

Sondernutzungsplanung

Gestaltungsplan Ob em Dorf

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Vorprüfungsbericht vom

Mitwirkungsaufgabe vom

bis

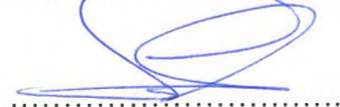
Öffentliche Auflage vom

bis

Beschlossen vom Gemeinderat am

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann



Daniel Suter



Der Gemeindeschreiber

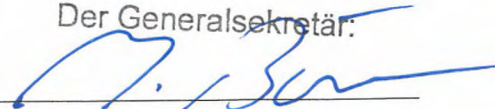


Heinz Schmid

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 30. Juni 2015

Der Generalsekretär:



Projektverfasser:

VOGEL ARCHITEKTEN - RHEINFELDEN

KOCH + PARTNER - LAUFENBURG

GRÜNWERK 1 LANDSCHAFTSARCHITEKTUR - OLTEN

Juni 2014 / **kantonale Vorprüfung ergänzt**

VOGEL ARCHITEKTEN AG
WWW.VOGELARCHITEKTEN.CH

Rudolf Vogel, dipl. Architekt ETH SIA
Lukas Häfliger, dipl. Hochbautechniker TS
Volker Mosch, dipl. Architekt ETH
Patrick Bucher, dipl. Architekt FH

KOCH + PARTNER
WWW.KOPA.CH

Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung, Aargauischer Bauverwalter
Sara Hassler, dipl. Ing. FH Raumplanung

GRÜNWERK 1 LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
WWW.GRUENWERK1.CH

Angelo Hug, dipl. Landschaftsarchitekt HTL BSLA

Auftragsnummer
Status

03.02.241
Kantonale Vorprüfung ergänzt

Verfassungsdatum

Juni 2014 Kontrolle

Druckdatum / -initialen
Dateipfad / -name

02.07.2014/ SHA
I:\Planung\Frick\02\241_GP_Ob_em_DorfPlanung\3_kantonale_Vorprüfung_er
gänzt\Ber_GP_Ob_em_Dorf_SNV_kVe_20140624.docx

Copyright

© KOCH + PARTNER - LAUFENBURG / RHEINFELDEN - 2014

Die Gemeinde Frick erlässt für den Gestaltungsplan Ob em Dorf in Ergänzung zur allgemeinen Nutzungsplanung nachstehende Sondernutzungsvorschriften.

§ 1

Zweck

¹ Der Gestaltungsplan Ob em Dorf bezweckt eine koordinierte, auf die Eingangssituation zum engeren Ortskern abgestimmte Bebauung.

² Mit dem Gestaltungsplan werden insbesondere folgende Planungsziele verfolgt:

- Haushälterische Nutzung des Bodens
- Sicherstellung einer hohen Siedlungs- und Wohnqualität
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten der Aussenräume für sämtliche Benutzergruppen
- Eine gute Gestaltung der Bauten und Freiräume sowie des Ortseinganges und Siedlungsrandes
- Erfüllung der Lärmschutzanforderungen gegenüber der Kantonsstrasse (K 292)
- Eine angemessene Nutzungsdichte
- Verzahnung von Siedlung und Landschaft

§ 2

Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

² Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht mit Beilagen

§ 3

Perimeter

¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst den im Plan bezeichneten Perimeter.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung und der zugehörige Bauzonenplan. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kantonalen und eidgenössischen Bau- und Planungsrechts.

§ 5

*Baufelder A - I /
Baufeldererweiterung*

¹ Die Baufelder A - I dienen dem Wohnen; sie sind für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Ebenfalls zulässig sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

² Die Bauten gemäss Absatz 1 sind ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baufelder zulässig. Für vorspringende Gebäudeteile gilt § 21 BauV.

³ Ausserhalb der Baufelder A - I sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche der Erschliessung und der Nutzung der Freiräume dienen.

⁴ Die Tiefgarage für Personenwagen, Abstellplätze für Motorfahräder und Fahrräder, Kellerabteile, Technikräume und dergleichen sind innerhalb der Baufelder A - I sowie innerhalb der Baufelderweiterungen zu erstellen.

⁵ Die Begrenzungen der Baufelder und Baufeldererweiterungen gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände und die gesetzlichen Gebäude- und Strassenabstände.

§ 6

Pflichtbaulinie 1. - 3. Vollgeschoss

¹ Bei den Pflichtbaulinien müssen Gebäude und Gebäudeteile der Vollgeschosse auf der Pflichtbaulinie erstellt werden. Für vorspringende Gebäudeteile gilt § 21 BauV.

Pflichtbaulinie Attikageschoss

² Bei den Pflichtbaulinien Attikageschoss muss das Attikageschoss in Fortführung der unteren Fassadenflucht erstellt werden.

§ 7

Vollgeschosse / Höhenmasse

¹ Die Bauten in den Baufeldern A, C, D, E, F, G, H und I dürfen 3 Vollgeschosse sowie ein Attikageschoss aufweisen.

² Im Baufeld B sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Ein Attikageschoss ist nicht zulässig.

§ 8

Ausnützungsziffer

¹ Die maximale Ausnützungsziffer beträgt 0.625 (§ 33 Abs. 2 BNO).

§ 9

Parkierung

¹ Die Parkplätze für die Baufelder A - I sind mit Ausnahme der bezeichneten oberirdischen Abstellplätze in Tiefgaragen zu erstellen.

Ein- / Ausfahrt Tiefgarage

² Die zulässigen Ein- und Ausfahrten in die Tiefgaragen sind im Situationsplan festgelegt.

Bereich für oberirdische Parkierung

³ In den im Situationsplan bezeichneten Bereichen sind oberirdische Abstellplätze zulässig. Die Abstellplätze sind wenn möglich versickerungsfähig auszubilden, über die Schulter zu entwässern oder das Oberflächenwasser ist einer Retentionsanlage zuzuführen.

Extensive Begrünung Dachfläche Tiefgarage

⁴ Die Dächer der Tiefgaragenabfahrten sind mit einer extensiven Gräser / Kräutermischung zu begrünen. Geländer und Zäune sind nicht zulässig.

§ 10

Bereich für naturnahe
Wiese

¹ Die im Situationsplan bezeichneten Bereiche sind als vorwiegend offene, grosszügige Flächen mit einem lockeren Baumbestand (Baumhain) auszugestalten. Sie dienen als Freiraum und Grünkorridor (Verzahnung von Siedlung und Landschaft), sowie zur besseren Einbettung der Siedlung in die Landschaft (Grünfilter entlang Siedlungsrand).

² Oberirdische Bauten und Anlagen sind mit Ausnahme von internen Fusswegen, Sitzplätzen und gedeckten Veloabstellplätze mit einer Grundfläche bis max. 25 m² nicht zulässig.

³ Niveauunterschiede sind fliessend auszugestalten. Auf bepflanzte Böschungen ist zu verzichten. Stützmauern bis max. 1 m sind in Ausnahmefällen zulässig.

⁴ Einfriedungen wie Zäune, Geländer, Mauern und Hecken sind nicht zulässig.

⁵ Die Bepflanzung erfolgt mit standortgerechten Alleebäumen und hochstämmigen Obstbäumen (Höhe: 8 - 12 m). Schnitthecken sind mit einheimischen Heckenpflanzen anzulegen.

⁶ Im Bereich der Sichtachsen (zwischen den Gebäuden A - C und F - G) erfolgt die Bepflanzung mit einzelnen standortgerechten, hochstämmigen Obstbäumen oder Alleebäumen mit einer Höhe von max. 9 m.

⁷ Gegenüber den Gemeindestrassen und dem Bauzonenrand müssen Bäume einen Abstand von mind. 2 m einhalten.

⁸ Die bezeichneten Bereiche sind ausschliesslich als artenreiche, naturnahe Wiesen anzulegen.

§ 11

Grünfläche

¹ Die im Situationsplan bezeichneten Bereiche sind als vorwiegend offene Flächen mit einem lockeren Baumbestand (Baumhain) auszugestalten. Oberirdische Anlagen sind mit Ausnahme von internen Fusswegen, Sitzplätzen und gedeckten Veloabstellplätze mit einer Grundfläche bis max. 25 m² nicht zulässig.

² Niveauunterschiede sind fliessend auszugestalten. Auf bepflanzte Böschungen ist zu verzichten. Stützmauern bis max. 0.60 m sind in Ausnahmefällen zulässig.

³ Einfriedigungen wie Zäune, Geländer, Mauern und Hecken sind nicht zulässig.

⁴ Die Bepflanzung erfolgt mit standortgerechten Alleebäumen (Höhe: 8 - 12 m). Schnitthecken sind mit einheimischen Heckenpflanzen anzulegen.

⁵ Gegenüber den Gemeindestrassen und dem Bauzonenrand müssen Bäume einen Abstand von mind. 2 m einhalten.

⁶ Standortgerechte Sträucher in Einzelstellung oder in kleinen Gruppen sowie Rabatten sind als Sichtschutz- bzw. Trennelemente möglich.

⁷ Die bezeichneten Bereiche sind als trittfester Rasen anzulegen.

§ 12

Begegnungs- / Spielbereich

¹ Die im Situationsplan bezeichneten Bereiche sind als gemeinschaftlich nutzbare Spielplatz-, Sitz- und Begegnungsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten. Rabatten, Chaussierungen, Wasserflächen u.a. können die einheitlichen Hartflächen in unterschiedliche Zonen gliedern. Fussgänger und Velofahrer sind zugelassen.

² Beläge sind wenn möglich versickerungsfähig auszubilden, über die Schulter zu entwässern oder das Oberflächenwasser ist einer Retentionsanlage zuzuführen.

³ Kleinbauten wie gedeckte Veloabstellplätze oder gedeckte Entsorgungseinrichtungen (Container) mit einer Grundfläche bis max. 25 m² sind zulässig.

⁴ Pro Spielbereich ist innerhalb des Bereiches die Erstellung eines Pavillons (gedeckter Gemeinschaftsbereich für Freizeitbeschäftigung usw.) mit traufseitiger Fassadenhöhe von max. 3 m und einer Gebäudefläche von max. 50 m² zulässig.

⁵ Spieleinrichtungen (Spielgeräte) sind zulässig.

⁶ Die Bepflanzung erfolgt mit standortgerechten Alleebäumen (Höhe: 8 - 12 m) und mehrstämmigen Laubgehölzen (Höhe: 4 - 6 m). Schnitthecken sind mit einheimischen Heckenpflanzen anzulegen.

§ 13

Bereich für Spielwiese

¹ Die im Situationsplan bezeichneten Bereiche sind als gemeinschaftlich nutzbare Spielwiesen zu gestalten.

§ 14

Bereich für private Vorzone

¹ Sitzplatzerweiterungen bis 1.20 m über die Fassadenflucht sind zulässig.

² Einfriedungen wie Zäune, Geländer, Mauern und Hecken sind nicht zulässig. Ausgenommen sind:

- Partiiell angelegte Sichtschutzelemente mittels Hecken bis 1.50 m Höhe
- Sträucher in Einzelstellung oder in kleinen Gruppen, sowie Rabatten als Sichtschutz- bzw. Trennelemente

³ Es sind standortgerechte Pflanzen zu wählen. Schnitthecken sind mit einheimischen Heckenpflanzen anzulegen.

§ 15

Arealinterner Fussweg

¹ Die im Gestaltungsplan bezeichneten Fusswegverbindungen (Richtungspfeile) dienen der Verbindung der Erschliessung der Gebäude und der Begegnungs- und Spielbereiche untereinander und haben nach einem durchgehenden Gestaltungskonzept zu erfolgen (weg- oder platzartige Ausgestaltung). Fussgänger und Fahrradfahrer sind zugelassen.

² Die Wegbreite der Gebäudeerschliessungen beträgt mind. 2 m. Die Beläge sind einheitlich und rollstuhlgängig zu gestalten.

³ Die Wegbreite der internen Erschliessung der Freiflächen beträgt mind. 1.50 m. Die Beläge sind einheitlich und rollstuhlgängig zu gestalten. Chaussierungen sind zulässig.

⁴ Die Beläge sind wenn möglich versickerungsfähig auszubilden, über die Schulter zu entwässern oder das Oberflächenwasser ist einer Retentionsanlage zuzuführen.

§ 16

Standort für Sammelstelle der Entsorgung

¹ Die Standorte für die dezentralen Sammelstellen der Entsorgung sind im Situationsplan festgelegt.

² Wenn immer möglich sind Velounterstände und die Sammelstellen für die Entsorgung zusammenzufassen.

§ 17

Gestaltung von Bauten und Anlagen

¹ Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen.

² Beurteilungskriterien sind im Wesentlichen:

- Gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild sowie die Dorfrandsituation
- Gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume
- Sichtbezug zur Kirche von der Kantonsstrasse / Gänsacker her
- Stellung der Baukörper zueinander und zu den Freihalteflächen
- Wirkung im Strassenraum
- Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
- Proportion der Bauvolumen und Bauteile
- Gliederung der Fassaden und Dachflächen
- Material- und Farbkonzept für Fassaden sowie Klein- und Tiefbauten
- Terrain- und Umgebungsgestaltung
- Energieeffiziente Gebäude, welche den MINERGIE©-Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung erfüllen

³ Die Bauten innerhalb der Baufelder A - I sind mit Flachdächern auszubilden.

⁴ Die nicht begehbaren Flachdächer der Bauten innerhalb der Baufelder A - I sind extensiv zu begrünen.

⁵ Lärmschutzwände, Wälle sind nicht zulässig. Die Lärmschutzmassnahmen müssen am Gebäude erfolgen.

§ 18

Versickerung

¹ Das anfallende Regenabwasser ist mit geeigneten Massnahmen für Retention und Versickerung dem Grundwasser zuzuführen.

² Für die Dimensionierung der Versickerungsanlagen sind ein hydrogeologisches Gutachten sowie ein Sickerversuch des Untergrunds erforderlich.

§ 19

Fachgutachten

¹ Als Voraussetzung für die Baubewilligung beauftragt der Gemeinderat, nach Anhörung der Bauherrschaft, auf Kosten der Bauherrschaft eine unabhängige Fachperson mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme darüber, ob mit dem Bauprojekt die Bestimmungen des Gestaltungsplans erfüllt werden.

§ 20

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan Ob em Dorf tritt mit Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft. Die Abänderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

Gemeinde FrickKanton Aargau

Sondernutzungsplanung

Gestaltungsplan Ob em Dorf
gemäss § 21 BauG

Situation 1 : 500

Übersichtsplan 1 : 25'000

Kartendaten: PK25, © 1998 Bundesamt für Landestopographie
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Vorprüfungsbericht vom
Mitwirkung vom
Öffentliche Auflage vom
Beschluss vom Gemeinderat am
NAMENS DES GEMEINDERATES
Der Gemeindevorstand

15. SEP. 2014
25. APR. 2014
07. NOV. 2014
11. MAI 2015

bis
26. MAI 2014
09. DEZ. 2014

Der Gemeindevorstand
Heinz Schmid

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 30. JUNI 2015

Der Generalsekretär:

Projektverfasser:
VOGEL ARCHITEKTEN AG - RHEINFELDEN
KOCH + PARTNER - LAUFENBURG
GRÜNWERK1 LANDSCHAFTSARCHITEKTUR - OLTEN

Plan-Nr. 003.002.241 - 1	Name 003.002.241	Status kantonale Vorprüfung ergänzt
Auftrag-Nr.	Format 60 / 84	
Bearbeitung SET	Datum Juni 2014	Kontrolle -
Planerstellung SET	Datum Juni 2014	
Plattdatum SET	Datum 26.06.2014	

Projekts-Info
PK25-05

Übersichtsplan: PK25-05
Übersichtsplan: PK25-05

GENEHMIGUNGSGEHALT

A

rot

Baufelder A - I

A

rot

Baufeldererweiterung

A

rot

Pflichtbaulinie 1. - 3. Vollgeschoss

A

rot

Pflichtbaulinie Attikageschoss

A

schwarz

Ein- / Ausfahrt Tiefgarage

A

blau

Bereich für oberirdische Parkierung

A

grün / braun

Extensive Begrünung Dachfläche Tiefgarage

A

hellgrün

Bereich für naturnahe Wiese

A

grün

Begegnungs- / Spielbereich

A

türkis

Bereich für Spielwiese

A

gelbgrün

Grünfläche

A

orange

Bereich für private Vorzone

A

magenta

Arealinterner Fussweg (Richtungspfeil)

A

hellblau

Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A

A

braun

Standort für Sammelstelle der Entsorgung

A

schwarz

Perimeter des Gestaltungsplans

ORIENTIERUNGSGEHALT

dunkelgrau

Geplante Zufahrt Tiefgarage

grau

Bestehende Strassen / Bestehender Fussweg

blau

Neu zu erstellende Verkehrsberuhigungselemente (seitliche Einengung)

schwarz

Aufzuhebende Verkehrsberuhigungselemente (seitliche Einengung)

schwarz

Kulturobjekt (Wegkreuz)

schwarz

Aufzuhebende Parzellengrenze

schwarz

Zonengrenze / Baugebietsgrenze gemäss Zonenplan

W2

schwarz

Zonenbezeichnung gemäss Zonenplan