Gemeinde Reinach

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung Alter Werkhof

Bebauung, Aussenraum und Erschliessung sowie Gebäude- und Terrainprofil

Situationsplan / Schnittplan 1:500

Exemplar: EXEMPLAR AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr.: 55/ QP/ 6/ 0
55/TZP / 3/ 6
55/TZP / 4/ 3
55/ LES/ 1/ 4

Beschluss des Gemeinderates:	28. Juli 2009
Beschluss des Einwohnerrates:	15. März 2010
Referendumsfrist:	18. März bis 19. April 2010
Urnenabstimmung:	26. September 2010
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 2	vom 13. Januar 2011
Planauflage	von 13. Januar bis 11. Februar 2011

Namens des Gemeinderates
Der Gemeindepräsident: Der Geschäftsleiter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 28 vom 17. Jan. 2012
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 3 vom 19.01.12

Der Landschreiber:

Bearbeitung
Kägi Schnabel Architekten ETH BSA SIA
Güterstrasse 86a
CH-4053 Basel
Tel. +41 61 201 16 00 / Fax +41 61 201 16 06

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

rev.	Datum	Projekt	Gez.	Geprüft	Freigabe
	28.11.2008	Ru	SC	Ru	
d	31.03.2010	Ru	DF	Ru	
e	19.04.2010	Ru	DF	Ru	
f	22.06.2011	Ru	DF	Ru	DF

Designfile: G:\GEMEINDE\Reinach\55-028\CAD\55028_001_QP-Plan_rrGenehmigung.2d
GB-Grundlage: Grundbuch Juni 08
Planformat: 74 x 63
Ausdruck: 23-06-2011

Situationsplan:
Bebauung, Aussenraum und Erschliessung



Legende:

Verbindlicher Planinhalt

Situationsplan / Schnittplan

- Quartierplan-Perimeter
- Zuweisung Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) — nördlich: LES III, südlich: LES II
- Baulinie gemäss § 97 Abs. 1 lit. a RBG

Bebauung

- Baubereich A bis D
- Baubereich für Attikageschosse
- Baubereich für Bauten in Schnittgerade / projizierte Bauten
- SG + OG + AG — Definition der maximalen Vollgeschosse (oberirdisch) + Attikageschoss
- GH = 319.2 / GH = 319.2 — maximale Gebäudehöhe in Meter über Meer (Oberkante rohe Decke)

Aussenraum

- Frei- und Grünflächen
- öffentlicher Quartierplatz / Aufenthaltsbereiche
- Spielplatz
- Vorplatz Gebäude A
- Wendeplatz
- Standort für Wertstoffsammelstelle (versenkt)

Erschliessung

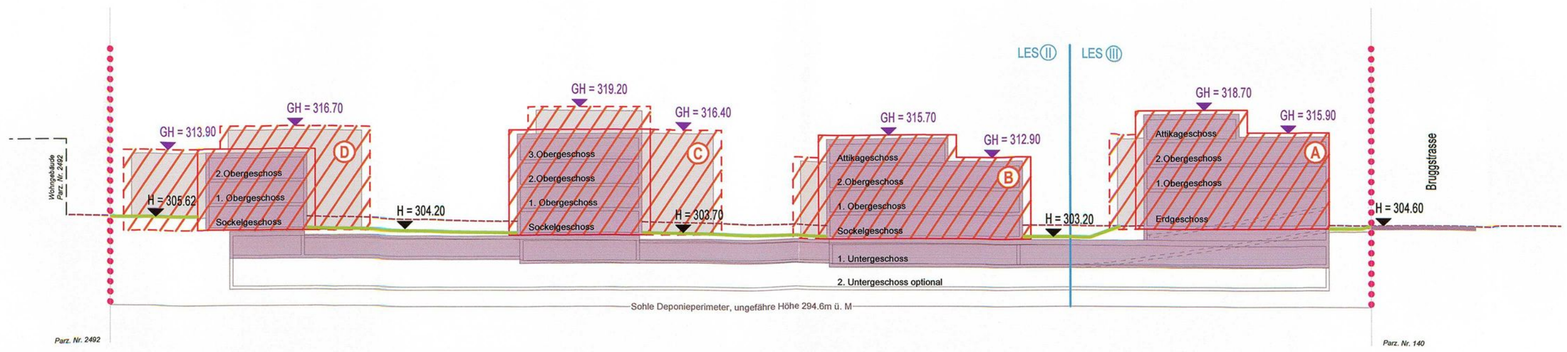
- öffentlicher Fussweg (konzeptionelle Festlegung)
- Ein- und Ausfahrt Autoeinstellhallen
- Erschliessung Vorplatz
- Gebäudedurchgang / QP-interne Fussgängerverbindung mit Hauptzugang zu Gebäude
- Bereich für oberirdische Veloabstellplätze

Orientierender Planinhalt

- Gebäude bzw. Bauvolumen gemäss Bebauungskonzept
- Gebäude bzw. Bauvolumen gemäss Bebauungskonzept in Schnittgerade / projiziert
- Gebäudeabbruch
- öffentliche Strassen / Wege ausserhalb Quartierplan
- neue gestaltete Terrainlinie
- neue Baumstandorte (konzeptionelle Festlegung)
- ca. 3 P — ungefähre Lage oberirdische Parkplätze (konzeptionelle Festlegung)
- C — Containerstandort (konzeptionelle Festlegung)
- Schnittlinie
- bestehender Terrainverlauf
- H = 305.50 — Zirkahöhe Terrain in Meter über Meer (als Richtmass)

Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Schnittplan:
Gebäude- und Terrainprofil



Gemeinde Reinach
Kanton Basel-Landschaft

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

55/ QR/ 6/ 0

Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Alter Werkhof"

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 Gemeinde- und den Einwohnerrat,** • **Genehmigung durch den Regierungsrat.**	***Kommentar / Hinweise:*** - *keine Rechtsverbindlichkeit* - *Informationsteil zur mittleren Spalte* *Kommentare bzw. Hinweise unterstehen nicht der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat (RRB).*
Beispiel ⇩	*Beispiel* ⇩	*Beispiel* ⇩
QP-Bestandteile	**Erlass** Die Einwohnergemeinde Reinach erlässt, gestützt auf §§ 2 – 7 und §§ 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, im Gebiet "Alter Werkhof" Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus dem Quartierplan-Reglement und dem nachfolgend aufgeführten QP-Plan "Alter Werkhof": Situationsplan / Schnittplan: Bebauung, Aussenraum und Erschliessung sowie Gebäude- und Terrainprofil 1:500 Die Pläne des im Rahmen des Studienauftrages "Alter Werkhof" 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 das Aussenraumkonzept 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 "Alter Werkhof".* *Nach Begutachtung der 7 eingereichten Studienaufträge hat der Gemeinderat sich, auf Empfehlung des Beurteilungsgremiums (Bericht vom 24. Januar 2007), für das Projekt der Kägi Schnabel Architekten ETH BSA SIA, Basel (ehemals sab Architekten) entschieden. Das erstrangierte Projekt soll bei der Ausarbeitung der Baugesuche als Richtlinie dienen, es hat jedoch keine Rechtswirkung.*

Bearbeitung:

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

Kägi Schnabel Architekten ETH BSA SIA
Güterstrasse 86a
CH-4053 Basel
Tel. +41 61 201 16 00
Fax. +41 61 201 16 01

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 4
§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten 5
§ 6 Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraumes 8
§ 7 Erschliessung und Parkierung 10
§ 8 Ver- und Entsorgung 13
§ 9 Lärmschutz 13
§ 10 Realisierung / QP-Vertrag 14
§ 11 Abweichungen / Ausnahmen 15
§ 12 Schlussbestimmungen 16

Beschlüsse 17

Erlass

QP-Bestandteile

Die Einwohnergemeinde Reinach erlässt, gestützt auf §§ 2 – 7 und §§ 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, im Gebiet "Alter Werkhof" auf den Parz. Nrn. 136, 2499, 2721, 4485 und 4501 sowie teilweise Parz. Nr. 4486 Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus dem Quartierplan-Reglement und dem nachfolgend aufgeführten QP-Plan "Alter Werkhof":

Situationsplan / Schnittplan:	Bebauung, Aussenraum und Erschliessung sowie Gebäude- und Terrainprofil	1:500

Die Pläne des im Rahmen des Studienauftrages "Alter Werkhof" 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 das Aussenraumkonzept 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 "Alter Werkhof".

Nach Begutachtung der 7 eingereichten Studienaufträge hat der Gemeinderat sich, auf Empfehlung des Beurteilungsgremiums (Bericht vom 24. Januar 2007), für das Projekt der Kägi Schnabel Architekten ETH BSA SIA, Basel (ehemals sab Architekten) entschieden. Das erstrangierte Projekt soll bei der Ausarbeitung der Baugesuche als Richtlinie dienen, es hat jedoch keine Rechtswirkung.

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

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

Zweck und Ziele der Quartierplanung 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.

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

Überprüfung Nutzungsbedarf der bisherigen öW+A-Fläche "Alter Werkhof". Künftige Überbauungen nutzen den Boden haushälterisch, berücksichtigen die bestehende Siedlungstypologie und befriedigen aus gestalterischer und sozialer Sicht.

Bestehende Baulandreserven werden genutzt; im Bereich des Ortskerns wird eine Verdichtung und Erneuerung angestrebt (Entwicklung "urbaner Ortskernring"). Massvolle Nutzungserhöhung im Bereich von Baulandreserven (QP-Erarbeitung) sowie Sicherstellung einer Realisierung zeitgemässer und hochwertig gestalteter neuer Überbauungen mit geeigneten bau- und zonenrechtlichen Bestimmungen. Attraktiv gestaltete Freiräume prägen Wohn- und Arbeitsquartiere. Vorgezogene Umnutzungsmassnahmen (vor Nutzungsplanungsrevision) sind denkbar im Gebiet "Alter Werkhof". Anhand von "Lärmschutz-Architektur" sind Verkehrslärmimmissionen ausgehend von der Bruggstrasse auf das QP-Areal zu reduzieren.

Ziele

2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- Realisierung einer qualitativ guten Überbauung mit differenzierten Wohnformen und hoher Nutzungsflexibilität.
- Umsetzung kommunaler Richtplan-Inhalte im Sinne einer Entwicklung des "urbanen Ortskernringes" mit hohen architektonischen und aussenräumlichen Qualitäten bei gleichzeitigem verdichtetem Bauen.
- Qualitätvoll gestaltete Aussenräume mit verschiedenen Aufenthaltsbereichen und mit einem öffentlichen Quartierplatz an der Schalbergstrasse.
- Berücksichtigung der Umwelteinflüsse sowie der Bedürfnisse der BewohnerInnen sowie der ansässigen Quartierbevölkerung (Einstellhallenzufahrt ab Bruggstrasse, Lärmschutz durch "Riegelbildung" entlang stark verkehrsbelasteter Bruggstrasse etc.).
- Energetisch nachhaltiger Standard für die Überbauung.
- Schadstoffarmes Wohn- und Raumklima durch Wahl geeigneter Baumaterialien.
- Schaffung von Dienstleistungsflächen (z. B. Polizeistützpunkt).
- Sanierung des Deponiestandorts "Alter Werkhof".

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

Ausführungen zur Philosophie des Bebauungs- und Aussenraumkonzeptes vgl. Planungs- und Begleitbericht (Siegerprojekt des Studienauftrages von Kägi Schnabel Architekten ETH BSA SIA, Basel, ehemals sab Architekten)
vgl. auch GR-Vorlage Nr. 909 / 07 vom 13.02.2007 an ER "Areal Alter Werkhof "

Im Gebäude an der Bruggstrasse ist ein Polizeistützpunkt vorgesehen. Der Polizeistützpunkt erscheint als vorgelagertes, autonom wahrnehmbares Gebäude zur Bruggstrasse mit davor liegenden öffentlichen Bereichen. Die Zufahrt zu einer polizeieigenen Tiefgarage ist über die generelle Tiefgaragenzufahrt (mit Vortrittsregelung) möglich.

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

Geltungsbereich

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

Siehe Situationsplan / Schnittplan

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 Pflege und Unterhalt der gemeinschaftlichen Aussenräume im Sinne des ökologischen Ausgleichs
- Ober- und unterirdische Parkierung
- Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung
- Lärmschutz
- Realisierung der Überbauung, Vollzug der Quartierplan-Vorschriften

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Baubereiche A bis D

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

a. Im Baubereich A gilt als bauliche Nutzung die Wohn-Geschäftsnutzung im Sinne von § 21 Abs. 3 RBG.

b. In den Baubereichen B bis D gilt als bauliche Nutzung die Wohnnutzung. Neben der Wohnnutzung sind im Sinne der Wohnzone gemäss § 21, Abs. 1 RBG auch nicht störende Dienstleistungsnutzung wie Büros, Ateliers, Arztpraxen, Kindergärten / Kindertagesstätten und ähnliches mit geringem Zubringerverkehr zulässig. In der äusseren Form und Fassadengestaltung darf vom einheitlich gestalteten Wohnbaucharakter nicht abgewichen werden.

Im Baubereich A soll der kantonale Polizeistützpunkt Reinach inkl. aller benötigter ober- und unterirdischer Infrastruktur neu erstellt 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

Untergeschosse

[3] a. Im ersten Untergeschoss werden den Wohnungen und Abeitsnutzungen dienende Keller-, Gemeinschafts-, Infrastrukturräume und dergleichen platziert. Ebenfalls im ersten Untergeschoss ist eine Einstellhalle für Stamm- und Besucherparkplätze sowie bei Bedarf eine separate Einstellhalle für spezielle Dienstleistungs-Nutzungsansprüche (z. B. Polizeistützpunkt) unterzubringen.

b. Weitere Untergeschosse können gebaut werden, ihre Nutzung richtet sich nach den Bedürfnissen der Eigentümerschaft soweit sie die Schutzinteressen der Wohn- und Arbeitsnutzung in darüberliegenden Baubereichen und angrenzender nachbarlicher Nutzungen nicht tangieren; zu verhindern sind insbesondere Lärm-, Erschütterungs-, Geruchs-, Schadstoffimmissionen. Die zusätzlichen Nutzungen müssen verkehrsarm sein.

c. Im Falle einer Erstellung zusätzlicher (2. und weiterer) Untergeschosse ist vor Baugesuchseingabe ein entsprechendes Nutzungskonzept dem Gemeinderat Reinach zur Genehmigung vorzulegen.

Die vorgesehene Dimensionierung der Autoeinstellhalle geht von 110 Wohneinheiten aus. Werden kleinere Wohneinheiten in grösserer Anzahl erstellt, so werden mehr Parkplätze benötigt, was evtl. zu einer Inanspruchnahme eines 2. UGs als Autoeinstellhalle führen kann.

Die Unbestimmtheit des § 3 Abs. 3 lit. b liegt in der Tatsache begründet, dass die Deponie des Areals Alter Werkhof ausgehoben wird und potentielle Nutzungen im unterirdischen Volumen dieses Aushubs nicht grundsätzlich verhindert werden sollen. Da zum aktuellen Zeitpunkt jedoch weder Investoren noch allfällige Mieter dieser Untergeschosse bekannt sind, bleibt die Nutzungsart offen. Gleichzeitig soll jedoch sichergestellt sein, dass die angrenzenden Nutzer nicht beeinträchtigt werden und dass der eventuelle zusätzliche Verkehr auf ein Minimum beschränkt bleibt.

§ 4 Mass der baulichen Nutzung

Bruttogeschossfläche

1 a. Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) innerhalb des gesamten Quartierplan-Areals beträgt:

Total gesamtes QP-Areal:	**max. Bruttogeschossfläche**	**18'400 m^2**

b. Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche pro Baubereich beträgt:

	maximal zulässige BGF
Baubereich A	4'410 m^2
Baubereich B	4'360 m^2
Baubereich C	4'580 m^2
Baubereich D	5'050 m^2

c. In Abweichung zu § 4 Abs. 1 lit. b sind geringfügige Verschiebungen von Bruttogeschossflächen von einem Baubereich in einen andern zulässig, sofern das städtebauliche und aussenräumliche Konzept nicht nachteilig beeinflusst wird. Solche BGF-Verschiebungen bedürfen der Zustimmung der zuständigen Baubewilligungsbehörde.

Nachweis der baulichen Ausnützung (Ausnützungziffer, AZ)

Quartierplan-Fläche total *14'365 m^2*

$$AZ = \frac{18'400m^2}{14'365m^2} \times 100\% = 128\%$$

Nachvollzug der Bruttogeschossfläche (BGF)

BGF gem. Architekturprojekt (Stand: Juli '09)		*18'098 m^2*
davon:	*BGF Baubereich A*	*4'334 m^2*
	BGF Baubereich B	*4'292 m^2*
	BGF Baubereich C	*4'509 m^2*
	BGF Baubereich D	*4'963 m^2*
BGF Reserve ca.+ 1,6 %		*+ 302 m^2*
max. Bruttogeschossfläche QP Alter Werkhof		*18'400 m^2*

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

f Bastelräume im Untergeschoss, Gemeinschaftsräume;

g Mindestens einseitig offene Erdgeschosshallen (Hausdurchgang), Dachterrassen- oder Gartensitzplatzüberdachungen, Pergolen;

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

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

k Trafostation und / oder –anlagen, Entsorgungsanlagen;

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

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

§ 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 Situationsplan und der Schnittplan sowie die nachstehenden Quartierplan-Bestimmungen massgebend.

Baubereiche

[2] a. Mehrgeschossige Baukörper und Bauteile, welche dem Wohnen und / oder Arbeiten dienen, sind innerhalb der Baubereiche anzuordnen.

b. Die Baubereiche im Situationsplan begrenzen die Lage der Gebäude. Geringfügige Verschiebungen von partiellen Baubereichsbegrenzungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu beantragen und werden bewilligt, sofern das Gesamtkonzept der Überbauung keine Beeinträchtigung erfährt.

Mit der Flexibilisierung der Baubereiche soll erreicht werden, dass auf der Stufe des Baugesuches ein angemessener begründbarer Projektierungsspielraum bewahrt bleibt. Vorbehalten bleiben jedoch die baugesetzlichen Bestimmungen (z. B. Einhaltung von Grenzabständen gegen benachbarte Parzellen ausserhalb QP bzw. Einhaltung von Baulinien).

Überragen von Baubereichen

[3] Nicht zur baulichen Nutzung (BGF) zählende Klein- und Nebenbauten gemäss § 5 Abs. 4 des vorliegenden Reglementes dürfen als Anbauten an die Hauptbauten die Begrenzung der Baubereiche überragen bzw. ausserhalb der Baubereiche plaziert werden. Nachträgliche Standortänderungen sind möglich, wenn sie das Gesamtüberbauungskonzept nicht stören. Sie bedürfen der Zustimmung der Baubewilligungsbehörde.

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 (z. B. für Unterstände für Spielen und Begegnen, Geräteschopf, zusätzliche Velo-Unterstände etc.).

Nebenbauten

[4] a. Als Nebenbauten gelten eingeschossige Bauten (freistehend oder angebaut), welche nicht einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen, z. B. Velounterstände, offene Unterstände, Geräteschopf, überdachte Sitzplätze, Infrastrukturbauten (Ver- und Entsorgung) und dergleichen.

b. Nebenbauten können in Beachtung der Abstands- und Baulinien zu nachbarlichen Parzellen im QP-Areal plaziert werden. Nebenbauten sind als Teil des Aussenraumes im Umgebungsplan darzustellen und einheitlich zu gestalten. Nebenbauten sind baubewilligungspflichtig. Die Summe aller Grundflächen für Nebenbauten im QP-Areal darf 60m^2 nicht überschreiten. Ein allfälliger Ersatzbau für die bestehende Trafostation auf Parz. Nr. 4501 kann zusätzlich erstellt werden, er konsumiert nicht von den genannten 60m^2.

c. Parkplätze auf dem Vorplatz an der Bruggstrasse dürfen nicht baulich überdacht werden.

Trafostation (auf Parz. Nr. 4501, bestehend)

Aus städtebaulicher und aussenräumlicher Betrachtungsweise wäre eine unterirdische oder in ein Hauptgebäude integrierte Anordnung des Ersatzes für die bestehende Trafostation wünschenswert. Nach Möglichkeit ist in Beachtung betrieblicher und technischer Anforderungen auf eine solche siedlungsverträgliche Lösung hinzuarbeiten.

Unterirdische Bauten und Bauteile

5 Unterirdisch dürfen der Überbauung dienende Kellergeschosse und technische Anlagen wie Zivilschutzräume, Heizzentralen und dergleichen sowie die Autoeinstellhallen und allfällige weitere Nutzungen (vgl. § 3 Abs. 3 lit. b des vorliegenden Reglementes) gebaut werden, sie sind im ganzen QP-Perimeter zugelassen. 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 freigegeben (entsprechend ist die Lage im Situations- und Schnittplan nicht abgebildet), da die Ausgangslage zum Zeitpunkt des Baubeginns eine überdimensionierte Baugrube (ausgehobene Deponie) sein wird, welche eine Definition und / oder Einschränkung der Lage für unterirdische QP-Bestandteile nicht rechtfertigen würde.

Gebäudehöhe

6 Die Gebäudehöhe wird gemessen bis Oberkante rohe Decke.

Gebäudeprofile / Baubereich für Attikageschosse

7 a. Für die Definition der Gebäudeprofile (max. Gebäudehöhe inkl. Geschossigkeit) sind Situationsplan und Schnittplan massgebend. Absturzsicherungen dürfen das Gebäudeprofil der Hauptbauten vertikal überragen, sie haben sich dem Erscheinungsbild der gesamten Überbauung anzupassen und unterzuordnen.

b. Nebenbauten dürfen eine Gebäudehöhe von 2.5m nicht überschreiten.

c. Attikageschosse sind innerhalb der Baubereiche für Attikageschosse gemäss Situationsplan auszubilden. In jenen Abschnitten, in welchen die Attikageschossdefinition gemäss Situationsplan und die Baubereichsbegrenzung zusammenfallen, sind die Attikageschosse versatzlos auf die Fassade zu bauen.

Siehe Situationsplan / Schnittplan

Dachform und -begrünung

8 Als Dachform wird das Flachdach für Haupt- und Nebenbauten festgelegt. Die Dächer sind – soweit sie nicht als begehbare Dachterrassen verwendet werden – extensiv mit einheimischen Pflanzen zu begrünen. Für Neben- und Kleinbauten 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	[9] Die Vollgeschosszahl gemäss Situationsplan / Schnittplan definiert die maximal 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 und sind deshalb gesamthaft extensiv zu begrünen.	*Siehe Situationsplan / Schnittplan*
Technische Bauteile auf dem Dach	[10] 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. Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet. Sie benötigen eine Baubewilligung gemäss § 94 Abs. 1 lit. e RBV, dürfen keine Blendwirkung erzeugen und müssen sich harmonisch einfügen. Sie können die Flachdächer der Hauptbauten ebenfalls überragen.	*Regelung gemäss Vorgaben der Gemeinde Reinach.*
Gebäudeerschliessung	[11] Alle Baubereiche weisen je einen Gebäudedurchgang auf. Diese Gebäudedurchgänge dienen der QP-internen Fussgängererschliessung. Hauptzugänge zu den 'Wohngebäuden' befinden sich in den Durchgängen. Die Minimalbreite der Gebäudedurchgänge beträgt 6.0m. Mindestens ein Gebäudezugang im Bereich eines Gebäudedurchgangs ist als separater oberirdischer Zugang zur Autoeinstellhalle auszubilden.	*Siehe Situationsplan* *'Wohngebäude' entsprechen Bauten in Baubereichen B bis D* *Der geforderte separate Autoeinstellhallenzugang soll externen Mietern eine Zutrittsmöglichkeit zu Mietparkplätzen gewähren.*
Minergie-Standard	[12] Die Gebäude der Baubereiche A – D 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.*
Behindertengerechte Bauweise	[13] Die innere und äussere Erschliessung ist so zu gestalten, dass ihre Benützung auch Behinderten möglich ist. Insbesondere sind Hauszugänge, Lifte, Wohnungstüren sowie Zugänge zu Einstellhallen und zu Gemeinschaftsräumen rollstuhlgängig zu gestalten. Des Weitern sind in ausreichender Anzahl Behindertenparkplätze zu erstellen. Es sind alle Wohneinheiten behindertengerecht anpassbar zu realisieren.	*Verbindlich ist zu beachten: § 108 RBG vom 8.1.1998* *Als empfehlende Richtlinie: Norm SIA 500 "Hindernisfreie Bauten".*

Städtebauliche und landschaftliche Einpassung

[14] 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.

Spätere Änderungen / Ergänzungen an Bauten

[15] 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.

Verfahren bei baulichen Änderungen

[16] Vor der Eingabe von Baugesuchen für spätere bauliche Änderungen und Ergänzungen müssen in Zusammenarbeit mit den zuständigen kommunalen und kantonalen Fachinstanzen spezifische Gestaltungsrichtlinien bzw. Gestaltungskonzepte ausgearbeitet werden.

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

Änderungen zu und Abweichungen von den rechtskräftigen QP-Vorschriften bedürfen einer Mutation des Quartierplanes (vgl. auch § 11 des Quartierplan-Reglementes).

§ 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 zu realisieren. Für die Bepflanzung sind hauptsächlich einheimische und standortgerechte Arten zu wählen.

Siehe Situationsplan / Schnittplan

Umgebungsplan

[2] Für die definitive Anlage ist im Baubewilligungsverfahren ein Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:200 einzureichen, welcher integrierter Bestandteil der Baubewilligung wird. Neben der Lage von An- und Nebenbauten beinhaltet der Umgebungsplan insbesondere die genaue Lage und Ausgestaltung der Detailerschliessungen und Quartierplätze, siedlungsinterne und öffentliche Fusswege, Spielflächen, Terrainveränderungen, Böschungen und Stützmauern, die Art und Lage der öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen, 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. Das entsprechende Entsorgungskonzept ist mit der Gemeinde Reinach abzusprechen.

Terrainmodellierungen, Terrainlinie und Böschungen	[3] a. Die neuen Höhen der Terrainoberfläche werden im Rahmen des Baugesuches im Umgebungsplan abschliessend geregelt. Die neue gestaltete Terrainlinie gemäss Schnittplan hat richtungsweisenden Charakter. b. Grundsätzlich sollen die Niveauunterschiede mit Böschungen überwunden werden. Mauern sind nur in Ausnahmefällen gestattet. c. Bei neuen Baumstandorten oberhalb der Untergeschosse / Autoeinstellhalle muss eine minimale Humusüberdeckung von 1.0m gewährleistet sein.	*Siehe Schnittplan* *Von der im Schnittplan abgebildeten Terrainabsenkung kann abgewichen werden. Baugruben-Verfüllungen bis zum heutigen Terrain sind denkbar.*
Private Frei- und Grünflächen	[4] Der privat nutzbare Gartenraum zu den Erdgeschosswohnungen soll maximal 15.0% der Gesamtfläche von 14'365m^2 betragen. Privat nutzbare Gartenräume sind von den öffentlichen Freiflächen ausschliesslich mit Hecken einheimischer Pflanzenarten abzugrenzen. Die Hecken dürfen maximal 1.40m hoch sein.	*Die Konkretisierung der Gestaltung nach einheitlichem Konzept erfolgt im Umgebungsplan auf Stufe des Baubewilligungsverfahrens.* *Der privat nutzbare Gartenraum soll maximal knapp ein Viertel der gesamten Grün- und Freiflächen einnehmen.*
Neue Baumstandorte	[5] Die Freiflächen sind insgesamt mit ca. 50 Hochstammbäumen zu bepflanzen. Im Umgebungsplan sind die genaue Lage, die Anzahl der Bäume sowie die Baumarten im Detail zu konkretisieren. Verbindlich sind im Umgebungsplan eine Baumreihe entlang der Bruggstrasse auf dem Vorplatz des Gebäudes A sowie Baumgruppen als südlichen Abschluss des Quartierplan-Areals zur Nachbarschaft hin festzulegen.	*Vgl. § 6 Abs. 3 lit. c des vorliegenden QP-Reglementes*
öffentlicher Quartierplatz / Aufenthaltsbereiche Spielplätze	[6] a. Der öffentliche Quartierplatz und die Aufenthaltsbereiche sind als multifunktionale Räume für die Quartierbewohnerinnen und -bewohner auszugestalten und bereitzustellen. b. Es sind 3 Spielplätze vorwiegend für Kleinkinder zu erstellen. Ihre Lage ist im Situationsplan konzeptionell bezeichnet. Die Ausgestaltung und genaue Lage ist Bestandteil des Umgebungsplanes. Die Spielplätze dienen ausschliesslich der Siedlungsbewohnerschaft. c. Die konkrete Ausgestaltung des Quartierplatzes und der Spielplätze und die entsprechenden Ausstattungen mit Spiel- und Verweilelementen werden im Umgebungsplan auf Stufe Baugesuch festgelegt.	*Die Kompetenz- und Verantwortlichkeitsaufteilung zwischen Gemeinde und Bauherrschaft ist im QP-Vertrag zu regeln.* *Siehe Situationsplan*
Vorplatz Gebäude A	[7] Der im Situationsplan im Nordwesten eingetragene Vorplatz dient in erster Linie als Kundenvorfahrt für die Dienstleistungsbetriebe im Baubereich A (z. B. Polizeistützpunkt). Der Vorplatz wird für Motorfahrzeuge von der Schalbergstrasse her erschlossen. Die Detailgestaltung des Platzes ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens im Umgebungsplan festzulegen.	*Siehe Situationsplan*

Schutz und Pflegemassnahmen

8 Sämtliche in den Quartierplan-Vorschriften bezeichneten Grün-Elemente sind, wie sie im Umgebungsplan auf Stufe Baugesuch definiert 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.

§ 7 Erschliessung und Parkierung

Quartierplan-Erschliessung

1 Die Unterteilung der Frei- und Grünflächen 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 den Autoeinstellhallen wird über die Ein- und Ausfahrt Autoeinstellhallen gemäss Situationsplan an der Bruggstrasse abgewickelt. Allfällige bauliche Massnahmen an der Bruggstrasse gehen zu Lasten der Bauherrschaft. Im Rahmen der Baugesuchseingabe ist ein Signalisierungs- und Markierungsplan vorzulegen, welcher alle Massnahmen im Verkehrskörper der Bruggstrasse aufzeigt.

Die Verkehrskonzeption basiert auf dem "Verkehrsgutachten. Quartierplan Alter Werkhof" der Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, Muttenz, vom 18. Juni 2009, vgl. Planungs- und Begleitbericht.
Der zu erstellende Signalisierungs- und Markierungsplan ist inkl. Verkehrsgutachten vor Baugesuchseingabe dem Tiefbauamt BL zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen.

b. Öffentliche Fusswegverbindungen durch das QP-Areal sind zwischen den Baubereichen A und B, zwischen den Baubereichen C und D sowie als nördliche Fortsetzung der Strasse 'In den Steinreben' zur Bruggstrasse auszubilden. Die Verbindungen sind grundbuchrechtlich zu sichern.

Sicherstellung öffentlicher Fusswegverbindungen durch Grundbuch-Eintrag: QP-Vertragsinhalt (vgl. § 10 Abs. 2 des vorliegenden Reglementes).

c. Quartierinterne Fusswegverbindungen sind in Nord-Süd-Richtung von der Bruggstrasse durch die Gebäudedurchgänge hindurch zur Schalbergstrasse (in der Südwestecke des QP-Areals) und in Ost-West-Richtung zwischen den Baubereichen B und C anzulegen. Der Quartierplatz an der Schalbergstrasse kann Fussgängererschliessungsfunktionen übernehmen. Die Fussgängerverbindungen sind, sofern sie Böschungen passieren, wenn immer möglich als Rampen anzulegen.

d. Die unter den Punkten b und c genannten drei Fusswegverbindungen in Ost-West-Richtung zwischen den Baubereichen A – D müssen als Service- und Noterschliessung befahrbar sein.

Entsprechende Abklärungen müssen vor Baugesuchseingabe mit der Feuerwehr getroffen werden (Anzahl, Breite, Belastbarkeit der Notzufahrten etc.).

e. Oberirdische Besucherparkplätze inkl. derjenigen auf dem Vorplatz gemäss Situationsplan werden von der Schalbergstrasse her erschlossen.

f. Als Abschluss der Strasse "Tschäpperliring", die von Osten her an den QP-Perimeter heranreicht, ist teilweise auf dem QP-Areal ein Wendeplatz zu plazieren.

Erstellung und Unterhalt von Erschliessungsinfrastrukturen

2 Alle unter § 7 Abs. 1 des vorliegen Reglementes genannten Erschliessungsinfrastukturen sind durch die Eigentümerinnen und Eigentümer der Quartierplan-Überbauung zu erstellen und dauernd zu unterhalten. Die Gestaltung dieser Anlagen hat nach einheitlichem Projekt auf Stufe Baugesuch (Umgebungsplan) zu erfolgen.

Beläge

3 Fusswege, Plätze und oberirdische Parkplätze sind nach Möglichkeit nicht zu versiegeln und sollen mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien befestigt werden. Das Meteorwasser ist in jedem Fall versickern zu lassen.

Das Entwässerungskonzept (Versickerung) ist vor der Baugesuchseingabe in Absprache mit der Gemeindeverwaltung Reinach zu erarbeiten.

Parkierung

4 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. Dabei sind genügend gedeckte Veloabstellplätze vorzusehen.

b. Jeder Baubereich A – D verfügt über ausreichend gedeckte Abstellräume für Velos, Kinderwagen und ähnliches.

Massgebend ist § 106 RBG sowie die dazugehörenden Bestimmungen der RBV (Anhang 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).

Anordnung der Abstellplätze vgl. Planungs- und Begleitbericht.

Parkplatznachweis vgl. folgende Seite

Parkplatznachweis für Personenwagen / Dienstfahrzeuge

Nutzungsart		Stamm-PP	Besucher-PP
Wohnen: PP-Grundbedarf der Baubereiche A – D (110 WE) gem. RBG/RBV		**soll 110 PP** *≙ 110 WE x 1.0 PP/WE* *gem. Anh. 11/1 RBV*	**soll 33 PP** *≙ 110 WE x 0.3 PP/WE* *gem. Anh. 11/1 RBV*
Dienstleistungen / Büro [1] (ausser Polizei) in Baubereich A *2 Geschosse à 480m² = 960m² BGF gemäss Architektenplan*	***Reduktinosfaktor [1] R1 = 0.6 gem. Anh. 11/2 RBV***	**soll 8 PP** *ca. 32 Arbeitsplätze:* *960m² BGF x (1 Arbeitsplatz/30m² BGF)* *bei 0.4 x R1 PP / Arbeitsplatz* *gem. Anhängen 11/1+2 RBV*	**soll 4 PP** *ca. 32 Arbeitsplätze:* *960m² BGF x (1 Arbeitsplatz/30m² BGF)* *bei 0.2 x R1 PP / Arbeitsplatz* *gem. Anhängen 11/1+2 RBV*
Verkauf (wenig kundenintensiv) [1] in Baubereich A *445m² BGF, davon 270m² Verkaufsfläche gemäss Architektenplan*		**soll 3 PP** *ca. 9 Arbeitsplätze:* *445m² BGF x (1 Arbeitsplatz/50m² BGF)* *bei 0.4 x R1 PP / Arbeitsplatz* *gem. Anhängen 11/1+2 RBV*	**soll 5 PP** *berechnet aus:* *270m² Verkaufsfläche x (0.03 Parkplatz / m² Verkaufsfläche) x R1* *gem. Anhängen 11/1+2 RBV*
Polizei gemäss Raumprogramm Hochbauamt 2007		**soll 32 PP**	**soll 3 PP**
TOTAL		**ca. 153 PP**	**ca. 45 PP**
Verteilung ober- und unterirdisch	*unterirdisch*	***ca. 145 PP*** *davon 24 in separater Polizei-Einstellhalle)*	***ca. 26 PP***
	oberirdisch	***ca. 8 PP*** *(alle 8 für Polizei)*	***ca. 19 PP*** *(davon 3 für Polizei-Besucher)*

Diese Zahlen beruhen auf der Annahme einer Erstellung von 110 Wohneinheiten (WE), sie ändern sich bei Modifikation des Wohnungsbestandes und –mixes entsprechend. Wenn mehr Parkplätze benötigt werden, sind diese in der Autoeinstellhalle unterzubringen, allenfalls (bei Platzmangel im 1. UG) in einem zusätzlich zu erstellenden 2. UG.

[1] Gemäss Anhängen 11/1+2 RBV könnte mit einem Reduktionsfakor R1 von 0.5 gerechnet werden, basierend auf einer Kursfolge in Richtung Ortskern (Basel) von 3.75min während der Spitzenstunde 17-18h MO-FR an der Haltestelle Vogesenstrasse, Linien 11 und 11E kumuliert; gültig für Fahrpläne 2008 und 2009. Diese Haltestelle liegt innerhalb einer Gehdistanz von weniger als 350m zu Wohn- und Dienstleistungsgebäuden der QP-Bebauung. ***In Anlehnung an die bisherige Reinacher Praxis wurde mit einem leicht erhöhten Reduktionsfaktor R1 von 0.6 gerechnet.***

§ 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 entsprechendes Standortkonzept für Abfallcontainer ist im Situationsplan ersichtlich. Ein detailliertes Abfallkonzept ist vor Realisierung der Quartierplan-Überbauung der Gemeinde Reinach zur Beurteilung vorzulegen, dabei sind Containerstandorte an der Schalbergstrasse zu definieren.

Siehe Situationsplan

Wertstoffe

[3] Im Situationsplan ist ein Bereich an der Schalbergstrasse eingetragen, in welchem eine versenkbare Wertstoffsammelstelle zu errichten ist.

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

Durchleitungsrechte

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

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

Aussenantennen und Parabolantennen

[5] a. Das Aufstellen von Aussenantennen (Fernseh-, Parabolantennen etc.) ist bewilligungspflichtig. Bewilligungsinstanz ist die Baubewilligungsbehörde.

b. Ihre Gestaltung ist so umzusetzen, dass keine verunstaltende Wirkung von der Antenne ausgeht (z. B. dass sie von aussen nicht einsehbar ist und dass sie keine Blendwirkung verursacht). Ausnahmen können gewährt werden werden, wenn die Antennen im öffentlichen Interesse notwendig sind (z. B. Funkantenne für Polizeistützpunkt).

vgl. § 120 Abs. 1 lit. g RBG und § 92 Abs. 1 lit. d RBV

§ 9 Lärmschutz

Belastungsgrenzwerte ES II / III

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

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

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. Dies betrifft insbesondere das Festlegen der Baustellenorganisation bzw. des Baustellenverkehrs und der Bauzeiten.

Quartierplan-Vertrag

[2] Für die Realisierung der Quartierplan-Überbauung haben die GrundeigentümerInnen und die Einwohnergemeinde Reinach einen Quartierplan-Vertrag abzuschliessen.

Darin sind insbesondere zu regeln:

- Anpassung Grundeigentum (Parzellierung) innerhalb QP-Areal
- Anpassungen an Basisinfrastruktur der Gemeinde und des Kantons (Bruggstrasse, Wendeplatz Tschäpperliring etc.)
- Beleuchtung der Quartier-Erschliessungsflächen
- öffentliche Gehrechte
- Quartierplatz, Kompetenz- / Verantwortlichkeitsaufteilung
- Bau-, Grenzbau- und Näherbau- sowie Durchleitungsrechte
- Erstellung und Nutzung gemeinschaftlicher Infrastruktur (Einstellhalle etc.)
- Sammelstelle Grünabfälle / Wertstoffe
- Unterhalt und Benutzungsrechte (Aussenraum etc.)
- Parkplatzbewirtschaftung
- Baustellenverkehr
- u. a. m.

Die Quartierplan-Vertragspunkte sind nicht abschliessend aufgeführt bzw. sind nur nach Bedarf der Vertragspartner zu regeln.

Etappierung

[3] Eine Etappierung der Bebauung ist aufgrund der bautechnischen Abhängigkeiten schwierig zu bewerkstelligen und deshalb nicht vorgesehen. Aufgrund der vorgängigen Sanierung der Deponie wird die Bebauung in einer Bauetappe (mehrere Bauphasen) erstellt. Über allfällige Änderungen entscheidet die Baubewilligungsbehörde.

Mit dieser Regelung soll verhindert werden, dass die ausgehobene Deponiegrube längere Zeit offen bleibt. Eine zwischenzeitliche Verfüllung der Baugrube soll aus ökologischen Gründen vermieden werden.

Sanierung Deponie

[4] Die Deponie wird in einem Durchgang saniert. Unmittelbar nach Abschluss der Sanierung der Deponie ist mit den Bauarbeiten zu beginnen, um eine Infiltrierung des Grundwassers zu verhindern.

Parzellierung

[5] 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.

§ 11 Abweichungen / Ausnahmen

Gesamtkonzept für Abweichungen

[1] Abweichungen 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 der zuständigen Baubewilligungsbehörde 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.

Voraussetzung für Ausnahmen

[3] Voraussetzung für Ausnahmen 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. Änderungen zum oder Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Änderung erfolgen.

Vgl. § 1 des vorliegenden QP-Reglementes

§ 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 (vgl. Situationsplan).

Inkrafttreten

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

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	28. Juli 2009
Beschluss des Einwohnerrates:	15. März 2010
Referendumsfrist:	18. März bis 19. April 2010
Urnenabstimmung:	26. September 2010
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 2	vom 13. Januar 2011
Planauflage	von 13. Januar bis 11. Februar 2011

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident | Der Geschäftsleiter

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 98 vom 17. Jan. 2012

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 3 vom 19.01.12

Der Landschreiber