

Gestaltungsplan „Aarauerstrasse“

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- verbindlicher Situationsplan 1:500
- orientierender Planungsbericht (mit Beilagen)



Kartenausschnitt Landeskarte 1:25'000

Vorprüfungsbericht vom:

18. Dezember 2014

Mitwirkung vom:

10. Februar 2014 bis 11. März 2014

Öffentliche Auflage vom:

26. Januar 2015 bis 24. Februar 2015

Beschlossen vom Gemeinderat am:

03. Mai 2016

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Stand: 28. Juni 2016, Genehmigung

§ 1

Ziel und Zweck

¹ Der Gestaltungsplan „Aarauerstrasse“ bezweckt eine gesamthaft geplante, aufeinander abgestimmte Überbauung und Aussenraumkonzeption unter angemessener Rücksichtnahme auf den alten Dorfteil an der Spittelgasse sowie einer durchgehenden und sorgfältigen gestalterischen Konzeption gegenüber der Aarauerstrasse K471. Mit dem Gestaltungsplan ist eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität zu erreichen, indem eine situationsgerechte Reaktion auf die Lärmimmissionen der K471 aufgezeigt und eine gute Durchgrünung sichergestellt wird.

² Für den motorisierten Verkehr ist eine zusammengefasste Erschliessung ab der K471 zu gewährleisten. Die Langsamverkehrswege sind möglichst durchgehend und direkt an das nahe Dorfzentrum und an das Naherholungsgebiet an der Aare anzubinden. Soweit funktional zweckmässig, sind angrenzende Areale in die Erschliessungskonzeption einzubinden.

³ Der Gestaltungsplan soll eine etappenweise Realisierung mit funktionsfähigen Teilüberbauungen sicherstellen. Für die Bauträgerschaften sollen ausreichende Projektierungsspielräume offen gehalten werden.

§ 2

Bestandteile und Geltungsbereich

¹ Grundeigentümerverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind der Situationsplan 1:500 und diese Sondernutzungsvorschriften (SNV).

² Der Planungsbericht inklusive Richtprojekt dient ausschliesslich der Erläuterung des Gestaltungsplanes und ist nicht verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans. Die bauliche Konzeption und die Umgebungsgestaltung haben sich am Richtprojekt zu orientieren.

³ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeterflächen. Diese Sondernutzungsvorschriften gelten, mit Ausnahme von § 12 Abs. 3 und 4 SNV, ausschliesslich innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplans.

§ 3

Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit im Situationsplan 1:500 und in den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung sowie des Bauzonenplanes der Gemeinde Auenstein.

² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

§ 4

Privatrechtliche Regelungen

¹ Die erforderlichen Gemeinschaftsanlagen (z.B. Ein- und Ausfahrten Tiefgarage, Anschlüsse unterirdische Parkierung, Notzufahrten, Fuss- und Radwege, Werkleitungen) inklusive allfälliger für die Etappierung nötiger Anschlussbauwerke sind von der Bauherrschaft sicherzustellen. Die Erteilung einer Baubewilligung ist vom Vorliegen einer diesbezüglich grundbuchlich gesicherten Dienstbarkeit abhängig.

§ 5

Baubereiche für Hoch- bauten

¹ Hochbauten inklusive Klein- und Anbauten sowie zugehöriger Untergeschosse sind mit Ausnahme von § 6 Abs. 2 SNV und § 10 Abs. 4 SNV ausschliesslich innerhalb der Baubereiche A bis F zulässig. Die Begrenzungslinien der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonen gemässen Grenzabstände sowie die Strassenabstände gemäss BauG.

² Pro Baubereich für Hochbauten darf maximal ein oberirdisches Gebäude realisiert werden, dessen Gebäudebreite höchstens 17 m beträgt.

³ Der Gebäudeabstand zwischen oberirdischen Hauptbauten muss mindestens 10 m betragen.

§ 6

Baubereiche für Tief- bauten bzw. Unterge- schosse

¹ Die Baubereiche für Tiefbauten bzw. Untergeschosse sind für gemeinschaftliche Fahrzeugeinstellhallen inklusive Besucherparkplätze, Abstellräume für Velos / Mofas, Neben-, Abstellräume und dergleichen bestimmt. Für die darüber liegende Umgebungsgestaltung sind die § 10 Abs. 4 SNV und § 11 SNV massgebend.

² Im Bereich der im Situationsplan 1:500 eingetragenen Zu- und Wegfahrt Tiefgarage kann eine überdeckte bzw. überdachte Rampe zugelassen werden, die höchstens 3.0 m über das gewachsene Terrain hinausragt. Das Rampenbauwerk ist mit den nötigen Schallschutz- und Absturzsicherungsmassnahmen zu versehen und hat sich gut in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.

§ 7

Gebäudehöhen und Geschosse

¹ Im Baubereich für Hochbauten A ist maximal eine Gebäudehöhe von 7.4 m sowie 2 Vollgeschosse zugelassen.

² In den Baubereichen für Hochbauten B bis F beträgt die maximale Gebäudehöhe 10.5 m, wobei innerhalb dieser Höhe maximal 3 Geschossniveaus erlaubt sind und über der zulässigen Gebäudehöhe keine zusätzlichen Attikageschosse realisiert werden dürfen.

³ Innerhalb der zulässigen Gebäudehöhen und in Abweichung zur BauV, Anhang 3, § 14 Abs. 3 ABauV, sind die Höhen der Geschosse frei wählbar.

§ 8

Ausnutzung / Geschossflächen

¹ Die zulässigen Geschossflächen inklusive allfälliger in die Ausnutzung anzurechnender Attikageschosse sind in m² GF pro Baubereich für Hochbauten im Situationsplan 1:500 eingetragen. Diese gelten als Kontingente pro Baubereich und ersetzen die zonengemässe Ausnutzungsziffer. Mit Ausnahme von gewerblichen Nutzungen im Baubereich A sind minimal 70% dieser Kontingente zu realisieren. Innerhalb der zulässigen Geschossflächen ist die Anzahl Wohneinheiten frei wählbar.

² Eine Übertragung von Geschossflächen zwischen zwei benachbarten Baubereichen ist im Umfang von maximal 10% des kleineren der betroffenen Kontingente möglich.

§ 9

Gestaltung der Bauten

¹ Alle Hauptgebäude innerhalb der Baubereiche für Hochbauten müssen, ausgehend von deren Begrenzungslinien, rechtwinklig oder parallel zueinander angeordnet sein. Sie sind sorgfältig zu gestalten mit klaren Volumtrien und ruhigen Erscheinungsformen sowie mit nicht blendenden Materialien und optisch unauffälliger Farbgebung.

² Innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes sind nur Flachdächer, mit oder ohne Attika, zugelassen. Technisch bedingte Aufbauten sind in geordneter Weise zusammen zu fassen. Mit Ausnahme von begehbaren Terrassen, Oblichtern und von Anlagen zur Energiegewinnung sind die Dächer extensiv zu begrünen.

³ Solarwärmeanlagen und Solarstromanlagen sind sorgfältig in die Dachfläche oder in die Fassade zu integrieren. Anlagen auf Flachdächern müssen als Teil einer geordneten Dachlandschaft gestaltet werden.

⁴ Die Fassadengestaltung hat eine rundum zusammengehörige architektonische Konzeption aufzuweisen. Balkone, Terrassen, Loggien, Vordächer, technische Bauten und dgl. müssen in ihrer Gesamtwirkung mit dem Bauvolumen harmonieren.

⁵ Die Aussenräume sind qualitätsvoll zu gestalten. Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter, von einem Landschaftsarchitekt erarbeiteter Umgebungsplan einzureichen. Zur Sicherstellung der qualitativen Anforderungen an die Aussenbereiche sind darin die Art der Bepflanzung, der Beläge und der Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse im Detail nachzuweisen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

⁶ Der Gemeinderat beurteilt die Einpassung nach den in den Absätzen 1 bis 5 formulierten qualitativen Anforderungen.

§ 10

*Gemeinschaftliche
Freiflächen,
Allgemeines*

¹ Innerhalb des gesamten Perimeters werden vier Aussenbereiche ausgeschieden, die der gesamten Siedlung dienen: Der Quartierplatz, der Begegnungsraum, der Spiel- und Aufenthaltsbereich sowie der Bereich abschnittsweise Baumreihen. Diese Bereiche sind nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept zu realisieren, das mit dem Baugesuch der 1. Etappe aufzuzeigen ist. Lage und Umfang aller vier Bereiche sind im Situationsplan 1:500 bezeichnet.

Quartierplatz

² Der Quartierplatz ist, neben seiner primären Funktion der zusammengefassten Erschliessung für den motorisierten Verkehr, als gut gestaltete Fläche auszubilden, in der punktuelle Bepflanzungselemente und Besucherparkplätze integriert sind. Die Fahrbahn ist höchstens schwach hervorzuheben und darf keine Trennungswirkung gegenüber den übrigen Nutzungen des Platzbereiches aufweisen. Die Platzgestaltung ist mit der Überbauung der 1. Etappe zu entwickeln. Mit dem Baugesuch ist die Gestaltungskonzeption des Platzes in Etappen aufzuzeigen.

Begegnungsraum

³ Der Begegnungsraum ist als verbindende Weg- und Platzfläche auf eine vielfältige, gemeinschaftliche Nutzung auszurichten, die eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität aufweist. Als Gestaltungselemente sind den Raum gliedernde Bepflanzungen und Sitzgelegenheiten zum Verweilen zu verwenden. Die Realisierung kann etappiert, jedoch spätestens mit den jeweils angrenzenden Überbauungen, erfolgen. Die öffentliche Fusswegverbindung parallel zur Aarauerstrasse sowie die weiteren gemäss § 12 Abs. 5 SNV zulässigen Verkehrserzeuger sind in diesen Bereich zu integrieren.

*Spiel- und Aufent-
haltsbereich*

⁴ Der Spiel- und Aufenthaltsbereich dient als gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum. Dieser hat eine hohe Aufenthaltsqualität aufzuweisen, ist im Sinne von § 11 Abs. 4 SNV zu gestalten und mit Sitzgelegenheiten und Spielgeräten auszustatten. Einzelne eingeschossige Hochbauten mit max. 4 m Gebäudehöhe bis gesamthaft max. 50 m² Grundfläche pro Baubereich sind zugelassen.

*Bereich für ab-
schnittsweise Baum-
reihen*

⁵ Im Bereich für abschnittsweise Baumreihen sind hochstämmige, optisch und räumlich wirksame, standortheimische Bäume zu pflanzen (pro Abschnitt mindestens 4 Bäume). Diese müssen auf einer Länge von mindestens je der Hälfte der anstossenden Überbauungen in Erscheinung treten. In den verbleibenden Bereichen ist zur optischen Gliederung gegenüber der K471 eine niedrige, standortheimische Hecke anzupflanzen. Die Bepflanzungen sind spätestens im Zusammenhang mit der Realisierung der angrenzenden Bauten vorzunehmen. Die im Situationsplan 1:500 enthaltenen Sichtzonen sind zu gewährleisten.

§ 11

Übrige Freiflächen

¹ Die im Situationsplan 1:500 keiner Nutzung zugeordneten oder nicht für Hochbauten bestimmten Freiflächen sind den jeweils angrenzenden Baubereichen zugeordnet und können als gemeinschaftliche oder private Spiel- und Gartenanlagen genutzt werden. Wesentliche Strukturelemente wie Mauern, Zäune, Sichtschutzeinrichtungen und dgl. sind pro Baubereich für Hochbauten einheitlich zu gestalten.

² Die Wahl von überwiegend einheimischen, standortgerechten Baum- und Strauchsorten ist innerhalb der gesamten Überbauung zu koordinieren. Mit dem Baugesuch der 1. Etappe ist ein Bepflanzungskonzept für die wichtigsten Arten einzureichen, das als Vorgabe für weitere Etappen dient.

³ Die im Situationsplan speziell bezeichnete Hecke zwischen den Baubereichen A und B ist zur optischen Abschirmung allfälliger mässig störender gewerblicher Nutzung mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

⁴ Private Spiel- und Gartenanlagen sind auf einer Tiefe von rund 6 m bis 8 m um die künftigen Gebäudeflächen zulässig. Ausserhalb der privaten Bereiche sind gemeinschaftlich nutzbare, naturnahe Blumenwiesen anzupflanzen, die mit locker eingestreuten standortheimischen Solitärgehölzen sowie mit Hochstammbäumen durchsetzt sind, und die als fließender Landschaftsraum in Erscheinung treten. Je Baubereich für Hochbauten sind mindestens 3 standortheimische und hochstämmige Bäume anzupflanzen. Damit ein einwandfreies Anwachsen möglich ist, sind die notwendigen baulichen Massnahmen vorzusehen.

§ 12

Erschliessung und Parkierung

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt, mit Ausnahme von Abs. 2, über die Aarauerstrasse K471 im Bereich der im Situationsplan eingetragenen Zu- und Wegfahrt. Die Zu- und Wegfahrt in die Fahrzeugeinstellhallen muss innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiches liegen. Wird der Baubereich E vor dem Baubereich D überbaut, ist im optionalen Bereich Zu- und Wegfahrt Tiefgarage eine zweite Erschliessung in die Fahrzeugeinstellhalle zugelassen. Weiterführende Anschlussoptionen gemäss Eintrag im Situationsplan 1:500 sind privatrechtlich sicher zu stellen.

² Für die im Situationsplan 1:500 eingetragenen Sichtzonen muss ein sichtfreier Raum zwischen 0.8 m und 3 m Höhe gewährleistet sein. Die definitive Sichtzone wird im Baubewilligungsverfahren aufgrund des Geschwindigkeitsregimes festgelegt.

³ Der Baubereich für Hochbauten A darf nur für gewerbliche Nutzungen über die bestehenden Ein- und Ausfahrten auf der Parzelle Nr. 258 erschlossen werden. Eine gesteigerte Nutzung der bestehenden Ein- und Ausfahrt erfordert die kantonale Zustimmung. Wohnnutzungen müssen über die im Situationsplan 1:500 eingetragene Anschlussoption Tiefgarage erschlossen werden. Mit der Realisierung einer gewerblichen Nutzung im Baubereich A ist die gesamthafte Erschliessung über die Parzellen 224 und 258 aufzuzeigen.

⁴ Für die Parzellen Nr. 214, 215 und 216 innerhalb des erweiterten Perimeters Erschliessung ist ein gesamtheitliches Erschliessungs- und Parkierungskonzept mit Anschluss an die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Erschliessungsfläche erforderlich.

⁵ Entlang des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Begegnungsraumes ist eine ausreichend dimensionierte Notzufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie Zügelwagen mit Anschluss an die Aarauerstrasse sicherzustellen. Fussgänger und Radfahrer sowie die Erschliessung der oberirdischen Parkfelder des Baubereiches für Hochbauten F und der unterirdischen Parkfelder des Baubereiches für Hochbauten E über die optionale Zu- und Wegfahrt Tiefgarage sind zugelassen. Mittels geeigneter verkehrlicher Massnahmen ist das Befahren durch Unbefugte auszuschliessen.

⁶ Die für die Erlangung der Baureife nötige Erschliessung erfolgt in Abhängigkeit der baulichen Realisierung der Baubereiche für Hochbauten nach folgenden Grundsätzen:

- Die Erschliessung der Baubereiche A, B, C kann unabhängig von der Erschliessung der Baubereiche D, E und F erfolgen.
- Für die genügende Erschliessung des Baubereiches D ist mindestens die Erstellung des Quartierplatzes inklusive der über diesen Bereich verlaufenden Werkleitungen nötig.
- Die Erschliessung der Baubereiche E, F bedingt die Realisierung des Begegnungsraumes westlich des Quartierplatzes.

§ 13

Unterirdische Parkfelder motorisierter Verkehr

¹ Sämtliche Parkfelder für die Motorfahrzeuge der Bewohnerinnen und Bewohner oder das Personal bzw. die Besucher allfälliger Arbeitsplätze sind, mit Ausnahme von Abs. 3 und 4, in unterirdischen Einstellhallen anzuordnen. Diese sind nur innerhalb der Baubereiche A bis F sowie im Baubereich für Tiefbauten bzw. Untergeschosse zulässig.

² Die Zugänge zu den Fahrzeugeinstellhallen sind für die Benutzerinnen und Benutzer übersichtlich und gut auffindbar anzuordnen. In der Detailgestaltung sind die Sicherheitsaspekte der Benutzerinnen und Benutzer zu berücksichtigen (einsehbar, hell und beleuchtet).

*Oberirdische
Pflichtparkfelder*

³ Oberirdische Pflicht-Parkfelder sind nur im Bereich der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Fläche für den Baubereich F zulässig.

*Parkfelder
für Besucher*

⁴ Für Besucherinnen und Besucher sind oberirdische Parkfelder nur innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiche zulässig. Pro Symbol sind für Besucherinnen und Besucher maximal 3 Parkfelder zugelassen.

Veloabstellplätze

⁵ Mindestens ein Drittel der erforderlichen Veloabstellplätze sind oberirdisch in der Nähe der Zugangsbereiche anzuordnen.

§ 14

Fuss- und Radwege

¹ Die im Situationsplan 1:500 eingetragenen, öffentlichen Fusswege sind zusammen mit den jeweils betroffenen bzw. angrenzenden Bauetappen zu erstellen. Ihre gemeinschaftliche Benutzung ist durch Dienstbarkeiten zu sichern. Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt sind vom Grundeigentümer zu übernehmen.

² Die Fuss- und Radwege sind gut auffindbar, möglichst angenehm begeh- und befahrbar sowie sicher auszugestalten. Sie sind mit dem baulichen Konzept abzustimmen.

³ Die Breite reiner Fusswegverbindungen muss minimal 2.0 m, diejenige kombinierter Rad- / Fusswegverbindungen innerhalb des Begegnungsraums minimal 3.0 m betragen. Die Darstellung im Situationsplan 1:500 ist symbolisch, die genaue Linienführung wird abgestimmt auf die Bauprojekte festgelegt.

§ 15

Lärmschutz

¹ Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind die Grundrisse lärmoptimiert zu konzipieren und falls notwendig Ersatzmassnahmen (kontrollierte Lüftung empfohlen, ausnahmsweise Schalldämmlüfter) vorzusehen. Aussenräume (Balkone, Sitzplätze) von Wohnungen sind gut gegen Lärm abzuschirmen.

² Im Baubewilligungsverfahren ist zur Einhaltung der Planungswerte an der Baubereichsgrenze zur K471 hin mit einem Lärmgutachten aufzuzeigen, dass mit Ausnahme von Abs. 3 jeder lärmempfindliche Raum über ein Fenster belüftet werden kann, welches über die Abstandsdämpfung hinaus folgenden Ansprüchen genügt:

- Baubereich A; Lärmdämpfung mindestens 1 dBA
- Baubereiche B, C und F; Lärmdämpfung mindestens 6 dBA
- Baubereiche D und E; Lärmdämpfung mindestens 5 dBA

³ In den im Situationsplan 1:500 eingezeichneten Bereichen des Gestaltungsplanes sind Ausnahmen im Sinne von Art. 30 LSV zulässig, wenn dies wegen der besseren Einsehbarkeit von der K471 oder wegen des Fassadenbildes erwünscht ist. Sämtliche lärmempfindlichen Räume müssen allerdings über Fenster belüftet werden können, bei denen die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.

§ 16

Versickerung

¹ Alles innerhalb der Perimeter anfallende Regenabwasser ist soweit möglich mittels geeigneter Massnahmen für Retention und Versickerung dem Grundwasser zuzuführen. Das Ableiten in ein Oberflächengewässer ist nur als Spitzenentlastung bei starken Regenfällen zulässig.

² Sämtliche im Zusammenhang mit der Siedlungsentwässerung erforderlichen Bauten und Anlagen haben die gesetzlichen Grenz- und Strassenabstände zu respektieren.

§ 17

Energie

¹ Mit der ersten Baueingabe ist ein Energiekonzept für das gesamte Areal einzureichen, welches die in § 39 Abs. 2 BNO erwähnten Voraussetzungen soweit wie möglich berücksichtigt.

² Um eine zeitgemässe und nachhaltige Bebauung gewährleisten zu können, wird mindestens der zum Zeitpunkt der Baueingabe gültige Minergie-Standard verlangt. Energetisch und ökologisch gleichwertige Lösungen sind möglich.

§ 18

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan „Aaraustrasse“ tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.