

Gestaltungsplan Unterdorf

Bericht gemäss Art. 47 RPV

Entwurf kantonale Vorprüfung, Mitwirkungsverfahren

5600 Lenzburg
Sägestrasse 6a
Tel. 058 / 733 33 44



6280 Hochdorf
Bellevuestr. 27

5734 Reinach
Marktplatz 2

5703 Seon
Oberdorfstr. 11

5034 Suhr
Tramstr. 11

4800 Zofingen
Forstackerstr. 2b

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

Juni 2020
tb_GP_Unterdorf_20618/rwa

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	4
2	Rahmenbedingungen	4
2.1	Ausgangslage.....	4
2.2	Teil-Aufhebung Erschliessungsplan Zimmerrain / Unterdorf.....	6
3	Auftrag und Zielsetzung.....	7
4	Grundlagen.....	8
5	Planungsablauf und Beteiligte	8
5.1	Zeitplan.....	8
5.2	Planungskommission.....	9
6	Richtprojekt	9
7	Erläuterung Planungsinhalte und -instrumente	11
7.1	Erschliessung	11
7.1.1	Anbindung an das übergeordnete Strassen- und ÖV-Netz	11
7.1.2	Sichtzonen / Fahrgeometrie	12
7.1.3	Motorisierter Individualverkehr / Verkehrsregime.....	12
7.1.4	Verkehrsaufkommen und Parkierung.....	13
7.1.5	Fuss- und Veloverkehr	15
7.2	Nutzung	16
7.2.1	Baubereiche für Hochbauten und Baulinien.....	16
7.2.2	Strassen- und Weglinien	18
7.2.3	Grenz- und Gebäudeabstände	18
7.2.4	Gebäudehöhen und -längen.....	18
7.2.5	Geschossigkeit	19
7.2.6	Ausnützung.....	19
7.2.7	Werkleitungen.....	19
7.3	Räumliche Einordnung und Gestaltung der Bauten	20
7.3.1	Überbauungsstruktur	21
7.3.2	Fassadengestaltung	21
7.3.3	Dachgestaltung / Firstrichtung.....	22
7.3.4	Materialisierung und Farbgebung.....	23
7.4	Freiraum / Aussenraum	23
7.4.1	Erschliessungsstrasse / Begegnungszone und Quartierplätze.....	23
7.4.2	Private Aussenräume	24
7.4.3	Begegnungs- und Spielbereich / Spielwiesen	24
7.4.4	Grünflächenziffer	25
7.4.5	Hangbereich	25
7.4.6	Sitzplatzbereich	26
7.4.7	Parkierung	26
7.5	Energieeffizienz	26
7.6	Lärm.....	26
8	Abweichungen von der Regelbauweise und Interessenabwägung.....	27
8.1	Gebäudehöhen	27
8.2	Dachgestaltung / Dachaufbauten	28
8.3	Abstände.....	28
8.4	Siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis	28

Anhang

- [1] Erschliessungsplan Zimmerrain / Unterdorf (Verkleinerung)
- [2] Farbpalette Fassadengestaltung

Beilagen

- [1] Richtprojekt Architektur (Stand: 08.05.2020)
- [2] Landschaftsarchitektonisches Richtprojekt (Stand: 08.05.2020)
- [3] Erläuterungsbericht zum architektonischen und landschaftsarchitektonischen Richtprojekt (Stand: 08.05.2020)

1 Anlass

Die Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 93 und 95 beabsichtigten auf der Parzelle Nr. 95 den Bau eines Einfamilienhauses. Die beiden Parzellen liegen im Gebiet „Zimmerrain / Unterdorf“ im Ortsteil Fischbach der Gemeinde Fischbach-Göslikon.

Das Gebiet ist gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan (BZP) mit einer Sondernutzungsplanpflicht belegt. Es liegt ein bewilligter Erschliessungsplan (EP) Zimmerrain / Unterdorf vom 21. November 2006 vor, welcher die Parzellen Nrn. 98, 99 und 964 einschliesst, jedoch die Parzellen Nrn. 93 und 95 ausspart.

Zusammen mit den Parzellen Nrn. 98, 99 und 964 bilden die Parzellen Nrn. 93 und 95 eines von lediglich zwei grösseren, nahezu unbebauten Gebieten in Fischbach-Göslikon. Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung soll für das Gebiet aus raumplanerischen Gründen eine Gestaltungsplanpflicht verankert werden.

Infolge der Bauabsichten auf der Parzelle Nr. 95 und der Gestaltungsplanpflicht gemäss Revision der Nutzungsplanung soll ein Gestaltungsplan (GP) ausgearbeitet werden.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Ausgangslage

Die Parzellen Nrn. 93, 95, 98, 99 und 964 im Gebiet Unterdorf liegen gemäss rechtskräftigem BZP in der Dorfzone. Für die umgebenden Parzellen sowie für die Parzellen Nrn. 98, 99 und 964 liegen rechtskräftige Erschliessungspläne vor. Es sind dies für die nördlich gelegenen Parzellen die Erschliessungspläne „Kilchmatten“ sowie „Kilchmatten 2“ und für die restlichen umgebenden Parzellen der Erschliessungsplan „Zimmerrain / Unterdorf.“

Die noch nicht oder kaum überbauten Parzellen Nrn. 95, 99 und 964 im Unterdorf mit einer Fläche von rund 10'000 m² gehören zu den letzten freien Bauparzellen in Fischbach-Göslikon.

Im Norden und Osten grenzen ein Mix aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern an den Gestaltungsplanperimeter. Der Südwesten des Gebietes ist geprägt durch die Hanglage bzw. die Hangfusslage – das Gelände steigt bis zur Kantonsstrasse relativ stark an (maximal rund 25°) – deren Beschaffenheit gemäss ISOS Dokumentation (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) erhalten werden soll (Erhaltungsziel a). Ziel gemäss ISOS ist das „Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder als Freifläche sowie der für das Ortsbild wesentlichen Vegetation und Altbauten. Beseitigung störender Veränderungen.“ Angrenzend an den Gestaltungsplanperimeter befinden sich an der Hangfusslage einige Einfamilienhäuser, das Substanzschutzobjekt „Alte Landstrasse 8“, das kantonale Denkmalschutzobjekt „Zum Rittersaal“ sowie die Mehrfamilienhäuser des Sternerrain, welche die Topographie und die bestehende Bebauung kaum berücksichtigen. Am nordöstlichen Hangfuss auf der Parzelle Nr. 93 besteht ein Landwirtschaftsbetrieb.

Gemäss der ISOS Dokumentation wird das Ortsbild der Gemeinde Fischbach-Göslikon als lokal bedeutsam eingestuft, wobei der Dorfteil Fischbach ein hohes Erhaltungsziel aufweist. Dies zeugt von hohen gewachsenen Qualitäten.

Die Gemeinde Fischbach-Göslikon führt derzeit die Gesamtrevision der Nutzungsplanung durch (Stand Mitwirkungsaufgabe). Gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan liegen die Parzellen des Gestaltungsplanperimeters in der Dorfzone. Gemäss dem in Revision

befindlichen Bauzonenplan liegen die Parzelle Nr. 93 und der nördliche Teil der Parzelle Nr. 95 in der Dorfkernzone. Die restlichen Parzellen befinden sich in der Wohnzone 3.

§ 6									
Bauzonen									
1 Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:									
Bauzonen	Bezeichnung	Farbe	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grünflächen-ziffer	Grenzabstand		Gebäuelänge	Empfindlich-keitsstufe
						gross	klein		
Dorfzone	D	braun	8 m	14 m	25 %	8 m	4 m	o	III
Wohnzone 1	W1	gelb	6 m	9 m	25 %	8 m	4 m	20 m	II
Wohnzone 2	W2	orange	7 m	10 m	25 %	8 m	4 m	20 m	II
Wohnzone 3	W3	rot	9.5 m	13 m	25 %	10 m	5 m	30 m	II

§ 6 Zonenübersicht											
Bauzonen											
1 Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:											
Bauzone	Signatur	Vollgeschosse	Grünflächen-ziffer	Flussadrenhöhe Schrägdach, traufseitig	Gesamthöhe	Schrägdach	Flachdach	Gebäuelänge	Grenz-abstand	Empfindlich-keitsstu-	Zonenvor-schriften
			[%]	[m]	[m]	[m]	[m]	[m]	klein	gross	
Dorf-kernzone	D braun	2 x	20 x	8.0 x	14.0 x	--	o	4.0 x	8.0 x	III	§ 7
Wohnzone 2	W2 orange	2	20	7.0	11.0	10.5	25.0	4.0	8.0	II	§ 8
Wohnzone 3	W3 rot	3	20	10.5	14.0	13.5	30.0	5.0	10.0	II	§ 8

Abbildung 1: Zonenvorschriften gemäss rechtskräftiger und in Revision befindlicher BNO

Aufgrund des sensiblen Umfelds ist für die bislang (teilweise) unbebauten Parzellen mittels Gestaltungsplan eine hochwertige Bebauung sicherzustellen. Zielsetzung des zu entwickelnden Gestaltungsplanes muss es daher sein, einerseits attraktive Freiräume zu sichern und andererseits eine der Umgebung und dem Dorfbild angepasste, massvolle Verdichtung zu ermöglichen.

Die vorhandenen Bausubstanzen innerhalb des Perimeters haben teils ein gewisses Alter erreicht und bedürfen gegebenenfalls in näherer Zukunft eines Ersatzes. Auch sind die Planungsabsichten sowie allfällige langfristige Umnutzungsabsichten der verschiedenen Eigentümer zu berücksichtigen, weshalb es wichtig ist, die betroffenen Grundeigentümer umfassend in die Planung einzubeziehen.

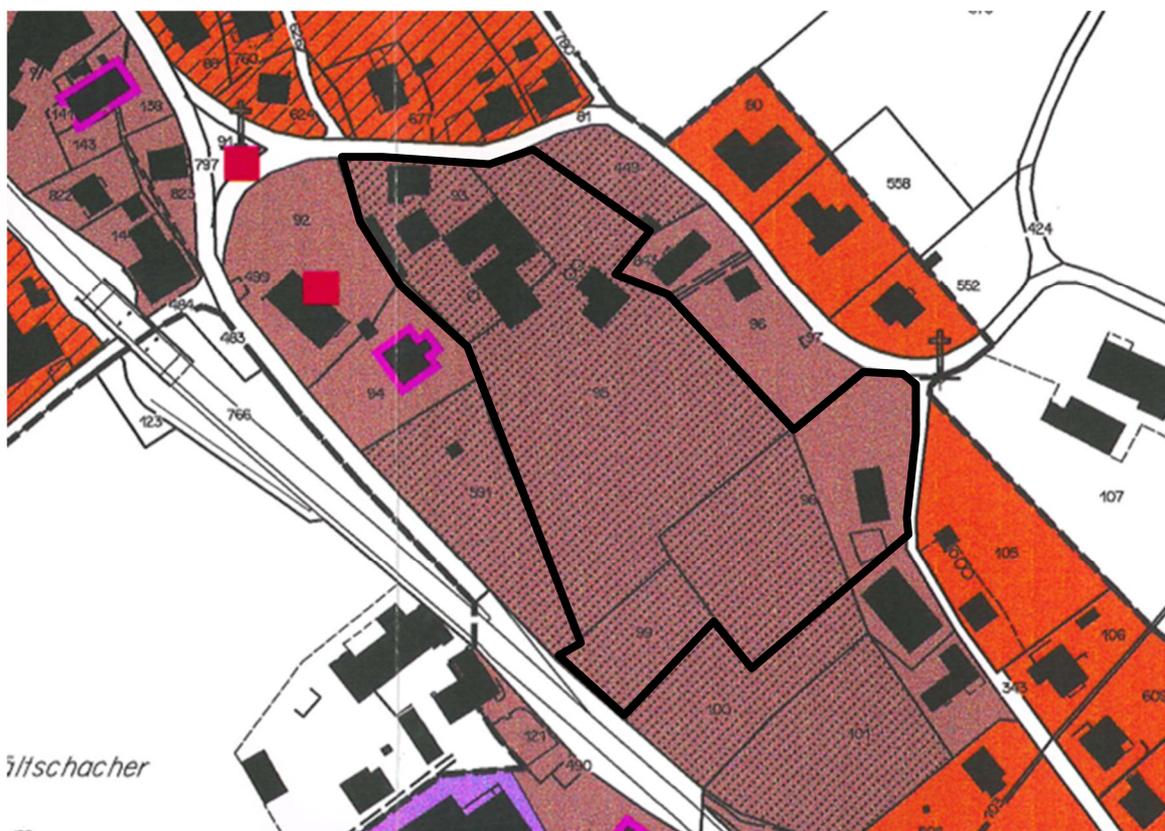


Abbildung 2: Rechtskräftiger Bauzonenplan

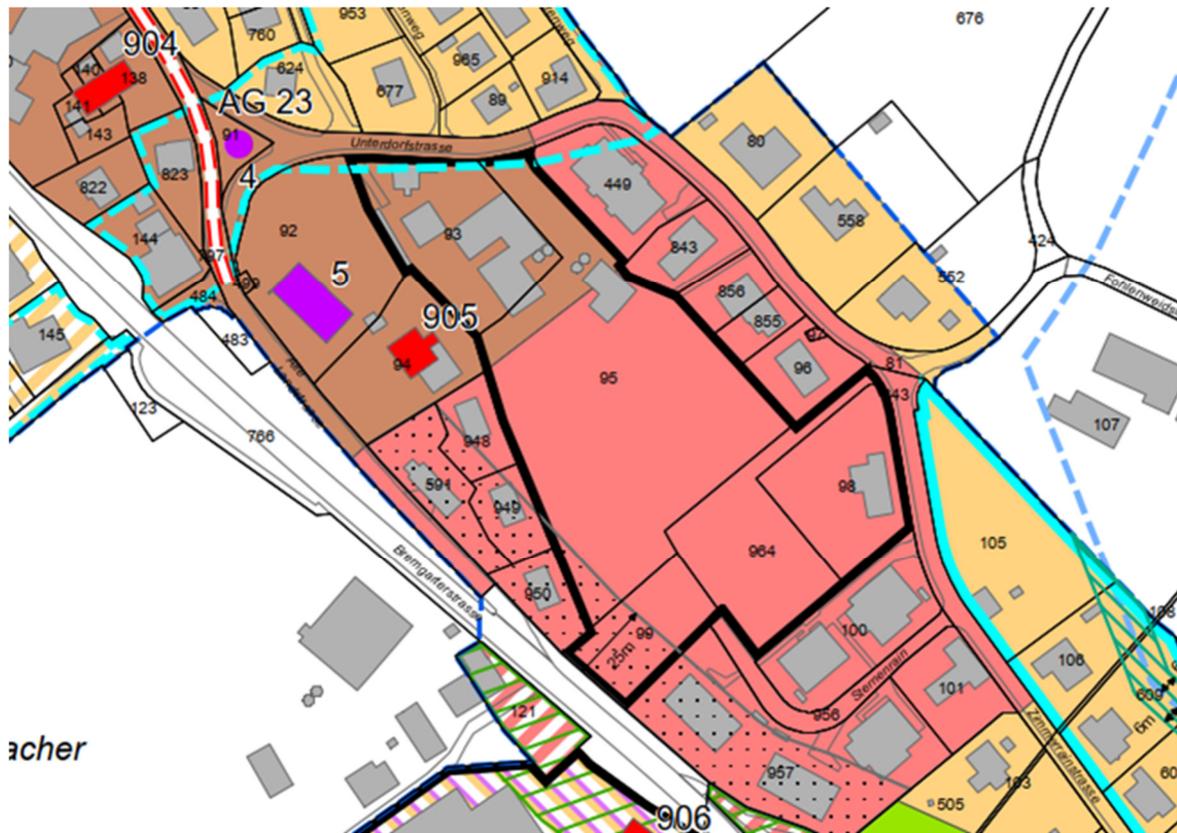


Abbildung 3: Revidierter Bauzonenplan (Stand: Mitwirkungsaufgabe)

2.2 Teil-Aufhebung Erschliessungsplan Zimmerrain / Unterdorf

Im Erschliessungsplan „Zimmerrain / Unterdorf“ wurde ein Teil der Strasse Sternrain durch eine Strassenlinie mit Enteignungstitel festgelegt. Für den letzten Strassenabschnitt inklusive Wendehammer (in Abbildung 4 rot strichliert) wurden „Strassenlinien deren genaue Lage im späteren Bauprojekt festgelegt wird“ definiert. Eine solche Festlegung widerspricht der heutigen Gesetzeslage, wonach eine Strassenlinie in ihrer Lage zu definieren ist und mit entsprechendem Enteignungstitel gemäss § 132 BauG zu versehen ist. Es ist daher für diesen Bereich eine rechtliche Sicherung der Erschliessungsanlage vorzusehen. Diese erfolgt im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplanes mittels Strassenlinien und Enteignungstitel.

Die diesbezüglichen Festsetzungen des Erschliessungsplanes werden mittels entsprechender Bestimmung in den Sondernutzungsvorschriften aufgehoben. Darunter fällt auch die im Erschliessungsplan ausgeschiedene Lärmvorbelastung (südlicher Bereich der Parzelle Nr. 99). Dies da gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan bereits eine Einstufung der Dorfzone in die Empfindlichkeitsstufe III besteht bzw. im Rahmen der Revision für die neu der Wohnzone 3 zugewiesenen Bereiche ein 25 m breiter Streifen ab Kantonsstrasse als lärmvorbelastetes Gebiet der ES III zugewiesen wird.

Dementsprechend können sämtliche Festlegungen des Erschliessungsplans „Zimmerrain / Unterdorf“ für die Parzellen Nrn. 98, 99 und 964 aufgehoben werden (siehe Abbildung 4). Dadurch kommt es zu keinerlei Überlappungen der beiden Sondernutzungspläne, was zu einer einfacheren Handhabbarkeit und besseren Nachvollziehbarkeit beiträgt.

Hierbei ist anzumerken, dass die vollständige Aufhebung des Erschliessungsplanes „Zimmerrain / Unterdorf“ geprüft wurde. Allerdings bestehen noch einzelne nicht vollständig realisierte Abschnitte bzw. es sind Baulinien gegenüber einem Gewässerabschnitt enthalten, welche derzeit nicht aufgehoben oder überarbeitet werden sollen.

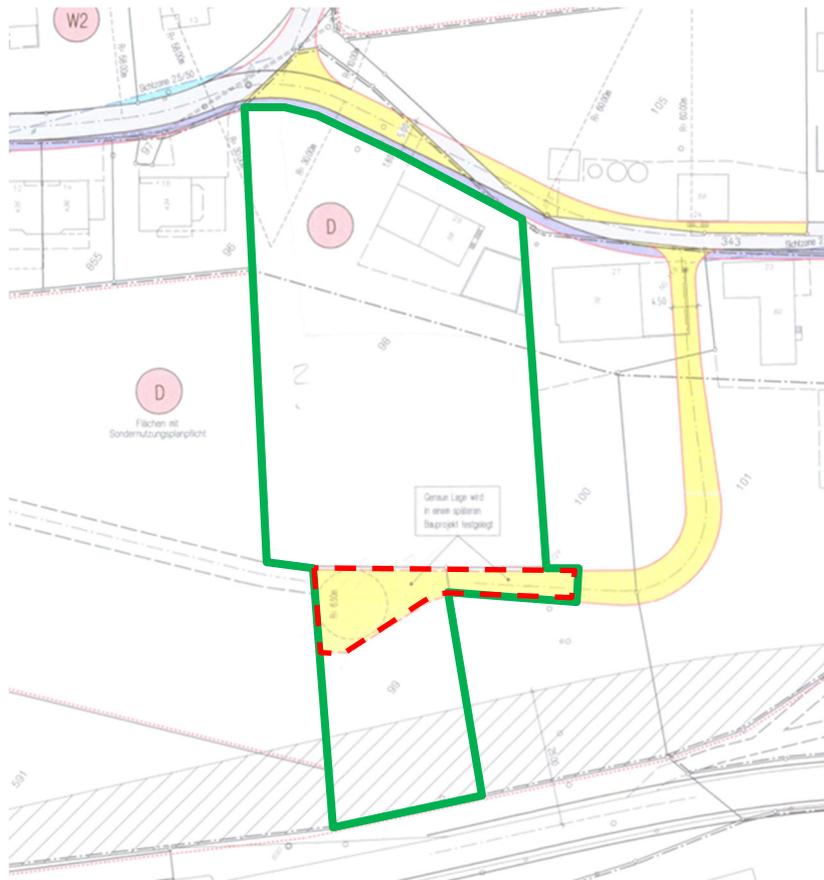


Abbildung 4: Ausschnitt EP Zimmerrain / Unterdorf; grün: Überlappungsbereich GP Unterdorf mit EP Zimmerrain / Unterdorf; rot: Aufhebung Strassenlinie

3 Auftrag und Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll in erster Linie ermöglicht werden, vorerst zumindest einen Teil der Parzelle Nr. 95 zu bebauen. Es kann derzeit nicht davon ausgegangen werden, dass der gesamte Gestaltungsplanperimeter bereits in den nächsten Jahren bebaut wird. Deshalb soll diese Planung zwar einerseits eine qualitativ hochwertige Bebauung sicherstellen, mit eher offen gehaltenen Regelungen aber andererseits verschiedene Bebauungen ermöglichen. Bei der Erarbeitung des Gestaltungsplanes sind insbesondere die angrenzende Dorfzone und die teils unter Denkmal- bzw. Substanzschutz stehenden historischen Gebäude zu berücksichtigen, weshalb eine gute Einpassung der neuen Bebauung in das Ortsbild unbedingt notwendig ist.

Die Ziele des Gestaltungsplanes sind demnach:

- Realisierung einer qualitativ hochwertigen architektonischen Gestaltung;
- Schaffung und Sicherung einladender Freiräume;
- Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild;
- Erhalt der Hangkante;
- Massvolle Verdichtung;
- Etappierbarkeit;
- Schonender Umgang mit dem Boden und effiziente Erschliessung;
- Durchlässigkeit für den Langsamverkehr (Fussgänger).

Die Vorlage umfasst:

- Gestaltungsplan, Situation 1:500;
- Sondernutzungsvorschriften;
- Planungsbericht (Orientierungsinhalt);
- Architektonisches Richtprojekt (Orientierungsinhalt);
- Landschaftsarchitektonisches Richtprojekt (Orientierungsinhalt);
- Erläuterungsbericht zum architektonischen und landschaftsarchitektonischen Richtprojekt (Orientierungsinhalt).

4 Grundlagen

Neben den kantonalen Grundlagen sowie der übergeordneten Gesetzgebung wurden insbesondere folgende Grundlagen verwendet:

- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Fischbach-Göslikon, (Genehmigung durch den Grossen Rat: 13. Januar 1998);
- Bauzonenplan (BZP) der Gemeinde Fischbach-Göslikon (Genehmigung durch den Grossen Rat: 13. Januar 1998);
- Entwurf BZP und BNO der laufenden Gesamtrevision Nutzungsplanung (Stand: Mitwirkungsaufgabe);
- Werkleitungspläne (Kanalisation, Wasser, Elektroversorgung etc.);
- Katasterplan;
- Erschliessungsplan Zimmerrain / Unterdorf (Genehmigung durch den Regierungsrat: 07. März 2007).

5 Planungsablauf und Beteiligte

5.1 Zeitplan

Der vorgesehene Zeitplan wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat erarbeitet:

Auftragserteilung durch die Gemeinde	23.01.2017
Vorarbeiten, Grundlagenerhebung, Aufbereitung der Unterlagen Startsitzung mit Gemeinderat und Grundeigentümern	Febr. / April 2017
Auftragsvergabeverfahren Erstellung Richtprojekt	Mai 2017
Begleitung der Erarbeitung und Diskussion des Richtprojekts mit Gemeinderat, Grundeigentümern, kantonalen Fachstellen	Juli 2017 – Jan. 2020
Erstellen der Entwürfe des Gestaltungsplanes (Umsetzung Richtprojekt) <ul style="list-style-type: none"> - Situationsplan - Sondernutzungsvorschriften - Planungsbericht gem. Art. 47 RPV 	Juni 2019 – März 2020
Diskussion der Entwürfe mit dem Gemeinderat und den Grundeigentümern	März / April 2020

Bereinigung der Unterlagen, fachliche Stellungnahme gemäss § 8 Abs. 3 BauV, Verabschiedung der Planunterlagen durch den Gemeinderat z. Hd. der kantonalen Vorprüfung	Mai 2020
Kantonale Vorprüfung; Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG; Informationsveranstaltung zum Mitwirkungsverfahren	Mai – Aug. 2020
ev. Bereinigung, ev. abschliessende Prüfung durch den Kanton	Sept. – Dez. 2020
Öffentliche Auflage gem. § 24 BauG 30 Tage	Dez. 2020 – Jan. 2021
ev. Einwendungsverhandlungen und Einwendungsentscheide durch den Gemeinderat	Jan. – Febr. 2021
Beschlussfassung durch den Gemeinderat, anschl. Publikation 30 Tage	März 2021
Genehmigungsverfahren durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt	anschliessend

5.2 Planungskommission

Neben Vertretern der Gemeindebehörde und der planenden Büros wurden die Grundeigentümer der Bauparzellen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters und Vertreter aus der Bevölkerung in die Planung einbezogen.

Die Planungskommission umfasst folgende Mitglieder:

- Flückiger Hans Peter, Gemeindeammann (Vorsitz)
- Jansen Lukas, Gemeindeschreiber (Protokoll)
- Stenz Anton, Grundeigentümer
- Stenz Dominik, Grundeigentümer
- Perrotta Irene, Grundeigentümer
- Wettstein Miles (Sohn von Perrotta Irene), Grundeigentümer
- Seiler Josef (Unterdorfstrasse 14), Vertreter Bevölkerung
- von Arx Rolf, Vertreter Bevölkerung
- Walker Norbert, Walker Architekten, Brugg
- Zapletal Jan, Walker Architekten, Brugg
- Hug Angelo, Grünwerk 1 Landschaftsarchitekten AG, Olten
- Waldmeier Reto, Flury Planer + Ingenieure, Lenzburg

6 Richtprojekt

Der Planung liegt ein architektonisches Richtprojekt zugrunde, welches von Walker Architekten AG, Brugg erstellt wurde (Beilage 1). Die zugehörige Umgebungsgestaltung wurde von Grünwerk 1 Landschaftsarchitekten AG, Olten erstellt (Beilage 2). Details und Erläuterungen sind dem „Erläuterungsbericht zum architektonischen und landschaftsarchitektonischen Richtprojekt“ (Beilage 3) zu entnehmen. Das architektonische sowie das landschaftsarchitektonische Richtprojekt sind als Grundlage für die Projektierung und Beurteilung von Baugesuchen begleitend. Bis zur vollständigen Umsetzung wird es voraussichtlich mehrere Jahre dauern, weshalb im vorliegenden Gestaltungsplan eher weiche Vorgaben gemacht werden, wodurch ein gewisser Gestaltungsspielraum gewährleistet wird.



Abbildung 5: Richtprojekt Überbauung (Quelle: Walker Architekten AG)



Abbildung 6: Richtprojekt Umgebung (Quelle: Grünwerk 1 Landschaftsarchitekten AG)

Von Bremgarten führt die K260 über Muri weiter in Richtung Luzern bzw. Zug und die A14. Die Anbindung in Ost-Westrichtung erfolgt entweder über die K384 nach Niederwil und von dort weiter nach Wohlen bzw. über Hägglingen in Richtung Lenzburg oder über Bremgarten auf die K127 nach Wohlen bzw. Widen (in Richtung Zürich).

Das Gebiet befindet sich grösstenteils in der ÖV-Güteklasse D. Das heisst, die nächste Bushaltestelle befindet sich weniger als 300 m entfernt (Luftlinie). Der mittlere Bereich des GP-Perimeter befindet sich in der ÖV-Güteklasse E2. Das Erreichen der nächstgelegenen Bushaltestelle erfordert einen Fussweg von rund 400 m.



Abbildung 8: ÖV-Güteklassen (Quelle: agis)

Fischbach Göslikon wird von der Postauto-Linie 332 mit 4 Haltestellen im Siedlungsgebiet erschlossen. Diese führt von Baden via Mellingen-Heitersberg nach Bremgarten. In den Hauptverkehrszeiten verkehrt die Linie in beide Fahrtrichtungen im Halbstundentakt, in den Nebenverkehrszeiten wird ein durchgehender Stundentakt angeboten.

Nach Wohlen besteht keine umsteigefreie Verbindung. Es muss entweder in Niederwil oder in Bremgarten umgestiegen werden. In Bremgarten und Mellingen-Heitersberg bestehen Anschlüsse ans S-Bahn-Netz, am Bahnhof Baden zusätzlich an das Schnellzugnetz der SBB.

Nach Wohlen besteht keine umsteigefreie Verbindung. Es muss entweder in Niederwil oder in Bremgarten umgestiegen werden. In Bremgarten und Mellingen-Heitersberg bestehen Anschlüsse ans S-Bahn-Netz, am Bahnhof Baden zusätzlich an das Schnellzugnetz der SBB.

7.1.2 Sichtzonen / Fahrgeometrie

Bei der Einmündung in die Unterdorfstrasse sind die Sichtzonen im Situationsplan festgelegt. Die Sichtzonen gegen Westen (3.5/50 m für 50 km/h bzw. 3.5/20 m für 20 km/h auf dem Trottoir) sind eingehalten. Gegen Osten beträgt die maximale Sichtweite rund 38 m. Vom Sichtbereich gegen Osten ist die Parzelle Nr. 449 betroffen, weshalb der Gestaltungsplanperimeter um diesen Bereich erweitert wurde.

Der östliche bzw. westliche Einmündungsradius in die Unterdorfstrasse beträgt 3.5 m bzw. 5.0 m, womit diese ausreichend dimensioniert sind. Bei den Tiefgarageneinfahrten und -ausfahrten wurden Sichtzonen für Geschwindigkeiten von 20 km/h (Begegnungszone) festgelegt. Davon betroffen ist die Parzelle Nr. 100, weshalb der Gestaltungsplanperimeter um diesen Bereich erweitert wurde.

Im Süden des Perimeters wird die Fahrbahn des Sternenrains mit einem leichten Knick fortgeführt.

7.1.3 Motorisierter Individualverkehr / Verkehrsregime

Im Rahmen der Erstellung des Richtprojektes wurden verschiedene Erschliessungsvarianten geprüft, wobei sich das nachfolgende Erschliessungskonzept als das am besten geeignete erwiesen hat (Beilage 3).

Die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters erfolgt für den motorisierten Individualverkehr einerseits im Norden ab der Unterdorfstrasse und andererseits im Südosten über die Zimmerrainstrasse sowie den Sternenrain (Privatstrasse). Die geplante Erschliessungs-

strasse führt von der Unterdorfstrasse zum Sternenrain und stellt somit eine durchgängige Verbindung her.

Die Strasse Sternenrain verfügt über eine ausgebaute Breite von mindestens 4.50 m und erschliesst ausschliesslich Wohnbauten. Mit den geplanten zusätzlichen 58 Wohnungen erhöht sich das Verkehrsaufkommen, wobei der Sternenrain nicht von sämtlichen Fahrten betroffen sein wird, da bei einer vollständigen Bebauung gemäss Richtprojekt ein Grossteil der Fahrten der 47 Wohnungen der Baubereiche B und C nicht über den Sternenrain erfolgen (Zufahrt zur Tiefgarage ab Unterdorfstrasse). Die Strasse Sternenrain kann den Mehrverkehr mit dem heutigen Ausbaustandard problemlos aufnehmen.

Die geplante Erschliessungsstrasse weist eine Breite von 4.50 m auf und ermöglicht somit das Kreuzen zweier Personenwagen bei einer Geschwindigkeit von 20 km/h gemäss VSS 40 201.

Die Erschliessungsstrasse ist als Begegnungszone mit einer Höchstgeschwindigkeit von 20 km/h geplant. Die entsprechende Widmung gemäss Strassenverkehrsrecht erfolgt in einem separaten Verfahren (Verfügung durch die zuständige Behörde gemäss Art. 107 Signalisationsverordnung (SSV)).

7.1.4 Verkehrsaufkommen und Parkierung

Gemäss VSS 40 281 ist pro Wohnung bzw. pro 100 m² Bruttogeschossfläche 1 Parkfeld plus 10% der Bewohnerparkfelder für Besucher vorzusehen. Dies ergibt bei 58 Wohneinheiten 64 Pflichtparkfelder bzw. bei Anwendung der Bruttogeschossfläche von 9'135 m² 100 Pflichtparkfelder. Das Richtprojekt sieht einen Mittelwert von 84 Parkplätzen vor.

Unter der Annahme von rund 2 Bewegungen pro Tag und Parkfeld ergeben sich somit rund 252 Fahrten pro Tag. Damit ergeben sich nach Anhang 3 der Lärmschutzverordnung (LSV) zwischen 6 und 22 Uhr rund 10 Fahrten pro Stunde und zwischen 22 und 6 Uhr rund 2 Fahrten pro Stunde.

Im Hinblick auf eine möglichst gesammelte Parkierung wird durch den vorliegenden Gestaltungsplan die Erstellung einer unterirdischen Einstellhalle je nach Etappierung im Baubereich B und / oder Baubereich C ermöglicht.

Sofern in der ersten Etappe nur einer der beiden Baubereiche B oder C bebaut wird, erfolgt die Tiefgaragenzufahrt und -ausfahrt mittels Lichtsignalanlage. Werden die Baubereiche B und C realisiert, erfolgt die Einfahrt in die gemeinsame Tiefgarage von Norden und die Ausfahrt in Richtung Süden (Abbildungen 9 und 10).

Mit der gewählten Erschliessungsvariante wird einerseits der Grossteil der Fahrzeuge frühzeitig in die Tiefgarage geleitet und andererseits lässt diese eine Etappierung der Bebauung zu.

In der Baubereichsgruppe A soll das Ensemble um den Platz möglichst freigehalten werden, weshalb auf oberirdische Bauten zur Parkierung verzichtet wird. Die Parkplätze sind entsprechend innerhalb der Baubereiche für Hochbauten im Erdgeschoss oder in einer gemeinsamen Tiefgarage zu erstellen. Die erforderlichen Besucherparkplätze können oberirdisch angeordnet werden.

Die Parkierung beim Baubereich C1 hat nach Möglichkeit innerhalb des Baubereichs oder entlang der Strasse zu erfolgen.

Die erforderlichen Bewohnerparkfelder der Baubereiche D1 – D4 können im jeweiligen Erdgeschoss realisiert werden.



Abbildung 9: Ein- und Ausfahrten Tiefgarage bei etappierter Bebauung der Baubereichsgruppe B (blau) bzw. Baubereichsgruppe C (rot)



Abbildung 10: Ein- und Ausfahrt Tiefgarage bei gemeinsamer / vollständiger Bebauung der Baubereichsgruppen B + C

Für die Realisierung der Besucherparkfelder sieht der Gestaltungsplan mehrere Bereiche für die oberirdische Parkierung mit insgesamt 12 Parkfeldern vor. Für die Baubereiche A2, A3 und C1 sind keine Bereiche für die oberirdische Parkierung vorgesehen, da in diesen Baubereiche einerseits bestehende Bauten vorhanden sind, welche voraussichtlich erhalten bleiben und weil deswegen andererseits eine mögliche Ausgestaltung von allfälligen Ersatz-, Erweiterungs- oder Neubauten noch offen ist.

Die Erstellung von genügend grossen, gut zugänglichen und abschliessbaren Abstellräumen für Velos und Kinderwagen wird in den Sondernutzungsvorschriften vorgegeben. Die Berechnung der Mindestanzahl an Parkfeldern für Velos und Mofas richtet sich nach § 43 BauV bzw. nach der aktuell gültigen VSS Norm 40 065.

7.1.5 Fuss- und Veloverkehr

Die Erschliessung des Gebietes für den Langsamverkehr erfolgt dem motorisierten Verkehr entsprechend von Norden her ab der Unterdorfstrasse und von Südosten über den Sternenrain. Zusätzlich ist ein Fuss- und Veloweg aus nordöstlicher Richtung ab der Unterdorfstrasse / Zimmerrainstrasse über die Parzelle Nr. 964 geplant.

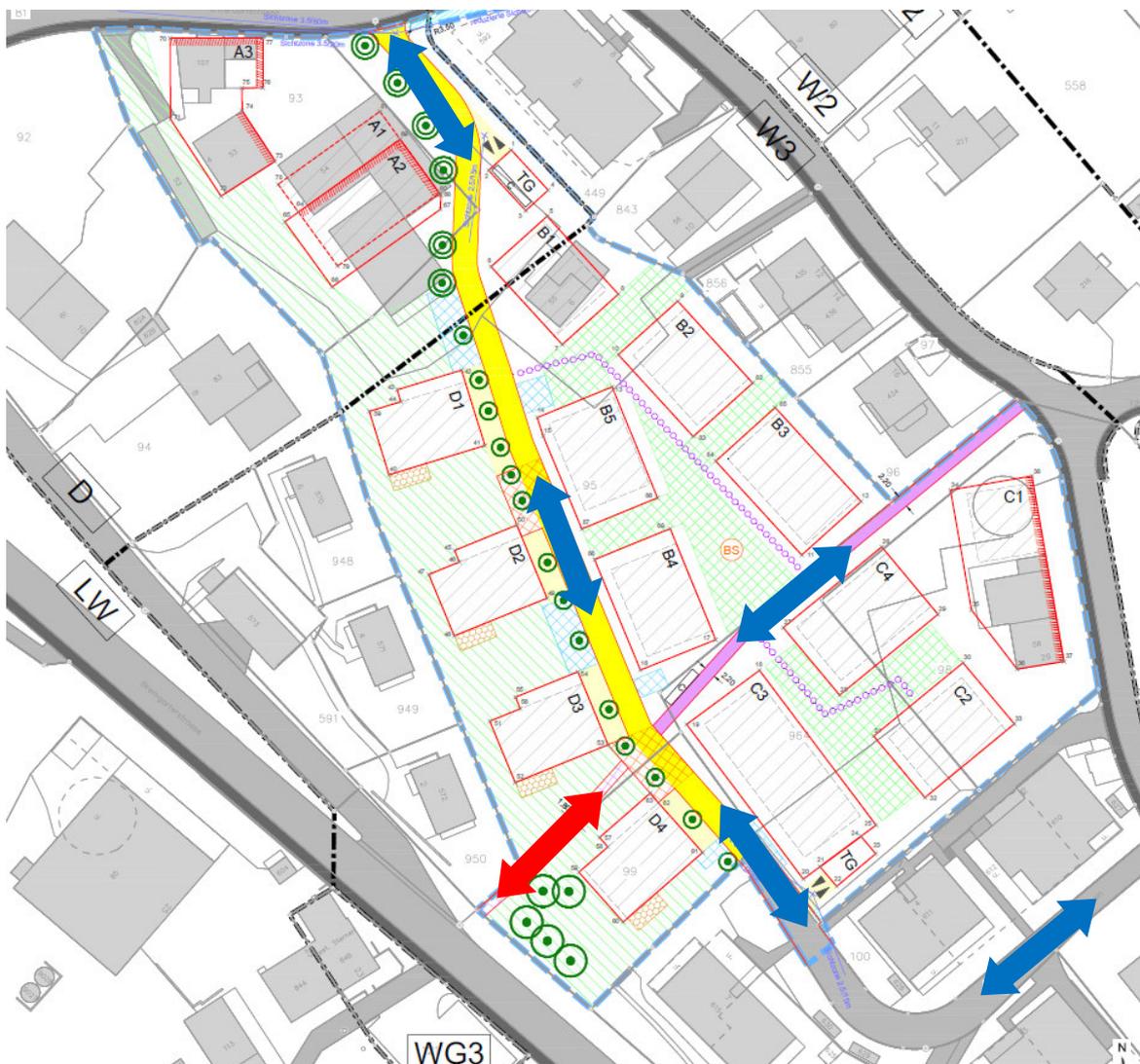


Abbildung 11: Velo- und Fusswegverbindungen (blaue Pfeile) sowie die allfällige Fusswegverbindung zur Bremgarterstrasse (roter Pfeil)

Es besteht die Absicht, die Fusswegverbindung durchgängig bis zur Kantonsstrasse zu realisieren. Da beim Anschluss an die Kantonsstrasse jedoch sowohl Trottoir als auch Fussgängerstreifen fehlen und eine Realisierung derselben derzeit nicht vorgesehen ist, wird die Verbindung auf absehbare Zeit nicht realisiert werden. Um den Fussweg bei geänderten Rahmenbedingungen realisieren zu können, wird der „Freihaltebereich Fussweg (öffentlich)“ im Gestaltungsplan festgesetzt. Aufgrund der Hanglage ist eine behindertengerechte Ausführung nicht vorgesehen.

Die öffentliche Fusswegverbindung ist – mit Ausnahme des allfälligen Fussweges zur Bremgarterstrasse – behindertengerecht und wasserdurchlässig zu erstellen. Sie ist mit einer minimalen Breite von 2.2 m zu realisieren. Bei dieser Breite ist gemäss VSS-Norm SN 40 201 bspw. das Kreuzen eines Velofahrers und eines Fussgängers oder eines Rollstuhlfahrers und eines Kinderwagens möglich (inkl. beidseitigem Bewegungsspielraum und Sicherheitszuschlag).

7.2 Nutzung

7.2.1 Baubereiche für Hochbauten und Baulinien

Die Baubereiche für Hochbauten basieren weitgehend auf den Gebäudegrundrissen gemäss Richtprojekt, wurden jedoch vergrössert, um einen gewissen Spielraum bei der Positionierung der Gebäude zu gewähren.

Innerhalb des Perimeters sind verschiedene Baubereiche für Hochbauten definiert. Die Begrenzungen der Baubereiche sind als Baulinien zu verstehen und ersetzen die in der BNO festgelegten Grenzabstände.

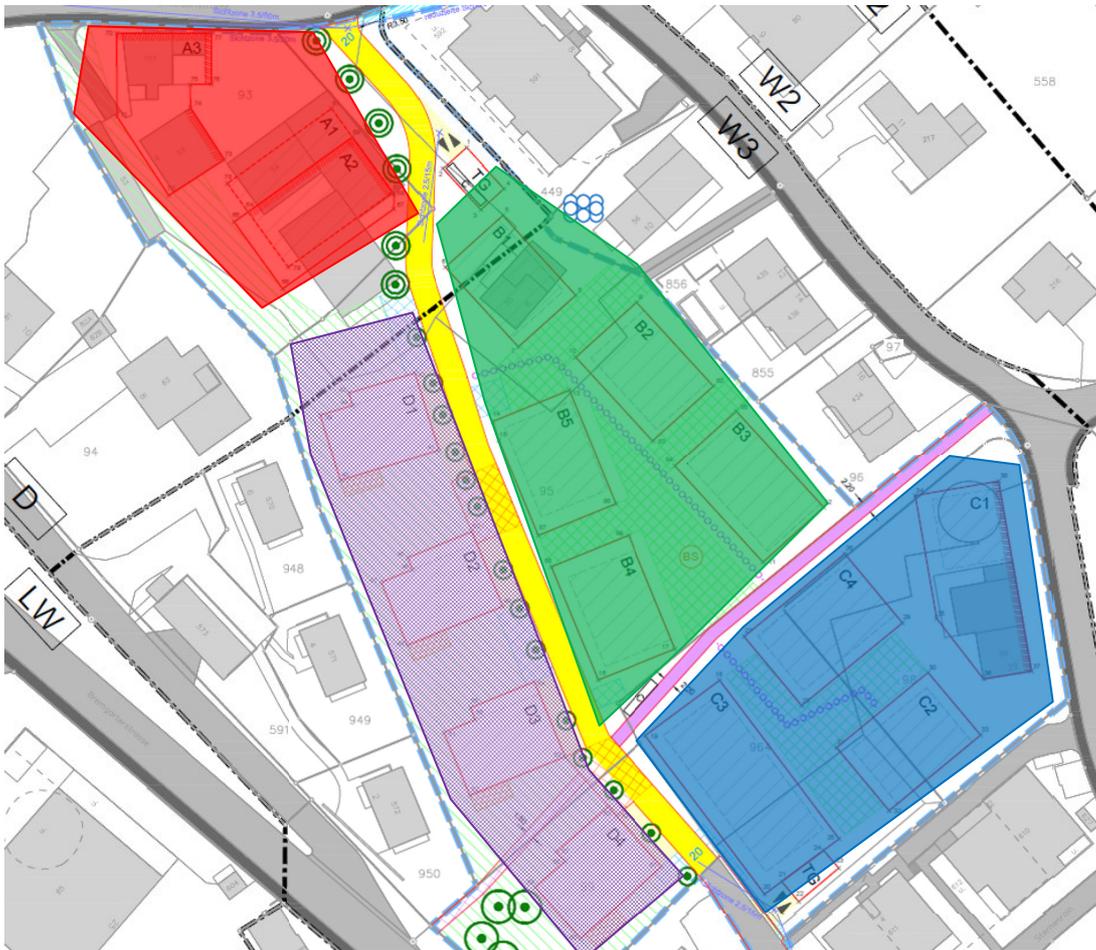


Abbildung 12: Baubereichsgruppen (A: rot, B: grün, C: blau, D: violett)

Die Baubereiche dienen vorwiegend der Erstellung von Mehrfamilienhäusern oder Gebäuden mit mehreren Wohnungen. Grundsätzlich richtet sich die Nutzung nach der BNO, welche für die Dorfzone Wohnen, Ladengeschäfte, Gaststätten, mässig störende Gewerbe sowie Landwirtschaft vorsieht (rechtskräftige BNO). Die in Revision befindliche BNO sieht für die Dorfkernzone Wohnen, private und öffentliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Nettoladenfläche sowie Landwirtschaftsbetriebe und für die Wohnzone 3 vorrangig Mehrfamilienhäuser vor.

Gemäss § 4 Abs. 3 BNO (in Revision) ist das Wohnungsangebot zu einem angemessenen Anteil familien- und altersgerecht auszugestalten. In den SNV wird diese Vorgabe der BNO dahingehend präzisiert, dass mindestens 25 % altersgerechte und mindestens 25 % familiengerechte Wohnungen zu realisieren sind. Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass der gesamte Perimeter gleichzeitig bebaut wird, ist darauf zu achten, dass in den einzelnen Baubereichen diese Anteile ungefähr erreicht werden, wobei die Baubereiche D vorwiegend für familiengerechte Wohnungen vorgesehen sind.

Baubereichsgruppe A

Der Baubereich für landwirtschaftliche Hochbauten A1 sieht einen Ersatzneubau für die bestehenden Ökonomiegebäude vor. Dadurch wird die von den Eigentümern geplante Umstrukturierung des landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetriebs hin zu einem Ackerbaubetrieb ermöglicht.

Der Baubereich für Hochbauten A2 stellt die Alternative zur reinen landwirtschaftlichen Nutzung des Baubereichs A1 dar. Sollte der Ersatzneubau A1 beispielsweise aufgrund der Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebs überflüssig oder gar nicht erst realisiert werden, kann im Baubereich für Hochbauten A2 ein Wohngebäude oder ein Wohn- und Gewerbegebäude etc. erstellt werden.

Der Baubereich für Hochbauten A3 beinhaltet die beiden bestehenden Gebäude Nrn. 53 (Wohngebäude) und 107 (Lagergebäude). In diesem Baubereich für Hochbauten können ein oder zwei Bauten realisiert werden.

Für das Ortsbild von Bedeutung ist einerseits die Stellung des bestehenden Gebäudes Nr. 107 im Unterabstand zu Unterdorfstrasse und andererseits die Fassung des Platzbereiches des landwirtschaftlichen Hofes durch die verschiedenen Gebäude. Dementsprechend werden zur Sicherung der genannten Elemente mit dem Gestaltungsplan Pflichtbaulinien definiert.

Baubereichsgruppe B

Im Baubereich für Hochbauten B1 sind der Bau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung oder ein Zweifamilienhaus möglich. In den Baubereichen für Hochbauten B2 – B5 sieht das Richtprojekt Mehrfamilienhäuser vor. Denkbar ist auch die Erstellung von Reiheneinfamilienhäusern.

Baubereichsgruppe C

Der Baubereich für Hochbauten C1 beinhaltet die bestehende Baute (Gebäude Nr. 58) und ermöglicht einen zusätzlichen Neubau oder einen allfälligen Erweiterungs- oder Ersatzneubau. Aus Gründen des Strassenbildes definiert der Gestaltungsplan eine Pflichtbaulinie entlang der Zimmerrainstrasse, welche die bestehende Fassade aufgreift und für Ersatz-, An- und Neubauten gilt. In den Baubereichen für Hochbauten C2 – C4 sieht das Richtprojekt Mehrfamilienhäuser vor. Denkbar ist auch in diesen Baubereichen die Erstellung von Reiheneinfamilienhäusern.

Baubereichsgruppe D

In den Baubereichen für Hochbauten D1 – D4 sind Bauten mit minimal 2 Wohnungen zulässig. Einfamilienhäuser sind nicht zulässig.

Baubereiche TG

Die Baubereiche TG werden eingeführt, um eine Überdachung / Einhausung der Tiefgarageneinfahrten / -ausfahrten zu ermöglichen.

7.2.2 Strassen- und Weglinien

Die geplante Erschliessungsstrasse mit einer Breite von 4.5 m sowie der öffentliche Fussweg mit einer Breite von 2.2 m in der Ebene bzw. 1.8 m im Hangbereich (Freihaltebereich öffentlicher Fussweg) werden durch Strassen- bzw. Weglinien mit dem entsprechenden Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG gesichert.

7.2.3 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Baubereiche ersetzen die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände. Der Gestaltungsplan sieht für die Baubereiche B2 und B3 einen minimalen Grenzabstand von 4.0 m zu den nordöstlich gelegenen Parzellen vor. Damit wird der gemäss BNO (in Revision) vorgesehene kleine Grenzabstand um 1.0 m unterschritten. Da in den Baubereichen B1 – B3 auf ein Geschoss verzichtet wird, ist der reduzierte Grenzabstand vertretbar.

Da die Erschliessungsstrasse nur wenige Wohneinheiten erschliesst und als Begegnungszone ausgebildet werden soll, wurden die minimalen Abstände möglicher Hochbauten anhand der Festlegung der Baubereiche B4 und B5 gegenüber der Erschliessungsstrasse auf 2.0 m reduziert. Einerseits fördert die Reduktion der Abstände die Belebung der Begegnungszone, andererseits bleibt die Wohnqualität mit einem minimalen Gebäudeabstand von 10.5 m zwischen den Baubereichen B4 und B5 zu D1, D2 und D3 gewahrt.

7.2.4 Gebäudehöhen und -längen

Gemäss § 6 BNO (rechtskräftig) betragen die zulässige Gebäudehöhe 8.0 m und die Firsthöhe 14.0 m.

Gemäss § 6 BNO (in Revision) gelten in der Dorfkernzone als Richtwerte eine traufseitige Fassadenhöhe von 8.0 m und eine Gesamthöhe von 14.0 m sowie in der Wohnzone 3 bei Schrägdächern die traufseitige Fassadenhöhe 10.5 m und die Gesamthöhe 14.0 m. Die Gesamthöhe für Flachdächer beträgt 13.5 m.

Aufgrund der Einpassung in die Hanglage und um das Denkmalschutzobjekt ausreichend zu berücksichtigen, werden diese Höhen im vorliegenden Gestaltungsplan für die Baubereiche D reduziert, indem maximale Höhenkoten festgelegt werden. Dies gilt insbesondere für den Baubereich D1, in dem daher auf ein Vollgeschoss oder das Attikageschoss verzichtet werden muss. Ebenfalls geringere Höhen sind für die Baubereiche B1 – B3, C2 und C4 vorgesehen, um die Beschattung der bestehenden Bebauung entlang der Unterdorfstrasse zu reduzieren. In diesen Bereichen wird die Höhenreduktion allerdings durch die Reduzierung der maximal zulässigen Vollgeschosse erreicht.

Die Baubereiche B4, B5 und C3 überschreiten dagegen die gemäss BNO zulässigen First- bzw. Gesamthöhen um knapp 1.0 m. Die Höhen werden in einem verträglichen Mass überschritten, wie in Abbildung 13 ersichtlich ist. In den SNV sind für diese Baubereiche maximale Höhenkoten festgelegt.



Abbildung 13: Schnitt-/Ansichtsplan aus dem Richtprojekt Überbauung

Im Gestaltungsplan werden keine maximalen Gebäudelängen definiert, da diesbezüglich die Vorgaben gemäss BNO angewendet werden. Gemäss BNO gilt in der Wohnzone 3 eine maximale Gebäudelänge von 30.0 m, in der Dorfkernzone legt der Gemeinderat die Gebäudelänge im Einzelfall unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen fest. Eine Gebäudelänge von 30.0 m ist ausschliesslich im Baubereich für Hochbauten C1 und C3 möglich. Die Durchlässigkeit der Bebauung ist dadurch weiterhin gewährleistet.

7.2.5 Geschossigkeit

In der rechtskräftigen BNO sind keine Geschossigkeiten definiert. Die in Revision befindliche BNO sieht für die Dorfkernzone einen Richtwert von 2 Vollgeschossen vor und in der Wohnzone 3 sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Das Richtprojekt sieht mit Ausnahme des Ökonomiegebäudes in Baubereich A1 ausschliesslich Bauten mit zwei oder drei Vollgeschossen vor. Für die Baubereiche B1 – B3, C2 und C4 wird die gemäss BNO (in Revision) zulässige Anzahl Geschosse von drei auf zwei Vollgeschosse reduziert, um einen verträglichen Übergang zu der bestehenden Nachbarbebauung im Norden zu gewährleisten.

Gemäss § 4 Abs. 3 BNO (in Revision) kann im Rahmen der Sondernutzungsplanung ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, sofern gleichzeitig eine um mind. 5 % gesteigerte Grünflächenziffer eingehalten wird. Auf ein zusätzliches Geschoss wird aus Rücksicht auf das Ortsbild und zur Gewährleistung des erwähnten Übergangs zur bestehenden Nachbarbebauung im Norden verzichtet.

7.2.6 Ausnützung

In der rechtskräftigen sowie in der in Revision befindlichen BNO sind keine Ausnützungsziffern definiert. Somit wird die Ausnützung über die Geschossigkeit, die Gebäudelänge und die Grenzabstände gesteuert. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan bzw. einer Bebauung gemäss Richtprojekt resultiert eine Ausnützungsziffer von 0.57 in den Baubereichen B, C und D. Ziel ist v. a. das Gebiet mit einer hohen gestalterischen Aussenraumqualität gegen innen zu entwickeln.

7.2.7 Werkleitungen

Die Entsorgung von Schmutz- und Meteorwasser hat entsprechend den Vorgaben des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Gemeinde Fischbach-Göslikon zu erfolgen. Es bestehen drei Möglichkeiten, die neuen Abwasserleitungen an die bestehenden Abwasserleitungen anzuschliessen. Die Sicherung der entsprechenden Trassen kann auf den öffentlichen Strassen bzw. Wegen mit Enteignungstitel erfolgen. Es sind keine

separaten Leitungstrassen erforderlich. Die genaue Lage der neuen Leitungen ist im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zu prüfen und definieren.

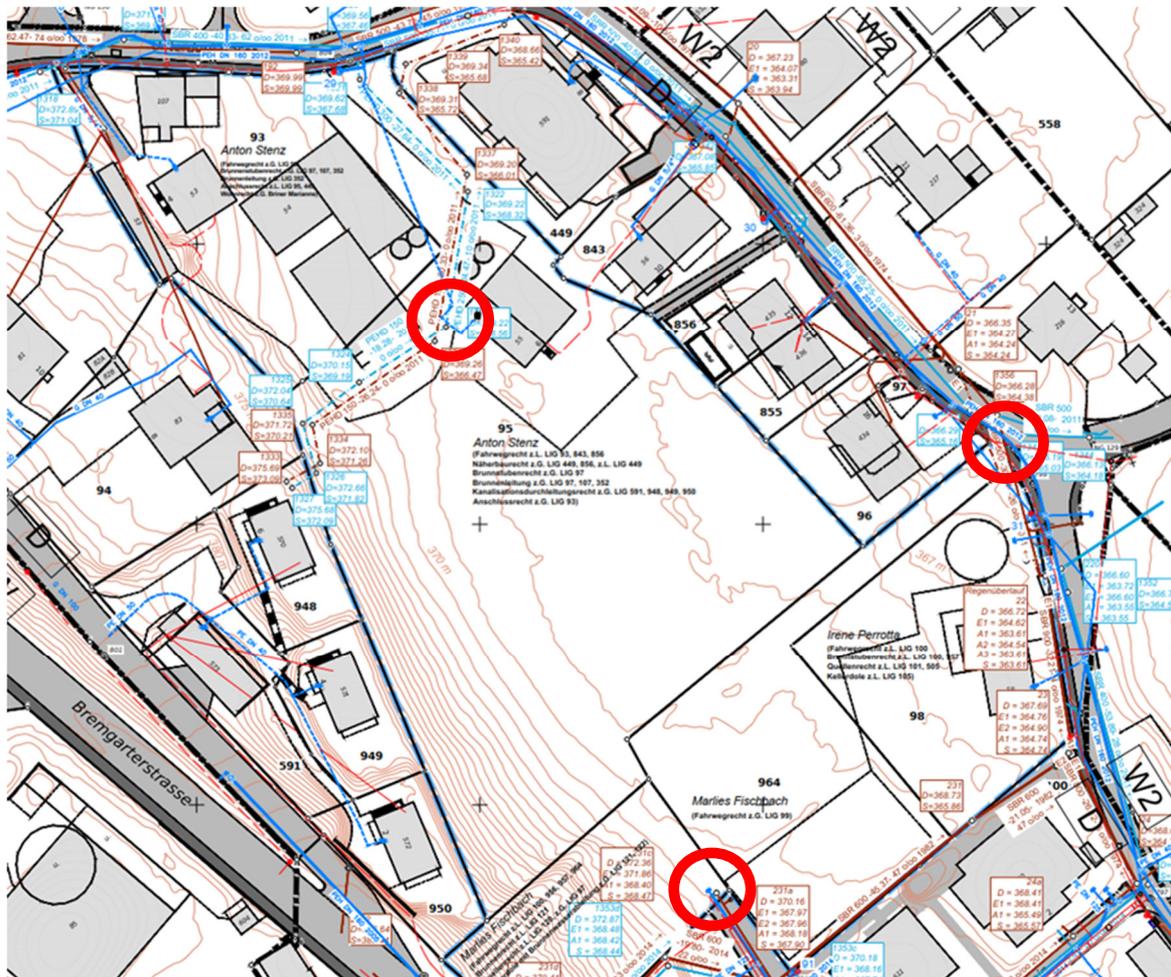


Abbildung 14: Ausschnitt Werkleitungsplan (braun strichliert: Mischabwasserleitungen, hellblau strich-punktiert: Meteorabwasserleitungen, blau strichliert: Wasserversorgungsleitungen)

7.3 Räumliche Einordnung und Gestaltung der Bauten

Da die umgebende Bebauung vorwiegend aus Wohnhäusern unterschiedlicher Typologie, Körnigkeit und Bauzeit besteht, ist eine Einheitlichkeit nur schwer ablesbar. Dementsprechend soll das nördliche Gestaltungsplangebiet eine Einheit bilden, die der Umgebung ähnlich sieht ohne sie zu kopieren. Mit den Flachdachbauten im Hangbereich wird die Bebauung im Unterdorf weiter diversifiziert.

Durch die vorgenommenen Einschränkungen (z. B. Baukuben, Höhenbegrenzungen) werden die gewünschte Lockerheit der Bebauung erzielt und die nahe gelegenen Denkmal- und Substanzschutzobjekte betont. Durch die Wahl eines Flachdachs und die Höhenreduktion im Baubereich D1 (die definierte Höhenkote hat den Verzicht auf das 3. Vollgeschoss bzw. Attikageschoss zur Folge) wird die Fernwirkung dieser Gebäude verringert und das Denkmalschutzobjekt freigespielt.

Bezüglich der Hauptziele des Gestaltungsplans, der Realisierung einer guten architektonischen Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume sowie der Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sind diverse Vorgaben in den Sondernutzungsvorschriften enthalten, die nachfolgend erläutert werden.

Eine mögliche Gestaltung wird im Rahmen des Richtprojektes aufgezeigt, welches dem Gestaltungsplan zugrunde liegt. Zur Sicherung der qualitativ hochwertigen Gestaltung

gemäss Richtprojekt wird einerseits in § 5 SNV auf das zugrunde liegende und wegleitende Richtprojekt verwiesen. Andererseits werden in den SNV diverse gestalterische Elemente vorgeschrieben. Zur Überprüfung der Übereinstimmung eingehender Baugesuche mit den qualitativen Anforderungen des vorliegenden Gestaltungsplanes und somit zur Sicherung der vorgesehenen Qualitäten beauftragt der Gemeinderat auf Basis von § 6 SNV eine unabhängige Fachperson.

7.3.1 Überbauungsstruktur

Die Überbauungsstruktur wird grundsätzlich durch die Erschliessungsstrasse und die Festlegung der Baubereiche beeinflusst. Dabei bilden die einzelnen Baubereichsgruppen (Abbildung 12) in sich „geschlossene“ Strukturen.

Gemäss rechtskräftiger BNO bezweckt die Dorfzone die Erhaltung der baulichen Einheit und Eigenart sowie den Schutz geschichtlich und architektonisch wertvoller Gebäude und Freiräume. Laut der in Revision befindlichen BNO dient die Dorfkernzone der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns sowie der sinnvollen baulichen Erneuerung und gut in das Ortsbild eingepassten Ergänzung. Für den Charakter des Dorfkerns wichtige Gebäude sollen mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen erhalten werden. Entsprechend soll mit den Bestimmungen zur Baubereichsgruppe A die Hofstruktur und der Dorfcharakter gewahrt werden. Dies erfolgt, indem die bestehenden Bauten erhalten werden oder neue Bauten mittels Pflichtbaulinien so platziert werden, dass der Hofplatz durch das Ökonomiegebäude oder die Baute A2 und durch die Bäume zur Strasse hin gefasst wird. Dadurch wird die Hofstruktur langfristig gesichert und gleichzeitig mittels Möglichkeiten für Neubauten zukunftsfähig gemacht. Die Baubereichsgruppen B und C sind in ähnlicher Gestaltung und mit Satteldach geplant, wohingegen die Baubereichsgruppe D am Hang aufgereiht als Flachdachbauten mit Sockel- bzw. Erdgeschoss geplant ist. Durch die geplante Ausgestaltung der Erschliessungsstrasse als Begegnungszone, die Orientierung der Hauptzugänge der Wohnbauten zur Strasse hin und durch die strassenübergreifenden Quartierplätze ist ein fließender Übergang von den Baubereichen B und C zu den Baubereichen D gegeben. Dem Strassenraum wird somit zusätzliche Bedeutung beigemessen und er wird als Aufenthaltsort betont.

Um den notwendigen Gestaltungs- und Planungsspielraum für die späteren Bauprojekte zu gewährleisten, wird auf eine explizite Definition der Hauszugänge im Situationsplan und den SNV verzichtet.

Durch die Anordnung der Baubereiche B bildet sich eine Hofstruktur, welche als Spiel- und Aufenthaltsort ebenfalls eine wichtige Funktion einnimmt. Ein kleinerer Hofbereich ergibt sich ebenfalls in der Baubereichsgruppe C. Beiden Bereichen kommt neben dem Strassenraum eine wichtige Funktion in Bezug auf das gemeinschaftliche Leben des Quartiers zur. Die Aufenthaltsbereiche sind daher sorgsam zu gestalten.

7.3.2 Fassadengestaltung

Hinsichtlich einer sorgfältigen und zurückhaltenden Einbindung der Baukörper in die Umgebung sowie einer ruhigen Gestaltung sind die Dachtraufen und die Firste über die gesamte Gebäudelänge durchgehend zu erstellen. Die in das Hauptdach integrierte Balkonschicht ist durchgängig auszubilden. Im Weiteren ist bei allen Neubauten eine Gebäudelängsseite als durchlaufende Balkonschicht zu realisieren. Frei auskragende Balkone sind nicht zulässig.

In den Regelgeschossen der Baubereichsgruppen B und C soll die Befensterung ebenfalls für ein ruhiges Fassadenbild sorgen. Die Fenster sind mit geschossweise übereinander liegenden, hochformatigen oder hochformatig unterteilten Fensteröffnungen auszubilden. In der Baubereichsgruppe D sind vereinzelt liegende Fensterformate zulässig.



Ansichten Gebäudetyp B und C 3 Vollgeschosse

Abbildung 15: Fassaden gemäss Richtprojekt

7.3.3 Dachgestaltung / Firstrichtung

Gemäss § 7 Abs. 6 BNO (in Revision) sind in der Dorfkernzone die zulässigen Dachaufbauten um mindestens 1.0 m vom Traufabschluss (horizontal gemessen) zurückzusetzen. Auf diese Bestimmung wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan im Sinne der Einheitlichkeit für den kleinen Teil von Baubereich B1, welcher in der Dorfkernzone liegt, verzichtet (§ 16 Abs. 3 SNV).

Die Dachdurchbrüche betragen gemäss Richtprojekt maximal 1/2 der Fassadenlänge. Da die Revision der Nutzungsplanung noch nicht rechtskräftig ist und somit die IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) noch nicht umgesetzt ist, überschreiten die Bauten das gemäss BauV zulässige Mass von 1/3 der Fassadenlänge für Dachgeschosse. Dies bedeutet, dass nach der gegenwärtig rechtskräftigen Baugesetzgebung in den Baubereichen für Hochbauten B4, B5 und C3 4-geschossige Bauten zulässig wären, da die Dachgeschosse als Vollgeschosse gelten. Mit Rechtskraft der in Revision befindlichen BNO werden Dachdurchbrüche von 2/3 der Fassadenlänge zulässig sein.

**Abbildung 16: Firstrichtungen (rote Pfeile) gemäss Richtprojekt**

Das Richtprojekt sieht in Anlehnung an die umgebenden Bauten als Dachform grösstenteils das Satteldach mit einer Minimalneigung von 28° vor. Hiervon ausgenommen sind die Überdachungen der Tiefgaragenzufahrten, das Ökonomiegebäude im Baubereich für Hochbauten A1 und die Gebäude der Baubereichsgruppe D, welche sich im Hangbereich befinden. Eine Bebauung in den Baubereichen D mit Satteldächern wurde im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts geprüft. Aufgrund der stark in Erscheinung tretenden Wirkung sowie der schlechteren Integration in den Hangverlauf wurde diese Idee wieder verworfen. Zudem war es ein Anliegen, innerhalb des Gestaltungsplanperimeters durch die Wahl unterschiedlicher Gebäudetypologien das Gebiet zusätzlich zu strukturieren.

Bezüglich der Firstrichtungen sei auf das für die Bebauung wegleitende Richtprojekt verwiesen (Abbildung 16).

7.3.4 Materialisierung und Farbgebung

Die verschiedenen Bauten sind hinsichtlich Materialisierung und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Es sind zurückhaltende Materialien und Farbtöne zu wählen, wie diese beispielhaft in Anhang 2 aufgeführt sind. In diesem Sinne ist dem Gemeinderat mit jedem Baugesuch ein Material- und Farbkonzept vorzulegen, welches im Rahmen einer fachlichen Stellungnahme hinsichtlich der Vereinbarkeit mit der Gestaltungsplanung überprüft wird. Ziel ist es, unabhängig von der Etappierung innerhalb der einzelnen Baubereichsgruppen ein abgestimmtes Gesamterscheinungsbild zu erzeugen

Geländer und Absturzsicherungen sind als Metall- oder Holzkonstruktionen auszuführen. Die Hauptdächer sind in Ziegeleindeckung ortstypischer Farbgebung auszubilden.

7.4 Freiraum / Aussenraum

Eine mögliche Gestaltung des Aussenraums wird im Rahmen des landschaftsarchitektonischen Richtprojektes aufgezeigt, welches dem Gestaltungsplan zugrunde liegt. Zur Sicherung der qualitativ hochwertigen Gestaltung gemäss Richtprojekt wird einerseits in § 5 SNV auf das zugrunde liegende und wegleitende Richtprojekt verwiesen. Andererseits werden in den SNV diverse Elemente zur Qualitätssicherung des Aussenraums vorgeschrieben. Zur Überprüfung der Übereinstimmung eingehender Baugesuche mit den qualitativen Anforderungen des vorliegenden Gestaltungsplanes und zur Sicherung dieser, beauftragt der Gemeinderat auf Basis von § 6 SNV eine unabhängige Fachperson.

Überdies ist zur Gewährleistung eines gestalterisch hochwertigen Aussenraums mit jedem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen, welcher im Rahmen einer fachlichen Stellungnahme hinsichtlich der Vereinbarkeit mit der Gestaltungsplanung überprüft wird. Ziel ist unabhängig von der Etappierung innerhalb der einzelnen Baubereichsgruppen ein abgestimmtes Gesamterscheinungsbild zu erzeugen.

7.4.1 Erschliessungsstrasse / Begegnungszone und Quartierplätze

Die Strasse dient der Erschliessung, soll aber auch als Ort der Begegnung ausgebildet werden. In einem separaten Verfahren wird eine Begegnungszone (gemäss Strassenverkehrsrecht) mit Tempo 20 angestrebt. Dadurch kann die Fläche vielseitig genutzt und das Quartier zusätzlich aufgewertet werden.

Im Gestaltungsplan werden zwei Flächen als Quartierplätze ausgeschieden, welche mittels Belagswechsel visuell von der restlichen Begegnungszone abgehoben werden. In diesen Bereichen sind schattenspendende Bäume sowie ausreichend Sitzgelegenheiten zu realisieren.

Durch die Ausrichtung der Hauszugänge zur Erschliessungsstrasse werden diese und insbesondere die Quartierplätze als Ort des Treffens und Verweilens hervorgehoben.



Abbildung 17: Erschliessungsstrasse und mögliche Gestaltung

Die Verkehrsfläche der Erschliessungsstrasse kann mittels gestalterischer Massnahmen in ihrer Breite reduziert werden, um die Fahrgeschwindigkeit zu drosseln. In diesem Sinne sind versetzte Parkfelder oder andere feste Elemente denkbar, die zu vorsichtigem Fahren zwingen und das Tempo tief halten. Insbesondere die Quartierplätze sind in einer reduzierten Breite anzustreben, wobei in den Platzbereichen keine Parkplätze erwünscht sind. Die Ausgestaltung der Strasse und der Quartierplätze ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entsprechend festzulegen.

7.4.2 Private Aussenräume

Bei den Erdgeschosswohnungen besteht die Möglichkeit, den privaten Aussenbereich mittels Einfriedung vom halb-öffentlichen Bereich abzutrennen. Die Einfriedungen sind einheitlich zu bepflanzen und in ihrer Höhe auf 0.9 m begrenzt. Damit die halb-öffentlichen Bereiche nicht zu stark eingeschränkt werden, sind die privaten Aussenbereiche bei den Baubereichen für Hochbauten B2 – B5 und C2 – C4 auf die Gebäudelängsseiten beschränkt. Der Baubereich für Hochbauten B1 nimmt eine Sonderstellung ein und darf umlaufend mit einem grösseren privaten Aussenbereich gestaltet werden.

7.4.3 Begegnungs- und Spielbereich / Spielwiesen

Im Innenhofbereich der Baubereichsgruppe B ist ein grösserer Begegnungs- und Spielbereich vorgesehen. Dieser Bereich dient der Begegnung, dem Aufenthalt und dem Spiel und soll nach Bedarf dimensioniert und ausgestattet werden. Um die angestrebte Nutzung zu erreichen, sind gemäss § 19 Abs. 2 und 3 SNV ausreichende Sitzmöglichkeiten, schattenspendende Elemente und Spielgeräte zu realisieren.

Als weitere Bereiche, die der Allgemeinheit dienen, sind die Spielwiesen vorgesehen. Diese Bereiche dienen ebenfalls der Begegnung, dem Aufenthalt und v. a. dem Spiel.

Auf eine weitere Differenzierung und zusätzliche Festlegungen wird im Situationsplan und den Sondernutzungsvorschriften verzichtet, um eine gewisse Anordnungsfreiheit zu gewähren. Dieser Detaillierungsverzicht ist aufgrund der wegleitenden Funktion der

vorliegenden Umgebungsgestaltung sowie des Erfordernisses, bei jedem Baugesuch ein entsprechendes Fachgutachten einholen zu müssen, vertretbar.

7.4.4 Grünflächenziffer

Gemäss § 6 der rechtskräftigen BNO gilt in der Dorfzone eine Grünflächenziffer von 25 %. Gemäss § 6 BNO (in Revision) der Gemeinde ist für die Dorfkernzone sowie die Wohnzone 3 eine Grünflächenziffer von 20 % vorgesehen. Gemäss dem begleitenden landschaftsarchitektonischen Richtkonzept resultiert eine Grünflächenziffer von rund 50 %. Sofern auf die Anrechnung der Grünfläche oberhalb der Tiefgarage verzichtet wird, kann noch immer eine Grünflächenziffer von rund 40 % gewährleistet werden.



Abbildung 18: Berechnung Grünflächenziffer

7.4.5 Hangbereich

Die Hangkante nordöstlich der Kantonsstrasse K270 (Hangfussbereich gemäss ISOS) wird durch den im Situationsplan festgesetzten „Hangbereich“ geschützt. Der Hang soll als Freiraum erhalten werden und ist deshalb mit Ausnahme der Baubereiche, der Sitzplatzbereiche und der allfälligen Fusswegverbindung zur Kantonsstrasse K270 von jeglichen Bauten und Anlagen freizuhalten.

Der Hangbereich ist mit standortgerechten Pflanzen ökologisch hochwertig zu gestalten. Es sind extensive Blumenwiesen oder Blumenrasen zu realisieren.

Die bestehenden Bäume sowie die Hofbäume im Bereich der Baubereiche A1 und A2 bilden den gewünschten Grünfilter zu den südlich gelegenen geschützten Bauten.

Hinsichtlich der besseren landschaftlichen Gestaltung wurden in den Sondernutzungsvorschriften Vorgaben bzgl. allfälliger Stützmauern getroffen, welche innerhalb der Baubereiche D zu realisieren sind bzw. in den Sitzplatzbereichen eine maximale Höhe von 1.0 m aufweisen dürfen.

7.4.6 Sitzplatzbereich

Auf den Südseiten der Baubereiche für Hochbauten D1 – D4 sind Sitzplatzbereiche ausgeschieden. Darin können Sitzplätze mit einer maximalen Grösse von 15 m² frei angeordnet werden. Einerseits verfügen dadurch die Wohnungen dieser Baubereiche ebenfalls über nutzbare Aussenräume, andererseits wird der Hangbereich aber nicht zu sehr eingeschränkt.

7.4.7 Parkierung

Im Sinne einer guten Umgebungsgestaltung und eines ressourcenschonenden Umgangs mit dem Boden werden die Parkplätze für die Bewohner der Baubereiche B und C (Ausnahme: Baubereich C1) in der Tiefgarage zusammengefasst. Für Besucher sind oberirdische Bereiche zur Parkierung ausgeschieden. Die Vorplätze der Baubereichsgruppe D können ebenfalls als Abstellflächen für Motorfahrzeuge genutzt werden.

7.5 Energieeffizienz

In den Sondernutzungsvorschriften werden Vorgaben bezüglich Energieeffizienz getroffen. Dabei müssen Gebäude entweder der Minergie-Standard erreichen oder sie dürfen höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss geltender Energieverordnung (EnergieV) benötigen. Mit dem Zusatz, dass der Wärmebedarf für das Warmwasser mehrheitlich mit erneuerbarer Energie zu decken ist, können insgesamt energieeffiziente Bauten garantiert werden.

7.6 Lärm

Der Perimeter liegt im Einflussbereich der Kantonsstrasse K270 (Bremgarterstrasse). Gemäss der rechtskräftigen Nutzungsplanung der Gemeinde Fischbach-Göslikon liegt der gesamte Perimeter in der Dorfzone, in welcher die Empfindlichkeitsstufe (ES) III gilt. Gemäss BZP bzw. BNO (in Revision) gilt in der Dorfkernzone die ES III und in der Wohnzone 3 die ES II, wobei ein 25 m breiter Streifen der Wohnzone 3 ab der Kantonsstrassenparzelle mit einer Lärmvorbelastung überlagert wird, weshalb hier ebenfalls die ES III gilt.

Die Parzellen Nrn. 93, 98, 99 und 964 werden als erschlossen erachtet, weshalb die Immissionsgrenzwerte als massgebende Belastungsgrenzwerte anzuwenden sind, d. h. in der Wohnzone 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht bzw. in der Dorfkernzone und den Bereichen der Wohnzone mit Lärmvorbelastung 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht.

Die Lärmberechnungen (Häuserbeurteilung) ergeben beim Baubereich D4 (Parzelle Nr. 99) auf der strassenzugewandten Seite und somit innerhalb des Bereichs mit Lärmvorbelastung am Tag 60 dB(A) und in der Nacht mit 50 dB(A). Damit unterschreiten die Immissionen die massgebenden Belastungsgrenzwerte um rund 5 dB(A). Die Anforderungen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) bzw. Umweltschutzgesetz (USG) können problemlos eingehalten werden.

Die Parzelle Nr. 95 wird als nicht erschlossen betrachtet, womit die Planungswerte als massgebende Belastungsgrenzwerte anzuwenden sind, d. h. 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht bzw. in den Bereichen mit Lärmvorbelastung 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Beim Baubereich D3 (Parzelle Nr. 95) resultieren im obersten Geschoss die höchsten Beurteilungspegel. Diese betragen 55 dB(A) am Tag und 46 dB(A) in der Nacht. Damit werden die Grenzwerte in der Nacht auf der Süd- und Westseite im Bereich ohne Lärmvorbelastung gemäss BZP und BNO (in Revision) um rund 1 dB(A) überschritten. Bei einer Bebauung gemäss Richtprojekt wäre total ein Zimmer von Grenzwertüberschreitungen betroffen. Es handelt sich dabei um die Wohnküche im Attikageschoss,

welche über Lüftungsfenster mit Immissionspegeln deutlich unterhalb der Planungswerte verfügt. Mit einem Verzicht auf das Südwest-Fenster im Attikageschoss wären sämtliche Grenzwerte eingehalten. Eine Bebauung ist demnach grundsätzlich möglich. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist in auf die Bauprojekte abgestimmten Lärmgutachten zu prüfen, ob die Anforderungen gemäss LSV und USG eingehalten sind.

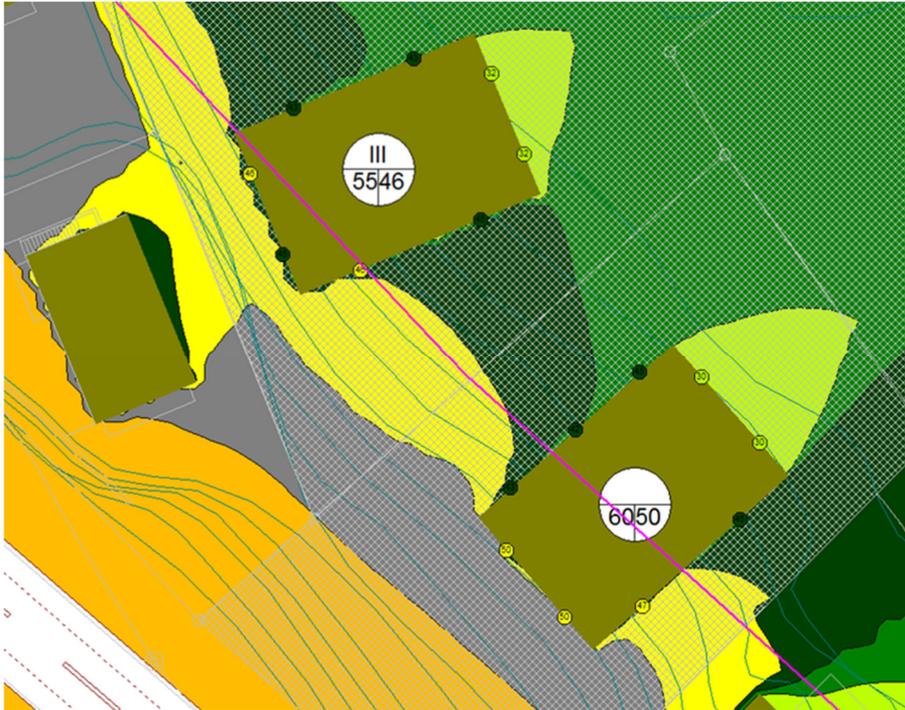


Abbildung 19: Ausschnitt Lärmberechnung (Baubereiche D3 und D4)

8 Abweichungen von der Regelbauweise und Interessenabwägung

Im Rahmen des Gestaltungsplanes kann gemäss kantonalem Baugesetz von der Regelbauweise abgewichen werden. Voraussetzung ist dabei, dass eine hohe Siedlungsqualität sowie eine gute Gestaltung und Einordnung der Überbauung in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden. Nachfolgend werden die Abweichungen von der Regelbauweise nochmals kurz zusammengefasst. Die vorliegende Planung führt zu diversen Abweichungen von der rechtskräftigen Nutzungsplanung. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die in Revision befindliche Nutzungsplanung Rechtskraft erlangt haben wird, wenn der vorliegende Gestaltungsplan zur Genehmigung eingereicht wird, weshalb das Augenmerk auf die Abweichungen gegenüber der revidierten Nutzungsplanung (Stand: Mitwirkungsaufgabe) gerichtet wird.

8.1 Gebäudehöhen

Im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplanes wurde der gestalterische Übergang zur benachbarten Bebauung im Norden höher gewichtet als eine gesteigerte Innenentwicklung. Dementsprechend wird in den Baubereichen B1 – B3, C2 und C4 die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse gemäss BNO um ein Geschoss reduziert. Für den Baubereich D1 wurde aufgrund des naheliegenden Denkmalschutzobjektes eine Reduktion der Gesamthöhe des künftigen Gebäudes mittels Höhenkote festgelegt. Die weiteren Baubereiche der Gruppe D werden ebenfalls durch Höhenkoten reguliert, wobei hier nicht die Reduktion der Gesamthöhe das grundlegende Ziel ist. Vielmehr wird mit der Höhenkote

die maximale Höhe innerhalb des Hangs festgelegt, um eine gute Einbindung in die Umgebung zu erreichen und nicht hohe Gebäude im oberen Hangbereich zu erhalten, welche eher als Türme wahrgenommen werden würden.

In den Baubereichen B4, B5 und C3 wird die gemäss BNO zulässige Gesamthöhe um knapp 1.0 m überschritten. Dadurch resultiert ein fließender Übergang von der Hangbebauung über die genannten Bauten zu den 2-geschossigen Bauten.

Mit den genannten Massnahmen legt der Gestaltungsplan seinen Schwerpunkt auf die gestalterische Einbindung in die umgebende Bebauung, insbesondere die historischen Bauten, und in den landschaftlich wertvollen Hangbereich. Im Rahmen der Interessensabwägung wurde diese Einbindung höher gewichtet als eine stark gesteigerte und in diesem Gebiet unpassende Innenentwicklung.

8.2 Dachgestaltung / Dachaufbauten

Gemäss BNO sind in der Dorfkernzone die zulässigen Dachaufbauten um mindestens 1.0 m vom Traufabschluss (horizontal gemessen) zurückzusetzen. Auf diese Bestimmung wird für den Baubereich B1, welcher teilweise innerhalb der Dorfkernzone liegt, mit dem vorliegenden Gestaltungsplan verzichtet. Dies weil lediglich ein kleiner Teil des Baubereichs in der Dorfkernzone zum Liegen kommt und das Richtprojekt das entsprechende Gebäude in die Gruppe der weiter südöstlich gelegenen Gebäude eingliedert, welche als Baubereichsgruppe B eine einheitliche Formensprache aufweisen sollen.

8.3 Abstände

Die Abstandsvorschriften wurden dahingehend angepasst, dass die Baubereiche teilweise dichter an die Erschliessungsstrasse heranreichen und so eine gesteigerte Bebauungsdichte erreicht werden kann, ohne die Lockerheit der Bebauung zu vernachlässigen. Die Nähe zur Erschliessungsstrasse führt zudem zu deren Belebung und zu einer gesteigerten sozialen Kontrolle.

Im Weiteren wird durch die Festlegung der Baubereiche B1, B2 und B3 der Grenzabstand zur bestehenden Nachbarbebauung im Norden um 1.0 m reduziert. Diese Reduktion ist in Verbindung mit dem Verzicht auf ein Vollgeschoss innerhalb dieser Baubereiche vertretbar.

8.4 Siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis

Gemäss § 21 Abs. 2 BauG können Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird. Der vorliegende Gestaltungsplan weist neben den beschriebenen Abweichungen von der Regelbauweise auch Vorgaben auf, welche über die Regelbauweise hinausgehende Ansprüche an die Überbauung und Umgebungsgestaltung stellen. Hierdurch wird eine gegenüber der Regelbauweise höhere Qualität gewährleistet.

In diesem Zusammenhang sind Anforderungen an die Gebäude selbst zu nennen, wie beispielsweise energieeffizientes Bauen, Flachdachbegrünung oder die Minimierung von Stützmauern im abgesehen von den Bau- und Sitzplatzbereichen freizuhaltenden Hangbereich. Daneben bestehen auch gestalterische Vorgaben, welche die Einpassung der Bauten in das Ortsbild gewährleisten. Diese sind die teilweise Reduktion um ein Geschoss oder der Verzicht auf Attikageschosse, die Festlegung von Pflichtbaulinien oder Anforderungen bzgl. Fassaden- und Balkongestaltung. Einzelne Höhenbegrenzungen dienen zudem der Einpassung ins Gelände. Mit zurückhaltenden Höhen werden auch die

geschützten Denkmal- und Substanzschutzobjekte in der Nähe gebührend berücksichtigt und kaum negativ beeinflusst.

Die im ISOS und im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) eingetragene Hangkante kann gemäss des vorliegenden Gestaltungsplanes massvoll bebaut werden. Dabei werden mittels des Gestaltungsplanes die Räume zwischen den Baubereichen D (Hangbereich) mit Ausnahme der räumlich begrenzten privater Sitzplätze und Stützmauern von sämtlichen Bauten und Anlagen freigehalten. Entsprechend kann eine Bebauung des Hangbereiches nur sehr zurückhaltend erfolgen und ist in keiner Weise mit den bestehenden Überbauungen innerhalb des Hanges zu vergleichen. Die Hangkante bleibt somit weiterhin erhalten und bildet auch in Zukunft den sichtbaren und somit nachvollziehbaren Rand des BLN-Gebietes Reusslandschaft (BLN-Objekt Nr. 1305).

Mit dem Gestaltungsplan werden auch an die Erschliessung und Parkierung gehobene Ansprüche gestellt. Der motorisierte Verkehr wird weitgehend frühzeitig in die Tiefgarage geführt und mit der angestrebten Begegnungszone ein verkehrsberuhigtes Areal ermöglicht.

Auch hinsichtlich der Aussenraumgestaltung werden durch den Gestaltungsplan hohe Ansprüche definiert. Beispielsweise sind die Aussenräume von Kleinbauten weitestgehend freizuhalten. Es sind grosse Begegnungs- und Spielbereiche sowie Quartierplätze vorgesehen, welche entsprechend gestaltet und möbliert werden müssen. Weiter sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Pflanzen vorgeschrieben. Zur langfristigen Sicherung der Bepflanzung ist zudem für eine ausreichende Überdeckung der Tiefgarage zu sorgen.

Es ist festzuhalten, dass zur Sicherung der beschriebenen qualitativen Anforderungen jedes Baugesuch auf seine Übereinstimmung mit den Vorgaben des Gestaltungsplanes durch eine unabhängige Fachperson zu überprüfen ist.

Der Gestaltungsplan ermöglicht einerseits eine qualitativ hochwertige Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsgebietes und sichert andererseits eine optimale Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse und der diversifizierten umgebenden Bebauung.

Lenzburg, 18. Juni 2020

Flury Planer + Ingenieure AG

O. Flury

R. Waldmeier

Anhang 1

Anhang 2

Farbpalette Fassadengestaltung

Graubereich:

NCS S 1005-Y 10R



NCS S 1502-Y



NCS S 2502-Y



NCS S 3502-Y

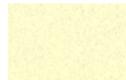


Ocker/ Umbrabereich:

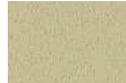
NCS 1510 S-Y20R



NCS S 1010-Y20R



NCS S 3010-Y20R



NCS S 4010-Y10R



Beigebraun:

NCS S 1510-Y30R



NCS S 2010-Y40R



NCS S 3010-Y40R



Hinweis: Die Darstellung kann vom Original abweichen.

Die Farben sind nach dem NCS System definiert.

Bei der Ausführung der Fassadenbeschichtung sollten vorzugsweise mineralische Systeme zur Anwendung kommen, da mineralische Systeme aus bauphysikalischer, visueller und ökologischer Sicht den organischen Kunstharzdispersionen überlegen sind.