Kanton Basel-Landschaft

Gemeinde Reinach
Die Stadt vor der Stadt

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

55/ QR/ 14/ 0
55/ LES/ 2/ 7

Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Hinterkirch"

Bearbeitung:

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

Auftragsnummer:	55.066
Version:	Beschlussfassung
Verfasser:	BB
Freigabe:	
Datum:	18.10.2018

Inhaltsverzeichnis

ERLASS		1
§ 1	*ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG*	1
§ 2	*GELTUNGSBEREICH*	2
§ 3	*ART DER BAULICHEN NUTZUNG*	2
§ 4	*MASS DER BAULICHEN NUTZUNG*	3
§ 5	*LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN*	5
§ 6	*NUTZUNG, GESTALTUNG, PFLEGE UND UNTERHALT DES AUSSENRAUMES*	7
§ 7	*ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG*	12
§ 8	*VER- UND ENTSORGUNG*	14
§ 9	*LÄRMSCHUTZ*	15
§ 10	*REALISIERUNG / QP-VERTRAG*	15
§ 11	*ABWEICHUNGEN / AUSNAHMEN*	16
§ 12	*SCHLUSSBESTIMMUNGEN*	17
BESCHLÜSSE		18

Erlass

Erlass, Quartierplan-Bestandteile

Die Einwohnergemeinde Reinach erlässt, gestützt auf §§ 2 – 7 und §§ 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 die Quartierplan-Vorschriften „Hinterkirch", bestehend aus dem Quartierplan-Reglement (QPR) und dem Quartierplan (QP) im Massstab 1:500.

Die Bebauungs- und Aussenraumkonzeption der Quartierplanung „Hinterkirch" wurde vom Architektur- und Generalplanungsbüro Burckhardt+Partner AG, Basel, in Zusammenarbeit mit Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich, entwickelt.

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

[1] Die Quartierplanung "Hinterkirch" bezweckt eine geordnete, haushälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten. Die Quartierplanung bildet als Sondernutzungsplanung die grundeigentümerverbindliche rechtliche Basis zur Realisierung einer Überbauung, welche bezüglich architektonischer, städtebaulicher und aussenräumlicher Qualität dem zugrunde liegenden Projekt ebenbürtig ist.

Ziele

[2] Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

a. Sorgfältige Gestaltung des Übergangs zwischen Gewerbezone und Wohn-Geschäftszone (Städtebau, Aussenraumgestaltung, Lärmschutz)
b. Realisierung der von der Gemeinde vorgesehenen Siedlungsentwicklung mit einer an den Standort angepassten Wohn- und Geschäftsnutzung
c. Überbauung mit hoher Siedlungs- und Wohnqualität und mit gegenüber dem Umfeld massvoll erhöhter Ausnützung unter Berücksichtigung der zentralen Lage und der umgebenden Wohnbauten
d. Verbesserung der Aussenraumqualitäten und Erhöhung des Grün- und Freiflächenanteils
e. Sicherstellung einer guten Siedlungsdurchlüftung
f. Berücksichtigung der Bedürfnisse behinderter Personen
g. Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise

h. Gewährleistung einer öffentlichen Fusswegverbindung zwischen Römerstrasse und Hinterkirchweg

i. Klärung des Umgangs mit dem belasteten Standort gemäss Altlasten-Verordnung

j. Ermöglichung einer verkehrsreduzierten Überbauung

§ 2 Geltungsbereich

Geltungsbereich

[1] Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb des QP-Areals haben lediglich orientierenden Charakter.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Hauptbauten

[1] In den Baubereichen für Hauptbauten gelten folgende Nutzungsarten:

a. A – I: Wohn- Geschäftsnutzung gemäss § 21 Abs. 2 RBG

b. J:
- Für die Bestandesbaute: Geschäftsnutzung (z.B. Dienstleistungsbetriebe, medizinische Einrichtungen, Handwerkerbetriebe, Schulungseinrichtungen, Kinderkrippen/Tagesheime, religiöse und kulturelle Einrichtungen, Fitnessstudios, Restaurants, Hotels, Verkauf gemäss § 51 Abs. 1 lit. a RBG)
- Im Falle eines Ersatz-Neubaus: Wohn- Geschäftsnutzung gemäss § 21 Abs. 2 RBG

Baubereiche A- I, J (Ersatzneubau):
Wohn- Geschäftsnutzung gemäss § 21 Abs. 2 RBG: Neben der Wohnnutzung sind auch wenig störende Betriebe wie Dienstleistungsbetriebe, medizinische Einrichtungen, Handwerkerbetriebe, Schulungseinrichtungen, Kinderkrippen/Tagesheime, religiöse und kulturelle Einrichtungen, Fitnessstudios, Restaurants, Hotels, Verkauf gemäss § 51 Abs. 1 lit. a RBG etc. möglich.

Baubereich J (Bestandesbaute):
Für alle Nutzungen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss § 9 Abs. 1 QP-Reglement.

Nebenbauten

[2] Die Nutzungsart von Nebenbauten richtet sich nach den Quartierbedürfnissen. Es muss sich bei der Nutzung um siedlungsausstattende Quartierinfrastruktur handeln.

Nebenbauten sind z.B. Entsorgungsinfrastrukturen, Geräteschopf, Gemeinschaftsraum, gedeckte Sitzplätze, Velo-Unterstände und ähnliches.

§ 4 Mass der baulichen Nutzung

Anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)

[1] Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV berechnet und ausgewiesen.

"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)."

nicht zur BGF wird gerechnet:

[2] Nicht angerechnet an die Bruttogeschossfläche werden:

a. Räume im Untergeschoss, sofern sie nicht als Wohn- und Arbeitsräume verwendbar sind;
b. Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
c. unterirdische Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
d. allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienenden unterirdischen Einstellräume für Motorfahrzeuge, Abstellräume für Velos und Kinderwagen;
e. Nebenbauten gemäss § 5 Abs. 4 QR;
f. Hobby- und Gemeinschaftsräume in Untergeschossen;
g. Aussen liegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen;
h. Pergolen, ungedeckte Sitzplätze, Vorzonen gemäss § 5 Abs. 3 und Dachterrassen;
i. offene oder teilweise verglaste unbeheizte ein- und vorspringende Balkone sofern sie nicht als Laubengänge dienen sowie Loggien;
j. Mehrstärken von Gebäudeaussenwänden über 40 cm.
k. Spielgeräte

angelehnt an §§ 8 und 9 Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Reinach

Mass der baulichen Nutzung für Hauptbauten

[3] Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten beträgt für das Quartierplan-Areal insgesamt: **17'400 m² BGF.** Diese Gesamtfläche wird nach Baubereich in folgende Masse bzw. Richtmasse aufgeteilt:

a. Baubereich A	**zulässige BGF**
Mass Baubereich A:	2'750 m² zzgl. max. 300 m² für Wohn- /Geschäftsräume ausschliesslich im Souterrain

b. Baubereich B-J	**zulässige BGF**
Richtmass Baubereich B:	ca. 1'250 m²
Richtmass Baubereich C:	ca. 2'020 m²
Richtmass Baubereich D:	ca. 1'650 m²
Richtmass Baubereich E:	ca. 1'070 m²
Richtmass Baubereich F:	ca. 1'070 m²
Richtmass Baubereich G:	ca. 1'650 m²
Richtmass Baubereich H:	ca. 2'020 m²
Richtmass Baubereich I:	ca. 1'920 m²
Richtmass Baubereich J:	ca. 1'550 m²
BGF-Reserve:	150 m²

Auf den einzelnen Baubereich darf max. 50m² der BGF-Reserve übertragen werden.

Nutzungstransporte

[4] Verschiebungen von Bruttogeschossflächen von einem Baubereich in einen anderen sind zulässig, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird. Wird das Mass des Baubereichs A bzw. das Richtmass eines Baubereichs B - J um mehr als 10% überschritten, bedarf es der Zustimmung des Gemeinderats.

Abschätzung der baulichen Ausnützung (Ausnützungsziffer, AZ)

Bruttogeschossfläche maximal A-J: *17'400 m²*
Quartierplan-Fläche total: *13'686 m²*

$$AZ = \frac{17'400\ m^2}{13'686\ m^2} \times 100\% = 127\ \%$$

Die BGF für Souterrain-Nutzungen darf nicht in die Vollgeschosse umgelagert werden.

Mass Baubereich A:	*2'750 m²* *+ 300 m² (Souterrain)*
Richtmass Baubereich B:	*ca. 1'250 m²*
Richtmass Baubereich C:	*ca. 2'020 m²*
Richtmass Baubereich D:	*ca. 1'650 m²*
Richtmass Baubereich E:	*ca. 1'070 m²*
Richtmass Baubereich F:	*ca. 1'070 m²*
Richtmass Baubereich G:	*ca. 1'650 m²*
Richtmass Baubereich H:	*ca. 2'020 m²*
Richtmass Baubereich I:	*ca. 1'920 m²*
Richtmass Baubereich J:	*ca. 1'550 m²*
Richtmasse total:	*ca. 17'200 m²*
Reserve:	*150 m²*
max. Bruttogeschossfläche:	***17'400 m²***

Nebenbauten

5 Die Summe aller Grundflächen für Nebenbauten beträgt maximal: 250 m² Nebenbauten allgemein + 100 m² für Gemeinschaftsräume.

Grundflächen Nebenbauten (beispielhafte Aufzählung)

300 Veloabstellplätze:	*200 m²*
Entsorgungsinfrastruktur:	*50 m²*
Gemeinschaftsraum:	*100 m²*
Total	***350 m²***

Definition der Nebenbauten siehe § 5 Abs. 4 QP-Reglement

§ 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 Bestimmungen massgebend.

Baubereiche für Hauptbauten A – J

2 Die Hauptbauten sind innerhalb der im Quartierplan definierten Baubereiche A bis J anzuordnen. Balkone etc. dürfen die Baubereiche um max. 1.0 m überragen.

Der Mindestabstand zwischen den Bauten beträgt inkl. Balkone 9.0 m.

Vorzonen

3 Zu den Gebäuden gehörende private oder öffentliche Vorzonen wie Zugangsbereiche, Terrassen etc. dürfen die Baubereiche um 2.0 m überragen. Die Vorzonen dürfen ebenerdig oder erhöht angelegt werden und mit Mauerelementen, Bepflanzung etc. abgegrenzt werden.

Nebenbauten

4 a. Als Nebenbauten gelten eingeschossige unbeheizte Bauten, welche nicht einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen.

b. Nebenbauten können in Beachtung der Abstands- und Baulinien zu nachbarlichen Parzellen im gesamten QP-Areal platziert werden. Sie dürfen auch als Anbauten an das Hauptbauvolumen realisiert werden. Nachträgliche Standorträderungen sind möglich, wenn sie das Gesamtüberbauungskonzept nicht stören. Sie bedürfen eines Gesamtkonzepts und der Zustimmung der Baubewilligungsbehörde.

Nebenbauten sind z. B. Trafohäuschen, Infrastrukturbauten (Ver- und Entsorgung), Geräteschopf, Velo-Unterstände, Überdachung von Tiefgarageneinfahrten, überdachte Sitzplätze, Unterstände für Spielen und / oder Begegnen.

Nebenbauten sind baubewilligungspflichtig, vgl. dazu auch § 94 RBV.

c. Nebenbauten sind als Teil des Aussenraumes im Umgebungsplan darzustellen bzw. nachzuweisen und dem Gesamtkonzept entsprechend zu gestalten.

d. Nebenbauten dürfen eine Gebäudehöhe von 3.0 m ab gestaltetem Terrain nicht überschreiten. Für Gemeinschaftsräume (Pavillons o.ä.) gilt eine maximale Gebäudehöhe von 4.5 m.

Unterirdische Autoeinstellhallen

[5] Die unterirdische Autoeinstellhalle ist so zu konzipieren, dass sie nach aussen nicht in Erscheinung tritt und dass sie das bauliche, betriebliche, aussenräumliche und ökologische Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt.

Zu beachten sind übergeordnete Erlasse (vgl. z. B. § 66 RBV).

Gebäudeprofil (Gebäudehöhe, Geschossigkeit)

[6] a. Das Gebäudeprofil wird im Quartierplan definiert durch die maximale Gebäudehöhe und die maximale Geschossigkeit.

siehe Quartierplan

b. Die Gebäudehöhe wird gemessen bis Oberkante rohe Decke.

c. Absturzsicherungen auf dem Dach dürfen das Gebäudeprofil der Hauptbauten vertikal überragen. Sie sind sorgfältig und zurückhaltend zu gestalten.

Zurückhaltend gestaltete Absturzsicherungen sind z.B. fein gestaltete Drahtseilsysteme o.Ä. Murale Brüstungen sind als Teil des Gebäudes nur innerhalb der Baubereiche zulässig.

reduziertes Vollgeschoss

d. Das reduzierte Vollgeschoss hat max. 80% der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses aufzuweisen. Die resultierenden Gebäuderücksprünge sind so anzuordnen, dass die Reduktion umseitig deutlich in Erscheinung tritt.

Dachform, -begrünung und -nutzung

[7] a. Als Dachform wird das Flachdach festgelegt. Für Nebenbauten ist die Dachform frei.

b. Flachdächer ab 15 m² haben ökologischen Funktionen zu dienen. Das Substrat ist so zu wählen, dass es der Retention dient und es sich als Lebensraum für anspruchslose Pflanzen (Moose, Sedum-Arten etc.) und Kleintiere eignet. Darauf kann in folgenden Fällen verzichtet werden:

- Terrassen und Dachgärten etc.
- technische Anlagen, falls diese eine ökologische Dachgestaltung verunmöglichen. Dies gilt nicht für Solaranlagen.

<u>Ökologische Funktionen:</u> z. B. ökologischer Ausgleich durch extensive Begrünung, Sonnenenergienutzung, Retention von Regenwasser

<u>Empfehlung für ökologische Dachgestaltung:</u> Verwendung von einheimischem Saatgut (z. B. "Basler Pflanzenmischung für extensive Dachbegrünungen"). Nach Möglichkeit Modellierung nach ökologischen Kriterien und Ausstattung mit Kleinstrukturen (Steinhaufen, Erdhügel etc.)

Technische Bauteile auf dem Dach

[8] Oberlichter, Lifte, Treppenhäuser, Lüftungsbauteile, Anlagen für Versorgung von Mobilfunk sowie Wärmeerzeugungskomponenten, u. Ä. können die Flachdächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Diese Bauteile sind so auszubilden, dass sie vom Strassenraum her nicht in Erscheinung treten.

Kleintiere und Vögel

[9] a. Die Quartierplanüberbauung ist für Kleintiere wie Amphibien, Reptilien, Kleinsäuger etc. sicher zu gestalten. Kritische Bauteile – insbesondere Lichtschächte der Gebäude – sind mit Schutzvorrichtungen auszustatten, sodass keine Kleintierfallen entstehen.

b. Glasfassaden und verglaste Bauteile sind vogelsicher zu gestalten.

Vogelschutz: Für grössere Verglasungen in Fenstern und Türen (Glasfassaden sind nicht vorgesehen) sind in der Richtlinie "Tipps zum Vogelschutz. Vogelkiller Glas" der Vogelwarte Sempach (2009) enthaltene Vorgaben und Massnahmen zu beachten.

§ 6 Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraumes

Grundsatz

[1] Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan bestimmt. Die Umgebungsgestaltung hat ökologische Aspekte zu berücksichtigen und trägt zur grösseren Artenvielfalt im Quartier bei. Es ist eine abwechslungsreiche Bepflanzung mit hauptsächlich einheimischen und standortgerechten Arten zu realisieren. Anpflanzungen mit Arten die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.

Invasive Neophyten sind z. B. Nordamerikanische Goldruten, Sommerflieder, Robinie und Essigbaum: vgl. "schwarze Liste" des nationalen Daten- und Informationszentrums der Schweizer Flora (info flora).

Umgebungsplan

[2] a. Für die definitive Anlage fordert der Gemeinderat als zuständige Baubewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren einen Umgebungsplan für das ganze QP-Areal mindestens im Massstab 1:200. Er wird integrierter Bestandteil der Baubewilligung. Im Falle einer etappierten Bebauungsrealisation sind jene Bereiche des Umgebungsplanes, die erst in späteren Realisierungsetappen angelegt werden sollen, konzeptionell darzustellen.

Der Umgebungsplan ist das Instrumentarium für den Nachweis der Bestandteile und Elemente des Aussenraumes in Lage, Dimensionierung und Ausgestaltung auf der Stufe des Baubewilligungsverfahrens. Verbindliche Grundlage bildet dabei der Quartierplan. Das entsprechende Entsorgungskonzept (Grünabfälle, Abfallcontainer, Wertstoffe etc.) ist mit der Gemeinde Reinach abzusprechen.

b. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere

- die genaue Lage, die Art und die Gestaltung von Nebenbauten sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen
- die genaue Lage und Ausgestaltung der Vorzonen der Gebäude
- die genaue Lage und Ausgestaltung der Erschliessungs- und Parkierungsanlagen wie Wege, Trottoirs und Plätze, Einstellhallenzufahrt, Parkplätze und Veloabstellplätze
- die genaue Lage sowie die Ausgestaltung der Spielplätze
- die genaue Lage und die Art sowie den ökologischen Wert der Bepflanzung, inkl. Bäume
- die Ausgestaltung des Terrains (Aufschüttungen/Abgrabungen, Stützmauern, Böschungen, Einstellhallenüberdeckung)

Für die Gestaltung des Aussenraums hat der Aussenraumplan von Burckhardt+Partner AG und Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, vom 21.06.2016 richtungsweisenden Charakter (siehe Anhang des Planungs- und Begleitberichts)

Terrainmodellierungen

[3] a. Grundsätzlich sind Abgrabungen und Aufschüttungen von maximal 1.5 m ab bestehendem Terrain zulässig. Dazu bestehen folgende Ausnahmen:

- Die Trottoirs, die Stadthöfe und der öffentliche Fussweg haben sich betreffend Höhenlage am angrenzenden Strassenraum auszurichten. Der Übergang zum allfällig erhöht ausgestalteten restlichen Terrain ist sensibel zu gestalten.
- Für den Baubereich A sind innerhalb des Bereichs Abgrabung Souterrain Abgrabungen im Umfang des 1. Untergeschosses zulässig.

b. Über den Untergeschossen / Autoeinstellhallen muss bei den grün gestalteten Teilen der Freiflächen (exkl. Wege, Plätze etc.) eine minimale bepflanzbare Überdeckung von mindestens 1.0 m gewährleistet sein.

c. Der neue Terrainverlauf wird im Rahmen des Baugesuches im Umgebungsplan abschliessend geregelt und nachgewiesen.

Siehe Schnittplan (orientierender Planinhalt)

Trottoir

[4] Die Trottoirs dienen dem Fussverkehr. Sie sind jederzeit öffentlich zugänglich zu halten. Die Anordnung von Parkplätzen sowie Querungen für den motorisierten Verkehr (Einstellhallenzufahrt, Zufahrt für Ausnahmefahrten, Veloweg etc.) sind zulässig.

Ausnahmefahrten: Feuerwehr, Ambulanz, Zügelwagen, Gebäudeunterhalt, Anlieferungen etc.

Die Ausgestaltung hat die Bedürfnisse von Gehbehinderten zu berücksichtigen und ist kinderwagenfreundlich. Das Trottoir ist als Teil des Strassenraums attraktiv mit Bäumen zu gestalten.

Öffentlicher Platz

[5] Der öffentliche Platz dient dem Quartier als Spiel-, Aufenthalts- und Begegnungsort. Er ist öffentlich zugänglich zu halten und attraktiv mit Spiel-, Sitz- und Aufenthaltsgelegenheiten sowie Bepflanzungen zu gestalten.

Eine Bespielung des Platzes durch Strassen-Cafés, Marktstände, kleinräumige Auslagen des Detailhandels etc. ist zulässig, solange die Funktion des öffentlichen Platzes gewährleistet bleibt.

Stadthöfe

[6] Die Stadthöfe dienen der Erschliessung der Gebäude, wirken adressbildend und funktionieren als Begegnungsort. Sie haben halböffentlichen Charakter und stehen den Bewohnern, den Beschäftigten und den Besuchern der Gebäude offen. Eine teilweise Zutrittsbeschränkung, z.B. für private Vorzonen, ist zulässig. Die Stadthöfe sind attraktiv zu gestalten.

Gartenhöfe

[7] Die Gartenhöfe dienen der Bewohnerschaft der Quartierplanüberbauung als Freizeit-, Ruhe- und Erholungsraum und sind mit einer entsprechenden Infrastruktur auszustatten (z.B. Bänke, Gartenpavillon, Spielgeräte). Sie sind mehrheitlich als Grünflächen mit einem attraktiven Netz an Weg- und Aufenthaltsflächen zu gestalten.

Freiflächen

[8] Die Freiflächen schaffen eine funktionale und visuelle Vernetzung zwischen den Bauten und den Stadthöfen, dem öffentlichen Platz und den Trottoirs und integrieren dabei die Gartenhöfe und den öffentlichen Fussweg. Die Erschliessungsanlagen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten oder über die Schulter zu entwässern.

Spielplätze

[9] Über das ganze Areal verteilt sind verschiedene Spielmöglichkeiten mit entsprechender Infrastruktur einzurichten.

Privatgärten

[10] Dem ersten Vollgeschoss zugeordnete Privatgärten sind innerhalb der Freiflächen und den Gartenhöfen zulässig. Eine Umzäunung ist unzulässig. Fixe Einrichtungen wie Geräteschöpfchen oder -kisten sind einheitlich zu gestalten.

öffentlicher Fussweg

[11] Es ist ein öffentlicher Fussweg zu erstellen. Dieser kann sich über die gesamte Fläche erstrecken, z.B. in Form eines Boulevards.

Der Fussweg mit öffentlichem Gehrecht verbindet die Hinterkirchweg mit der Römerstrasse (vgl. Strassennetzplan).

Übergangsbereich Gewerbezone

[12] Die Quartierplan-Überbauung ist durch eine angemessene Aussenraumgestaltung und Bepflanzung vor negativen Auswirkungen durch die angrenzende Gewerbezone zu schützen. Bauliche Massnahmen, die dem Lärmschutz dienen, sind zulässig.

Bäume und Zusatzbepflanzung

[13] a. Im Quartierplan-Perimeter ist eine attraktive Bepflanzung mit Bäumen und Sträucher zu realisieren. Wo sinnvoll, sind die Baumscheiben zu bepflanzen oder so zu gestalten, dass sie spontan begrünbar sind.

Folgende Mindestanzahl an Bäumen ist zu gewährleisten:

- 10 Bäume entlang Hinterkirchweg
- 10 Bäume entlang Herrenweg
- 30 Bäume im übrigen Quartierplan-Areal
- Entlang der Römerstrasse ist der Trottoirbereich so auszugestalten, dass auf der Strassenparzelle Nr. 352 mindestens 9 Bäume gepflanzt werden können.

b. Im Rahmen des Baugesuchs werden die genaue Lage und die Art der Bepflanzung im Umgebungsplan nachgewiesen.

Gewährleistung der Funktionalität und der Pflegemassnahmen

[14] Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen müssen dauernd gewährleistet werden. Sämtliche in den Quartierplan-Vorschriften bezeichneten Elemente des Aussenraums, wie sie im Umgebungsplan auf Stufe Baugesuch nachgewiesen werden, sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.

Marginalie	Reglementsbestimmung	*Kommentar / Hinweise*
Aussenraumbeleuchtung	[15] Aussenraumbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind in deren Intensität, Leuchtdauer und Beleuchtungsstärke auf das Notwendige zu beschränken.	*Lichtemissionen: Zu beachten ist die Dokumentation des Bundesamtes für Umwelt, Wald und Landschaft (ehem. BUWAL, heute BAFU) 2005: "Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen. Ausmass, Ursachen und Auswirkungen auf die Umwelt"*

§ 7 Erschliessung und Parkierung

Grundsatz

[1] Für das Erschliessungskonzept (Erschliessungsflächen, Zufahrten, Plätze etc.) ist der Quartierplan (Situation und Schnitte) massgebend. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird. Genaue Lage und Dimensionierung sämtlicher privater Erschliessungsflächen sind im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens im Detail nachzuweisen.

Einstellhallenzufahrt

[2] Die Zu- und Wegfahrt des motorisierten Verkehrs zur Einstellhalle erfolgt über den Hinterkirchweg.

oberirdische Besucherparkplätze

[3] Die oberirdischen Besucherparkplätze werden im Bereich des Trottoirs angeordnet. Es sind maximal 14 Besucherparkplätze zulässig, diese sind mehrheitlich entlang des Hinterkirch- und Herrenwegs anzuordnen.

Erschliessung

[4] Die Gebäude-Haupterschliessungen sowie die Erschliessung für Ausnahmefahrten und Anlieferungen etc. erfolgen entlang der Gemeindestrassen, entlang des öffentlichen Fusswegs, über die Stadthöfe oder den öffentlichen Platz.

Parkierung

5 Es sind folgende Vorgaben betreffend Parkierung zu beachten:

a. Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Abstellplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien. Dabei gilt jedoch der Wert von 1.3 PP / Wohnung als Maximalwert. Der entsprechende Wert kann für die Quartierplanung "Hinterkirch" leicht gesenkt werden, sofern spätestens im Baubewilligungsverfahren nach Anhörung des Gemeinderates die Bauherrschaft ein ausgereiftes und belastbares Mobilitätskonzept (mit Einbezug von Car-Sharing, mietrechtlichen Verpflichtungen, Vermietungskonzepten oder Ähnlichem) mit einem entsprechenden Antrag vorlegt.

b. Mit Ausnahme der oberirdischen Besucherparkplätze sind alle Autoabstellplätze unterirdisch anzuordnen. Alle Besucherparkplätze müssen jederzeit öffentlich zugänglich sein.

c. Jeder Hauptbau verfügt über ausreichende, gut zu erreichende Abstellräumlichkeiten für Velos, Kinderwagen und Ähnliches für die Bewohner. Für die Besucher und für das kurzzeitige Abstellen sind oberirdische Veloabstellplätze vorzusehen.

d. Die Überdeckung oberirdischer Autoabstellplätze ist untersagt.

Für Wohnbebauungen sieht die Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL einen Bedarf von 1.0 Stammparkplätzen und 0.3 Besucherplätze pro Wohnung vor. Eine leichte Senkung der Stammparkplätze bedeutet aus Sicht der Gemeinde eine Reduktion um ca. 0.3 auf 1.0 Parkplätze (Stamm- und Besucherplätze) pro Wohneinheit.

§ 70 Abs. 2 RBV lautet: "In besonderen Fällen kann die Baubewilligungsbehörde nach Anhören des Gemeinderates die Zahl der vorgeschriebenen Plätze herabsetzen." Anhang 11/1 RBV nennt dazu explizit eine fallweise Betrachtung bei Wohnbauten im Rahmen von Quartierplanungen.

Der Gemeinderat zieht als zuständige Baubewilligungsbehörde Reinach für die fallweise Beurteilung in Erwägung:
- öV-Erschliessung des Areals
- bestehende Belastung des Verkehrsnetzes
- Wirtschaftlichkeit von neuem Wohnraum
- sich ändernde Mobilitätsbedürfnisse und -verhaltensweisen
- für Kurzparkierer, Besucher und Umschlag

Auto-Parkplatzbilanz gemäss Anhang RBV – siehe Verkehrsgutachten Rudolf Keller & Partner vom 22.03.2017

Wohnen		
Stammparkplätze (GS)	125 Whg* x 1 PP	125
Besucherparkplätze (GB)	125 Whg x 0.3 PP	38
Arbeiten (1 AP/30m2 BGF)**		
Stammparkplätze (GS)	55 AP x 0.4 PP x R1*** 0.6 x R2 0.6	8
Besucherparkplätze (GB)	auf Besucherparkplätze kann infolge Pool-Bildung verzichtet werden	
Total Parkplätze		171

§ 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 detailliertes Abfallkonzept ist der Gemeinde im Rahmen des Baugesuchsverfahrens vorzulegen.

Energiestandard

siehe Erwägungen RRB

[3] a. Mit der Quartierplan-Überbauung wird die Einhaltung der Zielwerte gemäss „SIA-Effizienzpfad Energie" (SIA 2040) angestrebt. Dessen Zielerreichungsgrad ist mit der Gemeinde vor Baugesuchseingabe festzulegen. Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist die Überprüfung und Einhaltung der vereinbarten Zielwerte mit einem Fachbericht eines externen Büros an die Gemeinde nachzuweisen.

oder

Die Bauten sind nach den zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Grenzwerten

- des MINERGIE-P-Standards oder
- des MINERGIE-A-Standards oder
- des MINERGIE Standards, kombiniert mit den Anforderungen des Zusatzprodukts Minergie-ECO zu realisieren. Wird auf eine Zertifizierung verzichtet, so ist die Einhaltung der Anforderungen von Minergie-ECO mit einem Fachbericht eines externen Büros an die Gemeinde nachzuweisen.

Auf eine Komfortlüftung und eine Luftdichtigkeitsprüfung etc. kann verzichtet werden. Die gesetzlichen Anforderungen sind mindestens einzuhalten.

b. Wird die Überbauung in Etappen ausgeführt, so ist jede Etappe im festgelegten Standard auszuführen.

Das Ziel des SIA-Effizienzpfads Energie ist die 2000 Watt Gesellschaft. Beim SIA-Effizienzpfad Energie handelt es sich um eine umfassende Vorgabe, welche die 5 Themenbereiche Baumaterial, Mobilität, Raumklima, Warmwasser sowie Licht und Apparate beinhaltet. Gute Werte können schlechtere Werte kompensieren.

Oftmals kann der SIA-Effizienzpfad Energie durch äussere Umstände nicht vollständig eingehalten werden (z.B. zu hohe Anzahl Pflichtparkplätze, ÖV-Güteklasse). Soll trotzdem eine möglichst umfassende Vorschrift betreffend Nachhaltigkeit festgelegt werden, kann der SIA-Effizienzpfad Energie als Absichtserklärung formuliert und konkrete Zielerreichungsgrade mit der Gemeinde abgesprochen werden.

Für die MINERGIE-Sstandards ist keine Zertifizierung vorgeschrieben. Es wird daher auf die Grenzwerte abgestellt. Berücksichtigt werden in diesem Fall Heizung/Kühlung, Warmwasser, Elektrizität und eine Gewichtung der eingesetzten Energieträger. Für das Zusatzprodukt „Eco" ist dies nicht möglich, daher ist hier ein Fachbericht einzureichen.

Erneuerbare Energie / Wärmeversorgung

[4] Der Komfortwärmebedarf ist zu mindestens 80 % mit der Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder Abwärme zu realisieren. Ein entsprechendes Energiekonzept ist Bestandteil der Baugesuchseingabe.

Erste energetische Abklärungen haben ergeben, dass eine Grundwassernutzung für die Wärme- / Kälteversorgung der Quartierplan-Überbauung sinnvoll ist.

Durchleitungsrechte

[5] Durchleitungsrechte für öffentliche Werkleitungen sind innerhalb des QP-Areals zu gewähren.

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

§ 9 Lärmschutz

Lärmschutz

[1] Für das gesamte QP-Areal gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

§ 10 Realisierung / QP-Vertrag

Realisierungsvorgehen

[1] Die Realisierung der Quartierplan-Überbauung hat grundsätzlich im Einvernehmen zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümerinnen des QP-Areals zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere den Werkleitungsbau, das Festlegen der Baustellenorganisation bzw. des Baustellenverkehrs und der Bauzeiten.

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.

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

- *Anpassungen an Basisinfrastruktur der Gemeinde*
- *Fusswegverbindung Römerstrasse - Hinterkirchweg: öffentliches Gehrecht, Erstellung, Unterhalt, Beleuchtung*
- *Bau-, Grenzbau- und Näherbau- sowie Durchleitungsrechte*
- *u. a. m.*

Etappierung

[3] Wird die Bebauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten und Wege usw. anteilsmässig so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert wird.

Bauphasen der einzelnen Bauten sind zu koordinieren und möglichst knapp zu halten, damit die Bau-Immissionen für die Nachbarschaft zeitlich begrenzt und damit so gering wie möglich bleiben.

Parzellierung

[4] Parzellenmutationen innerhalb des QP-Areals sind zulässig. Durch diese darf jedoch die Zielsetzung, die Verwirklichung und die Funktionalität der Quartierplanung nicht in Frage gestellt werden.

§ 11 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 vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Mutation erfolgen.

QP-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

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

Für zusätzliche Nebenbauten ist ein Gesamtkonzept erforderlich.

c. die Erschliessung oder

d. die Umgebungsgestaltung

von präjudizieller Bedeutung sind, dürfen nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes bewilligt werden.

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

Dieses Gesamtkonzept bedarf der Genehmigung der zuständigen Baubewilligungsbehörde und ist für alle weiteren gleichartigen Abweichungen richtungsweisend. Es ist integrierter Bestandteil des entsprechenden Baugesuches und ist mit diesem öffentlich aufzulegen.

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 § 11 Abs. 3 QPR.

§ 5 Abs. 9 (Sichere Bauweise für Kleintiere und Vögel) gilt auch bei späteren Änderungen / Ergänzungen der Bauten

§ 12 Schlussbestimmungen

Überwachung des Vollzugs

1 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

2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten für das QP-Areal als aufgehoben.

Massgebend für die Aufhebung der früheren Zonenvorschriften ist die Begrenzung des Areals gemäss QP-Perimeter (vgl. Situationsplan).

Inkrafttreten

3 Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	6. Februar 2018
Beschluss des Einwohnerrates:	27. August 2018
Referendumsfrist:	30. August bis 1. Oktober 2018
Urnenabstimmung:	xxx
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 36	vom 6. September 2018
Planauflage	6. September bis 5. Oktober 2018

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident: *Melchior Buchs*

Der Geschäftsleiter: *Peter Leuthardt*

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 2019-1402 vom 22. Okt. 2019

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 43 vom 24. Okt. 2019

~~Der Landschreiber~~

Die Landschreiberin:

E. Heer Dietrich

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrats
des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2019-1402 vom 22. Oktober 2019

Gemeinde Reinach, Quartierplanvorschriften «Hinterkirch»

1. Erläuterungen

A. Der Einwohnerrat Reinach hat am 27. August 2018 die Quartierplanvorschriften «Hinterkirch» beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplanreglement und dem verbindlichen Plan «Situation und Schnitte, 1:500».

Die Quartierplanung umfasst die Parzellen Nrn. 340 und 6‘132 mit einer Gesamtfläche von 13‘686 m^2. Als maximal zulässige Nutzung sind 17‘400 m^2 BGF festgelegt.

B. Einsprachen sind keine eingereicht worden und die Referendumsfrist ist ungenutzt abgelaufen.

C. Mit Schreiben vom 26. Februar 2019 unterbreitet der Gemeinderat Reinach die Planungsdokumente zur regierungsrätlichen Genehmigung. Der allseitig unterzeichnete und beurkundete Quartierplanvertrag, als Genehmigungsvoraussetzung gemäss § 43 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG), wurde mit Schreiben vom 29. August 2019 bei der instruierenden Dienststelle (Amt für Raumplanung) eingereicht. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und die nachfolgende Erwägung verwiesen.

§ 8 Abs. 3 «Energiestandard» des Quartierplanreglements
Es ist Folgendes zu bemerken: In der Bestimmung ist festgelegt, dass die Quartierplan-Überbauung die Einhaltung der Zielwerte gemäss SIA-Effizienzpfad Energie anstrebt beziehungsweise die Anforderungen von Minergie-ECO einzuhalten sind. Damit sind im Baubewilligungsverfahren die geltenden gesetzlichen Anforderungen des Energiegesetzes im Mindesten zu erfüllen. Eine weitergehende Prüfung im Sinne des angestrebten Effizienzpfads beziehungsweise der Anforderung Minergie-ECO liegt nicht in der Verantwortung der kantonalen Fachstelle Energie. Die Einhaltung der Zielwerte betreffend Energieeffizienz und der Anforderung Minergie-ECO prüft die Gemeinde Reinach gemäss Regelung im Quartierplan-Vertrag.

2. Beschluss

://: 1. Die vom Einwohnerrat Reinach am 27. August 2018 beschlossenen Quartierplanvorschriften «Hinterkirch» werden gestützt auf § 2 RBG im Sinne der Erwägung genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 55/QP/14/0, 55/ZPS/2/6 (Quartierplan, Mutation zum Zonenplan Siedlung) und 55/QR/14/0, 55/LES/2/7 (Quartierplanreglement, Mutation zum Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan) versehenen Exemplare des Plans und des Reglements.

3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrats im Amtsblatt zu veröffentlichen.

4. Die Gemeinde wird aufgefordert, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätliche Erwägung zu übernehmen.

Verteiler:
– Gemeinderat Reinach, 4153 Reinach
– Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, Postfach, 4415 Lausen
– Landeskanzlei (Publikation Amtsblatt)
– BUD, Bereich Infrastruktur und Mobilität, Marc Bohm
– BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung, Loredana Barbato
– Bau- und Umweltschutzdirektion

Die Landschreiberin:

E. Hees Dietrich