

Gemeinde Obersiggenthal

Gestaltungsplan «Bolibuck» / Teiländerung Erschliessungsplan «Höhenweg-West» mit Sondernutzungsvorschriften

Planungsbericht

gemäss Art. 47 RPV



Titelblatt: Visualisierung Richtprojekt, Thomsen + Ludwig Architekturbüro GmbH

Auftraggeberin

MEW Immobilien AG
Oberbodenstrasse 1
5503 Würenlingen

Auftragnehmer Gestaltungsplan

arcoplan klg
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden
Verfasser / Mitarbeit
Renato Costamagna, Siedlungsplaner HTL/Raumplaner FSU
Sabina Dürrenberger, MSc Geografie

Richtprojekte

Architektur
Thomsen + Ludwig Architekturbüro GmbH
Tüfebrunne 4a
5306 Tegerfelden

Landschaftsarchitektur
arcoplan klg
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
2	Grundlagen	3
2.1	Übergeordnete Grundlagen: Richtplan Aargau / ISOS	3
2.2	Allgemeine Nutzungsplanung	3
2.3	Erschliessungsplan «Höhenweg-West» mit Sondernutzungsvorschriften	6
2.3.1	Teiländerung Erschliessungsplan «Höhenweg-West» mit Sondernutzungsvorschriften	8
2.4	Eigentumsverhältnisse	8
2.5	Servitute	9
3	Analyse	11
3.1	Gestaltungsplanareal	11
3.2	Beschrieb des näheren Umfeldes	12
4	Verkehr und Umwelt	14
4.1	Verkehr / Abstimmung Siedlung und Verkehr	14
4.2	Mobilität	15
4.3	Lärmschutz	15
4.4	Wald / Waldabstand	16
4.5	Gewässerschutz	16
4.6	Klima	16
4.7	Weitere Umweltthemen	18
4.8	Geologie	18
4.9	Erfordernisse für den Brandschutz und die Brandschutzabstände	20
4.9.1	Allgemeine Anforderungen an den Brandschutz	20
4.9.2	Brandschutzabstand zwischen Bauten und Anlagen	20
5	Richtprojekt	21
5.1	Architektur	21
5.2	Umgebung	28
6	Inhalte Gestaltungsplan	32
6.1	Grundsätzliches	32
6.2	Gegenüberstellung Regelbauweise mit Richtprojekt und Gestaltungsplan	33
6.3	Zu den Inhalten im Einzelnen	35
6.4	Fazit und Interessenabwägung	40
6.5	Rechtsbeständigkeit	42
7	Verfahrensschritte	43
7.1	Ablauf / Terminprogramm	43
7.2	Mitwirkung der Bevölkerung	43
7.3	Kantonale Vorprüfung	43
7.4	Öffentliche Auflage	43
7.5	Beschlussfassung / Genehmigung	44

Beilagen

B1 Richtprojekt (1. August 2024)

Architektur

Thomsen + Ludwig Architekturbüro GmbH | Tüfebrunne 4a | 5306 Tegerfelden

Landschaftsarchitektur

arcoplan klg | Limmatauweg 9 | 5408 Ennetbaden

B2 Verkehrsbericht Hombergstrasse / Höhenweg vom 20.06.2024 gemäss § 11 Abs. 7 Bau- und Nutzungsordnung BNO, Ballmer + Partner AG, 5000 Aarau

B3 Fachbericht Gestaltungsplan «Bolibuck», Fachstellungnahme gestützt auf § 8 Abs. 3 der Bauverordnung, PLANAR AG für Raumentwicklung, 8055 Zürich

1 Ausgangslage

Das Gestaltungsplanareal «Bolibuck» liegt am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Nussbaumen an markanter Süd- und Westhanglage. Der Gestaltungsplanperimeter umfasst mit einer Fläche von 0.63 ha einen Teil der Parzelle 2455. Gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan vom 19. März 2014 liegt dieses Gebiet in der Wohnzone W2 und es besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Das Gestaltungsplanareal liegt zudem im Festsetzungsbereich des rechtskräftigen Erschliessungsplans «Höhenweg – West».



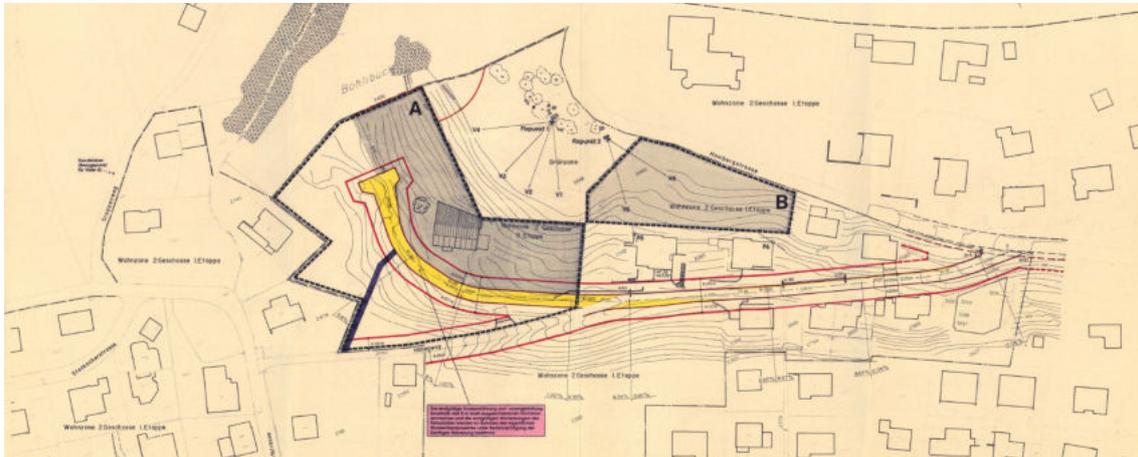
Luftbild 2022 mit AV-Daten, Quelle: AGIS; Gestaltungsplanareal rot umrandet



Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan vom 19. März 2014

Die Parzelle 2455 reicht innerhalb der Bauzone bis zu der im Bauzonenplan im Bereich der Grünzone eingetragenen Hecke (Objekt Nr. 226) auf der Parzelle 2618 und im Kulturland bis zum nordwestlich gelegenen Greppenbach / Oberdorfbach.

Auf der östlich an die Parzelle 2455 angrenzenden Parzelle 2618 befindet sich der geschützte Aussichtspunkt «Bolibuck» (Kulturlandplan / Natur- und Heimatschutzplan in Verbindung mit § 39 Bau- und Nutzungsordnung BNO). Es gelten für das gestaltungsplanpflichtige Areal «Bolibuck» Aussichtsschutzvorschriften sowie Erschliessungsvorschriften gemäss dem Erschliessungsplan «Höhenweg-West» vom 9. November 1994 (Genehmigung Regierungsrat).



Ausschnitt Erschliessungsplan Höhenweg-West vom 9. November 1994

Das Gestaltungsplanareal soll mit vier Terrassenhauszeilen bebaut werden. Als Grundlage für den Gestaltungsplan dient das Richtprojekt Bebauung und Umgebung von Thomsen + Ludwig Architekturbüro GmbH, Tegerfelden und arco plan klg, Ennetbaden (beide dat. 07.03.2025).

Der vorliegende Planungsbericht fasst die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen sowie die wichtigsten Umweltbelange zusammen, die für den «Gestaltungsplan» / Teiländerung Erschliessungsplan «Höhenweg-West» mit Sondernutzungsvorschriften massgebend sind. Er gibt im Detail Auskunft über das Richtprojekt sowie dessen Umsetzung im Gestaltungsplan in den Themen Bebauung, Umgebung, Erschliessung und Qualitätssicherung. Im weiteren Prozess dient der Planungsbericht als Arbeitsunterlage für das öffentlich-rechtliche Verfahren, bestehend aus der kantonalen Vorprüfung, dem Mitwirkungs- und Einwendungsverfahren, dem Beschluss und der Genehmigung (§ 3 / §§ 23 bis 28 BauG). Im Hinblick auf die spätere Realisierung der Überbauung samt Umgebung ist er ein wichtiges Dokument über die Hintergründe der Planung und kann im Baubewilligungsverfahren bei Auslegungsfragen beigezogen werden.

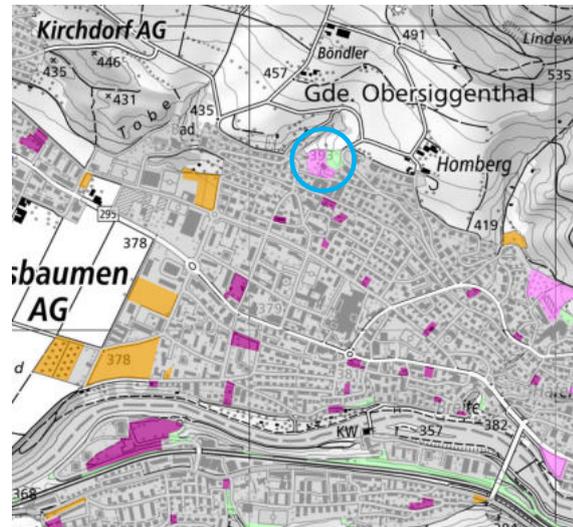
2 Grundlagen

2.1 Übergeordnete Grundlagen: Richtplan Aargau / ISOS

Im kantonalen Richtplan ist das Gestaltungsplanareal dem Siedlungsgebiet zugewiesen. Das Areal liegt direkt am nördlichen Siedlungsrand von Nussbaumen.



Ausschnitt Richtplan Kanton Aargau; Siedlungsgebiet (orange); Quelle AGIS-Daten



Übersicht Stand Erschliessung; Quelle AGIS-Daten Stand März 2024

Gemäss kantonalem Richtplanbeschluss S1.2 / Planungsgrundsatz A umfasst das Siedlungsgebiet überbaute Bauzonen, in denen die bauliche Entwicklung primär in der Verdichtung und Aufwertung besteht. Gemäss Übersicht Stand Erschliessung gilt das Gestaltungsplanareal als unüberbaut in der Kategorie „baureif in 5 Jahren“ (Quelle: AGIS, Juli 2024).

Mit der Realisierung von rund 22 Wohneinheiten auf dem 0.63 ha grossen Areal kann bei Annahme von durchschnittlich 2 Personen pro Haushalt eine Einwohnerdichte von rund 70 E/ha erreicht werden. Gemäss Richtplanbeschluss S 1.2/2.1 betragen die geforderten durchschnittlichen Mindestdichten für alle relevanten Bauzonen von Obersiggenthal 70 E/ha in den überbauten und 90 E/ha in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen.

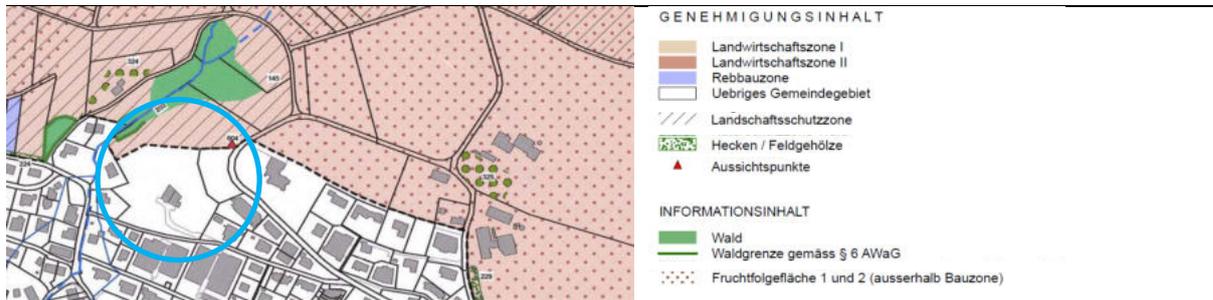
2.2 Allgemeine Nutzungsplanung

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung in Obersiggenthal wurde am 19. März 2014 vom Regierungsrat des Kantons Aargau genehmigt. Die Gemeinde Obersiggenthal hat im Rahmen der damaligen Gesamtrevision ihre Bau- und Nutzungsordnung (BNO) an die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB (Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) angepasst. Massgebend ist damit für die Baubegriffe und Messweisen die Bauverordnung BauV vom 25. Mai 2011 mit den §§ 16 bis 31 BauV.

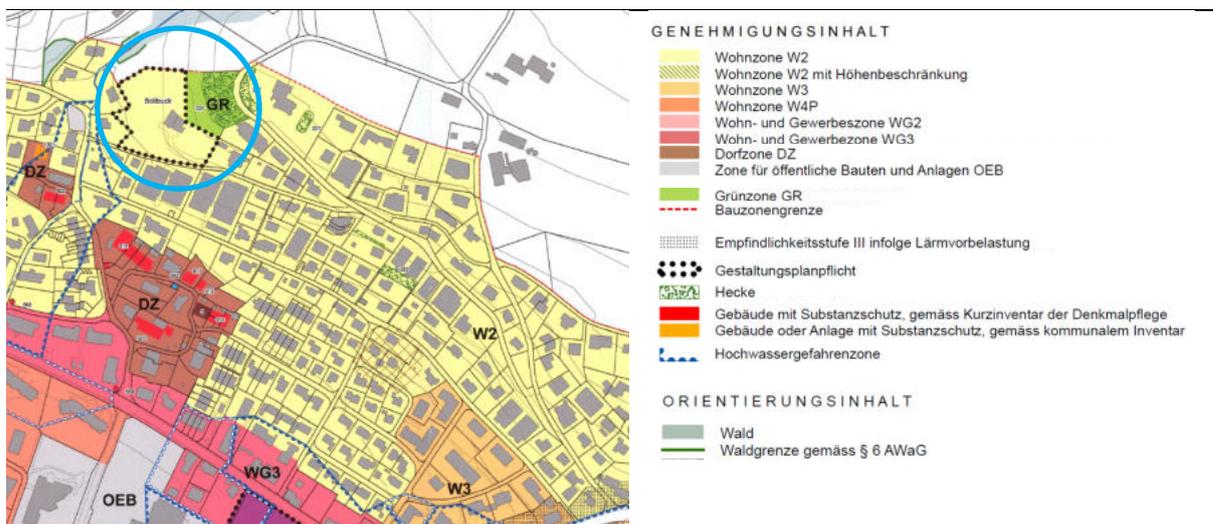
Das Gestaltungsplanareal ist gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan der Gemeinde Obersiggenthal der Wohnzone W2 zugewiesen. Östlich grenzt das Planungsareal an die Grünzone. Die das Gestaltungsplanareal südlich und westlich flankierenden Bauzonen befinden sich wie das Areal selbst an Hanglage und liegen ebenfalls in der Wohnzone W2.

Im Norden des Areals verläuft die Bauzonengrenze. Gemäss rechtskräftigem Kulturlandplan der Gemeinde Obersiggenthal vom 14. März 2014 grenzt die Landwirtschaftszone I mit überlagerter

Landschaftsschutzzone an das Areal. Direkt am Bauzonenrand zur Grünzone ist das für den Gestaltungsplan relevante Schutzobjekt Nr. 604 «Aussichtspunkt Bolibuck» eingetragen.



Ausschnitt Kulturlandplan / Natur- und Heimatschutzplan Obersiggenthal vom 17. Oktober 2013 / 19. März 2014



Ausschnitt Bauzonenplan Obersiggenthal vom 17. Oktober 2013 (Einwohnerrat) / 19. März 2014 (Genehmigung)

Zonenbestimmungen für die Wohnzone W2 (§ 11 BNO):

¹ Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen. Läden bis 100 m² Nettoladenfläche pro Gebäude sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.

⁶ Die Gestaltungspläne der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht bezwecken ein jeweils sorgfältig geplantes, gesamtheitliches Überbauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept, welches auf die spezifische Charakteristik des Ortes eingeht und den einzelnen Arealen eine eigene Identität mit hoher Wohnqualität verleiht. [...].

⁷ In Ergänzung zum arealinternen Erschliessungskonzept ist in den Gebieten Häfelerhau, Bolibuck und Austrasse ein Verkehrsgutachten zu erarbeiten, in welchem der Nachweis über ausreichende Zu- und Wegfahrten inklusive der Verkehrssicherheit ausgewiesen wird.

Gemäss § 10 BNO gelten in der Wohnzone W2 folgende Grundmasse:

Ausnutzungsziffer	0,4
Maximale Fassadenhöhe	8 m
Maximale Gesamthöhe	11 m
Kleiner Grenzabstand:	4 m
Grosser Grenzabstand:	8 m
Empfindlichkeitsstufe:	II

Bestimmungen zur Sondernutzungsplanung (§ 4 BNO):

Gestützt auf § 4 Abs. 2 BNO kann im Rahmen des Gestaltungsplanes für den vorliegenden Gestaltungsplan *eine um 3 m erhöhte Fassaden- und Gesamthöhe* bewilligt werden. Die Bauten haben sich nach § 4 BNO *einwandfrei in die ortsbauliche und landschaftliche Umgebung einzupassen und müssen besonders sorgfältig gestaltet sein. Der Schattenwurf auf angrenzende Gebiete darf eine natürliche Besonnung nicht gänzlich verhindern.*

Aussichtspunkte (§ 39 BNO):

Die im Natur- und Heimatschutzplan eingetragenen und im Anhang 4 aufgelisteten Aussichtspunkte dürfen nicht durch bauliche, landwirtschaftliche oder forstliche Massnahmen beeinträchtigt werden.

Baurechtliche und qualitative BNO-Bestimmungen, die auch für die Regelbauweise gelten:

- Gestützt auf § 32 Abs. 3 BauV werden bei der Ermittlung der Ausnutzungsziffer Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht zur anrechenbaren Geschossfläche gezählt (§ 44 Abs. 1 BNO). Zudem wird für unbeheizte, vollständig verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten ausserhalb der beheizten Gebäudehülle ein Nutzungsbonus gewährt (§ 44 Abs. 2 BNO).
- Mehrlängenzuschlag: Wird die Gebäudelänge von 16 m überschritten, so erhöht sich der Grenzabstand gegenüber den zu langen Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m (§ 51 Abs. 1 BNO).
- Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens 50% der erforderlichen Veloabstellplätze in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen. In gut zugänglichen und abschliessbaren Räumen innerhalb des Gebäudes sind Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und dergleichen vorzusehen (§ 60 BNO).
- Beim Bau von mehr als vier Wohneinheiten sind zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche auf privatem Grund anzulegen. Die Grösse hat gesamthaft mind. 10% der anrechenbaren Bruttogeschossflächen zu betragen. Bei der Ausgestaltung sind die Spielbedürfnisse der Kinder unterschiedlicher Altersstufen zu berücksichtigen (§ 61 BNO).
- Orte mit besonderen Einpassungsbestimmungen: Am Siedlungsrand und an exponierten Lagen sind Bauten und Aussenanlagen besonders gut in die landschaftliche Umgebung einzupassen (§ 66 BNO).
- Dachgestaltung: Die Gestaltung der Dächer, insbesondere die Wahl der Dachform und des Bedachungsmaterials sowie die Gestaltung von Dachdurchbrüchen und Anlagen zur Energiegewinnung bedürfen an landschaftlich exponierten Lagen, am Siedlungsrand sowie im Bereich von geschützten Objekten und in der Dorfzone besonderer Sorgfalt. Dabei ist auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen (§ 67 BNO).
- Nach § 49 Abs. 1 BNO haben Gebäude vom Kulturland den zonengemässen kleinen Grenzabstand einzuhalten. Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden
- Vorgaben zur Aussenraumgestaltung sind in § 69 BNO formuliert.

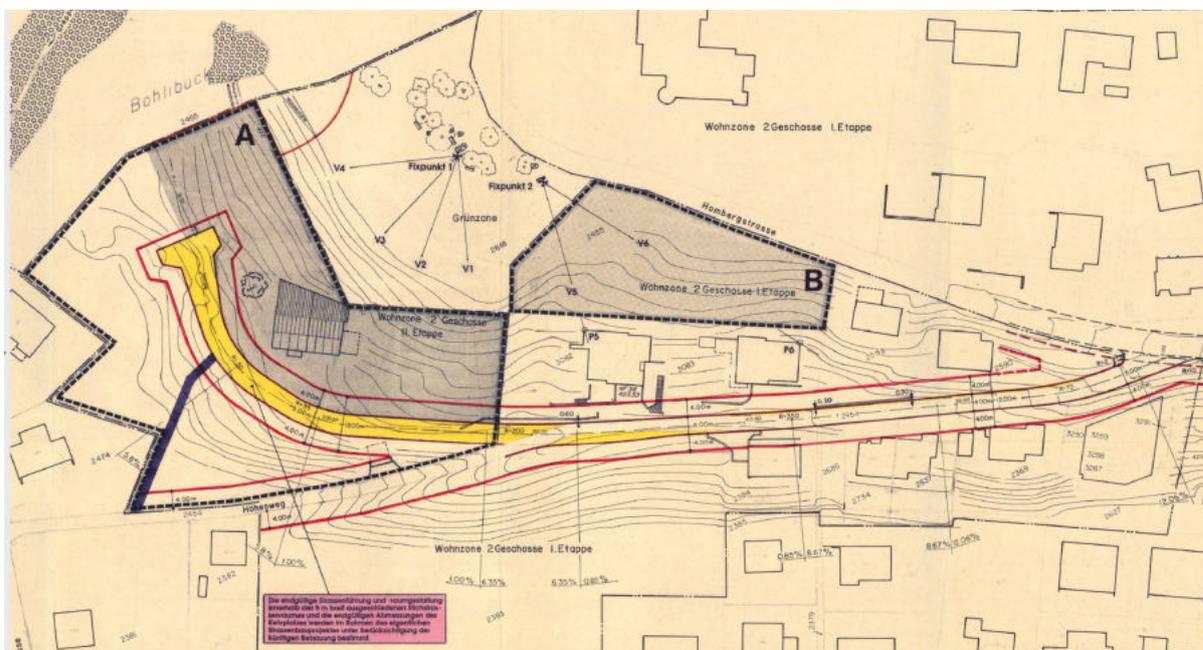
2.3 Erschliessungsplan «Höhenweg-West» mit Sondernutzungsvorschriften

Der Erschliessungsplan «Höhenweg-West» stammt aus dem Jahr 1994 und enthält nebst den Festsetzungen im Situationsplan auch Sondernutzungsvorschriften für das Gebiet A (siehe nachstehender Planausschnitt). Dieses Gebiet A ist deckungsgleich mit dem Perimeter der im Bauzonenplan festgesetzten Gestaltungsplanpflicht für den GP im Areal Bolibuck; das Gebiet B ist bereits bebaut. Ein Teilbereich des Gebietes A sowie das gesamte Gebiet B sind als Aussichtsschutzgebiete in Bezug auf den oberhalb gelegenen Aussichtspunkt «Bolibuck» definiert.

Lage, Stellung und Höhe von Neubauten gemäss Ziffer 5 SNV zum EP Höhenweg-West:

Die Lage und Stellung von Neubauten im Planungsgebiet ist vorbehältlich der Bestimmungen der BZO und des BauG grundsätzlich freigestellt. [Im Bereich des isolierten Wäldchens (Parz.-Nr. 2455) können Neubauten bis an die Bauzonengrenze (identisch mit reduzierter Waldbaulinie) gestellt werden.]

Im gerasterten Gebiet dürfen die Gebäudekuben und / oder Dachfirste der Neubauten die horizontalen Visierlinien [Definition nachfolgend] grundsätzlich nicht schneiden. Ausgenommen hiervon sind Antennen und dergleichen, nicht aber Dachaufbauten, Liftbauten oder mehrzügige Kaminanlagen etc.



1. Genehmigungsinhalt		
	rot	Baulinien
	rot	Zwangsbaulinien
	rot	Strassenlinien (Enteignungsrecht, § 132 BauG)
	violett	Bereich für Fussweg, Breite 1.5 - 2.0 m. Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt (Enteignungsrecht, § 132 BauG)
	blau/rot	Baulinien aufgehoben
	blau/rot	Strassenlinien aufgehoben
	rot	Leitungslinien (Enteignungsrecht, § 132 BauG) Leitungsart: ... Leitungsdimensionen: ...
	hellblau	Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A
	braun	Ein- und Ausfahrtsbeschränkungen, Zu- und Wegfahrten nur bei den im Plan bezeichneten Anschlüssen
		Gebiet mit Sondernutzungsvorschriften / Höhenbeschränkung für Neubauten (s. Definition Aussichtsschutzgebiete)
		Die endgültige Strassenführung und -raumgestaltung innerhalb des 5 m breit ausgeschiedenen Strassenraumes und die endgültigen Abmessungen des Kernplatzes werden im Rahmen des eigentlichen Strassenbauprojektes unter Berücksichtigung der künftigen Bebauung bestimmt.
	hellrot	Waldbaulinie

Definition Aussichtsschutzgebiete (Genehmigungsinhalt):

Gebiet A + B

In den im Erschliessungsplan gerasteren Gebieten gilt eine Höhenbeschränkung für Neubauten. Diese wird horizontal durch die im Erschliessungsplan eingezeichneten Visierlinien "V1" - "V4" für das Gebiet A, und "V5 - V6" für das Gebiet B definiert.

Auf dem Aussichtspunkt "Bohlbüch" wurden zwei Fixpunkte (1 / 2) bestimmt.

Fixpunkt	Koordinaten:	Terrainhöhe:
Fixpunkt 1:	664°288.94 / 260°562.73	445.84 m
Fixpunkt 2:	664°303.41 / 260°549.06	444.73 m

Bei diesen Punkten wird jeweils eine Sichthöhe ab Boden von 1.20 Meter (= mittlere Augenhöhe einer auf einer Bank sitzenden Person) angenommen.

Begriffsdefinitionen:

V1: Visierlinie 1
Vsw 1: Vertikaler Sichtwinkel 1
Augenhöhe: Terrainhöhe + 1.20 Meter

Gebiet A

Von der Augenhöhe des Fixpunktes 1 muss im Bereich der horizontalen Visierlinien V1 - V3 der Kirchweg theoretisch ununterbrochen sichtbar sein.

Die Visierlinienbegrenzung für die Visiere V1 - V3 wird am südlichen Trottoir des Kirchweges in einer Höhe von 1.50 Meter ab Boden angenommen. Der Visierlinienbegrenzungspunkt für das Visier 4 ist der Kandeloberfluss am Greppenweg Höhe Zufahrt zur Parzelle 2906 (s. Erschliessungsplan).

Diese Forderungen ergeben folgende vertikale Sichtwinkel:

Visierlinie 1:	Sichtwinkel 112.32 gon
Visierlinie 2:	Sichtwinkel 112.14 gon
Visierlinie 3:	Sichtwinkel 108.95 gon
Visierlinie 4:	Sichtwinkel 112.34 gon

Ausschnitte aus Erschliessungsplan «Höhenweg-West» mit Sondernutzungsvorschriften vom 22. August 1994 (Beschluss Gemeinderat) / 9. November 1994 (Genehmigung durch den Regierungsrat)

Die Visierlinien V1 – V4 mit den zugehörigen vertikalen Sichtwinkeln werden von den Richtprojekten Architektur und Landschaftsarchitektur zum Gestaltungsplan «Bolibuck» / Teiländerung Erschliessungsplan «Höhenweg-West» mit Sondernutzungsvorschriften umgesetzt und im Gestaltungsplan mittels Festlegung von maximal zulässigen Höhenkoten für Baubereich bzw. Teilbaubereiche gesichert. Die mit den Visierlinien definierten Höhenbegrenzungsvorgaben des Erschliessungsplanes werden im Richtprojekt auch von den technisch bedingten Dachaufbauten noch eingehalten.

Die rechtskräftige Baulinie entlang des Höhenweges wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan «Bolibuck» / Teiländerung Erschliessungsplan «Höhenweg-West» mit Sondernutzungsvorschriften respektiert (4 m Abstand zur Strassenparzelle respektive der im Erschliessungsplan festgesetzten Strassenlinie). Anstelle der im Erschliessungsplan vorgesehenen 5 m breiten Erschliessungsstichstrasse sieht der Gestaltungsplan «Bolibuck» / Teiländerung Erschliessungsplan «Höhenweg-West» mit Sondernutzungsvorschriften für die Gesamtüberbauung nun eine direkte Zufahrt in die Tiefgarage ab dem Höhenweg und über die Parzelle 3082 vor (bestehendes Servitut / Wegrecht zu Gunsten der Parzelle 2455).

Gestaltungsvorschriften Ziffer 6 SNV zum EP Höhenweg-West

Die Bauten und deren Umschwung sind entsprechend ihrer exponierten Lage für sich und im speziellen im Zusammenhang mit der landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine einwandfreie Gesamtwirkung erreicht wird.

Stark in Erscheinung tretende Terrassierungen sind zu bepflanzen, Terrainveränderungen sind so gering wie möglich zu halten, grossflächige, terrassenartige Aufschüttungen sind nicht gestattet.

Der Aussenraum muss vorwiegend mit einheimischen Bäumen und Sträuchern gestaltet und bepflanzt werden. Bei der Pflanzung von hochstämmigen Bäumen, die die horizontalen Visierlinien während ihrer Wachstumsphase schneiden werden, sind mittel- bis stark lichtdurchlässige Arten zu wählen (beispielsweise Esche, Birke, Stieleiche o.ä.) Die im Plan bezeichnete, markante Linde ist nach Möglichkeit zu erhalten.

Die Baubehörde muss eine Baueingabe durch einen vom Gemeinderat zu bestimmenden Fachmann begutachten lassen [...]. Die Kosten können der Bauherrschaft verrechnet werden.

Die Waldbaulinie im Erschliessungsplan «Höhenweg – West» wurde inzwischen obsolet, da mit Inkrafttreten des Waldgrenzenplans des Kantons Aargau am 1. Januar 2019 die nördlich des Gestaltungsplanareals gelegene Bestockung nicht mehr als Wald nach Waldgesetz AWaG gilt.

Die Sondernutzungsvorschriften SNV zum Gestaltungsplan «Bolibuck» / Teiländerung Erschliessungsplan «Höhenweg-West» mit Sondernutzungsvorschriften weisen diverse Gestaltungsvorschriften im Sinne von Ziffer 6 SNV zum EP «Höhenweg-West» auf.

2.3.1 Teiländerung Erschliessungsplan «Höhenweg-West» mit Sondernutzungsvorschriften

Der vorliegende Gestaltungsplan «Bolibuck» / Teiländerung Erschliessungsplan «Höhenweg-West» mit Sondernutzungsvorschriften ersetzt den Festsetzungsinhalt des Erschliessungsplans «Höhenweg-West» im Bereich des Gebietes A vollständig. Die Festsetzungen des Erschliessungsplanes «Höhenweg-West» mit Sondernutzungsvorschriften werden hier namentlich ersetzt durch die Festlegungen im Situationsplan 1:500 sowie den Sondernutzungsvorschriften des vorliegenden Gestaltungsplanes.

Weiterhin rechtsgültig bleibt der Erschliessungsplan «Höhenweg-West» mit Sondernutzungsvorschriften somit hinsichtlich der Festsetzungen ausserhalb des Gebietes A, namentlich der festgesetzten Strassen- und Baulinien entlang des Höhenweges sowie der Bestimmungen des mittlerweile überbauten Gebietes B.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Der Perimeter des Gestaltungsplan «Bolibuck» / Teiländerung Erschliessungsplan «Höhenweg-West» mit Sondernutzungsvorschriften umfasst den im Situationsplan 1:500 ausgewiesenen Teil der Parzelle Nr. 2455. Die Grundeigentums- und Flächenverhältnisse sind nachfolgend aufgeführt:

Gestaltungsplanperimeter:

Parzellen-Nr.	Fläche m ²	Zone	Eigentümer	Bemerkungen
Teilfläche 2455	6311	W2	Meier Werner Herbert Oberbodenstrasse 1, 5303 Würenlingen	Gestaltungsplanperimeter

Angrenzende Grundstücke und Grundstücke mit Servituten (s. auch Kapitel 2.5)

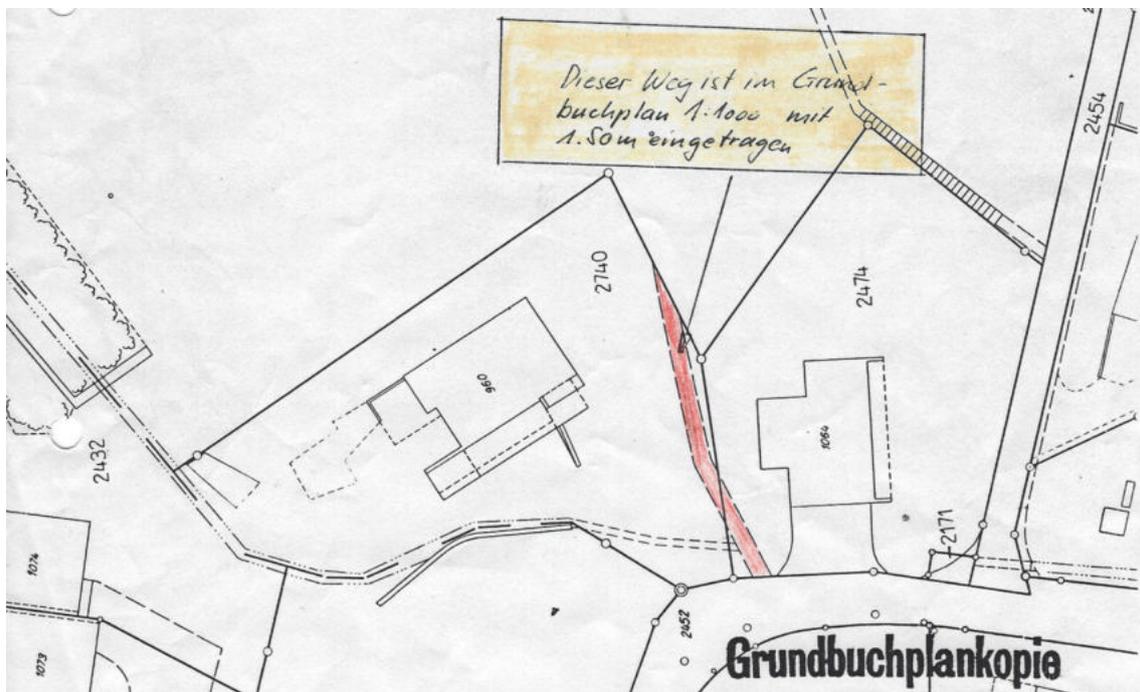
Parzellen-Nr.	Fläche m ²	Zone	Eigentümer	Servitute / Bemerkungen
2455	(13667)	W2, GR, LW, Wald	Meier Werner Herbert Oberbodenstrasse 1, 5303 Würenlingen	Gesamtparzelle inklusive Gestaltungsplanperimeter Quellrecht zu Gunsten 2474
2618	-	GR	Einwohnergemeinde Obersiggenthal Landstrasse 134, 5415 Nussbaumen	Grünzone mit Aussichtspunkt (N&H-Schutzplan, § 39 BNO) und geschützte Hecker (BZP, § 34 BNO)
2740	-	W2	Giampà Gianfranco und Valentina Oberdorfstrasse 30, 5415 Nussbaumen	Nachbargrundstück; Fahrwegrecht zu Gunsten Parzelle 2455
2474	-	W2	Bühler Karl Oberdorfstrasse 28, 5415 Nussbaumen	Nachbargrundstück; Fahrwegrecht zu Gunsten Parzelle 2455
3082	-	W2	Mathis Eva Nina Höhenweg 46, 5415 Nussbaumen	Nachbargrundstück; Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten Parzelle 2455
2454	-	W2	Einwohnergemeinde Obersiggenthal Landstrasse 134, 5415 Nussbaumen	Höhenweg (Geltungsbereich Erschliessungsplan Höhenweg-West)



AV-Grundlage mit Gestaltungsplanperimeter (punktiert)

2.5 Servitute

Die Servitutflächen, die zu Gunsten der Parzelle 2455 und zu Lasten der Parzellen 2740 und 7474 respektive der Parzelle 3082 bestehen, können nachstehenden Planausschnitten entnommen werden:



Wegrechtfäche (rot) z.G. 2455 und z.L. 2750 / 2474

3 Analyse

3.1 Gestaltungsplanareal

Gemäss aktuellem Stand der Erschliessung gilt das Areal als „baureif in 5 Jahren“. Das Gestaltungsplanareal bzw. die Parzelle 2455 ist ab der Hombergstrasse über den Höhenweg erschlossen. Gemäss dem Verkehrsbericht Hombergstrasse / Höhenweg vom 20. Juni 2024, Ballmer + Partner AG, 5000 Aarau, stellen ...*die Hombergstrasse und der Höhenweg eine dem Zweck der Nutzung genügender Verkehrserschliessung dar, weshalb aus verkehrstechnischer Sicht die Baureife gemäss § 32 BauG gegeben ist.*

Heute wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Vom Nordwesten bis zum Osten des Areals grenzen mit der Landwirtschaftszone und der Grünzone Grünräume und entsprechend der Naherholungsraum an. Nach Südosten schliessen entlang des Höhenwegs zweigeschossige Einfamilienhausbauten an. Südlich des Höhenwegs befinden sich nebst weiteren Einfamilienhausbauten auch vier markante, mehrgeschossige Terrassenbauten.



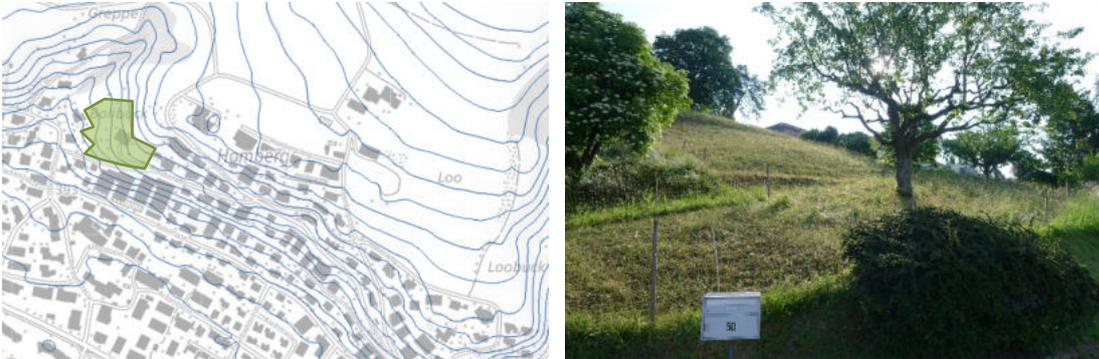
Blick von der Oberdorfstrasse zum Gestaltungsplanareal und dem Aussichtspunkt Bolibuck (Bildmitte). Gut sichtbar ist die verzahnte Bebauung von Einfamilienhäusern und Terrassenhausreihen entlang des Höhenwegs. Im Hintergrund umrandet der bewaldete Greppenbach die Landschaftskammer Bolibuck westseitig.

Der Höhenweg bildet den südseitigen Abschluss des Gestaltungsplanareals. Die Arealerschliessung für die geplante Überbauung erfolgt über den bestehenden Anschluss auf Parzelle 3082. Das landwirtschaftliche Gebäude Vers.-Nr. 93, welches heute bereits so erschlossen ist, wird abgebrochen. Die markante Linde neben dem Haus ist nicht geschützt; ihr Bestand ist infolge der Neubebauung auch nicht möglich. Im Gestaltungsplan sind entsprechende Kompensationspflanzungen vorgesehen.



Abbieger ab dem Höhenweg zum Gestaltungsplanareal (rechts); Abzubrechendes Gebäude Vers.-Nr. 93 mit Linde (links)

Das Gelände des Gestaltungsplanareals befindet sich an südwestlicher bis westlicher Hanglage im mittleren Hangbereich des Bolibucks. Das Areal wird von unten nach oben zunehmend steiler.



Höhenlinien im Bereich des Gestaltungsplans (Äquidistanz 5m) (links); Blick vom landwirtschaftlichen Gebäude Vers.-Nr. 93 Richtung Nordwest zur Hombergstrasse

3.2 Beschrieb des näheren Umfeldes

Das Gestaltungsplanareal liegt direkt unterhalb des Aussichtspunktes Bolibuck (mit Aussichtsschutzbestimmungen) und ist über bestehende Fusswege direkt an das Naherholungsgebiet angeschlossen. Über den Höhenweg und die Oberdorfstrasse gelangt man in rund 600 m direkt ins Dorfzentrum mit Einkaufszentren und Schulen. Die Bushaltestelle Nussbaumen, Landschreiber befindet sich ebenfalls in rund 650 m Entfernung.

Der Höhenweg verbindet die Hombergstrasse und die Oberdorfstrasse. Es gilt Tempo 30. Gemäss rechtsgültigem Erschliessungsplan erfolgt die Arealerschliessung primär aus Fahrtrichtung Hombergstrasse.



Der Höhenweg ab der Hombergstrasse (obere Reihe), im Bereich der Arealzufahrt (unten links) und von der Oberdorfstrasse herkommend mit Blick in den unteren Hangbereich des Areals (Quelle: Google Street View).

Im Bereich der nach Süden- bis Westen orientierten Hanglagen der Gemeinde Obersiggenthal wurden bereits mehrere terrassierte Bauten errichtet. Diese wechseln sich ab mit den eher kleinkörnig strukturierten Einfamilienhausbebauungen, wie sie in der zweigeschossigen Wohnzone üblich sind. Direkt südlich des Höhenwegs bestehen angrenzend an das Gestaltungsplanareal ebenfalls vier Terrassenhäuser.

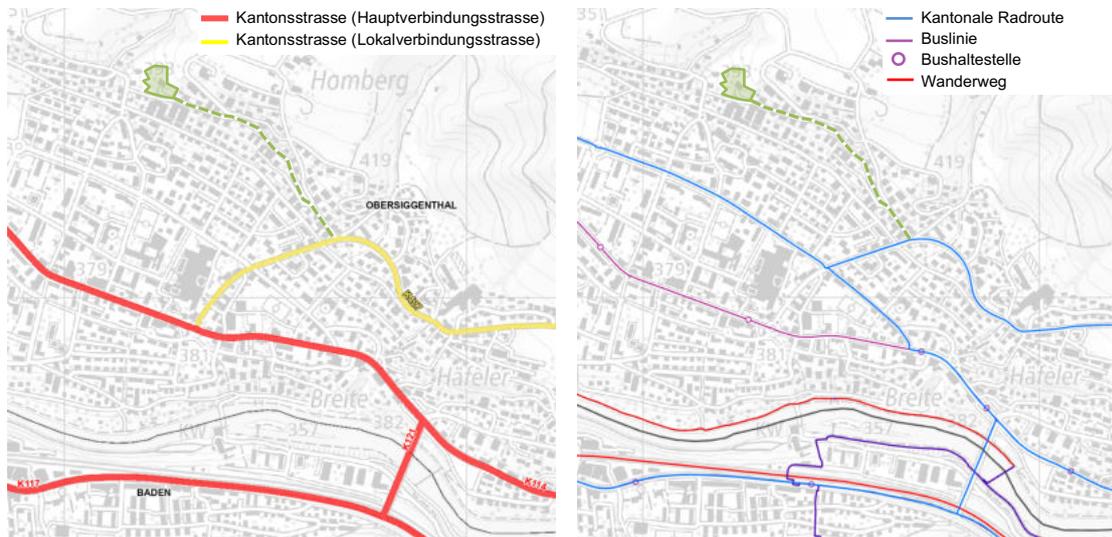
Fazit

Im Zuge der Gestaltungsplanausarbeitung sind insbesondere die Aussichtsschutzbestimmungen des bestehenden Erschliessungsplanes sowie die Fernwirkung der Neubebauung aufgrund der prägnanten Hanglage zu berücksichtigen. Weiter ist bei der Terraineinpassung auf eine fliessende, natürliche Gestaltung mit möglichst geringen Terrainveränderungen zu achten.

In Bezug auf die Erschliessung des Areals zeigt das gemäss Bau- und Nutzungsordnung BNO verlangte Verkehrsgutachten auf, dass die Hombergstrasse und der Höhenweg eine dem Zweck der Nutzung genügende Verkehrserschliessung darstellen. Das entsprechende Gutachten (Ballmer + Partner AG, 5000 Aarau, vom 20. Juni 2024; Beilage B2) berücksichtigt die gesamte Erschliessung ab der Hertensteinstrasse.

4 Verkehr und Umwelt

4.1 Verkehr / Abstimmung Siedlung und Verkehr



Übersichtsplan Verkehrssituation beim Gestaltungsplanareal (grün eingetragen inklusive vorgegebene Arealerschliessung ab der Hertensteinstrasse K 427 via Hombergstrasse und Höhenweg grün gestrichelt)
Kartengrundlage links: Online Karten Aargau (Kantons- und Nationalstrassennetz), rechts: Tourismus Aargau

Die verkehrliche Situation sieht im näheren und weiteren Umfeld des Gestaltungsplanareals «Bolibuck» / Teiländerung Erschliessungsplan «Höhenweg-West» mit Sondernutzungsvorschriften wie folgt aus:

- Die Hertensteinstrasse K 427 ist ein Lokalverbindungsstrasse. Ab dieser Strasse erfolgt die Arealerschliessung über die Hombergstrasse und den Höhenweg.
- Die kantonale Radroute (blau) verläuft entlang der Landstrasse K114, über den Kirchweg und die Hertensteinstrasse.
- Das Gestaltungsplanareal liegt knapp ausserhalb der öV-Gütekategorie C in der Gütekategorie D. Die nächstgelegene Bushaltestelle Nussbaumen, Landschreiber (Buslinien 2 und 6) liegt rund 650 m südwestlich an der K114, die Bushaltestelle Nussbaumen, Markthof (Buslinie 2 und 6) rund 650 m südöstlich an der K114. Die Busse der Regionalen Verkehrsbetriebe verkehren im Halbstunden- oder Viertelstundentakt, zu Stosszeiten im Viertelstundentakt oder gar 7 Minutentakt. Die Busse erreichen den Bahnhof Baden in 6 bis 8 Minuten.
- Die Fussweganbindung ins Zentrum von Nussbaumen führt entlang des Höhenwegs und der Oberdorfstrasse. Trottoirs sind oberhalb des Kirchwegs nicht vorhanden, es gilt Tempo 30.
- Der rechtsgültige Erschliessungsplan «Höhenweg – West» stellt die Erschliessung der Parzelle 2455 planungsrechtlich sicher.

Gemäss § 11 Abs. 7 Bau- und Nutzungsordnung BNO ist in Ergänzung zum arealinternen Erschliessungskonzept in den Gebieten Häfelerhau, Bolibuck und Austrasse ein Verkehrsgutachten zu erarbeiten, in welchem der Nachweis über ausreichende Zu- und Wegfahrten inklusive der Verkehrssicherheit ausgewiesen wird. Für dieses Verkehrsgutachten wurde Ballmer + Partner AG, 5000 Aarau beauftragt. Der Verkehrsbericht liegt datiert vom 20. Juni 2024 vor (Beilage B2).

Bei der Beurteilung der Erschliessung und der Verkehrssicherheit kommt der Bericht zu folgendem Fazit:

Die Hombergstrasse und der Höhenweg stellen eine dem Zweck der Nutzung genügende Verkehrserschliessung dar, weshalb aus verkehrstechnischer Sicht die Baureife gemäss § 32 BauG gegeben ist. Der Ausbau der beiden Strassen entspricht den geltenden Normen, nicht

aber dem KGV. Eine bauliche Veränderung ist aktuell nicht zwingend, kann jedoch zu Gunsten des Komforts bei Sanierungsprojekten in Betracht gezogen werden. Die Mängel der Verkehrssicherheit aufgrund der teilweise fehlenden Sichtverhältnisse können mit entsprechenden Massnahmen seitens der Gemeinde behoben werden.

Verkehrliche Massnahmen im Gestaltungsplanareal

- Der Anschluss für den motorisierten Verkehr an das Strassennetz erfolgt über den Höhenweg. Die Ein- / Ausfahrt in die unterirdische Einstellhalle erfolgt über den ausgebauten Abbieger auf der Parzelle 3082 (Wegrecht).
- Bei der geplanten Areal-Zu- und Wegfahrt müssen die Sichtzonen in den Höhenweg berücksichtigt werden. Diese werden mit dem Bauprojekt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und abgestimmt auf die effektive Lage der Erschliessungsfläche festgelegt.
- Zur möglichst bequemen Nutzung von Fahrrädern ist ein angemessener Anteil - ca. die Hälfte des Normbedarfs - an Abstellflächen in der Nähe der Zugangsbereiche anzuordnen.
- Die arealinternen Fusswegverbindungen sind als für die künftigen Bewohnenden zugängliche Verbindungen in möglichst direkter Anbindung ab dem Höhenweg in Richtung Aussichtspunkt Bolibuck zu sichern.

4.2 Mobilität

Die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Obersiggenthal macht keine Vorgaben zur Mobilität und zur Mobilitätsgestaltung.

Das Gestaltungsplanareal liegt in der ÖV-Güteklasse D. Busverbindungen im Viertelstundentakt sind in 650 m Distanz vorhanden. Aufgrund der Lage am Bauzonenrand und in Hanglage am Homberg/Bolibuck sind grössere Höhendifferenzen zu überwinden. Es ergeben sich aufgrund der Ausgangslage in Bezug auf die eher geringe Zentralität des Areals und der Entfernung des öffentlichen Verkehrs keine Vorgaben zur Abminderung des erforderlichen Parkfeldbedarfs gemäss den kantonalen Vorschriften und der VSS-Norm SN 40 281.

Gemäss Richtprojekt entsteht inklusive der Attikaflächen eine anrechenbare Geschossfläche von 3'895 m², was -gestützt auf die Vorgaben der VSS - zu einer Mindestanzahl von 39 Bewohner- und 4 Besucherparkfeldern sowie von 4 Motorradparkfeldern führt.

Für die Bemessung der minimalen Anzahl Veloabstellplätze gilt als Richtlinie die VSS-Norm 40 065. Am Beispiel der mit dem Richtprojekt vorgesehenen 22 Wohneinheiten mit insgesamt 98 Zimmern sind demnach rund 98 Veloabstellplätze erforderlich, wovon 30% bzw. 30 Abstellplätze als Kurzzeitabstellplätze und 70% bzw. 68 Abstellplätze als Langzeitabstellplätze anzuordnen sind.

4.3 Lärmschutz

Die BNO der Gemeinde Obersiggenthal legt in der Zone W2 die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV fest. Aufgrund der Lage des Gestaltungsplanareals und dessen Umgebung ergeben sich aus lärmrechtlicher Sicht in Bezug auf die Grenzwerteinhaltung gemäss Lärmschutzverordnung keine besonderen (Schutz)Vorgaben.

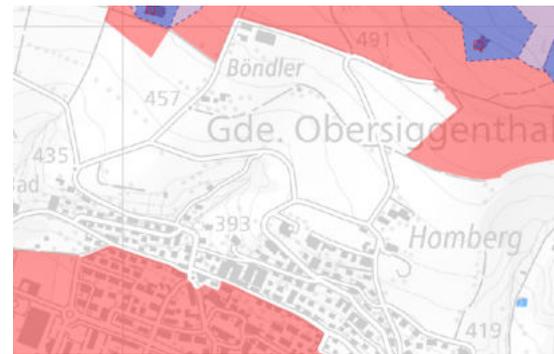
4.4 Wald / Waldabstand

Mit Inkrafttreten des Waldgrenzenplans des Kantons Aargau (1. Januar 2019) wurde die nördlich des Gestaltungsplanareals gelegene isolierte Kleinbestockung nicht mehr als Wald klassiert. Damit ergeben sich für das Gestaltungsplanareal keine Waldabstandsvorschriften.

4.5 Gewässerschutz



Grundwasservorkommen, Quelle: AGIS

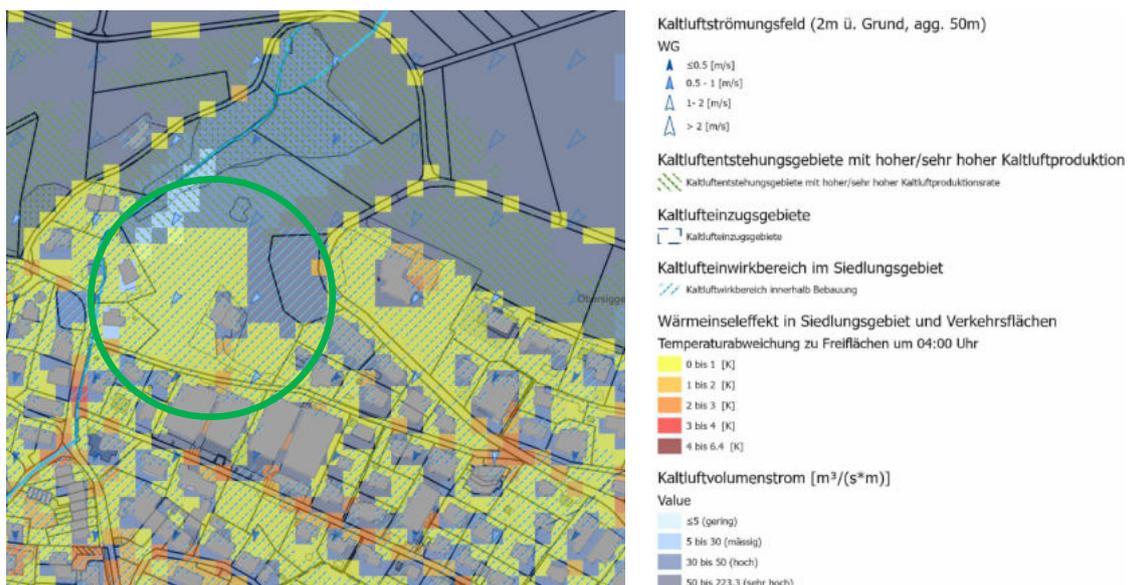


Gewässerschutzbereiche und -zonen, Quelle: AGIS

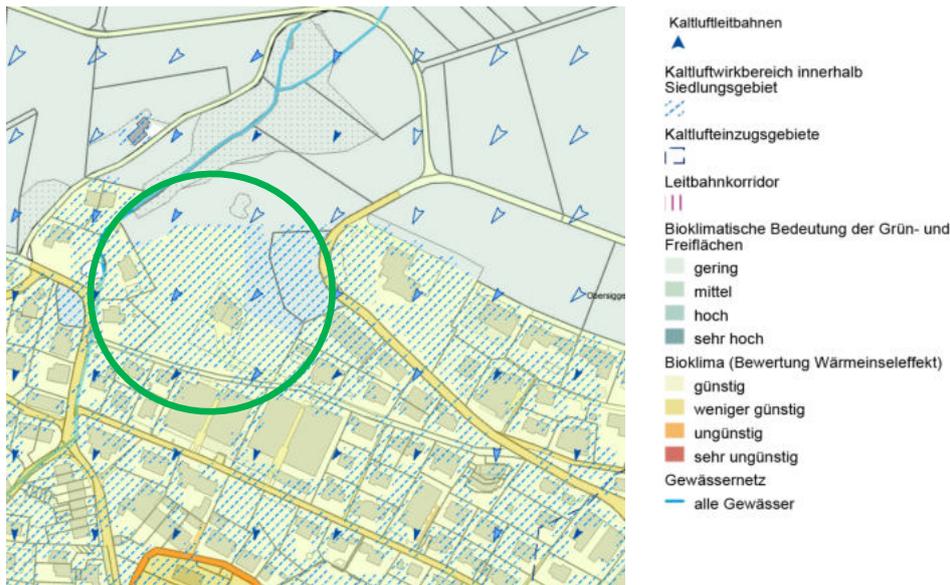
Das Gestaltungsplanareal liegt in keiner Gewässerschutzzone und in keinem Gewässerschutzbereich, wodurch sich für den Gestaltungsplan keine diesbezüglichen Vorgaben ergeben.

4.6 Klima

Der Klimawandel stellt eine neue Herausforderung für die Siedlungsentwicklung dar. Vor diesem Hintergrund wurde die heutige klimatische Situation flächendeckend für den Kanton Aargau modelliert. Aus den resultierenden Klimaanalysekarten lässt sich bei Planungen oder Projekten der konkrete Handlungsbedarf ableiten. Ergibt sich aus der Analyse der Klimakarten kein zwingender Handlungsbedarf ist es wichtig, das funktionierende System mit dem Bauvorhaben nicht zu beeinträchtigen.



Klimaanalysekarte Kanton Aargau; Klimaanalysekarte
Quelle AGIS, 06.08.2024



Klimaanalysekarte Kanton Aargau, Planhinweiskarte Nacht
Quelle: AGIS, 06.08.2024



Klimaanalysekarte Kanton Aargau; Planhinweiskarte Tag
Quelle: AGIS, 06.08.2024

Die Klimaanalysekarten zeigen auf, dass Gebiete mit stärker versiegelten Flächen, dichterem Bebauung zu grösserem Wärmeinseleffekt führen.

Folgende Massnahmen im Richtprojekt von Thomsen + Ludwig (Architektur) und arco plan klg (Umgebung) tragen zur Hitzeminderung bei:

- Auffächerung der Bauzeilen in der Richtung der Kaltluftbahnen so dass diese nicht blockiert werden und die Kaltluft ungehindert ins Siedlungsgebiet strömen kann.
- Die vier Terrassenhauszeilen sind umgeben von Grünräumen, die mit Sträuchern und Bäumen (mittelgross wachsende Arten, lichte Baumkronen) durchsetzt sind.
- Nicht begehbare Terrassenflächen sowie die Dachflächen einzelner Erschliessungsbereiche werden extensiv begrünt.
- Ein Teil der mit Fotovoltaikanlagen versehenen Dachflächen können gleichzeitig extensiv begrünt werden.

4.7 Weitere Umweltthemen

Das Gestaltungsplanareal liegt weder in einem hochwassergefährdeten Bereich noch wird das Areal von Gewässerräumen tangiert. Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte gibt es auf dem Grundstück 2455 jedoch ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters einen Ablagerungsstandort, von dem gemäss Datenblatt (AA4038.0026-1) weiter keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind.



Kataster der belasteten Standorte
Quelle: AGIS, 26.02.2025

4.8 Geologie

Aus früher in der nahen Umgebung der Projektparzelle durchgeführten Untersuchungen sind die geologischen Verhältnisse bereits generell bekannt. Demnach ist im Projektgebiet unter allfälligen künstlichen Auffüllungen und natürlichen Oberflächenschichten Moränenmaterial zu erwarten. Dieses liegt über dem Molassefels. Die Mächtigkeit des Moränenmaterials resp. die Tiefe des Felsuntergrundes kann ohne Sondierungen nicht prognostiziert werden.

In kiesigeren Partien des Moränenmaterials und/oder auf der Felsoberfläche zirkuliert vermutlich etwas Hangwasser. Die Projektparzelle ist dem Gewässerschutzbereich üB zugeordnet. Die Projektparzelle liegt gemäss der Gefahrenhinweiskarte Massenbewegungen des Kantons Aargau in einem Bereich, welcher durch Rutschungen und Hangmuren gefährdet ist.

Im Rahmen des Gestaltungsplanes soll eine Beurteilung der Stabilität des steilen Hanges vorgenommen werden. Aufgrund der fehlenden Kenntnisse über den Untergrund im Projektareal kann eine solche ohne Sondierungen nicht ausgearbeitet werden. Da zurzeit aber nicht auf dem gesamten Projektareal Sondierungen möglich sind, sollen in einem ersten Schritt zur Beurteilung der Hangstabilität nur Sondierungen im Nahbereich des bestehenden Bauernhauses ausgeführt werden. Für die spätere Projektierung der Neubauten und der dazu notwendigen Baugrube mit aufwendigen Sicherungsmassnahmen sollen in einem zweiten Schritt ergänzende Sondierungen ausgeführt werden.

In geotechnischer Hinsicht interessieren vor allem folgende Aspekte:

- Geologischer Schichtverlauf, insbesondere Mächtigkeit des Moränenmaterials und Felsobergrenze (Beurteilung der Fundationsverhältnisse)

- Materialzusammensetzung (Beurteilung der Abbaubarkeit und Wiederverwendbarkeit des Aushubmaterials, der Stabilität des Baugrubenabschlusses sowie der Standfestigkeit von Baugrubenböschungen)
- Lagerungsdichte (Beurteilung der Fundationsverhältnisse)
- Hangwasserverhältnisse (Beurteilung der Massnahmen für die Böschungssicherung, für die Bauwasserhaltung und für die Trockenhaltung der unterirdischen Gebäudeteile)
- Durchlässigkeit (Beurteilung der Wasserhaltung und der Versickerungsmöglichkeiten für das Meteorwasser)
- Baugrundwerte (Grundlage für die Bemessung der Foundation, des Baugrubenabschlusses etc.)

Für eine erste Beurteilung der Hangstabilität werden in einer 1. Untersuchungsetappe folgende Untersuchungen vorgenommen:

- 1 Kernbohrung (angenommene Sondiertiefe 15 m) zur Bestimmung des geologischen Schichtverlaufes und der materialmässigen Zusammensetzung der Schichten, Durchführen von Bohrlochversuchen (SPT) zur Bestimmung der Lagerungsdichte, Versetzen eines Piezometerrohres zur Beobachtung des Hangwasserspiegels und dessen Schwankungen
- 2 Rammsondierungen (angenommene Sondiertiefe 8 m) zur Ermittlung des geologischen Schichtverlaufes und der Lagerungsdichte
- 1 Rammkernbohrung (angenommene Sondiertiefe 5 m) zur Bestimmung des geologischen Schichtverlaufes und der materialmässigen Zusammensetzung der Schichten

Gestützt auf die Ergebnisse der 1. Untersuchungsetappe kann eine Beurteilung der Hangstabilität vorgenommen werden. Das genaue Programm der 2. Untersuchungsetappe wird nach Vorliegen der Ergebnisse der 1. Etappe festgelegt.

Der Auftrag an die Geologiefirma wurde bereits ausgelöst und der Antrag für die kantonale Bohrbewilligung liegt vor. Der Bericht mit der Stabilitätsbeurteilung wird vermutlich erst im Frühsommer 2025 vorliegen.



Vorgesehene Massnahmen in der 1. Untersuchungsetappe
Quelle: Jäckli Geologie AG, Baden

4.9 Erfordernisse für den Brandschutz und die Brandschutzabstände

4.9.1 Allgemeine Anforderungen an den Brandschutz

Art. 44 der Brandschutznorm Ausgabe 2015 der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) schreibt vor, dass «Bauten und Anlagen müssen für den raschen und zweckmässigen Einsatz der Feuerwehr jederzeit zugänglich sein» müssen.

Die Richtlinie der Feuerwehr Koordination Schweiz FKS setzt den vorstehenden Grundsatz der Brandschutznorm der VKF mit konkreten, im Standardkonzept geltenden Anforderungen an die Zugänglichkeit von Gebäuden und Anlagen für die Feuerwehr um.

Für die Zufahrten der Feuerwehren gelten minimalen Grundanforderungen. Beispielsweise sind Zufahrten so nahe an die zu erschliessenden Bauten und Anlagen heranzuführen, dass ein wirksamer Einsatz der Feuerwehr möglich ist. Weiter sind Zu- und Durchgänge ständig freizuhalten und dürfen nicht durch Einbauten und Bepflanzungen eingeengt sein. Dabei ist auf das Lichtraumprofil der Einsatzfahrzeuge zu achten. Abweichungen von dieser Richtlinie sind im Zuge des Baugesuchsverfahrens zu begründen und gegebenenfalls die Gleichwertigkeit entsprechender Ersatzmassnahmen für einen effizienten Feuerwehreinsatz nachzuweisen. Diese sind durch die zuständige Brandschutzbehörde in Abstimmung mit der zuständigen Feuerwehr zu bewilligen.

Entsprechende Abklärungen bei der Feuerwehr Obersiggenthal haben ergeben, dass deren Tanklöschfahrzeug (TLF) eine maximale Schlauchlänge von 60 m hat. Diese kann bei Bedarf verlängert werden; der dabei entstehende Druckverlust ist aber nicht optimal. Gemäss der vorstehend erwähnten Richtlinie der FKS darf die abgewickelte Schlauchlänge vom Löschfahrzeug bis zum Gebäudeeingang bei Gebäuden bis 11 m Gesamthöhe max. 80 m betragen.

Da die Einhaltung der maximal zulässigen Schlauchlänge nicht in jedem Fall garantiert werden kann, empfiehlt sich die Anlage eines neuen Hydranten-Standorts im Bereich des Baubereichs 1. Der genaue Standort ist mit der Wasserversorgung Obersiggenthal und der Feuerwehr Obersiggenthal im Zuge des Baubewilligungsverfahrens zu klären.

4.9.2 Brandschutzabstand zwischen Bauten und Anlagen

Die schweizweit gültige VKF-Richtlinie "Brandschutzabstände Tragwerke Brandabschnitte" definiert den Brandschutzabstand zwischen Bauten und Anlagen als der Abstand, der für einen ausreichenden Brandschutz mindestens einzuhalten ist. Für Gebäude mit geringer Höhe (Gesamthöhe maximal 11 m) beträgt der Brandschutzabstand untereinander und zu Gebäuden auf Nachbarparzellen bei beiderseits nicht brennbarer äusserer Schicht der Fassaden 4 m und im Falle einer brennbaren äusseren Schicht der Fassade 5 m.

Die Abstände zwischen den im Gestaltungsplan festgesetzten Baubereichen respektieren diese Minimalabstände.

5 Richtprojekt

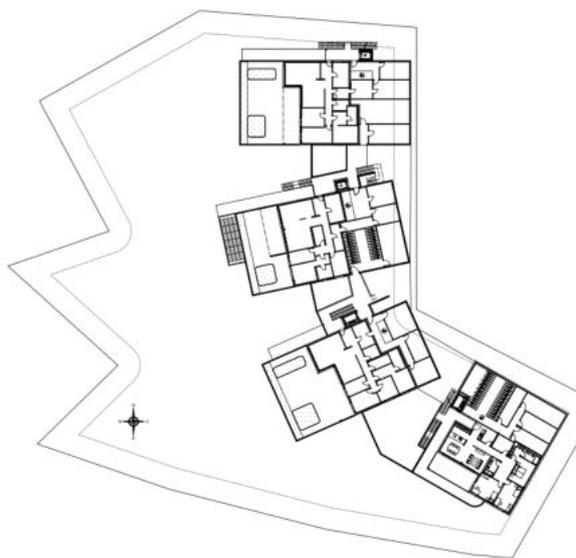
5.1 Architektur

Das Richtprojekt, Teil Architektur, von Thomsen + Ludwig Architekturbüro GmbH sieht vier Gebäudekuben vor, die sich in aufgefächerter Weise in die südwestliche bis westliche Hanglage des Bolibucks einfügen. Aufgrund der Hanglage sind terrassierte Bauten vorgesehen.

Die Bauten treten abgesehen von der frontalen Terrassenansicht mit maximal zwei Vollgeschossen in Erscheinung. Auf der Höhe der Arealzufahrt und der Einstellhalle mit gemeinsamem Erschlussbereich sind alle vier Baukuben miteinander verbunden. Der gemeinsame Erschlussbereich tritt nach aussen im Bereich zwischen den Gebäuden als maximal eingeschossiger Zwischenbereich im Hang in Erscheinung.



Visualisierung von Süden; Quelle Visualisierungen Richtprojekt, Thomsen + Ludwig Architekturbüro GmbH



Richtprojekt Ebene 4 (Geschossebene oberhalb Einstellhalle)

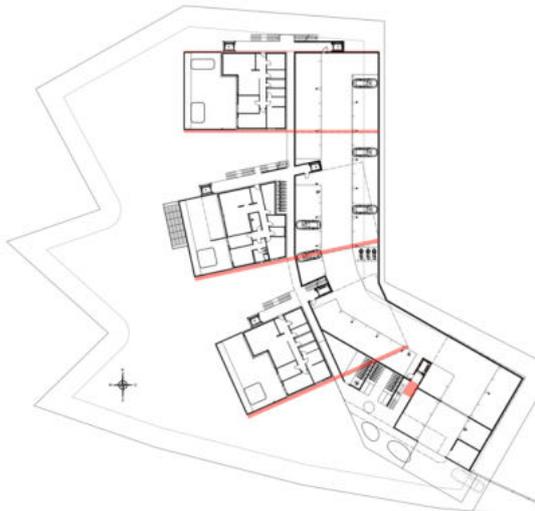
Die Abbildung zeigt die vier Geschosswohnungen oberhalb der Einstellhalle. Jede Wohnung nutzt die Dachfläche der unterliegenden Wohnung als Terrasse. Auf einem Teil der Dachflächen sind Fotovoltaikmodule vorgesehen.

Aus der nebenstehenden Abbildung sind auch die Liftanlagen sowie die Treppenanlage ersichtlich, über die jede der Wohnungen erschlossen wird.

Das Projekt sieht eine reine Wohnnutzung vor. Es sind ausschliesslich grosse Wohnungen mit mindestens 4.5 Zimmern (14), 5.5 Zimmern (6) und 6.5 Zimmern (2) vorgesehen.

Erschliessung

Die Verkehrserschliessung des Areals erfolgt für den motorisierten Verkehr von Osten über den Höhenweg. Im Bereich der Parzelle 3082 ist die Zufahrt zum Areal mit dem Erschliessungsplan Höhenweg – West und mittels Servitut zu Gunsten der Parzelle 2455 gesichert. Während an der Stelle des Abbiegers der Höhenweg weiter westwärts und bergab verläuft, hält der Abbieger zum Areal leicht nach Nordwest und behält die Höhe, so dass im Bereich des ersten Gebäudes (Gebäude 4 von Westen) eben in das Garagengeschoss eingefahren werden kann.



Richtprojekt Ebene 3 (Erschliessungs- und Wohnebene)



Umgebung mit geplanten Fusswegen

Die Einstellhalle bietet ausreichend Platz für die 39 erforderlichen Parkfelder für Anwohner, wovon deren zwei rollstuhlgängig sind, sowie die vier Motorradabstellplätze. Direkt in der Einfahrt befinden sich vier Besucherparkplätze, wovon einer rollstuhlgängig ist.

Für zu Fuss Gehende kann der Arealzugang ebenfalls von Osten über den beschriebenen Abbieger am Höhenweg erfolgen. Alternativ können von der Oberdorfstrasse herkommend jedoch auch die geplanten Fusswege von Süden her ab dem Höhenweg oder von Westen her direkt ab der Oberdorfstrasse in Anspruch genommen werden.

Nebst der gemeinsamen Tiefgarage sind auf der Ebene 3 alle vier Gebäude über einen fussläufigen Erschliessungsbereich verbunden, der sich in den Bereichen zwischen den Gebäuden zum Hang hin öffnet und über den die Aussentreppen bzw. die Fusswege erreicht werden können. Jedes der vier Gebäude verfügt an der am meisten nach Norden gerichteten Fassade über ein bis zwei Liftanlagen sowie laubenartige Treppenaufgänge zur Erschliessung der Wohnungen und der Tiefgarage.

Die rund 30 Kurzzeitveloabstellplätze sind in zwei offenen Räumen direkt ab dem gemeinsamen Erschliessungsbereich auf der Ebene 3 zugänglich. 10 Langzeitveloplätze befinden sich in einem abschliessbaren Raum innerhalb der Einstellhalle und weitere 58 Langzeitabstellplätze verteilt auf zwei abschliessbare Räume in den Gebäuden 2 und 4 (von Westen her) auf der Ebene 4. Diese Einstellräume sind mit den für Velos ausreichend grossen Liften ab Ebene 3 erreichbar.

Bauliche Konzeption und Einordnung

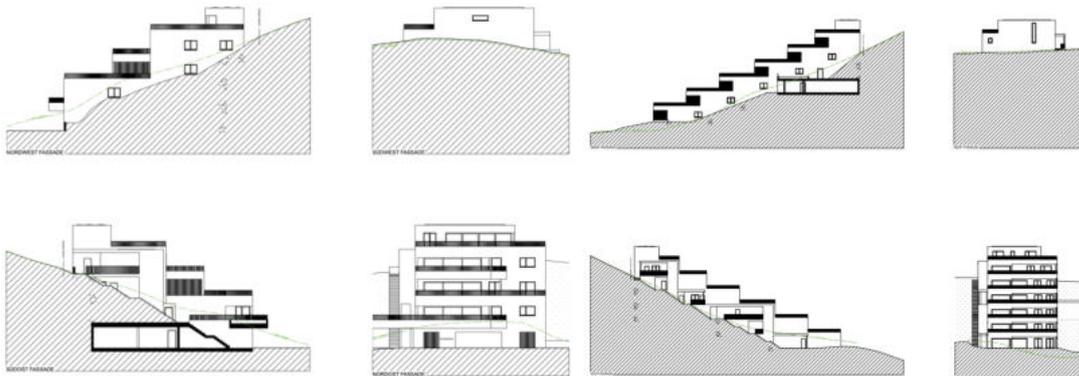
Die Architektur mit den vier Terrassenbauten folgt den Vorgaben der Richtlinie Bauen am Hang der Gemeinde Obersiggenthal vom 1. September 2014, indem diese jeweils dem Geländeverlauf folgen und der Geländeverlauf dadurch ablesbar bleibt. Dies ergibt sich auch aus der Konzeption, dass die Dachflächen der unterliegenden Wohnungen den Aussenbereich der einzelnen Wohnungen bilden (Terrassen) und so keine seitlichen Gartensitzplätze resultieren, die in der Regel zu übermässigen Terrainveränderungen führen.

Die Erschliessungsanlagen sind gebündelt angeordnet. Dazu gehören die Einstellhalle mit der Direkterschliessung der Wohnungen sowie die fussläufige gemeinsame Erschliessung auf der Ebene 3 mit Anschluss an den Aussenraum und an die Lift- und Treppenzugänge, die zu den Wohnungen führen.



Visualisierung der Überbauung von Südwesten

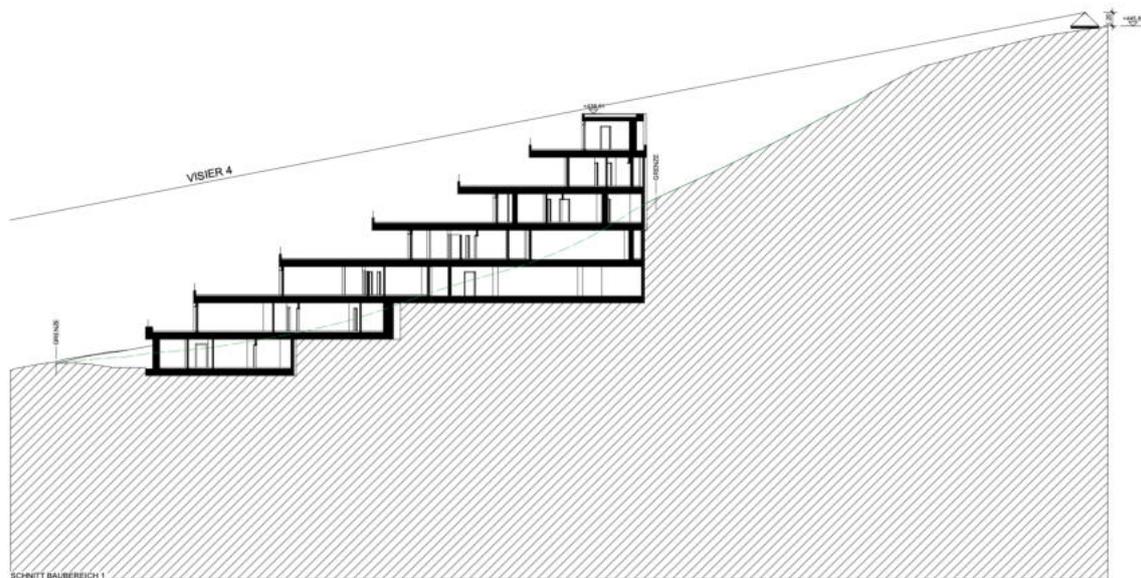
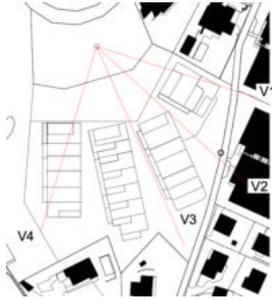
Die Fassaden mit den Erschliessungsanlagen erscheinen bis auf die Bereiche der Liftanlagen zweigeschossig. Technische Anlagen wie Aufzüge dürfen die maximale Gebäudehöhe im Bedarfsfall überschreiten. Beim vorliegenden Richtprojekt ist dies jedoch ausschliesslich in diesen seitlichen Erschliessungsbereichen durch die Liftanlagen der Fall, wobei die jeweils höher gelegene maximale zulässige Höhe eingehalten wird. Dies wird mit dem Gestaltungsplan sichergestellt. Sämtliche technische Dachaufbauten und Anlagen respektieren damit die im Erschliessungsplan definierten Visierlinien in Bezug auf den Aussichtspunkt Bolibuck.



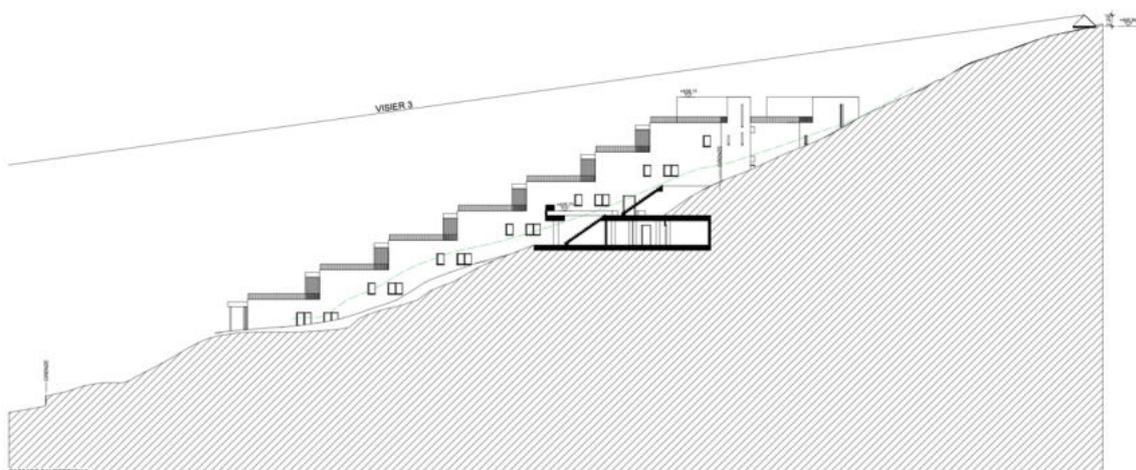
Fassadenansichten Baukörper 4 (mit Einfahrt Einstellhalle)

Fassadenansichten Baukörper 1 (Gebäude ganz im Westen)

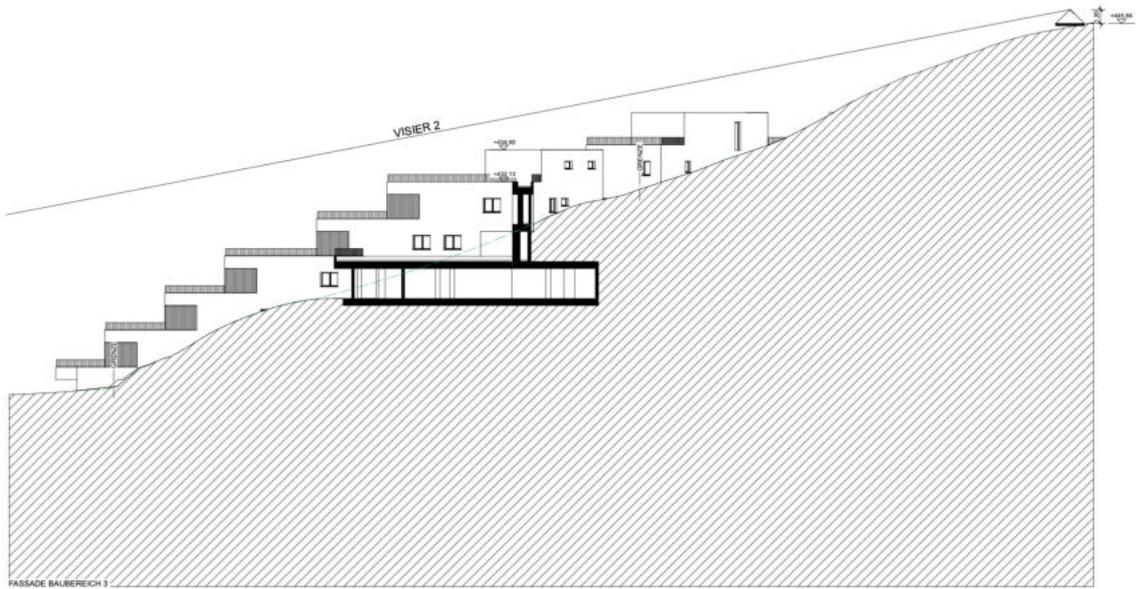
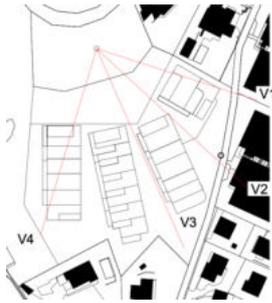
Die Schnitte der vier Baukörper mit Höhenbeschränkungen gemäss EP Höhenweg-West (Visierlinien 1 bis 4) präsentieren sich wie folgt:



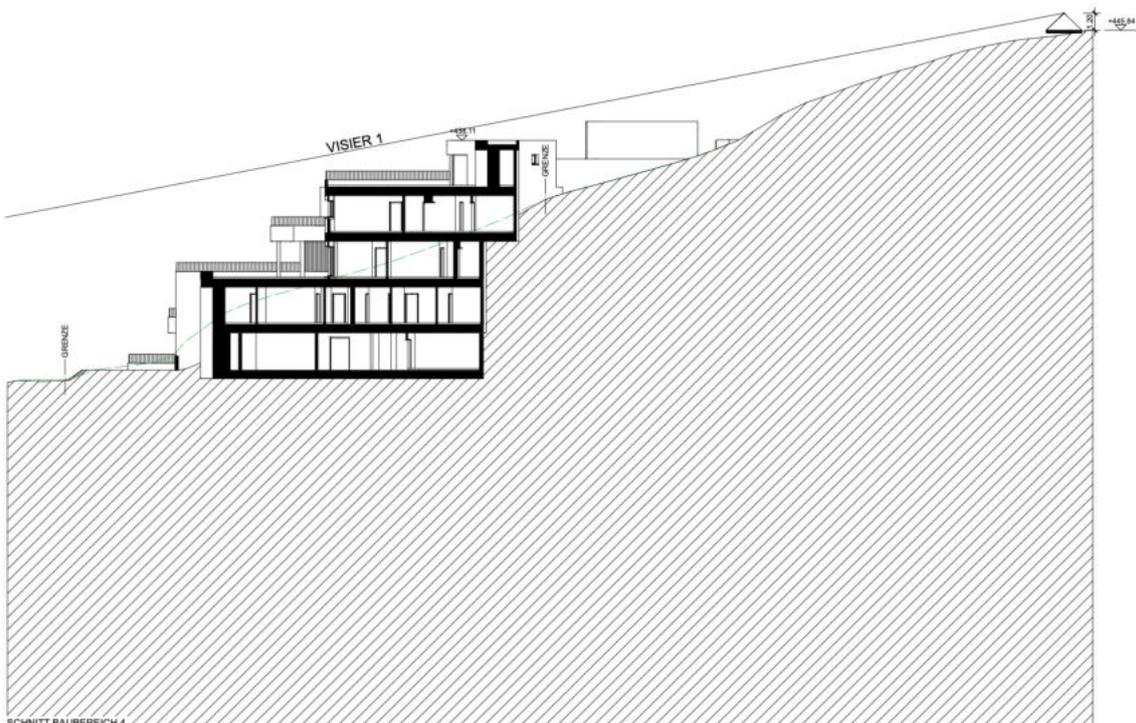
Schnitt Baukörper 1 (ganz im Norden)



Schnitt Baukörper 2 (zweiter von Norden)



Schnitt Baukörper 3 (dritter von Norden)



Schnitt Baukörper 4 ganz im Süd-Osten (mit Zufahrt Einstellhalle)



Aussicht vom Aussichtspunkt Richtung Baden mit dem Zentrum «Markthof» in der Bildmitte



Aussicht vom Aussichtspunkt Richtung Turgi mit dem «Gebenstorfer Horn»

Die obenstehenden Visualisierungen zeigen, dass der in den beiden Skizzen rot dargestellte Kirchweg auch mit der Neuüberbauung unterhalb des Aussichtspunktes «Bolibuck» (theoretisch) durchgehend sichtbar bleibt. Dies war im Jahre 1994 bei der Festsetzung des Erschliessungsplanes Höhenweg-West mit Sondernutzungsvorschriften die ursprüngliche Grundidee für die Festsetzung der Visierlinien.

Wohnungsspiegel:

	Haus 1	Haus 2	Haus 3	Haus 4
Ebene 7	(M)	(M)	--	(M)
Ebene 6	1 * 5.5 Zi (M)	1 * 5.5 Zi (M)	(M)	1 * 6.5 Zi (M)
Ebene 5	1 * 4.5 Zi	1 * 4.5 Zi	1 * 6.5 Zi (M)	1 * 5.5 Zi
Ebene 4	1 * 5.5 Zi	1 * 5.5 Zi	1 * 5.5 Zi	1 * 4.5 Zi
Ebene 3	1 * 4.5 Zi	1 * 4.5 Zi	1 * 4.5 Zi	--
Ebene 2	1 * 4.5 Zi	1 * 4.5 Zi	1 * 4.5 Zi	--
Ebene 1	1 * 4.5 Zi	1 * 4.5 Zi	1 * 4.5 Zi	--
Ebene 0	--	1 * 4.5 Zi	1 * 4.5 Zi	--
Total Wohnungen je Haus	6, davon 1 M	7, davon 1 M	6, davon 1 M	3, davon 1 M
Total Wohnungen				22

(M) = Maisonette

Die 4.5-Zimmer-Wohnungen im Richtprojekt weisen zwischen 143 m² und 153 m² und die 5.5-Zimmer Wohnungen zwischen 165 m² und 186 m² auf. Die 6.5-Zimmerwohnungen sind 227 m² und 235 m² gross.

Die Wohnungen weisen mit mindestens 13 m² angemessene Zimmergrössen auf. Die Hauptwohnrichtung differiert je Haus von West (Gebäude 1) bis Südwest (Gebäude 4). Mit Ausnahme eines nach Nordosten gerichteten Zimmers (Geschossebene 6) und drei nach Nordwesten gerichteten Zimmern (Geschossebenen 4 und 5) weisen sämtliche Zimmer sehr gute Expositionen auf. Entlang der Südwest- bis Westseiten der Wohnungen sind grossflächige Terrassen angeordnet, die einen qualitativ hochwertigen Aussenraum mit ungeschmälerter Sicht über das ganze Limmattal bieten.

Durch die einheitliche ortsbauliche Gestaltung der einzelnen Baukörper resultiert eine ruhige Gesamterscheinung der Bebauung. Dies wird durch die wenig veränderte Topografie des umgebenden Grünraums zusätzlich akzentuiert.



Visualisierung der Überbauung von Süd-Osten

Klima, Energie, Materialisierung

Mit der Einbettung der vier Baukörper in den Geländeverlauf des Bolibucks resultiert eine gegeneinander aufgespreizte Anordnung der einzelnen Baukörper. Diese ermöglicht es der wichtigen, von Nordosten her strömenden Kaltluftströmung das untenliegende Siedlungsgebiet zu infiltrieren, ohne dass sie von den Baukörpern übermässig abgelenkt oder gar blockiert wird.

Auf Teilen der Terrassen sollen Photovoltaikmodule platziert werden. Zusätzlich werden optimal besonnte Gebäudefassaden mit Photovoltaikmodulen gestaltet. Um ein einheitliches Fassadenbild zu erhalten, können an weniger besonnten Fassaden Blindmodule montiert werden. Das Richtprojekt sieht eine Bebauung nach dem Minergie®-Standard vor.

5.2 Umgebung

Das Richtprojekt Teil Landschaftsarchitektur beschreibt die Konzeption der Freiräume. Bestandteile sind die Grünräume ausserhalb der Gebäude und die gemeinschaftlichen Freiflächen über der Einstellhalle auf Ebene 3, ferner auch die grosszügigen privaten Terrassen. Orientierend dargestellt ist ein zurückhaltend ausgebautes Fusswegnetz durch die Grünzone gegen Osten zum Aussichtspunkt und zur Hombergstrasse hin (ausserhalb GP-Perimeter).

Herausragendes Merkmal ist der grosse Anteil an nicht unterbauten Grünflächen. Dadurch bestehen ideale Wachstumsbedingungen für die hier vorgesehenen Bäume und Sträucher. Weiter zeigt das Projekt die arealinterne Durchwegung auf, die gleichzeitig Anschlüsse an die Oberdorfstrasse und den Höhenweg wie auch an den Naherholungsraum bietet und diese Bereiche miteinander verbindet. In die natürlich wirkende Terraingestaltung integriert und an das Wegnetz angeschlossen sind die gemeinschaftlich nutzbaren Spiel- und Aufenthaltsbereiche. Der Zugangsbereich vom Höhenweg her ist adressbildend und grosszügig ausformuliert.



Richtprojekt Umgebung/Freiflächen, arcoplan klg, 5400 Ennetbaden; Stand: 07.03.2025



Grünraum

Extensiv begrünte, bauliche Aussenflächen



Gemeinschaftliche Spiel- und Begegnungsflächen

Fusswegverbindungen und Fussweganschlüsse
(arealextern)

Grünraum

Der Grünraum schliesst an die Gebäude, die Zugangsbauwerke an deren West- bis Nordwestfassaden sowie an die eingeschossigen Infrastrukturanlagen an, die als Verbindung der Gebäude auf Niveau der Tiefgarage bzw. der allgemein zugänglichen Erschliessungsebene dienen. Der Grünraum ist nicht unterbaut und, mit Ausnahme dreier kleiner Bereiche am westlichen Kopf der Gebäude 1 bis 3, ausschliesslich gemeinschaftlich nutzbar. Der Grünraum ist naturnah gestaltet. Wichtigste Bestandteile sind artenreiche Wiesen auf magerem Boden, mittelgrosse bis grosse Bäume und Wildheckengruppen. Die Bepflanzung ist artenreich und vielfältig; alle Arten sind einheimisch, dem Standort angepasst und nach aktuellem Kenntnisstand klimaresistent. Die strukturelle Vielfalt wird mit Kleinstrukturen ergänzt, welche Reptilien und Insekten Lebensraum bieten. Die gemeinschaftlichen Spielbereiche sind in die Gestaltung integriert.

Begrünte, unterbaute Freiflächen

Die Freiflächen über der Einstellhalle sind extensiv bis intensiv begrünt, soweit sie nicht der Erschliessung dienen. Auch auf den grosszügigen, privaten Terrassen sind Grünflächen vorgesehen, um die kleinklimatische Situation zu verbessern. Ebenfalls begrünt sind die Dachflächen im Bereich der PV-Anlagen. Insgesamt sind also auch ausserhalb der grossflächigen, nicht unterbauten Bereiche zielführende Massnahmen vorgesehen mit positiver Wirkung zur Minderung der Hitzeentwicklung.

Gemeinschaftliche Spiel- und Begegnungsflächen

Die drei im Richtprojekt ausgeschiedenen Bereiche für Gemeinschaftliche Spiel- und Begegnungsflächen haben gesamthaft eine Mindestfläche von 390 m² aufzuweisen (Hinweis: Im Richtprojekt sind 450 m² dargestellt). Die Minimalfläche von 390 m² ergibt sich aus der Bau- und Nutzungsordnung BNO, die Flächen von gesamthaft mind. 10 % der anrechenbaren Geschossfläche verlangt (Basis: 3'895 m² aGF). Im Richtprojekt Umgebung sind diese Flächen nachgewiesen. Ergänzt werden sind mit kleinen Massnahmen (Sitzgelegenheiten) auf der gemeinschaftlichen Erschliessungsebene 3.

Fusswegverbindungen

Die Fusswegverbindungen erschliessen das Gestaltungsplanareal ab dem Höhenweg und der Oberdorfstrasse. Sie verbinden alle Hauseingänge mit dem Aussenraum und bilden einen Anschluss an das Naherholungsgebiet.

Ökologie / ökologischer Ausgleich

Auf 15 % der durch das Bauprojekt beanspruchten Arealfläche sind ökologische Ausgleichsflächen anzulegen. Es resultiert eine Ausgleichsfläche von 947 m² (Basis: 6'311 m² Arealfläche). Die Realisierung von ökologischer Ausgleichsfläche im Umfang von mindestens 947 m² ist mit dem vorliegenden Richtprojekt nachgewiesen. Die Fläche des ökologisch hochwertigen Grünraums umfasst 1'750 m² (exkl. Spiel- und Begegnungsflächen). Werden für die Anlage von Fusswegen im Bereich des Grünraums rund 250 m² in Abzug gebracht, resultiert eine Fläche von rund 1'500 m².



Visualisierung der Überbauung von Westen mit Sicht Richtung Baden

Flächennachweise



Grundflächen im Gestaltungsplanareal

Flächentotal	
••••• Perimeter Gestaltungsplan	6'311 m ²
 Grünraum inkl. ökologische Ausgleichsflächen	1'866 m ²
 Gemeinschaftliche Spiel- und Begegnungsflächen	450 m ²
 Privater Aussenraum	200 m ² (hinweisend)
 Zufahrtbereich Tiefgarage	130 m ² (hinweisend)
 Baubereiche für Gebäude 1 - 4	3'665 m ² Fläche Fussabdruck (hinweisend)
 Baubereiche für Zugangsbauwerke A - D	
 Baubereiche für Infrastrukturanlagen	

6 Inhalte Gestaltungsplan

6.1 Grundsätzliches

Gemäss § 21 Abs. 1 BauG können Gestaltungspläne erlassen werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung besteht, namentlich damit

- a) ein Gebiet architektonisch gut und auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abgestimmt überbaut oder baulich umgestaltet wird,
- b) der Boden haushälterisch genutzt wird und
- c) die angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung sichergestellt wird.

Die Gestaltungsplanung «Bolibuck» / Teiländerung Erschliessungsplan «Höhenweg-West» mit Sondernutzungsvorschriften basiert auf folgenden rechtlichen Grundlagen:

- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand 1. Juli 2024).
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand 27. Februar 2023).
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Obersiggenthal; Beschluss Einwohnerrat 17. Oktober 2013, Genehmigung Regierungsrat 19. März 2014.
- Bauzonenplan / Kulturlandplan der Gemeinde Obersiggenthal; Beschluss Einwohnerrat 17. Oktober 2013, Genehmigung Regierungsrat 19. März 2014.

Mit dem am 1. Juli 2024 in Kraft getretenen neuen Gebührenrecht des Kantons Aargau werden für die kantonale Vorprüfung von freiwillig erstellten Gestaltungsplänen Gebühren nach § 33 Gebührenverordnung erhoben. Nicht betroffen von dieser Gebühr sind Gestaltungspläne in Gebieten, für die im kommunalen Bauzonenplan eine Gestaltungsplanpflicht gilt. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben.

Gestützt auf das Richtprojekt legt der vorliegende Gestaltungsplan für das gesamte Areal die Lage und Höhe der neuen Gebäude, die Nutzungsdichte und -verteilung, die gestalterischen Rahmenbedingungen, die Erschliessung und Parkierung sowie die Freiraum- und Umgebungsgestaltung verbindlich fest. Soweit relevant, werden die Umweltbelange miteinbezogen.

Im Gestaltungsplan werden die Baubereiche für Hochbauten zur verbindlichen Sicherung des Richtprojektes relativ eng um die geplanten Gebäudeflächen gelegt. Die Sondernutzungsvorschriften werden stufengerecht formuliert, so dass ähnliche Lösungen realisierbar sind. Somit ist gewährleistet, dass

- einerseits die nötigen Qualitäten gemäss § 21 Abs. 2 BauG / § 8 Abs. 3 BauV sichergestellt werden können und
- andererseits den Bauherren in der späteren Projektierung die nötigen Handlungsspielräume offenbleiben.

Der Gestaltungsplan «Bolibuck» / Teiländerung Erschliessungsplan «Höhenweg-West» mit Sondernutzungsvorschriften basiert auf den §§ 16 bis 21 BauG und besteht aus den folgenden rechtsverbindlichen Unterlagen:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften SNV

Der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 RPV inklusive Richtprojekt mit den Teilen Architektur und Landschaftsarchitektur hat rein wegleitenden Charakter. Die Richtprojekte geben bezüglich der geforderten Qualitäten für die nachfolgende Projektierung aber wichtige Hinweise.

6.2 Gegenüberstellung Regelbauweise mit Richtprojekt und Gestaltungsplan

Die Angaben zum Richtprojekt beziehen sich auf die neu geplanten Wohnbauten auf Parzelle Nr. 2455. Daraus ergibt sich der in nachstehender Tabelle ausgewiesene Regelungsbedarf
Hinweis: Sofern das Gefälle des massgebenden Terrains grösser als 10% ist, kann der grosse Grenzabstand bis auf den kleinen Grenzabstand reduziert werden, wenn der Boden des tiefsten, bewohnten Geschosses des Oberliegers noch über dem höchsten Punkt des Unterliegers liegt (§ 50 Abs. 4 BNO).

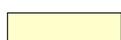
Kriterien	BNO / Bauzonenplan / BauG / BauV	Richtprojekt bzw. Regelungen Gestaltungsplan	Regelungsbedarf im Gestaltungsplan
Zonenkonformität W2	Wohnen, nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen. Max. 100 m ² Nettoladenfläche.	Wohnen	Keine Abweichung
Strassenabstand Gebäude	4 m zu Gemeindestrassen (§ 111 BauG)	4 m zu Gemeindestrasse	Keine Abweichung
Grenzabstand oberirdische Gebäude	klein: 4 m gross: 8 m 4 m am Hang (§ 50 Abs. 4 BNO)	Gestaltungsplanareal liegt am Hang; Boden des tiefsten, bewohnten Geschosses des Oberliegers bei Gebäude 2 und 3 noch über dem höchsten Punkt des Unterliegers	Keine Abweichung Die Baubereiche für Gebäude 1 und 4 halten 8 m Grenzabstand ein, bei den Gebäuden 2 und 3 kommt § 50 Abs. 4 BNO zum Tragen
Grenzabstand Unterniveau- / unterirdische Bauten	0.5 m gemäss § 20 BauV	eingehalten	Keine Abweichung
Gebäudeabstand	2 x 4 m gemäss § 10 BNO	Der Gebäudeabstand beträgt teilweise weniger als 8 m, im Bereich von Fenstern jedoch im Minimum 7.5 m	Ja, Festlegung Baubereiche für Hochbauten 1 - 4
Abstand gegenüber Kulturland	klein: 4 m	eingehalten	Keine Abweichung
Ausnutzungsziffer	0.4	0.57 exkl. Flächen in Attikageschossen, inkl. anrechenbarer Nebenräume und Gebäudezugangsflächen: 3'620 m ² aGF (6'311 m ² anrechenbare Landfläche)	Ja, Festlegung maximal zulässige aGF innerhalb Perimeter (inkl. nicht anrechenbaren Attika- und UG-Flächen): 3'895 m ² aGF
Gesamthöhe	14 m (11 m plus 3 m) gemäss § 4 und § 10 BNO	Gebäude 1 14 m Gebäude 2 14 m Gebäude 3 14 m Gebäude 4 14 m	Ja, Höhen mit max. Höchstkoten pro Baubereich festlegen.
Fassadenhöhe	11 m (8 m plus 3 m) gemäss § 4 und § 10 BNO	Gebäude 1 14 m Gebäude 2 14 m Gebäude 3 14 m Gebäude 4 14 m	Ja, Unterteilung max. Höchstkoten pro Geschoss je Baubereich.
Vollgeschosse	Keine Festlegung	Keine Festlegung	Keine Abweichung
Gebäuelänge	Max. Gebäuelänge nicht definiert, jedoch Mehrlängenzuschlag ab 16 m	eingehalten	Keine Abweichung
Lärmimmissionen	Empfindlichkeitsstufe II	Keine Lärmproblematik	Keine Abweichung

Kriterien	BNO / Bauzonenplan / BauG / BauV	Richtprojekt bzw. Regelungen Gestaltungsplan	Regelungsbedarf im Gestaltungsplan
Dachform / -neigung	§ 67 BNO: besondere Sorgfalt am Siedlungsrand; extensive Begrünung Flach- / Pultdächer	Ausschliesslich Flachdach	Ja. Dachform und Aufbau von Photovoltaik oder Begrünung fest-schreiben.
Ortsbauliches Konzept / Architektur	Einpassungskriterien (§ 42 BauG / § 64 BNO)	Richtprojekt als begleitend für Beurteilung der Qualitäten erklären	Ja. Volumetrische / gestalterische Konzeption festlegen
Aussenraumgestaltung	Aussenraumgestaltung nach § 69 BNO	Richtprojekt als begleitend für Beurteilung der Qualitäten erklären	Konzept und Qualität in SNV sichern, inkl. ökologische Ausgleichsflächen
Spielflächen	Gemeinschaftliche Spiel- / Aufenthaltsflächen: mind. 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche	Richtprojekt / Gestaltungsplan legt Spiel- und Aufenthaltsflächen fest	Vorgaben zu Spiel- und Aufenthaltsflächen in SNV
Veloabstellplätze	VSS-Norm SN 40'065 30% (30) Kurzzeit, überdeckt, in Nähe der Hauseingänge 70% (68) Langzeit	Alle in Gebäude angeordnet, auch Aussenabstellplätze baulich integriert. Stellplatz Zweiradparkierung am Höhenweg	Innerhalb Gebäude, in der Nähe Zugangsbereiche sowie Aussenfläche am Höhenweg
Parkierung	Gemäss § 62 BNO zusammengefasst und mit guter Freiraumqualität; max. 4 Felder nebeneinander an Strasse. Anzahl Parkfelder VSS-Norm SN 40 281	Total 39 Parkfelder für Anwohner in Einstellhalle 4 Motorradabstellplätze 4 Besucherparkfelder im vorderen Bereich der Einstellhalle (keine oberirdisch/ausserhalb) keine Abminderung	Ja, Parkfeldangebot in unterirdischer Einstellhalle
Energie	Keine Bestimmungen	Bauten entsprechen dem Minergie Standard	Ja, Energiewerte des Minergie-Standards festlegen.
Begutachtung	Gemäss § 65 BNO generelle Möglichkeit zum Beizug von Fachleuten	Einholung Fachgutachten zu Richtprojekt (Gemeindepraxis)	Pflicht zur Einholung eines unabhängigen Fachgutachtens bei Primär-Bauvorhaben sowie der Erstellung eines Pflegekonzeptes

Abweichungen von den allgemeinen Nutzungsplänen und -vorschriften (§ 21 BauG / § 8 Abs. 3 BauV)



Boni bzw. Lockerungen
in Form von grösserer Dichte, Erhöhung Bauvolumen



„strengere“ Rahmenbedingungen, um ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis zu erreichen (§ 8 Abs. 3 BauV)

6.3 Zu den Inhalten im Einzelnen

Die Erläuterungen zu den Inhalten des Gestaltungsplanes folgen in ihrer Reihenfolge den Sondernutzungsvorschriften. Wo nötig, werden darin die Aussagen aus dem Situationsplan 1:500 erläutert.

Die **allgemeinen rechtlichen Bestimmungen** sind in den §§ 1 bis 4 SNV (Zweck, Verhältnis zum übergeordneten Recht, Perimeter und Bestandteile, Richtprojekt) sowie in § 17 SNV (Inkrafttreten) enthalten:

- § 1 Abs. 1 SNV: Der Gestaltungsplan bezweckt gestützt auf § 11 Abs. 6 BNO eine Überbauung von hoher Wohnqualität mit einer hochwertigen Überbauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzeption an Hanglage.
- Nach § 1 Abs. 2 SNV sollen mit dem Gestaltungsplan folgende Ziele verfolgt werden: die teilweise Aufhebung und der Ersatz des Erschliessungsplanes «Höhenweg-West» vom 9. November 1994 im Gebiet A mit Sondernutzungsvorschriften; die Sicherstellung einer hohen Siedlungs- und Wohnqualität bei Haushälterische Nutzung des Bodens mit angemessener baulicher Dichte; eine hochwertige architektonische Gestaltung der Bauten und der Umgebung unter spezieller Berücksichtigung der Lage am Hang sowie am Siedlungsrand und der Lage im Bereich eines Aussichtspunktes; eine rationelle Arealerschliessung für den motorisierten Verkehr ab dem Höhenweg und eine sorgfältige Anordnung und attraktive Gestaltung der Aussenräume.
- § 2 SNV: Mit der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung vom 17. Oktober 2013 (19. März 2014 Genehmigung) in Obersiggenthal wurde die BNO an das harmonisierte kantonale Recht angepasst. Es gelten damit die harmonisierten Begriffe nach den §§ 16 bis 31 Bauverordnung (BauV) sowie Anhang 1 und 2 BauV. Der Erschliessungsplan «Höhenweg-West mit Sondernutzungsvorschriften» vom 9. November 1994 (Genehmigung) wird im Bereich des «Perimeter Gestaltungsplan» gemäss § 3 Abs. 1 SNV integral aufgehoben
- § 3 SNV: Der Perimeter des Gestaltungsplans entspricht der Abgrenzung des gestaltungsplanpflichtigen Gebietes im Bauzonenplan. Er umfasst einen Teil der Parzelle Nr. 2455. Rechtsverbindliche Bestandteile sind der Situationsplan 1:500 sowie die Sondernutzungsvorschriften SNV.
- § 4 SNV: Bezüglich der Bestandteile des Gestaltungsplanes wird zwischen verbindlich und wegleitend unterschieden. Die Richtprojekte von Thomsen+Ludwig Architekturbüro GmbH, Tegerfelden, und arcoplan klg, Ennetbaden, vom 07.03.2025 dienen dem Gemeinderat als Grundlage für die Beurteilung der Qualitäten der geplanten Gebäude (Kriterien gemäss (§ 7 Abs. 3 SNV) und der Umgebungsgestaltung (Kriterien gemäss § 14 Abs. 1 SNV). Bei der Projektierung bzw. bei der Auslegung dieser Sondernutzungsvorschriften ist das Richtprojekt wegleitend beizuziehen.

Die **Baubereiche für Gebäude** sowie die **Baubereiche für Zugangsbauwerke** sind in § 5 SNV definiert.

- Nach § 5 Abs. 1 SNV bezeichnen die Baubereiche für Hochbauten 1 - 4 die maximale Ausdehnung von Gebäuden, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten.
- Nach § 5 Abs. 2 SNV dienen die Baubereiche für Zugangsbauwerke A-D der Erstellung von als offene Laubengänge gestalteten Anbauten. Je Baubereich sind an zwei Stellen Liftbauwerke sowie Treppenbauwerke zulässig. Es ist bei diesen Bauteilen auf eine zurückhaltend in Erscheinung tretende Gesamtwirkung zu achten.
- Die **Begrenzungen** der Baubereiche gemäss Abs. 1 und 2 ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände. Die gesetzlichen Strassenabstände werden mit den Baubereichen eingehalten. Nach § 5 Abs. 3 SNV sind ausserhalb der Baubereiche gemäss Abs. 1 und 2 sowie § 6 SNV vorbehältlich der Bestimmungen des übergeordneten Rechtes und den Bestimmungen in Kapitel IV, Freiraum/Umgebung, nur Klein-, Kleinst- und Anbauten sowie Treppenbauwerke und Einfriedungen zulässig. Nach

§ 5 Abs 4 SNV ist die **Anordnung der Gebäude** innerhalb der einzelnen Baubereiche vorbehältlich der wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Vorschriften grundsätzlich freigestellt.

Die **Baubereiche für Infrastrukturanlagen** sind nach § 6 SNV für folgende Nutzflächen bestimmt: Gemeinschaftliche Fahrzeugeinstellhalle, Abstellräume für Velos und Mofas, Technik-, Neben- und Abstellräume, Lager Gewerbe, Erschliessungsflächen für zu Fuss Gehende und Velos. Diese Gebäude und Infrastrukturanlagen dürfen maximal als eingeschossige Gebäude erstellt werden. Sie dienen als Zwischenbauten der Baubereiche 1 – 4 im ersten Vollgeschoss sowie in den Untergeschossen und verbinden diese. Die Dachflächen dieser Zwischenbauten sollen, soweit nicht als Erschliessungsflächen genutzt, extensiv begrünt werden (siehe auch § 7 Abs. 6 SNV).

Der § 7 SNV regelt die **Gestaltung der Gebäude und Anlagen**. Der Gemeinderat beurteilt nach § 7 Abs. 9 SNV die Qualität der Gebäude und der Aussenräume nach den in den Absätzen 1 bis 8 sowie § 14 formulierten Anforderungen:

- § 7 Abs. 1 SNV verlangt Gebäude und Anlagen von hoher ortsbaulicher, architektonischer und gestalterischer Qualität, die sorgfältig gestaltet und aufeinander abgestimmt sind, so dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- § 7 Abs. 2 SNV nennt die im Richtprojekt gemäss § 4 SNV enthaltenen Gestaltungsqualitäten für die Beurteilung von Bauvorhaben wegleitend. Abweichungen sind zulässig, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.
- Die Gebäude und Anlagen sind nach § 7 Abs. 3 SNV dem Geländeverlauf folgend in die gut einsehbare Hanglage einzupassen und müssen in sich und als Gesamtes architektonisch, städtebaulich und freiräumlich eine besonders gute Gestaltung aufweisen. Die Gestaltung der Gebäude und Anlagen hat hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung, Umgebungsgestaltung und Beleuchtung zu einem harmonischen Erscheinungsbild zu führen. Die nach Süden bis Südwesten und im Falles des Bolibucks gar bis Westen ausgerichteten Hanglagen in der Gemeinde Obersiggenthal erfordern eine vertiefte Auseinandersetzung mit der örtlichen Situation und eine sorgfältig abgestimmte Konzeption der jeweiligen Gebäudetypologien. Hierzu hat die Gemeinde Obersiggenthal im Jahr 2014 die Richtlinie Bauen am Hang erlassen. Diese Richtlinien werden generell von Gestaltungsplan gewahrt. § 7 Abs. 3 SNV enthält die verbindlichen Kriterien, die als Grundlage bei der Beurteilung des Baugesuches hinsichtlich der Bauten und Anlagen dienen.
- Als **Dachform** sind nach § 7 Abs. 4 SNV bei neuen Gebäuden in den Baubereichen gemäss § 5 Abs. 1 und 2 SNV nur Flachdächer zulässig. Dächer von Klein-, Kleinst- und Anbauten können auch mit anderen Dachformen ausgebildet werden. Technisch bedingte Dachaufbauten sind nach Möglichkeit in geordneter Weise zusammenzufassen und müssen sich gestalterisch gut in die Dachgestaltung integrieren.
- § 7 Abs. 6 und 7 SNV regeln die **Flachdachbegrünung**. Nicht als begehbare Terrassen genutzte Flachdächer sind mit einer Substratstärke 8 cm zu begrünen (Sponge-City-Prinzip). Massgeblich sind die Grundanforderungen gemäss SIA 312. In Kombination mit Anlagen zur Energiegewinnung gilt nebst Abs. 6 auch Ziffer 2.12 SIA 312 / 2013.

Die **Höhenbeschränkungen** werden in § 8 SNV definiert: Sämtliche Hochbauten in den Teilbaubereichen der Baubereiche für Gebäude 1 – 4 müssen unterhalb der jeweiligen Höchstkote gemäss Situationsplan liegen. Dabei dürfen die maximal zulässigen Höchstkoten gemäss Abs. 1 lediglich durch einzelne Kamine, Abluftanlagen und Anlagen zur Energiegewinnung überschritten werden (§ 8 Abs. 2 SNV). Die maximalen Höhenkoten der jeweiligen Geschosebene je Gebäude 1 bis 4 werden in der BNO festgelegt sowie im Situationsplan 1:500 eingetragen.

Teilbaubereich	Höhenbeschränkung (m.ü.M.)
----------------	-------------------------------

1.1, 2.1, 4.1	438.31
1.2, 2.2, 3.1, 4.2	436.65
1.3, 2.3, 3.2, 4.3	433.28
1.4, 2.4, 3.3, 4.4	430.07
1.5, 2.5, 3.4, 4.5	426.86
1.6, 2.6, 3.5	423.65
1.7, 2.7, 3.6	420.44
2.8, 3.7	417.23

Die **bauliche Dichte** in den Baubereichen für Gebäude 1 – 4 und den Baubereichen für Zugangsbauwerke A - D wird in § 9 Abs. 1 und 2 SNV geregelt. Eine Übertragung von anrechenbaren Geschossflächen (aGF) zwischen Baubereichen ist nach § 9 Abs. 3 SNV im Umfang von maximal 5 % zulässig.

Baubereich für Gebäude	max. aGF (m ²)
1	960
2	1'110
3	995
4	555

Baubereich für Zugangsbauwerke	max. aGF (m ²)
A	65
B	80
C	75
D	55

Die in § 9 Abs. 1 und 2 SNV festgelegten **maximal zulässigen anrechenbaren Geschossflächen aGF** betragen für die Baubereiche für Gebäude 1 – 4 und die Baubereiche für Zugangsbauwerke A - D inklusive Attikaflächen, anrechenbarer Kellerflächen auf der Wohngeschosebene sowie Erschliessungsflächen total 3'895 m². Damit ergibt sich unter Berücksichtigung von § 44 Abs. 1 BNO - wonach Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht zur anrechenbaren Geschossfläche gezählt werden - eine **Ausnützungsziffer** von 0.57. Im Richtprojekt werden inkl. der Attikaflächen 3'844.75 m² aGF ausgewiesen. Für die spätere Projektierung ergibt sich damit ein Handlungsspielraum von 50.25 m².

Die Vorgaben zu motorisierter und fussläufiger **Erschliessung** sowie zur **Parkierung** für den MIV und Zweiräder werden in den §§ 10 bis 13 SNV festgelegt:

Erschliessung MIV:

- Die **Arealerschliessung** hat nach § 10 Abs. 1 SNV für den motorisierten Verkehr vom Höhenweg her über den im Situationsplan 1:500 bezeichneten **Zufahrtsbereich Tiefgarage** zu erfolgen. Diese Erschliessung führt über die Parzelle 3082, ein diesbezügliches Servitut zu Gunsten der Parzelle 2455 liegt vor. Der Erschliessungsplan Höhenweg – West sieht eine einseitige Stichstrassen-Erschliessung von Osten ab der Hombergstrasse vor. Für den weiteren Verlauf des Höhenwegs bis zur Oberdorfstrasse macht der Erschliessungsplan keine Aussagen und ein westseitiger Anschlussplan besteht nicht. Im Gestaltungsplan wird dies nicht explizit vermerkt. Allfällige Vorgaben bezüglich des Ein- und Ausfahrtsregimes auf den Höhenweg können im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch den Gemeinderat vorgegeben werden.
- Die genaue Lage der Ein- und Ausfahrt aus der Tiefgarage wird gemäss § 10 Abs. 2 SNV im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Die **Sichtzone** bei der Einfahrt in den Höhenweg wird zum Zeitpunkt der Baueingabe im Rahmen des Baugesuchs festgelegt. Es wird grundsätzlich von Tempo 30 mit Rechtsvortritt ausgegangen.

Parkierung MIV:

- Sämtliche **Pflichtparkfelder** (inkl. der Parkfelder für Besucher) sind gemäss § 11 Abs. 1 SNV zusammengefasst in der unterirdischen Tiefgarage anzuordnen. Die Anzahl Parkfelder für Personenwagen richtet sich nach der VSS-Norm 40 281. Das Richtprojekt sieht in der Tiefgarage 39 Parkfelder (davon 2 rollstuhlgängig) und 4 Motorradabstellplätze vor.
- Die **Besucherparkfelder** sind gemäss § 11 Abs. 3 SNV an den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen für Besucherparkfelder anzuordnen. Die vier erforderlichen Parkfelder werden gemäss Richtprojekt unmittelbar im Eingang bzw. der Einfahrt der Tiefgarage angeordnet. Davon ist ein Parkfeld rollstuhlgängig. Oberirdisch bzw. im Aussenraum sind keine Parkfelder zulässig
- An **Abstellplätzen für Motorräder** sind gemäss § 11 Abs. 4 SNV mindestens 10% der zu erstellenden Parkfelder für Personenwagen vorzusehen. Das Richtprojekt weist 4 Abstellplätze aus.
- Nach § 11 Abs. 5 SNV sind bei den Pflichtparkfeldern Voraussetzungen für bedarfsgerechte **Lademöglichkeiten** für E-Autos und andere elektronische Fortbewegungsmittel zu schaffen (Ausbaustufe C2 gemäss SIA-Merkblatt 2060 vom 01.06.2020).

Parkierung Zweiräder:

- Die **erforderlichen Zweiradabstellplätze** sind gemäss § 12 Abs. 1 SNV mehrheitlich in den Gebäuden integriert sowie gut zugänglich (hindernisfrei erreichbar), gut beleuchtet und einsehbar anzuordnen. Das Richtprojekt sieht an zwei Standorten 30 Kurzzeitveloabstellplätze vor, die im eingeschossigen Bereich für Infrastrukturanlagen gemäss § 6 SNV direkt zugänglich sind. Innerhalb der Tiefgarage und auf der via Lift zugänglichen Wohngeschossebene 4 sind in abschliessbaren Räumen weitere 68 Veloabstellplätze für die Langzeitparkierung angeordnet.
- Gemäss § 12 Abs. 2 SNV ist an der im Situationsplan 1:500 bezeichneten generellen Lage ein **Zweiradabstellplatz** anzuordnen. Dieser Standort befindet sich am Höhenweg im unteren Bereich des Gestaltungsplanareals auf Höhe des geplanten arealinternen Fussweges im Bereich des Gebäudes 3. Über diesen zentralen arealerschliessenden Fussweg sind im Bereich des verbindenden Baubereichs für Infrastrukturanlagen auch die weiteren Gebäude 1, 2 und 4 direkt erreichbar.
- Bei den Bereichen für Zweiradparkierung in den Gebäuden sind nach § 12 Abs. 3 SNV Voraussetzungen für bedarfsgerechte **Lademöglichkeiten für E-Bikes** zu schaffen (Ausbaustufe C2 gemäss SIA-Merkblatt 2060 vom 01.06.2020).

Private arealinterne Durchwegung:

- Die im Situationsplan 1:500 bezeichnete private **arealinterne Durchwegung** wird gemäss § 13 Abs. 1 SNV im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Fusswege gemäss Richtprojekt schaffen Verbindungen und Anschlüsse im Bereich des Höhenweges sowie zur Oberdorfstrasse. Für die vorgesehene Fusswegverbindung zur Oberdorfstrasse ist auch ein Durchgang ausserhalb des Gestaltungsplanareals im Bereich der Parzellen 2740 und 2474 (Liegenschaften Oberdorfstrasse 28 und 30) erforderlich. Diesbezügliche Wegrechte zu Gunsten der Parzelle 2455 liegen vor. Die geplanten arealinternen Fusswege führen an den west- bis nordwestseitigen Fassaden der vier Gebäude vorbei und bieten gleichzeitig die Gebäudeerschliessung ab dem Aussenraum. Die Fusswege sollen oberhalb des Gestaltungsplanareals im Bereich der Grünzone den Anschluss zum Naherholungsraum und zum Aussichtspunkt Bolibuck bilden.

In § 14 SNV sind die spezifischen Bestimmungen zu den Nutzungen und zur Gestaltung des Freiraums und der Umgebung zusammengefasst:

- Der im Situationsplan bezeichnete Grünraum ist nach § 14 Abs. 1 SNV als ein die Gebäude naturnah und organisch umfliessender Naturraum auszugestalten. Im Bereich der Abstandsfläche gegenüber dem nördlich angrenzenden Kulturland sind Geländeanpassungen in Form natürlicher Böschungen zu gestalten und mit Sträuchern zu begrünen. Die Anlage von mit Stützmauern abgesicherten terrassierten Flächen wäre hier beispielsweise nicht zulässig, eine Treppenanlage für die fussläufige Erschliessung der oberen Wohnungen im Baubereich 1 hingegen schon.



Ansicht Nordfassade Baubereich 1; Begrünung mit Sträuchern im Kulturlandabstandsbereich

Die Aussenräume sind hochwertig zu gestalten und eng mit dem natürlichen Geländeverlauf, den angrenzenden Grundstücken und insbesondere mit der Lage am Siedlungsrand abzustimmen. Zwischen den Baukörpern in den Baubereichen 1 – 4 werden optisch wirksame Grünbereiche geschaffen. Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter, von einem Landschaftsarchitekten erarbeiteter Umgebungsplan gemäss § 14 Abs. 8 SNV einzureichen. § 14 Abs. 1 SNV enthält die verbindlichen Kriterien, die als Grundlage bei der Beurteilung des Baugesuches hinsichtlich der Umgebungsgestaltung dienen.

- § 14 Abs. 2 SNV regelt die **gemeinschaftlichen Spiel- und Begegnungsflächen**. Die im Situationsplan bezeichneten Flächen dienen allen Bewohnern als Spiel-, Aufenthalts- und Begegnungsort. Sie haben gesamthaft eine Mindestfläche von 390 m² aufzuweisen (10% von 3'895 m² aGF). Sie sind ihrem Zweck entsprechend zu gestalten und zu möblieren. Insbesondere ist eine ausreichende Beschattung sicherzustellen. Der Gestaltungsplan weist gemeinsame Spiel- und Begegnungsfläche im Umfang von rund 430 m² aus. Die rund 40 m² zusätzliche Fläche im Gestaltungsplan bildet die Kompensation für die geplanten arealinternen Fusswege, die diese Flächen queren. Fusswegflächen werden nicht angerechnet.
- Nach § 14 Abs. 3 SNV sind auf 15 % der Arealfläche **ökologische Ausgleichsflächen** anzulegen. Die Flächen sind mit artenreichen Blumenwiesen und mit Hochstamm-bäumen zu bepflanzen und mit Kleinstrukturen und Wildhecken zu vernetzen. Innerhalb der gesamten Überbauung sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Vom 6311 m² grossen Gestaltungsplanareal resultiert abzüglich der Baubereiche, der Erschliessungsflächen (MIV und Fusswege) sowie der gemeinsamen Spiel- und

Begegnungsflächen eine Fläche von rund 1'866 m². Die zu realisierende ökologische Ausgleichsfläche von 947 m² kann innerhalb dieses Grünraums angeordnet werden und ist damit gesichert (*siehe auch Flächennachweis auf Seite 31*).

- Für ökologisch hochwertige Flächen ist gemäss § 14 Abs. 4 SNV die dauerhafte Pflege inklusive **Freihaltung von Neophyten** zu gewährleisten. Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsplan und ein Pflegekonzept einzureichen.
- Bei der Pflanzung von hochstämmigen **Bäumen** sind gemäss § 14 Abs. 5 SNV mittel- bis stark lichtdurchlässige Arten zu wählen. Damit ist sichergestellt, dass bei hochwachsenden Baumarten auch im Sommer der Aussichtsschutz für den Aussichtspunkt Bolibuck gewährleistet werden kann.
- Die **Versiegelung** der Aussenflächen ist gemäss § 14 Abs. 6 SNV auf ein technisch begründbares Minimum zu beschränken.
- In den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen sind gemäss § 14 Abs. 7 SNV angrenzend an Aussensitzplätze privat nutzbare Gartenflächen gestattet. Terrainveränderungen sowie die Abgrenzung dieser Flächen gegenüber öffentlichen Flächen mit geschlossenen, geschnittenen Hecken ist nicht zulässig. Punktuelle Strauchpflanzungen sind erlaubt.
- Mit Einreichung eines Baugesuchs ist gemäss § 14 Abs. 8 SNV die Erstellung eines **Umgebungsplans**, welcher die Umgebungsgestaltung aufzeigt, Pflicht. Das Richtprojekt gilt als begleitender Massstab für die geforderten Qualitäten. Abs. 9 definiert die Inhalte des Umgebungsplans.

§ 15 SNV legt die Bestimmungen zu **Umwelt und Energie** fest:

- Die Neubeuten sind gemäss § 15 Abs. 1 SNV in Bezug auf die ökologische, die gesellschaftliche und die wirtschaftliche **Nachhaltigkeit** vorbildlich zu gestalten. Deren Konzeption und Bauweise, die verwendeten Baumaterialien und deren Einsatz berücksichtigen die Themen Ressourcenschonung, Minimierung graue Energie, Kreislaufwirtschaft, Schwammstadt und Biodiversität.
- Um eine zeitgemässe und nachhaltige Bebauung gewährleisten zu können, müssen die Gebäude gemäss § 15 Abs. 2 SNV mindestens den **Energiewerten** des Minergie®- Standards entsprechen. Energetisch und ökologisch gleichwertige Lösungen sind zulässig.
- Gemäss § 15 Abs. 3 SNV sind bei allen **Aussenbeleuchtungen** unnötige Lichtemissionen, insbesondere Streulicht, zu vermeiden.
- Das **Meteorwasser** muss gemäss § 15 Abs. 4 SNV nach Möglichkeit in den nicht versiegelten Bereichen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters verdunsten und versickern können.

Die Vorgaben zur Qualitätssicherung sind in § 16 SNV festgelegt: Als Voraussetzung für die Baubewilligung beauftragt der Gemeinderat gemäss § 16 Abs. 1 SNV auf Kosten der Bauherrschaft eine unabhängige Fachperson mit der Ausarbeitung eines Fachgutachtens darüber, ob das Baugesuch die Bestimmungen des Gestaltungsplanes einhält. Von dieser Regelung ausgenommen sind untergeordnete Bauvorhaben. Insbesondere zu prüfen sind die Einhaltung der in §§ 7 und 14 SNV genannten Kriterien zur Bebauung und Umgebung.

Mit dem ersten Baugesuch ist zudem ein Pflegekonzept, das die Flächen der gemeinschaftlichen Aussenräume sowie der ökologischen Ausgleichsflächen umfasst, einzureichen. Nebst der Regelung der Pflege und des Unterhalts dieser Flächen dient diese Massnahme auch der Hitzevorsorge.

6.4 Fazit und Interessenabwägung

Stehen den Behörden bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gemäss Art. 3 Raumplanungsverordnung (RPV) gegeneinander ab, indem sie

- a. betroffene Interessen ermitteln;

- b. Interessen beurteilen (Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und mögliche Auswirkungen);
- c. Interessen auf Grund der Beurteilung abwägen / berücksichtigen.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden die raumplanerischen Ziele aus dem Raumplanungsgesetz bezüglich des haushälterischen Umgangs mit dem Boden sowie den Vorgaben des Richtplankapitel S 1.2 hinsichtlich der Mindestdichten und der Innenentwicklung nachgelebt. Auf der Arealfläche erfolgt eine kompakte Anordnung der Bauvolumen, es kann – im Gegensatz zum rechtskräftigen Erschliessungsplan «Höhenweg-West» mit Sondernutzungsvorschriften aus dem Jahr 1994 eine effiziente Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen erzielt werden.

Eine dem Ort angemessene Überbauung wurde in einem längeren Prozess unter verschiedenen Akteuren hergeleitet und definiert.

Die Erschliessung des Areals erfolgt über bestehende Strassen und erzeugt eine weitgehend verkehrsfreie Siedlung. Die mit dem rechtskräftigen Erschliessungsplan «Höhenweg-West» mit Sondernutzungsvorschriften aus dem Jahr 1994 festgesetzte Erschliessungstichstrasse entfällt.

Mit dem Gestaltungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für die beabsichtigte Entwicklung geschaffen. Die örtlichen Gegebenheiten und Anforderungen werden mit den Festlegungen genügend berücksichtigt. Die Bauten und Anlagen werden unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen, den topographischen Verhältnissen und der verkehrstechnischen und ortsbaulichen Situation im Planungsperimeter eingebettet.

Der Planungsentwurf wird hinsichtlich der im Zuge des Mitwirkungsverfahrens eingehenden Hinweise und Stellungnahmen überprüft.

Die Bewahrung sowie auch die Weiterentwicklung der ortsbaulichen Qualitäten ist mit den in den Sondernutzungsvorschriften festgesetzten Qualitätssicherungsvorgaben gewährleistet.



Visualisierung der Überbauung von Süden

Auf Grund der vorstehenden Ausführungen lassen sich für das Gestaltungsplangebiet «Bolibuck» / Teiländerung Erschliessungsplan «Höhenweg-West» mit Sondernutzungsvorschriften im Hinblick auf die beabsichtigte Überbauung konkret folgende Schlussfolgerungen ziehen:

Terrassenhäuser sind in der Gemeinde Obersiggenthal nicht neu. Die von Süd bis West ausgerichteten Hanglagen in der Wohnzone W2 bieten gute Voraussetzungen für diese Bautypologie und generieren hochwertigen, gut besonnten Wohnraum. Diese Voraussetzungen gelten auch für das Gestaltungsplanareal.

Die gemäss Richtprojekt vorgesehenen, vier grösseren Bauvolumen werden als Terrassenhausbebauung in aufgespreizter Anordnung in die rundliche Hanglage des Bolibucks eingepasst. Die dichte Bebauung kann mit dem topografisch wenig veränderten, umgebenden Grünraum teilweise kompensiert werden. Anzumerken ist, dass das bauliche Konzept ohne seitlich an die Bauten angehängte Sitzplatzbereiche auskommt, wodurch eine ruhige Terraingestaltung realisiert werden kann. Im Umgebungsbereich des Bolibucks besteht bereits ein Nebeneinander von kleinvolumigen Einfamilienhausbauten und grossvolumigen Terrassenhäusern, wodurch ein gewohntes Bild des Hangbereichs der Siedlung bzw. des Siedlungsrandes in dem Gebiet fortgeschrieben wird.



Visualisierung der Überbauung von Nord-Westen

6.5 Rechtsbeständigkeit

Nutzungspläne können gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG geändert werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Vorliegend ist der übliche Planungshorizont von 15 Jahren seit Rechtskraft des ursprünglichen Erschliessungsplanes «Höhenweg-West mit Sondernutzungsvorschriften seit dessen Inkraftsetzung (1994) bei weitem erreicht.

Die Anforderungen und Rahmenbedingungen an den Wohnungsbau haben sich in dieser Zeit genauso verändert wie die Bedürfnisse der mit dieser Überbauung angesprochenen Klientel.

Die Gebote der Planungssicherheit und der Rechtsbeständigkeit werden durch das Planungsvorhaben nicht berührt.

7 Verfahrensschritte

7.1 Ablauf / Terminprogramm

Vorarbeiten	
0. Erarbeitung Richtprojekt Teil Architektur Teil Landschaftsarchitektur	März 2023 bis Juni 2024
Gestaltungsplan	
1. Projektstart / Auftragserteilung	Juni 2023
2. Entwurf Gestaltungsplan bis Gutheissung durch Bauherrschaft inkl. externe 1. Begutachtung: Situationsplan, Sondernutzungsvorschriften, Planungsbericht	Juni 2023 bis März 2025
3. 2. externe Begutachtung	März/April 2025
3. Freigabe Planungsossier durch den Gemeinderat Obersiggenthal für kantonale Vorprüfung	Mai 2025
4. Kantonale Vorprüfung / Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG	ca. Juni 2025 bis November 2025
5. Auswertung Ergebnisse Vorprüfung und Mitwirkung und Bereinigung der Vorlage	ca. November 2025 bis Januar 2026
6. Abschliessende kantonale Vorprüfung	ca. Februar 2026 bis Juni 2025
7. Schlussbereinigung / Vorbereitung öffentliche Auflage	ca. Juni/Juli 2026
8. Öffentliche Auflage gemäss § 24 BauG (30 Tage)	ca. September 2026
9. Allfälliges Einwendungsverfahren	ca. Winter 2026/27
10. Beschlussfassung Gemeinderat	ca. Winter 2026/27
11. Genehmigung Kanton	ca. Frühling 2027

7.2 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Bevölkerung wird über die Planungsakten des Gestaltungsplans «Bolibuck» / Teiländerung Erschliessungsplan «Höhenweg-West» mit Sondernutzungsvorschriften informiert und zur Mitwirkung gemäss § 3 BauG eingeladen.

7.3 Kantonale Vorprüfung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilt das vorliegende Planungsvorhaben bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG).

7.4 Öffentliche Auflage

Nach Freigabe der bereinigten Sondernutzungsplanungsentwürfe durch die kantonale Behörde (abschliessender Vorprüfungsbericht) erfolgt das Auflageverfahren bzw. Einwendungsverfahren (§ 24 BauG).

7.5 Beschlussfassung / Genehmigung

Die Planungsentwürfe werden nach erfolgter öffentlicher Auflage dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt (§ 25 BauG). Die kantonale Genehmigung des Gestaltungsplanes «Bolibuck» / Teiländerung Erschliessungsplan «Höhenweg-West» mit Sondernutzungsvorschriften erfolgt durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (§ 27 BauG).