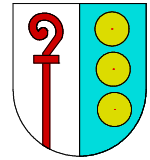


Gemeinde Reinach

Kanton Basel-Landschaft



55 / ZRS / 2 / 0

Zonenreglement Siedlung

Reglement über die Zonenvorschriften Siedlung

Gemeinde Reinach:
Technische Verwaltung
Hauptstrasse 10
4153 Reinach BL

Bearbeitung / Beratung



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

Auftragsnummer: 55-044
Verfasser: EBP / S+R: GS+DF
Version: RRB 0571
Datum: 14. April 2015
Kontrolle / Freigabe:

Aufbau des Reglements als Beispiel

Paragraph

Kommentar

Linker Bereich für:

Grundeigentumsverbindliche Vorschriften

Kursiv und unterstrichen hervorgehobene Passagen sind im Sinne des besseren Verständnisses aus der kantonalen Gesetzgebung (RBG/RBV) übernommen worden.

Die Reglementsparagraphen sind grundeigentumsverbindlich und unterliegen dem Beschlussfassungs- und Genehmigungsverfahren gemäss RBG.

Rechter Bereich für:

Nicht grundeigentumsverbindlicher Kommentar

Die gesamte Kommentarspalte ist nicht grundeigentumsverbindlich.

Der Kommentar untersteht somit nicht der Beschlussfassung (Einwohnerrat) und Genehmigung (Regierungsrat).

Beispiel



§ 5 Massgebende Parzellenfläche

¹ Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend.

² Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln. Die bauliche Nutzung kann in einem Baukörper erfolgen, sofern die Überbauung dem Charakter der verschiedenen Zonen angemessen Rechnung trägt.

³ Der Gemeinderat gestattet den Einbezug von abgetretenem Land für Strassen und Anlagen in die Nutzungsberechnung, sofern folgende beiden Bedingungen eingehalten werden:

[...]

§ 46 Abs. 1 RBV

Massgebend für die Berechnung sind die Grundbuchflächen der Parzellenteile innerhalb der entsprechenden Bauzonen.

§ 50 Abs. 1 RBV

Nachweis Landabtretung für Einbezug in Nutzungsberechnung:

Der Nachweis für eine erfolgte Landabtretung (mit Höhe der Landentschädigung) ist von der Grundeigentümerschaft zum Zeitpunkt des Baugesuches zu erbringen.

[...]

Gesetzliche Grundlagen

Gesetzliche Grundlagen Bund

BV	Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. Dezember 1998
BGBB	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 04. Oktober 1991
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 04. Oktober 1985
GSchG	Bundesgesetz über den Gewässerschutz vom 24. Januar 1991
GSchV	Verordnung über den Gewässerschutz vom 28. Oktober 1998
LRV	Luftreinhalte-Verordnung zum USG vom 16. Dezember 1985
LSV	Lärmschutz-Verordnung zum USG vom 15. Dezember 1986
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 01. Juli 1966
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 07. Oktober 1983
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 04. Oktober 1991
WaV	Verordnung über den Wald vom 30. November 1992
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907

Gesetzliche Grundlagen Kanton

KV	Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984
ArchG	Gesetz über den Schutz und die Erforschung von archäologischen Stätten und Objekten (Archäologiegesetz) vom 11. Dezember 2002
ArchVo	Verordnung zum Archäologiegesetz vom 22. November 2005
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 09. April 1992
EG ZGB	Gesetz über die Einführung des Zivilgesetzbuches vom 16. November 2006
EnGV	Verordnung über die rationelle Energienutzung vom 22. März 2005
GwSG	Gesetz über den Gewässerschutz vom 05. Juni 2003
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 08. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL vom 27. Oktober 1998
USG BL	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991
kWaG	Kantonales Waldgesetz vom 11. Juni 1998
kWaV	Kantonale Waldverordnung vom 22. Dezember 1998
WBauG	Kantonales Wasserbaugesetz vom 01. April 2004

Verzeichnis über wichtige Vorschriften des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) und der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV)

Baureife der Grundstücke

Baureife	RBG § 83	RBV § 45
Vorfinanzierung der Erschliessung	RBG § 84	--
Selbsterschliessung	RBG § 85	--

Nutzung der Grundstücke

Art und Mass der Nutzung	RBG § 86	RBV §§ 46 – 51
Immissionsschutz	RBG § 87	--
Nutzungsübertragung	RBG § 88	--
Nutzungsumlagerung	RBG § 89	RBV § 50 Abs. 2

Abstandsvorschriften

Grenzabstände	RBG § 90	RBV §§ 52 – 69
Gebäudeabstand	RBG § 91	RBV §§ 52 – 69
Abgrabungen und Aufschüttungen	RBG § 93	--
Näher- und Grenzbaurecht	RBG § 94	--
Abstand der Bauten von Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen	RBG § 95	--

Bau- und Strassenlinien

Baulinien	RBG § 96	RBV §§ 5, 66
Baulinienarten	RBG § 97	--
Strassenlinien	RBG § 98	§ 67
Stützmauern, Einfriedigungen, Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich von Verkehrsflächen	RBG § 99	--

Sondernutzungsplanung

Quartierplanungen	RBG §§ 37 – 47	--
-------------------	----------------	----

Anforderungen an Bauten und Anlagen

Sicherheit, Schutz der Gesundheit und Umweltschutz	RBG § 101	RBV §§ 73, 78, 81 – 84
Bauvorgang	RBG § 102	--
Baupolizeivorschriften	RBG § 103	--
Orts- und Landschaftsbild	RBG § 104	--
Reklamen	RBG § 105	--

Ausstattung der Bauten und Anlagen

Abstellplätze	RBG § 106	RBV §§ 70, 77, 78
Ersatzabgabe	RBG § 107	--
Behindertengerechte Bauweise	RBG § 108	--

Bestandesgarantie

Besitzstandsgarantie	RBG §§ 109, 110	--
----------------------	-----------------	----

Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften

Härtefall	RBG § 111	RBV § 85
Erschliessung	RBG § 112	RBV § 85
Abstände	RBG § 113	RBV § 85
Revers	RBG § 114	RBV § 85

Baubewilligungsverfahren

Bewilligungserfordernis	RBG § 120	RBV § 94
Bauten und Anlagen unter Bewilligungspflicht der Gemeinde	--	RBV §§ 92 – 93
Gesuche	RBG § 124	RBV §§ 86 – 88
Anwendbares Recht	RBG § 125	--
Publikation und öffentliche Auflage	RBG § 126	RBV § 89
Behandlungsdauer	RBG § 128	--
Erteilung der Baubewilligung	RBG § 129	--
Beginn der Bauarbeiten	RBG § 130	--
Widerruf	RBG § 131	--

Beschwerdeverfahren

Beschwerderecht	RBG § 133	RBV §§ 95 – 97
Baurekurskommission	RBG § 134	--

Abkürzungsverzeichnis

ARP	Amt für Raumplanung Kanton Basel-Landschaft
AZ	Ausnützungsziffer
BZ	Bebauungsziffer
ER	Einwohnerrat
FF	Funktionsflächen
GEP	Genereller Entwässerungsplan
GF	Geschossflächen
GFLK	Grün-, Freiraum- und Landschaftskonzept
GZ	Grünflächenziffer
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (in Kraftsetzung: 26. November 2010)
LES	Lärm-Empfindlichkeitsstufen
LRB	Landratsbeschluss
RRB	Regierungsratsbeschluss
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
VSS	Vereinigung Schweizer Strassenfachleute
ZPS	Zonenplan Siedlung (= Zonenplan Siedlung Teilplan 1 von 2 und Zonenplan Siedlung Teilplan 2 von 2)
ZRS	Zonenreglement Siedlung
ZVS	Zonenvorschriften Siedlung (= Zonenplan Siedlung Teilplan 1 von 2 und Zonenplan Siedlung Teilplan 2 von 2 sowie Zonenreglement Siedlung)

Inhaltsverzeichnis

A	Erlass.....	1
B	Einleitung.....	1
	§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich	1
	§ 2 Rechtliche Wirkung.....	2
C	Allgemeine Vorschriften	2
C.1	Bauliche und aussenräumliche Einpassung	2
	§ 3 Vorinformation und Vorabklärungen.....	2
	§ 4 Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz)	3
C.2	Allgemeine Bauvorschriften	3
	§ 5 Massgebende Parzellenfläche	3
	§ 6 Berechnung der baulichen Nutzung	4
	§ 7 Bebauungsziffer (BZ).....	4
	§ 8 Ausnützungsziffer (AZ)	4
	§ 9 Nutzungsfreie Bauten und Bauteile	5
	§ 10 Nutzungsbonus für Energieeffizienz.....	6
	§ 11 Nutzungsumlagerung	6
	§ 12 Grünflächenziffer (GZ).....	7
C.3	Vorschriften zur Gebäudegestaltung	8
	§ 13 Ermittlung des Gebäudeprofils / Bauabstände.....	8
	§ 14 Geschossdefinitionen	9
	§ 15 Dachformen	10
	§ 16 Dachaufbauten und Dacheinschnitte	10
	§ 17 Attikageschosse auf Flachdächern.....	11
	§ 18 Dachaufstockungen bei Reihenhäusern	12
	§ 19 Geschützte Bausubstanz (kommunaler Ortsbildschutz)	12
	§ 20 Energieanlagen / Energienutzung	13
C.4	Vorschriften zur Umgebungsgestaltung.....	13
	§ 21 Umgebungsplan.....	13
	§ 22 Abgrabungen und Aufschüttungen (Terrainmodellierung)	13
	§ 23 Einfriedigungen	14
	§ 24 Anzahl Abstellplätze für Autos und Velos / Mofas.....	14
	§ 25 Wertstoffsammelstellen, Quartierkompostieranlagen.....	15
C.5	Sondernutzungsplanungen / Überbauungen nach einheitlichem Plan.....	15
	§ 26 Quartierplanung	15
	§ 27 Vereinfachtes Quartierplanverfahren.....	17
	§ 28 Zonen mit Quartierplanpflicht (ZQP).....	17
	§ 29 Zonen mit Quartierplanpflicht – bestehende altrechtliche Planungen (ZQP – ARP)	21
	§ 30 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	22

D	Zonenspezifische Vorschriften	24
D.1	Zonentabelle	24
§ 31	Nutzungszonenvorschriften im Überblick	24
D.2	Kernzone	25
§ 32	Kernzone (K).....	25
D.3	Wohnzonen und Wohn-/Geschäftszonen	28
§ 33	Wohnzonen (W2a, W2b, W3, W4)	28
§ 34	Wohn- und Geschäftszonen (WG2, WG3, WG4, WG5).....	28
D.4	Gewerbezone.....	28
§ 35	Gewerbezone (G17, G20, G25)	28
§ 36	Verhältnis von Gewerbezone zu Wohnzone respektive zu Wohn- und Geschäftszonen.....	29
D.5	Zone für öffentliche Werke und Anlagen	30
§ 37	Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A).....	30
D.6	Nutzungszone mit späterer Nutzungsdefinition	30
§ 38	Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG (Brühl)	30
D.7	Schutzzonen und Schutzobjekte.....	31
§ 39	Aussichtsschutzzone	31
§ 40	Archäologische Schutzzonen	31
§ 41	Grünzonen	32
§ 42	Naturschutzzonen.....	33
§ 43	Erhaltenswerte Bäume	35
§ 44	Erhalt / Ergänzung Baumreihen / Alleeen entlang kommunaler Strassen und Wege	35
D.8	Gefahrenzone	36
§ 45	Gefahrenzone allgemein	36
§ 46	Gefahrenzone Überschwemmung.....	36
§ 47	Gefahrenzone Rutschung.....	37
E	Schlussbestimmungen	37
§ 48	Fachgremium für Stadtentwicklung	37
§ 49	Vollzugsbehörde	38
§ 50	Ausnahmen allgemeiner Art	38
§ 51	Aufhebung früherer Beschlüsse	39
§ 52	Inkrafttreten, Anpassung	40

ANHANG Prinzipskizzen

A ERLASS

Gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, die dazugehörige Verordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 und auf das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 08. Januar 1998 sowie die dazugehörige Verordnung (RBV) vom 27. Oktober 1998 erlässt die Einwohnergemeinde Reinach das nachfolgende Zonenreglement Siedlung. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung Teilplan 1 von 2 (Bauzonen / Nichtbauzonen, Schutzzonen und -objekte) und dem Zonenplan Siedlung Teilplan 2 von 2 (Lärm-Empfindlichkeitsstufen, Gefahrenzonen) die Zonenvorschriften Siedlung.

Die plangrafischen Nutzungsplanungs-Festlegungen sind zur besseren Lesbarkeit aufgeteilt in zwei gleichwertige zusammengehörende Zonenpläne:

- Zonenplan Siedlung Teilplan 1 von 2
 - Bauzonen
 - Nichtbauzonen
 - Schutzzonen
 - Schutzobjekte
- Zonenplan Siedlung Teilplan 2 von 2
 - Lärm-Empfindlichkeitsstufen
 - Gefahrenzonen

B EINLEITUNG

§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich

¹ Bestandteile

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus

- a) dem Zonenplan Siedlung Teilplan 1 von 2 (Bauzonen / Nichtbauzonen, Schutzzonen und -objekte),
- b) dem Zonenplan Siedlung Teilplan 2 von 2 (Lärm-Empfindlichkeitsstufen, Gefahrenzonen) und
- c) dem Zonenreglement Siedlung.

Rechtskräftige Quartierpläne sind im Zonenplan Siedlung ausgewiesen und bilden eigenständige Nutzungsplanungsinstrumente.

² Zweck

Die Zonenvorschriften Siedlung bezwecken eine geordnete Bodennutzung und Bebauung im Siedlungsgebiet.

Die anzustrebenden Ziele der Siedlungsplanung sind im Kommunalen Richtplan (2005) festgelegt worden.

³ Geltungsbereich

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist abgegrenzt durch den Perimeter im Zonenplan Siedlung.

Ausserhalb des Perimeters Zonenplan Siedlung gelten die Zonenvorschriften Landschaft.

§ 2 Rechtliche Wirkung

- ¹ Die Zonenvorschriften Siedlung sind grundeigentumsverbindlich.
- ² Den Zonenvorschriften beigelegte Dokumente wie ergänzende Inventare und deren Bewertungen, Vollzugshilfen und Richtlinien haben begleitenden Charakter und sind für die Gemeindebehörden anweisend für den Vollzug der Zonenvorschriften Siedlung.

vgl. § 18 Abs. 5 RBG

Unterscheidung verbindliche / orientierende Planinhalte:

Verbindlich:
Planeinträge im Legendenteil „Verbindlicher Planinhalt“

Orientierend:
Planeinträge im Legendenteil „Orientierender Planinhalt“

Orientierende Planinhalte basieren i. d. R. auf andern Erlassen. Ihnen kommt rein informative Wirkung zu. Sie werden mit der vorliegenden Planung weder beschlossen noch kann gegen sie Einsprache erhoben werden.

C ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

C.1 Bauliche und aussenräumliche Einpassung

§ 3 Vorinformation und Vorabklärungen

- ¹ Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen verhindern zu können, wird den Grundeigentümern bzw. Bauinteressenten im Sinne von §§ 90 und 91 RBV empfohlen, Absichten über bewilligungspflichtige Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium (Vorstellungen, Skizzen, Entwürfe) mit dem Bauinspektorat vorabzuklären.
- ² Zur Beurteilung von Projekten kann die Baubewilligungsbehörde weitere Planunterlagen (z. B. Fassadenansichten angrenzender Bauten, Detailpläne) sowie Modellunterlagen im Sinne von § 87 RBV verlangen.

Frühe Informationen und Abklärungen helfen Planungskosten und Zeit einzusparen. Für Vorabklärungen ist das Bauinspektorat Reinach Ansprechpartnerin.

Die Behörden haben unter Beachtung des Verhältnismässigkeitsprinzips alle massgebenden Interessen zu berücksichtigen und sorgfältig gegeneinander abzuwägen. Ein qualifiziertes öffentliches Interesse für die Einflussnahme der Gemeinde betreffend die Gestaltung von Bauten und Anlagen muss die privaten Anliegen des Gesuchstellers überwiegen.

Die Behörde bestimmt die Art der Visualisierung aufgrund der Wichtigkeit des Objektes und seiner Umgebung.

§ 4 Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz)

- ¹ Alle Bauten und Anlagen sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung (Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild) einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- ² Bei der Umgebungsgestaltung sowie baulichen Veränderungen sind die Aspekte des ökologischen Ausgleichs zu beachten. Soweit möglich ist eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung mit einheimischen standortgerechten Arten vorzunehmen. Eine Bepflanzung mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, ist nicht zulässig. Bei Bodenbefestigungen sollen soweit möglich wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge verwendet werden.
- ³ Aussenraumbelichtungen 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.

Grundlage bildet § 9 des kant. Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG).

invasive Neophyten:
vgl. "schwarze Liste" der Schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen (SKEW).

Lichtemissionen:
Zu beachten ist die Dokumentation des Bundesamtes für Umwelt, Wald und Landschaft (ehem. BUWAL, heute BAFU) 2005: "Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen. Ausmass, Ursachen und Auswirkungen auf die Umwelt"

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

C.2 Allgemeine Bauvorschriften

§ 5 Massgebende Parzellenfläche

- ¹ Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend.
- ² Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln. Die bauliche Nutzung kann in einem Baukörper erfolgen, sofern die Überbauung dem Charakter der verschiedenen Zonen angemessen Rechnung trägt.
- ³ Der Gemeinderat gestattet den Einbezug von abgetretenem Land für Strassen und Anlagen in die Nutzungsberechnung, sofern folgende beiden Bedingungen eingehalten werden:
- Wenn dieser Einbezug bei der Festlegung der Höhe der Landentschädigung berücksichtigt wurde und
 - wenn diese Landabtretung nach dem Inkrafttreten der vorliegenden Zonenvorschriften Siedlung geschehen ist.
- ⁴ Der Miteigentumsanteil eines gemeinsamen Zufahrtsweges (Anmerkungsparzelle) ist für die Berechnung der baulichen Nutzung miteinzubeziehen.

§ 46 Abs. 1 RBV

Massgebend für die Berechnung sind die Grundbuchflächen der Parzellenteile innerhalb der entsprechenden Bauzonen.

§ 50 Abs. 1 RBV

Nachweis Landabtretung für Einbezug in Nutzungsberechnung im Sinne von § 5 Abs. 3 ZRS:

Der Nachweis für eine erfolgte Landabtretung (mit Höhe der Landentschädigung) ist von der Grundeigentümerschaft zum Zeitpunkt des Baugesuches zu erbringen.

§ 6 Berechnung der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung einer Parzelle wird durch die Bebauungsziffer (BZ) und die Ausnützungsziffer (AZ) definiert.

§ 7 Bebauungsziffer (BZ)

¹ Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wieviel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain.

vgl. § 47 RBV

² Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet Bauten und Bauteile gemäss § 9 ZRS.

§ 8 Ausnützungsziffer (AZ)

¹ Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Parzellenfläche.

vgl. § 49 RBV

vgl. Prinzipskizze im Anhang:
Ausnützungsziffer

² Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen. Diese Fläche beinhaltet dazugehörige Verkehrsflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.

Definition lichte Höhe
(zu § 8 Abs. 3 lit. b ZRS)
Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

³ Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden gerechnet:

- a) Räume im Untergeschoss oder Dachgeschoss, sofern sie nicht als Wohn- und Arbeitsräume verwendbar sind;
- b) in Räumen mit Dachschräge, die Fläche mit einer lichten Raumhöhe von weniger als 1.5 m;
- c) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
- d) unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikums offen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
- e) allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienenden unterirdischen Einstellräume für Motorfahrzeuge, Abstellräume für Velos, Kinderwagen,
- f) Bauten und Bauteile gemäss § 9 ZRS.

Nicht verwendbare Wohn- und Arbeitsräume:
Räume im UG oder im DG mit mangelnder Belichtung oder zu geringer Raumhöhe für Wohn- oder Arbeitsräume im Sinne von §§ 73 und 74 RBV. Beispiele sind:

- Schutzräume,
- Heizräume, Räume für Energiespeicher,
- Waschküchen und Trockenräume sowie
- Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage,
- Installationsräume und Räume für weitere haustechnische Anlagen.

§ 9 Nutzungsfreie Bauten und Bauteile

Nicht der Bebauungs- und der Ausnutzungsziffer angerechnet werden:

- a) Eingeschossige An- und Nebenbauten wie Garagen, Carports, Unterstände, Überdachungen, Schöpfe und dergleichen:
 - Bei Ein- und Zweifamilienhäusern: Bis maximal 6 % der massgebenden Parzellenfläche, jedoch nicht grösser als total 35 m² Grundfläche pro Parzelle. Zusätzlich ist eine Kleinbaute (wie z. B. Gartenhaus, Gewächshaus) bis maximal 8 m² Grundfläche pro Parzelle zulässig.
 - Bei Mehrfamilienhäusern: Bis maximal 4 % der massgebenden Parzellenfläche. Zusätzlich allgemein nutzbare überdeckte Spiel- und Aufenthaltsflächen mit einer Grundfläche von maximal 4 % der massgebenden Parzellenfläche.
- b) Hobby- und Gemeinschaftsräume in Untergeschossen von Mehrfamilienhäusern.
- c) Unterirdische Einstellhallen im ebenen Gelände, welche maximal 0.3 m (ab Oberkante rohe Decke) über das gewachsene Terrain (gemessen ab tiefsten Punkt) ragen und mit mindestens 0.5 m Substrat überdeckt als Grün- und / oder Spielfläche ausgewiesen und genutzt werden.
- d) In den Hang gebaute Einstellhallen, die maximal 1.3 m über dem gewachsenen Terrain talseitig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen.
- e) Aussen liegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen.
- f) Pergolen, ungedeckte Gartensitzplätze und Dachterrassen.
- g) Bis insgesamt 15 m² Fläche pro Wohneinheit:
 - Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen sowie
 - Loggien,
 - mindestens einseitig offene Sitzplatz- oder Dachterrassenüberdachungen oder
 - unbeheizte verglaste Zwischenklimaräume, wenn Wände und Öffnungen zwischen den Zwischenklimaräumen und den dahinter liegenden Innenräumen voll isoliert sind und die natürliche Belüftung und Belichtung sowohl für die Zwischenklimaräume als auch für die dahinter liegenden Innenräume sichergestellt sind.

Nutzungsfreie Bauten und Bauteile sind solche, die errichtet werden dürfen, ohne dass sich die auf der Parzelle realisierte Bebauungsziffer und Ausnutzungsziffer erhöht.

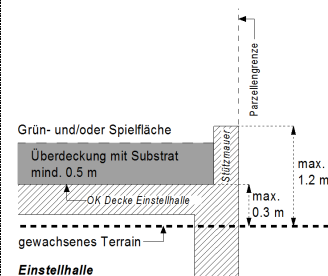
Nutzungsfreie An- und Nebenbauten dürfen nicht zu Wohnzwecken dienen.

→ Siehe auch Merkblatt Parkplätze

Definition Kleinbauten:

vgl. § 92 Abs. 1 lit. a RBV

Prinzipskizze Einstellhallenüberdeckung in ebenem Gelände:



Als Hang gilt das gewachsene Terrain ab einer Neigung von mind. 15°.

Dachterrassen von Hauptbauten

- h) Unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden, vor der isolierten Gebäudehülle bis zu maximal 4.0 m² bei Einfamilienhäusern und direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonettes; bis zu maximal 10.0 m² bei Mehrfamilienhäusern.
- i) Frei auskragende, nicht begehbare Dachvorsprünge bis maximal 1.0 m.
- j) Zusätzliche Aussenisolationen an bestehenden Gebäuden.
- k) Mehrstärken von Gebäudeaussenwänden über 40 cm.

vgl. EnGV (kantonale Verordnung über die rationelle Energienutzung vom 22. März 2005)

§ 10 Nutzungsbonus für Energieeffizienz

¹ Auf Antrag kann der Gemeinderat einen Nutzungsbonus zur ordentlichen Bebauungs- und Ausnützungsziffer bis maximal 8 % (relativ) erteilen, wenn bei der Erstellung von Neu- oder Umbauten im MINERGIE-P-Eco gebaut wird oder bis maximal 6 % (relativ), wenn der MINERGIE-A-Eco Standard eingehalten wird.

² Der Nutzungsbonus darf nicht mit nutzungsfreien Bauteilen gemäss § 9 Abs. j oder k kumuliert werden.

vgl. EnGV (kantonale Verordnung über die rationelle Energienutzung vom 22. März 2005)

8 % relativ zur ordentlichen Nutzung heisst, dass 8 % der Nutzung gemäss Zonentabelle (vgl. § 31 ZRS) zusätzlich als Bonus beantragt werden kann: Z. B. kann in der Wohnzone W2a die BZ von 23 % auf 24.84 % und die AZ von 50 % auf 54 % erhöht werden.

Entsprechende Nachweise sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen und bei der Bauabnahme zertifizieren bzw. beglaubigen zu lassen.

Da die Standards der Qualitätsmarke MINERGIE sich im Laufe der Zeit verändern, ist jener Standard anzuwenden, der zum Zeitpunkt des Baubewilligungsverfahrens gültig ist.

§ 11 Nutzungsumlagerung

¹ Die Nutzungsumlagerung erlaubt eine freiere Anordnung der zulässigen Geschossflächen auf demselben Grundstück. Dabei kann der Gemeinderat ausnahmsweise Abweichungen von der zulässigen Bebauungsziffer gestatten.

² Abweichungen von der Bebauungsziffer im Rahmen von Nutzungsumlagerungen sind möglich, wenn das Hinzukaufen von Land oder eine Landumlegung nicht möglich ist und das Projekt in wohnqualitativer, städtebaulicher und ästhetischer Hinsicht überzeugt. Dabei gelten insbesondere folgende Gründe für Nutzungsumlagerungen:

- a) Nachverdichtung weitgehend überbauter Quartiere bzw. Parzellen,

vgl. § 89 RBG

vgl. Prinzipskizze im Anhang:
Nutzungsumlagerung

Eine Nutzungsumlagerung liegt vor, wenn ein Teil der zulässigen baulichen Nutzung auf demselben Grundstück umgelagert und zu diesem Zwecke eine Abweichung von der zulässigen Bebauungsziffer erforderlich wird.

Grenz- und Gebäudeabstände gemäss kant. Raumplanungs- und Baugesetz sind in jedem Fall einzuhalten.

- b) Nachverdichtung von historisch gewachsenen Bebauungsstrukturen unter Beachtung des Ortsbildschutzes,
- c) Bauweisen, die auf Lärmbelastung reagieren,
- d) Beachtung des Aussichtsschutzes sowie
- e) behindertengerechte Bauweisen.

³ Die Ausnützungsziffer darf bei der Nutzungsumlagerung nicht überschritten werden.

⁴ Die ordentliche Bebauungsziffer kann durch die Nutzungsumlagerung bis maximal 30 % (relativ) erhöht werden.

§ 12 Grünflächenziffer (GZ)

¹ Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Sie wird als Mindestmass festgelegt und ist dauernd zu erhalten und sachgerecht zu pflegen.

² Als anrechenbare Grünfläche gelten unüberbaute und unversiegelte Grünflächen, Hecken, Schutzbepflanzungen, Feuchtbiotope (Teiche), Grün- und Gartenanlagen oder ruderale, trockene Lebensräume sowie ökologische Ausgleichsflächen.

³ a) In Wohnzonen, in Wohn- und Geschäftszonen sowie in der Kernzone werden extensiv begrünte Dachflächen, Überdeckungen unterirdischer Einstellhallen sowie unbefestigte Parkierungs- und Lagerflächen (Mergel, Schotterrassen, Rasengittersteine und ähnliches) mit der halben Fläche bis maximal 50 % der ausgewiesenen Grünfläche angerechnet.

b) In Gewerbebezonen werden extensiv begrünte Dachflächen, Überdeckungen unterirdischer Einstellhallen sowie unbefestigte Parkierungs- und Lagerflächen (Mergel, Schotterrassen, Rasengittersteine und ähnliches) sowie begrünte Fassaden mit der halben Fläche bis maximal 50 % der ausgewiesenen Grünfläche angerechnet. Bei begrünten Fassaden ist Voraussetzung für die Anrechenbarkeit, dass die Fassade substratbeinhaltende Elemente in unterschiedlichen Höhen und in genügender Dichte aufweist. Begrünte Fassadenflächen werden in der Vorderansicht (Aufriss) gerechnet.

⁴ Hochstämmige standortgerechte Bäume werden mit 10 m² pro Baum in die Berechnung der Grünflächenziffer einbezogen.

Die Festlegung einer Grünflächenziffer trägt zum ökologischen Ausgleich bzw. zur ökologischen Vernetzung des Siedlungsraums und zur Verbesserung des lokalen Wasserhaushalts (natürliche Versickerungsflächen) und zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Darüber hinaus leistet sie einen Beitrag zur Sicherung der quartierspezifischen Grünstrukturen.

Bei der Neugestaltung von Grünflächen sollen insbesondere standortgerechte einheimische Gewächse angepflanzt werden.

Der Nachweis über das Einhalten der Grünflächenziffer, d. h. eine Nutzungsberechnung der anrechenbaren Grünfläche, ist rechnerisch und zeichnerisch im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

→ siehe Merkblatt Wegleitung Baugesuche

begrünte Fassaden:
vgl. Referenzprojekt TechCenter Reinach im Gewerbegebiet Kägen

⁵ Bei der Realisierung von Mehrfamilienhausbauten in den Zonen W (Wohnzonen), WG (Wohn- Geschäftszonen), K (Kernzone), ZQP (Zonen mit Quartierplanpflicht) und ZQP-ARP (Zonen mit Quartierplanpflicht – bestehende altrechtliche Planungen) ist pro 1'000 m² Bruttogeschossfläche mindestens ein Hochstammbaum neu zu setzen oder – falls bestehende Hochstammbäume vorhanden sind – zu erhalten. Diese Bäume können im Sinne von § 12 Abs. 4 ZRS in die Grünflächenziffer einbezogen werden.

⁶ Für Umbauten, unbeheizte Anbauten bis 15 m² Grundfläche, Nebenbauten gemäss § 57 RBV sowie Kleinbauten gemäss § 92 Abs. 1 lit. a RBV, muss die Grünflächenziffer nicht nachgewiesen werden.

*Angefangene Tausender m² Bruttogeschossfläche (BGF) werden aufgerundet:
bis zu 1'000 m² BGF = mind. 1 Baum
1'001 bis 2'000 m² BGF = mind. 2 Bäume etc.*

Umbauten: Erneuerungen innerhalb des bestehenden Bauvolumens.

C.3 Vorschriften zur Gebäudegestaltung

§ 13 Ermittlung des Gebäudeprofils / Bauabstände

¹ Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der äussersten Fassadenflucht mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. des abgegrabenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Sparren (rohe Dachkonstruktion). Bei Abgrabungen des gewachsenen Terrains am Gebäude darf die zulässige Fassadenhöhe nicht überschritten werden. Bei Pultdächern darf die pultfirstseitige Fassadenhöhe um 2.0 m überschritten werden.

Definition des gewachsenen Terrains gemäss § 8 RBV.

Abgrabungen sind im Hinblick auf den Ortsbilschutz und die Geländeeinpassung vorzunehmen. Gebäudeabgrabungen die entlang von Fassaden grabenartig wirken (z. B. mehrere Garageneinfahrten in Sockelgeschosse bei Mehrfamilienhäusern) sollen vermieden werden.

vgl. Prinzipskizze im Anhang:
Fassaden- / Gebäudehöhe

² Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bzw. des abgegrabenen Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion.

³ Abgrabungen für Garagen und Eingänge

Für Garagen und Eingänge sind zusätzliche Abgrabungen ohne Änderung des Messpunktes für Fassaden- und Gebäudehöhe auf einer Fassadenlänge von maximal 7.0 m gestattet. Dabei darf das Unter- bzw. Sockelgeschoss maximal 2.8 m in Erscheinung treten.

⁴ Versetzte Geschosse

Bei versetzter Geschossbauweise muss für jeden versetzten Teil die Fassaden- und die Gebäudehöhe separat eingehalten werden. Die Fassadenhöhe wird beim Gebäudeversatz ab dem gewachsenen bzw. dem abgegrabenen Terrain gemessen.

5 Erhöhte Bauteile

Sind einzelne erhöhte Bauteile aus technischen und betrieblichen Gründen erforderlich, so können sie die zulässige Gebäudehöhe überschreiten.

*Dies gilt z. B. für Liftüberfahrten, Treppenaufbauten, Lüftung, Solaranlagen, Kamine, Antennen u. Ä. auf dem Dach.
vgl. auch § 39 ZRS*

6 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten umschriebenen Rechtecks eines Gebäudes. Bei mehrgeschossiger Bauweise werden eingeschossige Anbauten und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet. Bei eingeschossiger Bauweise werden Anbauten und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet, wenn sie eine wesentlich kleinere Gebäudehöhe und eine wesentlich kleinere Grundfläche als der Hauptbaukörper aufweisen.

*vgl. Prinzipskizze im Anhang
Gebäudelänge*

7 Abstände der Bauten zwischen Bau- und Strassenlinie (§ 54 RBV)

In Ergänzung zu § 54 RBV müssen Vordächer und Dachüberstände mindestens 0.5 m und tragende Teile bzw. Stützen mindestens 1.0 m hinter der Strassenlinie errichtet werden. In Kurven oder Kreuzungsbereichen sind die Mindestabstände zur Strassenlinie einzuhalten. Dabei sind die Sichtfelder zur Sicherstellung der notwendigen Sichtverhältnisse (Verkehrssicherheit) freizuhalten.

Dies betrifft z. B. Carports, Velounterstände in Leichtbauweise, Pergolen, Windfänge bis 4 m² u. a. gemäss § 54 RBV.

Massgebende VSS-Normen:

- für Sichtweiten in Kurven:
SN 640 090b
- für Sichtverhältnisse bei Knoten / Kreuzungen
SN 640 273

8 Gebäudeprofil angebaute oder freistehender Nebenbauten

Für angebaute oder freistehende Nebenbauten wie Garagen, Carports, Unterstände, Überdachungen, Schöpfe und dergleichen darf die Fassadenhöhe maximal 2.75 m, die Gebäudehöhe bis Oberkante rohe Dachkonstruktion maximal 4.25 m betragen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus. Bei Nebenbauten mit Flach- und Pultdächern gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe.

*vgl. Prinzipskizze im Anhang:
Abstände der Bauten zwischen Bau- und Strassenlinie (§ 54 RBV)*

*vgl. Prinzipskizze im Anhang:
Fassaden- / Gebäudehöhen bei Nebenbauten*

→ siehe Merkblatt Parkplätze

§ 14 Geschossdefinitionen

¹ **Vollgeschosse** sind alle Geschosse von Gebäuden ausser den Unter-, Dach- und Attikageschossen. Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

² **Untergeschosse** sind Geschosse, bei denen die Oberkante der rohen Decke (entspricht Erdgeschossboden) gemessen an der äussersten Fassadenflucht höchstens 1.3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. des abgegrabenen Terrains liegt.

³ **Dachgeschosse** sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das Mass von 1.2 m nicht überschreiten.

⁴ **Attikageschosse** sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse anstelle eines Dachgeschosses.

Definition Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion (z.B. Oberkante Sparren).

vgl. auch Kommentar zur Definition der lichten Höhe bei § 8 ZRS

§ 15 Dachformen

¹ Die zulässigen Dachformen sind in der Zonentabelle § 31 ZRS für alle Bauzonen definiert.

² Bei Satteldächern muss der First im Minimum 1.0 m hinter der Fassade liegen und grundsätzlich parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.

³ Beim Mansarddach muss der Knickpunkt der rohen Dachkonstruktion im Minimum 1.0 m hinter der Fassade liegen und die Firstrichtung muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen. Die Dachneigung des flachen Teils eines Mansarddachs liegt zwischen 15° und 20° (alte Teilung).

⁴ Flachdächer haben, soweit sie nicht begehbar sind, auch ökologischen Funktionen zu dienen. Im Wesentlichen sind dies ökologischer Ausgleich durch extensive Begrünung, Sonnenenergienutzung und Retention von Regenwasser.

→ zonenspezifische Festlegung siehe § 31 ZRS

vgl. **Prinzipskizze im Anhang:** Dachformen

vgl. **Prinzipskizze im Anhang:** Firstanordnung

Der Vollkreis der alten Teilung beträgt 360°.

Begrünte Flachdächer gelten als naturnahe Standorte für Flora und Kleintierfauna im Sinne des ökologischen Ausgleichs bzw. als Retentionsspeicher für Meteorwasser gemäss Gewässerschutzgesetzgebung.

§ 16 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

¹ Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie untergeordnete Satteldach-Widerkehrbauten (gemäss § 16 Abs. 4 ZRS) sind nur auf Dächern mit einer Mindestneigung von 35° (alte Teilung) zulässig und müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunter liegenden Fassaden harmonieren.

² Die Summe der Breiten der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand von den Fassadenenden, Gräten und Kehlen beträgt 1.5 m,

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen gelten nicht als Dachaufbauten im Sinne dieser Regelung.

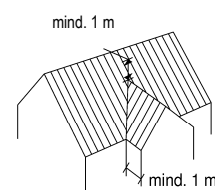
vgl. **Prinzipskizze im Anhang:** Dachaufbauten und Dacheinschnitte

derjenige vom First beträgt 1.0 m (vertikal gemessen). Die Front der Aufbauten muss um mindestens 50 cm hinter die Fassadenflucht zurückgesetzt werden. Unter den Aufbauten muss die Dachhaut durchgeführt werden.

³ Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf maximal 1.7 m betragen, Messebene ist die Aussenkante der Dachaufbau-Seitenwand. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante der Dachaufbau-Traufe gemessen. Für überdeckte Dacheinschnitte mit Satteldach gilt diese Bestimmung sinngemäss.

⁴ Untergeordnete Satteldach-Widerkehranbauten an Hauptbauten müssen mindestens um 1.0 m über die Fassade des Hauptbaus vorspringen. Der Widerkehranbau darf die halbe Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand von den Fassadenenden, Gräten und Kehlen beträgt 1.5 m, derjenige vom First 1.0 m (vertikal gemessen).

Die Bestimmung (§ 16 Abs. 4 ZRS) ist nur für untergeordnete Satteldach-Widerkehranbauten anzuwenden, da Kreuzgiebel nicht zulässig sind (Kreuzgiebel als Hauptdachform erscheint nicht in Zonentabelle § 31).



§ 17 Attikageschosse auf Flachdächern

¹ Attikageschosse dürfen auf maximal zwei gegenüberliegenden Fassaden fassadenbündig auf die darunter liegenden Geschossfassaden aufgesetzt werden; die andern Fassaden geschlossener Attikabauteile müssen zwingend zurückversetzt werden.

² Die Summe der zwingenden Rücksprünge geschlossener Attikabauteile muss im Vergleich zum darunter liegenden Geschoss mindestens 4.0 m betragen und kann variabel auf die beiden gegenüberliegenden Seiten aufgeteilt werden. Der einzelne Rücksprung muss mindestens 1.2 m betragen.

³ Dachüberstände des Attikageschosses müssen mindestens 1.2 m hinter der darunter liegenden Fassade liegen.

⁴ Die Höhe des Attikageschosses darf, gemessen ab Oberkante der rohen Decke bis Oberkante der rohen Dachkonstruktion (Tragkonstruktion) des Attikaaufbaus, maximal 3.2 m betragen. Das Attikageschoss schliesst in jedem Fall mit einem Flachdach oder einem flach geneigten Pultdach ab. Weitere Geschosse und Nutzungen über dem Attikageschoss sind nicht zulässig. Der Dachrandabschluss ist in der Höhe auf ein Minimum zu begrenzen.

⁵ Die Fläche des Attikageschosses inklusive technischer Anlagen und Dachterrassenüberdachung darf maximal 65 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses betragen.

Anstelle der Fassadenbündigkeit können sie auch beliebig gegenüber den darunter liegenden Geschossfassaden zurückversetzt werden.

*vgl. Prinzipskizze im Anhang:
Attikageschoss auf Flachdächern /
Flexible Anordnung über Vollgeschoss*

Flach geneigte Pultdächer gemäss § 17 Abs. 4 ZRS weisen Neigungen bis 5° (alte Teilung) auf.

Nicht zugelassene Nutzungen oberhalb von Attikageschossen sind z. B. Dachterrassen.

Die in § 17 Abs. 5 ZRS genannten 65 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfassen:

- umbauten Raum des Attikageschosses
- technische Anlagen (z. B. Liftüberfahrten)
- Dachterrassenüberdachungen inkl. Vordächer

⁶ Massive Brüstungen sind bis zu 1.2 m Höhe zulässig. Diese werden gemessen von Oberkante rohe Decke des darunter liegenden Vollgeschosses bis zur Oberkante Brüstung.

Massive Brüstungen bestehen aus Ortsbeton, vorgefertigten Betonelementen, Naturstein oder sind gemauert (aus: IP Bau, Feindiagnose im Hochbau, 1993).

§ 18 Dachaufstockungen bei Reihenhäusern

¹ Zwingende Grundlage für Dachaufstockungen bei bestehenden Reihenhäusern ist ein Gesamtkonzept, welches den Charakter der Reihenhauseinheit beibehält und nachweist, dass die vorgesehene Dachaufstockung ästhetisch und städtebaulich überzeugt und sich in das Quartier einpasst. Dachaufstockungen sind im Sinne des Gesamtkonzeptes innerhalb der einzelnen Reihenhauseinheit einheitlich auszugestalten.

Das Gesamtkonzept muss insbesondere Aussagen treffen zu Trauf- und Firsthöhe, Dachform und möglichen Dachaufbauten.

Reihenhauseinheit = aufgereichte aneinandergebaute Einfamilienhäuser

² Das Gesamtkonzept muss sich auf die Zonenvorschriften Siedlung abstützen und von allen Grundeigentümern der Reihenhauseinheit genehmigt und unterzeichnet werden und bildet integrierter Bestandteil der Baugesuchsakten für die Dachaufstockung.

Es wird den Grundeigentümern empfohlen, das Gesamtkonzept frühzeitig mit den Baubewilligungsbehörden vorzubesprechen.

³ Für Reihenhäuserüberbauungen ist die geschlossene Bauweise im Sinne von § 94 Abs. 4 lit. a RBG vorgeschrieben. Bei Dachaufstockungen gelten die notwendigen Grenzbaurechte zwischen den zur Überbauung gehörenden Grundstücken gestützt auf ein gemäss § 18 Abs. 1 ZRS unterschriebenes Gesamtkonzept als erteilt.

§ 19 Geschützte Bausubstanz (kommunaler Ortsbildschutz)

¹ Sind Bauten im Zonenplan Siedlung als geschützte Bausubstanz qualifiziert, so sind sie vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden.

§ 29 RBG

Die getroffene Regelung bezieht sich auf Einzelobjekte, die unter kommunalem Schutz stehen.

² Bauten und Anlagen in der Umgebung geschützter Bausubstanz sind so zu gestalten, dass der künstlerische oder geschichtliche Wert dieser Baute nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Für Mehrkosten bei Sanierungen von geschützten Objekten kann beim Gemeinderat ein Unterstützungsbeitrag beantragt werden.

³ Bauliche Massnahmen und Unterhaltsarbeiten sind nur unter Wahrung der geschützten Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt zur Wahrung der Substanz zu erfolgen.

§ 20 Energieanlagen / Energienutzung

Innerhalb der im Masterplan Wärmeversorgung ausgewiesenen Perimeter für Wärme- und Abwärmeverbünde ist für Neubauten und bestehende Bauten, bei welchen die Wärmeerzeugungsanlage ersetzt wird, der Anschluss an das bestehende Wärmeverbundnetz zu prüfen.

Die Gemeinde ist bestrebt, Wärmeverbundnetze zu fördern. Aufgrund nicht vorhandener entsprechender übergeordneter Gesetzgebung bleibt die Wahlfreiheit des Grundeigentümers erhalten. Eine solche Prüfung des Anschlusses umfasst mindestens das Einholen einer entsprechenden Offerte.

C.4 Vorschriften zur Umgebungsgestaltung

§ 21 Umgebungsplan

Der Gemeinderat kann bei Bedarf, gestützt auf § 87 RBV einen Umgebungsplan fordern.

Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens obliegt es dem Gemeinderat als Baubewilligungsbehörde darüber zu entscheiden, ob ein Umgebungsplan eingefordert wird.

Information für Bauherren zur Vermeidung von Verzögerungen im Baugesuchsverfahrens:

Der Gemeinderat wird zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung in der Regel in folgenden Fällen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einen Umgebungsplan verlangen:

- *Bei der Erstellung neuer respektive zusätzlicher Wohneinheiten oder Dienstleistungs- und Gewerbebauten,*
- *bei der Konsumation zusätzlicher Bruttogeschossflächen von 10 % (relativ) und mehr und*
- *bei bewilligungspflichtiger Um- oder Neugestaltung der Umgebungs- und Freiflächen.*

Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage, Gestaltung, Materialisierung und Dimensionierung von Grün- und Ausstattungselementen sowie von Grün- und Freiflächen.

§ 22 Abgrabungen und Aufschüttungen (Terrainmodellierung)

¹ Terrainveränderungen sind mit Zurückhaltung auszuführen und dürfen das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.

² Abgrabungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen nicht überschreiten

- a) 1.0 m in allen Zonen ausser in der Zone W2a und in den Gewerbebezonen

Diese Bestimmung dient der besseren Einpassung von Bauten und deren Umgebung in das gewachsene Terrain.

vgl. Prinzipskizze im Anhang:
Abgrabungen und Aufschüttungen

b) 1.5 m in der Zone W2a.

³ Aufschüttungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen nicht überschreiten:

a) 0.8 m in allen Zonen ausser in der Zone W2a und in den Gewerbebezonen

b) 1.5 m in der Zone W2a.

⁴ Stützmauern dürfen nicht höher als maximal 2.0 m sein. Dieses Mass darf nur für Parzellenerschliessungszwecke überschritten werden.

⁵ Abgrabungen und Aufschüttungen in den Gewerbebezonen unterliegen keinen Auflagen.

Parzellenerschliessungszwecke sind z. B. Differenzmauern bei Garagenzufahrten und Hauseingängen.

vgl. dazu § 13 Abs. 3 ZRS

§ 23 Einfriedigungen

¹ Massive Einfriedigungen zwischen Nachbargrundstücken mit einer Höhe grösser als 1.20 m sind bewilligungspflichtig. Die einschlägigen nachbarrechtlichen Vorschriften bleiben vorbehalten.

² Einfriedigungen an öffentlichen Strassen mit einer Höhe grösser als 1.2 m sind bewilligungspflichtig. Nicht bewilligungspflichtig sind Einfriedigungen in Form von Grünhecken.

³ Entlang von Gemeindestrassen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1.8 m zulässig. Diese Einfriedigungen sind vollflächig strassenseitig zu begrünen und ordentlich zu unterhalten. Für Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1.4 m gilt der Grenzabstand gemäss § 92 Abs. 2 RBG. Einfriedigungen mit einer Höhe von über 1.4 m müssen mindestens 0.4 m von der Strassenlinie abrücken.

§ 92 RBG, § 130 EG ZGB

Einfriedigungen (auch < 1.20 m) an Strassen bedürfen der Zustimmung des Strasseneigentümers, vgl. § 94 Abs. 1 lit. f RBV

Verkehrssicherheit beachten:

Bei der Anlage und dem Unterhalt von Einfriedigungen in Form von Grünhecken an öffentlichen Strassen ist die Gewährleistung der Verkehrssicherheit gebührend zu berücksichtigen.

Der ordentliche Unterhalt vollflächiger Begrünungen von Einfriedigungen entlang von Strassen dient der Wahrung der Attraktivität des Strassenraums.

→ siehe Merkblatt Grenzabstände für Grünhecken, Bäume und übrige Einfriedigungen

Diese Bestimmung (Abs. 3) gilt auch für Einfriedigungen, welche senkrecht zu Gemeindestrassen verlaufen.

vgl. auch § 39 Abs. 4 ZRS

§ 24 Anzahl Abstellplätze für Autos und Velos / Mofas

¹ Die Mindestzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos / Mofas (Normalabstellbedarf) bemisst sich gemäss den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes sowie der dazugehörigen Verordnung. Für die Dimensionierung von Parkieranlagen sind die einschlägigen Normen der Fachverbände, insbesondere der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute (VSS) zu beachten.

§ 106 RBG, § 70 RBV, inkl. Anhang 11 der RBV

Für die Ermittlung einer angemessenen Zahl von Abstellplätzen für Velos / Mofas ist die Wegleitung „Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos / Mofas“ des kantonalen Amtes für Raumplanung (ARP) richtungweisend.

→ siehe Merkblatt Parkplätze

² Bei Mehrfamilienhäusern, gewerblichen und öffentlichen Bauten ist eine angemessene Zahl von gedeckten, leicht zugänglichen Velo- und Mofa-Abstellplätzen zu errichten gemäss einschlägigen kantonalen Wegleitungen.

³ Bauvorhaben für Wohn- und Dienstleistungsnutzung, welche 6 und mehr Stammparkplätze (Normalabstellbedarf) erfordern, müssen unterirdisch realisiert werden. Die erforderlichen Besucherparkplätze können oberirdisch angeordnet werden.

⁴ Bauvorhaben für industrielle und gewerbliche Nutzungen, welche mehr als 20 Stammparkplätze (Normalabstellbedarf) erfordern, müssen in einer Tiefgarage oder einem Parkhaus realisiert werden. Die erforderlichen Besucher- und Kundenparkplätze können oberirdisch angeordnet werden.

⁵ Offene Abstellplätze sind grundsätzlich unversiegelt, d. h. wasserdurchlässig und für Spontanvegetation geeignet auszugestalten. Bei Sammelparkplätzen von 6 Abstellplätzen und mehr sind in angemessener Zahl und sinnvoller Anordnung hochstämmige standortgerechte Bäume zu pflanzen.

**Beispiel Wohnbaute
(MFH mit 6 Wohnungen)**

gemäss RBV Anhang 11/1:

- 6 Stammparkplätze unterirdisch
→ Pflicht gem. § 24 Abs. 3 ZRS
- 2 Besucherparkplätze ober- oder unterirdisch

§ 25 Wertstoffsammelstellen, Quartierkompostieranlagen

Das Aufstellen von öffentlichen Wertstoffsammelstellen und die Errichtung von Quartierkompostieranlagen sind in allen Zonen an geeigneten Stellen zulässig.

Die Gemeindebehörden legen die Sammelstellen fest im Einvernehmen mit den direkt betroffenen Anstössern.

C.5 Sondernutzungsplanungen / Überbauungen nach einheitlichem Plan

§ 26 Quartierplanung

¹ Die Aufstellung von Quartierplänen gemäss §§ 37 ff. RBG ist in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen möglich. Die Mindestfläche von Quartierplanungen beträgt 2'000 m². Diese Mindestfläche kann in Gewerbezonem unterschritten werden.

§ 37 ff. RBG

Für die Erstellung von Quartierplanungen ist die Planungshilfe „Die Quartierplanung“ des ARP richtungsweisend.

² Absichten der jeweiligen Grundeigentümerschaft für die Erarbeitung einer Quartierplanung sind dem Gemeinderat frühzeitig anzuzeigen, damit der Gemeinderat seine Anliegen rechtzeitig einbringen kann.

³ Der Quartierplanperimeter richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten. Abweichungen von den ordentlichen Zonenvorschriften sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und unter Vorbehalt der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat möglich.

⁴ Eine Nutzungserhöhung gegenüber der Grundnutzung kann nur dann gewährt werden, wenn die unter Abs. 5 aufgeführten Kriterien beachtet werden und eine hochstehende Bebauungs- und Aussenraumqualität sichergestellt wird.

⁵ Folgende Kriterien sind vom Projektierenden und vom Gemeinderat bei der Ausarbeitung von Quartierplanvorschriften besonders zu beachten:

- a) Die haushälterische Nutzung des Bodens,
- b) Steigerung der Wohn- und Aussenraumqualität,
- c) Einpassung in die Nachbarschaft und in das Orts- und Landschaftsbild,
- d) gute Verkehrserschliessung für Strassen- und Langsamverkehr,
- e) Anbindung an den öffentlichen Verkehr,
- f) optimierte Parkierungsanordnung,
- g) Minimierung der Lärmimmissionen,
- h) notwendiger Wohnraum für gemeinnützigen Wohnungsbau sowie für Alterswohnungen,
- i) Energiekonzept (mit Zielen wie Minimierung des Energiebedarfs, rationelle Energienutzung, Nutzung von erneuerbaren Energien, Optimierung der Gebäudehüllen etc.),
- j) zweckmässige Entsorgung (Wertstoffsammelstellen, Kompostierplätze etc.),
- k) Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich sowie
- l) zweckmässige Etappierung.

⁶ Der Gemeinderat lässt Quartierplan-Überbauungen durch das kommunale Fachgremium für Stadtentwicklung und bei Bedarf durch die kantonale Fachkommission für Arealüberbauungen begutachten, bevor sie dem Einwohnerrat vorgelegt werden.

Die nebenstehenden Kriterien sollen eine wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Qualität einer Überbauung sicherstellen (vgl. § 37 RBG).

Privatrechtliche Vereinbarungen werden im Quartierplan-Vertrag geregelt (vgl. § 43 RBG).

Mögliche Inhalte eines QP-Vertrages:

- Öffentliche Geh- und Fahrrechte,
- Durchleitungsrechte
- Grenz- und Näherbaurechte
- Landabtretungen, Neuordnung Grundeigentum u. a.
- Erstellung, Finanzierung der QP-Infrastruktur (Strassen, Wege, Plätze, Parkplätze, Beleuchtung, Kindergärten, Ver- und Entsorgungswerke (Wasser, Abwasser, Energie etc.))
- Unterhalt von öffentlich zugänglichen Flächen und Objekten
- Spezielle Nutzungsverteilungen
- Etappierungen, Vollzug
- u. a. m.

§ 27 Vereinfachtes Quartierplanverfahren

¹ Die Aufstellung von Quartierplänen in vereinfachten Verfahren gemäss §§ 37 ff. und insbesondere § 42 RBG ist in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen möglich. Die Mindestfläche von Quartierplanungen beträgt 2'000 m². Diese Mindestfläche kann in Gewerbebezonen unterschritten werden. Quartierpläne im vereinfachten Verfahren werden vom Gemeinderat erlassen.

² Für die Anwendung des vereinfachten Quartierplanverfahrens gelten folgende Grundsätze:

- a) Art der Nutzung gemäss Grundzone.
- b) Nutzungsmass gemäss Grundzone. Ein Nutzungsbonus von maximal 8 % (relativ) der Grundnutzung kann gewährt werden, wenn die unter § 26 Abs. 5 ZRS aufgeführten Kriterien und Randbedingungen beachtet werden und eine hochstehende Bebauungs- und Aussenraumqualität sichergestellt ist.
- c) Gebäude und Umgebung sind so zu gestalten, dass sie in das nachbarliche Siedlungsbild passen. Der Gemeinderat kann gegenüber der Grundzone die Erhöhung des Gebäudeprofils um maximal ein zusätzliches Vollgeschoss gestatten.
- d) Verkehrsmässige Erschliessung gemäss Strassennetzplan. Anbindung und Ergänzung zweckmässiger öffentlicher Fusswegverbindungen zum Fusswegnetz der Gemeinde.

Im Übrigen gelten die gleichen Voraussetzungen und Verfahrensschritte (mit Ausnahme der Beschlussfassung) wie beim ordentlichen Quartierplanverfahren (§ 26 ZRS).

Vereinfachtes QP-Verfahren: § 42 RBG

Die Aufstellung von Quartierplänen im vereinfachten Verfahren kann unter anderem zur Anwendung kommen, wenn bereits realisierte Wohnüberbauungen – z. B. bestehende Vertragsplangebiete – nachverdichtet oder saniert werden.

Für die Erstellung von Quartierplanungen ist die Planungshilfe „Die Quartierplanung“ des ARP richtungweisend.

In Zonen mit Quartierplanpflicht gemäss § 28 ZRS ist – mit Ausnahme der in § 28 Abs. 4 genannten Zone mit Quartierplanpflicht – das vereinfachte Verfahren zur Aufstellung von Quartierplänen nicht zulässig. Dies ergibt sich aus dem Fehlen eines Nutzungsmasses in der Grundzone, auf welches sich die Bestimmung § 27 Abs. 2 lit. b abstützen könnte.

§ 28 Zonen mit Quartierplanpflicht (ZQP)

¹ Zonen mit Quartierplanpflicht gem. § 20 Abs. 1 lit. h RBG umfassen Gebiete, in denen nur aufgrund einer rechtskräftigen Quartierplanung gebaut werden darf vorbehaltlich der Randbedingungen gemäss § 109 RBG. Für die Quartierplanung gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes, insbesondere die §§ 37 - 47 RBG.

² Für die im Zonenplan bezeichneten Areale müssen Quartierplanvorschriften erarbeitet und erlassen werden.

Bestandesgarantie für bestehende zonenfremde Bauten und Anlagen:

Es gilt § 109 RBG, wonach zonenfremde Bauten und Anlagen in Zonen mit Quartierplanpflicht erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder im Zweck teilweise geändert werden können ohne dass ein Quartierplan zwingend ausgearbeitet werden muss.

³ In den Quartierplan-Vorschriften sind neben den unter § 26 Abs. 5 ZRS aufgeführten Kriterien folgende Punkte zu thematisieren:

- a) **Zone mit Quartierplanpflicht „Bärenweg“**
 - Art der Nutzung: Wohnen
 - massvolle Nutzungserhöhung gegenüber umliegenden Bauzonen bei gleichzeitig hoher Siedlungs- und Wohnqualität
 - städtebauliche Einpassung besonderer Lärmschutz-Wohnungsgrundrisse
- b) **Zone mit Quartierplanpflicht „Bruggstrasse“**
 - Art der Nutzung: Wohnen oder Wohn- und Geschäftsnutzung
 - Regelung verkehrliche Erschliessung
 - Lärmschutz an Kantonsstrassen
 - städtebauliche Auseinandersetzung mit Eingangssituation Ortskern
 - Entwicklung des Ortskerns im Sinne des „urbanen Ortskernrings“
- c) **Zone mit Quartierplanpflicht „Brunngasse“**
 - Art der Nutzung: Wohn- und Geschäftsnutzung
 - Sanierung und gestalterische Aufwertung des Hochhauses
 - Erweiterung der Ladenfläche
- d) **Zone mit Quartierplanpflicht „Buechlochpark“**
 - Art der Nutzung: Wohnen
 - Einpassung der Bebauung an den Siedlungsrand
 - Umgang mit dem nahe gelegenen Wald und entsprechenden ökologischen Funktionen
 - besondere Beachtung (auch weiträumiger) Sichtbeziehungen und landschaftliche Einbettung
- e) **Zone mit Quartierplanpflicht „Dornacherweg“**
 - Art der Nutzung: Wohnen
 - massvolle Nutzungserhöhung gegenüber umliegenden Bauzonen bei gleichzeitig hoher Siedlungs- und Wohnqualität
 - Lärmschutz an Kantonsstrasse
 - Fortsetzung der Baumreihe entlang der Baselstrasse
 - räumliche Aufwertung Dornacherweg
- f) **Zone mit Quartierplanpflicht „Fiechten“**
 - Art der Nutzung: Wohnen
 - massvolle Nutzungserhöhung gegenüber umliegenden Bauzonen bei gleichzeitig hoher Siedlungs- und Wohnqualität
 - Umgang mit Parkierungsbedürfnissen in Beachtung der angrenzenden öW+A-Zonen (Schule, Sport und Freizeit)
 - Erhalten der bestehenden Baumreihe entlang der Zihlackerstrasse

vgl. Objektblatt S 01 des kommunalen Richtplans; vgl. Städtebauliche Studie "Baselstrasse in Reinach" der Nissen Wentzlaff Architekten vom November 2002

vgl. Objektblatt S 05 des kommunalen Richtplans

vgl. Objektblatt S 05 des kommunalen Richtplans

vgl. Objektblatt S 01 des kommunalen Richtplans

vgl. Objektblatt S 01 des kommunalen Richtplans

- g) **Zone mit Quartierplanpflicht „Hauptstrasse“**
- Art der Nutzung: Wohn- und Geschäftsnutzung
 - Sanierung und gestalterische Aufwertung des Hochhauses
 - städtebauliche Auseinandersetzung mit Eingangssituation Ortskern
 - Möglichkeit zusätzlicher Bauten
 - Abstimmung auf Angensteinerplatz
- h) **Zone mit Quartierplanpflicht "Hinterkirch"**
- Art der Nutzung: Wohnen und Arbeiten, dabei ist ein Mindestmass für Arbeiten sicherzustellen
 - Übergang Wohnen – Arbeiten: Nachweis der Verbesserung ist zu erbringen
 - Lärmsituation: Nachweis der Verbesserung ist zu erbringen
 - Altlasten: Klärung des Umgangs mit belastetem Standort gemäss Altlasten-Verordnung
 - Mikroklima: Sicherstellung guter Durchlüftung
- i) **Zone mit Quartierplanpflicht „Im Bodmen“**
- Art der Nutzung: Wohnen, Kindergarten
 - Übergang zum potentiellen Siedlungsgebiet Brühl
 - Offenlegung Leibach
- j) **Zone mit Quartierplanpflicht „Im Zentrum“**
- Art der Nutzung: Wohn- und Geschäftsnutzung, Verkauf
 - Entwicklung des Ortskerns im Sinne des "urbanen Ortskernrings"
 - Anbindung Geschäfts- und Verkaufsnutzung Angensteinerstrasse
- k) **Zone mit Quartierplanpflicht „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
- l) **Zone mit Quartierplanpflicht „Landererstrasse“**
- Art der Nutzung: Wohn- und Geschäftsnutzung
 - Entwicklung des Ortskerns im Sinne des "urbanen Ortskernrings"
 - Regelung verkehrliche Erschliessung
 - städtebauliche Auseinandersetzung mit Eingangssituation Ortskern
- m) **Zone mit Quartierplanpflicht „Merkurstrasse“**
- Art der Nutzung: Wohnen und öffentlicher Aussenraum
 - massvolle Nutzungserhöhung gegenüber umliegenden Bauzonen bei gleichzeitig hoher Siedlungs- und Wohnqualität
 - Entwicklung eines Quartierparks/-platzes auf einer Teilfläche

vgl. Städtebauliche Studie "Angensteinerplatz" der Nissen Wentzloff Architekten vom 13. Juni 2003

vgl. Testplanung Brühl (vom Frühjahr 2011) sowie Quartierplanung "Bodmen", deren regierungsrätliche Genehmigung mit RRB Nr. 1234/2014 vorliegt, gegen welche aber Beschwerde beim Kantonsgericht erhoben wurde, welche noch hängig ist

vgl. Objektblatt S 05 des kommunalen Richtplans

vgl. Objektblatt S 01 des kommunalen Richtplans

Die Quartierplanung "Jupiterstrasse" mit RRB Nr. 2560 vom 22. Dez. 1998 wird mit dem Inkrafttreten der vorliegenden Zonenvorschriften Siedlung aufgehoben, vgl. dazu auch § 51 ZRS.

vgl. Objektblatt S 05 des kommunalen Richtplans

vgl. Objektblatt S 01 des kommunalen Richtplans

- wegbegleitende Baumreihen erhalten und ergänzen
 - Wegeverbindung durch das Areal mit ausreichendem Begleitraum vorgesehen
 - Übergang /Schnittstelle zu Zone mit Quartierplanpflicht "Jupiterstrasse II" und Zone mit Quartierplanpflicht "St. Marien"
- n) **Zone mit Quartierplanpflicht „Munimatt“**
- Art der Nutzung: Wohnen
 - massvolle Nutzungserhöhung gegenüber umliegenden Bauzonen bei gleichzeitig hoher Siedlungs- und Wohnqualität
 - grosszügige Fusswegverbindung mit Begleitraum entlang General Guisan-Strasse (Freiraum- und Sichtkorridor)
- o) **Zone mit Quartierplanpflicht „Neureinach“**
- Art der Nutzung: Wohnen und Arbeiten, dabei ist ein Mindestmass für Arbeiten sicherzustellen
 - Lärmschutz an Kantonsstrasse
 - Altlasten: Klärung des Umgangs mit belastetem Standort gemäss Altlasten-Verordnung
 - Beachtung der Planungsanweisung des kantonalen Richtplans "ÖV-Korridor Reinach – Dornach"
 - Beachtung der angedachten Langsamverkehrsverbindung zwischen Dornachbrugg und dem Gewerbegebiet Kägen
- p) **Zone mit Quartierplanpflicht „Oerin“**
- Art der Nutzung: Wohnen
 - massvolle Nutzungserhöhung gegenüber umliegenden Bauzonen bei gleichzeitig hoher Siedlungs- und Wohnqualität
 - Umgang mit markanten Bäumen
 - Entwicklung Baumreihe entlang Fleischbachstrasse
- q) **Zone mit Quartierplanpflicht „Schönenbach“**
- Art der Nutzung: Wohnen
 - massvolle Nutzungserhöhung gegenüber umliegenden Bauzonen bei gleichzeitig hoher Siedlungs- und Wohnqualität
 - Lärmschutz an Kantonsstrasse
- r) **Zone mit Quartierplanpflicht „St. Marien“**
- Art der Nutzung: Kirchliche Nutzung und Wohnen
 - massvolle Nutzungserhöhung gegenüber umliegenden Bauzonen bei gleichzeitig hoher Siedlungs- und Wohnqualität
 - wegbegleitende Baumreihen erhalten und ergänzen entlang Fleischbachstrasse
 - Übergang / Schnittstelle zu Zone mit Quartierplanpflicht "Mercurstrasse"
- s) **Zone mit Quartierplanpflicht „Stadthof“**
- Art der Nutzung: Wohn- und Geschäftsnutzung, Verkauf
 - bauliche Nutzung Parzellen Nrn. 153 und 154
 - Regelung Nutzungsverteilung Parzellen Nrn. 152 (Stadthof), 153 und 154

vgl. Objektblatt S 01 des kommunalen Richtplans

vgl. Objektblatt S 01 des kommunalen Richtplans

vgl. Objektblatt S 01 des kommunalen Richtplans

- Lärmschutz an Kantonsstrasse
- Auseinandersetzung mit angrenzender Kernbebauung

t) **Zone mit Quartierplanpflicht „Stockacker“**

- Art der Nutzung: Wohnen
- massvolle Nutzungserhöhung gegenüber umliegenden Bauzonen bei gleichzeitig hoher Siedlungs- und Wohnqualität
- Erhalt Baumreihe entlang Rainenweg

vgl. Objektblatt S 01 des kommunalen Richtplans

4 Vereinfachtes Quartierplan-Verfahren in Zonen mit Quartierplanpflicht

In der Zone mit Quartierplanpflicht "Buechlochpark" kann die Quartierplanung nach dem vereinfachten Verfahren erlassen werden, wenn sich Art und Mass der Nutzung im Rahmen der Wohnzone W2a bewegt und die Verkehrserschliessungssituation sinnvoll geklärt werden kann.

vgl. § 28 Abs. 3 lit. d ZRS

vgl. §§ 31 und 33 ZRS

§ 29 Zonen mit Quartierplanpflicht – bestehende altrechtliche Planungen (ZQP – ARP)

¹ Vorbestandene Gesamtüberbauungen

Die Areale der Gesamtüberbauungen (GU) und Vertragspläne (VP) umfassen Bauzonen, welche vor dem Inkrafttreten des heute gültigen kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes rechtskräftig überbaut wurden.

Vertragspläne sind eine altrechtliche Bezeichnung und heute nicht mehr im kantonalen Recht geregelt. Darunter fallen öffentlich-rechtliche Verträge zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde, welche vor Inkrafttreten des alten Zonenreglements abgeschlossen wurden.

² Zonenkonformität

Die Zonenkonformität der GU und VP wird sichergestellt durch die Definition der Geschossigkeit der einzelnen Baukörper im Zonenplan, durch die Umschreibung der Nutzungsarten der einzelnen GU und VP in § 29 Abs. 3 ZRS sowie durch das tatsächlich realisierte bauliche Nutzungsmass, gestützt auf Baubewilligungen.

³ Zulässige Nutzungsarten

Zulässige Nutzungsart ist in allen GU und VP die Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG.

Weitere bestehende Nutzungsarten sind zulässig:

- a) GU "Mischeli" auf Parz. Nr. 4506: Verkauf / Dienstleistung im Erdgeschoss sowie diverse Praxen im 1. Obergeschoss
- b) GU "Surbaum" auf Parz. Nrn. 670 und 4891: Verkauf / Dienstleistung sowie auf Parz. Nr. 4894: Kindergarten

Mischeli-Center im EG

*Coop im EG zur Habshagstrasse hin,
Post im EG zur Habshagstrasse hin*

4 Sanierung bestehender Gesamtüberbauungen

Die bauliche oder energetische Sanierung bestehender GU und VP bedarf die Ausarbeitung eines Gesamtkonzeptes. Das Verfahren und das allfällige Erteilen von notwendigen Ausnahmen richtet sich nach § 30 ZRS (Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan).

5 Quartierplanpflicht

Für grössere bauliche Sanierungen der Bebauung und des Aussenraumes oder für bauliche Nachverdichtungen etc. ist das Quartierplanverfahren anzuwenden.

6 Schutzwürdige Objekte

Die Objekte VP Gartenhöfe und Pfeiffengarten sowie die beiden Hochhäuser Reichensteinerstrasse 12 und Habshagstrasse 15 und das Gebäude Reichensteinerstrasse 10 im VP Surbaum sind schützenswert im Sinne des Bauinventars Basel-Landschaft. Bei sämtlichen Sanierungsmassnahmen und insbesondere bei der Ausarbeitung eines neuen Quartierplans im Sinne von § 29 Abs. 5 ZRS ist der Umgang mit diesen Objekten zu thematisieren.

7 Bestehende Dienstbarkeiten und vertragliche Vereinbarungen

Allfällige vertragliche Regelungen und Grundbucheinträge wie Grundlasten, Dienstbarkeiten etc. bleiben grundsätzlich bestehen, sofern Sanierungsmassnahmen nicht eine Anpassung erfordern. Anpassungen dürfen nur soweit vorgenommen werden, dass dadurch der Grundsatz der befriedigenden Gesamtwirkung und Funktionalität der GU respektive des VP nicht beeinträchtigt wird.

Je nach Umfang der baulichen Sanierung kommt das vereinfachte oder das ordentliche QP-Verfahren zur Anwendung.

§ 30 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

1 Voraussetzung für Ausnahmeüberbauung

Der Gemeinderat kann bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan gemäss § 50 RBG Ausnahmen von den festgelegten Bauvorschriften für die Zonen W2a, W2b, W3, W4, WG2, WG3 und WG4 gestatten.

2 Einheitlicher Plan

In einem einheitlichen Plan wird die Situierung, kubische Erscheinung, Dachform, Material- und Farbwahl der Überbauung sowie die Umgebungsgestaltung, Parkierung und interne Erschliessung festgelegt.

§ 50 RBG Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

Eine sinngemässe Beachtung der Kriterien gemäss § 26 Abs. 5 ZRS wird vorausgesetzt.

Der einheitliche Plan entspricht einem Gesamtkonzept, das die Beurteilung der beantragten Ausnahmen erlaubt.

3 Verfahren

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom einheitlichen Plan und gestattet im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die entsprechend beantragten Ausnahmen.

4 Prüfung durch Fachgremium für Stadtentwicklung

Der Gemeinderat kann zur Beurteilung von Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan das Fachgremium für Stadtentwicklung beziehen.

5 Mindestfläche

Die Mindestfläche für eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan beträgt 2'000 m².

6 Maximale Ausnahmen

Innerhalb des Perimeters einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan kann die bauliche Nutzung (Bebauungs- und Ausnutzungsziffer) um maximal 6 % (relativ) erhöht werden. Darüber hinaus kann der Gemeinderat Abweichungen von der zulässigen Gebäudelänge um maximal 30 % (relativ), von der zulässigen Gebäudebeziehungswise Fassadenhöhe um maximal 1.0 m sowie von der Wohnungszahl bis maximal 3 zusätzliche Wohnungen gestatten.

7 Ausnahmen bei Wohnbausanierungen bestehender Überbauungen

Vom Gemeinderat können Ausnahmen von den Zonenvorschriften bei Wohnbausanierungen bestehender Überbauungen gewährt werden unter folgenden Bedingungen:

- a) Die Ausnahmen ermöglichen die Erneuerung bestehender Bausubstanz, die Verbesserung des Raumangebotes von Wohneinheiten, die Erhöhung der Wohnqualität sowie die Reduktion des Energieverbrauchs und den haushälterischen Umgang mit weiteren Ressourcen (Bauland, Wohnumfeld etc.).
- b) Für die bauliche Sanierung ist ein Gesamtkonzept vorzulegen. Bei grösseren erforderlichen Abweichungen zu den Zonenvorschriften sowie bei erforderlicher Festlegung von neuen Baulinien wird vom Gemeinderat die Ausarbeitung eines Quartierplanes verlangt.
- c) Auf Parzellen, welche in das Wohnbau-Sanierungskonzept miteinbezogen sind, gilt das Näherbaurecht für die im Konzept festgelegten An- bzw. Ergänzungsbauten als erteilt, sofern die GrundeigentümerInnen diesem schriftlich zustimmen. Vor der Baubewilligungserteilung sind die Näherbaurechte grundbuchrechtlich zu sichern.

Unter "Wohnbausanierungen bestehender Überbauungen" werden

- sowohl Sanierungen von Überbauungen, die nach altem Zonenrecht realisiert wurden
 - als auch Sanierungen von Überbauungen, die nach neuem Zonenrecht (allenfalls auch bereits als Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan) realisiert wurden
- verstanden.*

Für beide Sanierungsfälle gelten die maximalen Ausnahmen gemäss § 30 Abs. 6.

D ZONENSPEZIFISCHE VORSCHRIFTEN

D.1 Zonentabelle

§ 31 Nutzungszonenvorschriften im Überblick

¹ Zonenspezifische Massvorschriften

Bauzone	K	W2a	W2b	W3	W4	WG2	WG3	WG4	WG5	G17	G20	G25
maximale Bebauungsziffer in % (BZ)	33	23	28 ⁽³⁾	27	26	28	28	frei	frei	frei	frei	frei
maximale Ausnutzungsziffer in % (AZ)	frei	50	70	87	105	74	92	115	140	frei	frei	frei
minimale Grünflächenziffer in % (GZ)	10	30	30	30	30	20	20	30	30	20	20	20
zulässige Vollgeschosszahl	3	2	2	3	4	2	3	4	5	frei	frei	frei
Dach- respektive Attikageschoss zulässig	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	frei	2	frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei	-	-	-
zulässige Gebäudehöhe in m	15	10.3 ⁽²⁾	11.3 ⁽³⁾	13.3	16	12.5	13.5	17	20	17 ⁽⁴⁾	20 ⁽⁴⁾	25 ⁽⁴⁾
zulässige Fassadenhöhe in m	10	7.3 ⁽²⁾	7.3 ⁽³⁾	10.3	13	7.5	10.5	14	17	frei	frei	frei
zulässige Gebäudelänge in m	frei	25	35	40	frei	35	40	frei	frei	frei	frei	frei
zulässige Dachform	Satteldach für Hauptbauten (1)	Sattel-, Pult-, Walm- und Flachdach (2)	Sattel-, Pult-, Mansard-, und Flachdach (3)	Sattel-, Pult-, Mansard-, und Flachdach	Pult- und Flachdach	Sattel-, Pult-, Mansard-, und Flachdach	Sattel-, Pult-, Mansard-, und Flachdach	Pult- und Flachdach	Flachdach	frei	frei	frei

- Fussnoten:
- (1) vgl. auch § 32 Abs. 5 lit. a ZRS bzgl. Dachformen in der Kernzone
 - (2) vgl. auch § 39 Abs. 2 ZRS bzgl. Bauten innerhalb der Aussichtsschutzzone
 - (3) vgl. auch § 31 Abs. 2 ZRS
 - (4) vgl. auch § 36 Abs. 1 ZRS bzgl. Gebäudehöhen

² Umgebungsschutz für die Atriumssiedlung der Gesamtüberbauung Gartenhöfe:

Für die W2b-Zone innerhalb des Gevierts Binningerstrasse – Niederbergstrasse – Mischelstrasse – Lachenweg wird eine reduzierte Gebäude- bzw. Fassadenhöhe von maximal 5.5 m festgelegt. Zur Realisierung der baulichen Nutzung (AZ) kann im Gegenzug die Bebauungsziffer bis auf maximal 40 % erhöht werden. In diesen Parzellen gilt für neue Bauten und Bauteile einzig das Flachdach als zulässige Dachform.

Die betroffenen 5 Parzellen weisen in den alten ZVS der 1960-er Jahre eine eigene Zone (W1b) auf. Deren Parameter wurden von den vorbestehenden Bauten auf den 5 Parzellen nie erfüllt. Die Zone wurde ursprünglich zum Schutz der Atriumssiedlung Gartenhöfe erlassen, damit dortige flache Bauten vor zu hoher baulicher Nachbarschaft und die Bewohner vor Blickbeziehungen in die Atriumhöfe hinein geschützt werden. Neu wird keine eigene Zone mehr definiert, nur noch die Parameter innerhalb des Gevierts angepasst und so die Flexibilität für die Grundeigentümerschaften erhöht.

Betroffen von dieser Regelung sind die Parzellen Nrn. 903, 2202, 2220, 2221 und 2224.

D.2 Kernzone

§ 32 Kernzone (K)

¹ Zulässige Nutzungsarten

Zugelassen sind Wohnnutzungen, öffentliche Nutzungen sowie mässig störende Betriebe wie namentlich publikumsintensivere Dienstleistungs- und Geschäftsbetriebe, Gaststätten und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

² Zweck

Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und subtile Erneuerung des historisch gewachsenen Ortskerns innerhalb der vorhandenen Strukturen. Dabei dienen die Kernzonenbestimmungen dem Schutze historisch und architektonisch bemerkenswerter Bauten samt ihrer Umgebung sowie der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten.

³ Gestaltung

In der Kernzone sind erhöhte Anforderungen an die Gestaltung zu erfüllen. Bauten und Anlagen müssen sich in ihre Umgebung einfügen, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Um dieses Ziel zu erreichen, werden bei allen Bauvorhaben, Renovationen und Restaurierungen folgende Kriterien beurteilt:

- a) Situierung der Gebäude
- b) Kubische Erscheinung der Baukörper
- c) Dach- und Fassadengestaltung
- d) Material- und Farbwahl
- e) Umgebungsgestaltung

Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen verhindern zu können, wird den Bauinteressenten empfohlen, Absichten von Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium (Vorstellungen, Skizzen, Entwürfe mindestens 1:200) mit der Gemeinde vorabzuklären, sofern das Vorhaben baubewilligungspflichtig ist.

⁴ Gebäudekategorien

Die Bauten der Kernzone sind in folgende drei Kategorien eingeteilt: Geschützte Bausubstanz, erhaltenswerte Bauten und übrige Bauten. Lage und Umriss der Bauten sind im Zonenplan Siedlung, Planfenster Ortskern dargestellt.

a) Geschützte Bausubstanz

Es gelten die Bestimmungen gemäss § 19 ZRS.

In der Kernzone soll die vorhandene Bausubstanz auch bei Um- und Neubauten ablesbar bleiben. Dies betrifft nicht nur die Bausubstanz als solches, sondern auch deren Massstäblichkeit.

Kantonal geschützte Bauten:

Die im Zonenplan Siedlung mit einem ausgefüllten schwarzen Punkt bezeichneten Bauten unterstehen kantonalem Schutz. Bauliche Änderungen sind hierbei nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig. Innerhalb der Kernzone betrifft dies das Gebäude an der Hauptstrasse 9 (Kuryhaus).

b) Erhaltenswerte Bauten

Die Lage und das Volumen dieser Bauten sind für das Ortsbild im Kern von Bedeutung. Sie sind – soweit bautechnisch und wohnhygienisch sinnvoll – zu erhalten. Für allfällige Ersatz-Neubauten sind Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Dasselbe gilt für Umbauten und Renovationen.

c) Übrige Bauten

Obwohl diesen Bauten keine historische Bedeutung zukommt, haben sie sich möglichst harmonisch ins Ortsbild im Kern einzu-fügen. Bei Renovationen und Umbauten ist – soweit erforderlich – eine Verbesserung der äusseren Erscheinung anzustreben. Bei der Situierung von Ersatz-Neubauten kann von der im Zonenplan dargestellten Lage sowie dem vorhandenen Gebäudeumriss resp. den Gebäudeabmessungen abgewichen werden, wenn dieses im Interesse des Ortsbildes im Kern liegt.

d) Ersatzneubauten und Neubauten

Für Neubauten gelten die Bestimmungen und Massvorschriften gemäss § 31 ZRS. Bei der kubischen Gestaltung und Situierung der Bauten ist besonders auf die traditionellen Strukturen der Kernzone Rücksicht zu nehmen. Für Ersatzneubauten oder An- und Ergänzungsbauten entlang von Grenzen gilt das Grenz- oder Näherbaurecht als erteilt.

e) Bauliche Nutzung bestehender Bauvolumina

Bestehende Bauvolumina im Ortskern können umgenutzt und ausgebaut werden, auch wenn dabei die zonenmässige bauliche Nutzung, das zulässige Gebäudeprofil und die zulässige Geschosszahl bereits überschritten ist.

5 Dächer in der Kernzone**a) Dachformen**

In der Kernzone sind bei Hauptbauten nur Satteldächer mit einer Neigung von 40° bis 50° gestattet. Die Dächer sind in der Regel mit Tonziegeln einzudecken. Für An- und Nebenbauten sind auch Flachdächer oder andere Schrägdachformen zulässig.

b) Bauteile auf dem Dach

Alle Bauteile auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild ergeben und mit der darunter liegenden Fassade harmonisieren. Dachaufbauten mit Giebeldach sind hochrechteckig zu erstellen. Es sind feingliedrige Konstruktionen zu wählen. Pro Dachfläche sind jeweils nur zwei Arten von Bauteilen zugelassen (Ausnahme: Kamine, Lüftungsrohre, Sonnenenergieanlagen etc.). Im Übrigen gelten die Bestimmungen und Massvorschriften von § 16 ZRS.

Erhaltenswerte Bauten:

vgl. Einträge im Zonenplan Siedlung (Planfenster Ortskern).

Übrige Bauten:

Die übrigen Bauten sind all jene Bauten innerhalb der Kernzone, die weder als geschützte Bausubstanz noch als erhaltenswerte Bauten gekennzeichnet sind.

Die sinnvolle Nutzung bzw. Umnutzung einer bestehenden Baute trägt zur Erhaltung bzw. Verbesserung und somit zur Belebung des Ortskernes bei. Dies rechtfertigt die Gewährung der entsprechenden Überschreitungen der aufgeführten Zonenparameter bei bestehenden Bauten.

Bauteile auf dem Dach können sein:

- Dachaufbauten für Belichtung und Belüftung der Dachräume
- Dachflächenfenster
- überdachte Dacheinschnitte
- technische Bauteile wie Kamine, Lüftungsrohre, Sonnenenergieanlagen etc.

Massvorschriften für Dachaufbauten vgl. § 16 ZRS

6 **Gestaltungsbaulinie**

Die Gestaltungsbaulinie bezweckt die Erhaltung des ortstypischen Strassen- bzw. Aussenraumes im Sinne von § 97 Abs. 2 RBG. Bei der Neuerstellung von Bauten im Bereich von diesen Linien muss ein Gebäudeteil (Fassade) verbindlich auf die im Zonenplan Siedlung festgelegte Gestaltungsbaulinie gestellt werden.

7 **Freiräume**

a) **Ortskerntypische Freiflächen**

Mögliche Nutzungsarten der kerntypischen Freiflächen gemäss Zonenplan Siedlung sind: Gärten und Grünanlagen, Plätze, Parkierungs- und Erschliessungsräume etc. Diese für den Ortskern wichtigen Räume sind von festen Bauten aller Art freizuhalten. Diese Räume sind ortskernkonform zu gestalten.

b) **Garagenrampen**

Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.

c) **Erhaltenswerte Bäume**

Es gelten die Bestimmungen von § 43 ZRS.

d) **Brunnen**

Die im Zonenplan Siedlung bezeichneten Brunnen sind kommunal geschützt. Veränderungen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

8 **Bewilligungspflicht**

a) **Zuständigkeit**

Die Bewilligungspflicht in der Kernzone richtet sich grundsätzlich nach § 120 RBG sowie § 89 und RBV. Für Kleinbaugesuche sowie für Unterhaltsarbeiten und Renovationen an Bauten und Anlagen gilt § 92 RBV. Bewilligungen erteilt in allen Fällen die Reinacher Baubewilligungsbehörde.

b) **Bemusterung**

Neue Farbgebungen und -änderungen an Bauten der Kernzone sind bewilligungspflichtig. Die Gemeinde entscheidet aufgrund von Farbmustern am Gebäude.

c) **Gebäudeabbruch**

Gebäudeabbrüche von Bauten in der Kernzone sind bewilligungspflichtig und erfordern ein ordentliches Baugesuch. Voraussetzung für eine Abbruchbewilligung ist, dass ein Neubauprojekt vorliegt.

d) **Beratung durch das Fachgremium für Stadtentwicklung**

Der Gemeinderat kann zur Beurteilung von Baugesuchen im Ortskern das Fachgremium für Stadtentwicklung beiziehen.

Grundsätzlich ist auch bei Plätzen der Grünanteil zu erhalten bzw. wenn möglich zu erhöhen (z. B. mit hochstämmigen Bäumen).

Die Brunnen unter kommunalem Schutz befinden sich vor der Hauptstrasse 9 und vis-à-vis der Kirchgasse 9. Der einzige Brunnen unter kantonalem Denkmalschutz befindet sich ausserhalb der Kernzone vor der Hauptstrasse 32. Der Brunnen unter kantonalem Denkmalschutz ist nur orientierend aufgeführt.

e) **Beratung durch kantonale Denkmalpflege**

Der Gemeinderat kann zur Beurteilung von Baugesuchen im Ortskern die kantonale Denkmalpflege beiziehen.

⁹ **Baugesuche**

Nebst den üblichen Unterlagen gemäss § 87 RBV sind den Baugesuchen – je nach Bauabsicht – die Ansichten der angrenzenden Bauten, Detailpläne, Beschreibungen, Modelle, Farb- und Materialmuster usw. beizulegen.

D.3 Wohnzonen und Wohn-/Geschäftszonen

§ 33 Wohnzonen (W2a, W2b, W3, W4)

¹ Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist. Zugelassen sind namentlich kleinere und emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.

§ 21 Abs. 1 RBG

Nicht störende Betriebe sind z. B.: Kleinere Bürobetriebe, kleinere (Quartier-) Läden, Kinderkrippen, Etagengeschäfte (z. B. Versicherungen, Arzt-/ Zahnarztpraxen, Tierarztpraxen, Physio- und Psychotherapiepraxen, Reisebüros, Coiffeurgeschäfte, Beratungsstellen, Architektur- und Advokaturbüros, Ateliers für technische und graphische Berufe), Clublokale u. Ä.

§ 34 Wohn- und Geschäftszonen (WG2, WG3, WG4, WG5)

Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zugelassen sind namentlich Läden, Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts- und Büroräumlichkeiten, Schulungsräume, Wohn- und Beschäftigungsheime, Restaurants, Hotels, Handwerksbetriebe sowie ähnliche Betriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

§ 21 Abs. 2 RBG

Beispiele für wenig störende Betriebe (nicht abschliessend, nebst den im Kommentar zu § 33 ZRS genannten):

- Dienstleistungsbetriebe z. B.: Therapieheime, Fitnessstudios, Gesundheits- und Lehrinstitute, Kindertagesheime, Jugendhaus etc.
- Handwerksbetriebe z. B.: Elektriker, Feinmechaniker, Sanitär, Autohandel und -werkstätten, kleinere Werkstätten, Ateliers etc.

D.4 Gewerbebezonen

§ 35 Gewerbebezonen (G17, G20, G25)

¹ Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind.

- ² In Gewerbezonem sind namentlich zugelassen:
- Mässig störendes Gewerbe, d. h. industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion, der Güterverteilung, der Lagerung und des Transports, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Fachmärkte sowie Restaurationsbetriebe, Sport- und Freizeitanlagen (z. B. Fitnesscenter, Squashcenter).
 - Betriebe, die für die Umgebung keine erhebliche Beeinträchtigung durch Lärm-, Schadstoff- und Geruchsemissionen zur Folge haben.
- ³ Technisch bedingte Aufbauten dürfen, gemessen ab Oberkante Decke bis Oberkante Dachkonstruktion, die maximal zulässige Gebäudehöhe um höchstens 3.0 m überragen. Abluftkamine können aus technischen bzw. lufthygienischen Gründen die maximale Gebäudehöhe um mehr als 3.0 m überragen. Die Aufbauten müssen um das Mass ihrer Höhe hinter der Fassadenflucht liegen.

§ 23 RBG

Neue Verkaufseinheiten in den Gewerbezonem

Neue Verkaufseinheiten für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs sind gestützt auf § 51 RBG bis zu einer Nettoladenfläche von 500 m² zulässig. Solche haben insbesondere den lokalen Bedarf abzudecken. Grössere quartierplanpflichtige Verkaufseinheiten werden von der Gemeinde nicht unterstützt, weil sie das Reinacher Geschäftszentrum im Ortskern konkurrenzieren würden.

Massgebend sind die Rahmenbedingungen der eidgenössischen und kantonalen Umwelt-Gesetzgebung.

Ergänzung zu § 13 Abs. 5 ZRS

§ 36 Verhältnis von Gewerbezonem zu Wohnzonem respektive zu Wohn- und Geschäftszonem

- ¹ Grenzt eine Gewerbezone an eine Wohnzone oder an eine Wohn- und Geschäftszone, so darf in der Gewerbezone bis auf eine Tiefe von 15.0 m – gemessen ab dem Rand der Wohn- respektive der Wohn- und Geschäftszone – nicht höher gebaut werden, als es das Gebäudeprofil der angrenzenden Wohnzone respektive Wohn- und Geschäftszone zulässt.
- ² Bildet eine Strasse die Grenze zwischen einer Wohnzone respektive einer Wohn- und Geschäftszone und einer Gewerbezone, so darf das Areal zwischen Bau- und Strassenlinie in der Gewerbezone nicht zu Lagerzwecken verwendet werden. Dieses Areal kann als Autoabstellplatz genutzt werden. Es muss ansprechend gestaltet und begrünt werden.
- ³ Im Grenzbereich zur Wohnzone respektive zur Wohn- und Geschäftszone sind die Parkplätze auf Parzellen der Gewerbezone über eine zentrale Zufahrt ab Gemeindestrasse parzellenintern zu erschliessen.
- ⁴ Im Grenzbereich zur Wohnzone bzw. zur Wohn- und Geschäftszone sind Bereiche für offene Anlieferungen zwingend im seitlichen oder rückwärtigen Bereich der Parzelle anzuordnen.
- ⁵ Im Grenzbereich zur Wohnzone bzw. zur Wohn- und Geschäftszone sind keine Betriebe zugelassen, bei welchen in der Produktion oder Lagerung gefährliche Stoffe benötigt respektive vorhanden sind. Diese Bestimmung gilt nicht für bereits bestehende Betriebe.

Diese Bestimmung kommt auch zur Anwendung, wenn die Wohnzone respektive die Wohn- und Geschäftszone und die Gewerbezone durch eine Strasse getrennt sind.

Ergänzende Bestimmungen zur Gestaltung des Areals zwischen Bau- und Strassenlinie finden sich in § 23 ZRS sowie in der Wegleitung zur Baubewilligung.

D.5 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

§ 37 Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A)

¹ Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. In beschränktem Umfang sind andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.

² Die Nutzung richtet sich nach der im Zonenplan festgelegten Zweckbestimmung. Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage, und es sind die öffentlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen.

³ Für jede öW+A-Zonenfläche ist eine Grünflächenziffer (§ 12 ZRS) von mindestens 20 % einzuhalten.

⁴ Grünflächen und –elemente sind soweit es deren Nutzung zulässt, naturnah im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu realisieren respektive in ihrem Bestand zu erhalten.

§ 24 RBG

Zweckbestimmung: vgl. Zonenplan Siedlung

vgl. dazu auch die Zonentabelle § 31 ZRS: Die öW+A-Zone wird mit nebenstehender Bestimmung gleich behandelt wie die Gewerbezone und die Zonen WG2 und WG3.

D.6 Nutzungszone mit späterer Nutzungsdefinition

§ 38 Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG (Brühl)

¹ Die Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG ist eine Zone, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist.

² Bis zur späteren Zonenzuweisung bleibt die Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f der landwirtschaftlichen Bodennutzung vorbehalten. Es darf nichts unternommen werden, was eine spätere bauliche Nutzung erschweren oder verhindern könnte sowie eine spätere Zonenzuteilung präjudizieren würde.

³ Die spätere Zweckbestimmung und Umwandlung der Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f darf nur aufgrund nachgewiesener Bedürfnisse sowie Eignungsvoraussetzungen im Rahmen einer Zonenplanmutation bzw. einer Teilzonenplanung erfolgen.

Sämtliche Parzellen der Nutzungszonen gem. § 19 Abs. 1 lit. f RBG unterstehen weiterhin (bis zu einer möglichen Einzonung) dem Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) vom 04. Oktober 1991. Insbesondere sind die Artikel 2, 58, 61, 66, 73, BGBB bzgl. Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, Erwerb, Belastungsgrenze etc. zu beachten.

Umwandlung in Bauzone:
Massgebend ist die gesetzeskonforme Dimensionierung der Bauzone gemäss Art. 15 RPG sowie weitere übergeordnete planungsrechtliche Rahmenbedingungen.

vgl. kommunaler Richtplan der Gemeinde Reinach vom 05. September 2005 – Objektblatt S02 (Städtebau) Siedlungserweiterung „Brühl“

Varianzverfahren hat im Rahmen der Testplanung stattgefunden

Der Planungshorizont der Zonenplanung Siedlung beträgt 15 Jahre.

⁴ Die Gebietsentwicklung und die Nutzungsplanungsanpassung erfolgt aufgrund des nachfolgenden Verfahrensrahmens:

- a) Entscheid über Auslösung einer Nutzungsplanung mit gleichzeitiger Neuordnung des Grundeigentums gestützt auf die Ergebnisse der Testplanung „Siedlungsentwicklung Brühl“ durch den Einwohnerrat innerhalb des Planungshorizontes der Zonenplanung Siedlung.
- b) Parallel zum Nutzungsplanungsverfahren ist eine Landumlegung in Abstimmung mit den vorgesehenen Nutzungsarten und Etappierungen einzuleiten.

Baulandumlegung gemäss §§ 55 ff. RBG

D.7 Schutzzonen und Schutzobjekte

§ 39 Aussichtsschutzzone

¹ Die Aussichtsschutzzone schützt die freie Sicht vom Hollenweg auf die Birsterrasse und darf nicht durch Bauten, Anlagen und hohe Bepflanzungen beeinträchtigt werden.

² Die Dachoberkante der Bauten (oberstes Niveau des fertigen Dachrandabschlusses) darf auf der ganzen Gebäudelänge das Niveau des Hollenweges nicht überragen.

³ Technische Aufbauten wie Kamine, Oberlichter, Liftaufbauten, etc. sind zurückhaltend auszuführen und bedürfen einer Bewilligung durch den Gemeinderat.

⁴ Im Bereich der Aussichtsschutzzone sind Einfriedigungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 0.9 m zulässig. Grünhecken dürfen die Höhe von 0.9 m nicht überragen.

*vgl. Prinzipskizze im Anhang:
Aussichtsschutz*

Solaranlagen müssen den Anforderungen der Aussichtsschutzzone entsprechen. Eine Vorabklärung mit dem Bauinspektorat wird empfohlen.

§ 40 Archäologische Schutzzonen

¹ Archäologische Schutzzonen bezwecken den Schutz archäologischer Geschichtszeugnisse sowie der zu ihrem Schutz notwendigen Umgebung. Mit der Ausscheidung der überlagerten archäologischen Schutzzonen soll die Erforschung und soweit möglich, die Erhaltung der darin vorhandenen archäologischen Objekte sichergestellt werden.

§ 29 RBG, § 19 RBV, Bestimmungen des ArchG und ArchVo

² Vor Bodeneingriffen in einer Schutzzone oder bei Eingriffen in die Bausubstanz von Schutzobjekten ist die Bewilligung der zuständigen Behörde (Archäologie Basel-Land) einzuholen, welche gegebenenfalls eine archäologische oder bauhistorische Untersuchung anordnet.

³ In den im Zonenplan definierten Schutzzonen werden folgende Objekte erwartet bzw. vermutet:

- Schutzzone A: Jungsteinzeitliche, bronzezeitliche und römische Siedlung und römisches Brandgräberfeld Langrüttliweg / Fleischbachstrasse
- Schutzzone B: Römische Siedlung Reinacherhof
- Schutzzone C: Frühmittelalterliche Gräber Lachenweg
- Schutzzone D: Bronzezeitliches Grab Schönenbachstrasse
- Schutzzone E: Bronzezeitliche Siedlungsreste Brunngasse
- Schutzzone F: Eisenzeitliche Körpergräber Schulhaus Egerten
- Schutzzone G: Friedhof des spätmittelalterlichen / frühneuzeitlichen Spitals
- Schutzzone H: Steinzeitliche Siedlung / römisches Brandgrab Brüel
- Schutzzone I: Römisches Brandgräberfeld Brüel / Käppeli
- Schutzzone J: Bronzezeitliche Siedlungsreste Therwilerstrasse / Bohnackerweg
- Schutzzone K: Früh- und hochmittelalterliche Siedlung mit Gewerbegebiet
- Schutzzone L: Frühmittelalterliches Gräberfeld Rankhof
- Schutzzone M: Frühmittelalterliches Grab Austrasse / Römerstrasse
- Schutzzone N: Römisches Brandgräberfeld Birsigalstrasse
- Schutzzone O: Eisenzeitliches Grab Klusweg

Bei notwendig werdenden archäologischen Untersuchungen ist die zuständige Behörde – in Berücksichtigung der Absichten der Bauherren – bestrebt, die Arbeiten speditiv durchzuführen und abzuschliessen. Hierfür ist bei Bauvorhaben eine frühzeitige Information wesentlich.

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.

Quelle: Amt für Kultur, Abteilung Kantonsarchäologie, Liestal

§ 41 Grünzonen

¹ Grünzonen umfassen Gebiete, die im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten sind. Sie dienen der Erholung, der Gliederung des Siedlungsraumes sowie dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund.

² Terrainveränderungen und Erdwälle im Rahmen der Vorschriften gemäss § 22 ZRS sind zulässig. Vorbehalten bleiben baugesetzliche Bestimmungen (§ 62 RBV).

§ 27 RBG

Die Grünzonen bilden eine Art Puffer- bzw. Übergangs- oder Abstandszone zwischen Zonen mit unterschiedlichen Nutzungsarten.

vgl. § 62 RBV: Gartengestaltungsmassnahmen an Gewässern und Waldrändern.

vgl. § 22 ZRS (Abgrabungen und Aufschüttungen)

³ In Grünzonen dürfen Fusswege angelegt werden, sofern sie unversiegelt oder mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien befestigt werden. Mindestens zwei Drittel der Grünfläche muss jedoch bepflanzt oder naturnah ausgestaltet sein. Allfällige Bestockungen und Bepflanzungen sind mit standortheimischen Arten auszuführen.

§ 42 Naturschutzzonen

¹ Naturschutzzone N1 "Kägenwald" mit extensiver Erholungsnutzung (Waldareal überlagernd)

a) Bedeutung

Die Naturschutzzone umfasst ein wertvolles Gehölz zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum mit schützenswertem Baumbestand, das Bedeutung als ökologischer Trittstein und als Ruhe- und Erholungsraum am Siedlungsrand hat.

b) Schutz- und Entwicklungsziel

Die Naturschutzzone bezweckt die Erhaltung und Aufwertung des Waldareals als wertvoller Landschafts- und Lebensraum für licht- und wärmeliebende Tier- und Pflanzenarten. Entwicklungsziel ist die Erhaltung und Förderung von Stiel- und Traubeneiche, Waldföhre, Feldahorn und Winterlinde, eines facettenreichen Strauchsaumes und einer artenreichen Bodenvegetation. Leitarten sind Steinweichsel und Hirschkäfer. Die Bestandespflege soll die Entwicklung eines Waldareals mit zurückhaltender Erholungsnutzung zulassen.

c) Schutz- und Pflegemassnahmen

Die Waldfläche ist nach den Grundsätzen des naturnahen Waldbaus zu pflegen. Mit einer differenzierten Bestandespflege sind lichte Buchten und offene Waldbereiche zu fördern und zu erhalten. Der Bestand ist periodisch auszulichten, standortfremde Arten sind zu entfernen. Es sind gestufte Waldränder mit natürlichen Säumen anzulegen und zu unterhalten.

d) Schutz- und Pflegeplanung

Schutzziele und Pflege sind bei der Waldentwicklungsplanung und der forstlichen Planung zu berücksichtigen. Die Gemeinde erarbeitet in Koordination mit den zuständigen Forstorganen und den Waldeigentümern einen entsprechenden Entwicklungs- und Pflegeplan. Die Gebietsentwicklung ist zu überwachen und mittels periodischen Zustandsberichten zu Ökologie und Nutzung zu steuern.

Siehe auch Entwicklungskonzept "Feldgehölz Kägen".

Zielzustand ist eine mittelwaldähnliche Bestandesstruktur mit einem artenreichen Waldsaum am südlichen Waldrand und einem attraktiven Waldmantel auf der nördlichen, dem Gewerbegebiet zugewandten Seite.

Hirschkäfer: Eichenholzbewohner

Steinweichsel: für das untere Birstal typisches, wärmeliebendes Gehölz

Insbesondere Eliminierung von Fichten, Robinien und Roteichen

Berücksichtigung der Blickachsen bei der Bestandespflege

e) Extensive Erholungsnutzung

Eine Durchwegung mit punktuellen Ruhezonen mit Sitzgelegenheiten ist im Waldareal zulässig. Aufenthaltsbereiche sind am nördlichen Waldrand entlang der Neuhofstrasse punktuell zulässig. Die Erholungseinrichtungen sind mit der Entwicklungs- und Pflegeplanung zu konkretisieren. Die Erholungsnutzung ist in Beachtung der Schutz- und Entwicklungsziele entsprechend abzustimmen. Feuerstellen sind nicht zulässig.

Zu den Erholungseinrichtungen gehören:

- kleine Podeste auf Holzrosten im Nordbereich
- einfache Sitzgelegenheiten
- Information der Besucher zu Schutzzielen und Verhaltenskodex

² Naturschutzzone N2 "Klusweg": Baumreihe / Hecke**a) Bedeutung**

Die Naturschutzzone bezweckt die Erhaltung, Aufwertung und Weiterentwicklung der bestehenden Baumreihe entlang des Klusweges. Die Naturschutzzone umfasst in ihrem nördlichen Teil eine landschaftsgliedernde Baumreihe, die aus dem Siedlungs- auf den Landschaftsraum hinweist. Der südliche Teil der Naturschutzzone umfasst noch keine besonderen Naturwerte. In diesem südlichen Teil soll die Baumreihe / Hecke künftig weiterentwickelt werden.

Der in § 42 Abs. 2 lit. a beschriebene nördliche Teil befindet sich auf Parzelle Nr. 5165. Der beschriebene südliche Teil befindet sich auf den Parzellen Nrn. 2618, 2619 und 2716.

b) Schutz- und Entwicklungsziel

Eine dereinst durchgängige Baumreihe / Hecke zwischen Siedlungsraum und Waldareal dient der Lebensraumvernetzung und wirkt landschaftsgliedernd. Gleichzeitig ermöglicht die Baumreihe / Hecke eine optische Abschirmung der derzeitigen Nutzung in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen "Sport und Freizeit" (Flur "Chlusweg") Richtung Osten.

Waldareal auf Parzelle Nr. 2619.

c) Schutz- und Pflegemassnahmen

Spätestens bei der Realisierung der Nutzungsbestimmung der von der Naturschutzzone N2 überlagerten Zone für öffentliche Werke und Anlagen (Zweckbestimmung "Sport und Freizeit") muss die südliche Erweiterung der Baumreihe / Hecke vorgenommen werden. Die Baumreihe ist naturnah zu pflegen. In einem 10 m breiten Streifen westlich des Klusweges ist ein Gehölz anzulegen und zu unterhalten, das aus einer Baumreihe, einer artenreichen Strauchschicht und vorgelagertem Saum besteht. Für die Anlage und den Unterhalt der Naturschutzzone inkl. aller Schutz- und Pflegemassnahmen ist die Einwohnergemeinde Reinach zuständig.

d) Schutz- und Pflegeplanung

Allfällig nötig werdende Ersatzpflanzungen einzelner Bäume oder Sträucher sind frühzeitig vorzunehmen.

§ 43 Erhaltenswerte Bäume

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Bäume prägen zu einem wesentlichen Teil das Siedlungsbild, dienen der Grünvernetzung und dem ökologischen Ausgleich und sind im öffentlichen Interesse erhaltenswert.

² Die ausgeschiedenen Bäume auf öffentlichem und privatem Grund sind in ihrem Bestand zu erhalten und sachgerecht zu pflegen.

³ Ein erhaltenswerter Baum darf nur gefällt werden, wenn eine Fällbewilligung des Gemeinderates hierzu vorliegt. Ein solche ist zu erteilen, wenn

- a) mit dem Fortbestand des Baumes eine Gefahr verbunden ist,
- b) eine Fällung als Pflegemassnahme für den übrigen Baumbestand oder aus Gründen der Wohnhygiene geboten scheint,
- c) in Würdigung des Interesses des Gesuchstellers das Festhalten am öffentlichen Interesse der Erhaltung des Baumes unverhältnismässig erscheint.

⁴ Für neue bewilligungspflichtige Bauten ist ein angemessener Abstand zu den erhaltenswerten Bäumen einzuhalten.

§ 29 RBG

Erhaltenswerte Bäume:
Die im Zonenplan Siedlung definierten Bäume sind lagemässig exakt verortet.

An die Kosten für eine fachgerechte Pflege erhaltenswerter Bäume können Unterstützungsbeiträge von maximal 50 % der Kosten geleistet werden, wenn die Arbeiten durch einen ausgewiesenen Baumpfleger ausgeführt werden.

siehe Merkblatt "Baumschutz auf Baustellen"

Ein "angemessener Abstand" berücksichtigt insbesondere:

- die (künftige) Baumentwicklung,
- die Wohnhygiene sowie
- den Bauvorgang.

§ 44 Erhalt / Ergänzung Baumreihen / Alleen entlang kommunaler Strassen und Wege

¹ Der „Erhalt / Ergänzung Baumreihen / Alleen entlang kommunaler Strassen und Wege“ gemäss Zonenplan Siedlung bezweckt eine durchgehende nachhaltige ökologische Vernetzung im Siedlungsraum im Sinne von § 9 NLG. Die ökologische Vernetzung wird vornehmlich durch Bäume im öffentlichen Strassen- und Wegraum und sekundär durch solche im angrenzenden privaten Areal gewährleistet.

² Wo es die Platz- und Verkehrssituation erlaubt, plant, realisiert und unterhält die Gemeinde solche Baumreihen und Alleen im kommunalen Strassen- und Wegraum.

³ Bei Teilen von Baumreihen und Alleen, die nicht auf öffentlichem Grund realisiert werden können, strebt die Gemeinde mit angrenzenden Grundeigentümern Lückenschliessungen durch Pflanzungen auf privatem Grund mittels Vereinbarungen an. Solche Vereinbarungen sind für die privaten Grundeigentümer fakultativ. Pflanzungen auf privatem Grund im Rahmen solcher Vereinbarungen werden von der Gemeinde finanziell und organisatorisch unterstützt.

Symbole im Zonenplan Siedlung:
Im Zonenplan Siedlung werden der "Erhalt / Ergänzung Baumreihen / Alleen entlang kommunaler Strassen und Wege" als Reihen von Ringsymbolen dargestellt. Die Ringe stehen jedoch nicht für eine exakte Verortung einzelner Bäume im Strassenraum. Die Ringe sagen auch nichts darüber aus, auf welcher Strassenseite eine Pflanzung geschehen soll.

⁴ Die realisierten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauernd zu erhalten.

D.8 Gefahrenzonen

§ 45 Gefahrenzonen allgemein

¹ Für Neubauten und Anlagen sowie für wesentliche Änderungen bestehender Bauten und Anlagen, welche in rechtskräftigen Gefahrenzonen realisiert werden sollen, sind Massnahmen zu treffen, die diese Objekte gegen Einwirkungen der spezifischen Naturgefahren hinreichend schützen.

² Die baulichen Massnahmen und deren Wirkung, die zum Schutz vor den spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.

³ Die Haftung des Gemeinwesens für die auf Grund der Gefahrenzonen zu ergreifenden baulichen Schutzmassnahmen ist ausgeschlossen.

§ 30 RBG

vgl. auch die Wegleitung zur Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung

erforderlicher Nachweis in den Baugesuchsplänen: z. B. Schutzmassnahmen vor Überschwemmung

§ 46 Gefahrenzone Überschwemmung

¹ In der Gefahrenzone mit geringer und mittlerer Gefährdung durch Überschwemmung sind Bauten und Anlagen so auszubilden, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse mit einer Fliesstiefe von 25 cm nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. Als Messbasis für die massgebende Schutzhöhe (Hochwassermarken) gilt das gewachsene bzw. das neugestaltete Terrain im unmittelbaren Nahbereich des zu schützenden Objektes. Bei geschlossenen Mulden und Terraineinschnitten im Bereich des zu schützenden Objektes gilt der tiefste Punkt des Mulden- bzw. Terraineinschnitttrandes als Messbasis.

² Gebäudeteile, die durch Hochwasserereignisse gemäss § 46 Abs. 1 ZRS überschwemmt werden können, sind wasserdicht auszugestalten. Potentiell überschwemmbar sind Gebäudeteile dürfen keine Öffnungen in der Gebäudehülle aufweisen oder die Öffnungen sind über die Hochwassermarken hinaus baulich zu sichern.

vgl. § 30 RBG, kantonale Naturgefahrenkarte

Die mittlere Gefahrenstufe resultiert ausschliesslich aus der grösseren Häufigkeit von Überschwemmungen. Deswegen ist die Fliesstiefe bei mittlerer und bei geringer Gefährdung gleich hoch. Die Fliesstiefe von 25 cm ergibt sich aus den Expertisen, welche zur Naturgefahrenkarte führten, vgl. Ergebnisse der Gefahrenanalyse zur Naturgefahrenkarte Los 2 der Gemeinde Reinach.

Die massgebende Schutzhöhe (= Hochwassermarken) errechnet sich durch die definierte Messbasis + 25 cm.

Geschlossene Mulden und Terraineinschnitte im Nahbereich von zu schützenden Objekten sind natürliche oder künstliche topographische Vertiefungen wie z. B. Garagenabfahrten, offene Wege und Treppen zu tiefer gelegenen Geschossen u. Ä. Der Schutz gemäss § 46 Abs. 2 ZRS führt z. B. zu baulich erhöhten wasserdichten Lichtschächten oder zu kleinen Anrampungen vor Autoeinstellhallenabfahrten.

³ Gebäudehüllen unterhalb der potentiellen Hochwasserlinie gemäss § 46 Abs. 1 ZRS sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

Beanspruchungen durch Überschwemmungen z. B. Wasserdruck, Nässe und Schwemmmaterial.

§ 47 Gefahrenzone Rutschung

¹ In der Gefahrenzone mit geringer Gefährdung durch Rutschung sind Bauten und Anlagen so zu bauen, dass sie durch die permanente sehr langsame Rutschbewegung sowie durch Spontanrutschungen und Hangmuren nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

Für Bauvorhaben im Gebiet Rebberg ist für Neubauten und Anbauten ein geologisches Gutachten erforderlich, das mit dem Baugesuch der Baubewilligungsbehörde einzureichen ist (vgl. § 101 Abs. 3 RBG)

vgl. § 30 RBG, kantonale Naturgefahrenkarte

² Die Ver- und Entsorgungsleitungen zu Gebäuden sind so auszubilden, dass sie den möglichen Rutschereignissen gemäss § 47 Abs. 1 ZRS ohne Leck standhalten.

³ Die massgebenden Einwirkungen der Rutschgefahr sind mit einer Baugrunduntersuchung im Rahmen eines geologischen Gutachtens zu ermitteln und die baulichen Schutzmassnahmen daraus abzuleiten.

Schutzmassnahmen sind Bestandteile des erforderlichen Baugesuches.

E SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 48 Fachgremium für Stadtentwicklung

¹ Für die Beurteilung von Fragestellungen bezüglich landschaftlicher, städtebaulicher, quartiermässiger, nachbarschaftlicher und architektonischer Einpassung von grösseren Neubauvorhaben oder Sanierungsmassnahmen setzt der Gemeinderat das beratende Fachgremium für Stadtentwicklung ein. Es unterstützt den Gemeinderat in seinem Bestreben, die bauliche und aussenräumliche Siedlungsentwicklungsqualität im Rahmen von Varianzverfahren, Sondernutzungsplanungen, Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan sowie Baugesuchen (insbesondere in der Kernzone) sicherzustellen.

Fachgremium für Stadtentwicklung anstelle der kantonalen Fachkommission für Arealüberbauungen:

Mit dem Einsatz des Fachgremiums für Stadtentwicklung erachtet der Gemeinderat Reinach die zusätzliche Konsultation der kantonalen Fachkommission für Arealüberbauungen in der Regel nicht für nötig.

² Das Fachgremium für Stadtentwicklung setzt sich aus unabhängigen Experten der Disziplinen Architektur, Städtebau, Landschaftsarchitektur, Raumplanung, Immobilienwirtschaft und Soziologie zusammen.

³ Der Gemeinderat regelt mittels Erlass die Organisation, das Pflichtenheft und die Entschädigung des Fachgremiums für Stadtentwicklung.

§ 49 Vollzugsbehörde

¹ Der Vollzug dieser Zonenvorschriften ist Sache des Gemeinderates beziehungsweise der Baubewilligungsbehörde.

² Für Bauvorhaben, die lediglich ein kleines Baubewilligungsverfahren benötigen, erteilt die technische Verwaltung die Baubewilligungen.

³ Der Gemeinderat kann für den Vollzug dieses Reglementes ergänzende Richtlinien, Wegleitungen und Merkblätter zur Beurteilung von Baugesuchen erlassen.

Baubewilligungsbehörde für das Siedlungsgebiet ist der Gemeinderat Reinach.

vgl. § 93a RBV bzgl. Kompetenzdelegation (in Kraft seit 01.02.2013)

zu beachten sind auch:

- Merkblatt Wegleitung Baugesuche
- Merkblatt Kleinbauten
- Merkblatt Grenzabstände für Grünhecken, Bäume und übrige Einfriedigungen
- Merkblatt Parkplätze
- Verordnung und Reglement über die Benutzung von öffentlichem und privatem Grund für Reklamezwecke

§ 50 Ausnahmen allgemeiner Art

¹ Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften zu gestatten.

² Es gelten die Bestimmungen gemäss § 7 RBV. In Ergänzung dieser Bestimmungen kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Zonenvorschriften gewähren:

- a) von Abgrabungs- und Aufschüttungsbestimmungen bei Geländewannen, in steilem Gelände, bei Anpassungen an bestehende Aufschüttungen und Abgrabungen sowie aus architektonischen und kanalisationstechnischen Gründen,
- b) von Fassaden- und Gebäudehöhen in steilen Hanglagen,
- c) veränderter Messpunkt für Fassaden- und Gebäudehöhen aufgrund von Hochwasserschutzmassnahmen,
- d) bei Wohnbausanierungen von bestehenden Überbauungen gestützt auf § 29 ZRS,
- e) von den Dachformen bzw. für Unterformen der Dachformen, wenn sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen,

Die Erteilung der Ausnahme erfolgt durch die Baubewilligungsbehörde. Sie erfordert eine entsprechende schriftliche Begründung.

- f) von den Bestimmungen in § 17 Abs. 1 ZRS, wenn im Sanierungsfalle die Erschliessung des Attikageschosses (Treppenhaus, Lift etc.) nur mittels Erschliessungsbauteilen sinnvoll gewährleistet werden kann, die auf einer dritten Gebäudeseite fassadenbündig angeordnet werden,
- g) wenn sinnvolle Überbauungskonzepte höher gewertet werden als die Einhaltung der minimalen Grünflächenziffer sowie
- h) von den Parametern gemäss Zonentabelle § 31 ZRS, bei Bauten welche nach Richtplan 1966 errichtet wurden im Falle von kleineren Sanierungsmassnahmen.

z. B. bei Nutzungsumlagerung der Baumasse für behindertengerechte Bauweise (Konsequenz: Vergrösserung BZ zulasten GZ).

Betroffene Bauten: vgl. Plan im Anhang:

Gewanne mit Bauten nach Richtplan 1966, vgl. dazu auch § 109 RBG

§ 51 Aufhebung früherer Beschlüsse

¹ Alle den Zonenvorschriften Siedlung gemäss diesem Reglement und zugehörigen Plänen (Zonenplan Siedlung Teilplan 1 und Zonenplan Siedlung Teilplan 2) widersprechenden früheren Beschlüsse und Pläne sind aufgehoben, insbesondere

- a) Zonenvorschriften Siedlung (Zonenplan Siedlung, kantonale Zonenreglementsnormalien Siedlung und Ergänzungsbestimmungen), RRB Nr. 2922 vom 05. September 1967
- b) Teilzonenplanung Kägen, RRB Nr. 1087 vom 17. April 1968
- c) Ortskernplanung 1966 (Richtpläne 1A, 1B, 1C), RRB Nr. 1155 vom 23. April 1968
- d) Teilzonenplanung Ortskern, RRB Nr. 251 vom 26. Januar 1988
- e) Teilzonenplanung Birsigtal- / Kleestrasse, RRB Nr. 2219 vom 30. Juni 1992
- f) Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan, RRB Nr. 946 vom 15. April 1997
- g) Quartierplanvorschriften Jupiterstrasse, RRB Nr. 2560 vom 22. Dezember 1998

² Die bei Inkrafttreten der vorliegenden Zonenplanung Siedlung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht, die hängigen Beschwerden nach dem alten Recht beurteilt.

Das Übergangsrecht für die Anwendung dieser Zonenvorschriften ist in § 125 RBG (anwendbares Recht) definiert.

§ 52 Inkrafttreten, Anpassung

- ¹ Die vom Einwohnerrat beschlossenen Zonenvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- ² Spätestens nach 15 Jahren sind die Vorschriften gesamthaft zu überprüfen und nötigenfalls geänderten Verhältnissen anzupassen.

Der Planungshorizont der Zonenvorschriften beträgt gestützt auf Art. 15 RPG ca. 15 Jahre.

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	28. Mai 2013
Beschluss des Einwohnerrates:	12. Mai 2014
Referendumsfrist:	15. Mai bis 16. Juni 2014
Urnenabstimmung:	-
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 25 vom Planaufgabe:	19. Juni 2014 19. Juni bis 5. August 2014

IM NAMEN DES GEMEINDERATES:

Der Präsident

Der Geschäftsleiter

.....
Urs Hintermann

.....
Peter Leuthardt

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 0571 vom 14. April 2015
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 16 vom 16. April 2015

IM NAMEN DES REGIERUNGSRATES

Der Landschreiber

.....

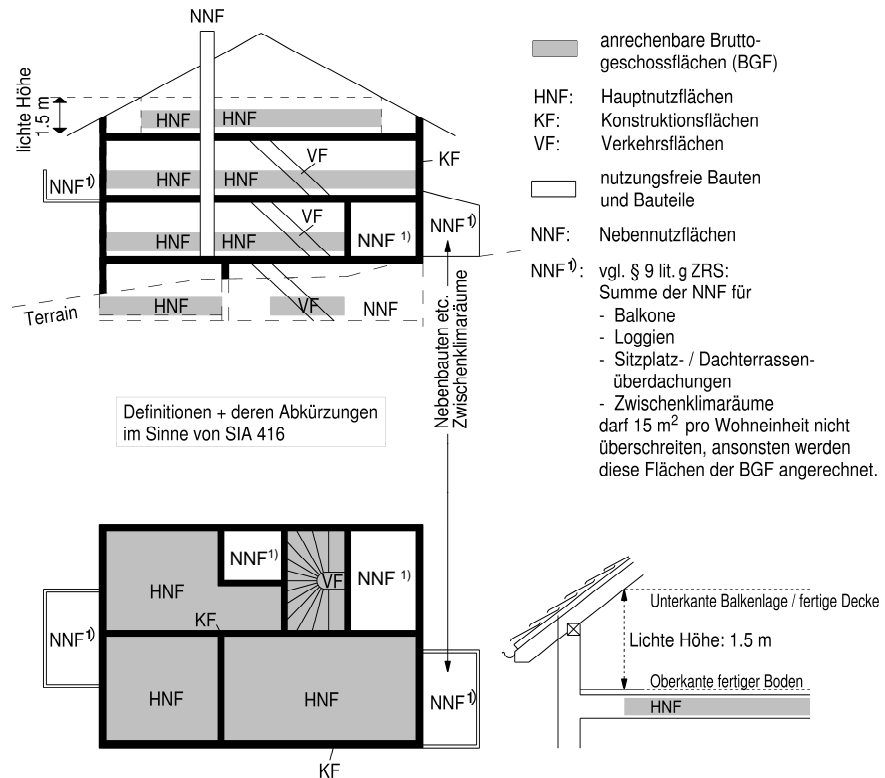
ANHANG Prinzipskizzen

Verzeichnis der Prinzipskizzen	Seite
Ausnützungsziffer	43
Nutzungsumlagerung	43
Fassaden- / Gebäudehöhe	43
Gebäude auf flachem Terrain	44
Gebäude in Hanglage	44
Gebäudelänge	44
Abstände der Bauten zwischen Bau- und Strassenlinie (§ 54 RBV)	44
Fassaden- / Gebäudehöhen bei Nebenbauten	45
zulässige Dachformen	45
Firstanordnung	45
Dachaufbauten und Dacheinschnitte	46
Attikageschosse auf Flachdächern / Flexible Anordnung über Vollgeschoss	46
Abgrabungen und Aufschüttungen	47
Aussichtsschutzzone	47
Gewanne mit Bauten nach Richtplan 1966	47

Rechtlicher Stellenwert der Prinzipskizzen

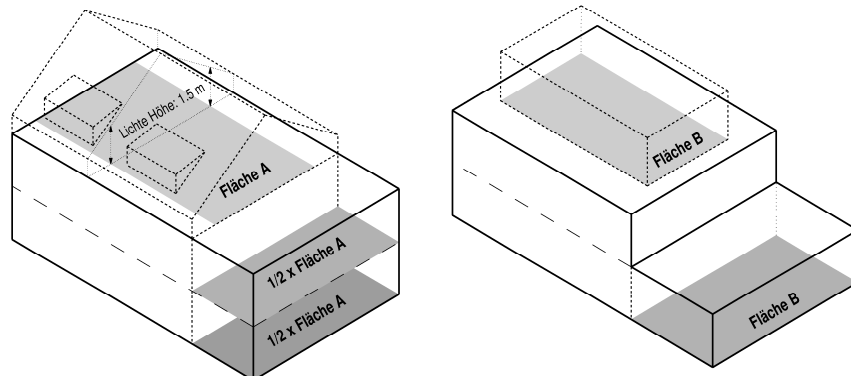
Die Prinzipskizzen dienen zur Erläuterung von einzelnen Bestimmungen im Zonenreglement Siedlung. Der gesamte Anhang inklusive aller Prinzipskizzen hat somit keine Rechtswirksamkeit.

§ 8
Ausnützungsziffer



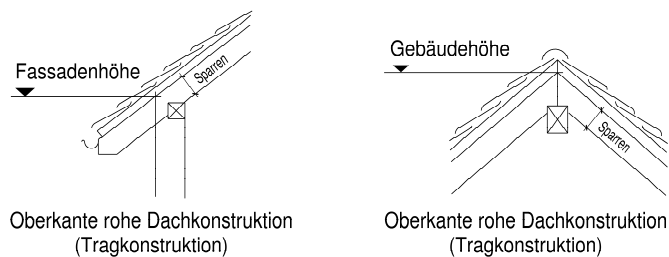
§ 11
Nutzungsumlagerung

z.B. Dachgeschoss auf 2 Vollgeschosse umgelagert: z.B. Dachgeschoss auf Erdgeschoss umgelagert:

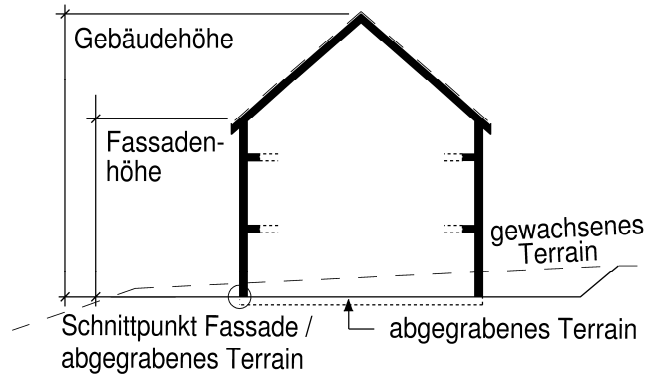


Die Bebauungsziffer gemäss Zonentabelle kann durch Nutzungsumlagerung um maximal 30 % (relativ) erhöht werden (vgl. § 11 Abs. 4 und § 32 ZRS).

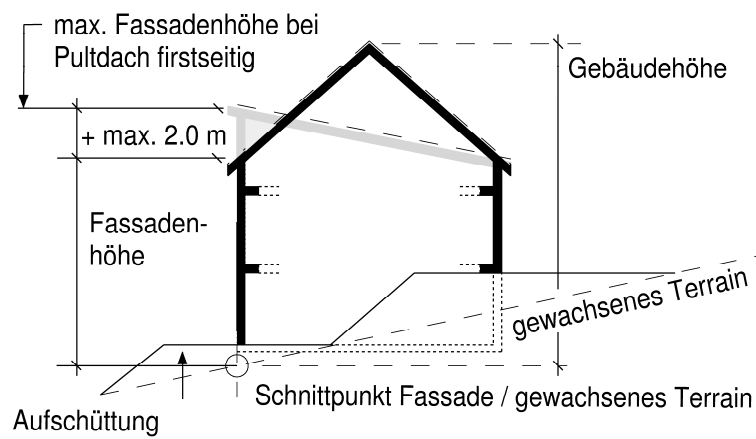
§ 13 Abs. 1 und 2
Fassaden- /
Gebäudehöhe



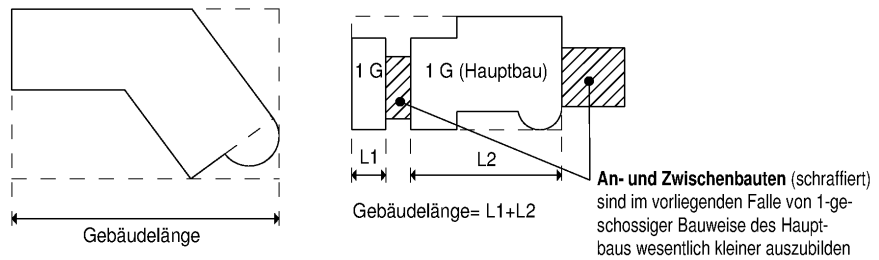
§ 13 Abs. 1 und 2
Gebäude auf flachem Terrain



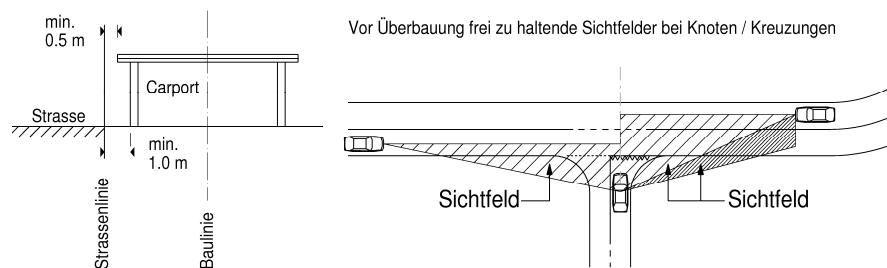
§ 13 Abs. 1 und 2
Gebäude in Hanglage



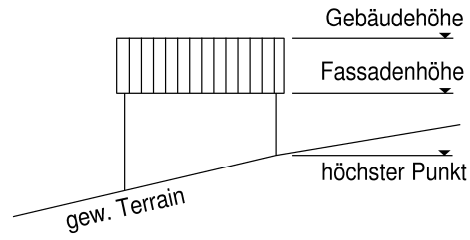
§ 13 Abs. 6
Gebäuelänge



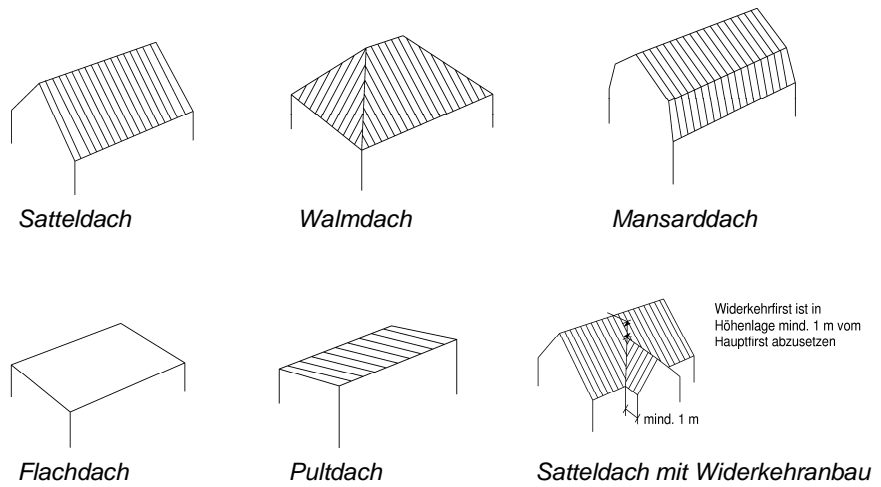
§ 13 Abs. 7
Abstände der Bauten zwischen Bau- und Strassenlinie (§ 54 RBV)



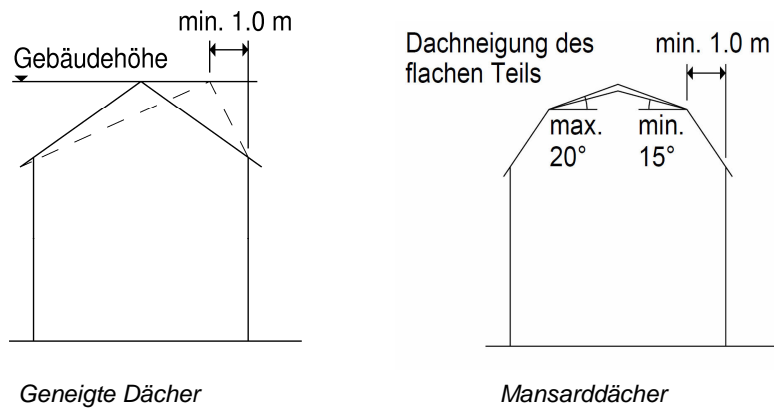
§ 13 Abs. 8
Fassaden- / Gebäudehöhen bei Nebengebäuden



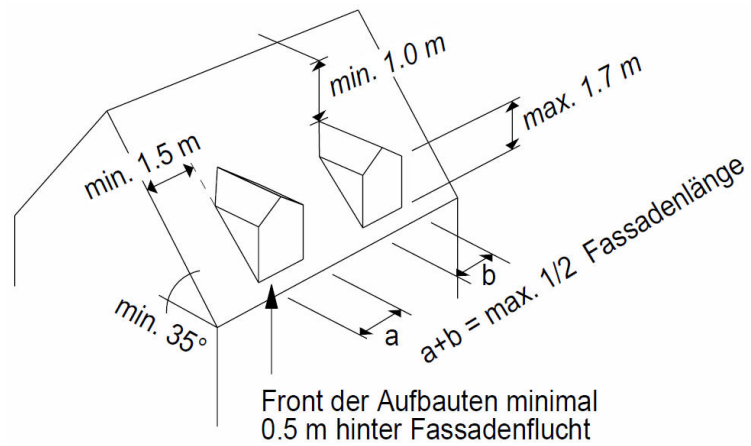
§ 15
zulässige Dachformen



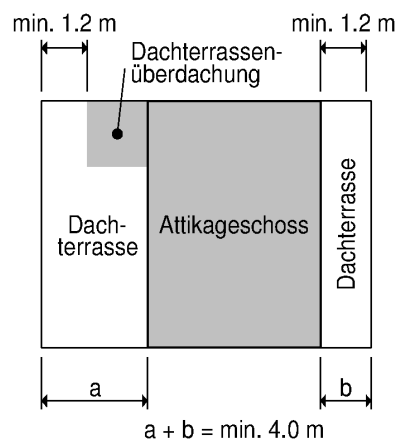
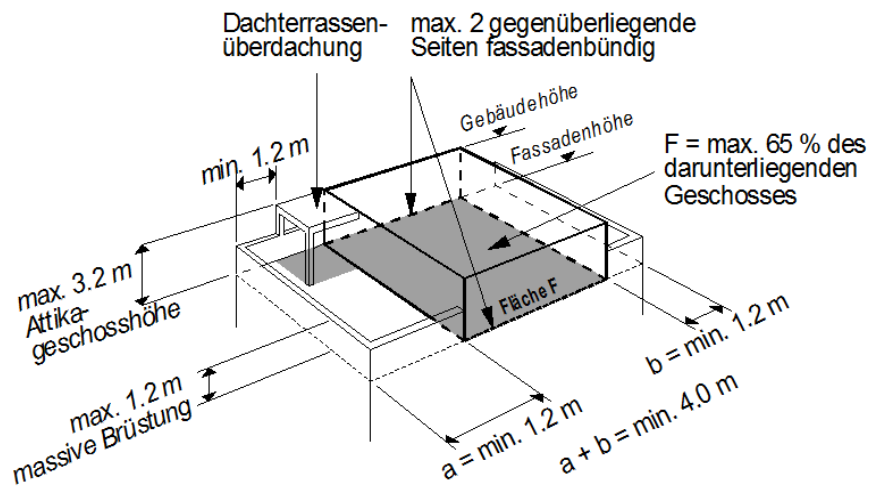
§ 15
Firstanordnung



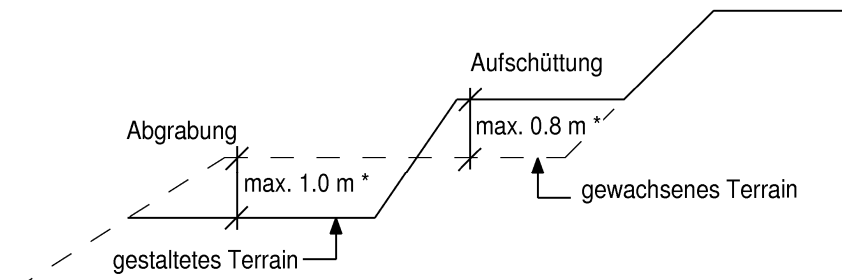
§ 16
Dachaufbauten und
Dacheinschnitte



§ 17
Attikageschosse auf
Flachdächern / Fle-
xible Anordnung
über Vollgeschoss

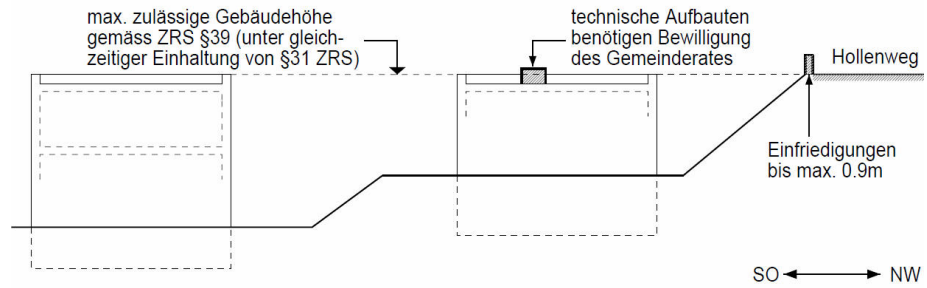


§ 22
Abgrabungen und
Aufschüttungen



* gilt für alle Zonen ausser Zone W2a und Gewerbezon

§ 39
Aussichtsschutzzone



§ 50 Abs. 2 lit. h
Gewanne mit Bauten
nach Richtplan 1966

