



Gestaltungsplan „Vorderberg“

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Eingang:

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- verbindlicher Gestaltungsplan „Vorderberg“, Situationsplan 1:500
- orientierender Planungsbericht



Stand: Kantonale Genehmigung, 06. März 2020

Vorprüfungsbericht vom: 16. Juli 2019
Mitwirkung vom: 30. September 2019 bis 29. Oktober 2019
Öffentliche Auflage vom: 27. Januar 2020 bis 25. Februar 2020

Beschlossen vom Gemeinderat am: 23. März 2020

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 8. Juni 2020

Der Generalsekretär:

§ 1

Ziel und Zweck

¹ Der Gestaltungsplan "Vorderberg" bezweckt eine gesamthaft geplante, gut ins kleinteilige Quartier integrierte Überbauung sowie eine über die Parzellengrenzen hinweg gesicherte und koordinierte Erschliessung von der Vorderen Bergstrasse.

² Mit dem Gestaltungsplan ist eine einheitliche Überbauungskonzeption innerhalb der Baubereiche A und B zu sichern, die zu einem jeweils homogenen Erscheinungsbild führt, ein attraktives Wohnumfeld schafft und eine hohe Wohnqualität sichert.

§ 2

Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit der Gestaltungsplan "Vorderberg" nichts anderes festlegt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Reinach.

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

§ 3

Privatrechtliche Regelungen

¹ Die Nutzungen der erforderlichen Gemeinschaftsanlagen (z.B. gemeinschaftliche Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsflächen, zusammengefasste Zu- und Wegfahrten, unterirdische Parkieranlagen) sind vertraglich zu vereinbaren und grundbuchlich zu sichern.

² Die Erteilung einer Baubewilligung ist vom Vorliegen diesbezüglich grundbuchlich gesicherter Dienstbarkeiten abhängig.

§ 4

Perimeter und Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan "Vorderberg" 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 dient ausschliesslich der Erläuterung des Gestaltungsplanes und ist nicht verbindlich.

§ 5

Baubereiche für Hochbauten

¹ Hochbauten inklusive Klein- und Anbauten sowie zugehöriger Untergeschosse sind innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche für Hochbauten A und B zu erstellen.

² Innerhalb der einzelnen Baubereiche für Hochbauten gelten folgende Ordnungsprinzipien:

- Baubereiche A; pro Baubereich Nord und Süd je 4 zusammengebaute Doppel Einfamilienhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 14 m und dazwischen liegendem Gebäudeabstand von mindestens 6 m. Innerhalb dieses Gebäudeabstandes ist ein erdüberdecktes Untergeschoss bzw. sind Unterniveaubauten zulässig. In den im Situationsplan mit „Zäsur zwischen Hochbauten“ bezeichneten Gebieten ist ein Gebäudeabstand von mind. 8 m einzuhalten.

- Baubereich B: Vor Realisierung eines ersten Bauvorhabens ist ein Gesamtkonzept inklusive Etappierungsnachweis vorzulegen, in welchem die Stellung der Bauten, die Grösse und Gliederung der Baukuben, die Zuweisung der Geschossflächen, die wesentlichen Elemente der Aussenraumgestaltung sowie die Erschliessung und Parkierung ersichtlich sind.

³ Ausserhalb der Baubereiche für Hochbauten dürfen lediglich gedeckte Aussenbereiche für den gemeinschaftlichen Aufenthalt mit einer Gebäudefläche von insgesamt maximal 60 m² und einer Gesamthöhe von maximal 4 m sowie Kleinbauten (z.B. für Unterhalt, Pflege der Gartenanlagen) mit einer Gebäudefläche von maximal 20 m² erstellt werden.

⁴ Gedeckte Velounterstände sind im ganzen Perimeter des Gestaltungsplanes und gemeinsame Entsorgungseinrichtungen an der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Lage, unter Einhaltung der gesetzlichen Grenz- und Strassenabstände, zugelassen.

⁵ Innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiches zur Gewässerraumsicherung entlang des Heinimoosbächlis dürfen die gemäss Absatz 3 und 4 zulässigen Bauten nicht erstellt werden.

§ 6

Baubereich für
Unterniveaubauten

¹ Der Baubereich für Unterniveaubauten ist für folgende zusätzlichen Nutzflächen bestimmt: Gemeinschaftliche Fahrzeugeinstellhallen, Abstellräume für Velos / Mofas, Neben- und Abstellräume und dergleichen.

§ 7

Höhenmasse

¹ Innerhalb der Baubereiche für Hochbauten gelten die maximal zulässigen Fassaden- und Gesamthöhen gemäss BNO.

² Innerhalb der zulässigen Höhen dürfen die Hauptnutzflächen auf höchstens 2 Vollgeschossen sowie in zugehörigen Dach- oder Attikageschossen angeordnet werden.

§ 8

Bauliche Dichte

¹ Die maximal zulässige Ausnutzung richtet sich nach der BNO.

§ 9

Gestaltung der
Gebäude

¹ Für alle Gebäude innerhalb der Baubereiche für Hochbauten A und B ist eine jeweils einheitliche volumetrische und architektonische Konzeption zu sichern, die zu einer gesamthaft guten Gesamtwirkung führt. Dabei ist insbesondere auf homogene Volumen und ruhige Erscheinungsformen zu achten.

² Die in § 9 Abs. 1 SNV geforderte Einheitlichkeit beinhaltet die Dachform, alle Sekundärbauteile und technisch bedingten Bauteile. Die Materialisierung und Farbgebung ist sorgfältig aufeinander abzustimmen.

³ Balkone, Terrassen, Loggien, Vordächer, technische Bauten und dgl. müssen in ihrer Gesamtwirkung mit dem Bauvolumen harmonisieren.

§ 10

Erschliessung

¹ Die arealinterne Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat von der Vorderen Bergstrasse über die im Situationsplan 1:500 enthaltene Erschliessungsfläche zu erfolgen. Die Zu- und Wegfahrten zu den Parzellen Nrn. 2875, 2876 und 2877 sind mittels grundbuchlich gesicherten Dienstbarkeiten zu gewährleisten.

² Mit der Realisierung der Erschliessung ist auf der gesamten Länge der Parzelle Nr. 2875 eine Einfriedung als Sicht- und Lärmschutz zu realisieren, die an die Parzellengrenze gestellt ist, z.B. in Beton ausgeführt wird und eine Höhe von rund 1.8 m bis 2.2 m ab dem Niveau der Strassenfläche aufweisen darf.

§ 11

Parkierung

¹ Sämtliche Pflichtparkfelder sind innerhalb der Baubereiche für Hochbauten A und B in Unterniveaugaragen, in die Gebäude integriert oder in den Baubereich für Unterniveaubauten anzuordnen. Für die zwischen den Hauptgebäuden angeordneten Unterniveaugaragen sind Erdüberdeckungen vorzusehen.

² Die Zu- und Wegfahrten zu den Unterniveaugaragen oder den sockelartig ausgebildeten Geschossen hat über die im Situationsplan 1:500 eingetragenen Bereiche zu erfolgen.

³ Oberirdische Parkfelder für Besucherinnen und Besucher sind nur an der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Lage zulässig.

§ 12

Interne Fusswegverbindungen

¹ Die im Situationsplan 1:500 eingetragenen internen Fusswegverbindungen sind mit den jeweils angrenzenden Baubereichen zu erstellen und als durchgehende Verbindungen zu sichern. Die Breite der Fusswege muss minimal 1.80 m betragen.

² Der im Situationsplan bezeichnete Abschnitt ist mit einer Rampe für Kinderwagen, Einkaufswagen, Velos und dergleichen auszubilden.

§ 13

Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsbereich

¹ Die Gestaltung des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsbereiches hat nach einem durchgehenden Gestaltungskonzept zu erfolgen, welches neben der Funktion der Erschliessung gemeinschaftliche Spiel- und Begegnungsorte sowie eine hohe Aufenthaltsqualität gewährleisten muss. Fussgänger und Radfahrer sowie der für die Überbauung erforderliche motorisierte Verkehr gemäss § 10 SNV und 12 SNV sind zugelassen.

² Als Gestaltungselemente sind u.a. schattenspendende Bepflanzungen und Sitzgelegenheiten zum Verweilen zu verwenden. Die Bepflanzung muss so erfolgen, dass die Begegnungsbereiche als mehrheitlich offener Raum wahrnehmbar bleiben.

§ 14

Naturnaher Ausgleichsbereich

¹ Die im Situationsplan 1:500 mit einem grünen Punktraster dargestellte Fläche ist als naturnaher, ökologisch hochwertiger Grünbereich zu gestalten. Die Gestaltung ist auf die örtlichen Verhältnisse auszurichten und soll einen sinnvollen Bezug zum südöstlich gelegenen Bach, mit entsprechender Vernetzungsfunktion, aufweisen.

Freiraum
Baubereiche
A und B

² An der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Lage ist ein gemeinschaftlicher Spiel- und Aufenthaltsbereich für die jeweiligen Bewohnerinnen und Bewohner der Baubereiche A und B vorzusehen, der auf eine vielfältige, überwiegend gemeinschaftliche Nutzung auszurichten ist.

§ 15

Umgebungs-
gestaltung

¹ Das Terrain ist so zu gestalten, dass der Geländeverlauf mit Ausnahme der Treppenanlagen und der Einfahrtsrampe in die Einstellhalle mit natürlichen Böschungen konzipiert werden kann. Aufschüttungen dürfen gegenüber dem massgebenden Terrain maximal 1.2 m betragen. Stützmauern dürfen max. 1.0 m hoch sein.

Übrige Freiflächen,
Bepflanzung

² Die im Situationsplan 1:500 keiner Nutzung zugeordneten oder nicht für Hochbauten bestimmte Freiflächen sind den jeweils angrenzenden Baubereichen zugeordnet und können als Spiel- und Gartenanlagen genutzt werden. Wesentliche Strukturelemente wie Mauern, Sichtschutzeinrichtungen und dgl. sind pro Baubereich A und B einheitlich zu gestalten.

³ Im gesamten Gestaltungsplanareal sind überwiegend einheimische und standortgerechte Baum- und Strauchsorten zu verwenden.

⁴ An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Standorten ist je Symbol ein standortheimischer Hochstammbaum anzupflanzen und zu pflegen.

§ 16

Abflusskorridor
Hochwasser

¹ Mit dem Baugesuch für den Baubereich für Hochbauten A ist aufzuzeigen, wie das aus Hochwasserereignissen anfallende Oberflächenwasser innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Abflusskorridors Hochwasser gefasst und abgeleitet werden kann. Im Rahmen des Baugesuches ist die Aufnahmefähigkeit des Heinimoosbächli zu prüfen.

Gewässerraum-sicherung entlang Heinimoosbächli

² Die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Fläche dient zur Sicherung des Gewässerraumes entlang des Heinimoosbächli. Die zulässige Nutzung richtet sich nach Art. 41c GSchV.

§ 17

Nachhaltigkeit
und Energie

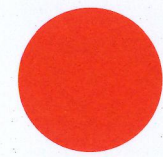
¹ Neubauten müssen die energetischen Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 39 BauV erfüllen.

§ 18

Inkrafttreten

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

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



19. März 2020

Eingang:

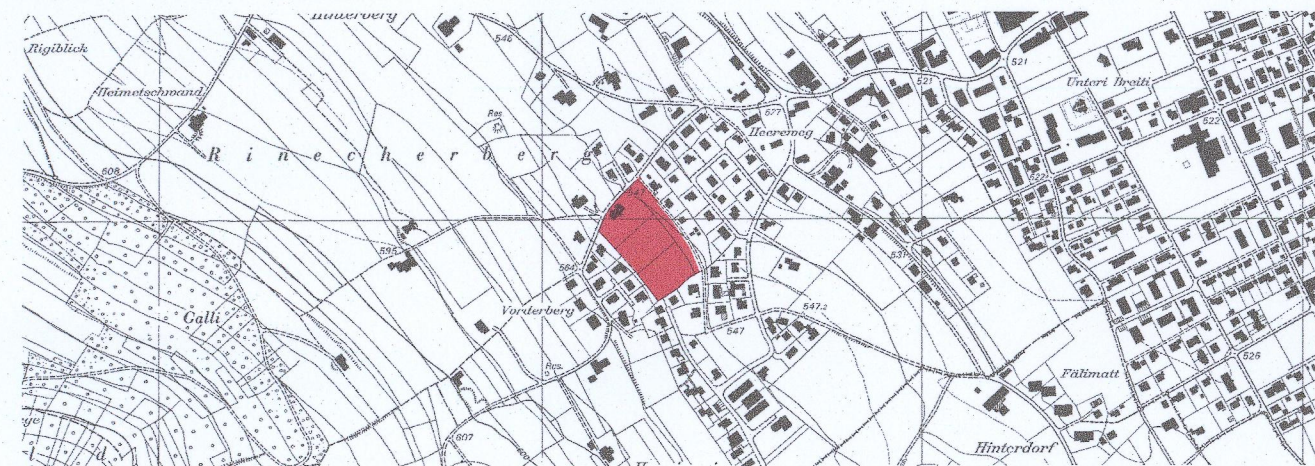
Gestaltungsplan Vorderberg

gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1 : 500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- verbindliche Sondernutzungsvorschriften
- orientierender Planungsbericht (mit Beilagen)



Übersichtsplan 1:10'000

Vorprüfungsbericht vom: 16. Juli 2019
Mitwirkung vom: 30. September 2019 bis 29. Oktober 2019
Öffentliche Auflage vom: 27. Januar 2020 bis 25. Februar 2020

Beschlossen vom Gemeinderat am: 23. März 2020

Der Gemeindevorstand: Der Gemeindevorstand:

[Signature]

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 8. Juni 2020

Genehmigung:

Der Generalsekretär:

[Signature]

Stand: Kantonale Genehmigung
Projekt: 169.7 / vm, sl
Plangröße: 44.6 x 63.00
Datum: 06.03.2020

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

arcoplan

GENEHMIGUNGSGEHALT

- Baubereich für Hochbauten
- Baubereich für Untereinebauten
- Zäsur zwischen Hochbauten (ungefähre Lage)
- gemeinschaftliche Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsfläche
- Freiraum Baubereich A und B (ungefähre Lage)
- naturnaher Ausgleichsbereich (Gewässerraumsicherung entlang Heinimoosbächli)
- Abflusskorridor Hochwasser
- Hochstammbaum (ungefähre Lage)
- interne Fusswegverbindungen (ungefähre Lage)
- Rampe für Kinderwagen, Einkaufswagen, Velos
- Strassenlinien (Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG)
- Einfriedung als Sicht- und Lärmschutz
- privatrechtlich zu gewährleistende Zu- und Wegfahrten
- Sichtzone mit Sichtlinie (2.50 / 50m)
- Zu- und Wegfahrt Arealerschliessung
- Zu- und Wegfahrt Einstellhallen / Untereinegaragen
- optionale Zu- und Wegfahrt Einstellhalle (ungefähre Lage)
- Parkfelder Besucher (ungefähre Lage)
- Feuerwehr- Stellplatz mind. 6.00 x 11.00m (ungefähre Lage)
- Entsorgungsanlage (ungefähre Lage)
- Perimeter Gestaltungsplan

ORIENTIERUNGSGEHALT

- Erschliessungsfläche
- Zufahrt Einstellhalle Baufelder A
- Gebäude Richtprojekt Bebauung
- Bach offen
- Bach eingedolt
- bestehende Gebäude

