



Gemeinde Othmarsingen



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Gestaltungsplan „Hübel“

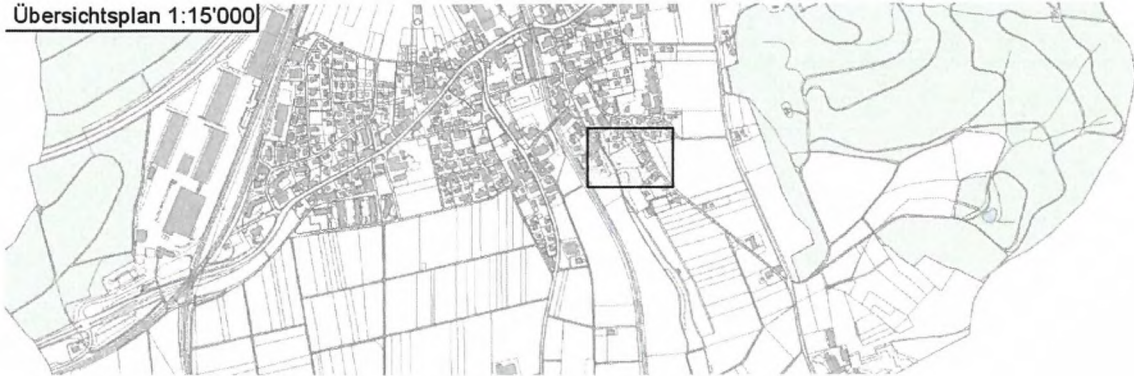
Gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500
- Planungsbericht (Orientierungsinhalt)
- Richtprojekt und zugehörige Umgebungsgestaltung (Orientierungsinhalt)

Übersichtsplan 1:15'000



Mitwirkungsbericht vom: Oktober 2019

Vorprüfungsbericht vom: 27. Januar 2020

Öffentliche Auflage vom 28. Februar 2020 bis 30. März 2020

Beschlossen vom Gemeinderat am 12. April 2021

Der Gemeindeammann:

Genehmigung:



Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 30. September 2021

Aarau, den 15. November 2021

Abteilung Raumentwicklung BVU



1. Einleitung / Geltungsbereich

§ 1

Zweck

¹Der Gestaltungsplan bezweckt:

- eine gute Eingliederung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild;
- die Sicherstellung einer hohen Wohnqualität;
- die Realisierung einer qualitativ hochwertigen architektonischen Gestaltung;
- die Schaffung attraktiver Freiräume;
- die Gestaltung eines fließenden Übergangs von Freiraum zu Kulturland;
- eine sparsame, auf die vorgesehene Bebauung abgestimmte Erschliessung;
- die Gewährleistung der Erschliessung angrenzender Landwirtschaftsflächen;
- die Sicherstellung der Durchlässigkeit für den Fussverkehr;
- eine Bebauung im Sinne der gemäss kantonalen Vorgaben (Dichteziele) anzustrebenden Innenentwicklung.

§ 2

Bestandteile des Gestaltungsplanes

¹Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:

- Situationsplan
- Sondernutzungsvorschriften

²Erläuternde Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:

- Planungsbericht
- Richtprojekt (BB&I Architekten AG, Zürich)
- Umgebungsgestaltung (SKK Landschaftsarchitekten, Wettingen)

§ 3

Perimeter Geltungsbereich

¹Der Gestaltungsplan umfasst den im Situationsplan ausgeschiedenen Perimeter.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung, ergänzendes Recht

¹Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Othmarsingen.

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

§ 5

Beurteilungsgrundlage Richtprojekt

¹Das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Richtprojekt (BB&I Architekten AG, September 2019) und die Umgebungsgestaltung (SKK Landschaftsarchitekten AG, Oktober 2019) sind für die gestalterische Beurteilung von Baugesuchen wegleitend und zu berücksichtigen. Die darin enthaltenen Gestaltungselemente sind als Kriterien zur Überprüfung der Einpassung der Bauten in das Ortsbild sowie den Freiraum zu verstehen und zeigen exemplarisch auf, wie die Fassaden und der Aussenraum mit hoher Qualität gestaltet werden muss. Abweichungen können zugelassen werden, sofern eine mindestens gleichwertige Qualität erreicht wird.

§ 6

Fachgutachten

¹Der Gemeinderat muss Baugesuche auf Kosten der Gesuchsteller durch eine unabhängige Fachperson hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Vorschriften zu den qualitativen Anforderungen des Gestaltungsplanes an die Gestaltung der Überbauung und Umgebung prüfen lassen.

2. Überbauung

§ 7

Baubereiche
- Allgemein

¹Hochbauten sind ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baubereiche für Hochbauten zulässig.

²Sämtliche Bauten und Anlagen sind so zu konzipieren, dass sie sich gut in das Gelände einpassen und den natürlichen Hangverlauf erkennen lassen.

§ 8

- A, B, C

¹In den Baubereichen für Hochbauten A, B und C sind Wohnbauten mit bis zu 6 Wohneinheiten zulässig.

²Im Baubereich für Hochbauten A sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. In den Baubereichen für Hochbauten B und C sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Attikageschosse sind nicht zulässig.

³Im Baubereich für Hochbauten A gilt eine Gesamthöhe von maximal 8.5 m. In den Baubereichen für Hochbauten B und C gilt eine Gesamthöhe von maximal 11.00 m.

⁴Pro Baubereich ist mindestens eine anrechenbare Geschossfläche von 450 m² zu realisieren. Es gelten zudem folgende maximal anrechenbaren Geschossflächen:

- Baubereich A: 600 m²
- Baubereich B: 935 m²
- Baubereich C: 880 m²

Die zulässige anrechenbare Geschossfläche innerhalb des Perimeters darf für alle drei Baubereiche zusammen maximal total 2'325 m² betragen.

⁵Die Bauten / Teile der Bauten eines Baubereiches sind gegeneinander in der Vertikalen (Aufriss) zu verschieben, damit eine deutlich wahrnehmbare Höhenstaffelung erfolgt.

⁶Die Bauten / Teile der Bauten eines Baubereiches sind gegeneinander in der Horizontalen (Grundriss) zu verschieben, damit ein deutlich wahrnehmbarer Gebäudeversatz erfolgt.

⁷In einer der Bauten der Baubereiche ist für die Bewohner des Gestaltungsplangebietes ein multifunktionaler Gemeinschaftsraum mit einer Grösse von mindestens 30 m² zu erstellen.

§ 9

- TG

¹Im Baubereich für Hochbauten TG ist eine Überdachung / Einhausung der Tiefgaragenzufahrt mit einer maximalen Höhe von 2.50 m zulässig.

²Die Überdachung / Einhausung ist zu begrünen.

§ 10

*Klein- und
Kleinstbauten*

¹Klein- und Kleinstbauten sind nicht zulässig.

²Hiervon ausgenommen ist eine Überdachung / Einhausung des für die Abfallentsorgung vorgesehenen Bereichs (Containerstandort).

§ 11

Unterirdische Bauten

¹Unterirdische Bauten sind unter Berücksichtigung der übergeordneten Gesetzgebung bezüglich Grenzabstände im gesamten Perimeter zulässig.

3. Gestaltung

§ 12

Anforderungen an die Überbauung

¹Bauten und Anlagen haben folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen, Aussen- und Freiräume. Beurteilungskriterien sind u.a.:
 - sorgfältige Einbindung der Baukörper in die Umgebung, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird;
 - ruhige, reduzierte Gestaltung der Baukörper;
 - Proportionen von Bauvolumen und Bauteilen;
 - einheitliche Gestaltung und Gliederung der Fassaden;
 - Wirkung der Materialien und Farben.
- Mit dem Baugesuch ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen.

Fassadengestaltung, Materialisierung

²Die Wohnbauten sind mit einer Holzfassade zu verkleiden. Die Materialisierung beim Hochparterre kann davon abweichend ausgeführt werden.

³Dachvorsprünge und auskragende Balkone sind nicht zugelassen.

§ 13

Dachformen

¹Die zulässige Dachform der Bauten in den Baubereichen A, B und C ist das Flachdach.

²Die zulässige Dachform der Bauten im Baubereich TG ist das Flachdach oder das flach geneigte Dach (maximale Neigung 10°).

Dachbegrünung

³Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Diese Dachbegrünung muss die Grundanforderungen der SIA-Norm 312 (Begrünung von Dächern, SN 564 312) erfüllen (minimale Substratstärke nach Setzung: 12 cm).

⁴Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Flachdächer bzw. Teile von Flachdächern, die durch Dachaufgänge, technisch bedingte Aufbauten oder Anlagen zur Belichtung und zur Gewinnung von erneuerbaren Energien belegt sind.

Dachaufbauten

⁵Erforderliche Dachaufbauten sind um das Mass ihrer Höhe gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückzusetzen und dürfen maximal eine Höhe von 2.00 m aufweisen.

4. Aussenraumgestaltung

§14

Anforderungen an die Aussenraumgestaltung

¹Die Aussenraumgestaltung hat folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Es sind gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Grünanlagen sowie ökologische Ausgleichsflächen vorzusehen. Die Spiel- und Aufenthaltsflächen sind zu Gunsten einer gesamtheitlichen Gestaltung in die Umgebung einzubetten und zurückhaltend zu gestalten.
- Die Bepflanzung muss naturnah erfolgen, das heisst unter vorwiegender Verwendung standortgerechter und ökologisch wertvoller Pflanzen. Sie ist in einem Umgebungs- und Bepflanzungsplan nachzuweisen, welcher mit dem Baugesuch einzureichen ist.
- Bezüglich der Aussenraumgestaltung ist auf den bestehenden Hangverlauf Rücksicht zu nehmen. Insbesondere sind erforderliche Stützmauern in die Umgebungsgestaltung einzupassen.

²Mit dem ersten Baugesuch ist ein Umgebungsplan für den gesamten Gestaltungsplanperimeter einzureichen.

³Die Bodenversiegelung ist, soweit möglich, zu beschränken.

⁴Aufenthalts-, Begegnungs- und Erschliessungsflächen sind, soweit möglich, in einem wasserdurchlässigen / sickerfähigen Belag auszuführen.

⁵Innerhalb des Perimeters sind mindestens drei hochstämmige Bäume zu pflanzen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und bei einem allfälligen Abgang zu ersetzen.

§ 15

Quartiershof

¹Der Quartiershof ist für gemeinschaftliche Nutzungen bestimmt und dient als Spiel-, Aufenthalts-, Begegnungs- und Erschliessungsraum. Der Hof beinhaltet die Gebäudezugänge. Mit der Gestaltung des Quartiershofes ist eine hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen.

²Elemente zur Möblierung des Quartiershofs im Sinne des Aufenthalts, der Begegnung sowie dem Spiel sind zulässig.

- Überdeckung TG

³Im Bereich der Tiefgarage ist eine ausreichende Überdeckung sicherzustellen, um die Anforderungen der vorgesehenen Bepflanzung langfristig gewährleisten zu können.

Lärmschutzwand

⁴An der Grenze zur Parzelle 845 muss vom Ende der Einhausung der Tiefgarage bis zum südlichen Ende des Containerplatzes eine 1.80 m hohe Lärmschutzwand errichtet werden.

§ 16

Umgebungsbereich

¹Die Umgebungsbereiche dienen dem ökologischen Ausgleich sowie der Gestaltung des Übergangs zu den benachbarten Parzellen und zum Kulturland. Sie sind mit standortgerechten und ökologisch wertvollen Pflanzen zu begrünen.

²Es dürfen interne Fusswegverbindungen zur Anbindung an das übergeordnete Fusswegnetz angelegt werden.

³Massnahmen zur Entwässerung von Dach- und Oberflächenwasser (Sickergräben, Sickermulden, etc.) innerhalb der Umgebungsbereiche sind zulässig, sofern sie entsprechend gestaltet und begrünt werden.

§ 17

Ökologischer Ausgleich

¹10% der Grundstücksfläche sind für den ökologischen Ausgleich vorzusehen. Die Flächen für den ökologischen Ausgleich sind entsprechend zu gestalten und naturnah zu begrünen.

²Die Hälfte der extensiv begrünten Flachdächer ist an den ökologischen Ausgleich anrechenbar. Grünflächen sind bei entsprechender Gestaltung und Pflege anrechenbar.

§ 18

Stützmauern

¹Stützmauern sind in ihrer Länge und Höhe auf das gestalterisch bzw. zur Hangsicherung notwendige Minimum zu beschränken.

²Sie sind als Trockensteinmauern zu erstellen.

5. Erschliessung

§ 19

Erschliessungsstrasse ¹Die Erschliessung der Baubereiche erfolgt über die im Situationsplan in ihrer Lage festgelegte und durch Strassenlinien gesicherte Erschliessungsstrasse sowie die daran anschliessende private Erschliessungsfläche.

§ 20

Parkierung MIV ¹Die erforderlichen Parkfelder für Bewohner sind unterirdisch anzuordnen.

- *Bewohner*

- *Besucher*

²Besucherparkfelder können ober- oder unterirdisch angeordnet werden. Oberirdisch dürfen maximal 3 Parkfelder für Besucher erstellt werden, deren ungefähre Lage im Situationsplan bezeichnet ist.

³Oberirdische Besucherparkfelder sind in einem wasserdurchlässigen / sickerfähigen Belag auszuführen und in die Gestaltung der privaten Erschliessungsfläche zu integrieren.

Parkierung Velo

- *Bewohner*

⁴Es sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos von Bewohnern vorzusehen. Die Mindestanzahl an Veloabstellplätze richtet sich nach der VSS Norm 640 065 (Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen).

- *Besucher*

⁵Für Besucher sind Veloabstellplätze im Bereich des Quartiershofs oder der privaten Erschliessungsfläche anzuordnen.

Kinderwagen

⁶Es sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Kinderwagen vorzusehen.

§ 21

Fusswege

¹Die interne, private Fusswegverbindung ist öffentlich nutzbar. Der mindestens 1.2 m breite Fussweg hat auch die drei Baufelder für Hochbauten zu erschliessen.

6. Ver- und Entsorgung

§ 22

Energieeffizientes Bauen

¹Die Neubauten müssen den MINERGIE®-Standard erreichen oder dürfen höchstens 80% des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 der Energieverordnung (EnergieV) benötigen.

E-Mobility

²Die Ausrüstung von Zweirad- und PKW-Abstellplätzen mit entsprechender E-Mobility-Lademöglichkeit ist im Zusammenhang mit den Kapazitäten des bestehenden Stromnetzes im Rahmen des Bauprojektes zu prüfen.

§ 23

Entwässerung

¹Das innerhalb des Perimeters anfallende Schmutzwasser sowie Regenwasser ist gemäss der Vorgaben des Generellen Entwässerungsplans (GEP) zu entsorgen.

§ 24

Abfallentsorgung

¹Für die Bewirtschaftung und Beseitigung von Haushaltsabfällen sind in dem im Situationsplan vorgesehenen Bereich (Containerstandort) die dafür notwendigen Infrastrukturen anzuordnen. Eine Überdachung / Einhausung ist gemäss § 10 Abs. 2 SNV zulässig.

7. Schlussbestimmungen

§ 25

*Inkrafttreten,
Genehmigung*

¹Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

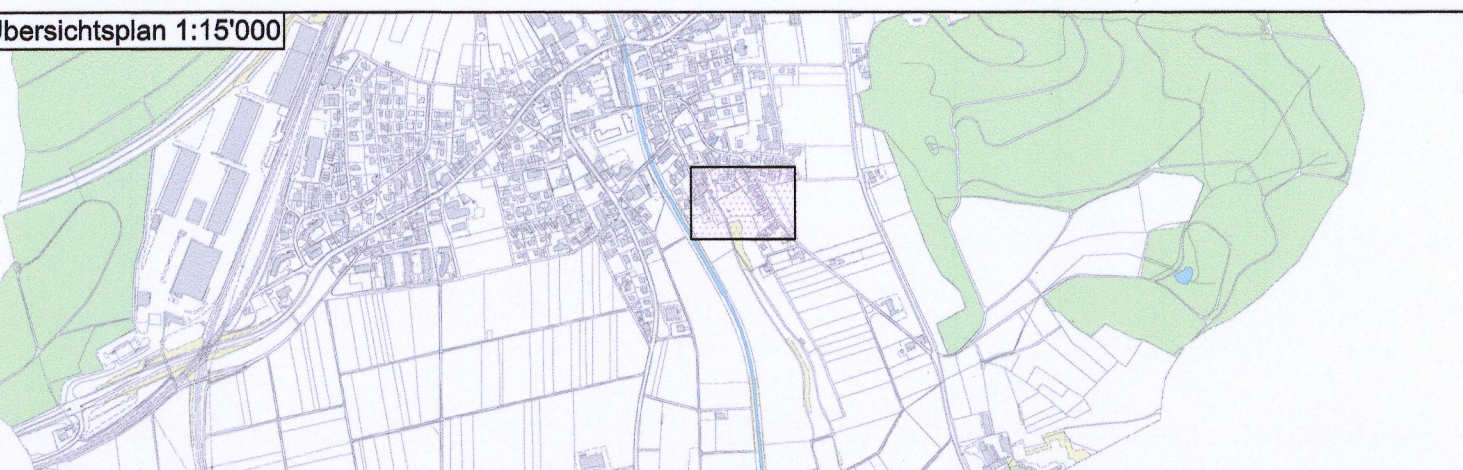
²Mit der Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplanes wird der Erschliessungsplan „Hübel“ genehmigt am 22.01.2003 aufgehoben.

³Eine Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

Gestaltungsplan "Hübel"

Situationsplan 1:500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplan:
- Sondernutzungsvorschriften
- Planungsbericht (Orientierungsinhalt)



Mitwirkungsbericht vom: Oktober 2019
Vorprüfungsbericht vom: 27.01.2020
Öffentliche Auflage vom: 28. Feb. 2020 bis: 30. März 2020
Beschlissen vom Gemeinderat am: 12. April 2021

Der Gemeindeammann:
Die Gemeindegemeinschaft:
Genehmigung des Vorstehers des Departements Bau, Verkehr und Umwelt
Genehmigungsdatum: 30. September 2021
Aarau, den 15. November 2021 Vermessung / Plangrundlage gemäss Bezugsrahmen LV95

5600 Lenzburg
Sägestr. 6a
Telefon: 058 / 733 33 44

6280 Hochdorf
Bellevuestr. 27

5734 Reinach
Marktplatz 2

5703 Seon
Oberdorfstr. 11

5034 Suhr
Tramstrasse 11

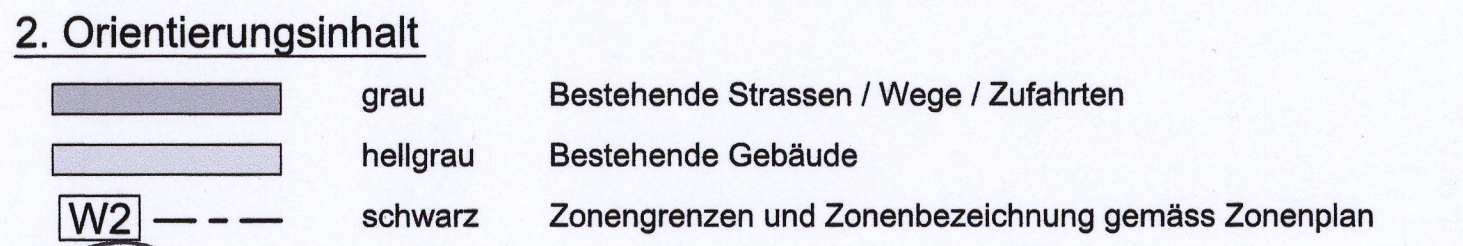
4800 Zolingen
Forstackerstr. 2b

Flury Planer + Ingenieure AG
Dipl. Ingenieure ETH / SIA
Planer, Pat. Ingenieur Geometer
www.fluryag.ch info@fluryag.ch

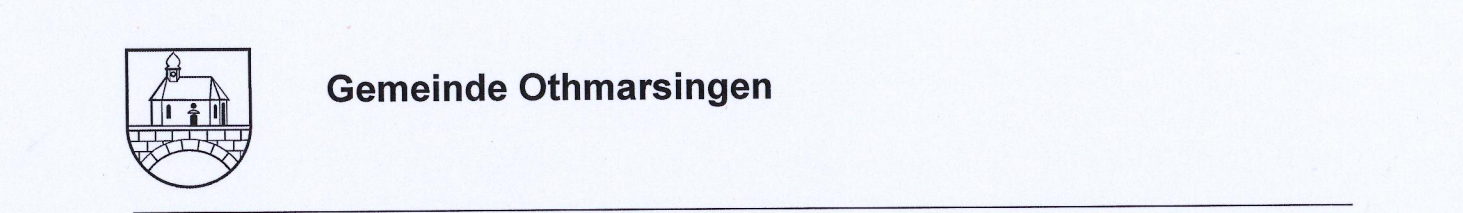
Projekt Nr.	08.5504.028	Lenzburg	Erg.:	02.10.2018 / al	
Format	297 x 840	Lenzburg, im Januar 2018	Erg.:	10.12.2018 / mat	
Projekt	GP Hübel	Gepr.	ahl	Erg.:	12.09.2019 / mat
Gez.	mat	GL	of	Erg.:	25.09.2019 / mat
Filename:	GP_Hübel	Plan Nr.	1	Plotdatum:	10.02.2020 / mat

Legende zum Gestaltungsplan

- #### 1. Genehmigungsinhalt
- rot Strassen- und Weglinien (Enteignungsrecht nach § 132 BauG)
 - rot Baubereiche für Hochbauten
 - braun Quartiershof
 - hellgrün Umgebungsbereich
 - gelb Verkehrsflächen
 - hellgelb Private Erschliessung / Zufahrt
 - orange Bereich Containerstandort
 - blau Bereich oberirdische Parkierung
 - blau Sichtlinie als Begrenzung der Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A
 - hellblau Sichtzone: In den Sichtzonen muss ein sichtfreier Raum zwischen der Höhe von 80 cm und 3 m gewährleistet sein
 - hellblau Perimeter / Gestaltungsplanbereich
- #### 2. Orientierungsinhalt
- grau Bestehende Strassen / Wege / Zufahrten
 - hellgrau Bestehende Gebäude
 - schwarz Zonengrenzen und Zonenbezeichnung gemäss Zonenplan



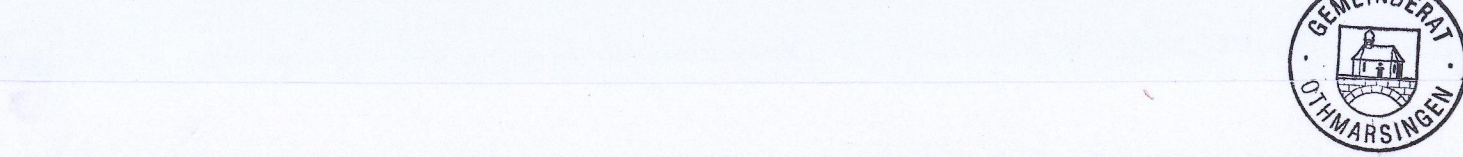
Gemeinde Othmarsingen



Gestaltungsplan Hübel

Der Gemeinderat hat am 12. April 2021 den Gestaltungsplan Hübel mit Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage beschlossen.

- Ergänzungen im Situationsplan:
- An der Grenze zur Parzelle 845 muss vom Ende der Einhausung der Tiefgarage bis zum südlichen Ende des Containerplatzes eine 1.80 m hohe Lärmschutzwand errichtet werden.
 - Die interne, private Fusswegverbindung ist öffentlich nutzbar. Der mindestens 1.2 m breite Fussweg hat auch die drei Baufelder für Hochbauten zu erschliessen.



Koordinaten für Baubereiche

	X	Y
1	2'658'842.372	1'249'983.035
2	2'658'842.372	1'249'998.102
3	2'658'851.672	1'249'998.102
4	2'658'851.672	1'250'001.352
5	2'658'865.742	1'250'001.352
6	2'658'865.742	1'249'985.862
7	2'658'854.686	1'249'985.862
8	2'658'854.686	1'249'983.267
9	2'658'838.863	1'250'005.039
10	2'658'828.686	1'250'018.676
11	2'658'839.773	1'250'024.752
12	2'658'841.540	1'250'022.385
13	2'658'850.115	1'250'028.784
14	2'658'860.032	1'250'015.472
15	2'658'850.331	1'250'008.232
16	2'658'847.759	1'250'011.678
17	2'658'821.373	1'249'985.130
18	2'658'814.374	1'249'995.530
19	2'658'816.764	1'249'997.316
20	2'658'808.903	1'250'007.835
21	2'658'822.542	1'250'015.309
22	2'658'831.027	1'250'003.956
23	2'658'828.544	1'250'002.100
24	2'658'834.111	1'249'994.650
25	2'658'870.957	1'249'996.697
26	2'658'862.097	1'250'011.864
27	2'658'865.304	1'250'014.254
28	2'658'874.553	1'249'998.475

