

Sondernutzungsplanung

Rahmengestaltungsplan

Badenerstrasse Ost

gemäss § 21 BauG



Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Rahmengestaltungsplanes:

- Situation 1:500

Vorprüfungsbericht vom 21. Juli 2021

Mitwirkung vom 19. November 2022 bis 19. Dezember 2022

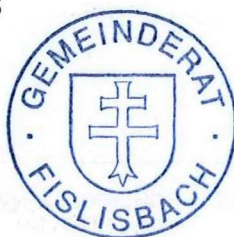
Öffentliche Auflage vom 12. Juni 2024 bis 11. Juli 2024

Beschlossen vom Gemeinderat am 31. März 2025

NAMENS DES GEMEINDERATS

Der Gemeindeammann

Peter Huber



Der Gemeindeschreiber

Donat Blunsch

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 13. Oktober 2025

Aarau, den 1. Dezember 2025

Abteilung Raumentwicklung BVU

SCHEIDEGGER + PARTNER AG
INGENIEURE UND PLANER

MARTINSBERGSTRASSE 46
5400 BADEN

PILATUSSTRASSE 28
5630 MURI

Auftragsnummer
Status

Verfasser

Verfassungsdatum
Dateiname

Copyright

E-MAIL SCHEIDEGGER@KOPA.CH
WEB WWW.KOPA.CH

FON +41 (056) 200 08 88

FON +41 056 675 39 00

013.096.001.01
Genehmigung

Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA
Isabelle Gloor, MSc Geografie UZH / CAS Raumplanung HSR

31. März 2025 Kontrolle
SNV_013096_RGP Badenerstrasse Ost_G

© SCHEIDEGGER + PARTNER AG - BADEN / MURI - 2025

Die Gemeinde Fislisbach erlässt für den Rahmengestaltungsplan Badenerstrasse Ost in Ergänzung zur Allgemeinen Nutzungsplanung die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

§ 1

Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Rahmengestaltungsplans sind:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften (vorliegend)

² Erläuternde Grundlagen des Rahmengestaltungsplans sind:

- Planungsbericht mit Beilagen
- Richtkonzept Badenerstrasse K 268 Gemeinde Fislisbach, vom 2. Juli 2014, verfasst von Architheke AG und Naef Landschaftsarchitekten GmbH, Auszug Schild 1

§ 2

Perimeter

¹ Der Geltungsbereich des Rahmengestaltungsplans umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

§ 3

Planungsziele

¹ Der Rahmengestaltungsplan Badenerstrasse Ost beabsichtigt, die Rahmenbedingungen für Neubebauungen gemäss den Ortsbaulichen Zielen, wie sie in der allgemeinen Nutzungsplanung ausgehend vom Richtkonzept vom 2. Juli 2014 verankert sind, grundeigentümerverbindlich festzusetzen. Damit soll eine weitgehend unabhängige Bebauung der einzelnen Parzellen bei gleichzeitiger Sicherstellung der übergeordneten Interessen ermöglicht werden.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit der Rahmengestaltungsplan nichts anderes festlegt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Fislisbach. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Bau- und Planungsrechts.

§ 5

Teilgebiete Gestaltungsplan

¹ Sofern öffentliche Interessen dies erfordern, kann der Gemeinderat für Teilgebiete des Perimeters das Vorliegen eines Gestaltungs- oder Erschliessungsplans verlangen.

§ 6

Einpassung

¹ Für jedes Baugesuch (ausgenommen geringfügige Bauvorhaben im Sinne von § 61 Baugesetz, BauG) ist ein unabhängiges Fachgutachten erforderlich. Das Fachgutachten wird durch den Gemeinderat in Auftrag gegeben. Als Beurteilungskriterien gelten die vorliegenden Sondernutzungsvorschriften sowie die Einordnungskriterien nach § 52 Abs. 1 BNO; als Massstab für die Zielqualität ist das Richtkonzept vom 2. Juli 2014 anzuwenden.

*Besonderer
Gebäudeschutz*

- ² Freiräume sind sorgfältig zu gestalten. Für die Neu- oder grundlegende Umgestaltung der Vorplätze zur Kantonsstrasse und der Bereiche entlang des öffentlichen Fusswegs ist ebenfalls ein Fachgutachten gemäss Abs. 1 erforderlich.
- ³ Das Gebäude Nr. 205 auf Parzelle Nr. 1357 ist in seiner äusseren Erscheinung resp. seiner äusseren Substanz (Grundriss, Fassaden- und Dachgestaltung) als baugeschichtlicher Zeitzeuge an seiner Lage zu erhalten. Erweiterungen und Ergänzungsbauten sind möglich, sofern eine gute Einpassung zum Bestandsgebäude und zum Richtkonzept, welche durch das Fachgutachten zu bestätigen ist, gewährleistet ist. Innerhalb des Bestehenden darf das Gebäude aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.

§ 7

*Bebauungsstruktur /
Pflichtbaulinien*

- ¹ Die Bebauung soll für eine klarere Fassung und Gestaltung des Strassenraumes durch einen Wechsel von trauf- und giebelständigen Gebäuden rhythmisiert werden, um lärmberuhigte Freiräume zu schaffen.
- ² Im Situationsplan sind Pflichtbaulinien für Fassadenlinien in der Gebäudebreite und -länge neuer Gebäude festgelegt. Die Fassade eines Neubaus der ersten Bautiefe muss mit der ganzen Fassadenlänge resp. -breite auf diese Linie gesetzt werden. An der Pflichtbaulinie gelten jeweils die im Situationsplan bezeichneten Minimal- und Maximalmasse für die Fassadenlänge resp. -breite. Einzig Anbauten und Kleinstbauten dürfen von der Pflichtbaulinie abweichen.
- ³ Gebäude Nr. 34 auf Parzelle Nr. 507 darf auf dem bestehenden Grundriss (von der Pflichtbaulinie abweichend) aufgestockt werden.
- ⁴ Innerhalb des Perimeters gilt eine Mindest-Ausnützungsziffer (AZ) von 0.4. Bei einer Teilbebauung eines Grundstücks ist für die Berechnung der AZ nur der relevante Teilbereich der Grundstücksfläche zu berücksichtigen.
- ⁵ Innerhalb des Perimeters ist zwischen Gebäuden ein Mindestabstand von 6 m einzuhalten, ausser zwischen Gebäuden an der Grenze der Parzellen Nrn. 506 und 508.
- ⁶ Im Sinne von § 26 BNO sind alle Gebäude im Perimeter, welche in der Kernzone (KN) liegen, mit Rechtskraft des vorliegenden Rahmengestaltungsplanes vom Volumenschutz befreit.

§ 8

Verkehrerschliessung

- ¹ An einer der beiden im Situationsplan bezeichneten Lagen (A und B) ist eine Direkterschliessung von der Badenerstrasse zulässig, welche der Tiefgarage und der oberirdischen Erschliessung dient. Alternativ ist eine Trennung von Zu- und Wegfahrt über die beiden bezeichneten Standorte A und B möglich. Anzustreben ist die Integration der Tiefgaragenzufahrt in einen giebelständigen Gebäudekörper.

² Neubauten an der Badenerstrasse auf den Parzellen Nrn. 505 und 512 sind ab der Badenerstrasse zu erschliessen. Die neue Tiefgarage hat der Erschliessung der Parzellen Nrn. 505, 512, 1357, 1353, 1423 und 1716 sowie bei Bedarf weiterer Parzellen im Planungssperimeter zu dienen. Die Tiefgaragenerschliessung ist entsprechend auszulegen. Zu den genannten Parzellen ist die unterirdische Zufahrt zu gestatten; die Anschlussmöglichkeit ist technisch sicherzustellen. Alternativ ist ihnen die nötige Anzahl Parkplätze in der Tiefgarage zur Verfügung zu stellen. Die dafür nötigen Dienstbarkeiten sind privatrechtlich zu regeln.

³ Bei der Ausgestaltung der Tiefgaragenzufahrt ist der Hochwasser-Restgefährdung (teilweise Überflutung bei einem grösseren als einem 100-jährlichen Ereignis, siehe § 18) und dem Schutz vor Oberflächenwasser bei Starkniederschlägen Rechnung zu tragen.

⁴ Die Tiefgarage ist für eine Begrünung ausreichend stark (mind. 90 cm im Bereich des öffentlichen Platzes) zu überdecken.

§ 9

Parkierung

¹ Wenn ein Gebäude auf den oben genannten Parzellen mehr als 4 Pflichtparkfelder für Personenwagen benötigt, sind sie unterirdisch anzulegen (auch Besucherparkfelder). Die Anzahl Pflichtparkfelder berechnet sich nach § 43 Bauverordnung (BauV). Einzelne Parkfelder dürfen oberirdisch für Kunden und den Privatgebrauch erstellt werden. Sofern es sich um Pflichtparkfelder handelt, sind sie in einer gemeinschaftlichen Anlage zu erstellen.

² Für Bauvorhaben, welche eine Reduktion der Parkfelder-Pflichtanzahl auch für Wohnnutzungen beanspruchen wollen, ist ein Mobilitätskonzept einzureichen. Dieses Konzept hat aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen ein passendes, dem Standort angemessenes Mobilitätsangebot sichergestellt wird.

§ 10

Strassenbegleitende Bäume

¹ Der strassenbegleitende Raum, insbesondere die Plätze vor den giebelständigen Gebäuden, ist mit Hochstammbäumen zu bepflanzen. Es sind möglichst ortstypische, als Strassenbegleiter geeignete Arten zu wählen. Die genaue Anzahl und Lage der Bäume ist im Bauprojekt zu definieren, wobei der Situationsplan als Richtwert gilt. Die Ausgestaltung richtet sich insbesondere nach den §§ 51 und 54 BNO.

² Für die Pflanzung, Pflege und den Ersatz der Bäume auf den Privatgrundstücken übernimmt die Gemeinde Fislisbach die Kosten. Die Grundeigentümer haben keinen Anspruch auf eine Entschädigung. Der Umfang des Unterhalts ist in einer separaten Vereinbarung zu regeln.

§ 11

Bereich für Anlieferung

¹ In dem im Situationsplan bezeichneten Bereich ist Anlieferung zulässig. Die Aufstellung hat parallel zur Strasse zu erfolgen. Die genaue Anordnung und Abstimmung mit den strassenbegleitenden Bäumen ist im Bauprojekt zu definieren. Die Sicherheit des Fussverkehrs ist zu berücksichtigen; die für die Tiefgaragenausfahrt nötigen Sichtzonen sind freizuhalten.

² Im Übrigen ist Anlieferung mit Direkterschliessung von der Badenerstrasse nur über den definierten, gemeinsamen Anschluss zulässig.

§ 12

Öffentlicher Fussweg

- ¹ Zwischen den im Situationsplan bezeichneten Anschlusspunkten ist ein öffentlicher Fussweg von 2 m Breite durch den Perimeter anzulegen. Soll mit einem Bauvorhaben der heute bestehende, gemeindeeigene Fussweg verändert werden, ist mit dem Baugesuch ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Sicherung resp. Neuparzellierung des Fusswegs einzureichen, in welchem die genaue Wegführung definiert wird. Nach Rechtskraft der Baubewilligung veranlasst der Gemeinderat die Neuparzellierung.
- ² Die Ausgestaltung richtet sich insbesondere nach den §§ 51 und 54 BNO.
- ³ Das anfallende Regenwasser ist möglichst über die Schulter zu entwässern und zu versickern.

§ 13

Öffentlicher Platzbereich

- ¹ In dem im Situationsplan bezeichneten Bereich ist am öffentlichen Fussweg ein kleiner, öffentlicher, begrünter Platz anzulegen. Beidseitig des Weges soll je mindestens eine Sitzbank zum Verweilen einladen und von Bäumen umrahmt sein (mindestens 2 Bäume pro Sitzbank). Mit dem ersten Baugesuch auf einer der Parzellen Nrn. 505 oder 512 ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Sicherung dieses Platzbereichs einzureichen, worin die genaue Grösse und Lage zu definieren ist. Nach Rechtskraft der Baubewilligung veranlasst der Gemeinderat die Neuparzellierung.
- ² Die öffentliche Fläche ist in angemessener Form (vorzugsweise Bepflanzung) von den umliegenden, privaten Flächen abzugrenzen.
- ³ Die Ausgestaltung richtet sich insbesondere nach den §§ 51 und 54 BNO.

§ 14

Private Grünflächen

- ¹ Das Innere des Perimeters ist im Sinne des Richtkonzepts vom 2. Juli 2014 naturnah mit ökologisch hochwertigen Grünflächen zu gestalten und mit mehrheitlich einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- ² Die Ausgestaltung richtet sich insbesondere nach den §§ 50, 51 und 54 BNO.

§ 15

Parzellierung / Grenzbereinigungen

- ¹ Die Parzellengrenzen sind bei Bedarf so zu bereinigen, dass die Inhalte des Rahmengestaltungsplanes umgesetzt werden können.

§ 16

Entsorgung

- ¹ Die Entsorgung für alle Gebäude an der Badenerstrasse, welche an die Tiefgarage angeschlossen sind, ist zusammenzufassen.
- ² Sammelplätze für die Entsorgung müssen mindestens 3 m Abstand zur Badenerstrasse einhalten und sind gegenüber der öffentlichen Strasse gestalterisch ansprechend einzufassen.

§ 17

Energie

- ¹ Im Planungsgebiet wird ein effizienter Umgang mit der Energie angestrebt. Mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, welches aufzeigt, dass mindestens der bei Gesuchseingabe geltende Minergie-Standard erfüllt ist.
- ² Die Nutzung von Erdgas ist nur für Wärmekraftkopplungsanlagen zulässig, nicht aber für Einzelheizungen.
- ³ In der Tiefgarage sind Auflademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge in der zu erwartenden notwendigen Anzahl vorzusehen.

§ 18

Hochwasserschutz

- ¹ Bei Bauvorhaben berücksichtigt die Bauherrschaft die bestehende Hochwasserrestgefährdung bei besonders grossen Hochwasserereignissen (seltener als 100-jährlich) in Eigenverantwortung. Es ist empfohlen, Objektschutzmassnahmen zu ergreifen. Mit dem Baugesuch ist der Hochwasserschutznachweis (Selbstdeklaration) der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV) einzureichen.
- ² Gemäss Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des BAFU besteht im Planungsgebiet bei Starkregen die Gefahr von oberflächlich abfliessendem Wasser. Dies ist in der Planung von Terraingestaltungen und Gebäudeöffnungen zu berücksichtigen.

§ 19

Lärmschutz

- ¹ Mit dem Baugesuch ist ein Lärmgutachten einzureichen.
- ² Bei Neubauten entlang der Badenerstrasse sind sämtliche lärmempfindliche Räume mit einer kontrollierten Lüftung mit Wärmerückgewinnung auszustatten, um eine gute Raumlufte ohne Notwendigkeit zur Fensteröffnung sicherzustellen.
- ³ Bei Neubauten entlang der Badenerstrasse ist die Architektur / Raumanordnung lärmoptimiert anzulegen:
 - Jede Wohnung verfügt über einen ruhigen Aussenbereich (Sitzplatz / Balkon / Loggia)
 - Durchlaufende Wohnungsgrundrisse
 - Es gelten die erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung nach SIA 181.

§ 20

Entwässerung

- ¹ Das anfallende, nicht verschmutzte Abwasser ist in Abweichung zur Generellen Entwässerungsplanung (GEP) nach Möglichkeit zu versickern. Im Zweifelsfall kann der Gemeinderat die Durchführung eines Versickerungsversuches anordnen.
- ² Zufahrten und Platzflächen sind möglichst sickerfähig zu gestalten oder über die Schulter zu entwässern.

§ 21

Geringfügige Abweichungen

- ¹ Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen von dieser Planung bewilligen, wenn damit der Zweck, die Planungsziele und die Gesamtsituation nicht nachteilig beeinflusst werden. Die Rechte Dritter dürfen von den Abweichungen nicht betroffen sein.

§ 22

Inkrafttreten

- ¹ Der Rahmengestaltungsplan Badenerstrasse Ost tritt mit Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft.
- ² Die Abänderung und Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

Gemeinde Fislisbach

Kanton Aargau

Sondernutzungsplanung

Rahmengestaltungsplan

Badenerstrasse Ost

gemäss § 21 BauG

Situation 1 : 500

Vorprüfungsbericht vom

21. Juli 2021

Mitwirkung vom

19. November 2022 bis 19. Dezember 2022

Öffentliche Auflage vom

12. Juni 2024 bis 11. Juli 2024

Beschlossen vom Gemeinderat am

31. März 2025

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeamtmann

Peter Huber

Der Gemeindegemeinschreiber

Donat Blunschi

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Vorsteher des

Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum

13. Oktober 2025

Aarau, den

1. Dezember 2025

Abteilung Raumentwicklung BVU

SCHEIDEGGER

PARTNER

MARTINSBERGSTRASSE 46

5400 BADEN

FON 056 200 08 88

PILATUSSTRASSE 28

5630 MURI

FON 056 675 39 00

WWW.KOPA.CH

Plan-Nr.

001

Status

Genehmigung

Auftrag-Nr.

013.096.001.01

Format

60 x 63

Projektleitung

SG

Datum

-

Kontrolle

-

Bearbeitung

IGL

31.03.2025

-

Planerstellung

CSC / MNO

31.03.2025

-

Projekt-Info

AV-Grundlagen: Daten des Kantons Aargau

GENEHMIGUNGSINHALT

••••

braun

Perimeter des Rahmengestaltungsplans

10-16 m

orange

Pflichtbaulinie für Fassadenlinie in der Gebäudebreite (mit Mindest- und Maximalmass für Fassadenbreite)

20-30 m

violett

Pflichtbaulinie für Fassadenlinie in der Gebäudelänge (mit Mindest- und Maximalmass für Fassadenlänge)

rot

Baulinie

↔

dunkelrot

Verkehrerschliessung Tiefgarage und oberirdische Parkierung * (es darf nur eine Zu- und Wegfahrt erstellt werden, A oder B)

🌳

grün

Strassenbegleitende Bäume *

▨

blau

Bereich für Anlieferung (Aufstellung parallel zur Strasse)

↔

grün

Anschlusspunkte für einen öffentlichen Fussweg *

▨

dunkelgrün

Öffentlicher Platzbereich *

▨

cyan

Besonderer Gebäudeschutz

*die genaue Lage ist im Bauprojekt zu definieren

ORIENTIERUNGSINHALT

▨

beige

Baubereiche gemäss Richtkonzept vom 2. Juli 2014 (Architheke AG / Naef Landschaftsarchitekten)

▨

blau

Gebäude mit wichtiger Stellung im Ortsbild (Volumenschutz)

▨

hellgrau

Bestehende Tiefgarage / unterirdische Baute

▨

grau

Bestehende Gebäude

schwarz

Zonengrenze gemäss Zonenplan

KN

braun

Zonenbezeichnung gemäss Zonenplan