

Gestaltungsplan „Ob den Reben“



Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

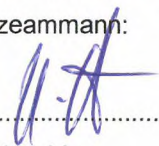
Vorprüfungsbericht vom 5. Februar 2015

Öffentliche Auflage vom 27. März bis 27. April 2015

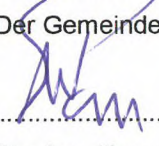
Mitwirkung vom 21. Juli bis 18. August 2014

Beschlossen vom Gemeinderat am 21. September 2015

Der Vizeammann:


.....
Martin Hächler

Der Gemeindeschreiber


.....
Stephan Kopp

Genehmigt am

.....



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Planteam

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 7. März 2016

Der Generalsekretär:



Auftrag	Gestaltungsplan „Ob den Reben“
Auftraggeber	Gemeinde Biberstein
Auftragnehmer	Planteam S AG; Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn Tel. 032 622 42 44, Fax. 032 623 79 43 solothurn@planteam.ch; www.planteam.ch Martin Eggenberger, dipl. Arch. ETH/SIA, Raumplaner ETH/FSU/RegA Martin Nevosad, dipl. Arch. BAFH Barbara Wittmer, dipl. Geografin, Raumplanerin ETH/FSU
Qualitätssicherung	SQS – Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999
Referenz	bib_GP Ob den Reben_SNV_Genehmigung_151021

Einleitende Bestimmungen

§ 1 Ziel

Die Überbauung des Hanges ist empfindlich und von weit her einsehbar; sie wird als möglichst ruhiger Hintergrund für das wertvolle Ortsbild von Biberstein angestrebt. Der Gestaltungsplan „Ob den Reben“ soll in diesem Sinn eine Überbauung mit einer ortsbaulich hohen Qualität schaffen (Ortsbild, Qualität der Architektur, Aussenraumgestaltung, Erschliessung). Wichtig ist eine hochwertige Grüngestaltung innerhalb des Gestaltungsplans-Perimeters, um die in Biberstein regelmässig vorkommenden zum Hang senkrechten und parallelen Grünachsen herauszubilden.

§ 2 Geltungsbereich, Bestandteile und Grundlagen

¹ Die Sondernutzungsvorschriften gelten für den im Gestaltungsplan bezeichneten Perimeter.

² Bestandteile des Gestaltungsplans sind der Situationsplan 1:500 und die vorliegenden Sondernutzungsvorschriften.

³ Als Grundlagen mit orientierendem Charakter dienen folgende Unterlagen:

- der Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV vom 27. Februar 2015,
- das Vorprojekt Terrassenhaus Ob den Reben, Biberstein, vom 19. Dezember 2014, inkl. Sichtzonen vom 3. März 2015.

⁴ Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Biberstein sowie die Bestimmungen des kantonalen und eidgenössischen Bau- und Planungsrechts.

§ 3 Verhältnis zum Vorprojekt

Das Bauprojekt hat sich so weit als möglich am Vorprojekt zu orientieren. Weicht das Projekt massgeblich vom Vorprojekt ab, kann der Gemeinderat ein Fachgutachten verlangen.

Bauvorschriften

§ 4 Nutzung

Zulässig sind die Nutzungen gemäss der Wohnzone A (WZA).

§ 5 Baubereiche

¹ Die Baubereiche sind im Gestaltungsplan wie folgt festgelegt:

Baubereich	Baute/Bauweise
A	Terrassenbaute mit 5 Ebenen
B	Terrassenbaute mit 5 Ebenen
C	Terrassenbaute mit 4 Ebenen
D	Autoscheune für die Baubereiche A, B, C und E sowie einer zusätzlichen Fläche für eine weitere Nutzung (nicht Wohnen) mit rückwärtiger, begehbare Dachterrasse gemäss Abs. 2
E	Baubereich Liegenschaft Aarauerstrasse 10 gemäss Abs. 3
T	Baubereich für eine Terrasse und/oder Klein- und Anbaute des Baubereichs E
U	Unterirdischer Baubereich Autoscheune

² Der Baubereich D ersetzt das heutige volumengeschützte Gebäude Aarauerstrasse 14 auf der Parzelle 1420. Im Baubereich D ist eine Autoscheune mit einer zusätzlichen Fläche für eine weitere Nutzung (nicht Wohnen) mit einer rückwärtigen, begehbaren Terrasse zulässig. Die Baute muss so weit als möglich gemäss dem richtungsweisenden Vorprojekt gemäss § 2 Abs. 3 umgesetzt werden. Auf der rückwärtigen, begehbaren Terrasse sind Spielplätze gemäss § 54 BauG zulässig.

³ Im Baubereich E ist eine Ergänzung der Liegenschaft Aarauerstrasse 10 zulässig, sofern die Vorgaben gemäss § 28 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) [Geschützte Gebäude Abs. 1 (Gebäude mit Substanzschutz) und Abs. 2 (Gebäude mit Volumenschutz)] erfüllt sind. Weiter hat die Baute dieselben Anforderungen der nachfolgenden gestalterischen und ortsbaulichen Vorgaben zu erfüllen.

⁴ Zwischen der Autoscheune im Baubereich D und den Baubereichen A, B und C sind unterirdische Erschliessungsgänge zulässig.

⁵ Technisch bedingte Anlagen sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig (z.B. Lichtschacht). Sie müssen sich untergeordnet ins Erscheinungsbild einordnen.

§ 6 Anrechenbare Geschossflächen

¹ Für die im Situationsplan festgelegten Baubereiche sind folgende anrechenbare Geschossflächen zulässig:

Baubereich	Anrechenbare Geschossfläche
A	900 m ²
B	800 m ²
C	700 m ²
D	Keine anrechenbare Geschossfläche
E	Gemäss BNO für die Parzelle Nr. 1419

Die maximal anrechenbare Geschossfläche der Baubereiche A, B und C beträgt 2'400 m². 10 % dieser Fläche darf innerhalb dieser Baubereiche abgetauscht werden.

² Die Autoscheune hat keine anrechenbare Geschossfläche. Die Umnutzung der Autoscheune ist nicht gestattet. Dies gilt nicht für die weiteren Flächen gemäss § 5 Abs. 1, Baubereich D.

§ 7 Gebäudehöhen und Firsthöhen

¹ Die Bauten in den Baubereichen A, B und C haben eine Profillinie von 7.20 m, gemessen ab gewachsenem Terrain, parallel zum Hang verlaufend, einzuhalten. Im Norden darf die Gebäudehöhe der Baubereiche A, B und C ab dem nördlich angrenzenden Strassenniveau nicht mehr als 4.50 m betragen (vgl. Schnitt 1-1 im Situationsplan).

² Der Gemeinderat kann einzelne technische Aufbauten (z.B. Lift) über dieser Profillinie zulassen, diese sind auf das Minimum zu beschränken.

³ Die Firsthöhe der Autoscheune im Baubereich D beträgt max. 10.0 m.

⁴ Für die Firsthöhe der Baute in Baubereich E gelten die Vorgaben der BNO.

§ 8 Fassadengestaltung

¹ Die talseitigen Fassaden sind in einer horizontalen Bänderung der Terrassenbrüstungen zu gestalten. Es ist eine zurückhaltende und dezente Farbgebung zu wählen.

² Vorspringende Gebäudeteile (§ 21 ABauV) dürfen nicht über die Pflichtbaulinie ragen. Ausgenommen sind Vorsprünge bis 0,50 m in mindestens 4 m Höhe über dem Strassenniveau.

§ 9 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind durch die Baubereiche definiert.

§ 10 Dachformen

¹ In den Baubereichen A, B und C sind nur Flachdächer zulässig. Die Flachdächer der Terrassenbauten sind zu begrünen, soweit sie nicht begehbar sind.

² Im Baubereich D ist strassenseitig nur ein Satteldach mit einer Neigung zwischen 36 – 45° zulässig. Für den dahinterliegenden, von der Strasse nicht einsehbaren Dachteil ist die Dachform frei.

§ 11 Umgebungsflächen

¹ Ausser in den Baubereichen „arealinterne Erschliessung“ sowie im Baubereich „Terrasse für Baubereich E“ sind baubewilligungspflichtige Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen nicht zulässig.

² Die Aussenraumgestaltung ist an die Topografie anzupassen.

³ Die Baute (Gebäudenummer 150) östlich des Baubereichs E geniesst Besitzstandesgarantie.

⁴ Westlich des Baubereichs A und östlich des Baubereichs C ist nach der Fertigstellung der Bauten das ursprüngliche Terrain wiederherzustellen.

⁵ Der unterirdische Baubereich der Autoscheune ist so einzudecken, dass die Topografie des ursprünglichen Hanges wiederhergestellt wird.

⁶ Die Bepflanzung ist mit standortheimischen Pflanzen vorzusehen.

⁷ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist mit einem separaten Umgebungs- und Begrünungsplan die definitive Gestaltung der Umgebungsbereiche festzulegen.

§ 12 Stützmauer

¹ Westlich des Baubereichs E ist bis zur Arealeinfahrt eine standorttypische Stützmauer zu erstellen (vgl. Stützmauer unter dem Rebberg). Sie darf gemäss Situationsplan im Unterabstand zur Strasse erstellt werden.

² Die maximale Höhe der Stützmauer beträgt, gemessen ab Strassenniveau, 2.50 m.

§ 13 Baubereich für eine Terrasse und/oder Klein- und Anbaute des Baubereichs E

Im „Baubereich für eine Terrasse und/oder Klein- und Anbaute des Baubereichs E“ darf eine Terrasse und/oder eine Klein- oder Anbaute gemäss § 18 ABauV erstellt werden. Eine Terrasse darf nicht grösser als 100 m² sein.

§ 14 Gestaltung und Integration in die bestehende Bebauung

Die Bauten und Aussenräume sind so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung für die einzelnen im Gestaltungsplan definierten Baubereiche, für die Gesamtüberbauung sowie zusammen mit der bestehenden, östlich gelegenen Terrassenbebauung „Gheld“ entsteht.

Erschliessung und Parkierung

§ 15 Erschliessung allgemein

Die Erschliessung erfolgt ab der Aarauerstrasse über den Baubereich „arealinterne Erschliessung“.

§ 16 Warenumschlag

Der Warenumschlag erfolgt für die Baubereiche A, B und C ab der Strasse Ob den Reben oder ab dem internen Platz östlich des Baubereichs D nur dann, wenn die Kantonsstrasse nicht behindert wird.

§ 17 Baubereich „arealinterne Erschliessung“

¹ In den Baubereichen „arealinterne Erschliessung“ sind je eine zurückhaltende Treppenverbindung sowie unterirdische Erschliessungsanlagen (Lift u.ä.) von der Autoscheune zulässig. Gedeckte Hauszugänge sind ebenfalls zulässig. Sie sind so zu gestalten, dass sie die vertikalen Grünräume so wenig wie nötig beeinträchtigen.

² Pro Eingangsebene ist in jedem Zwischenraum ein Baum zu pflanzen oder mit anderen Mitteln der Grünraum zu betonen.

§ 18 Parkierung

¹ Die Abstellplätze für die Bewohner sind in der Autoscheune im Baubereich D anzuordnen.

² Für den Baubereich E sind zwei Abstellplätze in der Autoscheune zu realisieren.

³ In den Bereichen „befestigte Plätze und Zufahrten“ sind entlang der Strasse Ob den Reben Parkplätze zugelassen.

Lärmschutz

§ 19 Lärmschutz

Im Baubewilligungsverfahren ist die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes (IGW) nachzuweisen (Art. 31 und Anhang 3, Ziffer 2 LSV).

Verfahren und Abweichungen

§ 20 Abweichungen

¹ Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen kann der Gemeinderat zulassen, wenn dadurch eine Verbesserung ermöglicht wird, wenn sie den Zielen des Gestaltungsplans entsprechen, im Sinne des Vorprojekts liegen und die öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben.

² Bei Abweichungen gemäss Abs. 1 ist ein entsprechendes fachliches Gutachten erforderlich, welches die Einhaltung des Zwecks und der Ziele des Gestaltungsplanes bestätigt.

Inkrafttreten

§ 21 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Vizeammann:

Der Gemeindeschreiber:

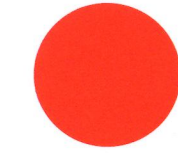
Martin Hächler

Stephan Kopp

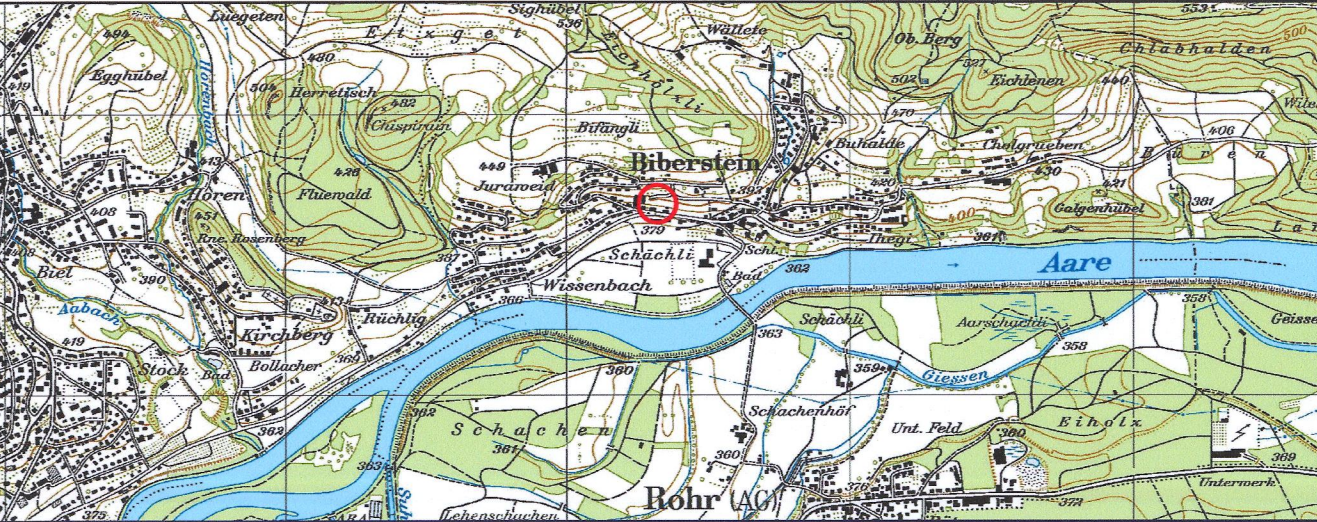
Gestaltungsplan "Ob den Reben"

Situationsplan 1:500

Gemäss § 21 BauG



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:
- Sondernutzungsvorschriften

Vorprüfungsbericht vom 5. Februar 2015

Öffentliche Auflage vom 27. März 2015 bis 27. April 2015

Mitwirkung vom 21. Juli 2014 bis 18. August 2014

Beschlossen vom Gemeinderat am 21. September 2015

Der Vizeammann:

Martin Hächler

Genehmigt am

Der Gemeindeschreiber:

Stephan Kopp

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 7. März 2016

Plan Nr.: 254.83-bib_GP od der Reben.vwx Projektleitung: meg Bearbeitung: 08.02.2016/rme AV-Daten: 2011 Planmassstab: 1:500 Blattgrösse: 62.9 cm

Legende

Genehmigungsinhalt

.....

Perimeter Gestaltungsplan

A B C

D

U

E

T

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Baubereiche

Baubereiche A, B, C

Baubereich D Autoscheune

Unterirdischer Baubereich Autoscheune

Baubereich E Liegenschaft Aarauerstrasse 10

Bereich für eine Terrasse und/oder Klein- und Anbaute des Baubereichs E

Pflichtbaulinie

Stützmauer

Baubereich arealinterne Erschliessung

Container (Lage wegleitend)

Sichtzone gemäss VSS-Norm

Umgebung

Umgebungsflächen

Befestigte Plätze und Zufahrten

Erschliessung MIV

Schnitt

Profillinie

Orientierender Inhalt

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

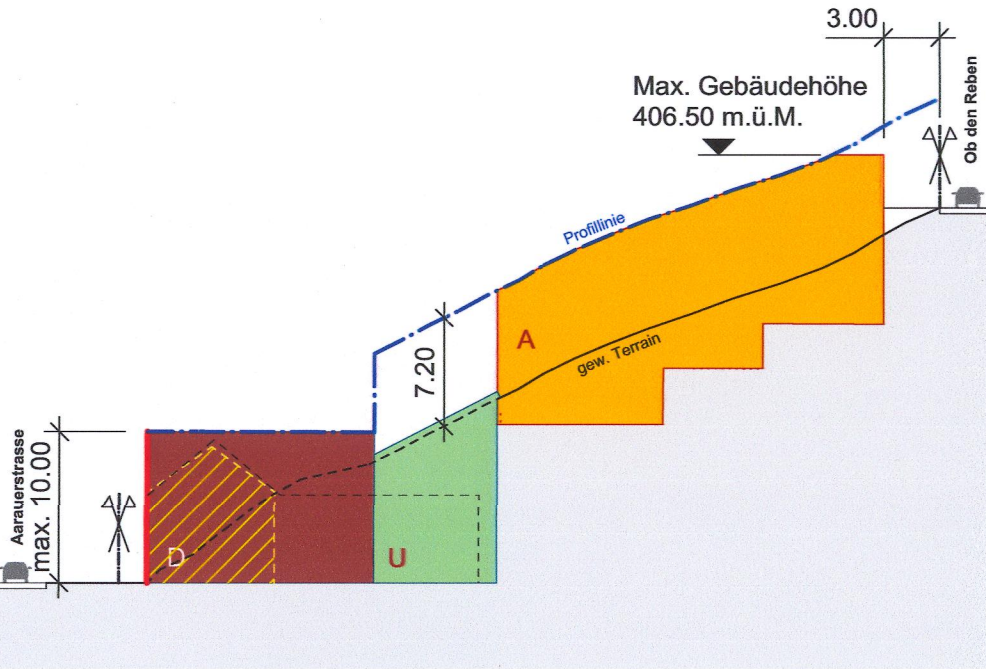
.....

Abbruch Baute unter Volumenschutz

Gebäude mit Volumenschutz

Gebäude mit Substanzschutz

Bestehende Bauten



SCHNITT 1-1
1:500

