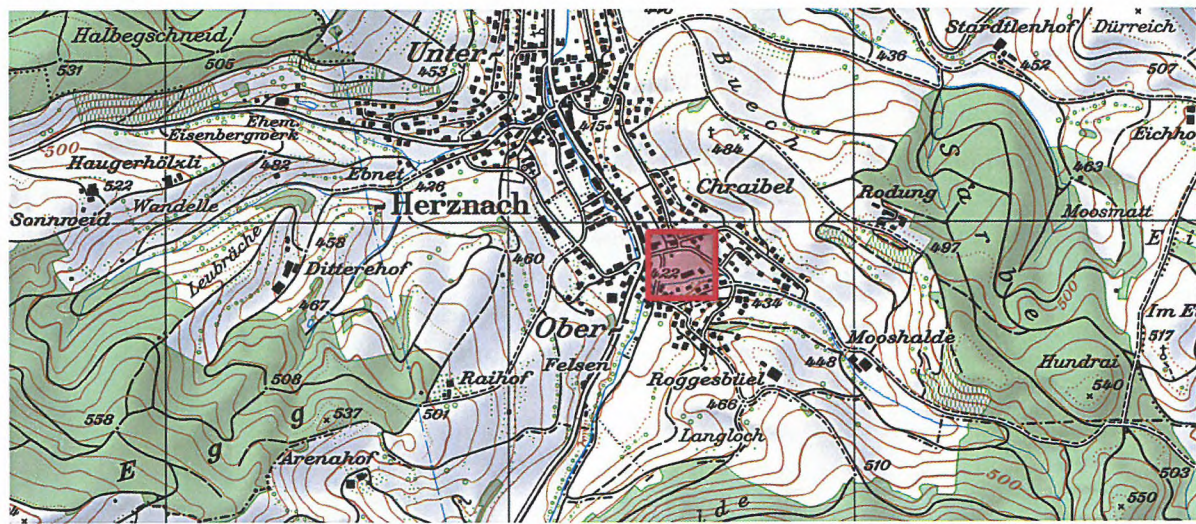




Gestaltungsplan „Baumgärtli“ Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

weiterer Bestandteil des Gestaltungsplans:
Situationsplan 1:500



Vorprüfungsbericht vom 10. Juni 2020

Mitwirkungsbericht vom 13. März 2020

Öffentliche Auflage vom 14. August – 14. September 2020

Beschlossen vom Gemeinderat am 3. Dezember 2020

Gemeindeammann:

Gemeindeschreiber:

Thomas Treyer

Harry Wilhelm

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 2. Februar 2021

Der Generalsekretär:



Inhalt

1	Einleitung	2
§ 1	Zweck	2
§ 2	Bestandteile Gestaltungsplan	2
§ 3	Richtkonzepte	2
§ 4	Geltungsbereich	3
§ 5	Ergänzendes Recht	3
2	Überbauung	3
§ 6	Parzellen 429 und 430	3
§ 7	Baubereiche, Baubereich F, Gemeinschaftsräume gem. § 48 Abs. 4 BNO, Baubereiche unterirdisch, Zulässige Bauten ausserhalb der Baubereiche	4
§ 8	Geschossigkeit und Höhen	4
§ 9	Dachform, Attikageschosse, Ausstattung Dachterrassen, Begrünung Flachdächer	5
§ 10	Anrechenbare Geschossfläche aGF, Etappierung, Umverteilung aGF	5
§ 11	Gestaltung, Lichtemissionen	6
3	Freiraumgestaltung	6
§ 12	Freiraumgestaltung, Freihaltebereich Gewässerraum, Baumneupflanzungen, Pflegeplan	7
§ 13	Gemeinschaftliche Hof- und Grünräume, Spielplatz und Zugang zum Moosebächli	7
§ 14	Private Grünflächen	7
4	Erschliessung	8
§ 15	Erschliessung Parzellen 429 und 430, Oberirdische Parkierung, Oberirdische Parkierung Parzelle 430, Ein- und Ausfahrten oberirdische Parkierung, Grundstückszufahrt, Sichtzonen, Ein- und Ausfahrt Tiefgarage, Versickerung Verkehrsflächen, Ausstattung Abstellplätze	8
§ 16	Öffentlicher Fussweg, Fusswegverbindungen intern	8
5	Entsorgung	9
§ 17	Gesammelte Entsorgung	9
6	Energieeffizienz	9
§ 18	Minimalanforderungen an die Energieeffizienz	9
7	Qualitätssicherung	10
§ 19	Qualitätssicherung	10
8	Schlussbestimmungen	10
§ 20	Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung	10

1 Einleitung

§ 1

Zweck

¹ Der Gestaltungsplan „Baumgärtli“ regelt die Rahmenbedingungen für eine verdichtete Wohnüberbauung mit hoher ortsbaulicher Qualität, welche sich gut in die örtliche Situation beim Dorfkern Oberherznach einordnet und die kommunalen Zielsetzungen in § 6, Abs. 4, BNO Herznach vom 16.01.2014 erfüllt.

§ 2

Bestandteile
Gestaltungsplan

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:

- Sondernutzungsvorschriften
- Situationsplan M. 1:500

² Folgende Richtkonzepte dienen zur Erläuterung:

- Richtkonzept Überbauung M. 1:500
Stand: 17.01.2020; Vogel Architekten, Rheinfelden
- Richtkonzept Umgebung M. 1:500;
Stand: 10.01.2020;
Stöckli Landschaftsarchitektur GmbH, Frick

³ Folgende Bestandteile dienen zur Orientierung:

- Planungsbericht

§ 3

Richtkonzepte

¹ Hinsichtlich der Bebauungsstruktur und der Freiraumgestaltung sind die Richtkonzepte gemäss § 2 Abs. 2 wegleitend. Abweichungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zulässig, wenn mindestens eine gleichwertige Gestaltungsqualität erzielt wird.

² Die wesentlichen Gestaltungsqualitäten der Richtkonzepte sind:

- Gute Einordnung mittels kompakten Punktbauten mit ortstypischen Fassadenlängen und Gliederungen sowie Pult- und Flachdächern.
- Dreigeschossige Gebäude mit Attikageschossen auf einer Hälfte der gestaffelten Volumen in untereinander abgestimmter Gestaltung und Materialisierung.

- Gute Freiraumgestaltung, Durchgrünung mit Hochstamm-
bäumen, gemeinschaftlichen Hofräumen und privaten Aus-
senräumen im Nahbereich der Gebäude sowie Flächen ex-
tensiver Nutzung und ökologischer Gestaltung gemäss Ge-
wässerschutzgesetz.
- Rationelle, attraktive Erschliessung mit gesammelter unter-
irdischer Parkierung und weitgehend autofreiem Freiraum,
Berücksichtigung und Ergänzung des Langsamverkehrs ent-
lang der Gemeindestrassen und dichtem, internem Fussweg-
netz.

§ 4

Geltungsbereich

¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Situ-
ationsplan bezeichnete Perimeterfläche.

§ 5

Ergänzendes Recht

¹ Soweit der Situationsplan und die nachstehenden Vorschriften
keine abweichenden Regelungen bestimmen, gelten die Bestim-
mungen der jeweils gültigen Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
und des jeweils gültigen Bauzonenplans der Gemeinde Herznach,
insbesondere die Vorschriften der Wohnzone W3.

² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des eidge-
nössischen und kantonalen Rechts, insbesondere die einschlä-
gige Bau-, Planungs- und Umweltgesetzgebung.

2 Überbauung

§ 6

Parzellen 429 und 430

¹ Für die Überbauung der Parzellen 429 und 430 gelten die Be-
stimmungen der BNO.

² Im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens, das die Ge-
staltungsqualitäten gemäss § 3 Abs. 2 SNV nachweist, ist eine Er-
höhung der Ausnützungsziffer auf maximal 0.85 zulässig.

§ 7

- | | |
|---|---|
| Baubereiche | ¹ Auf den Parzellen 428, 432, 433, 434, 913 und 914 sind Gebäude nur innerhalb der Baubereiche A-E zu erstellen. Für vorspringende Gebäudeteile gilt die Bauverordnung ¹ . |
| Baubereich F | ² Auf der Parzelle 427 ist im Baubereich F eine eingeschossige Baute für eine Freizeitwerkstatt von maximal 60 m ² zulässig. |
| Gemeinschaftsräume
gem. § 48 Abs. 4 BNO | ³ Im Bereich der Hofräume sind gemeinsam genutzte Kleinbauten mit insgesamt mindestens 60 m ² zu erstellen. Sie sind als Gemeinschaftsräume gemäss § 48 Abs. 4 BNO zu nutzen. Diese Räume sollen für alle Bewohner innerhalb des Gestaltungsplanperimeters nutzbar und mit Anschlüssen für Strom und Wasser ausgestattet sein. Die ungefähre Lage muss dem Richtkonzept Umgebung entsprechen. |
| Baubereiche unterirdisch | ⁴ Unterirdische Bauten sind innerhalb der Baubereiche und in den ergänzend festgelegten Baubereichen unterirdisch zulässig, wenn sie mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem neu gestalteten Terrain liegen. |
| Zulässige Bauten
ausserhalb der
Baubereiche | ⁵ Klein- und Anbauten sowie Kleinstbauten gemäss Bauverordnung sind auch ausserhalb der Baubereiche im Rahmen der BNO und der kantonalen Gesetzgebung zulässig. |

§ 8

- | | |
|-----------------------------|--|
| Geschossigkeit und
Höhen | ¹ In den Baubereichen A- D sind maximal drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss, im Baubereich E maximal vier Vollgeschosse ohne Attika- oder Dachgeschoss zulässig. Dabei ist das unterste Geschoss im Baubereich E als talseitiges Sockelgeschoss auszubilden.

² Die maximal zulässigen Fassadenhöhen der dreigeschossigen Gebäudeteile in den Baubereichen A-D und die Gesamthöhen sind im Situationsplan bezeichnet und festgelegt. Die Fassadenhöhe im Baubereich E gilt strassenseitig, so dass eine maximal dreigeschossige Erscheinung möglich ist. |
|-----------------------------|--|

¹ § 21 Vorspringende Gebäudeteile (Ziff. 3.4 Anhänge IVHB; § 51 BauG)

¹ Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens 1,50 m, bei Klein- und Anbauten höchstens 60 cm über die Fassadenflucht (Mass a) und dürfen – mit Ausnahme von Dachvorsprüngen und Vordächern – pro Gebäudeeinheit gesamthaft nicht breiter sein als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts (Mass b).

§ 9

Dachform	¹ Über den Attikageschossen und im Baubereich E sind ausschliesslich flach geneigte Pultdächer ohne Dachdurchbrüche zulässig. Die übrigen Dachflächen sind als Flachdächer auszubilden.
Attikageschosse	² Attikageschosse sind nur in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen zulässig. All drei Fassaden, die nicht zur um ein Geschoss tieferen Terrassenfläche ausgerichtet sind, müssen auf ihrer ganzen Breite fassadenbündig angeordnet werden.
Ausstattung Dachterrassen	³ Auf den Dachterrassen sind Pergolen in einer Tiefe von max. 3 m ab der terrassenseitigen Fassade des Attikageschosses und in einer Breite von maximal 2/3 des Gebäudes zulässig.
Begrünung Flachdächer	⁴ Flachdächer sind naturnah zu begrünen gemäss SIA Norm Nr. 312 „Begrünung von Dächern“, herausgegeben 2013, soweit sie nicht als nutzbare Terrassenflächen ausgebildet oder für Solaranlagen genutzt werden.

§ 10

Anrechenbare Geschossfläche aGF	¹ Die zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) für die Baubereiche A-E beträgt maximal 7'510 m ² . Pro Baubereich ist die zulässige anrechenbare Geschossfläche wie folgt festgelegt:
	Baubereich A max. 1'600 m ² aGF
	Baubereich B max. 1'740 m ² aGF
	Baubereich C max. 1'600 m ² aGF
	Baubereich D max. 1'580 m ² aGF
	Baubereich E max. 990 m ² aGF
Etappierung	² Bei einer etappenweisen Realisierung der einzelnen Baubereiche ist jeweils nachzuweisen wie die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche gesamthaft eingehalten werden kann.
Umverteilung aGF	³ Zwischen den Baufeldern kann im Rahmen des Baugesuchverfahrens anrechenbare Geschossfläche umverteilt werden. Dadurch darf die anrechenbare Geschossfläche des betreffenden Baubereichs um maximal 10% des festgeschriebenen Masses erweitert werden.

§ 11

Gestaltung	¹ Bauten, Anlagen und Freiräume sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen. ² Zur Beurteilung der Gestaltung ist das Richtkonzept Überbauung gemäss § 3 SNV wegleitend.
Lichtemissionen	³ Aussenbeleuchtungen, die keinem objektiven Sicherheitszweck dienen, sind auf das für die Beleuchtung der Hauszugänge notwendige Mass zu beschränken und grundsätzlich nach unten auszurichten. Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Objektstrahler sind untersagt.

3 Freiraumgestaltung

§ 12

Freiraumgestaltung	¹ Das Richtkonzept Umgebung ist für die Beurteilung der Freiraumgestaltung sinngemäss zu berücksichtigen. Gestützt darauf ist die detaillierte, auf das gewachsene Terrain abgestützte Freiraumgestaltung in den jeweiligen Baugesuchen auszuweisen. Sofern Terrainveränderungen nicht vermieden werden können, sind diese zu minimieren. ² Bei Neupflanzungen sind ausschliesslich standortgerechte und überwiegend einheimische Hochstammbäume, Sträucher und Stauden zu verwenden. Auch die Grünflächen sind überwiegend naturnah und artenreich zur Förderung der Biodiversität zu gestalten.
Fläche Biodiversität	³ Im Bereich der im Situationsplan markierten Fläche ist die Gestaltung und Bepflanzung auf die Biodiversität auszurichten.
Freihaltebereich Gewässerraum	⁴ Entlang des Moosebächlis ist mit einer Breite von 6.0 m ab dem Ufer des Moosebächlis (Grenze Gewässerparzelle) ein Uferstreifen gemäss § 127 BauG zu berücksichtigen. Innerhalb dieses Bereichs sind die Vorgaben zur Gestaltung gemäss den übergeordneten Bestimmungen (Art. 41c GSchV²) einzuhalten.
Baumneupflanzungen	⁵ Es sind für jeden Baubereich fünf hochstämmige Bäume gemäss Richtkonzept Umgebung zu pflanzen und bei Abgang zu

² GSchV = Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (SR 814.201)

ersetzen. Im Baubewilligungsverfahren sind die Standorte und ausreichend grosse Wurzelräume auszuweisen.

Pflegeplan

⁶ Für die Biodiversitätsfläche und die gemeinschaftliche Grünflächen ist ein Pflegeplan mit dem Baugesuch einzureichen und zu beschliessen.

§ 13

Gemeinschaftliche Hof-
und Grünräume

¹ Im Situationsplan sind Bereiche für gemeinschaftliche Hofräume und Grünräume festgelegt. Diese Freiräume sind für alle Bewohnergruppen als vielfältig nutzbare Aufenthalts- und Spielbereiche anzulegen.

Spielplatz und Zugang
zum Moosebächli

² Das Moosebächli ist im Bereich des im Situationsplan eingetragenen Spielplatzes zugänglich zu machen und neu zu gestalten. Die Spielnutzung des Bachs ist mit den ökologischen Anforderungen und dem Hochwasserschutz in Einklang zu bringen. Innerhalb des Freihaltebereichs Gewässerraumrichtet sich die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c der GSchV³.

§ 14

Private Grünflächen

¹ An die Gebäude angrenzend sind private Grünflächen bis zu 4 m Tiefe im gemeinschaftlichen Grünraum im Bereich der Markierung im Situationsplan möglich. Diese Bereiche dienen den zugehörigen Erdgeschossen als private Grünflächen und als Sitzplätze. Die Abgrenzung zu den gemeinschaftlichen Hof- und Grünräumen ist pro Baubereich einheitlich zu gestalten. Sitzplätze können mit Lebhag bis zur Höhe von 1.50 m geschützt werden.

³ GSchV = Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (SR 814.201)

4 Erschliessung

§ 15

- | | |
|---|--|
| Erschliessung Parzellen 429 und 430 | ¹ Im Bereich der im Situationsplan markierten Fläche ist die Erschliessung der Parzellen 429 und 430 sicherzustellen. |
| Oberirdische Parkierung | ² In den Bereichen für oberirdische Parkierung sind Parkfelder für Besucher und Kunden der Baubereiche A-E zulässig. |
| Oberirdische Parkierung Parzelle 430 | ³ Im Bereich für oberirdische Parkierung der Parzelle 430 sind vier Parkfelder für Besucher und Kunden der dazugehörigen Liegenschaft zulässig. |
| Ein- und Ausfahrten oberirdische Parkierung, Grundstückszufahrt | ⁴ Die zulässigen Ein- und Ausfahrten zu den oberirdischen Parkierungsanlagen und die Grundstückszufahrten sind im Situationsplan schematisch markiert. Die genaue Lage ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. |
| Sichtzonen | ⁵ Im Situationsplan sind Sichtzonen gemäss § 42 BauV eingetragen. |
| Ein- und Ausfahrt Tiefgarage | ⁶ Die zulässigen Ein- und Ausfahrten zu den gemeinsamen Tiefgaragen sind im Situationsplan schematisch markiert. Die genaue Lage ist im jeweiligen Baubewilligungsverfahren festzulegen. Die Rampen zu den Tiefgaragen sind überdacht zu gestalten, schallabsorbierend auszubilden und zu begrünen. |
| Versickerung Verkehrsflächen | ⁷ Alle Verkehrsflächen sind vor Ort zu versickern. |
| Ausstattung Abstellplätze | ⁸ Von den Kraftfahrzeug-Parkfeldern und Fahrradabstellplätzen sind 5% mit Steckdosen für Elektrofahrzeuge auszustatten. Zusätzlich müssen jeweils 20% der Parkfelder und Fahrradabstellplätze nachrüstbar sein. |

§ 16

- | | |
|----------------------------|---|
| Öffentlicher Fussweg | ¹ Der im Situationsplan eingetragene öffentliche Fussweg ist mindestens 1.5 m breit zu erstellen und ist im Rahmen des jeweiligen Baugesuchs grundbuchlich sicherzustellen. |
| Fusswegverbindungen intern | ² Die im Situationsplan eingetragenen internen Fusswegverbindungen sind allgemein zugänglich und in der Regel mindestens 1.5 m breit zu realisieren. Soweit sie der Zufahrt zu den Fahrradabstellplätzen dienen, ist mindestens eine Breite von 2.5 m einzuhalten. |

5 Entsorgung

§ 17

Gesammelte Entsorgung ¹ Im Bereich der Markierung im Situationsplan ist eine gesammelte Entsorgung als Unterfluranlage zu errichten.

6 Energieeffizienz

§ 18

Minimalanforderungen
an die Energieeffizienz

¹ Für Neubauten oder wesentliche Ausbauten gilt als Minimalanforderung der Minergie-Standard oder eine energetisch gleichwertige Lösung. Der erforderliche Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

7 Qualitätssicherung

§ 19

Qualitätssicherung

¹ Zur Beurteilung, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans gemäss § 3 Abs. 2 SNV entspricht, setzt der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein versiertes, unabhängiges Fachgremium einsetzen.

Als besondere Beurteilungskriterien gelten:

- Gute Einordnung mit möglichst kompakten, kleinen Gebäuden mit möglichst geringen Fassaden- und Gesamthöhen in zurückhaltender, auf die natürliche und gebaute Umgebung abgestimmter Farbgebung.
- Ruhige und untereinander abgestimmte gute Gestaltung aller Baubereiche insbesondere der Dachgestaltung.
- Gute gemeinschaftliche Freiräume mit Aufenthalts-, Spiel und Begegnungsbereichen, sinnvoller Abgrenzung der privaten Grünflächen, bei der gemeinschaftliche Anlagen und Ausstattung der attraktiven Gestaltung und guten Nutzbarkeit dienen.
- Gute Begrünung mit mindestens einem Obstbaum und mindestens einem schattenspendenden Hochstammbaum pro Baubereich, Erhalt der Hochhecke und Wiese in CH-Ökoqualität.
- Zurückhaltende Terraingestaltung inklusive Massnahmen gegen Schädigungen durch Oberflächenabfluss und im Bereich des Spielplatzes am Moosebächli gegen Hochwassergefährdung.
- Erschliessung mit unversiegeltem Flächen und ca. 30% der Fahrradabstellplätze gedeckt und direkt bei den Hauszugängen.

8 Schlussbestimmungen

§ 20

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft.

Änderung und
Aufhebung

² Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans erfordern das gleiche Verfahren wie der Erlass.

