Gemeinde Reinach

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplan "Überbauung Mischeli"

Situationsplan / Schnittplan 1:500

Exemplar: EXEMPLAR AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr.: 55/ QP/ 7/ 0
55/ GÜ/ 1/ 2

Beschluss des Gemeinderates:	09. März 2010
Beschluss des Einwohnerrates:	23. Mai 2011
Referendumsfrist:	24. Mai 2011 - 27. Juni 2011
Urnenabstimmung:	---
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 27 vom	07. Juli 2011
Planauflage:	07. Juli 2011 - 17. August 2011

Namens des Gemeinderates
Der Gemeindepräsident: Der Geschäftsleiter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 939 vom 12. Juni 2012
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 24 vom 14.6.12
Der Landschreiber:

Bearbeitung: Stump & Schibli Architekten BSA, Clarastrasse 6, CH-4058 Basel, Tel. +41 61 273 88 50 / Fax +41 61 273 88 51
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
c	14.04.2009	GS	SC	GS	
d	10.03.2010	GS	SC	GS	
e	19.08.2010	GS	SC	GS	
f	31.01.2012	GS	SC	GS	

Designfile: G:\GEMEINDE\Reinach\55-035\Pläne\55035_QPPlan_RRG.2d
GB-Grundlage: Grundbuch Juni 08
Planformat: 84 x 74
Ausdruck: 16-02-2012

Legende:

Verbindlicher Planinhalt

Situationsplan Schnittplan

- Quartierplan-Perimeter

Bebauung

- Baubereich A bis C für Hauptbauten
- Baubereich für Hauptbauten in Schnittgerade projiziert
- minimaler Baubereich C (Kirchgemeindezentrum)
- AEH: Autoeinstellhalle unterirdisch
- EG + 3 OG: Definition der maximalen Vollgeschosse
- GH = 311.2: maximale Gebäudehöhe in Meter über Meer (Oberkante rohe Decke)

Aussenraum

- Frei- und Grünflächen
- öffentlicher Zentrumsplatz (genaue Lage / Ausdehnung ist im Umgebungsplan festzulegen)
- S/B: öffentlicher Spiel- und Begegnungsplatz
- bestehender Baumstandort

Erschliessung

- öffentliche Fusswegverbindung (genaue Lage ist im Umgebungsplan festzulegen)
- Service- und Noterschliessung (Minimalbreite 3m)
- ~~Ein- und Ausfahrt Autoeinstellhalle, unterirdisch~~ *Vom Regierungsrat nicht genehmigt*
- ca. 9 P: ungefähre Lage oberirdische Parkplätze
- Haupterschliessung Gebäude (Lage variabel)

Orientierender Planinhalt

- Gebäude bzw. Bauvolumen gemäss Bebauungskonzept
- Gebäude bzw. Bauvolumen gemäss Bebauungskonzept in Schnittgerade / projiziert
- Gebäudeabbruch
- Reformierte Kirche: kantonal zu schützen gem. BIB
- bestehendes Pfarrhaus
- Niederbergstrasse gestaltet als öffentlicher Begegnungsraum (Projekt Gemeinde in Abstimmung mit Quartierplan und Mischeli-Zenter-Revitalisierung)
- fussgängersichernde Massnahme (Projekt Gemeinde in Abstimmung mit Quartierplanung)
- öffentliche Strassen / Trottoirs ausserhalb Quartierplan
- neuer Baumstandort (konzeptionelle Festlegung > Konkretisierung im Umgebungsplan)
- Bereich für oberirdische Veloabstellplätze
- unterirdische Abfallsammelstelle (genaue Lage ist im Bauprojekt festzulegen)
- rechtskräftige Strassenbaulinie
- Schnittlinie
- bestehender Terrainverlauf
- H = 297.15: Zirkahöhe Terrain in Meter über Meer (als Richtmass)

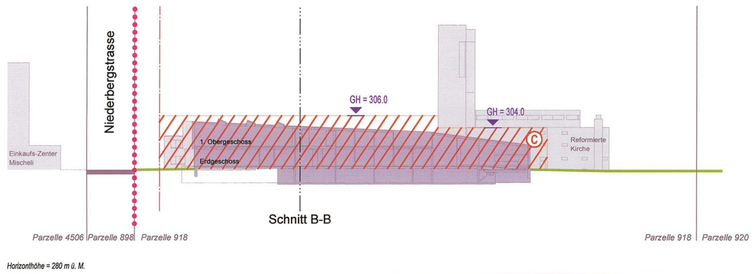
Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Situationsplan: Bebauung, Aussenraum und Erschliessung

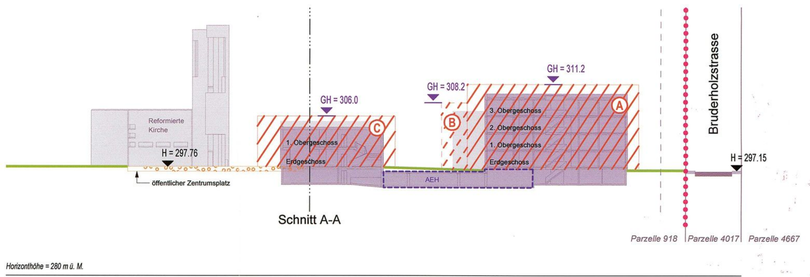


Schnittplan: Gebäude- und Terrainprofil

Schnitt A - A



Schnitt B - B



Gemeinde Reinach
Kanton Basel-Landschaft

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

55/ QR/ 7/ 0

Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Überbauung Mischeli“

Aufbau des Reglementes als Beispiel

Spalte für:

Marginalie

(Randbemerkung bezugnehmend auf die Vorschrift in der mittleren Spalte)

Beispiel

⇩

QP-Bestandteile

Spalte für:

Grundeigentumsverbindliche Vorschriften

Sie unterstehen der:

- **Beschlussfassung durch den Gemeinde- und den Einwohnerrat,**
- **Genehmigung durch den Regierungsrat.**

Beispiel

⇩

Erlass

Die Einwohnergemeinde Reinach erlässt, gestützt auf §§ 2 – 7 und §§ 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, im Gebiet "Mischeli" Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus dem Quartierplan-Reglement und dem nachfolgend aufgeführten Quartierplan "Überbauung Mischeli":

Quartierplan „Überbauung Mischeli" beinhaltend:
- im Situationsplan 1:500: Bebauung, Aussenraum und Erschliessung
- im Schnittplan 1: 500: Gebäude- und Terrainprofil

Die Pläne des im Rahmen des Studienauftrages 2007 ausgewählten Siegerprojektes „Insieme" und die Weiterentwicklungen desselben 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.

Spalte für:

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

⇩

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 "Überbauung Mischeli".

Nach Begutachtung der 6 eingereichten Studienaufträge hat die Veranstalterin (Evangelisch Reformierte Kirchgemeinde Reinach und Genossenschaft Aumatt Reinach) sich, auf Empfehlung des Beurteilungsgremiums (Bericht vom 11. November 2007), für das Projekt der Stump & Schibli Architekten BSA, Basel 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

Stump & Schibli Architekten BSA
Clarastrasse 6
CH-4058 Basel
Tel. +41 61 273 88 50
Fax. +41 61 273 88 51

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 und Unterhalt des Aussenraumes*** **8**

§ 7 ***Erschliessung und Parkierung*** **11**

§ 8 ***Ver- und Entsorgung*** **12**

§ 9 ***Lärmschutz und Hochwasserschutz*** **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 "Mischeli" Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus dem Quartierplan-Reglement und dem nachfolgend aufgeführten Quartierplan "Überbauung Mischeli":

Quartierplan „Überbauung Mischeli“ beinhaltend:
- im Situationsplan 1:500: Bebauung, Aussenraum und Erschliessung
- im Schnittplan 1: 500: Gebäude- und Terrainprofil

Die Pläne des im Rahmen des Studienauftrages 2007 ausgewählten Siegerprojektes „Insieme“ und die Weiterentwicklungen desselben 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 "Überbauung Mischeli".

Nach Begutachtung der 6 eingereichten Studienaufträge hat die Veranstalterin (evangelisch reformierte Kirchgemeinde Reinach und Genossenschaft Aumatt Reinach) sich, auf Empfehlung des Beurteilungsgremiums (Bericht vom 11. November 2007), für das Projekt der Stump & Schibli Architekten BSA, Basel 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 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.

Zweck

[1] Die Quartierplanung "Überbauung Mischeli" bezweckt die städtebauliche Stärkung und Weiterentwicklung des Quartierzentrums „Mischeli“ unter Einbezug des baulichen Ensembles der Kirche und des Pfarrhauses sowie der öffentlichen Grünfläche (Spiel- und Begegnungsplatz Parz. 920). Eine präzise neue bauliche Ordnung und Aussenraumkonzeption verbindet das Kirchliche mit dem kommerziellen Zentrum (Mischeli-Zenter).

Gesamtüberbauung (Vertragsplan) „Mischeli“, RRB Nr. 1238 vom 30.04.1968 und Mutation, RRB Nr. 3403 vom 03.11.1992

Das vorliegende QP-Areal ist Teil der rechtskräftigen Gesamtüberbauung (Vertragsplan) „Mischeli“, welche in den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts entwickelt und nach dessen Plänen grösstenteils überbaut wurde. Insbesondere ein Teil des heutigen QP-Areals wurde jedoch bezüglich des vorgegebenen Bebauungs- und Aussenraumkonzeptes nicht umgesetzt bzw. realisiert, was die bereits dannzumalige wichtige Zielsetzung der Zentrumsbildung „Mischeli“ zu wenig unterstützte. Die neue Quartierplanung „Überbauung Mischeli“ soll nun die nach wie vor gültige Zielsetzung der Zentrumsstärkung unterstützen und gleichzeitig die aktuellen Bedürfnisse der evangelisch reformierten Kirchgemeinde und der öffentlichen Hand abdecken. Eine zusätzliche Stärkung des Zentrums erfolgt koordiniert durch eine Revitalisierung des Einkaufs-Zenters Mischeli durch Private sowie die bauliche und gestalterische Aufwertung der öffentlichen Räume Spiel- und Begegnungsplatz Parz. 920, Niederbergstrasse sowie Erschliessungsstrasse Im Lerchengarten durch die Einwohnergemeinde.

Ziele

[2] Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- Stärkung des Quartierzentrums durch eine Neubebauung unter Einbezug von Kirche und Pfarrhaus.
- Neues Kirchgemeindezentrum als Teil des kirchlichen Zentrums, welches funktional und räumlich sämtliche bestehenden und künftigen kirchlichen und öffentlichen Bedürfnisse abdeckt.
- Neuer öffentlicher Zentrumsplatz mit Anbindung an Niederbergstrasse.
- Seniorenwohnungen in Zentrumsnähe, räumlich getrennt von den öffentlichen Nutzungen.
- Gestalterische, funktionale und ökologische Aufwertung der Umgebung und des Spiel- und Begegnungsplatzes (Parz. 920).

Siegerprojekt „Insieme" des Studienauftrages Überbauung Mischeli

Grundlage für die Quartierplanung „Überbauung Mischeli" bildet das Siegerprojekt „Insieme" der Stump & Schibli Architekten BSA, Basel. Ausführungen zur Philosophie und Ausprägung des Bebauungs- und Aussenraumkonzeptes sind dem Siegerprojekt sowie dem Bericht des Beurteilungsgremiums zum Studienauftrag vom 29.11.2007 zu entnehmen.

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

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

Geltungsbereich

[1] Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters, wie er im Situationsplan und im Schnittplan durch die rot punktierte Signatur markiert ist. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Siehe Quartierplan (Situationsplan / Schnittplan 1:500)

Inhalt der QP-Vorschriften

[2] Die Vorschriften regeln insbesondere verbindlich:
- Art und Mass der Nutzung der Bauten und des Areals
- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
- Gestaltung und Benützung sowie Unterhalt der gemeinschaftlichen Aussenräume
- Ober- und unterirdische Parkierung
- Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung
- Realisierung der Überbauung, Vollzug der Quartierplan-Vorschriften

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Hauptbauten

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

Baubereiche A und B: Wohnnutzung (Seniorenwohnungen), Räume und Einrichtungen für Gesundheits- und Sozialwesen wie Spitex, Krankenpflege, Beratung etc.

siehe Erwägungen RRB

Baubereich C (Kirchgemeindezentrum): Kirchliche und öffentliche Nutzungen im Sinne von §24 RBG wie Büros, Dienstleistung, Verwaltung, Räume und Einrichtungen für Gesundheits- und Sozialwesen wie Spitex, Krankenpflege, Beratung, Jugend-/Alterswesen, Vereine etc., Restauration, Räume/Säle für Veranstaltungen/Unterhaltung und zweckgebundene Wohnnutzung gemäss Abs. 3.

Pfarrhaus mit Wohnnutzung, Büros und Ähnliches.

Kirche mit Versammlungs-/Besprechungsräumen, Archiv, Jugendorganisation, Büros und Ähnliches.

Nutzungsarten (öffentl. Nutzungen im Sinne von §24 RBG) für Kirchgemeindezentrum, Pfarrhaus und Kirche

Die aufgeführten Nutzungsarten sind nicht abschliessend definiert. Weitere Nutzungsarten sind möglich, wenn sie mit der Erfüllung der öffentlichen bzw. kirchlichen Aufgaben verträglich sind.

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.

Grundsätzlich sind Nebenbauten im Sinne von § 4 Abs.3 sowie § 5 Abs.5 zulässig. Z. B. überdachte Veloabstellplätze, Trafohäuschen, Entsorgungsinfrastrukturen, Geräteschopf, Unterstände für Spielen und / oder Begegnen, Spielplatzinfrastruktur (WC, Spielplatzausstattung etc.) und dergleichen.

Wohnanteil Baubereich C (Kirchgemeindezentrum)

[3] Im Baubereich C ist Wohnnutzung bis 15% der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche erlaubt. Die Wohnnutzung muss mit den definierten kirchlichen bzw. öffentlichen Nutzungen im Baubereich C zweckgebunden sein.

Zulässige Bruttogeschossfläche Baubereich C = ca. 1'800m^2, maximale Wohnnutzung entspricht somit ca. 270m^2 BGF.

§ 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, unterirdische Waschküchen und Trockenräume, Schutzräume;

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

d unterirdische Einstellräume für Motorfahrzeuge inklusive Erschliessungswege und Überdeckung der Einstellhalleneinfahrt;

e überdeckte Veloabstellplätze

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

g Bastelräume im Untergeschoss, Gemeinschaftsräume im Untergeschoss, wie z.B. Jugendräume

h mindestens einseitig offene Erdgeschosshallen (Hausdurchgang), Dachterrassen- oder Gartensitzplatzüberdachungen, Pergolen;

i offene oder teilweise verglaste unbeheizte 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. 5 des vorliegenden Reglementes;

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

Bruttogeschossfläche

[4] Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) pro Baubereich bzw. innerhalb des gesamten Quartierplan-Areals beträgt:

Baubereich	**Zulässige Bruttogeschossfläche (BGF)**
Baubereich A	Richtmass ca. 1'900 m^2
Baubereich B	Richtmass ca. 1'600 m^2
Baubereich C (Kirchgemeindezentrum)	Richtmass ca. 1'800 m^2
Total Baubereiche A - C	**Max. BGF 5'300 m^2**
Pfarrhaus	BGF gemäss Baubewilligung Nr. 1032/1967 vom 22.09.1967 +15% für bauliche Erweiterungen (Anbauten)
Kirche	BGF gemäss Baubewilligung Nr. 1100/1961 vom 31.08.1961

Nachvollzug der zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF)

BGF gem. Architekturprojekt „Insieme" (Stand: März 09)

BGF Baubereich A	*1'823 m^2*
BGF Baubereich B	*1'524 m^2*
BGF Baubereich C	*1'739 m^2*
BGF Reserve ca.+ 4 %	*+ 214 m^2*
max. Bruttogeschossfläche Baubereiche A-C	*5'300 m^2*

Maximal zulässige Wohnnutzung vgl. § 3 Abs. 3.

Nutzungsreserve für spätere mögliche Bauerweiterungen als Anbauten (z.B. Anbau von Zwischenklimaräumen, Büroerweiterung etc.)

Nutzungstransporte

[5] Pro Baubereich A bis C wird je eine Bruttogeschossfläche als Richtmass festgelegt. Geringfügige Verschiebungen von Bruttogeschossflächen von einem Baubereich in einen anderen sind innerhalb der definierten Baubereiche zulässig, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

§ 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 sowie die nachstehenden Quartierplan-Bestimmungen massgebend.

Baubereiche A bis C für Hauptbauten

[2] a. Die mehrgeschossigen 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 Abweichungen 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 bzw. Einhaltung von Baulinien).

Minimaler Baubereich C (Kirchgemeindezentrum)

[3] Der minimale Baubereich C definiert eine minimale Fläche, welche für die Neuerstellung des Kirchgemeindezentrums nicht unterschritten werden darf. Dabei ist die Baute aus städtebaulichen Gründen mehrheitlich zweigeschossig zu konzipieren.

Durch die Festlegung des minimalen Baubereiches C wird sichergestellt, dass der im Studienauftrag nachgewiesene städtebauliche Kontext (Kirchgemeindezentrum mit Kirche und Pfarrhaus im Ensemble um einen zentralen öffentlichen Platz) in seiner räumlichen Qualität erhalten bleibt.

Überragen von Baubereichen

[4] Nicht zur baulichen Nutzung (BGF) zählende Nebenbauten gemäss § 5 Abs. 5 des vorliegenden Reglementes dürfen als Anbauten an die Hauptbauten die Begrenzung der Baubereiche überragen bzw. ausserhalb der Baubereiche platziert werden. Nebenbauten sind in das Gesamtbebauungs- und Aussenraumkonzept zu integrieren.

Als Voraussetzung für zusätzliche Nebenbauten im Aussenraum ist eine gestalterische Abstimmung und Integration der Bauten und Bauteile (z. B. für Unterstände für Spielen und Begegnen, Geräteschopf, zusätzliche Velo-Unterstände etc.) in das Gesamtbebauungskonzept im Rahmen des Baugesuchsverfahrens nachzuweisen.

Nebenbauten

[5] a. Als Nebenbauten gelten eingeschossige Bauten (freistehend oder angebaut), welche nicht dem Wohnen und Arbeiten dienen wie z. B. Velounterstände, offene Unterstände, Geräteschopf, überdachte Sitzplätze, Infrastrukturbauten (Ver- und Entsorgung, Spielen und Begegnen etc.) und dergleichen.

b. Die Summe aller Grundflächen für Nebenbauten auf Parzelle 918 darf 100m^2 nicht überschreiten (überdeckte Veloabstellplätze und überdeckte Autoeinstellhalleneinfahrt nicht eingerechnet).

c. Die Summe aller Grundflächen für Nebenbauten auf Parzelle 920 darf 200m^2 nicht überschreiten (überdeckte Veloabstellplätze nicht eingerechnet).

Unterirdische Bauten und Bauteile

[6] Unterirdisch dürfen der Überbauung dienende Kellergeschosse und technische Anlagen wie Zivilschutzräume, Heizzentralen, Einstellhallen-Erweiterung für die Baubereiche A bis C und dergleichen gebaut 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.

Unterirdische Bauten und Bauteile siehe Quartierplan.

Bauliche Änderungen Pfarrhaus	[7] Bauliche Änderungen und Erweiterungen des Pfarrhauses im Sinne von § 4 Abs. 4 des vorliegenden Reglementes sind als Anbauten möglich, wenn sie gestalterisch mit der Hauptbaute korrespondieren und in das Gesamtkonzept integriert werden.	*Nutzungsreserve siehe § 4 Abs. 4 des QP-Reglementes.*
Reformierte Kirche als Schutzobjekt	[8] Sämtliche Quartierplanmassnahmen sind in Beachtung der Erhaltung des integralen Schutzes der Kirche und deren Umgebung vorzunehmen.	*Die reformierte Kirche soll als integral zu schützendes Objekt in das kantonale Inventar der geschützten Kulturdenkmäler aufgenommen werden (vgl. BIB). Die Kirchgemeinde und die Einwohnergemeinde haben diesem Vorhaben bereits zugestimmt.*
Gebäudeprofile	[9] Für die Definition der Gebäudeprofile (max. Gebäudehöhe inkl. Geschossigkeit) ist der Quartierplan (Situationsplan und Schnittplan) massgebend. Messpunkt Dach für maximale Gebäudehöhe: Oberkante rohe Decke.	*Siehe Quartierplan (Situationsplan / Schnittplan 1:500)*
Dachform und -begrünung	[10] Als Dachform wird für Hauptbauten das Flachdach bzw. für das Kirchgemeindezentrum ein flach geneigtes Pultdach festgelegt. Für Nebenbauten ist die Dachform frei. Die Flachdächer sind 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.* *<u>Empfehlung für Dachbegrünung</u>: Verwendung von einheimischem Saatgut (z. B. "Basler Pflanzenmischung für extensive Dachbegrünungen"). Als Substrat nach Möglichkeit natürliches Bodenmaterial aus dem QP-Areal wählen und einbauen.*
Technische Bauteile auf dem Dach	[11] a. Oberlichter, Liftüberfahrten, Entlüftungsbauteile, u. Ä. können die Dächer 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 max. Gebäudehöhe (Flachdächer) der Hauptbauten ebenfalls überragen.	*Ordentliches Baubewilligungsverfahren (§ 86 ff RPV) nötig, gestützt auf gesetzliche Vorgaben in Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) § 94 Abs. 1 lit. e. RBV.*
Minergie-Standard	[12] Die Gebäude der Baubereiche A – C haben die Minergie-Anforderungen für Neubauten gemäss den Richtlinien der Qualitätsmarke "Minergie" zu erfüllen. Zur Sicherung des energetischen Qualitätsstandards 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.*

Hindernisfreie 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 Besprechungs-/ Gemeinschaftsräumen sowie Sälen rollstuhlgängig zu gestalten. Des Weitern sind rollstuhlgerechte Parkplätze zu erstellen. Es sind alle Wohneinheiten hindernisfrei 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 Neubauten sind als städtebauliches Ensemble 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. Es sind verbindliche Farb- und Materialkonzepte als Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens einzureichen.

Das massgebliche nachbarliche Siedlungs- und Landschaftsbild beinhaltet: Pfarrhaus, Kirche, umgebende Mischeli-Bebauung, örtliche Grünfläche (öffentlicher Spiel- und Begegnungsplatz).

Den Bauinteressenten wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens empfohlen, frühzeitig mit den zuständigen Fachinstanzen der Gemeinde die Materialisierung und Farbgebung vorzubesprechen.

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. (vgl. auch § 11 des Quartierplan-Reglementes).

§ 6 Nutzung, Gestaltung 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 standortheimische Arten zu wählen.

Landschaftsarchitektur

Mit der Neuplanung wird die Chance wahrgenommen, die Bauten bzw. deren Umräume in eine „gemeinschaftliche" Beziehung zueinander zu setzen, präzis zu definieren und die Spielwiese, wie auch die Niederbergstrasse in die Gesamtgestaltung einzubinden. Ziel ist es, das Ensemble Kirche, Kirchgemeindezentrum und Pfarrhaus zu stärken, gemeinsame Begegnungszonen zu schaffen und der Kirche einen Platz und hochwertigen Raum voran zustellen.

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 des öffentlichen Zentrumsplatzes, der Detailerschliessungen, siedlungsinterne und öffentliche Fusswege, Spiel- und Begegnungsflächen, 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, 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.

Terrainmodellierungen

[3] a. Die neuen Höhen der Terrainoberfläche werden im Rahmen des Baugesuches im Umgebungsplan abschliessend festgelegt. Der Terrainverlauf gemäss Schnittplan hat richtungsweisenden Charakter.

b. Grundsätzlich sollen die Niveauunterschiede mit weichen Terrainmodellierungen oder Böschungen überwunden werden.

Siehe Quartierplan (Schnittplan 1:500)

Öffentlicher Zentrumsplatz

[4] Der Zentrumsplatz ist als öffentlich nutzbarer Platz zu gestalten, welcher multifunktional bespielbar ist. Insbesondere hat die Gestaltung folgendes sicherzustellen:

- Einpassung in das bauliche Ensemble Kirche, Pfarrhaus und Kirchgemeindezentrum sowie in die Umgebung
- Gestaltung als öffentlicher Begegnungsraum
- Erschliessungsfunktion (insb. Fussgänger) für das bauliche Ensemble
- Räumliche Anbindung an die Niederbergstrasse und das Mischeli-Zenter

Vorschlag für Umgestaltung Niederbergstrasse

Die Zone zwischen dem Mischeli-Zenter und dem Kirchgemeindeareal wird auf der Fussgänger-Ebene von allen sichtbehindernden Elementen entrümpelt. Der Strassenraum der Niederbergstrasse soll wieder spürbar werden, aber mit versetzt angeordneten, kurzen Baumreihen eine räumliche Spannung erhalten und eine klare Botschaft als reiner Langsamverkehrsraum aussenden. Die Platanen nehmen ein in der Nachbarschaft gerne verwendetes Thema auf, sie werden unter Schnitt gehalten, so dass sie zwar dem Fussgänger ein räumliches Erlebnis bieten, aber keine Konkurrenz zum Mischeli-Zenter und dem neuen Kirchgemeindezentrum werden. Zwischen den Zugängen zum Einkaufszentrum und den öffentlichen Nutzungen entsteht eine lebendige und attraktive Zone, die leicht ansteigend zum ruhigen Kirchplatz übergeht.

Frei- und Grünflächen

[5] Zur Sicherstellung einer hohen Aussenraumqualität sind die im Quartierplan definierten Frei- und Grünflächen unter Einbezug der wertvollen bestehenden Bäume nach einem einheitlichen Aussenraum-Konzept zu gestalten und anzulegen. Dabei ist der westliche Pfarrhaus-Aussenraum in das Gesamtkonzept einzubeziehen.

Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept baut auf den vorhandenen Qualitäten auf und bereinigt verunklärende Elemente. Die in der sanft modellierten Wiesenlandschaft stehenden Nussbaumgruppen haben eine hohe Qualität und bilden mit ihrem tiefen Kronenansatz Orte mit eigener Atmosphäre. Sie werden neu ergänzt durch Baumpaare aus mehrstämmigen oder tief ansetzenden Edelkastanien, und auch die Modulation der Landschaft wird fortgeführt.

Bestehende und neue Baumstandorte

6 Der Quartierplan definiert die bestehenden erhaltenswerten Bäume und macht konzeptionelle Aussagen über zu ergänzende neue Baumstandorte. Im Umgebungsplan sind, gestützt auf das Aussenraum-Konzept, die genaue Lage, die Anzahl der Bäume sowie die Baumarten im Detail zu konkretisieren.

Öffentlicher Spiel- und Begegnungsplatz

7 Der öffentliche Spiel- und Begegnungsplatz auf Parzelle 920 soll in einem separaten Detailplanungsverfahren unter der Führung der Einwohnergemeinde Reinach revitalisiert und umgestaltet werden. Bei der Umgestaltung ist insbesondere zu beachten:

- Aussenraumkonzept des Siegerprojektes des Studienauftrags
- Baumkonzept als seitliche Raumfassung des Platzes
- Durchgängiges öffentliches Wegnetz nach allen Seiten
- Spielwiese öffnen/vergrössern (Konsequenz: Verschiebung der Spielgeräte etc.)
- Notwendige Platzinfrastruktur sicherstellen wie Wasserstelle (Brunnen), WC-Anlage, Ausstattung für Begegnen, Geräteschopf Unterhalt und Ähnliches

Vorschlag für Umgestaltung Spiel- und Begegnungsplatz

Im Spielplatzbereich wird auf beiden Seiten eine Raumfassung mittels gemischten Baumhainen angestrebt, wie sie an der Bruderholzstrasse schon mehrheitlich vorhanden ist. Die offene, weite Spielwiese wird von den Spielgeräten befreit und seitlich mittels schmalen Wegen vor den Baumhainen gesäumt. Die Spielgeräte werden neu in den beiden seitlichen, Schatten spendenden Hainen untergebracht. Die umlaufende Hainbuchenhecke bleibt erhalten und wird an beiden Seiten bis zum ersten Wegknick ins Areal hineingeführt. Sie wird so tief geschnitten, dass eine gute Ein- und Übersicht ermöglicht wird, die Sicherheit der spielenden Kinder aber gewährleistet ist.

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

Areal-Erschliessung

[1] Für die ungefähre Lage bzw. Klassierung (Dimensionierung) der Erschliessungsflächen, Zufahrten, Plätze, Wege und Haupterschliessungen innerhalb des Quartierplan-Areals ist der Quartierplan massgebend. Abweichungen sind möglich sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt. Die genaue Lage, Dimensionierung und örtliche Ausdehnung sämtlicher Erschliessungsflächen (inkl. Service- und Noterschliessung) ist im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens im Detail festzulegen.

Siehe Quartierplan (Situationsplan 1:500)

Wegnetz gemäss Siegerprojekt „Insieme"
Das Wegnetz ermöglicht eine gute Durchquerung des Areals in alle Richtungen. Dabei soll die Anbindung mit dem öffentlichen Zentrumsplatz ans Quartier – vor allem ans Mischeli-Zenter - verbessert werden. Mittels unterschiedlicher Wegbreiten können unterschiedliche Öffentlichkeitsgrade postuliert werden, an den Aufweitungen entstehen kleine Plätze mit Sitzmöglichkeiten. So entsteht eine Vielzahl von kleinen und grösseren Rundwegmöglichkeiten für die älteren Bewohner, aber auch eine gute Durchlässigkeit des Areals für das Quartier.

Öffentliche Gehrechte

[2] Die im Quartierplan definierten öffentlichen Fusswegverbindungen sind grundbuchrechtlich zu sichern. Dies gilt auch bezüglich Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit über den Zentrumsplatz.

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

Erstellung und Unterhalt von Erschliessungsinfrastukturen

[3] Alle unter § 7 Abs. 1 des vorliegenden Reglementes genannten Erschliessungsinfrastrukturen 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.

Für die Erschliessung der Autoeinstellhalle sehen die QP-Vorschriften zwei Möglichkeiten vor:
- *AEH-Zufahrt über die Einstellhalle Mischeli-Zenter mit einer unterirdischen Querung der Niederbergstrasse.*
- *Optionale AEH-Zufahrt via Bruderholzstrasse-Niederbergstrasse. Bei der Umsetzung dieser Variante ist der Verzicht auf die unterirdische Zufahrt via Mischeli-Zenter ausreichend zu begründen.*

In jedem Fall soll keine Zu- resp. Wegfahrt über die Niederbergstrasse via Mischelistrasse möglich sein.

Beläge

[4] Fusswege und kleinere Plätze 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.

Parkplatzermittlung

[5] Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Abstellplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien. Der Gemeinderat unterstützt Anträge zur Reduktion der Stammplätze für Seniorenwohnungen (Ausnahmeantrag) im Sinne von § 70 Abs. 2 sowie Anhang 11/1 RBV. 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.

Massgebend ist § 106 RBG sowie die dazugehörenden Bestimmungen von § 70 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).

Stammplätze 0,5/WE für Seniorenwohnungen

Aufgrund von Erfahrungswerten und dem tatsächlichen Parkplatzbedarf unterstützt die Gemeinde den Faktor für Stammplätze für Seniorenwohnungen von 0,5 pro Wohneinheit (§70 Absatz 2 RBV sowie Anhang 11/1 RBV) --> vgl. auch Referenzbeispiele im Planungsbericht.

Lage der Auto-Parkplätze und Veloabstellplätze

6 Das Parkierungskonzept im Quartierplan stellt die Verteilung sowie die oberirdische bzw. die unterirdische Anordnung der Parkplätze für alle Baubereiche und Nutzungen sicher. Dieses sieht bezüglich Autoabstellplätze vor:

- Stammplätze Baubereiche A+B : QP-Einstellhalle
- Besucherplätze Baubereiche A+B : Parz. 918, Seite Niederbergstrasse Ost / Bruderholzstrasse
- Stammplätze Pfarrhaus, Kirche, Kirchgemeindezentrum : QP-Einstellhalle
- Besucherplätze Pfarrhaus, Kirche, Kirchgemeindezentrum (Regelfall) : Westseite Parz. 918, entlang der Mischelistrasse
- Besucherplätze grosser Saal KGZ : In AEH Mischeli-Zenter
- Grossanlass in Kirche : In AEH Mischeli-Zenter
- Veloabstellplätze : Entlang Niederbergstrasse

Siehe Erwägungen RMB

Von diesem Konzept kann in begründeten Fällen im Einvernehmen mit der Gemeinde abgewichen werden.

Detailliertes Mengengerüst Parkierung und Parkplatznachweis Motorfahrzeuge

Der detaillierte Parkplatznachweis ist im Anhang des Planungs- und Begleitberichtes ausgewiesen.

§ 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 möglicher Standort für eine Abfallsammelstelle ist im Quartierplan vermerkt. Ein detailliertes Abfallkonzept ist vor Realisierung der Quartierplan-Überbauung der Gemeinde Reinach zur Beurteilung vorzulegen.

Siehe Quartierplan (Situationsplan 1:500)

~~Wertstoffe~~

[3] ~~Die bestehende versenkbare Wertstoffsammelstelle soll vom heutigen Bereich der neuen Quartierplan-AEH-Einfahrt entfernt werden und auf einer der Parzellen 4506, 918 oder 920 in Absprache mit den Eigentümern und der Gemeinde umplatziert werden.~~

Vom Regierungsrat nicht genehmigt

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.

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

§ 9 Lärmschutz und Hochwasserschutz

Belastungsgrenzwert ES II

[1] Für den gesamten Quartierplanperimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe ESII

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.

Hochwasserschutz

4 Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umbauten sind Gebäude und Gebäudeteile (inkl. Einstellhalleneinfahrt) entlang der Niederbergstrasse so auszubilden, dass durch Überschwemmungen bis zur Höhe seltener Ereignisse (Jährlichkeit 100-300 Jahre) gemäss Naturgefahrenkarte keine Schäden durch eindringendes Wasser entstehen können (massgebende Hochwasserkote = 296.99 m ü. M.). Unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind vor Überschwemmungen ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt. Neue Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der massgebenden Hochwasserkote müssen den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch Überschwemmungen genügen. Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, müssen diese einen fachtechnisch korrekten Nachweis des geforderten Schutzes enthalten.

Massgebende Hochwasserkote = 296.99 m ü. M. *entlang Niederbergstrasse*

Diese leitet sich wiefolgt ab:

▪ *Höhe Strassenkreuzung Mischelistrasse / Niederbergstrasse:*	*296.74 m ü. M*
▪ *Fliesstiefe + 25 cm bei Hochwasser (seltenes Ereignis):*	*+ 0.25 m*
Massgebende Hochwasserkote	***296.99 m ü. M.***

§ 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 Baurechtsparzellen) innerhalb QP-Areal
- Koordination Gestaltungsmassnahmen im öffentlichen Raum (Niederbergstrasse und öffentl. Spiel- und Begegnungsplatz mit QP-Aussenraum, insbes. öffentl. Zentrumsplatz)
- Beleuchtung der Quartier-Erschliessungsflächen
- öffentliche Gehrechte
- Durchleitungsrechte
- Erstellung und Nutzung gemeinschaftlicher Infrastruktur (Einstellhalle etc.)
- Sammelstelle Grünabfälle / Wertstoffe
- Unterhalt und Benutzungsrechte (Aussenraum, öffentlicher Spiel- und Be-

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

gegnungsplatz, öffentliche Fusswegverbindungen etc.)
- Parkplatzbewirtschaftung, Parkplatzsicherstellung AEH Mischeli-Zenter für Grossanlässe in der Kirche etc.
- Nutzungen / Nutzungsrechte auf der Niederbergstrasse
- u. a. m.

Etappierung

3 Alle Gebäude der Baubereiche A bis C sind innerhalb von ca. 5 Jahren zu realisieren. Bei einer baulichen Etappierung muss bei der Baueingabe der ersten Etappe die Realisierung der nächsten Bauetappen vertraglich sichergestellt und entsprechend ins Baugesuchsverfahren eingereicht werden. Weitere Details können im Quartierplan-Vertrag festgelegt werden.

Die neue Bebauung auf Parzelle 918 und die Neugestaltung des öffentlichen Spiel- und Begegnungsplatzes (Parzelle 920) kann zeitlich unabhängig realisiert werden.

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.

§ 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.
Wesentliche Änderungen bzw. 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

Das Verfahren richtet sich nach § 37 ff RBG.

§ 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 der Gesamtüberbauung Mischeli ist die Begrenzung des Areals gemäss Quartierplan-Perimeter (vgl. Situationsplan 1:500). Die Aufhebung für dieses Areal betrifft die Vertragsplan-Vorschriften Mischeli (RRB Nr. 1238 vom 30.04.1968 und dazugehörende Mutation mit RRB Nr. 3403 vom 03.11.1992).

Inkrafttreten

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

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	09. März 2010
Beschluss des Einwohnerrates:	23. Mai 2011
Referendumsfrist:	24. Mai 2011 - 27. Juni 2011
Urnenabstimmung:	---
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 27 vom	07. Juli 2011
Planauflage vom	07. Juli 2011 - 17. August 2011

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident | Der Geschäftsleiter

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 939 vom 12. Juni 2012

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 24 vom 14.6.12

Der Landschreiber