

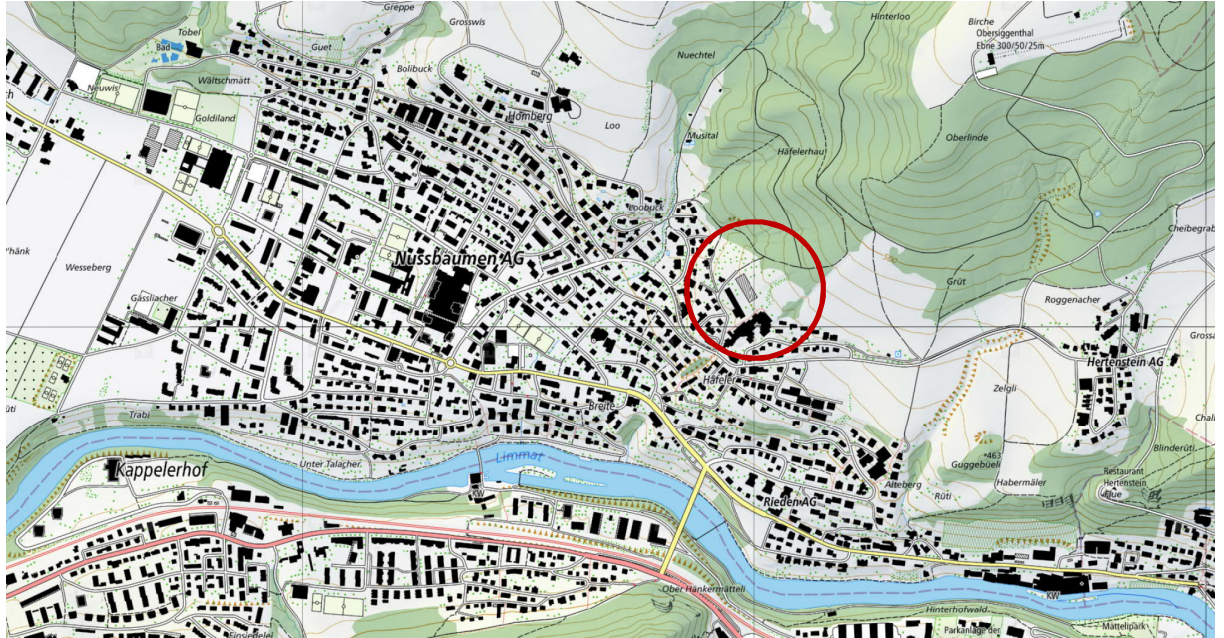
# Gestaltungsplan Häfelerhau

gemäss § 21 BauG

## Sondernutzungsvorschriften

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:  
Situationsplan 1:500

Version für die  
öffentliche Auflage



Reproduziert mit Bewilligung ©swisstopo (JA140142)

Mitwirkung vom: 8. März 2019 bis: 8. April 2019

Vorprüfungsbericht vom: 24. August 2020

Öffentliche Auflage vom: bis:

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Auftraggeberschaft: Weber Real Estate AG und Markus Weber

Raumplaner: Metron Raumentwicklung AG, Brugg

Architekten: Metron Architektur AG, Brugg

Landschaftsarchitekten: Sophia Carstensen, Zürich

Proj. Nr. 14-18-026-00

Datum 3. August 2018

Rev. Dat. 17. November 2020

Bearbeitung BRU/THR

f:\daten\m4\18-026-00\04\_ber\snv\snv\_haefelerhau\_201117.docx

# Inhaltsverzeichnis

<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>3</b>
§ 1 Geltungsbereich und Bestandteile	3
§ 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht	3
§ 3 Zweck und Ziele	3
<b>Bebauung</b>	<b>4</b>
§ 4 Baubereiche Nord, Süd und West	4
§ 5 Klein- und Kleinstbauten	4
§ 6 Baubereich unterirdische Bauten / Unterniveaubauten	4
<b>Grundmasse und Nutzung</b>	<b>4</b>
§ 7 Massgebendes Terrain	4
§ 8 Höhen	4
§ 9 Anrechenbare Geschossfläche	5
§ 10 Nutzung	5
<b>Gestaltungsvorschriften</b>	<b>5</b>
§ 11 Architektur	5
§ 12 Freiraum	5
§ 13 Baumbestockung / Bepflanzung	6
<b>Erschliessung und Parkierung</b>	<b>7</b>
§ 14 Hauptzugangsbereich Erschliessung	7
§ 15 Ein-/ Ausfahrt Einstellhalle	7
§ 16 Parkierung	7
§ 17 Öffentliche Fusswegverbindung	7
§ 18 Siedlungsinterne Wegverbindung	7
<b>Umwelt</b>	<b>8</b>
§ 19 Energie	8
§ 20 Entsorgung	8
§ 21 Oberflächenwasserabfluss	8
<b>Qualitätssicherung und Etappierung</b>	<b>8</b>
§ 22 Qualitätssicherung	8
§ 23 Etappierung	8
<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>8</b>
§ 24 Inkrafttreten, Änderungen	8
<b>Anhang 1</b>	<b>9</b>

## Präambel

Der Gemeinderat von Obersiggenthal erlässt gestützt auf § 25 Abs. 3 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen des Kantons Aargau vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG) und auf § 4 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Obersiggenthal vom 19. März 2014 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

## Allgemeine Bestimmungen

### § 1 Geltungsbereich und Bestandteile

<sup>1</sup> Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans «Häfelerhau» umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Sondernutzungsvorschriften (SNV) und dem zugehörigen Situationsplan 1:500.

<sup>3</sup> Der Planungsbericht dient als Erläuterung. Das Richtprojekt «Arealentwicklung Häfelerhau, Obersiggenthal» vom 22. Januar 2020 ist für die Stellung und Gestaltung der Gebäude, der Zugänge sowie für die Umgebungsgestaltung orientierend und bei der Auslegung der Sondernutzungsvorschriften beizuziehen.

### § 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht

<sup>1</sup> Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und der Bauzonenplan (BZP) der Gemeinde Obersiggenthal.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägigen Erlasse des Planungs-, Bau- und Umweltrechts.

### § 3 Zweck und Ziele

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gesamtheitliche und gestalterisch hochwertige Überbauung im Gebiet «Häfelerhau».

<sup>2</sup> Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere folgende Ziele sicherzustellen:

- Realisierung einer Überbauung mit massvoller Dichte, überdurchschnittlicher architektonischer Qualität und hoher Wohn- und Lebensqualität
- Schaffung eines Quartiers mit eigener Identität
- optimale Eingliederung der Überbauung in die Landschaft und die Topografie
- Gestaltung hochwertiger Aussen- und Grünräume sowie Spiel- und Aufenthaltsflächen, die bestmöglich auf den Baumbestand Rücksicht nehmen
- öffentliche Fusswegverbindung zum Wald
- geeignete Durchwegung des Gestaltungsplanareals

## Bebauung

### § 4 Baubereiche Nord, Süd und West

<sup>1</sup> Gebäude dürfen nur innerhalb der Baubereiche Nord, Süd und West erstellt werden.

### § 5 Klein- und Kleinstbauten

<sup>1</sup> Klein- und Kleinstbauten sowie Elemente der Freiraumgestaltung (z. B. Kiesinseln, Sitzgelegenheiten, Erschliessungsanlagen) sind im gesamten Gestaltungsplanareal zulässig.

<sup>2</sup> Die maximal zulässige Gebäudefläche von Klein- und Kleinstbauten beträgt in der Summe 120 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Klein- und Kleinstbauten haben sich gut in die Umgebungsgestaltung einzupassen.

<sup>4</sup> Die genauen Standorte von Klein- und Kleinstbauten sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

### § 6 Baubereich unterirdische Bauten / Unterniveaubauten

<sup>1</sup> Unterirdische Bauten und Anlagen sowie Unterniveaubauten sind sowohl innerhalb der Baubereiche für unterirdische Bauten / Unterniveaubauten als auch innerhalb der Baubereiche Nord, Süd und West zulässig.

<sup>2</sup> Der Baubereich Nord kann über unterirdische Wegverbindungen mit der Tiefgarage (Baubereich unterirdische Bauten / Unterniveaubauten) verbunden werden.

## Grundmasse und Nutzung

### § 7 Massgebendes Terrain

<sup>1</sup> Als massgebendes Terrain gelten die Höhenlinien gemäss Anhang 1.

<sup>2</sup> Gestützt auf das Bauprojekt kann das massgebende Terrain punktuell um maximal 1.0 m angepasst werden. Die Anpassung darf den nachfolgend definierten Prozentsatz der Gesamtfassadenlänge nicht überschreiten.

Baubereich	Prozentsatz
<b>Nord</b>	15 %
<b>Süd</b>	15 %
<b>West</b>	5 %

### § 8 Höhen

<sup>1</sup> Die zulässige Fassadenhöhe beträgt 11.0 m, die zulässige Gesamthöhe 14.0 m.

## § 9 Anrechenbare Geschossfläche

<sup>1</sup> Die mindestens zu erreichende beziehungsweise maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) pro Baubereich wird wie folgt festgesetzt:

Baubereich	min. aGF [m <sup>2</sup> ]	max. zulässige aGF [m <sup>2</sup> ]
<b>Nord</b>	2'800	3'280
<b>Süd</b>	2'800	3'310
<b>West</b>	1'800	2'200

<sup>2</sup> Nicht konsumierte aGF darf innerhalb des Gestaltungsplanperimeters unter den einzelnen Baubereichen übertragen werden. Die maximal zulässige aGF darf aber pro Baubereich dadurch um höchstens 5 % überschritten werden.

## § 10 Nutzung

<sup>1</sup> Es ist mindestens ein Gemeinschaftsraum mit mindestens 70 m<sup>2</sup> aGF für Freizeitbeschäftigungen zu erstellen. Die Lage ist mit den «gemeinschaftlichen Aussenräumen» abzustimmen.

### Gestaltungsvorschriften

## § 11 Architektur

<sup>1</sup> Die Gebäudezeilen haben dem Terrainverlauf (z. B. mittels Abtrepung) zu folgen und müssen sich hinsichtlich Farb- und Materialwahl gut in die Umgebung einpassen.

<sup>2</sup> Die Fassaden der Gebäudezeilen sind zu staffeln (z. B. mittels Vor- und Rücksprüngen).

<sup>3</sup> Flachdächer sind gestützt auf SIA 312 extensiv zu begrünen sowie als Standort für die Energiegewinnung zu nutzen.

<sup>4</sup> Alle technisch bedingten Aufbauten sind, soweit sie sich nicht vermeiden lassen, räumlich zweckmässig zu konzentrieren. Sie haben sich gestalterisch gut in das Gebäude zu integrieren. Sie dürfen die zulässige Gesamthöhe um maximal 3.0 m überschreiten. Davon ausgenommen sind Liftüberfahrten und Lüftungsanlagen, welche die zulässige Gesamthöhe um maximal 1.0 m überschreiten dürfen.

## § 12 Freiraum

<sup>1</sup> Der Grün- / Aussenbereich steht für die Aussenraumgestaltung gemäss den nachfolgenden Absätzen zur Verfügung und hat den Anforderungen gemäss § 3 Abs. 2 SNV zu entsprechen.

<sup>2</sup> Für die Bepflanzung sind überwiegend standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Invasive Neophyten sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Mittels einer vom Wald her kommenden und die Baubereiche tangierenden Bepflanzung ist eine Verzahnung zwischen dem gestalteten Aussenraum und der Überbauung sicherzustellen.

<sup>4</sup> Der Gemäss § 11 Abs. 8 BNO geforderte Grünbereich kann flexibel im Bereich zwischen dem Wald und den Baubereichen Nord und West angeordnet werden. Er muss im Durchschnitt 18 m breit sein und zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- Der Grünbereich wird aus dem Bestand heraus entwickelt und integriert die bestehenden Sträucher und Bäume.
- Neupflanzungen sind einheimisch und die Gestaltung ist naturnah.
- Er ist extensiv und mit möglichst wenigen Eingriffen zu pflegen.

<sup>5</sup> In den im Situationsplan gekennzeichneten Standorten (ungefähre Lage) sind Hecken im Umfang von total 990 m<sup>2</sup> zu erstellen. Im Baubewilligungsverfahren ist der Flächenachweis zu erbringen und die konkrete Anordnung zu definieren.

<sup>6</sup> Ergänzend zu den Absätzen 2 bis 5 setzt sich der Grün- / Aussenbereich aus folgenden Bereichen zusammen:

- **Gemeinschaftliche Aussenräume**  
Für jeden realisierten Gemeinschaftsraum ist ein zugehöriger, gemeinschaftlicher Aussenraum mit einer Mindestfläche von 30 m<sup>2</sup> zu erstellen. Die Bereiche für gemeinschaftliche Aussenräume befinden sich an der im Situationsplan bezeichneten Lage.
- **Manövrierfläche / Eingangsbereich**  
Der Bereich dient der Erschliessung und ist Teil des Wegesystems. Er ist als attraktiver Ankunftsort zu gestalten und mit einer geeigneten Bepflanzung in den gestalteten Grün- und Aussenbereich einzubetten.
- **Spiel- und Aufenthaltsbereich**  
Diese Bereiche dienen dem Spielen, dem Aufenthalt und der Erholung gemäss § 61 BNO.
- **Gehölzpflanzung**  
Die bestehende Bepflanzung bildet eine Kulisse, hat eine Funktion als Sichtschutz und ist zu erhalten.
- **Allmendähnliche Wiesenfläche**  
Die Fläche zwischen den Baubereichen Nord und Süd hat den Charakter einer Allmend aufzuweisen. Als freie Fläche hat sie dem Spielen sowie dem Aufenthalt zu dienen.
- **Private Gartenanlagen**  
Private Gartenanlagen können an den im Situationsplan gekennzeichneten Standorten (ungefähre Lage) errichtet und eingezäunt werden.

### § 13 Baumbestockung / Bepflanzung

<sup>1</sup> Für Baumpflanzungen muss eine angemessene Baumgrube bzw. über unterirdischen Bauten eine ausreichende Überdeckung zur Verfügung gestellt werden. Der Nachweis für die ausreichende Überdeckung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

<sup>2</sup> Der Grün- und Aussenbereich ist angemessen zu bepflanzen. Es sind mindestens fünf Baumgruppen mit jeweils mindestens drei Bäumen zu realisieren.

<sup>3</sup> Die im Situationsplan als «zu erhaltender Baumbestand» bezeichneten Bäume sind zu erhalten.

<sup>4</sup> Um die Minimalanforderungen von Abs. 2 sicherzustellen und um den Bestand nach Abs. 3 quantitativ dauerhaft zu erhalten sind abgehende Bäume zu ersetzen.

<sup>5</sup> Mit dem ersten Baugesuch ist für die Hecke (Schutzobjekt Nr. 246 gemäss Anhang 4 der Bau- und Nutzungsordnung Obersiggenthal) inklusive Krautsaum sowie für die allmendähnliche Wiesenfläche ein Pflegeplan vorzulegen, der auch die Verantwortlichkeit der Pflege regelt.

## **Erschliessung und Parkierung**

### **§ 14 Hauptzugangsbereich Erschliessung**

<sup>1</sup> Die Erschliessung für den Verkehr erfolgt über den Waldeggweg.

### **§ 15 Ein-/ Ausfahrt Einstellhalle**

<sup>1</sup> Die Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle liegt an der im Situationsplan gekennzeichneten Stelle.

### **§ 16 Parkierung**

<sup>1</sup> Die Anzahl Parkplätze für die Wohnnutzung darf den Richtwert gemäss SN 640 281 nicht übersteigen.

<sup>2</sup> Für Motorräder sind zusätzlich 10 % der für Personenwagen berechneten Anzahl an Parkplätzen zu erstellen.

<sup>3</sup> Die für Personenwagen und Motorräder benötigten Abstellplätze sind im Baubereich für unterirdische Bauten sowie an den im Situationsplan bezeichneten, oberirdischen Bereichen zu erstellen.

<sup>4</sup> Abstellplätze für Handicaperte können sowohl im Baubereich für unterirdische Bauten als auch oberirdisch im Bereich «Manövriertfläche / Eingangsbereich» erstellt werden.

### **§ 17 Öffentliche Fusswegverbindung**

<sup>1</sup> Zwischen dem Eingangsbereich und dem Wald («Nordost-Verbindung») sowie zwischen dem Eingangsbereich und der nördlichen Ecke des Gestaltungsplanareals («Nord-Verbindung») sind öffentliche Wegverbindungen zu erstellen. Die Breite der öffentlichen Wegverbindung «Nordost» beträgt mindestens 2 m, jene der Wegverbindung «Nord» mindestens 1.20 m. Die genaue Linienführung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

<sup>2</sup> Die öffentlichen Wegverbindungen sind, soweit sie nicht ins Eigentum der Gemeinde übergehen, durch Dienstbarkeiten zu sichern.

### **§ 18 Siedlungsinterne Wegverbindung**

<sup>1</sup> Die siedlungsinternen Wegverbindungen dienen der Erschliessung und Durchwegung. Die genaue Linienführung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

<sup>2</sup> Sie sind als zusammenhängendes Wegsystem mit einer Mindestbreite von 1.20 m zu erstellen.

## **Umwelt**

### **§ 19 Energie**

<sup>1</sup> Neubauten haben eine effiziente und ökologisch ausgerichtete Energieversorgung aufzuweisen. Sie sind so zu erstellen, dass sie im Rahmen des Baugesuchs mindestens den Primäranforderungen des MINERGIE®-Standard oder gleichwertigen Energiekonzepten entsprechen. Ein Label oder eine Zertifizierung muss hierbei nicht nachgewiesen werden.

### **§ 20 Entsorgung**

<sup>1</sup> Der Bereitstellungsort für die Entsorgung von Abfällen befindet sich an dem im Situationsplan angegebenen Standort (ungefähre Lage).

### **§ 21 Oberflächenwasserabfluss**

<sup>1</sup> Zum Schutz vor Oberflächenwasser infolge von Starkregenereignissen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Retentionsmassnahmen und bei Bedarf weitere Massnahmen wie Flutrinnen, Schutzdämme, Abflusskorridore usw. anzuordnen.

## **Qualitätssicherung und Etappierung**

### **§ 22 Qualitätssicherung**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann zur Sicherung der Zielsetzungen des Gestaltungsplans oder zur gestalterischen Beurteilung und Beratung eines Baugesuchs oder eines Gesuchs um einen Vorentscheid ein Fachgutachten einer unabhängigen Fachperson einholen. Die Fachperson wird nach Anhörung des Gesuchstellers durch die Gemeinde bestimmt. Die Kosten für das Fachgutachten übernimmt der Gesuchsteller.

### **§ 23 Etappierung**

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan kann in Etappen realisiert werden.

<sup>2</sup> In jeder Etappe sind mindestens die zugehörigen und benötigten Infrastrukturanlagen wie Parkplätze, Wege und Aussenflächen zu erstellen. Der Gemeinderat kann Provisorien gestatten oder verlangen.

## **Schlussbestimmungen**

### **§ 24 Inkrafttreten, Änderungen**

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

<sup>2</sup> Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.



# Anhang 1

