Gestaltungsplan "Steinmatt" Sondernutzungsvorschriften

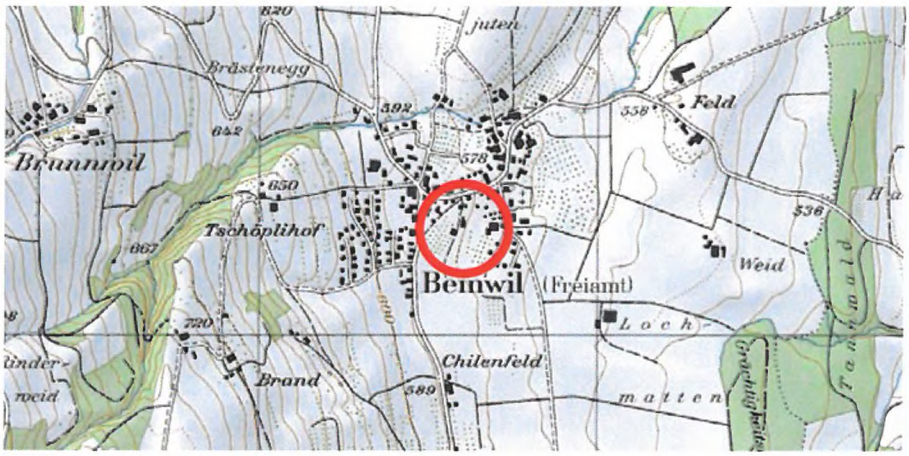
gemäss § 21 BauG

30. April 2015

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes

- Situationsplan 1 : 500



Kartenausschnitt 1 : 25'000 © Swisstopo, 2013

Mitwirkungsbericht vom: – 9. Dez. 2014

Vorprüfungsbericht vom: – 3. Juli 2014

Öffentliche Auflage vom: 25. Aug. 2014 bis: 23. Sep. 2014

Beschlossen vom Gemeinderat am: – 9. Dez. 2014 + – 4. Mai 2015

Der Gemeindeammann: H. Betschart

GEMEINDERAT · BEINWIL (Freiamt) AG ·

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung: Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 04. 06. 2015

Der Generalsekretär:

I Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck

1 Der Gestaltungsplan "Steinmatt" bezweckt eine koordinierte, in die örtliche Situation am Rande des Dorfkerns eingepasste Überbauung. Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere die Eingliederung der Bebauung in den Ortskern, ein fliessender Anschluss an den Landschaftsraum des Wienachtsbaches, durchlässige Fusswegverbindungen sowie eine hohe Wohnqualität sicherzustellen.

§ 2

Bestandteile

1 Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:
- Sondernutzungsvorschriften
- Situationsplan 1 : 500

2 Erläuternde Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:
- Planungsbericht
- Erschliessungsplan mit Richtprojekt 1 : 500
- Grundrissnachweise MFH-Baubereiche 1 : 500
- Gebäude- und Terrainschnitte
- Modell 1 : 500

§ 3

Perimeter

1 Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Plan bezeichnete Perimeterfläche.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

1 Soweit mit dem Situationsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Beinwil (Freiamt), insbesondere die Vorschriften der Dorfzone D.

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

3 Für die Baubegriffe und Messweisen kommen im vorliegenden Gestaltungsplan die Bestimmungen der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994 zur Anwendung, wie sie im Anhang 3 der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 aufgeführt sind.

II Nutzungsvorschriften

§ 5

Nutzungen

1 Alle Baubereiche dienen primär Wohnnutzungen.

2 In den Baubereichen A, B, C, D, E sind nur Mehrfamilienhäuser zulässig, in den Baubereichen F und G sind nur Einfamilienhäuser mit einer Einliegerwohnung mit maximal 3 Zimmer erlaubt.

3 Innerhalb den Baubereichen A1, A2 und B2 sind im EG zusätzlich zur Primärnutzung nicht störende Dienstleistungsbetriebe wie Verkaufsnutzungen zulässig.

III Bauvorschriften

§ 6

Baubereiche

1 Hochbauten sind ausschliesslich in den bezeichneten Baubereichen zulässig. Ausserhalb des Baubereiches sind auskragende Gebäudeteile wie Balkone, Vordächer etc. bis maximal 1.5 m über die Baubereiche hinaus erlaubt.

2 Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassen- und Bachabstände.

Kleinbauten

3 Auf den Grundstückarealen der Baubereiche F und G sind unbewohnte Anbauten und Kleinbauten bis maximal 5 m2 Grundfläche (Geräteschopf, Kleintierstall, Fahrradunterstand etc.) zulässig.

Körnigkeit

4 Die im Situationsplan ausgewiesenen EFH-Einheiten sind orientierend. Damit die Körnigkeit gewahrt wird, sind in den einzelnen Baubereichen folgende Anzahl Einheiten zu realisieren:

- Baubereich F2 2 - 3 Einheiten
- Baubereich F3 4 - 6 Einheiten
- Baubereich G1 + G2 7 - 9 Einheiten

5 Die aufgezeigte Parzellierung in den Baubereichen F2, F3 und G ist orientierend und wird im Rahmen der Parzellierung definitiv festgelegt. Innerhalb der Baubereiche ist beidseits der definitiven Parzellengrenzen für die einzelnen Baubereiche ein Abstand von 4.00 m einzuhalten, ausgenommen davon sind unbewohnte eingeschossige Anbauten (Carport etc.). Diese dürfen auf einer Länge von maximal 10.00 m direkt auf die Parzellengrenze platziert werden.

§ 7

Pflichtbaulinie

1 Entlang der Pflichtbaulinie ist die Fassade von Hauptbauten auf die ganze Gebäudehöhe auf diese zu stellen.

§ 8

Geschosszahl

1 Für die Geschosszahlen gelten die im Situationsplan den einzelnen Baubereichen zugeordneten Maximalwerte.

2 Zusätzliche Attikageschosse sind nur innerhalb der Baubereiche C4, D und E zulässig und ihre Höhe darf maximal 3.50 m betragen.
Das Attikageschoss muss so platziert werden, dass es auf einer Seite mindestens um 1.50 m und auf einer weiteren Seite um mindestens 3.00 m zum darunter liegenden Geschoss zurückversetzt ist.

3 Die Höhe der Vollgeschosse darf höchstens 3.00 m betragen, ausgenommen davon sind die Erdgeschosse der Gebäude A1, A2 und B2, welche bei gewerblicher Nutzung maximal 4.0 m betragen dürfen.

§ 9

Gebäudeabstände

1 Die Positionen der Fassadenfluchten innerhalb der Baubereiche A – E sind so zu wählen, dass ein minimaler Gebäudeabstand von 8 m in jedem Fall eingehalten werden kann. Die sich aus den Minimalabständen ergebenden Fassadenpositionen definieren die Fassadenflucht über die gesamte Gebäudefront und lassen keine vorspringenden Gebäudestaffelungen zu.

2 Ausgenommen davon sind auskragende Gebäudeteile wie Balkone, Vordächer etc. mit maximal 1.5 m Auskragung.

IV Gestaltungsvorschriften

§ 10

Dachformen

1 In den Baubereichen A und B sind zwingend Satteldächer mit einer minimalen Dachneigung von 30° alter Teilung zu erstellen. Die Höhe des Firstes über dem letzten Regelgeschoss ist auf max. 6.00 m beschränkt. Lukarnen (nur Schleppform) und/oder Dacheinschnitte mit einer totalen Breite bis maximal ½ der Dachlänge sind zulässig. Die Firstrichtung ist im Situationsplan definiert.

2 In den Baubereichen C, D, E, F und G1 sind extensiv begrünte Flachdächer zu erstellen. Die Realisierung von Solar- und Photovoltaikanlagen muss gewährleistet sein. Es sind nur integral verbaute Anlagen erlaubt. Technische Aufbauten müssen sich gestalterisch in die Dachgestaltung integrieren.

Baubereich G

3 Im Baubereich G dient die Stichstrasse als Trennachse zwischen Flach- und Steildachbauten, wodurch der Bereich in G1 und G2 beschrieben ist. Die Firstrichtung ist mittels Symbolik im Situationsplan definiert. Terrassen im Baubereich G2 sind möglich, müssen aber in die Dachfläche eingeschrieben werden und dürfen ½ der gesamten entsprechenden Dachlänge nicht übersteigen.

4 Bei Wohngebäuden im Bereich G2 sind nur gleichmässige Sattel- und Walmdächer von mind. 15° und max. 45° Dachneigung zulässig. Die Höhe des Firstes über dem zweiten Vollgeschoss ist auf max. 2.00 m beschränkt. Die gleiche resultierende Firsthöhe ab OK Erdgeschoss bis Dachfirst gilt auch bei Gebäuden mit ausgebautem Dachstock anstelle des zweiten Vollgeschosses.

§ 11

Gestaltung von Bauten und Anlagen

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

2 Beurteilungskriterien sind im Wesentlichen:

- Eingliederung in den Dorfkern
- Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum
- Wirkung im Strassenraum einschliesslich Einfriedungen
- Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse

- Proportionen von Bauvolumen und Bauteilen
- Gliederung der Fassaden und Dachflächen
- Wirkung der Materialien und Farben
- Terrain- und Umgebungsgestaltung
- Verhältnis von offenen zu geschlossenen Gebäudeteilen
- Gebäudetypologie

V Freiraum

§ 12

Umgebungsgestaltung

[1] Das Terrain darf nicht unnötig verändert werden. Niveauunterschiede sind möglichst als bepflanzte Böschungen auszubilden. Im Weiteren gilt Folgendes:

[2] Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch, gestützt auf ein einheitliches Konzept „Umgebungs- und Freiraumgestaltung", auszuweisen.

[3] Der im Situationsplan bezeichnete Bereich "Öffentlicher Platz" ist als attraktiver Quartierplatz zu gestalten und dient als multifunktionaler Begegnungs- und Aufenthaltsort. Der öffentliche Platz darf befestigt werden.

[4] Innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Fläche entlang der Wiggwilerstrasse (Kantonsstrasse) kann die Höhe des gewachsenen Terrains bis max. 80 cm verändert werden.

Grünfläche

[5] Innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Grünflächen sind gemeinschaftlich nutzbare Spiel-, Aufenthaltsbereiche im Umfang von mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossflächen zu gestalten. Sie sind nach den neuesten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszustatten. Bekieste Fusswege, Sitzbänke und dergleichen sind zulässig. Maximal 10 % der Grünflächen dürfen befestigt werden.

Gewässerraum und Bachufer

[6] Die Bachparzelle stellt eine Fläche mit Abstandsvorgaben dar. Innerhalbden abgrenzenden Bachraumlinien wird ein Korridor ausgeschieden (westlich 4m Abstand, östlich 2m Abstand in Fliessrichtung) und sind folgende baulichen Massnahmen nicht erlaubt:

- dauerhafte Kleinbauten
- Fundamente
- befestigte Plätze
- Schwimmbäder
- murale Einfriedungen
- Terrainveränderungen über +/- 50cm

Bepflanzungen

[7] Die im Situationsplan ausgewiesenen Hochstammbäume sind zu erstellen. Die definitive Lage und Anzahl der einzelnen Bäume wird in den Baubewilligungsverfahren geregelt. Es sind nur einheimische Baum- und Straucharten zu pflanzen.

[8] Die Lage der ausgewiesenen Hochstammbäume entlang der Wiggwilerstrasse hat die Abstandsvorschriften gemäss Baugesetz § 111, Abs. 1, einzuhalten.

VI Erschliessung und Parkierung

§ 13

Erschliessung

1 Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr ist ab den im Situationsplan bezeichneten Standorten gegliedert auf die Baubereiche wie folgt vorgesehen:

- Baubereich A1, A2, B1, B2, C1, C2, F1, F2, F3 ab Wiggwilerstrasse
- Baubereich A3, A4, B3, B4, C3, D ab Mitteldorfstrasse
- Baubereich C4, E, G1, G2 ab Kirchfeldstrasse

§ 14

Parkierung

1 Innerhalb dem Perimeter dürfen im Bereich der Baubereiche A - E maximal Parkplätze gemäss VSS-Norm erstellt werden. Davon dürfen alle Besucherparkplätze und max. 10 % der Parkplätze für Bewohner oberirdisch angeordnet werden.

2 In den Baubereichen F und G ist mindestens 1 Parkplatz pro Wohneinheit, überdeckt zu erstellen.

Baubereich unterirdische Bauten

3 Die unterirdisch erforderlichen Abstellplätze sind innerhalb des bezeichneten Baufeldes zu erstellen.

Ein- und Ausfahrt Sammelgaragen

4 Die zulässigen Ein- und Ausfahrten in die Sammelgaragen sind im Situationsplan festgelegt.

Bereich oberirdische Parkierung

5 Oberirdische Abstellplätze sind nur innerhalb der im Situationsplan verorteten Bereiche zulässig. Sie sind versickerungsfähig auszugestalten.

§ 15

Fusswegverbindungen

1 Die im Situationsplan eingetragenen öffentlichen Fusswege sind zusammen mit der Erschliessungsstrasse bzw. den angrenzenden Bauetappen zu erstellen. Nach Rechtskraft des Gestaltungsplans Steinmatt werden die öffentliche Fusswegrechte von der Gemeinde Beinwil (Freiamt) auf den entsprechenden Parzellen im Grundbuch angemeldet.
Die Grunddienstbarkeiten haben im Zeitpunkt der Baubewilligungserteilung vorzuliegen.

2 Der öffentliche Fussweg entlang Wiggwilerstrasse zwischen öffentlichem Platz und Wienachtsbach ist mindestens 2 m getrennt von der Kantonsstrasse zu führen.

3 Die privaten Fusswegverbindungen haben eine minimale Breite von 1.5 m, die öffentlichen Fusswege eine minimale Breite von 2.0 m in Kombination mit Notzufahrten mindestens 3.50 m zu betragen

4 Kommt die Fussgängerquerung des Wienachtsbaches mittels Steg nicht zur Ausführung, gilt die optionale Linienführung des öffentlichen Fussweges gemäss Situationsplan als zu bewilligende Variante.

VII Umwelt

§ 16

Energieeffizientes Bauen

[1] Für alle Neubauten gilt als Minimalanforderung der Minergie-Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung. Seitens der Bewilligungsbehörden können zusätzliche Massnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz gefordert werden.

§ 17

Entsorgung

[1] Die Kehrrichtentsorgungsstellen sind nur an den im Situationsplan bezeichneten Positionen zulässig. Die genauen Standorte werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt und durch die Wahl des Systems ob als Unterflur – oder optional als konventionelles Containerprinzip beeinflusst.

§ 18

Versickerung und Dachbegrünung

[1] Das innerhalb des Perimeters anfallende Regenabwasser ist mit geeigneten Massnahmen zu retinieren und dem Wienachtsbach zuzuführen.

[2] Soweit Flachdächer nicht als nutzbare Terrassenfläche ausgebildet werden, sind sie naturnah zu begrünen.

VIII Qualitätssicherung und Schlussbestimmungen

§ 19

Verfahren

[1] Bauwillige haben sich zwecks Abklärung der spezifischen Randbedingungen frühzeitig, d.h. vor dem Ausarbeiten eines vollständigen Bauprojekts, mit der Bauverwaltung in Verbindung zu setzen.

[2] Die Dokumente des Gestaltungsplanes (siehe § 2 Absatz [1] und [2]) dienen als Qualitätssicherung und liefern die Referenz für die Bebauung und die Umgebung.

[3] Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten einholen.

§ 20

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.

Kleinere Abweichungen

[3] Der Gemeinderat von Beinwil (Freiamt) kann im Baubewilligungsverfahren geringfügige kleinere Abweichungen gegenüber dem genehmigten Gestaltungsplan bewilligen, ohne dass dafür eine Gestaltungsplanänderung vorzunehmen ist. Abweichungen dürfen keine schutzwürdigen privaten Interessen Dritter und keine wesentlichen öffentlichen Interessen berühren und das Gesamtkonzept darf nicht verschlechtert werden.

Gemeinde Beinwil (Freiamt) **Kanton Aargau**

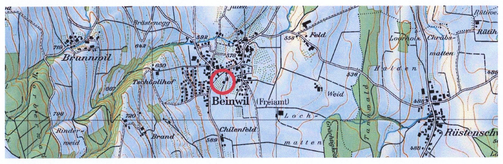
Gestaltungsplan „Steinmatt“
Situationsplan 1:500

gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans

- Sondernutzungsvorschriften



Kartenausschnitt 1 :25'000 © Swisstopo, 2013

Mitwirkungsbericht vom: – 9. Dez. 2014

Vorprüfungsbericht vom: – 3. Juli 2014

Öffentliche Auflage vom: 25. Aug. 2014 bis: 23. Sep. 2014

Beschlossen vom Gemeinderat am: – 9. Dez. 2014 + – 4. Mai 2015

Der Gemeindeammann: A. Bechtiger

Der Gemeindeschreiber:

GEMEINDERAT BEINWIL (Freiamt) AG

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 04. Okt. 2015

Der Generalsekretär:

cerutti partner

Cerutti Partner Architekten AG · Lindauring 6 6023 Rothenburg · Telefon 041 289 31 31 Telefax 041 289 31 32 · info@cerutti-partner.ch www.cerutti-partner.ch

(VERBINDLICH)

PLANBEZEICHNUNG: Situatuionsplan 1:500

Rothenburg, 24.06.2014
Aktualisiert 30.04.15

Genehmigungsinhalt

- Perimeter Gestaltungsplan **SNV §3**
- Baubereich mit Geschosszahl, EG Kote **SNV §6**
- E Einfahrt Perimeter (Lage schematisch) **SNV §13**
- A Ausfahrt Perimeter (Lage schematisch) **SNV §13**
- Firstrichtung **SNV §10**
- Pflichtbaulinie **SNV §7**
- Baufeld unterirdische Bauten **SNV §14**
- Bereich öffentlicher Platz **SNV §12**
- Bereich Begegnungszone ohne Verkehr **SNV §12**
- Bereich Begegnungszone mit Durchgangsverkehr **SNV §12**
- Bereich oberirdische Parkierung (1. Phase / Lage schematisch) **SNV §14**
- Bereich oberirdische Parkierung (2. Phase / Lage schematisch) **SNV §14**
- Grünfläche **SNV §12**
- Hofzone
- Sichtzone mit Sichtlinien **SNV §13**
- Fusswegverbindung privat (Lage schematisch) **SNV §15**
- Fusswegverbindung öffentlich (Lage schematisch) **SNV §15**
- Fusswegverbindung öffentlich (optional / Lage schematisch) **SNV §15**
- Bereich für Hochstammbäume (Lage schematisch) **SNV §12**
- Strassenlinie (Enteignungsrecht §132 BauG)
- Zufahrt Notfalldienst (Lage schematisch) **SNV §15**
- Erschliessung Parzelle (optional / Lage schematisch) **SNV §13**
- Zufahrt Sammelgarage (=Tiefgarage / Lage schematisch) **SNV §14**
- CE Entsorgungsstelle / Elektroverteiler (Lage schematisch) **SNV §17**
- Fussgängersteg **SNV §15**
- Terrainveränderungen bis maximale Höhe 80cm ab gewachsenem Terrain möglich **SNV §12**

Orientierungsinhalt

- Abzubrechende Bauten
- Optional abzubrechende Bauten
- Bebauungsvorschlag gem. Richtprojekt
- Bebauungsvorschlag gem. Richtprojekt (G2: Typologie Satteldach)
- Grünzone gem. rechtskr. Bauzonenplan
- Bachparzelle gem. bewilligtem Bachprojekt
- Unterhaltsstreifen / Notzufahrt
- Vorschlag Parzellierung gem. Richtprojekt
- Bestehende Bauten
- Fusswegverbindung im Bereich Unterhaltsstreiffen (Lage schematisch)
- Neue Erschliessungsfläche
- Fuss- und Fahrwegrecht z.G. Parz. 96 (Mindestbreite) gem. Kauf- und Tauschvertrag vom 06. Januar 1995
- Benutzungsrecht z.G. Parz. 96 gem. Kauf- und Tauschvertrag vom 06. Januar 1995 Fläche entspricht min. 4 Personenwagen, Standort nord/nordwest Baubereich D (Lage schematisch)

