



Kanton Aargau
Gemeinde Unterlunkhofen



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Gestaltungsplan "Breitacher" Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

Weiterer verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans:

– Situationsplan 1:500



Mitwirkung vom 27. August bis am 25. September 2018

Vorprüfungsbericht vom 26. August 2019

Öffentliche Auflage vom 18. Oktober bis am 18. November 2019

Beschlossen vom Gemeinderat am 25. November 2019

Der Gemeindeammann:

Peter Hochuli

Die Gemeindeschreiberin:

Claudia Burkart

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 16. Januar 2020

Der Generalsekretär:

16. Dezember 2019

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Oliver Tschudin, Arch. FH, NDS FH/HSB, Raumplaner FSU
Josua Schwegler, BSc FHO in Raumplanung FSU, Akustiker CAS FHNW

Inhalt

1	Allgemeine Bestimmungen	1
§ 1	Zweck	1
§ 2	Bestandteile	1
§ 3	Gestaltungsplanperimeter	1
§ 4	Ergänzendes Recht	1
2	Nutzung und Gestaltung	1
§ 5	Baubereiche	1
§ 6	Nutzungsart	2
§ 7	Nutzungsmass	2
§ 8	Höhe der Bauten	2
§ 9	Baubereich unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	3
§ 10	Dachgestaltung	3
3	Freiraum und Ökologie	3
§ 11	Grossbäume	3
§ 12	Gemeinschaftliche Freiflächen	3
§ 13	Ökologischer Ausgleich	3
§ 14	Umgebungsplan	3
4	Erschliessung und Parkierung	4
§ 15	Erschliessung	4
§ 16	Parkierung	4
5	Energie und Umwelt	5
§ 17	Entsorgung	5
§ 18	Energie	5
§ 19	Lärmschutz	5
6	Anforderungen an die Überbauung	5
§ 20	Gestalterische Anforderungen	5
§ 21	Anforderungen an Baugesuche	6
§ 22	Etappierung	6
§ 23	Fachgutachten	6
7	Schlussbestimmungen	6
§ 24	Aufhebung Gestaltungsplan BVU 03.09.2010	6
§ 25	Abweichungen	6
§ 26	Inkrafttreten und Änderung	6

1 Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan "Breitacher" schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ortsbaulich und gestalterisch überzeugende Wohnüberbauung.

² Mit dem Gestaltungsplan werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

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

§ 2 Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Sondernutzungsvorschriften
- Situationsplan 1:500

² Orientierende Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV

³ Wegleitende Beurteilungsgrundlagen für das Bauprojekt sind:

- Richtprojekt Städtebau, i3 architekten AG, 29.03.2019
- Richtprojekt Umgebung, égü Landschaftsarchitekten GmbH, 06.05.2019

§ 3 Gestaltungsplanperimeter

¹ Der Gestaltungsplanperimeter umfasst den im Situationsplan bezeichneten Bereich.

§ 4 Ergänzendes Recht

¹ Soweit diese Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten der Bauzonnenplan vom 21. August 2001 und die Bau- und Nutzungsordnung vom 5. März 2014 (Genehmigung Kanton).

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

2 Nutzung und Gestaltung

§ 5 Baubereiche

¹ Hauptbauten sind ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche zulässig.

² Sofern die feuerpolizeilichen Vorgaben eingehalten werden und eine wohnhygienische Lösung erreicht wird, gelten innerhalb der Baubereiche keine maximalen Gebäudelängen gemäss Bau- und Nutzungsordnung.

³ Innerhalb der im Situationsplan als „Baubereiche für Balkone“ gekennzeichneten Flächen sind ausschliesslich Balkone zulässig. Diese dürfen gesamthaft nicht breiter sein als die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge.

⁴ Klein- und Anbauten gemäss § 19 BauV sind unter Beachtung der gesetzlichen Abstandsvorschriften auch ausserhalb des Baubereichs zulässig, soweit sie gemeinschaftlichen Zwecken dienen (Velounterstände, Pavillons usw.).

⁵ Alle Begrenzungslinien dürfen bis max. 1.5 m Tiefe und auf max. einem Drittel der Fassadenlänge von einzelnen Vordächern, von Bauteilen mit unselbständiger Funktion (z.B. Dachvorsprünge, Sonnenschutzeinrichtungen oder Fenstereinfassungen usw.) sowie von untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Hauseingänge, Windfänge usw.) durchstossen werden.

§ 6 Nutzungsart

¹ Die Nutzungsart richtet sich nach der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung.

§ 7 Nutzungsmass

¹ Die maximal zulässige, anrechenbare Geschossfläche (aGF) beträgt im gesamten Gestaltungsplanperimeter 4'400 m². Die aGF verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Baubereiche:

Baubereich	max. aGF
1	1'400 m ²
2	1'400 m ²
3	800 m ²
4	800 m ²

² Nicht konsumierte aGF darf innerhalb des Gestaltungsplanperimeters unter den Baubereichen übertragen werden, sofern die Übertragung der architektonischen und ortsbaulichen Qualität dient. Dabei darf die aGF pro Baubereich gemäss Abs. 1 um maximal 10 % überschritten werden.

§ 8 Höhe der Bauten

¹ In den einzelnen Baubereichen gelten folgende maximalen Höhenkoten und maximale Anzahl Vollgeschosse:

Baubereich	max. Höhe	min. EG-Kote	max. Vollgeschosse
1	414.50 m ü. M.	398.90 m ü. M.	3
2	414.50 m ü. M.	399.05 m ü. M.	3
3	411.50 m ü. M.	396.70 m ü. M.	3
4	410.00 m ü. M.	395.05 m ü. M.	3

² Die definierten maximalen Höhenkoten gelten abschliessend und ersetzen die Höhenbestimmungen der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung. Unter Vorbehalt von § 10 Abs. 2 SNV dürfen keine Bauteile diese Koten überragen.

³ Die definierten minimalen EG-Koten gelten für OK Fertigboden der Erdgeschosse in den Baubereichen 1 bis 4. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Anord-

nungsspielraums dürfen diese jeweils um 0.2 m unterschritten werden, die max. Höhenkoten sind dabei jedoch um dasselbe Mass zu reduzieren.

⁴ Zur vertraglichen Einpassung in die topographischen Verhältnisse ist in den Baubereichen 1 und 2 jeweils geländefolgend ein Höhenversatz von mind. 0.7 m im Gebäudefirst so vorzusehen, dass zwei als solche wahrnehmbaren Hausteile entstehen.

§ 9 Baubereich unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

¹ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind ausschliesslich innerhalb des bezeichneten Baubereichs zulässig. Leitungskanäle, Zugänge, Notausstiege und Zufahrtsrampen sind auch ausserhalb des Baubereichs zulässig.

§ 10 Dachgestaltung

¹ Für Hauptbauten in den Baubereichen 1 bis 4 sind nur Schrägdächer zulässig.

² Technisch bedingte Aufbauten für die Haustechnik dürfen die maximalen Höhenkoten gemäss § 8 Abs. 1 SNV um maximal 1.5 m überragen. Sie sind so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung und nach Möglichkeit eine zusammengefasste Positionierung erreicht wird. Als technisch bedingte Aufbauten gelten beispielsweise Lift-, Lüftungs- oder Energieanlagen.

3 Freiraum und Ökologie

§ 11 Grossbäume

¹ An den im Situationsplan schematisch bezeichneten Standorten sind solitäre Grossbäume vorzusehen. Die genaue Lage ist im Bauprojekt festzulegen und mit der Lage der Tiefgarage abzustimmen.

§ 12 Gemeinschaftliche Freiflächen

¹ Gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind im Umfang von mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche für Wohnnutzungen zu realisieren.

² Zwischen den Baubereichen 1, 2 und 3 ist ein Platz als Spiel- und Aufenthaltsbereich zu schaffen, welcher den Bewohnern gemeinsam zur Verfügung steht. Dieser ist mit vorwiegend einheimischen Bäumen und Sträuchern, mit Sitzgelegenheiten und Spielmöglichkeiten attraktiv zu gestalten. Bei der Gestaltung sind die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen zu berücksichtigen.

§ 13 Ökologischer Ausgleich

¹ Es ist eine ökologische Ausgleichsfläche von mindestens 715 m² vorzusehen und in dem im Baubewilligungsverfahren einzureichenden Umgebungsplan auszuweisen. Diese Fläche ist ökologisch hochwertig zu gestalten und zu begrünen. Es sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Diese Flächen dürfen nicht versiegelt und nicht unterbaut werden.

§ 14 Umgebungsplan

¹ Mit dem ersten Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, der die Freiraumgestaltung aufzeigt.

² Folgende Inhalte sind aufzuzeigen:

- Anschluss an die bestehenden Freiräume der umliegenden Areale
- Gestaltung und Ausstattung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen
- Ökologische Ausgleichsflächen
- Bepflanzung
- Möblierung und Beleuchtung
- Führung und Gestaltung der arealinternen Fusswege
- Gestaltung der oberirdischen Parkfelder und Velo-Abstellplätze
- Dimensionierung und Gestaltung der zentralen Entsorgungsstellen
- Zonierung in private und gemeinschaftliche Bereiche
- Umgang mit Oberflächenwasser

4 Erschliessung und Parkierung

§ 15 Erschliessung

¹ Die Gesamtüberbauung wird für den motorisierten Verkehr über die Hinterdorfstrasse erschlossen. Die Lage der Zu- und Wegfahrten für die Erschliessung der oberirdischen Parkierungsanlagen und der Tiefgarage sind im Situationsplan schematisch eingezeichnet; die Bauprojekte legen sie präzise fest.

² Die Zu- und Wegfahrt ab der Zugerstrasse in Verbindung mit dem Baubereich 1 ist auf den Warenumschat zu beschränken.

³ Die Zugänge zu den Bauten in den Baubereichen 1 bis 4 sind auf derjenigen Gebäudeseite anzuordnen, wo im Situationsplan die Hauszugänge schematisch bezeichnet sind.

§ 16 Parkierung

¹ Parkfelder für Personenwagen von Bewohner und Beschäftigten sind unterirdisch anzuordnen. Oberirdische Parkfelder innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Bereiche sind ausschliesslich für Besucher und Kunden zulässig.

² Die Veloabstellplätze sind in Eingangsnähe der Hauptgebäude anzuordnen.

³ Bei etappierten Vorhaben ist die entsprechende anteilmässige Anzahl Parkfelder für Personenwagen und Parkplätze für leichte Zweiräder zur Verfügung zu stellen.

⁴ Bei jedem Gebäude mit Wohnanteil sind für Bewohner und Besucher ausreichend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Velohänger usw. vorzusehen.

⁵ In der Tiefgarage sind Leerrohre für spätere bedarfsgerechte Lademöglichkeiten für E-Autos und E-Bikes vorzusehen.

5 Energie und Umwelt

§ 17 Entsorgung

¹ An dem im Situationsplan bezeichneten Standort sind gemeinsame Entsorgungsstationen anzuordnen. Es kann davon abgewichen werden, sofern eine bessere Lösung aufgezeigt werden kann.

§ 18 Energie

¹ Neu- und Ersatzbauten haben

- entweder den zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden MINERGIE-P-Standard einzuhalten oder
- hinsichtlich Heizwärmebedarf den um 20 % reduzierten Grenzwert der zum Zeitpunkt der Baueingaben geltenden kantonalen Wärmedämmvorschriften zu unterschreiten.

§ 19 Lärmschutz

¹ Für Wohnnutzungen ist mit dem Baugesuch in einem Lärmgutachten nachzuweisen, dass jeder lärmempfindliche Raum über ein Fenster belüftet werden kann, dessen Immissionspegel um mind. 16 dB geringer ist als der Emissionspegel der Zugerstrasse. Stärker belastete Zweitfenster sind im Sinne von Ausnahmen für kleine Teile (Art. 30 LSV) zulässig.

² Pro Wohneinheit dürfen bei Wohnungen mit mehr als 2.5 Zimmer in max. einem lärmempfindlichen Raum die Bestimmungen in Abs. 1 überschritten werden. Dies im Sinne von Ausnahmen für kleine Teile (Art. 30 LSV).

6 Anforderungen an die Überbauung

§ 20 Gestalterische Anforderungen

¹ Alle Bauten und Anlagen haben bezüglich Volumetrie, Gliederung, architektonischer Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung in sich und gemeinsam eine gute Gesamtwirkung zu erzielen. Farben und Materialien sind auf die Umgebung abzustimmen. Die Dachgestaltung mit Dachaufbauten hat sich jeweils gut in die Umgebung einzupassen. Die Beurteilung der Bauprojekte richtet sich nach folgenden Kriterien:

- Erkennbarkeit Gesamtkonzept von Bauten und Freiräumen
- Proportionen und Stellung der Gebäudevolumen
- Architektonische Gliederung und Fassadengestaltung
- Wirkung und Einpassung der Materialien und Farben
- Umgebungsgestaltung, insbesondere gemeinschaftliche Freiräume und allfällige Nahtstellen bei etappierter Bauweise

² Für die qualitative Beurteilung von Bauprojekten innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gelten die Richtprojekte gemäss § 2 Abs. 3 SNV als Massstab für die erforderliche Qualität.

§ 21 Anforderungen an Baugesuche

¹ Mit den Baugesuchen sind folgende Unterlagen ergänzend einzureichen:

- Farb- und Materialisierungskonzept zu allen wesentlichen Teilen der Gebäudehülle
- Umgebungsplan mit verbindlichen Aussagen zur Freiraumgestaltung gemäss § 14 SNV
- bei Etappierung die Übersicht der beanspruchten aGF gemäss § 7 SNV und das Konzept gemäss § 22 SNV

§ 22 Etappierung

¹ Eine etappenweise Realisierung der Überbauung ist zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer guten städtebaulichen, architektonischen und aussenräumlichen Teiletappe sowie einer funktionsfähigen Erschliessung und Parkierung voraus. Mit dem jeweiligen Baugesuch sind folgende Nachweise und Unterlagen einzureichen:

- Übersicht der beanspruchten aGF gemäss § 7 SNV
- ein vom Grundeigentümer unterzeichnetes Gesamtkonzept über die Umgebungsplanung gemäss § 14 SNV

§ 23 Fachgutachten

¹ Zur Beurteilung der Frage, ob die qualitativen Anforderungen erfüllt sind, holt der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren auf Kosten der Gesuchsteller eine durch eine unabhängige Fachperson verfasste Stellungnahme ein.

7 Schlussbestimmungen

§ 24 Aufhebung Gestaltungsplan BVU 03.09.2010

¹ Der rechtskräftige Gestaltungsplan "Breitacher" vom 03.09.2010 (Genehmigungsdatum) wird aufgehoben und durch den vorliegenden Gestaltungsplan ersetzt.

§ 25 Abweichungen

¹ Geringfügige Abweichungen, die den Grundsätzen und Zielen des Gestaltungsplanes nicht widersprechen, keine wesentlichen öffentlichen Interessen berühren und denen allenfalls direkt betroffene Nachbarn ausserhalb des Perimeters unterschriftlich zugestimmt haben, können vom Gemeinderat bewilligt werden.

§ 26 Inkrafttreten und Änderung

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.

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



Kanton Aargau
Gemeinde Unterlunkhofen

Gestaltungsplan "Breitacher"

gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1: 500

Weiterer verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans:
- Sondernutzungsvorschriften



Mitwirkung vom 27. August bis am 25. September 2018

Vorprüfungsbericht vom 26. August 2019

Öffentliche Auflage vom 18. Oktober bis am 18. November 2019

Beschlossen vom Gemeinderat am 25. November 2019

Der Gemeindeammann:

P. Hochuli
Peter Hochuli

Die Gemeindeschreiberin:

C. Burkart
Claudia Burkart

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 16. Januar 2020

Der Generalsekretär:

PLANAR
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG

GUTSTRASSE 73
8055 ZÜRICH
T 044 421 38 38
WWW.PLANAR.CH
INFO@PLANAR.CH

Gemeinde Unterlunkhofen
Gestaltungsplan Breitacher

Erstellt: 16.12.2019 / NL, JS
Format: 840 x 297 mm
Grundlage: AV-Daten 2017
Datei: ULU02_GP_Breitacher.vwx

1:500

Legende

Genehmigungsinhalt

- Gestaltungsplanperimeter
- Baubereiche mit Koordinatenpunkten
- Baubereiche für Balkone
- Maximale Höhenkote
- Baubereich für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten
- Solitärer Grossbaum (Lage schematisch)
- Gemeinschaftliche Freifläche
- Zu- und Wegfahrt MIV
- Zu- und Wegfahrt Umschlag
- Zufahrt Parkierungsanlage
- Hauszugang (Lage schematisch)
- Bereich für oberirdische Parkierung
- Veloabstellplätze
- Entsorgungsstation
- Sichtlinie mit Sichtzone

Orientierungsinhalt

- Geplantes Gebäude gemäss Richtprojekt
- Bestehendes Gebäude (innerhalb / ausserhalb Perimeter)
- Signalisierte Geschwindigkeit

Koordinatenpunkte zur Begrenzung der Baubereiche

Punkt	N	E
1.1	2'671'106.42	1'241'829.58
1.2	2'671'122.44	1'241'798.61
1.3	2'671'108.64	1'241'791.46
1.4	2'671'092.61	1'241'822.43
2.1	2'671'096.39	1'241'856.17
2.2	2'671'101.14	1'241'841.36
2.3	2'671'067.82	1'241'830.67
2.4	2'671'063.07	1'241'845.48
3.1	2'671'075.63	1'241'821.20
3.2	2'671'083.95	1'241'809.57
3.3	2'671'066.92	1'241'797.35
3.4	2'671'058.58	1'241'809.00
4.1	2'671'050.93	1'241'803.53
4.2	2'671'059.27	1'241'791.88
4.3	2'671'042.39	1'241'779.84
4.4	2'671'034.09	1'241'791.48

§ 3
§ 5
§ 5
§ 8
§ 9
§ 11
§ 12
§ 15
§ 15
§ 15
§ 15
§ 16
§ 16
§ 17

