Kanton Basel-Landschaft

Gemeinde Reinach
Die Stadt vor der Stadt

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

55/ LES/ 2/ 8
55/ QR/ 15/ 0

Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Jupiter"

Bearbeitung:

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

Auftragsnummer:	55-073
Version:	definitiv
Verfasser:	IV / BB
Freigabe:	BB
Datum:	18.07.2019

Inhaltsverzeichnis

Seite

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 *8*

§ 7 Erschliessung und Parkierung *11*

§ 8 Ver- und Entsorgung *13*

§ 9 Schutzbestimmungen *14*

§ 10 Realisierung / QP-Vertrag *14*

§ 11 Abweichungen / Ausnahmen *15*

§ 12 Schlussbestimmungen *16*

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 entlang der Jupiterstrasse sowie zwischen der Stockackerstrasse und der Baselstrasse Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus dem vorliegenden Quartierplan-Reglement (QPR) und dem Quartierplan (QP) "Jupiter" (Situation und Schnitte) im Massstab 1:500.

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 "Jupiter" wurde vom Architekturbüro Rosenmund + Rieder AG, Liestal entwickelt (Projektierungsstand 25.06.2018).

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

[1] Die Quartierplanung "Jupiter" 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.

Zweck und Ziele 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 sowie auf den Planungsrahmen der Zonenvorschriften Siedlung von Reinach.

Ziele

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

a Ermöglichung von neuem, zeitgemässem Wohnraum.

b Ausbildung einer Überbauung mit einer gegenüber dem Umfeld massvoll erhöhten Ausnützung und einer quartiergerechten Bautenkörnung.

c Freiraumgestaltung mit hoher erholungs- und ökologischer Qualität und integrierter öffentlicher Wegverbindung (Verlängerung Neptunweg).

d Erstellen zweier öffentlicher Quartierplätze.

e Berücksichtigung der Umwelteinflüsse sowie der planungsrechtlichen Randbedingungen des kommunalen Richtplans und der Zonenvorschriften Siedlung.

f Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise.

vgl. auch besonders zu beachtende Kriterien für Quartierplanungen gemäss § 26 Abs. 5 des Zonenreglements Siedlung.

Auszug aus den Zonenvorschriften Siedlung, RRB Nr. 571 vom 14. April 2015 zur Zone mit QP-Pflicht "Jupiterstrasse II"

- *Art der Nutzung: Wohnen*
- *massvolle Nutzungserhöhung gegenüber umliegenden Bauzonen bei gleichzeitig hoher Siedlungs- und Wohnqualität*
- *Übergang / Schnittstellen zu Zone mit Quartierplanpflicht "Merkurstrasse"*
- *Fortsetzung der Baumreihe entlang Neptunweg*

g Ermöglichung einer etappierten Realisierung.

h Soziale und bauliche Vervollständigung des Quartiers, Beitrag zur Prägung des Quartiercharakters und Sicherstellung eines differenzierten Wohnungsmixes.

Bei entsprechendem Bedarf sollen Anpassungen an die Bedürfnisse behinderter Personen einfach möglich sein, vgl. § 5 Abs. 30 QPR

§ 2 Geltungsbereich

Geltungsbereich

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

Orientierende Planinhalte beruhen in der Regel auf anderen Erlassen und werden nur zur vollständigen Information dargestellt. Dies gilt auch für sämtliche Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters: Sie haben lediglich orientierenden Charakter.

Die Vorschriften regeln insbesondere:

- *Art und Mass der Nutzung der Bauten und des Areals*
- *Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten*
- *Gestaltung und Benützung sowie Pflege und Unterhalt der gemeinschaftlichen Aussenräume*
- *Ober- und unterirdische Parkierung*
- *Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung*
- *Lärmschutz*
- *Realisierung der Überbauung, Vollzug der Quartierplan-Vorschriften*

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Baubereiche für Hauptbauten

[1] In allen Baubereichen für Hauptbauten A1-A2, B1-B3 sowie C1-C2 gemäss Quartierplan gilt als Art der baulichen Nutzung die Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG.

Zulässig sind auch nicht störende Betriebe wie Arztpraxen, Ateliers, Architekturbüros u.a.m. (vgl. auch § 21 Abs. 1 RBG)

Nebenbauten

[2] Baubereiche für Nebenbauten sind nicht im QP dargestellt. Die Nutzungsart von Nebenbauten richtet sich nach den Quartierbedürfnissen. Es muss sich bei der Nutzung um siedlungsausstattende Quartierinfrastruktur handeln.

Nebenbauten sind z.B. Trafohäuschen, Entsorgungsinfrastrukturen, Geräteschopf, Velo-Unterstände, Unterstände für Spielen und / oder Begegnen 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.

Der massgebende § 49 Abs. 2 RBV lautet:

"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."

nicht zur BGF wird gerechnet:

[2] Nicht angerechnet an die Bruttogeschossfläche werden:

a Räume in den Untergeschossen, sofern sie nicht als Wohn- und Arbeitsräume verwendbar sind;

b allen Bewohnern/Dienstleistern und Besuchern dienende unterirdische Einstellräume für Motorfahrzeuge, Abstellräume und Unterstände für Velos, Kinderwagen u.ä.

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

d Dachterrassenüberdachungen bis 15 m² pro Wohneinheit;

e Vordächer, Pergolen;

f offene oder teilweise verglaste unbeheizte ein- und vorspringende Balkone sowie Loggien, sofern die natürliche Belüftung und Belichtung für die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt ist;

g Ver- und Entsorgungsanlagen;

h Nebenbauten gemäss § 5 Abs. 4 QPR;

Zu den unterirdischen Bauten gem. Abs. 2 lit. a zählen:

- *zu Wohnungen und zu Dienstleistungsnutzungen gehörende Kellerräume;*
- *unterirdische Waschküchen und Trockenräume;*
- *Schutzräume;*
- *unterirdische Einstell- oder Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;*
- *unterirdische Einstellräume für Fahrzeuge und deren Erschliessungswege;*
- *unterirdische Räume der Gebäudetechnik (Technikräume für Heiz-, Klima-, Ventilations- und Liftanlagen und dergleichen) sowie Räume für Energie- oder Kältespeicher;*
- *der Bewohnerschaft dienende Gemeinschaftsräume im Untergeschoss;*

i ausserhalb der Bauten liegende Treppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte, überdachte Rampen und dergleichen;

k Luftraum nicht realisierter Böden;

l Mehrstärken von Gebäudeaussenwänden über 40 cm.

Mass der baulichen Nutzung für Hauptbauten

3 Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten beträgt für das Quartierplan-Areal insgesamt: **11'100 m² BGF.** Diese Gesamtfläche wird nach Baubereich in folgende Richtmasse aufgeteilt:

	Baubereich	zulässige BGF
a	Richtmass Baubereich A1:	ca. 1'900 m²
b	Richtmass Baubereich A2:	ca. 1'900 m²
c	Richtmass Baubereich B1:	ca. 1'250 m²
d	Richtmass Baubereich B2:	ca. 1'320 m²
e	Richtmass Baubereich B3:	ca. 1'320 m²
f	Richtmass Baubereich C1:	ca. 1'905 m²
g	Richtmass Baubereich C2:	ca. 1'505 m²

Projektierte Bruttogeschossfläche (BGF) *Stand: 25.06.2018*

Projektierte Bebauung	*10'775.9 m²*	
aufgeteilt auf:		
projektiertes Gebäude Baubereich A1	*1'882.6*	*m² BGF*
projektiertes Gebäude Baubereich A2	*1'882.6*	*m² BGF*
projektiertes Gebäude Baubereich B1	*1'228.3*	*m² BGF*
projektiertes Gebäude Baubereich B2	*1'307.3*	*m² BGF*
projektiertes Gebäude Baubereich B3	*1'307.3*	*m² BGF*
projektiertes Gebäude Baubereich C1	*1'892.4*	*m² BGF*
projektiertes Gebäude Baubereich C2	*1'492.0*	*m² BGF*
BGF gem. Architekturprojekt	*10'992.5*	*m² BGF*
BGF Reserve ca. + 1 %	*107.5*	*m² BGF*
max. BGF QP "Jupiter"	***11'100.0***	***m² BGF***

Nachweis der baulichen Ausnützung (Ausnützungsziffer, AZ)

Quartierplan-Fläche total *10'834 m²*
(Parz. Nr. 773 = 10'778 m² und Parz. Nr. 9163 = 56 m²)

$$AZ = \frac{11'100\ m^2}{10'834\ m^2} \times 100 = 102.5\ \%$$

Nutzungstransporte

4 Für die Baubereiche A1-A2, B1-B3 sowie C1-C2 wird eine Bruttogeschossfläche als Richtmass festgelegt. Verschiebungen von Bruttogeschossflächen von einem Baubereich in einen anderen sind zulässig, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

Nebenbauten

5 Die Summe aller Grundflächen für Nebenbauten (Velounterstände, Spielplatzüberdachungen u.a.m.) im QP-Areal darf das Mass von 300 m² nicht überschreiten.

Dies entspricht ca. 3 % der zulässigen Bruttogeschossfläche.

§ 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 Bestimmungen massgebend.

Die ab § 90 RBG festgelegten Abstandsregelungen sind in jedem Fall einzuhalten.

Baubereiche für Hauptbauten

[2] Die mehrgeschossigen Hauptbauten sind innerhalb der im Quartierplan definierten Baubereiche A1-A2, B1-B3 sowie C1-C2 anzuordnen.

Horizontales Überragen von Baubereichen

[3] Folgende Bauten und Bauteile können die Baubereiche überragen:

a Nebenbauten im Sinne von § 5 Abs. 4 QPR dürfen als Anbauten an das Hauptbauvolumen 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.

Voraussetzung für Nebenbauten ist eine gestalterische Abstimmung und Integration der Bauten und Bauteile in das Gesamt-Überbauungskonzept im Rahmen der Projektpläne im Baugesuchsverfahren (z. B. für Unterstände für Spielen und Begegnen, Geräteschopf, Velo-Unterstände, Pergolen etc.).

b Balkone und Loggien dürfen die Baubereiche maximal 1.5 m überragen.

siehe auch § 53 RBV

Nebenbauten

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

Nebenbauten sind in diesem Sinne z. B. offene Unterstände, Geräteschopf, überdachte Sitzplätze, Infrastrukturbauten (Ver- und Entsorgung, Spielen, Verweilen) und dergleichen. Nebenbauten können freistehend oder an das Hauptbauvolumen angebaut sein.

b Nebenbauten können in Beachtung der Strassenbaulinien und der Grenzabstände zu nachbarlichen Parzellen im gesamten QP-Perimeter platziert werden.

Nebenbauten sind baubewilligungspflichtig, vgl. dazu auch § 92 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.

Unterirdische Bauten und Bauteile

[5] a Der Überbauung dienende unterirdische Kellergeschosse und technische Anlagen wie Schutzräume, Heizzentralen und dergleichen sowie die Einstellhallen können

unabhängig davon erstellt werden ob sie im QP (Situation und Schnitte) eingezeichnet sind oder nicht.

b Unterirdische Bauten und Bauteile sind so zu konzipieren, dass sie nach aussen kaum in Erscheinung treten und dass sie das bauliche, betriebliche, aussenräumliche und ökologische Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen.

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

Gebäudehöhe, -profile und Geschossigkeit

6 a Das Gebäudeprofil wird im Quartierplan (Situation und Schnitte) definiert durch die maximale Gebäudehöhe und die maximale Geschossigkeit.

b Die Gebäudehöhe wird gemessen bis Oberkante rohe Decke.

c Absturzsicherungen dürfen das Gebäudeprofil der Hauptbauten vertikal überragen, sie haben sich dem Erscheinungsbild der gesamten Überbauung anzupassen und unterzuordnen.

Siehe Quartierplan (Situation und Schnitte)

Die Beschriftung der Geschossigkeit von Baubereichen im QP erfolgt mit den Abkürzungen:

Erdgeschoss = EG
Obergeschoss = OG

Dachform, -begrünung und -nutzung

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

b Die Dächer der Hauptbauten A1-A2, B1-B3, C1-C2 haben ökologischen Funktionen zu dienen. Die Dächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen dienen.

c Dachterrassenüberdachungen sind 2.0 m von der Fassade zurückzuversetzen.

Ökologische Funktionen sind:
ökologischer Ausgleich durch extensive Begrünung, Sonnenenergienutzung oder Retention von Regenwasser

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

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.

Technische Bauteile auf dem Dach

8 Oberlichter, Liftüberfahrten, Lüftungsbauteile sowie Wärmeerzeugungskomponenten, Anlagen Versorgung Mobilfunk 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. Sie sind mindestens um das Mass ihrer Höhe von der äussersten Fassadenlinie aller Gebäudeteile zurückzuversetzen.

Gebäudeerschliessung

[9] Die Gebäudeerschliessungen der Hauptbauten A1-A2 sowie der Hauptbauten C1-C2 erfolgen ab der quartierinternen Erschliessungsanlage. Die Gebäudeerschliessungen der Hauptbauten B1-B3 erfolgen ab der Jupiterstrasse gemäss Quartierplan (Situation und Schnitte).

Städtebauliche und landschaftliche Einpassung

[10] Die Bauten sind als städtebauliche und architektonische Einheit auszubilden. Materialien, Farben, Fenster und Hauseingänge sind sorgfältig aufeinander abzustimmen, damit ein harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in das nachbarliche Siedlungs- und Landschaftsbild sichergestellt ist.

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

Vogelschutz

[11] Glasfassaden und transparente Bauteile sind vogelsicher zu gestalten.

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.

§ 6 Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraumes

Grundsatz

[1] Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes wird wo nötig durch den Quartierplan (Situation und Schnitte) bestimmt. Die Umgebungsgestaltung hat ökologische Aspekte zu berücksichtigen. Für die Bepflanzung sind hauptsächlich einheimische standortgerechte Arten zu berücksichtigen. Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.

Siehe Quartierplan (Situation und Schnitte)

Invasive Neophyten sind z. B. Nordamerikanische Goldruten, Sommerflieder, Kirschlorbeer, Robinie und Essigbaum: vgl. "schwarze Liste" der Schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen (SKEW).

Umgebungsplan

[2] a Für die definitive Anlage fordert der Gemeinderat als zuständige Baubewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren einen Umgebungsplan für den ganzen QP-Perimeter 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.

b Neben der Lage von Nebenbauten beinhaltet der Umgebungsplan insbesondere die genaue Lage und Ausgestaltung von Detailerschliessungen und Plätzen, arealinterne Wege, Anlagen für Spielen und Verweilen, Oblichter, Veloabstellplätze, die Art und genaue Lage der Frei- und Grünflächen, der öffentlichen Freiflächen, der Bepflanzung, der Beläge, der Dachbegrünungen, der Terrainveränderungen, der Überdeckung der Autoeinstellhalle, der Böschungen und Stützmauern sowie die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen (Grünabfälle, Abfallcontainer, Wertstoffe, evtl. quartierplaninterner Kompostierplatz etc.).

Der Umgebungsplan ist das Instrumentarium für die konkrete Abbildung bzw. 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.

Terrainmodellierungen

[3] a Die neuen Höhen der Terrainoberfläche werden gestützt auf den Quartierplan im Rahmen des Baugesuches im Umgebungsplan abschliessend geregelt und nachgewiesen.

b Über den Untergeschossen / Autoeinstellhallen muss eine minimale Überdeckung von 0.5 m, bei Baumstandorten eine bepflanzbare Überdeckung von ca. 1.0 m gewährleistet sein.

Siehe Schnittplan

c Die Terraingestaltung hat sich betreffend Höhenlage entlang der öffentlichen Strassen am angrenzenden Strassenraum auszurichten. Gegenüber den privaten Nachbarparzellen ist ein harmonischer Übergang zu erreichen.

Bereich für Frei- und Grünflächen Wohnumfeld

4 Der Bereich für Frei- und Grünflächen Wohnumfeld bildet den zu den Hauptbauten gehörenden Grünraum. Die Nutzung erfolgt individuell durch die jeweiligen Bewohner. Die Erstellung von Gebäudezugängen sowie Veloabstellanlagen beim Eingangsbereich sind zulässig.

Die Bereiche werden durch Strauch-, Hecken- und/oder Staudenbepflanzungen abgegrenzt. Für die Bepflanzung sind hauptsächlich einheimische standortgerechte Arten zu verwenden.

Innerhalb des Bereiches sind an geeigneten Standorten Hochstammbäume als Einzelbäume oder als Baumgruppe zu pflanzen (vgl. dazu § 6 Abs. 7 QPR "wichtige Bäume")

Bereich für quartierplaninterne Freiflächen, inkl. Erschliessungsanlagen

5 Der Bereich für quartierplaninterne Freiflächen, inkl. Erschliessungsanlagen ist der gesamten Bewohnerschaft innerhalb des QP-Perimeters frei zugänglich zu halten und entsprechend zu gestalten. Die Erschliessungsanlagen bzw. Wege sind soweit technisch möglich und sinnvoll mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten. Die Grünflächen sind durch die Grundeigentümerschaft fachgerecht zu pflegen.

Der Bereich für quartierplaninterne Freiflächen, inkl. Erschliessungsanlagen wird von folgenden Bereichen überlagert:

a Die Bereiche für Quartierplätze und Grünflächen dienen als Spiel- Aufenthalts- und Verweilflächen für die Bewohnerschaft der Quartierplan-Überbauung.

Zulässig sind entsprechende Aussenrauminfrastruktur-Einrichtungen, wie Sitzgelegenheiten, Überdachungen von Spiel- und Verweilflächen, Brunnen/Wasserspiele, Spielgeräte und dergleichen.

b Der Bereich für einen grünen Quartierauftakt ist mit verschiedenen Grünelementen attraktiv und ökologisch wertvoll als grünes Eingangstor in die Quartierplan-Überbauung zu gestalten.

Zulässig sind Aussenrauminfrastruktur-Einrichtungen, wie Sitzgelegenheiten, Hochbeete, Brunnen/Wasserspiele und dergleichen.

An geeigneten Standorten sind Einzelbäume zu pflanzen (vgl. dazu § 6 Abs. 7 QPR "wichtige Bäume")

Bereich für öffentliche Plätze

[6] Die Bereiche für öffentliche Plätze dienen der Bewohnerschaft innerhalb des QP-Perimeters und der Bewohnerschaft des umliegenden Quartiers als Aufenthalts- und Begegnungsort. Sie sind öffentlich zugänglich zu halten und attraktiv zu gestalten. Zulässig sind entsprechende Aussenrauminfrastruktur-Einrichtungen, wie Sitzgelegenheiten, Überdachungen von Spiel- und Verweilflächen, Brunnen/Wasserspiele, Spielgeräte, Kunstinstallationen und dergleichen.

Wichtige Einzelbäume sowie Zusatzbepflanzung

[7] Baumstandorte werden im Quartierplan zwischen der Verbindung Neptunweg / Sternenweg als Weiterführung der bestehenden südlichen Baumreihe vorgegeben. Die weiteren Baumstandorte (Zusatzbepflanzung) sind im Quartierplan konzeptionell festgelegt. Sie können lagemässig im Rahmen des Baugesuchs verschoben werden. Mit dem Umgebungsplan sind mindestens 30 Bäume nachzuweisen und in der Folge zu pflanzen. Die Bäume sind sachgerecht zu pflegen. Für die Bepflanzung sind hauptsächlich einheimische standortgerechte Arten zu verwenden.

Definitive Baum- und Strauchstandorte werden im Baugesuchsverfahren zur Umgebungsgestaltung auf Stufe Baugesuch festgelegt und nachgewiesen (Umgebungsplan).

vgl. Zusatzbepflanzung (Bäume und Baumgruppen konzeptionell) gemäss QP

Schutz und Pflegemassnahmen

[8] Sämtliche Grünelemente sind, wie sie im Umgebungsplan auf Stufe Baugesuch nachgewiesen werden, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgängen sind allfällige Ersatzpflanzungen rechtzeitig vorzunehmen.

Gewährleistung der Funktionalität

[9] Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden.

Aussenraumbeleuchtung

[10] 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.

§ 7 Erschliessung und Parkierung

Grundsatz

[1] Für die ungefähre Lage der Erschliessungsflächen, Zufahrten, Plätze und Gebäudezugänge ist der QP (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.

Quartierplan-Erschliessung

[2] Es sind folgende Erschliessungsvorgaben zu beachten:

a Die Zu- und Wegfahrt des motorisierten Verkehrs zu und von oberirdischen Parkplätzen sowie Zu- und Wegfahrt zur Auto-Einstellhalle ist via der Jupiterstrasse erlaubt.

b Der öffentliche Weg (Neptunweg) ist für den Langsamverkehr (Fussgänger, Velo, etc.) auszugestalten und der Öffentlichkeit zugänglich zu halten. Die Verbindung ist grundbuchrechtlich zu sichern. Der öffentliche Weg wird durch den Grundeigentümer nach Vorgaben der Gemeinde Reinach erstellt. Unterhalt, Bewirtschaftung (insbesondere Winterdienst, Beleuchtung, Ordnungsdienst) und Erneuerung erfolgen durch die Gemeinde Reinach.

Der öffentliche Weg verbindet die bestehenden Fusswege "Neptunweg " und "Sternenweg" (vgl. Strassennetzplan).

c Im Quartierplan-Areal sind mind. zwei Zugänge vom Aussenraum her zur unterirdischen Auto-Einstellhalle zu realisieren. Davon befindet sich einer im nordöstlichen und einer im nordwestlichen Teil des Quartierplan-Areals.

d Die übrigen Wege innerhalb des QP-Perimeters sind privat. Sie dienen der inneren Erschliessung der Gebäude durch den Langsamverkehr und wo nötig als Notzufahrten und sind für die gesamte Bewohnerschaft des QP-Perimeters zugänglich zu halten.

e Wo nichts anderes vermerkt ist, sind die Erschliessungsinfrastrukturen durch die Grundeigentümerschaft der Quartierplan-Überbauung zu erstellen und dauernd zu unterhalten.

Beläge

[3] Auf befestigten Belägen anfallendes Meteorwasser ist nach Möglichkeit versickern zu lassen.

vgl. auch einschlägige Aussagen des GEP Reinach

Im Bereich der Einstellhalle sind die diffusen Versickerungen über die Einstellhallendecke geeignet abzuleiten und versickern zu lassen.

Parkierung

[4] a Die Ermittlung des notwenigen 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.

b Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens in Beachtung von § 7 Abs. 4 lit. a QPR zu ermitteln und planlich festzulegen.

c Mit Ausnahme von 8 Besucherparkplätzen entlang der Jupiterstrasse sind alle Autoabstellplätze unterirdisch anzuordnen. Alle Besucherparkplätze müssen öffentlich zugänglich sein.

d Jeder Baubereich für Hauptbauten verfügt über ausreichend gedeckte Abstellräume für Velos (inkl. Velo-Unterstände gem. § 4 Abs. 5 lit. a QPR), Kinderwagen und Ähnliches.

e 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.

Die Gemeinde empfiehlt, bei der Planung den wachsenden Bedarf an Infrastruktur für Elektrofahrzeuge zu berücksichtigen (Ladestationen, Verteilerkästen etc.).

***Nachweis Parkierung** (Maximalwerte)*

Nutzung	Stammplätze	Besucherplätze
Auto-Abstellplätze für Wohnen (97 Wohneinheiten)	97	30 (davon 8 oberirdisch)
Total Auto-Abstellplätze ausgewiesen	127	
Velo-Abstellplätze (in Einstellhalle und oberirdisch)	244	

Gemäss aktuellem Architektur-Vorprojekt (Stand: 25.06.2018)

§ 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. Auf Stufe Baugesuch wird ein detailliertes Abfallkonzept erstellt, welches vor Realisierung der Quartierplan-Überbauung der Gemeinde Reinach zur Beurteilung vorzulegen ist.

Energiestandard

[3] Die Bauten sind nach dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden MINERGIE-P-Standard zu zertifizieren oder haben den zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Grenzwert des MINERGIE-P-Standards einzuhalten. Wird die Überbauung in Etappen ausgeführt, so ist jede Etappe im festgelegten Energie-Standard auszuführen.

Der Energie-Standard kann im Laufe der Zeit ändern, er wird regelmässig aktualisiert. Es ist der zum Zeitpunkt der Baugesuchseingabe aktuellste Standard einzuhalten.

Erneuerbare Energie / Wärmeversorgung

[4] Der Komfortwärmebedarf ist zu mindestens 70 % mit der Nutzung erneuerbarer Energiequellen nach Möglichkeit im Verbund, zu realisieren. Der Wärmebedarf ist vorzugsweise mit Erdwärme und/oder Abwärme zu decken. Alternativ ist ein Anschluss an den Verbund Reinacherhof zu prüfen. Solare Stromproduktion ist zu prüfen. Ein entsprechendes Energiekonzept ist Bestandteil der Baugesuchseingabe.

Durchleitungsrechte

[5] Durchleitungsrechte für öffentliche Werkleitungen sind innerhalb des QP-Perimeters gewährt.

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

§ 9 Schutzbestimmungen

Lärmschutz

[1] Für den gesamten QP-Perimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

vgl. Zonenvorschriften Siedlung, RRB Nr. 571 vom 14.04.2015

Schutz des archäologischen Erbes

[2] Die archäologische Schutzzone bezweckt den Schutz archäologischer Geschichtszeugnisse sowie die zu ihrem Schutz notwendige Umgebung. Vor Bodeneingriffen in der Schutzzone ist die Bewilligung der zuständigen Behörde (Archäologie Basel-Land) einzuholen, welche gegebenenfalls eine archäologische Untersuchung anordnet.

In der im QP definierten Schutzzone wird folgendes Objekt vermutet: Jungsteinzeitliche, bronzezeitliche und römische Siedlung und römisches Brandgräberfeld Langrüttiweg / Fleischbachstrasse, vgl. Schutzzone A im Zonenplan Siedlung.

Archäologisch untersuchte Bereiche oder Bereiche, in denen die archäologischen oder bauhistorischen Befunde durch moderne Baumassnahmen bereits gestört sind, sind nicht Bestandteil der Schutzzone. Entsprechende Abklärungen sind im Einzelfall mit der zuständigen Behörde vorzunehmen.

§ 10 Realisierung / QP-Vertrag

Realisierungsvorgehen

[1] Die Realisierung der Quartierplan-Überbauung hat grundsätzlich im Einvernehmen zwischen der Gemeinde und den GrundeigentümerInnen des QP-Perimeters 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):*

- *Anpassung Grundeigentum (insbesondere Abparzellierung für Strasse)*
- *Anpassungen an Basisinfrastruktur der Gemeinde*
- *Beleuchtung der Quartier-Erschliessungsflächen*
- *öffentliches Gehrecht (Verbindung Sternenweg-Neptunweg)*
- *Kompetenz- / Verantwortlichkeitsaufteilung*
- *Bau-, Grenzbau- und Näherbau- sowie Durchleitungsrechte*
- *Erstellung, Nutzung und Unterhalt gemeinschaftlicher Infrastruktur (Einstellhalle, Quartierplätze etc.)*
- *Sammelstelle Grünabfälle / Wertstoffe*
- *Unterhalt und Benutzungsrechte*
- *Baustellenverkehr*
- *u. a. m.*

Etappierung

[3] Wird die Bebauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Nebenbauten gem. § 5 Abs. 4 QPR, 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] Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig. Bei Parzellenmutationen innerhalb des QP-Perimeters gelten daraus entstehende Rechte und Lasten (Dienstbarkeiten) zur Realisierung und zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Quartierplanung gegenseitig als erteilt.

Dienstbarkeiten gelten als erteilt: Das heisst, zwei oder mehrere am Quartierplan beteiligte Grundeigentümerschaften sollen sich die Funktionalität nicht gegenseitig beeinträchtigen oder verunmöglichen. Dabei bleibt die grundbuchrechtliche Sicherung vorbehalten.

§ 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.

zB. begründete kleinere partielle Abweichungen von Baubereichsbegrenzungen, welche das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen.

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.

vgl. § 1 QPR Ziele der Quartierplanung

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

c die Erschliessung oder

d 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 integrierter 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 und qualitätsvollen Aussenräumen zu wahren.

Das Gesamtkonzept für Abweichungen muss sich an die Rahmen 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 § 11 Abs. 3 QPR.

§ 12 Schlussbestimmungen

Genehmigungsvoraussetzung

[1] Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der gemäss § 10 Abs. 2 QPR erwähnte Quartierplan-Vertrag von den Vertragsparteien allseitig unterzeichnet ist.

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

Überwachung des Vollzugs

[2] **Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bzw. § 86 ff. der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) bleibt vorbehalten**

Aufhebung früherer Beschlüsse

[3] **Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten für den QP-Perimeter als aufgehoben.**

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

Inkrafttreten

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

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	29. Januar 2019
Beschluss des Einwohnerrates:	20. Mai 2019
Referendumsfrist:	23. Mai bis 24. Juni 2019
Urnenabstimmung:	---
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 23	vom 6. Juni 2019
Planauflage	6. Juni bis 6. Juli 2019

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident: *Melchior Buchs*

Der Geschäftsleiter: *Stefan Haller*

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 2020-11 vom 07. Jan. 2020

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 1/2 vom 09. Jan. 2020

Die Landschreiberin

Die Landschreiberin:

E. Hees Dietrich