

Gestaltungsplan „Weingarten“

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes

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

Vorprüfungsbericht vom:

26. Januar 2015

Mitwirkung vom:

07. Februar 2015 bis 09. März 2015

Öffentliche Auflage vom:

07. Februar 2015 bis 09. März 2015

Beschlossen vom Gemeinderat am:

03. Mai 2016

Vizeamann
Der Gemeindeammann

C. H. J.



Der GemeindeschreiberStv.

Stv.

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt

Aarau, den 10. Juli 2016

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Der Generalsekretär:

M. B.

	§ 1
Zweck des Gestaltungsplanes	¹ Der Gestaltungsplan „Weingarten“ bezweckt eine verdichtete Wohnüberbauung mit gut in den Hang gesetzten Gebäudevolumen und angemessener Rücksichtnahme auf die Topographie. ² Mit dem Gestaltungsplan ist eine etappenweise Realisierung mit funktionsfähigen Teilüberbauungen zu ermöglichen. Die Baufelder sollen auf eine einfache und zweckmässige Art erschlossen werden.
	§ 2
Bestandteile des Gestaltungsplanes	¹ Grundeigentümerverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind: - Situationsplan 1:500 - Sondernutzungsvorschriften. ² Der Planungsbericht inklusive Richtprojekt (Grundrisse, Schnitte, Umgebungsgestaltung) illustrieren das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Konzept und haben wegleitenden Charakter.
	§ 3
Perimeter	¹ Der Gestaltungsplan gilt innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeters.
	§ 4
Verhältnis zum übergeordneten Recht	¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts Anderes festlegt, gelten die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Merenschwand. ² Vorbehalten bleibt auch die kantonale und eidgenössische Bau-, Raumplanungs- und Umweltschutzgesetzgebung.
	§ 5
Motorisierter Verkehr	¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt von der Mühlestrasse und der Strasse Weingarten über die im Situationsplan 1:500 eingetragenen Erschliessungsflächen und Zufahrten zu den Sammelgaragen sowie zu den Bereichen für oberirdische Parkierung. ² Innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Erschliessungsfläche ab Weingarten ist eine sichere Gestaltung für die Benutzung durch Fussgänger und Radfahrer zu gewährleisten. ³ Die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Ein- / Ausfahrt Weingarten darf nur für die Parkierung der Baufelder C und D genutzt werden. Sie ist zweispurig zu konzipieren mit genügend Rückstaumöglichkeiten innerhalb der Parzelle Nr. 114. ⁴ Die für die Bewohner der Überbauung erforderlichen Parkfelder sind, mit Ausnahme der Besucherparkfelder, in den Baufeldern für Sammelgaragen sowie innerhalb der Baufelder A bis L zu erstellen. ⁵ Die Bereiche für oberirdische Parkierung sind nur für Besucher bestimmt. Sie sind mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen.

⁶ Für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie für Zügelwagen ist eine ausreichend dimensionierte Zufahrt von der Strasse Weingarten über die im Situationsplan bezeichnete Erschliessungsfläche und die Spielstrasse sicherzustellen.

§ 6

Fussgänger
und Velofahrer

¹ Für die im Situationsplan 1:500 bezeichneten, arealinternen Fusswege sind durchgehende Verbindungen mit einer Breite von mindestens 1 m rechtlich sicher zu stellen. Die genaue Lage der neu zu erstellenden Fusswege wird im Bauprojekt festgelegt.

² Genügend Veloabstellplätze sind an gut zugänglicher Lage in den Sammelgaragen und den Untergeschossen der Überbauung zu erstellen. Vereinzelte Veloabstellmöglichkeiten für Besucher sind im Bereich der Hauseingänge oberirdisch bereit zu stellen.

§ 7

Entsorgung

¹ Das Abstellen von Containern für die Entsorgung ist auf die im Situationsplan 1:500 festgelegten Sammelstellen beschränkt. Die Sammelstellen sind einzuhausen. Die genaue Lage und die bauliche Gestaltung werden im Bauprojekt festgelegt.

§ 8

Baufelder
für Hochbauten

¹ Ober- und unterirdische Gebäude, inbegriffen vorspringende Gebäudeteile gemäss § 2 ABauV - jedoch mit Ausnahme von Dachvorsprüngen, Vordächern – dürfen nur innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baufelder für Hochbauten A bis L erstellt werden. Sammelgaragen dürfen zusätzlich innerhalb der Baubereiche für Sammelgaragen erstellt werden. Die Begrenzungen der Baufelder und Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen, ausser den in Absatz 3 genannten Fällen, die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Strassenabstände gemäss BauG.

² In den Baufeldern für Balkone dürfen ausschliesslich offene und nicht allseitig verglaste Balkone realisiert werden.

³ Zwischen den Baufeldern für Hochbauten müssen die Hauptgebäude einen Gebäudeabstand von 6 m einhalten.

⁴ Ausserhalb der Baufelder für Hochbauten dürfen gedeckte Spielplatzbereiche und eingehauste Sammelstellen für die Entsorgung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 3 m erstellt werden.

§ 9

Baubereiche für
Sammelgaragen

¹ Innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiches dürfen Sammelgaragen im Abstand bis zu 4 m vom Gestaltungsplanperimeter das gewachsene Terrain um höchstens 80 cm überragen. In den übrigen Bereichen des Gestaltungsplanperimeters dürfen Sammelgaragen bis maximal 4 m über das gewachsene Terrain hinausragen, wobei darüber liegende, zur Absturzsicherung erforderliche Schutzgeländer zugelassen sind. Die Baubereiche für Sammelgaragen sind zu überdecken.

² Im ganzen Baubereich für Sammelgarage dürfen Parkfelder, Abstellräume für Velos, Lagerräume, Kellerräume etc. erstellt werden.

§ 10

Höhenmasse

¹ Gebäude dürfen die im Situationsplan bezeichneten Höhenkoten nicht überschreiten.

² Innerhalb der maximalen Höhenkoten dürfen höchstens 3 Vollgeschosse plus Attika- oder ein Dachgeschoss realisiert werden.

³ Die maximal zulässigen Höhen dürfen lediglich durch technisch bedingte Aufbauten (z.B. Lifte, Kamine, Dachrandabschlüsse) oder durch Anlagen zur Energiegewinnung überschritten werden.

§ 11

Geschossflächen

¹ Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche beträgt für die Baufelder A bis J 10'240 m² sowie innerhalb der Baufelder K und L 960 m². Die Flächen von Attikageschossen werden an die Geschossfläche angerechnet.

² Die maximal zulässigen Geschossflächen betragen für:

- das Baufeld A 840 m²
- das Baufeld B 1'220 m²
- das Baufeld C 1'110 m²
- das Baufeld D 1'220 m²
- das Baufeld E 1'110 m²
- das Baufeld F 1'110 m²
- das Baufeld G 1'110 m²
- das Baufeld H 730 m²
- das Baufeld I 840 m²
- das Baufeld J 950 m²
- das Baufeld K 440 m²
- das Baufeld L 520 m²

³ Eine Übertragung von Geschossflächen zwischen zwei benachbarten Baufeldern ist im Umfang von maximal 10 % des grösseren der betroffenen Kontingente möglich.

§ 12

Gestaltung der Hochbauten

¹ Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen, indem ruhige Erscheinungsformen sowie aufeinander abgestimmte Farben und Materialien verwendet werden.

² Mit Ausnahme des Baufeldes K sind nur Flachdächer zugelassen. Im Baufeld K sind die Hauptbauten mit Satteldächern zu versehen.

³ Flachdächer sind mit Ausnahme von begehbaren Terrassen, Oblichtern und von Anlagen zur Energiegewinnung extensiv zu begrünen.

§ 13

Umgebungs- gestaltung

¹ Die Gestaltung der Umgebung hat soweit möglich mit natürlichen Böschungen zu erfolgen. Die Eingriffe in die Topographie sind möglichst gering zu halten, so dass Mauern grundsätzlich nur in Gebäudenähe erstellt werden müssen. Im Umgebungsplan sind die Höhenverhältnisse, die Art der Bepflanzung, der Beläge und der Grünfläche darzustellen.

² Die Umgebungsflächen können als artenreiche Wiesen oder Blumenwiesen sowie als Gartenanlagen und Spielbereiche genutzt werden. Wesentliche Strukturelemente wie Mauern, Sichtschutzeinrichtungen und dgl. sind einheitlich zu gestalten.

³ Im gesamten Gestaltungsplanareal ist eine mehrheitlich standortheimische Bepflanzung vorzusehen. Als ökologischer Ausgleich sind 20 % der Umgebungsflächen naturnah zu gestalten (nur leichtes Humusieren; auf Teilflächen Verzicht darauf). Im Umgebungsplan sind jene Bäume zu bezeichnen, die bei Umsetzung des Bauvorhabens aufgrund einer fachmännischen Beurteilung erhalten werden können und erhaltenswürdig sind. Pro Baufeld für Hochbauten sind mindestens 3 standortheimische und hochstämmige Bäume zu erhalten oder neu anzupflanzen.

⁴ Für Spiel und Aufenthalt der Bewohnerinnen und Bewohner sind folgende Flächen zu sichern, die insgesamt unterschiedlichen Altersgruppen dienen:

- Die im Situationsplan 1:500 dargestellte Spielstrasse ist auf eine gemeinschaftliche Nutzung mit hoher Gestaltungsqualität auszurichten.
- Die im Situationsplan 1:500 speziell bezeichneten Spiel- und Aufenthaltsbereiche entlang der arealinternen Fusswege sind als attraktiv gestaltete Platzaufweitungen zu gestalten.
- Jede Wohnung hat über einen grosszügigen Aufenthaltsbereich im Freien zu verfügen.

§ 14

Energiestandard

¹ Die Bauten sind mindestens im Minergie-Standard (Stand 2011) zu erstellen. Energetisch und ökologisch gleichwertige Lösungen sind möglich.

² Die Parkfelder sowie die Zweiradabstellplätze sind mit einer ausreichenden Anzahl Steckdosen für Elektrofahrzeuge auszurüsten.

§ 15

Lärmschutz

¹ Im Baubewilligungsverfahren ist in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich mit einem Lärmgutachten aufzuzeigen, dass jeder lärmempfindliche Raum zum Wohnen über ein Fenster belüftet werden kann, welches folgenden Ansprüchen genügt:

- Gegenüber Bremgartenstrasse ist ab Quelle eine Dämpfung von mindestens 16 dBA einzuhalten.

² Bei Sammelgaragen mit mehr als 40 Parkfeldern sind die Wände der Ein- und Ausfahrten mit einer schallabsorbierenden Auskleidung (mindestens Schallabsorbierungsgruppe A2 gemäss EN 1793-1:1997 SN 640 571-1) zu versehen.

§ 16

Abflusskorridor
Hochwasser

¹ Bauten und Anlagen müssen für das aus Hochwasserereignissen anfallende Oberflächenwasser die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Fliesstiefen berücksichtigen.

² Die Koten der in den Baufeldern K und L vorgesehenen Parkieranlagen sowie der im Baufeld A geplanten Tiefgarage sind so anzulegen, dass kein Wasser eindringen kann. Kann das Wasser erwiesenermassen nicht vollständig von den Bauten ferngehalten werden oder ergeben sich Konflikte mit den maximal zulässigen Höhenmassen, sind mittels geeigneter technischen Massnahmen alternative Lösungen vorzusehen.

§ 17

Qualitätsprüfung

¹ Die Anforderungen an eine städtebaulich, architektonisch und aussenräumlich gut gestaltete Überbauung werden vom Richtprojekt erfüllt (Verfasser Roefs+Frei Architekten, 7. Mai 2014 / Andreas Geser Landschaftsarchitekten, 7. November 2014). Diese Gestaltungsqualität ist für die Beurteilung von Bauvorhaben wegleitend. Es kann davon abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.

Begutachtung

² Der Gemeinderat kann Baugesuche durch eine unabhängige Fachperson auf Kosten der Gesuchsteller auf die Übereinstimmung mit den Vorschriften des Gestaltungsplanes sowie die architektonische Qualität prüfen lassen.

§ 18

Inkrafttreten

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

² Mit der Inkraftsetzung dieses Gestaltungsplanes wird der Erschliessungsplan Weingarten vom 17. November 2008 innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiches aufgehoben.

³ Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

Gestaltungsplan "Weingarten"
Situationsplan 1 : 500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Sondernutzungsvorschriften (verbindlich)
- Planungsbericht inklusive Richtprojekt (orientierend)



Vorprüfungsbericht vom: 26. Januar 2015
Mitwirkung vom: 07. Februar 2015 bis 09. März 2015
Öffentliche Auflage vom: 07. Februar 2015 bis 09. März 2015

Beschlossen vom Gemeinderat am: 03. Mai 2016

Vizeamann Der Gemeindeamman Der Gemeindevizepräsident
Genehmigung:

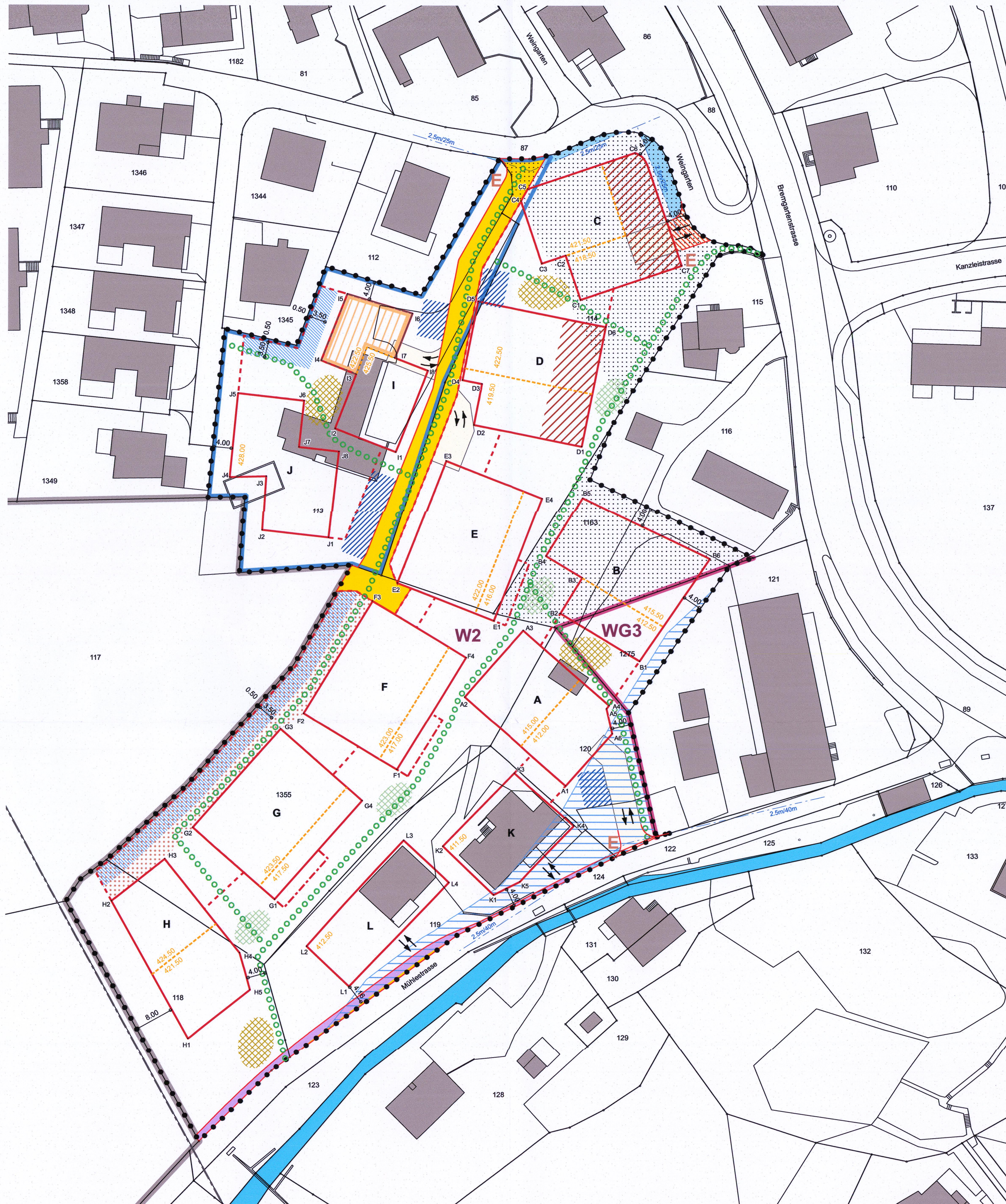
Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

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

Der Generalsekretär:

arcoplan Lüscher Pfister Keller Zantop Costamagna
Limmatauweg 9, 5408 Ennetbaden

Stand: Beschluss / Genehmigung
18. April 2016



GENEHMIGUNGSINHALT

- Baufelder für Hochbauten A bis L
- Baufelder für Balkone
- A1 Koordinatenpunkte Baufelder Hochbauten A bis L
- 424.50 Begrenzungslinie Höhenmasse und maximale Höhen innerhalb Baufelder
- 424.50 Bereich mit um 3 m reduzierter Höhe im Baufeld I
- Baubereiche für Sammelgaragen
- Bereich mit Beschränkung Höhe Sammelgarage auf höchstens 80 cm über gewachsenem Terrain (§ 9 SNV)
- Strassen- und Weglinien (Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG)
- Spielstrasse
- Zufahrt Sammelgaragen
- Ein- und Ausfahrt Weingarten für Baufelder C+D, § 5 Abs. 2 SNV
- Bereiche für oberirdische Parkierung (ungefähre Lage und Grösse)
- arealinterne Fusswege (ungefähre Lage)
- Spielplatz- und Aufenthaltsbereiche 50m² / 100m² (ungefähre Lage)
- Sichtlinien/Sichtzonen
- Bereich mit Ausnahmen im Sinne von Art. 30 LSV. Es gelten die Anforderungen von § 15 Abs. 1 SNV
- Schutzdefizit/Fliesstiefe 0.5-1 m (HQ300) gemäss Hochwassergefahrenkarte
- E Entsorgung (ungefähre Lage)
- Perimeter Gestaltungsplan
- Perimeter Aufhebung Erschliessungsplan "Weingarten West"

ORIENTIERUNGSINHALT

- Gebiet mit Lärmvorbelastung gemäss § 6 BNO
- rechtskräftige Abgrenzung Bauzonen
- Zonengrenze W2/WG3
- Verlauf Reserveleitung SBB (ausserhalb Gestaltungsplanareal)
- neue Erschliessungsfläche ab Weingarten (Mischverkehrssystem)
- Erschliessungsfläche Mühlestrasse (Strasse / Gehweg)

Koordinatenpunkte der Baufelder für Hochbauten A - L

Punkt	X-Koordinate	Y-Koordinate	Punkt	X-Koordinate	Y-Koordinate
A1	670585.57	234796.98	G1	670537.67	234774.29
A2	670575.29	234814.81	G2	670521.42	234788.61
A3	670587.05	234828.15	G3	670538.81	234808.34
A4	670604.13	234813.11	G4	670555.05	234794.03
A5	670603.65	234812.41	H1	670520.60	234746.41
A6	670604.77	234807.43	H2	670505.33	234773.89
B1	670610.16	234821.98	H3	670515.87	234782.27
B2	670594.48	234831.54	H4	670530.79	234763.59
B3	670598.80	234838.63	H5	670532.86	234756.21
B4	670591.63	234843.00	I1	670561.44	234863.86
B5	670598.74	234854.67	I2	670549.43	234868.57
B6	670624.04	234842.37	I3	670553.66	234879.37
C1	670598.34	234894.24	I4	670546.67	234882.10
C2	670595.38	234903.05	I5	670551.86	234895.37
C3	670590.64	234901.46	I6	670564.73	234891.46
C4	670586.43	234913.94	I7	670561.26	234882.62
C5	670587.81	234916.33	I8	670567.78	234880.07
C6	670609.15	234923.53	J1	670548.27	234846.67
C7	670618.33	234900.98	J2	670535.04	234848.14
D1	670588.54	234864.97	J3	670535.74	234858.98
D2	670576.99	234869.30	J4	670528.49	234858.84
D3	670578.63	234877.44	J5	670530.15	234875.56
D4	670574.71	234878.23	J6	670543.28	234874.09
D5	670577.87	234893.92	J7	670542.25	234864.85
D6	670603.35	234888.79	J8	670550.20	234863.96
E1	670581.12	234830.07	K1	670581.13	234775.23
E2	670561.89	234837.59	K2	670570.97	234784.93
E3	670571.48	234862.08	K3	670585.24	234799.54
E4	670590.70	234854.55	K4	670597.24	234789.00
F1	670581.86	234800.23	K5	670586.47	234777.87
F2	670543.37	234811.50	L1	670552.50	234756.94
F3	670557.07	234833.96	L2	670544.09	234764.92
F4	670575.55	234822.68	L3	670563.19	234786.11
			L4	670572.18	234777.68