



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Gemeinde Staffelbach - Parzellen N° 86, 91, 701, 717, 1292

Kanton Aargau

15. Oktober 2018

GESTALTUNGSPLAN ANKENBERG

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN



Mitwirkung vom

5. Mai – 4. Juni 2018

Vorprüfungsbericht vom

2. Juli 2018

Öffentliche Auflage vom

20. Oktober – 19. November 2018

Vom Gemeinderat beschlossen am

10. Dezember 2018

Der Gemeindeammann

Die Gemeindeschreiberin

Max Hauri

Nicole Baumann

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 4. Juli 2019

Der Generalsekretär:



ZEITRAUM PLANUNGEN AG



IMPRESSUM

Auftrag: Gestaltungsplan Ankenberg, Staffelbach AG

Auftraggeber: Reto Aeschbach
Weingartackerweg 8
5040 Schöftland

Auftragnehmerin: ZEITRAUM Planungen AG
Brünigstrasse 25
6005 Luzern
041 329 05 05
info@zeitraumplanungen.ch

Projektleiter/in: ZEITRAUM Planungen AG
Daniel Stalder
041 329 05 02
daniel.stalder@zeitraumplanungen.ch

Fabian Rieder
041 329 05 03
fabian.rieder@zeitraumplanungen.ch

Dateiname sta_SNV_GP_Ankeberg_181015.docx



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Bestimmungen	4
2.	Nutzung und Gestaltung	5
3.	Erschliessung	7
4.	Gestalterische Anforderungen	9
5.	Umwelt und Sicherheit	10
6.	Versorgung und Entsorgung	11
7.	Etap pierung	11
8.	Schlussbestimmungen	11



Gestützt auf § 21 und § 25 Abs. 3 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) des Kantons Aargau vom 19. Januar 1993 (1. Januar 2011) und auf § 8 der Bauverordnung (BauV) des Kantons Aargaus vom 25. Mai 2011 (1. Januar 2018) erlässt die Gemeinde Staffelbach die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften.

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1

Zweck und Ziele

Der Gestaltungsplan Ankenberg Süd regelt die Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle und zweckmässige Erschliessung, eine Überbauung, die sich gut in das Gelände einfügt und eine naturnahe Umgebungsgestaltung.

§ 2

Geltungsbereich und Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 gekennzeichneten Perimeter. Die Perimeterfläche beträgt 7'701 m².

² Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind

- Situationsplan Ankenberg 1:500, vom 15. Oktober 2018
- Sondernutzungsvorschriften, vom 15. Oktober 2018

³ Orientierende Bestandteile des Gestaltungsplans sind

- Planungsbericht zum Gestaltungsplan, vom 15. Oktober 2018
- Richtprojekt Umgebung, vom 11. April 2018
- Entwicklungskonzept Ankenberg, vom 28. September 2016
- Aktualisiertes Arbeitsmodell zum Entwicklungskonzept Ankenberg von 2016
- Fachliches Gutachten gemäss §8 Abs. 3 BauV zum Entwicklungskonzept 2016 und zum Gestaltungsplanentwurf 2017, vom 3. März 2017
- Erschliessung Ankenberg, Entwurf Bauprojekt, vom 23. März 2017
- Erschliessungsstudie Ankenberg, vom 3. Januar 2017
- Genereller Entwässerungsplan der Gemeinde Staffelbach, vom 1. Juni 2015
- Vereinbarung zur Landabtretung mit Grundeigentümerschaft Parzelle Nr. 91, Entwurf vom 22. Mai 2017

§ 3

Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit die nachstehenden Vorschriften und der Gestaltungsplan nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung BNO, sowie der Bauzonenplan BZP der Gemeinde Staffelbach und das übergeordnete Bau- und Planungsrecht.

² Für die im Gestaltungsplan verwendeten Definitionen und Berechnungsweisen sind generell die Bestimmungen im Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz BauG)



und der Bauverordnung (BauV) massgebend. Anstelle der Bestimmungen des 3. Titels der BauV „Baubegriffe und Messweisen“ (§§ 16-31) gelten für den vorliegenden Gestaltungsplan die altrechtlichen Bestimmungen (A-BauV), wie sie im Anhang 3 der BauV aufgeführt sind. Auch nach einer Revision der BNO mit einer Übernahme der Bestimmungen der IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) sind für die Beurteilung der Baugesuche die altrechtlichen Bestimmungen gültig.

2. NUTZUNG UND GESTALTUNG

§ 4

Ausnützung und Nutzungen

¹ Die zulässige anrechenbare Geschossfläche aGF beträgt insgesamt max. 2'300 m², was einer AZ von 0.3 entspricht. Die zulässigen aGF pro Baubereich sind im Plan bezeichnet:

Baubereich	Länge * Breite	max. aGF
Baubereich A	13.0 m * 12.0 m	300 m ²
Baubereich B	12.0 m * 15.0 m	350 m ²
Baubereich C	12.0 m * 15.0 m	350 m ²
Baubereich D	12.0 m * 15.0 m	350 m ²
Baubereich E	11.0 m * 13.0 m	300 m ²
Baubereich F	11.0 m * 15.0 m	325 m ²
Baubereich G	11.0 m * 15.0 m	325 m ²
Total		2'300 m²

² In den Baubereichen A bis G sind Ein- oder Zweifamilienhäuser ohne Attikageschoss zulässig.

² Der Gemeinderat kann eine Verschiebung von anrechenbaren Geschossflächen aGF zwischen den einzelnen Baubereichen um max. 15% genehmigen, sofern die Gesamtausnutzung von max. 2'300 m² eingehalten ist, und sofern pro Baubereich nicht mehr als 15% aGF zugeführt oder entnommen werden. Der Gemeinde ist durch die Grundeigentümernschaften mit jedem Baugesuch eine aktualisierte Flächenbilanz über den ganzen Gestaltungsplanperimeter vorzulegen.



§ 5
Baubereiche und
Abstände

¹ Die maximal zulässige Ausdehnung von Bauten und Anlagen wird im Plan 1:500 mit Baubereichen und maximalen Dachkoten für Gebäudehöhen definiert.

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

³ Hochbauten sind in allen Baubereichen ab dem ersten Obergeschoss mit mind. 80% der talseitigen Fassadenabwicklung an die Pflichtbaulinien gemäss Plan zu stellen.

³ Balkone mit einer Auskragung von max. 2.00 m sind innerhalb der Baubereiche für Balkone über höchstens 30% der jeweiligen Fassadenlänge zulässig, sofern die minimalen Strassenabstände und Heckenabstände eingehalten sind. Für die anderen Fassaden gelten die Bestimmungen der Baugesetzgebung.

§ 6
Höhen

¹ Die Geschosshöhen dürfen 3.00 m überschreiten, sofern die maximale Gebäudehöhe eingehalten wird. Die Geschosshöhe für Wohngeschosse ist dabei im Durchschnitt auf 3.20 m beschränkt; die Geschosshöhe der Garagen und der Erdgeschosse dürfen in Abstimmung mit der Strassenprojektierung bis zu 3.60 m hoch sein.

² Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (Meereshöhen) gemäss §12 ABauV pro Baubereich sowie die Erdgeschosskoten sind orientierend.

Baubereich	Erdgeschosskote (orientierend)	max. zul. Gebäudehöhe (gemäss §12 ABauV)
A	501.00 m ü.M.	507.50 m ü.M.
B	498.00 m ü.M.	507.50 m ü.M.
C	497.60 m ü.M.	507.60 m ü.M.
D	499.30 m ü.M.	508.80 m ü.M.
E	491.10 m ü.M.	500.60 m ü.M.
F	490.70 m ü.M.	500.20 m ü.M.
G	490.50 m ü.M.	500.00 m ü.M.

§ 7
Baubereich Bb

¹ Das bestehende Gebäude im Baubereich Bb darf massvoll erweitert werden. Ein Ersatzneubau ist innerhalb des Baubereichs B zulässig. Die Besitzstandesgarantie gemäss § 68 BauG ist für das bestehende Gebäude gewährleistet.



§ 8

Dachgestaltung

¹ Auf Hauptbauten sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis max. 5°) zulässig. Eine einheitliche hangparallele Ausrichtung der geneigten Dächer ist anzustreben.

² Auf den Dächern über den obersten bewohnten Geschossen sind nur Dachaufgänge, Anlagen zur natürlichen Belichtung, technische Aufbauten wie Liftüberfahrten, Kamine etc. und Solaranlagen zulässig. Anlagen zur Energiegewinnung (Kollektoren, Photovoltaikanlagen, Anlagen zur Wasseraufbereitung u.a.) sind gut und blendfrei in die Erscheinung der Bauten zu integrieren.

³ Technische Aufbauten dürfen die technisch notwendigen oder gesetzlich festgelegten Höhen nicht überschreiten.

⁴ Die Nutzung der Dächer als Terrassen, Dachgärten und dgl. über den obersten bewohnten Geschossen ist nicht zulässig. Der Aufenthalt ist einzig für Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten erlaubt.

⁵ Flachdächer sind retentionswirksam zu gestalten und extensiv zu begrünen. Terrassen, Oblichter, Anlagen zur Energiegewinnung, technische Aufbauten und Flachdächer unter 25 m² Fläche sind davon ausgenommen.

3. ERSCHLIESSUNG

§ 9

Erschliessung MIV und Hauszugänge

¹ Die Zufahrt zu den beiden Baubereichen A und B erfolgt über die bestehende Strasse Ankenberg oder die neue Erschliessungsstrasse.

² Die Zufahrt zu den Baubereichen C bis G erfolgt ab dem Schmittenweg über die bestehende, auszubauende Strasse Ankenberg (Parzelle Nr. 701) oder über die neue Erschliessungsstrasse (Parzelle Nr. 716 und Nr. 723).

³ Die Garagenzufahrten und die Hauszugänge sind gemäss Situationsplan zu realisieren.

⁴ Die Quartiererschliessung erfolgt über zwei Stichstrassen gemäss Situationsplan.

⁵ Am im Plan bezeichneten Ort ist eine Wendemöglichkeit für Personenwagen und Lieferfahrzeuge vorzusehen.

⁶ Die Strassen innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters werden mit einer Strassenlinie (Enteignungstitel gemäss §132 BauG) gesichert.



§ 10

Parkierung, Spielgeräte und Kinderwagen

¹ Für die Berechnung der Anzahl und für die Gestaltung der Parkfelder gelten die VSS-Normen SN 640 821 und 640 291a.

² Die Anordnung der Parkfelder für Personenwagen richten sich nach den kantonalen und kommunalen Bestimmungen, sowie den VSS-Normen SN 640 281 und SN 640 291a für Parkierungsanlagen.

³ Mit Ausnahme von jenen im Situationsplan gekennzeichneten Bereichen für offene Besucher-Parkfelder sind sämtliche Parkfelder für Personenwagen in Garagen anzuordnen.

⁴ Gebäudevorplätze und Vorgärten zu den Baubereichen und die offenen Besucherparkplätze sind sickerfähig zu gestalten. Besucherparkfelder sind in den im Situationsplan gekennzeichneten Bereichen anzuordnen.

⁵ Für die Anzahl und die Anordnung von Zweiradstellplätzen gelten die VSS-Normen SN 640 065 und 640 066.

⁶ In allen Bauten sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Spielgeräte (Kindervelos), Kinderwagen usw. vorzusehen.

§ 11

Wegverbindungen

¹ An der im Situationsplan bezeichneten Stelle ist eine Flurwegverbindung von mindestens 3.00 m Breite vorzusehen.

² An der im Situationsplan bezeichneten Stelle ist eine Fusswegverbindung mit einer Breite von mind. 1.20 m Breite vorzusehen.



4. GESTALTERISCHE ANFORDERUNGEN

§ 12

Gestaltung Bauten

¹ Für die äussere Farbgebung sind eher dunkle, naturnahe Farben mit geringer Leuchtdichte (Farbintensität) und geringer Sättigung zu bevorzugen.

² Für technische Aufbauten und Anlagen auf den Dächern gemäss Art. 8 sind dunkle oder naturnahe Farben mit geringer Leuchtdichte (Farbintensität), geringer Sättigung und wenig Blendung erlaubt.

³ Die Bauten sind in Massiv- oder Holzbauweise zu erstellen.

⁴ Geländer sind möglichst transparent zu gestalten, Glasbrüstungen sind nicht zulässig.

⁵ Die Materialisierung und die Farbgebung sind im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens mit der Gemeinde abzustimmen.

§ 13

Gestaltung Umgebung und Spielflächen

¹ Für die Gestaltung der Umgebung ist das Richtprojekt Umgebung als Massstab für die Qualitätsbeurteilung beizuziehen. Im Rahmen des ersten Baugesuchs ist die gesamte Umgebungsgestaltung mittels eines detaillierten Umgebungsplans festzulegen. Der Umgebungsplan muss die Gestaltung der Wegverbindungen, der Oberflächenbeläge, der Grünflächen, der Spielflächen, der Parkierungen und der Sammelplätze für die Entsorgung und die Art der Bepflanzung aufzeigen. Die Umgebungsgestaltung muss mindestens die gestalterische Qualität des Richtprojekts Umgebung erreichen.

² Für die Umgebung ist eine fließende, dem Terrain entsprechende, natürliche Gestaltung anzustreben, und es sind die Hochstammbäume gemäss Plan zu pflanzen. Stützmauern sind, mit Ausnahme der Bereiche für Privatgärten gemäss Situationsplan und bei einer nachgewiesenen, technischen Notwendigkeit für die Erbauung der Strassen und Wendeanlagen, nicht gestattet.

² Im Bereich der Umgebung sind einzelne kleinere Nutzgärten ohne Stützmauern und ohne grössere Terrainveränderungen zulässig.

³ In den Bereichen für Privatgärten sind Stützmauern mit einer Höhe von max. 2.00 m ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain zulässig.

⁴ Stützmauern der Umgebungsgestaltung und der Strasse sind einheitlich in ortstypischen Gesteinen, Beton oder in kleinformatigen Natursteinen zu materialisieren und mit einheimischen Kletterpflanzen zu begrünen.

⁵ Die Spielflächen auf den Stichstrassen gemäss Situationsplan sind mit rollfähigen Oberflächenbelägen auszustatten.

⁵ Für die Bepflanzung sind einheimische Hochstammbäume (Obstbäume) und Sträucher (Feldgehölze) zu verwenden.



5. UMWELT UND SICHERHEIT

§ 14
Schutz- und
Naturobjekte

¹ Der Schutz der im Bauzonenplan bezeichneten Hecken umfasst gemäss BNO § 19 nebst der bestockten Fläche eine allseitige Pufferzone von 2 m.

² Von Hecken ist ein Bauabstand von mindestens 6 m einzuhalten, welcher als ökologische Ausgleichsfläche mit einer natürlichen Wiesenansaat zu gestalten und möglichst naturnah zu bewirtschaften ist. Abgrabungen, Steilböschungen und Mauern sowie private Nutzgärten sind im Bauabstand untersagt.

§ 15
Ökologischer Ausgleich

¹ Die ökologische Ausgleichsfläche beträgt in Übereinstimmung mit § 40a BauG mindestens 15% der Gestaltungsplanfläche. Sie ist hochwertig zu gestalten und fachgerecht zu unterhalten.

² Dachbegrünungen dürfen zur Hälfte dem ökologischen Ausgleich angerechnet werden, wenn sie die Anforderungen der Gründachrichtlinie I SFG oder der sia-Norm 312 "Begrünung von Dächern" als ökologischen Mindeststandard erfüllen.

³ Die restliche geforderte ökologische Ausgleichsfläche ist gemäss Situationsplan vornehmlich entlang der bestehenden Hecken anzuordnen und als artenreiche Heuwiese zu bewirtschaften.

§ 16
Energie

¹ Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren sind erhöhte Energiestandards und der Einsatz von erneuerbaren Energien nachweislich zu prüfen.

² Spätestens vor der ersten Baubewilligung ist ein Energiekonzept einzureichen, welches den zulässigen Wärmebedarf verbindlich regelt und den Höchstanteil an nichterneuerbaren Energien auf maximal 70% festlegt.



6. VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

§ 17

Entwässerung und Retention

¹ Für die Entwässerung gilt der generelle Entwässerungsplan der Gemeinde Staffelbach.

² Flachdächer sind, wo sie nicht begehbar oder mit technischen Anlagen oder zur Energiegewinnung belegt sind, extensiv zu begrünen.

³ Die Gebäudevorplätze und Vorgärten sind gemäss Plan mit einem sickerfähigen Belag zu erstellen.

§ 18

Ver- und Entsorgung

¹ Im Situationsplan ist der Standort für die zentrale Abfallentsorgung (Sammelstelle Kehricht) bezeichnet.

² Im Situationsplan ist der Standort des Hydranten bezeichnet.

7. ETAPPIERUNG

§ 19

Etappiierung

¹ Die Realisierung der Bauten und Anlagen in den Baubereichen A bis G ist zeitlich und organisatorisch aufeinander abzustimmen.

² Die Etappierung der Bauten ist auf die Zufahrtsrechte gemäss §9 abzustimmen.

8. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 20

Ausnahmen

¹ Der Gemeinderat kann geringfügige Ausnahmen von den vorliegenden Sondernutzungsvorschriften bewilligen, wenn die Abweichungen gesamthaft zu einer mindestens gleichwertigen Lösung führen und mit der Ausnahme keine oder nur eine geringe Mehrnutzung verbunden ist.

§ 21

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan Ankenberg mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt gemäss §4 BauG mit der Genehmigung des zuständigen Departements Bau Verkehr und Umwelt BVU in Kraft.

² Die Änderung und die Aufhebung des Gestaltungsplans erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.



Gemeinde Staffelbach - Parzellen N° 86, 91, 701, 717, 1292

15. Oktober 2018

GESTALTUNGSPLAN ANKENBERG

SITUATIONSPLAN 1:500

gemäss § 21 BauG



Mitwirkung vom 5. Mai bis 4. Juni 2018
Vorprüfungsbericht vom 2. Juli 2018
Öffentliche Auflage vom 20. Oktober bis am 19. November 2018
Vom Gemeinderat beschlossen am 10. Dezember 2018

Der Gemeindeamann Die Gemeindeschreiberin
Max Hauri Nicole Baumann

Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt Aarau, den 4. Juni 2019

Der Generalsekretär:

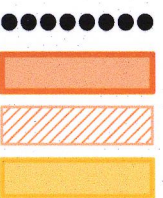
Plan: sta_GP_Ankenberg_181015 Projektleitung: dst Bearbeitung: fti AV-Daten: 2016 Plangrösse: 126 cm x 29,7 cm



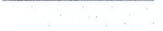
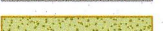
ZEITRAUM PLANUNGEN AG
Raumentwicklung & Städtebau
Brünigstrasse 25 5005 Luzern
041 329 05 05 info@zeitraumplanungen.ch
zeitraumplanungen.ch

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Kanton Aargau



Dach 607.60



Genehmigungsinhalte

Perimeter Gestaltungsplan 7'701 m²

Baubereiche A-G (aGF max. 2'300 m², AZ 0.31), gemäss §§ 5 und 6 SNV

Baubereiche für Balkone, gemäss § 5 SNV

Bestehendes Gebäude (Baubereich Bb), gemäss § 7 SNV

Pflichtbaulinie gemäss § 5 SNV

Maximale Dachkote (m ü.M., maximal zulässige Gebäudehöhe) gemäss § 6 SNV

Erschliessung

Strassenlinie (mit Enteignungstitel gemäss §132 BauG)

Sichtzonen gemäss § 42 Abs. 2 BauV (freie Sicht in einer Höhe von 0.8-3.0 m)

Sichtlinien

Zu- und Wegfahrt von Haupterschliessung, gemäss § 9 SNV

Hauseingänge, Zu- und Wegfahrten Einstellhalle/Garagen, gemäss § 9 SNV

Flurwegverbindung, gemäss § 11 SNV (mit Enteignungstitel gemäss §132 BauG)

Fusswegverbindung, gemäss § 11 SNV

Haupterschliessung und Stichstrassen mit Spielflächen, gemäss §§ 9 und 13 SNV

Gebäudevorplätze und Vorgärten mit sickerfähigem Belag, gemäss § 10 SNV

Mögliche Standorte für Besucher-Parkfelder gemäss § 10 SNV

Umgebung

Ökologische Ausgleichsfläche, gemäss § 15

Umgebung / Natur- und Spielwiesen, gemäss § 13 SNV

Umgebungsbereiche für Privatgärten, gemäss § 13 SNV

Heckenabstand 2m / 6m, gemäss § 14 SNV

Hochstammbäume (Obstbäume), Anzahl verbindlich, Lage schematisch, gemäss § 13 SNV

Sträucher (Feldgehölze), Anzahl und Lage schematisch, gemäss § 13 SNV

Sammelstelle Kehrriech, gemäss § 18 SNV

Hydrant, gemäss § 18 SNV

Wendemöglichkeit PW, gemäss § 9 SNV

Orientierender Inhalt

Genehmigte neue Erschliessungsstrasse (ausserhalb Gestaltungsplan-Perimeter)

Mögliche Linienführung / Verbreiterung der bestehenden Strasse Ankenberg

Hecke bestehend

Parzellengrenzen bestehend

Höhenlinien gewachsenes Terrain

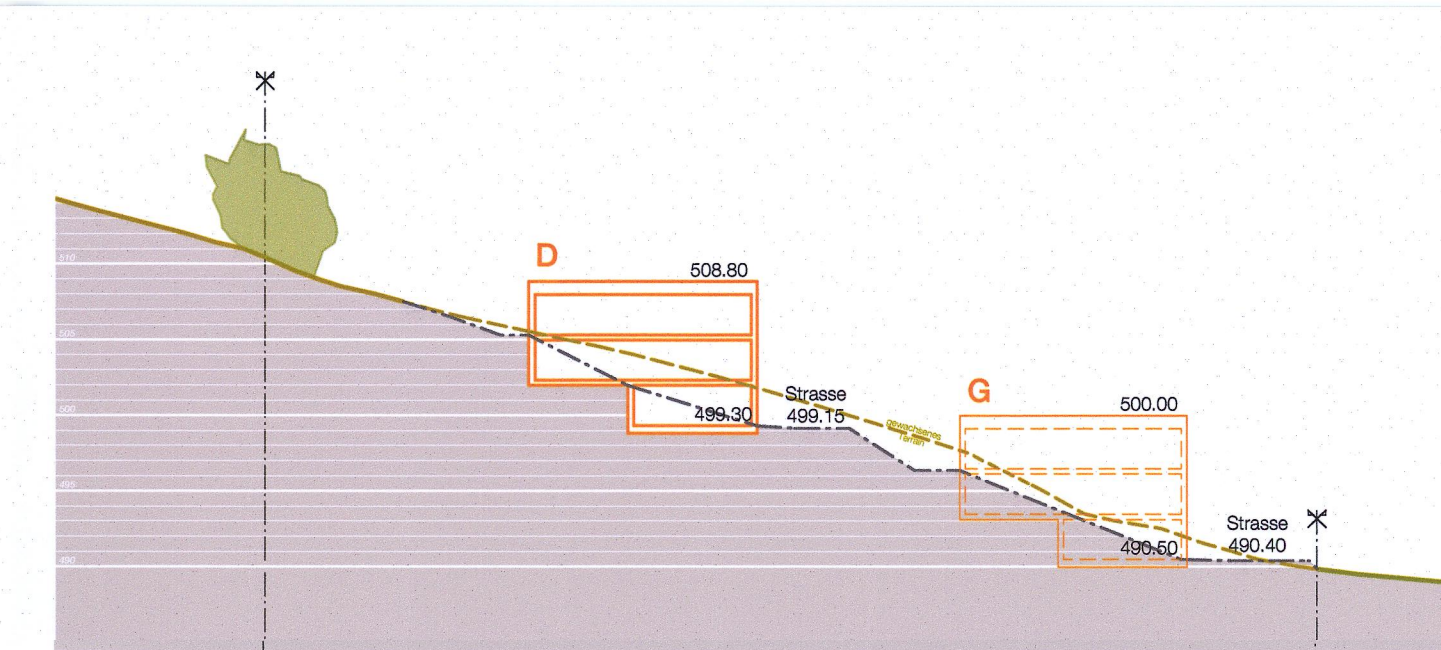
Erdgeschosskote (m ü.M.) im Baubereich, gemäss § 6 SNV

Sichtlinien ausserhalb Perimeter

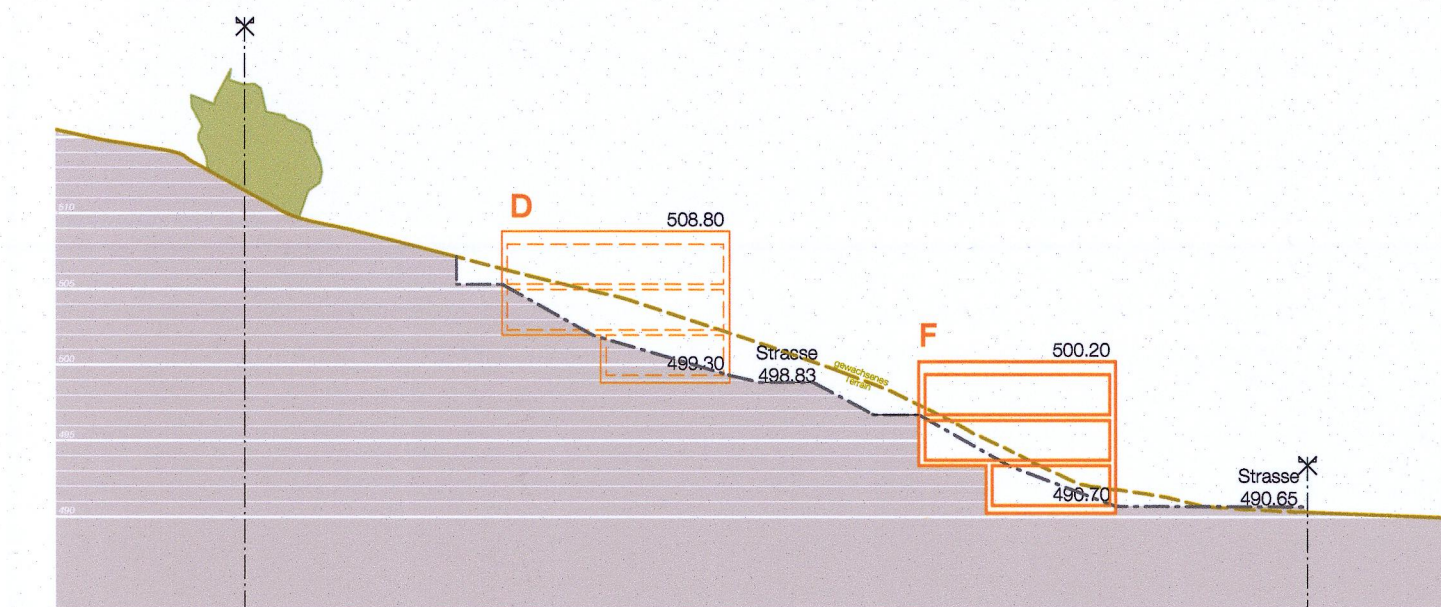
Sichtzonen gemäss § 42 Abs. 2 BauV (freie Sicht in einer Höhe von 0.8-3.0 m) ausserhalb Perimeter

Flurwegverbindung ausserhalb Perimeter

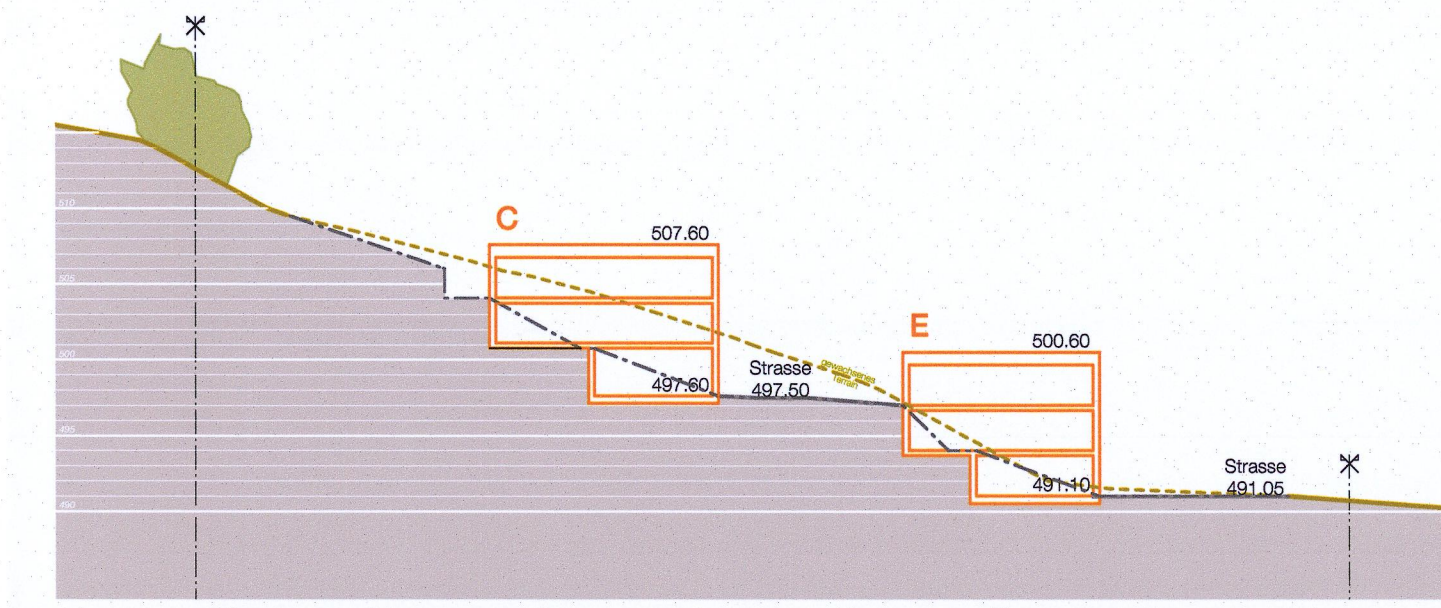
Hydrant, bestehende, Lage ungefähr



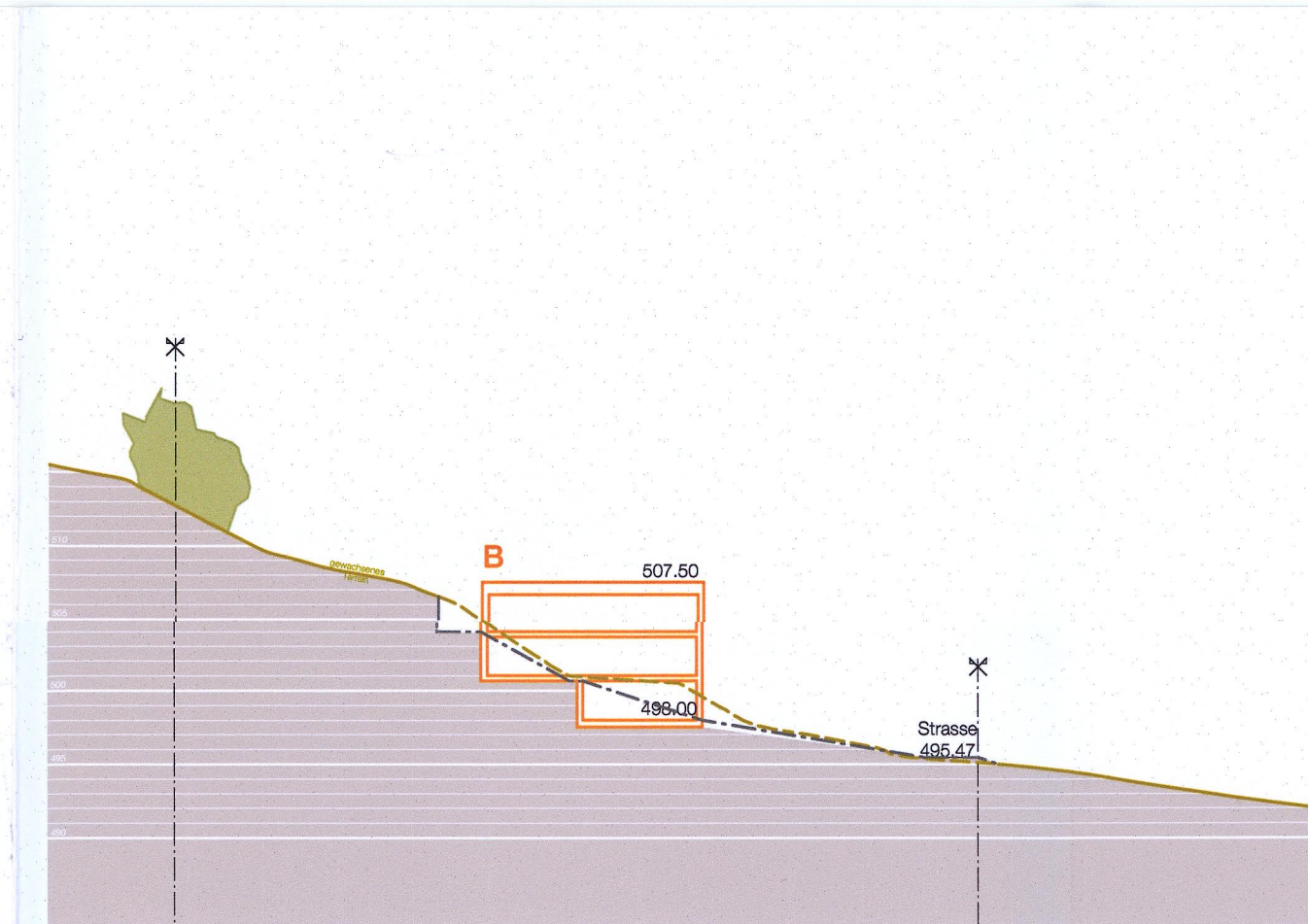
Schemaschnitt 1-1



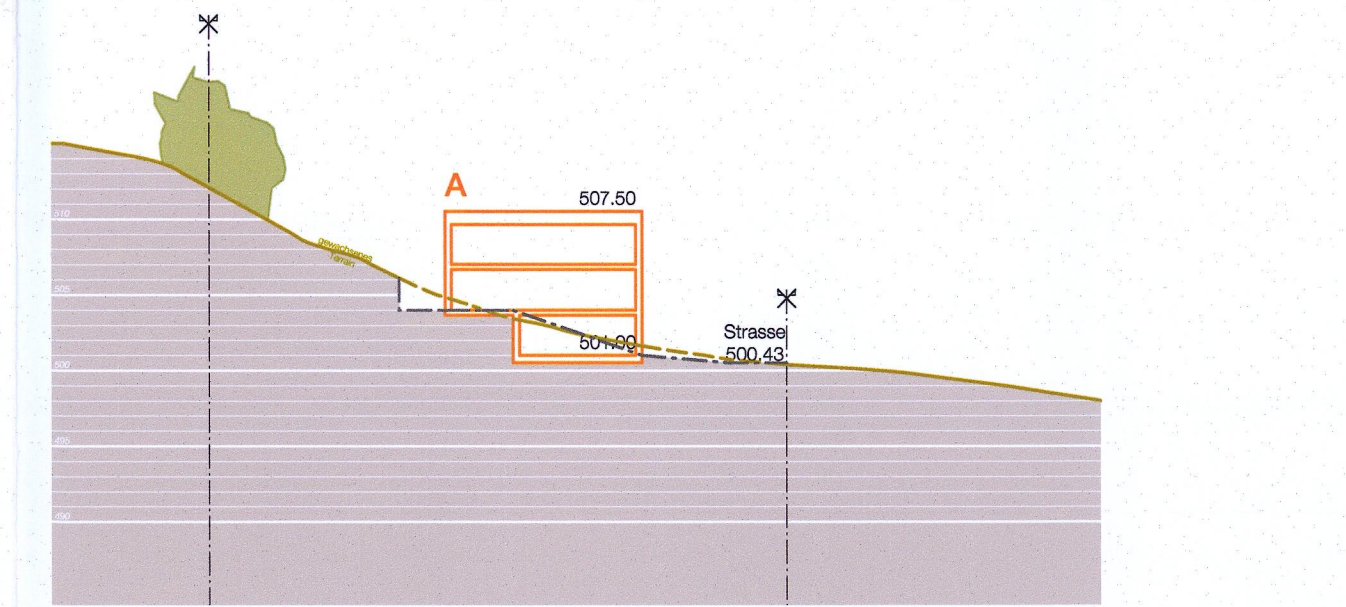
Schemaschnitt 2-2



Schemaschnitt 3-3



Schemaschnitt 4-4



Schemaschnitt 5-5