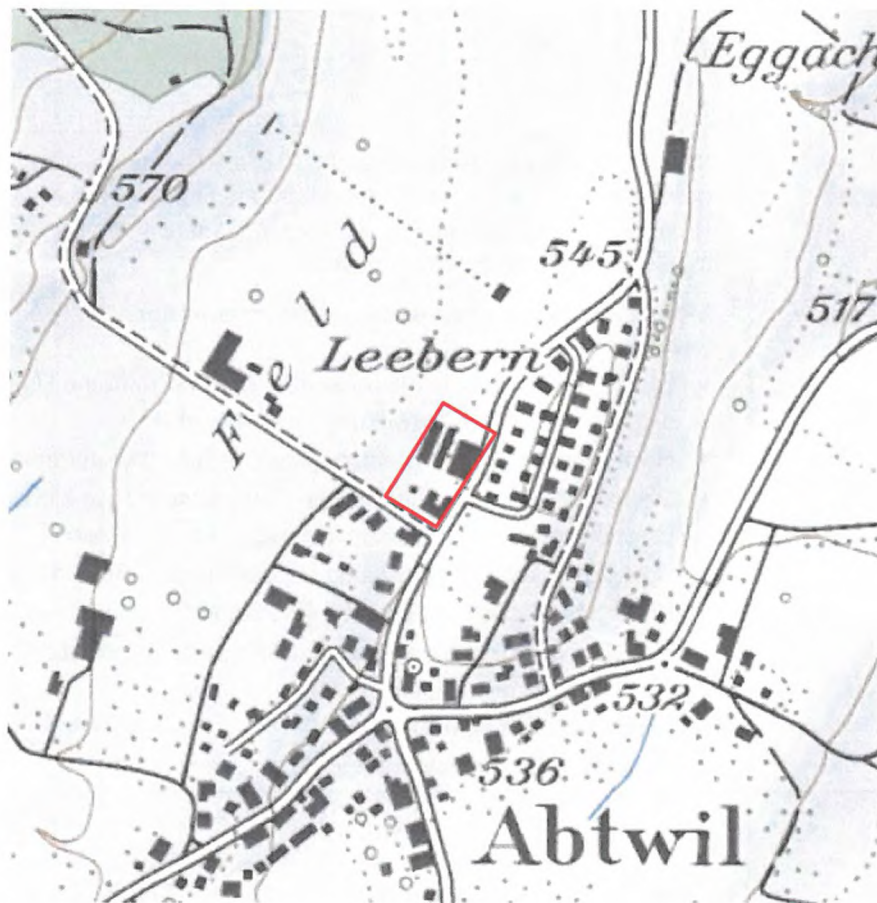




Gestaltungsplan Lindenhof Sondernutzungsvorschriften

Gemäss § 21 BauG

Stand: 11.05.2016

Mitwirkungsbericht vom: 04. Juli 2016

Vorprüfungsbericht vom: 25. April 2016

Öffentliche Auflage vom: 30. Mai 2016 bis: 28. Juni 2016

Beschlossen vom Gemeinderat am: 22. August 2016

Gemeindeammann:  Gemeindeschreiber: 

Genehmigung:



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 24. Februar 2017



Der Generalsekretär:

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the General Secretary.

	1. Allgemeine Bestimmungen
	§ 1
<i>Zweck des Gestaltungsplanes</i>	¹ Mit dem Gestaltungsplan „Lindenhof“ sollen die Voraussetzungen geschaffen werden für eine ortsbaulich und architektonisch hochwertige Umnutzung des bestehenden Hofareals „Lindenhof“ in ein neues Quartier mit Schwergewicht auf Wohnnutzung. ² Mit dem Gestaltungsplan sollen insbesondere folgende Ziele erreicht werden: • Gute Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. • Nach ortsbaulichen Gesichtspunkten festgelegte Anordnung der Bauten • Eine architektonisch hochwertige Gestaltung und ein einheitliches Erscheinungsbild der Bauten, Anlagen und Freiräume • Schutz und sanfte Entwicklung der geschützten Bauten und Volumina. • Erhalt des ländlich-bäuerlichen Charakters • Die Sicherung von genügend Aussenräumen (Freiflächen, Grünflächen) in hoher Qualität • Energiesparendes Bauen • Behindertengerechtes Bauen.
	§ 2
<i>Bestandteile</i>	¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind: • Situationsplan 1:250 • Sondernutzungsvorschriften inklusive Skizzen im Anhang. ² Der Planungsbericht sowie die folgende Beilage sind erläuternde Bestandteile des Gestaltungsplans: • Gutachten der Schweizerischen Bauernhausforschung vom 20.04.2015 • Das Richtprojekt „Lindenhof“ • Umgebungsplan (Situation 1:200).
	§ 3
<i>Geltungsbereich</i>	¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Situationsplan 1:250 bezeichnete Perimeterfläche.
	§ 4
<i>Qualitätssicherung</i>	¹ Der Planungsbericht inklusive Richtprojekt (Stalder Generalunternehmungen GmbH, 4. Dezember 2015) illustrieren das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Konzept und sind daher bei der Projektierung und Beurteilung von Bauvorhaben einzubeziehen sowie zur Auslegung der rechtlich verbindlichen Anordnungen des Gestaltungsplans beizuziehen. ² Die Anforderungen an eine ortsbaulich, architektonisch und aussenräumlich gut gestaltete Überbauung werden vom referenzierten Richtprojekt erfüllt.

	³ Der Gemeinderat kann Baugesuche durch eine unabhängige Fachperson auf Kosten der Gesuchsteller auf die Übereinstimmung mit den Vorschriften des Gestaltungsplans prüfen lassen.
	§ 5
<i>Verhältnis zur Grundordnung</i>	¹ Soweit mit dem Gestaltungsplan und den gemäss § 4 Absatz 1 mitgeltenden Unterlagen keine abweichenden Regelungen getroffen sind, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Abtwil, insbesondere die Vorschriften der Dorfzone D. ² Vorbehalten bleiben die Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.
	2. Baubereiche und Nutzungen
	§ 6
<i>Baubereiche für Haupt- und Anbauten</i>	¹ Hochbauten inklusive Klein- und Anbauten sind ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan 1:250 bezeichneten Baubereichen 1 bis 4 für Hauptbauten zulässig. ² Klein- und Anbauten sowie Balkone und Erker sind ausserdem in den Bereichen für Anbauten zulässig. ³ In den speziell für „Loggien“ bezeichneten Baubereichen sind ausschliesslich stirnseitige Loggien ohne Bodenkontakt gemäss § 11 Abs. 4 zugelassen. ⁴ Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände.
	§ 7
<i>Untergeschosse</i>	¹ Untergeschosse sind innerhalb sämtlicher Baubereiche zulässig. ² Unter Einhaltung der Schutzziele (vgl. § 16 Abs. 1 BNO) darf ein unterirdischer Zugang vom Baubereich 1 zur Einstellhalle erstellt werden.
	§ 8
<i>Zwangsbaulinien</i>	¹ Entlang der Zwangsbaulinien sind die Fassaden von Hauptbauten im Bereich der gesamten Gebäudehöhe auf die Zwangsbaulinie zu stellen.
	§ 9
<i>Dachformen</i>	¹ In sämtlichen Baubereichen sind die Hauptbauten mit symmetrisch geneigten Satteldächern zu versehen. ² Im Baubereich 3 haben sich die Dachaufbauten hinsichtlich Lage, Proportionen und formaler Ausgestaltung an der Skizze Nr. 030 im Anhang zu orientieren. Die Gauben müssen ortseitig einen Abstand vom Dachrand von mindestens 2 m aufweisen. Im 1. Dachgeschoss (gilt als Vollgeschoss) ist die Gaubenlänge nicht limitiert. Im darüber liegenden effektiven Dachgeschoss sind Gauben bis zu einer maximalen Länge von 1/3 der massgebenden Fassadenlänge zulässig. Ein Liftüberbau ist zusätzlich möglich.

	§ 10
<i>Nutzungen</i>	¹ Es sind die Nutzungen gemäss Bau- und Nutzungsordnung erlaubt.
	§ 11
<i>Baubereich 1 (Substanzschutzobjekt)</i>	¹ Beim Wohngebäude im Baubereich 1 handelt es sich um ein Substanzschutzobjekt. ² Die Inhalte des Fachgutachtens der Schweizerischen Bauernhausforschung gelten als Leitlinie für die erlaubten Änderungen. ³ Es sind keine weiteren An- und Erweiterungsbauten am Substanzschutzobjekt erlaubt, ausser den freistehenden Loggien gemäss Richtprojekt. ⁴ Die Loggientürme sind von der Fassade um mindesten die Vordachauskragung abgesetzt und nur durch Brücken mit dem Schutzobjekt verbunden. Pro Loggienturm dürfen maximal zwei übereinanderliegende Fenster zu Balkontüren bis auf das Niveau der Loggien herunterschnitten werden. ⁵ Das bestehende äussere Farb- und Materialkonzept des Schutzobjekts muss unverändert bleiben. ⁶ Die originale Konstruktion des Dachstocks („Dachstuhl“) muss beibehalten werden. Das Einfügen von Dachfenstern in der Grösse von maximal 98x78 cm ist erlaubt. Die Anzahl der Dachfenster soll so gering wie möglich gehalten werden, damit noch eine vernünftige Belichtung der Dachräume ermöglicht wird. Ein für den Liftüberbau notwendiger Dachdurchbruch ist erlaubt. ⁷ Der Dachvorsprung ist einzuhalten. ⁸ Innendecken dürfen entfernt oder gehoben werden. ⁹ Die originale Kellerstruktur muss erhalten bleiben. Anpassungen am Naturboden sind erlaubt.
	§ 12
<i>Baubereich 2</i>	¹ Innerhalb des Baubereichs 2 ist ein langgestrecktes Gebäudevolumen entlang der Ost-West-Achse auszuführen. Der Neubau ist mit seiner Ostfassade an die Zwangsbaulinie zu stellen. ² Die max. zulässige Gebäudehöhe beträgt 555.0 m ü. M. ³ Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 559.0 m ü. M. ⁴ Fensterproportionen und Fensterrhythmus haben sich an einer ländlichen Haustypologie im Sinne von Skizze Nr. 027 im Anhang zu orientieren.
	§ 13
<i>Baubereich 3</i>	¹ Innerhalb des Baubereichs 3 ist ein Gebäudevolumen entlang der Nord-Süd-Achse auszuführen. Der Neubau ist mit seiner Ost- und Nordfassade an die Zwangsbaulinie zu stellen. ² Die max. zulässige Gebäudehöhe beträgt 555.0 m ü. M. ³ Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 561.0 m ü. M.

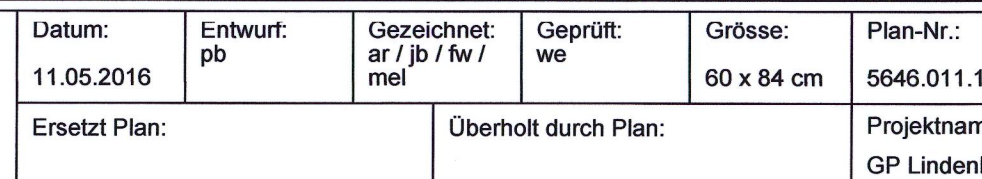
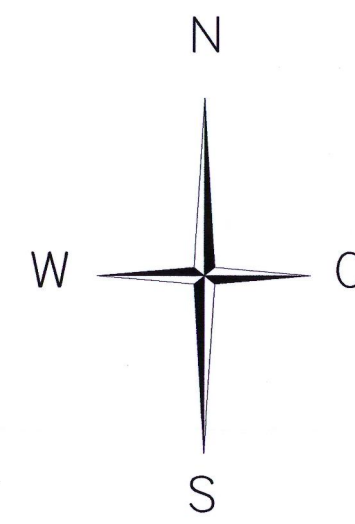
	⁴ Das Bauvolumen hat den Charakter und Ausdruck einer Scheune zu widerspiegeln und muss in Holz verkleidet werden. Für das Kellergeschoss und die Felder zwischen den Fenster- und Balkontüranlagen an den Längsfassaden dürfen andere Materialien verwendet werden.
	§ 14
<i>Baubereich 4</i>	¹ Innerhalb des Baubereichs 4 ist ein langgestrecktes Gebäudevolumen entlang der Nord-Süd-Achse auszuführen. ² Die max. zulässige Gebäudehöhe beträgt 554.5 m ü. M. ³ Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 558.0 m ü. M.
	§ 15
<i>Material und Farbwahl</i>	¹ Zusammen mit dem Baugesuch sind dem Gemeinderat folgende Dokumente zur Genehmigung einzureichen: • Detailpläne der Fassaden und Fassadenschnitte • Farb- und Materialkonzept mit Mustern. ² Auffallende Farbtöne sind nicht gestattet. Die Farbwahl der Fassade muss zurückhaltend, dezent sein. ³ Die Holzelemente sind mit einer natürlichen, holztypischen Farbe zu versehen. ⁴ Bei den geneigten Dächern sind ausschliesslich Ziegeldächer zulässig. Bei den Dachflächen ist auf eine zurückhaltende Erscheinung zu achten. Grelle und glänzende Oberflächen sind nicht zulässig. Solaranlagen sind mit entsprechender Materialisierung, Farbgebung und Anordnung zulässig.
	3. Erschliessung und Parkierung
	§ 16
<i>Parkplatzbedarf</i>	¹ Zusätzlich zum Parkplatzbedarf des Lindenhof-Areals können 10 Parkfelder für Bewohner umliegender Quartiere erstellt werden.
	§ 17
<i>Lage und Anordnung</i>	¹ Die Parkfelder für die Bewohner sind unterirdisch anzuordnen. ² Die Besucherparkplätze können oberirdisch in dem im Gestaltungsplan eingezeichneten Bereich realisiert werden.
	§ 18
<i>Unterirdische Einstellhalle</i>	¹ Der Bereich für die Tiefgarage beschränkt sich auf den im Gestaltungsplan eingezeichneten Bereich. ² Die Ein- und Ausfahrt erfolgt von der Holderstockerstrasse her und ist in dem im Gestaltungsplan bezeichneten Bereich vorzusehen. ³ Die Überdeckung der Garageneinfahrt ist mit einer einheimischen und standortgerechten Bepflanzung zu versehen.

	§ 19
<i>Erschliessung MIV</i>	¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Holderstockerstrasse. Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt ist zur Holderstockerstrasse hin auszurichten und soll möglichst direkt an diese anschliessen. ² Die im Gestaltungsplan bezeichneten oberirdischen Parkfelder sind möglichst direkt vom angrenzenden Strassennetz her zu erschliessen. ³ Das übrige Gestaltungsplanareal soll möglichst nicht befahren werden, ausgenommen sind Zulieferung und Notfallfahrten. Auf eine Signalisation ist soweit möglich zu verzichten. Das Verkehrsregime ist durch bauliche Massnahmen und Gestaltung zu vermitteln.
	§ 20
<i>Veloabstellplätze</i>	¹ Kurzzeitveloabstellplätze sind bei jedem Gebäude nahe bei den Hauseingängen anzuordnen und wenn möglich gedeckt auszugestalten ² Langzeitveloabstellplätze sind innerhalb der Gebäude möglichst ebenerdig oder über Rampen zugänglich anzuordnen. ³ Der Zugang zu den Langzeitabstellplätzen kann über die Einfahrt der Tiefgarage erfolgen.
	4. Umgebung
	§ 21
<i>Aussenraum</i>	¹ Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan mit Angaben zu Höhenkoten, Materialisierung und Bepflanzung einzureichen. ² Der Lindenbaum bei der Einfahrt muss erhalten bleiben. Mit dem Baugesuch hat der Bauherr beim Gemeinderat ein Konzept zum Schutz des Baumes vor Beeinträchtigungen und Beschädigungen einzureichen. ³ Vorgärten sind für alle zugänglich. Der private Bereich der Erdgeschosswohnungen beschränkt sich auf die Tiefe der darüberliegenden Balkone. ⁴ Vorgärten dürfen nicht durch Hecken, Zäune oder ähnliches abgetrennt werden. ⁵ Der Übergang zum Landwirtschaftsland ist offen und verzahnt zu gestalten. Hecken mit Trennwirkung sind nicht erlaubt. Die Anlage von Privatgärten im Übergang zur Landwirtschaftszone bzw. in Randpartien ist untersagt. ⁶ Das gewachsene Terrain ist zu erhalten. ⁷ Der nordwestliche Teil des Lindenhof-Areals ist als parkartige Grünfläche mit Spielwiese und Spielplatz vorzusehen. Innerhalb dieser Fläche sind gemeinschaftlich nutzbare Spiel- und Aufenthaltsbereiche erlaubt. Maximal 40 m² dieser Fläche dürfen für einen überdeckten Aufenthaltsbereich mit einer Feuerstelle genutzt werden, ⁸ Es sind grösstenteils hochstämmige standortgerechte Laub- und Obstbäume zu pflanzen und in Gruppen anzuordnen. Es ist darauf zu

	achten, dass Grünflächen von ökologischer Qualität entstehen. ⁹ Die befestigten Flächen sind wenn möglich mit wasserdurchlässiger Oberfläche zu gestalten. ¹⁰ Natürliche Materialien sind künstlichen vorzuziehen. ¹¹ Die Hecke zwischen dem Spielplatz und dem Baubereich 3 ist durchgehend mit einheimischen Strauch- und Baumarten zu pflanzen. ¹² Der östliche Teil (zwischen den Baufeldern und der Auwerstrasse) ist als Grünfläche mit einheimischen Bäumen und Hecken auszubilden.
	§ 22
<i>Regenwasser</i>	¹ Für das Regenwasser ist ein natürliches Versickern oder eine Retention vorzusehen. ² Der Umgang mit anfallendem Regenwasser ist im Baugesuchsverfahren nachzuweisen.
	5. Lärmschutz
	§ 23
<i>Lärmschutz</i>	¹ Der Bau von Lärmschutzwänden, Lärmschutzmauern und ähnlichem ist aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht gestattet.
	6. Hochwasserschutz
	§ 24
<i>Hochwasserschutz</i>	¹ Der Hochwasserschutz für die Tiefgarage ist im Baugesuchsverfahren nachzuweisen.
	7. Energie
	§ 25
<i>Energieeffizienz</i>	¹ Betreffend Energieeffizienz sind die gleichen Anforderungen zu erfüllen, wie sie gemäss dem jeweils aktuellen § 39 Abs. 2 BauV an Arealüberbauungen gestellt werden. ² Für die Energieversorgung sind erneuerbare Energien vorzusehen. Für die Warmwasseraufbereitung sind soweit möglich Solarthermieranlagen vorzusehen.
	8. Etappierung
	§ 26
<i>Etappierung</i>	¹ Die Bebauung kann in Etappen vorgenommen werden. ² In jeder Etappe sind die zugehörigen Infrastrukturanlagen wie Veloabstellplätze, Wege und Aussenflächen zu erstellen.

	9. Schlussbestimmungen
	§ 27
<i>Inkrafttreten</i>	¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft. ² Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplanes erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.
	Anhang Plan 027, Fassaden/Schnitt MFH 2, M 1:100 Plan 030, Fassaden/Schnitt MFH 3, M 1:100 Plan 033, Fassaden/Schnitt MFH 4, M 1:100

Situationsplan 1:250



 Kanton Aargau
Departement
Eau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Genehmigung: Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 24. Februar 2017

Der Generalsekretär:

Dorfzone DZ

Wohnzone, 2 Geschosse

Bestehende Strassen / Fusswege

Bereich für Gehweg
(auszuführen in separatem Projekt von Kanton und Gemeinde)

Bushaltestelle

Winkel

