

## Gestaltungsplan „Grossfeld / Nüeltsche“

gemäss §§ 17 bis 21 BauG

### Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- verbindlicher Gestaltungsplan „Grossfeld / Nüeltsche“, Situationsplan 1:500
- orientierender Planungsbericht inklusive Richtprojekte



Kanton Aargau  
Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Abteilung Raumentwicklung

---

Mitwirkung vom: 23. November 2015 bis 22. Dezember 2015  
Vorprüfungsbericht vom: 2. August 2016  
Öffentliche Auflage vom: 27. August 2016 bis 26. September 2016

Beschlossen vom Gemeinderat am: 14. November 2016

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Aarau, den 12. Januar 2017

Der Generalsekretär:

## § 1

Ziel und Zweck

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan „Grossfeld / Nüeltsche“ bezweckt eine soweit wie möglich zusammengefasste Erschliessung sowie eine möglichst zusammenhängend geplante Überbauung und Aussenraumgestaltung. Er soll eine sorgfältige Einpassung der Bauten und der Umgebung ins Gelände, eine gute architektonische Qualität mit weitgehend aufeinander abgestimmtem Erscheinungsbild, eine sorgfältige Gestaltung des Überganges zur offenen Landschaft hin sowie eine angemessene bauliche Dichte und Durchgrünung sicherstellen.

## § 2

Verhältnis zum übergeordneten Recht

<sup>1</sup> Soweit der Gestaltungsplan „Grossfeld / Nüeltsche“ nichts anderes festlegt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung BNO sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Wohlenschwil. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Bau- und Planungsrechts.

## § 3

Privatrechtliche Regelungen

<sup>1</sup> Die erforderlichen Gemeinschaftsanlagen (z.B. Zu- und Wegfahrten unterirdische Einstellhallen, arealinterne Erschliessungs- und Parkierungsbereiche, durchgehende Fuss- und Radwege) sind von der Bauherrschaft sicherzustellen. Die Erteilung von Baubewilligungen ist vom Vorliegen diesbezüglich grundbuchlich gesicherter Dienstbarkeiten abhängig.

## § 4

Perimeter und Bestandteile

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan „Grossfeld / Nüeltsche“ beinhaltet den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.

<sup>2</sup> Grundeigentümerverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind die nachfolgenden Sondernutzungsvorschriften (SNV) sowie der Situationsplan 1:500.

<sup>3</sup> Der Planungsbericht inkl. der Richtprojekte Bebauung und Umgebung dient ausschliesslich zur Erläuterung und ist nicht verbindlicher Bestandteil der Sondernutzungsplanung. Die bauliche Konzeption und die Umgebungsgestaltung haben sich an den Richtprojekten zu orientieren.

## § 5

Baufelder für Hochbauten

<sup>1</sup> Hochbauten inklusive Klein- und Anbauten sowie zugehöriger Untergeschosse sind innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baufelder für Hochbauten und der Baufelder für Hochbauten nach Regelbauweise zu erstellen. Die Begrenzungen der Baufelder gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände, die Gebäudeabstände gemäss BauV sowie die gesetzlichen Strassenabstände.

<sup>2</sup> In den Baufeldern für Hochbauten nach Regelbauweise sind für allfällige Unterschreitungen der zonengemässen Grenzabstände grundbuchlich gesicherte Dienstbarkeiten erforderlich. Innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiches kann gestützt auf eine grundbuchlich gesicherte Dienstbarkeit bis an die Grenze gebaut werden.

- <sup>3</sup> Ausserhalb der Baufelder dürfen nur folgende Gebäude erstellt werden:
- gedeckte Aussenbereiche mit einer Gebäudefläche von max. 40 m<sup>2</sup> und von maximal 3 m Höhe für den gemeinschaftlichen Aufenthalt,
  - Abstell- und Geräteräume von max. 20 m<sup>2</sup> und von maximal 3 m Höhe für die Nutzung und Pflege der Aussenbereiche.

<sup>4</sup> Veloabstellplätze und Sammelstellen zur Entsorgung sind innerhalb der Baufelder für Hochbauten anzuordnen. Ein untergeordneter Anteil der erforderlichen Veloabstellplätze kann in Untergeschossen platziert werden.

<sup>5</sup> Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Abstandsbereiche Hauptbauten dienen zur Sicherstellung eines Gebäudeabstandes von mindestens 12 m, wobei bergseitig auf maximal der Hälfte der Gebäudebreite durchlaufende eingeschossige Bauten zulässig sind.

## § 6

Baubereiche  
Untergeschosse /  
Unterniveaubauten

<sup>1</sup> Die Baubereiche Untergeschosse / Unterniveaubauten sind für folgende zusätzlichen Nutzflächen bestimmt: Gemeinschaftliche Fahrzeugeinstellhalle, Abstellräume für Velos / Mofas, Neben- und Abstellräume und dergleichen.

## § 7

Dachform /  
Höhenmasse

<sup>1</sup> Innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes sind nur Flachdächer, mit oder ohne Attika, zugelassen. Ausgenommen von dieser Bestimmung ist das Baufeld für Hochbauten nach Regelbauweise II, wo die Dachform frei gewählt werden kann.

<sup>2</sup> In den Baufeldern für Hochbauten gilt eine maximale Gebäudehöhe von 11 m, wobei innerhalb der Baufelder für Hochbauten „Feld“ keine zusätzlichen darüber liegenden Attikageschosse erstellt werden dürfen.

<sup>3</sup> In den Baufeldern für Hochbauten nach Regelbauweise beträgt die Gebäudehöhe maximal 7 m und die Firsthöhe maximal 10 m.

## § 8

Geschossflächen  
GF

<sup>1</sup> Die maximal zulässigen, anrechenbaren Geschossflächen GF betragen exklusive der Attikageschosse für das

- |                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| - Baufeld Platz I               | 2'500 m <sup>2</sup> |
| - Baufeld Platz II              | 2'200 m <sup>2</sup> |
| - Baufeld Platz III             | 2'600 m <sup>2</sup> |
| - Baufeld Feld Ia               | 800 m <sup>2</sup>   |
| - Baufeld Feld Ib               | 600 m <sup>2</sup>   |
| - Baufeld Feld II               | 1'050 m <sup>2</sup> |
| - Baufeld Feld III              | 950 m <sup>2</sup>   |
| - Baufeld nach Regelbauweise I  | gemäss BNO           |
| - Baufeld nach Regelbauweise II | gemäss BNO           |

<sup>2</sup> Eine Übertragung von anrechenbaren Geschossflächen zwischen zwei benachbarten Baufeldern ist im Umfang von maximal 5% des grösseren der betroffenen Kontingente möglich.

<sup>3</sup> Im Minimum sind 80% der Geschossflächen-Kontingente zu realisieren. Wird die Bebauung in Etappen geplant, ist ein Nachweis vorzulegen, wie das zulässige Kontingent unter Einbezug des vorgelegten Teilprojekts eingehalten bzw. ausgeschöpft werden kann. Diese Bestimmung gilt nicht für die Baufelder für Hochbauten nach Regelbauweise.

## § 9

### Erschliessung

<sup>1</sup> Die motorisierte Arealerschliessung hat, mit Ausnahme der Baufelder für Hochbauten nach Regelbauweise, von der Grossfeldstrasse über die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Verkehrsfläche zu erfolgen.

<sup>2</sup> Die Ein- und Ausfahrten in die unterirdischen Einstellhallen dürfen lediglich über die im Situationsplan 1:500 dargestellten Bereiche erfolgen.

<sup>3</sup> Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Bereich für Wendeanlage ist dauerhaft als solcher freizuhalten und mittels Dienstbarkeiten zu sichern.

<sup>4</sup> Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Bereich darf ausschliesslich als beschränkte Zufahrt für Fussgänger, Radfahrer genutzt werden.

## § 10

### Parkierung

<sup>1</sup> Sämtliche erforderlichen Pflichtparkfelder sind, mit Ausnahme der Baufelder für Hochbauten nach Regelbauweise und der Parkfelder für Besucher, in den Untergeschossen anzuordnen. Der für die Wohnnutzung gemäss VSS-Norm ermittelte Richtwert bildet die maximal zulässige Parkfelderzahl. Sofern ein Bedarf für CarSharing besteht, sind entsprechende Parkfelder bereit zu stellen.

<sup>2</sup> Oberirdische Parkfelder für Besucher sind nur in den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen zulässig. Pro Symbol dürfen maximal 3 bzw. 5 Parkfelder gemäss Eintrag im Situationsplan 1:500 erstellt werden. Ferner sind oberirdische Parkfelder im Baufeld für Hochbauten nach Regelbauweise II zulässig.

### Veloabstellplätze

<sup>3</sup> Mindestens die Hälfte der erforderlichen Veloabstellplätze ist oberirdisch, überdeckt und in der Nähe der Hauseingangsbereiche anzuordnen.

### Steckdose für Elektrofahrzeuge

<sup>4</sup> Die Parkfelder sowie die Zweiradabstellplätze sind mit einer ausreichenden Anzahl Steckdosen für Elektrofahrzeuge auszurüsten.

## § 11

### Fusswege

<sup>1</sup> Die im Situationsplan 1:500 eingetragenen Fusswegverbindungen sind als arealinterne, durchgehende Fusswege zu sichern und mit den jeweils angrenzenden Baufeldern zu erstellen. Die Breite der Fusswege muss minimal 1.50 m betragen.

## § 12

### Gestaltung der Bauten und Anlagen / Qualitative Anforderungen

<sup>1</sup> Die Anforderungen an eine ortsbaulich, architektonisch und aussenräumlich gut gestaltete Überbauung werden vom Richtprojekt Bebauung und Umgebung erfüllt. Diese Gestaltungsqualität ist für die Beurteilung von Bauvorhaben begleitend. Es kann davon abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.

<sup>2</sup> Für alle Bauten und Anlagen innerhalb der Baufelder für Hochbauten ist eine sorgfältig aufeinander abgestimmte Anordnung und volumetrische Konzeption nach folgenden Prinzipien erforderlich:

- Innerhalb der Baufelder für Hochbauten „Platz“ können die Gebäude nach einem orthogonalen Anordnungsprinzip und unter Beachtung von § 5 Abs. 5 SNV frei angeordnet werden. Allfällige Attikageschosse über dem dritten Vollgeschoss müssen allseitig um mindestens 1 m von den darunterliegenden Fassaden zurückgesetzt werden.
- In den Baufeldern für Hochbauten „Feld“ und in den Baufeldern für Hochbauten nach Regelbauweise ist bei Fassadenabschnittslängen ab 20 m eine Staffelung der Baukörper mit Vor- bzw. Rücksprüngen von mind. 2 m erforderlich.

<sup>3</sup> Es sind klare Volumen, ruhige Erscheinungsformen sowie einheitliche Farbigkeit und gut aufeinander abgestimmte Materialien zu verwenden. Terrassen, Balkone, Loggien, Treppenhäuser, Vordächer, technische Bauten usw. müssen mit dem Hauptkubus harmonieren. Mit Ausnahme begehrter Terrassen sind die Dächer extensiv zu begrünen.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat beurteilt Baugesuche durch eine unabhängige Fachperson auf Kosten der Gesuchsteller auf die Übereinstimmung mit den erforderlichen Qualitäten des Gestaltungsplanes.

<sup>5</sup> Für das Baufeld für Hochbauten nach Regelbauweise II gelten die Einpassungsbestimmungen der BNO.

## § 13

Umgebungs-  
gestaltung

<sup>1</sup> Die Umgebung ist abwechslungsreich nach den Prinzipien des Richtprojektes Umgebung zu gestalten. Die Gestaltung des Terrains hat soweit möglich mit natürlichen Böschungen zu erfolgen. Innerhalb der gesamten Überbauung sind überwiegend einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Als ökologischer Ausgleich sind mindestens 25 % der Umgebungsflächen naturnah zu gestalten.

Begegnungsraum

<sup>2</sup> Der Begegnungsraum ist, neben seiner primären Funktion als sichere Verkehrsfläche für alle Verkehrsteilnehmer, als verkehrsberuhigter und attraktiv gestalteter Strassenraum mit locker angeordneten Baumtrögen und abschnittsweiser Fahrbahnverengung zu gestalten. Mit der ersten Bauetappe ist ein verbindliches Gestaltungskonzept für den gesamten Strassenraum inklusive Baumstandorte zu erarbeiten.

Umgebungsflächen  
Baufelder „Platz“

<sup>3</sup> Die Umgebungsflächen in den Baufeldern „Platz“ sind als weitgehend offene, platzartig gefasste und hofraumartige Aufenthalts- und Begegnungsbereiche um eine Baumgruppe zu gestalten, die von den Hauseingängen bis an die Verkehrsflächen reichen.

Umgebungsflächen  
Baufelder „Feld“

<sup>4</sup> Die Umgebungsflächen in den Baufeldern „Feld“ sind als flächige Übergangsbereiche mit niedrigen Bepflanzungen, eingestreuten Baumtrögen als Sitzgelegenheit und Gliederungselement von den Hauseingängen zu den Verkehrsflächen zu gestalten.

Übrige Freiflächen

<sup>5</sup> Die übrigen Freiflächen sind als Streuobstwiesen, durchsetzt mit Wildhecken-Streifen, standortheimischen Sträuchergruppen und vereinzelt möglichen Nutzgärten vor den Wohnungen auszubilden. An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Lagen sind gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche vorzusehen.

Siedlungsrand

<sup>6</sup> Die einheitliche Siedlungsrandgestaltung mit Einzelbäumen und punktuellen Heckenabschnitten ist analog dem Richtprojekt Umgebung sicher zu stellen.

## § 14

### Hochwasser

<sup>1</sup> Das anfallende Oberflächenwasser muss innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiche über die dargestellten Abflussrichtungen für den Rückhalt des HQ 100 gefasst und technisch einwandfrei abgeleitet werden. Dabei sind folgende Schutzhöhen einzuhalten:

- Entlang Mägenwilerweg 20 cm über dessen Wegniveau oder gefahrlose Ableitung durch entsprechende Terraingestaltung zwischen den Begrenzungslinien der Baufelder und dem Mägenwilerweg.
- Entlang Grossfeldstrasse 30 cm über dessen Wegniveau. Im Bereich der Zu- und Wegfahrt in die unterirdische Einstellhalle muss eine Schwelle unter Beachtung der Schutzhöhe vorgesehen werden.
- Entlang Hasenweg 20 cm über dessen Wegniveau oder gefahrlose Ableitung durch entsprechende Terraingestaltung zwischen den Begrenzungslinien der Baufelder und dem Hasenweg.

<sup>2</sup> Die Abflussskorridore im Arealinnern sind in Form von abgesenkten Grün- und Platzflächen zu gestalten und müssen eine Breite von 3 m aufweisen.

<sup>3</sup> Die Hochwassersicherheit kann durch alternative Lösungen gewährleistet werden, sofern dies keine Auswirkungen auf Nachbargrundstücke hat.

## § 15

### Energie

<sup>1</sup> Um eine zeitgemässe und nachhaltige Bebauung gewährleisten zu können, wird der zum Zeitpunkt der Baueingabe aktuell geltende Minergie-Standard verlangt. Energetisch und ökologisch gleichwertige Lösungen sind zulässig. Der Heizwärmebedarf und der Bedarf für Warmwasser sind in grösstmöglicher Weise mit erneuerbaren Energien zu decken.

## § 16

### Inkrafttreten

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan „Grossfeld / Nüeltsche“ tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.

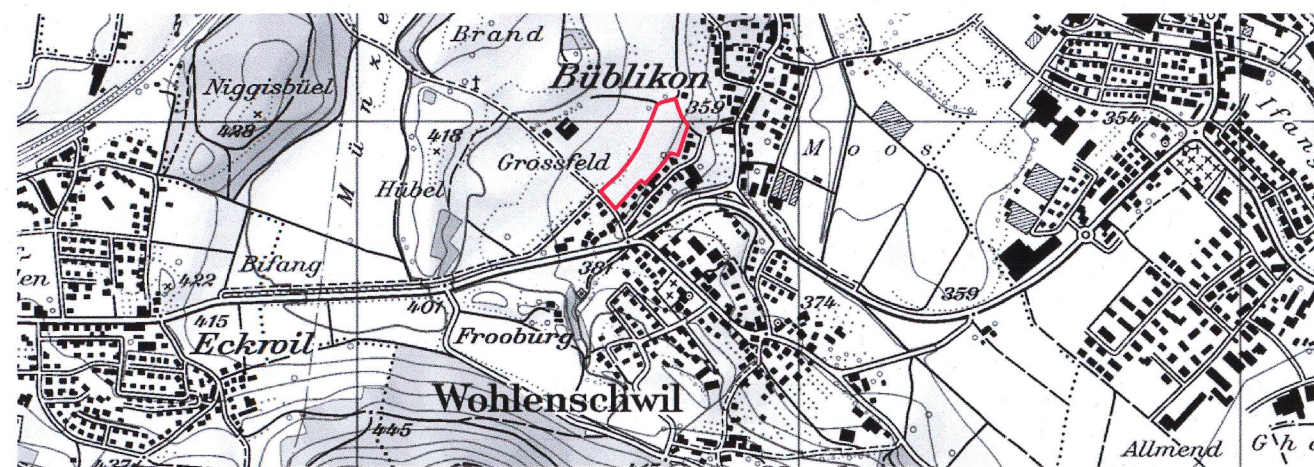
<sup>2</sup> Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

## Gestaltungsplan Grossfeld / Nüeltsche

gemäss § 21 BauG

### Situationsplan 1 : 500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:  
- verbindliche Sondernutzungsvorschriften  
- orientierender Planungsbericht inkl. Richtprojekte und Beilagen



Übersichtsplan ohne Massstab

Mitwirkung vom: 23. November 2015 bis 23. Dezember 2015

Vorprüfungsbericht vom: 2. August 2016

Öffentliche Auflage vom: 27. August 2016 bis 26. September 2016

Beschlossen vom Gemeinderat am: 14. November 2016

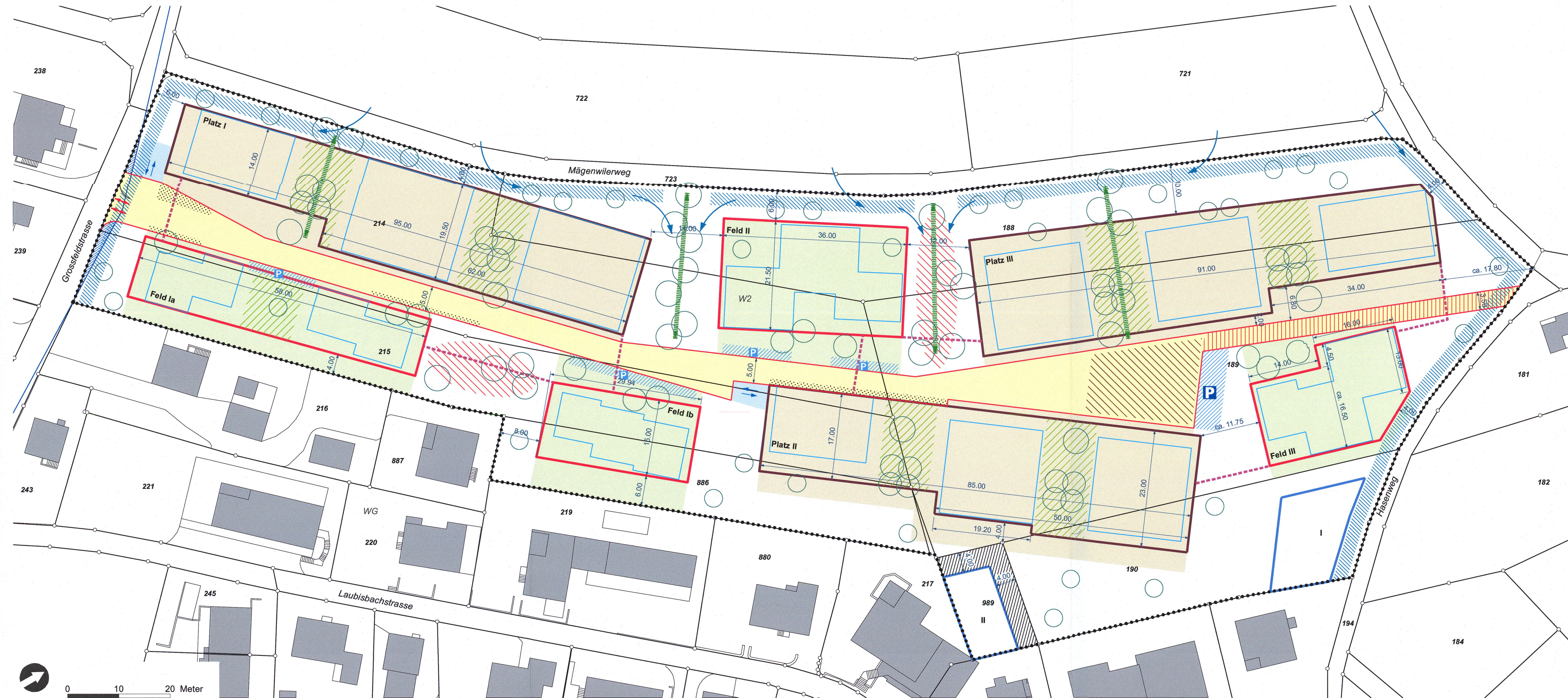
Der Gemeindeamann: Der Gemeindegemeinderat:

Genehmigung: Genehmigung durch das Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Aarau, den 12. Januar 2017

Stand: 15.208-1 / 158.4 / vm  
Projekt: 056 203 40 20  
Plangrösse: 29.7 x 105.0  
Datum: 14.11.2016

Limmatauweg 9  
5408 Ennetbaden  
056 203 40 20  
office@arccoplan.ch

arccoplan



#### GENEHMIGUNGSINHALT

- ..... Perimeter Gestaltungsplan
- Baufelder für Hochbauten "Platz"
- Baufelder für Hochbauten "Feld"
- Baufelder für Hochbauten nach Regelbauweise
- Baubereiche Untergeschosse / Unterniveaubauten
- Spezialbestimmung gemäss § 5 Abs. 2 SNV

- Umgebungsflächen Baufelder "Platz" I bis III
- Umgebungsflächen Baufelder "Feld" I bis III
- Übrige Freiflächen
- Abstandsbereiche Hauptbauten (ungefähre Lage)

- Gemeinschaftliche Spielflächen (ungefähre Lage)
- Begegnungsraum / Verkehrsfläche
- Verkehrsberuhigung (ungefähre Lage)
- Zufahrtsbeschränkung auf Fussgänger und Radfahrer
- Bereich für Wendeanlage
- Fusswegverbindungen (ungefähre Lage)
- Arealzufahrt
- Zu- und Wegfahrt unterirdische Einstellhalle (ungefähre Lage)
- Strassenlinien (Enteignungsrecht § 132 BauG)
- Sichtlinie 2.5m / 50m mit Sichtzone
- Parkfelder für Besucher (5 Parkfelder)
- Parkfelder für Besucher (2-3 Parkfelder)
- Fassungsbereiche Oberflächenwasser mit Abflussrichtung

#### ORIENTIERUNGSINHALT

- Richtprojekt Hochbau (Husstein & Partner AG)
- bestehende Gebäude
- Bäume (Richtprojekt Umgebung)