1388

EXEMPLAR DER PLANUNGSSTELLE

55 / QR / 1 / 0

GEMEINDE REINACH BL

# QUARTIERPLAN-REGLEMENT KUERZEWEG

Inhalt:

1.) Geltungsbereich, Inhalt

2.) Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten,

3.) Art und Mass der Nutzung

4.) Garagierung und Parkierung

5.) Gestaltung der Freifläche

6.) Realisierung der Quartierplanung

7.) Schlussbestimmungen

Die Einwohnergemeinde Reinach erlässt gestützt auf § 4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967 für das Gebiet "Kürzeweg" (Parz. 645) Quartierplanvorschriften, bestehend aus Quartierplan, Reglement und Fassadenpläne.

## REGLEMENT

### 1. Geltungsbereich, Inhalt:

1.1. Die Quartierplanvorschriften finden Anwendung innerhalb des Quartierplanperimeters, sie sind verbindlich für:

- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten,
- Art und Mass der Nutzung der Bauten,
- Gestaltung der Freiflächen,
- Erschliessung
- Baulinie entlang Kürzeweg.

### 2. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten:

2.1. Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl) sind verbindlich. Die Erstellung weiterer Bauten ist nicht zulässig. Für Kleibauten der Versorgungsbetriebe und des allgemeinen Wohl (z.B. Kleinbauten für Spielplatz) kann die Baubewilligungsbehörde Ausnahmen gestatten.

2.2. Die Grösse und Situierung der Baukörper ist durch Planabgriff zu bestimmen. Geringfügige Abweichungen in den Formen und Massen der Baukörpergrundflächen sind soweit zulässig, als sie im Rahmen der Bebauung nicht auffallen. Sie bedürfen im Bewilligungsverfahren der Zustimmung der Bewilligungsbehörde.

2.3. Material und Farbe von Fassaden, Fenstern, Balkonen und Sonnenstoren sind an allen Baukörpern gleich auszuführen. Diese sind so aufeinander abzustimmen, dass ein aesthetischer ansprechender Gesamteindruck entsteht, welcher alle Bauten als bauliche Einheit erscheinen lässt. Die Baubewilligungsbehörde hat inbezug auf die Fassadengestaltung ein verbindliches Mitspracherecht.

2.4. Abgrabungen sind nur für die Garageneinfahrt, Kellereingänge und Lichtschächte zulässig.

2.5. Für die Höhenlage der Gebäude ist die im Quartierplan festgelegte Erdgeschosskote massgebend.

2.6. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

2.7. Die Bauten dieser Planung sind an die Fernsehanlage der Gemeinde Reinach anzuschliessen.

3. Art und Mass der Nutzung:

3.1. Alle im Plan dargestellten Baukörper unterstehen den Vorschriften für Wohnbau gemäss ZR 4/63.

3.2. Die im Plan eingetragenen Nutzflächen sind für jeden einzelnen Baukörper verbindlich.

3.3. Zur Nutzfläche zählen:

- alle Geschossflächen, inkl. Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift und Leitungsschächte, soweit sie dem Wohnen dienen.

Nicht zur Nutzfläche zählen:

- alle im Plan dargestellten Einstellhallen,
- Wohnbalkone und Terrassen,
- allgemein benutzbare Mieterräumlichkeiten, wie Waschküche, Trocken- und Einstellräume sowie Keller.

4. Garagierung und Parkierung:

4.1. Die im Plan dargestellten Parkplätze sind auf jeden Fall zu erstellen. Die als Besucherabstellplätze bezeichneten Parkplätze dürfen nicht vermietet werden und sind als solche zu bezeichnen.

5. Gestaltung der Freiflächen:

5.1. Die Ausführung der privaten Weg- und Platzanlagen hat grundsätzlich nach Quartierplan zu erfolgen. Abweichungen hiervon sind nur möglich, sofern das Gesamtkonzept gewahrt bleibt. Die Ausgestaltung dieser Anlagen und der zugehörigen Beleuchtung hat nach einheitlichem Projekt zu erfolgen. Der detaillierte Umgebungsplan ist mit dem Baugesuch einzureichen und bildet integrierender Bestandteil der Baubewilligung.

5.2. Gleichzeitig mit der Ueberbauung sind die 4 vorgesehenen Kinderspielplätze zu errichten und dauernd zu unterhalten. Für die generelle Lage und Grösse sind die Angaben im Quartierplan verbindlich. Dem Gemeinderat steht bei der Projektierung ein verbindliches Mitspracherecht zu. Die freien Rasenflächen sind den Kindern als übrige Spielfläche zur Verfügung zu stellen.

5.3. Innerhalb der Quartierplanung darf nach einer eventuellen Parzellierung das Eigentum nicht durch Einfriedigungen unterteilt werden.

6. Realisierung der Quartierplanung:

6.1. Durch die spätere Parzellierung des Grundstückes darf die Verwirklichung und der Bestand nicht in Frage gestellt werden. Solche Unterteilungen der Grundstücke sind nur möglich, wenn durch Dienstbarkeiten die Benutzung der gemeinsamen Anlagen, wie Freiflächen, Fusswege, unterirdische Parkplätze, Kinderspielplätze etc. für alle Bewohner gesichert ist.

6.2. Bei etappenweiser Realisierung der Quartierplan-Ueberbauung sind Nebenanlagen, wie Autoabstellplätze, private Wege und Plätze, Freiflächen, Kinderspielplatz etc. entsprechend der Grösse des jeweiligen Bauvolumens mitzuerstellen.

7. Schlussbestimmungen:

7.1. Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften.

7.2. Das Bewilligungsverfahren gemäss § 22 und §§ 25 ff der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleiben vorbehalten.

7.3. Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften sind aufgehoben.

7.4. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Beschlüsse:

| Gemeinde: | Kanton: |
|---|---|
| Gemeinderat: 21.10.75 | Reg.-Ratsbeschluss Nr.: 1388 vom 27 April 1976 |
| Einwohnerrat: 3.11.75 | Die Landeskanzlei: |
| Planauflage: 17.11. - 17.12.75 | |

NAMENS DES GEMEINDERATES

der Präsident: der Verwalter:

KANTON BASEL-LANDSCHAFT LANDES-KANZLEI

Gemeinde Reinach BL

# MUTATION DER QUARTIER- UND VERTRAGSPLAN-VORSCHRIFTEN

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Quartierplan | KÜRZEWEG | RRB Nr. 1388 | vom 27.04.1976 | |
| Vertragsplan | AUMATTEN | RRB Nr. 2848 | vom 09.10.1962 | |
| Vertragsplan | IN DEN GARTENHÖFEN | öffentl. Urkunden | vom 18.06.1959 | und 23.11.1961 |
| Vertragsplan | MISCHELI | RRB Nr. 1238 | vom 30.04.1968 | |
| Vertragsplan | PFEIFFENGARTEN | öffentl. Urkunde | vom 22.03.1960 | |
| Vertragsplan | SURBAUM | RRB Nr. 1603 | vom 05.06.1962 | |

REIN 1390
Mai 1992

## Neue Ausnahmebestimmungen

1. In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann die Bewilligungsbehörde Ausnahmen von den Quartierplan- resp. Vertragsplan-Vorschriften bewilligen.
   Dies gilt insbesondere für Massnahmen, die
   - der Steigerung der Wohnqualität
   - der Energieeinsparung
   - der Nutzung neuer Energietechniken

   dienen.

2. Ausnahmen für bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, die für
   - das architektonische Erscheinungsbild
   - das städtebauliche Konzept
   - die Erschliessung
   - die Umgebungsgestaltung

   von präjudizieller Bedeutung sind, dürfen jedoch nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes erteilt werden. Dieses bedarf der Genehmigung des Gemeinderates und der zuständigen kantonalen Instanzen und ist für alle weiteren gleichartigen Ausnahmen richtungsweisend. Es ist integrierender Bestandteil des entsprechenden Baugesuches und ist mit diesem öffentlich aufzulegen.

Hinweis

Massgebend für die Ausführung von Wintergärten etc. sind die Empfehlungen des Kantons für "Ergänzungsbestimmungen zu ZR 5/63 betreffend Nutzungsfreiheit bei Bauteilen im Interesse eines haushälterischen Umgangs mit Energie"

Beschlüsse der Gemeinde

Gemeinderat 25.6.1991
Einwohnerrat 24.2.1992
Referendumsfrist _____
Urnenabstimmung _____
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 22 vom 27.5.1992
Planauflage 1.6. - 30.6.1992
Die Gemeindepräsidentin _____
Der Gemeindeverwalter _____

Kantonale Genehmigung

RRB Nr. 3403 vom - 3. Nov. 1992
Der Landschreiber _____
Publikation im Amtsblatt
Nr. 45 vom 5.11.92

SSH AG Stengele.Sahl.Holzemer Architekten +Raumplaner Liestal
in Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung Reinach

55/TZR / 2/1

55/ ZRS/ 1/8

55/GÜ/1/1

55/ ZRS/ 1/9

55/TZR / 1/1

55/ QR/ 1/1