Gemeinde Reinach
Kanton Basel-Landschaft

Exemplar
Amt für Raumplanung

557.0R / 370

Quartierplanung "Spitzacker"

Quartierplan-Reglement

20. Oktober 2000

S+R/GS 29.02.2000 M:\raum+umwelt\raumplanung\QP Spitzacker_ISB\QP_Reglement_ER_Vorlage.doc

Bearbeitung: Bauverwaltung Reinach, Hauptstrasse 13, 4153 Reinach BL
Burckhardt+Partner AG, Dornacherstrasse 210, 4002 Basel
Stierli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner, 4415 Lausen

Inhaltsverzeichnis

1. Erlass **1**

2. Zweck **1**

3. Bestandteile und Geltungsbereich **1**

4. Bebauung **1**
4.1 Art der baulichen Nutzung 1
4.2 Mass der baulichen Nutzung 1
4.3 Gestaltung der Bauten 2

5. Aussenraum **3**
5.1 Nutzung und Gestaltung 3
5.2 Umgebungsplan 4

6. Erschliessung und Parkierung **4**
6.1 Arealerschliessung für PW 4
6.2 Fussgänger- und Fahrradverbindung Ost-West 4
6.3 Fusswegverbindung Nord-Süd 4
6.4 Öffentliche Geh- und Fahrrechte 4
6.5 Parkierung 5
6.6 Verkehrsangebot 5

7. Ver- und Entsorgung **5**
7.1 Energie 5
7.2 Abfallbewirtschaftung 6
7.3 Sauberabwasser 6

8. Lärmschutz **6**

9. Realisierung **6**
9.1 Quartierplan-Vertrag 6
9.2 Etappierung 7

10. Schlussbestimmungen **7**
10.1 Ausnahmen 7
10.2 Überwachung des Vollzuges 7
10.3 Aufhebung früherer Beschlüsse 7
10.4 Inkrafttreten 7

Beschlüsse **8**

1. Erlass

Die Einwohnergemeinde Reinach erlässt im Gebiet Reinacherhof West, gestützt auf §§ 2 und 37 ff. des Kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, das nachfolgende Quartierplan-Reglement. Es bildet zusammen mit dem Quartierplan Bebauung, Aussenraum und Erschliessung 1:500 (*kurz Quartierplan genannt*) die Quartierplan-Vorschriften "Spitzacker".

2. Zweck

Die Quartierplanung bezweckt die Sicherung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Schulhausanlage der "International School of the Basel Region AG" (*in der Folge ISB genannt*) sowie der "Primarschule Reinacherhof" der Gemeinde Reinach.

3. Bestandteile und Geltungsbereich

[1] Die Quartierplan-Vorschriften "Spitzacker" gelten innerhalb des im Quartierplan bezeichneten QP-Perimeters und sind grundeigentumsverbindlich.

[2] Das Verkehrsgutachten (Fassung vom 17.2.2000) bildet die Grundlage für die QP-Bestandteile "Erschliessung und Parkierung" sowie für das nachfolgende Baugesuchsverfahren.

[3] Der orientierende Plan zum QP "Spitzacker" - Konzeptionelle Umsetzung - zeigt die bauliche und aussenräumliche Umsetzung (Situation 1:500).

4. Bebauung

4.1 Art der baulichen Nutzung

[1] Es sind nur öffentlichen Zwecken dienende Schulanlagen und damit in Verbindung stehende Sport- und Freizeitanlagen sowie Wohnungen für standortgebundenes Personal (Abwart) zugelassen.

[2] Sollte sich der Platzbedarf der ISB erheblich ändern, sind zusätzlich im beschränktem Umfange andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind, jedoch frühestens 10 Jahre nach erfolgtem Vollausbau.

4.2 Mass der baulichen Nutzung

[1] Das Mass der baulichen Nutzung wird mit der Ausnützungsziffer und anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49, Abs. 1 und 2 RBV[1)] festgelegt. Die maximal zulässige Ausnützungsziffer beträgt 56 %.

1) RBV= Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL vom 27. Oktober 1998

[2] Nicht zur anrechenbaren BGF gemäss § 49, Abs. 3 RBV[1)] zählen:

a) Neben-/Lagerräume und Nebentreppenhäuser (Fluchttreppen).
b) Unterirdische Einstellhalle mit Rampe/Zufahrtstunnel im 1. Untergeschoss.
c) Technikräume, Neben-/Lagerräume und Schutzräume im 1. Untergeschoss.
d) Eingeschossige angebaute und freistehende Nebenbauten wie Velounterstände, Überdachungen (Pausenplatz, Container etc.), Material- und Gerätebauten und ähnliches, jedoch gesamthaft max. 500 m^2.

4.3 Gestaltung der Bauten

4.3.1 Baufelder für Hauptbauten

[1] Die Lage der Hauptbauten (mehrgeschossige Baukörper) ist mit Baufeldern im Quartierplan begrenzt. Vordächer und feste Beschattungselemente der Hauptbauten, technische Anlagen wie Kamine, Lüftungsrohre und dgl. sowie der Sicherheit dienende Bauelemente dürfen die Baufelder max. 1.50 m überragen. Für unterirdische Bauteile der Hauptbauten gilt keine Baufelderbegrenzung, wenn sie von Aussen nicht in Erscheinung treten.

[2] Nicht zur baulichen Nutzung zählende eingeschossige Nebenbauten und Bauteile gemäss BGF-Definition Ziffer 4.2, Abs. 2b) und 2d) dürfen als Anbauten an die Hauptbauten die Baufelder überragen bzw. ausserhalb der Baufelder plaziert werden. Voraussetzung ist die Erstellung eines Konzeptes im Rahmen des Baugesuchsverfahrens, welches auf das Gesamt-Überbauungskonzept abgestimmt ist.

4.3.2 Geschosszahl

Die zulässige Geschosszahl ist für die einzelnen Baufelder im Quartierplan festgelegt. Zusätzliche Dachgeschosse sind nicht erlaubt.

4.3.3 Erdgeschosskoten

Die maximal zulässigen fertigen Erdgeschosskoten (EG = m ü. M.) sind für die Hauptbauten im Quartierplan festgelegt.

4.3.4 Gebäudehöhen

[1] Die Gebäudehöhen der Hauptbauten dürfen folgende Masse nicht überschreiten:

- 2-geschossige Bauten: 7.00 m
- 3-geschossige Bauten: 10.00 m

Die maximale Gebäudehöhe wird ab festgelegter Erdgeschosskote im Quartierplan bis OK roher Dachdecke gemessen. Die für Isolationen und Dachbegrünung technisch erforderliche Konstruktion darf diese Masse überschreiten.

[2] Die Gebäudehöhen der eingeschossigen Nebenbauten dürfen ab gestaltetem Terrain max. 3.5 m betragen.

1) RBV= Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL vom 27. Oktober 1998

4.3.5 Dachform / Dachaufbauten

[1] Die Hauptbauten sind mit Flachdächern zu versehen. Diese sind, sofern sie nicht für den Schulbetrieb (Dachterrassen, Experimentierhof etc.) genützt werden, extensiv zu begrünen.

[2] Über den Dachflächen der Hauptbauten sind technisch bedingte Aufbauten für Lifte, Treppenaufgänge, Sturzsicherungen etc. sowie Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und dergleichen in der technisch notwendigen Höhe zulässig.

[3] Die Dachform der Nebenbauten ist frei.

4.3.6 Behindertengerechte Bauweise

Es ist § 108 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8.1.1998 sinngemäss umzusetzen.

4.3.7 Städtebauliche Einpassung

Die Bauten sind als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender harmonischer Gesamteindruck entsteht und die Einpassung ins örtliche Siedlungsbild sichergestellt ist.

5. Aussenraum

5.1 Nutzung und Gestaltung

[1] Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes wird generell durch den Quartierplan bestimmt.

[2] Im Sinne des ökologischen Ausgleichs ist eine auf die vorgesehene Nutzung abgestimmte naturnahe Umgebungsgestaltung zu realisieren. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.

[3] Im Bereich der Grüngürtel ist eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung zu realisieren. Der nördliche Grüngürtel wird durch Sicht- und Lärmschutzmassnahmen (Bepflanzung, Geländemodellierung) zum Schutze der Nachbarschaft ergänzt.

[4] Plätze und Wege, die nicht regelmässig mit Motorfahrzeugen befahren werden, sind soweit dies für die vorgesehene Nutzung der Schule angebracht ist, unversiegelt auszuführen.

[5] Oberirdische Parkierungsflächen sind unversiegelt auszugestalten z.B. als Schotterrasen oder ähnliches. Zudem soll durch eine geeignete Anordnung von Baumreihen und Einzelbäumen im Bereich der Parkfelder eine ökologische Aufwertung und zusätzliche Beschattung erreicht werden.

[6] Im Pflanzbereich für hochstämmige Bäume werden entlang der öffentlichen Wege hochstämmige Baumreihen gepflanzt und fachgerecht gepflegt.

5.2 Umgebungsplan

Für die definitive Anlage ist mit dem Baugesuch ein verbindlicher Umgebungsplan im Massstab 1:200 einzureichen. Er enthält detaillierte Angaben zu Nutzung, Belagswahl, Versiegelung, ökologische Ausgleichsflächen und Bepflanzung, Terrainverlauf, Einfriedigungen, Parkplatzgestaltung, Versickerung und Entwässerung und bildet integrierender Bestandteil der Baugesuchsakten bzw. der Baubewilligung.

6. Erschliessung und Parkierung

6.1 Arealerschliessung mit PW

[1] Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Verkehr hat ausschliesslich an der im Quartierplan eingezeichneten Stelle der Fleischbachstrasse zu erfolgen.

[2] Die Rampe der Autoeinstellhalle ist so zu konzipieren, dass eine unterirdische Autoeinstellhalle für eine zukünftige Überbauung des südlichen Teils des westlich an den QP-Perimeter angrenzenden Areals angeschlossen werden kann. Für eine allfällige spätere oberirdische Erschliessung eines Besucherparkplatzes im oben genannten Areal, wird eine Option über die Arealerschliessung der ISB freigehalten und im Quartierplan vermerkt.

[3] Im übrigen ist im QP-Perimeter jeglicher, über das im Plan und Reglement definierte Mass hinausgehender Motorfahrzeugverkehr untersagt, ausgenommen Ausnahmefahrten bei Schul- und öffentlichen Veranstaltungen mit signalisierter Ergänzungsparkierung auf dem Pausenplatz sowie Fahrten im Rahmen von Notfalldiensten und Unterhaltsarbeiten oder aufgrund von Einzelfahrbewilligungen für z.B. IV-Transporte u.ä.

6.2 Fussgänger- und Fahrradverbindung Ost-West

Der heute von der Stockackerstrasse zur Tramhaltestelle "Reinacherhof" führende Weg ist im QP-Perimeter an der im Plan eingezeichneten Lage neu durch die ISB zu erstellen und für den öffentlichen Fussgänger- und Fahrradverkehr dauernd offen zu halten.

6.3 Fusswegverbindung Nord-Süd

Der neu zu erstellende Fussweg ist an den aus dem Quartierplan "Jupiterstrasse" mündenden Fussweg anzuschliessen.

6.4 Öffentliche Geh- und Fahrrechte

Die im Quartierplan bezeichneten öffentlichen Geh- und Fahrrechte sind im Quartierplan-Vertrag zu konkretisieren und im Grundbuch zugunsten der Einwohnergemeinde als Dienstbarkeit einzutragen, sofern die Wegareale nicht in das Eigentum der Einwohnergemeinde übergehen.

6.5 Parkierung

[1] Die Parkierung wird mit einem oberirdischen Bus- und Besucherparkplatz, einer unterirdischen Autoeinstellhalle und gedeckten Fahrradabstellplätzen gewährleistet. Für Ausnahmefälle besteht zusätzlich die Möglichkeit einer Parkierung auf dem Pausenplatz.

[2] Das Verhältnis der ständig zur Verfügung stehenden unterirdischen bzw. oberirdischen Autoabstellplätze hat in etwa 2:1 zu betragen.

[3] Die Anzahl der Abstellplätze wird aufgrund eines Verkehrsgutachtens ermittelt, das folgende Kennwerte festlegt:

- P-Bedarf Lehrer und Verwaltungspersonal: 52 Parkplätze
- P-Bedarf Schülertransporte: 70 - 80 Parkplätze
- P-Bedarf Schulbusse (bei Vollausbau): 6 Parkplätze
- P-Bedarf Velo-Abstellplätze: 50 - 70 Abstellplätze

Anzahl und Anordnung der Abstellplätze sind im Rahmen des Baugesuches nachzuweisen. Im weiteren sind für die Bemessung und Ausgestaltung der Abstellplätze die kantonalen Vorschriften und Richtlinien massgebend.

[4] Im Vorfahrtsbereich der ISB ist die Anlegekante der Schulbusse bzw. der Busparkplätze von der Anlegekante des individuellen SchülerInnen-Bring- und Holverkehrs räumlich zu trennen.

6.6 Verkehrsangebot

Die ISB ist für ein attraktives, ausbaufähiges Schulbusangebot besorgt, welches im Vollausbau ca. 4 – 6 Schulbusse vorsieht. Im Weiteren engagiert sich die ISB dafür, die Fahrgemeinschaften durch die Eltern sowie die Benützung des öffentlichen Verkehrsmittels zu fördern.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Energie

[1] Die Bauten sind so auszurüsten, dass höchstens 90 % des zulässigen Energiebedarfes (gemäss Verordnung über die rationelle Energienutzung) für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden kann. Dies kann durch verbesserte Wärmedämmung, den Einsatz von erneuerbaren Energien, durch Abwärmenutzung oder eine beliebige Kombination dieser Möglichkeiten realisiert werden.

[2] Die Bauherrschaft klärt im weiteren die Möglichkeit einer zweckmässigen Energienutzung und Energieversorgung für das Areal sorgfältig ab und reicht dem kantonalen Amt für Umweltschutz und Energie ein Energiekonzept spätestens mit dem ersten Baugesuch ein. Der Gemeinderat stimmt dem Konzept nach Anhörung des Kantons vorbehältlich anderer Bestimmungen zu, wenn das Konzept den Zielsetzungen des kantonalen Energiegesetzes und des kommunalen Energieleitbildes entspricht.

7.2 Abfallbewirtschaftung

Die Bauherrschaft klärt die Möglichkeit einer vorbildlichen Abfallbewirtschaftung ab und reicht mit dem Baugesuch ein verbindliches Abfallbewirtschaftungskonzept ein, welches den Zielsetzungen der Abfallgesetzgebung entspricht.

7.3 Sauberabwasser

Im Sinne des generellen Entwässerungsplanes (GEP) ist neben der Schmutzabwasserbeseitigung, für die Weiterverwendung bzw. Behandlung des anfallenden nicht verschmutzten Abwassers (Meteorwasser auf versiegelten Flächen und Dächern, etc.) ein zweckmässiges Konzept in Absprache mit der Gemeinde zu erstellen (z.B. für Brauchwasser, Versickerung, Ableitung), das spätestens mit den Baugesuchsakten einzureichen ist.

8. Lärmschutz

[1] Bei Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen gemäss Art. 2, Abs. 6 der Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.1986 gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES) III.

[2] Zum Schutze des Pausenplatzes und des im Norden der QP "Spitzacker" angrenzenden Areals wurden im Quartierplan geeignete Lärmschutzmassnahmen festgelegt, welche im Rahmen des Baugesuchs konkretisiert werden.

[3] Ein Lärmgutachten wird spätestens mit dem Genehmigungsantrag der Quartierplanung "Spitzacker" eingereicht, in welchem festgelegt wird, welche konkreten Lärmschutzmassnahmen für die Realisierung der Schulanlage zu treffen sind.

9. Realisierung

9.1 Quartierplan-Vertrag

Für die Realisierung der QP-Überbauung regeln die Grundeigentümer, Baurechtsnehmer und die Gemeinde Reinach die Eigentumsverhältnisse sowie weitere Rechte und Pflichten in einem öffentlich zu beurkundenden Quartierplan-Vertrag.
Es sind dies insbesondere folgende weitere Vertragsinhalte:

- Benutzungsrechte der "Primarschule Reinacherhof"
- Benutzungsrechte weiterer gemeinsamer Anlagen
- Wegrechte und andere Dienstbarkeiten
- Kostenteilung von Erstellung und Unterhalt gemeinsam genutzter Anlagen
- u.a.m.

9.2 Etappierung

[1] Bezüglich der Realisierung können im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzelne Bebauungsetappen bewilligt werden.

[2] Nachträgliche Parzellierungen innerhalb des QP-Perimeters sind möglich, wenn die volle Funktionalität der Quartierplanung gewährleistet bleibt. Die baurechtlichen Vorschriften bezüglich Grenzabstände, Zugangswege etc. sind einzuhalten oder, wo dies nicht möglich ist, mit entsprechenden Dienstbarkeiten (Grenz- oder Näherbaurechte, Wegrechte, Benutzungsrechte, Bauverbote, Durchleitungsrechte u. dgl.) zu begründen.

10. Schlussbestimmungen

10.1 Ausnahmen

Geringfügige Abweichungen von den QP-Vorschriften können vom Gemeinderat als Baubewilligungsbehörde auf Antrag der Bauherrschaft beschlossen werden. Das den Quartierplan-Vorschriften zugrundeliegende Konzept muss dabei gewahrt bleiben.

10.2 Überwachung des Vollzuges

[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.

[2] Bezüglich Gestaltung der Bauten und des Aussenraumes steht der Bewilligungsbehörde im Baugesuchsverfahren ausdrücklich ein verbindliches Mitspracherecht zu.

[3] Für die Gebäudehülle der Hochbauten ist ein Gestaltungskonzept einzureichen mit Material- und Farbbemusterung der sichtbaren Elemente.

10.3 Aufhebung früherer Beschlüsse

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

10.4 Inkrafttreten

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

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	21. März 2000
Beschluss des Einwohnerrates:	26. Juni 2000
Referendumsfrist:	30. Juni - 29. Juli 2000
Urnenabstimmung:	---
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr.	33 vom: 17. Aug. 2000
Planauflage vom:	17. Aug. 2000 - 15. Sept. 2000

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin: Der Verwalter:

Kanton

Von Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. 2251 vom: 28. Nov. 2000

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 48 vom: 30. NOV. 2000

Der Landschreiber: