

## Gestaltungsplan Unterdorf

gemäss §§ 17 bis 21 BauG

### Sondernutzungsvorschriften (SNV)

---

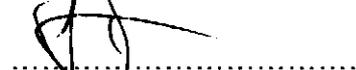
Vorprüfungsbericht vom: 12. Januar 2009 / 16. Dezember 2010  
Mitwirkung / Öffentliche Auflage vom: 29. Januar 2009 bis 27. Februar 2009  
2. Öffentliche Auflage vom: 3. Februar 2011 bis 4. März 2011

Beschlossen vom Gemeinderat am: 24. Januar 2011

Der Gemeindeammann



Der Gemeindeschreiber

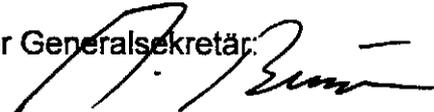


Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt

Aarau, den 22. August 2011

Der Generalsekretär:



Der Gemeinderat Remigen erlässt, gestützt auf § 25 Abs. 3 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 und § 3 der allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften:

## 1. TEIL ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

---

### § 1

Ziel und Zweck

<sup>1</sup> Mit dem Gestaltungsplan Unterdorf werden folgende Ziele angestrebt:

- a) ortsbaulich klare Disposition der Bauten innerhalb der einzelnen Baubereiche, deren äussere Begrenzungen sich aus den allgemein nutzbaren Flächen (Siedlungshof, Grünfläche zum Spielen und für den ökologischen Ausgleich, Verkehrsflächen) ergeben und die gegenüber dem traditionellen Dorfteil eine klare räumliche Zäsur schaffen.
- b) gute Architekturqualität, welche die wesentlichen Strukturmerkmale des Bauens im traditionellen Dorfteile aufnimmt und diese mit einer zeitgemässen Formensprache ergänzt.
- c) haushälterische Nutzung mit hoher baulicher Dichte, soweit dies in der dörflichen Struktur angemessen ist.
- d) rationelle und zweckmässige Erschliessung für den motorisierten Verkehr von der Zeughausstrasse.
- e) optimierte Anbindung an die bestehenden Langsamverkehrswege und durchgehende arealinterne Fuss- und Radwegverbindungen.
- f) sorgfältige Anordnung und Gestaltung der Aussenräume.

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan soll eine etappenweise Realisierung mit funktionsfähigen Teilüberbauungen und Aussenräumen sicherstellen. Für die Bau-trägerschaften sollen ausreichende Projektierungsspielräume offen gehalten werden.

### § 2

Verhältnis zum übergeordneten Recht

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung BNO sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Remigen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Bau- und Planungsrechts.

### § 3

Privatrechtliche Regelungen

Ergibt sich innerhalb des Areals des Gestaltungsplanes ein Koordinationsbedarf (z.B. Durchgangsrechte Fusswege, Anschluss Fahrzeugeinstellhallen), muss dies privatrechtlich geregelt werden. Dies ist mit dem Baugesuch nachzuweisen.

### § 4

Perimeter und Bestandteile

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan beinhaltet die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.

<sup>2</sup> Grundeigentümerverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind die nachfolgenden Sondernutzungsvorschriften (SNV) sowie der Situationsplan 1:500.

<sup>3</sup> Der Planungsbericht dient ausschliesslich der Erläuterung und ist nicht verbindlicher Bestandteil der Sondernutzungsplanung.

## § 5

Baubereiche  
für Hochbauten

<sup>1</sup> Die Baubereiche für Hochbauten bezeichnen die maximale Ausdehnung der Geschossflächen. Sie ersetzen die Grenz- und Gebäudeabstände inklusive der Mehrlängenzuschläge. Innerhalb der Baubereiche A dürfen die Grenz- und Gebäudeabstände bis auf 6 m reduziert werden, sofern eine ortsbaulich und architektonisch gute Lösung erzielt wird und die gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

<sup>2</sup> Innerhalb der Baubereiche für Hochbauten beträgt die maximale Gebäudetiefe für die Hauptnutzflächen 13 m. In Abweichung zu § 2 ABauV sind die untergeordneten Gebäudeteile (Vordächer, Balkone, Wintergärten, Windfänge) innerhalb der Baubereiche für Hochbauten anzuordnen. Für Dachvorsprünge gilt weiterhin § 2 ABauV.

<sup>3</sup> Die zulässige Gebäudelänge beträgt in den Baubereichen A1, A2 und B maximal 40 m, in den Baubereichen C maximal 30 m.

<sup>4</sup> In den Baubereichen A1, A2 und B dürfen keine Ein- und Doppelfamilienhäuser erstellt werden. Zugelassen sind Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser, deren Wohneinheiten nach Möglichkeit unterschiedliche Grössen aufweisen müssen. In den Baubereichen C sind Einfamilienhäuser höchstens auf der Hälfte der anrechenbaren Landfläche zugelassen.

## § 6

Baubereiche für  
unterirdische Bauten /  
Tiefbauten

In den Baubereichen für unterirdische Bauten und Tiefbauten dürfen unterirdische, gebäudeähnliche Bauten maximal 0.8 m über das gewachsene Terrain hinausragen. Diese Baubereiche sind für zusätzliche Nutzflächen wie gemeinschaftliche Fahrzeugeinstellhallen, Abstellräume für Velos/Mofas, Neben-, Abstellräume und dergleichen sowie für dazu notwendige Manövrierflächen bestimmt.

## § 7

Höhenmasse

In den Baubereichen für Hochbauten sind folgende maximalen Höhen zugelassen:

- Baubereiche A1 / A2; 9 m Gebäudehöhe / 14 m Firsthöhe
- Baubereiche B; 8 m Gebäudehöhe / 12 m Firsthöhe
- Baubereiche C; 7 m Gebäudehöhe / 10 m Firsthöhe

## § 8

Lärmschutz

Im Baubereich A1 / A2 kann der Gemeinderat Neubauten und wesentliche Umgestaltungen bewilligen, wenn die Grundrisse zweckmässig konzipiert sind, so dass alle lärmempfindlichen Räume (Art. 2 Abs. 6 LSV) über Fenster gelüftet werden können, vor denen die Planungswerte eingehalten sind. Sind entsprechende Grundrisskonzepte nicht verhältnismässig möglich oder ist die Anordnung von lärmempfindlichen Räumen zur Strasse hin aus Gründen der besseren Einsehbarkeit erwünscht, so ist gemäss Art. 31 LSV die kantonale Zustimmung nötig. Diese wird in Aussicht gestellt, wenn gut lärmabgeschirmte Aussenräume (Balkone, Sitzplätze) zur Verfügung stehen, die erforderlichen Ersatzmassnahmen (kontrollierte Lüftung, ausnahmsweise Schalldämmlüfter) getroffen sind und die sachgerechte Schalldämmung der Aussenbauteile (SIA-Norm 181) gewährleistet ist.

## § 9

Qualitative Anforderungen

<sup>1</sup> Die Baubereiche für Hochbauten A1, A2, B und C müssen in sich ein einheitliches, mindestens aber ein gut aufeinander abgestimmtes architektonisches Konzept aufweisen. Die geforderte Einheitlichkeit umfasst die Dachform und die Dachaufbauten, alle Sekundärbauteile, technisch bedingte Bauteile sowie die Materialisierung und Farbgebung. Der Gemeinderat beurteilt die Einpassung anhand der Kriterien in § 1 Abs. 1 lit. a und b SNV.

Dachformen

<sup>2</sup> Im Baubereich A1 sind nur Satteldächer mit parallel zur Villigerstrasse verlaufender Firstrichtung und beidseitig gleicher Dachneigung zwischen 25° und 40° zulässig. In allen anderen Baubereichen sind entweder Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung bis max. 35° sowie Flachdächer mit oder ohne Attikas zu realisieren. Bei Satteldächern müssen sich die Dachaufbauten gut in die Dachfläche integrieren, so dass ein geschlossener und ruhiger Gesamteindruck entsteht.

<sup>3</sup> Im Baubereich A2 sind Attikageschosse um mindestens 2 m von der Hauptfassade entlang der Villigerstrasse zurückzusetzen.

<sup>4</sup> Eine zeitgemässe, moderne Architektur mit hoher architektonischer Qualität ist möglich, soweit sie von einer einfachen Volumetrie ausgeht und durchgehend gleiche oder gut aufeinander abgestimmte Sekundärbauteile aufweist. Die Sekundärbauteile müssen mit dem Hauptgebäude harmonieren.

<sup>5</sup> Wenn ein Baugesuch nicht über einen gesamten Baubereich eingereicht wird, muss dem Gemeinderat vor Einreichung des Baugesuches ein Gesamtkonzept vorgelegt werden, in welchem die Erschliessung, die Stellung der Bauten, die Grösse und Gliederung der Baukörper sowie die wesentlichen Elemente der Aussenraumgestaltung ersichtlich sind. Der Gemeinderat beurteilt anhand des Gesamtkonzeptes, ob die qualitativen Kriterien gemäss § 1 Abs. 1 lit. a bis f SNV eingehalten werden. Die nachfolgenden Baugesuche haben sich am Gesamtkonzept zu orientieren.

## 3. TEIL

## ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

---

### § 10

Erschliessung

<sup>1</sup> Die motorisierte Arealerschliessung der Baubereiche A1, A2, B und C hat über die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Verkehrsflächen zu erfolgen. Die Zu- und Wegfahrten zu den Sammelgaragen dürfen nur in den speziell bezeichneten Bereichen angeordnet werden.

<sup>2</sup> Für die im Gestaltungsplan mittels Strassenlinien (§ 19 BauG) gesicherten Verkehrsflächen ist ein im Grundbuch einzutragendes Fuss- und Fahrwegrecht zu begründen. Sofern dieses nicht zu Stande kommt, besteht gestützt auf § 132 BauG ein Enteignungsrecht.

<sup>3</sup> Die im Situationsplan bezeichnete Zu- und Wegfahrt im Knotenbereich Zeughaus- / Villigerstrasse darf nur realisiert werden, wenn mit verkehrstechnischen Massnahmen sicher gestellt ist, dass von der Villigerstrasse herkommende Fahrzeuge mit höchstens 30 km/h fahren können.

## § 11

Langsamverkehr  
(Velo, Fussgänger)

<sup>1</sup> Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Langsamverkehrswege sowie der Fussweg entlang des Schmittebaches sind als öffentlich zugängliche Wegverbindungen sicherzustellen und müssen auf einem durchgehenden Gestaltungskonzept basieren. Sie sind übersichtlich und gut auffindbar anzulegen. In der Detailgestaltung sind die Sicherheitsaspekte der Benutzerinnen und Benutzer zu berücksichtigen. Die einzelnen Abschnitte müssen spätestens mit den anstossenden Überbauungen realisiert werden.

<sup>2</sup> Mit dem ersten Baugesuch ist ein Umgebungsplan in Form eines Gesamtkonzeptes vorzulegen, in dem die Anforderungen von Abs. 1 nachgewiesen werden.

<sup>3</sup> Die Breite der Langsamverkehrswege hat mindestens 2 m zu betragen, diejenige des Fussweges entlang des Schmittebaches 1 m.

<sup>4</sup> Der geplante Fussweg entlang des Schmittebaches darf erst in Zusammenhang mit der Bachrenaturierung realisiert werden.

## § 12

Parkierung

<sup>1</sup> Die erforderlichen Abstellplätze sind unterirdisch innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten sowie in den Baubereichen für unterirdische Bauten / Tiefbauten zu erstellen.

<sup>2</sup> Die Zugänge zu den Sammelgaragen sind für die Benutzerinnen und Benutzer übersichtlich und gut auffindbar anzuordnen. In der Detailgestaltung sind die Sicherheitsaspekte der Benutzerinnen und Benutzer zu berücksichtigen (einsehbar, hell und beleuchtet).

<sup>3</sup> Oberirdische Abstellplätze sind lediglich in den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen für Besucher-Parkplätze sowie in den Vorgartenbereichen an der Zeughausstrasse gemäss § 17 Abs. 2 SNV zugelassen.

<sup>4</sup> Die Besucherparkplätze im Knotenbereich Zeughaus- / Villigerstrasse sind so anzuordnen, dass nicht direkt auf die Zeughausstrasse manövriert werden kann.

## 4. TEIL

## UMGEBUNGSGESTALTUNG

---

### § 13

Allgemeine  
Anforderungen

Zur Sicherstellung der qualitativen Anforderungen an die Aussenräume gemäss § 1 Abs. 1f SNV sind in einem Umgebungsplan die Art der Bepflanzung, der Beläge und der Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse im Detail nachzuweisen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken. Nach Möglichkeit sind pro Hauptbaute ein bis zwei Hochstammbäume anzupflanzen.

### § 14

Siedlungshof

<sup>1</sup> Die Gestaltung des Siedlungshofes ist auf eine vielfältige, überwiegend gemeinschaftliche Nutzung für die Bewohner und Bewohnerinnen der Siedlung auszurichten. Innerhalb des Siedlungshofes muss eine hohe Aufenthaltsqualität nach einem einheitlichen Konzept erreicht werden.

<sup>2</sup> Zur Nutzung des Siedlungshofes ist eine „anregende Gestaltung“ mit Spielflächen, Sitzgelegenheiten und Aufenthaltsmöglichkeiten anzulegen. Die Oberfläche ist mit einem sickerfähigen Belag und mit einem lockeren Baumbestand (standortheimische Bäume) auszugestalten.

<sup>3</sup> Mit Ausnahme des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Wendeplatzes ist kein motorisierter Individualverkehr zugelassen. Notzufahrten und Zufahrt zum Zügeln sowie die Zu- und Wegfahrt zum Baubereich B sind möglich.

<sup>4</sup> Mit dem ersten Baugesuch innerhalb der Baubereiche B und C ist ein Gesamtkonzept vorzulegen, in dem die Anforderungen von Abs. 1 bis 3 nachgewiesen werden. Der Siedlungshof ist spätestens mit der ersten Überbauung innerhalb der Baubereiche B oder C zu realisieren, welche unmittelbar an den Siedlungshof grenzt.

## § 15

Grünfläche  
zum Spielen

<sup>1</sup> Die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Grünfläche zum Spielen ist als allgemein zugängliche Fläche auszubilden, in der eine naturnahe Gestaltung mit standortheimischem Gehölz und Stauden vorzusehen ist.

<sup>2</sup> In der Grünfläche zum Spielen sind beschattete Sitz- und Spielgelegenheiten zu schaffen sowie einladende Zugänge zum Siedlungshof und zum Weg am Bach anzulegen. Die Ausstattung hat mit alters- und bedarfsgerechten Spielgeräten zu erfolgen.

<sup>3</sup> Die Grünfläche zum Spielen muss spätestens mit den anstossenden Überbauungen realisiert werden.

<sup>4</sup> Die im Situationsplan 1:500 mit einer Schraffur überlagerte Grünfläche zum Spielen ist als naturnah gestaltete Spielfläche auszubilden.

## § 16

Grünfläche  
ökologischer Ausgleich

<sup>1</sup> Die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Grünfläche für den ökologischen Ausgleich ist naturnah und mit standortheimischen Gehölzen und Stauden auszugestalten. Die Bepflanzung hat mit artenreiche Wiesen und Kleinstrukturen (z.B. Lesesteinhafen) zu erfolgen.

<sup>2</sup> In der Grünfläche für den ökologischen Ausgleich können naturnah ausgebildete Regenwasser-Retentionsflächen angeordnet werden.

<sup>3</sup> Die Grünfläche für den ökologischen Ausgleich muss spätestens mit den anstossenden Überbauungen realisiert werden.

## § 17

Vorgärten

<sup>1</sup> Die als Vorgärten bezeichneten Bereiche sind im Sinne der traditionellen Umgebungsgestaltung zu gestalten mit klaren räumlichen Abschlüssen gegenüber dem Strassenraum, z.B. in Form von Umfassungsmauern. Der Bereich zwischen den Fassaden und dem Gehwegrand muss gestützt auf ein einheitliches Konzept pro Strassenabschnitt als eine weitgehend offene Fläche erkennbar bleiben, wobei eine mehrheitlich standortheimische Bepflanzung sicher zu stellen ist.

<sup>2</sup> Entlang der Zeughausstrasse sind innerhalb der Vorgärten offene Abstellplätze auf höchstens einem Drittel der Fläche möglich, sofern sie sich gestalterisch gut integrieren.

## § 18

Privater Grünraum

<sup>1</sup> Die privat nutzbaren Grünräume sind den jeweiligen Baubereichen zugeordnet und können als Spiel- und Gartenanlagen, Sitzplätze und dergleichen genutzt werden.

<sup>2</sup> Wesentliche Strukturelemente (Mauern, Zäune, Bepflanzungen usw.) der privaten Grünräume sind aufeinander abzustimmen, wobei eine überwiegend standortheimische Bepflanzung vorzusehen ist.

<sup>3</sup> Vereinzelte Gebäude für Spiel und Aufenthalt, Gartengeräte sind bis max. 20 m<sup>2</sup> Grundfläche zugelassen.

## § 19

Ortsbauliche Zäsur

Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Bereich ist als eine überwiegend offene Fläche mit z.B. lockerem Baumbestand, standortheimischen Bäumen, Begrünung mit überwiegend artenreichen Wiesen auszugestalten.

## § 20

Hochwassersicherheit

<sup>1</sup> Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten.

<sup>2</sup> Als massgebliche Grundlagen gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand der Gefahrenkarte und des Ereigniskatasters sowie die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

<sup>3</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann wenn nötig auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

## 5. TEIL

## SCHLUSSBESTIMMUNGEN

---

### § 21

Inkrafttreten

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan Unterdorf tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.

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