

Sondernutzungsplanung

Gestaltungsplan Neumatt

gemäss § 21 BauG



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situation 1:500

Vorprüfungsbericht vom

2. Dezember 2015

Mitwirkung vom

8. Juni 2015 bis 7. Juli 2015

Öffentliche Auflage vom

22. Februar 2016 bis 23. März 2016

Beschlossen vom Gemeinderat am

4. April 2016

NAMENS DES GEMEINDERATS

Der Gemeindeammann

Hans Ulrich Bühler

Der Gemeindeschreiber

Sascha Roth

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 7. Juni 2016

Der Generalsekretär:

Projektverfasser:

BIRRI ARCHITEKTEN - STEIN

THINK ARCHITECTURE - ZÜRICH

VOGT LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - ZÜRICH

KOCH + PARTNER - LAUFENBURG

April 2016

BIRRI ARCHITEKTEN AG - STEIN
WWW.BIRRI.CH

René Birri, dipl. Architekt FH/SIA
Simon Birri, dipl. Ing. FH, MAS REM

THINK ARCHITECTURE AG - ZÜRICH
WWW.THINKARCHITECTURE.CH

Ralph Brogle, dipl. Architekt ETH/SIA

VOGT LANDSCHAFTSARCHITEKTEN AG - ZÜRICH
WWW.VOGT-LA.COM

Maren Brakebusch, dipl. Ing. Landschaftsarchitektin

KOCH + PARTNER - LAUFENBURG
WWW.KOPA.CH

Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA
Sara Hassler, dipl. Ing. FH Raumplanung

Auftragsnummer
Status

32.01.061
Genehmigung

Verfassungsdatum

April 2016 Kontrolle 

Druckdatum / -initialen
Dateipfad / -name

03.05.2016 / NKA
I:\Planung\Stein\01\61_Neumatt\Planung\5_Genehmigung\GP_Neumatt_SNV_G_April2016.docx

Copyright

© KOCH + PARTNER - LAUFENBURG / RHEINFELDEN - 2016

Die Gemeinde Stein erlässt für den Gestaltungsplan Neumatt in Ergänzung zur allgemeinen Nutzungsplanung die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

§ 1

*Zweck /
Planungsziele*

¹ Der Gestaltungsplan Neumatt bezweckt eine am Siedlungsrand gut in die örtliche Situation eingepasste Gesamtüberbauung.

² Mit dem Gestaltungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Sehr gute gestalterische Integration der Überbauung in das Orts- und Landschaftsbild
- Hohe architektonische Qualität mit klar festgelegter Anordnung der Bauten und ausgewogener Verteilung der Baukuben
- Sicherstellung einer hohen Siedlungs- und Wohnqualität
- Rationelle und flächensparende Erschliessung des Baugebiets
- Durchgehende arealinterne Velo- und Fussgänger Verbindung
- Hohe gestalterische Qualität des Aussenraums

³ Der Gestaltungsplan soll eine etappenweise Realisierung mit funktionsfähigen Teilüberbauungen sicherstellen.

§ 2

Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

² Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht mit Beilagen
- Freiraumkonzept

§ 3

Perimeter

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

§ 4

*Verhältnis zur
Grundordnung*

¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung BNO sowie der Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Stein. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Bau- und Planungsrechts.

§ 5

Nutzung

¹ Innerhalb des Perimeters sind Wohnen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

§ 6

Baufelder 1 - 10

- ¹ Die Baufelder 1 - 10 dienen dem Wohnen; sie sind für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Ebenfalls zulässig sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
- ² Die Bauten gemäss Absatz 1 sind ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baufelder zulässig.
- ³ Ausserhalb der Baufelder 1 - 10 sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche der Erschliessung und der Nutzung der Freiräume dienen.
- ⁴ Die Begrenzungen der Baufelder 1 - 10 gelten als Baulinien und ersetzen die gesetzlichen Gebäude- und Strassenabstände.
- ⁵ Die Erdgeschosse sind vom Terrain abgesetzt anzuordnen (Hochparterre). Der Hauptzugang zum Gebäude muss ebenerdig erfolgen.
- ⁶ Die Gebäude haben eine umlaufende Aussenraumschicht von mindestens 0.6 m mit Balkonen, Terrassen o.ä. aufzuweisen.
- ⁷ Die Mehrfamilienhäuser sind möglichst quadratisch (Richtwert 27 m x 27 m) mit vier Vollgeschossen und ohne Attikageschoss zu erstellen.

§ 7

Baufelderweiterung

- ¹ Die Tiefgaragen für Personenwagen, Abstellplätze für Motorräder und Fahrräder, Kellerabteile, Technikräume und dergleichen sind innerhalb der Baufelder 1 - 10 sowie der Baufelderweiterungen zu erstellen.
- ² Die Begrenzungen der Baufelderweiterungen für unterirdische Bauten gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände und die gesetzlichen Gebäude- und Strassenabstände.

§ 8

Geschossfläche

- ¹ Im Planungssperimeter ist eine maximale Geschossfläche von 23'100 m² (Ausnützungsziffer: 0.62) zulässig. Die maximale zulässige Geschossfläche ist auf die 10 Baufelder gemäss Situationsplan zu verteilen.
- ² Die minimal zulässige Geschossfläche beträgt 21'000 m². Wenn auf einem Baufeld weniger als $\frac{1}{10}$ dieser Geschossfläche (2'100 m²) erstellt wird, ist mit dem Baugesuch nachzuweisen, dass die Minderfläche auf einem anderen Baufeld resp. auf anderen Baufeldern kompensiert wird.

§ 9

Höhenkoten

- ¹ In den Baufeldern 1 - 10 sind die im Situationsplan bezeichneten maximalen Höhenkoten (Erdgeschoss, Gebäude- und Firsthöhe) zugelassen. Über diesen Koten sind nur kleinere, technisch bedingte zurückversetzte Aufbauten (Lift- und Treppenhausaufbauten, Oblichter und dergleichen) sowie erforderliche Absturzsicherungen (keine Brüstungen) zulässig. Zurückversetzte Absturzsicherungen / Geländer und Bepflanzungen über diesen Höhenkoten sind zulässig.

§ 10

Dachform

- ¹ In den Baufeldern 1 - 10 sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5 ° Neigung zugelassen. Technisch bedingte Aufbauten sind zusammen zu fassen. Mit Ausnahme von begehbaren Terrassen und Solaranlagen sind die Dächer extensiv zu begrünen.

§ 11

Parkierung

- ¹ Die Parkierung für die Baufelder 1 - 10 muss, mit Ausnahme der bezeichneten Besucherparkplätze, in unterirdischen Einstellhallen erstellt werden.

Ein- / Ausfahrt Tiefgarage

- ² Die zulässige Ein- und Ausfahrt ist im Situationsplan festgelegt.

- ³ Im Bereich der im Situationsplan eingetragenen Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage kann eine überdeckte Rampe auf einer Fläche von maximal 120 m² zugelassen werden.

Bereich für Besucherparkplätze

- ⁴ Oberirdische Abstellplätze für Besucher sind lediglich in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen zugelassen. Die Abstellplätze sind wenn möglich versickerungsfähig auszubilden oder über die Schulter zu entwässern.

Bereich für Feuerwehrrstell- plätze

- ⁵ Die im Situationsplan dargestellten Bereiche für Feuerwehrrstellplätze sind dauerhaft freizuhalten. Die Belastungsfähigkeit sowie der Luftraum über den Stellflächen sind gemäss den Vorgaben der Aargauischen Gebäudeversicherung bzw. der örtlichen Feuerwehr zu projektieren und zu erstellen.

Geplante Zufahrt für Besucherparkplätze

- ⁶ Der bestehende Flurweg, Parzelle Nr. 619, ist im Bereich der Besucherparkplätze auszubauen. Die Gestaltung wird mit dem Bauprojekt festgelegt.

§ 12

Umgebungsgestaltung

- ¹ Das gewachsene Terrain darf um maximal 1.0 m (Richtwert) verändert werden. Niveauunterschiede sind fließend auszubilden.

- ² Gegenüber der Münchwilerstrasse und der Strasse, Parzelle Nr. 619, müssen Bäume einen Abstand von mindestens 1.5 m, gemessen ab Mitte Stamm, einhalten.

- ³ Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen. Im Umgebungsplan sind Art der Bepflanzungen, Beläge und Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse aufzuzeigen.

- ⁴ Mit dem Baugesuch ist ein Beleuchtungskonzept einzureichen.

§ 13

Bereich für Streuobstwiesen

- ¹ Die bezeichneten Bereiche sind als offene, grosszügige Wiesenflächen mit lockerem Baumbestand auszugestalten. Sie dienen als Freiraum und zur Einbettung der Siedlung in die Landschaft.

- ² Es sind artenreiche und naturnahe Wiesenflächen anzulegen.

- ³ Die Bepflanzungsdichte beträgt mindestens 1 Baum pro 270 m². Es sind hochstämmige Bäume zu wählen (Kronenansatz mindestens 2 m).

- ⁴ Naturnahe Spielbereiche sind durch unterschiedliche Mahden und Ausstattungen zu schaffen.

§ 14

- Bereich für Chaussierung*
- ¹ Die Bereiche für Chaussierung dienen als gemeinschaftlich nutzbare Begegnungs-, Spiel- und Freizeitflächen. Sie sind mit einem wassergebundenen Deckbelag auszuführen.
 - ² Im Bereich der Chaussierung ist parallel zur Münchwilerstrasse ein durchgehender Weg als öffentliche Velo- und Fussgänger Verbindung schneeräumbar sicherzustellen (Gestaltung siehe § 20 SNV). Die genaue Lage wird mit dem Bauprojekt festgelegt. Die Sicherstellung der Verbindung mittels Dienstbarkeiten erfolgt im Rahmen der Bauprojekte.
 - ³ Die Flächen sind wenn möglich versickerungsfähig auszubilden oder über die Schulter zu entwässern.

§ 15

- Bereich für Gehölzgürtel*
- ¹ Die im Situationsplan bezeichneten Bereiche sind als hainartige, offene Wäldchen zu gestalten. Sie dienen als gemeinschaftlich nutzbare Begegnungs-, Spiel- und Freizeitflächen.
 - ² Die Bepflanzungsdichte beträgt mindestens 10 Bäume pro 270 m². Es sind hochstämmige Bäume zu wählen (Kronenansatz mindestens 3 m).

§ 16

- Bereich für Heckengarten*
- ¹ Die bezeichneten Flächen sind mittels Hecken als geschützte Freizeitbereiche auszuscheiden.
 - ² In diesen Bereichen sind Spielgeräte und / oder Sitzgelegenheiten und / oder Grillplätze vorzusehen. Die genaue Lage und Ausführung wird im Bauprojekt festgelegt.
 - ³ Die Hecken haben zum Charakter der gewählten Bäume zu passen.

§ 17

- Bereich für Spielfeld*
- ¹ Die Bereiche für Spielfelder sind für intensivere Nutzung wie z. B. Ballspiel vorgesehen. Die Streuobstwiese ist auf diesen Flächen durch trittfesten Rasen zu ersetzen. Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt.

§ 18

- Bereich für Gemeinschaftsfläche*
- ¹ Die Bereiche für Gemeinschaftsflächen sind für Aussenräume von Gemeinschaftsräumen vorgesehen. Die Grösse dieser Aussenräume ist auf jeweils maximal 40 m² beschränkt. Der Belag ist auf die Nutzung abzustimmen. Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt.

§ 19

- Gedeckter Gemeinschafts- und Spielbereich*
- ¹ In den im Situationsplan eingetragenen Bereichen ist pro Bereich ein Pavillon für Freizeitbeschäftigungen oder ein gedeckter, witterungsgeschützter Spielbereich vorzusehen. Die Gebäudehöhe beträgt maximal 4 m, die Gebäudefläche maximal 50 m² pro Bereich. Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt.

§ 20

Arealinterner Fuss- und Fahrweg

- ¹ Die im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen dienen der Erschliessung der Gebäude, der Spielbereiche, der separat ausgeschiedenen, gemeinschaftlich genutzten Areale sowie der Besucherparkplätze. Sie sind nach einem durchgehenden Gestaltungsprinzip zu erstellen.
- ² Der Fahrbereich bei den Besucherparkplätzen ist mindestens 5 m breit, Fuss- und Fahrwege mindestens 2.5 m breit, die reinen Fusswege mindestens 1.5 m breit anzulegen. Die Beläge sind einheitlich, mehrheitlich fugenlos und rollstuhlgängig zu gestalten. Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt.
- ³ Die Beläge sind wenn möglich versickerungsfähig auszubilden oder über die Schulter zu entwässern.

§ 21

Notzufahrt Rettungsdienst

- ¹ Die im Situationsplan dargestellte Notzufahrt Rettungsdienst ist bezüglich Belastungsfähigkeit, Durchfahrtsbreiten- und -höhen sowie den Innenradien des Wegnetzes gemäss den Vorgaben der Aargauischen Gebäudeversicherung bzw. der örtlichen Feuerwehr zu projektieren und zu erstellen.

§ 22

Standort für Sammelstellen der Entsorgung

- ¹ Die Standorte für die Sammelstellen Entsorgung (Unterfluranlagen) sind im Situationsplan festgelegt.

§ 23

Gestaltung von Bauten und Anlagen

- ¹ Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen. Die Gestaltungsqualität des Richtprojektes ist für die Beurteilung von Bauvorhaben wegweisend.
- ² Beurteilungskriterien sind im Wesentlichen:
 - Sehr gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild sowie die Dorfrandsituation
 - Sehr gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume
 - Stellung der Baukörper zueinander und zu den Freihalteflächen
 - Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
 - Proportion der Bauvolumen und Bauteile
 - Gliederung der Fassaden und Dachflächen
 - Material- und Farbkonzept für Fassaden sowie Klein- und Tiefbauten
 - Terrain- und Umgebungsgestaltung
- ³ Die Wohnbauten sind als energieeffiziente Gebäude zu realisieren, welche den MINERGIE-P®-Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung erfüllen.

⁴ Briefkästen sind in einem gedeckten Bereich beim Hauptzugang anzuordnen.

⁵ Abstellräume für Velo und Kinderwagen sind beim Hauptzugang anzuordnen.

⁶ Treppenhäuser sind im Gebäude anzuordnen und durch Oblichter natürlich zu belichten.

§ 24

Versickerung

¹ Das innerhalb des Perimeters anfallende Regenabwasser ist mit geeigneten Massnahmen für Retention und Versickerung dem Grundwasser zuzuführen.

² Für die Dimensionierung der Versickerungsanlagen sind ein hydrogeologisches Gutachten sowie ein Sickerversuch des Untergrunds erforderlich.

§ 25

Freiraumkonzept

¹ Das Freiraumkonzept dient als Grundlage für die Beurteilung der einzelnen Baugesuche. Abweichungen vom Freiraumkonzept sind zulässig, sofern damit eine mindestens gleichwertige Qualität erreicht wird.

§ 26

Etappierung

¹ Die Bauten können in Etappen realisiert werden. Mit dem Baugesuch der 1. Etappe sind ein Etappierungskonzept für die Hoch- und Tiefbauten (inkl. Tiefgaragen) und die Aussenraumgestaltung (inkl. Lage der Entsorgung und der gemeinschaftlich genutzten Aussenräume) über das gesamte Gestaltungsplanareal vorzulegen. Ebenfalls sind die wesentlichen Elemente des architektonischen Erscheinungsbildes zu definieren.

² In der 1. Etappe ist die Feinerschliessung mit den Werkleitungen über das gesamte Gestaltungsplanareal aufzuzeigen.

³ In jeder Etappe sind die zugehörigen Infrastrukturanlagen wie Parkplätze, Wege und Aussenflächen zu erstellen. Der Gemeinderat kann Provisorien gestatten oder verlangen.

§ 27

Geringfügige Abweichungen

¹ Der Gemeinderat kann im Rahmen des Bewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan bewilligen, wenn damit der Zweck, die Planungsziele und die Gesamtsituation nicht nachteilig beeinflusst werden.

§ 28

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan Neumatt tritt mit Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft.

² Die Abänderung und Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

Gemeinde Stein

Kanton Aargau

Sondernutzungsplanung

Gestaltungsplan Neumatt

gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau

Departement

Bau, Verkehr und Umwelt

Abteilung Raumentwicklung

Situation 1 : 500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Sondernutzungsvorschriften

Vorprüfungsbericht vom

Mitwirkung vom

Öffentliche Auflage vom

Beschlossen vom Gemeinderat am

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

2. Dezember 2015

8. Juni 2015 bis 7. Juli 2015

22. Februar 2016 bis 23. März 2016

4. April 2016

Der Gemeindegeschreiber

Sascha Roth

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch das Departement

Bau, Verkehr und Umwelt

Aarau, den 7. Juni 2016

Der Generalsekretär

Projektverfasser:

BIRRI ARCHITEKTEN - STEIN

THINK ARCHITEKTUR - ZÜRICH

VOGT LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - ZÜRICH

KOCH + PARTNER - LAUFENBURG

Plan-Nr:

032.001.061 - 1

Status

Genehmigung

Auftrag-Nr.

032.001.061

Format

60 / 105

Bearbeitung

Name

Datum

Kontrolle

Planerstellung

SHA

April 2016

-

Plattdatum

NKA

04.05.2016

6

Projektdat.

Proj.-Info

Überrichtung: Stein 01/061_Neumatt CA 2015_03_Neumatt_0_April 2016.dwg

Bereitstellen: Stand Mai 2015

- GENEHMIGUNGSINHALT
- rot

Baufelder 1 - 10 mit Höhenkoten

rot

Baufeldererweiterung

rot

Strassenlinie (Enteignungsrecht, § 132 BauG)

schwarz

Ein- / Ausfahrt Tiefgarage

hellblau

Bereich für Besucherparkplätze

blau

Bereich für Feuerwehrstellplätze

gelbgrün

Bereich für Streuobstwiese

grau

Bereich für Chaussierung

braun

Bereich für Gehölzgürtel

hellgrün

Bereich für Heckengarten

türkis

Bereich für Spielfeld

orange

Bereich für Gemeinschaftsfläche

rot

Gedeckter Gemeinschafts- und Spielbereich

magenta

Arealinterner Fuss- und Fahrweg

schwarz

Notzufahrt Rettungsdienst

hellblau

Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A

grün

Bereich für öffentlichen Velo- und Fussweg (ungefähre Lage)

violett

Bereich für Anschluss Schmutzwasser, die definitive Lage wird mit dem Bauprojekt festgelegt

blau

Standort für Hydrant, die definitive Lage wird mit dem Bauprojekt festgelegt

braun

Standort für Sammelstelle der Entsorgung

schwarz

Perimeter des Gestaltungsplans
- ORIENTIERUNGSINHALT

dunkelgrau

Geplante Zufahrt für Tiefgarage

dunkelgrau

Geplante Zufahrt für Besucherparkplätze (Parzelle 619)

hellgrau

Bestehende Strassenflächen

schwarz

Fusswegflächen bestehend / geplant

rot / schwarz

Aufzuhebende Parzellengrenze

grau

Neue Parzellengrenze

hellblau

Bestehende Wasserleitung

violett

Bestehende Schmutzwasserleitung
- The main site plan illustrates the layout of the 'Neumatt' development. It features ten numbered building footprints (1-10) with their respective dimensions and height restrictions. The plan also shows various green spaces, including a large central area with circular patterns, and parking zones. Infrastructure elements like roads (Münchwilerstrasse), water lines, and sewer lines are clearly marked. Elevation markers are provided throughout the site. A north arrow is located in the upper right corner.

Building	Dimensions (m)	max. EG-Höhe (müM)	max. Gebäudehöhe (müM)	max. Firsthöhe (müM)
1	30.00 x 30.00	300.6	312.8	314.1
2	30.00 x 30.00	300.4	312.6	313.9
3	30.00 x 30.00	300.4	312.6	313.9
4	30.00 x 30.00	300.4	312.6	313.9
5	30.00 x 30.00	300.4	312.6	313.9
6	30.00 x 30.00	300.2	312.4	313.7
7	30.00 x 30.00	300.4	312.6	313.9
8	30.00 x 30.00	300.0	312.2	313.5
9	30.00 x 30.00	300.2	312.4	313.7
10	30.00 x 30.00	300.0	312.2	313.5