



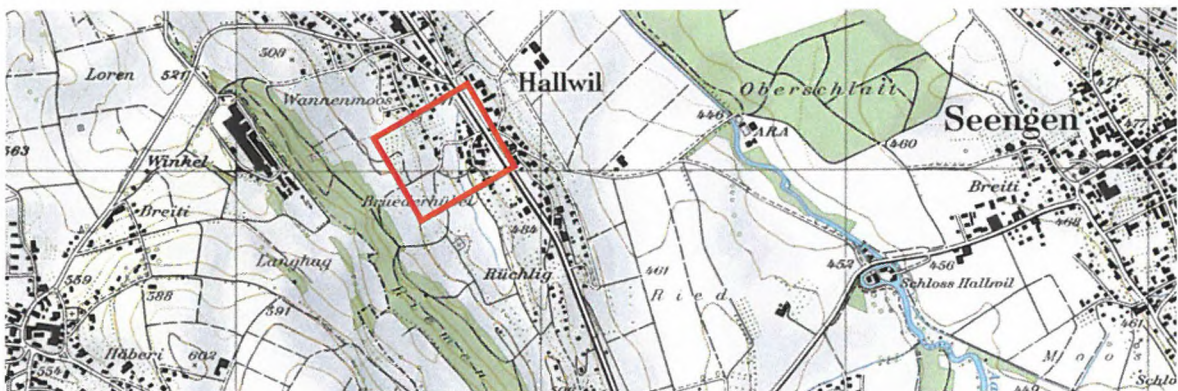
Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Gestaltungsplan «Rüchlig» Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

vom 01. November 2010

Kartenausschnitt 1:25'000



Mitwirkungsbericht vom : 04. April 2011

Vorprüfungsbericht vom : 21. Dezember 2010

Öffentliche Auflage vom : 15. Februar 2011 bis : 16. März 2011

Beschlossen vom Gemeinderat am : 04. April 2011

Der Gemeindeammann :

Walter Gloor

Der Gemeindeschreiber :

André Zumbühl

Genehmigung :

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 30. Juni 2011

Der Generalsekretär:

§ 1

Grundlage / Zweck

Der Gestaltungsplan "Rüchlig" stellt die rechtliche Grundlage für die arealinterne Erschliessung des Baugebiets "Rüchlig" dar und bezweckt eine koordinierte, in die örtliche Situation am Rande des Baugebiets, nahe des Dorfkerns eingepasste Überbauung. Mit dem Gestaltungsplan ist zur Verdichtung eine Erhöhung der Nutzungsziffer sowie eine grössere Gebäudehöhe vorgesehen. Es soll eine geordnete bauliche Entwicklung an zentrumsnaher Lage, insbesondere ein guter Anschluss an den Landschaftsraum westlich der Kantonsstrasse sowie eine hohe Wohnqualität sichergestellt werden.

§ 2

Bestandteile

¹Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)

²Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht
- Bebauungs- und Bepflanzungskonzept Bromer architects

§ 3

Perimeter

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Plan bezeichnete Perimeterfläche.

§ 4

Verhältnis zur Bau- und Nutzungsordnung

¹Soweit mit dem Situationsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Hallwil, insbesondere die Vorschriften der Wohnzone W2.

Übergeordnetes Recht

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

§ 5

Nutzungen

Es sind nur nicht störende Dienstleistungsbetriebe zulässig.

§ 6

Baufelder	¹ Hochbauten sind mit Ausnahme der in Abs. 3 genannten Bauten ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baufelder zulässig. Die Begrenzungen der Baufelder gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände.
Gestalterische Grundlage	² Als gestalterische Grundlage für die Überbauung des Planungssperimeters gilt das Bebauungs- und Bepflanzungskonzept der Bromer architects vom 01. November 2010 mit den Gebäudedekuben und der lagemässigen Anordnung.
Grenzabstände Klein- und Anbauten	³ Klein- und Anbauten dürfen einen bis auf 2 m reduzierten Grenzabstand aufweisen. Sofern die Sichtzonen nicht beeinträchtigt werden, gilt dieser Abstand auch entlang von Strassen.
Beseitigungsrevers	⁴ Klein- und Anbauten, die gestützt auf die Bestimmung § 6 Abs. 3 bewilligt worden sind, müssen vom Eigentümer auf erstmalige Aufforderung hin sowie auf eigene Kosten und entschädigungslos entfernt oder versetzt werden, wenn die überwiegenden Interessen eines öffentlichen Werks es erfordern. In der Baubewilligung ist dies zur Auflage zu machen.

§ 7

Gebäudeabstände innerhalb der Baufelder	Wird innerhalb eines Baufeldes mehr als ein Gebäude erstellt, gilt als Gebäudeabstand der doppelte Grenzabstand. Vorbehalten bleiben durch Dienstbarkeiten eingeräumte Grenz- und Naberbaurechte im Rahmen der kantonalen Vorschriften.
---	---

§ 8

Gebäudelänge	Die Gebäudelänge darf maximal 20 m betragen. Ein Mehrlängenzuschlag gelangt nicht zur Anwendung.
--------------	--

§ 9

Gebäudehöhe	Die Gebäudehöhe darf 7.50 m nicht überschreiten.
-------------	--

§ 10

Bruttogeschossflächen BGF	¹ Die zulässigen Bruttogeschossflächen sind als Kontingente pro Baufeld im Situationsplan eingetragen. Sie ersetzen die zonen-gemässe Ausnützungsziffer. Wird die Bebauung eines Feldes in
---------------------------	---

Etappen geplant, ist ein Nachweis vorzulegen, wie das zulässige Kontingent unter Einbezug des vorgelegten Teilprojekts eingehalten werden kann.

²Die zulässigen Bruttogeschossflächen in den Baufeldern betragen:

Baufeld 1	280 m ²
Baufeld 2	546 m ²
Baufeld 3	792 m ²
Baufeld 4	440 m ²
Baufeld 5	660 m ²
Baufeld 6	880 m ²
Baufeld 7	1520 m ²

³Eine Übertragung von Bruttogeschossflächen zwischen zwei benachbarten Baufeldern ist im Umfang von maximal 10% des kleineren der betroffenen Kontingente in den Baufeldern 2 - 7 möglich.

§ 11

Attikageschosse

¹Attikageschosse sind nur im Baufeld 7 zulässig.

²Die Fassaden des Attikageschosses müssen bergseitig bündig mit dem darunter liegenden Geschoss angeordnet werden und gegenüber dem Normalgrundriss des Gebäudes zweiseitig (Talseiten) um 3 m rückversetzt sein. Die Geschosshöhe darf 2.80 m nicht übersteigen.

§ 12

Dachgestaltung

¹Im Baufeld 1 sind Satteldächer mit maximal 25° Neigung zulässig.

²In den Baufeldern 2 – 7 sind nur Flachdächer zulässig. Die zulässige Gebäudehöhe darf dabei nicht verändert werden.

§ 13

Umgebungsgestaltung

¹Das Terrain darf nicht unnötig verändert werden. Niveauunterschiede sind möglichst als bepflanzte Böschungen auszubilden.

²Die Umgebungsgestaltung mit Pflanzplan ist Bestandteil des Bauprojekts und im Baugesuch auszuweisen. Der Pflanzplan hat sich an das Bebauungs- und Bepflanzungskonzept gemäss § 6 Abs. 2 zu halten.

Öffentliche Freiraumge-

³Mindestens die im Situationsplan rot gerasterten Flächen sind

staltung als öffentlich benutzbare Plätze mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden. Die Realisierung muss spätestens im Zusammenhang mit der ersten angrenzenden Bauetappe erfolgen. Die öffentliche Benützung ist durch Dienstbarkeiten zu sichern.

Bereich für Baumpflanzungen ⁴Im Bereich für Baumpflanzungen sind hochstämmige, optisch und räumlich wirksame, standortheimische Bäume zu pflanzen. Sie sind im Zusammenhang mit der Realisierung der angrenzenden Bauten bzw. der Erschliessungsstrassen zu pflanzen.

Hochhecken ⁵Die Hochhecken am südlichen und westlichen Baugebietsrand, auf den Baufeldern 5 und 7, sind mit einheimischen Sorten zu pflanzen. Mittels fachgerechter Pflege sollen vielfältige, gestufte Hochhecken entstehen.

§ 14

Parkierung ¹Im Perimeter sind gemäss VSS Norm SN 640201 55 Bewohner- und Besucherparkplätze erforderlich. Bauten oder Umnutzungen dürfen nur soweit bewilligt werden, als die gemäss den Vorschriften erforderlichen Parkplätze im Rahmen dieses Gesamtkontingents liegen.

Baubereich unterirdische Bauten ²Mindestens die Hälfte der erforderlichen Abstellplätze für Bewohner und Besucher sind unterirdisch, innerhalb des bezeichneten Baubereichs zu erstellen.

Ein- und Ausfahrt Tiefgarage ³Die zulässige Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage ist im Situationsplan festgelegt.

Bereich oberirdische Parkierung ⁴Oberirdische Abstellplätze für Bewohner und Besucher sind nur innerhalb der blau markierten Bereiche in den Baufeldern 1 – 4 und 6 zulässig. Diese sind mit versickerungsfähigen Belägen auszugestalten.

§ 15

Fusswegverbindungen ¹Der im Situationsplan eingetragene, öffentliche Fussweg samt Beleuchtung, ist zusammen mit der Erschliessungsstrasse bzw. den angrenzenden Bauetappen zu erstellen. Soweit er nicht ins Eigentum der Gemeinde übergeht, ist seine öffentliche Benützung durch Dienstbarkeiten zu sichern.

²Die Breite der Fusswegverbindungen muss mindestens 1.20 m betragen. Die Darstellung im Situationsplan ist symbolisch, die genaue Linienführung wird auf die Bauprojekte abgestimmt und mit den Baugesuchen festgelegt.

§ 16

Ökologische Ausgleichsfläche

¹Zur Sicherung eines angemessenen, ökologischen Ausgleichs sind innerhalb des dafür bezeichneten Bereichs naturnahe Grünflächen einzuplanen und nach ihrer Erstellung fachgerecht zu pflegen. Die Spezifizierung richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen (Untergrund, Besonnung, Vernetzung, usw.). Der private Bachlauf ist ökologisch durchgängig zu gestalten (durchgehende Kiessohle, keine Abstürze höher als 20 cm). Die Bachböschungen dürfen nicht humusiert werden und sind mit hochwertiger, einheimischer Samenmischung zu begrünen.

²Die Kosten für die Anlage und die Pflege werden proportional zu den zulässigen Bruttogeschossflächen auf die einzelnen Baufelder verteilt. Die Regelung erfolgt durch privatrechtliche Verträge.

³Die ökologischen Ausgleichsmassnahmen können in Etappen erstellt werden. Dabei muss der realisierte Anteil an der insgesamt geforderten Ausgleichsfläche prozentual mindestens dem Anteil der erstellten Bruttogeschossflächen der Bauten entsprechen.

§ 17

Erstellung Bachgerinne

¹Die Trassierung des privaten Bachgerinnes muss mit der Erstellung der Erschliessungsanlagen im Gestaltungsplanperimeter erfolgen.

²Der Bauherr des Bachgerinnes muss identisch sein mit dem Bauherr der Erschliessungsanlagen (Strassen, Werkleitungen).

³Provisorien (Leitungen etc.) sind mit Zustimmung des Gemeinderats bis zur Umgebungsgestaltung bachanstossender Bauparzellen zulässig.

§ 18

Ableitung Regenabwasser und Dachbegrünung

¹Das innerhalb des Perimeters anfallende Regenwasser der Baufelder 2 – 7 ist dem offen geführten, privaten Bächlein zuzuführen. Ab Teich, in der nordöstlichen Ecke des Baufelds 2, ist das Bächlein durch eine Meteorwasserleitung in den Schnägel-ackerbach einzuleiten.

²Soweit Flachdächer nicht als nutzbare Terrassenflächen ausgebildet werden, ausgenommen Klein- und Anbauten, sind sie extensiv zu begrünen.

³Allfällig erforderliche Retentionsvolumen sind mit der Ausgestaltung des Teichs im Baufeld 2 zu schaffen.

§ 19

Etappierung

¹Die Baufelder 3 bis 7 dürfen erst überbaut werden, wenn die Erschliessungsstrassen vollständig erstellt sind.

²Im Übrigen ist die Etappierung frei wählbar.

§ 20

Gestaltung von Bauten und Anlagen

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

²Beurteilungskriterien sind im Wesentlichen:

- Einpassung in die Landschaft
- Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum
- Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
- Proportionen von Bauvolumen und Bauteilen
- Gliederung der Fassaden und Dachflächen
- Wirkung der Materialien und Farben
- Durchgrünung und Aussenraumgestaltung

§ 21

Verfahren

¹Bauwilligen wird empfohlen, sich zwecks Abklärung der spezifischen Randbedingungen frühzeitig, d.h. vor dem Ausarbeiten eines vollständigen Bauprojekts, mit der Gemeinde (Bauverwaltung) in Verbindung zu setzen.

²Bei Baugesuchen und Gesuchen um einen Vorentscheid ist für Neubauten zusätzlich zu den ordentlichen Planunterlagen eine Visualisierung des Geländes mit den darin enthaltenen Bauten (Bauvolumen) einzureichen, die eine Beurteilung der räumlichen Gesamtwirkung ermöglicht.

³Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten einholen. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen der BNO.

§ 22

Aufhebung der

Mit dem Inkrafttreten des Gestaltungsplans werden die

Festlegungen des
Erschliessungsplans
"Rüchlig"

Festlegungen des Erschliessungsplans "Rüchlig" vom 02. Mai 2007, insbesondere die Strassen- und Baulinien, im gesamten Perimeter des Gestaltungsplans aufgehoben.

§ 23

Inkrafttreten

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

Änderung und Aufhebung

²Die Änderung oder Aufhebung bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplans.

