

Sondernutzungsplanung

Gestaltungsplan Küngenwinkel - Teil B

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

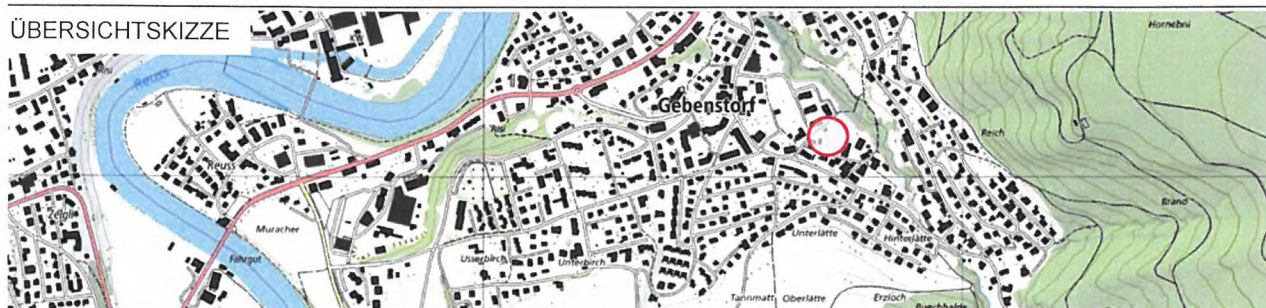
3950 – 02C vom 14.12.2018



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Weitere Bestandteile der Genehmigung:

- Gestaltungsplan Küngenwinkel
- Teil B 1:500
- Planungsbericht
- Richtprojekt Hölbachsteg Gebenstorf (KMP Architektur AG)
- Richtprojekt Aussenraumgestaltung (Büro Arcoplan klg)



Mitwirkungsbericht vom:	28. Januar 2019	bis	26. Februar 2019
Vorprüfungsbericht vom:	9. November 2018		
Öffentliche Auflage vom:	25. März 2019	bis	23. April 2019
Beschlossen vom Gemeinderat am:	29. April 2019		

Der Gemeindeammann

Fabian Keller

Gebenstorf, 14.06.2019

Ort Datum

Der Gemeindeschreiber

Stefan Gloor

Gebenstorf, 14.06.2019

Ort Datum

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 21. August 2019

Der Generalsekretär:

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Bestimmungen	1
§ 1 Zweck / Planungsziele	1
§ 2 Bestandteile	1
§ 3 Perimeter	1
§ 4 Verhältnis zur Grundordnung	1
§ 5 Geringfügige Abweichungen	2
Bau- und Gestaltungsvorschriften für Perimeter Teil B	2
§ 6 Baufelder	2
§ 7 Vorspringende Gebäudeteile	2
§ 8 Geschosszahl / Untergeschoss	2
§ 9 Ein- und Ausfahrt Tiefgarage	3
§ 10 Umgebungsgestaltung	3
§ 11 Hofraum	3
§ 12 Spiel- und Aufenthaltsbereiche	4
§ 13 Grünflächen	4
§ 14 Erschliessung	4
§ 15 Bestimmungen zu Zufahrt und Fussverbindung	5
§ 16 Parkierung	5
§ 17 Gestaltung von Bauten und Anlagen	5
§ 18 Energieeffizienz	6
§ 19 Fachgutachten	6
Schlussbestimmungen	6
§ 20 Inkrafttreten / Änderung und Aufhebung	6

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck / Planungsziele

¹ Der Gestaltungsplan Küngenwinkel – Teil B bezweckt eine am Einschnitt des Hölibaches gut in die örtliche Situation eingepasste Wohnüberbauung.

² Mit dem Gestaltungsplan werden insbesondere folgende Planungsziele verfolgt:

- Haushälterische Nutzung des Bodens
- Gute Einpassung in die örtliche Situation
- Gute Gesamtwirkung
- Sicherstellung einer hohen Siedlungs- und Wohnqualität
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten der Aussenräume für sämtliche Benutzergruppen
- Eine gute Gestaltung der Bauten und Freiräume
- Eine angenehme Nutzungsdichte
- Zweckmässige Erschliessungsanlagen

§ 2 Bestandteile

¹ Verbindliche, zu genehmigende Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Gestaltungsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

² Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht
- Richtprojekt Hölibachsteg Gebenstorf (KMP Architektur AG)
- Richtprojekt Aussenraumgestaltung (Büro Arcoplan klg)

§ 3 Perimeter

¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Plan bezeichnete Perimeterfläche.

² Die Perimeterfläche wird im Plan als Teil B bezeichnet.

§ 4 Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit mit dem Situationsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung und der zugehörige Bauzonenplan der Gemeinde Gebenstorf.

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

³ Die bestehenden Bauten dürfen der Regelbauweise entsprechend umgebaut oder erweitert werden. Diese Bauvorhaben sind in Absprache mit dem Fachberater Ortsbild zu planen.

§ 5 Geringfügige Abweichungen

- ¹ Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan bewilligen, wenn damit der Zweck, die Planungsziele und die Gesamtsituation nicht nachteilig beeinflusst werden. Zusätzlich dürfen die öffentlichen Interessen und die Interessen Dritter nicht tangiert sein.

Bau- und Gestaltungsvorschriften für Perimeter Teil B

§ 6 Baufelder

- ¹ Hochbauten sind ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baufelder (1, 2, 3 und 4) zulässig. Die Begrenzungen der Baufelder gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassen- und Waldabstände.
- ² Die Baufelder 1 – 3 dienen dem Wohnen und sind für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Die Tiefe der Gebäude in den Baufeldern darf das Mass von 13.00 m nicht überschreiten, ausgenommen sind vorspringende Gebäudeteile gemäss §7.
- ³ Das Baufeld 4 ist für ein Gebäude, das die Tiefgaragenrampe und nicht bewohnte Nebenräume aufnimmt, bestimmt.

§ 7 Vorspringende Gebäudeteile

- ¹ Die Baulinie darf um höchstens 1.50 m überschritten werden durch
- a) untergeordnete Gebäudeteile (Dachvorsprünge, Vordächer, Treppen, Erker, Balkone usw.) sowie
 - b) Wintergärten und Windfänge.
- ² Mit Ausnahme von Dachvorsprüngen und Vordächern dürfen diese Bauteile zudem einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.
- ³ Dieselben Gebäudeteile dürfen den Grenzabstand, den Wald-, Gewässer- und Strassenabstand um das gleiche Mass unterschreiten.
- ⁴ Insbesondere Balkone und Erker müssen sich gut ins Ortsbild einordnen und werden in ihrer Gesamtwirkung beurteilt. Sie sind volumetrisch als Gesamtform zu fassen.

§ 8 Geschosszahl / Untergeschoss

- ¹ Für die Geschosszahlen gelten die im Situationsplan den einzelnen Baufeldern zugeordneten Maximalwerte.
- ² Beim Attikageschoss sind Dachvorsprünge bis 60 cm ohne Anrechnung an die Grundfläche zulässig.

- ³ Die Baute im Baufeld 4 ist als eingeschossiges Gebäude mit Satteldach (dorfzonentypisches Nebengebäude) zu gestalten.

§ 9 Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

- ¹ Auf die Umgebungsgestaltung des bestehenden Wohnhauses Hölbachsteg 2 ist bei der Gestaltung und Dimensionierung der Zufahrt grösstmögliche Rücksicht zu nehmen. Die Umgebungsgestaltung der Grünflächen hat sich an der Typologie der Bauerngärten zu orientieren. Diese haben nebst der reichen Bepflanzung charakteristische Einfassungen mit niedrigen Sockelmauern. Es ist eine typische Hofzufahrt zu gestalten.
- ² Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist im Innenhof angeordnet. Sie ist als gedeckte Rampe mit angebauten Nebenräumen und als dorfzonentypisches Nebengebäude zu gestalten.

§ 10 Umgebungsgestaltung

- ¹ Das Terrain darf nicht unnötig verändert werden. Niveauunterschiede sind fliessend auszubilden. Insbesondere sollen ausserhalb der Gebäudegrundrisse der Wohnbauten keine massiven Sockel oder Tiefgaragen ohne Überdeckung im Terrain freigestellt sein.
- ² Die bestehende Hecke entlang dem Hölbachsteg wird entsprechend in die neue, ökologisch hochwertige Wildhecke integriert.
- ³ Das Areal Küngenwinkel entspricht dem typischen Bungert im Hofbereich der ehemaligen Bauernhäuser. Bestehende hochstämmige Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten und zu pflegen. Die Umgebungsgestaltung ist mit einem ausgewiesenen Landschaftsarchitekten auszuarbeiten. Hochstämmige Bäume sind ein wichtiges Element im dörflichen Kontext. Es muss sichergestellt werden, dass bei aussenräumlich guten Lösungen auch einzelne Bäume im Grundriss der Tiefgarage gepflanzt werden können.

§ 11 Hofraum

- ¹ Ein zentraler, langgezogener Hofraum bildet die interne Erschliessungsachse der Überbauung. Die Hauszugänge der Wohnbauten auf den Baufeldern 1-3 müssen von diesem Hofraum aus erfolgen. Der Hofraum ist als grosszügiger, multifunktionaler und zusammenhängender Bereich zu gestalten.
- ² Fussgänger und Fahrradfahrer sind zugelassen.
- ³ Beläge sind nach Möglichkeit versickerungsfähig auszubilden oder über die Schulter zu entwässern.
- ⁴ Für Fahrräder sind im Erdgeschoss in unmittelbarer Nähe der Hauszugänge gedeckte Abstellplätze anzubieten. Zusätzliche offene Abstellplätze für Fahrräder sind zulässig.

- ⁵ Die Bepflanzung im Hofbereich erfolgt vornehmlich mit standortgerechten, mehrheitlich einheimischen, bodendeckenden Stauden und Gräsern. Der aufgespannte Hofraum wird an den Endpunkten durch Bäume markiert (z.B. Linde).

§ 12 Spiel- und Aufenthaltsbereiche

- ¹ Innerhalb der im Situationsplan grün schraffierten Bereiche sind zu den Parzellen zugeordnete Spielplatz-, Sitz- und Begegnungsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität, im Umfang von je mindestens 15% der anrechenbaren Bruttogeschossflächen, zu gestalten. Die Flächen sind als artenreiche Wiesenfläche mit einzelnen Raseninseln mit Spielgeräten und Fallschutzbereichen auszubilden.
- ² Erfolgt die Realisierung der Hochbauten zeitlich gestaffelt, ist nachzuweisen, dass genügend Spielflächen für die einzelnen Bauetappen angeboten werden.
- ³ Im Hofbereich zwischen den Baufeldern 1 und 3 oder in unmittelbarer Nähe, ist ein gut einsehbarer und beschatteter Kleinkinderspielplatz vorzusehen.
- ⁴ Die Spiel- und Aufenthaltsflächen sind zu erhalten und unterhalten.

§ 13 Grünflächen

- ¹ Der Spielbereich in Waldnähe ist naturnah und mehrheitlich als freie, artenreiche Wiesenfläche zu gestalten.
- ² Die den Erdgeschosswohnungen zur privaten Nutzung zugeordneten Bereiche sind als Grünflächen (z.B. Rasen) zu gestalten.
- ³ Die Hartflächen der Sitzplätze dürfen massvoll erweitert werden.
- ⁴ Die Abgrenzung der Mehrfamilienhäuser untereinander und zur Spielfläche kann mit einem von einheimischen Wildsträuchern durchsetzten, artenreichen Wiesenbereich erfolgen.
- ⁵ Ostseitig wird entlang der Parzellengrenze eine ökologisch hochwertige Wildhecke mit Bodendecker-Stauden und Wildsträuchern gepflanzt.
- ⁶ Gegenüber dem Hofraum wird der private Bereich mit einem locker und mehrheitlich niedrig bepflanzten Streifen abgetrennt.

§ 14 Erschliessung

- ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr, für Velofahrer und für Fussgänger erfolgt ab der Dorfstrasse über den Hölibachsteg.
- ² Für Fussgänger und Velofahrer erfolgt eine zusätzliche Erschliessung über den „Alter Kirchenweg“.
- ³ Die Wegbreite der Fussgänger/Veloverbindung innerhalb des Perimeters beträgt mindestens 1.50 m.

⁴ Die Zufahrt für den motorisierten Verkehr beträgt eine Mindestbreite von 3.50 m. Der Hölbachsteg wird somit bis zur Ein- und Ausfahrt auf mindestens 3.50 m verbreitert.

⁵ Durch die Verbreiterung des Hölbachstegs wird privates Eigentum beansprucht. Durch Zustimmung der Eigentümer, oder durch Enteignung muss der Hölbachsteg dem Gemeindebrauch zugänglich gemacht werden.

§ 15 Bestimmungen zu Zufahrt und Fussverbindung

¹ Zufahrten und Begegnungsfälle sind nach den Richtlinien der VSS-Normen SN 640 201 zu erstellen.

² Der minimale Begegnungsfall ist PW – Fussgänger mit einer Breite von 3.20m. Wo immer möglich muss der Begegnungsfall PW – Fahrrad (B = 3.40m) eingehalten werden. Im Bereich der Tiefgaragenabfahrt ist aufgrund der örtlichen Grenzverhältnisse eine Durchfahrtsbreite von 3.00m zulässig.

§ 16 Parkierung

¹ Die erforderlichen Abstellplätze sind unterirdisch zu erstellen.

² Die Lage der Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage ist im Situationsplan festgelegt. Die gedeckte Rampe mit angebauten Nebenräumen ist sorgfältig in die Umgebung einzupassen und als dorfzonentypisches Nebengebäude zu gestalten.

³ Oberirdische Abstellplätze sind nur für Besucher und nur innerhalb des blau markierten Bereiches zulässig. Diese sind unversiegelt zu gestalten.

⁴ Die Fahrradabstellanlagen sind nach den Richtlinien der VSS-Normen SN 640 065 und SN 640 066 zu erstellen.

§ 17 Gestaltung von Bauten und Anlagen

¹ Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen.

² Beurteilungskriterien sind im Wesentlichen:

- Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild
- Architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume
- Material- und Farbkonzept für Fassaden sowie Klein- und Tiefbauten

³ Die Bauten der Baufelder 1 und 2 werden mit einer Flachdachkonstruktion ausgeführt. Die nicht begehbaren Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

⁴ Die Baute im Baufeld 3 ist mit einem Satteldach auszuführen.

⁵ Die Eingabe eines übergreifenden Gestaltungskonzepts für die Hochbauten ist obligatorisch. Die Bauten sind gemäss diesem Gestaltungskonzept, welches über Konstruktion, Material und Farbe Auskunft gibt, auszuführen und zu begleiten.

§ 18 Energieeffizienz

¹ Die Bauten innerhalb der Baufelder (ausgenommen Baufeld 4) haben den Minergie® – Standard (oder gleichwertig) zu erfüllen.

§ 19 Fachgutachten

¹ Das Areal liegt teilweise im Dorfkern und ergänzt diesen baulich. Als Voraussetzung für die Baubewilligung beauftragt der Gemeinderat nach Anhörung der Bauherrschaft auf Kosten der Bauherrschaft eine unabhängige Fachperson mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme darüber, ob das Bauprojekt (Hochbauten und Umgebungsgestaltung) die Bestimmungen des Gestaltungsplans einhält.

Schlussbestimmungen

§ 20 Inkrafttreten / Änderung und Aufhebung

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.

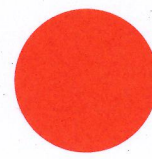
3950 - 02C
Dezember 2018



Pascal Bachmann
Gerber+Partner
Bauingenieure und Planer AG

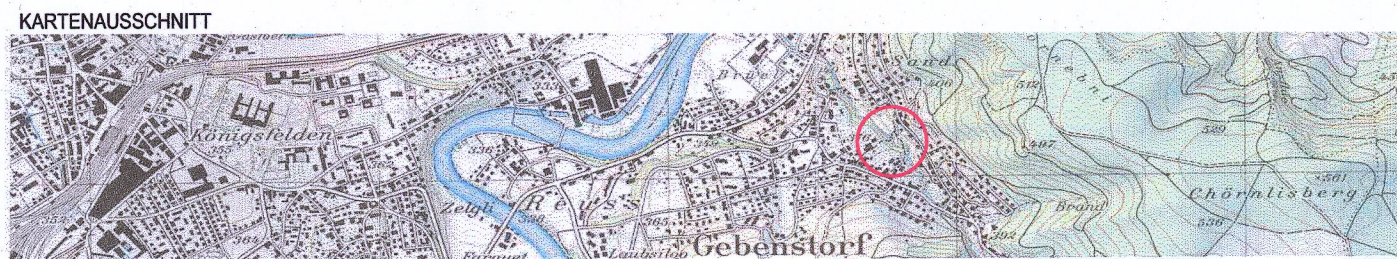
gemäss § 21 BauG

Situation 1:500



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Weitere Bestandteile der Genehmigung
- Sondernutzungsvorschriften



Gerber+Partner Bauingenieure und Planer AG Dohlenzeilestr.6 Tel. 056 448 98 60 5210 Windisch Fax 056 448 98 80		12.11.2015	Gezeichnet	MR	Geprüft	MI	Plan Nr.
	Index A)	15.04.2016	Gezeichnet	MR	Geprüft	MI	3950 - 01C
	Index B)	21.09.2017	Gezeichnet	FP / PB / DM	Geprüft	PB	Format
	Index C)	18.12.2018	Gezeichnet	FP	Geprüft	PB	50/63

Mitwirkungsbericht vom:	28. Januar 2019	bis:	26. Februar 2019
Vorprüfungsbericht vom:	09. November 2018		
Öffentliche Auflage vom:	25. März 2019	bis:	23. April 2019
Beschlossen vom Gemeinderat am:	29. April 2019		

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

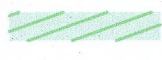
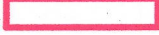
Unterschrift: Fabian Keller Gebenstorf, 14.06.2019 Unterschrift: Stefan Gloor Gebenstorf, 14.06.2019

Genehmigung: Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 21. August 2019

Der Generalsekretär

Legende zum Gestaltungsplan

1. Genehmigungsinhalt

- | | | | |
|--|---|---|---|
|  | Perimeter / Teil B |  | Wiesenartige Spiel- und Aufenthaltsbereiche /
Wiese im Waldabstand |
|  | Baufeld |  | Bereich Bauerngarten |
|  | Fusswegverbindung |  | Sichtzonen |
|  | Neue Erschliessungsfläche /
motorisierte Besuchererschliessung |  | Sichtzone
Zone ausserhalb Verkehrsfläche. Innerhalb der
Sichtzone ist eine freie Sicht in der Höhe von
0,8 m bis 3,0 m zu gewährleisten. |
|  | Ein- und Ausfahrt | | |
|  | Bereich oberirdische Parkierung |  | Strassenlinie mit Enteignungsrecht
nach § 132 BauG |
|  | Bereich unterirdische Parkierung | | |
|  | Lage Entsorgungszplatz | | |
|  | Spiel- und Aufenthaltsbereiche | | |

2. Orientierungsinhalt

- | | | | |
|--|----------------------------|---|---|
|  | Bestehende Bauten |  | Waldabstandslinie |
|  | Bestehende Strassenflächen |  | Perimeter Gestaltungsplan Zentrum, Hinterhof |
|  | Zonengrenze |  | Gestaltungsplan Kügenwinkel, BVU 10. Mai 2012 |
|  | Geschütztes Ortsbild | | |
|  | Waldrand | | |

