

Gestaltungsplan «Huserhof» Sondernutzungsvorschriften (SNV)

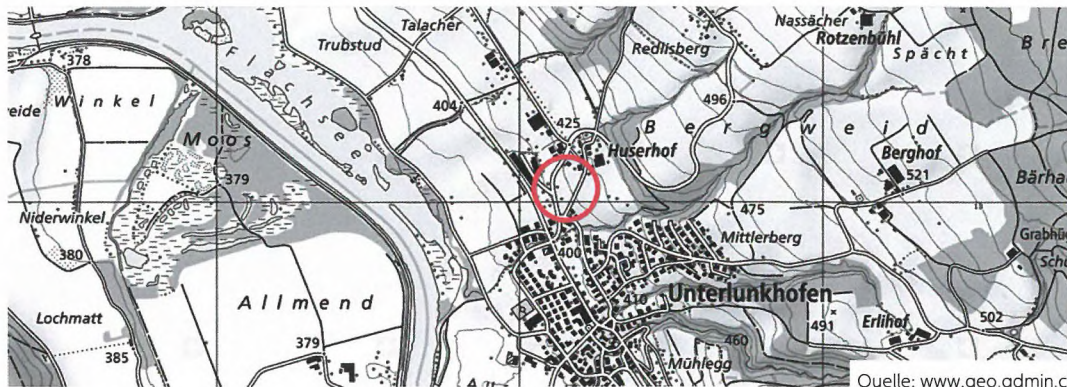
gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1 : 500 (verbindlich)
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV (orientierend)



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Quelle: www.geo.admin.ch

Kartenausschnitt 1:25'000

Mitwirkung vom:

30. Oktober bis 28. November 2017

Abschliessender Vorprüfungsbericht vom:

14. Februar 2019

Öffentliche Auflage vom:

1. bis 30. April 2019

Beschluss Gemeinderat am:

26. August 2019

Der Gemeindevorsteher:

Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 14. August 2020

Der Generalsekretär:



1 Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

- 1 Der Gestaltungsplan «Huserhof» bezweckt im Sinne von § 21 des Baugesetzes des Kantons Aargau (BauG) und von § 9 Abs. 5 und 6 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Unterlunkhofen die Erfüllung folgender Ziele:
 - die Realisierung einer qualitativ hochwertigen Wohn- und Gewerbeüberbauung
 - die Eingliederung in das landschaftlich bzw. topografisch anspruchsvolle Quartier-, Orts- und Landschaftsbild
 - die haushälterische Nutzung des Bodens
 - die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung mit attraktiven Fusswegverbindungen
 - die Gewährleistung des Lärmschutzes

§ 2 Perimeter und Bestandteile

- 1 Der Gestaltungsplan umfasst den im Situationsplan dargestellten Perimeter.
- 2 Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Sondernutzungsvorschriften (SNV) und dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500.
- 3 Die Richtprojekte Architektur und Freiraum haben wegleitenden Charakter.
- 4 Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV dient ausschliesslich der Erläuterung und ist nicht verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans.

§ 3 Geltendes Recht

- 1 Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und der Bauzonenplan (BZP) der Gemeinde Unterlunkhofen.
- 2 Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägigen Erlasse des Planungs-, Bau- und Umweltrechts.

2 Gestaltung

§ 4 Grundsatz

1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass diese zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis gemäss § 21 BauG und § 8 BauV führen. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

§ 5 Richtprojekt

1 Das Richtprojekt Architektur vom Büro Ruch Architekten AG datiert vom 25. Oktober 2018 ist für die Gestaltung der Bauten (kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck etc.) begleitend. Die massgebenden Qualitätskriterien sind:

- Die Gebäude müssen als Punktbauten in Erscheinung treten. Werden innerhalb eines Baubereichs mehrere Gebäude erstellt, sind diese aneinander zu bauen.
- Die Fassaden haben sich durch die Materialisierung (Holz oder Strukturputz) und deren Farbgestaltung (dunklere Töne) zurückhaltend in den Hang einzubetten.
- Absturzsicherungen, Spenglerarbeiten sowie Sonnen- und Wetterschutz sind möglichst filigran auszubilden und auf die Fassadengestaltung abzustimmen.
- Fensteröffnungen von Wohn- und Schlafräumen sind raumhoch auszubilden.
- Die Terrainanschlüsse der Fassaden sind mit einem Sockelelement sorgfältig auszugestalten.
- Gewerberäumlichkeiten sind in der südlichen Hälfte des Gestaltungsplangebiets unterzubringen und die Sockelgeschosse einladend zu gestalten.

2 Das Richtprojekt Freiraum vom Büro Jans Landschaftsarchitektur & Gestaltung öffentlicher Raum datiert vom 25. Oktober 2018 ist für die Gestaltung des Freiraums (topografische Einbettung, Bepflanzung, differenzierte Aussenräume etc.) begleitend. Die massgebenden Qualitätskriterien sind:

- Für eine sanfte Einbettung in die Landschaft sind Topografie und Vegetation zwischen den Punktbauten durchfliessen zu lassen.
- Zur Stärkung der landschaftlichen Wirkung sind versiegelte Flächen klein zu halten und möglichst viele naturnahe Grünflächen zu schaffen. Erschliessungs- und Aufenthaltsflächen sollen landschaftlich-fliessend ausgebildet werden.
- Für eine gute dorfräumliche Anbindung sind Ankunftsorte und siedlungsquerende Fusswege mit halböffentlichem Charakter und Bezug zum direkten Umfeld auszubilden. Lagerflächen im Aussenraum sind nicht zulässig.
- Im Siedlungsinnern sind vielfältige Gemeinschaftsflächen und bei den Wohnungen geschützte private Aussenräume anzubieten. Sie sind mit Gehölzhecken und schattenspendenden Bäumen zu gliedern.
- Absturzsicherungen im Aussenraum (Tiefgaragenzufahrten) sind so auszubilden, dass diese eine Durchsicht erlauben.

- 3 Von den Richtprojekten Architektur und Freiraum darf unter Einhaltung der SNV sowie des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

§ 6 Qualitätssicherung

- 1 Das Bauprojekt ist durch ein Fachgremium aus 3–5 vom Gemeinderat gewählten Mitgliedern zu begleiten.
- 2 Das Fachgremium und die Bauverwaltung sollen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bis hin zur Realisierung dafür sorgen, dass die Bauherrschaft und die Architekten das Bauprojekt optimal auf die Vorgaben abstimmen.
- 3 Das Fachgremium berät insbesondere bei der Gestaltung der Bauten hinsichtlich der Integration ins Areal, der Materialwahl und Farbgebung, der Vorgaben der Richtprojekte und der Ziele des Planungsberichts.
- 4 Der Gemeinderat kann Baugesuche auf Kosten der Gesuchsteller durch eine unabhängige Fachperson auf die Übereinstimmung mit den Unterlagen des Gestaltungsplans prüfen lassen.

3 Bebauung & Nutzung

§ 7 Nutzungsart/-mass

- 1 Das Gestaltungsplangebiet ist für Wohnnutzungen sowie höchstens mässig störende Betriebe gemäss § 9 Abs. 1 BNO bestimmt. Gewerbenutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen sind nicht zulässig.
- 2 Für die Berechnung des max. Wohnanteils von 60% gemäss § 9 Abs. 5 BNO sind die dem Wohnen und Gewerbe dienenden Flächen in Untergeschossen anrechenbar.

§ 8 Baubereiche

- 1 Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen bis auf die Begrenzungen der Baubereiche gestellt werden. Die Gebäudelänge innerhalb der Baubereiche ist frei.
- 2 Gebäude sind innerhalb der im Situationsplan dargestellten Baubereich A bis E zulässig.
- 3 Innerhalb des im Situationsplan dargestellten Baubereichs F sind – ausgenommen von Klein- und Anbauten gemäss § 8 Abs. 5 SNV – nur Unterniveau- und unterirdische Bauten zulässig.
- 4 Vorspringende Gebäudeteile gemäss § 21 BauV sind mit Ausnahme von Dachvorsprüngen nicht zulässig.
- 5 Ausserhalb der Baubereiche A bis E sind Klein- und Anbauten gemäss § 19 BauV sowie Kleinstbauten gemäss § 27 BNO zulässig, sofern der Grünraum nicht beeinträchtigt wird.

§ 9 Maximale Höhenkote von Bauten und Anlagen

- 1 Die im Situationsplan festgelegten Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.) dürfen nur durch technisch bedingte Dachaufbauten wie Treppenaufgänge, Lifte, Kamine, Lüftungsanlagen, Anlagen für die Gewinnung erneuerbarer Energie usw. überschritten werden und ersetzen die in § 6 BNO definierte Fassaden- bzw. Gesamthöhe.

§ 10 Geschosszahl

- 1 Innerhalb der Baubereiche A bis E sind unter Einhaltung der maximalen Höhenkoten 3 Vollgeschosse und 1 Attikageschoss zulässig.
- 2 Wo von der Abgrabungserleichterung gemäss § 14 Absatz 2 SNV Gebrauch gemacht wird, gilt das abgegrabene Geschoss als Vollgeschoss im Sinne von § 10 Abs. 1 SNV.

§ 11 Dachgestaltung

- 1 Es sind nur Flachdächer zulässig.
- 2 Die Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen oder technisch bedingte Dachaufbauten beansprucht werden, gemäss § 41 Abs. 1 BNO extensiv zu begrünen.

4 Freiraum

§ 12 Grünraum

- 1 Der im Situationsplan dargestellte Grünraum ist als vielfältig nutzbarer Freiraum zu gestalten. Mit Bäumen, Sträuchern sowie Wiesen- und Rasenflächen ist eine attraktive Gliederung der Räume zu schaffen.
- 2 Innerhalb des Grünraums sind private Sitzplätze/Terrassen zulässig. Dabei ist auf eine sorgfältige und einheitliche Gestaltung Wert zu legen. Die privaten Aussenräume dürfen mit Gehölzhecken bis max. 1.50 m Höhe von den gemeinschaftlichen Aussenräumen abgegrenzt werden.

§ 13 Naturnahe Gestaltung

- 1 Die gemäss § 9 Abs. 3 BNO geforderte und naturnah zu gestaltende Grundsstücksfläche ist innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs entlang des Gestaltungsplanperimeters vorzusehen.
- 2 Die naturnah gestalteten Flächen sollen einen wertvollen Lebensraum für einheimische Tiere und Pflanzen bieten und dadurch die Artenvielfalt im Siedlungsgebiet fördern.

§ 14 Terraingestaltung

- 1 Das Terrain ist fliegend und möglichst natürlich zu gestalten, so dass ein harmonischer Gesamteindruck resultiert. Stützmauern von über 1.00 m sind auf ein Minimum zu reduzieren.
- 2 Talseitige Abgrabungen von bis zu max. 3.00 m Höhe sind auf der gesamten Länge der im Situationsplan bezeichneten Bereiche zulässig. Ausserhalb dieser Bereiche gilt die Abgrabungsbeschränkung gemäss § 23 Abs. 2 BauV.

§ 15 Bepflanzung

- 1 An den im Situationsplan bezeichneten Lagen sind mittel- bis grosskronige Hochstammbäume zu pflanzen. Die Bäume dürfen in einem Radius von 5.00 m um den bezeichneten Standort gepflanzt werden. Es ist ein Bodenaufbau von mindestens 1.50 m zu gewährleisten.
- 2 Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

5 Verkehr

§ 16 Erschliessung und Anlieferung

- 1 Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt an den im Situationsplan bezeichneten Lagen (Zu- und Wegfahrt).
- 2 Die Anlieferung hat innerhalb der als Infrastruktur-/Verkehrsfläche bezeichneten Flächen zu erfolgen. Diese Flächen dienen zudem als Aufstellbereich für Blaulichtorganisationen.

§ 17 Autoabstellplätze

- 1 Die Bemessung der Anzahl Autoabstellplätze und deren Dimensionierung richtet sich nach § 43 Abs. 1 sowie § 44 Abs. 1 BauV, in welcher auf die VSS-Normen verwiesen wird. Der daraus resultierende Maximalwert für die Anzahl Autoabstellplätze darf nicht überschritten werden.
- 2 Die Autoabstellplätze für Bewohner sowie Beschäftigte sind in Tiefgaragen anzuordnen.
- 3 Die Autoabstellplätze für Kundinnen sowie Besucher sind frei zugänglich in der Tiefgarage oder an den im Situationsplan bezeichneten Lagen anzuordnen.

§ 18 Veloabstellplätze

- 1 Die Bemessung der Anzahl Veloabstellplätze und deren Dimensionierung richtet sich nach § 43 Abs. 4 sowie § 44 Abs. 2 BauV.
- 2 Die Veloabstellplätze müssen fahrend und möglichst direkt erreichbar sein und sollen möglichst nahe der Gebäude liegen.
- 3 Ein Drittel der Veloabstellplätze sind als Kurzzeitabstellplätze frei zugänglich in der Tiefgarage oder ebenerdig bei den Gebäudezugängen anzuordnen.
- 4 Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Spielgeräte, Kinderwagen, Mobilitätshilfen etc. vorzusehen.

§ 19 Fusswegverbindungen

- 1 Die im Situationsplan bezeichneten Fusswegverbindungen sind dauernd für die Benutzung freizuhalten und haben eine minimale Breite von 1.80 m aufzuweisen.
- 2 Die im Situationsplan bezeichnete Vertikalverbindung ist einladend und grosszügig zu gestalten. Sie muss für Ortsunkundige gut auffindbar sein und hat alle Tiefgaragengeschosse zu bedienen.
- 3 Sämtliche Fusswege sind den Anwohnenden, Beschäftigten und Besuchenden der Überbauung Huserhof vorbehalten und bleiben im Privateigentum.

6 Umwelt

§ 20 Lärm

- 1 Bei den Baubereichen A, B und E muss zur Sicherstellung des Lärmschutzes jeder lärmempfindliche Raum mindestens über ein Fenster natürlich belüftet werden können, bei dem die Summe aller Dämpfungen, bezogen auf den Quellenwert ($L_{r,e}$) der Kantonsstrasse K 411, mindestens 14 dB(A) beträgt. Stärker belastete Zweifens-ter sind im Sinne einer Ausnahme gemäss Art. 30 LSV und Art. 24 USG in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich zulässig. Die massgebenden Immissionsgrenz-werte sind allerdings bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen einzuhalten.
- 2 Im Baubewilligungsverfahren ist die Einhaltung der Anforderungen nach Abs. 1 mit einem Lärmgutachten nachzuweisen.

§ 21 Entwässerung

- 1 Die Versiegelung von Aussenräumen ist auf befestigte Erschliessungsflächen wie Zufahrten, Anlieferung, Abstellplätze, Wege, Zugänge und Vorplätze zu beschränken.
- 2 Die Entwässerung hat im Teiltrennsystem zu erfolgen. Das unverschmutzte Dach- und Sickerwasser ist an die bestehende Meteorwasserleitung anzuschliessen. Vor der Einleitung sind geeignete Retentionsmassnahmen zu erstellen.

§ 22 Energie

- 1 Es ist mindestens der MINERGIE-Standard einzuhalten (Fassung vom 1. Januar 2017). Alternative Lösungen, welche bezüglich Gesamtenergieverbrauch und Umweltbelastung mindestens gleichwertige Ziele erreichen, sind zulässig. Eine Zertifizierung ist nicht erforderlich.
- 2 Für die Wärmeerzeugung ist ein möglichst hoher Anteil an erneuerbarer Energie einzusetzen.
- 3 Alle Bauten im Gestaltungsplanperimeter sind an eine gemeinschaftliche Anlage zur Wärmeerzeugung anzuschliessen.

§ 23 Entsorgung

- 1 Die gemeinsame Entsorgung ist an den im Situationsplan bezeichneten Lagen anzuordnen.

7 Schlussbestimmungen

§ 24 Inkrafttreten

- 1 Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.
- 2 Mit Inkrafttretung des Gestaltungsplans wird der Erschliessungsplan «Huserhof» mit Genehmigungsdatum vom 12. Mai 2011 aufgehoben.

§ 25 Änderung und Aufhebung

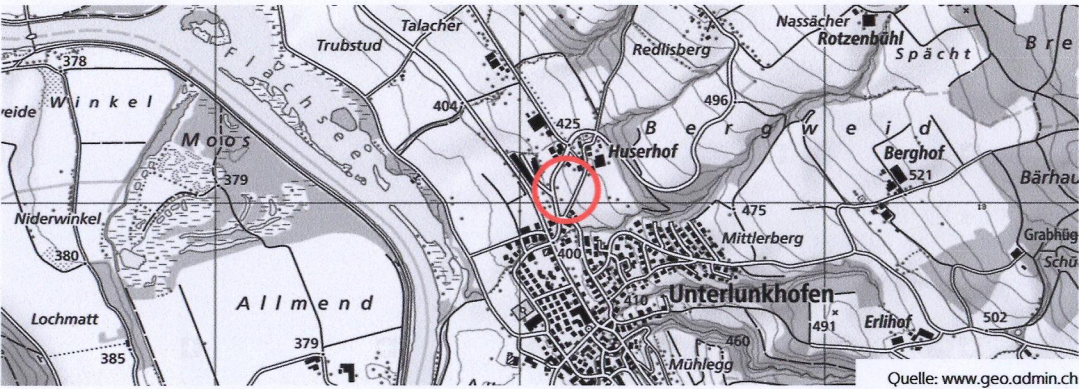
- 1 Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.

Gestaltungsplan «Huserhof»
Situationsplan 1 : 500

gemäss § 21 BauG



Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:
- Sondernutzungsvorschriften (verbindlich)
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV (orientierend)



Kartenausschnitt 1:25'000

Mitwirkung vom: 30. Oktober bis 28. November 2017
Abschliessender Vorprüfungsbericht vom: 14. Februar 2019
Öffentliche Auflage vom: 1. bis 30. April 2019

Beschluss Gemeinderat am: 26. August 2019
Der Gemeindegammann: Die Gemeindegammannin:

Genehmigung: **Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt Aargau, den 14. August 2020**
Der Generalsekretär:

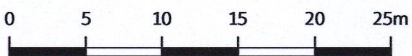
Fassung vom 26. August 2019

Genehmigungsinhalt

- Perimeter
- Baubereiche A-E / Baubereich F
- Höhenbegrenzungslinie mit maximalen Höhenkoten von Bauten und Anlagen (m.ü.M)
- Abgrabungsrelieft
- Grünraum / unterbaubar (ungefähre Abgrenzung)
- Naturnahe Gestaltung (ungefähre Abgrenzung)
- Bereich Spielplatz/-flächen (ungefähre Lage)
- Baum (ungefähre Lage)
- Infrastruktur-/Verkehrsfläche (ungefähre Abgrenzung)
- Zu-/Wegfahrt (ungefähre Lage)
- Vertikalverbindung TG/Fussweg (ungefähre Lage)
- Fusswegverbindung (ungefähre Lage)
- Aussen-Autoabstellplätze (ungefähre Lage)
- Entsorgung (ungefähre Lage)
- Ausnahmen von Planungswerten für kleine Teile gemäss Art. 30 LSV und Art. 24 USG möglich
- Strassenlinie (Enteignungsrecht § 132 BauG)
- Sichtzone

Orientierungsinhalt

- Richtprojekt (Bauten, Anlagen, Freiraum)
- Befahrbarkeitsnachweis (10km/h)
- Daten der amtlichen Vermessung
- Neue Erschliessungsfläche
- Sichtlinie
- Neues Fahrverbot Huserhofstrasse (SSV 2.13)



(Amtliche Vermessung LV95)

Punkt Nr.	E - Koordinate	N - Koordinate
1	2'671'143.23	1'241'969.69
2	2'671'149.34	1'241'972.81
3	2'671'158.25	1'241'990.75
4	2'671'157.66	1'241'991.90
5	2'671'149.50	1'242'007.87
6	2'671'138.49	1'242'002.24
7	2'671'137.49	1'242'004.20
8	2'671'126.38	1'241'998.53
9	2'671'129.30	1'241'984.81
10	2'671'134.22	1'241'987.32
11	2'671'132.99	1'241'999.43
12	2'671'141.15	1'241'983.46
13	2'671'127.64	1'242'012.50
14	2'671'140.96	1'242'019.30
15	2'671'144.18	1'242'013.01
16	2'671'159.97	1'242'021.08
17	2'671'156.73	1'242'027.36
18	2'671'150.40	1'242'039.81
19	2'671'136.75	1'242'032.84
20	2'671'133.79	1'242'038.62
21	2'671'119.46	1'242'031.30
22	2'671'120.45	1'242'026.56
23	2'671'124.04	1'242'019.56
24	2'671'134.61	1'242'031.75
25	2'671'137.36	1'242'026.36
26	2'671'166.28	1'242'026.30
27	2'671'180.07	1'242'033.34
28	2'671'181.24	1'242'035.93
29	2'671'178.32	1'242'041.64
30	2'671'176.42	1'242'045.36
31	2'671'188.14	1'242'051.34
32	2'671'188.92	1'242'053.09
33	2'671'186.21	1'242'058.40
34	2'671'181.48	1'242'067.66
35	2'671'166.30	1'242'059.90
36	2'671'170.24	1'242'052.19
37	2'671'156.61	1'242'045.23
38	2'671'162.56	1'242'033.59
39	2'671'173.17	1'242'051.73
40	2'671'162.73	1'242'063.69
41	2'671'169.88	1'242'067.34
42	2'671'179.21	1'242'072.11
43	2'671'168.61	1'242'092.86
44	2'671'159.28	1'242'088.09
45	2'671'152.13	1'242'084.44
46	2'671'127.08	1'242'051.76
47	2'671'142.38	1'242'059.57
48	2'671'138.40	1'242'067.36
49	2'671'135.69	1'242'072.66
50	2'671'148.16	1'242'079.02
51	2'671'145.29	1'242'084.64
52	2'671'142.74	1'242'089.64
53	2'671'138.01	1'242'096.64
54	2'671'123.00	1'242'088.96
55	2'671'129.36	1'242'076.50
56	2'671'117.53	1'242'070.46
57	2'671'123.10	1'242'059.55
58	2'671'132.82	1'242'078.27
59	2'671'153.28	1'241'970.86
60	2'671'173.69	1'242'011.79
61	2'671'177.78	1'242'019.91
62	2'671'183.22	1'242'032.05
63	2'671'165.32	1'242'099.28
64	2'671'149.00	1'242'088.41
65	2'671'142.05	1'242'098.70
66	2'671'141.17	1'242'075.45
67	2'671'133.04	1'242'001.93

