

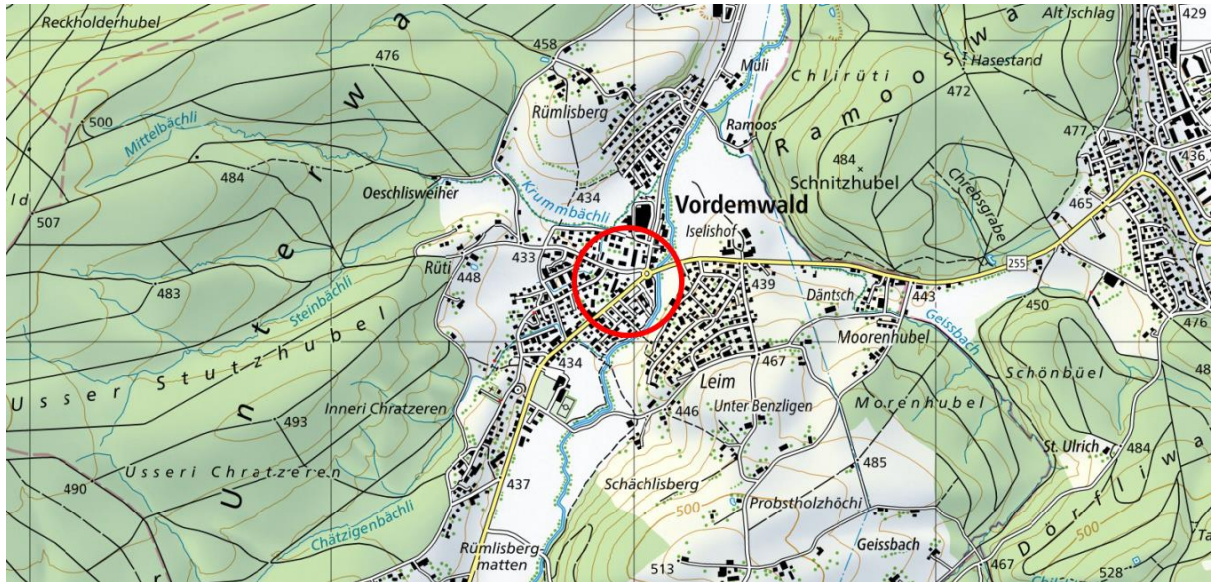
Gestaltungsplan «Sagi»

Gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Stand öffentliche Auflage

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:
Situationsplan 1:500 Gestaltungsplan «Sagi»



Quelle: Bundesamt für Landestopografie

Mitwirkung vom: 1. Mai 2023 bis 30. Mai 2023

Vorprüfungsbericht vom: 12. Oktober 2024

Öffentliche Auflage vom: bis

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindegemeinderat:

Genehmigung:

Proj. Nr: 14-22-090-00

Datum: 11.04.2023

Rev. Datum: 10.12.2024

f:\daten\m4\22-090-00\04_ber\02_snv\snv_gp_sagi_241210.docx

Bearbeitung: mwe / bgl

Inhaltsverzeichnis

Präambel	3	
A	Allgemeine Bestimmungen	3
§ 1	Ziel und Zweck	3
§ 2	Bestandteile und Geltungsbereich	3
§ 3	Richtprojekt	3
B	Bau- und Nutzungsvorschriften	4
§ 4	Baubereiche für Gebäude	4
§ 5	Baubereich unterirdische Bauten	4
§ 6	Baubereich für Lauben	4
§ 7	Baubereich für Tiefgaragenschliessung	4
§ 8	Nutzungsart	4
§ 9	Nutzungsmass	5
§ 10	Maximale Höhenkoten	5
C	Gestaltungsanforderungen für Bauten	5
§ 11	Allgemeine Gestaltungsvorschriften	5
§ 12	Dächer	6
D	Freiraumgestaltung	6
§ 13	Gestaltungsanforderungen an den Freiraum	6
§ 14	Bepflanzung	7
§ 15	Unterhalt	7
E	Erschliessung und Abstellplätze	7
§ 16	Fussverbindungen	7
§ 17	Erschliessung für den motorisierten Verkehr	7
§ 18	Abstellplätze für Personenwagen	7
§ 19	Abstellplätze für Velos und Motorräder	8
F	Umwelt	8
§ 20	Lärm	8
§ 21	Energie	8
§ 22	Entsorgung	8
§ 23	Entwässerung	9
G	Qualitätssicherung und Schlussbestimmungen	9
§ 24	Anforderungen an Baugesuche	9
§ 25	Qualitätssicherung	9
§ 26	Aufhebung bisherigen Rechts	9
§ 27	Inkrafttreten, Änderungen	9

Präambel

Der Gemeinderat von Vorderwald erlässt gestützt auf § 25 Abs. 3 lit. a des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 und §§ 3 und 16 Abs. 3 lit. a der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Vorderwald vom 12. September 2019 den Gestaltungsplan «Sagi».

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und der Bauzonen- und Kulturlandplan ~~(BZP)~~ der Gemeinde Vorderwald. Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

A Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Ziel und Zweck

¹ Der Gestaltungsplan «Sagi» sichert eine qualitätsvolle Quartierstruktur durch eine architektonisch hochwertige und nachhaltige Überbauung in massvoll verdichteter Bauweise. Der Gestaltungsplan regelt die Rahmenbedingungen für eine attraktive, zweckmässige, umweltschonende und wirtschaftliche Nutzung, Bebauung, Erschliessung und Freiraumgestaltung.

§ 2 Bestandteile und Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus den Sondernutzungsvorschriften (SNV) und dem dazugehörigen Situationsplan 1:500.

² Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan bezeichneten **Perimeter**.

³ Der Planungsbericht ist orientierend und dient der Erläuterung.

⁴ Bei den im Situationsplan mit «Lage schematisch» bezeichneten Elementen besteht zugunsten der weiteren Projektierung ein Projektierungsspielraum in Bezug auf die definitive Lage und Abmessung des Standorts.

§ 3 Richtprojekt

¹ Das städtebaulich aus dem Studienauftrag hervorgegangene und überarbeitete Richtprojekt «Sagi, Vorderwald» vom 06.12.2024 ist für die Gestaltung der Neubauten und des Freiraums richtungsweisend und bei der Auslegung der Sondernutzungsvorschriften orientierend beizuziehen.

² Folgende qualitativen Merkmale prägen das Richtprojekt und sind bei der Projektierung zwingend weiterzuverfolgen:

- a) Erstellung moderner und dörflich geprägter Gebäude, die als Holzbau in Erscheinung treten.
- b) Berücksichtigung der Massstäblichkeit in Verbindung mit der Gesamthöhe in Zentrumslage und der Nachbarschaft
- c) Gewährleistung von architektonischen und konstruktiven Qualitäten in Bezug auf die Wohnbauten.
- d) Differenzierung der Bauten in zwei Wohnbauten im Norden und zusammenhängenden strassenbegleitenden Bauten mit zusätzlichen Nutzungen gemäss § 15 Abs. 2 BNO entlang der Langenthalerstrasse.
- e) Organisation der Wohnbauten mit durchgehenden Geschosswohnungen mit transparenten Ankunfts-, Begegnungs- und Vorzonen

- f) Ausbildung eines gemeinschaftlichen Innenhofs als offener Begegnungs- und Rückzugsort mit Baumschatten, gliedernden Grünelementen und Nutzungsmöglichkeiten für alle Altersklassen
- g) Gute Einbindung der Erschliessung in die Umgebung.
- h) Fassung des Gestaltungsplangebiets durch Grünstrukturen wie Privatgärten, Hecken und Baumpflanzungen.

³ Abweichungen vom Richtprojekt sind möglich: Die Neubauten und die Freiräume müssen mindestens eine gleichwertige städtebauliche, gestalterische und ökologische Qualität aufweisen wie das Richtprojekt. Ein Nachweis ist zu erbringen.

B Bau- und Nutzungsvorschriften

§ 4 Baubereiche für Gebäude

⁴ Oberirdische Gebäude sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten **Baubereiche für Gebäude** anzuordnen.

² In den privaten Aussenräumen beim Baubereich C und im Bereich gemeinschaftlichen Aussenräume sind Klein- und Kleinstbauten zugelassen.

³ Ausserhalb der Baubereiche sind nur Dachvorsprünge, technisch oder betrieblich bedingte Bauten sowie Elemente der Freiraumgestaltung zulässig, die nicht innerhalb der Baubereiche erstellt werden können.

§ 5 Baubereich unterirdische Bauten

¹ Unterirdische Bauten sind innerhalb des im Situationsplan bezeichneten **Baubereich für unterirdische Bauten** anzuordnen.

§ 6 Baubereich für Lauben

¹ Innerhalb der im Situationsplan bezeichneten **Baubereiche für Lauben und Balkone** sind Lauben und Balkone anzuordnen und folgende Anforderungen hinsichtlich der Umsetzung zu erfüllen:

- Die Lauben- und Balkontiefe in den Baubereichen B und C dürfen max. 2.0 m, bei den Baubereichen A.1, A.2 und A.3 max. 2.4 m betragen.
- Im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) zwischen den Baubereichen A.1, A.2 und A.3 sind die Lauben für private Nutzung vorgesehen.
- Die Laubenzlänge ist entlang des gesamten dazugehörigen Fassadenabschnittes zulässig und je Vollgeschoss zusammenhängend auszuführen.

§ 7 Baubereich für Tiefgaragenschliessung

¹ Innerhalb des **Baubereich für Tiefgaragenschliessung** ist die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage anzuordnen.

² Die maximal zulässige Höhenkote liegt bei 433.5 m.ü.M.

³ Die Entsorgungsinfrastruktur sowie Velo- und Motorradabstellplätze können im Baubereich für Tiefgaragenschliessung integriert werden.

§ 8 Nutzungsart

¹ Die zulässige Nutzung im Gestaltungsplanperimeter richtet sich nach der BNO der Gemeinde Vorderwald.

² Gewerbliche Nutzungen sind bevorzugt im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) entlang der Langenthalerstrasse anzuordnen.

§ 9 Nutzungsmass

¹ Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) für Neubauten pro Baubereich für Gebäude sind wie folgt festgelegt:

Baubereich A.1, A.2 und A.3	2'450 m ²
Baubereich B	1'050 m ²
Baubereich C	1'250 m ²

² Zwischen den Baubereichen ist eine Verschiebung der anrechenbaren Geschossfläche möglich.

§ 10 Maximale Höhenkoten

¹ Die maximal zulässige Höhenkote für Neubauten pro Baubereich für Gebäude sind wie folgt festgelegt:

Baubereich A.1, A.2 und A.3	442 m.ü.M
Baubereich B und C	439 m.ü.M

² Die maximalen Höhenkoten dürfen nicht überschritten werden. Bei den im Situationsplan festgelegten maximalen Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.) ist vom höchsten Punkt der Dachkonstruktion auszugehen.

C Gestaltungsanforderungen für Bauten

§ 11 Allgemeine Gestaltungsvorschriften

¹ Bauten, Anlagen und Freiräume sind im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine hohe städtebauliche, architektonische und ökologische Qualität erreicht, eine sehr gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleistet, eine besonders gute Gesamtwirkung und eine ansprechende Aufenthaltsqualität geschaffen wird.

² Die Bauten in den Baubereichen A.1, A.2, A.3, B und C sind als Hochparterre auszubilden.

³ Die Fassadengestaltung und -konstruktion in Holz ist bei den Bauten in den Baubereichen B und C und bei den Baubereichen A.1, A.2 und A.3 mit analogen Gestaltungsprinzipien und gegenüber der Langenthalerstrasse rhythmisiert zu realisieren. In den Baubereichen A.1, A.2 und A.3 können die Bauten in einer hybriden Holzbauweise ausgeführt werden.

⁴ Die Beleuchtung des Freiraums ist auf das funktional Notwendige zu beschränken. Es ist ein bewegungsabhängiger oder ein zeitgesteuerter Betrieb zu realisieren. Die Leuchten sind so auszurichten oder mit Blenden auszurüsten, dass kein Störlicht in die Umgebung ausserhalb des Bestimmungsbereichs gelangt.

§ 12 Dächer

¹ Im Gestaltungsplangebiet sind für Neubauten nur Giebeldächer zulässig (§ 16 Abs. 3 lit. b BNO).

² Die Ausdehnung der technisch bedingten Dachaufbauten ist auf das Nötigste zu minimieren und deren Sichtbarkeit vom Strassenniveau her soweit wie möglich zu vermeiden.

D Freiraumgestaltung

§ 13 Gestaltungsanforderungen an den Freiraum

¹ Der Freiraum ist in die im Situationsplan bezeichneten verschiedenen Nutzungsbereiche zu gliedern:

- Der **Hofbereich** spannt sich zwischen den Baubereichen A bis D auf und steht der Öffentlichkeit zur freien Mitbenützung zur Verfügung. Die Flächen sind wasserdurchlässig und chaussiert resp. Stabilizer auszugestalten. Die einheitliche Materialisierung des Hofbereichs erstreckt sich von Gebäudefassade zu Gebäudefassade. Auf den Flächen sind Unterstände für Velo- und Motorradabstellplätze zulässig.
- Die **privaten Aussenräume** dienen der Anlage von Gärten zur privaten Nutzung. Bodenversiegelnde Beläge sind auf das Nötigste zu beschränken. Befestigte Flächen sind möglichst wasserdurchlässig zu gestalten. Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig. Die privaten Aussenräume entlang der Langenthalerstrasse stehen den Baubereichen A1 bis A3 für die Nutzung zur Verfügung. Der private Aussenraum im Kreisel kann, sofern er die dazugehörige Geschossfläche nicht dem Wohnen dient, auch als Grünfläche nach §13 Abs. 3 SNV ausgestaltet werden.
- Die im Situationsplan bezeichneten **Bereich gemeinschaftliche Aussenräume** dienen der Bewohnerschaft des gesamten Gestaltungsplangebiets sowie der Bevölkerung von Vorderwald als Spiel- und Erholungsflächen in durchgrünem Umfeld. Der Bereich ist mit einer hohen Aufenthalts- und Gestaltungsqualität (z. B. Art des Spielgeräts, Materialwahl, Bepflanzung, Sonnenschutz) zu gestalten. Es sind insbesondere Spiel- und Sitzelemente, ein Wasserelement sowie durch Hochstammbäume (**Baumgruppe**) beschattete Aufenthaltsorte vorzusehen. Der Quartierplatz hat den Ansprüchen unterschiedlicher Altersgruppen Rechnung zu tragen.
- Die Gestaltung der Freiräume entlang der Langenthalerstrasse hat eine ersichtliche Rhythmisierung durch Vor- und Rücksprünge der Hecken sowie privaten Aussenräume und **halböffentlichen Vorbereichen** gemäss dem Richtprojekt aufzuweisen. Die halböffentlichen Vorbereiche sind begrünt oder mit wasserdurchlässigem Belag auszugestalten.

² Die **befestigten Flächen** dienen der Anlage von Wegen, Plätzen und Abstellplätze mit Hartbelägen. Diese sind wenn möglich und sinnvoll, im Gestaltungsplanperimeter wasserdurchlässig auszuführen. Sie können zugunsten von begrünter Flächen reduziert werden.

³ Die **Grünflächen** sind in Abstimmung mit der vorgesehenen Nutzung möglichst naturnah zu gestalten und zu pflegen. Es sind vorzugsweise einheimische Pflanzen und Hecken vorzusehen.

⁴ Im Gestaltungsplanperimeter sind mindestens 10 Grossbäume oder Hochstämme und mindestens 20 Zier- resp. Gartenbäume zu pflanzen. Von den 10 Grossbäume oder Hochstämme sind vier an den jeweiligen im Situationsplan definierten Standorte für **markante Einzelbäume** vorzusehen.

⁵ **Hecken** sind als offener Grünbewuchs zu pflanzen und dürfen 1.50 m nicht übersteigen. Sie halten den Abstand zu Strassen und Fusswegen von 60 cm ein. Es sind standortgerechte und ökologisch wertvolle Pflanzen zu setzen.

§ 14 Bepflanzung

¹ Für die Baumpflanzungen **markanten Einzelbäume** sind angemessene Baumgruben zur Verfügung zu stellen. Es sind ökologisch wertvolle Arten zu wählen.

² Die Bäume sollen von Beginn an als räumliche Elemente in Erscheinung treten und sind in entsprechender Grösse zu pflanzen.

³ Die Verwendung invasiver Neophyten gemäss der Liste der invasiven gebietsfremden Arten der Schweiz vom Bundesamt für Umwelt (BAFU) ist im Gestaltungsplangebiet nicht zulässig.

⁴ Es ist eine artenreiche, standortgerechte und ökologisch wertvolle Bepflanzung anzustreben.

⁵ Es wird ein ökologischer Ausgleich gemäss § 40a BauG von mindestens 7% angestrebt.

§ 15 Unterhalt

¹ Bäume und Grünflächen sind nach fachgerechten, ökologischen Grundsätzen zu pflegen und zu unterhalten.

² Abgegangene Bäume sind nach den Vorgaben von § 14 SNV zu ersetzen.

³ An dem im Situationsplan bezeichneten Standort für **Retention** ist ein angemessenes Retentionsvolumen vorzusehen.

E Erschliessung und Abstellplätze

§ 16 Fussverbindungen

¹ Die im Situationsplan markierten **Fusswegverbindungen** sind zu erstellen und für die Allgemeinheit zur Benützung offen zu halten. Sie sind als arealquerende Wege über den Innenhof auszugestalten. Der Gemeinderat kann die öffentliche Widmung verfügen.

§ 17 Erschliessung für den motorisierten Verkehr

¹ Das Gestaltungsplangebiet ist für den motorisierten Individualverkehr über die Sagi-gass zu erschliessen.

² Es gilt ein **Zufahrtsverbot MIV** entlang der im Situationsplan gekennzeichneten Linie.

³ Die **Zu- und Wegfahrt Tiefgarage** zur unterirdischen Tiefgarage erfolgt an der im Situationsplan gekennzeichneten Stelle.

§ 18 Abstellplätze für Personenwagen

¹ Die Anzahl der Abstellplätze für Personenwagen (inkl. Besucherabstellplätze) wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

² Die Abstellplätze sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Bei den unterirdischen Abstellplätzen sind Voraussetzungen für bedarfsgerechte Lademöglichkeiten gemäss SIA-Merkblatt 2060 vom 01.06.2020, Ausbaustufe B zu schaffen.

³ Es sind maximal 5 oberirdische Abstellplätze für Besucher*innen und Kund*innen in dem im Situationsplan bezeichneten Standort für **oberirdische Abstellplätze** zulässig. Davon muss mindestens ein Parkplatz als Car-Sharing-Parkplatz angeboten werden. Soweit keine technischen Erfordernisse dagegensprechen, sind die Abstellplätze waserdurchlässig auszugestalten.

§ 19 Abstellplätze für Velos und Motorräder

¹ Die genaue Lage und Anzahl der Abstellplätze für Velos und Motorräder wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

² In einer ersten Etappe sind zwei Drittel der erforderlichen Veloabstellplätze zu erstellen. Die restlichen Plätze müssen auf Begehren der Gemeinde später erstellt werden, wenn der Mehrbedarf nachgewiesen ist. Die dazu erforderliche Fläche ist freizuhalten und im Baugesuch nachzuweisen.

³ Die Anzahl Abstellplätze für Motorräder, Leichtelektromobile, Invaliden- und Kompaktfahrzeuge beträgt mindestens 10 % der zu erstellenden Anzahl Abstellplätze für Personwagen.

⁴ Die oberirdischen Velo- und Motorradabstellplätze sind in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen Standorten für **oberirdische Velo- und Motorradabstellplätze** anzuordnen. Sie sind gemäss Richtprojekt in die übergeordnete Freiraumgestaltung zu integrieren. In den Gebäuden sind ausreichend Veloabstellplätze für die Bewohner anzuordnen.

⁵ Die Zufahrt für Motorradfahrzeuge aufs Gestaltungsplangebiet erfolgt über die Sagi-gasse.

F Umwelt

§ 20 Lärm

¹ Mit dem Baugesuch für alle Baubereiche ist ein Lärmgutachten einzureichen, in welchem die Einhaltung der Anforderungen nach Art. 31 LSV und der SIA 181 vom 01.11.2020 (Schallschutz im Hochbau) nachgewiesen wird.

§ 21 Energie

¹ Neubauten haben den Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser vollständig mit erneuerbarer Energie zu decken.

² Im Rahmen der Erstellung von Neubauten sind auf den dazu geeigneten Dachflächen Photovoltaikanlagen zu erstellen.

§ 22 Entsorgung

¹ Einrichtungen für die Entsorgung sind an den im Situationsplan bezeichneten Standort für **Entsorgung** oder innerhalb der Baubereiche unterzubringen.

§ 23 Entwässerung

¹ Das im Gestaltungsplanperimeter anfallende unverschmutzte Regenwasser ist, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, in geeigneter Weise über Versickerungsflächen dem Grundwasser zuzuführen (erste Priorität) oder in Retentionsvolumen zu sammeln (zweite Priorität) und in den bestehenden Vorfluter (Pfaffnern) zu leiten.

² Flächen und Mulden für die Versickerung sowie offene Retentionsbecken sind naturnah auszugestalten.

G Qualitätssicherung und Schlussbestimmungen

§ 24 Anforderungen an Baugesuche

¹ Mit dem Baugesuch sind folgende zusätzlichen Unterlagen einzureichen und von der Gemeinde genehmigen zu lassen:

- Umgebungs- und Pflegeplan für das ganze Gestaltungsplangebiet mit verbindlichen Aussagen zur Freiraumgestaltung, Bepflanzung und fachgerechten, ökologischen Pflege gemäss den Anforderungen des Gestaltungsplans.
- Farb- und Materialkonzept mit Bemusterungen für wesentliche Fassaden- und Aussenbauteile.
- Signaletikkonzept für Strassenreklamen, Gebäudebeschriftung, Orientierungstafeln und dergleichen.

§ 25 Qualitätssicherung

¹ Der Gemeinderat holt zur Sicherung der qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans und zur gestalterischen Beurteilung und Beratung eines Baugesuchs ein Fachgutachten des kommunalen Fachgremiums gemäss § 59 Abs. 2 BNO ein. Die Kosten für das Fachgutachten übernimmt der Gesuchsteller.

§ 26 Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Der Kommunale Überbauungsplan Dorf-Unter Rümli, Teil Süd wird für Inhalte innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gesamthaft aufgehoben.

§ 27 Inkrafttreten, Änderungen

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

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

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11