



Gemeinde Fislisbach

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

EINGANG

09. Jan. 2020

Kanton Aargau

Bauverwaltung
Fislisbach

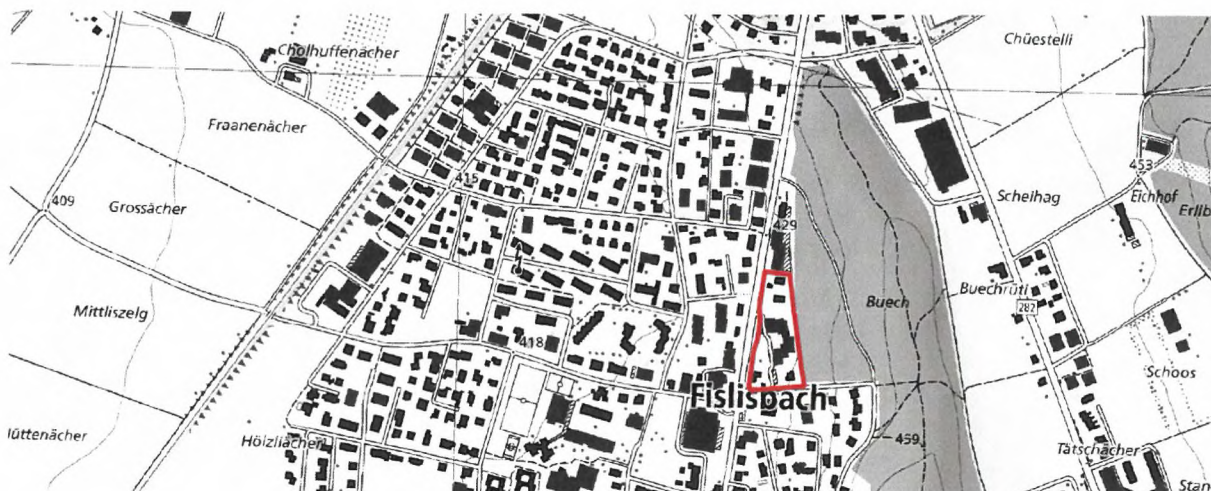
Gestaltungsplan „Badenerstrasse Nord“

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- verbindlicher Gestaltungsplan „Badenerstrasse Nord“, Situationsplan 1:500
- orientierender Planungsbericht inkl. Richtprojekte



Mitwirkung vom:

21. April 2018 bis 22. Mai 2018

Vorprüfungsbericht vom:

8. November 2019

Öffentliche Auflage vom:

23. November bis 23. Dezember 2019

Beschlossen vom Gemeinderat am:

13. Januar 2020

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigung:

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

Der Generalsekretär:

§ 1

Ziel und Zweck

¹ Der Gestaltungsplan „Badenerstrasse Nord“ schafft die Voraussetzungen für eine gesamtheitlich geplante, städtebaulich und architektonisch gut gestaltete Überbauung des Areals. Er ist die Grundlage, um das Potenzial des Wohnens am Waldrand zu nutzen und sichert auf bau- und planungsrechtlicher Ebene eine dichte, qualitätsvolle Siedlungsentwicklung.

² Mit dem Gestaltungsplan werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- eine sorgfältige Einpassung der Überbauung in die bauliche und landschaftliche Umgebung,
- klar gegliederte, gut nutzbare Aussenräume mit gestalterischer und ökologischer Qualität,
- eine der Zentrums Lage angemessene Nutzungsdichte und damit ein Beitrag zur Innenentwicklung,
- die Sicherstellung einer Überbauung mit hoher Wohnqualität,
- eine zweckmässige und effiziente Arealerschliessung für alle Verkehrsteilnehmer.

§ 2

Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit der Gestaltungsplan „Badenerstrasse Nord“ nichts anderes festlegt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung BNO sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Fislisbach.

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

§ 3

Perimeter und Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan „Badenerstrasse Nord“ gilt innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeters.

² Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind diese Sondernutzungsvorschriften (SNV) und der Situationsplan 1:500.

³ Der Planungsbericht inklusive der Richtprojekte Bebauung und Umgebung dient ausschliesslich zur Erläuterung und ist nicht verbindlicher Bestandteil dieser Sondernutzungsplanung.

⁴ Die Richtprojekte der architheke AG, Brugg, und der arcoplan klg, Ennetbaden, dienen als Grundlage für die Beurteilung der Qualitäten der geplanten Gebäude und der Freiraumgestaltung. Bei der Projektierung bzw. bei der Auslegung der vorliegenden Sondernutzungsvorschriften sind die Richtprojekte orientierend beizuziehen.

§ 4

Baubereiche

¹ Ober- und unterirdische Gebäude sind, mit Ausnahme von § 4 Abs. 4 / 5 SNV, innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche für Hochbauten A, B und C zu erstellen.

² Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Abstandsbereiche für Hochbauten dienen zur Sicherstellung eines Gebäudeabstandes gemäss Eintrag im Situationsplan 1:500 von mindestens 7 m. Die Grundrisstypologien haben den Gebäudeabständen Rechnung zu tragen. Untergeschosse, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten müssen nicht einberechnet werden.

³ Vorspringende Gebäudeteile sind, in Abweichung zur BauV, innerhalb der Baubereiche für Hochbauten anzuordnen. Für Vordächer und Dachvorsprünge gilt die BauV weiterhin. An der Ostfassade der Baubereiche A und B sind auf maximal einem Viertel der Gebäudelänge um 1.5 m auskragende Balkone mit offenen Geländern (z.B. Staketten) zugelassen.

⁴ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche zulässig.

⁵ Ausserhalb der Baubereiche für Hochbauten dürfen lediglich die im Situationsplan 1:500 dargestellten eingeschossigen Nebenbauten (für die Entsorgung, für gedeckte Veloabstellplätze) und ein Buswartehäuschen mit einer Gesamthöhe von maximal 4 m erstellt werden.

§ 5

Höhenmasse

¹ Gebäude dürfen je Teilbaubereich die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Höhenkoten und Anzahl der Vollgeschosse nicht überschreiten.

² Die maximal zulässigen Höhenkoten dürfen durch technisch notwendige Aufbauten (z.B. Kamine) und um maximal 2 m für die nötigen Bauten für die Nutzung gemäss Abs. 3 überschritten werden, jedoch nicht z.B. durch Lüftungsgeräte.

³ Über den zulässigen Höhenkoten können gemeinschaftlich nutzbare Aussenflächen bis maximal ein Viertel der Dachflächen angelegt werden. Zu diesem Zweck sind ein Treppenaufgang je Gebäude, mindestens 3-seitig offene Überdachungen und pergolaartige Aufbauten zugelassen. Überdachungen und pergolaartige Aufbauten müssen mindestens 2 m von den darunterliegenden Fassadenlinien zurückgesetzt sein.

§ 6

Nutzungen

¹ In den Baubereichen B und C ist eine gewerblich nutzbare Fläche von jeweils mindestens 350 m² anrechenbarer Geschossfläche zu realisieren.

Alterswohnungen

² Mit dem Baugesuch jeder Etappe ist aufzuzeigen, wie die in § 29 BNO und der zugehörigen Verordnung verlangten Alterswohnungen erstellt werden können. Die Bauherrschaft hat sich bei Einreichung des Baugesuches zur Realisierung der Alterswohnungen zu verpflichten. Der Gemeinderat sichert diese Zweckbestimmung mittels Grundbucheintrag.

§ 7

Erschliessung

¹ Die motorisierte Arealerschliessung hat von der Badenerstrasse K268 über die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Erschliessungsfläche mit Anschlüssen an die Zu- und Wegfahrten in die unterirdischen Einstellhallen zu erfolgen. Die Rampenbauwerke der Zu- und Wegfahrten in die unterirdischen Einstellhallen sind in die Gebäude zu integrieren.

² Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Freihaltebereich Busbucht gem. BGK K268 dient zur Raumsicherung dieser Verkehrsanlagen.

³ Am Ende der Stichstrasse der Parzelle Nr. 323 bzw. der Erschliessungsfläche ist ein Wendeplatz gemäss VSS-Norm 640'052, Lastwagen Minimalfall, zu erstellen. Der Wendeplatz ist ausserhalb der Erschliessungsfläche mit einer Dienstbarkeit zu sichern.

⁴ Die Anlieferung für gewerbliche Nutzungen hat ausserhalb der Abstandsgebiete für Kantonsstrassen zu erfolgen und ist so zu konzipieren, dass ortsbaulich und architektonisch einwandfreie Lösungen entstehen. Lage und Ausmass sind im Baugesuchsverfahren zu bestimmen. Gewerbliche Nutzungen im Baubereich C sind nur so weit zulässig als die Anlieferung von der Waldesruhstrasse möglich ist.

§ 8

Parkierung

¹ Sämtliche erforderlichen Pflichtparkfelder (ohne Besucherparkfelder für Bewohner und Kundenparkfelder für Gewerbe) sind in unterirdischen Einstellhallen zu realisieren. Für Motorräder sind mindestens 10 % der Anzahl Personenwagen-Parkplätze vorzusehen.

² Die Anzahl der zu beschaffenden Parkfelder kann gegenüber der Anzahl Pflichtabstellplätze (Richtwerte für Wohnen und Gabelwerte gemäss jeweiligem Standorttyp für übrige Nutzungen gemäss der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm) auf 80% abgemindert werden. Der für die Wohnnutzung gemäss VSS-Norm ermittelte Richtwert bildet die maximal zulässige Parkfelderzahl.

³ Für Bauvorhaben, welche eine Abminderung der Pflichtabstellplätze beanspruchen, ist ein Mobilitätskonzept einzureichen. Dieses Konzept hat aufzuzeigen, welche der in den massgebenden VSS-Normen aufgeführten Massnahmen (z.B. autoreduziertes Wohnen, Standort-Typen, Mehrfachnutzung, spezielle örtliche Verhältnisse wie z.B. Bewirtschaftung) vorgesehen sind, damit das begrenzte Parkfelderangebot dem Bedarf gerecht wird.

§ 9

Arealinterner Fussweg

¹ Der im Situationsplan 1:500 eingetragene arealinterne Fussweg ist als durchgehende Verbindung mit dem angrenzenden Baubereich A zu erstellen und als allgemein zugängliche Verbindung zu sichern. Die Breite des Fussweges muss mindestens 2.00 m betragen.

§ 10

Veloabstellplätze

¹ Die Veloabstellplätze sind überdeckt und gut zugänglich anzuordnen. Mindestens ein Drittel der erforderlichen Veloabstellplätze ist oberirdisch, witterungsgeschützt zu platzieren.

² Die weiteren erforderlichen Veloabstellplätze für Bewohner und Arbeitende sind in unterirdischen Einstellhallen, gut erreichbar und von den Pflichtparkfeldern getrennt, in der Nähe der Zugangsbereiche anzuordnen.

§ 11

Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebung ist abwechslungsreich nach den in den Absätzen 2 bis 7 formulierten Prinzipien zu gestalten. Innerhalb der gesamten Überbauung sind mindestens zwei Drittel einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Mindestens 20% der Umgebungsflächen (anrechenbare Grundstücksflächen minus Gebäudegrundflächen) sind als ökologisch hochwertige Flächen naturnah zu gestalten und dauernd freizuhalten.

Siedlungshof	² Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Siedlungshof ist als allgemein zugänglicher, offen gestalteter Begegnungsbereich für unterschiedliche Alters- und Benutzergruppen zu konzipieren, der mit mindestens 5 markanten Bäumen fein gefasst wird sowie Möglichkeiten für Spiel und gemeinschaftlichen Aufenthalt enthält.
Übergangsbereich Wald / Abstandsreich Hochbauten	³ Auf der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Fläche zwischen Waldrand und Gebäude ist eine Blumenwiese mit locker eingestreuter einheimischer, wildheckenartige Bepflanzung anzulegen. Ausserhalb des Waldabstandes von 4 m sind kleinflächige Spiel- und Aufenthaltsbereiche zu realisieren und ein begehbarer Fussweg (chaussiert oder mit Schrittplatten) ist zugelassen.
Vorplatzbereiche Badenerstrasse	⁴ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiche zwischen den Fassaden und dem Fahrbahnrand müssen gestützt auf ein einheitliches Konzept, das mit der 1. Etappe der Baubereiche B und C vorzulegen und auf die Nutzung im Erdgeschoss abzustimmen ist, als eine weitgehend offene Fläche erkennbar bleiben. Eine zurückhaltende Ausstattung und Bepflanzung ist zugelassen, soweit sie dem Zweck des Vorplatzes dienen, sich gestalterisch gut integrieren und die Sichtlinien berücksichtigt sind. Entlang der Badenerstrasse und der Waldesruhstrasse sind für Einfriedigungen, Stützmauern und Parkfelder die Abstandsbestimmungen gemäss § 111 BauG und § 35 BNO zu beachten.
Gestaltete Verkehrs- / Parkierungsfläche	⁵ Der gestaltete Verkehrs- und Parkierungsfläche gemäss Eintrag im Situationsplan 1:500 ist als platzartige, einwandfrei funktionierende und gut gestaltete Fläche zu konzipieren.
Baumgarten	⁶ Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Baumgarten ist als weitgehend begrünte Fläche (Blumenwiese oder ähnlich) mit Bäumen (Obst oder ähnlich) zu gestalten. Sich unterordnende befestigte Flächen für den privaten Aufenthalt und ein Durchgangsweg vom Siedlungshof zum Buswarteraum sind zugelassen.
Buswarteraum	⁷ Die im Situationsplan 1:500 als Buswarteraum bezeichnete Fläche dient für die nötigen Bauten und Anlagen der Bushaltestelle.
§ 12	
Gestaltung der Bauten und Anlagen / Qualitative Anforderungen	¹ Die Anforderungen an eine architektonisch und aussenräumlich gut gestaltete Überbauung werden vom Richtprojekt Bebauung sowie vom Richtprojekt Umgebung erfüllt. Diese Gestaltungsqualitäten sind für die Beurteilung von Bauvorhaben orientierend. Davon kann abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird. ² Für alle Bauten und Anlagen innerhalb der Baubereiche für Hochbauten ist eine sorgfältig aufeinander abgestimmte Gestaltung sicher zu stellen, die zu einer guten Gesamtwirkung führt. Es sind klare Volumen, ruhige Erscheinungsformen, insbesondere keine verkleinerten Geschosse, sowie gut aufeinander abgestimmte Farben und Materialien zu verwenden. Mit dem Baugesuch ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen. ³ Zur Gewährleistung der Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild sind die Materialien und Farben der Bauten sowie die Freiräume auf die ortsbauliche und landschaftliche Umgebung abzustimmen.

⁴ Innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes sind nur Flachdächer, zugelassen. Technisch bedingte Aufbauten sind in geordneter Weise zusammen zu fassen. Mit Ausnahme von begehbaren Terrassen, den gemäss § 5 Abs. 3 SNV zulässigen Bauten und von Solaranlagen sind die Dächer extensiv nach den Vorgaben der SIA-Norm 564'312 (Erhöhte Anforderungen) zu begrünen.

⁵ Der Gemeinderat kann Baugesuche durch eine unabhängige Fachperson auf Kosten der Gesuchsteller auf die Übereinstimmung mit den Vorschriften des Gestaltungsplanes prüfen lassen.

§ 13

Lärmschutz

¹ Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem Lärmgutachten aufzuzeigen, wie die Anforderungen von Art. 31 Lärmschutzverordnung eingehalten werden können.

² Bei lärmempfindlichen Räumen, wo die Fenster Überschreitungen von Immissionsgrenzwerten aufweisen, muss die Schalldämmung der Aussenbauteile den erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181 genügen (Art. 32 Abs. 2 LSV).

³ Aussenräume (Balkone, Sitzplätze) von Wohnungen sind mittels durchgehend schalldichten Brüstungen gegen Lärm abzuschirmen.

§ 14

Entsorgung

¹ Die Entsorgung ist an der im Situationsplan 1:500 festgelegten Sammelstelle anzuordnen. Die genaue Lage und die bauliche Gestaltung werden im Bauprojekt festgelegt.

² Im Baubewilligungsverfahren ist sicher zu stellen, dass die Entsorgung mit der erweiterten Bushaltestelle verkehrstechnisch einwandfrei, insbesondere ohne negative Folgen für den Verkehrsfluss auf der K268 funktionieren kann.

§ 15

Energie

¹ Um eine zeitgemässe und nachhaltige Bebauung gewährleisten zu können, wird mindestens der zum Zeitpunkt der Baueingabe aktuell geltende Minergie-Standard verlangt.

² Mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept mit dem Ziel einer möglichst geringen Umweltbelastung und eines sparsamen Energieverbrauchs einzureichen. Abwärme und erneuerbare Energien sind mit Priorität zu nutzen. Die Vorgaben der MuKE 2014 sind sinngemäss umzusetzen.

³ Die Parkfelder und die Zweiradabstellplätze sind mit einer ausreichenden Anzahl Steckdosen für Elektrofahrzeuge auszurüsten.

§ 16

Etappierung

¹ Die Baubereiche für Hochbauten A, B und C sind jeweils als Ganzes zu planen und zu realisieren. Die Erschliessung des Baubereiches C hat über die unterirdische Einstellhalle des Baubereiches A zu erfolgen.

² Falls der Baubereich C vor dem Baubereich A realisiert werden soll, muss eine rückwärtige Zufahrt über die Parzelle Nr. 1217 vorhanden sein.

§ 17

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan „Badenerstrasse Nord“ tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

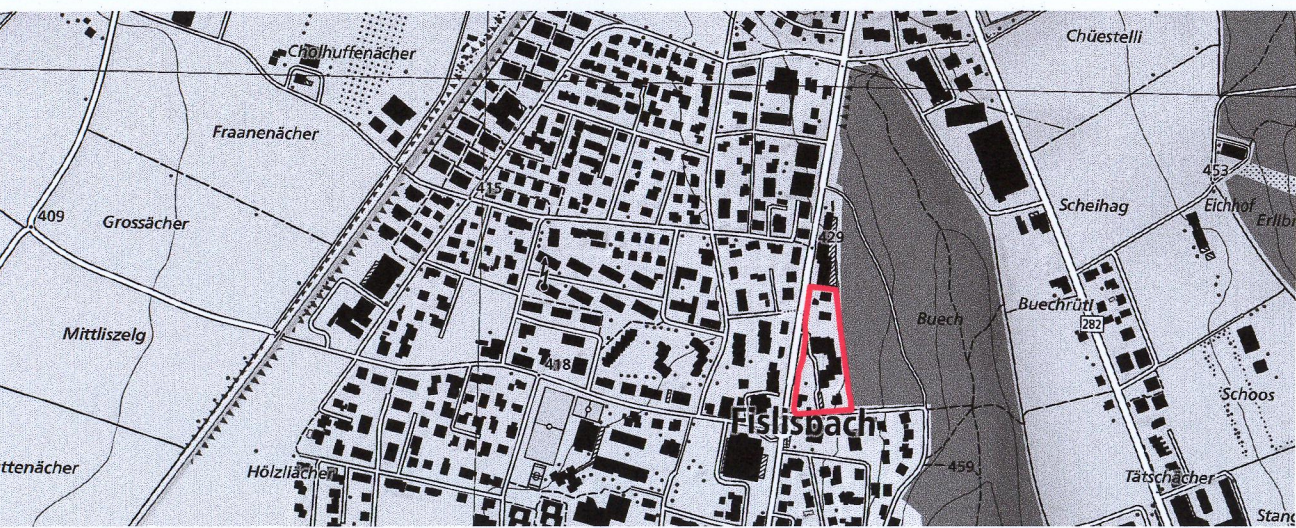


Gestaltungsplan Badenerstrasse Nord

gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1 : 500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- verbindliche Sondernutzungsvorschriften
- orientierender Planungsbericht inkl. Richtprojekte



Übersichtsplan ohne Massstab

Mitwirkung vom: 21. April bis 22. Mai 2018
Vorprüfungsbericht vom: 8. November 2019
Öffentliche Auflage vom: 23. November bis 23. Dezember 2019
Beschlissen vom Gemeinderat am: 13. Januar 2020

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

[Signature]
Genehmigung:



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

Der Generalsekretär:

Stand: Kant. Genehmigung
Projekt: 182.3 / sl
Plangrösse: 48.0 x 48.0
Datum: 13.01.2020

arcoplan klg
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden
056 203 40 20
office@arcoplan.ch

arcoplan

GENEHMIGUNGSGEHALT

- Baubereiche Hochbauten A, B, C
- Abstandsbereiche Hochbauten (ungefähre Lage)
- Baubereiche unterirdische Bauten / Unterniveaubauten
- Baubereich 1-geschossige Nebenbauten
- Maximale Anzahl Vollgeschosse je Baubereich
- Maximale Höhenkote je Teilbaubereich
- Hauszugänge Wohnen (ungefähre Lage)
- Siedlungshof
- Übergangsbereich Wald
- Vorplatzbereich Badenerstrasse
- Gestaltete Verkehrs- und Parkierungsfläche
- Baumgarten
- Buswarteraum mit Buswartehäuschen
- Perimeter Gestaltungsplan

- Freihaltebereich Busbucht gem. BGK K268
- Strassenlinien (Enteignungsrecht gem. § 132 BauG)
- Wendebereich gem. § 7 Abs. 2 SNV (ungefähre Lage)
- Sichtzonen (2.5m / 60.0m)
- Zu- und Wegfahrt unterirdische Einstellhallen
- Arealinterner Fussweg
- Parkfelder für Besucher (ungefähre Lage)
- Parkfelder für Gewerbe (ungefähre Lage)
- Gedeckte Veloabstellplätze (ungefähre Lage)
- Entsorgung (ungefähre Lage)

ORIENTIERUNGSGEHALT

- Erschliessungsflächen
- Bestehendes Trottoir
- Bestehende Verkehrsfläche
- Wald
- Bestehender Nussbaum
- Bäume Richtprojekt Umgebung
- Bestehende Gebäude
- Abbruch Gebäude
- Bauzonengrenze

