



Kanton Aargau
Gemeinde Wölflinswil

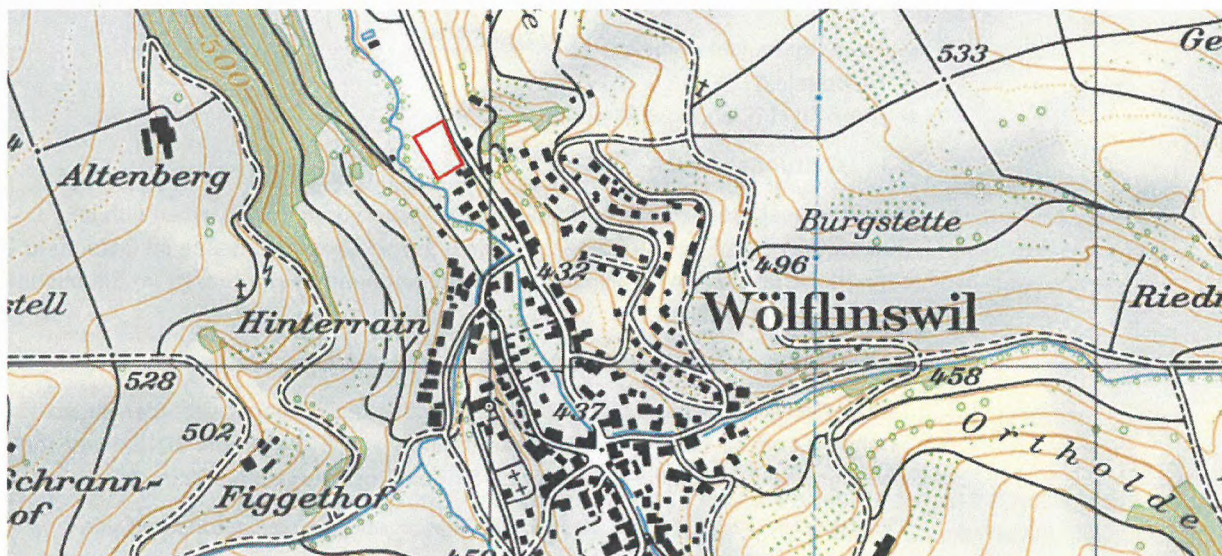


Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Gestaltungsplan Steimet

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften



Vorprüfungsbericht vom:

22. März 2017

Mitwirkung vom:

11. Januar bis 10. Februar 2016

22. April bis 22. Mai 2017

Öffentliche Auflage vom:

22. April bis 22. Mai 2017

Vom Gemeinderat beschlossen am:

12. Juni 2017

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt

Aarau, den 4. September 2017

Der Generalsekretär:

1 Allgemeine Bestimmung

§ 1 Zweck

Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für die Erstellung einer gesamtheitlich geplanten, städtebaulich und architektonisch gut gestalteten und funktionalen Überbauung am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Wölflinswil.

§ 2 Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Sondernutzungsvorschriften
- Situationsplan 1:500

² Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Richtprojekt
- Konzept Umgebungsgestaltung

§ 3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet zwischen dem Wölflinswilerbach im Südwesten, dem Siedlungsrand im Süden, der Wölflinswilerstrasse im Osten und dem offenen Kulturland im Norden. Der entsprechende Perimeter ist im Situationsplan 1:500 festgehalten.

§ 4 Ergänzendes Recht, Verhältnis zu anderen Bauvorschriften

¹ Soweit diese Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten der Bauzonnenplan und die Bau- und Nutzungsordnung vom 22. November 2013, insbesondere § 5 Abs. 2 mit den Zielvorgaben für den Gestaltungsplan Steimet.

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

§ 5 Ziele und Grundanforderungen

¹ Es ist eine attraktive Überbauung mit entsprechendem Wohnangebot zu schaffen, die sich gut am Dorfeingang eingliedert und eine differenzierte bauliche Dichte ermöglicht.

² Die Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie auf die umliegenden Strukturen respektvoll reagieren.

³ Bei der Gestaltung der Freiräume ist eine hohe ökologische Qualität zu erreichen.

⁴ Der Übergang vom Baugebiet zum Kulturland ist sorgfältig zu gestalten und auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Für die Bepflanzung sind einheimische standortgerechte Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden.

2 Nutzung und Gestaltung

§ 6 Nutzung

- ¹ Die vorwiegende Nutzung dient dem Wohnen, in allen Baubereichen sind nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen zugelassen.

§ 7 Ausnutzung

- ¹ Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (GF) im gesamten Gestaltungsplanperimeter beträgt 3'430 m². Die Nutzung verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Baubereiche:

Baubereich	max. GF
A	570 m ²
B	640 m ²
C	740 m ²
D	740 m ²
E	740 m ²

- ² Nicht konsumierte Ausnutzungsfläche darf innerhalb des Gestaltungsplanperimeters unter den einzelnen Baubereichen übertragen werden. Dabei darf die zulässige Ausnutzungsfläche pro Baubereich gemäss Abs. 1 um maximal 10% überschritten werden, sofern die Übertragung der architektonischen und ortsbau-lichen Qualitäten dient.

§ 8 Baubereich

- ¹ Gebäude sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche zu erstellen.
- ² Innerhalb der Baubereiche können Gebäude ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen auf die Baubereichsgrenze gesetzt werden. Vorbehalten bleiben Einschränkungen zur Gewährleistung von feuerpolizeilichen sowie wohn- und arbeitshygienisch einwandfreien Verhältnissen.

§ 9 Höhe der Bauten

- ¹ In den Baubereichen A-E sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig. In den Baubereichen C-E sind keine Attikageschosse zulässig.

§ 10 Gestaltung

- ¹ Bauten, Anlagen und Freiräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute städtebauliche Gesamtwirkung erreicht wird.
- ² Der Baubereich A hat sich erkennbar zur Wölflinswilerstrasse hin zu orientieren und reagiert somit auf die Situation als Dorfeinfahrt.
- ³ Die Baubereiche C-E haben Bezug zur umliegenden Landschaft aufzuweisen und sind in ihrer Stellung so anzuordnen, dass ein gut gestalteter Siedlungsrand erreicht wird.
- ⁴ Die Baubereiche A+B weisen eine ortstypische Fassadengestaltung mit Lochfassaden auf. Für die Baubereiche C-E sind die Fassaden mit einer Holzschalung zu gestalten.

- ⁵ Auch bei einer etappierten Realisierung sind im Baubewilligungsverfahren ortsbaulich befriedigende Zwischenstände sowie eine hohe Qualität der Überbauung und der Freiräume aufzuzeigen.

§ 11 Unterirdische Bauten

- ¹ Unterirdische Bauten sind innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs zu erstellen.

§ 12 Dachgestaltung

- ¹ Die Baubereiche C-E sind mit Flachdächern zu gestalten, entlang der Wölflinswilerstrasse (Baubereich A+B) sind nur Satteldächer zulässig.
- ² Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, Dachflächen von Klein-, Anbauten und soweit technisch notwendig Flächen, die mit Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energie versehen sind. Es gelten die Qualitätsanforderungen gemäss Norm SIA 312.
- ³ Technisch bedingte Aufbauten für die Haustechnik dürfen die Gebäudehöhe um maximal 3 Meter überragen. Sie sind so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Als technisch bedingte Aufbauten gelten beispielsweise Lift-, Lüftungs- oder Energieanlagen. Energieanlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien sind, unter Anbetracht der optimalen Positionierung, zulässig.

3 Freiraum und Ökologie

§ 13 Freiraum

- ¹ Der Freiraum innerhalb des Gestaltungsplanperimeters setzt sich zusammen aus strassenraumbezogenen Bereichen für Zugänge, Räumen mit gemeinschaftlichem Charakter, privaten Freiräumen sowie dem Siedlungsrand.

§ 14 Ökologischer Ausgleich

- ¹ Im Gestaltungsplanperimeter sind insgesamt 800 m² als ökologisch hochwertig gestaltete und begrünte Bereiche mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen für den ökologischen Ausgleich vorzusehen. Diese Flächen dürfen weder versiegelt, unterbaut noch anderweitig - z.B. als Spiel- oder Abstellplätze - genutzt werden. Begrünte Flachdächer gemäss § 12 können zu 50% angerechnet werden.

§ 15 Strassenraumbezogener Bereich

- ¹ Die im Situationsplan bezeichneten strassenraumbezogenen Bereiche dienen der Erschliessung der Tiefgarage sowie der oberirdischen Besucherparkplätze und als räumliche Verbindung innerhalb des Perimeters.
- ² Mit Ausnahme des im Situationsplan bezeichneten Standortes für oberirdische Parkierung dient der öffentliche Bereich nicht der Parkierung.

§ 16 Gemeinschaftlicher Freiraum

- ¹ Der im Situationsplan bezeichnete gemeinschaftliche Freiraum dient für Spiel- und Ruhebereiche der Bewohnerinnen und Bewohner innerhalb des Gestaltungsplanperimeters. Der gemeinschaftliche Freiraum hat eine Fläche von mindestens 15% der realisierten Geschossfläche für Wohnnutzungen zu betragen.
- ² Innerhalb des gemeinschaftlichen Freiraumes sind geeignete Elemente für Spiel und Aufenthalt anzuordnen. Bekieste Flächen, Spielgeräte, Sitzbänke und dergleichen sind zulässig. Bei der Ausgestaltung sind die Spielbedürfnisse der Kinder unterschiedlicher Altersstufen zu berücksichtigen.

§ 17 Siedlungsrand

- ¹ Der im Situationsplan bezeichnete Siedlungsrand ist in seiner Gestaltung auf die umliegende Landschaft abzustimmen. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte sowie optisch und räumlich wirksame Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden.

§ 18 Umgebungsplan

- ¹ Mit der Einreichung des ersten Baugesuches innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist ein Umgebungsplan beizubringen, welcher die einheitliche Gestaltung der strassenraumbezogenen Bereiche, die Anordnung und Gestaltung des gemeinschaftlichen Freiraumes sowie die Gestaltung des Siedlungsrandes aufzeigt. Der Umgebungsplan hat sich am Konzept Umgebungsgestaltung zu orientieren.
- ² Zusätzlich sind im Umgebungsplan folgende Siedlungsinfrastrukturen aufzuzeigen:
 - Führung und Gestaltung der arealinternen, barrierefreien Fuss- und Radwegverbindungen
 - Lage und Gestaltung der oberirdischen Besucherparkplätze inklusive der Vorfahrten
 - Lage und Gestaltung der oberirdischen Abstellplätze für Fahrräder
 - Gestaltung und Ausstattung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen
 - Möblierung und Beleuchtung
 - Bepflanzung
- ³ Für den Siedlungsrand ist aufzuzeigen:
 - mit welchen Mitteln der Übergang zwischen Siedlungsraum und Kulturland sinnvoll gestaltet werden kann.
- ⁴ Mit der Bewilligung durch den Gemeinderat wird der Umgebungsplan zur verbindlichen Vorgabe für alle weiteren Bauetappen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters. Dieser kann in begründeten Fällen bezüglich den aktuellen Bedürfnissen angepasst werden. Diese Anpassungen sind bewilligungspflichtig.
- ⁵ Für die Ausarbeitung des Umgebungsplans ist eine versierte Fachperson beizuziehen.

4 Erschliessung und Parkierung

§ 19 Erschliessung

- ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Wölflinswilerstrasse. Die Lage der Ein- und Ausfahrt für die Bereiche Parkierung/Einstellhalle sind im Situationsplan bezeichnet.
- ² Der im Situationsplan bezeichnete Bereich für Besucherparkplätze kann mit einer untergeordneten Anzahl Abstellplätzen ausgerüstet werden.

§ 20 Parkierung

- ¹ Für die Bemessung der Anzahl Parkplätze gelten die jeweils gültigen Bestimmungen des kommunalen und kantonalen Rechts. Die genaue Anzahl ist in Abstimmung mit den geplanten Nutzungen und der Verkehrssituation festzulegen.
- ² Die Parkierung ist mit Ausnahme der im Plan bezeichneten Besucherparkplätze ausschliesslich in der unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.
- ³ Die Bemessung und Ausstattung der Abstellplätze für leichte Zweiräder richtet sich nach §§ 43 ff. BauV. Die genaue Anzahl wird anhand des Baugesuchs von der Behörde im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- ⁴ Bei jedem Gebäude mit Wohnanteil sind für Bewohner und Besucher in Eingangsnähe ausreichend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen usw. vorzusehen.

§ 21 Interne Erschliessungsbereiche

Die im Situationsplan bezeichneten, internen Erschliessungsbereiche, dienen der Erschliessung der Gebäude für Bewohner und Besucher.

5 Energie und Umwelt

§ 22 Lärmschutz

- ¹ Sämtliche Fenster von lärmempfindlichen Räumen in den Baubereichen A und B (ES III) müssen über eine Dämpfung von mindestens 12 dBA, bezogen auf den Quellenwert der Kantonsstrasse K487, verfügen. Sämtliche Fenster von lärmempfindlichen Räumen in den Baubereichen C, D und E (ES II) müssen über eine Dämpfung von mindestens 17 dBA, bezogen auf den Quellenwert der Kantonsstrasse K487, verfügen.
- ¹ Im Baubereich A sind Ausnahmen zulässig, sofern die Räume über ein lärmabgewandtes Lüftungsfenster (≥ 12 dBA Dämpfung) verfügen.

§ 23 Hochwasserschutz

- ¹ Aufgrund der Hochwassersituation durch den Wölflinswilerbach und den abschnittsweise eingedolten Grabmattbach im Norden sind alle Untergeschosse in dichter Bauweise auszuführen.

- ² Gebäudeöffnungen (Hauseingänge und Lichtschächte) sind auf einer Höhe anzuordnen, die einen ausreichenden Schutz vor Hochwasser bietet. Terrainveränderungen dürfen nicht derart ausgestaltet werden, dass sie zu einer erhöhten Gefährdung führen, indem die Fliesswege verändert werden.

§ 24 Energie

- ¹ Mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept mit dem Ziel einer möglichst geringen Umweltbelastung und eines sparsamen Energieverbrauchs einzureichen. Abwärme und erneuerbare Energien sind mit Priorität zu nutzen.
- ² Alle Gebäude innerhalb des Perimeters haben erhöhte energetische Anforderungen zu erfüllen. Entweder ist der jeweils gültige Minergie-Standard zu erreichen oder der Energiebedarf auf 80% des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss den kantonalen Vorschriften zu senken und der Wärmebedarf für das Warmwasser mehrheitlich mit erneuerbarer Energie zu decken.

6 Anforderungen an die Überbauung

§ 25 Qualitative Anforderungen

- ¹ Bauten und Anlagen haben insbesondere bezüglich Volumetrie, Gliederung, architektonischer Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung in sich und untereinander erhöhten Anforderungen zu genügen und eine gute Gesamtwirkung zu erzielen. Die Beurteilung der Bauprojekte richtet sich nach folgenden Kriterien:
- architektonische Gliederung und Fassadengestaltung
 - Wirkung und Einpassung der Materialien und Farben
 - Umgebungsgestaltung, insbesondere von naturnahen Grünräumen (Siedlungsrand) sowie den gemeinschaftlichen Freiräumen.
- ² Die Anforderungen an eine städtebaulich, architektonisch und aussenräumlich gut gestaltete Überbauung werden vom Überbauungskonzept (Richtkonzept) und dem Konzept zur Umgebungsgestaltung gemäss Beilage im Planungsbericht erfüllt. Diese Gestaltungsqualität ist für die Beurteilung von Bauvorhaben wegleitend. Es kann davon abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.

§ 26 Anforderungen Baugesuch

Mit dem ersten Baugesuch sind ergänzend folgende Unterlagen einzureichen:

- Farb- und Materialisierungskonzept zu allen wesentlichen Teilen der Gebäudehülle
- Energiekonzept mit Nachweis einer sparsamen Energieverwendung gemäss § 24 SNV oder gleichwertige Lösung
- Lärmgutachten
- Umgebungsplan mit Aussagen zur Freiraumgestaltung, Ausstattung und Aufwertungsmassnahmen im Bereich des Siedlungsrandes.

§ 27 Fachgutachten

Zur Beurteilung der qualitativen Anforderungen muss mit dem ersten Baugesuch auf Kosten der Gesuchsteller ein Fachgutachten eingereicht werden.

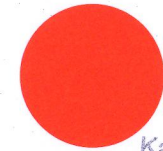
7 Schlussbestimmungen

§ 28 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung

- ¹ Der Gestaltungsplan und die zugehörigen Sondernutzungsvorschriften treten mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.
- ² Die Änderung oder Aufhebung bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.
- ³ Geringfügige Änderungen, welche keine wesentlichen öffentlichen Interessen berühren und denen die direkt betroffenen Grundeigentümer (Nachbarn) unterschriftlich zugestimmt haben, können vom Gemeinderat bewilligt werden.



Gemeinde Wölflinswil
Kanton Aargau



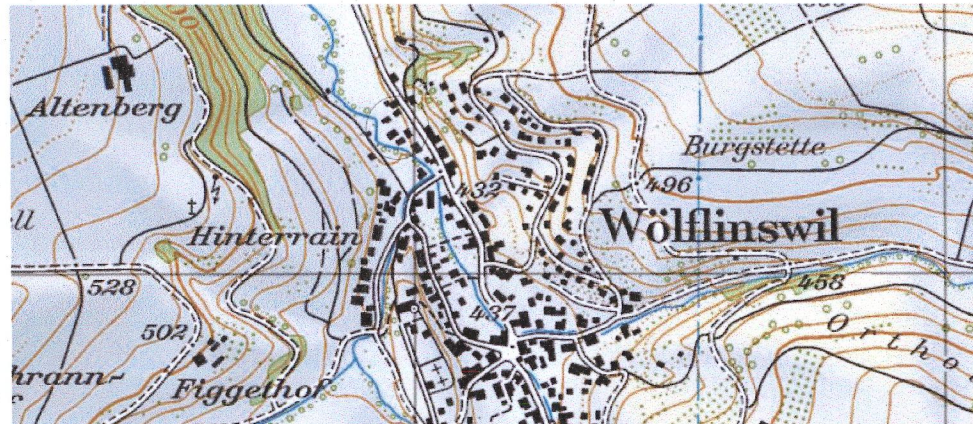
Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Gestaltungsplan Steimet

gemäss § 21 BauG

Situationsplan

M 1 : 500



Vorprüfungsbericht vom:

22. März 2017

Mitwirkung vom:

11. Januar bis 10. Februar 2016
22. April bis 22. Mai 2017

Öffentliche Auflage vom:

22. April bis 22. Mai 2017

Vom Gemeinderat beschlossen am:

12. Juni 2017

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindevorsteher:

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 4. September 2017

Der Generalsekretär:

Gemeinde Wölflinswil
Gestaltungsplan Steimet

1:500

Datum: 30.03.2017 / GO/MB/MM
Format: 594 x 297
Grundlage: AV-Daten Datum
Datei: WOL02_Gestaltungsplan_170330.vwx

PLANAR
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG

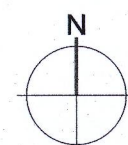
RIGISTRASSE 9
8006 ZÜRICH
T 044 421 38 38
WWW.PLANAR.CH
INFO@PLANAR.CH

Genehmigungsinhalt

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereich für Hochbauten mit Flachdächern
- Baubereich für Hochbauten mit Satteldächern
- Bereich für unterirdische Bauten
- strassenraumbezogener Bereich
- Anordnungsbereich für oberirdische Parkierung
- gemeinschaftlicher Freiraum
- Siedlungsrand
- Gebäudeumgebung (Gärten, Wege, Vorplätze)
- Containerplatz/Entsorgungsstelle
- interne Erschliessung
- Anschluss Trottoir
- Zwangsbaulinien
- Ausnahme Einhaltung Planungswert Art. 30 LSV
- Erschliessung Tiefgarage
- Ein-/Ausfahrt Tiefgarage / Zufahrt Parzelle Nr. 7
- Sichtzonen
- Strassenlinien (Enteignungsrecht nach § 132 BauG)
- Ein-/Ausfahrtsverbot

Orientierungsinhalt

- Bestehende Gebäude
- Bauzonengrenze
- Empfindlichkeitsstufe III infolge Lärmvorbelastung



529

583



Baufeld	Nummer	Koordinaten	
	Definitionspunkt	Rechts (X)	Hoch (Y)
A	1	2641911.2	1257398.0
	2	2641921.9	1257402.3
	3	2641931.3	1257378.5
	4	2641920.6	1257374.3

B	1	2641919.7	1257363.2
	2	2641929.4	1257369.3
	3	2641944.2	1257345.5
	4	2641934.5	1257339.4

Baufeld	Nummer	Koordinaten	
	Definitionspunkt	Rechts (X)	Hoch (Y)
C	1	2641903.6	1257324.1
	2	2641925.2	1257337.6
	3	2641931.8	1257327.0
	4	2641910.2	1257313.5

D	1	2641882.8	1257354.2
	2	2641905.4	1257365.8
	3	2641911.1	1257354.7
	4	2641888.5	1257343.0

Baufeld	Nummer	Koordinaten	
	Definitionspunkt	Rechts (X)	Hoch (Y)
E	1	2641873.8	1257382.7
	2	2641897.6	1257392.1
	3	2641902.1	1257380.5
	4	2641878.4	1257371.1

12