



Kanton Aargau
Gemeinde Oberkulm

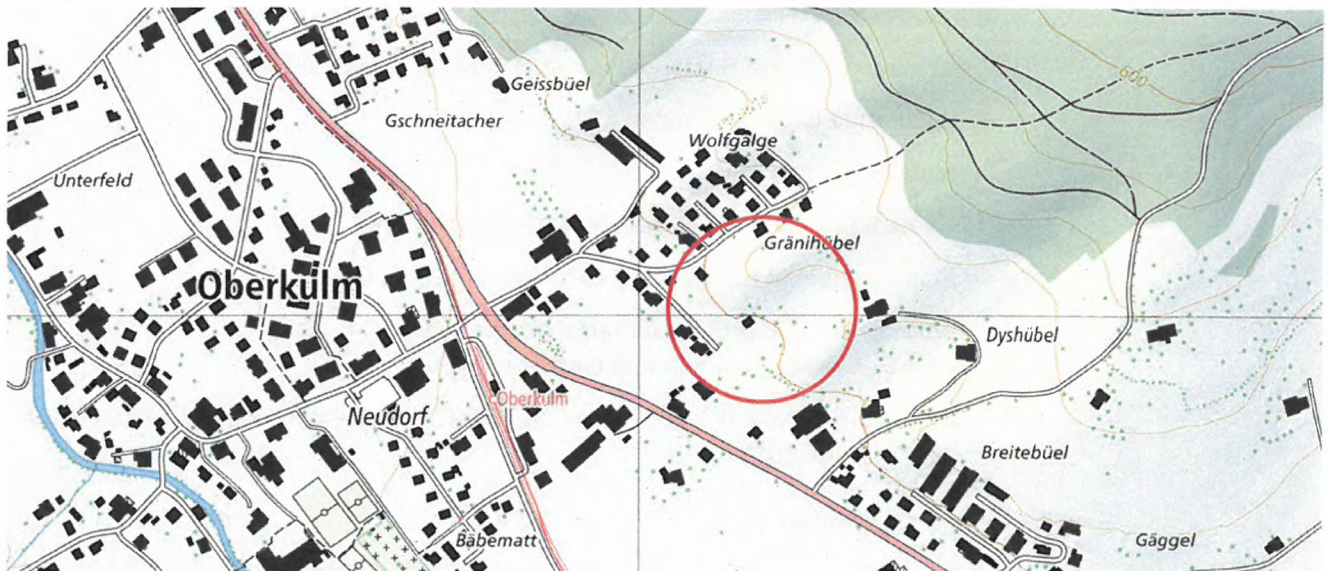


Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumordnung

Gestaltungsplan "Gränihübel"

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften



Mitwirkungsbericht vom: 9. Mai 2016

Vorprüfungsbericht vom: 20. September 2017

Öffentliche Auflage vom: 28. Oktober 2017 bis 27. November 2017

Vom Gemeinderat beschlossen am: 22. Mai 2018

Der Gemeindeammann

Die Gemeindeschreiberin



Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 30. Oktober 2018

Der Generalsekretär:

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan "Gränihübel" schafft die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für die Erstellung einer gesamtheitlich geplanten, in die örtliche Situation am Siedlungsrand eingepasste Bebauung. Berücksichtigt werden insbesondere die topografische Situation, der Übergang zum Kulturland mit einer entsprechenden Umgebungsgestaltung, eine sparsame Erschliessung sowie das Erreichen einer hohen Wohnqualität.

§ 2 Bestandteile

¹ Rechtsverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Sondernutzungsvorschriften
- Situationsplan 1:500

² Erläuternde Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 29. Juni 2017
- Vorprojekt 1:200 architektur nussbaumer ag vom 11. Mai 2017 (inkl. Fassaden, Schnitte und Grundrisse 1:100)
- Umgebungskonzept 1:500 Fahrni und Breitenfeld Landschaftsarchitekten BSLA vom 21. Juni 2017

§ 3 Perimeter

¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

§ 4 Ergänzendes Recht, Verhältnis zu anderen Bauvorschriften

¹ Soweit diese Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten der Bauzonnenplan und die Bau- und Nutzungsordnung vom 21. November 1998, insbesondere die Bestimmungen zur Wohnzone W1.

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

§ 5 Qualitative Anforderungen an die Überbauung

¹ Alle Bauten und Anlagen haben hohe qualitative Anforderungen zu erfüllen, insbesondere durch:

- eine Gesamtlösung, die sich in das Orts- und Landschaftsbild besonders gut einordnet und womit eine gute Wohn- und Siedlungsqualität erreicht wird;
- eine gute volumetrische und architektonische Gestaltung, die der topographisch bedeutsamen Lage gerecht wird;

- gute architektonische Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung, die in sich und untereinander erhöhten Anforderungen genügen und eine gute Gesamtwirkung zu erzielen;
 - eine rationale Erschliessung und flächensparende Parkierung, die arealverträglich erfolgt;
 - eine nachhaltige und energieschonende Bauweise;
 - eine gute Umgebungsgestaltung, welche Bezug zu den heutigen Landschaftselementen nimmt und insbesondere die bestehende Magerwiese auf dem Gränihübel als Vernetzungselement miteinbezieht;
 - die Ausscheidung einer ökologischen Ausgleichsfläche;
- ² Die Anforderungen an eine städtebaulich, architektonisch und aussenräumlich gut gestaltete Überbauung werden vom Richtprojekt und dem Umgebungskonzept gemäss Beilage zum Planungsbericht erfüllt. Diese Gestaltungsqualität ist für die Beurteilung von Bauvorhaben wegleitend. Es kann davon abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.

Nutzung und Dachgestaltung

§ 6 Nutzungsart

¹ In den Baufeldern 1 bis 10 sind reine Wohnbauten zugelassen.

§ 7 Nutzungsmass

¹ Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) im gesamten Gestaltungsplanperimeter beträgt 2'720 m². Die Nutzung verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Baufelder und ist im Situationsplan bezeichnet:

Baufeld	max. aGF	Baufeld	max. aGF
1	220 m ²	6	370 m ²
2	220 m ²	7	215 m ²
3	220 m ²	8	215 m ²
4	430 m ²	9	230 m ²
5	370 m ²	10	230 m ²

² Nicht konsumierte Ausnützungsfläche darf innerhalb des Gestaltungsplanperimeters unter den einzelnen Baufeldern übertragen werden. Dabei darf die zulässige Ausnützungsfläche pro Baufeld gemäss Abs. 1 um maximal 5 % überschritten werden, sofern die Übertragung der architektonischen und ortsbaulichen Qualitäten dient.

§ 8 Baufelder

¹ Innerhalb aller Baufelder sind Gebäude sowie Klein- und Anbauten zulässig.

- ² Die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Bau- und Nutzungsordnung dürfen innerhalb der Baufelder unterschritten oder aufgehoben werden. Voraussetzung dafür ist, dass die qualitativen Anforderungen sowie die wohngygienischen und feuerpolizeilichen Vorgaben eingehalten werden.
- ³ Die im Situationsplan eingetragenen Mantellinien entlang der Baufelder gelten als Baulinien und ersetzen die gesetzlichen Strassen- und Grenzabstände.
- ⁴ Alle Mantellinien dürfen von Bauteilen mit unselbständiger Funktion (z.B. Dachvorsprünge, Sonnenschutzeinrichtungen oder Fenstereinfassungen) sowie von einzelnen Vordächern bis max. 1.5 m Tiefe durchstossen werden. Die Gesamtlänge der Vordächer ist auf einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge beschränkt.

§ 9 Baufelder Klein- und Anbauten

- ¹ Innerhalb der Baufelder Klein- und Anbauten sind nur Gebäude und Gebäudeteile gemäss § 18 ABauV zugelassen.
- ² Das gewachsene Terrain darf nicht mehr als 2.0 m überschritten werden.

§ 10 Vorbereiche

- ¹ Die Vorbereiche dienen in Ergänzung zur Erschliessungsfläche der Zufahrt zu den Carports und Garagen.
- ² Die Vorbereiche sind in der gleichen Bauweise wie die Erschliessungsfläche zu erstellen und niveaugleich auszuführen.
- ³ Alle Vorbereiche sind von sämtlichen Bauten und Anlagen (inkl. Klein und Anbauten) freizuhalten. Die seitlichen Anpassungen an das Terrain sollen möglichst niedrig gestaltet werden. Einfriedungen sind nicht gestattet.

§ 11 Sicherheitsbereich Parkierung

- ¹ Innerhalb der Sicherheitsbereiche Parkierung ist im Erdgeschoss die freie Sicht ab der Höhe von 0.8 m bis Unterkante 1. Obergeschoss zu gewährleisten.
- ² Schmale Stützpfeiler zur Sicherstellung der Gebäudestatik sind innerhalb des Sicherheitsbereichs Parkierung erlaubt.

§ 12 Höhe der Gebäude

- ¹ Die maximalen Dachkoten pro Gebäudeabschnitt sind im Situationsplan anhand der Gebäudeschnitte und Mantellinien ersichtlich. Sie dürfen nicht überschritten werden und betragen:

Baufeld	max. Höhenkote	Baufeld	max. Höhenkote
1	500.10 m.ü.M.	6	514.40 m.ü.M.
2	500.60 m.ü.M.	7	510.60 m.ü.M.
3	501.30 m.ü.M.	8	509.80 m.ü.M.
4	502.10 m.ü.M.	9	509.00 m.ü.M.
5	514.90 m.ü.M.	10	508.60 m.ü.M.

² Vertikale Höhenversätze von mehr als zwei Geschossen sind nicht zulässig. Die zulässige Gebäudehöhe (inkl. Brüstung) beträgt maximal 10 m.

³ Bei Abgrabungen die über § 31 BNO hinausgehen, ist die zulässige Gebäudehöhe trotz Mantellinie zu reduzieren.

§ 13 Dachgestaltung

¹ Zulässig sind Flachdächer oder Pultdächer bis max. 6° Neigung. Für Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig.

² Flachdächer sind extensiv gemäss den Grundanforderungen der Gründachnorm (SIA-Norm 312) zu begrünen. Davon ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, Dachflächen von Klein- und Anbauten sowie Flächen, die mit Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie versehen sind. Jeweils das oberste Dach darf nicht begehbar sein.

³ Technisch bedingte Aufbauten für die Haustechnik dürfen die Gebäudehöhe 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. Technisch bedingte Aufbauten sind zusammenzufassen und auf das technisch Notwendige zu beschränken.

Umgebungsgestaltung und Ökologie

§ 14 Umgebungsgestaltung

¹ Der gesamte Grün- und Magerwiesenbereich ist wasserdurchlässig auszugestalten. Ausser Treppenanlagen zu den Gebäudeeingängen sind weder Klein- und Anbauten, Sitzplätze oder Einfriedungen gestattet.

² Der Bereich Magerwiese ist entsprechend der nördlich angrenzenden Magerwiese auszugestalten und zu pflegen.

³ An dem im Situationsplan eingetragenen Standort ist ein Spiel- und Begegnungsplatz zu erstellen.

⁴ Mit der Einreichung des ersten Baugesuches innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist ein Umgebungsplan einzureichen und durch den Gemeinderat zu genehmigen. Auf diesem müssen mindestens ersichtlich sein:

– Gestaltung des Terrains mit den notwendigen Höhenangaben;

- Gestaltung und Ausstattung der Umgebung (Erschliessungsflächen, Parkierungsflächen, Aufenthaltsflächen, Spielflächen, Grünflächen), sowie Angaben zu Oberflächenbelagsarten und Beleuchtung;
 - weitere Standorte mit Angabe der Art der Bepflanzungen;
 - Lage und Gestaltung von naturnahen Grünflächen als ökologische Ausgleichsflächen;
 - Lage und Gestaltung von Versickerungs- und Retentionsflächen.
 - Der Umgebungsplan hat sich am Umgebungskonzept 1:500, Fahrni und Breitenfeld Landschaftsarchitekten BSLA vom 21. Juni 2017 gem. § 2 Abs. 2 SNV zu orientieren;
- ⁵ 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.

§ 15 Bepflanzung und Ökologie

- ¹ An den im Situationsplan schematisch bezeichneten Standorten sind einheimische, standortgerechte Bäume zu pflanzen.
- ² Auf der ökologischen Ausgleichsfläche sind Lesesteinhaufen zu erstellen, Dornenhecken sowie Obst- und Nussbäume zu pflanzen.
- ³ Die im Umgebungsplan bezeichnete Bepflanzung ist durch den Grundeigentümer zu realisieren. Der Unterhalt und der Ersatz obliegen dem Grundeigentümer und werden im Grundbuch gesichert.

§ 16 Terraingestaltung

- ¹ Terrainveränderungen sind so weit als möglich zu vermeiden. Ausserhalb der Baufelder, der Erschliessungsfläche und der Vorbereiche ist eine fliessende, dem natürlichen Terrain entsprechende Gestaltung anzustreben.

Erschliessung und Parkierung

§ 17 Erschliessung

- ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der "Wolfgalgenstrasse" über die private Zufahrtsstrasse, welche mittels Strassenlinien nach § 6 Abs. 1 BauV in ihrer Ausdehnung gesichert ist. Die versiegelte Fläche ist auf das Minimum zu reduzieren.
- ² Im Situationsplan sind bei der Wolfgalgenstrasse Sichtlinien mit Sichtzonen eingezeichnet. Innerhalb dieser Sichtzonen ist die freie Sicht in der Höhe von 0.8 m bis 3.0 m zu gewährleisten.

§ 18 Parkierung für Motorfahrzeuge und Velo-Abstellplätze

- ¹ Anordnung und Anzahl der Abstellplätze für Personenwagen und Zweiräder richten sich nach § 56 BauG; respektive § 43 BauV. Bei gebäudeinternen Abstellplätzen sind Auflademöglichkeiten für E-Autos und E-Bikes vorzusehen.
- ² Es dürfen maximal 34 Abstellplätze für Personenwagen in Einstellgaragen oder Carports angeboten werden. Diese sind in die Gebäude zu integrieren. Um den Sichtbereich beim Rückwärtsmanövrieren zu garantieren, sind an der Erschliessungstrasse nur Carports erlaubt, welche beidseitig bis zu einer Tiefe von 2.00 m ab der Südfassade offen auszugestalten sind.
- ³ Oberirdische offene Parkfelder sind nur für Besucherparkplätze und im Situationsplan festgelegten Bereich erlaubt.

§ 19 Öffentliche Fusswegverbindung

- ¹ Die im Situationsplan bezeichnete öffentliche Fusswegverbindung muss mindestens 1.5 m breit sein und ist jederzeit freizuhalten.
- ² Auf der Erschliessungsfläche erfolgt die Ausgestaltung der Fusswegverbindung an der Südgrenze, niveaugleich zur Fahrbahn.

Energie und Umwelt

§ 20 Energie

- ¹ Die Anforderungen der zum jeweiligen Zeitpunkt des Baugesuchs gültigen Energie-Standards – aktuell des Minergie-Standards – sind verpflichtend. Diese Anforderung gilt auch als erfüllt, wenn die Ziele desselben – d.h. eine energetisch und ökologisch gleichwertige Energiebilanz – auf andere Weise erreicht werden können.

§ 21 Quellschutzbereich

- ¹ Im Quellschutzbereich dürfen Aushub und Bohrungen nur bis auf eine Tiefe bis 5.00 m unter den Quellschachtdeckel durchgeführt werden.

§ 22 Entsorgung

- ¹ Der Standort für die zentrale Abfallentsorgung ist gemäss Situationsplan 1:500 zu situieren und gemäss den Anforderungen der kommunalen Entsorgungsbetreiber zu gestalten.

§ 23 Versickerung und Retention

- ¹ Soweit die Bodenbeschaffenheit eine Versickerung zulässt, sind Versickerungsanlagen zu realisieren. Deren Gestaltung richtet sich nach der Vorgabe der Abteilung für Umwelt des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau gemäss Ordner „Siedlungsentwässerung“.

- ² Je nach Wasseranfall und Leistung der Versickerungsanlagen sind genügend grosse Retentionsvolumen zu schaffen (z.B. Mulde, Teich, Dachbegrünung, Flachdacheinstauung). Diese sind im Umgebungsplan aufzuzeigen.

Weitere Bestimmungen

§ 24 Etappierung

- ¹ Die etappierte Realisierung von Neubauten ist zulässig. Es ist nachzuweisen, dass der Plan zur Umgebungsgestaltung auch bei mehreren Etappen umgesetzt werden kann.

§ 25 Dienstbarkeiten

- ¹ Die öffentliche Fusswegverbindung ist im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens im Grundbuch mit einer Dienstbarkeit zu sichern.
- ² Ein Wegrecht (Breite 2.50 m) zur geschützten Magerwiese ist mit einer Grunddienstbarkeit – die im Zeitpunkt der ersten Baubewilligung vorzuliegen hat – rechtlich sicherzustellen.
- ³ Sämtliche Grundeigentümer sind Miteigentümer an der privaten Erschliessungsstrasse sowie den Besucherabstellplätzen. Ein entsprechender Eintrag ins Grundbuch muss zum Zeitpunkt der ersten Baubewilligung vorliegen. Unterhalt und Sanierung werden durch die Miteigentümer solidarisch getragen.
- ⁴ Die Bepflanzung gemäss Umgebungsplan nach § 14 Abs. 4 ist durch den Grundeigentümer zu unterhalten und zu ersetzen.

§ 26 Anforderungen Baugesuch

- ¹ Dem Baugesuch sind detaillierte Unterlagen und Nachweise betreffend Anzahl Fahrzeug- und Veloabstellplätze, Quellschutz, architektonische Gestaltung und Farbgebung einzureichen. Im Weiteren ist der Umgebungsplan gemäss § 14 inklusive einem Pflegeplan mit dem ersten Baugesuch vorzulegen.
- ² Die Beurteilung der Baugesuche erfolgt anhand der Zielsetzungen und qualitativen Anforderungen in § 5 dieser Vorschriften. Die Bewilligungsbehörde kann ein unabhängiges Fachgutachten verlangen.

Schlussbestimmungen

§ 27 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.

