



Kanton Aargau

Gemeinde Riniken



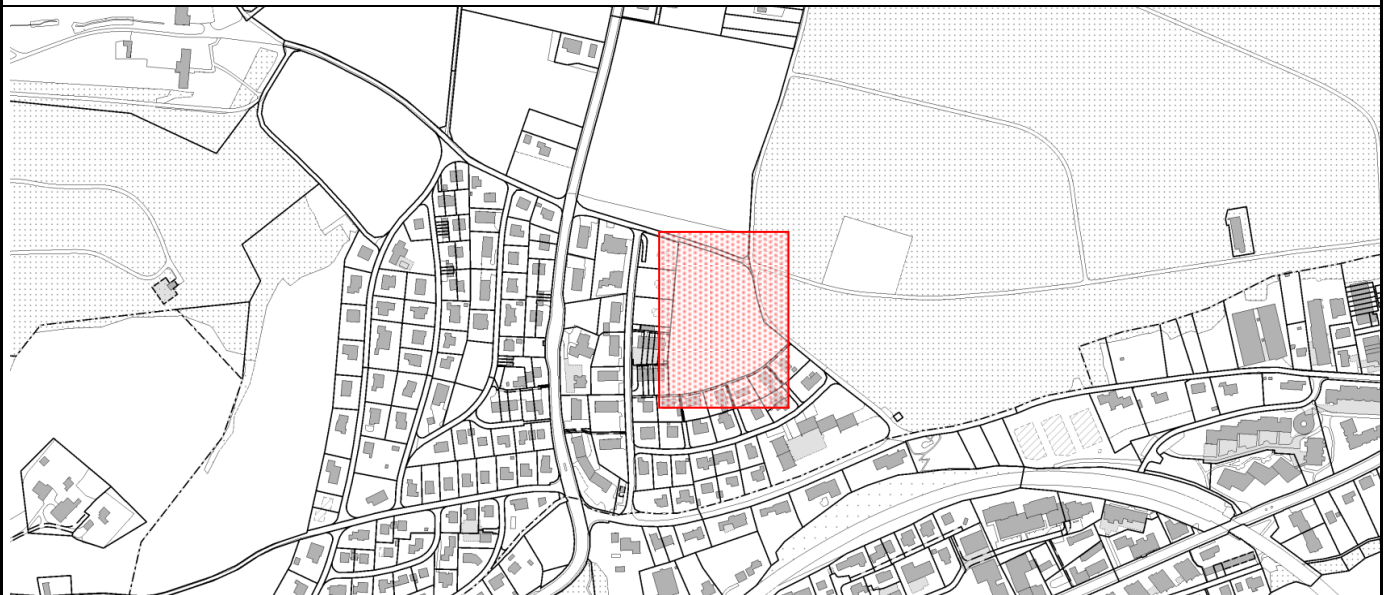
GESTALTUNGSPLAN «Feisler»

Sondernutzungsvorschriften

Gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500 (verbindlich)
- Richtprojekt (richtungsweisend)
- Planungsbericht (orientierend)



Kantonale Vorprüfung

Mitwirkung

Öffentliche Auflage

Beschlussfassung

Genehmigung

Mitwirkung vom: 24.04.2023 – 24.05.2023

Vorprüfungsbericht vom:

Öffentliche Auflage vom:

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Gemeindeammann:

Beatrice Bürgi

Der Gemeindeschreiber:

Martin Maumary

Genehmigungsvermerk:

Genehmigt am durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt



Ackermann + Wernli AG
Bleichemattstrasse 43
5000 Aarau

Tel. 062 / 200 28 28
info@ackermann-wernli.ch
www.ackermann-wernli.ch

Projekt-Nr.	Name	Dok.-Nr.
Projekt	ym / rr	04.04.2023
Verfasst	ym	04.04.2023
Geprüft	rr	04.04.2023

Der Gemeinderat Riniken erlässt über das Gebiet «Feisler», gestützt auf § 21 und § 25 Abs. 3 lit. a des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993 sowie auf § 8 der Bauverordnung (BauV) des Kantons Aargau vom 25. Mai 2011 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV).

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Ziel und Zweck

- ¹ Der Gestaltungsplan «Feisler» schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gestalterisch hochstehende und auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte Überbauung gemäss Anforderungen in §5 BNO.
- ² Dies beinhaltet insbesondere:
 - eine dichte, in den ortsbaulichen und landschaftlichen Kontext integrierte qualitativ hochwertige Wohnüberbauung inkl. familien- und altersgerechten Wohnungen
 - gute Einordnung der Überbauung mittels abgestufter Baurändern
 - besonders gut gestaltete öffentliche, halböffentliche und private Freiräume mit begegnungsorientierter Gestaltung
 - einen sorgfältigen Übergang zwischen dem Siedlungsgebiet und dem angrenzenden Landwirtschaftsgebiet und dem Eichwald
 - eine attraktive und durchgängige Fusswegvernetzung
 - eine rationelle und zweckmässige Erschliessung.

§ 2

Bestandteile

- ¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:
 - Situationsplan 1:500
 - vorliegende Sondernutzungsvorschriften.
- ² Orientierende und richtungsweisende Grundlagen des Gestaltungsplans sind:
 - Planungsbericht nach Art. 47 RPV
 - Richtprojekt Bebauung und Umgebung, Menzi Bürgler Kuithan Architekten, Zürich und Naef Landschaftsarchitekten Brugg (Projektstand 3. März 2023).

§ 3

Verhältnis zur Grundordnung

- ¹ Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen enthält, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung sowie des Bauzonenplans der Gemeinde Riniken.
- ² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

§ 4

Perimeter

- ¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst den im Situationsplan 1:500 ausgedehnten Perimeter.

Bebauung, Nutzung und Gestaltung

§ 5

Baubereich für
Gebäude

- ¹ Mit Ausnahme der Tiefgaragenein- und Ausfahrt sind Gebäude nur innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche für Gebäude zugelassen.
- ² Ausserhalb der Baubereiche für Gebäude dürfen vorspringende Gebäudeteile (Balkone, Dachvorsprünge, Vordächer und dergleichen) unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Abstände und Vorgaben gemäss §21 BauV die Baubereichsgrenzen an sämtlichen Fassaden überschreiten.

§ 6

Baubereich vorsprin-
gende Gebäudeteile

- ¹ In den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereichen dürfen in Abweichung zu §21 BauV vorspringende Gebäudeteile (Balkone, Dachvorsprünge, Vordächer und dergleichen) pro Gebäudeeinheit gesamthaft nicht breiter sein als 55% des zugehörigen Fassadenabschnitts.

§ 7

Baubereich Tiefgara-
genein- und Ausfahrt

- ¹ Im Baubereich für die Tiefgaragenein- und Ausfahrt gemäss Situationsplan 1:500 ist die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage in offener Gestaltung (ohne Einhausung) mit den notwendigen Absturzsicherungen zulässig.

§ 8

Nutzungsmass

- ¹ In den Baubereichen sind die nachstehenden maximalen anrechenbaren Geschossflächen aGF zugelassen:

Baubereich	max. aGF [m ²]
1	975
2	725
3	880
4	975
5	725
6	725
7	765
8	880

- ² Entsprechend §32 Abs. 1 BNO sind Dach-, Attika- und Untergeschosse nicht in den gemäss §8 Abs. 1 SNV angegebenen maximalen anrechenbaren Geschossflächen (aGF) anzurechnen.
- ³ Die Flächen (aGF) gelten als Kontingente pro Baubereich. Übertragungen von Geschossflächen zwischen benachbarten Baubereichen im Umfang von maximal 5% sind möglich.

Max. Anzahl Wohnungen

§ 9

- ¹ Innerhalb der Baubereiche sind ausschliesslich Mehrfamilienhäuser mit jeweils der folgenden maximalen Anzahl Wohnungen zu realisieren:

pro Baubereich	max. Anzahl Wohnungen
2, 5, 6, 7	5
1, 3, 4, 8	7

Haupteingangsbereich

§ 10

- ¹ Der Hauptzugang zum Gebäude innerhalb des Baubereiches hat gemäss dem im Situationsplan 1:500 eingetragenen Haupteingangsbereich (Lage schematisch) zu erfolgen.

Anzahl Vollgeschosse und maximale Höhenkote

§ 11

- ¹ Die nachfolgend festgelegte Anzahl Vollgeschosse sowie die maximale Höhenkote in m ü. M. (höchster Punkt der Dachkonstruktion) pro Baubereich sind verbindlich.
- ² Die Koten ersetzen die gemäss §9 BNO geltenden Höhenmasse (Gesamt- und Fassadenhöhe) und dürfen mit Ausnahme gemäss §13 SNV (Dachaufbauten) nicht überschritten werden.

Baubereich	Anzahl Vollgeschosse	Maximale Höhenkote (m ü. M.)
1	3	405.20
2*	3	402.70
3	3	405.70
4	3	406.20
5*	3	403.20
6*	3	403.70
7*	3	403.70
8	3	407.20

- ³ Bei den in obiger Tabelle mit * bezeichneten Baubereichen darf das oberste Vollgeschoss höchstens 70% der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen und kann in Bezug zum darunterliegenden Vollgeschoss lagespezifisch frei angeordnet werden. Die Berechnung der Vollgeschossfläche erfolgt gemäss §25 Abs. 1 BauV. Zusätzliche Attikageschosse sind in diesen Baubereichen nicht gestattet.

Gestaltung und Form der Gebäude und Anlagen

§ 12

- ¹ Für alle Gebäudeteile ist eine sorgfältig aufeinander abgestimmte volumetrische und architektonische Gestaltung und Gliederung sicherzustellen, die zu einer besonders guten Gesamtwirkung führen. Es sind klar strukturierte Volumetrien, ruhige Erscheinungsformen sowie gut aufeinander abgestimmte Farben und Materialien zu realisieren.
- ² Die in §12 SNV Absatz 1 genannten städtebaulichen und architektonischen Qualitäten sind mindestens gemäss Richtprojekt Bebauung sicherzustellen. Das Richtprojekt dient diesbezüglich als Beurteilungsgrundlage und ist richtungsweisend für das nachgelagerte Verfahren.

- § 13**
- Dachgestaltung
- ¹ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind nur Flachdächer zugelassen.
 - ² Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Solaranlagen (Sonnenkollektor- und PV-Anlagen) usw. sind nicht an die maximalen Höhenkoten gemäss §11 SNV gebunden. Sie dürfen das technisch notwendige Mass nicht überschreiten.
 - ³ Dächer (exkl. Vordächer bei Terrassen) sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen. Eine Kombination mit Solaranlagen ist möglich.
- § 14**
- Fassaden
- ¹ Bei Bauten und Anlagen sind reine Weissstone sowie kühle und süsslich wirkende Pastelltöne und starkbunte Farben zu vermeiden.
 - ² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Farb- und Materialkonzept für die wesentlichen Aussenfassadenelemente der Gebäude einzureichen.
- § 15**
- Parzellierung
- ¹ Eine Abparzellierung von Baubereichen vor oder nach dem Baubewilligungsverfahren ist gestattet. Sämtliche festgelegten baurechtlichen Rahmenbedingungen gemäss vorliegender SNV behalten dabei ihre Gültigkeit.

Freiraum

Allgemeine Anforderungen

§ 16

- ¹ Die Freiräume innerhalb des Perimeters sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung als hochwertige, naturnahe Räume für Mensch und Natur zu gestalten. Sie dienen als Bewegungs- und Aufenthaltsräume für Personen aller Altersgruppen und leisten einen Beitrag zur ökologischen Vernetzung mit der naturräumlichen Umgebung sowie der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung.
- ² Es ist ein hoher Begrünungsgrad mit unterschiedlichen Strukturelementen (Bäume, Hecken, Wiesenflächen, etc.) und einer artenreichen, standortgerechten und ökologisch wertvollen Bepflanzung anzustreben.
- ³ Zur Sicherstellung der in §16 SNV Absatz 1 und 2 genannten Aspekte sind die Freiräume in Bezug auf ihre Fläche, Art und ökologische wie auch aufenthaltsspezifischen Qualitäten mindestens entsprechend dem Richtprojekt Umgebung zu realisieren. Das Richtprojekt dient diesbezüglich als Beurteilungsgrundlage und ist richtungsweisend für das nachgelagerte Verfahren.
- ⁴ Für die Baumpflanzungen sind eine angemessene Humusierung und bei unterirdischen Gebäuden eine ausreichende Überdeckung zur Verfügung zu stellen. Der Nachweis für die ausreichende Überdeckung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.
- ⁵ Im Rahmen des Baugesuches ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen.

Öffentlich zugänglicher Freiraum

§ 17

- ¹ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten öffentlich zugänglichen Freiräume sind mit Ausnahme der Haupteingangsbereiche mit den zulässigen Veloabstellplätzen als öffentlich nutzbarer Raum mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden. Sie sind gemeinschaftlich nutzbar und dienen dem Aufenthalt, der Begegnung und dem Spielen.

Baumgrube Tiefgarage / Baumpflanzung

§ 18

- ¹ Innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baumgruben Tiefgarage (Lage schematisch) sind Baumpflanzungen zu erstellen und keine unterirdischen Bauten zulässig. Die Bäume sollen von Beginn an als räumliche Elemente in Erscheinung treten. Die genaue Ausdehnung der Baumgruben ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festzulegen.

Standort Spielfläche

§ 19

- ¹ In den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen (Lage schematisch) sind Spielflächen zu erstellen.
- ² Die Spielflächen sind mit Spielelementen und Sitzgelegenheiten auszubilden, welche gemeinschaftlich nutzbar sind und zum Spielen und Aufenthalt einladen.

- § 20**
- Privatgarten
- ¹ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Privatgärten (Lage schematisch) sind als private Gärten für die angrenzenden Wohnungen zu gestalten und zu nutzen. Der Übergang zum öffentlich zugänglichen Freiraum ist harmonisch auszugestalten.
 - ² Die einzelnen privaten Gärten sind durchlässig zu gestalten. Zonierungen der einzelnen Garteneinheiten sind mit organischen Formen, Pflanzflächen, vereinzelt Einzelbäumen und Sichtschutzhecken auszugestalten. Nicht zulässig sind Abschränkungen, Gartenzäune und dergleichen mit einer Höhe von mehr als 1 m.
- § 21**
- Naturnahe Grünfläche
- ¹ Innerhalb der naturnahen Grünflächen gemäss Situationsplan 1:500 (Lage schematisch) sind Ruderalflächen mit Baumpflanzungen, freiwachsenden Hecken, Kleinstrukturen und Sträuchern zu erstellen, welche dem ökologischen Ausgleich dienen.
- § 22**
- Stauden
- ¹ Innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiche für Stauden (Lage schematisch) sind für ein harmonisches Gesamtbild in der Höhe und Breite räumlich gestaffelte Stauden und Bodendecker vorzusehen.
- § 23**
- Einzelbaum / Baumgruppe
- ¹ An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Standorten (Lage schematisch) und in entsprechender minimaler Anzahl sind Einzelbäume bzw. Baumgruppen mit optisch und räumlich wirksamen, standorttypischen Bäumen zu pflanzen. Die Bäume sollen von Beginn an als räumliche Elemente in Erscheinung treten und sind in entsprechender Grösse zu pflanzen.
 - ² Die genauen Standorte, die Rhythmisierung der Pflanzung und die Arten sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens festzulegen.
- § 24**
- Wildhecke
- ¹ An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Standorten sind einheimische Wildhecken zu pflanzen. Die Wildhecken sollen von Beginn an als räumliche Elemente in Erscheinung treten und sind in entsprechender Grösse zu pflanzen.
 - ² Die genauen Standorte, die Rhythmisierung der Pflanzung und die Arten sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens festzulegen.

Erschliessung und Parkierung

- | | |
|-----------------------------|--|
| Grundsatz MIV-Erschliessung | <p>§ 25</p> <p>¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr hat über die bestehende Zufahrt des Kreuzwegs ab der Bruggerstrasse K455 zu erfolgen.</p> <p>² Die Möglichkeit zur Verbreiterung des Kreuzwegs ist durch die im Situationsplan 1:500 in ihrer Lage festgelegte Strassenlinie (Enteignungsrecht §132 BauG) sichergestellt.</p> |
| Notzufahrten | <p>§ 26</p> <p>¹ Die Notzufahrten (Ambulanz, Feuerwehr) zu den Baubereichen sind im Baugesuchsverfahren nachzuweisen.</p> |
| Parkierung MIV | <p>§ 27</p> <p>¹ Für Bewohnerinnen und Bewohner sind maximal 83 Parkfelder zulässig. Diese sind ausschliesslich in der Tiefgarage zu erstellen. Davon sind mindestens vier Behindertenparkplätze auszuweisen.</p> <p>² Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage hat innerhalb des Baubereichs für die Tiefgaragenein- und Ausfahrt gemäss Situationsplan 1:500 ab dem Kreuzweg zu erfolgen. Die definitive Lage wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgesetzt.</p> <p>³ Oberirdisch sind mindestens 7 freiräumlich gut integrierte Besucherparkfelder im gemäss Situationsplan 1:500 definierten Bereich (Lage schematisch) zulässig. Davon ist mindestens ein Behindertenparkplatz auszuweisen.</p> |
| Abstellplatz
Fahrräder | <p>§ 28</p> <p>¹ Mindestens 2/3 der Veloabstellplätze sind witterungsgeschützt in Abstellräumen im Untergeschoss anzuordnen. Die Veloabstellplätze können im Untergeschoss unabhängig der Baubereiche frei angeordnet werden. Die oberirdischen Veloabstellplätze sind im Bereich der Haupteingänge anzuordnen. Im Baugesuchsverfahren ist eine Überdachung der oberirdischen Veloabstellplätze zu prüfen.</p> |
| Öffentliche
Durchwegung | <p>§ 29</p> <p>¹ Die im Situationsplan 1:500 eingetragene, öffentliche Durchwegung steht der Öffentlichkeit zur Verfügung.</p> <p>² Die Breite der öffentlichen Durchwegung gemäss Situationsplan 1:500 muss mindestens 1.50 m betragen. Sie ist rollstuhlgängig, unversiegelt und gut belichtet auszuführen. Die Darstellung im Situationsplan ist schematisch, die genaue Linienführung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.</p> <p>³ Die öffentliche Benutzbarkeit ist mittels Dienstbarkeitsvertrag zu sichern.</p> |

Umwelt, Ver- und Entsorgung

Extensive Heuwiese
mit Saumvegetation
und Vorranggebiet
Siedlungsrand

§ 30

- ¹ Sämtliche Massnahmen innerhalb der extensiven Heuwiese richten sich nach den bewirtschaftungsverträglichen Rahmenbedingungen (Labiola).
- ² Innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Saumvegetation (Lage schematisch) ist eine arten- und strukturreiche Hecke mit Bäumen und Kleinstrukturen zur Förderung der Ökologie und Biodiversität zu erstellen, welche als Übergang und Trittstein zwischen dem Eichwald und der extensiven Heuwiese dient. Im Bereich des Abzweigers Waldweg (LIG 471) in den Kreuzweg (LIG 353) sind für den Veloverkehr uneingeschränkte Sichtverhältnisse zu gewährleisten.
- ³ Des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Vorranggebiets Siedlungsraum (Lage schematisch) dient der Gestaltung eines landschaftlich attraktiven und ökologisch wertvollen Siedlungsraums mittels Anlegen einer Baumreihe mit dazwischenliegenden Kleinstrukturen (z.B. Stein- und Asthaufen).

Ökologischer Aus-
gleich

§ 31

- ¹ Zur Sicherung des ökologischen Ausgleichs und positiven Beeinflussung des Siedlungsklimas sind innerhalb der naturnahen Grünflächen (exkl. Staudenflächen) entsprechende Flächen zu realisieren und nach ihrer Erstellung fachgerecht zu pflegen. Die Spezifizierung richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen (Untergrund, Besonnung, Vernetzung, etc.). Die ökologische Qualität ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.
- ² Maximal 50% der ökologisch wertvoll gestalteten Dachflächen können an die geforderten ökologischen Ausgleichsflächen gemäss §40a BauG angerechnet werden.

Retention

§ 32

- ¹ Ausserhalb der Baubereiche für Gebäude und die Tiefgarage sind Oberflächen zu mindestens 90% unversiegelt auszugestalten. Die standortnahe Retention ist zu gewährleisten und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Energie

§ 33

- ¹ Für die Wärmeerzeugung sind Wärmepumpensysteme (Erdsonde oder Luft-Wasser-Wärmepumpen) oder ökologisch mindestens gleichwertige Lösungen vorzusehen.
- ² Alternativ ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Anschluss an einen Wärmeverbund (Refuna) zu prüfen.
- ³ Die elektrische Hauptverteilung ist so vorzubereiten, dass sie den Bedürfnissen der Elektromobilität entspricht und ein Ausrüsten der Parkfelder mit vernünftigem Aufwand möglich ist.

- § 34**
- Unterflur-
Entsorgungsstelle
- ¹ Die Entsorgung (Kehricht, Grüngut) hat im gemäss Situationsplan 1:500 definierten Bereich (Lage schematisch) zu erfolgen und ist nach Möglichkeit als Unterflur-Entsorgungsstelle auszubilden. Die Entsorgungsinfrastrukturen sind entsprechend der Nachfrage zu dimensionieren und betreffend Ausgestaltung in die Quartiergestaltung einzubetten. Die genaue Lage und Ausgestaltung sind im Baugesuchsverfahren festzulegen.

- § 35**
- Lichtemissionen
- ¹ Die Lichtquellen von öffentlichen und privaten Aussenbeleuchtungen sind so zu konzipieren und einzustellen, dass die Lichtemissionen gegenüber Dritten und der Umwelt minimiert werden.

Qualitätssicherung

- § 36**
- Qualitätserfüllung
und Fachgremium
- ¹ Zur Sicherstellung der Konformität des Baugesuches mit den Zielen des Gestaltungsplans gemäss §5 Abs. 3 BNO kann der Gemeinderat für die Beurteilung des Baugesuches bzw. zur Begleitung des Projektierungsprozesses unabhängige Fachpersonen einsetzen.

- § 37**
- Etappierung
- ¹ Eine Etappierung der Bebauungs- und/oder Umgebungsarbeiten sowie der Erschliessung ist nicht zulässig.

Vollzugs- und Schlussbestimmungen

- § 38**
- Abweichungen
- ¹ Geringfügige Abweichungen vom vorliegenden Gestaltungsplan, die dessen Grundsätzen und Zielen nicht widersprechen sowie keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen tangieren, können vom Gemeinderat bewilligt werden.

- § 39**
- Teilaufhebung GP
Winkel / Kirchacker /
Fessler
- ¹ Die innerhalb des vorliegenden Perimeters des Gestaltungsplanes «Feisler» liegenden rechtskräftigen Inhalte des Gestaltungsplanes «Winkel / Kirchacker / Fessler» (RR 20. Oktober 2004) werden hiermit vollständig aufgehoben.

- § 40**
- Inkrafttreten, Genehmigung
- ¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.
- ² Eine Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.