

Gestaltungsplan „Unterdorf“

Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500
- Richtprojekt (Orientierungsinhalt)
- Planungsbericht (Orientierungsinhalt)

**Entwurf kantonale Vorprüfung,
Mitwirkungsverfahren**



Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom:

Öffentliche Auflage vom: bis:

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Juni 2020

Flury Planer + Ingenieure AG, Sägestrasse 6a, 5600 Lenzburg,
info@fluryag.ch, www.fluryag.ch; Tel. 058 733 33 44

1. Einleitung / Geltungsbereich

§ 1

Zweck

1 Der Gestaltungsplan bezweckt:

- eine rationelle und ökonomische, auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte Erschliessung und Bebauung;
- die Sicherstellung einer hohen Wohnqualität durch eine geeignete Bebauungs- und Freiraumplanung;
- eine gute Eingliederung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild;
- die gestalterische Berücksichtigung des kommunalen Substanzschutzobjektes sowie des Denkmalschutzobjektes «Zum Rittersaal»;
- die Sicherstellung der Durchlässigkeit für den Fussverkehr;
- die Gestaltung der Strassenräume als Orte der Begegnung;
- die Schaffung von Lebens- und Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsschichten und Altersgruppen.

§ 2

Bestandteile

1 Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:

- Situationsplan 1:500;
- Sondernutzungsvorschriften.

2 Erläuternde Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:

- Planungsbericht;
- Architektonisches Richtprojekt (Walker Architekten AG, Januar 2020);
- Landschaftsarchitektonisches Richtprojekt (Grünwerk1 Landschaftsarchitekten AG, Januar 2020).

§ 3

Perimeter

1 Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst den im Situationsplan ausgedehnten Perimeter.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

1 Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Fischbach-Göslikon.

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

§ 5*Beurteilungsgrundlage
Richtprojekt*

1 Das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende architektonische Richtprojekt (Walker Architekten AG, 08.05.2020) sowie das landschaftsarchitektonische Richtprojekt (Grünwerk1 Landschaftsarchitekten AG, 08.05.2020) sind als Grundlagen für die Projektierung und Beurteilung von Baugesuchen begleitend und zu berücksichtigen. Die darin enthaltenen Gestaltungselemente sind als Kriterien zur Überprüfung der Einpassung der Bauten in das Ortsbild sowie den Freiraum zu verstehen und zeigen exemplarisch auf, wie die Bauten und der Aussenraum mit hoher Qualität gestaltet werden müssen. Abweichungen können zugelassen werden, sofern eine mindestens gleichwertige Qualität erreicht wird.

§ 6*Fachgutachten*

1 Der Gemeinderat lässt Baugesuche auf Kosten der Gesuchsteller durch eine unabhängige Fachperson hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Vorschriften zu den qualitativen Anforderungen des Gestaltungsplanes an die Gestaltung der Überbauung und Umgebung prüfen.

2. Überbauung**§ 7***Baubereiche Hochbauten
- Allgemein*

1 Hochbauten sind ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche für Hochbauten zulässig.

2 Gesamthaft sind mindestens 25 % der Wohneinheiten familiengerecht und mindestens 25 % der Wohneinheiten altersgerecht zu erstellen. In den Baubereichen für Hochbauten D1, D2, D3 und D4 kann auf altersgerechte Wohneinheiten verzichtet werden.

- Pflichtbaulinie

3 In den im Plan bezeichneten Bereichen sind Hochbauten mit dem grossmehrheitlichen Anteil der Fassade an die Pflichtbaulinie zu stellen. Einzelne Rücksprünge sind zulässig, soweit die betroffenen Fassaden dennoch als auf der Pflichtbaulinie stehend wahrgenommen werden.

§ 8*- Baubereiche A*

1 Die Baubereichsgruppe A besteht aus den Baubereichen für Hochbauten A1, A2 und A3.

- Baubereiche landwirtschaftliche Hochbauten

2 Der Baubereich für landwirtschaftliche Hochbauten A1 ist für landwirtschaftliche Betriebsbauten (Ökonomiebauten) bestimmt.

3 Im Baubereich für Hochbauten A1 ist eine minimale Dachneigung von 20° zulässig.

§ 9**- Baubereiche B**

1 Die Baubereichsgruppe B besteht aus den Baubereichen für Hochbauten B1, B2, B3, B4 und B5.

2 In den Baubereichen für Hochbauten B1, B2 und B3 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

3 In den Baubereichen für Hochbauten B4 und B5 gilt eine maximale Höhenkote von 383.5 m ü. M.

§ 10**- Baubereiche C**

1 Die Baubereichsgruppe C besteht aus den Baubereichen für Hochbauten C1, C2, C3 und C4.

2 Die Höhe von Ersatz-, Erweiterungs- und Neubauten im Baubereich für Hochbauten C1 hat sich an den bestehenden Gebäuden zu orientieren.

3 In den Baubereichen für Hochbauten C2 und C4 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

4 Im Baubereich für Hochbauten C3 gilt eine maximale Höhenkote von 383.5 m ü. M.

§ 11**- Baubereiche D**

1 Die Baubereichsgruppe D besteht aus den Baubereichen für Hochbauten D1, D2, D3 und D4.

2 In den Baubereichen für Hochbauten D1 – D4 sind keine Einfamilienhäuser zulässig.

3 Pro Baubereich für Hochbauten D1 – D4 sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig, wobei die Erdgeschosse ausschliesslich für die Erschliessung, Parkierung sowie für Nebenräume (Technik, Keller) genutzt werden dürfen.

4 Es gelten die folgenden maximalen Höhenkoten:

- Baubereich für Hochbauten D1: 379.00 m ü. M.
- Baubereich für Hochbauten D2: 383.00 m ü. M.
- Baubereich für Hochbauten D3: 383.50 m ü. M.
- Baubereich für Hochbauten D4: 384.00 m ü. M.

5 Die Bauten und Anlagen sind so zu konzipieren, dass sie sich gut in das Gelände einpassen und den natürlichen Hangverlauf erkennen lassen.

§ 12**- TG**

1 In den Baubereichen für Hochbauten TG sind Überdachungen / Einhausungen der Tiefgaragenzufahrten mit einer maximalen Höhe von 2.5 m zulässig.

§ 13

- Klein- und Kleinstbauten* 1 Ausserhalb der Baubereiche für Hochbauten sind Klein- und Kleinstbauten nicht zulässig.
- 2 Hiervon ausgenommen sind Überdachungen / Einhausungen der für die Abfallentsorgung vorgesehenen Bereiche (Containerstandort), für Velostellplätze und für Unterstände in den Begegnungs- und Spielbereichen.

§ 14

- Unterirdische Bauten* 1 Unterirdische Bauten sind unter Berücksichtigung der übergeordneten Gesetzgebung bezüglich Grenzabstände im gesamten Perimeter zulässig.
- Tiefgarage* 2 Zur Erstellung einer gemeinsamen Tiefgarage für die Baubereichsgruppen B und C kann vollständig auf den Grenzabstand zwischen den Parzellen Nrn. 95, 98 und 964 verzichtet werden. Zudem ist in diesem Bereich eine unterirdische Baute (Tiefgarage) unter dem öffentlichen Fussweg zulässig.

3. Gestaltung der Überbauung**§ 15**

- Anforderungen an die Überbauung* 1 Die Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen.
- 2 Im Wesentlichen sind folgende Beurteilungskriterien anzuwenden:
- sorgfältige Einbindung der Baukörper in die Umgebung, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird;
 - ruhige, reduzierte Gestaltung und schlichte Ausformulierung der Baukörper;
 - Proportionen von Bauvolumen und Bauteilen;
 - einheitliche Gliederung der Fassaden sowie der Dachflächen und -aufbauten;
 - zurückhaltende Farben und Materialien.
- 3 Innerhalb der einzelnen Baubereichsgruppen ist eine einheitliche und aufeinander abgestimmte Planung des architektonischen Ausdrucks der Gebäude erforderlich.
- Fassadengestaltung, Materialisierung* 4 Zur Gewährleistung eines gestalterisch hochwertigen Gesamtkonzepts ist dem Gemeinderat mit jedem Baugesuch ein Farb- und Materialkonzept in Form eines Auswahlkatalogs abgestimmter Farbtöne und Materialien einzureichen, welches 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.
- 5 Die Dachtraufen sind über die gesamte Gebäudelänge durchgehend zu erstellen.
- 6 In den Baubereichen A2, B1 – B5 und C2 – C4 ist eine Gebäudelängsseite als durchlaufende Balkonschicht zu realisieren.

7 Frei auskragende Balkone sind nicht zulässig.

8 Die Geländer und Absturzsicherungen sind als Metall- oder Holzkonstruktionen auszuführen.

9 Die Verglasung der Balkone ist zulässig. Die einheitliche Verglasung der Balkone ist in einem Konzept für die gesamte Baubereichsgruppe nachzuweisen, welches im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch einen Fachgutachter zu beurteilen ist.

10 Die Fenster von Neubauten in den Baubereichsgruppen B, C und D sind mit geschossweise übereinander liegenden, hochformatigen oder hochformatig unterteilten Fensteröffnungen auszubilden. In der Baubereichsgruppe D sind vereinzelt liegende Fensterformate zulässig.

11 Die Hauptdächer sind mit Ziegeln ortstypischer Farbgebung einzudecken.

§ 16

Dachbegrünung

1 Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Diese Dachbegrünungen müssen die Grundanforderungen der SIA-Norm 312 (Begrünung von Dächern, SN 564 312) erfüllen (minimale Substratstärke nach Setzung: 12 cm) und von hoher ökologischer Qualität sein.

2 Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind als begehbare Terrassen genutzte Flächen sowie die Teile von Flachdächern, die durch Dachaufgänge, technisch bedingte Aufbauten oder Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien belegt sind.

Dachaufbauten

3 Dachaufbauten können im Baubereich B1 fassadenbündig erstellt werden.

§ 17

Lärmschutz

1 Im Bereich mit möglichen Grenzwertüberschreitungen ist mit dem Baugesuch ein Nachweis über die Aussenlärmbelastung und Schalldämmung (vgl. Art. 31 und 32 LSV sowie SIA 181) einzureichen.

4. Aussenraumgestaltung

§ 18

Anforderungen an die Aussenraumgestaltung

- 1 Die Aussenraumgestaltung hat folgende Anforderungen zu erfüllen:
- Es sind gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Grünanlagen sowie ökologische Ausgleichsflächen vorzusehen.
 - Die Begrünung der Umgebung hat vorwiegend mit standortgerechten und ökologisch hochwertigen Pflanzen zu erfolgen.
 - Bezüglich der Aussenraumgestaltung ist auf den bestehenden Hangverlauf Rücksicht zu nehmen. Erforderliche Stützmauern sind in die Umgebungsgestaltung einzupassen.

- 2 Zur Gewährleistung eines gestalterisch hochwertigen Aussenraums ist mit jedem Baugesuch ein Umgebungs- und Bepflanzungsplan 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.
- *Privater Aussenraum* 3 Die privaten Aussenräume der Erdgeschosswohnungen können mit einheitlich zu bepflanzenden Einfriedungen in Form von Maschendrahtzäunen mit einer maximalen Höhe von 0.9 m von den halb-öffentlichen Bereichen abgetrennt werden.
- 4 Sie sind in den Baubereichen für Hochbauten B2 – B5 und C2 – C4 an den Längsseiten der Gebäude zulässig. Beim Baubereich für Hochbauten B1 ist ein umlaufender privater Aussenraum erlaubt.
- *Bodenversiegelung* 5 Die Bodenversiegelung ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken.
- *Bodenbeläge* 6 Die Bodenbeläge sind mit Ausnahme der Erschliessungsstrasse soweit möglich in einem wasserdurchlässigen / sickerfähigen Belag auszuführen und gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- *Bäume* 7 Die im Situationsplan eingetragenen Neupflanzungen von Strassenbäumen sollen im Bereich der Baubereichsgruppe A Kronendurchmesser von rund 5 bis 7 m und im Bereich der Baubereichsgruppe D Kronendurchmesser von rund 3.5 bis 5 m aufweisen. Weitere Baumpflanzungen sind gemäss dem landschaftsarchitektonischen Richtprojekt anzulegen. Es sind vorwiegend standortgerechte und ökologisch wertvolle Arten zu wählen. Sie sind bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen.
- *Baumerhalt* 8 Die im Situationsplan eingetragenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen.

§ 19

- Begegnungs- und Spielbereich* 1 Der Begegnungs- und Spielbereich ist für gemeinschaftliche Nutzungen bestimmt und dient als Aufenthalts-, Begegnungs- und Spielraum. Er ist vorwiegend mit standortgerechten und ökologisch hochwertigen Pflanzen zu begrünen.
- 2 Möblierungselemente im Sinne des Aufenthalts, der Begegnung sowie dem Spiel sind zulässig. Der Begegnungs- und Spielbereich ist nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.
- 3 Zur Gewährleistung einer hinreichenden Beschattung sind ausreichend grosse Bäume vorzusehen oder Überdachungen zu erstellen.

§ 20

- Spielwiese* 1 Die Spielwiesen dienen den Bewohnern als Spielbereiche. Sie sind vorwiegend mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen, wobei angemessene Anteile an Rasenflächen zulässig sind.

§ 21*Quartierplatz*

1 Die Quartierplätze dienen vorrangig der Begegnung sowie dem Aufenthalt und sollen entsprechend gestaltet werden. Dabei ist die grundlegende Verkehrsfunktion der Strasse zu gewährleisten.

2 Der Belag der Erschliessungsstrasse ist im Bereich des Quartierplatzes deutlich abzusetzen und hat dem Belag des Quartierplatzes zu entsprechen.

3 Die Gestaltung der Quartierplätze ist im Rahmen des Baugesuchs zur Erschliessungsstrasse festzulegen.

§ 22*Hangbereich*

1 Der Hangbereich dient dem Schutz und Erhalt der Hangkante. Er ist von jeglichen Bauten und Anlagen (inkl. Stützmauern) freizuhalten und ökologisch hochwertig zu gestalten sowie naturnah zu begrünen. Es sind extensive Blumenwiesen oder Blumenrasen mit standortgerechten Pflanzen zu realisieren.

§ 23*Sitzplatzbereich*

1 Innerhalb der Sitzplatzbereiche kann ein Sitzplatz mit einer Grösse von maximal 15 m² frei angeordnet werden.

§ 24*Stützmauern*

1 Erforderliche Stützmauern zur Erstellung der Sitzplätze sind in ihrer Länge und Höhe auf das notwendige Minimum zu beschränken. Die maximale Höhe beträgt 1.0 m.

2 Die Stützmauern sind zu begrünen. Auf Blocksteinwürfe über 0.3 m und Löffelsteinmauern ist zu verzichten.

§ 25*Überdeckung Tiefgarage*

1 Im Bereich der Tiefgaragen ist eine ausreichende Überdeckung sicherzustellen, um die Anforderungen der vorgesehenen Bepflanzung langfristig gewährleisten zu können.

5. Erschliessung**§ 26***Erschliessungsstrasse*

1 Die Erschliessung der Baubereiche erfolgt über die im Situationsplan in ihrer Lage festgelegte und durch Strassenlinien gesicherte Verkehrsfläche, die daran anschliessenden privaten Erschliessungsflächen bzw. die Tiefgaragen sowie über die öffentlichen und privaten Fusswegverbindungen.

2 Innerhalb der im Situationsplan ausgeschiedenen Verkehrsfläche / Begegnungszone sind Massnahmen im Sinne der Geschwindigkeitsreduktion (z. B. Pflanzentröge, Sitzbänke, versetzte Parkfelder etc.) zulässig.

§ 27

Fussweg (öffentlich)

1 Die im Situationsplan definierte öffentliche Fusswegverbindung ist in einer Breite von mindestens 2.2 m zu erstellen und behindertengerecht zu gestalten.

Freihaltebereich Fussweg (öffentlich)

2 Der Freihaltebereich öffentlicher Fussweg dient einer allfälligen späteren Fusswegverbindung zwischen dem Unterdorf und der Bremgarterstrasse.

3 Bis zur Realisierung des Fussweges mit einer minimalen Breite von 1.8 m gelten die Bestimmungen des angrenzenden Hangbereichs (§ 23 SNV).

§ 28

Parkierung Bewohner

1 Die erforderlichen Parkfelder für Bewohner der jeweiligen Baubereiche sind folgendermassen anzuordnen:

- Baubereiche A2 und A3: innerhalb der Baubereiche bzw. gesammelt in einem Baubereich oder unterirdisch;
- Baubereiche B1 – B5: unterirdisch;
- Baubereich C1: innerhalb des Baubereichs oder entlang der Strasse;
- Baubereiche C2 – C4: unterirdisch;
- Baubereiche D1 – D4: unterirdisch oder innerhalb des jeweiligen Baubereichs und den zugehörigen Vorplätzen.

Parkierung Besucher

2 Die erforderlichen Parkfelder für Besucher der jeweiligen Baubereiche sind folgendermassen anzuordnen:

- Baubereiche A2 und A3: oberirdisch;
- Baubereiche B1 – B5: oberirdisch innerhalb der dafür vorgesehenen Bereiche oder unterirdisch;
- Baubereich C1: entlang der Strasse;
- Baubereiche C2 – C4: oberirdisch innerhalb der dafür vorgesehenen Bereiche oder unterirdisch;
- Baubereiche D1 – D4: oberirdisch innerhalb der dafür vorgesehenen Bereiche.

Parkierung Velo, Kinderwagen

3 Es sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos und Kinderwagen vorzusehen. Die Ermittlung der Mindestanzahl Veloabstellplätze richtet sich nach der VSS Norm 40 065 (Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen).

6. Ver- und Entsorgung

§ 29

Energieeffizientes Bauen

1 Die Neubauten müssen den MINERGIE®-Standard erreichen oder dürfen höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 der Energieverordnung (EnergieV) benötigen.

2 Der Wärmebedarf für Warmwasser ist mehrheitlich mit erneuerbarer Energie zu decken.

Solaranlagen / Photovoltaikanlagen

3 Solar- und Photovoltaikanlagen sind kompakt auszuführen. Sie sind sorgfältig in das Dach zu integrieren.

§ 30

Entwässerung

1 Das innerhalb des Perimeters anfallende Schmutzwasser sowie Regenwasser ist gemäss den Vorgaben des Generellen Entwässerungsplans (GEP) zu entsorgen.

§ 31

Abfallentsorgung

1 Für die Bewirtschaftung und Beseitigung von Haushaltsabfällen sind in den im Situationsplan vorgesehenen Bereichen (Containerstandort) die dafür notwendigen Infrastrukturanlagen anzuordnen. Sie haben sich gestalterisch gut in die Überbauung zu integrieren.

7. Schlussbestimmungen

§ 32

Teilaufhebung EP Zimmerrain / Unterdorf

1 Die innerhalb des vorliegenden Perimeters des Gestaltungsplanes «Unterdorf» liegenden rechtskräftigen Inhalte des Erschliessungsplanes «Zimmerrain / Unterdorf» (RR 7. März 2007) werden hiermit vollständig aufgehoben.

§ 33

Inkrafttreten, Genehmigung

1 Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft.

Änderung, Aufhebung

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