
Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Buch-Hain"

Stand Dokument: 10. Dezember 2019

Stand Verfahren: Beschlussfassung Einwohnerrat

Bearbeitung:



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

Auftragsnummer:	55-068
Version:	Beschlussfassung GR
Verfasser:	RC, CN, JW
Freigabe:	
Datum:	10. Dezember 2019

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Erlass	1
§ 1 Zweck, Ziele und Geltungsbereich der Planung	1
§ 2 Art und Mass der baulichen Nutzung	2
§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	4
§ 4 Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraums	7
§ 5 Erschliessung und Parkierung	11
§ 6 Ver- und Entsorgung	12
§ 7 Realisierung	12
§ 8 Abweichungen / Ausnahmen	13
§ 9 Schlussbestimmungen	14
 Anhang 1	 16
Anhang 2	17

Erlass

Die Gemeinde Reinach erlässt, gestützt auf §§ 2-7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, die Quartierplanung "Buch-Hain". Diese Quartierplan-Vorschriften bestehen aus dem Quartierplan-Reglement (QPR) und dem Quartierplan (Situation, 1:500).

§ 1 Zweck, Ziele und Geltungsbereich der Planung

Zweck

- ¹ Die Quartierplanung "Buch-Hain" bezweckt eine geordnete und haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltverträgliche, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung unter Beachtung der Zielsetzungen nach § 1 Abs. 2 QPR gewährleisten.

Ziele

- ² Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- a. Realisierung einer der topografisch und landschaftlich speziellen Situation angepassten Bebauung unter Berücksichtigung der weiträumigen Einsehbarkeit;
 - b. Umsetzung der kommunalen Richtplan-Inhalte durch Realisierung einer Überbauung mit massvoller Nutzungserhöhung und hoher Siedlungs-, Wohn- und Aussenraumqualität;
 - c. Erhaltung und Schaffung von naturnahen, grossflächigen und zusammenhängenden Aussenräumen durch die spezielle Bebauungs- und Aussenraumkonzeption.
 - d. Berücksichtigung und räumliche Reaktion auf das Amphibien-Laichgebiet von nationaler Bedeutung "Buechloch" und dessen Vernetzungsachsen;
 - e. Realisierung von hochwertigem Wohnraum;
 - f. Aussenräume frei von motorisiertem Verkehr;
 - g. Energetisch nachhaltiger Standard für die Überbauung.

Der Erlass nennt die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. In §§ 37 ff. des RBG sind Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt. Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Sondernutzungsplanung.

Die Bebauungs- und Aussenraumkonzeption der Quartierplanung "Buch-Hain" wurde von Degelo Architekten, Basel zusammen mit Fontana Landschaftsarchitektur, Basel entwickelt (Projektierungsstand 12.11.2018).

Zweck und Ziele sind im Sinne von § 37 und § 39 RBG in den Quartierplan-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 "Buch-Hain"-Areal, gestützt auf die Quartierplan-Vorschriften, verbindlich umgesetzt.

Ausführungen zum Bebauungs- und Aussenraumkonzept vgl. Planungs- und Begleitberichts.

- Geltungsbereich ³ Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

§ 2 Art und Mass der baulichen Nutzung

- Nutzungsart ¹ Für das Quartierplan-Areal gilt die Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG und die Lärmempfindlichkeitsstufe II nach Art. 43 Abs. 1 lit. b LSV.

- Definition der baulichen Nutzung ² Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) nach § 49 Abs. 2 RBV ermittelt. Als anrechenbare BGF gilt die Summe aller dem Wohnen und Arbeiten dienenden und hierfür verwendbaren Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte (Wandkonstruktion inkl. Wärmedämmungen) werden mitgerechnet. Bei den Nebenbauten gilt der äussere Gebäudeumriss als Nutzfläche.

- Nicht anrechenbare Flächen und Bauteile ³ Nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet werden:
- a. Räume im Untergeschoss oder Dachgeschoss, sofern sie nicht als Wohn- und Arbeitsräume verwendbar sind;
 - b. in Räumen mit Dachschräge, die Fläche mit einer lichten Raumhöhe von weniger als 1.50 m;
 - c. Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
 - d. unterirdische Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
 - e. allen BewohnerInnen, BesucherInnen und Angestellten dienenden unterirdischen Einstellräume für Motorfahrzeuge, Abstellräume im Sockelgeschoss für Velos und Kinderwagen;
 - f. Nebenbauten gemäss § 2 Abs. 5 QPR;
 - g. Aussenliegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen;
 - h. Pergolen, ungedeckte Sitzplätze und Dachterrassen;

"Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet (§ 49 Abs. 2 RBV)."

Angelehnt an §§ 8 und 9 Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Reinach.

- i. offene oder verglaste unbeheizte Loggien und Balkone, sofern die natürliche Belüftung und Belichtung für die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt ist;
- j. Mehrstärken von Gebäudeaussenwänden über 40 cm (Wandkonstruktion inkl. Wärmedämmungen);
- k. Vorgehängte Fassaden (inkl. dazugehöriger Konstruktion).

Mass der baulichen
Nutzung für
Hauptbauten

- ⁴ Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) für das Quartierplan-Areal beträgt insgesamt: **5'535 m²**. Diese Gesamtfläche ist auf die nach § 3 Abs. 2 QPR zu erstellenden Hauptbauten aufzuteilen.

Nebenbauten

- ⁵ Als Nebenbauten gelten eingeschossige unbeheizte Bauten, welche nicht einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen. Die Nutzungsart von Nebenbauten richtet sich nach den Quartierbedürfnissen. Es muss sich bei der Nutzung um siedlungsausstattende Quartierinfrastruktur handeln. Die Summe aller Grundflächen für Nebenbauten im Quartierplan-Areal darf das Mass von 50 m² nicht überschreiten.

Projektierte Bruttogeschossfläche (BGF) Stand: 01.11.2018
gesamte Bebauung 5'443 m² BGF
aufgeteilt auf:

Gebäude Baute A	1'104 m ² BGF
Gebäude Baute B	946 m ² BGF
Gebäude Baute C	1'104 m ² BGF
Gebäude Baute D	1'185 m ² BGF
Gebäude Baute E	1'104 m ² BGF
BGF Reserve ca. 1.7 %	92 m ² BGF
max. BGF QP "Buch-Hain"	5'535 m ² BGF
Quartierplan-Fläche total*	9'226 m ²

$$AZ = \frac{BGF}{QP\text{-}Fläche*} = \frac{5'535 \text{ m}^2}{9'226 \text{ m}^2} = 60 \%$$

* ohne Parzelle Nr. 1069

Als siedlungsausstattende Nebenbauten gelten z. B. Velo-unterstände, offene Unterstände, Geräteschopf, überdachte Sitzplätze, Infrastrukturbauten (Ver- und Entsorgung, Spielen, Verweilen) und dergleichen.

§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Städtebauliche und
landschaftliche
Einpassung

- ¹ Die Haupt- und Nebenbauten 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.

Baubereich
für Hauptbauten

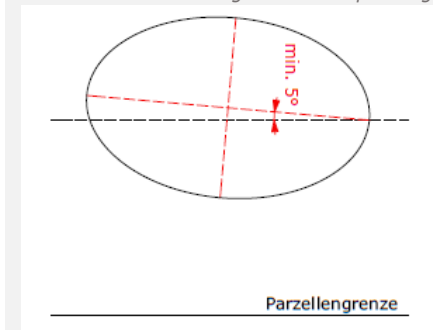
- ² Die Hauptbauten sind innerhalb der im Quartierplan definierten Baubereiche anzuordnen. Dabei sind folgende Grundsätze einzuhalten:
 - a. Es sind 5 Hauptbauten zu realisieren;
 - b. Die vorgelagerte Verkleidung der Bauten darf mit Ausnahme des Baubereichs E die Baubereichsbegrenzung um maximal 30 cm überschreiten. Beim Baubereich E darf gegenüber der östlichen Arealgrenze kein Bauteil den Mindestabstand von 7 m unterschreiten.
 - c. Der Baukörper E darf gegenüber der östlichen Parzellengrenze in der längsseitigen Hauptachse mit einem Winkel von minimal 5° angeordnet werden;
 - d. Symmetrische ovale Grundform, welche als durchgehend ovaler Baukörper mit Pultdach auszubilden ist;
 - e. Die Grundfläche pro Hauptbaute im Erdgeschoss darf maximal 370 m² BGF betragen;
 - f. Die Ausrichtung der Pultdächer orientiert sich an der Hanglage;
 - g. Beim obersten Geschoss der Bauten D und E darf die Fläche, inkl. technischer Anlagen und Dachterrassenüberdachung, maximal 75 % der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.

Nebenbauten

- ³ Nebenbauten können in Beachtung der Strassenbaulinien und der Grenzabstände zu nachbarlichen Parzellen im gesamten Quartierplan-Perimeter platziert werden.
Nebenbauten sind als Teil des Aussenraumes im Umgebungsplan darzustellen bzw. nachzuweisen und dem Gesamtkonzept entsprechend zu gestalten.

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.

Schema zur Anordnung des Baukörpers E gem. § 3 Abs. 2c:



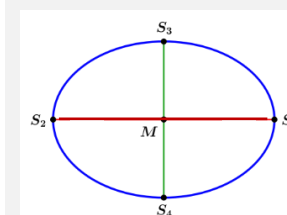
Nebenbauten können freistehend oder an das Hauptbauvolumen angebaut sein.

Baubewilligungsbehörde gemäss § 92 RBV: Nebenbauten bis zu einer Gebäudehöhe von 2.50 m unterstehen dem kleinen Baubewilligungsverfahren; bei einer Gebäudehöhe über 2.50 m gilt das ordentliche Baubewilligungsverfahren.

		Nebenbauten dürfen eine Gebäudehöhe von 3.00 m ab gestaltetem Terrain nicht überschreiten.
Unterirdische Bauten und Bauteile	4	Unterirdische Bauten und Bauteile sind so zu konzipieren, dass sie nach aussen nicht in Erscheinung treten und dass sie das bauliche, betriebliche und aussenräumliche Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen.
Gebäudehöhe	5	Die Gebäudehöhe wird an den Scheitelpunkten entlang der Hauptachse an der Oberkante der rohen Decke gemessen und wird als Höhe in Meter über Meer (m ü. M.) definiert. Die effektiven Gebäudehöhen dürfen bei den Scheitelpunkten der Längsachse ab dem gestalteten Terrain bis Oberkante der rohen Decke maximal 17.50 m bzw. maximal 16.00 m beim Baubereich E betragen.
Dachform und -begrünung	6	Als Dachform wird das Pultdach festgelegt. Für Nebenbauten ist die Dachform frei. Die Dächer der Hauptbauten haben ökologischen Funktionen zu dienen. Die Dächer sind extensiv zu begrünen.
Technische Bauteile auf dem Dach	7	Oberlichter, Liftüberfahrten, Lüftungsbauteile und dergleichen können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Diese Bauteile sind auf ein Minimum zu beschränken und so auszubilden, dass sie nicht störend in Erscheinung treten. Vorrichtungen zur Nutzung von Sonnenenergie sind gestattet. Eine allfällige Blendwirkung muss möglichst gering sein. Aufständereien sind nicht zulässig. Sie müssen sich in die Überbauung einfügen und können die max. Gebäudehöhe der Hauptbauten ebenfalls überragen. Sie sind um das Mass der Überhöhung von der Fassade zurückversetzt anzuordnen.

Die Darstellung der unterirdischen Bauten und Bauteile im Quartierplan (Situation, 1:500) hat konzeptionellen Charakter. Eine Abweichung in Lage und Grösse unter Einhaltung nebenstehender Vorschriften ist möglich.

Definition Scheitelpunkte für die ovale Grundform der Bauten:



S1-S4: Scheitelpunkte
M: Mittelpunkt
rot: Hauptachse
grün: Nebenachse

Empfehlung für extensive Dachbegrünung: Die extensive Dachbegrünung soll gemäss der Norm „SIA 312 Begrünung von Dächern“ unter Verwendung der „Basler Pflanzenmischung für extensive Dachbegrünungen“ ausgeführt werden. Die Schichtstärke der Vegetationstragschicht von mind. 10 cm ist je nach Beschattungssituation (z.B. durch PV-Panels) zu reduzieren, damit die Funktion der PV-Anlage (keine Beschattung durch hochwachsende Begrünung) nicht beeinträchtigt ist.

Vogelschutz	⁸	Glasfassaden, transparente Bauteile, Kamine und Lüftungsrohre sind vogelsicher zu gestalten.
Gestaltung der Hauptbauten	⁹	Für die Typologie des architektonischen Ausdrucks sind die Darstellungen im Anhang 1 richtungsweisend. Die Gebäudearchitektur hat unter Berücksichtigung der speziellen topografischen Situation und der landschaftlichen Umgebung zu erfolgen. Die Baukörper sind mit gerundeten, fließenden Konturen auszubilden, sodass sie kompakt und filigran erscheinen. Die Fassaden sollen eine durchgehend vertikale Wirkung aufweisen und mit Holz, holzähnlichen oder erdfarbenen Materialien gestaltet werden.
Gestaltungsprüfung Fachgremium Stadtentwicklung	¹⁰	Vor Eingabe des Baugesuches ist das Bebauungskonzept mit Materialisierung und Gebäudesetzung dem Gemeinderat zur Begutachtung einzureichen, welcher dieses vorgängig vom Fachgremium für Stadtentwicklung begutachten lässt. Die schriftliche Zustimmung des Gemeinderates ist Bestandteil der Baugesuchsunterlagen.

Bei Verwendung von Glas in der Fassadengestaltung ist der Vogelschutz zu berücksichtigen. Dabei sind die in der Richtlinie "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelwarte Sempach (2012) enthaltende Vorgaben und Massnahmen zu beachten.

Die Grundlage für die Quartierplan-Vorschriften bildet das durch Degelo Architekten erarbeitete Bebauungskonzept. Diese Projektgrundlagen dienen als Beurteilungsrichtlinien für die volumetrische Gestaltung und die Fassadengliederung der Bauten im Rahmen des Baugesuchsverfahrens.

§ 4 Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraums

- | | |
|----------------------------------|--|
| Gliederung | ¹ Die Gliederung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan (Situation, 1:500) festgelegt. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird. |
| Typologie Nutzung und Gestaltung | ² Für die Typologie der Nutzung und Gestaltung des Aussenraums ist die Darstellung in Anhang 2 richtungsweisend. |
| Grundsätze | ³ Für die Gestaltung und Nutzung des Aussenraumbereichs gelten folgende Grundsätze: <ul style="list-style-type: none">a. Die Gestaltung berücksichtigt in ihrer Struktur, Durchlässigkeit und Qualität den Lebensraum der Amphibien und weiterer auf den Feuchtstandort angepassten in der Umgebung heimischen Flora und Fauna;b. Der ursprüngliche Terrainverlauf ist wiederherzustellen Terrainanpassungen für die Quartierplannutzung sind, zurückhaltend angewendet, zulässig;c. Wege und Platzflächen sind soweit technisch möglich mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten. Auf befestigten Belägen anfallendes Meteorwasser ist nach Möglichkeit versickern zu lassen;d. Für die Bepflanzung sind ausschliesslich einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Bepflanzung sowie eine allfällige extensive Dachbegrünung sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen. Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig;e. Bei Baumpflanzungen über unterirdischen Bauten ist eine Überdeckung mit Bodensubstrat von mindestens 1.00 m zu gewährleisten;f. Nebenbauten sowie Entsorgungseinrichtungen (z. B. Abfallsammelstelle) müssen an zweckmässigen Standorten platziert werden; |

*vgl. auch einschlägige Aussagen des GEP Reinach
Im Bereich der Einstellhalle sind die diffusen Versickerungen über die Einstellhallendecke geeignet abzuleiten und versickern zu lassen.
Zu beachten gilt es die Dokumentation des Bundesamtes für Umwelt, Wald und Landschaft (2005): "Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen. Ausmass, Ursachen und Auswirkungen auf die Umwelt".*

- g. Die Aussenraumbelichtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu beschränken und Lichtkegel nach oben abzuschirmen;
- h. Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen müssen dauernd gewährleistet werden.

Freiraumbereich

- ⁴ Nicht durch Bauten oder Erschliessungsflächen beanspruchte Flächen sind als Wiesenflächen mit einzelnen Gehölzen und Baumpflanzungen anzulegen. Die Erstellung von zu den Hauptbauten gehörenden Aussensitzplätzen sowie eines Spielplatzes für die Bewohner des Quartierplan-Areals sind zulässig. Der Freiraumbereich ist als zusammenhängender und naturnah gestalteter Aussenraum zu gestalten. Der Einsatz von Bioziden ist nicht erlaubt.

Naturschutzzone

- ⁵ Die Naturschutzzone ist als hochwertiger Waldsaum mit ungedüngter Feuchtwiese mit Strukturelementen sowie gemäss den Vorgaben zur überlagernden Uferschutzzone gemäss § 4 Abs. 6 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 entgegenwirkenden Eingriffe in Terrain und Vegetation sowie keine Nebenbauten erlaubt. Einzäunungen sind nur zugelassen, sofern sie dem Amphibienschutz dienen. Sträucher und Ufergehölze in der Naturschutzzone sind alle 1 bis 3 Jahre gestaffelt über mehrere Jahre verteilt fachgerecht zurückzuschneiden. Unbestockte Flächen (Wiesenflächen und Säume) sind maximal einmal pro Jahr zu mähen, wobei ein Viertel dieser Fläche alternierend als Rückzugsgebiet stengelgelassen werden muss. Die Mahd von Wiesenflächen erfolgt ab 1. Juli nach der Blüte, Ufer- und Waldsäume werden ab 1. September gemäht. Das Schnittgut ist wegzuführen. Der Einsatz von Dünger und Bioziden ist untersagt.

Im Quartierplanvertrag wird der Unterhalt für die Naturschutzzone betreffend Zuständigkeit und Kostenübernahme geregelt.

- | | |
|------------------------|---|
| Uferschutzzone | ⁶ Die im Quartierplan festgelegte Uferschutzzone hat ergänzend zur Naturschutzzone das Ziel, das Bachufer und die Begleitvegetation des Schönenbachs zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und zu schützen. Der Schönenbach ist mit zwei bis drei auf die Bedürfnisse der Amphibien gestaltete Teiche zu ergänzen. Die Uferbegleitvegetation ist sachgerecht zu pflegen und wo notwendig im Sinne des Schutzzieles zu ergänzen. |
| Amphibienwanderung | ⁷ Eine sichere Wanderung der Amphibien, insbesondere mit einem Zugang zum Schönenbach ist im gesamten Quartierplanareal zu ermöglichen. Für den Schutz sind entlang der Erschliessungsflächen sowie entlang der Parkplätze Abgrenzungen zur Lenkung der Amphibien vorzusehen. Alle Bauten und Bauteile – insbesondere Lichtschächte der Gebäude – sind mit Schutzvorrichtungen auszugestalten, sodass keine Amphibienfallen entstehen. |
| Schutzkonzept | ⁸ Mit der Baugesucheingabe ist mit einem Konzept aufzuzeigen, wie die verschiedenen Schutzbedürfnisse (Naturschutz, Uferschutz, Amphibienwanderung) gewährleistet werden können. Das Konzept umfasst ein Naturinventar, Schutzmassnahmen sowie Vorgaben zur Besucherlenkung und Pflegemassnahmen. |
| Sichtschutzbereich | ⁹ Der Sichtschutz ist in Koordination und Absprache mit der Nachbarschaft in Form von Bepflanzungen auszuführen. Im Bereich zum Hinterlindengrabenweg ist eine Pflanzung eines Einzelbaums vorzunehmen, wenn die bestehende Bepflanzung ersetzt werden muss. Dies unter Berücksichtigung der Sichtweiten. Genaue Angaben zu Art, Gestaltung etc. des Sichtschutzes sind im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens aufzuzeigen. |
| Bereich für Spielplatz | ¹⁰ Im Bereich für Spielplatz sind gemeinschaftliche Spiel-, Verweil- und Begegnungsflächen und -anlagen für die Bewohnerschaft der Quartierplan-Überbauung zu realisieren. |

Im Quartierplanvertrag wird der Unterhalt für die Uferschutzzone betreffend Zuständigkeit und Kostenübernahme geregelt.

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).

Die Vorgabe der Baumpflanzung beim Hinterlindengrabenweg stützt sich auf § 44 des Zonenreglements Siedlung ab.

Naturgefahrenzone
Rutschung (geringe
Gefährdung)

- ¹¹ Die Bauten und Anlagen 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 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. Die baulichen Massnahmen und deren Wirkung, die zum Schutz vor den spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.

Umgebungsplan

- ¹² Für die definitive Anlage fordert der Gemeinderat als zuständige Baubewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren einen Umgebungsplan für den ganzen Quartierplan-Perimeter mindestens im Massstab 1:200. Er wird integrierter Bestandteil der Baubewilligung. Der Umgebungsplan beinhaltet bzw. stellt dar:
- a. Bestehendes und neu gestaltetes Terrain, inklusive der Überdeckung der Autoeinstellhalle, der Böschungen und Stützmauern;
 - b. Lage, Dimensionierung und Materialisierung aller geplanten baulichen Elemente und Anlagen im Aussenraum (Erschliessungs- und Platzflächen, Aufenthaltsflächen mit den entsprechenden Einrichtungen, Nebenbauten sowie Entsorgungseinrichtungen u. dgl.);
 - c. Art und Lage von Vorrichtungen zur Amphibienlenkung;
 - d. Gestaltung und Art der Bepflanzungen im Freiraumbereich;
 - e. Art und Materialisierung der Dachbegrünung;
 - f. Materialisierung, Bepflanzung, bauliche Massnahmen in der Uferschutzzone im Zusammenhang mit den Ergänzungsmassnahmen am Schönenbach gemäss § 4 Abs 6.

Die Umgebungsgestaltung wird im Quartierplan nicht lage-exakt definiert, sondern mit entsprechenden Signaturen die Funktionalität dieser Inhalte aufgezeigt. Der Umgebungsplan ist das Instrument für die definitive Festlegung der Bestandteile und Elemente des Aussenraumes in Lage, Dimensionierung und Ausgestaltung auf der Stufe des Baubewilligungsverfahrens.

§ 5 Erschliessung und Parkierung

Grundsatz

- ¹ Für die Lage von Erschliessungsflächen, Zufahrt, oberirdischen Besucherparkplätze, Ein- und Ausfahrt der unterirdischen Einstellhalle und Gebäudezugänge ist der Quartierplan (Situation, 1:500) massgebend. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird. Die genaue Lage und Dimensionierung sämtlicher privater Erschliessungsflächen sind im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens im Detail nachzuweisen.
- ² 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 sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu ermitteln und plangrafisch festzulegen bzw. auszuweisen.
Im definierten Lagebereich gemäss Quartierplan sind maximal 12 Besucherparkplätze zulässig.
Es sind ausreichend Veloabstellräume sowie Veloabstellplätze im Sockelgeschoss und in der Nähe der Gebäudezugänge zu erstellen.

Ausnahmefahrten

- ³ Ausnahmefahrten für Feuerwehr, Sanität, Gebäudeunterhalt etc. muss bis zu den Bauten gewährleistet werden.

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 BL (November 2004).

§ 6 Ver- und Entsorgung

- | | |
|--------------------------------|---|
| Energiestandard | ¹ Die Bauten sind nach der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Anforderungen an die Minergie-Kennzahl (MKZ) für Minergie-P zu realisieren. Die gesetzlichen Anforderungen sind mindestens einzuhalten. |
| Wärmeversorgung und Solarstrom | ² Der Energiebedarf für Raumwärme und Warmwasser ist zu mindestens 70% mit erneuerbaren Energiequellen im Verbund, vorzugsweise Erdwärme mit mitteltiefen Erdsonden (vorzugsweise mit Regeneration) oder Abwärme, zu decken. Solare Stromproduktion für den Eigenstrombedarf ist zu prüfen. Ein entsprechendes Energiekonzept ist Bestandteil der Baugesuchseingabe. |
| Durchleitungsrechte | ³ Durchleitungsrechte für öffentliche Werkleitungen sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters gewährt. |

Aufgrund tiefer Vorlauftemperaturanforderungen der Heizsysteme dieser Neubauten bietet sich eine Wärmeversorgung mit Nutzung der Umweltwärme an. Gemäss dem Energieplan der Gemeinde Reinach (Fassung 2018) ist in diesem Gebiet in erster Priorität Erdwärme mit mitteltiefen Erdsonden als Wärmequelle im Verbund zu nutzen. Die Verbrennung von Energieholz liefert Wärme auf einem sehr hohen Temperaturniveau, das für Neubauten nicht erforderlich ist, resp. soll nur den Spitzenbedarf der Wärmenachfrage decken.

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

§ 7 Realisierung

- | | |
|---|---|
| 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 den Werkleitungsbau, das Festlegen der Baustellenorganisation bzw. des Baustellenverkehrs und der Bauzeiten. |
| Baustelleninstallationen und -erschliessungen | ² Baustelleninstallationen und -erschliessungen dürfen nicht in der Naturschutzzone angeordnet werden. |

§ 8 Abweichungen / Ausnahmen

Ausnahmen
allgemeiner Art

- ¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Baubewilligungsbehörde Abweichungen von diesen Quartierplan-Vorschriften zulassen.

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

Voraussetzung für
Ausnahmen

- ² a. Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 QPR vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.
- b. Wesentliche Änderungen des städtebaulichen Konzepts, des architektonischen Erscheinungsbilds, der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Mutation erfolgen.

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

Gesamtkonzept für
Abweichungen

- ³ Abweichungen von den Quartierplan-Vorschriften durch bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, die entweder für
- a. das architektonische Erscheinungsbild oder
 - b. das städtebauliche Konzept oder
 - c. die Erschliessung oder
 - d. die Umgebungsgestaltung
- von präjudizieller Bedeutung sind, dürfen nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes für den jeweiligen Quartierplan-Teil 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 integrierter Bestandteil des entsprechenden Baugesuches und mit diesem öffentlich aufzulegen.

Oberstes Ziel ist es, zu jeder Zeit ein einheitliches architektonisches bzw. städtebauliches Überbauungs-Konzept mit guter Qualität und qualitätsvollen Aussenräumen zu wahren.

Das Gesamtkonzept für Abweichungen muss sich an die Rahmenbedingungen der Quartierplan-Vorschriften halten; weitergehende Abweichungen bedürfen einer Mutation der Quartierplanung.

- Spätere Änderungen /
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 und in der Grundstruktur aufeinander abzustimmen. Renovationen, spätere Änderungen und Ergänzungen bedürfen eines Gesamtkonzeptes analog zu § 8 Abs. 3 QPR.

§ 9 Schlussbestimmungen

- Genehmigungsvoraussetzung
- ¹ Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der Quartierplan-Vertrag von den Vertragsparteien allseitig unterzeichnet ist.
- 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 innerhalb des Quartierplan-Perimeter als aufgehoben.
- Inkrafttreten
- ⁴ Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Vor der 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 (vgl. Situationsplan).

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	10. Dezember 2019
Beschluss des Einwohnerrates:	xxx
Referendumsfrist:	xxx bis xxx
Urnenabstimmung:	xxx
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. xxx	xxx
Planaufgabe	xxx bis xxx

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Der Geschäftsleiter

Melchior Buchs

Stefan Haller

Kanton

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

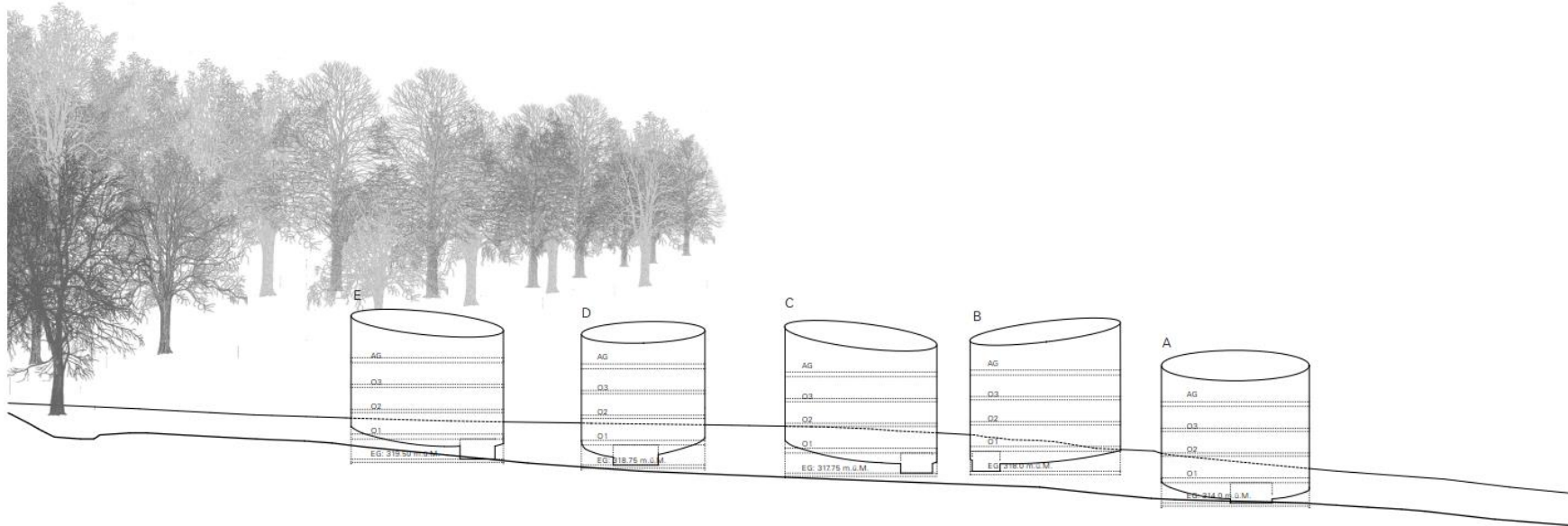
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom

Die Landschreiberin

Anhang 1

Richtungsweisende Darstellungen, Degelo Architekten, 18.12.2018

Südansicht der Gebäude



Impressionen der Gebäudeerscheinung



Kindergarten in Freiburg, Ingenhoven Architekten



Institutsgebäude in Gradignan, Patrick Arotcharen

Anhang 2

Bebauungs- und Aussenraumkonzept (Degelo Architekten / Fontana Landschaftsarchitektur, 18. November 2019)

