

Kanton Aargau



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Gestaltungsplan „Läubrig“ Sondernutzungsvorschriften

Gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile:

rechtsverbindlicher Situationsplan 1:500
orientierender Planungsbericht mit Beilagen

Mitwirkung vom:

7. November 2016 bis 6. Dezember 2016

Vorprüfungsbericht vom:

27. März 2017

Öffentliche Auflage vom:

18. April 2017 bis 18. Mai 2017

Beschlossen vom Gemeinderat am:

2. Juli 2018

Der Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 20. August 2018

BVURO: 15.198-1

Der Generalsekretär:

BVURO: 15.198-1
Datum: 2. Juli 2018

Auftraggeber

Gemeinde Tegerfelden
Staltig 14
5306 Tegerfelden

Auftragnehmer

arcoplan klg
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden

Verfasser / Mitarbeit

Renato Costamagna, Siedlungsplaner FH, Raumplaner FSU
Stefan Zantop, Landschaftsarchitekt FH/BSLA
Valentin Müller, BSc FHO in Raumplanung

Inhaltsverzeichnis

	<i>Seite</i>
Ingress	1
 I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	
Art. 1 Zweck und Ziele	1
Art. 2 Bestandteile	1
Art. 3 Geltungsbereich	1
Art. 4 Verhältnis zur Grundordnung	2
Art. 5 Übergeordnetes Recht	2
 II. BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN	
Art. 6 Nutzungsfelder	2
Art. 7 Erschliessung	3
Art. 8 Unterniveaugaragen / Parkierung	3
Art. 9 Umgebungsgestaltung	4
 III. SICHERHEIT/UMWELT	
Art. 10 Hochwasserschutz	5
Art. 11 Bereiche für Entsorgungsanlagen	5
Art. 12 Aussenbeleuchtung	5
Art. 13 Energie	5
 IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Art. 14 Inkrafttreten / Abänderung und Aufhebung des Gestaltungsplanes	5

Gestaltungsplan „Läubrig“

Sondernutzungsvorschriften

Ingress

¹ Der Gemeinderat Tegerfelden erlässt gestützt auf § 25 Abs. 3 des Baugesetzes des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993 sowie § 4 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Tegerfelden (BNO) vom 08. November 2013 den nachstehenden Gestaltungsplan mit dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften.

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Art. 1 Zweck und Ziele

¹ Der Gestaltungsplan „Läubrig“ bezweckt die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitätsvolle bauliche Nutzung des Areals „Läubrig“. Es werden baurechtliche Rahmenbedingungen für eine attraktive, zweckmässige und wirtschaftliche Nutzung, Bebauung, Erschliessung und Freiraumgestaltung des Planungsgebietes definiert.

² Mit den im Gestaltungsplan festgesetzten Bestimmungen soll eine auf die kommunalen Bevölkerungswachstumsziele abgestimmten Etappierung des Gesamtareals ermöglicht werden. Durch räumliche und typologische Differenzierung der zulässigen Bauten sollen unterschiedliche Nutzergruppen angesprochen werden.

Art. 2 Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Teilen:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

² Orientierende Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Erläuterungsbericht (mit Beilagen)

Art. 3 Geltungsbereich

¹ Der Perimeter gemäss Situationsplan 1:500 begrenzt die räumliche Geltung des Gestaltungsplanes. Die Sondernutzungsvorschriften gelten für das im Situationsplan mittels „Perimeter des Gestaltungsplanes“ bezeichnete Gebiet.

Art. 4 Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Vorschriften enthält, sind die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Tegerfelden anwendbar.

Art. 5 Übergeordnetes Recht

¹ Vorbehalten bleiben die kantonale und die eidgenössische Bau- und Raumplanungs- sowie die Umweltschutzgesetzgebung.

II. BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 6 Nutzungsfelder

¹ Innerhalb der Nutzungsfelder Süd (S), Mitte (M1, M2) und Nord (N) können Hochbauten unter Berücksichtigung der im Situationsplan 1:500 und den im kommunalen Baurecht (BNO) festgesetzten Abstands- und Höhenbestimmungen sowie des Art. 6 Abs. 2 SNV grundsätzlich frei angeordnet werden. Vorbehalten bleiben in den Baufeldern S, M1 und M2 die Vorgaben zur Gebäudeausrichtung.

² Die Baulinien gemäss Eintrag im Situationsplan 1:500 legen den minimalen Abstand der Bauten gegenüber den Erschliessungsbereichen der Nutzungsfelder Mitte (M1, M2) fest.

³ Für die im Gestaltungsplan als Nutzungsfeld Nord (N) bezeichnete Fläche gelten vorbehaltlich der Präzisierungen in § 6 Abs. 4 SNV die Bestimmungen der Bauzone W2.

⁴ Für die im Situationsplan 1:500 festgelegten Nutzungsfelder S, M1, M2 und N gelten folgende Nutzungsmasse und Vorgaben:

Nutzungsfeld	Zulässige Bautypologie	max. Vollgeschosse	max. Gesamthöhe	Anzahl Hauptbauten / Mindestanzahl Wohneinheiten
Nord (N)	EFH / Doppel-EFH	2	10.5 m	5 x 1
Mitte (M1)	Doppel-EFH	2	11.5 m	4 x 2
Mitte (M2)	Doppel-EFH	2	11.5 m	4 x 2
Süd (S)	MFH	3*	11.5 m	3 x 6

* Bei Erreichen der max. zulässigen Vollgeschosszahl ist kein zusätzliches Attikageschoss zulässig. Dachgeschosse und Schrägdächer sind im Nutzungsfeld Süd (S) bei Hauptbauten nicht zulässig.

⁵ Flachdächer von Hauptbauten sind zu begrünen.

⁶ Neubauten können gestützt auf § 45 Abs. 2 lit. c BNO auf Kosten der Bauherrschaft durch Fachleute begutachtet werden.

Art. 7 Erschliessung

¹ Die Zu- und Wegfahrt zu den einzelnen Baubereichen des *Nutzungsfeldes Nord (N)* erfolgt über die Siedlungsrandstrasse „Im Läubrig“.

² Die Erschliessungen der einzelnen Baubereiche in den *Nutzungsfeldern Mitte (M1 und M2)* erfolgen ab der Erschliessungsstrasse „Hasenberg“, über die im Situationsplan 1:500 bezeichneten *Erschliessungsbereiche Nutzungsfelder Mitte (M1, M2)*.

³ Die Ein- und Ausfahrt in die Unterniveaugarage des *Nutzungsfeldes Süd (S)* muss innerhalb des im Situationsplan 1:500 dargestellten *Bereichs Einfahrt Tiefgarage Nutzungsfeld S* erfolgen. Die genaue Lage und Breite der Zu- und Wegfahrt wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Es sind der Situation entsprechende Sichtzonen zu gewährleisten.

⁴ Die im Situationsplan ausgewiesenen Fusswegverbindungen sind in einer Breite von mindestens 1.5 m zu erstellen. Die genaue Führung der im Situationsplan eingezeichneten Fusswege wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

⁵ Die im Gestaltungsplan ausgewiesenen *Erschliessungsbereiche der Nutzungsfelder Mitte (M1, M2)* dienen primär dem Zugang resp. der Zufahrt und Anlieferung zu den Bauten in den *Nutzungsfeldern Mitte (M1, M2)* sowie als Zufahrt für die Blaulichtorganisationen. Weitere Funktionen wie Aufenthalt und Spiel dürfen den Primärzweck nicht dauerhaft beeinträchtigen.
Die Erschliessungsbereiche sind mit Hart- oder Verbundbelägen auszugestalten. Die gesamtheitliche Planung und Finanzierung der Erschliessungsbereiche ist vor Baubeginn servitutarisch sicher zu stellen.

⁶ Vor Erteilung von Baubewilligungen für einzelne Bauprojekte in den Nutzungsfeldern M1 und M2 ist das Bauprojekt des jeweilig relevanten *Erschliessungsbereichs Nutzungsfeld Mitte (M1, M2)* auszuarbeiten. Bei einer baulichen Etappierung der *Erschliessungsbereiche der Nutzungsfelder Mitte (M1, M2)* ist mit entsprechendem Nachweis sicherzustellen, dass die Teilflächen untereinander verbunden werden können (technische Machbarkeit, rechtliche Sicherstellung der Verbindung).

Art. 8 Unterniveaugarage / Parkierung

¹ Bezüglich Bemessung der Anzahl zu erstellender Parkfelder gelten die kantonalen Vorgaben.

² Die Pflichtparkplätze der Bauten im *Nutzungsfeld Süd (S)* sind, mit Ausnahme der Parkplätze für Besucher, in einer Unterniveaugarage zusammenzufassen.

³ Die Pflichtparkplätze für die Bewohner der Bauten in den *Nutzungsfeldern Mitte (M1, M2)* und *Nord* sind individuell zu erstellen. Die Parkplätze für die Bewohner in den *Nutzungsfeldern Mitte (M1, M2)* sind in die jeweiligen Gebäudevolumen zu integrieren.

⁴ Oberirdische Parkfelder für Besucher sind nur in den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen zulässig.

⁵ Bei einer allfälligen Etappierung der Bauten im *Nutzungsfeld Süd (S)* ist sicherzu-

stellen, dass funktional zusammengehörige Teilanlagen untereinander verbunden werden können.

Art. 9 Umgebungsgestaltung

¹ Die gesamtheitliche Planung und Finanzierung der *gemeinschaftlichen Grünfläche* sowie der beiden *Ankunfts- und Servicebereiche* der *Nutzungsfelder Mitte (M1 und M2)* hat vor dem jeweiligen Baubeginn zu erfolgen und ist servitutarisch sicherzustellen.

² Für die Bepflanzung sind in allen Nutzungsfeldern überwiegend einheimische Gehölze und Stauden zugelassen.

³ Stützmauern dürfen entweder aus Ortbeton oder als Natursteinmauern aus gelblichem Kalkstein mit Steingrössen bis maximal 100 kg/Stk. erstellt werden.

⁴ Die *gemeinschaftliche Grünfläche* dient dem Spielen, dem Aufenthalt und der Begegnung für alle Bewohner der *Nutzungsfelder M1 und M2*. Sie ist naturnah zu gestalten und ihrem Zweck entsprechend auszustatten.

⁵ Die *Ankunfts- und Servicebereiche* dienen der Besucher-Parkierung, der Abfallentsorgung und weiteren gemeinschaftlichen Ansprüchen. Er ist gut in die Umgebungsgestaltung und in den Strassenraum zu integrieren.

⁶ Im *Nutzungsfeld S* sind mindestens acht grosskronige Laubbäume zu pflanzen, mindestens 400 m² gemeinschaftliche Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsflächen.

⁷ In den *Nutzungsfeldern M1 und M2* sind pro zwei Wohneinheiten mindestens ein grosskroniger Laubbaum zu pflanzen.

⁸ Im *Nutzungsfeld N* ist innerhalb des Baulinienabstandes zur Strasse „Im Läubrig“ pro Wohneinheit mindestens ein grosskroniger Laubbaum zu pflanzen. Im *Nutzungsfeld N* sind innerhalb des grossen Grenzabstandes zum Baufeld M2 keine Stützmauern über 1.0 m Höhe zugelassen.

⁹ In den im Situationsplan bezeichneten Bereichen für Näherpflanzrechte für Bäume dürfen hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie Nuss- und Kastanienbäume gepflanzt werden.

III. SICHERHEIT/UMWELT

Art. 10 Hochwasserschutz

¹ Vor Baubeginn auf dem Gestaltungsplanareal ist mit einem entsprechenden Projekt aufzuzeigen, wie das aus Hochwasserereignissen anfallende Oberflächenwasser oberhalb der Siedlungsrandstrasse „Im Läubrig“ gefasst und abgeleitet werden kann.

² In den von Hochwasser (HQ100) gefährdeten Bereichen sind Bauten derart auszugestalten, dass übertretendes Hochwasser nicht in die Gebäude fluten kann (Objektschutzmassnahmen). Es gelten die Bestimmungen von § 49 BNO der Gemeinde Tegerfelden.

Art. 11 Bereiche für Entsorgungsanlagen

¹ Das Abstellen von Containern für die Entsorgung ist für die *Nutzungsfelder Mitte (M1, M2)* auf die im Situationsplan 1:500 festgelegten *Bereiche für Entsorgungsanlagen (E)* beschränkt. Die genaue Lage und die bauliche Gestaltung werden im Bauprojekt festgelegt.

² Für das *Nutzungsfeld Süd (S)* ist eine zusammengefasste Entsorgungsstelle zu erstellen. Diese kann unter Wahrung der Verkehrssicherheit im Baulinienabstandsbereich zur öffentlichen Strasse erstellt werden.

Art. 12 Aussenbeleuchtung

¹ Bei allen Aussenbeleuchtungen sind unnötige Lichtemissionen, insbesondere Streulicht, zu vermeiden. Skybeamer sind generell nicht zulässig.

Art. 13 Energie

¹ Um eine zeitgemässe und nachhaltige Bebauung gewährleisten zu können, wird der zum Zeitpunkt der Baueingabe aktuell geltende Minergie-Standard verlangt. Energetisch und ökologisch gleichwertige Lösungen sind zulässig.

IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 14 Inkrafttreten / Abänderung und Aufhebung des Gestaltungsplanes

¹ Der Gestaltungsplan „Läubrig“ tritt mit Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft.

² Die Abänderung und die Aufhebung bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

Gestaltungsplan Läubrig

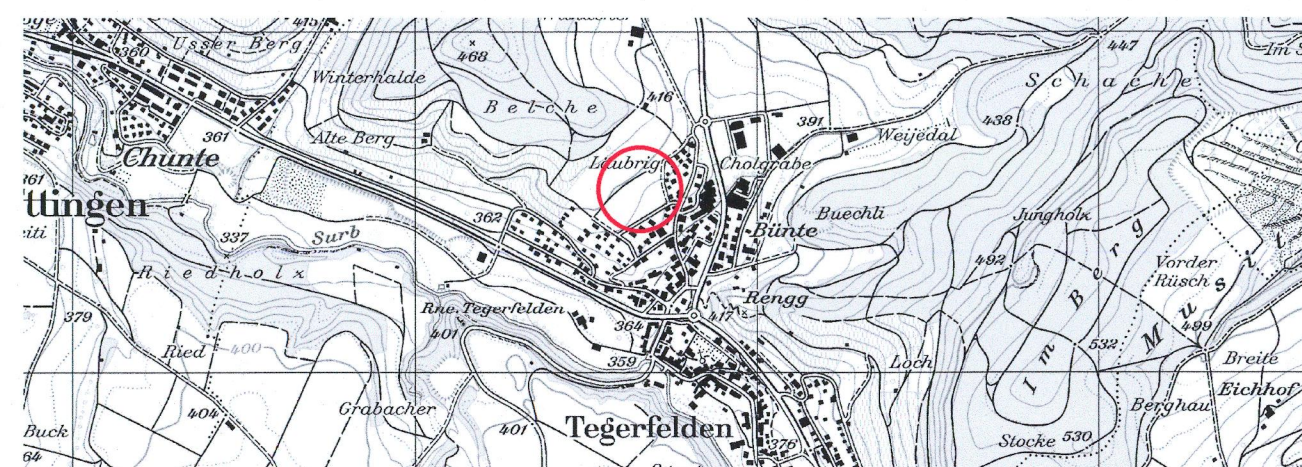
gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1 : 500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- verbindliche Sondernutzungsvorschriften
- orientierender Planungsbericht (mit Beilagen)

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Übersichtsplan ohne Massstab

Mitwirkung vom: 7. November 2016 bis 6. Dezember 2016

Vorprüfungsbericht vom: 27. März 2017

Öffentliche Auflage vom: 18. April 2017 bis 18. Mai 2017

Beschlossen vom Gemeinderat am: 2. Juli 2018

Der Gemeindeammann: Die Gemeindeschreiberin:

[Signature]

[Signature]

Genehmigung: Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 20. August 2018

Der Generalsekretär:

Stand: Genehmigung
Projekt: 15.198-1 / 522.1 / vm
Plangrösse: 59.4 x 126.0
Datum: 02.07.2018

Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden
056 203 40 20
office@arcoplan.ch

arcoplan

GENEHMIGUNGSINHALT

- Strassenlinien (Enteignungstitel gemäss § 132 BauG, § 6 BauV), Strassenlinie = Sockellinie
- Baulinie
- Strassenbaulinie gemäss § 111 Abs. 1 lit a BauG
- Nutzungsfeld Nord (N)
- Nutzungsfelder Mitte (M1, M2)
- Nutzungsfeld Süd (S)
- Gemeinschaftliche Grünfläche
- Ankunfts- und Servicebereiche
- Bereich für Näherpflanzrecht für Bäume
- Gebäudeausrichtung Nutzungsfelder Süd und Mitte (Längsseite): 135° - 145°
- Erschliessungsbereiche Nutzungsfelder Mitte (M1, M2)
- Sichtzonen 2.5m / 50m
- Parkfelder für Besucher Nutzungsfeld S, 2 PP (ungefähre Lage)
- Parkfelder für Besucher Nutzungsfelder M, 4 PP (ungefähre Lage)
- Fusswegverbindungen
- Bereich Einfahrt Tiefgarage Nutzungsfeld S
- Bereiche für Entsorgungsanlagen (ungefähre Lage)
- Perimeter des Gestaltungsplanes

ORIENTIERUNGSINHALT

- Verkehrsfläche
- Vermessung
- W2 Zonenabgrenzung mit Zonenbeschriftung
- Gebäude gemäss Überbauungsstudie
- Parzellierung
- Mögliche Bepflanzung gemäss Überbauungsstudie

