



Regionale Bauverwaltung
5734 Reinach

18. Nov. 2013



GEMEINDE
REINACH
AARGAU

Eingang:

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

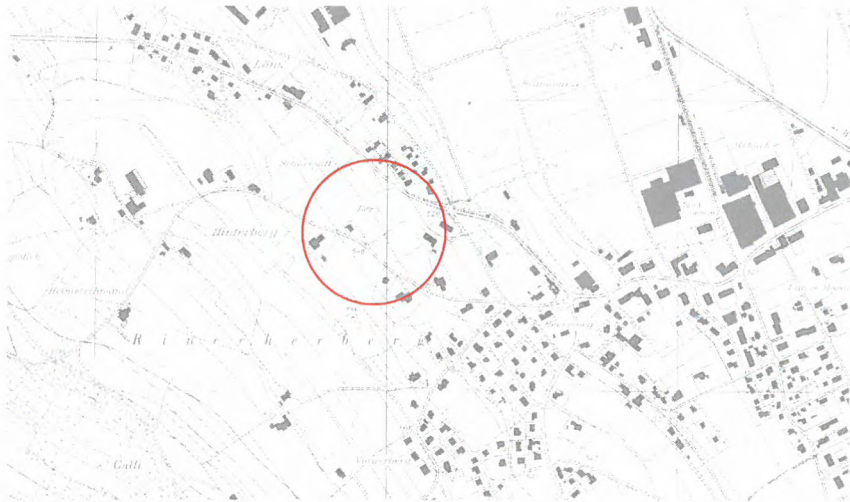
18. Juli 2013

Gestaltungsplan „Hinterberg“ Sondernutzungsvorschriften

Gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:500



Kartenausschnitt ohne Massstab

Mitwirkungsbericht vom: 7.10.2013 - 5.11.2013

Vorprüfungsbericht vom: 5.9.2013

Öffentliche Auflage vom: 7.10.13 bis: 5.11.13

Beschlossen vom Gemeinderat am: 25.11.2013

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 25. Februar 2014

Der Generalsekretär:



FELIX PARTNER

Felix Partner AG
Reinhardstrasse 15
8008 Zürich
+41 43 960 24 30 / 32
info@felixpartner.com

§ 1

Zweck

¹ Der Gestaltungsplan „Hinterberg“ bezweckt eine koordinierte, in die örtliche Situation am Ortsrand eingepasste und zusammenhängende Überbauung mit Mehrfamilienhäusern und Erschliessung. Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere der haushälterische Umgang mit dem Boden, d.h. eine gute Verteilung der Baumassen (verdichtete Bauweise) mit grosszügigen Freiräumen und eine hohe Wohnqualität sicherzustellen.

² Die Überbauung muss eine einheitliche Struktur und Formensprache aufweisen. Für Materialisierung und Farbgebung ist ein aufeinander abgestimmtes architektonisches Konzept über den gesamten Perimeter vorzulegen, insbesondere für den Fall der etappierten Realisierung. Dabei werden insbesondere Regelungen getroffen für:

- a) die Anordnung und Gestaltung von Hochbauten;
- b) die Behandlung gemeinschaftlicher Flächen innerhalb der Siedlung

§ 2

Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Sondernutzungsvorschriften
- Situationsplan, M 1:500

² Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht
- Ausnützungsberechnung

³ Die folgenden Beilagepläne dokumentieren die mit dem Gestaltungsplan erstellte Projektstudie. Ein konkretes Bauprojekt hat sich an diesen Plänen zu orientieren.

- Situationsplan 1:500, Plan Nr. 100_01_00
- Grundrisse 1:500, Pläne Nr. 100_01_01 bis 11
- Schnitte 1:500; Pläne Nr. 100_01_20 und 21
- Bautyp Baubereich A 1:200, Pläne Nr. 100_01_50 und 51
- Bautyp Baubereich B bis G 1:200, Pläne Nr. 100_01_60 und 61

§ 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 Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bauordnung der Gemeinde Reinach, insbesondere die Vorschriften der Wohnzone W/C.

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

§ 5

Baubereiche

¹ Hochbauten (inkl. Klein- und Anbauten) sind ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig. Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände.

² Die Baubereiche A bis G dienen der Umsetzung von Geschosswohnungen.

³ Der Baubereich U ist für untergeordnete Kleinbauten (als Container- oder Veloräume) mit einer maximalen Gebäudehöhe von 3.00 m vorgesehen.

§ 6

Gebäudehöhe

¹ Für die Gebäudehöhe gelten die im Situationsplan den einzelnen Baubereichen zugeordneten Maximalwerte. Die maximale Gebäudehöhe ab dem gewachsenen Terrain beträgt in den Baubereichen A bis G 10 m. Technisch bedingte Dachaufbauten wie z.B. Liftüberfahrten sind hiervon ausgenommen und dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten.

Geschosszahl

² Die Verteilung der Geschossflächen ist innerhalb der vorgegebenen Gebäudehöhe auf verschiedene Geschosse frei.

§ 7

Geschossflächen GF

¹ Die zulässigen anrechenbaren Geschossflächen sind als Kontingente pro Baubereich im Situationsplan eingetragen. Sie ersetzen die zonengemässe Ausnützungsziffer.

² Wird die Bebauung eines Felds in Etappen geplant, ist ein Nachweis vorzulegen, wie das zulässige Kontingent unter Einbezug des vorgelegten Teilprojekts eingehalten bzw. ausgeschöpft werden kann.

³ Eine Übertragung von Geschossflächen zwischen zwei Baubereichen oder zwischen beiden Teilbereichen des Perimeters ist im Umfang von maximal 10% des kleineren der betroffenen Kontingente möglich.

§ 8

Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojekts. Es ist mit dem ersten Baugesuch ein einheitliches Konzept zur Umgebungsgestaltung für den ganzen Perimeter einzureichen. Zur Sicherstellung der qualitativen Anforderungen an die Grünflächen sind in einem Umgebungsplan die Art der Bepflanzung, der Beläge und der Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse im Detail nachzuweisen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

Grünfläche, Aufenthalt

² Die Grünflächen können als Spiel- und Gartenanlagen genutzt werden. Innerhalb der im Situationsplan grün bezeichneten Flächen sind gemeinschaftlich nutzbare Spiel- und Aufenthaltsbereiche im Umfang von

mindestens 15% der anrechenbaren Geschossflächen zu gestalten. In erster Linie sind diese dabei in den im Situationsplan rot markierten und als Spielplatz bezeichneten Bereichen anzuordnen. Wesentliche Strukturelemente wie Mauern, Zäune, Sichtschutzeinrichtungen und dgl. sind einheitlich zu gestalten. Im gesamten Gestaltungsplanareal ist eine mehrheitlich standortheimische Bepflanzung vorzusehen. Gedeckte Fahrradunterstände und Geräteräume bis max. 20 m² Grundfläche pro Gebäude sind zugelassen. Bekieste Fusswege, Spielgeräte, Sitzbänke und dergleichen sind zulässig.

Entsorgung

³ Es sind gemeinsame Anlagen für Entsorgungsplätze/ Containerstandorte zu erstellen. Die genaue Anzahl und die genauen Standorte sind im Konzept für die Umgebungsgestaltung mit dem ersten Baugesuch festzulegen.

§ 9

Erschliessung

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt für den unteren Teil des Perimeters ab Lenzstrasse und Hintere Bergstrasse, für den oberen Teil über Hintere Bergstrasse. Oberirdisch bleibt das Areal autofrei. Ausnahmen bilden die Zufahrten zu Sammelgaragen sowie oberirdische Parkplätze gemäss § 10.1 SNV. Die bei der Zufahrt zur Kantonsstrasse angeordnete Wende- und Anlieferungsfläche ist mit geeigneten Massnahmen dauerhaft frei zu halten.

§ 10

Parkierung

¹ Oberirdische Parkfelder sind nur für Baubereich E sowie für Besucher und nur innerhalb der blau markierten Bereiche zulässig. Die restlichen erforderlichen Abstellplätze sind in unterirdischen Sammelgaragen innerhalb der bezeichneten Baubereiche zu erstellen. Oberirdische Parkfelder sind versickerungsfähig auszugestalten.

Ein- und Ausfahrt

² Die zulässigen Ein- und Ausfahrten in die Tiefgaragen sind im Situationsplan festgelegt. Die Zufahrt zur Kantonsstrasse ist auf den ersten 6 Metern ab Parzellengrenze mit einem Maximalgefälle von 4% auszubilden sowie den darauf folgenden 5 Metern mit einem Maximalgefälle von 5%.

§ 11

Fusswege

¹ Es ist eine Fusswegverbindung zwischen Hinterer Bergstrasse und Lenzstrasse zu erstellen. Die genaue Linienführung der im Situationsplan eingetragenen Fusswegverbindungen ist im Umgebungsgestaltungskonzept festzulegen (vgl. § 8 SNV). Der Anschlusspunkt an das öffentliche Wegenetz der Gemeinde ist im Situationsplan vorgegeben. Das Wegerecht für den Teilbereich 2 des Perimeters ist dabei durch eine Dienstbarkeit zu sichern und im Grundbuch einzutragen.

§ 12

Energieeffizientes Bauen

¹ Es sind energieeffiziente Gebäude zu erstellen, welche entweder den MINERGIE®-Standard erreichen oder höchstens 80 % des zulässigen

Heizwärmebedarfs gemäss § 7 Abs. 2 lit. b der Verordnung zu den Energiesparvorschriften des Energiegesetzes (Energiesparverordnung, ESpaV) vom 5. November 2008 benötigen und den Wärmebedarf für das Warmwasser mehrheitlich mit erneuerbarer Energie decken.

Hindernisfreies Bauen

² Mehrfamilienhäuser sind gemäss § 37 BauV hindernisfrei zu erstellen. Die Fusswegverbindung gem. § 11 SNV ist mit einer Breite von mindestens 2 m und einer maximalen Steigung von 6% behindertengerecht auszubilden.

§ 13

Hinterger-/Vorderbergbächli

¹ Durch den Perimeter des Gestaltungsplans fliessen die eingedolten öffentlichen Gewässer Hinter- und Vorderbergbächli. Diese sind in den im Plan bezeichneten Bereichen zu verlegen und als offenes Gerinne bis zum Zusammenfluss und der Eindolung zu führen. Für den Bachöffnungskorridor im Baugebiet ist eine Breite von min. 11 m auszuscheiden. Dieser Korridor ist mit sämtlichen Bauten zu respektieren (inkl. Bereich für unterirdische Bauten) und wo möglich als ökologische Ausgleichsfläche auszubilden. Eine Ausnahme bilden die Grundstückszufahrt von der Lenzstrasse zur Sammelgarage und der Fussweg ab Lenzstrasse, welche den Bachkorridor queren. Die Durchlässe und das Bachgerinne sind auf ein 100-jährliches Hochwasserereignis plus einem Freibord auszubauen.

§ 14

Ökolog. Ausgleichsfläche

- ¹ Zur Sicherung eines angemessenen ökologischen Ausgleichs sind innerhalb der dafür bezeichneten Bereiche naturnahe Grünflächen im Umfang von min. 15% der Grundstücksfläche einzuplanen und nach ihrer Erstellung fachgerecht zu pflegen. Die Spezifizierung richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen (Untergrund, Besonnung, Vernetzung usw.).
- ² Die Kosten für die Anlage und die Pflege werden für beide Teilbereiche des Perimeters proportional zu den zulässigen Geschossflächen auf die einzelnen Baubereiche verteilt. Die Regelung hat durch privatrechtliche Verträge zu erfolgen.
- ³ Die ökologischen Ausgleichsmassnahmen können in Relation zur Bebauung in Etappen erstellt werden.

§ 15

Versickerung

¹ Das innerhalb des Perimeters anfallende Regenabwasser ist mit geeigneten Massnahmen für Retention und Versickerung dem Grundwasser zuzuführen. Eine mögliche Einleitung von Meteorwasser in Hinterbergbächli oder Vorderbergbächli ist zu prüfen.

Dachbegrünung

² Soweit Flachdächer nicht als nutzbare Terrassenflächen ausgebildet werden, sind sie naturnah zu begrünen.

§ 16

Etappierung

¹ Die Etappierung ist frei wählbar. Wenn ein Baugesuch nicht über das gesamte Gestaltungsplanareal eingereicht wird, muss vor Einreichung des Baugesuches ein Gesamtkonzept inklusive Etappierungsnachweis vorgelegt werden, in welchem die Stellung der Bauten, die Grösse und Gliederung der Baukuben, die wesentlichen Elemente der Architektur und der Aussenraumgestaltung sowie die Erschliessung und Parkierung ersichtlich sind.

§ 17

Gestaltung

¹ Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen. Dabei ist auf eine ruhige Fassadengliederung zu achten und es sind optisch zurückhaltende Farben und Materialien einzusetzen.

² Beurteilungskriterien sind im Wesentlichen:

- Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum
- Wirkung im Strassenraum
- Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
- Proportionen von Bauvolumen und Bauteilen
- Gliederung der Fassaden und Dachflächen
- Wirkung der Materialien und Farben
- Terrain- und Umgebungsgestaltung

³ Es sind nur Flachdächer zulässig.

⁴ Der Gemeinderat kann wenn nötig auf Kosten der Bauherrschaft ein unabhängiges Fachgutachten einholen.

§ 18

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.

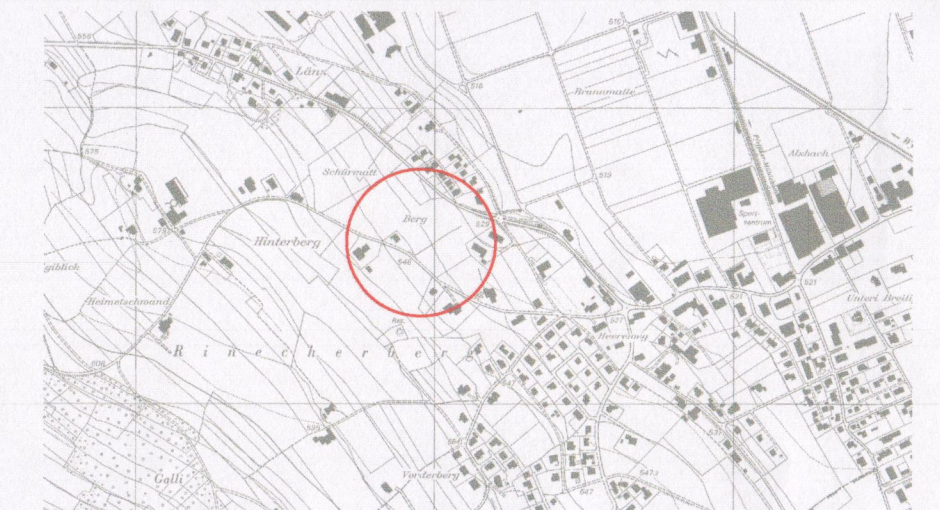


18. Juli 2013

Gestaltungsplan "Hinterberg"
Situationsplan 1:500
gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:
- Sondernutzungsvorschriften (verbindlich)



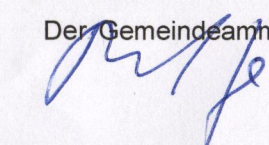
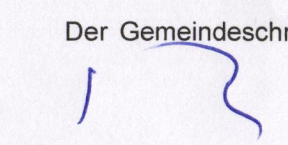
Kartenausschnitt ohne Massstab

Mitwirkungsbericht vom: 7.10.2012 - 5.11.2013

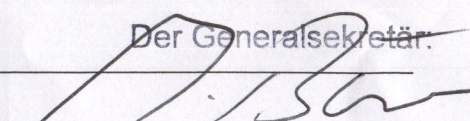
Vorprüfungsbericht vom: 5.9.2013

Öffentliche Auflage vom: 7.10.13 bis: 5.11.13

Beschlossen vom Gemeinderat am: 20.11.2013

Der Gemeindevorstand:  Der Gemeindevorstand: 

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 25. Februar 2014

Der Generalsekretär: 

Legende

Genehmigungsinhalt		SNV
-----	Perimeter Planungsgebiet	§ 3
-----	Baubereich mit max. GF und Gebäudehöhe	§§ 5,6,7
-----	Baubereich unterirdische Bauten	§ 10.1
-----	Untergeordnete Bauten	§ 5.3
-----	Sichtzonen	
-----	Ein- Ausfahrt Tiefgarage	§ 10.2
-----	Bereich oberirdische Parkierung	§ 10.1
-----	Anschluss Fusswegverbindung an öffentl. Wegenetz	§ 11
-----	Spielfeld	§ 8.2
-----	Grünfläche	§ 8.2
-----	ökologische Ausgleichsfläche	§ 14
-----	neuer Bachverlauf: Bereich Bachbett offen	§ 13
-----	neuer Bachverlauf: Bereich eingedolt	§ 13
-----	bestehender Bachverlauf Umlegung	§ 13
-----	Bereich mit überschrittenen Planungswerten (Ausnahme für kleine Teile von Bauzone gemäss Art. 30 LSV)	
-----	neue Erschliessungsfläche	§ 9
Orientierungsinhalt		
-----	Bestehende Bauten	
-----	Hauszugänge	
-----	Fusswegverbindung	§ 11
-----	bestehender Bachverlauf gemäss Bachkataster	§ 13