



Gestaltungsplan „Flückenstrasse“

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- verbindlicher Gestaltungsplan „Flückenstrasse“, Situationsplan 1:500
- orientierender Planungsbericht inkl. Richtprojekte



Mitwirkung vom:

30. April 2021 bis 31. Mai 2021

Vorprüfungsbericht vom:

3. Juni 2021

Öffentliche Auflage vom:

13. August 2021 bis 13. September 2021

Beschlossen vom Gemeinderat am:

29. November 2021

Der Gemeindeammann:

Genehmigung:

Der Gemeindegemeinderat:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 3. März 2022

Aarau, den 11. Mai 2022

Abteilung Raumentwicklung BVU

§ 1

Ziel und Zweck

¹ Der Gestaltungsplan „Flückenstrasse“ bezweckt eine gesamthaft geplante, gut in die örtliche Situation eingepasste Wohnüberbauung mit hoher baulicher Dichte und optisch wirksamer Durchgrünung. Die bauliche Konzeption hat angemessen auf die Lärmimmissionen der Aescherstrasse K252 zu reagieren. Alle Wohnungen sollen von der Aussichtslage profitieren.

² Mit dem Gestaltungsplan ist eine hohe Wohn- und Aussenraumqualität sicherzustellen, welche den Bedürfnissen der individuellen und gemeinschaftlichen Nutzung in ausgewogenem Masse Rechnung trägt. Die einzelnen Gebäude haben in ihrer Höhenstaffelung dem ursprünglichen Verlauf des Bodens zu folgen.

³ Der Gestaltungsplan gewährleistet eine zusammengefasste Erschliessung für den motorisierten Verkehr von der Flückenstrasse und sichert für Fussgänger und Radfahrer eine optimale Anbindung in die Dorfzentren.

§ 2

Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit der Gestaltungsplan „Flückenstrasse“ nichts anderes festlegt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Meisterschwanden.

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

§ 3

Perimeter und Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan „Flückenstrasse“ 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 zur Erläuterung und ist nicht verbindlicher Bestandteil dieser Sondernutzungsplanung.

⁴ Die Richtprojekte des Ateliers Estimo AG, Dietikon, vom 20. Januar 2021 und der gardens - Gartenideen AG, Horgen, vom 19. Januar 2021 dienen als Grundlage für die Beurteilung der Qualitäten der geplanten Gebäude und der Umgebungsgestaltung. Bei der Projektierung bzw. bei der Auslegung der vorliegenden Sondernutzungsvorschriften sind die Richtprojekte orientierend beizuziehen.

§ 4

Baubereiche

¹ Ober- und unterirdische Gebäude sind, mit Ausnahme von § 4 Abs. 3 bis 5 SNV, innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche Hochbauten A und B zu erstellen. Die Begrenzungen der Baubereiche für Hochbauten gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die Strassen- und Waldabstände gemäss BauG.

² Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Abstandsbereiche Hochbauten dienen zur Sicherstellung eines Gebäudeabstandes von mindestens 5.8 m. Voraussetzung ist die Einhaltung der feuerpolizeilichen Anforderungen. Die Grundrisstypologien haben den reduzierten Gebäudeabständen Rechnung zu tragen. Untergeschosse, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten müssen nicht einberechnet werden.

³ Vorspringende Gebäudeteile sind, in Abweichung zur BauV, innerhalb der Baubereiche für Hochbauten anzuordnen. Davon ausgenommen sind die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche durchgehende Balkonschichten, die geschossweise maximal einen Drittel der Fassadenlänge aufweisen dürfen und übereinander versetzt anzuordnen sind, um vom Lärm abgewandte Aussenbereiche zu sichern und die mit den Hauptgebäudevolumen harmonisieren müssen. Für Vordächer gilt die BauV weiterhin.

⁴ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche zulässig. Unmittelbar angrenzend an die Verkehrsfläche der offenen Zu- und Wegfahrt Einstellhalle ist eine Absturzsicherung zugelassen.

⁵ Ausserhalb der Baubereiche für Hochbauten dürfen lediglich die im Situationsplan 1:500 dargestellten Entsorgungsanlagen und generell Veloabstellplätze sowie innerhalb der gemeinschaftlichen Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsfläche ein gedeckter Gemeinschaftsbereich erstellt werden. Diese Bauten dürfen je eine maximale Gebäudefläche von 40 m² und eine maximale Höhe von 4 m aufweisen.

§ 5

Höhenmasse

¹ Gebäude dürfen je Teilbereich die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Höhenkoten und die Anzahl Hauptgeschosse nicht überschreiten. Die maximal zulässigen Höhenkoten dürfen lediglich durch technisch bedingte Aufbauten (z.B. Kamine, Dachrandabschlüsse) überschritten werden.

§ 6

Geschossflächen
aGF

¹ Die maximal zulässigen, anrechenbaren Geschossflächen aGF betragen inklusive der Attikageschosse für den

- | | |
|-------------------------------|--------------------------|
| - Baubereich für Hochbauten A | 4'450 m ² aGF |
| - Baubereich für Hochbauten B | 2'350 m ² aGF |

² Eine Übertragung von anrechenbaren Geschossflächen zwischen den Baubereichen für Hochbauten A und B ist im Umfang von maximal 10% des grösseren der betroffenen Kontingente möglich.

³ Im Minimum sind 70% der Geschossflächen-Kontingente zu realisieren. Wird die Bebauung in Etappen geplant, ist ein Nachweis vorzulegen, wie das zulässige Kontingent unter Einbezug des vorgelegten Teilprojekts eingehalten bzw. ausgeschöpft werden kann.

§ 7

Erschliessung

¹ Die motorisierte Arealerschliessung hat von der Flückenstrasse über die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Verkehrsfläche offene Zu- / Wegfahrt Einstellhalle zu erfolgen.

§ 8

Parkierung

¹ Sämtliche erforderlichen Pflichtparkfelder (inkl. Besucherparkfelder) sind in unterirdischen Einstellhallen zu realisieren. Der für die Wohnnutzung gemäss VSS-Norm ermittelte Richtwert bildet die maximal zulässige Parkfelderzahl.

² Parkfelder für Motorräder sind im Umfang von mindestens 10% der Anzahl Personenwagen-Parkplätze vorzusehen.

³ Ein oberirdisches Parkfeld für Behinderte ist unter Einhaltung der Sichtzone nur in dem im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereich zulässig.

§ 9

Veloabstellplätze

¹ Die Veloabstellplätze sind überdeckt und gut zugänglich anzuordnen. Mindestens ein Drittel der erforderlichen Veloabstellplätze ist oberirdisch, witterungsgeschützt zu platzieren.

² Die weiteren erforderlichen Veloabstellplätze sind in Gebäude integriert, gut erreichbar und in der Nähe der Zugangsbereiche anzuordnen.

§ 10

Arealinterne Fusswege

¹ Die im Situationsplan 1:500 eingetragenen, arealinternen Fusswege sind als durchgehende Verbindung mit den Baubereichen für Hochbauten A und B zu erstellen und als allgemein zugängliche Verbindung zu sichern. Die Breite der Fusswege muss mindestens 2 m betragen.

§ 11

Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebung ist abwechslungsreich nach den in den Absätzen 2 bis 9 formulierten Prinzipien zu gestalten. Innerhalb der gesamten Überbauung sind mindestens zwei Drittel einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden.

Erschliessungs- und Begegnungsbereich

² Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Erschliessungs- und Begegnungsbereich ist als allgemein zugänglicher, adressbildender Zugangs- und offen gestalteter Begegnungsbereich für unterschiedliche Alters- und Benutzergruppen zu konzipieren, der mit Pflanzinseln gegliedert und mit Sitzmauern abgegrenzt ist, sodass eine Abfolge von drei Hofplätzen entsteht. Er ist mit markanten Bäumen fein zu fassen und hat punktuell Möglichkeiten für Spiel und gemeinschaftlichen Aufenthalt anzubieten.

Gemeinschaftliche Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsfläche

³ Die im Situationsplan 1:500 bezeichnete gemeinschaftliche Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsfläche ist als Gemeinschaftsplatz auszubilden, der Spielmöglichkeiten für kleinere und grössere Kinder sowie attraktive Aufenthalts- und Begegnungsbereiche für alle Altersgruppen enthält. Alle Spielbereiche sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder zu gestalten und den unterschiedlichen Altersgruppen entsprechend auszustatten. Der Gemeinschaftsplatz ist mit mindestens 8 markanten / hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen.

Strassenraum Aescherstrasse

⁴ Der Strassenraum Aescherstrasse ist mit mindestens vier lockeren und markanten Baumgruppen gegenüber der K252 fein abzugrenzen und als einladender Eingangsbereich zu den Hauseingängen zu gestalten.

Verkehrsfläche offene Zu- / Wegfahrt Einstellhalle	⁵ Bei der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Verkehrsfläche ist die Ein- / Ausfahrt der Einstellhalle möglichst sanft in die Umgebung einzubetten, indem sie mit Pflanzflächen und gemischten Hecken eingefasst wird.
Ökologische Ausgleichsflächen	⁶ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten ökologischen Ausgleichsflächen sind im Umfang von mindestens 20% der Umgebungsflächen (anrechenbare Grundstücksflächen minus Gebäudegrundflächen) als ökologisch hochwertige Flächen naturnah zu gestalten, mit standortheimischen Arten zu bepflanzen und dauernd freizuhalten.
Baumpflanzungen	⁷ An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Lagen sind nach den Vorgaben des Richtprojektes mindestens 4 m bzw. 5 m hohe standortgerechte Bäume zu pflanzen. Über unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten ist eine Erdüberdeckung von mindestens 1 m zu sichern.
Pflanzflächen	⁸ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Pflanzflächen sollen zwischen den privaten Aussenräumen und den Nachbarparzellen bzw. den öffentlichen Strassen als halbtransparente Filter mit Stauden, Gräsern, Sträuchern und Bäumen gestaltet werden.
Übrige Freiflächen	⁹ Die im Situationsplan 1:500 keiner Nutzung zugeordneten oder nicht für Hochbauten bestimmten Freiflächen sind den jeweils angrenzenden Baubereichen zugeordnet und können als Spiel- und Gartenanlagen genutzt werden. Wesentliche Strukturelemente wie Mauern, Zäune, Sichtschutzeinrichtungen und dgl. sind einheitlich zu gestalten. Die übrigen Freiflächen sind als fließender Aussenraum zu gestalten. Einfriedigungen und Bepflanzungen zur Abgrenzung privater Freiräume dürfen ab neu gestaltetem Terrain max. 1.5 m hoch sein. Die Abstandsbereiche Hochbauten dürfen mit einem höchstens halbtransparenten Pflanzenfilter ausgestattet werden.

§ 12

Gestaltung der Bauten und Anlagen / Qualitative Anforderungen	¹ Die Anforderungen an eine architektonisch und aussenräumlich gut gestaltete Überbauung werden vom Richtprojekt Bebauung und vom Richtprojekt Umgebung erfüllt. Diese Gestaltungsqualitäten sind für die Beurteilung von Bauvorhaben orientierend. Davon kann abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird. ² Für alle Bauten und Anlagen innerhalb der Baubereiche für Hochbauten A und B ist eine sorgfältig aufeinander abgestimmte Gestaltung sicher zu stellen, die zu einer guten Gesamtwirkung führt. Es sind klar und fein gegliederte Volumen, ruhige Erscheinungsformen sowie gut aufeinander abgestimmte Farben und Materialien zu verwenden. Mit dem Baugesuch ist ein Material- und Farbkonzzept einzureichen. ³ Der einheitliche architektonische Ausdruck der in kurze Fassadenabschnitte gegliederten Gebäude hat jeweils aus einem kompakten, im Wesentlichen muralen Kernbereich mit den beheizten Wohnräumen zu bestehen, der auf drei Seiten umhüllende Balkonschichten mit filigranen Staketengeländern aufweist, die durch horizontale Deckenstirnen fein strukturiert sind. Die Fassaden sollen in sich und über das gesamte Gebäude hinweg eine möglichst ausgewogene Architektursprache aufweisen. ⁴ Innerhalb der Baubereiche für Hochbauten A und B sind ausschliesslich Flachdächer, mit oder ohne Attika, vorzusehen. Technisch bedingte Aufbauten sind in geordneter Weise zusammen zu fassen. Mit Ausnahme von begehbaren Terrassen und von Solaranlagen sind die Dächer extensiv nach den Vorgaben der SIA-Norm 564'312 (Erhöhte Anforderungen) zu begrünen.
---	--

⁵ Der Gemeinderat kann Baugesuche durch eine unabhängige Fachperson auf Kosten der Gesuchsteller auf die Übereinstimmung mit den Vorschriften des Gestaltungsplanes prüfen lassen.

§ 13

Lärmschutz

¹ Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem Lärmgutachten aufzuzeigen, wie die Anforderungen von Art. 31 Lärmschutzverordnung eingehalten werden können.

² Bei lärmempfindlichen Räumen, wo die Fenster Überschreitungen von Immissionsgrenzwerten aufweisen, muss die Schalldämmung der Aussenbauteile den erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181 genügen (Art. 32 Abs. 2 LSV).

³ Aussenräume (Balkone, Sitzplätze) von Wohnungen sind mittels durchgehend schalldichten Brüstungen gegen Lärm abzuschirmen, soweit sie zur Aescherstrasse K252 ausgerichtet sind. Die davon betroffenen Aussenräume müssen mit schallabsorbierenden Deckenunterschichten ausgestattet werden.

§ 14

Entsorgung

¹ Die Entsorgung ist an den festgelegten Sammelstellen im Situationsplan 1:500 anzuordnen. Die genaue Lage und die bauliche Gestaltung werden im Bauprojekt festgelegt.

² Der im Situationsplan 1:500 dargestellte Abholplatz für die Entsorgung darf nur während den Abholtagen belegt werden.

§ 15

Energie

¹ Um eine zeitgemässe und nachhaltige Bebauung gewährleisten zu können, wird mindestens der zum Zeitpunkt der Baueingabe aktuell geltende Minergie-Standard verlangt. Energetisch und ökologisch gleichwertige Lösungen sind zulässig.

² Die Parkfelder und die Zweiradabstellplätze sind mit einer ausreichenden Anzahl Steckdosen für Elektrofahrzeuge auszurüsten.

§ 16

Inkrafttreten

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

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

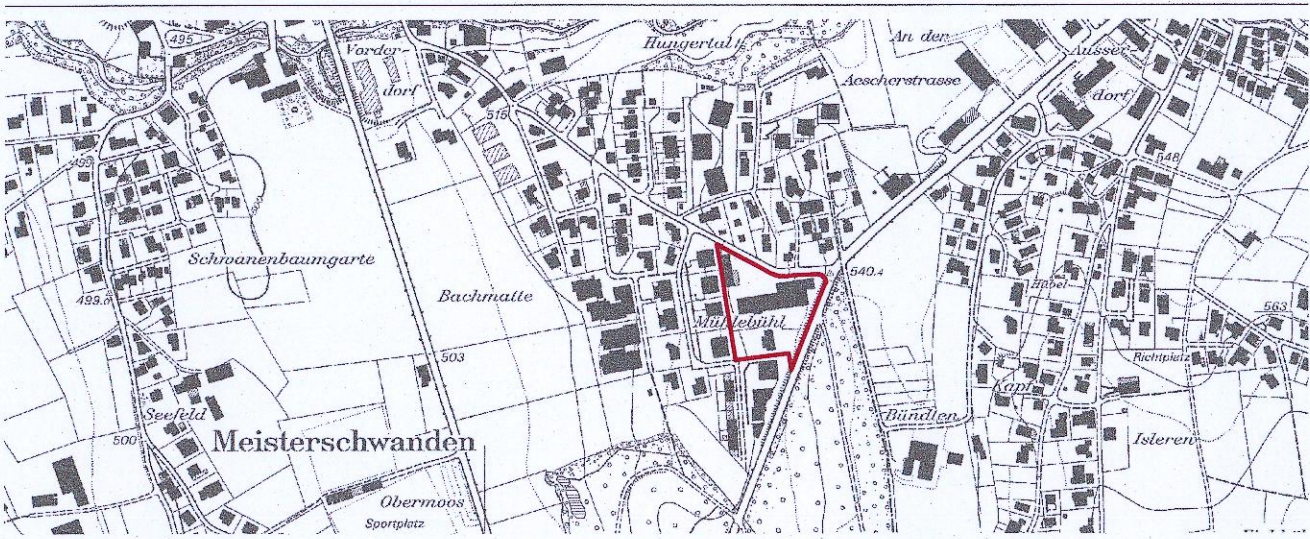
³ Mit der Inkraftsetzung werden innerhalb des Gestaltungsplanperimeters die Inhalte des kommunalen Überbauungsplanes Flücke-Süd vom 17. August 1994 aufgehoben.

Gestaltungsplan Flückenstrasse

gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1 : 500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- verbindliche Sondernutzungsvorschriften
- orientierender Planungsbericht inkl. Richtprojekte



Übersichtsplan ohne Massstab

Mitwirkung vom: 30. April 2021 bis 31. Mai 2021
Vorprüfungsbericht vom: 3. Juni 2021
Öffentliche Auflage vom: 13. August 2021 bis 13. September 2021
Beschluss vom Gemeinderat am: 29. November 2021

Der Gemeindeammann:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 3. März 2022

Aarau, den 11. Mai 2022

Abteilung Raumentwicklung BVU

Stand: Genehmigung
Projekt: 155.51.pd
Plangrösse: 63.0 x 59.5
Datum: 18.01.2022

arcoplan Klg
Limmatauweg 9
5408 Emmetbaden
056 203 40 20
office@arcoplan.ch

arcoplan

GENEHMIGUNGSGEHALT

- Baubereiche Hochbauten A + B
- Abstandsgebiete Hochbauten (ungefähre Lage)
- Baubereiche unterirdische Bauten / Unterniveaubauten
- Baubereich durchgehende Balkonschichten
- Maximale Anzahl Hauptgeschosse je Baubereich
- Maximale Höhenkote je Teilbaubereich
- Hauszugänge Wohnen (ungefähre Lage)

- Sichtzonen (2.50m / 50.00m)
- Lage der Zu- und Wegfahrt unterirdische Einstellhalle
- Verkehrsfläche offene Zu-/Wegfahrt Einstellhalle (ungefähre Lage)
- Arealinterne Fusswege

- Behinderten-Parkfeld (ungefähre Lage)
- Veloabstellplätze in Gebäude integriert (ungefähre Lage)
- Veloabstellplatz überdacht auf Platzniveau (ungefähre Lage)
- Entsorgungs- und Sammelstellen (ungefähre Lage)
- Abholplatz Entsorgung (ungefähre Lage)

- Strassenraum Aescherstrasse
- Erschliessungs- und Begegnungsbereich
- Gemeinschaftliche Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsfläche
- Ökologische Ausgleichsfläche
- Pflanzflächen
- Gestaltung Tiefgarageneinfahrt
- Standort Bäume (ungefähre Lage)
- Übrige Freiflächen

Perimeter Gestaltungsplan

ORIENTIERUNGSGEHALT

- Bestehendes Trottoir
- Bestehende Verkehrsfläche
- Wald
- Waldgrenze
- Höhenlinien (1m Äquidistanz)
- Richtkote Aussenraum
- Bestehende Gebäude
- Abbruch Gebäude
- Bauzonengrenze
- Gemeindegrenze

