



Kanton Aargau

Gemeinde Wettingen



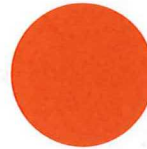
GESTALTUNGSPLAN «St. Bernhard / Rebbergstrasse»

Sondernutzungsvorschriften

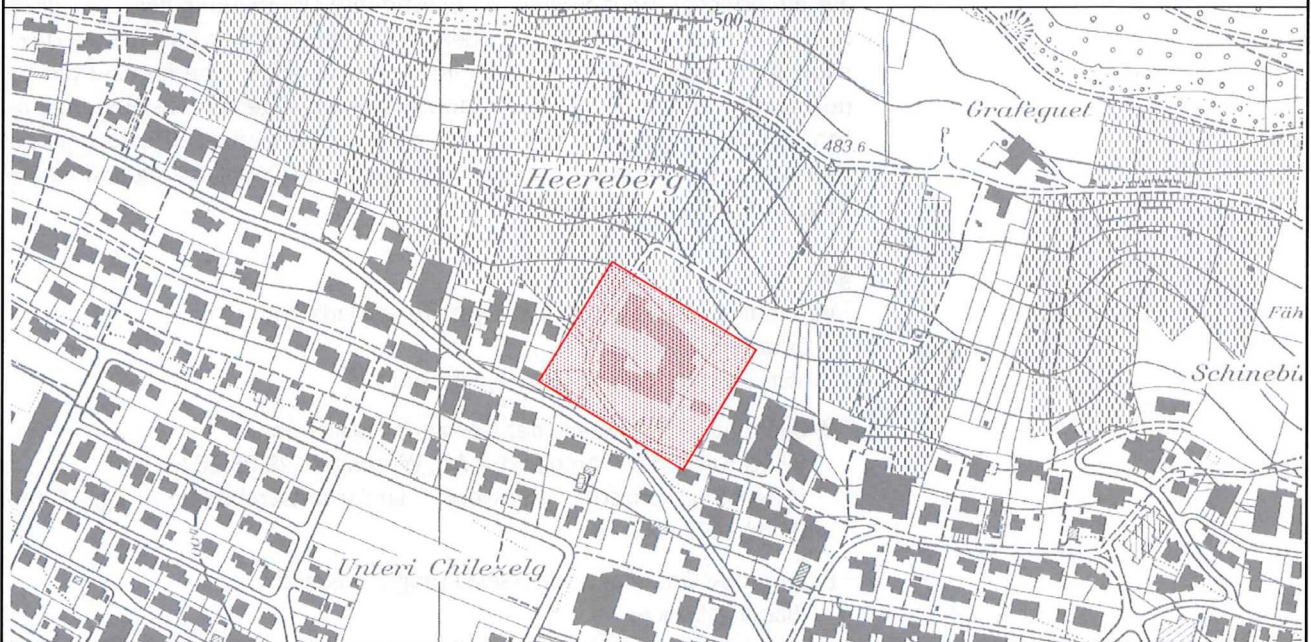
Gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes

- Situationsplan 1:500 (verbindlich)
- Richtprojekte Architektur und Freiraum (wegleitend)
- Planungsbericht (orientierend)



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Kantonale Vorprüfung	Mitwirkung	Öffentliche Auflage	Beschlussfassung	Genehmigung
Mitwirkung vom	12. Mai bis 12. Juni 2023			
Vorprüfungsbericht vom:	2. Februar 2023			
Öffentliche Auflage vom:	18. August bis 18. September 2023			
Beschlossen vom Gemeinderat am:	4. April 2024			
Gemeindeammann:		Gemeindeschreiber:		
Genehmigungsvermerk: Genehmigung durch den Vorsteher des Departements Bau, Verkehr und Umwelt Genehmigungsdatum 18.12.2024				
Aarau, den 04.03.2025		Projekt-Nr. WE3844	Name	Dok.-Nr. 14.01.07
Abteilung Raumentwicklung BVU		Projekt	DUS	21.02.2020
KIP SIEDLUNGSPLAN AG		Verfasst	DUS	12.01.2024
SIEDLUNGSPLAN		Geprüft	KEL	12.01.2024

KIP
SIEDLUNGSPLAN

KIP SIEDLUNGSPLAN AG
5610 Wohlen Stegmattweg 11 T 056 618 30 10 kip.siedlungsplan@kip.ch www.kip.ch

Der Gemeinderat Wettingen erlässt über das Gebiet "St. Bernhard / Rebbergstrasse", gestützt auf § 21 und § 25 Abs. 3 lit. a das Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV). Als Bemessungsgrundlage für die Messweisen und Baubegriffe gelten in Übereinstimmung mit § 64 Abs 1^{bis} die Bestimmungen gemäss Anhang 1 der BauV (Regelungen der IVHB).

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Ziel und Zweck

¹ Der Gestaltungsplan St. Bernhard / Rebbergstrasse schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine in den Sondernutzungsvorschriften und dem Situationsplan 1:500 definierte, gestalterisch hochstehende und auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte Überbauung gemäss Zielsetzungen in § 12^{bis} Abs. 2 BNO. Er bezweckt eine sorgfältig konzipierte Überbauung mit eigener Charakteristik im steilen Gelände, eine fein auf die Topographie und den Grenzbereich zum Kulturland abgestimmte Aussenraumkonzeption, die Raumsicherung für eine zweckmässige Offenlegung des Herrenbergbachs sowie eine gesamthaft geplante Erschliessung und Parkierung ab der Rebbergstrasse.

§ 2

Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Situationsplan 1:500
- Vorliegende Sondernutzungsvorschriften

² Wegleitende Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Richtprojekt, KMP Architektur AG, Wettingen, 29.03.2022
- Umgebungskonzept, grünwerk1 landschaftsarchitekten ag, Olten, 04.04.2022

³ Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht

§ 3

Verhältnis zur
Grundordnung

¹ Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen enthält, gelten die Bestimmungen der allgemeinen Nutzungsplanung der Gemeinde Wettingen.

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 die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Perimeterfläche.

Bau- und Gestaltungsvorschriften

§ 5

Baubereich Gebäude

¹ Gebäude und Gebäudeteile sind ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche A und B zulässig. Unter Vorbehalt von Abs. 2 dürfen keine Gebäude oder Gebäudeteile über die Baubereiche hinausragen.

² Nicht an den Baubereich gebunden sind Gebäude im Zusammenhang mit § 6 SNV, Elemente der Aussenraumgestaltung (u.a. §§ 13ff SNV) und Entsorgung (z.B. Mauern, Treppen, Rampen, Sitzgelegenheiten, Einfriedungen, gedeckte Veloabstellplätze, Containerabstellplätze, Lüftungsschächte, etc.), Stützmauern nach § 12 SNV sowie Elemente im Zusammenhang mit dem Bereich Trafostation nach § 24 SNV.

§ 6

Baubereich Untergeschosse, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten

¹ Untergeschosse, Unterniveaubauten sowie unterirdische Bauten dürfen die Baubereiche Gebäude nur innerhalb des im Situationsplan mit „Baubereich Untergeschosse, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten“ gekennzeichneten Bereichs überschreiten. Davon ausgenommen sind Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der bestehenden Trafostation.

² Talseitig im Vorplatz-/Ankunftsbereich sind Abgrabungen zwischen den Gebäudekörpern auf der gesamten Länge zulässig.

³ In den Bereichen über den Untergeschossen, unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten, welche bepflanzt sind, ist ein genügender Wurzelraum vorzusehen. In Bereichen mit Baumpflanzungen ist eine Mindestüberdeckung von 1m zu gewährleisten.

§ 7

Anrechenbare Geschossfläche

¹ Pro Baubereich Gebäude A und B sind die nachstehenden maximalen anrechenbaren Geschossflächen aGF unter Berücksichtigung der Nichtanrechenbarkeit von Dach-, Attika- und Untergeschossen gemäss § 34 Abs. 1 BNO zugelassen:

Baubereich	aGF [m ²]
A	1'655
B	1'630
Total Perimeter	3'285

² Diese Flächen gelten als Kontingente pro Baubereich. Soweit die Qualitätsvorgaben in § 10 SNV nicht nachteilig beeinflusst werden, ist eine Übertragung von Geschossflächen zwischen den zwei Baubereichen im Umgang von maximal 5% möglich.

§ 8

Vollgeschosszahl

¹ Es dürfen höchstens 2 Vollgeschosse realisiert werden.

§ 9

Bauweise

¹ In den einzelnen Baubereichen sind jeweils zwei terrassierte Gebäudekörper zu erstellen. Die Unterteilung hat im Bereich für Wohnhöfe zu erfolgen. Eine Reduktion des Gebäudeabstands ist zwischen den beiden terrassierten Gebäudekörpern pro Baubereich auf minimal 5.0m ist zulässig.

² Zur Gliederung der Fassadenflucht sind auf den Ost- und Westseiten der Gebäudekörper auf jedem Geschoss eingeschossige erkerartige Auskragungen zu erstellen (ausgenommen untersten Gebäudeeinheiten mit Terrasse pro terrassiertem Gebäudekörper). Sie sind geschosshoch (Oberkant Gebäude) auszugestalten und seitlich mit optisch wirksamen Fenstern zu versehen. Die Tiefe der erkerartigen Auskragungen ist pro Fassade einheitlich zwischen 1.50 und 2.00m zu wählen.

Bereich für Wohnhöfe

³ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiche für Wohnhöfe dienen der Trennung der beiden Gebäudekörper pro Baubereich gemäss § 9 Abs. 1 SNV und können als private Aussenbereiche für die oben angrenzenden Wohneinheiten ausgestaltet werden. Werden die Flächen nicht als private Aussenbereiche realisiert, sind sie in die Umgebung im Sinne des Freiraums Mitte gemäss § 14 SNV zu gestalten. Zusätzlich sind die zwei Gebäudekörper pro Baubereich über den Bereich für Wohnhöfe mit einer minimalen Durchgangsbreite von 1.50m zu verbinden. Eine zurückhaltende Überdachung des Durchgangs ist zulässig. Zur Abgrenzung der allfällig privaten Aussenbereiche zum Erschliessungsbereich sind nur Pflanzelemente bzw. dafür notwendige Stützelemente (bspw. Rankgerüst Kletterpflanzen) zugelassen.

§ 10

Gestaltung und Form der Bauten und Anlagen

¹ Für alle Gebäudeteile innerhalb der Baubereiche für Gebäude ist eine sorgfältig aufeinander abgestimmte volumetrische und architektonische Gestaltung sicherzustellen, die zu einer sehr guten Gesamtwirkung führt. Es sind klar strukturierte Volumetrien, ruhige Erscheinungsformen sowie gut aufeinander und auf das landschaftlich attraktive Umfeld abgestimmte Farben und Materialien zu realisieren.

² Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind nur Flachdächer mit oder ohne Attika zugelassen. Technisch bedingte Dachaufbauten sind so in die Gebäude- und Dachgestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

³ Die Dächer der Gebäudekörper (exkl. Vordächer bei Terrassen) sind extensiv zu begrünen, solange sie nicht als begehbare Terrassen genutzt werden. Werden Solaranlagen erstellt, sind diese in kombinierter Form mit einer Dachbegrünung (Solargründach) auszugestalten. Es ist eine Substratstärke von mindestens 10cm vorzusehen, sodass nebst den optischen auch die ökologischen Funktionen erbracht werden können.

⁴ Als Terrassenabschluss gegen aussen (seitlich, talseits) sind optisch wirksame, begrünte Pflanztröge vorzusehen. Von der Pflicht ausgenommen sind jeweils die untersten Gebäudeeinheiten mit Terrasse pro terrassiertem Gebäudekörper.

⁵ Die Richtprojekte Architektur und Umgebung gemäss § 2 Abs. 2 SNV dienen als Beurteilungsgrundlage für architektonische Qualität und Städtebau sowie die Qualität der Freiraumgestaltung. Sie haben keine direkte Rechtsverbindlichkeit. Sie sind richtungsweisend bei der weiteren Projektierung bzw. bei der Auslegung der Sondernutzungsvorschriften beizuziehen. Die Neubauten und Freiräume müssen mindestens eine gleichwertige städtebauliche, gestalterische und ökologische Qualität aufweisen wie im Richtprojekt.

§ 11

Fassaden

¹ Die Fassaden sämtlicher Gebäude müssen bezüglich Farbgebung und Materialisierung untereinander abgestimmt werden.

² Die Fassaden sind betreffend Materialisierung und/oder Farbgebung zu gliedern. Die Farbe hat einen erdigen Charakter aufzuweisen. Reines Weiss, kühle und süsslich wirkende Pastelltöne sowie starkbunte Farben sind zu vermeiden.

³ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens (Baufreigabe) ist ein Farb- und Materialkonzept für die wesentlichen Aussenfassadenelemente der Gebäude in den Baubereichen A und B einzureichen sowie eine Bemusterung vor Ort vorzunehmen.

Aussenraum

§ 12

Strassenabstand Stützmauern

¹ Im Sinne eines einheitlichen Strassenbildes ist die Erstellung von Stützmauern direkt an den Strassenrand der umliegenden Gemeindestrassen (Herrenbergweg, Rebbergstrasse, Zufahrt Rebgebiet gemäss § 25 SNV) zulässig.

§ 13

Freiraum Ost

¹ Der Freiraum Ost dient als mit Bäumen durchsetzte Grünfläche für die Bewohnerinnen und Bewohner der Gebäude im Gestaltungsplanareal. Anlagen zur Durchwegung, bekieste Flächen, Pflanzflächen, einfache Rankgerüste und Pergolas sowie Sitzelemente sind zulässig. Versiegelte Hartflächen (exkl. Chaussierung) und Randabschlüsse sind, ausgenommen die Flächen für die Fussgänger- und Veloverbindung nach § 23 Abs. 2 SNV, nicht zulässig. Für die Ansaat der Wiesen ist ein einheimisches und standortgerechtes Saatgut, bzw. Schnittgut zu verwenden. Der erste Schnitt im Jahr erfolgt erst nach dem Versamen der vorhandenen Pflanzenarten.

§ 14

Freiraum Mitte

¹ Der Freiraum Mitte dient der Verzahnung der angrenzenden Landschaft im Kulturland mit dem Baugebiet.

² Der Bereich ist, ausgenommen von für die Bepflanzung notwendige Rankkonstruktionen, von Bauten und Anlagen freizuhalten. Die Rankkonstruktionen sind mit standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen. Zusätzliche Bäume (Typ Hofbaum) lockern den Bereich Freiraum Mitte auf. Die Fläche ist als artenreiche Blumenwiese zu begrünen. Für die Ansaat ist ein einhei-

misches und standortgerechtes Saatgut, bzw. Schnittgut zu verwenden. Der erste Schnitt im Jahr erfolgt erst nach dem Versamen der vorhandenen Pflanzenarten.

§ 15

Freiraum Heeren-
bergbach

¹ Der Freiraum Heerenbergbach ist, soweit nicht für die Gewährleistung der Bachöffnung gemäss § 29 SNV, zur Gewährleistung der Erschliessung der Parzellen Nrn. 4598 und 4700 gemäss Dienstbarkeiten sowie für die Zufahrt (siehe § 25 Abs. 1 SNV) beansprucht, als begrünte Fläche, durchsetzt mit locker verteilten und einheimischen Wildsträuchern und Uferbäumen zu bepflanzen. Die detaillierte Festlegung der Bepflanzung erfolgt im Rahmen des Umgebungsplans.

² Unter Vorbehalt von § 30 Abs. 4 SNV sind Gestaltungs-, Weg- und Terrainelemente gemäss Freiraum Ost gemäss § 13 SNV zulässig. Thematische Spieleinrichtungen wie Hüpfsteine, Balancierbalken, Kies- und Sandflächen und dergleichen sind zulässig (Thema Bach, Rebhang).

³ Versiegelte Hartflächen (exkl. Chaussierung) und Randabschlüsse sind nicht zulässig. Davon ausgenommen ist die Erstellung der Zufahrt zum Rebgebiet, der Rangierbereich Rebbewirtschaftung gemäss § 26 SNV sowie die Gewährleistung der Dienstbarkeit nach § 25 Abs. 1 SNV.

⁴ Für die Ansaat der Wiesen und Blumenrasen ist ein einheimisches und standortgerechtes Saatgut, bzw. Schnittgut zu verwenden. Der erste Schnitt im Jahr erfolgt erst nach dem Versamen der vorhandenen Pflanzenarten.

§ 16

Massgebendes Ter-
rain

¹ Als massgebendes Terrain werden die im Situationsplan 1:500 dargestellten Höhen festgelegt. Massgebende Höhen sowie die in § 17 SNV beschriebenen Terrainveränderungen beziehen sich auf dieses Terrain.

§ 17

Terrainveränderun-
gen

¹ Terrainveränderungen im Zusammenhang mit dem Freiraum müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen. Das gestaltete Terrain in den Freiräumen Ost, Mitte sowie Heerenbergbach ist durch sanftes Nivellieren so zu gestalten, dass das Durchlaufen des Hanges in Bezug auf das angrenzende Kulturland ablesbar ist. Davon ausgenommen sind weitergehende Terrainveränderungen im Zusammenhang mit der Öffnung des Heerenbergbachs sowie der Erstellung der Zufahrt nach § 25 SNV. Abgrabungen gegenüber dem massgebenden Terrain entlang der Seitenfassade der Gebäude sind auf der ganzen Länge zulässig, sofern dadurch ein abgestimmter Übergang zu den Höhen in den Perimeterrandbereichen geschaffen wird. Dabei sind Abgrabungen des Untergeschosses bei guter Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild bis auf max. 50% der Gebäudeabwicklung zulässig.

² Im Freiraum Mitte sind Stützmauern nicht zulässig.

³ Im Freiraum Ost sowie dem Freiraum Heerenbergbach sind Terrainelemente wie Mauern mit einer maximalen Höhe bis 60 cm über Terrain in Form von Natursteinmauern (Trockenmauern) zulässig (kein Blocksteinwurf). Im Freiraum Heerenbergbach sind zudem höhere Stützmauern im Zusammenhang mit der Strassenerschliessung bzw. der Bachöffnung zulässig. Stützmauern, die in Zusammenhang mit der Strassenerschliessung oder der Bachöffnung stehen, können als begrünte Betonmauern erstellt werden.

§ 18

Privater Aussenraum

¹ Private Aussenräume sind nur als begehbare Terrassen innerhalb des Gebäudekörpers und im „Bereich für Wohnhöfe“ gemäss § 9 Abs. 3 SNV zulässig.

§ 19

Siedlungsrand

¹ Die durchgrünzten Freiräume innerhalb des Perimeters sind Teil des Übergangsbereichs zwischen Siedlung und Landschaft (Siedlungsrand). Die Gestaltung des Aussenraums am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Ein abrupter Übergang zwischen Siedlungsgebiet und Kulturland ist zu vermeiden.

§ 20

Einzelbaum

¹ An den im Situationsplan bezeichneten Standorten mit Einzelbäumen sind optisch und räumlich wirksame, standortgerechte Bäume zu pflanzen.

² Im Freiraum Mitte und im Ankunftsbereich sind Hofbäume, im Freiraum Heerenbergbach sind Uferbäume und im Freiraum Ost sind hochstämmige Obst-/ Nussbäume zu pflanzen. Die genauen Standorte und Arten sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im detaillierten Umgebungsplan festzulegen.

Erschliessung

§ 21

Erschliessungsanlagen für Wohnungen

¹ Die Erschliessungsanlagen für Wohnungen sind innerhalb der Baubereiche anzuordnen. Die Wohneinheiten sind durch ein zentrales, mittig im Gebäude liegendes Treppen-/Liftsystem zu erschliessen.

² Das Treppensystem ist gegen oben teilweise offen (Innenhöfe) zu gestalten. Die Innenhöfe sind mittels Kletter- und Trogbepflanzung zu begrünen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein detailliertes Begrünungskonzept vorzulegen.

³ Die Zugänge zu den einzelnen Gebäuden hat an den im Situationsplan 1:500 gezeigten Standorten zu erfolgen. Die hangseitig gelegenen Gebäude sind über die Bereiche Wohnhöfe zu erschliessen.

§ 22

Erschliessung / Parkierung MIV

¹ Die motorisierte Arealerschliessung hat von der Rebbergstrasse über die im Situationsplan 1:500 bezeichnete neuen private Erschliessungsfläche bzw. die Zu- und Wegfahrt zur unterirdischen Parkierungsanlage nach Abs. 3 zu erfolgen.

² Die Erstellung des erforderlichen Parkfelderangebots ist ausserhalb des Baubereichs für Gebäude nur im Baubereich für Untergeschosse, Unterverbaubauten und unterirdische Bauten zulässig. Davon ausgenommen sind Parkfelder für die Besucherparkierung, welche im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereich „Parkfelder Besucher“, anzuordnen sind.

³ Die Zu- und Wegfahrt zur unterirdischen Parkierungsanlageliegt im gemäss Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereich. Die definitive Lage wird im Rahmen des Bauprojekts festgesetzt.

§ 23

Langsamverkehr

¹ Für Zweiradfahrzeuge sind in jedem Baubereich an gut zugänglicher Stelle genügend gedeckte Abstellplätze gemäss VSS-Norm SN 640 065 zu realisieren und genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen vorzusehen. Die Infrastruktur für die Kurzzeitparkierung ist, abgestimmt auf die Aussenraumgestaltung, in die Gebäudekörper bzw. die unterirdische Parkierungsanlage einzugliedern oder im Bereich der neuen privaten Erschliessungsfläche nach § 22 Abs. 1 SNV vorzusehen.

² Die im Situationsplan 1:500 eingezeichnete „Fussweg- und Veloverbindung“ stellt die Erreichbarkeit der oberen Ebene des Vorplatz- / Ankunftsbereichs nach § 27 SNV bzw. die Hauszugänge nach § 21 Abs. 3 SNV ab dem übergeordneten Strassennetz für den rollenden Langsamverkehr sicher. Die Erstellung als versiegelte Hartfläche ist zulässig.

§ 24

Bereich Trafostation

¹ Der im Situationsplan 1:500 eingezeichnete „Bereich Trafostation“ dient solange nötig, entsprechend den bestehenden Servituten „ID.002-1955/069163“ und „ID.002-1955/069165“ dem Bestand, Betrieb und Zugang zur Trafostation. Der Zugang ist freizuhalten. Flächen, die nicht für die Trafostation bzw. deren Erschliessung dienen, sind zu begrünen.

§ 25

Zufahrt Rebgebiet

¹ Die Zufahrt zum bergseitig gelegenen Rebgebiet ist gemäss Festlegung im Situationsplan 1:500 zu gewährleisten. Diese dient zudem, solange gültig, der Erschliessung der Parzellen Nrn. 4598 und 4700 gemäss Dienstbarkeiten „ID.002-1955/023332“ (Fuss- und Fahrwegrecht, beschränkt) und „ID.002-1955/032637“ (Fuss- und Fahrwegrecht).

² Als Grundbegegnungsfall ist das Kreuzen von landwirtschaftlichen Fahrzeugen mit Fussgängern bei langsamer Fahrgeschwindigkeit (20 km/h) mit resultierender Breite von 3.70m in den Geraden sicherzustellen. Die Befahrbarkeit mit einem Lastwagen ist zu gewährleisten. Mittels einer Ausweichstelle ist die Möglichkeit für das Kreuzen von zwei landwirtschaftlichen Fahrzeugen bei langsamer Fahrgeschwindigkeit (20 km/h) zu schaffen.

³ Die erforderliche Fläche ist asphaltiert auszuführen.

⁴ Der von der Rebzufahrt ausgehende minimale Strassenabstand für Bauten und Anlagen beträgt 1m. Davon ausgenommen sind Stützmauern gemäss § 12 SNV.

⁵ Die genaue Lage ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

⁶ Zur Einbettung der Zufahrt in die Umgebung können gegenüber den nordwestlich angrenzenden Parzellen ausserhalb des Perimeters, in Absprache mit den angrenzenden Grundeigentümern, Begrünungsmassnahmen vorgesehen werden.

§ 26

Rangierbereich Rebbewirtschaftung

¹ Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Rangierbereich Rebbewirtschaftung dient als Bewirtschaftungs- und Wendeplatz für das angrenzende Rebgebiet. Ist der Rangierbereich für die beschriebene Bewirtschaftung nicht mehr notwendig, ist er unter Berücksichtigung der Gewährleistung der Dienstbarkeit gemäss § 25 Abs. 1 SNV in die Gestaltung des Freiraums Heerenbergbach zurückzuführen.

² Der Bereich ist als versickerungsfähige Fläche auszugestalten.

³ Der Wildparkierung auf der Fläche (bspw. Spaziergänger Lägerhang) ist mit geeigneten Massnahmen proaktiv zu begegnen.

§ 27

Vorplatz-/Ankunftsbereich

¹ Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Vorplatz-/Ankunftsbereich dient der Adressierung der Überbauung sowie der Erschliessung der Gebäude für den Langsamverkehr (im Bereich der neuen privaten Erschliessungsfläche auch für den MIV) und ist als halböffentlicher Raum mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität zu erstellen. Er stellt zusätzlich das verbindende Element zwischen den talseitigen Gebäudekörpern dar.

² Der Vorplatz-/Ankunftsbereich gliedert sich in zwei Ebenen. Die neue private Erschliessungsfläche nach § 22 Abs. 1 SNV liegt ca. auf Ebene Rebbergstrasse und wird durch die Stützmauer der unterirdischen Parkierungsanlage (vgl. § 6 Abs. 2 SNV), vom restlichen Bereich, welcher auf Ebene des ersten Vollgeschosses der talseitigen Gebäudekörper liegt, abgeschlossen.

Bereich für Aufenthalt

³ Die beiden Ebenen nach Abs. 2 sind im „Bereich für Aufenthalt“ gemäss Situationsplan 1:500 mit Treppen, ergänzt mit attraktiven Aufenthaltsorten, zu verbinden. Die Aufenthaltsorte sind mit bepflanzten Rabatten zu gliedern, mit Sitzgelegenheiten zu möblieren und mit schattenspendenden Bäumen zu versehen.

⁴ In Zusammenhang mit den Abgrabungen nach § 6 Abs. 2 SNV ist eine Stützmauer von mehr als 1.80m Höhe zulässig.

§ 28

Sichtzone

¹ Die Einhaltung der notwendigen Sichtzonen bei der neuen privaten Erschliessungsfläche sowie dem Knoten Rebbergstrasse/Zufahrt Rebland ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen. Es gilt eine Nutzungsbeschränkung gemäss § 42 BauV.

Umwelt, Ver- und Entsorgung

§ 29

Offenlegung Heerenbergbach

¹ Die bestehende Sauberwasserleitung (Fortführung Bach Heerenberg) ist innerhalb des Perimeters, soweit möglich, offenzulegen. Der genaue Bach-

verlauf, die offengelegten und eingedolten Abschnitte sowie die Tiefenlage werden im auszuarbeitenden Bauprojekt bestimmt.

§ 30

Freihaltebereich
Gewässer

¹ Der im Situationsplan 1:500 festgelegte Freihaltebereich Gewässer sichert den Raumbedarf des Heerenbergbachs innerhalb des Perimeters.

² Innerhalb des Freihaltebereichs Gewässer ist die Erstellung von Bauten und Anlagen, mit Ausnahme von Abs. 3 untersagt, soweit sie nicht für Offenlegung des Heerenbergbachs gemäss § 29 SNV erforderlich sind.

³ Die gemäss Situationsplan 1:500 vorgesehenen Zufahrtsbereiche gemäss § 25 SNV sind mit den damit zusammenhängend notwendigen Bauten und Anlagen innerhalb des Freihaltebereichs Gewässer zulässig. Mit Ausnahme der Querungsbereiche ist ein Abstand von 3m zwischen Strassenrand und Gerinnesohle des offenen Baches zu gewährleisten.

⁴ Nach erfolgter Umsetzung des Gewässerraums für den Heerenbergbach im Rahmen des kantonalen Wasserbauprojekts oder einer Revision der allgemeinen Nutzungsplanung gilt für den Freihaltebereich Gewässer in Abweichung von Abs. 2 folgende Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen:

- Flächen liegen im Gewässerraum: Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV
- Flächen liegen nicht im Gewässerraum: Bestimmungen nach § 15 SNV

§ 31

Energie

¹ Auf den geeigneten Dachflächen können Anlagen für die Nutzung von erneuerbaren Energien erstellt werden.

² Um eine zeitgemässe und nachhaltige Bebauung zu gewährleisten wird mindestens der Minergie-Standard verlangt. Davon abgewichen werden kann, wenn die Gebäude nachweislich höchstens 80% des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 der Energieverordnung (EnergieV) benötigen und den Wärmebedarf für das Warmwasser mehrheitlich mit erneuerbarer Energie decken.

³ Die elektrische Hauptverteilung ist so vorzubereiten, dass sie den Bedürfnissen der Elektromobilität entspricht und ein Nachrüsten der Parkfelder mit einer ausreichenden Anzahl Steckdosen für Elektrofahrzeuge mit vernünftigen Aufwand möglich ist. Im Minimum ist Ausbaustufe C1 gemäss SIA Merkblatt 2060 zu realisieren.

§ 32

Aussenbeleuchtung

¹ Die Beleuchtung der Erschliessungsbereiche sowie des Freiraums Ost soll sparsam und angemessen und nach den Standardregeln gegen die Lichtverschmutzung erfolgen.

- § 33**
- Entsorgungsstelle ¹ Für die Abfallentsorgung sind in ungefährer Lage gemäss Situationsplan 1:500 Entsorgungsinfrastrukturen zu erstellen, welche entsprechend der Nachfrage dimensioniert und betreffend Ausgestaltung in die Quartiergestaltung eingebettet sind. Entsorgungsstellen sind nur unterirdisch oder in das Gebäude integriert zulässig. Die genaue Lage und Ausgestaltung werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im detaillierten Umgebungsplan festgelegt. Eine bauliche Integration in die Anlagen der Trafostation ist möglich.
- ² Von der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Lage kann abgewichen werden (Anordnung namentlich im Bereich des neuen privaten Erschliessungsbereichs bzw. in die unterirdische Parkieranlage), wenn im Rahmen des Baugesuchsverfahrens eine gestalterisch und betrieblich gleichwertige Lösung nachgewiesen werden kann.

Vollzugs- und Schlussbestimmungen

- § 34**
- Etap pierung ¹ Eine Etap pierung in der Realisierung ist nicht zulässig.
- § 35**
- Qualitätssicherung ¹ Zur Sicherstellung der Konformität der Baugesuche mit den Zielen des Gestaltungsplanes sowie von § 12^{bis} BNO ist das Baugesuch durch die Ortsbildkommission der Gemeinde Wettingen zu prüfen. Die Beurteilungskriterien richten sich nach § 15e BauV.
- ² Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojekts. Ein detaillierter Umgebungsplan ist im Rahmen des Baugesuchs einzureichen.
- § 36**
- Inkrafttreten, Genehmigung ¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.
- ² Eine Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

GESTALTUNGSPLAN "St. Bernhard / Rebbergstrasse"

Gemäss § 21 BauG

SITUATION 1:500

weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes
- Sondernutzungsvorschriften (verbindlich)
- Planungsbericht (orientierend)



Kantonale Vorprüfung	Mitwirkung	Öffentliche Auflage	Beschlussfassung	Genehmigung
----------------------	------------	---------------------	------------------	-------------



Stegmattweg 11
5610 Wohlen
www.kip.ch

Tel. 056 / 618 30 10
Fax 056 / 618 30 11
kip.siedlungsplan@kip.ch

Projekt Nr. WE3844	Datum : 12.01.2024 Plan Nr. : 02.01.06 Format : 30/84	Projekt : DUS Gezeichnet : WYS Geprüft : DUS	A: B: C:
------------------------------	---	--	----------------

Mitwirkung vom:	12. Mai bis 12. Juni 2023
Vorprüfungsbericht vom:	2. Februar 2023
Öffentliche Auflage vom:	18. August bis 18. September 2023
Beschlossen vom Gemeinderat am:	4. April 2024
Gemeindeammann:	Gemeindeschreiber:

Genehmigung: Genehmigung durch den Vorsteher des Departements Bau, Verkehr und Umwelt
Genehmigungsdatum 18.12.2024
Aarau, den 04.01.2025
Abteilung Raumentwicklung BVU

Legende Situation

Genehmigungsinhalt

• • • • •

Rot

Rot

Rot

Grün

Grün

Grün

4xx.00

Grün

Schwarz

Blau

Blau

Braun

Rot

Rot

Braun

Beige

Orange

Schwarz

Blau

Rot

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Schwarz

Rot

Rot

Rot

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Grün

Perimeter

Baubereich Gebäude A und B

Baubereich Untergeschosse, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten

Bereich für Wohnhöfe

Freiraum Ost

Freiraum Mitte

Freiraum Heerenbergbach

Massgebendes Terrain mit Höhe in m ü.M.

Einzelbaum (Lage schematisch)

Zugang Gebäude (Lage schematisch)

Parkplätze Besucher (Lage schematisch)

Zu- und Wegfahrt unterirdische Parkierungsanlage (Lage schematisch)

Bereich Trafostation

Fuss- und Veloverbindung (Lage schematisch)

Zufahrt Rebgebiet (Lage schematisch)

Neue Erschliessungsfläche, privat

Vorplatz - / Ankunftsgebiet (Lage schematisch)

Rangierbereich Rebbewirtschaftung

Bereich für Aufenthalt (Lage schematisch)

Freihaltebereich Gewässer

Entsorgungsstelle (Lage schematisch)

Entsorgungsstelle (Lage schematisch)

Entsorgungsstelle (Lage schematisch)

Entsorgungsstelle (Lage schematisch)

Entsorgungsstelle (Lage schematisch)

Entsorgungsstelle (Lage schematisch)

Entsorgungsstelle (Lage schematisch)

Entsorgungsstelle (Lage schematisch)

Entsorgungsstelle (Lage schematisch)

Entsorgungsstelle (Lage schematisch)

Entsorgungsstelle (Lage schematisch)

Entsorgungsstelle (Lage schematisch)

Entsorgungsstelle (Lage schematisch)

Entsorgungsstelle (Lage schematisch)

Entsorgungsstelle (Lage schematisch)

Entsorgungsstelle (Lage schematisch)

Entsorgungsstelle (Lage schematisch)

Entsorgungsstelle (Lage schematisch)

Entsorgungsstelle (Lage schematisch)

Entsorgungsstelle (Lage schematisch)

Entsorgungsstelle (Lage schematisch)

Entsorgungsstelle (Lage schematisch)

Entsorgungsstelle (Lage schematisch)

Orientierungsinhalt

Grau

Grau

Blau

Blau

Gelb

Gelb

Schwarz

Schwarz

Orange

Orange

Rot

Bestehende Gebäude

Hochbauten Richtprojekt

Neue Linienführung Heerenbergbach offen / eingedolt gem. Vorprojekt

Sauberwasserleitung neue Lage

Rückbau Bauten und Anlagen

Aufhebung Zufahrt Alterszentrum

Bestehende Trafostation

Vermassung

Dienstbarkeit / Wegrecht

Rand Zufahrt Rebgebiet bei Strassenbreite von 3.70m

