



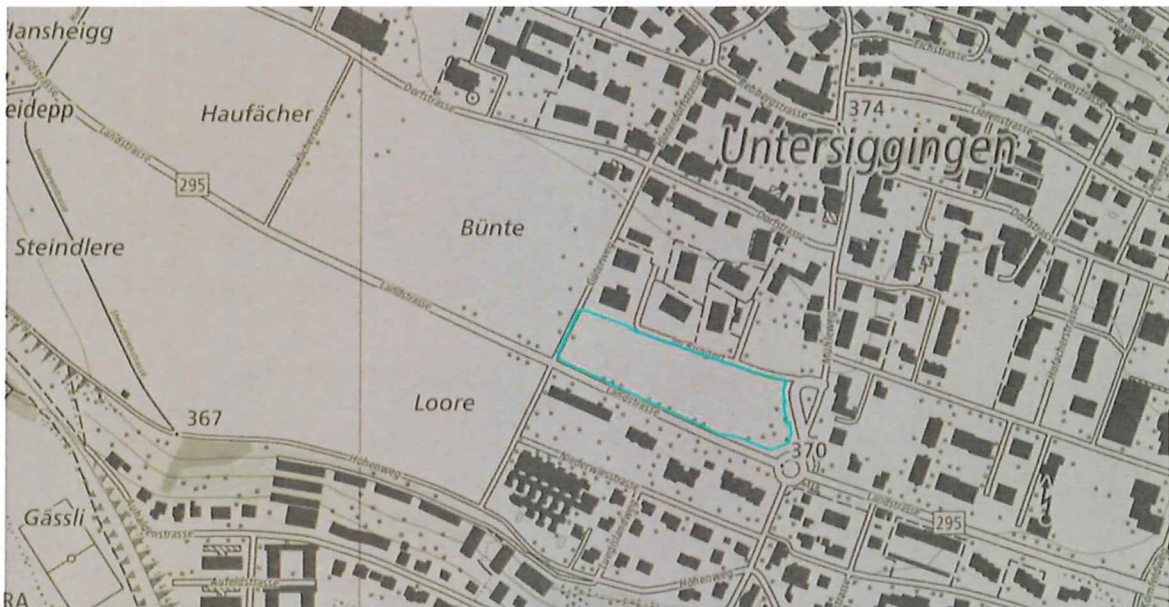
Gestaltungsplan "Im Bungert"

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weiterer Bestandteil des Gestaltungsplans:

- Plan 1:500



Vorprüfungsbericht vom 15. Mai 2023

Mitwirkungsbericht vom 25. April bis 25. Mai 2022

Öffentliche Auflage vom 21. August 2023 bis 19. September 2023

Beschlossen vom Gemeinderat am 20. November 2023

Gemeindeammann:

Adrian Hitz

Gemeindeschreiber:

Stephan Abegg

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigung:

Genehmigungsdatum 29. April 2024
Aarau, den 4. Juni 2024

Erstellt durch:

Abteilung Raumentwicklung BVU

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck und Ziel

¹ Der Gestaltungsplan "Im Bungert" bezweckt die Sicherstellung einer städtebaulich und architektonisch hochwertigen Bebauung mit quartierverträglicher Dichte und ökologisch hochwertigen Freiräumen unter besonderer Berücksichtigung der Lage.

² Die Ziele des Gestaltungsplans sind insbesondere:

- eine gesamthaft geplante nachhaltige Entwicklung des Areals,
- die haushälterische Nutzung des Baulandes,
- die Erstellung von attraktivem Wohnraum,
- eine hohe ortsbauliche, freiräumliche und architektonische Qualität,
- die Vernetzung von Siedlung und Landschaft,
- die gute Integration der Neubauten in die bestehende Situation,
- die attraktive Gestaltung des Raums der Landstrasse am Siedlungsrand,
- die optimale Berücksichtigung des Lärmschutzes,
- die gut auf die Bebauung und den Freiraum abgestimmte Erschliessung.

§ 2 Bestandteile und Grundlagen

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Situationsplan 1:500;
- Sondernutzungsvorschriften.

² Erläuternde Grundlagen zum Gestaltungsplan sind:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV;
- Richtkonzept von Thalmann Steger Architekten AG und arcoplan vom 8.12.2021
- Lärmgutachten von Bakus Bauphysik + Akustik GmbH vom 14.12.2021
- Mobilitätsbericht von Ballmer+Partner AG vom 13.12.2021
- Geologisch-geotechnischer Bericht von Jäckli Geologie AG vom 27.10.2021

§ 3 Perimeter

¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplan umfasst die im Situationsplan 1:500 umrandete Fläche.

§ 4 Richtkonzept

¹ Das Richtkonzept von Thalmann Steger Architekten AG und arcoplan vom 8. Dezember 2021 stellt die räumliche Idee der Siedlungs- und Freiraumgestaltung dar und dient als Grundlage und gutes Beispiel für die Gestaltung der Gebäude und des Freiraums. Es ist für das Bauprojekt beizuziehen.

² Gebäude und Freiräume müssen mindestens eine gleichwertige ortsbauliche, gestalterische und ökologische Qualität aufweisen wie das Richtprojekt.

§ 5 Übergeordnetes Recht

¹ Soweit der Gestaltungsplan keine speziellen Bestimmungen enthält, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung. Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Bundes und des Kantons.

Gebäude

§ 6 Baubereiche

¹ Die Baubereiche und Zwischenbaubereiche sind mit der Anzahl Vollgeschosse und der Gesamthöhe der Gebäude gemäss Plan bestimmt.

² Für die Anzahl Vollgeschosse gelten die im Plan den einzelnen Baubereichen und Zwischenbaubereichen zugeordneten Werte. Innerhalb der Baubereiche, nicht aber der Zwischenbaubereiche, sind Attikageschosse zulässig.

³ Ausserhalb der Baubereiche und Zwischenbaubereiche sind keine weiteren Bauteile, auch keine vorspringenden Gebäudeteile, zugelassen, mit Ausnahme von:

- Bauwerken, die der Erschliessung (z. B. Rampen mit zugehörigen Abschränkungen, Einfahrtsbauwerk in die Tiefgarage) oder der Entsorgung (z. B. Containerplätze) dienen;
- Bauten für den Fuss- und Veloverkehr (z. B. gedeckte und abschliessbare Veloabstellplätze);
- technischen Bauten (z. B. Lüftungsrohre, Lichtschächte etc.);
- Möblierungen für den Aufenthalt von Personen;
- Überdachungen im Warte- und Zirkulationsbereich von Personen.

⁴ Die Gebäude innerhalb der Baubereiche dienen dem Wohnen und dem Wohnen zugehörigen Nutzflächen. In ihnen sind qualitativ hochwertige Mehrfamilienhäuser zu erstellen.

⁵ Im Baubereich E ist im 1. Vollgeschoss eine Gewerbe- und Dienstleistungsfläche von 100 bis 200 m² zu realisieren. In ihr können Ateliers, Läden und Arbeitsplätze mit beschränktem Kundenverkehr (z. B. Kunst-Werkstätten, Co-Working-Spaces) eingerichtet werden.

⁶ Die Zwischenbaubereiche Z dienen gemeinschaftlichen Nutzungen wie Aufenthalts-, Freizeit- und Hobbyräumen sowie zum geschützten Abstellen von Gerätschaften, Velos, Kinderwagen, Zweiradanhängern usw. Sie sind gegenüber den Baubereichen E bis I entlang der Kantonsstrasse in der Situation geringfügig zu staffeln. Die Dächer sind als gemeinschaftliche oder einzelnen Wohnungen zugehörige Pergolas oder als überdeckte, gegen den Strassenlärm abgeschirmte Terrassen und Aussenbereiche zu gestalten und mit geeigneten Pflanzen zu begrünen.

§ 7 Untergeschoss

¹ Das Untergeschoss ist durch Untergeschossbaulinien festgelegt. Innerhalb der von ihnen aufgespannten Fläche müssen mindestens drei 2.0 m x 3.0 m grosse Aussparungen für die Wurzelbereiche von grossen Bäumen und für die Versickerung unbebaut bleiben.

² Im Untergeschoss sind die Sammelgarage sowie weitere Nebenflächen, wie Lager, Kellerräume, Technikräume usw., zu erstellen.

³ Notausgänge, Lichtschächte sowie Bauten für die Lüftung, Versickerung und dergleichen dürfen auch ausserhalb der Untergeschossbaulinien erstellt werden. Gegenüber der Landstrasse (K114) haben sie den gesetzlichen Strassenabstand von 6.0 m einzuhalten.

§ 8 Gestaltung der Gebäude

¹ Die Gebäude sind mit Bezug auf ihre bauliche und landschaftliche Umgebung architektonisch gut mit Flachdächern zu gestalten. Soweit diese nicht als begehbare Terrassen ausgebildet oder für Photovoltaikanlagen genutzt werden, sind sie extensiv zu begrünen.

² Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept einzureichen, mit dem das Erreichen einer hohen architektonischen Qualität gemäss § 1 Abs. 2 nachgewiesen wird.

³ Die Wohnungen sind in der Regel mehrseitig auszurichten und die privaten Aussenräume als Loggien in die Gebäude zu integrieren und auf die siedlungsinternen Aussenräume auszurichten.

⁴ Die Gebäude sind mit Öffnungen zu gestalten, deren dezente horizontale Verschiebungen spielerisch die markanten Flächen gliedern.

⁵ Die Attikageschosse sind gegen Norden hin im Grundriss und in der Gestaltung von den Vollgeschossen abzusetzen.

Freiraum

§ 9 Strassenraum der Landstrasse (K114)

¹ Die fünf Gruppen à drei Schwarzpappeln entlang der Landstrasse sind zu erhalten.

² Es sind Massnahmen zu treffen, damit die Wurzelbereiche, die Stämme und die Kronen während der Bauzeit vor Beschädigungen geschützt sind. Dennoch oder aus anderen Gründen absterbende Bäume sind auf Kosten der Bauherrschaft zu ersetzen.

³ Die bestehende Retentionsanlage ist nach den Vorgaben des Kantons auf Kosten der Bauherrschaft an die Überbauung anzupassen.

§ 10 Siedlungsinterne Aussenräume

¹ Für die Freiraumgestaltung dient das Richtkonzept gemäss § 4 als Grundlage und gutes Beispiel.. Mit Bezug darauf sind in einem detaillierten Umgebungsplan zum Baugesuch die Nutzung, Wegestruktur, Aufenthaltsbereiche, Bepflanzung, Materialien, Formgebung und Ausstattung auszuweisen.

² Die privaten und die gemeinschaftlich nutzbaren Aussenflächen sind zu differenzieren und die Baum-, Gehölz- und Heckenarten sowie die Beläge sind ihren unterschiedlichen Funktionen und Nutzweisen entsprechend zu wählen. Jedem Bereich sind besonnte und beschattete Sitzgelegenheiten zuzuordnen.

³ Der gemeinschaftliche Aussenbereich "Bellevue" ist als ruhiger, mit zahlreichen hochstämmigen und alterungsfähigen Bäumen beschatteter Treffpunkt, Erholungs- und Aufenthaltsbereich im Übergang zur Landwirtschaftszone zu gestalten und zu unterhalten.

⁴ Die Spiel- und Erholungsbereiche sind als offener, gemeinschaftlicher, und für alle Altersgruppen und für vielfältige Spiele nutzbarer Freiraum mit ebenen Wiesenflächen, intensiv begrünten Baum- und Buschbestandenen Wiesenhügeln sowie chaussierten Bereichen zu gestalten und zu pflegen.

⁵ Die Spiel- und Erholungsbereiche gemäss Abs. 4 sind nach den aktuellen Empfehlungen über kindergerechte Wohnumfelder der verschiedenen Altersgruppen auszustatten und hinreichend mit standortheimischen Bäumen und Büschen zu beschatten. Die Ausstattung und Bepflanzung ist mit dem Bauprojekt auszuweisen.

⁶ Die naturnahen Vorgärten sind ökologisch wertvoll zu gestalten, zu bepflanzen und fachgerecht zu pflegen. Für die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Hecken sind optisch und räumlich wirksame, standortheimische Arten zu wählen und mit dem Bauprojekt auszuweisen.

⁷ Die privaten Gartenflächen sind in einer Tiefe von 4.0 bis 7.0 m anzuordnen. Sie dürfen weder eingezäunt oder ummauert noch mit dichten Hecken eingefriedet werden. Ein lockerer und transparenter Saum aus Sträuchern, Büschen und einzelnen Hochstämmern ist zu deren Abgrenzung zulässig.

⁸ Die Kosten für die Anlage und Pflege der Aussenräume sind auf die einzelnen Baubereiche nach einer privatrechtlichen Regelung zu verteilen. In dieser sind auch die Nutzweisen, die Abgrenzungen und die zulässigen Einfriedungen gestützt auf den Umgebungsplan näher zu definieren.

Erschliessung und Parkierung

§ 11 Erschliessung

¹ Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Verkehr hat über die im Situationsplan 1:500 eingetragene Ein- und Ausfahrt ab der Strasse "Im Bungert" in die Sammelgarage zu erfolgen.

² Der im Situationsplan festgelegte öffentlich nutzbare Weg ist mit einem Hartbelag zu versehen und mindestens 3.50 m breit anzulegen. Die Nutzbarkeit ist grundeigentumsverbindlich mit Grundbucheintrag sicherzustellen. Der Dienstbarkeitsvertrag muss bei der ersten Baueingabe vorliegen. Unterhalt und Erneuerung richten sich nach kantonalem Recht

³ Die im Situationsplan festgelegten Notzufahrtswege sind in einer Breite von mindestens 2.00 m mit einem Hartbelag und in einer Breite von weiteren 1.50 m mit einem Schotterrasen auszuführen. Sie müssen ebenfalls für Umzüge, Notfälle und dergleichen mit LKW befahrbar sein.

⁴ Die arealinternen Wege und die Gebäudezugänge haben eine durchschnittliche Mindestbreite von 2.00 m und eine Steigung von maximal 6 % aufzuweisen. Ein Befahren von Motorfahrzeugen ab dem Güterweg und ab dem Mühleweg ist zu verunmöglichen.

⁵ Alle Wege sind so zu gestalten, dass sie für alle Nutzer/-innen (Kinder, Ältere, Personen mit Bewegungshilfen oder Kinderwagen) einfach, gefahrlos und hindernisfrei benutzt werden können. Ihre Darstellung im Plan ist symbolisch. Die genaue Linienführung wird im Bauprojekt festgelegt.

⁶ Die den Gestaltungsplanperimeter querenden Leitungen sind soweit notwendig auf Kosten der Bauherrschaft für die Neubebauung anzupassen.

§ 12 Bushaltebereich

¹ Der Bushaltebereich ist als Tor zur Siedlung mit der für die Busbetriebe notwendigen und den Fahrgästen dienenden Infrastruktur gemäss einer Vereinbarung zwischen der Bauherrschaft und der Gemeinde neu zu gestalten und zu unterhalten.

² Der Bushaltebereich ist von der Gemeinde gemäss den Anforderungen an den hindernisfreien Zugang (VAböV) und den einschlägigen Normen (insbesondere VSS 640 075 „Hindernisfreier Verkehrsraum“) mit niveaugleichem Ein- und Ausstieg zu realisieren.

³ Unter Einbezug der Busbetriebe ist bei der Gestaltung auf Übersichtlichkeit, Erscheinungsqualität, angemessenen Witterungsschutz, Sitz- und Abstellgelegenheiten, einheitliche und zeitgemässe Signalitik sowie bescheidene Bodenversiegelung besonders zu achten.

§ 13 Parkierung von Personenwagen

¹ Die Parkierung von Personenwagen hat in der Sammelgarage im Untergeschoss zu erfolgen.

² Oberirdische Parkfelder sind nur für Besucher/-innen und für den Güterumschlag in den im Situationsplan festgelegten Bereichen zulässig. Der Belag ist versickerungsfähig zu gestalten und die Parkfelder für Besucher/-innen sind mit Bäumen zu beschatten.

³ Im Untergeschoss sind die Parkfelder für die Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung unterzubringen. Ihre Anzahl richtet sich nach § 43 BauV und § 52 BNO und wird auf maximal 150 plafoniert. Davon sind mindestens 8 behindertengerecht auszuführen und es sind die Voraussetzungen zu schaffen, dass Auflademöglichkeiten für Elektroautos gemäss Ausbaustufe B SIA-Merkblatt 2060 zur Verfügung gestellt werden können.

⁴ Die Sammelgarage hat an geeigneten Stellen Tageslicht einzulassen.

§ 14 Parkierung von Fahrrädern usw.

¹ Die Anzahl Abstellplätze für Fahrräder ist gemäss der Norm VSS 40 065 zu ermitteln.

² 10% der Fahrradabstellplätze sind als Kurzzeitabstellplätze, primär ausgerichtet auf die Bedürfnisse von Besucherinnen und Besuchern, zu erstellen. Diese sind in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen.

³ 90% der Fahrradabstellplätze sind wohnungszugehörig. Sie sind für die Baubereiche A bis D hauptsächlich im 1. Vollgeschoss von Baubereich D und in den im Plan festgelegten Bereichen sowie für die Baubereiche E bis I in den Zwischenbaubereichen Z sowie ergänzend dazu in der Sammelgarage abschliessbar anzuordnen. Eine angemessene Anzahl dieser Abstellplätze ist für Spezialfahrzeuge wie Anhänger, Cargovelos, Kinderwagen etc. zu bemessen.

⁴ Bei den wohnungszugehörigen Abstellplätzen sind für jeden Baubereich Lademöglichkeiten für Elektrovelos vorzusehen. Diese müssen bei der Kapazität des Stromnetzes, der Leitungs- und Steckdosenplanung sowie mit einem Systems zur Regelung des Strombezugs berücksichtigt werden.

⁵ In der Sammelgarage im Untergeschoss sind mindestens 15 Abstellplätze für Motorräder bereitzustellen.

§ 15 Mobilitätskonzept

¹ Mit einem Mobilitätskonzept ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen, wie die Erreichbarkeit und Verkehrserschliessung mit verschiedenen Mobilitätsformen, Versorgungsangeboten und entsprechender Infrastruktur nachhaltig, ressourcenschonend und flexibel gefördert wird.

² Für die Förderung ist das Mobilitätsmanagement in Planungsprozessen von neuen Arealen von EnergieSchweiz (MIPA) vom Mai 2014 wegleitend beizuziehen.

Umwelt

§ 16 Lärm

¹ Damit die Anforderungen von Art. 30 Lärmschutz-Verordnung (LSV) eingehalten werden, muss vorbehaltlich von Abs. 2 und 3 an sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Wohnräumen eine Gesamtdämpfung von mindestens 21 dB(A) zwischen der Kantonsstrasse K 114 (Landstrasse) und dem Empfangspunkt in der Mitte des offenen Fensters erreicht werden.

² Bei durchgehenden Wohn-/Essbereichen, welche auf der komplett lärmabgewandten Seite ein genügend grosses Lüftungsfenster (5% der Bodenfläche) aufweisen, sind stärker belastete Zweitfenster, welche die Anforderungen von Abs.1 nicht einhalten, im Sinne von Ausnahmen für kleine Teile (Art. 30 LSV) zulässig.

³ In den Attikageschossen sind pro Wohneinheit bei einem zusätzlichen lärmempfindlichen Raum, stärker belastete Zweitfenster zulässig, sofern dieser Raum über ein genügend grosses Lüftungsfenster (5% der Bodenfläche) verfügt, bei dem die Gesamtdämpfung von mindestens 21 dB(A) gegenüber der Kantonsstrasse K 114 (Landstrasse) eingehalten werden kann.

⁴ Jede Wohneinheit hat über einen gut vom Strassenverkehrslärm der Kantonsstrasse geschützten privaten Aussenbereich (Loggia, Balkon, Terrasse) zu verfügen.

⁵ Betriebsräume gemäss Art. 2 Abs. 6 Bst. b LSV müssen mindestens ein genügend grosses Lüftungsfenster (5% der Bodenfläche) aufweisen, bei welchem eine Gesamtdämpfung von mindestens 14 dB(A) gegenüber der Kantonsstrasse K 114 (Landstrasse) eingehalten

werden kann, oder sie müssen über eine kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung verfügen.

⁶ In den Baubereichen der Häuser E bis I hat die Schalldämmung der Aussenbauteile bei lärmempfindlichen Wohn- und Betriebsräumen, welche zur Kantonsstrasse ausgerichtet sind, den erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181 zu genügen.

⁷ Reflexionen an den Fassaden der Zwischenbaubereiche Z und die Lärmausbreitung von der Zu- und Wegfahrt in die Sammelgarage sind mit geeigneten Materialien und geeigneter Gestaltung möglichst gering zu halten.

§ 17 Energie, Ökologie

¹ Die Gebäude haben eine effiziente und ökologisch ausgerichtete Energieversorgung aufzuweisen. Sie sind so zu erstellen, dass Ressourcen geschont und energiesparende Materialien eingesetzt werden. Wegleitend hat ein bewährter Nachhaltigkeitsstandard zur Anwendung zu kommen, beispielsweise der SIA- Effizienzpfad Energie oder der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS. Eine Zertifizierung ist nicht erforderlich.

§ 18 Versickerung

¹ Die Einleitung von unverschmutztem Dach- und Sickerwasser in die Kanalisation ist zu vermeiden. Es ist mit geeigneten Massnahmen ausserhalb des Untergeschosses sowie im Bereich der Aussparungen für Bäume (§ 8 Abs.1) dem Grundwasser zuzuführen.

² Bei den Aussenräumen gemäss § 12 Abs. 3 bis 7, die über dem Untergeschoss liegen, muss sichergestellt werden, dass versickertes Wasser schadlos bis in die Gebäudehinterfüllung gelangen kann. Diese muss mit gut durchlässigem Kiessand erstellt werden.

³ Regenwasser, welches nicht versickert werden kann, ist im Sinne von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes vom 24. Januar 1991 (SR 814.20) und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans abzuleiten.

§ 19 Entsorgung und Versorgung

¹ Für den im Gestaltungsplangebiet anfallenden Kehrriecht sind an den im Situationsplan bezeichneten Lagen gut in die Umgebung integrierte Entsorgungsstellen zu schaffen, die genügend Platz für die Beschickung und für die Entleerung durch Müllfahrzeuge aufweisen.

² In der Nähe der Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage ist eine Sammelstelle mit Paketboxen und einem geeigneten Platz für die Beschickung und Leerung durch Fahrzeuge zu schaffen.

Schlussbestimmungen

§ 20 Verfahren

¹ Zur Beurteilung der Übereinstimmung eines Baugesuchs mit den Zielen und Anforderungen des Gestaltungsplans kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten einholen.

§ 21 Genehmigung

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

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

