Gemeinde Reinach

Quartierplan Bodmen

Reglement

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

55/ QR/ 8/ 0

05. Juni 2014

sutter
Beraten. Planen. Bauen.

Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG, CH-4424 Arboldswil, CH-4410 Liestal, CH-4153 Reinach
Telefon +41 (0)61 935 10 20, Telefax +41 (0)61 935 10 21, info@sutter-ag.ch, www.sutter-ag.ch

Inhaltsverzeichnis

		Seite
Art. 1.	Erlass	3
Art. 2.	Zweck und Ziele der Planung	3
Art. 3.	Geltungsbereich und Inhalt	3
Art. 4.	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	4
Art. 5.	Art der Nutzung	5
Art. 6.	Mass der Nutzung	6
Art. 7.	Gestaltung der Freiflächen	7
Art. 8.	Freihaltezone	8
Art. 9.	Erschliessung und Parkierung	9
Art. 10.	Ver- und Entsorgung	9
Art. 11.	Lärmschutz	10
Art. 12.	Parzellierung und Dienstbarkeiten	10
Art. 13.	Ausnahmen	11
Art. 14.	Schlussbestimmungen	11
Beschlüsse und Genehmigung		12

Art. 1. Erlass

Erlass

1 Die Einwohnergemeinde Reinach erlässt, gestützt auf § 4 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, auf den Parzellen Nr. 4984, Nr. 1609 und Teilen der Parzelle Nr. 1598 im Gebiet Bodmen die Quartierplanvorschriften Bodmen.

Art. 2. Zweck und Ziele der Planung

Zweck

1 Die Quartierplanvorschriften Bodmen bezwecken eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und sollen eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.

Ziele

2 Mit dieser Quartierplanung werden folgende Ziele verfolgt:
- Umsetzung kommunaler Richtplan-Inhalte durch Umnutzung von nicht mehr benötigten ÖWA-Flächen
- Realisierung einer qualitativ guten, quartierverträglichen Wohnüberbauung mit massvoller Nutzungserhöhung unter Beachtung der speziellen Lage und Aussenräume
- Realisierung eines Kindergartens
- Realisierung von Dienstleistungsangeboten im Zentrum des Quartierplanareals
- Berücksichtigung der Umwelt sowie der Wohnbedürfnisse der zukünftigen Bewohner sowie der Nachbarschaft
- naturnahe Umgebungsgestaltung
- Behindertengerechtes Bauen
- Freihaltung der erforderlichen Flächen für die geplante Offenlegung des Dorfbachs

Art. 3. Geltungsbereich und Inhalt

Bestandteile

1 Die Quartierplanvorschriften Bodmen bestehen aus dem Quartierplanreglement und den nachfolgend aufgeführten Teilplänen:
- Teilplan 1: Situation 1 : 500
- Teilplan 2: Schnitte 1 : 500

Geltungsbereich

2 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des zugehörigen Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters sowie als orientierend deklarierte Planinhalte haben lediglich orientierenden Charakter

Inhalte des Quartierplans

3 Die Vorschriften regeln insbesondere
- die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bebauung
- die Lage, die Grösse und die Gestaltung der Bebauung
- die Gestaltung und die Nutzung der Grün- und Freiflächen
- die Verkehrsflüsse innerhalb des Quartierplanperimeters
- die Erschliessung und Parkierung
- die Realisierung der Überbauung

Art. 4. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Grundsatz

1 Es dürfen nur diejenigen Bauten, Anlagen und Verkehrsflächen erstellt werden, welche im Quartierplan (Situationsplan und Schnittplan) und den nachstehenden Quartierplanbestimmungen vorgesehen sind. Vorbehalten ist Art. 4 Abs. 4.

Lage der Bauten

2 Lage und Grösse der Bauten und Anlagen (Baubereich, Gebäudeprofil) gehen aus dem Quartierplan (Situationsplan und Schnittplan) und den nachstehenden Quartierplanbestimmungen hervor.

Baubereiche für Hauptbauten 1 bis 6

3 Mehrgeschossige Baukörper und Bauteile, welche dem Wohnen und/oder Arbeiten dienen, sind innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten anzuordnen. Die Baubereiche legen die maximalen Ausmasse, Höhen und Geschosszahlen der Hauptbauten fest. Die Unterkellerung ist zulässig. Anlagen zur Belüftung resp. Belichtung der Kellergeschosse (insbesondere Lichtschächte) sind mit Vorrichtungen zum Amphibienschutz auszustatten. Haupt- und Vordächer sowie Balkone dürfen die Baubereiche um maximal 1.0 m überragen.

Nebenbauten

4 Ausserhalb der im Situationsplan eingezeichneten Baubereiche für Hauptbauten sind nur eingeschossige Nebenbauten, die weder der Wohn- noch Geschäftsnutzung dienen (offene Gartenhallen, Velounterstände, gedeckte Sitzplätze, Geräteschöpfe, Infrastrukturbauten, Containerabstellplätze etc.) zulässig. Sie sind als Teil des Aussenraumes im Umgebungsplan darzustellen. Anlagen zur Belüftung resp. Belichtung der Einstellhallen sind ausserhalb der Baubereiche ebenfalls zulässig, wenn sie sich gut in die Umgebung integrieren und mit Vorrichtungen zum Amphibienschutz ausgestattet sind.

Unterirdische Bauten und Bauteile

5 Unterirdische Bauten und Bauteile sind so zu konzipieren, dass sie nach aussen nicht in Erscheinung treten und dass sie das bauliche, betriebliche, aussenräumliche und ökologische Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen. Sie müssen mindestens 50 cm unter dem gewachsenen Terrain liegen (gemessen ab Oberkannte rohe Decke). Sie sind mit mindestens 80 cm Erdreich zu überdecken.

Gestaltung

6 Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht. Die Baubereiche für Hauptbauten 2 bis 5 sind dabei als bauliche Einheit auszubilden. Eine Differenzierung in der Farbgebung für die Baukörper ist gestattet.

Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovatio-

nen.

Dachform und Begrünung

7 Als Dachform für Hauptbauten sind Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5° zulässig. Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Für Nebenbauten ist die Dachform frei. Für Nebenbauten ist die extensive Dachbegrünung wünschenswert.

Gebäudeprofile

8 Für die zulässigen Gebäudeprofile (max. Gebäudehöhen inkl. Geschossigkeit) der Baubereiche ist der Situationsplan massgebend. Technische Aufbauten (Lift, Haustechnik, etc.) dürfen den jeweiligen Baubereich, falls notwendig, um maximal 1.0 m überragen.

Gebäudehöhe

9 Die Gebäudehöhe wird gemessen bis zur Oberkante der rohen Decke. Nebenbauten ausserhalb der Baubereiche für Hauptbauten dürfen eine Gebäudehöhe von 2.5 m, gemessen ab bestehendem Terrain, nicht überschreiten.

Hindernisfreie Bauweise

10 Bei der inneren und äusseren Erschliessung der Bauten in den Baubereichen 1 bis 5 ist auf eine behinderten- und altersgerechte Bauweise zu achten. Insbesondere sind Hauszugänge, Lifte, Wohnungstüren sowie Zugänge zu Einstellhallen und Gemeinschaftsräumen rollstuhlgängig zu gestalten. Alle Wohnungen sind hindernisfrei zu realisieren. Die erforderliche Hindernisfreiheit gilt auch für die zulässigen Geschäftsnutzungen gemäss Art. 5 Abs. 1. Die Wohnungen im Baubereich 6 sind hindernisfrei anpassbar zu realisieren.

Minergie-Standard

11 Die Hauptbauten der Baubereiche 1 bis 6 sind mindestens im Minergie-Standard gemäss den Richtlinien der Qualitätsmarke Minergie zu errichten. Zur Sicherung des Qualitätsstandards Minergie ist der Minergie-Standard bei Baubeginn mit einer anerkannten Fachstelle festzulegen und nach Bauabschluss zertifizieren zu lassen. Wird die Überbauung in Etappen ausgeführt, so ist jede Etappe im festgelegten Minergie-Standard auszuführen.

Wärmeversorgung

12 Der Komfortwärmebedarf ist zu mindestens 70% mit der Nutzung erneuerbarer Energiequellen im Verbund, vorzugsweise Erdwärme oder Abwärme, zu decken. Ein entsprechendes Energiekonzept ist Bestandteil der Baugesucheingabe.

Etappierung

13 Die Realisierung der Überbauung in Etappen ist zulässig. Im Falle einer Etappierung sind die Baubereiche 2 bis 5 zeitnah zu realisieren.

Art. 5. Art der Nutzung

Baubereiche Hauptbauten

1 Im Baubereich 1 sind Kindergärten und Kinderkrippen sowie weitere Bildungs- und Betreuungseinrichtungen zulässig. Ferner sind auch Gemeinschaftsräume für die Bewohner der angrenzenden Bauten im Quartierplanareal zulässig.

Die Baubereiche 2 bis 5 sind in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten. Zugelassen sind auch nicht störende Dienstleistungsbetriebe.

Im Baubereich 2 sind zudem auch nicht störende Geschäftsnutzungen sowie gastronomische Betriebe zulässig.

Für Baubereich 6 gilt die Wohnnutzung.

Nebenbauten

2 Die Art der Nutzung für Nebenbauten richtet sich nach den Quartierbedürfnissen. Es muss sich bei der Nutzung um siedlungsausstattendende Quartierinfrastruktur handeln. Abweichungen zur Sicherstellung zusätzlicher Quartierbedürfnisse sind in Absprache mit der zuständigen Baubewilligungsbehörde zulässig.

Unterirdische Bauten und Bauteile

3 In den Baubereichen für unterirdische Bauten und Bauteile sowie in den Untergeschossen der Baubereiche für Hauptbauten sind neben Einstellhallen für Velos, Motos und PWs auch weitere der Überbauung dienende Nutzungen (Werkräume, Infrastruktur und Kellerräume, Schutzräume etc.) zugelassen.

Art. 6. Mass der Nutzung

Begriff und Berechnung

1 Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude berechnet und ausgewiesen.

Anrechenbare Bruttogeschossflächen

2 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen und dem Arbeiten dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.

Nicht angerechnet an die Bruttogeschossfläche werden:

- zu Wohnungen und zu Dienstleistungsnutzungen gehörende Kellerräume;
- Heiz- und Tankräume, Räume für Energiespeicher, Waschküchen und Trockenräume, Schutzräume;
- Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlagen sowie Installationsräume und dergleichen;
- Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Mofas inklusive Erschliessungswege;
- überdeckte Veloabstellplätze;
- Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
- Gemeinschaftsräume, Bastelräume im Sockelgeschoss
- Mindestens einseitig offene Erdgeschosshallen, Dachterrassen- oder Gartensitzplatzüberdachungen, Pergolen;
- offene oder teilweise verglaste unbeheizte ein- und vorspringende Balkone sowie Loggien, sofern die natürliche Belüftung und Belichtung für die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt ist;
- Verglaste, unbeheizte ein- und vorspringende Balkone sowie Loggien bis zu einer Fläche von jeweils 15 m² pro Wohneinheit.
- unterirdische Einstell- oder Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
- Trafohäuschen, Entsorgungsanlagen;
- Nebenbauten gemäss Art. 4 Abs. 4 des vorliegenden Reglements;
- ausserhalb der Bauten liegende Treppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte, Rampen und dergleichen.

BGF pro Baubereich

3 Die Bruttogeschossfläche pro Baubereich sowie die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) innerhalb des gesamten Quartierplan-Areals beträgt:

Hauptbaute	Bruttogeschossfläche	
	Richtmass	**Maximalmass**
Baubereich 1		250 m²
Baubereich 2	1675 m²	5'400 m²
Baubereich 3	1225 m²	
Baubereich 4	1275 m²	
Baubereich 5	1225 m²	
Baubereich 6		3'150 m²
Summe		**8'800 m²**

Nutzungstransport

4 Für die Baubereiche 2 bis 5 wird die Bruttogeschossfläche jeweils als Richtmass festgelegt. Geringfügige Verschiebungen von Nutzflächen (max. 100 m² BGF) zwischen den Baubereichen 2 bis 5 sind zulässig, sofern das Maximalmass eingehalten und das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird. Sie bedürfen der Zustimmung der zuständigen Baubewilligungsbehörde.

Grundfläche Nebenbauten

5 Die Summe aller Grundflächen für Nebenbauten im QP-Areal ausserhalb der Baubereiche für Hauptbauten darf 275 m² (20 m² im Umfeld des Baubereichs 1, 130 m² im Umfeld der Baubereiche 2 bis 5 und 125 m² im Umfeld des Baubereichs 6) nicht übersteigen.

Art. 7. Gestaltung der Freiflächen

Grundsatz

1 Lage und Umfang der Grün- und Freiflächen, der Begegnungs- und Aufenthaltsbereiche sowie der Spielflächen werden im Situationsplan definiert. Geringfügige Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt. Der entsprechende Nachweis ist mit dem Umgebungsplan zu erbringen.

Umgebungsplan

2 Der Umgebungsplan (Massstab mindestens 1:200) ist integrierender Bestandteil der Baubewilligung und beinhaltet insbesondere die Lage von An- und Nebenbauten, die genaue Lage und Gestaltung von Wegen und Plätzen, die Gestaltung oberirdischer Parkplätze, die Infrastruktur für den Langsamverkehr, Terrainveränderungen, Böschungen und Stützmauern, die detaillierte Ausgestaltung von Frei- und Grünflächen, Dachbegrünungen, Beläge (mit Angaben zur Versickerungsfähigkeit), die Überdeckung von unterirdischen Bauten und Bauteilen mit Erdreich, die Ausstattung der Spielflächen sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen.

Ökologischer Ausgleich

3 Im Sinne des ökologischen Ausgleichs ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung zu realisieren. Für die Bepflanzung und Ausgestaltung der Grünflächen sind standortgerechte und vorwiegend einheimische Pflanzenarten (Bäume, Sträucher, Gräser, Kräuter) zu verwenden. Es dürfen keine Pflanzen verwendet werden, die auf der Schwarzen Liste für invasive Neophyten stehen. Innerhalb des Quartierplanareals sind mindestens 50 einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen (davon ca. 30 nördlich und ca. 20 südlich der Stockmattstrasse). Die Standorte sind mit dem Umgebungsplan nachzuweisen, wobei eine angemessene Anzahl Bäume vorzusehen ist.

Versiegelung

4 Die Anlage von Begegnungs- und Aufenthaltsbereichen, Sitzplätzen und Gartenwegen ist zulässig. Die im Situationsplan eingetragenen, der Erschliessung dienenden Flächen und -wege sowie die Begegnungs- und Aufenthaltsbereiche sind nach Möglichkeit nicht zu versiegeln und mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien zu befestigen. Alle im Situationsplan nicht dargestellten Aufenthaltsflächen, Sitzplätze und Gartenwege sind grundsätzlich unversiegelt anzulegen. Sind Grün- und Freiflächen mit Baubereichen für Hauptbauten überlagert, dürfen diese gemäss. Art. 4 überbaut werden oder einen versiegelten Belag aufweisen.

Kleingärten

5 Die Anlage von privaten Kleingärten für die Bewohner ist zulässig. Die Einfriedung der Kleingärten oder deren Überbauung mit Bauten im Sinne von Art. 4 Abs. 4 ist hingegen nicht zulässig.

Spielflächen

6 Die Im Situationsplan eingetragenen Spielflächen für Bewohner des Baubereichs 6 sind mit der Bebauung zu realisieren. Sie sind mit Spielelementen sowie mit Sitzgelegenheiten auszustatten. Bei entsprechender Grösse und Ausgestaltung unterliegen sie dem ordentlichen bzw. dem kleinen Baubewilligungsverfahren gemäss RBG.

Beleuchtung

7 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.

Pflege und Unterhalt

8 Die Pflege und der Unterhalt der Grün- und Freiflächen und der Wege sowie die Beleuchtung der Wege und Plätze sind Sache der Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. Berechtigten.

Art. 8. Freihaltezone

Zielsetzung

1 Die im Quartierplan festgelegte Freihaltezone hat die Offenlegung des Dorfbachs und die Anlage eines natürlich fliessenden Baches mitsamt naturnahen Uferbereichen zum Ziel.

Bauverbot

2 Die Freihaltezone ist so auszugestalten, dass die Verlegung und Offenlegung des Dorfbachs nicht erschwert oder gar verunmöglicht wird. Bauten und Anlagen, sind nicht zulässig.

Art. 9. Erschliessung und Parkierung

Quartiererschliessung

1 Für die ungefähre Lage bzw. Dimensionierung der Flächen für Erschliessung und Parkierung, der Ein- und Ausfahrten der Einstellhallen, der Veloabstellanlagen, der arealinternen Fusswegerschliessung und der Hauseingänge ist der Situationsplan massgebend. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt. Die Einhaltung der konzeptionellen Festsetzungen zur Lage und Dimensionierung der privaten Erschliessungsflächen (inkl. Service- und Noterschliessung) ist mit dem Umgebungsplan nachzuweisen.

Die öffentlichen Erschliessungsflächen (Erschliessungsweg, Fussweg) sind im Situationsplan dargestellt. Dort wo die bestehenden Parzellengrenzen nicht der Planung entsprechen, werden neue Strassenlinien festgelegt.

Parkierung

2 Die Ermittlung der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos erfolgt nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach dem Anhang 11/1 und 11/2 zur RBV. Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu ermitteln und planlich auszuweisen.

Stammparkplätze

3 Die Stammparkplätze sind in unterirdischen Einstellhallen anzulegen.

Besucherparkplätze

4 Oberirdische Parkplätze sind nur in den Flächen für Erschliessung und Parkierung zulässig und dürfen nicht überdacht werden. Sie sind nach Möglichkeit unversiegelt und mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien auszuführen. Die oberirdischen Parkplätze sind Besuchern vorbehalten und dürfen nicht vermietet werden.

Veloabstellanlagen

5 Die Abstellanlagen für Velos sind möglichst im Umfeld der Gebäudeeingänge resp. im Randbereich der Begegnungs- und Aufenthaltsbereiche zu platzieren. Dabei sind genügend gedeckte Veloabstellplätze vorzusehen.

Erstellung und Unterhalt

6 Alle Zufahrten, Wege und Plätze innerhalb des Quartierplanperimeters sind durch die jeweiligen Grundeigentümer und -eigentümerinnen resp. Berechtigten zu erstellen und zu unterhalten.

Art. 10. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

1 Betreffend der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Gemeinde massgebend. Die Entwässerung erfolgt nach dem gültigen Generellen Entwässerungsplan (GEP). Alle Entwässerungssysteme sind nach dem neuesten Stand der Technik zu errichten.

Die Konzepte für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind in Absprache mit der Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) spätestens mit dem Baugesuch einzureichen.

Versickerung

2 Wege und Plätze werden, soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien gestaltet. Das verbleibende Meteorwasser soll innerhalb des Quartierplanperimeters versickert werden, sofern die geologischen Verhältnisse dies zulassen und sich keine Konflikte bezüglich Gewässer- und Grundwasserschutz ergeben.

Abfallentsorgung

3 Die Entsorgung von Abfällen hat nach den kommunalen Bestimmungen zu erfolgen. Ein detailliertes Abfallkonzept ist vor der Realisierung der Quartierplan-Überbauung der Gemeinde Reinach zur Beurteilung vorzulegen.

Sammelstellen

4 Die Depots für Abfallcontainer sind direkt angrenzend an die öffentlichen Erschliessungstrassen und -wege zu platzieren.

Art. 11. Lärmschutz

Lärmempfindlichkeitsstufen

1 Innerhalb des Quartierplanperimeters gilt die LES II.

Lärmbelastungsnachweis

2 Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 ff. der Lärmschutzverordnung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

Art. 12. Parzellierung und Dienstbarkeiten

Parzellierung

1 Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals bzw. eine Änderung an dieser ist zulässig, sofern die Verwirklichung und die Zielsetzung der Quartierplanvorschriften nicht verändert bzw. in Frage gestellt werden.

Dienstbarkeiten

2 Die Grundeigentümer und -eigentümerinnen resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und für die quartierplanmässige Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Dienstbarkeiten einzuräumen.

Art. 13. Ausnahmen

Ausnahmen allgemeiner Art

1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat als Baubewilligungsbehörde schriftlich begründete Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften zulassen.

Voraussetzung

2 Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Art. 1 dieses Quartierplanreglements vorliegt.

Mutationen

3 Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Aussenraumgestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten. Grössere Abweichungen vom Überbauungskonzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplanvorschriften erfolgen.

Gesamtkonzept für Abweichungen

4 Abweichungen von den Quartierplanvorschriften durch bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, die entweder für das architektonische Erscheinungsbild, das städtebauliche Konzept, die Erschliessung oder die Umgebungsgestaltung von präjudizieller Bedeutung sind, dürfen nur aufgrund eines Gesamtkonzepts bewilligt werden.

Dieses Gesamtkonzept bedarf, im Einvernehmen mit den zuständigen kantonalen Instanzen, der Genehmigung der zuständigen Baubewilligungsbehörde und ist für alle gleichartigen Abweichungen richtungsweisend. Es ist integrierender Bestandteil des entsprechenden Baugesuchs und ist mit diesem öffentlich aufzulegen.

Renovationen und Ergänzungen an Bauten

5 Allfällige spätere Renovationen und Änderungen von Bauten dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen. Renovationen, spätere Änderungen und Ergänzungen bedürfen eines Gesamtkonzepts gemäss Art. 13 Abs. 4.

Art. 14. Schlussbestimmungen

Überwachung des Vollzugs

1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

Aufhebung früherer Beschlüsse

2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben.

Inkrafttreten

3 Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Beschlüsse und Genehmigung

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 26.11.2013

Beschluss des Einwohnerrats: 16.12.2013

Referendumsfrist: 17.12.2013 – 15.01.2014 bis ...

Urnenabstimmung: --

Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 4 vom 23.01.2014

Planauflage vom 23.01.2014 bis 21.02.2014

Namens des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident: Der Geschäftsleiter:

Urs Hintermann Peter Leuthardt

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss

Nr. 1234 vom 26. Aug. 2014

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 35 vom 28.8.2014

Der Landschreiber:

Der Landschreiber:

Peter Vetter

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates
des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1234 vom 26. August 2014

Gemeinde Reinach, Quartierplanvorschriften "Bodmen"

A. Der Einwohnerrat Reinach hat am 16. Dezember 2013 die Quartierplanvorschriften "Bodmen" beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und den verbindlichen Plänen

- Nr. 1 Situation
- Nr. 2 Schnitte

Die Quartierplanung umfasst die Parzellen Nr. 1609 und 4984 (Gesamtfläche 7‘887 $m^{2)}$ sowie einen Teil der Strassenparzelle 1598. Als zulässige Nutzung sind 8‘800 m^2 BGF festgelegt.
Die bisherige Grundnutzung des Quartierplan-Areals (Zone für öffentliche Werke und Anlagen) wird aufgehoben.

B. Die öffentliche Planauflage fand vom 23. Januar 2014 bis 21. Februar 2014 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 4 vom 23. Januar 2014 und im Wochenblatt vom 23. Januar 2014 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 22. Januar 2014 benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

[redacted]

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der Einsprachen von

1. [redacted]
2.

Mit den übrigen Einsprechenden konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 11. Juni 2014 unterbreitet der Gemeinderat Reinach die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG) sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung. Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Zweckmässigkeitsprüfung, sofern kantonale Anliegen betroffen sind. Das heisst, der Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass das kommunale Recht nicht gegen die übergeordnete kantonale und eidgenössische Gesetzgebung verstösst. In diesem Zusammenhang speziell zu beachten ist, dass:

a) die Verfahrensvorschriften beim Erlass, insbesondere im Hinblick auf die Betroffenen, eingehalten werden;

b) die kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken berücksichtigt werden, wobei der Überwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, Verhältnismässigkeit etc.) zentrale Bedeutung zukommt;

c) die Bauvorschriften der Gemeinden nicht im Widerspruch stehen zu den Zielen und Planungsgrundsätzen nach Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG Artikel 1 und 3), da diese Bestimmungen des RPG selbständig, d.h. auch ohne spezielles ausführendes Recht der Kantone anzuwenden sind.

Die Beurteilung all dieser Aspekte ist mitentscheidend, ob eine kommunale Planungsmassnahme vor den verfassungsmässigen Grundrechten standhält bzw. nicht gegen die übergeordnete Gesetzgebung verstösst.

II.

Gestützt auf Artikel 13 ff. und Artikel 19 ff. des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 sowie auf die Artikel 43 und 44 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 sind die Gemeinden verpflichtet, den Nutzungszonen - nach Artikel 14 ff. RPG - Lärm-Empfindlichkeitsstufen gemäss Artikel 43 LSV zuzuordnen. Dabei handelt es sich um eigentumsverbindliche Rechtserlasse im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung. Somit richtet sich das Verfahren zum Erlass der Lärm-Empfindlichkeitsstufen nach den Bestimmungen von § 31 RBG.

III.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung Folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt.

Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zum Quartierplan Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 10. Oktober 2013 verwiesen werden. Die vom Kanton ge-

wünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt. Da der Quartierplan auf einem Studienauftrag mit mehreren Architekten- und Planerteams basiert, hat die Gemeinde Reinach auf eine Präsentation vor der kantonalen Arealbaukommission verzichtet.

1.3 Gemäss den Abklärungen und Analysen im Rahmen der Zonenplanrevision Siedlung wird die bisher für eine Schule vorgesehene Zone für öffentliche Werke und Anlagen Bodmen nicht mehr vollumfänglich für öffentliche Nutzungen benötigt. Hingegen weist die Gemeinde nach, dass dieses zentrumsnahe Areal günstig liegt, um den grossen Bedarf an Raum für Familienwohnungen und für Wohnen im Alter zu decken. Zudem soll in die Quartierplanung ein Kindergarten integriert werden. Alle diese Nutzungen entsprechen einem öffentlichen Interesse. Das Areal ist bereits an drei Seiten überbaut und stellt damit eine Baulücke dar. Bereits der kommunale Richtplan sieht die Zuführung des Areals in die Wohnzone vor. Der Quartierplanung für Wohnzwecke anstelle einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit Zweckbestimmung Schule kann somit zugestimmt werden.

1.4 Gemäss § 37 RBG bezwecken Quartierpläne eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche. Die vorgesehene Bebauungsstruktur übernimmt jene des bestehenden Quartiers. Die Gebäudehöhen sind nur unwesentlich höher als die Fassadenhöhen in den angrenzenden Zonen. Mit grosszügigen Abständen wird auf bereits überbaute Parzellen Rücksicht genommen. Die Ausnützung beträgt ca. 89 % (für Baubereich 6 nur 86 %), was im unteren Bereich für Quartierplanungen in Zentrumsnähe liegt, aber trotzdem eine haushälterische Nutzung des Bodens gewährleistet. Sowohl das Erschliessungs- als auch das Freiraumkonzept überzeugen. Die vorgesehene Bachausdolung wird in den Aussenraum der Quartierplanung integriert. Die Gesamtbetrachtung der vorliegenden Quartierplanung führt zum Resultat, dass es sich um ein zweckmässiges Überbauungskonzept im Sinne von § 37 RBG und der Grundsätze und Ziele der Raumplanung handelt.

1.5 Im Rahmen der Verständigungsverhandlung mit einem betroffenen Grundeigentümer erklärte sich die Gemeinde bereit, die Nutzung des Baubereichs 6 auf die reine Wohnnutzung zu beschränken. Der Gemeinderat hat mit dem Genehmigungsantrag den Antrag auf geringfügige Änderung von Artikel 5 Absatz 1 des Quartierplanreglements gestellt.
Der dritte Satz soll wie folgt geändert werden:

> „Die Baubereiche 2 bis *5* sind in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten. Zugelassen sind auch nicht störende Dienstleistungsbetriebe.“

Es wird ein sechster Satz hinzugefügt:

> „*Für Baubereich 6 gilt die Wohnnutzung*.“

Die Einwohnergemeinde Reinach ist Grundeigentümerin und als Antragstellerin mit der geringfügigen Änderung einverstanden. Dem Antrag gemäss § 31 Absatz 5 Satz 2 RBG kann somit zugestimmt werden.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG
Keine Bemerkungen.

IV.

Unerledigte Einsprachen:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form Einspracheentscheide im Zusammenhang mit Gemeindeversammlungsbeschlüssen zu erlassen sind. Es steht daher nichts entgegen und es erscheint in Anbetracht des sachlichen Zusammenhanges sowie aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, unerledigte Einsprachen mit dem Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

2. Im Raumplanungs- und Baugesetz ist die regierungsrätliche Überprüfungsbefugnis bei unerledigten Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 RPG verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten, die volle Überprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

3. Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens auf allfällige Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 78 und 79 RBG sowie in Verbindung mit § 97 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (EntG), erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in § 78 Ziff. 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.
Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Verfahrens keine Parteientschädigung zugesprochen werden kann, sofern diesbezügliche Forderungen in Einsprachen geltend gemacht werden.

4. Nach bundesgerichtlicher Praxis hält eine Planungsmassnahme u.a. dann vor den Grundrechten stand, wenn sie auf einer klaren Rechtsgrundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und im Fall einer eigentumsbeschränkenden Wirkung gegen volle Entschädigung erfolgt. Auch dem Gebot der Rechtssicherheit ist Rechnung zu tragen. Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie keinen Anspruch darauf, dass Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Eine nachträgliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungsmässigen Gewährleistung des Eigentums nicht entgegen. Die Grundeigentümerin/ der Grundeigentümer hat keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre/seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

5. Zu allfälligen Begehren auf Änderung ist grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. irgendwelche Änderungen der Planungsbeschlüsse darf er nicht selbständig vornehmen. Der Regierungsrat ist lediglich befugt, den vom zuständigen Gemeindeorgan gefassten Beschlüssen die Genehmigung ganz oder teilweise zu verweigern, sofern sie der Rechtskontrolle oder der Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG nicht standhalten.

6. Zu den unerledigten Einsprachen ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

6.1 Die Einsprachen von [redacted] sind gleichlautend formuliert und können gemeinsam behandelt werden.

Die Einsprechenden [redacted] sind als Eigentümer der Parzelle Nr. [redacted] bzw. [redacted] bzw. als Mieter des Hauses auf Parzelle Nr. [redacted] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:
Die Bewohner der [redacted] wollen wie bisher über [redacted] gelangen können.
Entsprechend sei das Fusswegrecht im Situationsplan einzuzeichnen und die Errichtung von Gartentoren sei im Quartierplanreglement aufzunehmen.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:
Eine Regelung zwischen den Anwohnenden und der künftigen Bauherrschaft sei zu spät.
Das Anliegen könne bereits heute verbindlich geregelt werden.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Bei Parzelle 1609 handelt es sich nicht um eine Erschliessungsparzelle, sondern um eine Bauparzelle. Sie ist gemäss Grundbuch nicht mit einem Fusswegrecht belastet. Auch im Strassennetzplan ist an besagter Stelle kein Erschliessungsweg vorgesehen. Die Liegenschaften der Einsprechenden sind alle gesetzeskonform und gemäss Strassennetzplan über die Erlenstrasse erschlossen. Eine rückwärtige Erschliessung ist nicht notwendig.

Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

6.2 Die Einsprachen von [redacted] sind gleichlautend formuliert und können gemeinsam behandelt werden.
Die Einsprechenden sind als Eigentümer der Parzelle Nr. [redacted] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen reglementarische Bestimmungen in den Quartierplanvorschriften, welche dem Zielartikel des Reglements zu wenig entsprächen.

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren zur Reglementierung von Baubereich 6 gestellt:

- Die Gebäudehöhe von 315.5 m.ü.M. sei zu hoch und müsse reduziert werden.
- An der östlichen Seite des Gebäudes 6 sollen keine Balkone, Dächer und Vordächer gebaut werden dürfen.
- Die Entlüftung der Tiefgarage habe ausschliesslich über das Dach des Wohngebäudes zu erfolgen.
- Die Ein- und Ausfahrt der unterirdischen Einstellhalle sei in der gesamten Länge mit einem Dach zu überdecken.
- Die Fassade sei durch gestalterische Elemente aufzulockern. Das Aufstellen von Satellitenempfängern in Aussenräumen bzw. an der Fassade sei zu untersagen.
- Es soll ausschliesslich die Wohnnutzung zugelassen werden.
- Verglaste und unbeheizte Balkone und Loggien sollen angerechnet werden.

- Hochstämmige Bäume dürfen nicht allzu nahe an die Parzellen der Erlenstrasse 1 bis 15 gepflanzt werden.
- Die Bewohner der Erlenstrasse 3 bis 13 sollen wie bisher über ihre Schrebergärten auf der Parzelle 1609 zur Stockmattstrasse bzw. zur Ettingerstrasse gelangen können. Entsprechend sei das Fusswegrecht im Situationsplan einzuzeichnen und die Errichtung von Gartentoren sei im Quartierplanreglement aufzunehmen.
- Der arealinterne Fussweg ist mit einer maximalen Breite festzulegen, damit nicht eine anderweitige Nutzung in Frage kommt.
- Die Veloabstellplätze dürfen nicht für andere Zwecke nutzbar sein.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

- Die vorgesehene Gebäudehöhe von mehr als 10 Metern lasse eine Raumhöhe von rund 2,8 Metern zu. Dies entspreche nicht dem heutigen Standard für Mietwohnungen. Der Spielraum von 1 Meter sei viel zu grosszügig.
- Mit Balkonen und Vordächern würde das Gebäude massiver wirken und stehe damit im Widerspruch zum Zweck und Ziel gemäss Artikel 1 des Quartierplanreglements.
- Eine Überdeckung der Ein- und Ausfahrt würde den Lärm durch den Ein- und Ausfahrtverkehr auf ein vertretbares Minimum reduzieren.
- Nur mit einer Auflockerung der Fassade würde die Wucht des rund 83m langen Gebäudes gebrochen. Eine Verschiebung auf das Baugesuchsverfahren läge weder im Interesse der Anstösser noch der künftigen Bauherrschaft.
- Die Aussenmontage von Satellitenempfängern stehe nicht im Interesse einer qualitativ guten Wohnüberbauung.
- Die Nutzung von Familienwohnungen mit nicht störenden Dienstleistungen entspreche nicht dem Ziel und Zweck der Überbauung mit Familienwohnungen.
- Mit der Nichtanrechnung von verglasten und unbeheizten Balkonen und Loggien wird ein grösseres Gebäude als notwendig ermöglicht. Dies widerspreche der Zielsetzung einer quartierverträglichen Wohnüberbauung gemäss Artikel 2 des Quartierplanreglements. Die Bestimmung könne ohne Einbusse für die Überbauung gestrichen werden.
- Die hochstämmigen Bäume sind wegen Schattenwurfs nicht zu nahe an die Parzellen der Erlenstrasse 1 bis 15 zu pflanzen. Sie könnten auch im westlichen Teil entlang des offenzulegenden Dorfbaches vorgesehen werden.
- Eine Regelung des Fusswegrechts zwischen Parzelle 1609 und den Liegenschaften Erlenstrasse 3 bis 13 zwischen den Anwohnenden und der künftigen Bauherrschaft sei zu spät.

Der Regierungsrat nimmt zu den Einsprachen wie folgt Stellung:

- Der Regierungsrat stellt fest, dass die vorgebrachten Einsprachepunkte nicht gegen Beeinträchtigungen der Parzelle der Einsprechenden durch die Neunutzung auf der Quartierplanparzelle Nr. 1609 gerichtet sind. Vielmehr betreffen sie allgemeine Projektänderungs- und Ergänzungsanträge.
- Die Gebäudehöhe von 10,5 m Höhe entspricht einer gängigen Höhe für dreigeschossige Gebäude. An dieser Lage wären durchaus auch viergeschossige Gebäude und somit höhere Gebäudehöhe denkbar und angemessen. Zudem ist festzuhalten, dass das vorgesehene Gebäude auf Parzelle 1609 zur Parzelle der Einsprechenden mindestens einen Grenzabstand von 11 m einhalten wird, zu den Gebäuden der Einsprechenden gar einen Abstand von mindestens 30 m, was für städtische und vorstädtische Verhältnisse sehr grosszügig bemessen ist. Dank des grossen Abstandes

des Gebäudes auf Parzelle 1609 zur Parzellengrenze und zum Gebäude der Einsprechenden wirkt sich die Gebäudehöhe nicht negativ auf die Liegenschaften längs der Erlenstrasse aus. Es ist üblich, dass in Quartierplanungen der vertikale Baubereich Reserven bezüglich Höhe enthält. Diese sind auch für technische Anlagen notwendig. Eine Reduktion der Gebäudehöhe ist somit nicht notwendig und nicht zweckmässig.

- Die Entlüftung der Einstellhalle kann auf verschiedene Arten erfolgen. Gemäss Angaben des Gemeinderates soll bei einer mechanischen Belüftung die Abluft über das Dach des Gebäudes erfolgen.
- Die Zufahrt zur vergleichsweise kleinen Einstellhalle kann sowohl gedeckt wie ungedeckt erstellt werden. Für eine Überdachung müssten Grenzbaurechte beigebracht werden. Die Einsprechenden sind allerdings von der Einstellhallenzufahrt nicht direkt betroffen.
- Balkone und Vordächer am Gebäude auf Parzelle 1609 haben bei einer Distanz von mindestens 11 m zu den Parzellen der Einsprechenden keine nachteiligen Wirkungen. Im Gegenteil: sie helfen mit, zusammen mit den vorgesehenen Vor- und Rücksprüngen die lange Fassade aufzulockern, wie es auch von den Einsprechenden gewünscht wird. Moderne Satellitenanlagen sind heute so klein, dass sie ebenfalls keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarparzellen haben. Im Übrigen ist es Sache der Wohngenossenschaft, entsprechende Benutzerreglemente aufzustellen.
- Mit dem Antrag auf geringfügige Änderung soll im Baubereich 6 nur die Wohnnutzung zugelassen werden. Der Regierungsrat wird diesen Antrag gutheissen. Damit ist die Forderung der Einsprechenden erfüllt und die Einsprache diesbezüglich gegenstandslos.
- Es ist durchaus üblich, dass verglaste und unbeheizte Balkone und Loggien nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet werden. Bereits das heutige Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Reinach enthält eine Bestimmung, wonach unbeheizte und verglaste Zwischenklimaräume von 15 m2 Fläche nicht zur überbauten Fläche und nicht zur Nutzfläche zählen. Eine ähnliche Regelung sieht auch das vom Einwohnerrat Reinach beschlossene neue Zonenreglement Siedlung vor. Die Parzelle der Einsprechenden fällt ebenfalls unter die geltende und die künftige Regelung. Es ist deshalb nicht einsehbar, weshalb diese Regelung im benachbarten Quartierplanareal nicht auch eingeführt werden soll.
- Für Abstände von Bäumen an Parzellengrenzen gelten die Vorschriften des kantonalen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (§§ 130 ff). Damit wird verhindert, dass hochstämmige Bäume zu nahe an die Parzelle der Einsprechenden gepflanzt werden. Zudem ist zu beachten, dass das Bepflanzungskonzept des Quartierplans im Grenzbereich zur Parzelle [redacted] keine Bäume vorsieht. Im Bereich des offenzulegenden Dorfbachs am westlichen Parzellenrand sind zahlreiche Bäume vorgesehen. Damit wird auch dem Wunsch der Einsprechenden Rechnung getragen. Zudem ist zu beachten, dass auf der Parzelle der Einsprechenden am westlichen Rand diverse Bäume stehen, welche die eigene Parzelle beschatten. Neue Bäume auf Parzelle 1609 hätten somit keine Beschattungswirkung auf den unbestockten Aussenraum der Einsprechenden.
- Bei Parzelle 1609 handelt es sich nicht um eine Erschliessungsparzelle, sondern um eine Bauparzelle. Sie ist gemäss Grundbuch nicht mit einem Fusswegrecht belastet. Die Liegenschaft der Einsprechenden ist gesetzeskonform über die Erlenstrasse erschlossen. Eine rückwärtige Erschliessung ist nicht notwendig. Sofern erwünscht können die Einsprechenden mit der Grundeigentümerschaft von Parzelle 1609 den Zugang von ihrem Garten zum privaten Erschliessungsweg privatrechtlich regeln. Für die Realisierung der Quartierplanung ist dies jedoch nicht notwendig.

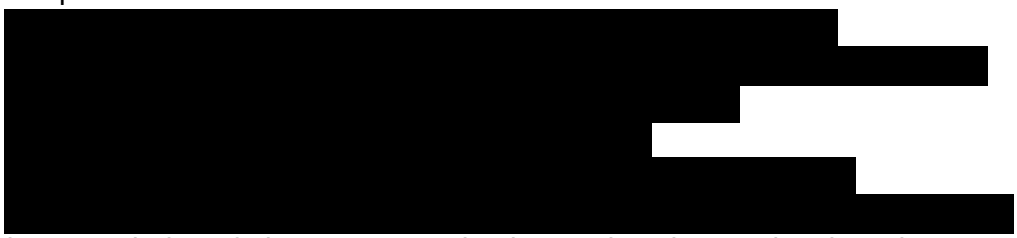
- Bei der grünpunktierten Signatur handelt es sich um eine Fusswegerschliessung. Es ist darauf kein Fahrverkehr vorgesehen. Dem Anliegen der Einsprechenden wird damit Rechnung getragen. Weitere raumplanerische Massnahmen sind deshalb nicht notwendig.
- Es ist davon auszugehen, dass die Veloabstellplätze als solche gestaltet werden. Dann können sie für andere Zwecke nicht genutzt werden. Weitere raumplanerische Massnahmen sind deshalb nicht notwendig.

Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen bzw. als gegenstandslos abgeschrieben werden, soweit sie den Ausschluss von Dienstleistungsnutzungen betrifft.

Gestützt auf § 2 RBG vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat Folgendes:

://:

1. Die Einsprachen von



werden, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen und als gegenstandslos abgeschrieben, soweit sie den Ausschluss von Dienstleistungsnutzungen in Baubereich 6 betreffen.

2. Die vom Einwohnerrat Reinach am 16. Dezember 2013 beschlossenen Quartierplanvorschriften "Bodmen" werden im Sinne der Erwägungen mit nachstehender Änderung genehmigt und damit allgemein verbindlich erklärt.

   <u>Änderung</u>
   Gestützt auf § 31 Abs. 5 RBG werden folgende vom Gemeinderat beantragte geringfügige Änderungen genehmigt:

   Artikel 5 Quartierplanreglement:
   Absatz 1:
   Der dritte Satz wird wie folgt geändert:
   „Die Baubereiche 2 bis 5 sind in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten. Zugelassen sind auch nicht störende Dienstleistungsbetriebe."

   Absatz 6 (neu):
   Es wird ein sechster Satz hinzugefügt:
   „Für Baubereich 6 gilt die Wohnnutzung."

3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 55/QP/8/0, 55/ZPS/1/26, 55/eBS/11/1 (Quartierplan „Bodmen", Mutation „Quartierplan Bodmen" zum Zonenplan Siedlung, Mutation „Quartierplan Bodmen" zum Bau- und Strassenlinienplan „Stockmatt- und Benkenweg") und 55/QR/8/0 (Quartierplan-Reglement „Bodmen") versehenen Exemplare der Pläne und des Reglements.

4. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Bahnhofplatz 16, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vierfacher Ausfertigung einzureichen ist, muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Personen enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Kantonsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- [redacted]

(alle eingeschrieben)

- Gemeinderat Reinach, Hauptstrasse 10, 4153 Reinach
- Ingenieur- und Planungsbüro Sutter AG, Hooland 10, 4424 Arboldswil
- Landeskanzlei (Publikation)
- BUD, Bereich Infrastruktur und Mobilität
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- BUD, Bereich Umwelt und Energie
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Der Landschreiber:

Peter Vetter