



Gemeinde Schmiedrued

## Gestaltungsplan Kehrmatt

gemäss § 21 BauG

### Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV (erläuternd)
- Richtprojekt der sattlerpartner architekten + planer AG inkl. Richtprojekt Umgebung vom 03.03.2022 (erläuternd)

Vorprüfungsbericht vom 11. April 2023

Mitwirkungsbericht vom 5. Oktober 2020 (Kap. 7.2.1 Planungsbericht)

Öffentliche Auflage vom 26. Mai 2023 bis 26. Juni 2023

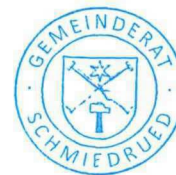
Beschlossen vom Gemeinderat am: 01. Juli 2024

Frau Gemeindeammann:

Marijese Loosli

Gemeindeschreiber:

Raphael Huber



Genehmigt durch den Kanton am:

Genehmigung durch den Vorsteher des  
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 17. Februar 2025

Aarau, den 11. April 2025

Abteilung Raumentwicklung BVU

## Impressum

|                  |                                                            |
|------------------|------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber     | Jenny Steiger Immobilien AG, Sommerweid 17, 6362 Stansstad |
| Bearbeitung      | Romano Richter, David Frey                                 |
| Version          | 3.1                                                        |
| Datum / Referenz | 04. Mai 2023 / RIO                                         |
| Auftrags-Nr.     | 4143XRP103.401                                             |
| Dateiname        | 230504_SNV_Beschlussexemplar.docx                          |

## Versionenübersicht

| Version | Datum      | Kommentar/Mutation                                                     | Status                                                |
|---------|------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1.0     | 17.06.2019 |                                                                        | Entwurf                                               |
| 1.1     | 24.06.2019 |                                                                        | Entwurf zur Diskussion mit Gemeinderat                |
| 1.2     | 10.07.2019 | § 10 Abs. 1 präzisiert, § 12 Abs. 2 ergänzt                            | Entwurf                                               |
| 1.3     | 13.01.2020 | Anpassungen gestützt auf Besprechungen mit Gemeinde und Fachgutachter  | Entwurf                                               |
| 1.4     | 29.01.2020 | Anpassungen gestützt auf Besprechung vom 17.01.2020                    | Entwurf zur Vorprüfung und Mitwirkung                 |
| 2.0     | 29.10.2020 | Überarbeitung gestützt auf fachliche Stellungnahme                     | Entwurf                                               |
| 2.1     | 01.07.2021 | Anpassungen gemäss Sitzung vom 27.04.2021 und 22.06.2021               | Entwurf zur Vernehmlassung Gemeinderat                |
| 3.0     | 03.03.2022 | Anpassungen gemäss Fachgutachten Husistein vom 16.11.2021              | Entwurf zur Vernehmlassung Gemeinderat                |
| 3.1     | 04.05.2023 | Überarbeitung gemäss abschliessender Vorprüfbericht vom 11. April 2023 | Entwurf zur öffentlichen Auflage<br>Beschlussexemplar |

## Inhaltsverzeichnis

|      |                                              |   |
|------|----------------------------------------------|---|
| 1    | Allgemeine Bestimmungen .....                | 4 |
| § 1  | Zweck .....                                  | 4 |
| § 2  | Bestandteile .....                           | 4 |
| § 3  | Perimeter .....                              | 4 |
| § 4  | Verhältnis zum übergeordneten Recht .....    | 4 |
| § 5  | Privatrechtliche Regelungen .....            | 4 |
| 2    | Bebauung .....                               | 5 |
| § 6  | Baubereiche für Gebäude .....                | 5 |
| § 7  | Gesamthöhe .....                             | 5 |
| § 8  | Geschossflächen und Wohneinheiten .....      | 5 |
| § 9  | Dachgestaltung .....                         | 6 |
| § 10 | Farbgebung .....                             | 6 |
| 3    | Verkehr .....                                | 6 |
| § 11 | Erschliessung .....                          | 6 |
| § 12 | Parkierung .....                             | 6 |
| 4    | Umgebung .....                               | 7 |
| § 13 | Terrainveränderungen .....                   | 7 |
| § 14 | Umgebungsplan und Bepflanzung .....          | 7 |
| § 15 | Strassenraum Kehrmatt .....                  | 7 |
| § 16 | Abstandsbereiche für Gebäude .....           | 8 |
| § 17 | Fusswegverbindung .....                      | 8 |
| § 18 | Siedlungsrand .....                          | 8 |
| § 19 | Spiel- und Begegnungsbereich .....           | 8 |
| § 20 | Standort Entsorgung .....                    | 8 |
| 5    | Umwelt und Energie .....                     | 9 |
| § 21 | Energie .....                                | 9 |
| 6    | Qualitätssicherung .....                     | 9 |
| § 22 | Gestaltung der Bebauung und Umgebung .....   | 9 |
| 7    | Schlussbestimmungen .....                    | 9 |
| § 23 | Inkrafttreten / Änderung und Aufhebung ..... | 9 |

## 1 Allgemeine Bestimmungen

### § 1

#### Zweck

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan Kehrmatt bezweckt eine besonders gute Einpassung der Überbauung in die landschaftlich sensible Hanglage im Einflussbereich des alten Dorfkerns von Schmiedrued und des Weilers Löören. Mit dem Gestaltungsplan sollen insbesondere eine starke Durchgrünung, eine gute Anbindung für Fussgänger in Richtung Ortskern sowie eine optimale Gestaltung des Siedlungsrandes und des Übergangs zum Kulturland sichergestellt werden.

### § 2

#### Bestandteile

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Teilen:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

<sup>2</sup> Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Richtprojekt der sattlerpartner architekten + planer AG inkl. Richtprojekt Umgebung vom 03.03.2022

### § 3

#### Perimeter

<sup>1</sup> Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans Kehrmatt umfasst die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Perimeterfläche.

### § 4

#### Verhältnis zum übergeordneten Recht

<sup>1</sup> Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen enthält, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Schmiedrued, insbesondere die Vorschriften der Wohnzone.

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

### § 5

#### Privatrechtliche Regelungen

<sup>1</sup> Die Nutzungen der erforderlichen Gemeinschaftsanlagen (z.B. Spiel- und Begegnungsbereich, arealinterne Fusswege, Standort Entsorgung) sind durch grundbuchlich gesicherte Dienstbarkeiten sicherzustellen, die vor Erteilung einer Baubewilligung vorliegen müssen.

## 2 Bebauung

### § 6

#### Baubereiche für Gebäude

<sup>1</sup> Gebäude inkl. Klein- und Anbauten sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche für Gebäude A bis D zu erstellen.

<sup>2</sup> Nicht an die Baubereiche gebunden sind:

- a) Elemente der Freiraumgestaltung und Entsorgung sowie Hauszüge (z.B. Sitzgelegenheiten, Treppen, Stützmauern, Containerabstellplätze)
- b) Nicht überdeckte Parkierungsflächen

<sup>3</sup> Innerhalb des Baubereichs C kann der Gebäudeabstand über Eck auf bis zu 3 m reduziert werden, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

<sup>4</sup> Es sind nur Ein- oder Doppel-Einfamilienhäuser zulässig.

### § 7

#### Gesamthöhe

<sup>1</sup> Die maximalen Gesamthöhen betragen für den

- Baubereich A 11.0 m
- Baubereich B 12.0 m
- Baubereich C 10.0 m
- Baubereich D 9.0 m

<sup>2</sup> Treten talseitig vier Vollgeschosse in Erscheinung, darf die Grundfläche des obersten Vollgeschosses höchstens 60 % der Fläche der unteren Vollgeschosse aufweisen. Zudem ist das oberste Vollgeschoss bergseitig anzuordnen. Der Rückversatz gegenüber der Talseite hat mindestens 2.0 m zu betragen.

<sup>3</sup> Die zurückversetzten Vollgeschosse der Gebäude im Baubereich A sind talseitig anzuordnen. Der Rückversatz hat mindestens 2.0 m zu betragen.

### § 8

#### Geschossflächen und Wohneinheiten

<sup>1</sup> Die maximal zulässigen, anrechenbaren Geschossflächen betragen für den

- Baubereich A 880 m<sup>2</sup>
- Baubereich B 1'200 m<sup>2</sup>
- Baubereich C 650 m<sup>2</sup>
- Baubereich D 450 m<sup>2</sup>

Eine Übertragung von maximal 5% der jeweiligen Flächenkontingente von einem grösseren Baubereich auf einen kleineren Baubereich ist zulässig.

<sup>2</sup> Im Baubereich A sind mindestens 4, im Baubereich B mindestens 5, in den Baubereichen C mindestens 3 und im Baubereich D mindestens 2 Wohneinheiten zu realisieren.

## **§ 9**

### **Dachgestaltung**

<sup>1</sup> Für Gebäude sowie Klein- und Anbauten sind nur Flachdächer zulässig.

<sup>2</sup> Mit Ausnahme von begehbaren Terrassen und von Anlagen zur Energiegewinnung sind sämtliche Flachdächer extensiv zu begrünen.

<sup>3</sup> Wenn ein zurückversetztes oberstes Vollgeschoss erstellt wird, ist dieses farblich oder durch eine andere Materialität der Fassade, resp. Holzverschalung abzusetzen.

## **§ 10**

### **Farbgebung**

<sup>1</sup> Für die alle Fassaden sind einheitlich dezente, unauffällige (Erdtöne) Farben zu wählen. Grelle und blendende Farben sind nicht zulässig.

<sup>2</sup> Mit der Baueingabe ist ein Farb- und Materialkonzept einzureichen. Änderungen gegenüber dem Konzept sind nur in Absprache mit der Bauverwaltung vor der Bauausführung zulässig.

## **3 Verkehr**

## **§ 11**

### **Erschliessung**

<sup>1</sup> Auf der Strasse Kehrmatt ist anstelle des bestehenden Wendekreises eine Wendeanlage für 8-m-Lastwagen zu realisieren. Dabei ist auf eine sorgfältige Einpassung ins Gelände und in die Umgebung zu achten. Die Realisierung hat spätestens mit der Überbauung der angrenzenden Baubereiche zu erfolgen.

<sup>2</sup> Die Dimensionierung des Trottoirs entlang der Eggschwilstrasse erfolgt in Abstimmung mit der Fortsetzung des Gehwegs in Richtung Ortskern (Gemeindeprojekt). Das Trottoir ist spätestens mit der Überbauung der angrenzenden Baubereiche zu realisieren.

## **§ 12**

### **Parkierung**

<sup>1</sup> Sämtliche Pflichtparkfelder für Bewohner sind in Tiefgaragen, in den Gebäuden integriert oder in Anbauten im Sinne von § 19 BauV anzuordnen.

<sup>2</sup> Als Autoeinstellräume genutzte Anbauten sind sorgfältig ins Gelände und in die Umgebung zu integrieren und müssen mit dem Gebäude harmonieren.

<sup>3</sup> Für Stützmauern, Böschungen und ungedeckte Parkfelder ist unter Vorbehalt der relevanten Sichtzonen ein Strassenabstand von mindestens 50 cm einzuhalten.

## 4 Umgebung

### Terrainveränderungen

#### § 13

<sup>1</sup> Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit den Nachbarn abzusprechen und zu koordinieren. Terrassierungen sollen sich harmonisch und über die Parzellengrenzen hinweg in das Landschaftsbild einordnen.

<sup>2</sup> Das Terrain darf maximal um 1.2 m aufgeschüttet oder abgegraben werden. Böschungen mit einem Neigungsverhältnis von mehr als 2:3 (Höhe : Breite) sind nicht erlaubt.

<sup>3</sup> Stützmauern über 1.00 m Höhe sind abzustufen und zu begrünen. Der horizontale Rückversatz beträgt mindestens das Eineinhalbfache ihrer Höhe. Es sind Natursteine (quaderförmig) zu verwenden, die ein Volumen zwischen 100l bis maximal 200l aufweisen.

<sup>4</sup> Für Parkplätze oder den Bereich zwischen Gebäude und Strasse dürfen grössere Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen realisiert werden, solange sie dazu dienen das Niveau zwischen Strasse und Gebäude zu überbrücken und die Niveauanpassung gut gestaltet ist.

### Umgebungsplan und Bepflanzung

#### § 14

<sup>1</sup> Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan in der Regel im Massstab 1:100 einzureichen mit Angaben zur Bodennutzung, Bepflanzung, Dachgestaltung, allfälligen Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Einfriedungen etc. Der Umgebungsplan gemäss Richtprojekt ist bei der Baugesuchsprüfung begleitend.

<sup>2</sup> An den im Situationsplan 1:500 schematisch bezeichneten Stellen sind hochstämmige Baumgruppen zu pflanzen. Es sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Pflanzen gemäss Richtprojekt Umgebung (Pflanzenliste) sind vorzuziehen.

<sup>3</sup> Mindestens 80 Prozent des privaten Aussenraums müssen bewuchs- und sickerfähig sein, wobei Vorplätze sowie Parkierungs- und Strassenflächen nicht zum privaten Aussenraum gerechnet werden.

### Strassenraum Kehrmatt

#### § 15

<sup>1</sup> Der Strassenraum Kehrmatt ist nach einem einheitlichen Konzept mit einer hohen Aufenthaltsqualität von Fassade zu Fassade unter Einbezug der privaten Vorplätze zu gestalten. Die Hauszugänge und Parkfelder haben sich gut in den Strassenraum zu integrieren. Hecken höher als 80 cm sowie Einfriedungen baulicher Art sind zu vermeiden.

<sup>2</sup> Der Bereich des Wendehammers ist neben seiner Funktion als Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter und attraktiver Spiel- und Aufenthaltsraum zu gestalten.

<sup>3</sup> An den im Situationsplan 1:500 schematisch bezeichneten Stellen sind hochstämmige Einzelbäume zu pflanzen.

## § 16

Abstandsbereiche für Gebäude

<sup>1</sup> Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Abstandsbereiche für Gebäude bezwecken den Erhalt von Durchblicken und des natürlichen Hangverlaufs.

<sup>2</sup> Innerhalb der Abstandsbereiche sind Klein- und Anbauten nicht zulässig. Im Baubereich A sind eingeschossige, untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Terrassen und Pergolen, die auf mindestens drei Seiten offen sind, erlaubt.

## § 17

Fusswegverbindung

<sup>1</sup> Die im Situationsplan 1:500 schematisch eingetragene Fusswegverbindung ist als arealinterner, durchgehender Fussweg zu sichern und mit den angrenzenden Baubereichen zu erstellen. Die Breite der Fusswegverbindung muss minimal 1.8 m betragen.

<sup>2</sup> Die Fusswegverbindung ist nach einem einheitlichen Konzept mit begleitenden Sträuchern oder Bäumen zu gestalten.

## § 18

Siedlungsrand

<sup>1</sup> Die Siedlungsränder sind sorgfältig, vielfältig und in Abstimmung auf die angrenzende Landschaft zu gestalten. Sie sind als ökologischer Ausgleich naturnah zu gestalten.

<sup>2</sup> Der im Situationsplan bezeichnete Bereich Siedlungsrand ist mit Heckengruppen und Einzelbäumen zu strukturieren, sodass eine in der Höhe und Fläche gestaffelte Wildhecke mit Lücken entsteht. Dazu sind standortgerechte und einheimische Sträucher und Bäume zu verwenden. Der Nachweis erfolgt im Umgebungsplan gemäss § 14 Abs. 1.

## § 19

Spiel- und Begegnungsbereich

<sup>1</sup> Der im Situationsplan bezeichnete Spiel- und Begegnungsbereich ist als gemeinschaftlich nutzbare Aufenthalts- und Spielfläche multifunktional und mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität zu gestalten. Klein- und Anbauten, die der beschriebenen Nutzung dienen, sind erlaubt.

<sup>2</sup> Der Spiel- und Begegnungsbereich ist spätestens mit der Überbauung des Baubereichs A oder B zu erstellen. Er muss durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und darf nicht zweckentfremdet werden.

## § 20

Standort Entsorgung

<sup>1</sup> Für die Baubereiche B, C und D ist für die Entsorgung an den im Situationsplan schematisch dargestellten Standort eine Entsorgungsstelle zu schaffen, welche gegen Einsicht abgeschirmt ist.

## 5 Umwelt und Energie

### § 21

#### Energie

<sup>1</sup> Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser ist zu 100 Prozent aus erneuerbarer Energie zu decken.

<sup>2</sup> Eine ausreichende Anzahl an Lademöglichkeiten für die Bewohner-Parkfelder und die Zweiradabstellplätze sind mit mindestens Ausbaustufen B nach SIA 2060 zu ermöglichen.

## 6 Qualitätssicherung

### § 22

#### Gestaltung der Bebauung und Umgebung

<sup>1</sup> Für die Beurteilung der Qualität der Bauprojekte sind das Richtprojekt und das Richtprojekt Umgebung gemäss § 2 Abs. 2 wegleitend. Abweichungen von den Richtprojekten sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zulässig, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.

<sup>2</sup> Die Bebauung und Umgebungsgestaltung haben über das gesamte Gebiet eine einheitliche Architektursprache bzw. ein einheitliches Erscheinungsbild aufzuweisen. Dabei sind folgende Prinzipien massgebend:

- einheitliche Gebäudetypologie mit kubischer Gebäudeform, welche sich gut in die Hanglage einordnet, sowie vielfältige Durchblicke und eine gute Besonnung der Wohnungen ermöglicht
- homogenes Fassadenbild mit muralem Charakter sowie dezenter, unauffälliger Farbgebung
- harmonische Gestaltung von Anbauten, Terrassen, Pergolen und dergleichen mit den zugehörigen Gebäudevolumen
- gute Durchgrünung mit Grünflächen, Sträuchern und Bäumen und ökologisch aufeinander abgestimmte Bepflanzung
- sorgfältige und ruhige Gestaltung der Stützmauern, deren Materialisierung sich auf ein Gesamtkonzept abstützt

<sup>3</sup> Zur Sicherung der Qualität der Bauprojekte ist der Beizug einer Fachperson oder Fachgremiums zwingend.

## 7 Schlussbestimmungen

### § 23

#### Inkrafttreten

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

#### Änderung und Aufhebung

<sup>2</sup> Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans erfordert dasselbe Verfahren wie der Erlass.

#### Ausgleich von Planungsvorteilen

<sup>3</sup> Durch die Planungsmassnahme entstandene Planungsvorteile sind seitens der Gemeinde mittels verwaltungsrechtlicher Verträge auszugleichen.



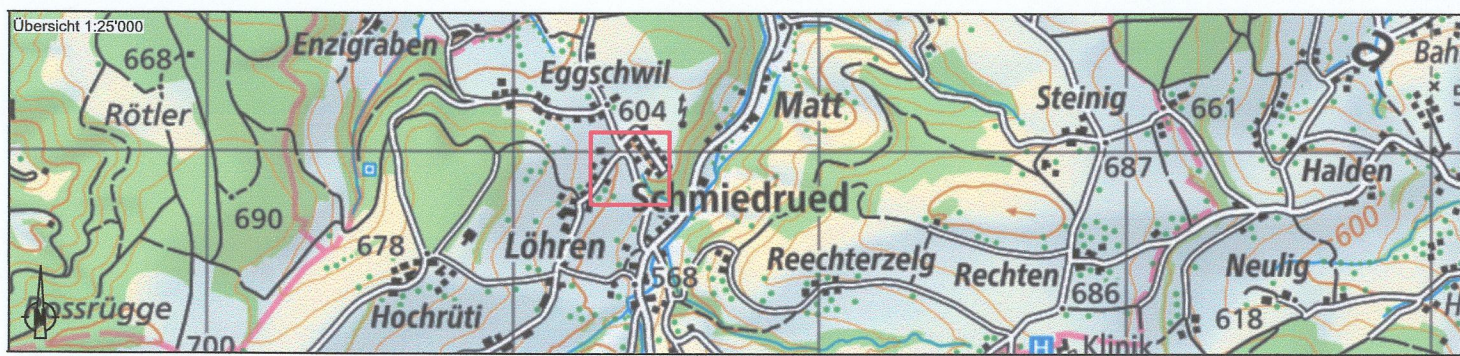
# Gestaltungsplan Kehrmatt

gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Sondernutzungsvorschriften (verbindlich)
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV (erläuternd)
- Richtprojekt der satterpartner architekten + planer AG inkl. Richtprojekt Umgebung (erläuternd)

## Situation 1:500



Vorprüfungsbericht vom 11. April 2023

Mitwirkungsbericht vom 5. Oktober 2023 (Kap. 7.2.1 Planungsbericht)

Öffentliche Auflage vom 26. Mai 2023 bis 26. Juni 2023

Vom Gemeinderat beschlossen am: 01. Juli 2024

Frau Gemeindeammann: *Marliese Loosli*

Gemeindeschreiber: *Raphael Huber*

Genehmigt durch den Kanton am: *Genehmigung durch den Vorsteher des Departements Bau, Verkehr und Umwelt*

Genehmigungsdatum: *17. Februar 2025*

Aarau, den *11. April 2025*

Abteilung Raumentwicklung BVU

Format:30 x 84
Dateiname:...15\_Projektdatei\3\_Plaene\GP\_Kehrmatte.dwg
Plotfile:-



BAUVERWALTUNG

PLANUNG

Art:

Erstellung:

Änderung 1:

Änderung 2:

Änderung 3:

gezeichnet:

geprüft:

freigegeben:

Brl 18.12.2019

Fra 18.12.2019

Fra 29.01.2020

Huj 15.10.2020

Fra 15.10.2020

Fra 15.10.2020

Bol 27.05.2021

Rio 27.05.2021

Rio 27.05.2021

Bel 24.02.2022

Rio 25.02.2022

Rio 25.02.2022

Beschreibung der letzten Änderung:

Übernehmen der Änderungen im Architektenplan

5620 Bremgarten

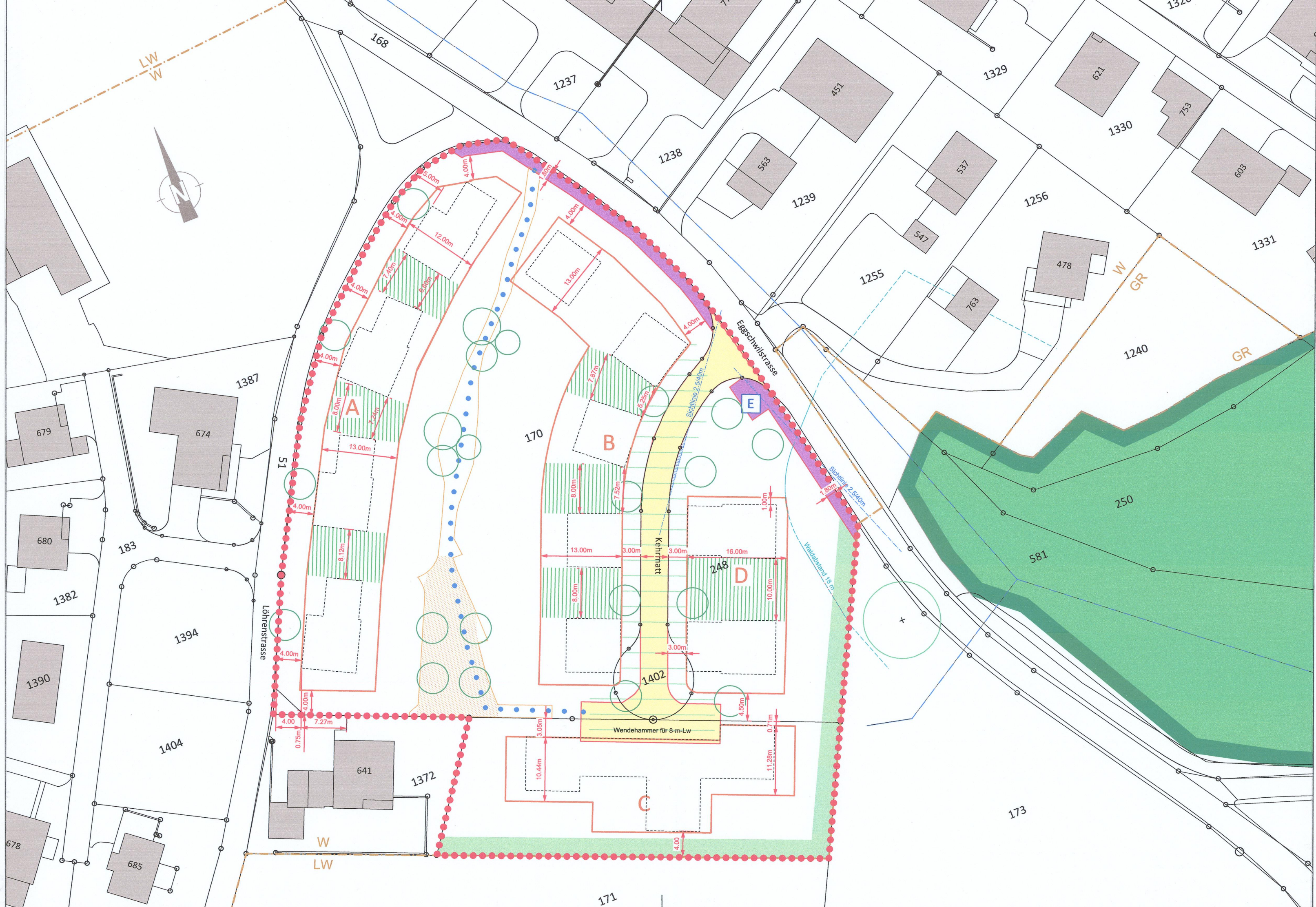
Zugerstrasse 12

T 058 580 99 60

F 058 580 98 31

info@bcplanung.ch

www.bcplanung.ch



### Legende

- 1. Genehmigungsinhalt**
  - Perimeter
  - Baubereich Gebäude
  - Weg- und Strassenlinie kombiniert (Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG)
  - Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A (Rechtsvortritt)
  - Fusswegverbindung (Lage schematisch)
  - Strassenraum Kehrmatt (Lage schematisch)
  - Abstandsgebiete für Hauptgebäude (Lage schematisch)
  - Einzelbaum (Lage schematisch)
  - Baumgruppe (Lage schematisch)
  - Bereich Siedlungsrand
  - Spiel- und Begegnungsbereich (Lage schematisch)
  - Standort Entsorgung
- 2. Orientierungsinhalt**
  - Zonengrenze und Zonenbezeichnung gemäss Bauzonenplan
  - Wald, Waldgrenze gemäss Waldgesetz
  - Bestehende Bauten
  - Erschliessungsfläche
  - Gehweg
  - Fließgewässer offen / eingedolt
  - Einzelbaum gemäss § 24 BNO
  - Bauten gemäss Richtprojekt
  - Fussweg gemäss Richtprojekt Umgebung