

Gestaltungsplan „Neufeld“

Sondernutzungsvorschriften (SNV)

gemäss § 21 BauG



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Weiterer Bestandteil des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:500 (verbindlich)
- Planungsbericht inklusive Richtprojekt (orientierend)



Kartenausschnitt Landeskarte 1:25'000

Vorprüfungsbericht vom:	14. Juni 2016
Mitwirkung vom:	17. August 2015 bis 15. September 2015
Öffentliche Auflage vom:	15. August 2016 bis 13. September 2016
Beschlossen vom Gemeinderat am:	17. Oktober 2016
Der Gemeindeammann:	Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 15. März 2017

Der Generalsekretär:

25. Oktober 2016, Genehmigungsvorlage

Frei Architekten AG
ARCOPLAN

Bleichemattstrasse 43
Limmatauweg 9

5000 Aarau
5408 Ennetbaden

§ 1

Zweck

¹ Der Gestaltungsplan „Neufeld“ bezweckt eine gesamthaft geplante Überbauung mit einem sorgfältig darauf abgestimmten Aussenraumkonzept. Mit dem Gestaltungsplan ist eine gut in das nähere Umfeld eingepasste Überbauung mit einer angemessenen Dichte, ausgewogenen Verteilung der Baukuben und hohen Wohnqualität sicherzustellen. Für den motorisierten Verkehr ist eine zusammengefasste Erschliessung zu gewährleisten. Die Langsamverkehrswege sind möglichst direkt an das nahe Dorfzentrum und an das Naherholungsgebiet anzubinden.

² Der Gestaltungsplan soll eine etappenweise Realisierung mit funktionsfähigen Teilüberbauungen sicherstellen. Für die Bauträgerschaften sollen ausreichende Projektierungsspielräume offen gehalten werden.

§ 2

Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden grundeigentümerverbindlichen Bestandteilen:

- Sondernutzungsvorschriften
- Situationsplan 1:500

² Der Planungsbericht inklusive Richtprojekt (Situation, Grundrisse, Umgebungsgestaltung) und Hochwasserschutzkonzept illustrieren das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Konzept und haben rein orientierenden Charakter.

§ 3

Geltungsbereich

¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Perimeterfläche.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit mit dem Situationsplan 1:500 und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung sowie des Bauzonenplans der Gemeinde Unterentfelden.

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

§ 5

Privatrechtliche Regelungen

¹ Die erforderlichen Gemeinschaftsanlagen (z.B. Ein- und Ausfahrten Tiefgarage, Notzufahrten, Fuss- und Radwege, Werkleitungen) sowie allfällige für die Etappierung nötige Anschlussbauwerke sind von der Bauherrschaft sicherzustellen. Die Erteilung einer Baubewilligung ist vom Vorliegen einer diesbezüglich grundbuchlich gesicherten Dienstbarkeit abhängig.

§ 6

*Baubereiche für
Hochbauten*

¹ Hochbauten inklusive Klein- und Anbauten sind unter Vorbehalt von § 10 Abs. 2 und 4 SNV ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche BF1 bis BF9 zulässig. Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die Strassen- und Gewässerraumabstände.

² Zwischen den Baubereichen für Hochbauten muss der Gebäudeabstand mindestens 8 m betragen. Dabei sind die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen zu wahren.

³ In den Baubereichen für Hochbauten 1, 2, 4, 7 und 8 müssen die Attikageschosse entlang der anstossenden Parzellengrenze des Schifflibaches einen Abstand von mindestens 8 m aufweisen.

§ 7

Ausnützung

¹ Innerhalb des gesamten Perimeters des Gestaltungsplanes darf eine Geschossfläche von maximal 10'300 m² (inklusive allfälliger Attikageschosse) realisiert werden. Diese gilt als Kontingent über alle Baubereiche BF1 bis BF9 hinweg und ersetzt die zonengemässe Ausnützungsziffer.

² Um eine ausgewogene Verteilung der baulichen Dichte zu erreichen, ist pro Baubereich eine Geschossfläche von minimal 950 m² und von maximal 1'350 m² zu erstellen.

³ Wird die Bebauung in Etappen geplant, ist ein Nachweis vorzulegen, dass mindestens 80% des zulässigen Kontingents unter Einbezug des vorgelegten Teilprojekts eingehalten bzw. ausgeschöpft werden kann.

§ 8

Höhenmasse

¹ In den Baubereichen für Hochbauten sind für Gebäude die im Situationsplan 1:500 bezeichneten maximalen Höhenkoten in m ü.M. zugelassen. Innerhalb der maximalen Höhenkoten dürfen höchstens 3 Vollgeschosse plus ein Attikageschoss realisiert werden.

² Das im § 8 Abs. 1 SNV definierte und im Situationsplan 1:500 festgelegte Höhenmass „max. Höhenkote Dach Attika) darf lediglich durch technisch bedingte Aufbauten (z.B. Liftaufbauten, Kamine, Dachrandabschlüsse, Solaranlagen) überschritten werden.

*Dachform /
-gestaltung*

³ Innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes sind nur Flachdächer, mit oder ohne Attika, zugelassen. Technisch bedingte Aufbauten sind in geordneter Weise zusammen zu fassen. Mit Ausnahme begehbare Terrassen sind die Dächer extensiv zu begrünen. Wegleitend für die Ausführung ist die jeweils gültige Richtlinie der Schweizerischen Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG).

§ 9

Baubereich für Unterniveaubauten bzw. Untergeschosse

¹ Der Baubereich für Unterniveaubauten bzw. Untergeschosse ist für eine gemeinschaftliche Fahrzeugeinstellhalle inklusive Besucherparkfelder, Abstellräume für Velos / Mofas, Neben-, Abstellräume und dergleichen bestimmt, soweit diese über die Baubereiche BF1 bis BF9 hinausreichen. Für die darüber liegende Umgebungsgestaltung ist § 10 SNV massgebend.

Zufahrtsrampe

² Im Bereich der im Situationsplan 1:500 eingetragenen Ein- und Ausfahrt Tiefgarage kann eine überdeckte Rampe zugelassen werden, die höchstens 3.5 m über das massgebende Terrain hinausragt. Das Rampenbauwerk ist mit den nötigen Schallschutz- und Absturzsicherungsmassnahmen zu versehen und hat sich gut in die Umgebungsgestaltung (z.B. mittels Begrünung) und in die ortsbauliche Situation zu integrieren.

§ 10

*Aussenräume,
Allgemeines*

¹ Innerhalb des gesamten Perimeters des Gestaltungsplanes werden drei Aussenraumtypen ausgeschieden, die der gesamten Siedlung in unterschiedlicher Form dienen: Der Quartierplatz, die Begegnungsräume und die Grünräume. Lage und Umfang dieser Bereiche sind im Situationsplan 1:500 bezeichnet.

Quartierplatz

² Der im Situationsplan 1:500 blau schraffierte Quartierplatz ist als eine überwiegend offene, grosszügige Fläche auszugestalten, z.B. mit lockerem, parkartigem Baumbestand und mit chaussiertem Belag, der als attraktiver Begegnungsort mit Sitzelementen ausgestattet ist und eine quartierübergreifende Funktion wahrnimmt. Eingeschossige Hochbauten mit max. 4 m Fassadenhöhe sind in Form von vereinzelt Spiel- und Aufenthaltsbereichen bis gesamthaft max. 100 m² Gebäudefläche zugelassen. Der Gewässerabstand von Bauten und Anlagen ist auch gegenüber dem eingedolten Abschnitt des Schifflibachs einzuhalten.

Begegnungsräume

³ Die im Situationsplan 1:500 orange schraffierten Begegnungsräume sind den jeweils angrenzenden Baufeldern zugeordnet. Sie sind als gemeinschaftlich genutzte Plätze für die Erholung und den Aufenthalt der Bewohner und Bewohnerinnen auszubilden. Zu diesem Zweck muss eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität erreicht werden. Die Bepflanzung mittels standortgerechten Sträuchern und Kleinbäumen muss so erfolgen, dass die Begegnungsräume als mehrheitlich offener Raum wahrnehmbar bleiben. Als Ausstattungselemente sind Sitzgelegenheiten zum Verweilen zu verwenden. Die Begegnungsräume müssen an die im Situationsplan 1:500 eingetragene arealinterne Fuss- und Radwegverbindung angeschlossen werden.

Grünräume

⁴ Die im Situationsplan 1:500 hellgrün schraffierten Grünräume können im Nahbereich der Baubereiche 1 bis 9, auf einer Tiefe von rund 4 m bis 6 m um die künftigen Gebäudeflächen, von den Bewohnerinnen und Bewohnern als private Spiel- und Gartenanlagen genutzt werden. Ausserhalb der privaten Bereiche sind gemeinschaftlich nutzbare, naturnahe Blumenwiesen anzupflanzen, die mit locker eingestreuten standortheimischen Solitärgehölzen bepflanzt werden, und als fließender Landschaftsraum in Erscheinung treten. Der

Anteil befestigter Flächen darf maximal 15% betragen. Im Zusammenhang mit der Nutzung dieses Bereichs sind maximal vier Kleinbauten mit einer Grundfläche von je maximal 20 m² gestattet. Zudem sind die in § 9 Abs. 2 SNV aufgeführten Bauten für eine Ein- und Ausfahrt Tiefgarage sowie die in § 12 Abs. 5 SNV erwähnte Einhausung zugelassen. Entlang des Schifflibaches muss der Zugang für den Gewässerunterhalt gewährleistet bleiben.

*Spielplätze
für grössere Kinder*

⁵ An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen ist je ein Spielbereich für grössere Kinder einzurichten. Innerhalb der Grünräume sind auf die gemeinschaftlichen Wiesen verteilt drei Spielbereiche für Kleinkinder einzurichten. Alle Spielbereiche sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder zu gestalten und den unterschiedlichen Altersgruppen entsprechend auszustatten.

§ 11

Erschliessung

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt in erster Linie ab der Neufeldstrasse. Die Zufahrten zur unterirdischen Einstellhalle sowie zu den oberirdischen Parkfeldern für Besucher müssen innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Bereiche liegen.

² Entlang der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Fuss- und Radwegverbindung, die von Osten nach Westen führt, ist eine ausreichend dimensionierte Notzufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie Zügelwagen mit Anschluss an die Neufeldstrasse sicherzustellen. Mittels geeigneter baulicher Massnahmen (Absperrpfosten, Schranke usw.) ist das Befahren durch Unbefugte auszuschliessen.

§ 12

*Parkfelder
motorisierter Verkehr*

¹ Sämtliche Parkfelder für die Motorfahrzeuge der Bewohnerinnen und Bewohner oder das Personal allfälliger nicht störender Arbeitsplätze sind in unterirdischen Einstellhallen anzuordnen. Diese sind nur innerhalb der Baubereiche BF1 bis BF9 sowie im Baubereich für Unterniveaubauten bzw. Untergeschosse zulässig.

² Die Zugänge zu den Fahrzeugeinstellhallen sind für die Benutzerinnen und Benutzer übersichtlich und gut auffindbar anzuordnen. In der Detailgestaltung sind die Sicherheitsaspekte der Benutzerinnen und Benutzer zu berücksichtigen (einsehbar, hell und beleuchtet).

*Parkfelder
für Besucher*

³ Für Besucherinnen und Besucher sind oberirdische Parkfelder nur innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiche zulässig. Insgesamt sind 15 Parkfelder zugelassen, wovon mindestens deren zwei behindertengerecht sein müssen. In den Zu- und Wegfahrtbereichen muss eine genügende Sicht und insgesamt eine gute gestalterische Integration gewährleistet werden. Senkrechtparkfelder sind mindestens 1 m vom Fahrbahnrand zurückzusetzen.

Veloabstellplätze

⁴ Mindestens ein Drittel der erforderlichen Veloabstellplätze sind oberirdisch in der Nähe der Zugangsbereiche anzuordnen.

Entsorgung

⁵ Die im Situationsplan enthaltene Fläche für die Entsorgung ist auf mindestens drei Seiten einzuhausen und kann bis auf 2 m an die Strassengrenze gestellt werden.

§ 13

Fuss- und Radwege

¹ Die im Situationsplan 1:500 eingetragenen, arealinternen und allgemein nutzbaren Fuss- und Radwege sind zusammen mit den jeweils betroffenen bzw. angrenzenden Bauelementen zu erstellen. Ihre gemeinschaftliche Benützung ist durch Dienstbarkeiten zu sichern. Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt sind vom Grundeigentümer zu übernehmen.

² Die Fuss- und Radwegverbindungen sind gut auffindbar, möglichst angenehm begehbar und sicher auszugestalten. Sie sind mit dem baulichen Konzept abzustimmen.

³ Die Breite reiner Fusswegverbindungen muss minimal 2.0 m, diejenige kombinierter Rad-/Fusswegverbindungen minimal 2.50 m betragen. Die Darstellung im Situationsplan 1:500 ist symbolisch, die genaue Linienführung wird abgestimmt auf die Bauprojekte festgelegt.

⁴ Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit können bei Bedarf Provisorien erstellt werden, die von der Wegführung gemäss Planeintrag abweichen.

§ 14

Nachhaltigkeit und Energie

¹ Mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, das eine sparsame Energieverwendung sowie eine rationelle, umweltschonende Wärmeherzeugung vorsieht. Der Heizwärmebedarf und der Bedarf für Warmwasser sind in grösstmöglicher Weise mit erneuerbaren Energien zu decken.

² Um eine zeitgemässe und nachhaltige Bebauung gewährleisten zu können, wird mindestens der Minergie-Standard (Stand 2011) verlangt. Energetisch und ökologisch gleichwertige Lösungen sind möglich.

§ 15

Mobilität

¹ Der für die Wohnnutzung gemäss VSS-Norm ermittelte Richtwert bildet die maximal zulässige Parkfelderzahl. Diese kann auf 80% reduziert werden. Voraussetzung für die Reduktion ist ein Mobilitätsplan, der aufzeigt, wie die Mobilität mit anderen Verkehrsmitteln wie öffentlichem Verkehr, Fuss- und Radverkehr gefördert wird.

² Die Parkfelder und die Zweiradabstellplätze sind mit einer ausreichenden Anzahl Steckdosen für Elektrofahrzeuge auszurüsten.

³ Bei Bedarf werden Parkfelder für CarSharing oder ein Mobility Standort zur Verfügung gestellt.

§ 16

Hochwasserschutz

¹ Das aus Hochwasserereignissen anfallende Oberflächenwasser ist innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Überschwemmungsfläche zu fassen und abzuleiten.

² Entlang des zu projektierenden Abflusskorridors müssen Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fenster, Abfahrten und Lichtschächte mindestens 25 cm über Niveau des Abflusskorridors lie-

gen. Die Koten der Umgebung sowie der Ein- und Ausfahrten Tiefgarage sind so anzulegen, dass kein Wasser eindringen kann. Kann das Wasser erwiesenermassen nicht vollständig von den Bauten ferngehalten werden, sind mittels geeigneter technischen Massnahmen alternative Lösungen vorzusehen.

§ 17

*Versickerung und
Dachbegrünung*

¹ Alles innerhalb des Perimeters anfallende Regenwasser ist soweit möglich mittels geeigneter Massnahmen für Retention und Versickerung dem Grundwasser zuzuführen.

² Soweit Flachdächer nicht als nutzbare Terrassenflächen ausgebildet werden oder für Anlagen zur Energiegewinnung genutzt werden, sind sie naturnah zu begrünen.

§ 18

*Gestaltung Bauten
und Anlagen*

¹ Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und nach einheitlichen Prinzipien gemäss den Erfordernissen von § 18 Abs. 2 und 3 SNV zu konzipieren. Dabei ist insbesondere auf eine gute architektonische Gestaltung, räumliche Wirkung und sinnvolle Ausrichtung der Bauten sowie auf einen guten Bezug zu den Aussenräumen zu achten.

² Die architektonische Einheitlichkeit beinhaltet die Dachform, alle Sekundärbauteile, technisch bedingte Bauteile sowie die Materialisierung und Farbgebung. Balkone, Terrassen, Loggien, Vordächer, technische Bauten und dergleichen müssen in ihrer Gesamtwirkung mit dem Bauvolumen harmonisieren.

³ Die Aussenräume sind qualitätsvoll zu gestalten. Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen. Zur Sicherstellung der qualitativen Anforderungen an die Aussenbereiche sind darin die Art der Bepflanzung, der Beläge und der Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse im Detail nachzuweisen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken. Der Schifflibach ist soweit möglich einzubeziehen.

⁴ Die Anforderungen an eine städtebaulich, architektonisch und ausseräumlich gut gestaltete Überbauung werden vom Richtprojekt erfüllt (Verfasser Frei Architekten AG, 10. Febr. 2016 / Hager Partner AG, 15. Febr. 2016). Diese Gestaltungsqualität ist für die Beurteilung von Bauvorhaben wegleitend. Es kann davon abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.

⁵ Falls ein Baugesuch nicht über das gesamte Gestaltungsplanareal eingereicht wird, ist mit dem Baugesuch der ersten Etappe ein Etappierungsnachweis für die Hochbauten und die Tiefgaragen sowie die wesentlichen Elemente des architektonischen Erscheinungsbildes und der Aussenraumgestaltung über das gesamte Gestaltungsplanareal vorzulegen.

§ 19

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

*Änderung und
Aufhebung*

² Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.

Genehmigungsinhalt:

- Perimeter Gestaltungsplan
- ▭ Baubereich Hochbauten
- ▭ Baubereich für Unterebaubauten bzw. Untergeschosse
- m.ü.M. Maximale Höhenkote
- ▨ Quartierplatz
- ▨ Begegnungsräume
- ▨ Grünräume
- ▨ "Hochwasserschutz", Gewässerrandabstand
- ▨ Überschwemmungsfläche HQ₁₀₀ (ungefähre Lage)
- ▨ Strassenlinie, Enteignungsrecht nach §132 BauG
- ▨ Sichtzonen
- ▨ PB Parkplätze für Besucher (ungefähre Lage)
- ▨ arealinterne Fuss- und Radwegverbindung (ungefähre Lage)
- ▨ allgemein nutzbare Fuss- und Radwegverbindung (ungefähre Lage)
- ▨ Ein- und Ausfahrt Tiefgarage (ungefähre Lage)
- ▨ Zugangsbereiche Geschosswohnungen
- ▨ SP Spielbereich grössere Kinder
- ▨ Entsorgung (ungefähre Lage)

Orientierungsinhalt:

- ▨ Richtprojekt
- ▨ Verkehrsflächen
- ▨ geplante Strassenerweiterung

Gemeinde Unterentfelden

Kanton Aargau

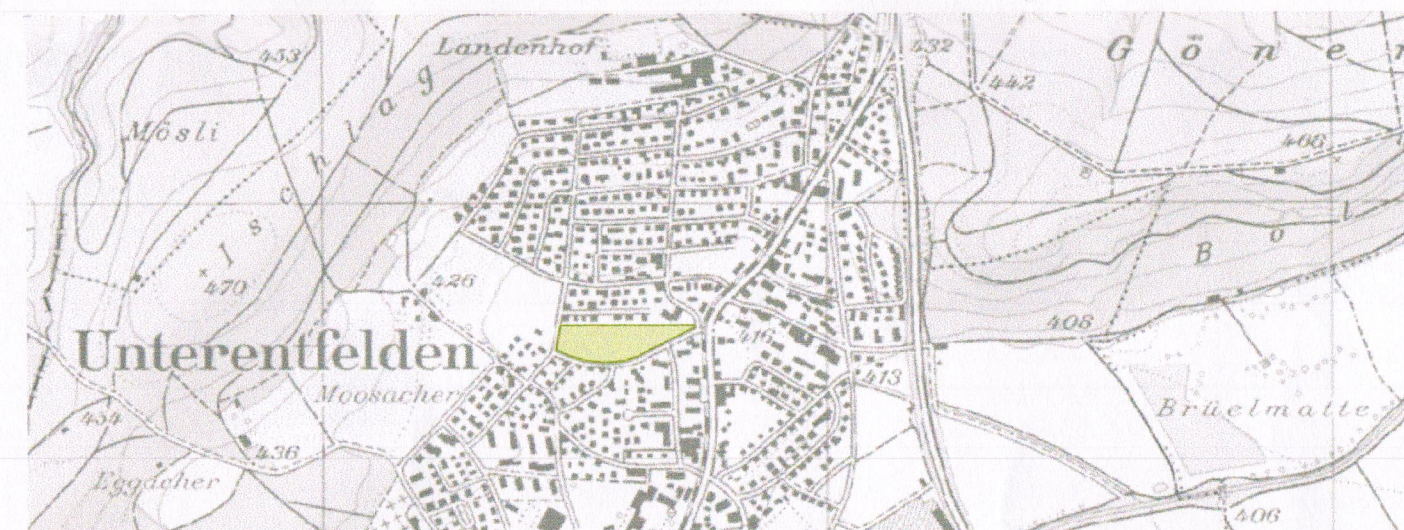
Gestaltungsplan "Neufeld"
Situationsplan 1:500

gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Weiterer Bestandteil des Gestaltungsplans:

- Sondernutzungsvorschriften
- Planungsbericht inklusive Richtprojekt (orientierend)



Kartenausschnitt Landeskarte 1:25'000

Vorprüfungsbericht vom:	14. Juni 2016
Mitwirkung vom:	17. August 2015 bis 15. September 2015
Öffentliche Auflage vom:	15. August 2016 bis 13. September 2016
Beschlossen vom Gemeinderat am:	17. Oktober 2016
Der Gemeindeamann:	Der Gemeindeschreiber

Genehmigung: Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 20. März 2017

Stand: 25. Oktober 2016

Der Generalsekretär:

Frei Architekten AG Bleichemattstrasse 43 5000 Aarau
Telefon 062 834 90 50 Telefax 062 834 90 60 info@frei-architekten.ch www.frei-architekten.ch

V:\F44-A Gestaltungsplan Neufeld, Unterentfelden\Pläne\VP-Vorprojekte\Pläne\F44-A GPL.pln gedruckt am: 25.10.2016 GP5000 Gestaltungsplan.plt/pdf/druck

