



Gemeinde Reitnau

Kanton Aargau

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Gestaltungsplan "Widenmoos Nord"

gemäss § 21 BauG

Teiländerung Sondernutzungsvorschriften

Änderungen §§ 2, 4, 6, 7 und 9

Vorprüfungsbericht: 31. Juli 2012
Öffentliche Mitwirkung: 3. September - 3. Oktober 2012
Öffentliche Auflage: 3. September - 3. Oktober 2012
Beschluss Gemeinderat: 22. April 2013

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindegeschreiber:

Genehmigung:



Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 24. Juni 2013

Der Generalsekretär:

Perimeter

§ 2

¹ Die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften gelten für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter „Widenmoos Nord“.

² Er ergänzt und konkretisiert die einschlägigen Festlegungen der Allgemeinen Nutzungsplanung und gewährleistet die materielle Koordination mit den entsprechenden Bestimmungen für den südlichen Arealteil (Gemeinde Winikon/Kanton Luzern).

Baukuben
Bauten und
Abstände

§ 4

¹ Mit Ausnahme von vorspringenden Gebäudeteilen dürfen oberirdische Bauten nur innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Baufeldes für Hochbauten erstellt werden.

² Klein- und Anbauten gemäss ABauV sowie unterirdische Bauten sind zusätzlich innerhalb der rot gestrichelten Fläche zulässig, sofern sie den Zielen und übrigen Bestimmungen des Gestaltungsplans entsprechen.

§ 2

¹ Die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften gelten für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter „Widenmoos Nord“.

² Er ergänzt und konkretisiert die einschlägigen Festlegungen der Allgemeinen Nutzungsplanung und gewährleistet die materielle Koordination mit den entsprechenden Bestimmungen für den südlichen Arealteil (Gemeinde **Triengen**/Kanton Luzern).

§ 4

¹ Mit Ausnahme von vorspringenden Gebäudeteilen dürfen oberirdische Bauten nur innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Baufeldes für Hochbauten erstellt werden.

² **Neubauten oder Neubauteile, welche die Kote von 580.00 m ü.M. überragen, haben gegenüber der bestehenden Villa einen Mindestabstand von 12.00 m einzuhalten.**

³ Klein- und Anbauten gemäss **BauV** sowie **Unterniveau-** und unterirdische Bauten sind zusätzlich innerhalb der rot gestrichelten Fläche zulässig, sofern sie den Zielen und übrigen Bestimmungen des Gestaltungsplans entsprechen.

⁴ **Für Verkehrs- und Parkieranlagen sowie Unterniveau- und unterirdische Bauten ist der minimal einzuhaltende Gewässerabstand durch die Grenzen der entsprechenden Baubereiche definiert.**

§ 6

Ausnützung

¹ Innerhalb des Baufeldes für Hochbauten ist gesamthaft eine Bruttogeschossfläche von maximal 2'300 m² zulässig. Deren Berechnung erfolgt allein aufgrund der kantonalen Bestimmungen. Allfällige kommunale Abweichungen bezüglich der Anrechenbarkeit von Räumen in Dach-, Attika- und Untergeschossen sowie die Förderung bestimmter Bauweisen mittels Ausnützungszuschlägen sind nicht anwendbar.

Gebäude- und
Firsthöhe
Gesamthöhe

² Bauten dürfen maximal folgende Höhen aufweisen: Gebäudehöhe: 10.00 m, Firsthöhe: 12.00 m.

§ 7

Erschliessung,
Parkierung

¹ Erschliessungsanlagen (Strassen, Einzelzufahrten) für den motorisierten Verkehr müssen innerhalb der im Situationsplan dunkelgelb bezeichneten Flächen liegen.

² Abstellflächen für Motorfahrzeuge sind innerhalb der im Situationsplan hellgelb markierten Bereiche anzulegen. Zusätzlich ist die Platzierung weiterer Plätze für Betriebsfahrzeuge usw. in Gebäuden zulässig, sofern diese innerhalb des Baufeldes für Hochbauten liegen. Ausserhalb dieses Feldes sind Hochbauten zum Einstellen von Motorfahrzeugen (Garagen, Carports usw.) nicht zulässig, selbst wenn sie das Mass von Kleinbauten nicht überschreiten.

³ Gesamthaft dürfen innerhalb des Perimeters „Widenmoos Nord“ maximal 160 Parkplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden.

§ 6

¹ Innerhalb des Baufeldes für Hochbauten ist gesamthaft eine **anrechenbare Geschossfläche (aGF) von 4'500 m²** zulässig. Deren Berechnung erfolgt allein aufgrund der kantonalen Bestimmungen. Allfällige kommunale Abweichungen bezüglich der Anrechenbarkeit von Räumen in Dach-, Attika- und Untergeschossen sowie die Förderung bestimmter Bauweisen mittels Ausnützungszuschlägen sind nicht anwendbar.

² **Mit Ausnahme technisch bedingter Dachaufbauten dürfen Bauten die Kote von 586.00 m ü.M. nicht überragen.**

§ 7

¹ Erschliessungsanlagen (Strassen, Einzelzufahrten) für den motorisierten Verkehr müssen innerhalb der im Situationsplan dunkelgelb bezeichneten Flächen liegen.

² Abstellflächen für Motorfahrzeuge sind innerhalb der im Situationsplan hellgelb markierten Bereiche anzulegen. **Mit Ausnahme des Bereichs B sind nur eingeschossige, ebenerdige Anlagen gestattet.**

Zusätzlich ist die Platzierung weiterer Plätze für Betriebsfahrzeuge usw. in Gebäuden zulässig, sofern diese innerhalb des Baufeldes für Hochbauten liegen. Ausserhalb dieses Feldes sind Hochbauten zum Einstellen von Motorfahrzeugen (Garagen, Carports usw.) nicht zulässig, selbst wenn sie das Mass von Kleinbauten nicht überschreiten.

³ Gesamthaft dürfen innerhalb des Perimeters „Widenmoos Nord“ maximal **225 Parkplätze** für Motorfahrzeuge erstellt werden.

§ 9

Geschützte
Bäume

¹ Die im Situationsplan bezeichneten Einzelbäume sind geschützt und bedürfen einer angemessenen Pflege. Sofern zwingende Gründe (Krankheiten, Alter usw.) es erfordern, kann der Gemeinderat um eine Schlagbewilligung ersucht werden. Wird das Gesuch bewilligt, hat es in der Regel Ersatzauflagen zu enthalten.

Allee

² Die Allee beidseits der Hauptzufahrt ist als wichtiges Gestaltungselement der Gesamtanlage geschützt und in ihrer Gesamtheit zu erhalten. Einzelne Bäume können ersetzt werden, sofern zwingende Gründe (Krankheiten, Alter usw.) dies erfordern.

Hecken

³ Die im Situationsplan bezeichneten Hecken fassen die Parkanlage gegenüber dem freien Umfeld ein und bilden einen wichtigen Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Sie dürfen nicht gerodet werden und sind angemessen zu pflegen. Standortfremde Sträucher sind mittelfristig durch standortheimische Arten zu ersetzen.

Übrige Grün-
flächen

⁴ Alle übrigen Grünflächen sind so zu nutzen und zu pflegen, dass der bestehende Charakter der Parkanlage möglichst ungeschmälert erhalten bleibt. Terrainveränderungen sind auf ein absolutes Minimum zu reduzieren, die Pflege und der Unterhalt der Grünflächen haben möglichst naturnah zu erfolgen.

Weiher

⁵ Die im Situationsplan bezeichneten Weiher sind ein wesentlicher Bestandteil der Gesamtanlage und zu erhalten.

§ 9

¹ Die im Situationsplan bezeichneten Einzelbäume sind geschützt und bedürfen einer angemessenen Pflege. Sofern zwingende Gründe (Krankheiten, Alter usw.) es erfordern, kann der Gemeinderat um eine Schlagbewilligung ersucht werden. Wird das Gesuch bewilligt, hat es in der Regel Ersatzauflagen zu enthalten.

² Die Allee beidseits der Hauptzufahrt ist als wichtiges Gestaltungselement der Gesamtanlage geschützt und in ihrer Gesamtheit zu erhalten. Einzelne Bäume können ersetzt werden, sofern zwingende Gründe (Krankheiten, Alter usw.) dies erfordern.

³ Die im Situationsplan bezeichneten Hecken fassen die Parkanlage gegenüber dem freien Umfeld ein und bilden einen wichtigen Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Sie dürfen nicht gerodet werden und sind angemessen zu pflegen. Standortfremde Sträucher sind mittelfristig durch standortheimische Arten zu ersetzen.

⁴ Alle übrigen Grünflächen sind so zu nutzen und zu pflegen, dass der bestehende Charakter der Parkanlage möglichst ungeschmälert erhalten bleibt. Terrainveränderungen sind auf ein absolutes Minimum zu reduzieren, die Pflege und der Unterhalt der Grünflächen haben möglichst naturnah zu erfolgen.

⁵ **Der** im Situationsplan bezeichneten Weiher **ist** ein wesentlicher Bestandteil der Gesamtanlage und zu erhalten.

Uferschutz-
streifen

⁶ Der Uferschutzstreifen umfasst einen Bereich von je 3.00 m ab Gewässergrenze. Er ist naturnah zu gestalten resp. zu belassen. Veränderungen am Gewässer und an bestehenden Uferbestockungen sind verboten. Ausgenommen davon sind zwingend notwendige Unterhalts- oder Sicherungsarbeiten. Bauten und Anlagen sind innerhalb des Uferschutzstreifens nicht gestattet, ebenso die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln.

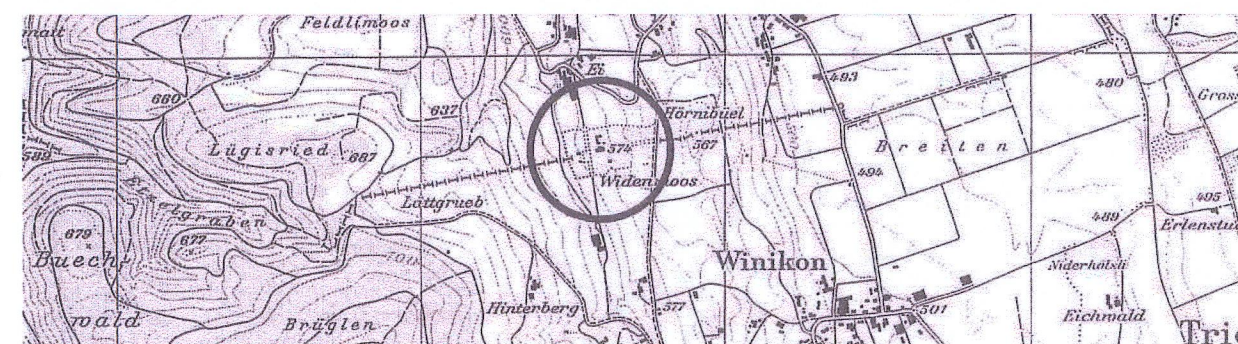
⁶ **Unter Vorbehalt von § 4 Absatz 4** umfasst der Uferschutzstreifen einen Bereich von je **5.50 m ab der Mittelachse des Gerinnes**. Er ist naturnah zu gestalten resp. zu belassen. Veränderungen am Gewässer und an bestehenden Uferbestockungen sind verboten. Ausgenommen davon sind zwingend notwendige Unterhalts- oder Sicherungsarbeiten. Bauten und Anlagen sind innerhalb des Uferschutzstreifens nicht gestattet, ebenso die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln.

Gestaltungsplan "Widenmoos Nord"

gemäss § 21 BauG

Änderung Situationsplan 1:1'000

Weiterer Bestandteil des Gestaltungsplans: Sondernutzungsvorschriften



Planausschnitt 1:25'000

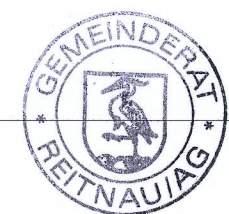
Vorprüfungsbericht vom: 31. Juli 2012

Öffentliche Auflage / Öffentliche Mitwirkung vom: 3. September 2012 - 3. Oktober 2012

Vom Gemeinderat beschlossen am: 22. April 2013

Der Gemeindeammann: Der Gemeindegemeinderat:

Kantonale Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 24. Juni 2013

Der Generalsekretär:

Werner Schibli, dipl. Architekt ETH / SIA + Raumplaner FSU, Frey-Herosé-Strasse 25, 5000 Aarau

Legende

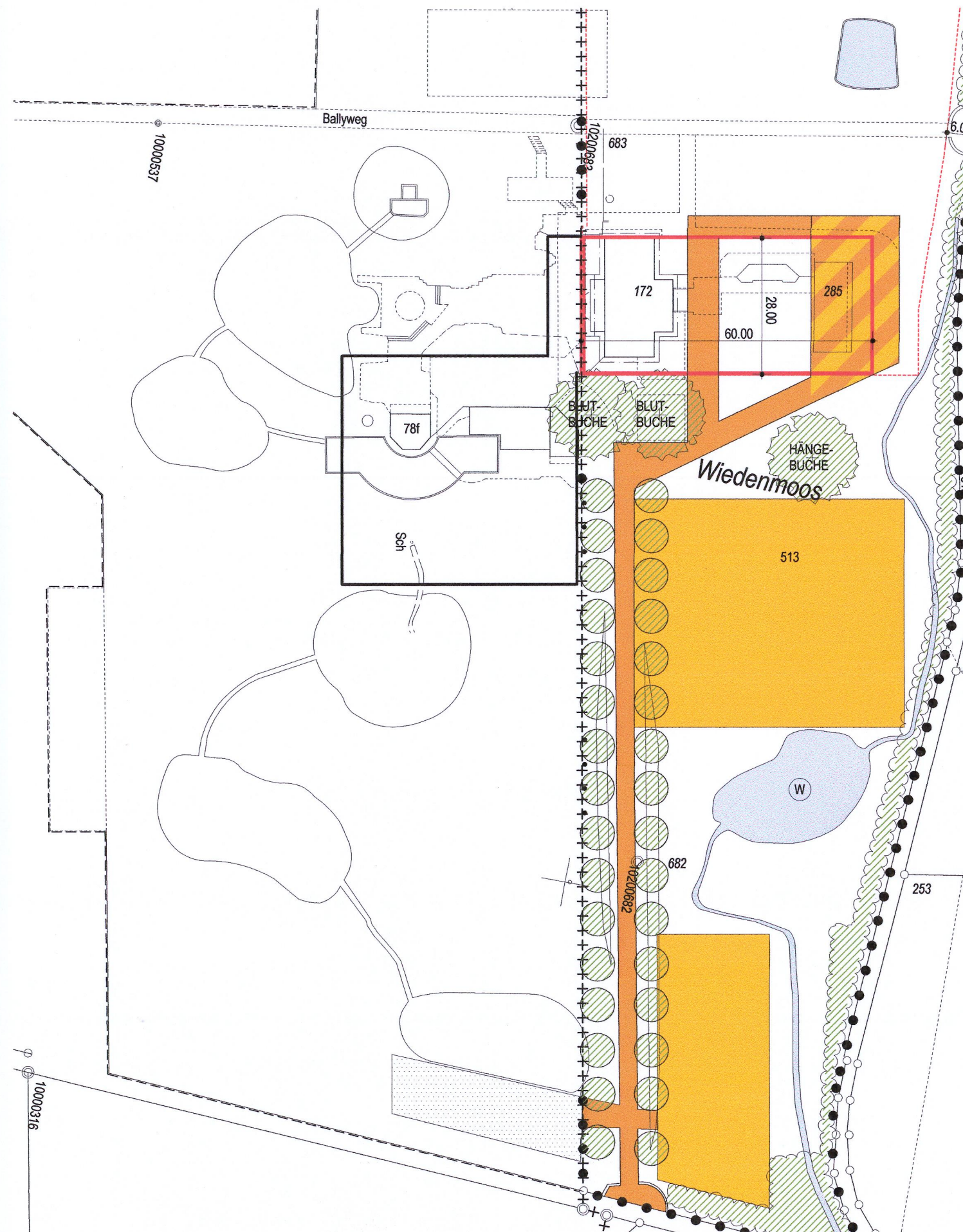
Genehmigungsinhalt

- Begrenzung Baufeld Hochbauten neu
- Begrenzung Baufeld Hochbauten aufgehoben
- Begrenzung Kleinbauten zulässig neu
- Begrenzung Kleinbauten zulässig aufgehoben
- Erschliessungsflächen Motorfahrzeuge
- Abstellplätze Motorfahrzeuge
- Abstellplätze Motorfahrzeuge aufgehoben
- Änderung bestehendes Gewässer
- Schutz Einzelbäume aufgehoben
- Geschützte Hecken neu

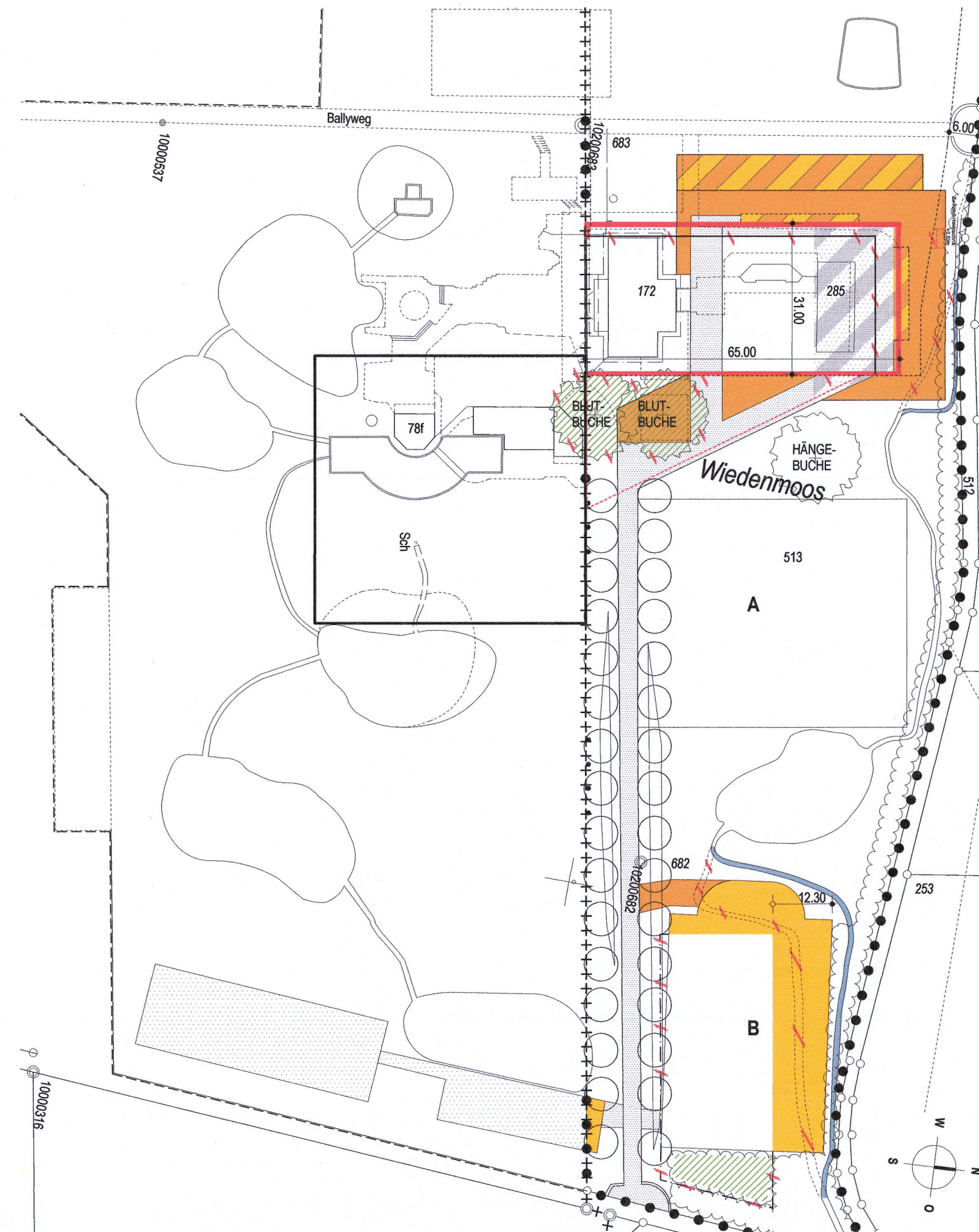
Orientierungsinhalt

- Perimeter "Widenmoos Nord"
- Perimeter "Widenmoos Süd"
- Perimeter Hochbauten "Widenmoos Nord" bestehend
- Baufeld Hochbauten "Widenmoos Süd"
- Kleinbauten zulässig bestehend
- Erschliessungsflächen Motorfahrzeuge rechtskräftig / "Widenmoos Süd"
- Abstellplätze Motorfahrzeuge rechtskräftig / "Widenmoos Süd"
- Geschützter Baum
- Geschützte Allee
- Geschützte Hecken
- Geschützte Weiher
- Wasserflächen
- Gemeinde- / Kantonsgrenze

Rechtskräftiger Situationsplan (Orientierungsinhalt)



Änderungen Situationsplan (Genehmigungsinhalt)

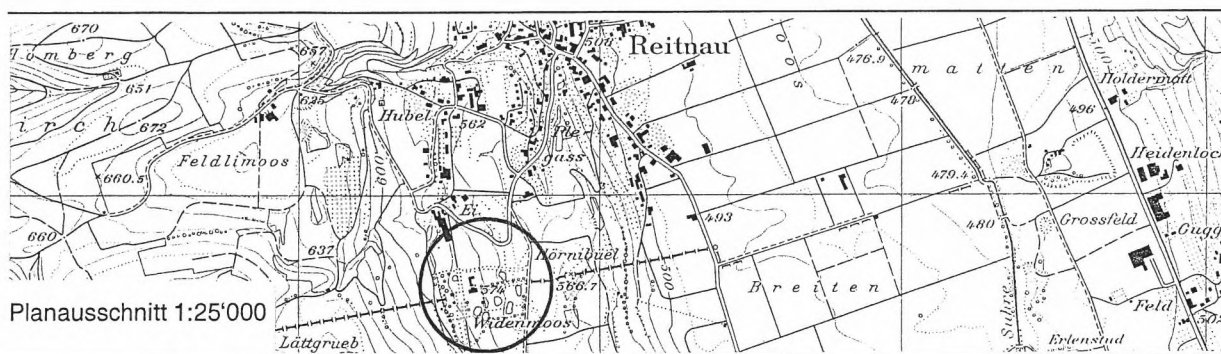


Gestaltungsplan "Widenmoos Nord"

gem. § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weiterer Bestandteil des Gestaltungsplans: Situationsplan 1:1'000



Vorprüfungsbericht vom: 16. 8. 2000

Öffentliche Auflage vom: 18. 9. bis 17. 10. 2000

Beschlossen vom Gemeinderat am: 16. 7. 2001

Der Gemeindeammann:



Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 20. Februar 2002

Der Staatsschreiber:

Sondernutzungsvorschriften Widenmoos Nord

§ 1

Zweck

¹ Der Gestaltungsplan „Widenmoos Nord“ bezweckt die Sicherung und beschränkte Weiterentwicklung des Areals Widenmoos als Tagungszentrum sowie die Erhaltung der bestehenden Parkanlage.

² Er ergänzt und konkretisiert die einschlägigen Festlegungen der Allgemeinen Nutzungsplanung und gewährleistet die materielle Koordination mit den entsprechenden Bestimmungen für den südlichen Arealteil (Gemeinde Winikon/Kanton Luzern).

§ 2

Perimeter

¹ Die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften gelten für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter „Widenmoos Nord“.

² Der Perimeter des Gestaltungsplans „Widenmoos Süd“ (Gemeinde Winikon/Kanton Luzern) sowie die Angabe der Baufeld-, Verkehrs- und Parkierungsflächen für diesen Bereich dienen lediglich der Orientierung und werden vom Gemeinderat Winikon festgelegt.

§ 3

Verhältnis zur Grundordnung

Soweit mit dem Gestaltungsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht ausdrücklich abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Reitnau.

§ 4

Baukuben

¹ Mit Ausnahme von vorspringenden Gebäudeteilen dürfen oberirdische Bauten nur innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Baufeldes für Hochbauten erstellt werden.

² Klein- und Anbauten gemäss ABauV sowie unterirdische Bauten sind zusätzlich innerhalb der rot gestrichelten Fläche zulässig, sofern sie den Zielen und übrigen Bestimmungen des Gestaltungsplans entsprechen.

§ 5

Nutzungen

¹ Zulässig ist der Bau und Betrieb folgender Räumlichkeiten:

- Konferenz- und Tagungsräume
- Restaurationsräume inkl. Küche für Konferenz- und Tagungsteilnehmer sowie Clubmitglieder
- Aufenthalts- und Freizeiträume für Konferenz- und Tagungsteilnehmer sowie Clubmitglieder

- Gästezimmer für Konferenz- und Tagungsteilnehmer sowie Clubmitglieder
- Maximal 200 m² ständig belegte Wohnfläche für betriebseigenes Personal
- Erforderliche Neben- und Infrastrukturräume für alle obigen Nutzungen

§ 6

Ausnützung

¹ Innerhalb des Baufeldes für Hochbauten ist gesamthaft eine Bruttogeschossfläche von maximal 2'300 m² zulässig. Deren Berechnung erfolgt allein aufgrund der kantonalen Bestimmungen. Allfällige kommunale Abweichungen bezüglich der Anrechenbarkeit von Räumen in Dach-, Attika- und Untergeschossen sowie die Förderung bestimmter Bauweisen mittels Ausnützungszuschlägen sind nicht anwendbar.

Gebäude- und Firsthöhe

² Bauten dürfen maximal folgende Höhen aufweisen: Gebäudehöhe: 10.00 m, Firsthöhe: 12.00 m.

§ 7

Erschliessung

¹ Erschliessungsanlagen (Strassen, Einzelzufahrten) für den motorisierten Verkehr müssen innerhalb der im Situationsplan dunkelgelb bezeichneten Flächen liegen.

Parkierung

² Abstellflächen für Motorfahrzeuge sind innerhalb der im Situationsplan hellgelb markierten Bereiche anzulegen. Zusätzlich ist die Plazierung weiterer Plätze für Betriebsfahrzeuge usw. in Gebäuden zulässig, sofern diese innerhalb des Baufeldes für Hochbauten liegen. Ausserhalb dieses Feldes sind Hochbauten zum Einstellen von Motorfahrzeugen (Garagen, Carports usw.) nicht zulässig, selbst wenn sie das Mass von Kleinbauten nicht überschreiten.

³ Gesamthaft dürfen innerhalb des Perimeters „Widenmoos Nord“ maximal 160 Parkplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden.

§ 8

Gestaltung

¹ Die Gestaltung neuer Bauten und Anlagen bedarf besonderer Sorgfalt. Es ist insbesondere darauf zu achten, dass die Topografie und die charakteristische Bepflanzung (Baumbestand, Hecken) der Parklandschaft möglichst wenig beeinträchtigt werden und insgesamt eine ruhige, harmonische Gesamtwirkung entsteht. Neue Bauten und Anlagen sind so zu plazieren und zu gestalten, dass die dominierende Stellung des bestehenden Hauptgebäudes (Villa) erhalten und klar erkennbar bleibt.

² Farben und Materialien von Neubauten sind nach den in Absatz 1 aufgeführten Grundsätzen auszuwählen. Es ist darauf zu achten, dass neue Elemente eine einheitliche Grundhaltung aufweisen und keine störende Vielfalt unterschiedlicher Formen und Materialien entsteht. Der angrenzende Bereich des Gestaltungsplans „Widenmoos Süd“ ist dabei mit einzubeziehen.

³ Zur Beurteilung kann der Gemeinderat ein Fachgutachten einholen. Der Fachgutachter wird in Absprache zwischen der Bauherrschaft und der Gemeinde bestimmt und ist bei grösseren Bauvorhaben bereits am Anfang der Projektierung mit einzubeziehen.

⁴ Im Interesse einer möglichst guten Koordination innerhalb der Gesamtanlage ist bei Baugesuchen die Stellungnahme der Nachbargemeinde Winkon einzuholen.

§ 9

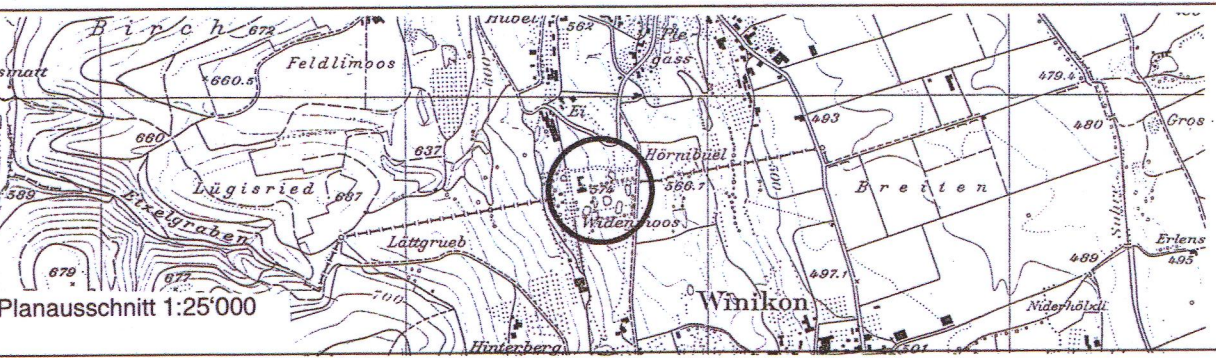
Geschützte Baume	¹ Die im Situationsplan bezeichneten Einzelbäume sind geschützt und bedürfen einer angemessenen Pflege. Sofern zwingende Gründe (Krankheiten, Alter usw.) es erfordern, kann der Gemeinderat um eine Schlagbewilligung ersucht werden. Wird das Gesuch bewilligt, hat es in der Regel Ersatzaufgaben zu enthalten.
Allee	² Die Allee beidseits der Hauptzufahrt ist als wichtiges Gestaltungselement der Gesamtanlage geschützt und in ihrer Gesamtheit zu erhalten. Einzelne Bäume können ersetzt werden, sofern zwingende Gründe (Krankheiten, Alter usw.) dies erfordern.
Hecken	³ Die im Situationsplan bezeichneten Hecken fassen die Parkanlage gegenüber dem freien Umfeld ein und bilden einen wichtigen Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Sie dürfen nicht gerodet werden und sind angemessen zu pflegen. Standortfremde Sträucher sind mittelfristig durch standortheimische Arten zu ersetzen.
Übrige Grünflächen	⁴ Alle übrigen Grünflächen sind so zu nutzen und zu pflegen, dass der bestehende Charakter der Parkanlage möglichst ungeschmälert erhalten bleibt. Terrainveränderungen sind auf ein absolutes Minimum zu reduzieren, die Pflege und der Unterhalt der Grünflächen haben möglichst naturnah zu erfolgen.
Weiher	⁵ Die im Situationsplan bezeichneten Weiher sind ein wesentlicher Bestandteil der Gesamtanlage und zu erhalten.
Uferschutzstreifen	⁶ Der Uferschutzstreifen umfasst einen Bereich von je 3.00 m ab Gewässergrenze. Er ist naturnah zu gestalten resp. zu belassen. Veränderungen am Gewässer und an bestehenden Uferbestockungen sind verboten. Ausgenommen davon sind zwingend notwendige Unterhalts- oder Sicherungsarbeiten. Bauten und Anlagen sind innerhalb des Uferschutzstreifens nicht gestattet, ebenso die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln.

Gestaltungsplan "Widenmoos Nord"

gem. § 21 BauG

Situationsplan 1:1'000

Weiterer Bestandteil des Gestaltungsplans: Sondernutzungsvorschriften



Vorprüfungsbericht vom: 16. 8. 2000

Öffentliche Auflage vom: 18. 9. 2000

bis: 17. 10. 2000

Beschlossen vom Gemeinderat am: 16. 07. 2001

Der Gemeindeammann:

M. Altmann

Der Gemeindegemeinderat:

[Signature]

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 20. Februar 2002

Der Staatsschreiber:

[Signature]

Legende

Genehmigungsinhalt

- Perimeter „Widenmoos Nord“
- Baufeld Hochbauten
- Kleinbauten zulässig
- Erschliessungsflächen Motorfahrzeuge
- Abstellplätze Motorfahrzeuge
- Geschützte Einzelbäume
- Geschützte Allee
- Geschützte Hecken
- Geschützte Weiher
- Uferschutzstreifen

Informationsinhalt

- Perimeter „Widenmoos Süd“
- Baufeld Hochbauten „Widenmoos Süd“
- Abstellplätze Motorfahrzeuge „Widenmoos Süd“
- Gewässer
- Gemeinde- / Kantonsgrenze

