



Gestaltungsplan „Friedstrasse“

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes;

- verbindlicher Gestaltungsplan „Friedstrasse“, Situationsplan 1:500
- orientierender Planungsbericht inklusive Richtprojekte



Vorprüfungsbericht vom:

14. Dezember 2023

Mitwirkung vom:

31. Mai 2024 bis 1. Juli 2024

Öffentliche Auflage vom:

31. Mai 2024 bis 1. Juli 2024

Beschlossen vom Gemeinderat am:

14. Oktober 2024

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 13.01.2025

Aarau, den 24.02.2025

Abteilung Raumentwicklung BVU

§ 1

Ziel und Zweck

¹ Der Gestaltungsplan „Friedstrasse“ bezweckt eine gesamthaft geplante, primär dem Wohnen dienende Überbauung und Aussenraumgestaltung, welche in angemessener Weise auf die denkmalgeschützte reformierte Kirche reagiert und sich unter Beachtung der Geländeverhältnisse sorgfältig ins vorhandene Quartier einordnet.

² Der Gestaltungsplan gewährleistet eine zusammengefasste Erschliessung für den motorisierten Verkehr von der Friedstrasse und eine gesamthaft koordinierte Wegführung für alle Verkehrsträger.

³ Bei einer allfälligen Etappierung ist sicherzustellen, dass in jeder Phase ortsbaulich und aussenräumlich einwandfreie Zwischenstände entsprechend den qualitativen und quantitativen Vorgaben dieses Gestaltungsplanes gewährleistet sind.

§ 2

Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit der Gestaltungsplan „Friedstrasse“ nichts anderes festlegt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Reinach.

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

§ 3

Privatrechtliche Regelungen

¹ Die Nutzungen der erforderlichen Gemeinschaftsanlagen (z.B. Ein- und Ausfahrt Einstellhalle, Zuordnung Parkfelder, Zugangs- und Begegnungsbereich, gemeinschaftlich nutzbare Aussenbereiche) sind vertraglich zu vereinbaren und grundbuchlich zu sichern.

² Die Erteilung einer Baubewilligung ist vom Vorliegen aller diesbezüglich grundbuchlich gesicherter Dienstbarkeiten bei der ersten Baueingabe abhängig.

§ 4

Perimeter und Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan „Friedstrasse“ gilt innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeters.

² Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind diese Sondernutzungsvorschriften (SNV) und der Situationsplan 1:500.

³ Der Planungsbericht dient ausschliesslich zur Erläuterung und ist nicht verbindlicher Bestandteil dieser Sondernutzungsplanung.

⁴ Die Richtprojekte der Schröder Baumanagement GmbH, Reinach AG, vom 5. September 2022 und der arcoplan klg, Ennetbaden, vom 9. März 2023 dienen als Grundlage für die Beurteilung der Qualitäten der geplanten Gebäude und der Umgebungsgestaltung. Bei der Projektierung bzw. bei der Auslegung dieser Sondernutzungsvorschriften sind die Richtprojekte begleitend beizuziehen.

§ 5

Baubereiche

¹ Gebäude inklusive Klein- und Anbauten sowie zugehöriger Untergeschosse sind, mit Ausnahme von § 5 Abs. 3 SNV, § 6 Abs. 2 SNV und § 16 Abs. 1 SNV, innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche A und B zu erstellen.

² Dachvorsprünge und Vordächer sowie technisch notwendige vorspringende Gebäudeteile (z. B. Lichtschächte, Entlüftungs-/ Fluchtröhren) dürfen die Baubereichsgrenzen überschreiten.

³ Ausserhalb der Baubereiche dürfen gebäudeähnliche Bauten (z.B. Gartenboxen) gemäss Eintrag im Situationsplan 1:500 an den dargestellten Standorten erstellt werden. Diese gebäudeähnlichen Bauten dürfen je Standort eine Grundfläche von maximal 5.5 m² und eine Gesamthöhe von maximal 3 m aufweisen, wobei die Grenzabstände analog zu § 19 Abs. 2 BauV zur Anwendung kommen.

⁴ Innerhalb der im Situationsplan 1:500 dargestellten Baubereiche Balkonschichten dürfen auf mindestens 2 Seiten offene Balkonanbauten erstellt werden.

§ 6

Baubereich Einstellhalle

¹ Der Baubereich Einstellhalle ist für folgende zusätzlichen Nebennutzflächen bestimmt: Gemeinschaftliche Fahrzeugeinstellhalle, Abstellräume für Velos / Mofas, Technik-, Neben- und Abstellräume und dergleichen. Zudem sind die nötigen Volumen für die Entsorgung zugelassen.

² Im Bereich Überdeckung Einfahrtsrampe sind dementsprechende Bauten im Umfang der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Fläche und Höhenkote zulässig. Entlang der Friedstrasse sind sanfte und begrünte Geländeübergänge vorzusehen.

§ 7

Höhenmasse

¹ Gebäude dürfen je Teilbaubereich A und B sowie im Bereich Einstellhalle die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Höhenkoten (gemäss am höchsten Punkt der Dachkonstruktion) und die Anzahl Vollgeschosse nicht überschreiten.

² Die maximal zulässigen Höhenkoten dürfen lediglich durch technisch bedingte Aufbauten (z.B. Kamine, Dachrandabschlüsse, Anlagen zur Energiegewinnung) überschritten werden.

§ 8

Geschossflächen aGF

¹ Die maximal zulässige, anrechenbare Geschossfläche aGF beträgt gesamthaft 3'100 m² je Baubereich

- | | |
|----------------|----------------------|
| - Baubereich A | 1'800 m ² |
| - Baubereich B | 1'300 m ² |

² Im Minimum sind 70% der Geschossflächen-Kontingente zu realisieren. Wird die Bebauung in Etappen geplant, ist ein Nachweis vorzulegen, wie das geforderte Kontingent unter Einbezug des vorgelegten Teilprojekts eingehalten bzw. ausgeschöpft werden kann.

§ 9

Erschliessung

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat über die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Lage Ein- und Ausfahrt Einstellhalle zu erfolgen.

² Im Zugangs- und Begegnungsbereich sind Zufahrten für Rettungswagen, Feuerwehr und Zügelwagen zugelassen.

§ 10

Parkierung

¹ Der für die Wohnnutzung gemäss VSS-Norm SN 40 281 „Parkieren, Angebot an Parkfelder für Personenwagen“ vom 31. März 2019 ermittelte Richtwert bildet die maximal zulässige Parkfelderzahl für Personenwagen.

² Sämtliche Pflichtparkfelder sind, mit Ausnahme von Abs. 3, innerhalb von Gebäuden in gemeinschaftlich nutzbaren Fahrzeugeinstellhallen anzuordnen.

³ Oberirdische Parkfelder für Besucher (inklusive 1 hindernisfreies Parkfeld) sind nur an den im Situationsplan 1:500 mit „P“ bezeichneten Standorten mit folgender Anzahl und Zuweisung zugelassen. Am Standort P₁ sind max. 4 Parkfelder und am Standort P₂ max. 2 Parkfelder erlaubt. Die normgerechten Flächen sind ausserhalb der Sichtzone auszuweisen.

§ 11

Veloabstellplätze

¹ Mindestens 80% der gemäss VSS-Norm SN 40 065 und SN 40 066 erforderlichen Veloabstellplätze sind innerhalb von Gebäuden, gut erreichbar und von den Pflichtparkfeldern für Personenwagen getrennt anzuordnen.

§ 12

Fusswege

¹ Der im Situationsplan 1:500 eingetragene arealinterne Fussweg (durchgehend) ist als durchgehende, gut auffindbare und gemeinschaftlich zugängliche Verbindung mit einer Breite von mindestens 1.5 m zu erstellen.

² Der im Situationsplan 1:500 eingetragene arealinterne Fussweg (inklusive Not- und Zügelzufahrt) ist in den Zugangs- und Begegnungsbereich zu integrieren.

§ 13

Umgebungsgestaltung allgemein

¹ Die Umgebung ist abwechslungsreich nach den in den Abs. 4 bis 10 formulierten Prinzipien zu gestalten. Innerhalb der gesamten Überbauung sind vorwiegend (mindestens 70 %) einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Terrainveränderungen sind so weit wie möglich mit natürlichen Böschungen zu gestalten. Stützmauern dürfen, mit Ausnahme des näheren Umfeldes von Gebäuden, max. 1.2 m hoch.

Ökologischer Ausgleich

² Mindestens 1'300 m² der Umgebungsflächen sind als ökologisch hochwertige Flächen naturnah zu gestalten, mit einheimischen, standortgerechten Arten zu bepflanzen und dauernd freizuhalten.

³ Für alle gemeinschaftlich nutzbaren, begrünten sowie für alle ökologisch hochwertigen Flächen ist die dauerhafte Pflege inklusive Freihaltung von Neophyten zu gewährleisten. Mit der ersten Baueingabe im Gestaltungsplanperimeter ist ein Umgebungsplan und ein Pflegekonzept einzureichen, das vom Gemeinderat zu genehmigen ist.

Zugangs- und Begegnungsbereich

⁴ Der Zugangs- und Begegnungsbereich ist als attraktiv gestaltete Umgebung der Bewohner der Baubereiche A1 bis A4 zu konzipieren. Oberflächen sind weitestgehend mit sickerfähigen Belägen und begrünt auszugestalten, versiegelte Flächen auf das Notwendige zu beschränken. Not- und Zügelzufahrten sind zugelassen.

Gemeinschaftliche Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsfläche

⁵ Die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsfläche ist als Gemeinschaftsplatz auszubilden, der Spielmöglichkeiten für kleinere und grössere Kinder sowie Aufenthalts- und Begegnungsbereiche für alle Altersgruppen enthält.

Parkartige Wiese mit Wildobst- und Feldgehölzen

⁶ Die im Situationsplan 1:500 dargestellte parkartige Wiese ist als naturnah begrünter Aussenraum zu gestalten, der mit Wildobst- und Feldgehölzen (Bäume) durchsetzt ist.

Baumpflanzungen

⁷ An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Lagen sind nach den Vorgaben des Richtprojektes folgende Baumpflanzungen vorzunehmen: hochstämmige Grossbäume mit mind. 8 m Gesamthöhe entlang der Friedstrasse (Allee); einheimische Feld- und Wildgehölze (Bäume) mit mind. 6 m Gesamthöhe im Bereich parkartige Wiese; hochstämmige Kleinbäume mit mind. 4 m Gesamthöhe über dem Baubereich Einstellhalle und bei den Hauseingängen A1 bis A4.

Wildhecke

⁸ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Wildhecken sind mit einheimischen standortgerechten Wildsträuchern zu bepflanzen, so dass eine feine räumliche Trennung mit einem lockeren und gestaffelten Heckenbild entsteht, welche die Kaltluftströme nicht behindern.

Privat nutzbare Umgebungsbereiche

⁹ Die im Situationsplan 1:500 als „privat nutzbare Umgebungsbereiche“ bezeichneten Flächen sind den jeweils angrenzenden Baubereichen zugeordnet und können als private Spiel- und Gartenanlagen genutzt werden. Innerhalb der privat nutzbaren Umgebungsbereiche dürfen einzelne Sträucher oder kleine Strauchgruppen als partieller Sichtschutz angelegt werden.

Erdüberdeckung über Einstellhalle

¹⁰ Im Baubereich Einstellhalle hat die Erdüberdeckung im Bereich der Wildhecken mindestens 0.8 m und im Bereich der Kleinbäume mindestens 1.2 m zu betragen.

§ 14

Gestaltung der Bauten und Anlagen

¹ Für alle Bauten innerhalb der Baubereiche A bis B ist eine aufeinander abgestimmte, architektonisch sorgfältige Gestaltung sicherzustellen, die zu einer ruhigen Gesamtwirkung führt. Farben und Materialien sind abzustimmen auf den Kontext der Umgebung und die Gebäudetypologie unter Vermeidung störender Reflexionen oder leuchtender Farbeffekte. Die Fassaden sind ruhig und ansprechend zu gliedern.

² Innerhalb der Baubereiche A bis B sind ausschliesslich Flachdächer zugelassen. Technisch bedingte Aufbauten sind in geordneter Weise zusammenzufassen und dürfen nicht grösser dimensioniert werden, als für ihre Funktionalität notwendig ist. Flachdächer sind extensiv nach den Vorgaben der SIA-Norm 312 „Begrünung von Dächern“ (Schweizer Norm 564'312, erhöhte Anforderungen), vom 1. November 2013 zu begrünen. Alternativ sind Solaranlagen und Regenwassernutzungen zugelassen.

³ Der Gemeinderat kann Baugesuche durch eine unabhängige Fachperson auf Kosten der Gesuchsteller auf die Übereinstimmung mit den Vorschriften des Gestaltungsplanes prüfen lassen.

⁴ Die Anforderungen an eine ortsbaulich, architektonisch und aussenräumlich gut gestaltete Überbauung werden vom Richtprojekt Bebauung und Umgebung erfüllt. Diese Gestaltungsqualitäten sind für die Beurteilung von Bauvorhaben wegleitend. Es kann davon abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.

§ 15

Energie

¹ Um eine zeitgemässe und nachhaltige Bebauung gewährleisten zu können, wird der zum Zeitpunkt der Baueingabe aktuell geltende Minergie-Standard verlangt. Energetisch und ökologisch gleichwertige Lösungen sind zulässig.

² Gestützt auf das SIA-Merkblatt 2060 "Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden", Stand Juni 2020, sind bei den Parkfeldern für E-Personenwagen mindestens Anschlussleitungen im Sinne der Ausbaustufe B "power to building" (Gebäudezuleitung) einzurichten.

§ 16

Entsorgung

¹ Die Entsorgungs- und Sammelstelle für das Gestaltungsplanareal ist an der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Lage anzuordnen und als Unterflursammelstelle zu konzipieren. Die genaue Lage und die bauliche Gestaltung werden im Bauprojekt festgelegt.

§ 17

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan „Friedstrasse“ tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- verbindliche Sondernutzungsvorschriften
- orientierender Planungsbericht inkl. Richtprojekte



Übersichtsplan ohne Massstab

Vorprüfungsbericht vom: 14. Dezember 2023

Mitwirkung vom: 31. Mai 2024 bis 1. Juli 2024

Öffentliche Auflage vom: 31. Mai 2024 bis 1. Juli 2024

Beschlossen vom Gemeinderat am: 14. Oktober 2024

Der Gemeindevorstand: _____ Der Gemeindevorstand: _____

Genehmigung: Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 13.01.2025

Aarau, den 21.07.2025

Abteilung Raumentwicklung BVU

Stand:	Genehmigung
Projekt:	169.13 / jj
Plangrösse:	84.0 x 29.7
Datum:	22.11.2024

Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden
056 203 40 20
office@arcoplan.ch

arcoplan

GENEHMIGUNGSGEHALT

-  Baubereiche Hochbauten A1 bis A4 und B
-  Baubereich Einstellhalle
-  Baubereiche Balkonschichten
-  Maximale Anzahl Vollgeschosse je Teilbaubereich
-  Unterteilung maximale Höhenkote je Teilbaubereich
-  Maximale Höhenkote je Teilbaubereich
-  Maximale Höhenkote Baubereich Einstellhalle
-  Hauszugang Wohnen (ungefähre Lage)
-  Sichtzone (2.50m / 40.00m)
-  Lage Ein- und Ausfahrt Einstellhalle
-  Strassenlinie (Enteignungsrecht § 132 BauG)
-  Arealinterner Fussweg (durchgehend)
-  Arealinterner Fussweg (inkl. Not- und Zügelzufahrt)

-  Oberirdische Parkfelder für Besucher (inkl. 1 Parkplatz hindernisfrei)
-  Veloabstellplatz oberirdisch (ungefähre Lage)
-  Veloabstellplatz unterirdisch (ungefähre Lage)
-  Entsorgungs- und Sammelstelle (ungefähre Lage)
-  Gebäudeähnliche Baute (ungefähre Lage)

-  Zugangs- und Begegnungsbereich Baubereiche A1 bis A4
-  Gemeinschaftliche Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsfläche
-  Privat nutzbarer Umgebungsbereich
-  Privat nutzbarer Umgebungsbereich (Abstandsbereich Hochbauten, ungefähre Lage)
-  Parkartige Wiese mit Wildobst- und Feldgehölzen
-  Überdeckung Einfahrtsrampe
-  Böschung mit Wildhecken

-  Hochstämmige Grossbäume Allee (ungefähre Lage)
-  Baumartige Feld- und Wildgehölze (ungefähre Lage)
-  Hochstämmige Kleinbäume (ungefähre Lage)
-  Wildhecke
-  Perimeter Gestaltungsplan Friedstrasse

ORIENTIERUNGSGEHALT

- Verkehrsfläche
Höhenlinien (1m Äquidistanz)
x 550,00
Bestehende Gebäude
Bauzonengrenze
Gemeindegrenze

