

Gemeinde Reigoldswil

# Quartierplanvorschriften Bolstelmatt

Quartierplanreglement

*Siehe Erwägungen RRB*



Projekt: 015.05.0648

6. Juni 2016

Erstellt: VME Geprüft: MAS Freigabe: VME  
S:\015\05\0648\Reig\_QPR\_Bolstelmatt.docx



Beraten. Planen. Bauen.

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

# Inhaltsverzeichnis

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

## Erlass

Die Einwohnergemeinde Reigoldswil erlässt, gestützt auf § 4 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, auf den Parzellen Nr. 848, Nr. 1695 und Nr. 1697 im Gebiet Bolstelmatt die Quartierplanvorschriften Bolstelmatt. *Siehe Erwägungen RRB*

## Art. 1. Zweck und Ziele der Planung

1

Die Quartierplanvorschriften Bolstelmatt bezwecken eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und sollen eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich gute Überbauung gewährleisten.

2

Mit dieser Quartierplanung werden folgende Ziele verfolgt:

- Realisierung einer qualitativ guten und an die Bedürfnisse der Zielgruppe angepassten Wohnüberbauung unter Beachtung der speziellen Lage und Aussenräume
- Realisierung von Dienstleistungsangeboten mit unmittelbarem Bezug zur dominierenden Alterswohnnutzung
- Berücksichtigung der Umwelt sowie der Wohnbedürfnisse der zukünftigen Bewohner sowie der Nachbarschaft
- Realisierung eines innovativen Energiekonzeptes als Beitrag zur Reduktion der Umweltauswirkungen.
- naturnahe Umgebungsgestaltung
- Siedlungsverdichtung in Tallagen
- Behindertengerechtes Bauen

## Art. 2. Geltungsbereich und Inhalt

1

Die Quartierplanvorschriften Bolstelmatt bestehen aus dem Quartierplanreglement und den nachfolgend aufgeführten Teilplänen:

- Situationsplan 1 : 200
- Schnittplan 1 : 200

2

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

3

Die Vorschriften regeln insbesondere

- die Lage, die Grösse und die Gestaltung der Bebauung
- die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bebauung
- die Gestaltung und die Nutzung der Freiflächen

- die Verkehrsflüsse innerhalb des Quartierplanperimeters
- die Erschliessung und Parkierung
- die Realisierung der Überbauung

## Art. 3. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

1

Es dürfen nur diejenigen Bauten, Anlagen und Verkehrsflächen erstellt werden, welche im Quartierplan (Situationsplan und Schnittplan) vorgesehen sind.

2

Ausserhalb der im Situationsplan eingezeichneten Baubereiche sind max. 10 eingeschossige Nebenbauten mit einer Grundfläche von jeweils max. 12 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe (Oberkannte Dachkonstruktion) von nicht mehr als 2.50 m, gemessen ab bestehendem Terrain, zulässig (offene Gartenhallen, gedeckte Sitzplätze, Geräteschöpfe, Infrastrukturbauten, Containerabstellplätze etc.). Sie dürfen weder der Wohn- noch Geschäftsnutzung dienen und sind als Teil des Aussenraumes im Umgebungsplan darzustellen. Anlagen zur Belüftung resp. Belichtung der Einstellhalle sowie zur Überdachung der Ein- und Ausfahrt sind ebenfalls zulässig.

3

Lage und Grösse der Bauten und Anlagen (Baubereich, Gebäudeprofil) gehen aus dem Situationsplan hervor. Die Baubereiche legen die maximalen Ausmasse und Höhen (Oberkannte Dachkonstruktion) der zulässigen Gebäude fest. Auf der Ost-, Süd- und Westfassade der Baubereiche 1, 2 und 3 dürfen Balkone die Gebäudefassaden um maximal 2.0 m überragen, selbst wenn sie hierdurch teilweise oder vollständig ausserhalb der Baubereiche liegen. Die Vorschriften des §53 RBV Abs. 2 sind einzuhalten.

4

Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als bauliche Einheit erscheinen lässt. Eine Differenzierung in der Farbgebung für die Baukörper ist gestattet.

Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen. Die Materialisierung ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

5

Als Dachform für die Gebäude in den Baubereichen 1 bis 5 sind Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5° zulässig. Die Dächer sind – soweit sie nicht als begehbare Dachterrassen genutzt werden – extensiv mit einheimischen Pflanzen zu begrünen. Die Kombination mit Anlagen zur Solarenergiegewinnung ist zulässig. ~~Solaranlagen dürfen keine Blendwirkung erzeugen und müssen sich harmonisch einfügen.~~ *Siehe Erwägungen RRB*

6

Die im Situationsplan entsprechend ausgeschiedenen Flächen dürfen als Dachterrassen genutzt werden. Die Überdachung ist, soweit sie mit dem Gesamtkonzept vereinbar ist, zulässig. Bei der Materialwahl für die Überdachungen und Träger ist darauf zu achten, dass diese gegenüber den Gebäuden zurückhaltend in Erscheinung treten. Eine Überdachung ist in einer schlanken Konstruktion aus Holz oder Stahl mit Glasdach auszuführen.

7

Für die zulässigen Gebäudehöhen der Baubereiche ist der Situationsplan massgebend. Die Baubereiche 1 bis 3 sind dabei jeweils in mehrere Teilbaubereiche mit separaten Gebäudehöhen unterteilt. Technische Aufbauten (Lift, Haustechnik, etc.) dürfen die jeweilige maximale Gebäudehöhe, falls notwendig, um maximal 2.0 m überragen. Die Absturzsicherungen, Brüstungen der Flachdächer und Dachterrassen sowie deren Überdachungen dürfen die jeweilige maximale Gebäudehöhe vertikal überragen, sofern sie sich dem Erscheinungsbild der gesamten Überbauung anpassen und unterordnen.

8

Bei der inneren und äusseren Erschliessung ist auf eine behinderten- und altersgerechte Bauweise zu achten. Insbesondere sind Hauszugänge, Lifte, Wohnungstüren sowie Zugänge zu Einstellhallen und Gemeinschaftsräumen rollstuhlgängig zu gestalten. Alle Wohnungen sind hindernisfrei zu realisieren. Die erforderliche Hindernisfreiheit gilt auch für die zulässigen Geschäftsnutzungen gemäss Art. 4 Abs. 1.

9

Die Gebäude der Baubereiche 1, 2 und 3 sind in einem mindestens dem Minergie-P Standard entsprechenden Energie-Standard zu realisieren.

10

Die Realisierung der Überbauung in Etappen ist zulässig. Im Falle einer Etappierung, ist zunächst der Baubereich 3, gefolgt vom Baubereich 2 und zuletzt der Baubereich 1 zu realisieren. Das Sockelgeschoss und die Baubereiche 4 bis 7 können unabhängig von der für die anderen Baubereiche verbindlichen Etappierung realisiert werden.

## Art. 4. Art und Mass der Nutzung

1

In den Obergeschossen der Baubereiche 1 bis 3 sind ausschliesslich Alterswohnungen, die die verschiedenen herkömmlichen wie neuen Alterswohnformen ermöglichen (Wohngemeinschaften, betreutes Wohnen in Gruppen, etc.), sowie gemeinschaftlich genutzte Aufenthaltsräume sowie Hobbyzwecken dienende Räume zulässig. Im Erdgeschoss sind zusätzlich nicht störende, auf die Bewohner ausgerichtete Betriebe wie

- Arzt- und Physiotherapie-Praxen,
- Spitex-Einrichtungen,
- Kioske,
- wenig störende Gastronomiebetriebe

und von den Bewohnern genutzte Ateliers, sowie Kinderkrippen zulässig.

2

Im Sockelgeschoss sind neben der Einstellhalle für Velos, Motos und PWs nur den Wohnzwecken und gewerblichen Zwecken dienende Nutzungen (Werkräume, Studios, Infrastruktur und Kellerräume, Schutzräume etc.) zugelassen.

3

In den Baubereichen 4 und 5 sind nur eingeschossige Bauten mit nicht störenden Nutzungen zulässig. Die Wohnnutzung ist hier ausgeschlossen. In den Baubereichen 6 und 7 sind nur Nutzungen zulässig, die gemäss Abs. 5 bei der Bruttogeschossfläche nicht angerechnet werden.

4

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

5

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

Nicht angerechnet an die Bruttogeschossfläche werden:

- zu Wohnungen und zu Dienstleistungsnutzungen gehörende Kellerräume;
- Heiz- und Tankräume, Räume für Energiespeicher, Waschküchen und Trockenräume, Schutzräume;
- Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage sowie Installationsräume und dergleichen;
- Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Mofas inklusive Erschliessungswege;
- überdeckte Veloabstellplätze;
- Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
- Gemeinschaftsräume, Bastelräume im Sockelgeschoss
- Mindestens einseitig offene Erdgeschosshallen, Dachterrassen- oder Gartensitzplatzüberdachungen, Pergolen;
- offene oder teilweise verglaste unbeheizte ein- und vorspringende Balkone sowie Loggien, sofern die natürliche Belüftung und Belichtung für die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt ist;
- unterirdische Einstell- oder Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
- Trafohäuschen, Entsorgungsanlagen;
- Nebenbauten gemäss Art. 3 Abs. 2 des vorliegenden Reglements;
- ausserhalb der Bauten liegende Treppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte, Rampen und dergleichen.

6

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

Hauptbaute	zulässige BGF
Baubereich 1	ca. 1'500
Baubereich 2	ca. 2'100
Baubereich 3	ca. 2'300
Baubereich 4	max. 50
Baubereich 5	max. 50
Total gesamtes QP-Areal:	max. BGF 6'000 m <sup>2</sup>

Bei den Baubereichen für Hauptbauten 1 bis 3 wird je eine zulässige Bruttogeschossfläche als Richtmass festgelegt. Geringfügige Verschiebungen von Nutzflächen (max. 50 m<sup>2</sup> BGF) zwischen

den Baubereichen sind hier zulässig, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

7

Die gesetzlich vorgeschriebenen Schutzräume für die Bewohner des Quartiers sind innerhalb des Quartierplanareals zu errichten.

## Art. 5. Umgebungsgestaltung

1

Lage und Umfang der Grün- und Freiflächen werden Situationsplan definiert. Klein- oder Nebenbauten nach Art. 3 Abs. 2 sind auch in ausgewiesenen Grün- und Freiflächen zulässig.

2

Für die Bepflanzung und Ausgestaltung der Grünflächen sind einheimische, standortgerechte Pflanzenarten (Bäume, Sträucher, Gräser, Kräuter) zu verwenden.

3

Die Anlage von Aufenthaltsbereichen, Sitzplätzen und Gartenwegen für die Bewohner ist zulässig. Sie sind, sofern sie keine Erschliessungsfunktion übernehmen, unversiegelt anzulegen. Mit Ausnahme der Baubereiche und der Erschliessungsflächen darf nur der im Situationsplan vorgesehene Bereich für eine Gartenterrasse einen versiegelten Belag aufweisen.

4

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

5

Die Gestaltung und Bepflanzung der Grün- und Freiflächen ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit einem Umgebungsplan nachzuweisen.

## Art. 6. Erschliessung und Parkierung

1

Für die Lage bzw. Dimensionierung der Flächen für Erschliessung und Parkierung (einschliesslich Fusswegerschliessung) ist der Situationsplan massgebend. Geringfügige Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt. Die genaue Lage und Dimensionierung der privaten Erschliessungsflächen (inkl. Service- und Noterschliessung) sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit dem Umgebungsplan nachzuweisen. *Siehe Erwägungen RRB*

2

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

3

Die Ermittlung der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos erfolgt nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach dem Anhang 11/1 und 11/2 zur RBV.

4

Eine Vermietung der unterirdischen Einstellplätze an Dritte ist zulässig, wenn die Parkierungsbedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner gedeckt sind. Die Vermietung von den im Baugesuch auszuweisenden Pflichtparkplätzen gem. Anhang 11/1 RBV an Dritte ist nicht zulässig. Besucherparkplätze sind vorzugsweise in der Einstellhalle anzuordnen.

5

Oberirdische Parkplätze sind nur im Bereich für Erschliessung und Parkierung zulässig. Die Zu- und Wegfahrt muss ohne Überquerung des geplanten Trottoirs entlang der Kantonsstrasse möglich sein. Der Nachweis ist mit dem Umgebungsplan zu erbringen.

6

Die Dächer des Sockelgeschosses müssen als Bestandteil der Freiflächennutzung dienen. Anlagen zur Belüftung- und/oder Belichtung der Einstellhalle sind dabei zulässig. Die Überdachung der Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle ist zulässig. Die zulässige Gebäudehöhe des Sockelgeschosses darf in diesem Bereich um einen Meter überschritten werden.

## Art. 7. Ver- und Entsorgung

1

Die Entwässerung erfolgt nach dem gültigen Generellen Entwässerungsplan (GEP). Alle Entwässerungssysteme sind nach dem neuesten Stand der Technik zu errichten.

2

Die Entsorgung von Abfällen hat nach den kommunalen Bestimmungen zu erfolgen.

3

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

4

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

## Art. 8. Lärmschutz

1

Für das Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.



2

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

## Art. 9. Gefahrenzonen Überschwemmung

1

Gebäude und haustechnische Anlagen innerhalb der Gefahrenzonen Überschwemmung (Ü1 bis Ü4) sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, müssen diese fachtechnisch korrekte Nachweise des geforderten Schutzes enthalten.

2

Gebäude und Gebäudeteile (inkl. Einfahrt Einstellhalle) sind so auszubilden, dass durch Überschwemmungen bis zur Höhe seltener Ereignisse gemäss Naturgefahrenkarte keine Schäden entstehen können. Unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind vor Überschwemmungen ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.

3

Die massgebenden Hochwasserkoten der Gefahrenzonen sind

- Ü1: 0.25 m
- Ü2 und Ü3: 0.5 m
- Ü4: 0.75 m.

Die Höhe wird gemessen ab dem Terrain (bestehendes, abgegrabenes oder aufgeschüttetes), welches bei einem Hochwasserereignis geringer Wahrscheinlichkeit überschwemmt werden kann. Bei geschlossenen Mulden und Terraineinschnitten im Bereich des zu schützenden Objektes gilt der tiefste Punkt des Mulden- bzw. Terraineinschnitttrandes als Messbasis. Höhere Fliesstiefen infolge Einstau bzw. Rückstau sind zu berücksichtigen.

4

Die unter der massgebenden Hochwasserkote liegende Einfahrt sowie Fenster/Lichtschächte der Einstellhalle sind durch Terrainaufschüttungen, Schutzbauwerke oder technische Anlagen (z.B. sensorgesteuerte Schutz Tore) vor eindringendem Wasser zu schützen.

5

Neue Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der massgebenden Hochwasserkote müssen den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch Überschwemmungen genügen.

## Art. 10. Parzellierung, Dienstbarkeiten, Quartierplanvertrag

1

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

2

Erforderliche Dienstbarkeiten gegenüber von Grundstücken, die ausserhalb des Quartierplanperimeters liegen, sind spätestens im Baubewilligungsverfahren vor Erteilung der Baubewilligung zu begründen.

3

Über dieses Reglement hinausgehende privatrechtliche Auflagen werden bei Bedarf in einem Quartierplanvertrag zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern vereinbart.

## Art. 11. Ausnahmen

1

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften gestatten. Sofern die Abweichungen Bauten und Anlagen betreffen, für die ein ordentliches oder vereinfachtes Baubewilligungsverfahren erforderlich ist, beantragt der Gemeinderat die Ausnahmen bei der Bewilligungsbehörde.

2

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

3

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

## Art. 12. Schlussbestimmungen

1

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

2

Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

## Beschlüsse und Genehmigung

### Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 16.11.2015

Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung: 07.12.2015

Referendumsfrist: 08.12.2015 bis 06.01.2016

Urnenabstimmung: keine

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 4 vom 28.01.2016

Planaufgabe vom 02.02.2016 bis 03.03.2016

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

### Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss

Nr. 1364 vom 27. Sep. 2016

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 39 vom 29.09.2016

Der Landschreiber: