m Nebenbauten gemäss § 5 Abs. 4 des vorliegenden Reglementes;

n ausserhalb der Bauten liegende Treppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte, Rampen und dergleichen.

Bruttogeschossfläche

4 Die Bruttogeschossfläche pro Hauptbaute sowie die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) innerhalb des gesamten Quartierplan-Areals beträgt:

Hauptbaute	**zulässige BGF**	**Bemerkung**
Baubereich A	ca. 770 m^2	Richtmass
Baubereich B	ca. 1'580 m^2	Richtmass
Baubereich C	ca. 850 m^2	Richtmass
Baubereich D	ca. 920 m^2	Richtmass
Baubereich E	ca. 2'410 m^2	Richtmass
historisches Gebäude F	ca. 820 m^2	Richtmass
Total gesamtes QP-Areal:	**max. BGF 7'350 m^2**	**Maximalwert**

Nutzungstransporte

5 Bei den Baubereichen für Hauptbauten A bis F wird je eine zulässige Bruttogeschossfläche als Richtmass festgelegt. Geringfügige Verschiebungen von Nutzflächen (max. 50 m^2 BGF) von einem Baubereich in einen andern sind zulässig, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird. Sie bedürfen der Zustimmung der zuständigen Baubewilligungsbehörde.

Nachvollzug der Bruttogeschossfläche (BGF)

→ ***BGF gem. Architekturprojekt*** *(Stand: Januar '10)*		*7'080 m^2*
davon:	*BGF Baubereich A*	*740 m^2*
	BGF Baubereich B	*1'520 m^2*
	BGF Baubereich C	*820 m^2*
	BGF Baubereich D	*890 m^2*
	BGF Baubereich E	*2'320 m^2*
	BGF historisches Geb. F	*790 m^2*
→ ***BGF Reserve ca.+ 3,8 %***		*+ 270 m^2*
max. Bruttogeschossfläche QP Taunerquartier		***7'350 m^2***

Nachweis der baulichen Ausnützung (Ausnützungziffer, AZ)

Quartierplan-Fläche total	*8'042 m^2*
davon öffentliche Strassen / Erschliessungsparz.	*1'668 m^2*
für Nutzung massgebende QP-Fläche	*6'374 m^2*

$$AZ = \frac{7'350\ m^2}{6'374\ m^2} \times 100\% = 115\ \%$$

§ 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 1 und Schnitt) sowie die nachstehenden Quartierplan-Bestimmungen massgebend.

Baubereiche für Hauptbauten A bis E

[2] a. Mehrgeschossige Baukörper und Bauteile, welche dem Wohnen und teilweise dem Arbeiten dienen, sind innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten anzuordnen. Sie werden als Hauptbauten bezeichnet.

b. Die Baubereiche für Hauptbauten im Quartierplan (Situation 1 und Schnitt) begrenzen die Lage der Gebäude. Geringfügige Verschiebungen von partiellen Baubereichsbegrenzungen können im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens beantragt und bewilligt werden, sofern das Gesamtkonzept der Überbauung keine Beeinträchtigung erfährt.

Mit der Flexibilisierung der Baubereiche bleibt auf der Stufe des Baugesuches ein angemessener begründbarer Projektierungsspielraum bewahrt. Vorbehalten bleiben baugesetzliche Bestimmungen (z. B. Einhaltung von Grenzabständen gegen benachbarte Parzellen ausserhalb QP bzw. Einhaltung von Baulinien inkl. jener, welche in der Quartierplanung neu festgelegt und beschlossen werden).

Überragen von Baubereichen für Hauptbauten A bis E

[3] Nicht zur baulichen Nutzung (BGF) zählende Nebenbauten gemäss § 5 Abs. 4 des vorliegenden Reglementes dürfen als Anbauten an die Hauptbauten die Begrenzung der Baubereiche überragen bzw. ausserhalb der Baubereiche platziert werden.

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

Nebenbauten

[4] a. Als Nebenbauten gelten eingeschossige Bauten (freistehend oder angebaut), welche nicht einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen.

z. B. Velounterstände, offene Unterstände, Geräteschopf, Infrastrukturbauten (Ver- und Entsorgung) und dergleichen.

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

c. Die Summe aller Grundflächen für Nebenbauten im QP-Areal darf 160 m² nicht überschreiten. Die Konsumation dieser Grundfläche für Nebenbauten geschieht anteilsmässig im Verhältnis der entsprechenden Hauptbauten (zulässige Bruttogeschossfläche vgl. § 4 Abs. 4). Abweichungen dieser Regel können privatrechtlich geregelt werden.

Anteilsmässige Verteilung der Nebenbautenfläche:

Baubereich	*zulässige BGF*		*max. Nebenbautenfläche*
A	*ca. 770 m²*	*und*	***17 m²***
B	*ca. 1'580 m²*	*und*	***34 m²***
C	*ca. 850 m²*	*und*	***19 m²***
D	*ca. 920 m²*	*und*	***20 m²***
E	*ca. 2'410 m²*	*und*	***52 m²***
F *historisches Gebäude*	*ca. 820 m²*	*und*	***18 m²***
QP Total	*max. 7'350 m²*	*und*	***160 m²***

d. Oberirdische Autoparkplätze dürfen nicht überdacht werden.

Unterirdische Bauten und Bauteile

[5] Unterirdisch dürfen der Überbauung dienende Kellergeschosse und technische Anlagen wie Zivilschutzräume, Heizzentralen und dergleichen sowie die Einstellhallen erstellt werden, auch wenn sie im Quartierplan nicht eingezeichnet sind. 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 Darstellung der unterirdischen Bauten und Bauteile im Quartierplan (Situation 2 und Schnitt) hat konzeptionellen Charakter. Eine Abweichung in Lage und Grösse unter Einhaltung nebenstehender Vorschriften ist möglich.

historisches Gebäude F

[6] Das im Quartierplan (Situation 1 + 2) eingezeichnete Gebäude F an der Schulgasse 1 ist im Bauinventar BL als kommunal zu schützendes Objekt aufgeführt, hat eine dorfhistorische Bedeutung und ist in seiner schutzwürdigen Substanz zu erhalten. Einer Interessenabwägung zwischen Substanzerhaltung und Umnutzung des Gebäudes ist Rechnung zu tragen.

Bestehende Bauten

[7] Bestehende Wohnbauten dürfen umgebaut und angemessen erweitert werden.

Als angemessene Erweiterung für Wohnbauten gilt bis ca. 10% des bestehenden, rechtmässig erstellten Bauvolumens.

Gebäudeprofile

[8] a. Für die Definition der Gebäudeprofile (max. Gebäudehöhe inkl. Geschossigkeit) ist der Quartierplan (Situation 1 und Schnitt) massgebend. Absturzsicherungen, Flachdachbrüstungen etc. dürfen das Gebäudeprofil der Hauptbauten vertikal überragen, sie haben sich dem Erscheinungsbild der gesamten Überbauung anzupassen und unterzuordnen.

b. Nebenbauten dürfen eine Gebäudehöhe von 3.0 m nicht überschreiten.

vgl. auch § 5 Abs. 12 QP-Reglement Taunerquartier

Baubereich für Attikageschosse

[9] Attikageschosse sind innerhalb der Baubereiche für Attikageschosse gemäss Quartierplan (Situation 1 und Schnitt) unter Einhaltung folgender Vorgaben auszubilden:

a. Die maximal realisierbare Fläche für Attikageschosse beträgt für die Hauptbauten A, D und E 60% der jeweilig anrechenbaren Bruttogeschossfläche des darunterliegenden Geschosses. Für die Hauptbauten B und C liegt der entsprechende Wert bei 80%. Sind zwei Baubereiche für Attikageschosse pro Baukörper vorgesehen (Hauptbauten B und E), ist die zulässige Attikageschossfläche in etwa hälftig aufzuteilen.

Die Hauptbauten B und C weisen verhältnismässig kleine Vollgeschossflächen gemäss Bruttogeschossflächendefinition (vgl. § 4. Abs. 3) auf, deshalb ist ihr %-Wert für die Attika-Nutzung höher als bei den andern Bauten (u. a. weil diese Baukörper über grosse Balkonflächen in den Vollgeschossen verfügen und Balkonflächen nicht angerechnet werden).

b. In der Regel hat das Attikageschoss minimal 2.5 m hinter die entsprechende Gebäudefassade des darunterliegenden Vollgeschosses zurückzuspringen. In Abweichung dieser Regel wird im Quartierplan in Prozenten der jeweiligen darunterliegenden Fassadenlänge angegeben, auf welchem Längenanteil das Attikageschoss fassadenbündig über das Vollgeschoss gesetzt werden kann.

Die tatsächlich gebaute Fassade des darunterliegenden Geschosses dient als Bezugsgrösse für die %-Werte. Insbesondere ist dabei § 5 Abs. 13 zu beachten.

Dachform und -begrünung

[10] Als Dachform wird das Flachdach für Hauptbauten festgelegt. Für Nebenbauten ist die Dachform frei. Die Dächer sind – soweit sie nicht als begehbare Dachterrassen oder als Sonnenkollektorenflächen verwendet werden – extensiv zu begrünen. Für Nebenbauten ist die extensive Dachbegrünung wünschenswert.

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"). Als Substrat nach Möglichkeit natürliches Bodenmaterial aus dem QP-Areal wählen und einbauen.

Geschossigkeit / Dachterrassen

[11] Die Geschosszahl (Voll- und Attikageschosse) gemäss Quartierplan (Situation 1 und Schnitt) definiert die zulässige Geschossigkeit der Gebäude. Die Dächer der obersten Vollgeschosse dürfen im Umfeld der Attikawohnungen als Terrassen genutzt werden. Die Dächer der Attikageschosse dürfen nicht als Terrassen genutzt werden.

Technische Bauteile auf dem Dach

[12] a. Oberlichter, Liftüberfahrten, Entlüftungsbauteile, 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.

b. Brüstungen von Attikaterrassen können als nach oben erweiterte Fassaden ausgebildet werden.

vgl. auch § 5 Abs. 8 QP-Reglement Taunerquartier

c. Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet. Sie dürfen keine Blendwirkung erzeugen und müssen sich harmonisch einfügen. Sie können die maximale Gebäudehöhe (Flachdächer) der Hauptbauten ebenfalls überragen.

Ordentliches Baubewilligungsverfahren nötig, gestützt auf gesetzliche Vorgaben in Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) § 94 Abs. 1 e. RBV.

Fassaden-Gestaltung

[13] Als Gliederung der Bauvolumen sind Vor- und Rücksprünge in Nord- und Südfassaden der Hauptbauten B und E und in den Südfassaden der Hauptbauten C und D innerhalb der definierten Baubereiche und im Sinne des Architekturprojektes (Stand: Januar 2010) zu realisieren.

Diese Vor- und Rücksprünge unterbrechen die verhältnismässig langen Fassaden und gliedern die Bauvolumen (vgl. dazu die Vorprojektstudien der ENF-Architekten, Bebauungskonzept).

Minergie-Standard

[14] a. Die Hauptbauten der Baubereiche A bis E erfüllen die Minergie-Anforderungen für Neubauten gemäss den Richtlinien der Qualitätsmarke "MINERGIE". Zur Sicherung des Qualitätsstandards Minergie ist der Minergie-Standard bei Baubeginn mit einer anerkannten Fachstelle festzulegen und nach Bauabschluss zertifizieren zu lassen. Wird die Überbauung in Etappen ausgeführt, so ist jede Etappe im festgelegten Minergie-Standard auszuführen.

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

Auf die Verpflichtung zum noch weitergehenden Minergie-P-Standard wird verzichtet, da eine schlanke ortskernverträgliche Bebauung, wie sie das Bebauungskonzept gemäss Studienauftrag (ENF-Architekten, Zürich) vorsieht, nicht mehr möglich wäre.

b. Bei Umbauten des historischen Gebäudes F ist der Minergie-Standard anzustreben.

Hindernisfreie Bauweise

[15] Es sind alle Wohnungen hindernisfrei anpassbar zu realisieren.

Verbindlich ist zu beachten: § 108 RBG vom 8.1.1998. Als empfehlende Richtlinie gilt: Norm SIA 500 "Hindernisfreie Bauten".

Es sind in ausreichender Anzahl in geeigneter Lage Behindertenparkplätze zu erstellen.

Städtebauliche und landschaftliche Einpassung

[16] 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.

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.

§ 6 Nutzung, Gestaltung und Unterhalt des Aussenraumes

Grundsatz

[1] Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes wird wo nötig durch den Quartierplan (Situation 1) konzeptionell bestimmt. Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung zu realisieren. Für die Bepflanzung sind hauptsächlich einheimische und standortgerechte Arten zu wählen.

Umgebungsplan

[2] Für die definitive Anlage ist im Baubewilligungsverfahren ein Umgebungsplan im Massstab 1:200 einzureichen, welcher integrierter Bestandteil der Baubewilligung wird. Neben der Lage von Nebenbauten (inkl. Anbauten, Velounterstände etc.) beinhaltet der Umgebungsplan insbesondere die genaue Lage und Ausgestaltung der Detailerschliessungen und Plätze, siedlungsinterne Fusswege, Spielflächen, Terrainveränderungen, Böschungen und Stützmauern, die Art und Lage der Frei- und Grünflächen, der Bepflanzung, der Beläge, der Dachbegrünungen sowie die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen (Grünabfälle, Abfallcontainer, Wertstoffe etc.).

Der Umgebungsplan ist das Instrumentarium für die definitive Festlegung der Bestandteile und Elemente des Aussenraumes in Lage, Dimensionierung und Ausgestaltung auf der Stufe des Baubewilligungsverfahrens. Der Umgebungsplan konkretisiert folgende Grundlagen:

- *Architekturpläne (Siegerprojekt Studienauftrag inkl. entspr. Optimierungen), Ernst Niklaus Fausch Architekten, Zürich*
- *Quartierplanung Taunerquartier, Gemeinde Reinach mit Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner, Lausen*
- *Gestaltungsplan Brunngasse / Schneidergasse als Definition öffentlicher Erschliessungsflächen und Begrenzungen, Stierli + Ruggli Ingenieure und Raumplaner, Lausen*

Terrainmodellierungen

[3] a. Die neuen Höhen der Terrainoberfläche werden im Rahmen des Baugesuches im Umgebungsplan abschliessend geregelt.

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

Frei- und Grünflächen

[4] Frei- und Grünflächen werden auf der Stufe Baugesuch im Umgebungsplan als private einzelnen Wohnungen zugeordnete Aussenräume sowie als allgemein der Siedlung zugeordnete Aussenräume differenziert gestaltet. Die Gestaltung hat aufgrund der differenzierten Aussenräume Bezug zu nehmen auf die jeweiligen Nutzungen in den Hauptbauten.

In Abhängigkeit des definitiven Wohnungsangebotes (Familien-, 1-/2-Personenhaushaltungen oder Alterswohnungen…) soll entschieden werden, ob ein Spielplatz benötigt wird. Falls dies erforderlich ist, soll in erster Linie ein entsprechender Standort im Umfeld des Gebäudes F (künftiges Freizeithaus) geprüft werden.

Die Zwischenräume sind gesamtheitlich zu gestalten. Durchgehende Abgrenzungen zwischen den Baukörpern sind nicht zulässig.

Die Abgrenzung zwischen den öffentlichen Flächen (öffentlicher Verkehrs- und Aufenthaltsraum) und den privaten Frei- und Grünflächen wird durch eine deutliche bauliche bzw. gestalterische Zäsur gesichert (z. B. Mauerabsatz, kleiner Geländesprung, Materialwechsel der Bodenbefestigung und natürliche Abgrenzungselemente wie Heckensträucher u. Ä.).

Das Aussenraumkonzept von westpol Landschaftsarchitekten sieht eine Abgrenzung mittels einer kniehohen Mauer vor, welche in der dahinterliegenden privaten Frei- und Grünfläche durch eine Hecke akzentuiert wird.

Oberirdische Besucherparkplätze, Gebäudezugänge, Vorplatzflächen und oberirdische Veloparkplätze sowie weitere Nebenbauten gem. § 5 Abs. 4 QP-Reglement dürfen in die Frei- und Grünflächen integriert werden.

öffentlicher Verkehrs- und Aufenthaltsraum

5 a. Der öffentliche Verkehrs- und Aufenthaltsraum umfasst Fahrbahn-, Gehweg-, Trottoir- und Platzflächen, welche für die gesamte Bevölkerung jederzeit öffentlich zugänglich sind. Die Abgrenzungen des öffentlichen Verkehrs- und Aufenthaltsraums gegenüber den Frei- und Grünflächen können im Umgebungsplan insbesondere in Abstimmung auf die jeweilige Erdgeschoss-Nutzung geringfügig geändert werden.

Im QP-Vertrag sind private Parzellenflächenteile dienstbarkeitsrechtlich mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Einwohnergemeinde Reinach zu sichern.

b. Je nach Nutzung im Erdgeschoss der Hauptbaute A kann bei Bedarf die Frei- und Grünfläche von der Engstelle zwischen Parz. Nr. 262 und Hauptbau A entlang der Hauptbaute A bis zur südlichen Gebäudeecke im Taunerplatz verlängert werden.

Die Möglichkeit zur Vergrösserung der Frei- und Grünfläche entlang der Hauptbaute A im Bereich des öffentlichen Verkehrs- und Aufenthaltsraumes wird insbesondere für den Fall einer Wohnnutzung im EG des Gebäudes A gegeben.

erhaltenswerte Bäume und neue Baumstandorte

6 a. Die beiden den Brunnen an der Brunngasse flankierenden Bäume (Platanen) sind erhaltenswert. Ihre Pflege ist darauf ausgerichtet, sie zu erhalten. Geht eine Platane ein, ist sie durch eine Neupflanzung zu ersetzen.

Vgl. § 6 Abs. 3 lit. b des vorliegenden QP-Reglementes

b. Die konzeptionelle Festlegung der Baumstandorte gemäss Quartierplan (Situation 1) ist im Umgebungsplan entsprechend zu konkretisieren (Baumstandort und Baumart).

Taunerplatz

7 Der Taunerplatz ist als multifunktionaler urbaner öffentlicher Raum auszugestalten. Über den Taunerplatz führt die öffentliche Strassenverbindung Schneidergasse / Brunngasse. Ausserhalb der Verkehrsfunktion des Platzes, ist dieser mit Bäumen im Sinne des Quartierplans (Situation 1) auszustatten.

Die genaue Lage und Anzahl der Bäume auf dem Taunerplatz kann im Rahmen der Ausarbeitung des Umgebungsplans festgelegt werden. Bezüglich der Baumart bietet sich eine Ergänzung der bestehenden Platanen an.

Brunnen

8 Der Brunnen an der Brunngasse ist inklusive seiner Rückwand zu erhalten. Die dahinterstehende Hecke ist nach Möglichkeit zu vergrössern.

Schutz und Pflegemassnahmen

[9] Sämtliche in den Quartierplan-Vorschriften bezeichneten Grün-Elemente sind, wie sie im Umgebungsplan auf Stufe Baugesuch konkretisiert werden, dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.

Gewährleistung der Funktionalität

[10] Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden.

§ 7 Erschliessung und Parkierung

Quartierplan-Erschliessung

[1] Für die ungefähre Lage bzw. Dimensionierung der Erschliessungsflächen, Zufahrten, Plätze und Gebäudezugänge ist der Quartierplan (Situation 1 + 2) massgebend. Abweichungen sind möglich sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt. Die genaue Lage und Dimensionierung sämtlicher privater Erschliessungsflächen (inkl. Service- und Noterschliessung) sind im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens im Detail festzulegen.

Die Verkehrserschliessungen werden wie folgt festgelegt:

a. Der motorisierte Verkehr von und zu den Autoeinstellhallen wird über Ein- und Ausfahrten an der Brunngasse gemäss Quartierplan (Situation 2) abgewickelt. Entsprechend nötige bauliche Massnahmen an der Brunngasse gehen vollumfänglich zu Lasten der Bauherrschaft.

b. Oberirdische Besucherparkplätze gemäss Quartierplan (Situation 1) werden von der Brunngasse her erschlossen.

c. Entlang der Brunngasse sind beidseitig durchgehende, von der Fahrbahn abgetrennte Fussgängerbereiche zu erstellen inkl. gestaltete Fussgängerquerung über den Einmündungsbereich der Rebgasse. Der Taunerplatz ist Bestandteil des Fussgängerbereiches.

d. Die Fahrbahn der Brunngasse ist auf 6 m Breite zu dimensionieren.

Zusätzlich zu nebenstehender Aufzählung sind die Verkehrsbeziehungen gemäss dem kommunalen Strassennetzplan in den jeweiligen Klassierungen zu ermöglichen.

Die Fahrbahn-Begrenzungen im Quartierplan (Situation 1 + 2) basieren auf einem Gestaltungsplan Brunngasse / Schneidergasse für öffentliche Flächen im Taunerquartier (Stierli+ Ruggli, Juni 2009).

Diese 6 m-Dimensionierung der Brunngasse soll Kreuzungsereignisse eines künftigen Ortsbusses ermöglichen (Umsetzung zurzeit noch unklar).

Beläge

[2] Fusswege, Aufenthaltsbereiche und oberidische Besucherparkplätze im Areal der Frei- und Grünflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien zu befestigen. Das Meteorwasser ist nach Möglichkeit versickern zu lassen.

Parkierung

[3] a. Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Abstellplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien. Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung ist jeweils im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen bzw. auszuweisen.

b. Das Parkierungskonzept im Quartierplan (Situation 1 + 2) stellt die Verteilung sowie die oberirdische bzw. die unterirdische Anordnung der Parkplätze für alle Baubereiche sicher. Von diesem Konzept kann in begründeten Fällen im Einvernehmen mit der Gemeinde abgewichen werden. Explizit können im Rahmen der Ausarbeitung des Umgebungsplanes bis maximal 5 oberirdische Besucherparkplätze der Hauptbauten A und B auf den Taunerplatz verschoben werden unter Gewährleistung raumgestalterischer und funktionaler Qualitäten.

c. Für jeden Baubereich A – F sind ausreichend gedeckte Abstellräume / Unterstände für Velos, Kinderwagen u. Ä. zu erstellen. Diese Abstellräume / Unterstände sind nach Möglichkeit ohne Niveauunterschiede zugänglich zu machen.

Massgebend ist § 106 RBG sowie die dazugehörenden Bestimmungen der RBV (§ 70 sowie Anhänge 11/1 und 11/2). Zu beachten ist auch die "Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas" des Amtes für Raumplanung (November 2004).

Im QP-Areal entstehen voraussichtlich 40 bis 50 Wohneinheiten (WE). Für durchschnittliche 45 WE werden 59 Parkplätze benötigt (45 Stamm-PP und 14 Besucher-PP). Diese 59 Parkplätze sind im Quartierplan entsprechend der untenstehenden Tabelle nachgewiesen. Werden Dienstleistungsnutzungen anstelle von Wohnungen erstellt, sind die Parkplatzzahlen entsprechend den kantonalen Bestimmungen anzupassen (u. U. muss in diesem Fall die zusätzliche optionale Einstellhalle bei Baubereich A erstellt werden).

Im Quartierplan eingetragen sind folgende Auto-Parkplätze:

Einstellhalle 1:	*ca. 18 PP*
Einstellhalle 2:	*ca. 31 PP*
Einstellhallenerweiterung der Einstellhalle 2:	*ca. 4 PP*
oberirdische Besucher-PP:	*ca. 8 PP*
Total Parkplätze im QP-Areal:	***ca. 61 PP***
zusätzliche Einstellhalle (optional, Baubereich A)	*ca. 6 – 8 PP*

§ 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 vor Realisierung der Quartierplan-Überbauung der Gemeinde Reinach zur Beurteilung vorzulegen.

Durchleitungsrechte

[3] Durchleitungsrechte für öffentliche Werkleitungen sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters gewährt.

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

Aussenantennen und Parabolantennen

[4] Die Gestaltung von Aussenantennen (Fernseh-, Parabolantennen etc.) ist so umzusetzen, dass keine verunstaltende Wirkung von der Antenne ausgeht (z. B. dass sie von aussen nicht einsehbar ist oder dass sie keine Blendwirkung verursacht).

Das Aufstellen von Aussenantennen ist bewilligungspflichtig, vgl. § 120 Abs. 1 lit. g RBG und § 92 Abs. 1 lit. d RBV.

§ 9 Lärmschutz

Belastungsgrenzwert ES III

[1] In Abstimmung auf den Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan der Gemeinde Reinach wird das Quartierplan-Areal der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) ~~III~~ ES II zugeordnet.

siehe Erwägungen RRB

Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan Reinach, rechtskräftig mit RRB Nr. 946 vom 15.04.1997.

~~Die bisherige Lärm-Empfindlichkeitsstufe III wird belassen. So wird eine schlecht erklärbare "ES-II-Insel" vermieden. Im Rahmen der Gesamtrevision Zonenplanung werden die ES-Zuweisungen überprüft: Zum dannzumaligen Zeitpunkt soll auch die ES-Zuteilung des QP-Areals nochmals überdacht~~ werden.

Lärmschutz gemäss SIA 181

[2] Bezüglich des Aussenlärms sind bei neuen Bauten die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz der Gebäudehülle, gemäss SIA-Norm 181 (Ausgabe vom 1. Juni 2006), zu erfüllen. Für den Schallschutz in den Gebäuden (Innenlärm) gelten die Mindestanforderungen der SIA-Norm 181.

Lärmbelastungsnachweis

[3] Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 ff. der Lärmschutz-Verordnung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

§ 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.

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) innerhalb QP-Areal*
- *Finanzierung, Erstellung und Unterhalt der öffentlichen Verkehrs- und Aufenthaltsflächen*

- *Anpassungen an Basisinfrastruktur der Gemeinde*
- *Beleuchtung der Quartier-Erschliessungsflächen*
- *öffentliche und selektive Geh- und Fahrrechte*
- *Quartierplatz, Kompetenz- / Verantwortlichkeitsaufteilung*
- *Bau- und Durchleitungsrechte, Unterbaurechte*
- *Erstellung und Nutzung gemeinschaftlicher Infrastruktur (Einstellhalle, privatrechtliche Erschliessungen etc.)*
- *Unterhalt und Benutzungsrechte (Aussenraum etc.)*
- *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.

Eine Etappierung der Bebauung ist möglich unter Berücksichtigung folgender Bedingungen:

- Die Baubereiche A und E können unabhängig von der baulichen Umsetzung anderer Baukörper im QP-Areal realisiert werden.
- Die Baukörper C und D können aufgrund der Einstellhallenerschliessung erst nach oder frühestens gleichzeitig mit Baukörper B erstellt werden.
- Mit der Erstellung des ersten Baukörpers in den Baubereichen A bzw. B ist der Taunerplatz zu erstellen.

Die voraussichtlichen Bauetappen sind im Quartierplan (schematische Neubauvolumina) dargestellt.

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. Durch diese darf jedoch die Zielsetzung, die Verwirklichung und die Funktionalität der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt werden.

Gebäudeabbruch

[5] Die zur Umsetzung der vorliegenden Quartierplanung notwendigen Gebäudeabbrüche (Situation 1) sind nicht bewilligungspflichtig.

Die Quartierplanung ersetzt die vormaligen Nutzungsplanungsinstrumentarien. Die vorliegende Sondernutzungsplanung ist nicht mehr Teil der Kernzone "Alter Kern" und deshalb nicht mehr Gebäudeabbruch-bewilligungspflichtig gemäss § 120 Abs. 2 RBG.

§ 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 Quartierplanvorschriften zulassen.

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

Voraussetzung für Ausnahmen

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

Vgl. § 1 des vorliegenden QP-Reglementes

Wesentliche Änderungen bzw. Abweichungen 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 Quartierplanvorschriften 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.

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 kantonalen Instanzen, der Genehmigung der zuständigen Baubewilligungsbehörde und ist für alle weiteren gleichartigen Abweichungen richtungsweisend. Es ist integrierender Bestandteil des entsprechenden Baugesuches und ist mit diesem öffentlich aufzulegen.

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

Renovationen / 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 aufeinander abzustimmen. Renovationen, spätere Änderungen und Ergänzungen bedürfen eines Gesamtkonzeptes analog zu § 11 Abs. 3.

§ 12 Schlussbestimmungen

Genehmigungsvoraussetzung

[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.

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

Überwachung des Vollzugs

[2] Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bzw. § 86 ff. der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) bleibt vorbehalten.

Aufhebung früherer Beschlüsse

[3] Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten für das Areal als aufgehoben.

Massgebend für die Aufhebung der früheren Zonenvorschriften ist die Begrenzung des Areals gemäss Quartierplan-Perimeter (Situation 1).

Es handelt sich um Teile folgender Planungsinstrumente:

- *Zonenvorschriften Ortskern mit RRB Nr. 251 vom 26.01.1988*
- *Bau- und Strassenlinienplan Brunngasse (Mattenstrasse – Schneidergasse) mit RRB Nr. 1438 vom 11.09.2001*
- *Bau- und Strassenlinienplan Schulgasse (Abschnitt Hauptstrasse – Schneidergasse) mit RRB Nr. 1219 vom 13.06.2000*

Inkrafttreten

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

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	09. Februar 2010
Beschluss des Einwohnerrates:	22. November 2010
Referendumsfrist:	25. November bis 27. Dezember 2010
Urnenabstimmung:	---
Publikation der Planauflage in Amtsblatt Nrn. 1 + 2	vom 06. + 13. Januar 2011
Planauflage	von 06. Januar bis 04. Februar 2011

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident | Der Geschäftsleiter

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 1712 vom – 6. Dez. 2011

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 49 vom 8.12.11

Der Landschreiber