



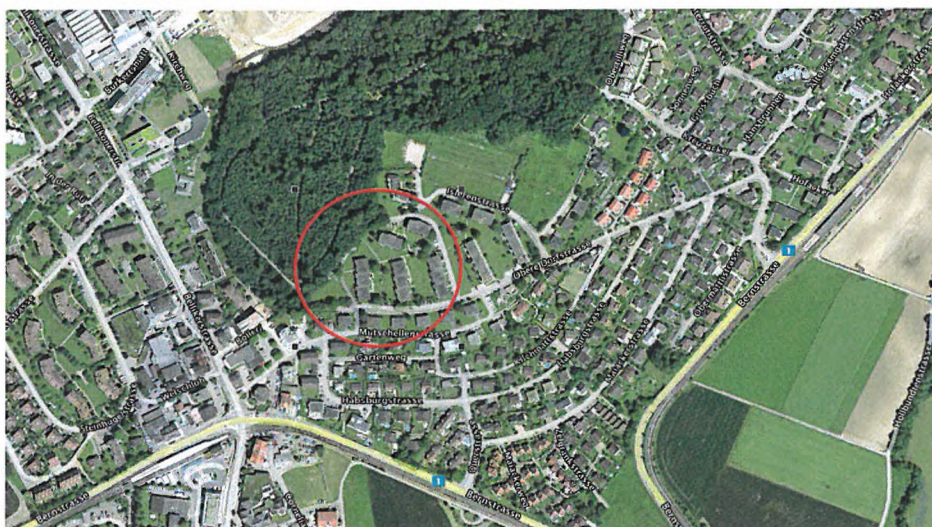
Kanton Aargau
Gemeinde Rudolfstetten – Friedlisberg

Gestaltungsplan Siedlung BGIM Obere Dorfstrasse Sondernutzungsvorschriften

Gemäss Art 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:500
- Planungsbericht



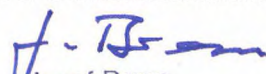
Vorprüfungsbericht vom: 21. Januar 2015

Öffentliche Auflage vom: 09. MRZ. 2015

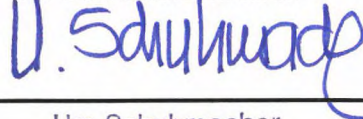
bis: 07. APR. 2015

Beschlossen vom Gemeinderat am: 27. April 2015

Der Gemeindeammann:


Josef Brem

Der Gemeindeschreiber:


Urs Schuhmacher



Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 24. August 2015

Der Generalsekretär:



<i>Zweck</i>	§ 1 Der Gestaltungsplan 'Siedlung BGIM obere Dorfstrasse' bezweckt durch einen etappenweisen Ersatz der bestehenden Bauten mit einer zeitgemässen Dichte und gutem Einbezug des Landschaftsraumes des westlich der Siedlung gelegenen Islerenwaldes, eine hohe Wohnqualität sicherzustellen.
<i>Bestandteile</i>	§ 2 ¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind: - Sondernutzungsvorschriften - Situationsplan 1:500 ² Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplanes sind: - Planungsbericht / Erläuterungsbericht / Richtprojekt
<i>Perimeter</i>	§ 3 Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes umfasst die im Plan bezeichnete Perimeterfläche.
<i>Verhältnis zur Grundordnung</i>	§ 4 ¹ Soweit mit dem Situationsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Rudolfstetten - Friedlisberg. ² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.
<i>Baufelder</i>	§ 5 ¹ Hochbauten sind ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baufelder zulässig. Die Begrenzungen der Baufelder gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände. Untergeordnete und auskragende Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Wintergärten oder Windfänge müssen innerhalb des Baufeldes angeordnet sein. Ausgenommen davon sind hingegen Vordächer und Dachvorsprünge. ² Für unterirdische Bauten gelten die baugesetzlichen Abstände. Sie richten sich nach der im Situationsplan dargestellten ungefähren Lage unter Berücksichtigung der Hochbauten und der Bäume.
<i>Etappierung</i>	³ Die Etappierung ist im Situationsplan bezeichnet. Die Etappe 3 kann in weitere Etappen unterteilt werden. Die Etappe 1 und 2 müssen vor Etappe 3 erstellt werden.
<i>Minimaler Gebäudeabstand</i>	§ 6 Der minimale Gebäudeabstand beträgt 10m.
<i>Waldabstand</i>	§ 7 ¹ Zum Waldrand, welcher grösstenteils entlang der Parzellengrenze verläuft, wird der kantonalrechtliche Waldabstand von 18m entlang der im Situationsplan dargestellten Baufeldgrenze aus Gründen der Überbaubarkeit unterschritten, für Baufeld A um maximal 6m, für Baufeld B um maximal 4m.

² unterirdische Bauten weisen einen minimalen Waldabstand von 8 m auf.

Geschosszahl

§ 8

¹ Für die Vollgeschosszahl gelten die im Situationsplan den jeweils einzelnen Baufeldern zugeordneten Maximalwerte.

² Zusätzliche Attikageschosse sind innerhalb aller Baufelder zulässig. Diese sind anrechenbar.

Gemeinschaftsräume

³ In der Überbauung sind ein oder mehrere Gemeinschaftsräume (bspw. im UG oder EG) im Umfang von total 100 m² zu schaffen.

Gestaltung

§ 9

¹ Die Hochbauten weisen eine besonders gute Gestaltung und eine gute Gesamtwirkung über alle Etappen untereinander und zu den umliegenden Bauten auf. Für die Dachform sind Flachdächer mit maximal 5 Grad Neigung und Extensivbegrünung vorzusehen. Das Richtprojekt dient als Massstab bei der qualitativen Beurteilung der Bauprojekte aller Etappen. Neubauten werden (auf Kosten der Bauherrschaft) im Rahmen der Baubewilligungsverfahren von einer qualifizierten Fachperson hinsichtlich Städtebau, Architektur und Freiraum begutachtet.

Ausrichtung

² Die Wohnungen sind so um die innenliegende Erschliessungsfläche anzuordnen, dass alle Wohnungen einen wesentlichen Anteil Süd-, Ost-, oder Westausrichtung ausweisen.

Brüstungen

³ Offene, transparente oder geschlossene Brüstungen bei den Attikageschossen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens unter gestalterischen Aspekten festzulegen.

Dachrand über Attikadach

⁴ Dachränder der Attikageschosse können nur bis maximal 40cm Höhe über die oberste Schicht hinaufragen (Integration von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen).

Attika

⁵ Gegenüber der Oberen Dorfstrasse müssen die Attikawohnflächen (Baufelder A, G, H, I) um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sein.

⁶ Die Bemessung des Attikageschosses im Baufeld A stützt sich auf die im Anhang I dargestellte Berechnung des Attikas des Richtprojekts. Im Übrigen gilt die übergeordnete Gesetzgebung.

Anrechenbare Geschossfläche/ Dichte

§ 10

¹ Die zulässige anrechenbare Geschossfläche ist pro Baufeld mit einer Untergrenze von 1'400m² und einer Obergrenze von 2'200m² festgelegt.

² Die maximale Geschossfläche über die ganze Überbauung beträgt 18'135 m².

Aussenraum

§ 11

¹ Im Erdgeschoss reicht der gemeinsam benutzbare Grünbereich bis an die Bauten. Es sind keine privaten Aussenräume oder Nutzungen gestattet.

² In den im Situationsplan dafür bezeichneten Bereichen sind nach Möglichkeit Hochstammbäume zu pflanzen.

³ Im Aussenraum sind gedeckte Velounterstände und gedeckte Aufgänge aus Unterniveaugaragen sowie Ausstattungselemente für den Spiel- und Aufenthaltsbereich zulässig.

⁴ Ein Aussenraumgestaltungs- und Bepflanzungskonzept eines Landschaftsarchitekten ist im Baubewilligungsverfahren der ersten Etappe einzureichen. Diese enthält auch Aussagen zur Gesamtanlage, zu den Strassenräumen und zur möglichen Integration des Baumbestands. Wesentliche Strukturelemente (Mauern, Einfriedungen, Bepflanzungen usw.) sind gut aufeinander abzustimmen, wobei eine überwiegend standortheimische Bepflanzung vorzusehen ist. In jedem Bereich für Hochstammbäume sind in genügender Anzahl standortheimische optisch wirksame Bäume gemäss Gesamtkonzept des Landschaftsarchitekten anzupflanzen.

Freiraumkonzept

§ 12

¹ Entsprechende Flächen sind im Situationsplan festgehalten und beinhalten 5 Typen von Aufenthalts- und Spielflächen:

Typ 1: Spielwiese begrünt

Typ 2: Spielplatz befestigt

Typ 3: Spielbereich für Kleinkinder

Typ 4: Spielbereich für Kinder und Jugendliche ('Robinson-Spielplatz')

Typ 5: Aufenthaltsbereich für Erwachsene, Gemeinschaftsanlässe mit Feuerstelle

² Ausser bei Typ 1 Spielwiese können die Typen 2 bis 5 untereinander abgetauscht werden. Beim Endausbau muss eine Freifläche von jedem Typ erstellt sein.

³ Die genaue Zuordnung und Gestaltung ist bei jeder Etappe im Rahmen des Bewilligungsverfahrens und des Aussenraumgestaltungs- und Bepflanzungskonzept festzulegen.

Erschliessung

§ 13

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr in die Unterniveaugarage erfolgt ab der Oberen Dorfstrasse und über die private Wohnstrasse.

² Die interne private Zufahrt hat eine Breite von 4.5 m aufzuweisen und ist als Wohnstrasse mit Mischverkehr zu gestalten. Auf ein Trottoir wird dabei verzichtet.

³ Die Notzufahrt für die Feuerwehr hat eine Breite von 3.50 m aufzuweisen und ist als Schotterrasen oder mit Rasengittersteinen auszubilden. Von diesen 3.5 m ist ein 1.0 m breiter Streifen rollstuhlgängig auszubilden.

Parkierung

§ 14

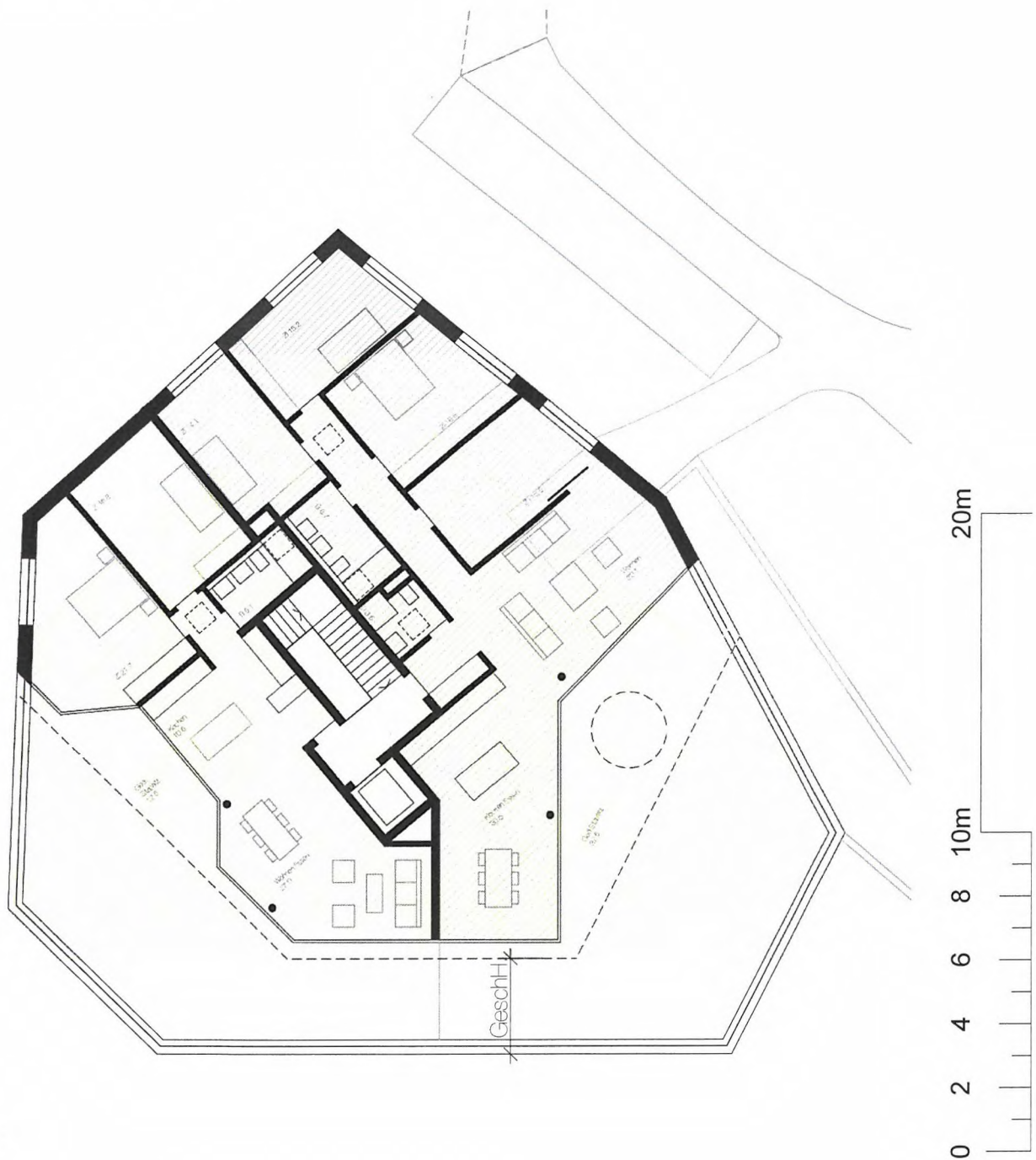
¹ Für Bewohner ist ein Parkfeld pro 110m² anrechenbare Geschossfläche zu erstellen oder über alles gerechnet maximal 0.9 Parkfelder pro Wohnung. Zusätzlich sind 10% der Bewohnerparkfelder für Besucher zu erstellen. Mit der Baueingabe der letzten Bauetappe ist dies in einem Mobilitätskonzept nachzuweisen. Die Parkierung in der ersten Etappe

	(Baufeld A) kann über die ausreichenden Parkfelder der zu diesem Zeitpunkt bestehenbleibenden Gebäude erfolgen.
<i>Unterirdische Parkierung</i>	² Die erforderlichen Bewohnerparkplätze sind unterirdisch in Sammelgaragen zu erstellen. Besucherparkplätze können oberirdisch wie unterirdisch angelegt werden.
<i>Oberirdische Parkierung</i>	³ Oberirdische Parkplätze sind nur für Besucher und nur innerhalb der hellblau schraffierten Bereiche zulässig. Sie weisen versickerungsfähige Beläge auf. Der Nachweis für die Verkehrssicherheit der Besucherparkplätze ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.
<i>Ein- / Ausfahrt Tiefgarage</i>	⁴ Die Ein- und Ausfahrten zu den Unterniveaugarage sind an den im Gestaltungsplan eingetragenen Standorten zu erstellen. Für die südliche Unterniveaugarage dürfen maximal zwei Ein- und Ausfahrten erstellt werden.
<i>Aufgänge aus UN-Garage</i>	⁵ Mögliche Aufgänge aus der Unterniveaugaragen sind im Gestaltungsplan eingetragen. Die genaue Position ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.
<i>Velos, Kinderwagen</i>	⁶ Für jedes Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und überdachte Abstellräume für Velos und Kinderwagen vorzusehen. Diese sind im Gestaltungsplan in den bezeichneten rosa schraffierten Bereichen der Freiräume anzuordnen. Diese sind gemäss einem Gestaltungskonzept im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen. Derjenige Teil, welcher nicht oberirdisch platziert werden kann, ist im UG unterzubringen. Es müssen jedoch mindestens 50% der Veloabstellplätze oberirdisch untergebracht werden. ⁷ Mögliche Abfahrtsrampen für Velos und Kinderwagen in das UG sind in den Aussen- und Grünbereichen möglich und werden im Baubewilligungsverfahren definiert.
<i>Fuss- und Radwegverbindungen</i>	§ 15 ¹ Die behindertengerechten Fuss- und Radwegverbindungen sind netzartig über die ganze Siedlung anzulegen. Die genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. ² Die Wege weisen eine minimale Breite von 1.50m auf.
<i>Entsorgung</i>	§ 16 Die Abfallcontainer sind in überdachten Bauten entlang der oberen Dorfstrasse und der internen Erschliessungsstrasse ungefähr an den im Gestaltungsplan bezeichneten Orten unterzubringen. Es sind Container-Räume oder versenkbare Systeme anzustreben.
<i>Oberflächenentwässerung / Meteorwasser</i>	§ 17 ¹ Das anfallende Regenwasser ist zu sammeln und im Rahmen der geologischen Möglichkeiten auf dem Areal versickern zu lassen, resp. für die Bewässerung der Pflanzgärten und sonstigen Grünflächen zu verwenden. Die Umgebungsflächen sind versickerungsfähig zu gestalten, die Zufahrten sind davon ausgenommen. Die Retentionsmassnahmen sind im Rahmen des Baugesuches und nach den Baugrunduntersuchungen konkret auszuweisen. Belastete Belagsflächen wie Loggien oder Terrassen werden dem Schmutzwasser zugeführt..

<i>Versickerungsnachweis</i>	² Der Versickerungsnachweis ist mittels einem geologischen Gutachten zu erbringen.
<i>Begrünung Dächer</i>	³ Soweit Flachdächer nicht als nutzbare Terrassenflächen ausgebildet werden, sind diese extensiv zu begrünen.
<i>Energiekonzept</i>	§ 18 ¹ Für die Überbauung ist pro Etappe eine energieeffiziente Heizanlage zu erstellen, welche weitgehend mit erneuerbaren Energien betrieben wird. ² Die Gebäudehülle erfüllt mindestens einen höheren als der jeweils zum Zeitpunkt des Baubeginns geltende Energiestandart.
<i>Inkrafttreten</i>	§ 19 ¹ Der Gestaltungsplan tritt mit kantonaler Genehmigung in Kraft. ² Der Gemeinderat kann geringfügige Abweichungen von Bestimmungen oder planlichen Festlegungen bewilligen, sofern die Abweichungen nicht gegen Sinn und Zweck der entsprechenden Bestimmung oder Festlegung verstossen.
<i>Änderung und Aufhebung</i>	³ Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.

Anhang I

Definition Attika Baufeld A



M. 1:200

Vollgeschoss = 486.7 m²



Attikafläche 291.51m² = 60% VG



Attikafläche 337.72m² = 69% VG
gemäss Rücksprünge drei längste Seiten





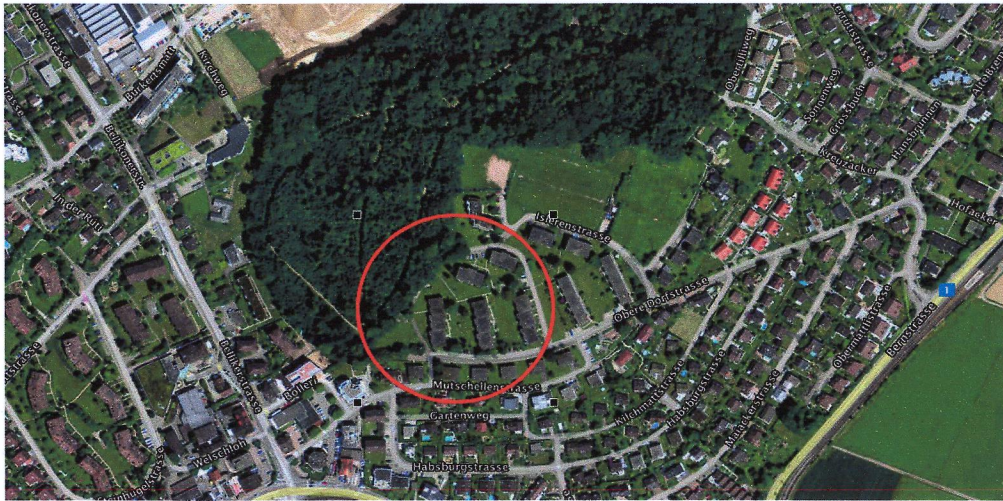
Kanton Aargau
Gemeinde Rudolfstetten - Friedlisberg

Gestaltungsplan 'Siedlung BGIM Obere Dorfstrasse' in Rudolfstetten
Situationsplan/ Gestaltungsplan 1:500

Gemäss Art 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Sondernutzungsvorschriften



Vorprüfungsbericht vom: 21. JAN. 2015
Öffentliche Auflage vom: 09. MRZ. 2015
Beschlissen vom Gemeinderat am: 27. April 2015

Der Gemeindeammann:

Josef Brem

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 24. August 2015

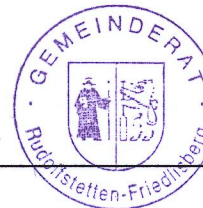
Der Generalsekretär:

M. B. B.

Der Gemeindeschreiber:

U. Schuhmacher

Urs Schuhmacher



Legende

Genehmigungsinhalt

..... Gestaltungsplan Perimeter

BF ...
4G ...
1A ...
Baufelder
BF A Bezeichnung des Baufeldes
4G Anzahl Vollgeschosse
1A Anzahl Attikageschosse

Etappe 1
Baufeld A

Etappe 2
Baufelder B, C

Etappe 3,(4,5)
Baufelder D, E, F, G, H, I

Erreichung Unterniveau-Garagen
möglicher Standort Ein-/ Ausfahrt

A
Aufgänge Unterniveau-Garagen
(Lage schematisch)

Bes
Bereich für Besucher-
parkplätze oberirdisch

Bereich für Velo-
parkplätze oberirdisch

C
ungefähre Standort
Kehricht Container
überdacht

Private Wohnstrasse mit
Mischverkehr b = 4.5m

Notzufahrt befestigt z.B. Schotterrasen
B = 3.5m, davon 1m breit rollstuhlgängig

Wegnetz rollstuhlgängig (schematisch)

Wegnetz chaussiert (schematisch)

öffentlich begehbarer Weg (schematisch)

Aufenthalts- und Spielbereiche

Bereich für Spielwiesen

Aufenthalts- und Spielbereiche

mögliche Bereiche für Hochstamm-
bäume

übriger Grünbereich
reicht bis an die Baukörper

Informeller Inhalt

Unterniveau-Garagen
(ungefähre Lage)

Hauseingänge

Waldgrenze

gesetzlicher Waldabstand

