



Gestaltungsplan Dänkelbachweg

Sondernutzungsvorschriften

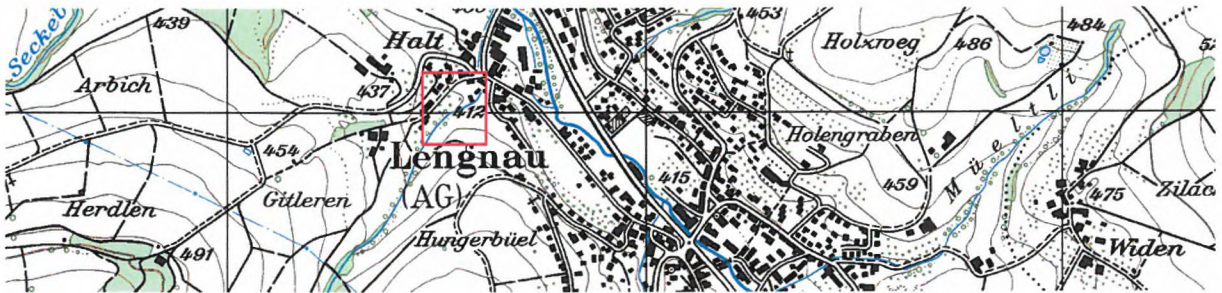
Gemäss § 21 Baugesetz



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Weiterer Bestandteil des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500 (verbindlich)
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV (orientierend)
- Richtprojekt Roefs Architekten AG (orientierend)
- Technisches Gutachten Hochwasserschutznachweis zum Gestaltungsplan 2054 (orientierend)



Vorprüfungsbericht vom 20. März 2017

Mitwirkungsbericht vom 20. Juni 2017

Öffentliche Auflage vom 25. September 2017 bis 25. Oktober 2017

Beschlossen vom Gemeinderat am 5. März 2018

Der Gemeindeammann:


F. Bertschi

Der Gemeindeschreiber:


A. Rohner

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 11.06.2018

Der Generalsekretär:



Impressum

Auftraggeber	Feldmann Immobilien AG
Bearbeitung	Luigi Poppa, Manuel Bugmann
Zitiervorschlag	
Version	1.8
Datum / Referenz	5. März 2018 / Bum
Auftrags-Nr.	4312XRP050.400
Dateiname	20180305_Sondernutzungsvorschriften.doc

Versionenübersicht

Version	Datum	Kommentar/Mutation	Status
1.0	26.10.2015		Entwurf
1.1	16.02.2016	Input Feldmann Immobilien AG / Roefs Architekten AG	Entwurf
1.2	10.03.2016	Bereinigung Feldmann Immobilien AG	Entwurf
1.3	15.06.2016	Bereinigung EWG Lengnau	Entwurf
1.4	21.06.2016	Bereinigung Vorbesprechung Kreisplaner	Entwurf
1.5	09.02.2017	Bereinigung nach Fachl. Stellungnahme	Entwurf
1.6	04.04.2017	Exemplar Mitwirkungsverfahren	Definitiv
1.7	24.08.2017	Exemplar Öffentliche Auflage	Definitiv
1.8	05.03.2018	Exemplar zur Genehmigung	Definitiv

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck und Ziel	¹ Der Gestaltungsplan Dänkelbachweg bezweckt die Sicherstellung einer sorgfältig in die bestehende Situation am Rande des alten Kerns von Unterlengnau eingepasste Bebauung und Aussenraumgestaltung der Parzelle Nr. 2054. Ziel ist die Erstellung von attraktivem Wohnraum mit einer gesamthaft geplanten Überbauungs-, Erschliessungs- und Aussenraumkonzeption.
Perimeter	² Der Gestaltungsplan Dänkelbachweg umfasst die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Fläche.

§ 2

Bestandteile	¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Teilen: • Situationsplan 1:500 • Sondernutzungsvorschriften ² Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind: • Planungsbericht nach Art. 47 RPV • Richtprojekt inkl. Aussenraumkonzept • Technisches Gutachten „Hochwasserschutznachweis zum Gestaltungsplan Parzelle 2054“ vom 16. Juni 2016
Richtprojekt	³ Grundlage für das Bauprojekt bildet das Richtprojekt vom 06.02.2017 und dem Aussenraumkonzept (Umgebungsplan) vom 06.02.2017 von Roefs Architekten AG, Zug. Das Richtprojekt und das Aussenraumkonzept dienen bei der qualitativen Beurteilung als Auslegungshilfe.
Nachweis Qualität	⁴ Zur Überprüfung, ob das Bauprojekt den Zielvorgaben des Richtprojektes und des Aussenraumkonzeptes entspricht, kann vom Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein entsprechender Nachweis eingefordert werden. Darin ist aufzuzeigen, dass das abweichende Projekt mindestens eine gleichwertige Qualität erreicht. Sofern nur unwesentlich vom Richtprojekt abgewichen wird, soll auf einen Nachweis verzichtet werden.

§ 3

Übergeordnetes Recht	¹ Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Vorschriften enthält, ist das übergeordnete Recht des Bundes, des Kantons und der Gemeinde anwendbar.
----------------------	--

Erschliessung

§ 4

Erschliessung	¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über den Dänkelbachweg.
Ein- und Ausfahrt Tiefgarage	² Die zulässigen Ein- und Ausfahrten in die Tiefgarage sind im Situationsplan festgelegt. Die Wände der Ein- und Ausfahrten sind mit einer schallabsorbierenden Auskleidung zu versehen. Mit dem Baugesuch ist der entsprechende Nachweis zu erbringen.
Bereich oberirdische Parkierung	³ Oberirdische Abstellplätze sind nur für Besucher/-innen und Zulieferer und nur in dem Plan markierten Bereiche zulässig. Der Belag ist versickerungsfähig auszugestalten.
Baubereich unterirdisch	⁴ Der im Plan festgesetzte „Baubereich unterirdisch“ dient den wohnungszugehörigen unterirdisch anzuordnenden Abstellplätzen, Technikräumen, Trocknungsräumen und Abstellräumen.
Arealinterne Fussgänger- und Veloerschliessung	⁵ Die Gebäudezugänge sind strassenseitig gegen den Dänkelbachweg hin anzuordnen. Die Wege weisen eine Mindestbreite von 2.0 m auf. Die Darstellung im Situationsplan ist symbolisch, die genaue Linienführung wird abgestimmt auf das Bauprojekt festgelegt.
Wege	⁶ Die Wege für die arealinterne Fussgänger- und Veloerschliessung sind so zu gestalten und zu materialisieren, dass sie für alle Nutzergruppen (Kinder, Ältere, Personen mit Rollstühlen oder Kinderwagen) einfach und gefahrlos zu benutzen sind.

Hochbauten

§ 5

Baubereiche Hochbauten	¹ Die Baubereiche Hochbauten definieren den für Bauten und Anlagen inkl. Klein- und Anbauten vorgesehene Bereich. Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone sind innerhalb des Baubereichs Hochbauten zu realisieren. Davon ausgenommen sind Vordächer und Dachvorsprünge, welche den Baubereich um höchstens 60 cm überragen dürfen.
------------------------	---

§ 6

Baubereich A	¹ Im Baubereich A ist ein Mehrfamilienhaus mit mind. 5 Wohneinheiten à 2.5 bis 5.5 - Zimmerwohnungen zu realisieren. Die Gesamthöhe darf 11.00 m bzw. die Höhe von 433.0 m.ü.M. nicht überschreiten.
--------------	---

Baubereich B	² Im Baubereich B ist ein Mehrfamilienhaus mit mind. 8 Wohneinheiten à 2.5 bis 5.5 - Zimmerwohnungen zu realisieren. Die Gesamthöhe darf 11.00 m bzw. die Höhe von 432.0 m.Ü.M. nicht überschreiten.
Geschosszahl	³ Die Bauten der Baubereiche A und B dürfen maximal drei Vollgeschosse aufweisen. Zusätzliche Attikageschosse sind nicht zulässig.
Geschossflächen 3. Vollgeschoss	⁴ Die Geschossfläche des obersten Geschosses darf im Baubereich A maximal 75 % der durchschnittlichen Geschossfläche der darunter liegenden Geschosse betragen. Im Baubereich B darf die Geschossfläche des obersten Geschosses maximal 80 % der durchschnittlichen Bruttogeschossfläche der darunter liegenden Geschosse betragen. Die Bruttogeschossflächen des 3. und obersten Vollgeschosses sind innerhalb der im Plan bezeichneten Flächen anzuordnen.
Dachgestaltung	⁵ Es sind Flachdächer vorzusehen. Soweit Flachdächer nicht als Terrassenflächen oder für Photovoltaikanlagen genutzt werden, sind sie extensiv zu begrünen.
Materialisierungs- und Fassadengestaltung	⁶ Beide Baukörper sind hinsichtlich Materialisierung einheitlich zu gestalten und hinsichtlich Farbgebung gut aufeinander abzustimmen. Bei der Baueingabe muss ein Farbkonzept mit Angaben zur Materialisierung der Fassade eingereicht werden. Die Fassaden sind im Rohbau zu bemustern.

§ 7

Abstellräume	¹ Für Wohnungen bis zu 3.5 Zimmer sind Keller- oder Abstellräume mit einer Mindestfläche von 8 m ² zu reservieren. Für jedes weitere Zimmer ist diese Fläche um je 2 m ² zu vergrössern. Für Wohnungen mit mehr als 80 m ² Bodenfläche soll zusätzlich in jeder Wohnung ein wohnungsinterner Abstellraum (Reduit) vorgesehen werden.
--------------	--

Umgebung

§ 8

Terraingestaltung	¹ Der ursprüngliche Terrainverlauf muss beibehalten werden. Bestehende Böschungen sind in der ursprünglichen Form und Gestalt, ausgenommen im Bereich der Zu- und Wegfahrt Tiefgarage, beizubehalten.
Bereich Uferstreifen	² Der Bereich Uferstreifen dient der Sicherung des einseitigen Gewässer- raumes und dem Erhalt der bestehenden Böschung. Die bestehende Böschung entlang des Dänkelbachweges ist, mit Ausnahme der Zu- und Wegfahrt Tiefgarage und der oberirdischen Parkierung, in der bestehenden Form und Gestalt mit standortgerechter Bepflanzung beizubehalten, so dass der Hohl- und Hangweg (IVS AG 260.1) als solches erkennbar bleibt. Wege zur internen Erschliessung sind so auszugestalten, dass sie sich gut

in die Topographie einpassen. Die Aufwertung des Bachgerinnes „Zweiere“ Nr. 2.02.141 ist mit der Sektion Wasserbau abzusprechen und ist Bestandteil des Baugesuches (Baubewilligungsverfahren).

Detaillierte Umgebungsgestaltung	³ Die detaillierte Umgebungsgestaltung ist aufbauend auf das Aussenraumkonzept (Umgebungsplan) vom 06.02.2017 zu planen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Gemeinde eine detaillierte Umgebungsgestaltung einzureichen.
Grünflächen	⁴ Die Grünflächen dienen den Bewohnern der beiden Mehrfamilienhäuser zur gemeinschaftlichen Nutzung als Parkanlage. Die Grünflächen sind mit Rasen- oder einer Wiesenmischung anzusäen. Eine Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern und Wildhecken ist anzustreben. Kleinbauten sind mit Ausnahme von gedeckten Veloabstellplätzen und Spielgeräten ausserhalb der Baubereiche Hochbauten nicht erlaubt.
Ökologischer Ausgleich	⁵ 20 % der begrüneten Fläche sind unter dem Aspekt des ökologischen Ausgleichs im Rahmen des Bauprojektes nachzuweisen und naturnah zu bepflanzen.
Spielplätze	⁶ Die Spielplätze und Spielflächen sind nach den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszustatten. Die Spielflächen und die gemeinschaftlichen Aussenbereiche haben gesamthaft mindestens 20 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Die genaue Platzierung der Spielplätze ist Bestandteil des Bauprojektes.
Zugang Unterhalt	⁷ Der Zugang Unterhalt dient dem hindernisfreien Zugang zum Dänkelbach und seinem Ufer durch die Organe der kantonalen Abteilung Landschaft und Gewässer. Die Befahrbarkeit des Zugangs Unterhalt durch Unterhaltsfahrzeuge ist jederzeit zu gewährleisten. Dieser Bereich darf mit Rasen oder einer Wiesenmischung bepflanzt werden. Eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist nicht erlaubt. Bauten, sofern sie in diesem Bereich zugelassen sind, sind vollständig zuzudecken bzw. unterirdisch zu erstellen, ohne den bestehenden Terrainverlauf unnötig zu verändern.

Diverse Bestimmungen

§ 9

Energie / Bauökologie	¹ Als Minimalanforderung gilt der Minergie-Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung.
Hochwasserschutz	² Gemäss dem technischen Gutachten „Hochwasserschutznachweis zum Gestaltungsplan Parzelle 2054“ vom 16. Juni 2016 sind Hochwasserschutzmassnahmen erforderlich. Mit der Baueingabe des Bauprojektes ist entsprechend der Gesetzgebung der Nachweis einzureichen.

Schlussbestimmungen

§ 10

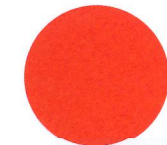
Verfahren	¹ Bauwilligen wird empfohlen, sich zwecks Abklärung der spezifischen Randbedingungen frühzeitig, d.h. vor dem Ausarbeiten eines vollständigen Bauprojekts, mit der Bauverwaltung in Verbindung zu setzen. ² Als Grundlage zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplanes entspricht, dient das Richtprojekt von Roefs Architekten AG vom 06.02.2017 mit dem Aussenraumkonzept (Umgebungsplan) vom 06.02.2017.
Genehmigung Inkrafttreten	³ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.
Änderung und Aufhebung	⁴ Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.



Gestaltungsplan Dänkelbachweg

Situationsplan 1:500

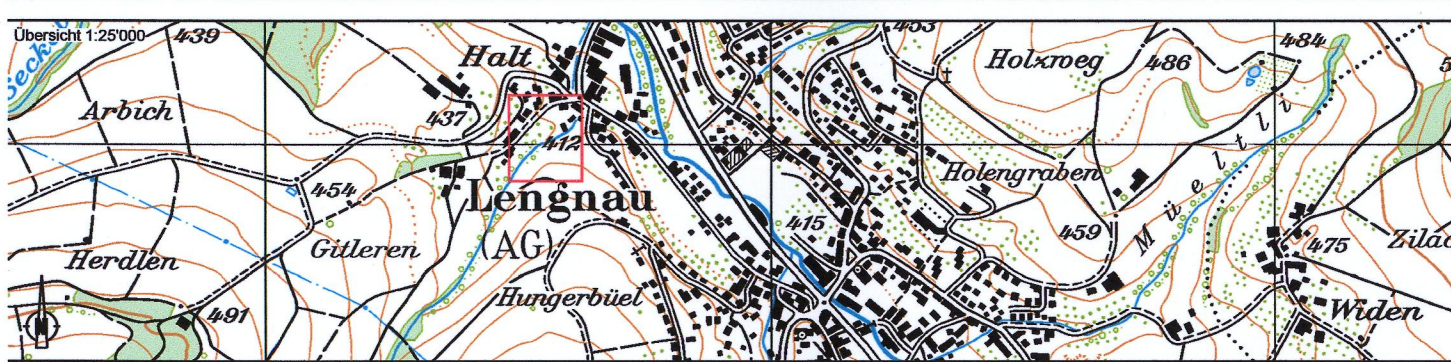
Gemäss § 21 Baugesetz



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Sondernutzungsvorschriften (verbindlich)
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV (orientierend)
- Richtprojekt Roefs Architekten AG (orientierend)
- Technisches Gutachten Hochwasserschutz nachweis zum Gestaltungsplan 2054 (orientierend)



Vorprüfungsbericht vom 20. März 2017
Mitwirkungsbericht vom 20. Juni 2017
Öffentliche Auflage vom 25. September 2017 bis 25. Oktober 2017
Beschlissen vom Gemeinderat am 5. März 2018

Der Gemeindeammann:

F. Bertschi
F. Bertschi

Der Gemeindegemeinderat:

A. Rohner
A. Rohner

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 11.06.2019

Der Generalsekretär:

Projektnummer: 4312XRP050.400
Plannummer: 001
Format: 45x84
Dateiname: ...15_Projektdaten\3_Plaene\001_Gestaltungsplan.dwg
Plotfile: -

Art:	Erstellung:	Änderung 1:	Änderung 2:
gezeichnet:	Ann 14.3.2016	21.6.2016	4.4.2017
geprüft:	Pol 7.7.2016	7.7.2016	4.4.2017
freigegeben:	Fra 5.3.2018	5.3.2018	

Beschreibung der letzten Änderung:

FELDMANN
spürbar Werte schaffen.

PORTA GROUP
www.porta-group.ch

BCAG
Zugerstrasse 12
5620 Bremgarten
T 058 580 99 60
F 058 580 98 31
info@bcplanung.ch
www.bcplanung.ch

Legende

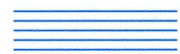
1. Genehmigungsinhalt



Perimeter des Gestaltungsplanes und der Sondernutzungsvorschriften § 1 Abs. 2 SNV



Bereich Zu- und Wegfahrt § 4 Abs. 2 SNV



Bereich oberirdische Parkierung § 4 Abs. 3 SNV



Baubereich unterirdisch § 4 Abs. 4 SNV



Arealinterne Fussgänger- und Veloerschliessung § 4 Abs. 5-6 SNV



Baubereich Hochbauten § 5 u. § 6 Abs. 1-3 SNV



Geschossfläche 3. Vollgeschoss § 6 Abs. 4 SNV



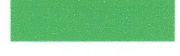
Gesamthöhe § 6 Abs. 1-2 SNV



Bereich Uferstreifen § 8 Abs. 2 SNV



Grünfläche § 8 Abs. 4 SNV



Zugang Unterhalt § 8 Abs. 7 SNV

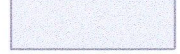


Möglicher Standort Veloabstellplätze § 7 Abs. 1 SNV

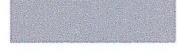
2. Orientierungsinhalt



Bestehende Strassen / Wege



Verlauf Dänkelbachweg im Bereich des Perimeters



Bestehende Gebäude



Zweiere-Bach eingedolt



Zweiere-Bach offen



Sichtzone



Referenzpunkte massgebendes Terrain

