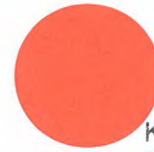


# Gestaltungsplan „Talackerstrasse“ Sondernutzungsvorschriften

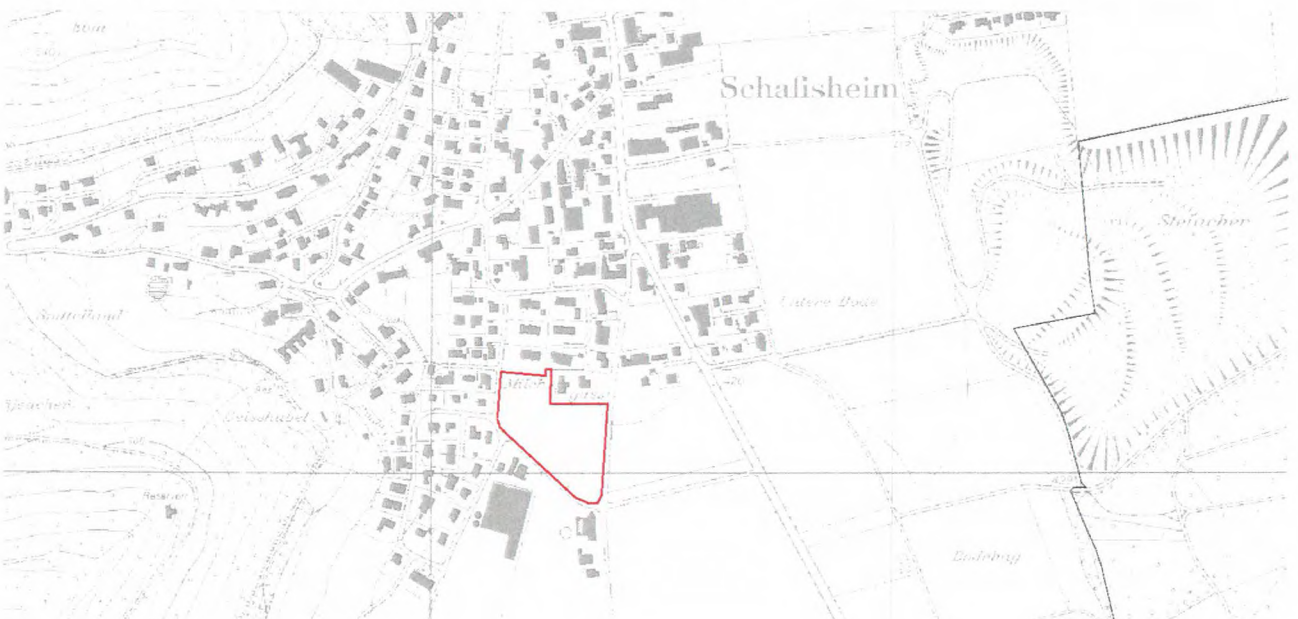
gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Plan 1:500 (verbindlich)
- Planungsbericht (orientierend)
- Richtprojekt (orientierend)
- Fachgutachten Hochwasserschutz der Eberhard & Partner AG vom 7. Juni 2013 (orientierend)
- Stellungnahme gemäss § 8 Abs. 3 BauV (orientierend)



Kanton Aargau  
Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Abteilung Raumentwicklung



Übersichtsplan (ohne Mst.)

|                                 |                         |
|---------------------------------|-------------------------|
| Mitwirkung vom:                 | 28.09.2013 – 28.10.2013 |
| Vorprüfungsbericht vom:         | 22.03.2016              |
| Mitwirkungsbericht vom:         | 27.04.2016              |
| Öffentliche Auflage vom:        | 30.04.2016 – 30.05.2016 |
| Beschlossen vom Gemeinderat am: | 29.08.2016              |
| Gemeindeammann:                 | Gemeindeschreiber:      |

Genehmigung durch das Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Aarau, den 17. November 2016

Der Generalsekretär:

# Inhaltsverzeichnis

## **1. Allgemeine Bestimmungen**

- § 1 Zweck
- § 2 Bestandteile
- § 3 Geltungsbereich
- § 4 Verhältnis zur Grundordnung

## **2. Nutzung und ortsbauliche Gestaltung**

- § 5 Baufelder, Perimeter UG
- § 6 Anzahl der Gebäude, Anzahl der Wohnungen
- § 7 Durchlässigkeitszone
- § 8 Anzahl Hauptnutzgeschosse / Gebäudehöhe / Abgrabungen
- § 9 Ausnützung
- § 10 Dächer
- § 11 Trafostation

## **3. Freiraum, Aussenraumgestaltung, Bepflanzung**

- § 12 Grünflächen
- § 13 Spielflächen, Gemeinschaftsraum
- § 14 Baumpflanzungen
- § 15 Bachbett Bettetalbach

## **4. Erschliessung, Parkierung**

- § 16 Strassenausbau
- § 17 Motorfahrzeugerschliessung
- § 18 Motorfahrzeugparkierung
- § 19 Fussgängererschliessung
- § 20 Fahrradabstellplätze

## **5. Umweltschutz**

- § 21 Energieeffizientes Bauen
- § 22 Hochwasserschutz
- § 23 Ökologische Ausgleichsflächen
- § 24 Begrünte Flachdächer

## **6. Qualitätssicherung**

- § 25 Bau- und Gestaltungsqualität
- § 26 Gestaltung der Umgebung
- § 27 Fachgutachten, Fachbeirat
- § 28 Geringfügige Abweichung

## **7. Schlussbestimmungen**

- § 29 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung

## **1. Allgemeine Bestimmungen**

### **§ 1**

Zweck

Der Gestaltungsplan „Talackerstrasse“ bezweckt eine dichte, gut ins Quartier eingepasste Überbauung. Mit drei bis fünf langgezogenen Haupt-Baukörpern (im Wesentlichen ohne Kleinbauten) und einem grosszügigen, parkähnlichen Aussenraum soll eine hohe Wohnqualität erreicht werden.

### **§ 2**

Bestandteile

<sup>1</sup> Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Plan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

<sup>2</sup> Erläuternde Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht
- Stellungnahme gemäss § 8 Abs. 3 BauV

### **§ 3**

Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan 1:500 festgelegten Perimeter.

### **§ 4**

Verhältnis zur Grundordnung

<sup>1</sup> Soweit mit dem Situationsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Schafisheim (BNO), insbesondere die Vorschriften der Zone WG 2.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes.

## **2. Nutzung und ortsbauliche Baugestaltung**

### **§ 5**

Baufelder

<sup>1</sup> Die Hochbauten – mit Ausnahme des Gemeinschaftsraums gemäss § 14 Abs. 2 SNV und von Velounterständen gemäss § 21 SNV – sind innerhalb der im Plan ausgeschiedenen Baufelder A, B und C zu platzieren. Die Begrenzungen der Baufelder gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände.

Perimeter UG

<sup>2</sup> Tiefbauten dürfen nur innerhalb der UG Perimeterlinie erstellt werden. Im Bereich der ausgeschiedenen Grünfläche mit Gemeinschaftsraum sollen Hochstammbäume gepflanzt werden können.

## § 6

Anzahl der Gebäude

<sup>1</sup> In den Baufeldern A und B sind je zwei Baukörper zulässig. Dabei ist ein minimaler Gebäudeabstand von 5 m einzuhalten, sofern keine wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Gründe entgegenstehen. In Baufeld C ist nur ein Baukörper zulässig.

Anzahl der Wohnungen

<sup>2</sup> Es sind in allen Baufeldern Bauten mit mehr als vier resp. sechs Wohnungen zulässig.

## § 7

Durchlässigkeitszone

Der Plan scheidet in Baufeld B einen Bereich für eine Durchlässigkeitszone aus. Die Durchlässigkeit kann durch eine offene Passage mit einer minimalen Breite von 5 m und einer beliebigen Höhe oder durch vollständig getrennte Baukörper gemäss § 7 SNV ausgebildet werden.

## § 8

Anzahl Hauptnutzgeschosse /  
Gebäudehöhe / Abgrabungen

<sup>1</sup> Innerhalb der Baufelder sind Bauten zu erstellen, welche über drei Hauptnutzgeschosse mit zusätzlichem Attikageschoss verfügen.

<sup>2</sup> Die maximale Gebäudehöhe beträgt 11,2 m.

<sup>3</sup> Das zusätzliche Attikageschoss darf die Höhe von maximal 3,2 m (gemessen ab fertigem Boden Attikageschoss innerhalb des Dämmperimeters) nicht überschreiten.

<sup>4</sup> Abgrabungen bei Gebäuden sind pro Gebäudeseite höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge zulässig.

## § 9

Ausnützung

Der Perimeter darf mit maximal 7'200 m<sup>2</sup> anrechenbarer Bruttogeschossfläche überbaut werden; zwingend zu realisieren sind minimal 5'755 m<sup>2</sup>. Davon werden den Baufeldern folgende Maximal- und Minimalkontingente zugeteilt:

| Baufeld | %  | maximale BGF         | minimale BGF         |
|---------|----|----------------------|----------------------|
| A       | 42 | 3'095 m <sup>2</sup> | 2'475 m <sup>2</sup> |
| B       | 38 | 2'665 m <sup>2</sup> | 2'130 m <sup>2</sup> |
| C       | 20 | 1'440 m <sup>2</sup> | 1'150 m <sup>2</sup> |

## § 10

Dächer

Es sind nur Flachdächer oder maximal bis 15° geneigte Pultdächer zulässig.

## § 11

Trafostation

Im Bereich „Erschliessung für Tiefgarage und Besucher-Parkfelder“ muss eine neue Trafostation untergebracht werden. Sie kann in diesem Bereich auch unterirdisch angelegt werden.

### 3. Freiraum, Aussenraumgestaltung, Bepflanzung

#### § 12

Grünflächen

<sup>1</sup> Innerhalb der im Plan ausgeschiedenen Grünflächen sowie der nicht von Hochbauten in Anspruch genommenen Teile der Baufelder sind private und gemeinsam nutzbare Spiel- und Aufenthaltsbereiche anzulegen. Bekieste Fusswege, Sitzbänke, Spielgeräte und Bepflanzungen sowie Fahrradabstellplätze sind zulässig und einheitlich zu gestalten.

<sup>2</sup> Mauern – mit Ausnahme von Stützmauern bei Niveaudifferenzen – und Sichtschutzwände sind nicht zulässig. Die den Erdgeschosswohnungen zugeordneten Aussenflächen können durch geschlossene Hecken (z.B. Rotbuchen etc.) eingefasst werden. Die Grünflächen sind naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Wildhecken zu wählen. Maximal 10 % der Grünflächen dürfen versiegelt werden.

<sup>3</sup> Zwischen dem Baufeld A und der alten Seonerstrasse sind keine Kleinbauten, Spielgeräte, Mauern, Zäune oder Fahrradabstellplätze zulässig.

#### § 13

Spielflächen

<sup>1</sup> Innerhalb der im Plan ausgeschiedenen Grünflächen sind gemeinschaftlich nutzbare Spiel- und Begegnungsbereiche für verschiedene Altersgruppen zu gestalten.

Gemeinschaftsraum

<sup>2</sup> Innerhalb der im Plan dafür ausgeschiedenen Fläche ist ein Gemeinschaftsraum mit maximaler Gebäudehöhe von 3.50 m zu realisieren.

#### § 14

Baumpflanzungen

In den im Plan in ungefährrer Lage ausgeschiedenen Bereichen für Baumpflanzungen sind geschlossene Reihen und/oder Gruppen von hochstämmigen, optisch und räumlich wirksamen und einheimischen, standortgerechten Bäumen (beispielsweise Hainbuchen, Linden, Hochstamm-Obstbäume) zu pflanzen.

#### § 15

Bachbett Bettetalbach

<sup>1</sup> Die Gewässerparzelle des Bettetalbachs ist zu Lasten der westseitig angrenzenden Parzelle (derzeit Nr. 1173) auf eine Breite von 3m zu verbreitern.

<sup>2</sup> Die Gewässerparzelle ist dem Staat entschädigungslos abzutreten.

<sup>3</sup> Die Ausgestaltung des Bachbetts muss im Baugesuch detailliert aufgezeigt werden. Der Bachgraben soll renaturiert werden. Er ist funktional in die Umgebungsgestaltung der angrenzenden Überbauung einzubeziehen. Der Tatsache, dass der Bach nicht immer Wasser führt, ist angemessen Rechnung zu tragen.

#### **4. Erschliessung, Parkierung**

##### **§16**

Strassenausbau

Mit dem Erstellen der Überbauung ist gleichzeitig der Bettetalbach aus der Strassenparzelle zu entfernen und in die dafür vorgesehene Bachparzelle zu verlegen. Die Alte Seonerstrasse ist auf ihre ganze Strassenbreite auszubauen.

##### **§ 17**

Motorfahrzeugerschliessung

Die Überbauung wird für den Motorfahrzeugverkehr ausschliesslich ab Talackerstrasse erschlossen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist nur innerhalb des dafür im Plan ausgeschiedenen Bereichs zulässig.

##### **§ 18**

Motorfahrzeugparkierung

<sup>1</sup> Die erforderlichen Parkfelder sind ausschliesslich unterirdisch in der Tiefgarage zu erstellen.

<sup>2</sup> Oberirdische Besucherparkfelder (inkl. Warenumschlag) sind nur in den im Plan dafür ausgeschiedenen Bereichen zulässig. Sie sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen.

##### **§ 19**

Fussgängererschliessung

<sup>1</sup> Die genaue Führung der arealinternen Fusswege ist im Baubewilligungsverfahren zu bestimmen.

<sup>2</sup> Der mögliche Fussweg entlang des Bettetalbachs darf nicht asphaltiert werden.

<sup>3</sup> Die Wege sind im sinnvollen Einklang mit dem Baufortschritt der Hochbauten zu erstellen.

##### **§ 20**

Fahrradabstellplätze

Die erforderlichen Fahrradabstellplätze sind – gebäudeintern oder -extern – soweit möglich gedeckt in der Nähe der Hauseingänge zu erstellen.

#### **5. Umweltschutz**

##### **§ 21**

Energieeffizientes Bauen

Bezüglich Nachhaltigkeit sind analog die Anforderungen für Arealüberbauungen gemäss übergeordnetem Recht zu erfüllen. Es gilt die jeweils gültige BauV.

##### **§ 22**

Hochwasserschutz

<sup>1</sup> Der gemäss Fachgutachten Hochwasserschutz vom 7. Juni 2013 aufgezeigten Gefährdung (Fliesstiefen, maximaler Hochwasserstand, flächenmässige Ausdehnung) ist Rechnung zu tragen. Entsprechende Schutzmassnahmen sind im Baugesuchverfahren nachzuweisen. Sie dürfen Nachbarliegenschaften nicht beeinträchtigen.

<sup>2</sup> Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte, sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

<sup>3</sup> Die zulässige Gebäudehöhe gemäss § 9 Abs. 2 darf um maximal 0,2 m überschritten werden, soweit dies nachgewiesenermassen aus Gründen des Hochwasserschutzes notwendig ist.

#### § 23

Ökologische Ausgleichsflächen

Mindestens 10 % der Arealfläche muss den Anforderungen des ökologischen Ausgleichs genügen.

#### § 24

Begrünte Flachdächer

Soweit Flachdächer nicht als nutzbare Terrassenflächen ausgebildet werden, oder mit Solaranlagen belegt sind, sind sie nach einschlägigen Richtlinien (bspw. der Schweizerischen Fachstelle Gebäudebegrünung SFG) auszuführen.

### 6. Qualitätssicherung

#### § 25

Bau- und Gestaltungsqualität

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen.

<sup>2</sup> Werden die Baufelder A und/oder B mit einem durchgehenden Baukörper überbaut, so ist deren Länge durch entsprechende Gliederung (Vor- und Rücksprünge der Fassaden, Platzierung der Attikageschosse, Stellung und Proportionierung der Erschliessungsanlagen [Treppenhäuser, Lifte]) optisch zu brechen.

<sup>3</sup> Beurteilungskriterien sind im Wesentlichen:

- Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum
- Wirkung im Strassenraum
- Proportionen von Bauvolumen und Gebäudeteilen
- Gliederung der Fassaden und der Dachflächen
- Wirkung der Materialien und der Farben
- Terrain- und Umgebungsgestaltung

#### § 26

Gestaltung der Umgebung

Zusammen mit dem 1. Baugesuch ist ein Umgebungsplan für den gesamten Perimeter, welcher von einem Fachspezialisten zu erstellen ist, einzureichen.

## § 27

Fachgutachten

<sup>1</sup> Der Gemeinderat beauftragt – nach Anhörung der Bauherrschaft und auf deren Kosten – im Baubewilligungsverfahren eine unabhängige Fachperson mit der Ausarbeitung eines Fachgutachtens. Dieses hat darüber Auskunft zu geben, ob die qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans erreicht und eingehalten werden und ob die Freiräume die geforderten Qualitäten aufweisen.

Fachbeirat

<sup>2</sup> Ein vom Gemeinderat gewählter Fachbeirat, bestehend aus mind. zwei unabhängigen Fachleuten (Architekt/Städteplaner, Landschaftsplaner) sowie Vertretern der Gemeinde (vorzugsweise ein Gemeinderatsmitglied und der Bauverwalter), begleitet die Entwicklung des Projekts. Dadurch anfallende Kosten gehen zu Lasten des Baugesuchstellers.

## § 28

Abweichung

Geringfügige Abweichungen gegenüber den Festlegungen des Gestaltungsplanes sind möglich, wenn dadurch der Zweck und die ortsbauliche Qualität gewahrt bleiben und eine bessere Gesamtlösung erreicht wird. Zusätzlich dürfen die nachbarlichen Interessen nicht tangiert werden.

## 7. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Änderung und Aufhebung

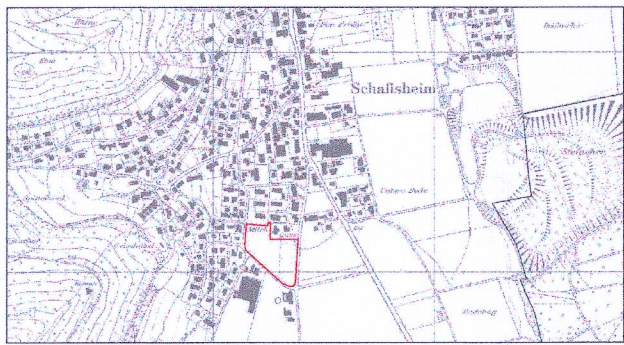
<sup>2</sup> Die Änderung oder die Aufhebung erfordern das gleiche Verfahren wie der Erlass.

Gestaltungsplan "Talackerstrasse"

gemäss § 21 BauG

Plan 1:500

Weitere Bestandteile des Sondernutzungsplans:  
- Sondernutzungsvorschriften (verbindlich)  
- Planungsbericht (orientierend)  
- Stellungnahme gemäss § 8 Abs. 3 Bau V (orientierend)



Kanton Aargau  
Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Abteilung Raumentwicklung

Mitwirkungsbericht vom: 27.04.2016  
Vorprüfungsbericht vom: 22.03.2016  
Öffentliche Auflage vom: 30.04.2016 - 30.05.2016  
Beschlissen vom Gemeinderat am: 29.08.2016

Der Gemeindeammann: Der Gemeindegemeinderat:

Kantonale Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Aarau, den 17. November 2016

Der Generalsekretär:

Planer: Ruedi Baumann, Jolanda Hofmann, Baumann Waser Partner AG, Lenzburg

Juristische Mitwirkung: Dr. Peter Gysi, Schärer Rechtsanwälte, Aarau

Legende

Genehmigungsinhalte:

- Perimeter
- Perimeter UG
- Baufeld (A, B, C)
- Durchlässigkeitzone
- Grünfläche
- Grünfläche mit Gemeinschaftsraum (genaue Lage und Abgrenzung im Baubewilligungsverfahren)
- Bereich für Baumpflanzung (Lage ungefähr)
- Bereich für Sträucher und Hecken (Lage ungefähr)
- Erschliessung für Tiefgarage und Besucher-Parkfelder
- Besucher-Parkfelder
- mögliche Fusswege arealintern (genaue Führung im Baubewilligungsverfahren)
- Bachbett Bettetalbach: bestehend (Parzelle 1174)
- Bachbett Bettetalbach: erweitert (Enteignungstitel gem. § 132 Abs. 1 BauG)

Orientierungsinhalte:

- Bestehende Gebäude
- Bach offen
- Bach eingedolt
- Geländeneiveau (mit Massangaben)

