



Teilrevision Gestaltungsplan "Breiti"

Sondernutzungsvorschriften

(gemäss § 21 BauG)

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500 (verbindlich)
- Planungsbericht (orientierend)
- Konzept Frei- und Aussenraumgestaltung (orientierend)
- Erschliessungskonzept (orientierend)



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Kartenausschnitt

Mitwirkungsbericht vom : _____

Vorprüfungsbericht vom : 23.03.2016

Oeffentliche Auflage vom : 6.05.2016 bis : 6.06.2016

Beschlossen vom Gemeinderat am : 27.06.2016

Der Gemeindeammann : _____

Der Gemeindegemeinderat : _____

Genehmigung :

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 16. November 2016

Der Generalsekretär: _____

02.06.2014
30.10.2015
10.03.2016
21.04.2016

BESTEHEND

[rechtskräftig]

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften bezweckt die architektonisch gute, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abgestimmte Bebauung und die verkehrstechnische Erschliessung des Planungsgebietes „Breiti“ mit Haupt- und Nebenerschliessung, oberirdischer (Not-) Zufahrt mit unterirdischen Parkieranlagen sowie die Parkplätze für Besucher.

§ 2

Bestandteile des Gestaltungsplans

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

² Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplanes

- Planungsbericht

§ 3

Perimeter

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes umfasst die im Plan bezeichnete Perimeterfläche.

NEU

[Genehmigungsinhalt]

§ 2

Bestandteile des Gestaltungsplans

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:

- Situationsplan 1:500 (inklusive Teiländerung vom 27. Juni 2016)
- Sondernutzungsvorschriften (inklusive Teiländerung vom 27. Juni 2016)

² Erläuternde Grundlage des Gestaltungsplanes ist der Planungsbericht

BESTEHEND

[rechtskräftig]

§ 4

*Verhältnis zur
Grundordnung*

¹ Soweit mit dem Situationsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Künten, insbesondere die Vorschriften der Bauzone Wohn- und Gewerbezone 3; WG 3/65 (u. a. §§ 8 und 12 BNO).

² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

§ 5

*Baufelder AZ
Klein-Anbauten*

¹ Die im Gestaltungsplan durch Baulinien ausgeschiedenen „Baufelder Hauptbauten“ sind für Wohnbauten und für mässig störendes Gewerbe bestimmt.

² Die „Baufelder Hauptbauten“ bezeichnen die maximale Ausdehnung von Hauptbauten. Die Begrenzungen der Baufelder gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände. Der grosse Grenzabstand ist aufgehoben.

³ Für die Wohnbauten des Gestaltungsplanes „Breiti“ beträgt die Ausnützungsziffer maximal $AZ = 0.80$.

NEU

[Genehmigungsinhalt]

§ 5

*Baufelder AZ
Klein-Anbauten*

¹ Die im Gestaltungsplan durch Baulinien ausgeschiedenen „Baufelder Hauptbauten“ sind für Wohnbauten und für mässig störendes Gewerbe bestimmt.

² Die „Baufelder Hauptbauten“ bezeichnen die maximale Ausdehnung von Hauptbauten. Die Begrenzungen der Baufelder gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände. Der grosse Grenzabstand ist aufgehoben.

³ Für die Wohnbauten des Gestaltungsplanes „Breiti“ werden pro Baufeld Geschossflächen (GF) als Kontingente festgelegt. Als anrechenbare Geschossflächen gilt die Definition nach § 32 Abs. 2 BauV. Die Dach- und Untergeschosse werden bei der Berechnung für die Flächenkontingente nicht berücksichtigt (§ 34 Abs. 1 BNO). Der Ausnützungszuschlag für nicht beheizte Zwischenklimazonen gemäss

BESTEHEND

[rechtskräftig]

Gestaltung

⁴ Klein-/ Anbauten können unter Einhaltung der im übergeordneten Recht definierten Vorschriften im ganzen Gestaltungsplanperimeter innerhalb und ausserhalb der ausgeschiedenen Baufelder erstellt werden.

§ 6

¹Es ist eine optimierte Baumassenverteilung zur Umgebung und zur offenen Landschaft zu gewährleisten.

² Die Gebäude sind in Gestaltung und Materialisierung in einheitlicher Architektursprache und nach ganzheitlichem Farbkonzept auszuführen.

³Die Vorschriften über die Wohn-/Gewerbezone 3 werden wie folgt ergänzt:

Stellung der Bauten: (Firstrichtung) Die Bauten sind mit Firstrichtung senkrecht zur Längsausdehnung der Parzelle anzuordnen.

Grösse der Bauten: Breite (Quer zum First) max.16.0 m
Länge max.40.0 m

Höhe der Bauten: Firsthöhe max.14.0 m
Gebäudehöhe max.11.0 m

Form, Staffelung, Gliederung: Einfache, rechteckige Kuben unter einheitlicher Firstrichtung

NEU

[Genehmigungsinhalt]

§ 34 Abs. 2 BNO ist gestattet.

⁴ Klein-/ Anbauten können unter Einhaltung der im übergeordneten Recht definierten Vorschriften im ganzen Gestaltungsplanperimeter innerhalb und ausserhalb der ausgeschiedenen Baufelder erstellt werden.

§ 6

Massvorschriften ¹Es ist eine optimierte Baumassenverteilung zur Umgebung und zur offenen Landschaft zu gewährleisten.

²Die Vorschriften über die Wohn-/Gewerbezone 3 werden wie folgt ergänzt:

Höhe der Bauten:	Firsthöhe	max.14.75 m
	Gebäudehöhe	max.11.50 m

§ 6a

Gestaltung

¹Die Gebäude sind in Gestaltung und Materialisierung in ganzheitlichen Material- und Farbkonzept auszuführen.

Stellung der Bauten: (Firstrichtung) Die Bauten sind mit Firstrichtung senkrecht zur Längsausdehnung der Parzelle anzuordnen.

Form, Staffelung, Gliederung: Einfache, rechteckige Kuben unter einheitlicher Firstrichtung

BESTEHEND

[rechtskräftig]

Dachform:	Mansardendachform, Neigung untere Dachebene max. 45°, Neigung Richtwert 35°- 45° (Hauptbauten), einzelne einfache Aufbauten.
Vorbauten:	Vorbauten (Balkone, Wintergärten und Zwischenklimazonen) sind so zu gestalten, dass eine vom Hauptbaukörper abweichende schlanke Gestaltung entsteht.
Material:	Einheitliches Materialkonzept Tonziegel in ortsüblichen Farben (z.B. braun, rotbraun, rot).

§ 7

Frei- und Aussenraumgestaltung ¹Wichtige Elemente der Frei- und Aussenraumgestaltung sind die oberirdische Freihaltung des Gestaltungsplanperimeters von arealinternen Strassenflächen.

²Die Frei- und Aussenraumgestaltung mit Grünflächen, Bepflanzung, kombiniert nutzbaren Flächen für Freizeit und Erholung inkl. geschlossener und gedeckter Gemeinschaftsraum ist Gegenstand des Gesamtkonzepts Frei- und Aussenraumgestaltung (siehe Anhang I).

Die Frei-/ Aussenraumgestaltung umfasst die folgenden Bereiche:

- Treffpunkt „Breiti“ für Freizeit und Erholung sowie geschlossener und gedeckter Gemeinschaftsraum.

NEU

[Genehmigungsinhalt]

Dachform:	Mansardendachform, Neigung untere Dachebene max. 45°, Neigung Richtwert 35°- 45° (Hauptbauten), einzelne einfache Aufbauten.
Vorbauten:	Vorbauten (Balkone, Wintergärten und Zwischenklimazonen) sind so zu gestalten, dass eine vom Hauptbaukörper abweichende schlanke Gestaltung entsteht.
Material:	Einheitliches Materialkonzept Tonziegel in ortsüblichen Farben (z.B. braun, rotbraun, rot).

§ 7

Frei- und Aussenraumgestaltung ¹Wichtige Elemente der Frei- und Aussenraumgestaltung sind die oberirdische Freihaltung des Gestaltungsplanperimeters von arealinternen Strassenflächen.

²Die Frei- und Aussenraumgestaltung mit Grünflächen, Bepflanzung, kombiniert nutzbaren Flächen für Freizeit und Erholung inkl. geschlossener und gedeckter Gemeinschaftsraum ist Gegenstand des **Konzepts** Frei- und Aussenraumgestaltung (siehe Anhang I).

Die Frei-/ Aussenraumgestaltung (**Leitidee**) umfasst die folgenden **Elemente**:

- Raumöffentlichkeit
- Bepflanzung und Begrünung

BESTEHEND

[rechtskräftig]

- Kombiniert nutzbare Fläche (Spiel/Freizeit und weitere Bedürfnisse).

³Das Terrain darf nicht unnötig verändert werden. Geringfügige Niveauunterschiede sind möglichst als bepflanzte Böschung auszubilden. Der Übergang von der Bauzone zum Kulturland ist sorgfältig zu gestalten und mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (§ 53 Abs. 3 BNO).

⁴ Die Frei- und Aussenraumgestaltung ist Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch, gestützt auf das Konzept (Anhang I) auszuweisen.

§ 8

Erschliessung

Die verkehrstechnische Erschliessung erfolgt ab der Wegparzelle Nr. 116 „Breiti“ mit einer direkten Zufahrt zur Unterflurgarage. Diese wird mit einer Verbreiterung um 1.0 m (westlicher Strassenrand) auf eine Ausbaubreite von ca. 4.50 m erweitert. Die genaue Lage ist Bestandteil des Bauprojektes.

NEU

[Genehmigungsinhalt]

- Spiel / Aufenthalt
- Beläge

³Das Terrain darf nicht unnötig verändert werden. Geringfügige Niveauunterschiede sind möglichst als bepflanzte Böschung auszubilden. Der Übergang von der Bauzone zum Kulturland ist sorgfältig zu gestalten und mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (§ 53 Abs. 3 BNO).

⁴ Das Konzept der Frei- und Aussenraumgestaltung (Anhang I) ist für die Ausführung verbindlich. Mit den konkreten Baugesuch ist die Frei- und Aussenraumgestaltung verbindlich zu planen und mit der Realisierung auszuführen

§ 8

Erschliessung unterirdisch

¹Die verkehrstechnische Erschliessung erfolgt ab der Hauptstrasse K 271 mit einer direkten Zu- und Wegfahrt zur Unterflurgarage (Direktanschluss).

Parallelerschliessung Parz. 93

²Die ergänzende oberirdische Parallelerschliessung der Parzelle 93 wird mit dem Direktanschluss ab der Hauptstrasse K 271 sichergestellt. Die genaue Lage ist Bestandteil des Bauprojektes.

Portalbereich Rampe UN-Garage

³Die Rampe der Zufahrt zur Unterflurgarage wird in einem Teilbereich als Überdachung gestaltet. Der Portalbereich ist schallabsorbierend auszukleiden. Die Schallabsorptionsgruppe A2 gemäss EN 1793-1; 1997 SN 640571-1 ist mindestens einzuhalten (§30 Abs. 3 lit. a. EG UWR):

BESTEHEND

[rechtskräftig]

§ 9

*Unterirdische
Abstellplätze
Tiefgarage*¹Die erforderlichen Abstellplätze sind unterirdisch innerhalb des bezeichneten Baubereichs Tiefgarage zu erstellen.*Bereich oberird-
ische Parkierung*²Die oberirdischen Besucherparkplätze sind nur für die Besucher bestimmt und diese sind dauernd freizuhalten. Die Beläge der Abstellplätze sind sickerfähig zu gestalten.**NEU**

[Genehmigungsinhalt]

⁴Die folgenden Dienstbarkeiten sind – vor dem Beschluss des Gestaltungsplanes – mittels Grundbucheintrag rechts-gültig zu regeln:

- Gemeinsamer Direktanschluss für die Parz. Nrn. 93, 94, 95 und 96 mit der Auflage der Parallelerschliessung für die Ver- und Entsorgung der Parz. Nr. 93.
- Aufhebung des bestehenden Direktanschlusses der Parz. Nr. 93 an die Hauptstrasse K 271 (LKW-Zufahrt) nach der Realisierung der Überbauung der Parzelle 93. Die Regelung bleibt unverändert für die bestehende Nutzung der Parz. 93 (vorh. Gewerbe- und Wohnbauten).
- Benutzungsrecht für die Zu- und Wegfahrt via Rampe zur Tiefgarage (unterirdische Erschliessung zG der Parz. 93)

§ 9

*Unterirdische
Abstellplätze
Tiefgarage
inkl. Besucher*¹Die erforderlichen Abstellplätze sind unterirdisch innerhalb des bezeichneten Baubereichs Tiefgarage zu erstellen. Die erforderlichen „Pflicht-Parkplätze“ für die Besucher werden im bezeichneten Bereich der Tiefgarage an-geordnet. Diese sind dauernd freizuhalten.*Bereich oberird-
ische zusätzliche
Abstellplätze*²Die zusätzlichen, oberirdischen 9 Abstellplätze werden ab der Wegparzelle Nr. 116 „Breiti“ erschlossen.

BESTEHEND

[rechtskräftig]

§ 10

Notzufahrt
Fusswegver-
bindung

¹Die Notzufahrt ist Bestandteil der oberirdischen Erschliessung und ist für die Zu- und Wegfahrt für die Feuerwehr und die Unterhaltsfahrzeuge bestimmt (Breite 3.50 m).

²Jedes Gebäude ist oberirdisch mit Fusswegen mit der Haupteerschliessung zu verbinden, inkl. durchgehende Fusswegverbindung zur Hauptstrasse und zu der Wegparzelle

Nr. 116. Die Fusswege sind mit einer minimalen Bandbreite von 1.45 – 1.55 m sowie mit versickerungsfähigem Belag zu erstellen.

³Die genaue Lage der Notzufahrt mit dem Bereich der kombiniert nutzbaren Fläche und die Fläche „Treffpunkt Breiti“ sind Bestandteile des Bauprojektes.

NEU

[Genehmigungsinhalt]

§ 10

Notzufahrt
Fusswegver-
bindung
Fahrradverkehr

¹Die Notzufahrt ist Bestandteil der oberirdischen Erschliessung und ist für die Zu- und Wegfahrt für die Feuerwehr und die Unterhaltsfahrzeuge bestimmt (Breite 3.50 m).

²Jedes Gebäude ist oberirdisch mit Fusswegen mit der Haupteerschliessung zu verbinden, z. T. direkte Hauszüge ab Gehweg Hauptstrasse K271 inkl. durchgehende Fusswegverbindung zur Hauptstrasse und zu der Wegparzelle Nr. 116. Die arealinterne Erschliessung ist begehbefahrbar und rollstuhlgängig auszubilden. Die Anforderungen an „Hindernisfreie Bauten“ (SIA-Norm 500) sind einzuhalten. Die Fusswege sind mit einer minimalen Bandbreite von 1.45 – 1.55 m sowie mit versickerungsfähigem Belag zu erstellen.

³Die genaue Lage der Notzufahrt mit dem Bereich der Kombiniert nutzbaren Fläche und die Fläche „Treffpunkt Breiti“ sind Bestandteile des Bauprojektes.

⁴Die Parallelerschliessung der Parzelle 93 steht für die Ver- und Entsorgung zur Verfügung (Kehrichtwagen, Feuerwehr, Anlieferungen, usw.).

⁵Für Velos und Mofas gelten die aktuellen Richtlinien der VSS-Norm 640 065. Kurz- und Lanzeitparkplätze sind oberirdisch, witterungsgeschützt und nahe bei den Hauseingängen zu platzieren.

BESTEHEND

[rechtskräftig]

§ 11

Energieeffizientes Bauen Für sämtliche Neubauten innerhalb des Planungsperimeters gilt als Minimalanforderung der MINERGIE – Standard inkl. Zertifizierung. Bauten mit energetisch gleichwertigen oder besseren Lösungen – aus energetischer Sicht – sind zulässig (Null- oder Plus - Energiehäuser). Die Abdeckung des Heizwärmebedarfs erfolgt durch Wärmepumpenanlagen mit Erdsonden (Sole/Wasser). Eine Grundwassernutzung für Wärmepumpen – unter Einhaltung der hydrogeologischen Kriterien – ist als Alternative zulässig.

§ 12

Lärmvorbelasteter Bereich Innerhalb des lärmvorbelasteten Bereichs entlang der Hauptstrasse sind folgende Lärmschutzmassnahmen erforderlich:

- Wohnbauten sind lärmgerecht zu konzipieren (lärmabgewandte Anordnung lärmempfindlicher Räume, weniger exponierte Zweitfenster usw.).
- Sofern die Grenzwerte (Planungswerte) nicht eingehalten werden können, ist eine Ausnahme von der Einhaltung der Planungswerte zu beantragen. Nach § 25 Abs. 2 EG UWR ist eine kantonale Zustimmung notwendig.
- Baugesuche für Wohnbauten müssen einen Lärmnachweis nach Art. 34 LSV beinhalten inklusive Angaben über Schalldämmung der Aussenbauteile (Art. 32 LSV).

NEU

[Genehmigungsinhalt]

§ 12

Lärmvorbelasteter Bereich Innerhalb des lärmvorbelasteten Bereichs entlang der Hauptstrasse sind folgende Lärmschutzmassnahmen erforderlich:

- Wohnbauten sind lärmgerecht zu konzipieren (lärmabgewandte Anordnung lärmempfindlicher Räume, weniger exponierte Zweitfenster usw.).
- Baugesuche für Wohnbauten müssen einen Lärmnachweis nach Art. 34 LSV beinhalten inklusive Angaben über Schalldämmung der Aussenbauteile (Art. 32 LSV).

BESTEHEND

[rechtskräftig]

in das Gebiet „Tälligchamer“ weitergeleitet.

³Im Baubewilligungsverfahren sind die konkreten baulichen Massnahmen betreffend die Zufahrt zur Tiefgarage und die „überbauungsinternen“ Hochwasserschutzmassnahmen definitiv mit dem Bauprojekt zu planen.

§ 16

Inkrafttretung

¹Der Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat die zuständige Kantonale Behörde in Kraft.

*Änderungen
Aufhebung*

²Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass des Sondernutzungsplanes.

NEU

[Genehmigungsinhalt]

Gemeinde Künten
Teilrevision Gestaltungsplan "Breiti"
Frei- und Aussenraumgestaltung

Situation 1 : 500
21.04.2016



Konzept Frei- und Aussenraumgestaltung
Verfasser SKK Landschaftsarchitekten AG, Wettingen

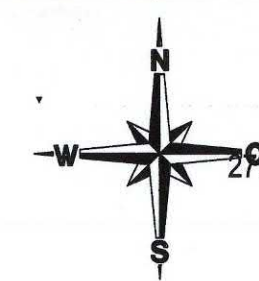
- Legende
- 408.81 Höhen Bestand
 - ✕ 409.00 Höhen Projekt
 - Asphalt
 - Chaussierung
 - TG-Kante
 - Wiese
 - Rasen
 - Extensive Dachbegrünung
 - Stauden
 - Baum Projekt (Partielle Erhöhung OK Decke über Tiefgarage)
 - Hainbuchen-Hecke

Orientierungsinhalt

Gestaltungsplan Breiti

Genehmigung Regierungsrat 22. Mai 2013

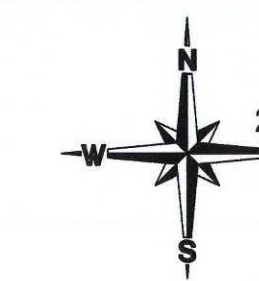
Situation 1:500



Genehmigungsinhalt

Teilrevision Gestaltungsplan "Breiti"

Situation 1:500



LEGENDE ZUM GESTALTUNGSPLAN

1. Genehmigungsinhalt

Es werden folgende farbig angelegte Elemente genehmigt:

- rot Strassenlinien (Enteignungsrecht § 132 BauG)
- rot Baulinien Tiefgarage
- blau / rot Baulinie Tiefgarage aufgehoben
- braun/orange Baufelder Hauptbauten mit max. Geschossflächen
- blau / schwarz Baufelder Hauptbauten mit max. Geschossflächen
- blau / rot Baufelder Hauptbauten aufgehoben
- hellgelb Baufelder Vorbauten (Balkon / Wintergärten / Zwischenklimazonen)
- blau / rot Baufelder Vorbauten (Balkon / Wintergärten / Zwischenklimazonen) aufgehoben
- gelb Verkehrstechnische Erschliessung mit Zu- und Wegfahrt Tiefgarage, inkl. Parallelschliessung Parz. 93 (Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt)
- hellbraun Überdachung Rampe (Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt)
- rot Zufahrt zentrale unterirdische Parkieranlage (PP Bewohner / Besucher) (Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt)
- blau / rot Zufahrt zentrale unterirdische Parkieranlage aufgehoben
- blau / rot PW - Wendeanlage / Wendepark Kehrichtabfuhr / Kommunalfahrzeuge aufgehoben
- hellblau Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A (Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt)
- blau/rot Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A aufgehoben
- schwarz / braun Ein- und Ausfahrtsbeschränkungen. Zu- und Wegfahrten nur bei den im Plan bezeichneten Anschlüssen.
- blau / rot rechtskräftige Besucherparkplätze aufgehoben
- grüngelb Besucherparkplätze (Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt)
- magenta Lärmvorbelasteter Bereich: Ausnahme von der Einhaltung der Planungswerte im Sinne von Art. 30 LSV
- blau / rot rechtskräftige Containerplätze aufgehoben
- dunkelbraun Containerplatz (Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt)
- blau / rot rechtskräftige Treffpunkt "Breiti" für Freizeit und Erholung sowie geschlossener / gedeckter Gemeinschaftsraum aufgehoben
- dunkelgrün gestreift / violett gestreift Treffpunkt "Breiti" für Freizeit und Erholung sowie geschlossener / gedeckter Gemeinschaftsraum (Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt)
- Perimeter des Gestaltungsplanes

2. Orientierungsinhalt

- NameRR 22.05.2013 blau rechtskräftige Strassenlinien mit Genehmigungsdatum
- NameRR 21.05.2013 blau rechtskräftige Baulinie Tiefgarage mit Genehmigungsdatum
- NameRR 22.05.2013 blau rechtskräftige Hauptbauten mit Genehmigungsdatum
- NameRR 22.05.2013 blau rechtskräftige Baufelder Vorbauten (Balkon / Wintergärten / Zwischenklimazonen) mit Genehmigungsdatum
- NameRR 22.05.2013 blau rechtskräftige Versickerungsanlage Meteorwasser mit Genehmigungsdatum
- NameRR 22.05.2013 blau rechtskräftige Zufahrt zentrale unterirdische Parkieranlage mit Genehmigungsdatum
- NameRR 22.05.2013 blau rechtskräftige PW - Wendeanlage / Wendepark Kehrichtabfuhr / Kommunalfahrzeuge mit Genehmigungsdatum
- NameRR 22.05.2013 blau rechtskräftige Ein- und Ausfahrtsbeschränkungen mit Genehmigungsdatum
- NameRR 22.05.2013 blau rechtskräftige Besucherparkplätze mit Genehmigungsdatum
- NameRR 22.05.2013 blau rechtskräftige Lärmvorbelasteter Bereich mit Genehmigungsdatum
- NameRR 22.05.2013 blau rechtskräftige Containerplatz mit Genehmigungsdatum
- NameRR 22.05.2013 blau rechtskräftige Notzufahrt Feuerwehr, Unterhaltsfahrzeuge Breite ca. 3.5m mit Genehmigungsdatum
- NameRR 22.05.2013 blau rechtskräftige Umgebungsgestaltung mit Genehmigungsdatum
- NameRR 22.05.2013 blau rechtskräftige Kombiniert nutzbare Fläche Spiel / Freizeit und weitere Bedürfnisse mit Genehmigungsdatum
- NameRR 22.05.2013 blau rechtskräftige Treffpunkt "Breiti" für Freizeit und Erholung sowie geschlossener / gedeckter Gemeinschaftsraum mit Genehmigungsdatum
- NameRR 22.05.2013 blau rechtskräftige Fusswegverbindungen mit Genehmigungsdatum
- NameRR 22.05.2013 blau rechtskräftige Absperrposten mit Genehmigungsdatum
- NameRR 22.05.2013 blau rechtskräftige Verteilkabine elektrische Versorgung mit Genehmigungsdatum
- NameRR 22.05.2013 grau bestehende Strassen / Gehweg
- NameRR 22.05.2013 grau / blau rechtskräftige Erschliessungstrassen ES mit Genehmigungsdatum
- NameRR 22.05.2013 schwarz Zonengrenzen und Zonenbezeichnungen gemäss Zonenplan

Kanton Aargau

Gemeinde Künten

Teilrevision Gestaltungsplan "Breiti"

(gemäss § 21 BauG)

Situation 1 : 500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes: -Sondernutzungsvorschriften



Ersetzt Plan	Ueberholt durch Plan	Datum	Gez.	Gepr.	Grösse	Rev.:	Plan-Nr.:
vom Nr.	vom Nr.	02.06.2014	N.T.	Th.H.	60 / 126	21.04.2016	10/09 - 02
HAGENBUCH INGENIEURE LUZERNSTRASSE 32c 5620 BREITGARTEN T 056 448 30 10 F 056 448 30 11 E INFO@H-GMBH.CH							

Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom:

Oeffentliche Auflage vom:

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Gemeindevorstand:

Der Gemeindevorstand:

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 15. November 2016

Der Gemeindevorstand:



Gestaltungsplan "Breiti"

Sondernutzungsvorschriften

(gemäss § 21 BauG)

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500 (verbindlich)
- Planungsbericht (orientierend)



Kartenausschnitt

Mitwirkungsbericht vom :

Vorprüfungsbericht vom :

17. DEZ. 2012

Oeffentliche Auflage vom :

25. JAN. 2013

bis : 25. FEB. 2013

Beschlossen vom Gemeinderat am : 04. MRZ. 2013

04. MRZ. 2013

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindeammann: 

Der Gemeindegeschreiber

Der Gemeindeschreiber :

Genehmigung :

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 22. Mai 2013

Der Generalsekretär:

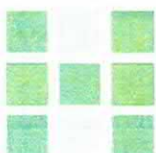
Nov. 2010

rev. Juni 2011

rev. Juli 2011

rev. April 2012

rev. Juli 2012



HAGENBUCH GmbH BAU INGENIEURE PLANER BERATER

LUZERNERSTRASSE 32a 5620 BREMGARTEN T 056 648 30 10 F 056 648 30 11 E INFO@H-GMBH.CH

Gestaltungsplan "Breiti"

Sondernutzungsvorschriften

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften bezweckt die architektonisch gute, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abgestimmte Bebauung und die verkehrstechnische Erschliessung des Planungsgebietes „Breiti“ mit Haupt- und Nebenerschliessung, oberirdischer (Not-) Zufahrt mit unterirdischer Parkieranlagen sowie die Parkplätze für Besucher.

§ 2

Bestandteile des Gestaltungsplans

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

² Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplanes

- Planungsbericht

§ 3

Perimeter

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes umfasst die im Plan bezeichnete Perimeterfläche.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit mit dem Situationsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Künten, insbesondere die Vorschriften der Bauzone Wohn- und Gewerbezone 3; WG 3/65 (u. a. §§ 8 und 12 BNO).

² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

§ 5

Baufelder AZ Klein-Anbauten

¹ Die im Gestaltungsplan durch Baulinien ausgeschiedenen „Baufelder Hauptbauten“ sind für Wohnbauten und für mässig störendes Gewerbe bestimmt.

² Die „Baufelder Hauptbauten“ bezeichnen die maximale Ausdehnung von Hauptbauten. Die Begrenzungen der Baufelder gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände. Der grosse Grenzabstand ist aufgehoben.

³ Für die Wohnbauten des Gestaltungsplanes „Breiti“ beträgt die Ausnutzungsziffer maximal AZ = 0.80.

⁴ Klein-/ Anbauten können unter Einhaltung der im übergeordneten Recht definierten Vorschriften im ganzen Gestaltungsplanperimeter innerhalb und ausserhalb der ausgeschiedenen Baufelder erstellt werden.

§ 6

Gestaltung

¹ Es ist eine optimierte Baumassenverteilung zur Umgebung und zur offenen Landschaft zu gewährleisten.

² Die Gebäude sind in Gestaltung und Materialisierung in einheitlicher Architektursprache und nach ganzheitlichem Farbkonzept auszuführen.

³ Die Vorschriften über die Wohn-/Gewerbezone 3 werden wie folgt ergänzt:

Stellung der Bauten: (Firstrichtung)	Die Bauten sind mit Firstrichtung senkrecht zur Längsausdehnung der Parzelle anzuordnen.	
Grösse der Bauten:	Breite (Quer zum First)	max. 16.0 m
	Länge	max. 40.0 m
Höhe der Bauten:	Firsthöhe	max. 14.0 m
	Gebäudehöhe	max. 11.0 m
Form, Staffelung, Gliederung:	Einfache, rechteckige Kuben unter einheitlicher Firstrichtung	
Dachform:	Mansardendachform, Neigung untere Dachebene max. 45°, Neigung Richtwert 35°- 45° (Hauptbauten), einzelne einfache Aufbauten.	
Vorbauten:	Vorbauten (Balkone, Wintergärten und Zwischenklimazonen) sind so zu gestalten, dass eine vom Hauptbaukörper abweichende schlanke Gestaltung entsteht.	
Material:	Einheitliches Materialkonzept Tonziegel in ortsüblichen Farben (z.B. braun, rotbraun, rot).	

§ 7

Frei- und Aussenraumgestaltung

¹ Wichtige Elemente der Frei- und Aussenraumgestaltung sind die oberirdische Freihaltung des Gestaltungsplanperimeters von arealinternen Strassenflächen.

² Die Frei- und Aussenraumgestaltung mit Grünflächen, Bepflanzung, kombiniert nutzbaren Flächen für Freizeit und Erholung inkl. geschlossener und gedeckter Gemeinschaftsraum ist Gegenstand des Gesamtkonzepts Frei- und Aussenraumgestaltung (**siehe Anhang I**).

Die Frei-/ Aussenraumgestaltung umfasst die folgenden Bereiche:

- Treffpunkt „Breiti“ für Freizeit und Erholung sowie geschlossener und gedeckter Gemeinschaftsraum.
- Kombiniert nutzbare Fläche (Spiel/Freizeit und weitere Bedürfnisse).

³ Das Terrain darf nicht unnötig verändert werden. Geringfügige Niveauunterschiede sind möglichst als bepflanzte Böschung auszubilden. Der Übergang von der Bauzone zum Kulturland ist sorgfältig zu gestalten und mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (§ 53 Abs. 3 BNO).

⁴ Die Frei- und Aussenraumgestaltung ist Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch, gestützt auf das Konzept (Anhang I) auszuweisen.

§ 8

Erschliessung

Die verkehrstechnische Erschliessung erfolgt ab der Wegparzelle Nr. 116 „Breiti“ mit einer direkten Zufahrt zur Unterflurgarage. Diese wird mit einer Verbreiterung um 1.0 m (westlicher Strassenrand) auf eine Ausbaubreite von ca. 4.50 m erweitert. Die genaue Lage ist Bestandteil des Bauprojektes.

§ 9

Unterirdische Abstellplätze Tiefgarage

¹ Die erforderlichen Abstellplätze sind unterirdisch innerhalb des bezeichneten Baubereichs Tiefgarage zu erstellen.

Bereich oberirdische Parkierung

² Die oberirdischen Besucherparkplätze sind nur für die Besucher bestimmt und diese sind dauernd freizuhalten. Die Beläge der Abstellplätze sind sickerfähig zu gestalten.

§ 10

Notzufahrt Fusswegver- bindung

¹ Die Notzufahrt ist Bestandteil der oberirdischen Erschliessung und ist für die Zu- und Wegfahrt für die Feuerwehr und die Unterhaltsfahrzeuge bestimmt (Breite 3.50 m).

² Jedes Gebäude ist oberirdisch mit Fusswegen mit der Haupteerschliessung zu verbinden, inkl. durchgehende Fusswegverbindung zur Hauptstrasse und zu der Wegparzelle Nr. 116. Die Fusswege sind mit einer minimalen Bandbreite von 1.45 – 1.55 m sowie mit versickerungsfähigem Belag zu erstellen.

³ Die genaue Lage der Notzufahrt mit dem Bereich der kombiniert nutzbaren Fläche und die Fläche „Treffpunkt Breiti“ sind Bestandteil des Bauprojektes.

§ 11

Energieeffizientes Bauen

Für sämtliche Neubauten innerhalb des Planungssperimeters gilt als Minimalanforderung der MINERGIE – Standard inkl. Zertifizierung. Bauten mit energetisch gleichwertigen oder besseren Lösungen – aus energetischer Sicht – sind zulässig (Null- oder Plus - Energiehäuser).

Die Abdeckung des Heizwärmebedarfs erfolgt durch Wärmepumpenanlagen mit Erdsonden (Sole/Wasser). Eine Grundwassernutzung für Wärmepumpen – unter Einhaltung der hydrogeologischen Kriterien – ist als Alternative zulässig.

§ 12

Lärmvorbelasteter Bereich

Innerhalb des lärmvorbelasteten Bereichs entlang der Hauptstrasse sind folgende Lärmschutzmassnahmen erforderlich:

- Wohnbauten sind lärmgerecht zu konzipieren (lärmabgewandte Anordnung lärmempfindlicher Räume, weniger exponierte Zweitfenster usw.).
- Sofern die Grenzwerte (Planungswerte) nicht eingehalten werden können, ist eine Ausnahme von der Einhaltung der Planungswerte zu beantragen. Nach § 25 Abs. 2 EG UWR ist eine kantonale Zustimmung notwendig.
- Baugesuche für Wohnbauten müssen einen Lärmnachweis nach Art. 34 LSV beinhalten inklusive Angaben über Schalldämmung der Aussenbauteile (Art. 32 LSV).

§ 13

Antennen Parabolspiegel

Das Errichten neuer Aussenempfangsantennen und Aussenparabolspiegel ist nur erlaubt, wenn diese von ausserhalb des Gestaltungsplanperimeter nicht sichtbar sind. Der Anschluss an die Gemeinschaftsantenne hat erste Priorität.

§ 14

Versickerung

Das innerhalb des Planungsperimeters anfallende Regenwasser ist mit geeigneten Massnahmen für die Retention und Versickerung dem Grundwasser zu zuführen. Die genaue Lage und die Dimensionierung der Versickerungsanlage für das Meteorwasser wird mit dem Bauprojekt festgelegt.

§ 15

Hochwasserschutz

¹ Die Zufahrt zur Tiefgarage und alle Öffnungen wie Licht- und Belüftungsschächte, welche zur Tiefgarage führen, sind so auszubilden, dass kein Oberflächen- und Hochwasser eindringen kann. Die Zufahrt ist entweder gegenüber dem Strassenniveau zu erhöhen, oder es ist ein mechanisches Wasser-Rückhaltesystem (z. Bsp. Klappschott) zu erstellen.

² Das anfallende Hochwasser das ab der Hauptstrasse K271 via Fussweg resp. kombiniert nutzbare Fläche in der geplanten Überbauung anfällt, wird via die vorhandene Geländetopographie (Abflusskorridor) zwischen die Baufeldern in das Gebiet „Tälligchamer“ weitergeleitet.

³ Im Baubewilligungsverfahren sind die konkreten baulichen Massnahmen betreffend die Zufahrt zur Tiefgarage und die „überbauunginternen“ Hochwasserschutzmassnahmen definitiv mit dem Bauprojekt zu planen.

§ 16

Inkrafttretung

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat die zuständige Kantonale Behörde in Kraft.

Änderungen Aufhebung

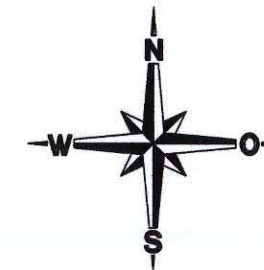
² Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass des Sondernutzungsplanes.



LEGENDE

- Einzelbaum neu
(standortheimische Baumarten)
- Geschnittene Hecke neu
(standortheimische Strauchart)
- Wildhecke neu
(standortheimische Sträucher)
- Strauchgruppe neu
(standortheimische Sträucher)
- Rasen / Wiese
- Kombiniert nutzbare Fläche
(Spiel / Freizeit und weitere Bedürfnisse)
- Treffpunkt "Breit" für Freizeit und Erholung
sowie geschlossener / gedeckter Gemeinschaftsraum
- Belagsfläche

Situation 1:500



LEGENDE ZUM GESTALTUNGSPLAN

1. Genehmigungsinhalt

Es werden folgende farbig angelegte Elemente genehmigt:

	rot	Strassenlinien (Enteignungsrecht § 132 BauG)
	rot	Baulinien Tiefgarage
	braun/orange	Baufelder Hauptbauten
	hellgelb	Baufelder Vorbauten (Balkon / Wintergärten / Zwischenklimazonen)
	blau	Versickerungsanlage Meteorwasser (Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt)
	rot	Zufahrt zentrale unterirdische Parkierungsanlage (Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt)
	gelb / rot gestreift	PW - Wendeanlage / Wendeplatz Kehrichtabfuhr / Kommunalfahrzeuge (Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt)
	hellblau	Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A (Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt)
	schwarz / braun	Ein- und Ausfahrtsbeschränkungen. Zu- und Wegfahrten nur bei den im Plan bezeichneten Anschlüssen.
	grün/gelb	Besucherparkplätze (Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt)
	magenta	Lärmvorbelasteter Bereich: Ausnahme von der Einhaltung der Planungswerte im Sinne von Art. 30 LSV
	dunkelbraun	Containerplatz (Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt)
	rosarot	Notzufahrt Feuerwehr, Unterhaltsfahrzeuge Breite ca. 3.5m (Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt)
	hellgrün punktiert	Umgebungsgestaltung / Best. Hecke
	dunkelgrün / schwarz punktiert	Kombiniert nutzbare Fläche Spiel / Freizeit und weitere Bedürfnisse (Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt)
	dunkelgrün gestreift / violett gestreift	Treffpunkt "Breiti" für Freizeit und Erholung sowie geschlossener / gedeckter Gemeinschaftsraum (Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt)
	dunkelrosarot	Fusswegverbindungen Breite 1.50m. (Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt)
	rot	Absperrpfosten
	rot	Verteilkabine elektrische Versorgung (Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt)
		Perimeter des Gestaltungsplanes

2. Orientierungsinhalt

	blau	rechtskräftige Baulinien mit Genehmigungsdatum
	blau	rechtskräftige Strassenlinien mit Genehmigungsdatum
	blau	rechtskräftige Sichtzonen mit Genehmigungsdatum
	grau	bestehende Strassen / Wege
	gelb	Erschliessungsstrassen ES
	schwarz	Zonengrenzen und Zonenbezeichnungen gemäss Zonenplan

Kanton Aargau

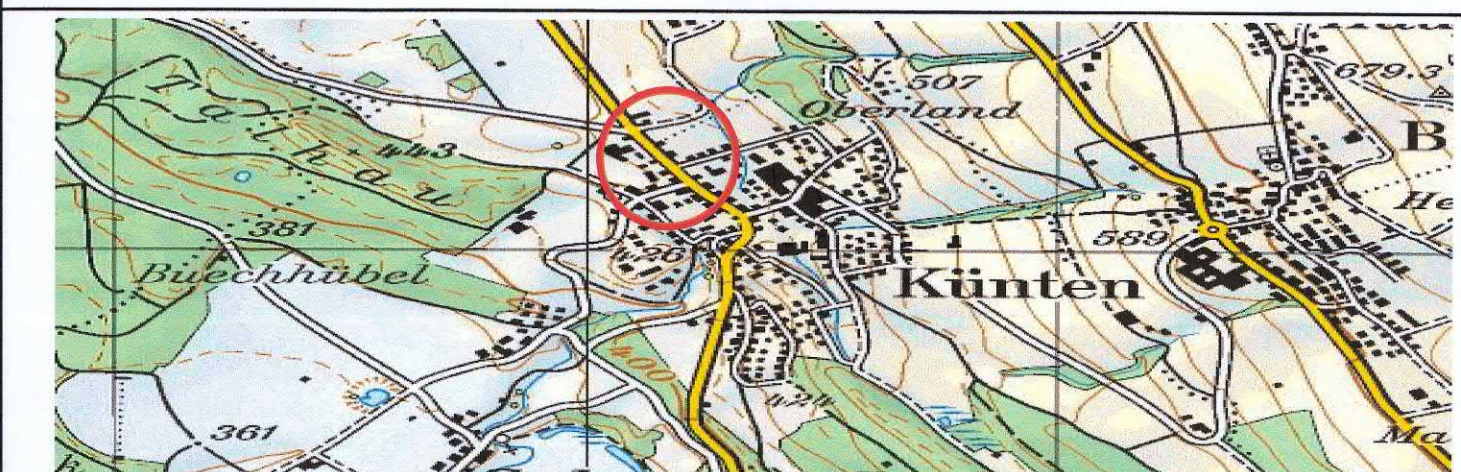
Gemeinde Künten

Gestaltungsplan "Breiti"

(gemäss § 21 BauG)

Situation 1 : 500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes: -Sondernutzungsvorschriften



Ersetzt Plan vom	Nr.	Ueberholt durch Plan vom	Nr.	Datum	Gez. S.S.	Gepr. Th.H.	Grösse 60 / 63	Rev. : 04.07.2012	Plan-Nr.:
				06.06.2011					10/09 - 01
INGENIEURE PLANER BERATER LUZERNERSTRASSE 32a 5620 BREMGARTEN T 056 648 30 10 F 056 648 30 11 E INFO@H-GMBH.CH									

Mitwirkungsbericht vom :

Vorprüfungsbericht vom : 17. DEZ. 2012

Oeffentliche Auflage vom : 25. JAN. 2013 bis : 25. FEB. 2013

Beschlossen vom Gemeinderat am : 04. MRZ. 2013

Der Gemeindeamann Namens des Gemeinderates Der Gemeindegemeinderat

Genehmigung : Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 22. Mai 2013

Der Generalsekretär: