



Sondernutzungsplanung

Gemäss § 21 BauG

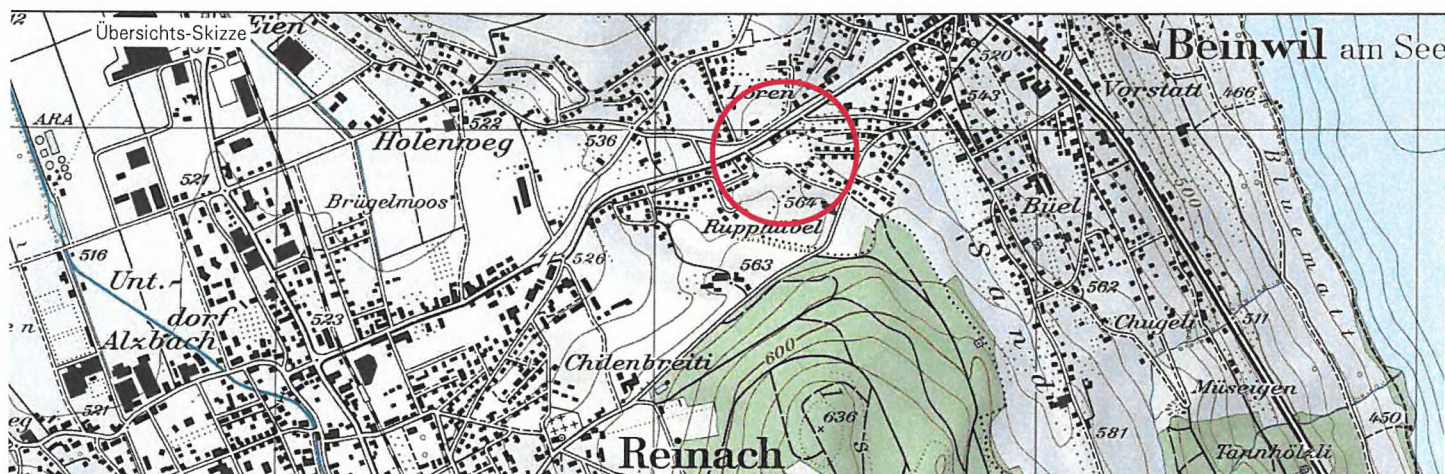
Regionale Bauverwaltung
5734 Reinach

27. Jan. 2020

Gestaltungsplan "Rupphübel" Sondernutzungsvorschriften

Eingang:

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes : - Situationsplan 1:500



Vorprüfungsbericht vom : 23. Oktober 2019
Mitwirkung vom : 18. November 2019 bis : 17. Dezember 2019
Öffentliche Auflage vom : 18. November 2019 bis : 17. Dezember 2019
Beschlossen vom Gemeinderat am : 17. Februar 2020

Der Gemeindeammann:
Martin Heiz

Der Gemeindeschreiber:
Peter Walz

Genehmigungsvermerk :

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 23. April 2020

Der Generalsekretär:

Architekturbüro Eichenberger AG
Titlisblick 3 Freienmattstrasse 10
6280 Hochdorf 5712 Beinwil am See

T 041/ 910'22'60 T 041/ 910'40'44
Mail: info@architekteeichenberger.ch

MSL INGENIEURE

MSL Ingenieure AG msl-ing.ch · Muri
Pilatusring 2 · 5630 Muri · 056 675.39 39
BERATUNG · TRAGWERKE · GEOMATIK · UMWELT · INFRASTRUKTUR · RAUM

Plan NR.: U.217140.02
Datum: 24.10.2019/gb

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
A. Allgemeine Bestimmungen	
§ 1 Geltungsbereich	1
§ 2 Zweck des Gestaltungsplanes	1
§ 3 Bestandteile des Gestaltungsplanes	1
§ 4 Verhältnis zum übergeordneten Recht	2
 B. Bebauung	
§ 5 Überbauungskonzept	2
§ 6 Gebäudetypen	2
 C. Baugestaltung	
§ 7 Architektur	2
§ 8 Baubereich	2/3
§ 9 Anbauten	3
§ 10 Bereich für Vorbauten	3
§ 11 Dachgestaltung	3
§ 12 Fassadenhöhe	3
§ 13 Ausnutzungsziffer	3
§ 14 Lärmschutz	3/4
§ 15 Parkierung	4
 D. Freiraum, Umgebungsgestaltung, Umwelt	
§ 16 Terraingestaltung	4
§ 17 Begegnungsplatz-Zone	5
§ 18 Nachhaltigkeit	5
 E. Erschliessung	
§ 19 motorisierter Verkehr	5
§ 20 Fussgängerverbindung	5
§ 21 Entsorgung	6
 F. Verfahren	
§ 22 Inkrafttreten	6

Sondernutzungsvorschriften

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan «Rupphübel» gilt innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeters.

§ 2

Zweck des Gestaltungsplanes

¹ Mit dem Gestaltungsplan "Rupphübel" werden folgende Zwecke verfolgt:

- Eine gesamtheitlich geplante Erschliessung, Überbauung und Aussenraumkonzeption.
- Es müssen in den wesentlichen Grundzügen einheitliche Gebäudetypen/ -Kuben erstellt werden.
- Eine Überbauung mit einem Ausbaustandard zu erschwinglichem Preis mit einer harmonischen Eingliederung in die Umgebung.
- Eine rationelle und direkte Erschliessung des Areals ab dem Rupphübelweg.

§ 3

Bestandteile des Gestaltungsplanes

¹ Der Gestaltungsplan «Rupphübel» besteht aus folgenden, rechtsverbindlichen Bestandteilen:

- Situation 1:500
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)

² Der Erläuterung dienen folgende Pläne und Berichte:

- Richtprojekt
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV

§ 4

Verhältnis zum Übergeordneten Recht ¹ Soweit der Gestaltungsplan «Rupphübel» nichts anderes festlegt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung und des Bauzonenplanes der Gemeinde Reinach sowie die Bestimmungen des übergeordneten eidgenössischen und kantonalen Rechts.

B. Bebauung

§ 5

Überbauungskonzept ¹ Innerhalb des Baubereichs und ausserhalb der Abstandskorridore sind sechs Gebäudereihen quer zum Hangverlauf zu realisieren (Nord-Süd-Richtung).

² Die einzelnen Gebäude sind parallel zum Hang (West-Ost) auszurichten. Die Situierung hat sich am Richtprojekt zu orientieren.

³ Im Bereich der fünf Abstandskorridore dürfen nur erdüberdeckte Erdgeschosse und Stützmauern erstellt werden.

§ 6

Gebäudetypen ¹ Zulässig sind freistehende Ein- + Zweifamilienhäuser sowie Doppel Einfamilienhäuser. Einliegerwohnungen sind zulässig.

C. Baugestaltung

§ 7

Architektur ¹ Die Gebäude sollen eine einfache, zeitgemässe Architektur mit rechteckigen Kuben aufweisen. Die Bau- und Umgebungsgestaltung ist so zu wählen, dass sie zu einer guten Gesamtwirkung der Siedlung führt.

§ 8

Baubereich ¹ Hochbauten dürfen mit Ausnahme der Erdgeschosse nur innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereichs erstellt werden. Die Erdgeschosse sind, ausgenommen die strassenseitigen Fassaden, mit Erde zu überdecken.

Abstandskorridore ² Im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Abstandskorridore muss ein Abstand von mindestens 10.0 m zwischen den oberirdischen in Erscheinung tretenden Hauptgebäuden eingehalten werden. Der strassenseitige Abschluss der Abstandskorridore erfolgt durch ein Erdgeschoss gemäss § 8 Abs. 1 SNV oder eine Stützmauer. Es sind offene Sitzplätze und Pergolas sowie maximal 2 Kleinstbauten von maximale 5 m² Fläche und 2.50 m Höhe pro Abstandskorridor erlaubt.

§ 9

Klein- und Anbauten ¹ Gedeckte Sitzplätze, Pergolas, Wintergärten, Schopfbauten und weitere Klein- und Anbauten sind so auszugestalten, dass eine über die gesamte Bebauung gut abgestimmte, harmonisch wirkende Gesamtwirkung entsteht.

§ 10

Bereich für Vorbauten ¹ Entlang des Bereichs für Vorbauten sind die strassenseitigen Fassaden, bzw. die Stützmauern zu gliedern und die Flächen zu unterbrechen. Innerhalb des Bereichs können Vor- und Rücksprünge, Treppen und Balkone erstellt werden. Es ist auf eine durchgehende, angemessene Gestaltung zu achten.

§ 11

Dachgestaltung ¹ Zugelassen sind für die Hauptgebäude geneigte Satteldächer mit einer Neigung zwischen 20 - 30°. Die Dächer der Anbauten können zwischen 0°-30° aufweisen und auch als Pultdächer ausgebildet werden.

§ 12

Gebäudehöhe ¹ Die Traufseitige Fassadenhöhe darf maximal 9.00 m betragen. Die Messweise richtet sich nach der IVBH (Ziff. 5.1).

§ 13

Ausnutzungsziffer ¹ Die maximal zulässige Ausnutzungsziffer beträgt 0.6.

§ 14

Lärmschutz ¹ Jedes lärmempfindliche Fenster muss über eine Dämpfung von mindestens 23 dBA hinsichtlich der Beinwilerstrasse verfügen.

Jeder lärmempfindliche Raum muss über ein Fenster belüftet werden können, welches gegenüber der Kantonsstrasse K 253 (Beinwilerstrasse) eine Gesamtdämpfung von mindestens -23 dB(A) aufweist. Stärker belastete Zweitfenster sind als Ausnahme im Sinne von Art. 30 LSV zulässig.

§ 15

Parkierung

¹ Die Pflichtparkplätze müssen grundsätzlich in unterirdischen oder erdüberdeckten Einstellhallen angeordnet werden. Die Zufahrten sind an den im Situationsplan bezeichneten Orten zu realisieren.

² Maximal acht Besucherparkfelder können in den im Gestaltungsplan bezeichneten Bereichen erstellt werden.

D. Freiraum, Umgebungsgestaltung, Umwelt

§ 16

Terraingestaltung

¹ Die Terraindifferenzen innerhalb der einzelnen Gebäudezeilen müssen mit einheitlichen Stützkonstruktionen wie Betonmauern, Winkelelementen- oder Trockensteinmauern (mit traditionellen Steingrößen) abgefangen werden. Grossformatige Kalk- oder Granitblöcke sind nicht erlaubt.

² Wo nötig sind auf dem Sockelgeschoss einheitliche, filigrane Geländer als Absturzsicherung anzubringen. Die Verwendung von Glasbrüstungen ist im gesamten Gestaltungsplanperimeter nicht gestattet.

³ Ausserhalb von Sitzplätzen, Zufahrt- und Gehwegbereichen ist die Umgebung «grün» zu halten. Flächige Steinschüttungen sind nicht erlaubt.

⁴ Es sind möglichst (das heisst) mindestens 70% standortgerechte einheimische Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden.

⁵ ES sind mindestens die 4 im Situationsplan eingezeichneten Hochstammbäume zu pflanzen.

⁶ Sichtschutzwände, Einfriedigungen, Absperrungen und dergleichen dürfen maximal eine Höhe von 1.50 m aufweisen und sind auf 50% der gesamten Länge zu beschränken. Gemeinsame Sichtschutzwände im Bereich von Doppeleinfamilienhäusern dürfen die Höhe von 1.50 m auf einer Länge von maximal 4 m überschreiten.

§ 17

Begegnungsplatz-Zone ¹ Innerhalb der im Situationsplan 1:500 eingezeichneten Flächen sind angemessen gestaltete und ausgestattete Begegnungsplatz-Zone für die Bewohner der Überbauung einzurichten. Mit dem 1. Baugesuch für die Hochbauten muss auch die Erschliessung als separates Baugesuch eingereicht werden und es ist ein detaillierter Umgebungsplan durch einen Landschaftsarchitekten auszuarbeiten und dem Baugesuch beizulegen. Dabei ist auch eine allfällige Etappierung der Überbauung zu berücksichtigen.

§ 18

Nachhaltigkeit ¹ Die Neubauten sind mit einem Gesamtenergiekonzept und in einem Standard, welche die Anforderungen analog einer Arealüberbauung gemäss der Bauverordnung (§ 39 BauV) erfüllen, zu erstellen.

E. Erschliessung

§ 19

*Motorisierter
Verkehr*

¹ Das Gestaltungsplanareal ist durch eine neue Erschliessungsstrasse ab dem bestehenden Rupphübelweg zu erschliessen. Diese ist baulich so auszugestalten, dass sie auch als Spiel- und Begegnungsfläche dienen kann.

Die Erschliessungsstrasse muss vor oder zusammen mit der Erstellung der ersten Wohnbauten realisiert werden.

² Am Ende der Erschliessungsstrasse ist eine Wendemöglichkeit, integriert in die Erschliessungsstrasse, zu erstellen.

§ 20

Fussgänger Verbindung ¹ Arealintern muss eine mindestens 1.50 m breite Fusswegverbindung von der der neuen Erschliessungsstrasse zum Rupphübelweg realisiert werden.

Dieser muss mit der Realisierung angrenzender Gebäude erstellt werden.

§ 21

Entsorgung

¹ Im Bereich der Einmündung der neuen Erschliessungsstrasse in den Rupphübelweg ist eine zentrale, halbunterirdische Entsorgungs- sowie eine Grüngutsammelstelle zu realisieren.

F. Verfahren

§ 22

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan «Rupphübel» tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat durch das zuständige Departement Bau Verkehr und Umwelt in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplanes richtet sich nach dem gleichen Verfahren wie der Erlass.

Sondernutzungsplanung

Gemäss § 21 BauG

Regionale Bauverwaltung
5734 Reinach

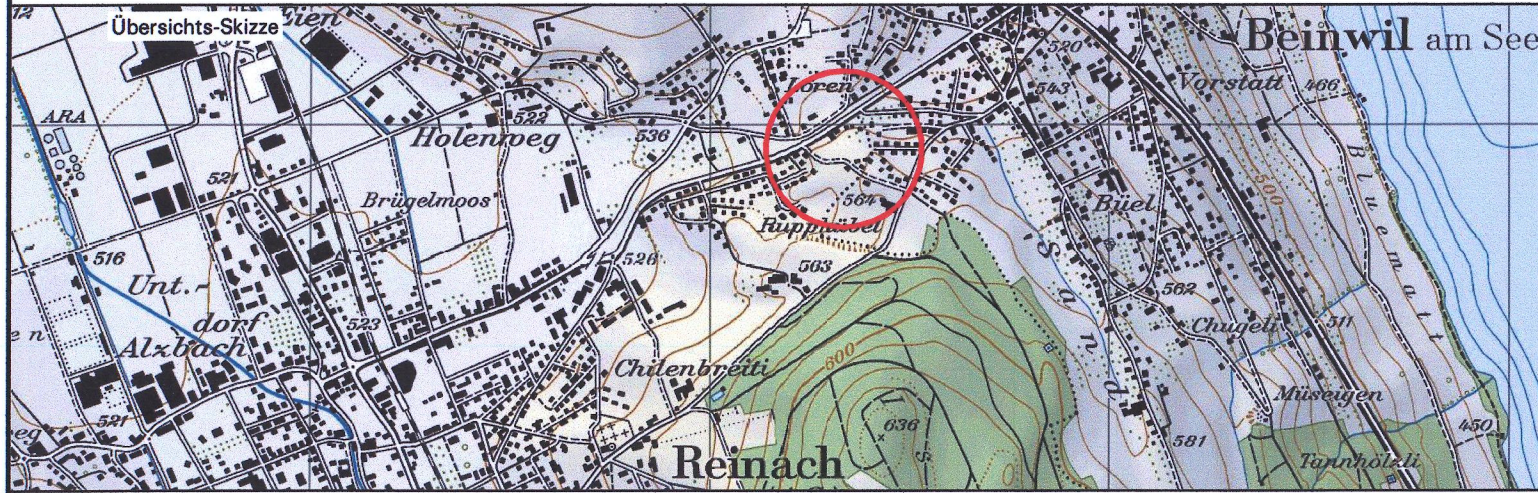
27. Jan. 2020

Eingang:

Gestaltungsplan "Rupphübel"

Situation 1:500

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes : - Sondernutzungsvorschriften



Vorprüfungsbericht vom : 23. Oktober 2019
Mitwirkung vom : 18. November 2019 bis : 17. Dezember 2019
Öffentliche Auflage vom : 18. November 2019 bis : 17. Dezember 2019
Beschluss vom Gemeinderat am : 17. Februar 2020

Der Gemeindeammann: Martin Heiz
Der Gemeindeschreiber: Peter Walz

Genehmigungsvermerk :
Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 23. April 2020

Der Generalsekretär:

Architekturbüro Eichenberger AG
Titlisblick 3 Freiemattstrasse 10
6280 Hochdorf 5712 Beinwil am See
T 041/ 910'22'60 T 041/ 910'40'44
Mail: info@architekteinberger.ch

MSL INGENIEURE

MSL Ingenieure AG msl-ing.ch · Muri
Plattstrasse 2 · 5630 Muri · 056 675 39 39
BERATUNG · TRAGWERKE · GEOMATIK · UMWELT · INFRASTRUKTUR · RAUM

Plan NR.: U-217140.01
Datum: 24.10.2019/gb

Legende zum Gestaltungsplan :

1. Genehmigungsinhalt

- rot Perimeter Gestaltungsplan
- rot Baulinie
- rot Baulinie für Klein- und Anbauten
- rot Strassenlinie/Erschliessungsstrasse (Enteignungsrecht § 132 BauG)
- pink Fusswegverbindung Nord-Süd mindestens 1.50 m breit
- rot mögliche Zu- und Wegfahrten Einstellhallen
- rot Entsorgung
- rot Besucherparkfelder (ungefähre Lage)
- blau Sichtlinie- zone (§ 42 BauV)
- rot Baubereiche
- orange Abstandskorridore (ungefähre Lage)
- rot Bereich für Vorbauten
- rot Begegnungsplatz-Zone
- dunkelgrün ungefähre Lage Hochstammobstbaum
- blau Lärmschutz (siehe § 14 SNV)

2. Orientierungsinhalt

- grau bestehende Strassen und Wege
- hellgrau bestehende Gebäude
- schwarz Bauzonengrenzen und Zonenbezeichnungen
- pink Trassé der neuen Entwässerungsleitungen im Teiltrennsystem

