



Quartierplan-Reglement

Quartierplanung Buechlochpark

Vorlage Einwohnerrat

Projektstand: 4. Februar 2013

Aufbau des Reglementes als Beispiel

Spalte für:

Marginalie

(Randbemerkung beziehend 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 Buechloch Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan Buechlochpark (Situation und Schnitte) im Massstab 1:500.

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 Buchlochweg.

Bearbeitung:



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

Berrel Berrel Kräutler AG
Architekten ETH BSA SIA
Missionsstrasse 35a
4055 Basel

Inhaltsverzeichnis

Seite

Erlass.....	1
§ 1 <i>Zweck und Ziele der Planung</i>	1
§ 2 <i>Geltungsbereich und Inhalt</i>	2
§ 3 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	2
§ 4 <i>Mass der baulichen Nutzung</i>	3
§ 5 <i>Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten</i>	4
§ 6 <i>Nutzung, Gestaltung und Unterhalt des Aussenraumes</i>	7
§ 7 <i>Erschliessung und Parkierung</i>	9
§ 8 <i>Ver- und Entsorgung</i>	10
§ 9 <i>Lärmschutz / Schutz vor Naturgefahren</i>	11
§ 10 <i>Realisierung / QP-Vertrag</i>	12
§ 11 <i>Ausnahmen / Abweichungen</i>	12
§ 12 <i>Schlussbestimmungen</i>	14
Beschlüsse	15

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 Buechloch Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan Buechlochpark (Situation und Schnitte) im Massstab 1:500.

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

¹ Die Quartierplanung Buechlochpark bezweckt eine geordnete, haushälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens. Sie soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung mit massvoller Nutzungserhöhung gewährleisten.

Ziele

- ² Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- Realisierung einer der topographisch und landschaftlich speziellen Situation angepassten Bebauung in Berücksichtigung der weiträumigen Einsichtigkeit
 - Umsetzung der kommunalen Richtplan-Inhalte durch Realisierung einer Überbauung mit massvoller Nutzungserhöhung und hoher Siedlungs-, Wohn- und Aussenraumqualität.
 - Erhaltung und Schaffung von naturnahen, grossflächigen und zusammenhängenden Aussenräumen durch die spezielle Bauungs- und Aussenraumkonzeption.
 - Berücksichtigung und räumliche Reaktion auf das Amphibien-Laichgebiet Buechloch und dessen Vernetzungsachsen.
 - Realisierung von hochwertigem Wohnraum mit differenzierten Wohnungstypologien und Wohnungsgrössen.
 - Aussenräume befreit von motorisiertem Verkehr.
 - Energetisch nachhaltiger Standard für die Überbauung.

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 Buchlochweg.

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.

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

Ausführungen zum Bauungs- und Aussenraumkonzept vgl. Beilage 1 des QP-Reglementes resp. Planungs- und Begleitberichts.

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

- Geltungsbereich ¹ Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.
- Inhalt der QP-Vorschriften ² Die Vorschriften regeln insbesondere:
- Art und Mass der Nutzung der Bauten und des Areals
 - Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
 - Gestaltung und Benützung sowie Unterhalt der gemeinschaftlichen Aussenräume im Sinne des ökologischen Ausgleichs
 - Ober- und unterirdische Parkierung
 - Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung
 - Realisierung der Überbauung, Vollzug der Quartierplan-Vorschriften

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- Hauptbauten ¹ Als Art der baulichen Nutzung wird die reine Wohnnutzung festgelegt.
- Nebenbauten ² Die Art der Nutzung für Nebenbauten richtet sich nach den Quartierplanbedürfnissen. Es muss sich bei der Nutzung um siedlungsausstattende Infrastruktur handeln.

Siehe Quartierplan (Situation und Schnitte)

Nicht störende Dienstleistungsnutzungen wie z.B. Arztpraxen, Ateliers, Büros etc. sind nicht zugelassen.

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

§ 4 Mass der baulichen Nutzung

- Begriff und Berechnung ¹ Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude berechnet und ausgewiesen.
- Anrechenbare Bruttogeschossfläche BGF ² Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen und dem Arbeiten dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte (ganze Wandkonstruktion inkl. Wärmedämmungen und vorgehängter Aussenhaut) werden mitgerechnet.
- nicht zur BGF wird gerechnet: ³ Nicht angerechnet an die Bruttogeschossfläche werden:
- a zu Wohnungen und zu Dienstleistungsnutzungen gehörende Kellerräume;
 - b Heiz- und Tankräume, Räume für Energiespeicher, Waschküchen und Trockenräume, Schutzzräume;
 - c Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage sowie Installationsräume und dergleichen;
 - d unterirdische Einstellräume für Motorfahrzeuge inklusive Erschliessungswege;
 - e überdeckte Veloabstellplätze, Velokeller;
 - f Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
 - g Bastelräume im Untergeschoss, Gemeinschaftsräume;
 - h Mindestens einseitig offene Erdgeschosshallen, Eingangsüberdachungen, Dachvorsprünge, Pergolen;
 - i offene oder teilweise verglaste unbeheizte ein- und vorspringende Balkone sowie Loggien, sofern die natürliche Belüftung und Belichtung für die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt ist;
 - k unterirdische Einstell- oder Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
 - l Trafostation, und / oder –anlagen, Entsorgungsanlagen;
 - m Nebenbauten gemäss § 5 Abs. 4 des vorliegenden Reglementes;
 - n ausserhalb der Bauten liegende Treppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte, Rampen inkl. Überdachung und dergleichen.

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

- Bruttogeschossfläche ⁴ Die Bruttogeschossfläche pro Hauptbaute sowie die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) innerhalb des gesamten Quartierplan-Areals beträgt:
- | Hauptbaute | zulässige BGF | Bemerkung |
|--|----------------------------|--------------------|
| Baubereich 1 | 4'100 m ² | Richtmass |
| Baubereich 2 | 1'900 m ² | Richtmass |
| Total gesamtes QP-Areal: max. BGF | 6'000 m² | Maximalwert |
- Nutzungstransporte ⁵ Bei den Baubereichen für Hauptbauten 1 und 2 wird je eine zulässige Bruttogeschossfläche als Richtmass festgelegt. Geringfügige Verschiebungen von Nutzflächen (max. 50 m² BGF) von einem Baubereich in einen andern sind zulässig, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird. Sie bedürfen der Zustimmung der zuständigen Baubewilligungsbehörde.

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

- Lage der Bauten ¹ Für die Lage und Grösse (Grundfläche, Geschosszahl und Höhe) der Bauten und Anlagen sind der Quartierplan (Situation und Schnitte) sowie die nachstehenden Quartierplan-Bestimmungen massgebend.
- Baubereiche für Hauptbauten 1 und 2 ² a. Die mehrgeschossigen Hauptbauten sind innerhalb der im Quartierplan definierten Baubereiche anzuordnen.
b. Geringfügige Abweichungen von partiellen Baubereichsbegrenzungen können im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens beantragt und bewilligt werden, sofern das Gesamtkonzept der Überbauung keine Beeinträchtigung erfährt.
- Überragen von Baubereichen ³ Nicht zur baulichen Nutzung (BGF) zählende Nebenbauten gemäss § 5 Abs. 4 des vorliegenden Reglementes dürfen als Anbauten an die Hauptbauten die Begrenzung der Baubereiche überragen bzw. ausserhalb der Baubereiche platziert werden. Nachträgliche Standortänderungen sind möglich, wenn sie das Gesamtüberbauungskonzept nicht stören. Sie bedürfen der Zustimmung der Baubewilligungsbehörde.
- Standorte ausserhalb Baubereiche

Nachvollzug der Bruttogeschossfläche (BGF)

BGF gem. Architekturprojekt (Stand: Okt. '11) 5'928 m²

davon: BGF Baubereich 1 4'056 m²
BGF Baubereich 2 1'872 m²

BGF Reserve ca.+ 1.2 % + 72 m²

max. Bruttogeschossfläche QP Buechlochpark 6'000 m²

Nachweis der baulichen Ausnutzung (Ausnutzungsziffer, AZ)

Massgebende Fläche (Parzellen 8929, 8930, 1065) 9'227 m²

$$AZ = \frac{6'000 \text{ m}^2}{9'227 \text{ m}^2} = 0.65$$

Siehe Quartierplan (Situation und Schnitte)

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).

Voraussetzung für zusätzliche Nebenbauten im Aussenraum (im Rahmen von § 5 Abs. 4) ist eine gestalterische Abstimmung und Integration der Bauten und Bauteile in das Gesamtüberbauungskonzept im Rahmen der Projektpläne im Baugesuchsverfahren (z. B. für Unterstände für Spielen und Begegnen, Geräteschopf, zusätzliche Velo-Unterstände, Eingangsüberdachungen etc.).

- Nebenbauten
- ⁴ a. Als Nebenbauten gelten eingeschossige Bauten (freistehend), welche nicht einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen, z. B. Velounterstände, offene Unterstände, Geräteschopf, Infrastrukturbauten (Ver- und Entsorgung, Spielen, etc.) und dergleichen.
- b. Freistehende Nebenbauten sind als Teil des Aussenraumes im Umgebungsplan darzustellen und einheitlich zu gestalten.
- c. Die Summe aller Grundflächen für freistehende Nebenbauten oder an Baubereiche angrenzende Anbauten im QP-Areal ausserhalb der definierten (Bau-)Bereiche darf 60 m² nicht überschreiten.
- Unterirdische Bauten und Bauteile
- ⁵ Unterirdisch dürfen der Überbauung dienende Kellergeschosse und technische Anlagen wie Zivilschutzräume, Heizzentralen und dergleichen sowie die Einstellhalle 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.
- Gebäudeprofile
- ⁶ a. Für die Definition der Gebäudeprofile (max. Gebäudehöhe und Geschosigkeit) ist der Quartierplan (Situation und Schnitte) massgebend. Absturzsicherungen, Flachdachbrüstungen etc. dürfen das Gebäudeprofil der Hauptbauten vertikal überragen. Sie haben sich dem Erscheinungsbild der gesamten Überbauung anzupassen und unterzuordnen.
- b. Nebenbauten dürfen eine Gebäudehöhe von 3.0 m nicht überschreiten.
- Gestaltung Hauptbauten
- ⁷ Die Gebäudearchitektur hat unter Berücksichtigung der speziellen topographischen Verhältnisse und der landschaftlichen Umgebung zu erfolgen. Die Baukörper sind mit gerundeten, fliessenden Konturen auszubilden, sodass sie kompakt und filigran erscheinen. Mit einer vertikalen und horizontalen Fassadenstrukturierung, durch die Materialisierung und Farbgebung der Fassade ist die Fassadengestaltung an die Umgebung anzupassen. Glasfassaden sind vogelsicher zu gestalten.
- Gestaltungsprüfung Fachgremium Stadtentwicklung
- ⁸ a) Vor Eingabe des Baugesuches ist die Bebauungskonzeption und insbesondere die Gestaltung der Hauptbauten dem Fachgremium Stadtentwicklung vorzustellen. Die schriftliche Zustimmung des Fachgremiums Stadtentwicklung ist Bestandteil der Baugesuchsunterlagen.
- b) Die Grundlage für die Quartierplan-Vorschriften bildet das durch die Berrel Berrel Kräutler AG erarbeitete Bebauungskonzept. Diese Projektgrundlagen dienen als Beurteilungsrichtlinien für die kubische Gestaltung und die Fassadengliederung der Bauten im Rahmen des Baugesuchsverfahrens.

Die Darstellung der unterirdischen Bauten und Bauteile im Quartierplan (Situation und Schnitte) hat konzeptionellen Charakter. Eine Abweichung in Lage und Grösse unter Einhaltung nebenstehender Vorschriften ist möglich.

Siehe Quartierplan (Situation und Schnitte)

Anweisung Vogelschutz bei Glasfassaden: Aufgrund der Lage am Wald- und Siedlungsrand ist bei Verwendung von Glas in der Fassadengestaltung der Vogelschutz zu berücksichtigen. Dabei sind in der Richtlinie "Tipps zum Vogelschutz. Vogelkiller Glas" der Vogelwarte Sempach (2009) enthaltene Vorgaben und Massnahmen zu beachten.

Bebauungskonzept: Vorprojektstudie, Dezember 2012

- Gestaltungsbaulinie⁹ Die Gestaltungsbaulinie definiert die städtebauliche Lage der Hauptbaute 1. Die äusserste Front der West- und Nordfassade der Hauptbaute 1 muss an die Gestaltungsbaulinie erstellt werden. Weitere Fassadenteile können zur Sicherstellung der Gestaltungsgrundsätze der Hauptfassade hinter die Gestaltungsbaulinie zurückversetzt werden.
- Dachform und -begrünung¹⁰ Als Dachform wird das Flachdach für Hauptbauten festgelegt. Für Nebenbauten ist die Dachform frei. Die Dächer sind – soweit sie nicht als Sonnenkollektorenflächen verwendet werden – extensiv mit einheimischen Pflanzen zu begrünen. Für Nebenbauten ist die extensive Dachbegrünung wünschenswert.
- Technische Bauteile auf dem Dach¹¹ a. Oberlichter, Liftüberfahrten, Entlüftungsbauteile u. Ä. können die Flachdächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Diese Bauteile sind so auszubilden, dass sie aus der Umgebung betrachtet nicht störend in Erscheinung treten.
b. Brüstungen von Flachdächern können als nach oben erweiterte Fassaden ausgebildet werden, welche die zulässige Gebäudehöhe überschreiten.
c. Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet. Eine allfällige Blendwirkung muss möglichst gering sein. Sie müssen sich harmonisch einfügen und können die max. Gebäudehöhe (Flachdächer) der Hauptbauten ebenfalls überragen.
d. Für Sonnenenergieanlagen auf Flachdächern ist ein minimaler Abstand vom Dachrand einzuhalten, welcher der Höhe der Anlage an ihrem höchsten Punkt entspricht.
- Wärmeversorgung¹² Der Komfortwärmebedarf (Heizwärme und Warmwasser) der Neubauten ist so gering wie möglich zu halten. Die Gebäude der Baubereiche 1 und 2 haben entweder den MINERGIE-ECO-Standard oder den MINERGIE-P-Standard zu erfüllen. Zur Sicherung des Qualitätsstandards ist der erforderliche Standard nach Bauabschluss von einer anerkannten Fachstelle zertifizieren zu lassen.
Der Komfortwärmebedarf ist zu mindestens 70% mit der Nutzung erneuerbarer Energiequellen im Verbund, vorzugsweise Erdwärme oder Abwärme, zu decken. Ein entsprechendes Energiekonzept ist Bestandteil der Baugesuchseingabe.
- Hindernisfreie Bauweise¹³ Es sind alle Wohneinheiten hindernisfrei anpassbar zu realisieren.

Die extensive Begrünung der Dächer dient als ökologische Ausgleichsfläche im Siedlungsraum und hat Retentionswirkung 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.

z.B. als Rahmen für Substrataufbau bei extensiver Dachbegrünung

Regelung gemäss Vorgaben der Gemeinde Reinach.

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

Die Minergie-Standards können im Laufe der Zeit ändern, sie werden regelmässig aktualisiert. Es sind die zum Zeitpunkt der Baugesuchseingabe aktuellste Minergie-Standards einzuhalten.

Wärmeversorgung: Aufgrund tiefer Vorlauftemperaturanforderungen der Heizsysteme dieser Neubauten bietet sich eine Wärmeversorgung mit Nutzung der Umweltwärme an. Gemäss dem Masterplan Wärmeversorgung der Gemeinde Reinach (Entwurf März 2012) ist in diesem Gebiet in erster Priorität Erdwärme mit mitteltiefen Erdsonden als Wärmequelle im Verbund zu nutzen. Die Verbrennung von Energieholz und fossilen Energieträgern liefert Wärme auf einem sehr hohen Temperaturniveau, das für Neubauten nicht erforderlich ist, resp. soll nur den Spitzenbedarf der Wärmenachfrage decken.

Verbindlich ist zu beachten: § 108 RBG vom 8.1.1998. Es sind in ausreichender Anzahl in geeigneter Lage Behindertenparkplätze zu erstellen.

Als empfehlende Richtlinie: Norm SIA 500 "Hindernisfreie

Städtebauliche und landschaftliche Einpassung

- ¹⁴ Die Bauten sind so zu konzipieren, dass sie sich in die unmittelbare, landschaftlich geprägte Umgebung einpassen, sodass insbesondere die Baute des Baubereichs 1 farblich, gestalterisch und bezüglich Materialisierung in die im Hintergrund bestehende Baumkulisse eingebettet ist. 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.

§ 6 Nutzung, Gestaltung und Unterhalt des Aussenraumes

Grundsatz

- ¹ Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan (Situation) bestimmt. Im Vordergrund steht die **naturnahe**, grossräumige Umgebungsgestaltung mit vielfältigen Säumen, welche in ihrer Struktur, Durchlässigkeit und Qualität den Lebensraum der Amphibien und weiterer, in dieser naturnahen Umgebung heimischer Flora und Fauna berücksichtigt. Dabei hat eine Differenzierung in einen dem Naturschutz vorbehaltenen Bereich und einen naturnahen, gleichzeitig für die Bewohner nutzbaren Bereich mit Parkcharakter zu erfolgen.

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 Nebenbauten (Velounterstände etc.) beinhaltet der Umgebungsplan insbesondere die Konkretisierung der nicht lageexakten Festlegungen im Quartierplan durch die genaue Lage und Ausgestaltung der Detailerschliessungen, arealinternen Fusswege, Terrainveränderungen, Böschungen und Stützmauern, des Sichtschutzes, die Ausgestaltung der naturnahen Flächen und der Parklandschaft, Beleuchtung, die Art und Lage der Bepflanzung, der Beläge, der Dachbegrünungen, bauliche Abgrenzungen als Leitmassnahmen für den Amphibienzug, allfällige Revitalisierungsmassnahmen des Schönenbachs sowie die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen (Grünabfälle, Abfallcontainer etc.).

Bauten".

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

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.

Die Umgebungsgestaltung wird im Quartierplan nicht lageexakt definiert, sondern mit entsprechenden Signaturen die Funktionalität dieser Inhalte aufgezeigt. Im Umgebungsplan müssen diese Inhalte konkretisiert werden. Z.B.: Mit der öffentlichen Fusswegverbindung legt der Quartierplan fest, dass zwischen südlichem Wald und dem Buchlochweg eine Fussgängerbindung erstellt werden muss. Im Umgebungsplan ist diese verbindlich umzusetzen, deren genaue Lage, Materialisierung, flächenmässige Ausdehnung etc. wird gemäss optimaler Projektausführung definiert.

- Bereich Parklandschaft ³ Der Bereich Parklandschaft ist als grosser, kollektiver und parkartiger Aussenraum mittels weniger gestalterischer Eingriffe, jedoch ohne Einzäunungen anzulegen. Für die im Quartierplan konzeptionell festgelegte Bepflanzung von Wiesenflächen, einzelnen Gehölzen und Baumpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Arten zu wählen. Der Einsatz von Bioziden ist nicht erlaubt.
- Naturschutzzone ⁴ Die im Quartierplan festgelegte Naturschutzzone ist als ungedüngte, magere Wiese und Ruderalfläche zu fördern und zu erhalten. Sie dient der Sicherstellung des Lebensraumes der Amphibien und weiterer auf diesen Lebensraum spezialisierter Arten. In dieser Zone sind keine, dem Schutzziel entgegenwirkende Eingriffe im Terrain und der Vegetation sowie keine Einzäunungen und keine Errichtung von Nebenbauten erlaubt. Für die Pflege der Naturschutzzone sind Sträucher und Ufergehölze alle 1 bis 3 Jahre zurückzuschneiden. Offene Flächen (Grasschicht und Säume) sind einmal pro Jahr ab 1. Juli zu mähen, wobei Teile dieser Fläche alternierend als Rückzugsgebiet stehen gelassen werden müssen. Das Schnittgut ist wegzuführen. Der Einsatz von Dünger und Bioziden ist untersagt. Die Bepflanzung hat mit einheimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen.
- Uferschutzzone ⁵ Die im Quartierplan festgelegte Uferschutzzone hat ergänzend zur Naturschutzzone das Ziel, das Bachufer und dessen Begleitvegetation des Schönenbaches zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und zu schützen. Der bestehende Teich im Osten des QP-Areals ist zu erhalten und mit zwei bis drei weiteren Teichen entlang des Schönenbaches zu ergänzen. Die Uferbegleitvegetation ist wo notwendig im Sinne des Schutzzieles zu ergänzen.
- Amphibienwanderung ⁶ Eine sichere Wanderung der Amphibien, insbesondere mit einem Zugang zum Schönenbach ist im gesamten Quartierplanareal zu ermöglichen. Für den Schutz sind entlang des Fahrbereiches MIV sowie entlang der Parkplätze Abgrenzungen zur Lenkung der Amphibienwanderungen vorzusehen. Bauliche Bereiche – insbesondere Lichtschächte der Gebäude – sind mit Schutzvorrichtungen auszugestalten, sodass keine Amphibienfallen entstehen.
- Geringe Lichtverschmutzung ⁷ Die Aussenraumbelichtung ist so zu konzipieren, dass sie die sensible Umgebung nicht beeinträchtigt. Die Beleuchtungsanlagen sind in deren Intensität, Leuchtdauer (Bewegungsmelder) und Beleuchtungsstärke auf das Notwendige zu beschränken. Lichtkegel sind nach oben abzuschirmen.

Auch keine Einzäunungen in Form von Grünelementen (Thuja-, Lorbeer-Hecken etc.)

Mögliche neue Teiche sollen mit natürlichen Bodenabdichtungen erstellt werden. Diese Möglichkeiten würden sich z.B. im Bereich abzubrechender Gebäude ergeben.

Die Lenkungsmaßnahmen verhindern, dass Amphibien in den Bereich MIV oder zu den Parkierungsflächen gelangen. Es muss jedoch ermöglicht werden, dass die Amphibien, die in diese Bereiche gelangt sind, diesen wieder verlassen können (vgl. auch Planungs- und Begleitbericht).

Zu beachten gilt die Dokumentation des Bundesamtes für Umwelt, Wald und Landschaft (2005): "Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen. Ausmass, Ursachen und Auswirkungen auf die Umwelt".

Bereich Sichtschutz	⁸ Der Sichtschutz ist in Koordination und Absprache mit der Nachbarschaft in Form von Bepflanzungen, Terrainmodellierungen o. dgl. auszuführen. Genaue Angaben zu Art, Gestaltung etc. des Schutzes sind im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens aufzuzeigen.
Terrainmodellierungen	⁹ a. Die neuen Höhen der Terrainoberfläche werden im Rahmen des Baugesuches im Umgebungsplan abschliessend geregelt. b. Bei neuen Baumstandorten über den Untergeschossen / Autoeinstellhallen muss eine minimale bepflanzbare Überdeckung von 1.0 m gewährleistet sein.
Schutz und Pflegemasnahmen	¹⁰ Sämtliche in den Quartierplan-Vorschriften bezeichneten Aussenraum-Elemente, wie sie im Umgebungsplan auf Stufe Baugesuch definiert werden, sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.
Gewährleistung der Funktionalität	¹¹ Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden.

Der Sichtschutz darf nicht mittels Nebenbauten realisiert werden (vgl. § 6 Abs. 3).

Siehe Quartierplan (Schnitte)

§ 7 Erschliessung und Parkierung

Quartierplan-Erschliessung	¹ Für die ungefähre Lage und Ausdehnung der Erschliessungsflächen, Zufahrten, Plätze und Gebäudezugänge ist der Quartierplan (Situation) massgebend. Abweichungen sind möglich sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt. Die genaue Lage, Dimensionierung und örtliche Ausdehnung sämtlicher privater Erschliessungsflächen (inkl. Service- und Noterschliessung) sind im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens im Detail festzulegen. Die Verkehrserschliessungen werden wie folgt festgelegt: <ol style="list-style-type: none"> a. Der motorisierte Individualverkehr wird direkt ab dem Hinterlindengrabenweg in die Einfahrt der Autoeinstellhalle sowie zu den Besucherparkplätzen geführt. Somit bleibt das übrige Areal frei von motorisierten Fahrzeugen. b. Die Noterschliessung gemäss Quartierplan muss für Feuerwehr, Krankenwagen etc. befahrbar realisiert werden. c. Der Nord-Süd durch das Areal verlaufende Fussweg ist als öffentliche Fusswegverbindung definiert. Sie dient zur Verbindung der umliegenden Quartiere zum Landschaftsgebiet und ergänzt das öffentliche Fusswegnetz.
----------------------------	---

Siehe Quartierplan (Situation)

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

Die Tragfähigkeit des Weges ist auf eine Last des Feuerwehrfahrzeuges von 25 Tonnen und einen punktuellen Druck der Stützen von 17 Tonnen auszulegen. Die befahrbare Wegbreite hat 3 m zu betragen, 4 m sind von Gehölz freizuhalten.

d. Die weiteren Fusswege im Areal dienen als Zugänge zu den Hauptgebäuden. Fusswege und Noterschliessung sind auf die im Quartierplan (Situation) konzeptionell eingetragenen Bereiche zu begrenzen und naturnah auszugestalten.

Beläge

² Wege für den Langsamverkehr, Plätze, Notfallzufahrt und oberirdische Besucherparkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien zu befestigen. Das Meteorwasser ist nach Möglichkeit versickern zu lassen.

Parkierung

³ 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 dezentral angeordnete Veloabstellplätze vorzusehen.

Pro 6 oberirdische Parkplätze ist im jeweiligen Bereich ein hochstämmiger, standortgerechter Baum in sinnvoller Anordnung zu pflanzen.

Lage der Auto-Parkplätze und Veloabstellplätze

⁴ a. Das Parkierungskonzept im Quartierplan (Situation) stellt die Verteilung sowie die oberirdische bzw. die unterirdische Anordnung der Parkplätze für alle Baubereiche und Nutzungen sicher. Von diesem Konzept kann in begründeten Fällen im Einvernehmen mit der Gemeinde abgewichen werden.

b. Oberirdische Besucherparkplätze sollen unmittelbar bei der Ein- / Ausfahrt ins Areal platziert werden.

c. Es sind ausreichend unterirdische Veloabstellräume sowie dezentrale Veloabstellplätze in der Nähe der Gebäudezugänge zu erstellen.

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

Parkplatznachweis

Nutzungsart Wohnen	Stamm-PP 1 PP pro WE	Besucher-PP 0.3 PP pro WE
Baubereiche 1 und 2 38 WE	38 PP	12 PP
PP-Grundbedarf gem. RBG/RBV	soll 38 PP	soll 12 PP
Im Quartierplan ausgewiesen	ist 67 PP (unterirdisch)	ist 12 PP

§ 8 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

¹ Betreffend der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Gemeinde massgebend. Ein Wasseranschluss- und Kanalisationsgesuch ist bei der Gemeinde Reinach spätestens mit den Baugesuchsakten einzureichen.

Im Sinne der generellen Entwässerungsplanung (GEP) ist neben der Schmutzabwasserbeseitigung, für die Weiterverwendung des anfallenden nicht verschmutzten Abwassers 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.
- Durchleitungsrechte ³ Durchleitungsrechte für öffentliche Werkleitungen sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters gewährt.
- Aussenantennen und Parabolantennen ⁴ a. Das Aufstellen von Aussenantennen (Fernseh-, Parabolantennen etc.) ist nur auf dem Dach möglich und 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).

§ 9 Lärmschutz / Schutz vor Naturgefahren

- Lärmempfindlichkeitsstufe ¹ Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES) II.
- Schutz vor Rutschungen ² Die Haupt- und Nebenbauten sind so zu bauen, dass sie durch die permanente sehr langsame Rutschbewegung sowie durch Spontanrutschungen und Hangmuren nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.
Die Ver- und Entsorgungsleitungen zu Gebäuden sind so auszubilden, dass sie den möglichen Rutschereignissen ohne Leck standhalten.
Die massgebenden Einwirkungen der Rutschgefahr sind mit einer Baugrunduntersuchung im Rahmen eines geologischen Gutachtens zu ermitteln und die baulichen Schutzmassnahmen daraus abzuleiten.
- Schutz vor Überschwemmungen ³ Im Rahmen des Baugesuches ist nachzuweisen, dass ein Hochwasser von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) nicht in die Einstellhallenzufahrt eindringen kann. Der Abfluss des auf das Grundstück fliessenden Wassers ist zu gewährleisten.

Siehe Quartierplan (Situation)

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

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

Gemäss LSV werden die Wohnzonen der LES II zugeordnet.

Naturgefahren im QP-Areal:

- *Hangmuren und Spontanrutsch, Intensität nicht differenziert (Intensitätskarte Hangmuren und Spontanrutsch, April 2011)*
- *Permanente Rutschung: schwache Intensität (Intensitätskarte permanente Rutschungen, April 2011)*

Die Untersuchung der Auswirkungen des Projektes auf das Hangwasser ist Bestandteil des geologischen Gutachtens.

Die massgebende Hochwasserkote für ein 100- bis 300-jähriges Hochwasser liegt bei 314.0 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. |
| Quartierplan-Vertrag | ² Die GrundeigentümerInnen resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und für die quartierplanmässige Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Dienstbarkeiten bzw. Servitute einzuräumen. Dazu haben sie und die Einwohnergemeinde Reinach einen Quartierplan-Vertrag abzuschliessen. |
| Etap pierung | ³ Die Bebauung ist in einer Etappe zu realisieren. |
| 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. |

Quartierplan-Vertragspunkte (nicht abschliessend aufgeführt bzw. nur nach Bedarf der Vertragspartner zu regeln):

- Anpassung Grundeigentum (Parzellierung) innerhalb QP-Areal
- Finanzierung, Erstellung und Unterhalt der öffentlichen Verkehrs- und Aufenthaltsflächen
- Beleuchtung der Areal-Erschliessungsflächen
- öffentliche und selektive Geh- und Fahrrechte
- Bau- und Durchleitungsrechte
- Erstellung und Nutzung gemeinschaftlicher Infrastruktur (Einstellhalle, Plätze, privatrechtliche Erschliessungen, Abfallsammelstellen etc.)
- Unterhalt und Benutzungsrechte (Aussenraum etc.)
- Areal-Erschliessung in der Bauphase, Bauorganisation
- u. a. m.

§ 11 Ausnahmen / Abweichungen

- | | |
|-----------------------------|--|
| Ausnahmen allgemeiner Art | ¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Baubewilligungsbehörde Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften zulassen. |
| Voraussetzung für Ausnahmen | ² Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

Wesentliche Änderungen bzw. Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Mutation erfolgen. |

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

Vgl. § 1 des vorliegenden QP-Reglementes

QP-Mutation erfolgt gemäss §§ 37 ff RBG (gleiches Verfahren wie bei Ersterstellung der Quartierplanung)

Gesamtkonzept für Abweichungen

- ³ Abweichungen von den Quartierplanvorschriften durch bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, die entweder für
- das architektonische Erscheinungsbild oder
 - das städtebauliche Konzept oder
 - die Erschliessung oder
 - die Umgebungsgestaltung
- von präjudizieller Bedeutung sind, dürfen nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes bewilligt werden.
- 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.

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

Renovationen / Ergänzungen an Bauten

- ⁴ Allfällige spätere Renovationen und Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- bzw. angebaute Gebäudeteile dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen. Sie sind in ihren wesentlichen architektonischen Merkmalen aufeinander abzustimmen. Renovationen, spätere Änderungen und Ergänzungen bedürfen eines Gesamtkonzeptes analog zu § 11 Abs. 3.

§ 12 Schlussbestimmungen

- Genehmigungsvoraussetzung
- Überwachung des Vollzugs
- Aufhebung früherer Beschlüsse
- Inkrafttreten
- 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.
 - 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.
 - ³ Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten für das Areal als aufgehoben.
 - ⁴ Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

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

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

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:

Beschluss des Einwohnerrates:

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. vom

Planaufgabe vom

Namens des Gemeinderates

Der Vizepräsident

Der Geschäftsleiter

H.-U. Zumbühl

P. Leuthardt

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschreiber