

Gestaltungsplan „Kirchwise“ Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

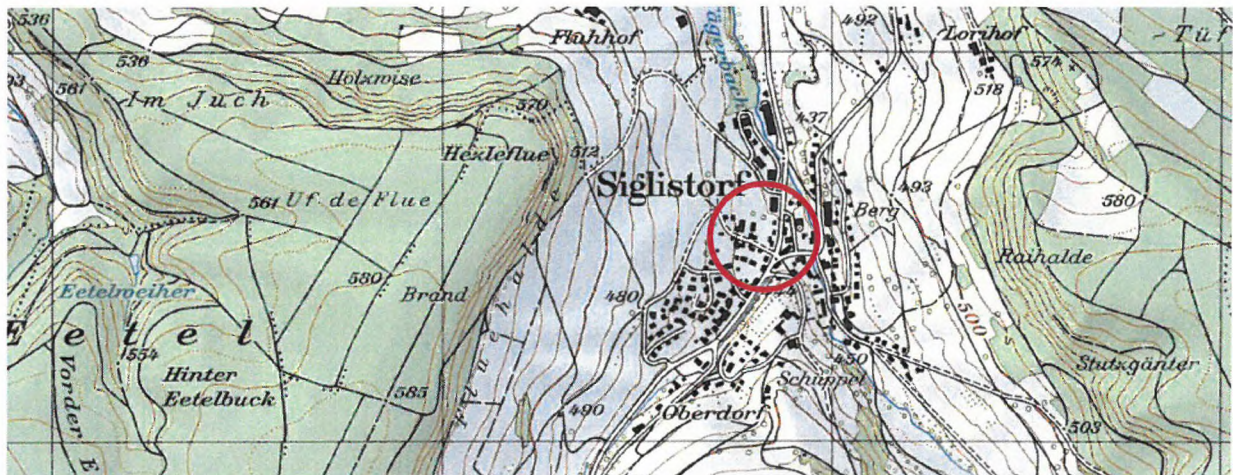
Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500 (verbindlich)
- Planungsbericht (orientierend)
- Richtprojekt Architektur (orientierend)
- Richtkonzept Umgebung (orientierend)

ÜBERSICHTSPLAN



Mitwirkung vom: 04.06.2018 bis: 03.07.2018

Vorprüfungsbericht vom: 21.11.2018

Öffentliche Auflage vom: 04.02.2019 bis: 05.03.2019

Beschlossen vom Gemeinderat am: 24.06.2019

Der Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiberin:

Stefan Schuhmacher

Nadia Balti

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 13. September 2019

Der Generalsekretär:

STEINMANN
INGENIEURE UND PLANER AG
Dipl. Ing. ETH/SIA, pat. Ing., Geometer
Aaraustrasse 69 5200 Brugg

Der Gemeinderat Siglistorf erlässt für den Gestaltungsplan "Kirchwiese" in Ergänzung zur allgemeinen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) nachstehende Sondernutzungsvorschriften (SNV).

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck

¹Der Gestaltungsplan "Kirchwiese" bezweckt eine koordinierte, in die örtliche Situation am Rand des Dorfkerns eingepasste Erschliessung und Überbauung. Mit dem Gestaltungsplan ist insbesondere eine verdichtete Bauweise mit gleichzeitiger Sicherung der hohen Wohn- und Freiraumqualität anzustreben. Mit geeigneten Wohnungseinheiten und kinderfreundlicher Freiraumgestaltung soll die Attraktivität für Familien mit Kindern sichergestellt werden.

§ 2

Bestandteile

¹Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Sondernutzungsvorschriften
- Situationsplan 1:500

²Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht
- Richtprojekt Architektur
- Konzept Umgebungsgestaltung

§ 3

Gestaltungsplan-perimeter

¹Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst den im Plan bezeichneten Gestaltungsplanperimeter.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

¹Soweit mit dem Situationsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Siglistorf, insbesondere die Vorschriften der Wohnzone W2 und W3.

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

Bau- und Nutzungsvorschriften

§ 5

Baubereiche

¹Bauten sind innerhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig.

²Innerhalb der Baubereiche 6 bis 8 sind jeweils zwei Reihen mit je drei, in der Höhe gestaffelte Reiheneinfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage zu erstellen. Pro Reihenhaushausgruppe ist jeweils eine Reihe mit der Westfassade auf dem Baubereichsrand zu plat-

zieren, während die zweite um mindestens 1.50 m talwärts zurückversetzen ist, sodass eine gute Verzahnung mit dem angrenzenden Kulturland erfolgt. Zwischen den Gebäuden ist ein minimaler Gebäudeabstand von 8.50 m einzuhalten.

³Im Baubereich G ist eine gemeinschaftlich nutzbare, offene Baute zu erstellen, welche dem Aufenthalt und der Begegnung dient.

§ 6

Baubereiche vorspringende Gebäudeteile und Klein-/Anbauten

¹Vordächer, Balkone und Klein-/Anbauten, wie beispielsweise Wintergärten, sind nur innerhalb des bezeichneten Baubereichs vorspringende Gebäudeteile und Klein-/Anbauten zulässig.

²Klein-/Anbauten müssen sich ins Bild der Überbauung eingliedern bzw. den bestehenden Nebenbauten in Material und Farbe angeglichen werden.

§ 7

Höhenbegrenzung

¹Die maximalen Höhenkoten (exkl. technisch bedingte Aufbauten) orientieren sich an dem vorhandenen Terrainverlauf. Sie sind pro Baubereich definiert und im Situationsplan vermerkt.

²In den Baubereichen 4 und 5 gilt eine traufseitige Fassadenhöhe von maximal 8 Meter.

Geschosszahl

³Die Geschossigkeit ist pro Baubereich definiert und im Situationsplan vermerkt.

§ 8

Dachgestaltung

¹In den Baubereichen 1 bis 8 sind nur Satteldächer zulässig.

²Im Baubereich G und für Nebenbauten sind Flachdächer zulässig.

§ 9

Energieeffizientes Bauen

¹Mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, in welchem der Einsatz eines möglichst hohen Anteils an erneuerbaren Energieträgern sowie eine hohe Energieeffizienz in Erstellung und Betrieb der Bauten nachzuweisen ist. Die Einhaltung dieser Grundsätze wird durch das Minergie-Standard Label (inkl. rechnerischem Nachweis, jedoch exkl. Zertifizierung) nachgewiesen.

Umgebungsgestaltung

§ 10

Begegnungsflächen

¹Die Begegnungsflächen dienen dem Aufenthalt, der Begegnung und dem Spielen. Sie sind gemeinschaftlich nutzbar und müssen mindestens 15% der aGF innerhalb der Baubereiche 1 bis 5 umfassen.

²Untergeordnete Bauten für Veloabstellplätze sind zulässig.

Schwerpunkte	³ Innerhalb der Begegnungsflächen sind Schwerpunkte in Form grüner Inseln mit kleinen Bäumen, Sitzelementen etc. zu realisieren, welche für Spiel und Aufenthalt ausgestattet und ausreichend beschattet sind. Sie sind gemeinschaftlich nutzbar.
Siedlungsrand	§ 11 ¹ Der Siedlungsrand dient der landschaftlichen Einbettung der Siedlung. Er ist naturnah mit einem Wiesenkrautsaum und einzelnen einheimischen Sträuchern und Bäumen unterschiedlicher Wuchshöhe zu gestalten.
Einzelbaum	§ 12 ¹ Bei der Einmündung der Erschliessungsstrasse ist ein raumwirksamer Einzelbaum zu pflanzen.
Übrige Umgebung	§ 13 ¹ Die übrigen Umgebungsflächen sind mit Rasen, Wiesen, Staudenpflanzungen und überwiegend einheimischem Gehölz zu begrünen. Innerhalb dieser Flächen sind naturnahe Bereiche in einer Gesamtfläche von mindestens 15% der realisierten aGF vorzusehen, welche dem ökologischen Ausgleich dienen.
Laubbäume	² Entlang der Quartierstrasse „Kirchwiesen“ ist eine angemessene Anzahl an einheimischen, hochstämmigen Laubbäumen zu pflanzen. Diese sind auch im Bereich oberirdische Parkierung gemäss § 20 zulässig und dürfen bis 1.5 m an die Strassengrenze gesetzt werden.
Stützmauern	³ Im Bereich von Einfahrten, Strassen und Wegen sind Stützmauern, soweit technisch notwendig, zulässig. Diese sind gut in das Terrain einzupassen und zurückhaltend zu materialisieren. Mauern aus grossvolumigen Natursteinen von mehr als 0.1 m ³ sind nicht zulässig. Mauern an anderer Lage oder ohne technische Notwendigkeit sind nur bis max. 0.8 m Höhe zulässig.
Versickerung	⁴ Das innerhalb des Perimeters anfallende Dachabwasser ist in den Tägerbach einzuleiten. Gleichzeitig ist die bestehende Drainageleitung umzulegen und an die neue Sauberwasserleitung anzuschliessen.

Erschliessung und Parkierung

Strassenlinien (Enteignungsrecht §132 BauG)	§ 14 ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Strasse Kirchwiesen über die im Situationsplan eingetragene Erschliessungsstrasse. ² Die Erschliessungsstrasse erfüllt als Wohnstrasse verschiedene Funktionen und ist verkehrsberuhigt zu gestalten.
--	---

Wendebereich	§ 15 ¹Zwischen den Baubereichen 2 und 3 darf die Begegnungsfläche für Personenwagen und Lieferwagen zum Wenden genutzt werden. Die genaue Lage des Wendebereichs ist abhängig von der Lage des Gebäudes in Baubereich 3 und der Tiefgarageneinfahrt im Baubereich 8. Die Fläche ist möglichst klein zu halten und darf nicht mehr als 9 m in die Begegnungsfläche ragen. ²Die öffentliche Benutzbarkeit ist mittels Dienstbarkeitsvertrag zu sichern. Der Dienstbarkeitsvertrag ist mit dem ersten Baugesuch einzureichen. ³Innerhalb des Wendebereichs ist ein Behinderten-PP zulässig.
Sichtzonen	§ 16 ¹Die Einhaltung der Sichtzonen ist zu gewährleisten.
Baubereich Tiefgarage	§ 17 ¹Die erforderlichen Abstellplätze für die Mehrfamilienhäuser sind unterirdisch innerhalb des bezeichneten Baubereichs zu erstellen. ²Die maximal erlaubte Anzahl Abstellplätze (ober- und unterirdisch) richtet sich nach der VSS Norm SN 640 281.
Elektromobilität	³Pro fünf Parkplätze ist ein Parkplatz mit einer Steckdose für Elektroautos auszurüsten. Ebenfalls sind Zweiradabstellplätze mit einer solchen Lademöglichkeit auszurüsten. Die Massnahmen sind im Bauprojekt konkret zu prüfen (zentrale Ladestation, Einzelerschliessung).
Ein- / Ausfahrt Tiefgarage	§ 18 ¹Die zulässigen Ein- und Ausfahrten in die Tiefgaragen sind im Situationsplan eingetragen. Die genaue Lage ist im Bauprojekt festzulegen.
Bereich oberirdische Parkierung	§ 19 ¹Oberirdische Abstellplätze sind für Besucher innerhalb des definierten Bereichs entlang der Kirchwiesen und der neuen Stichstrasse zulässig. Sie sind versickerungsfähig auszugestalten.
Fuss- und Radwegverbindung	§ 20 ¹Die im Situationsplan eingetragene öffentliche Fuss- und Radwegverbindung ist mit der Erschliessungsstrasse und den angrenzenden Bauten zu erstellen. Die öffentliche Benützung ist durch Dienstbarkeiten zu sichern. Der Dienstbarkeitsvertrag ist mit dem ersten Baugesuch einzureichen. ²Die Breite der Rad- und Fusswegverbindung beträgt mindestens 2.50 m. Die Beschaffenheit und Neigung (max. 6%) ist rollstuhltauglich zu gestalten. Die Darstellung im Situationsplan ist symbolisch, die genaue Linienführung wird im Bauprojekt festgelegt.

³Weitere Wege, insbesondere zu den Hauszugängen, sind vorzusehen.

§ 21

Etappierung

¹Die Etappierung ist frei wählbar.

²Falls die Baubereiche 3 und 5 zuerst realisiert werden, ist für diese eine Erschliessung über eine gemeinsame Tiefgarage mit der angrenzenden Überbauung Dorfzone zulässig.

Qualitätssicherung und Verfahren

§ 22

Gestaltung von Bauten und Anlagen

¹Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen. Die Richtprojekte Architektur und Umgebungs-gestaltung sind für das Bauprojekt wegleitend.

§ 23

Verfahren

¹Bauwillige haben sich zwecks Abklärung der spezifischen Randbedingungen frühzeitig, d.h. vor dem Ausarbeiten eines vollständigen Bauprojekts, mit dem Gemeinderat in Verbindung zu setzen.

²Der Gemeinderat kann einen neutralen Experten mit der Begutachtung der Konformität der Baugesuche mit den Zielen des Gestaltungsplanes beauftragen.

³Mit dem Baugesuch ist ein geologischer Bericht einzureichen.

Schlussbestimmungen

§ 24

Inkrafttreten, Genehmigung

¹Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das Departement BVU in Kraft.

Änderung und Aufhebung

²Die Änderung und Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass dieser Sondernutzungsplanung.

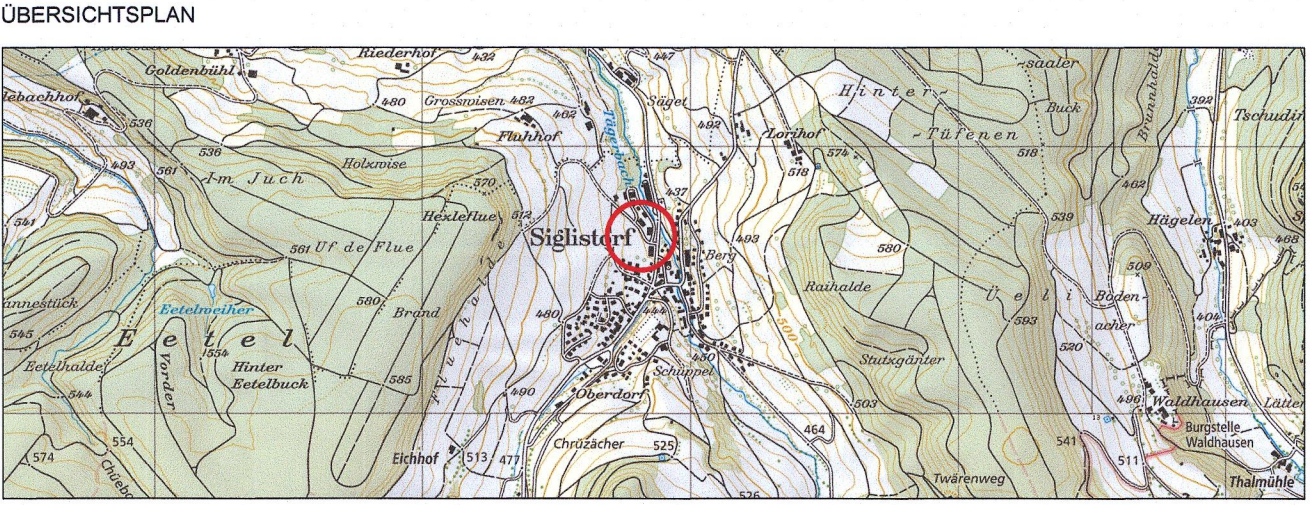
Gestaltungsplan "Kirchwise"

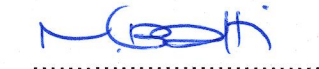
Situationsplan 1:500

gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Sondernutzungsvorschriften (verbindlich)
- Planungsbericht (orientierend)
- Richtprojekt Architektur (orientierend)
- Richtkonzept Umgebung (orientierend)



Mitwirkung	vom:	04.06.2018	bis:	03.07.2018
Vorprüfungsbericht vom:		21.11.2018		
Öffentliche Auflage vom:		04.02.2019	bis:	05.03.2019
Beschlossen vom Gemeinderat am:		24.06.2019		
Der Gemeindeammann:		Die Gemeindeschreiberin:		
				
Stefan Schuhmacher		Nadia Balti		

Genehmigung: Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt Aarau, den 13. September 2019

Der Generalsekretär: 

Plan-Nr. 1303.11a
Gezeichnet: KR / CMO
Freigabe: 27.06.2019 / Ba

STEINMANN
INGENIEURE UND PLANER AG
Dipl. Ing. ETH/SIA, pat. Ing. Geometer
Aaraustrasse 69 5200 Brugg

Legende :

1. Genehmigungsinhalt

- Perimeter
- Baubereiche
- Höhenbegrenzung / Geschosszahl
- Baubereich vorspringende Gebäudeteile und Klein-/Anbauten
- Begegnungsflächen
- Siedlungsrand
- Einzelbaum
- Strassenlinien (Enteignungsrecht §132 BauG)
- Wendebereich
- Sichtzonen
- Baubereich Tiefgarage
- Ein-/ Ausfahrt Tiefgarage
- Bereich oberirdische Parkierung
- Fuss und Radwegverbindungen

2. Orientierungsinhalt

- Bestehende Bauten
- Gewässer
- Gebäudegrundriss gemäss Richtprojekt

