



C. Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:500

Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom: 8. Juni 2022

Öffentliche Auflage vom: 24. Juli bis: 25. Juli 2022

Beschlossen vom Gemeinderat am: 7. August 2023

Der Gemeindeammann:



Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 5. Juni 2024
Aarau, den 9. September 2024
Abteilung Raumentwicklung BVU

Erstellungsdatum:

28. Juni 2021

C. Sondernutzungsvorschriften

§ 1 Ziel und Zweck

1 Der Gestaltungsplan „Hubel“ sichert eine städtebaulich, architektonisch hochwertige und harmonische Überbauung des Planungsperimeters, mit angemessener Verdichtung und Rücksichtnahme auf die umliegende Bebauungsstruktur.

2 Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan sind folgende Punkte sicherzustellen:

- Erstellung einer städtebaulich und architektonisch gut gestalteten Überbauung
- Rücksichtnahme auf den Kontext (das umliegende Quartier)
- Aufwertung des Strassenraums der Luzernerstrasse
- Schaffung von Aussenräumen mit hoher Qualität und hohen ökologischen Werten
- unterirdische Parkierung, mit Ausnahme der Besucherparkplätze
- Überbauung mit hohem Nachhaltigkeitsgrad, bezüglich Energie und Biodiversität

Der Gestaltungsplan gilt als Ergänzung zu den gesetzlichen Bestimmungen.

§ 2 Bestandteile und Geltungsbereich

1 Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

2 Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplan sind:

- Planungsbericht

3 Bei den im Situationsplan mit „Lage schematisch“ bezeichneten Elementen besteht zu Gunsten der weiteren Projektierung ein Handlungsspielraum bezüglich der definitiven Lage und Abmessung des Standorts.

C. Sondernutzungsvorschriften

- § 3 Perimeter** Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Plan bezeichnete Perimeterfläche.
- § 4 Verhältnis zur Grundordnung**
- 1 Soweit mit dem Situationsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Schöffland, insbesondere die Vorschriften der Zone W2.
 - 2 Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs – und Umweltschutzgesetzgebung.
- § 5 Baubereiche**
- 1 Der Gestaltungsplan beinhaltet vier Baubereiche, wobei die westlichen zwei Baubereiche eine abweichende Gesamthöhe zur Bau- und Nutzungsordnung aufweisen. Die Baubereiche ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände.
 - 2 Die oberirdischen Gebäude sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche 1 bis 4 anzuordnen.
 - 3 Ausserhalb der Baubereiche sind nur Dachvorsprünge, technisch oder betrieblich bedingte Bauten, Kleinbauten oder Vorrichtungen sowie Elemente der Freiraumgestaltung zulässig, die nicht innerhalb der Baubereiche erstellt werden können. Für diese gelten die Vorgaben gemäss §12.
 - 4 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Baubereichs für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten anzuordnen.

C. Sondernutzungsvorschriften

- § 6 Ausnützungsziffer** 1 Die maximale Ausnützungsziffer auf dem Planungsperimeter beträgt 0.70. Das sind total 4'158m² anrechenbare Geschossfläche.
- § 7 Nutzung** 1 Das Gestaltungsplangebiet dient hauptsächlich der Wohnnutzung. Stilles, nicht störendes Gewerbe (Dienstleistung) ist in allen Baufeldern möglich.
- 2 Das Erdgeschoss im Baubereich 1 ist zwingend gewerblich zu nutzen. Wohnnutzung im Erdgeschoss im Baufeld 1 ist nicht erlaubt.
- § 8 Gesamthöhe** 1 Für die Baubereiche gelten folgende Gesamt- und Fassadenhöhen:
- Baufeld 1: max. 12.00 m
 - Baufeld 2: max. 12.00 m
 - Baufeld 3: max. 9.00 m
 - Baufeld 4: max. 9.00 m
- 2 Die maximalen Gesamthöhen dürfen nicht überschritten werden. Ausgenommen sind Dachaufbauten wie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie, Kamine, Liftüberfahrten sowie technische Aufbauten (z.B. Zu- und Abluftfassung). Sie dürfen die jeweilige maximale Gesamthöhe um maximal 1.50 m überschreiten
- § 9 Pflichtbaulinie Baubereich 1** 1 Entlang der Pflichtbaulinie zum Hubelweg kann über die gesamte Fassadenhöhe max. 0.60m von der Pflichtbaulinie ins Innere des Baubereiches zurückgewichen werden.

C. Sondernutzungsvorschriften

§ 10 Dächer

- 1 Im Gestaltungsplangebiet sind für Neubauten nur Flachdächer zulässig.
- 2 Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen genutzt werden, naturnah zu begrünen.
- 3 Dachaufbauten sind in Grösse und Anzahl auf das Notwendige zu beschränken und nicht direkt am Dachrand anzuordnen.

§ 11 Gesamtwirkung

- 1 Die Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu gestalten, dass eine einheitliche und gute Gesamtwirkung entsteht.
- 2 Das Farb- und Materialkonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen. Zusätzlich sind für wesentliche Fassaden- und Aussenbauteile Bemusterungen der Bauverwaltung einzureichen.
- 3 Ein Signaletikkonzept für Strassenreklame, Gebäudebeschriftung, Orientierungstafeln und dergleichen ist zusammen mit dem Baugesuch einzureichen.
- 4 Die Beleuchtung des Freiraums ist auf das funktional notwendige zu beschränken, sodass sie zu möglichst geringen negativen ökologischen Auswirkungen führt. Die Einzelheiten werden im Baubewilligungsverfahren geregelt.

C. Sondernutzungsvorschriften

§ 12 Gesamtanforderungen an die Bauten

- 1 Die Bauten müssen sorgfältig gestaltet werden, mit einem ruhigen und aufeinander abgestimmten Erscheinungsbild. Dabei haben die Ausformung der Baukörper, die Fassadengliederung, die Materialisierung und die Farbgebung nach einem einheitlichen Gestaltungsprinzip zu erfolgen.
- 2 Auszubilden sind die Gebäude in einem muralen Charakter mit erdigen und natürlichen Farbtönen.

§ 13 Gestaltungsanforderungen an den Freiraum

- 1 Der gesamte Freiraum zwischen den Gebäuden soll eine hohe Aufenthalts- und eine überzeugende gestalterische Qualität aufweisen.
- 2 Grundsätzlich hat die Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern, Wildpflanzen und Bäumen zu erfolgen. Dabei sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ausreichend dimensionierte Humusstärken und Baumgruben nachzuweisen.
- 3 Für die im Situationsplan bezeichneten drei Einzelbäume sind hochstämmige, optisch und räumlich wirksame Bäume zu bepflanzen.
- 4 Die Bereiche «ökologische Aufwertung» entlang der östlichen Parzellengrenze sind für die Neupflanzung der Hecke vorgesehen. Dabei ist eine Zusammenarbeit mit dem Natur- und Vogelschutzverein Schöftland vorgesehen, bei welchem auch die bedarfsgerechten Massnahmen gegen Vogelschlag diskutiert werden.
- 5 Die als gemeinschaftlichen Aussenräume bezeichneten Flächen dienen den Bewohnern als gemeinschaftlichen Aussenbereich. Diese Flächen werden mit einer hohen Aufenthalts- und Gestaltungsqualität ausgeführt und sind mit altersgerechten Erschliessungen, Sitzgelegenheiten und Sonnenschutz auszustatten.

C. Sondernutzungsvorschriften

6 Das arealinterne Fusswegnetz besteht aus mindestens 2.00 Meter breiten Wegen, welche für Kinderwagen, Gehhilfen usw. gut befahrbar sind. Dabei sind die Zugangswege zu den gedeckten Veloabstellplätzen bei den Hauseingängen behindertengerecht auszubilden

7 Die befestigten Flächen dienen der Anlage von Wegen und Plätzen mit Hartbelägen. Sie sind wasserdurchlässig zu gestalten.

8 Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan mit Detailangaben für das ganze Gestaltungsplangebiet einzureichen und von der Gemeinde Schöffland genehmigen zu lassen.

§ 14 Abgrabungen und Stützmauern

1 Abgrabungen sind auf ein Minimum zu reduzieren. Das natürliche Terrain muss ablesbar sein.

2 Stützmauern sind grundsätzlich zu vermeiden. Ist es punktuell nicht anders möglich, so sind die Stützmauern aus Natursteinen auszubilden und auf ein Minimum zu beschränken.

§ 15 Erschliessung für den motorisierten Verkehr

1 Die Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Einstellhalle erfolgt nur via Hubelweg an der im Situationsplan gekennzeichneten Stelle.

2 Ab dem Hubelweg bis zur Parzelle Nr. 562 ist entlang der Grenze zur Parzelle Nr. 2227 zwischen Grenze und Baubereich 3 ein 4m breiter Landstreifen zur Ausübung des Fusswegrechts und für eine allfällige Neuerschliessung der Parzellen Nrn. 562, 561 558 und 557 von jeglichen Bauten und Anlagen freizuhalten.

C. Sondernutzungsvorschriften

§ 16 Parkierung für Personenwagen

- 1 Die Parkplätze sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Oberirdische Parkplätze für Besucher und Kunden sind in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen vorzusehen.
- 2 Die Berechnung der maximalen Anzahl Parkplätze ergibt sich aus der VSS-Norm 40281.
- 3 Bei den unterirdischen Abstellplätzen sind technische Voraussetzungen zur Nachrüstung mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu schaffen.
- 4 Der Zugang zu den Wohnungseingängen ist von den oberirdischen Besucherparkplätzen behindertengerecht zu gestalten.

§ 17 Parkierung für Velos und Motorräder

- 1 Die Anzahl Abstellplätze für Motorräder beträgt minimal 10% der Anzahl zu erstellender Parkfelder für Personenwagen.
- 2 Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach der VSS-Norm.
- 3 Die gedeckten Veloabstellplätze sind im Situationsplan bezeichneten Bereich oder im Bereich der gemeinschaftlichen Aussenräume anzuordnen und in die übergeordnete Freiraumgestaltung einzubinden. Es ist eine kompakte Anordnung der Abstellplätze anzustreben. In den Gebäuden sind ausreichend Veloabstellplätze für die Bewohner anzuordnen und Anschlussmöglichkeiten für Ladestationen für die E-Mobilität vorzusehen.
- 4 Die genaue Lage und Anzahl der Veloabstellplätze sind im Baugesuch nachzuweisen.

C. Sondernutzungsvorschriften

- § 18 Versickerung** 1 Das innerhalb des Perimeters anfallende Regenabwasser ist mit geeigneten Massnahmen für Retention und Versickerung dem Grundwasser zuzuführen, sofern dies die Hanglage zulässt.
- § 19 Entsorgung** 1 Der Containerabstellplatz ist am Hubelweg bei der Tiefgarage-
neinfahrt anzuordnen. Die exakte Platzierung ist mit der Bauverwal-
tung abzusprechen.
- § 20 Lärm** 1 Lärmempfindliche Räume, wie Schlafzimmer, sind entweder
auf der Lärm abgewandten Gebäudeseite anzuordnen, oder durch
geeignete bauliche oder gestalterische Massnahmen gegen Lärm
abzuschirmen.
- § 21 Inkrafttreten** 1 Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in
Kraft.



B. Situationsplan 1:500

gemäss § 21 BauG

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Sondernutzungsvorschriften

Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom: 8. Juni 2022

Öffentliche Auflage vom: 24. Juni bis: 25. Juli 2022

Beschlossen vom Gemeinderat am: 7. August 2023

Der Gemeindeammann:



Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 5. Juni 2024
Aarau, den 9. September 2024
Abteilung Raumentwicklung BVU

Erstellungsdatum:

28. Juni 2021

Genehmigungsinhalt

Perimeter

 Baubereich

----- Baubereich für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten

 Pflichtbaulinie

- • • • • Fusswegverbindungen (Lage schematisch)

↔ Ein- Ausfahrt Tiefgarage

 Containerplatz neben Garageneinfahrt

befestigte Fläche
(Lage schematisch)

 befestigte Fläche wasserdurchlässig
(Lage schmatisch)

 begrünte Fläche (Lage schematisch)

 Bereich für gemeinschaftliche Aussenräume
(Lage schematisch)

 Bereich ökologische Aufwertung / Ersatz
Hecke
(Lage schematisch)

Genehmigungsinhalt

⊕ Hochstammbaum
(Lage schematisch)

 Bereich oberirdische Parkierung
(Lage schematisch)

 Bereich Veloabstellplätze (gedeckt)
(Lage schematisch)

Gehölzpflanzen
(Lage schematisch)

Orientierungsinhalt

Abzubrechende Bauten

 Umriss Richtprojekt ober- /unterirdisch,
Stand 27.04.2021

--- Grenzabstand Zonenkonform

Waldabstand 18m

Waldabstand für Kleinbauten 8m

Freihaltebereich für allfällige
Neuerschliessung & Fussweg

