

Gestaltungsplan «Kelleräcker»

gemäss § 21 BauG

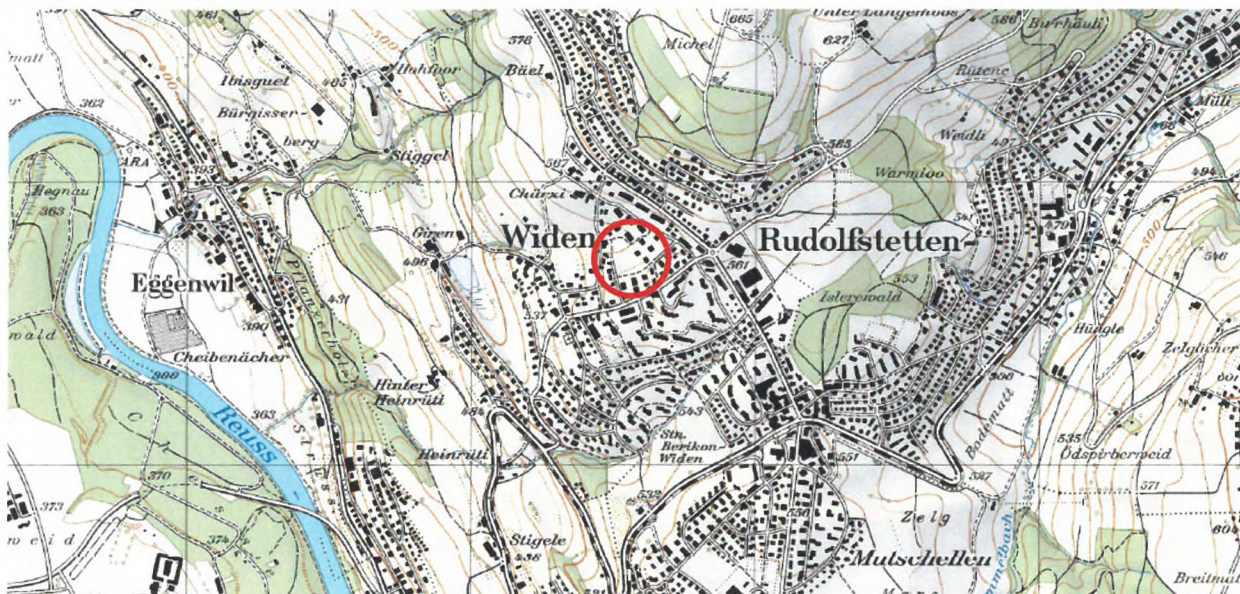
Sondernutzungsvorschriften

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

Situationsplan 1:500



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Reproduziert mit Bewilligung ©swisstopo (JA140142)

Mitwirkung vom:	21. August 2015	bis:	22. September 2015
Vorprüfungsbericht vom:	30. März 2016		
Öffentliche Auflage vom:	25. April 2016	bis:	24. Mai 2016

Beschlossen vom Gemeinderat am: 6. Juni 2016

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigung: Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 29. August 2016

Der Generalsekretär:

Bauherrschaft / Grundeigentümer: eas free concept ag	Proj. Nr.	14-15-027-00
Richtprojekt: Martin Dönz GmbH, Dipl. Architekt FH/HTL, Cham	Datum	13.7.2015
arcoplan, Stefan Zantop, Landschaftsarchitekt FH BSLA, Ennetbaden	Rev. Dat.	12.4.2016
	Bearbeitung	thr / bgl

f:\daten\m4\15-027-00\04_ber\01_snv\snv_gp_kelleraecker_160412def.docx

Inhaltsverzeichnis

<i>Präambel</i>	
<i>Allgemeine Bestimmungen</i>	3
§ 1 <i>Geltungsbereich und Bestandteile</i>	3
§ 2 <i>Verhältnis zum übergeordneten Recht</i>	3
§ 3 <i>Zweck und Ziele</i>	3
<i>Bebauung und Gestaltung</i>	4
§ 4 <i>Baubereiche</i>	4
§ 5 <i>Baubereiche für Hochbauten</i>	4
§ 6 <i>Baubereiche für technische</i>	
<i>Infrastrukturen</i>	4
§ 7 <i>Baubereich für unterirdische Bauten</i>	5
<i>Grundmasse</i>	5
§ 8 <i>Zulässige Vollgeschosszahl und</i>	
<i>anrechenbare Geschossfläche</i>	5
§ 9 <i>Gestaltungsanforderungen an Bauten</i>	5
<i>Umgebung und Freiraum</i>	6
§ 10 <i>Gestaltungsanforderungen an die</i>	
<i>Umgebung</i>	6
§ 11 <i>Freiraumnutzung</i>	6
§ 12 <i>Baumbestand und Bepflanzung</i>	6
<i>Erschliessung und Parkierung</i>	7
§ 13 <i>Hauptzugangsbereich Erschliessung</i>	7
§ 14 <i>Parkierung</i>	7
§ 15 <i>Fusswegerschliessung</i>	7
<i>Umwelt</i>	
§ 16 <i>Energie</i>	8
§ 17 <i>Entsorgung</i>	8
<i>Etappierung und Qualitätssicherung</i>	8
§ 18 <i>Etappierung und Qualitätssicherung</i>	8
<i>Schlussbestimmungen</i>	8
§ 19 <i>Inkrafttreten, Änderungen</i>	8

Präambel

Der Gemeinderat von Widen erlässt gestützt auf § 25 Abs. 3 des Gesetzes über Raumplanung und Bauwesen des Kantons Aargau vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG), sowie § 5 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Widen von 2012/2014 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Geltungsbereich und Bestandteile

¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans „Kelleräcker“ umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

² Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Sondernutzungsvorschriften (SNV) und dem zugehörigen Situationsplan 1:500.

³ Der Planungsbericht und das aus der Überbauungsstudie hervorgegangene Richtprojekt dienen ausschliesslich der Erläuterung der Gestaltungsplanung und sind nicht verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans.

§ 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und der Bauzonenplan (BZP) der Gemeinde Widen.

² Vorbehalten bleibt im Übrigen die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägigen Erlasse des Planungs-, Bau- und Umweltrechts.

§ 3 Zweck und Ziele

¹ Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der gestalterisch hochwertigen und nachhaltigen Überbauung im Gebiet "Kelleräcker".

² Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere folgende Ziele sicherzustellen:

- eine angemessene Nutzungsdichte, sowie ein gesellschaftlich und demografisch vielfältiges Wohnungsangebot
- eine hohe architektonische Qualität der Bebauung mittels Anordnung von Baukörpern, welche zu einer einheitlichen und prägenden Bebauungsstruktur führen und sich dabei gut in das Landschafts- und Ortsbild einpassen,
- eine hohe Aussenraumqualität, die durch eine parkartige, durchgängige und fließende Umgebungsgestaltung ein angemessenes Angebot an verschiedenartig nutzbaren gemeinschaftlichen Bereichen sicherstellt,

- ein quartierfreundliches und verkehrsberuhigtes Erschliessungsnetz mit einer feinmaschigen Durchwegung für den Langsamverkehr im Perimeter.

Bebauung und Gestaltung

§ 4 *Baubereiche*

¹ Im Gebiet des Gestaltungsplanes werden vier Baubereiche für Hochbauten (1 bis 4), ein Baubereich für technische Infrastrukturen sowie ein Baubereich für unterirdisch Bauten ausgeschrieben.

² Gebäude, Gebäudeteile, Dachvorsprünge oder Auskragungen dürfen nicht über die Baubereiche und deren Baulinien hinausragen.

³ Kleinbauten sind nur innerhalb der beiden Aufenthalts- und Begegnungsbereiche zulässig.

§ 5 *Baubereiche für Hochbauten*

¹ Die Baubereiche für Hochbauten sind durch Baulinien begrenzt und bezeichnen so die für Hochbauten maximal zur Verfügung stehenden Flächen.

² Innerhalb der Baubereiche für Hochbauten sind nur Bauvorhaben zulässig, die eine optische Schichtung der einzelnen Geschosse und/oder eine Rotation von 12-20° eines jeden Geschosses gegenüber dem darüber bzw. darunter liegenden Geschoss vorsehen.

§ 6 *Baubereiche für technische Infrastrukturen*

¹ Die Einfahrtsrampe zur Tiefgarage, sowie Gebäude für allgemeine oder technische Nutzungen der Überbauung, dürfen ausschliesslich innerhalb des dafür ausgeschrieben Baubereiches für technische Infrastrukturen angeordnet werden. Ausserhalb des Baubereiches sind einfahrtsbegleitende Bauteile, wie Stützmauern zugelassen.

² Dieser Baubereich ist neben der Erschliessung der Einstellhalle auch für gedeckte Entsorgungs-, Fahrradparkierungs- und Aufenthaltsbereich für die gesamte Überbauung vorgesehen.

³ Es ist ein maximal 40 m² grosser, gedeckter und gemeinschaftlich nutzbarer Gemeinschaftsraum innerhalb dieses Baubereiches zu erstellen.

§ 7 *Baubereich für unterirdische Bauten*

¹ Unterirdische Bauten und Anlagen sind nur innerhalb des Baubereiches für unterirdische Bauten, der Baubereiche für Hochbauten (1 bis 4) sowie dem Baubereich für technische Infrastrukturen zulässig.

Grundmasse

§ 8 *Zulässige Vollgeschosszahl und anrechenbare Geschossfläche*

¹ In den Baubereichen für Hochbauten (1 bis 4) sind maximal je vier Vollgeschosse ohne zusätzliche Dach- resp. Attikageschosse zulässig.

² Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche pro Baubereich für Hochbauten wird wie folgt festgesetzt:

Baubereich 1:	1'050 m ²
Baubereich 2:	1'350 m ²
Baubereich 3:	1'350 m ²
Baubereich 4:	1'350 m ²

³ Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse innerhalb des Baubereiches für technische Infrastrukturen ist auf ein Vollgeschoss ohne Dach- resp. Attikageschoss begrenzt.

§ 9 *Gestaltungsanforderungen an Bauten*

¹ Die Neubauten sind zueinander versetzt, aber als zusammengehörende Einheit anzuordnen und haben den Anforderungen einer hohen Orts- und Landschaftsbildbezogenen sowie architektonischen Qualität zu entsprechen.

² Die Materialisierung und Farbgebung der Neubauten sind auf den Charakter des Ortsbildes abzustimmen.

³ Alle oberirdischen Gebäude sind mit einem Flachdach zu gestalten.

⁴ Die nicht für technische Aufbauten benötigten Dachflächen, mindestens aber 50 % der jeweiligen Dachfläche, sind extensiv zu begrünen. Die Qualität der Begrünung hat den Anforderungen des Kap. 2.4.2 und 2.7.2 der SIA-Norm 312:2013 (SN 564 312) zu entsprechen.

⁵ Die Anlagen für erneuerbare Energien, wie z.B. Photovoltaik oder Solarnutzung sind dezent und flach liegend mit einer maximalen Neigung von 10° auf den Dachflächen zu platzieren.

Umgebung und Freiraum

§ 10 Gestaltungsanforderungen an die Umgebung

¹ Die gesamte Umgebungsgestaltung innerhalb des Gestaltungsperimeters ist im Sinne des englischen Landschaftsgartens mit einem angemessenen Baumbestand und mit einem feinmaschigen Wegnetz auszugestalten.

² Die Umgebungs- und Aussenräume stehen allen Bewohnern zur Verfügung und haben neben der hohen Aufenthaltsqualität für die Bewohner auch eine hohe Durchlässigkeit aufzuweisen. Zäune sind im gesamten Gestaltungsperimeter nicht zulässig.

³ Grössere Terrainveränderungen sind im bezeichneten Bereich der Terrainveränderung mit einem Böschungsverhältnis von maximal 2:3 zulässig. Terrainveränderungen ausserhalb dieses Bereichs sind auf das notwendige Minimum zu beschränken. Stützmauern sind zu vermeiden.

⁴ Die Zugänge und die technischen Anlagen zu den unterirdischen Bauten sind gut und zurückhaltend zu gestalten, damit sie sich in das Gesamtbild und den Freiraum einordnen.

⁵ Fusswege, Spielgeräte, Sitzbänke und dgl. sind in ihrer Ausführung, Materialisierung und Farbe in die naturnahe Freiraumgestaltung und Topographie zu integrieren.

§ 11 Freiraumnutzung

¹ Der gemeinschaftlich genutzte Freiraum innerhalb des Gestaltungsplanperimeters setzt sich aus unterschiedlichen Bereichen und Flächen, wie dem platzartigen Aufenthalts- und Begegnungsbereich, dem parkartigen Aufenthalts- und Begegnungsbereich und weiteren Räumen zwischen den einzelnen Baubereichen zusammen. Der Freiraum darf nicht für private Aussenbereiche genutzt werden.

² An der im Plan bezeichneten Stelle ist ein zentraler, attraktiv gestalteter, platzartiger Aufenthalts- und Begegnungsbereich für die gesamte Überbauung einzurichten.

³ An der im Plan bezeichneten Stelle ist ein parkartiger Aufenthalts- und Begegnungsbereich mit einzelnen hochstämmigen Bäumen und einer minimalen Grösse von 300 m² einzurichten. Dieser Bereich ist mit einem zurückhaltendem Angebot an Spielgeräten für verschiedene Altersgruppen entsprechend auszustatten.

§ 12 Baumbestand und Bepflanzung

¹ Der Baumbestand setzt sich aus gestreut angeordneten und unterschiedlichen Baumarten verschiedener Wuchergrossen zusammen.

² Beim Gehölz sind ausschliesslich einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Bei den Stauden sind standortgerechte, attraktive und mehrheitlich einheimische Pflanzen zu benutzen.

³ Innerhalb der Freiflächen sind auf mageren Böden mit höchstens 10 cm Oberboden Wiesen anzulegen und mit artenreichem, aus Schweizer Ökotypen zusammengestelltem Saatgut anzusäen.

Erschliessung und Parkierung

§ 13 *Hauptzugangsbereich Erschliessung*

¹ Die verkehrsmässige Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters erfolgt über die Gemeindestrasse. Der Strassenraum der Gemeindestrasse ist quartierfreundlich und verkehrsberuhigend auszugestalten und zu realisieren.

² Für die Erschliessung sind im Situationsplan ein Hauptzugangsbereich sowie die ungefähre Lage der Ein- und Ausfahrten ausgewiesen. Diese dienen der Zufahrt zur Einstellhalle, zu den oberirdischen Parkplätzen sowie zu den Fahrradabstellplätzen.

§ 14 *Parkierung*

¹ Sämtliche Bewohnerparkplätze sind in der unterirdischen Einstellhalle zu platzieren.

² Die Besucherparkplätze können bei der ausgewiesenen Parkplatzsignatur gemäss Situationsplan oberirdisch angeordnet werden. Von den Besucherparkplätzen ist mindestens ein Parkplatz behindertengerecht auszugestalten.

³ Die Zweiradabstellplätze sind mit einer Lademöglichkeit für Elektrofahrräder auszustatten. Jeder fünfte Auto-Parkplatz ist mit Leerrohren zur Nachrüstungsmöglichkeit einer Ladestation für Elektrofahrzeuge auszustatten.

§ 15 *Fusswegerschliessung*

¹ Das interne Fusswegnetz ist feinmaschig auszugestalten. Das Fusswegnetz ist möglichst an den im Situationsplan bezeichneten Stellen an das umgebende Wegenetz anzubinden.

Umwelt

§ 16 *Energie*

¹ Bei den Neubauten ist mindestens der MINERGIE®-A Standard einzuhalten. Andere Gesamtlösungen, welche bezüglich Gesamtenergieverbrauch und Umweltbelastung mindestens gleichwertige Ziele im Sinne einer Gesamtbilanz erreichen, sind zulässig. Ein Label muss hierbei nicht nachgewiesen werden.

² Durch bauliche Massnahmen ist der Energieverbrauch zu reduzieren. Der Energiebedarf ist mit einem möglichst hohen Anteil erneuerbarer Energie zu decken.

§ 17 *Entsorgung*

¹ Die Infrastrukturanlage für die Entsorgung von Abfällen ist an den im Situationsplan angegebenen Standort gedeckt zu erstellen.

Etap pierung und Qualitätssicherung

§ 18 *Etap pierung und Qualitätssicherung*

¹ Die Überbauung des Gestaltungsplanareals hat in einer Etappe zu erfolgen.

² Der Gemeinderat Widen kann zur Sicherung der Zielsetzung des Gestaltungsplans ein Fachgutachten einer unabhängigen Fachperson auf Kosten der Bauherrschaft einholen. Die Fachperson wird nach Anhörung des Gesuchstellers durch die Gemeinde Widen bestimmt.

Schlussbestimmungen

§ 19 *Inkrafttreten, Änderungen*

¹ Der Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplans.

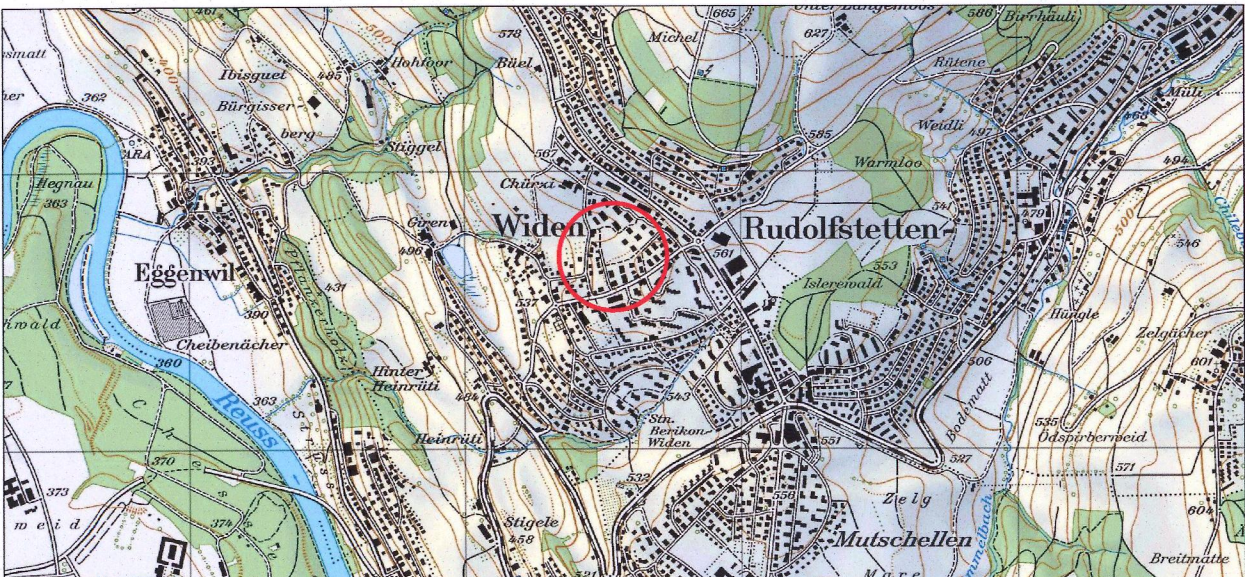
Gestaltungsplan "Kelleräcker"

gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1:500

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:
Sondernutzungsvorschriften

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Reproduziert mit Bewilligung von swisstopo (JA130142)

Mitwirkung vom: 21. August 2015 bis: 22. September 2015
Vorprüfungsbericht vom: 30. März 2016
Öffentliche Auflage vom: 25. April 2016 bis: 24. Mai 2016

Beschlossen vom Gemeinderat am: 6. Juni 2016
Der Gemeindevorsteher: T. Müller



Genehmigung: Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 29. August 2016

Der Generalsekretär:

Bauherrschaft: eas free concept ag
Richtprojekt: Martin Dönni GmbH Dipl. Architekt FH/HTL, Cham
arcoplan, Stefan Zantop, Landschaftsarchitekt FH BSLA, Ennetbaden

F:\daten\MM115-027-0011_PLAENE\CAD\BEADAT\GP_Widen_160412.dwg vwx

Proj.Nr 14-15-027-00
Datum 13.7.2015
Rev. Datum 12.4.2016
Gez./Gepr. sah / bgl
Format 841 x 594 mm

metron

Stahrain 2 5201 Brugg info@metron.ch T +41 56 460 91 11
Postfach Schweiz www.metron.ch F +41 56 460 91 00

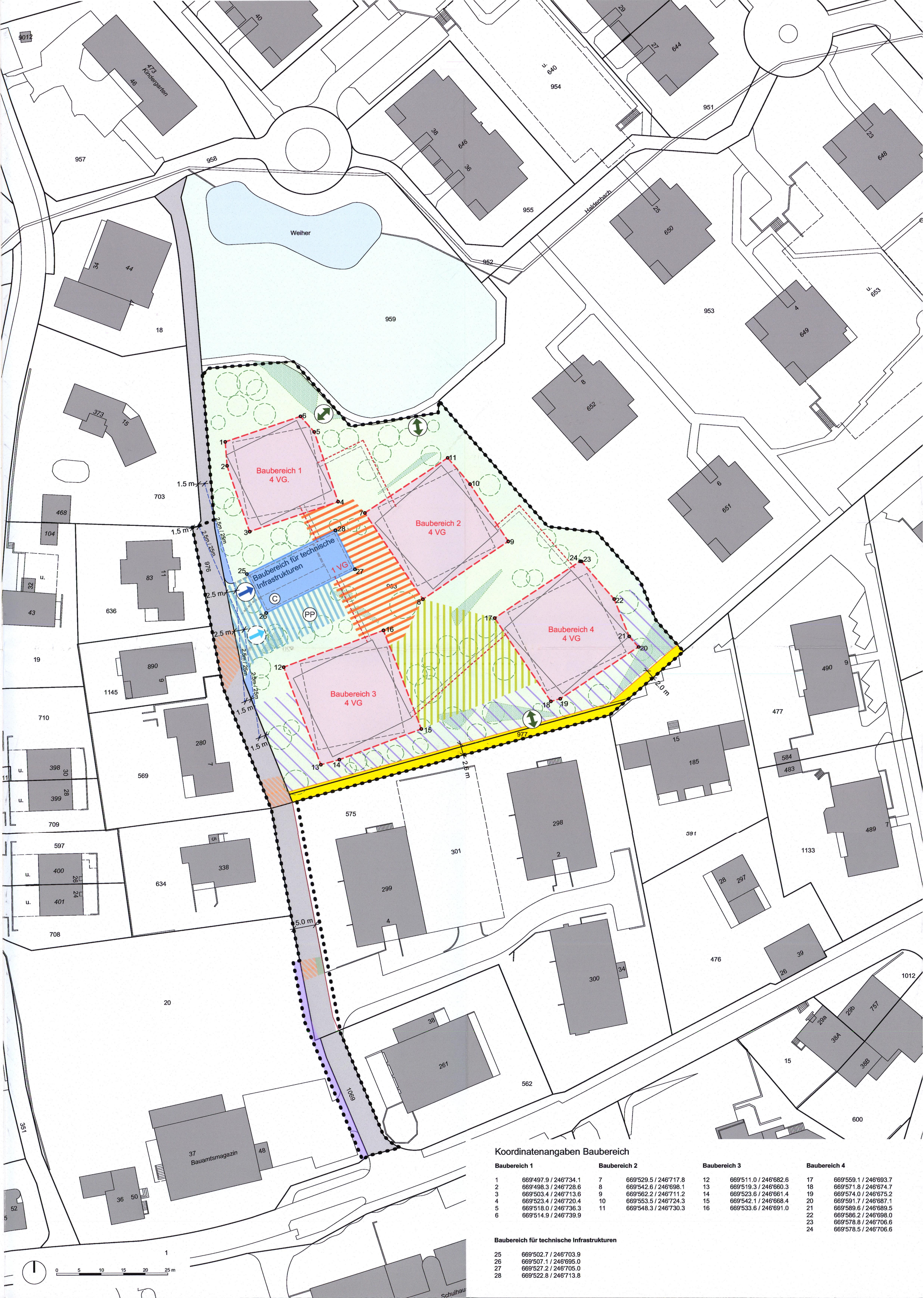
Legende

Genehmigungsinhalt

- Perimeter
- Baubereich für Hochbauten
- Baubereich für technische Infrastrukturen
- Baubereich für unterirdische Bauten
- zulässige Vollgeschosse
- Bereich der Terrainveränderung
- Freifläche
- platzartiger Aufenthalts- und Begegnungsbereich
- parkartiger Aufenthalts- und Begegnungsbereich
- Hauptzugangsbereich Erschliessung
- Bereich für die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle (Lage schematisch)
- Bereich für die Ein- und Ausfahrt der oberirdischen Parkplätze (Lage schematisch)
- Besucherparkplätze (Lage schematisch)
- Strassenbaulinie gemäss § 132 BauG
- Wegbaulinie gemäss § 132 BauG
- Sichtzone mit Beobachtungsdistanz und Knotensichtweite
- Fusswegerschliessung (Lage schematisch)
- Entsorgung (Lage schematisch)

Orientierungsinhalt

- Spielfläche / Weiher
- bestehende Strasse (Gemeindestrasse)
- bestehende Bauten
- öffentlicher Fuss- und Radweg
- Trottoir resp. Gehbereich
- Belagsdifferenzierung (z.B. Pflasterung oder Markierung)
- Grünfläche
- Richtprojekt
- Bäume
- Hecken



Koordinatangaben Baubereich

Baubereich 1	Baubereich 2	Baubereich 3	Baubereich 4
1 669'497.9 / 246'734.1	7 669'529.5 / 246'717.8	12 669'511.0 / 246'682.6	17 669'559.1 / 246'693.7
2 669'498.3 / 246'728.6	8 669'542.6 / 246'698.1	13 669'519.3 / 246'680.3	18 669'571.8 / 246'674.7
3 669'503.4 / 246'713.6	9 669'562.2 / 246'711.2	14 669'523.6 / 246'661.4	19 669'574.0 / 246'675.2
4 669'523.4 / 246'720.4	10 669'563.5 / 246'724.3	15 669'542.1 / 246'688.4	20 669'591.7 / 246'687.1
5 669'518.0 / 246'736.3	11 669'548.3 / 246'730.3	16 669'533.6 / 246'691.0	21 669'589.6 / 246'689.5
6 669'514.9 / 246'739.9			22 669'586.2 / 246'698.0
			23 669'578.8 / 246'706.6
			24 669'576.5 / 246'706.6

Baubereich für technische Infrastrukturen

25 669'502.7 / 246'703.9
26 669'507.1 / 246'695.0
27 669'527.2 / 246'705.0
28 669'522.8 / 246'713.8