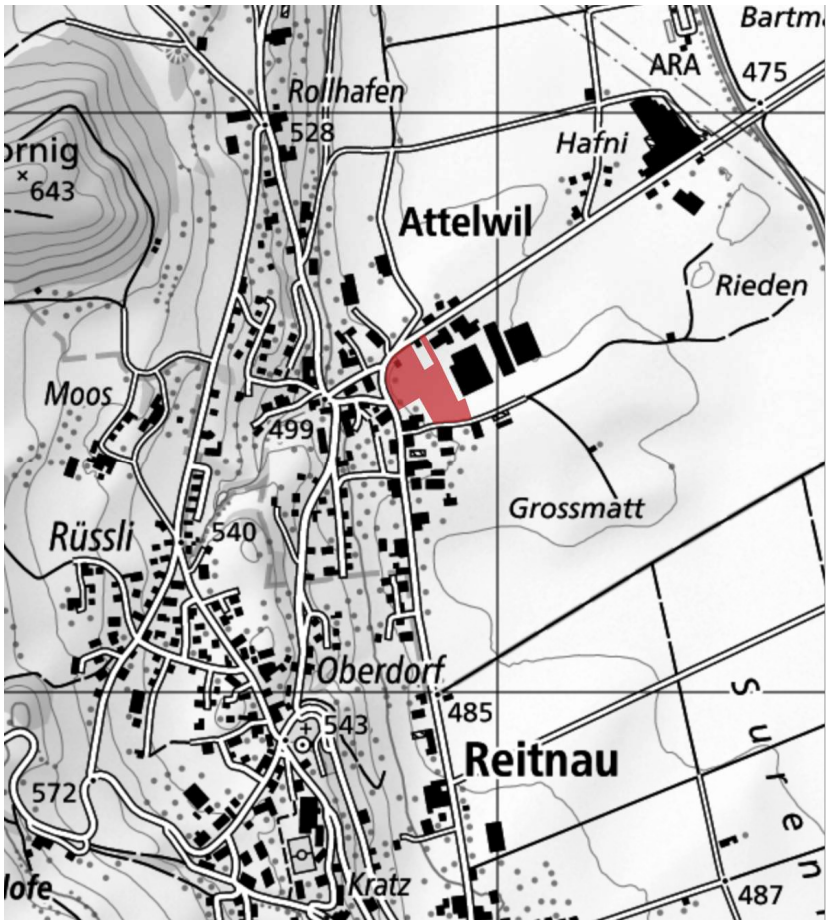
Kanton Aargau
Gemeinde Reitnau

Gestaltungsplan «Im Dörfli»

Sondernutzungsvorschriften gemäss § 21 BauG | öffentliche Auflage



Mitwirkung von 19. August 2019 bis 18. September 2019

Abschliessender Vorprüfungsbericht: 18. Juni 2020

Öffentliche Auflage von 7. August 2020 bis 7. September 2020

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Gemeindeammann: Der Gemeindeschreiber:

Genehmigungsvermerk:

PLANAR
RAUMENTWICKLUNG

14. Juli 2020

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Oliver Tschudin, Architekt FH, NDS FH / HSB Denkmalpflege, Raumplaner FSU
Sarina Hablützel, MSc in Geographie, Raumplanerin FSU

Inhaltsverzeichnis

1	**Allgemeine Bestimmungen**	**4**
2	**Nutzung und Gestaltung**	**5**
3	**Freiraum**	**7**
4	**Erschliessung und Parkierung**	**8**
5	**Energie und Umwelt**	**9**
6	**Weitere Anforderungen**	**9**
7	**Schlussbestimmungen**	**10**

1 Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

1 Der Gestaltungsplan «Im Dörfli» bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und gewährleistet eine gesamtheitlich geplante, ortsbaulich und architektonisch sowie erschliessungsmässig hochstehende, der Umgebung angepasste Zentrumsüberbauung.

2 Mit der Gestaltungsplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- Realisierung einer architektonisch und ortsbaulich gut gestalteten Zentrumsüberbauung mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität und hoher Nutzungsdurchmischung
- Schaffung eines Beitrags zur Belebung des Ortsteils Attelwil durch publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen und attraktive, ökologisch hochwertige Aussenräume
- eine angemessene Reaktion auf den angrenzenden historischen Ortskern und das angrenzende Gewerbegebiet sowie den Geländesprung infolge der historischen Aufschüttung der Hauptstrasse
- Sicherstellung einer möglichen Etappierung der Bebauung
- sichere und attraktive Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr, den Fuss- und Veloverkehr sowie eine quartierverträgliche Abwicklung des Verkehrs

§ 2 Bestandteile

1 Folgende Bestandteile des Gestaltungsplanes sind verbindlich:
- Sondernutzungsvorschriften,
- Situationsplan 1:500.

2 Folgende Bestandteile des Gestaltungsplanes haben erläuternden Charakter:
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV.

3 Für das Bauprojekt sind folgende Beurteilungsgrundlagen wegleitend:
- Richtprojekt Architektur von William Steinmann Architekt, Wettingen vom 25.02.2019,
- Richtprojekt Landschaftsarchitektur von Zwahlen + Zwahlen AG Landschaftsarchitektur, Cham vom 26.02.2019.

§ 3 Gestaltungsplanperimeter

1 Der Gestaltungsplanperimeter umfasst den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereich.

§ 4 Ergänzendes Recht

1 Soweit die Sondernutzungsvorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten der Bauzonenplan und die Bau- und Nutzungsordnung vom 12.03.2014 (Genehmigung durch den Regierungsrat).

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

2 Nutzung und Gestaltung

§ 5 Baubereiche A bis E

1 Gebäude müssen vollständig innerhalb der im Situationsplan definierten Baubereiche erstellt werden. Die Baubereiche begrenzen die maximal zulässige Grundfläche der Gebäude.

2 Innerhalb der Baubereiche können Gebäude ohne Rücksicht auf baurechtliche Abstandsbestimmungen angeordnet werden. Vorbehalten bleiben feuerpolizeiliche sowie wohn- und arbeitshygienische Anforderungen.

3 Unterschreiten Gebäude mit Wohnräumen einen internen Gebäudeabstand von 8.0 m, ist bei der Grundrissgestaltung auf eine angemessene Belichtung und Besonnung sowie Wahrung der Privatsphäre besonders zu achten.

4 Klein- und Anbauten gemäss § 19 BauV sind unter Beachtung der kommunalen und kantonalen Abstandsvorschriften auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, soweit sie gemeinschaftlichen Zwecken dienen (z.B. Velounterstände).

§ 6 Baubereich für unterirdische Bauten

1 Unterirdische Bauten sind nur innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs zulässig.

§ 7 Baubereich Entsorgung

1 Innerhalb des Baubereichs Entsorgung ist eine überdachte, maximal 3 m hohe Entsorgungsstelle für die gesamte Überbauung als Kleinbaute gemäss § 19 BauV zu erstellen.

§ 8 Nutzungsart

1 In den Baubereichen C, D und E sind Wohnnutzungen und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

2 In den Baubereichen A und B sind darüber hinaus auch kundenintensive Nutzungen wie Verkauf, Gastronomie und dgl. zulässig. Die Nettoladenfläche darf 500 m^2 nicht überschreiten.

§ 9 Nutzungsmass

1 Für die einzelnen Baubereiche gilt folgende anrechenbare Geschossfläche (aGF) pro Baubereich:

Baubereich A	max. 2’700 m^2 aGF
Baubereich B	max. 1’350 m^2 aGF
Baubereich C	max. 1’600 m^2 aGF
Baubereich D	max. 1’200 m^2 aGF
Baubereich E	max. 1’200 m^2 aGF

2 Anrechenbare Geschossfläche darf von einem Baubereich in einen anderen transferiert werden. Die maximale, realisierte anrechenbare Geschossfläche darf jedoch höchstens 10% über den oben aufgeführten Zahlen liegen.

§ 10 Gebäudehöhe und Geschossigkeit

1 In den einzelnen Baubereichen sind die nachfolgenden, maximalen Höhenkoten gemessen Oberkante Dachrand zulässig. Unter Vorbehalt von § 11 Abs. 2 dürfen keine Bauteile diese Koten überragen.

Baubereich A	max. 502.00 m ü.M.
Baubereich B	max. 502.00 m ü.M.
Baubereich C	max. 498.00 m ü.M.
Baubereich D	max. 499.00 m ü.M.
Baubereich E	max. 499.00 m ü.M.

2 Bei allen Baubereichen sind maximal drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss zulässig.

§ 11 Dachgestaltung

1 Die Hauptbauten sind mit Flachdächern zu versehen.

2 Technisch bedingte Aufbauten für die Haustechnik dürfen die maximalen Höhenkoten gemäss § 10 Abs. 1 um maximal 1.5 m überragen. Sie sind so in die Dachgestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung und nach Möglichkeit eine zusammengefasste Positionierung erreicht wird. Als technisch bedingte Aufbauten gelten unter anderem Lift-, Lüftungs- oder Energieanlagen.

3 Flachdächer von Hauptbauten, die nicht der Nutzung der Solarenergie dienen und nicht begehbar sind, sind gemäss SN 564 312 («Begrünung von Dächern») zu begrünen.

§ 12 Hauszugänge

1 Die Hauszugänge sind an der im Situationsplan bezeichneten Fassadenseite anzuordnen.

§ 13 Gestaltung der Bauten

1 Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute ortsbauliche Gesamtwirkung entsteht. Prüfkriterien für die Gesamtwirkung sind insbesondere die Volumetrie, die kubische Gliederung, die architektonische Gestaltung, die Materialwahl und die Farbgebung.

2 Für die qualitative Beurteilung von Bauprojekten innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gemäss Abs. 1 gilt das Richtprojekt Architektur gemäss § 2 Abs. 3 als Massstab für die erforderliche Qualität.

3 Von den Vorgaben des Richtprojektes kann abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.

4 Die Materialisierung und Farbgebung der Fassaden sind zurückhaltend zu wählen und auf die historischen Bauten im Umfeld abzustimmen. Die Fassaden sind zu strukturieren. Flächige, rein murale Lochfassaden sind nicht zulässig.

3 Freiraum

§ 14 Gestaltung der Freiräume

1 Der Freiraum innerhalb des Gestaltungsplanperimeters umfasst die Erschliessungsflächen und die Freiflächen.

2 Für die qualitative Beurteilung der Freiräume gilt das Richtprojekt Landschaftsarchitektur gemäss § 2 Abs. 3 als Massstab für die erforderliche Qualität. Vom Richtprojekt Landschaftsarchitektur kann abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.

3 Bei der Gestaltung des Freiraumes sind die Bedürfnisse der Nutzergruppen und des Verkehrs zu berücksichtigen.

§ 15 Freifläche

1 Die Freifläche dient der Durchgrünung der Überbauung, als Aufenthalts- und Spielbereich für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Erschliessung für den Fussverkehr.

2 Der gesamte Bereich der Freifläche ist versickerungsfähig auszugestalten.

§ 16 Erschliessungsfläche

1 Die Erschliessungsfläche dient der Erschliessung der Gebäude für den motorisierten Individualverkehr, der Anlieferung und dem Fuss- und Veloverkehr.

2 Oberirdische Parkplätze für Motorfahrzeuge sind – mit Ausnahme der Behindertenparkplätze – versickerungsfähig auszubilden und zu begrünen.

§ 17 Platzbereich

1 Die beiden im Situationsplan bezeichneten Bereiche sind als Plätze auszugestalten.

2 Der Platz zwischen den Baubereichen C, D und E dient als überbauungsinterner Platz dem Aufenthalt der direkten Anwohnerinnen und Anwohner sowie der Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr sowie der Notzufahrt zum angrenzenden Gebäude. Der Platz ist mit einer hohen Aufenthaltsqualität und Sitzmöglichkeiten auszugestalten.

3 Der Platz bei den Baubereichen A und B dient als Ankunftsort für die Überbauung sowie der Erschliessung und Parkierung für die publikumsorientierten Nutzungen in den beiden angrenzenden Gebäuden A und B.

§ 18 Bepflanzung

1 Für die Bepflanzung der Aussenräume sind standortgerechte und vorzugsweise einheimische Pflanzenarten zu verwenden.

2 Im Bereich der im Situationsplan bezeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen.

3 An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind als Sichtschutz zu den Nachbarsparzellen Hecken zu pflanzen.

§ 19 Freihaltebereich Gewässerraum

1 Für den eingedolten Bach gilt bis zu einer allfälligen Aufhebung resp. Verlegung des Bachs der im Situationsplan eingezeichnete Freihaltebereich Gewässerraum von 6m ab Innenkante des Eindolungsbauwerks. Die innerhalb des Freihaltebereichs Gewässerraum zulässige Nutzung und Gestaltung sind in Art. 41c Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV) geregelt.

§ 20 Umgebungsplan

1 Mit der Einreichung des ersten Baugesuchs innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist ein Umgebungsplan zu erstellen, welcher die Freiraumgestaltung aufzeigt.

2 Folgende Inhalte sind aufzuzeigen:
- Bepflanzung,
- Möblierung und Beleuchtung
- Führung und Ausgestaltung der arealinternen Fussverbindungen,
- Lage, Ausstattung und Gestaltung der oberirdischen Parkfelder und Veloabstellplätze,
- Ausgestaltung der zentralen Entsorgungsstelle,
- Ausgestaltung der Hochwasserschutzmassnahmen sowie
- Ausgestaltung der Flachdächer.

4 Erschliessung und Parkierung

§ 21 Erschliessung

1 Die Erschliessung der unterirdischen Parkierung und der oberirdischen Parkierung beim Baubereich C sowie die Anlieferung erfolgen über die bestehende Stichstrasse «Im Dörfli» an der im Situationsplan bezeichneten Stelle von Norden her.

2 Die Erschliessung der oberirdischen Parkierung bei den Baubereichen A und B erfolgt über die im Situationsplan bezeichneten Stelle von Westen her.

3 Innerhalb der im Situationsplan eingezeichneten Sichtzone ist eine freie Sicht in der Höhe von 0.8 m bis 3.0 m zu gewährleisten.

§ 22 Parkierung Motorfahrzeuge

1 Alle Bewohner- und Mitarbeitendenparkplätze sind in Tiefgaragen zu realisieren. Besucher- und Kundenparkplätze sind auch ausserhalb der Gebäude an den dafür im Situationsplan eingezeichneten Stellen zulässig.

2 Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind in die Gebäude zu integrieren und mit Lärmschutzmassnahmen zu versehen.

§ 23 Parkierung Velos

1 Die Veloabstellplätze sind in den Tiefgaragen in speziell dafür vorgesehenen Räumen oder ausserhalb der Gebäude an den im Situationsplan vorgesehenen Stellen anzuordnen.

2 Für die Veloparkplätze in Tiefgaragen ist eine direkte und sichere Zugänglichkeit zu gewährleisten.

§ 24 Fussverbindungen

1 Die im Situationsplan eingezeichneten Fussverbindungen sind zu erstellen und dauerhaft freizuhalten.

2 Die Fussverbindungen sind an das bestehende, öffentliche Fusswegnetz anzuschliessen, ihrem Zweck entsprechend zu gestalten sowie betrieblich zu unterhalten und zu beleuchten.

3 Die Mindestbreite der Fussverbindung beträgt gemäss Situationsplan 1.5 m resp. 2.0 m.

5 Energie und Umwelt

§ 25 Energie

1 Für Neubauten ist der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltende MINERGIE-Standard einzuhalten.

2 Mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen.

3 In der Tiefgarage sind Leerrohre für Lademöglichkeiten für E-Autos und E-Bikes vorzusehen.

§ 26 Bauökologie

1 Bei der Wahl der Baustoffe ist auf die Verwendung umweltfreundlicher und gesundheitlich unbedenklicher Materialien zu achten. Der Verbrauch von Ressourcen bei der Erstellung, Nutzung und Beseitigung von Gebäuden soll durch geeignete Materialwahl minimiert werden.

§ 27 Vermeidung unnötiger Lichtemissionen

1 Zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum ist die Norm SIA 491 einzuhalten.

6 Weitere Anforderungen

§ 28 Etappierung

1 Eine etappenweise Realisierung der Überbauung ist zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer guten städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Teiletappe sowie einer funktionsfähigen Erschliessung und Parkierung voraus.

2 Die erste Bauetappe hat zwingend mindestens die Gebäude A und B zu umfassen.

§ 29 Anforderungen an Baugesuche

1 Mit den Baugesuchen sind folgende ergänzende Unterlagen einzureichen:

- Farb- und Materialisierungskonzept zu allen wesentlichen Teilen der Gebäudehülle,
- Umgebungsplan mit verbindlichen Aussagen zur Freiraumgestaltung gemäss § 20,
- Nachweis der energetischen Anforderungen der Gebäude / Gebäudeteile gemäss § 25 sowie
- bei Etappierung das Konzept gemäss § 28.

§ 30 Fachgutachten

1 Zur Beurteilung der Frage, ob die qualitativen Anforderungen erfüllt sind und die Abweichungen vom Richtprojekt zu keinen Qualitätseinbussen führen, kann der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren auf Kosten der Gesuchsteller eine durch eine unabhängige Fachperson verfasste Stellungnahme einholen.

7 Schlussbestimmungen

§ 31 Aufhebung Erschliessungsplan

1 Der Erschliessungsplan «Parzelle 362» wird mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Gestaltungsplanes aufgehoben.

§ 32 Abweichungen

1 Geringfügige Abweichungen vom vorliegenden Gestaltungsplan, die dessen Grundsätzen und Zielen nicht widersprechen sowie keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen tangieren, können vom Gemeinderat bewilligt werden.

§ 33 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung

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

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