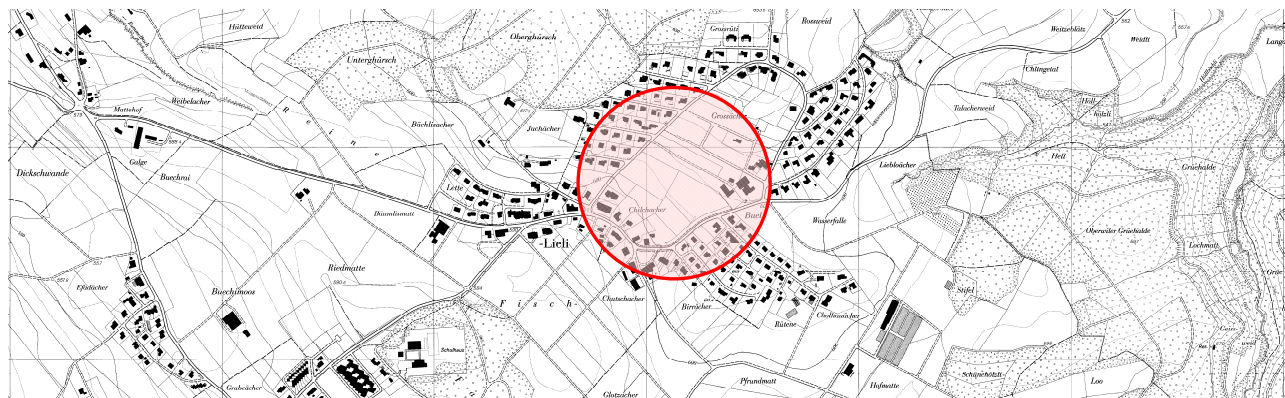


Gestaltungsplan „Chilchächer“

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

BVURO.10.157-1



Mitwirkungsbericht vom : 18. April 2011

Vorprüfungsbericht vom : 14. März 2011

Öffentliche Auflage vom : 9. Mai 2011

bis : 8. Juni 2011

Beschlossen vom Gemeinderat am :

Der Gemeindeammann :

Der Gemeindeschreiber :

Kantonale Genehmigung :

Planungsteam :

Minikus Vogt & Partner AG, Wettingen, Widen

Erwin Werder Architekt ETH SIA, Baden

Version 27. April 2011

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck des Gestaltungsplans Der Gestaltungsplan „Chilchächer“ schafft die Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines attraktiven Quartiers mit hoher Eigenständigkeit und Identifikation.

§ 2

Perimeter und Bestandteile des Gestaltungsplans ¹Diese Vorschriften gelten im Perimeter des Gestaltungsplans „Chilchächer“.

²Rechtsverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:

- Situationsplan Plan 1:500,
- Längenprofile 1:500/50,
- Sondernutzungsvorschriften.

³Orientierende Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:

- Planungsbericht,
- Lärmgutachten.

§ 3

Verhältnis zur Grundordnung ¹ Soweit die nachstehenden Vorschriften und der Gestaltungsplan nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Oberwil-Lieli.

² Vorbehalten bleiben die Vorschriften des kantonalen und eidgenössischen Rechtes.

³ Vorbehalten bleiben die Nutzungsbeschränkungen gemäss Dienstbarkeitsvertrag vom 8. August 2006 (Tunneldienstbarkeit).

Überbauung

§ 4

Bereich C (Dorfkernzone D2) ¹Die bestehende Bebauung entlang der Birmensdorferstrasse soll als ortstypischer Dorfkern mit einem attraktiven Dienstleistungs- und Wohnungsangebot aufgewertet werden.

²Die privaten Vorplatzbereiche sind zusammen mit dem öffentlichen Gehweg und dem Fahrbahnbereich nach einem von der Gemeinde Oberwil-Lieli zu erarbeitenden Betriebs- und Gestaltungs-Konzept zu gestalten.

³Auf einer Bautiefe von 14.0 m (gemessen ab Baulinie entlang der Birmensdorferstrasse), kann der Gebäudeabstand auf 7.0 m reduziert werden. Dabei sind die arbeits- und wohnhygienischen Aspekte zu berücksichtigen. Im rückwärtigen Bereich gelten die Grenz- und Gebäudeabstände der Dorfkernzone D2.

⁴Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht zulässig.

⁵Der Mehrlängenzuschlag kommt nicht zur Anwendung.

⁶Die Erdgeschosse sind so zu konzipieren, dass eine Nutzung mit Publikumsverkehr möglich ist.

§ 5

Wohnzone W,
Allgemeines

¹Die Wohnzone W wird innerhalb des Perimeters in die Bereiche A und B unterteilt.

²Der Bereich A führt das bestehende Siedlungsbild der angrenzenden Quartiere bezüglich Körnung, Dichte und Qualität der Grünräume fort. Talseitige Sichtbezüge und die Vernetzung der quartiertypischen Grünräume und Gärten sind für diese ausgezeichnete Wohnlage von besonderer Bedeutung.

³Der Bereich B vermittelt mit seiner Bebauung zwischen der kleinkörnigen Struktur des Bereiches A und einer dichteren Bebauung entlang der Birmensdorferstrasse. Für die Bauten entlang der Birmensdorferstrasse sind der Strassenraumbildung sowie dem Lärmschutz besondere Beachtung zu schenken. Dies soll durch eine sinnvolle Stellung und Grundrissgestaltung der Bauten erreicht werden.

⁴Zusammen mit der Projektierung der Erschliessungsanlagen ist ein Gesamtkonzept für die Umgebungsgestaltung und gute Durchgrünung des Quartiers zu erstellen. Für die Entwicklung des Konzeptes empfiehlt der Gemeinderat den Beizug einer Fachperson. Das Konzept wird durch den Gemeinderat beschlossen. Die Kosten für das Konzept gehen zu Lasten der Erschliessungsplanung.

§ 6

Bereich A
(Wohnzone W)

¹Die Gebäudebreite ist (parallel zu Hang gemessen) auf 18.0 m begrenzt.

²Die Dächer sind als Flachdächer zu gestalten.

³Attikageschosse sind hangseitig anzuordnen.

⁴Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 7.0 m.

⁵Die zulässige Ausnutzungsziffer beträgt 0.4.

⁶Energetisch zeitgemässe und hindernisfreie Bauten werden mit einer erhöhten Ausnutzung von 0.5 gefördert. Es sind die Anforderungen des MINERGIE®-Standards oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösungen zu erfüllen. Bauten mit mehr als einer Wohnung müssen mindestens für die Wohnungen im Erdgeschoss den Anforderungen der aktuellen SIA-Norm für hindernisfreies Bauen entsprechen.

⁷Für die Beanspruchung des Ausnützungsbonus ist im Baugesuchverfahren der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen betreffend MINERGIE® und behindertengerechtes Bauen eingehalten sind.

⁸Die Bonus-Vorschriften bei „Spezialbauweise“ (BO §§ 50 und 53) finden keine Anwendung.

⁹Der Mehrlängenzuschlag kommt nicht zur Anwendung.

§ 7

Bereich B
(Wohnzone W)

¹Der Bereich B an der Birmensdorferstrasse vermittelt zwischen der kleinkörnigen Siedlungsstruktur des Bereiches A und einer verdichteten Bebauung entlang der Birmensdorferstrasse.

²Entlang der Birmensdorferstrasse sind keine unmittelbar angrenzende Einfamilienhäuser zulässig.

³Im Bereich B ist zwecks Einhaltung der lärmschutzrechtlichen Anforderungen an die Erschliessung von Bauzonen (Planungswerte) bei Wohnbauten in der ersten Bautiefe zur Birmensdorferstrasse dafür zu sorgen, dass alle lärmempfindlichen Räume im Sinne von Art. 2 Abs. 6 LSV auch über seitlich oder rückwärtig orientierte Fenster belüftet werden können. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen für Räume mit nur zur Strasse hin orientierten Fenstern gewähren. Wird diese Ausnahme für mehr als nur einen Raum pro Wohneinheit nötig, ist die Wohneinheit mit einer kontrollierten Lüftung auszustatten.

⁴Attikageschosse sind hangseitig anzuordnen.

⁵Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 7.5 m

⁶Die Ausnutzungsziffer beträgt 0.5.

⁷Energetisch zeitgemässe und hindernisfreie Bauten werden mit einer erhöhten Ausnutzung von 0.6 gefördert. Es sind die Anforderungen des MINERGIE®-Standards oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösungen zu erfüllen. Bauten mit mehr als einer Wohnung müssen mindestens für die Wohnungen im Erdgeschoss den Anforderungen der aktuellen SIA-Norm für hindernisfreies Bauen entsprechen.

⁸Für die Beanspruchung des Ausnützungsbonus ist im Baugesuchverfahren der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen betreffend MINERGIE® und behindertengerechtes Bauen eingehalten sind.

⁹Die Bonus-Vorschriften bei „Spezialbauweise“ (BO §§ 50 und 53) finden keine Anwendung.

¹⁰Der Mehrlängenzuschlag kommt nicht zur Anwendung.

§ 8

Baulinien
(rot bandiert)

Die Baulinien bezeichnen den Mindestabstand von Bauten zu den Erschliessungsanlagen.

§ 9

Baulinien für Kleinbauten
und Einfriedungen
(braun, strichpunktiert)

Die Baulinien für Kleinbauten und Einfriedungen legen den minimalen Abstand von Bauten zu den kommunalen Strassen und Fusswegen fest.

§ 10

Baulinien im Tunnelbereich
(violett, strichpunktiert)

¹Die Baulinien im Tunnelbereich sichern auf einer Breite von 10 m beidseits der Tunnelachse die in der Tunneldienstbarkeit vom 8. August 2006 durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau festgelegten Nutzungsbeschränkungen.

²Im Streifen zwischen den Baulinien sind folgende Bauten und Nutzungen zulässig: Erschliessungsanlagen wie Strassen, Wege, Parkplätze, Kanalisation, Wasser, Elektro, Telefon, TV etc. sowie Bauten gemäss Definition von § 30 der ABauV (siehe Anhang).

§ 11

Baulinien für Bauten und
Anlagen gemäss Tunnel-
dienstbarkeit
(grün, strichpunktiert)

Baulinien für Bauten und Anlagen im Tunnelbereich legen den minimalen Abstand von Bauten zu den kommunalen Strassen und Fusswegen fest.

§ 12

Kleinbauten Wohnzone W

Kleinbauten dürfen bis 2.0 m an Gemeindestrassen gebaut werden.

Freiraum

§ 13

Vorplatzbereiche
Dorfkernzone D2

¹Der öffentliche Gehweg und der private Vorplatz bilden zusammen einen offen zugänglichen Vorplatzbereich. Einfriedungen zwischen öffentlichem Gehweg und privatem Vorplatzbereich sind nicht zulässig.

²Zulässig sind Einrichtungen für den Aussenverkauf, Möblierungen für die Bewirtschaftung von Kunden, Besucherparkplätze sowie die Pflanzung von hochstämmigen Bäumen.

³Die dauernde Lagerung von gewerblichen Gütern ist in diesem Bereich nicht zulässig.

⁴Die privaten Vorplatzbereiche sind zusammen mit dem öffentlichen Gehweg und dem Fahrbahnbereich nach einem von der Gemeinde Oberwil-Lieli zu erarbeitenden Gestaltungs- und Betriebskonzept zu gestalten.

§ 14

Gestaltungsbereiche
Strassenraum

¹Der Gestaltungsbereich Strassenraum ist für nachstehende Elemente im öffentlichen Raum vorgesehen:

- Pflanzung von hochstämmigen, leichtkronigen Bäumen,
- Aufenthaltsbereiche mit Sitzgelegenheiten,
- Besucherparkplätze,
- Ein- und Ausfahrten von Privatgrundstücken,
- Sammelplätze für die Entsorgung,
- Fusswege
- etc.

²Die Projektierung erfolgt mit dem Bauprojekt der Erschliessungsanlagen. Die im Abs. 1 erwähnten Elemente sind in einem ortstypischen und ausgewogenen Verhältnis anzuordnen.

§ 15

Gehwege mit Aufenthaltsbereichen

¹Die Gehwege mit Aufenthaltsbereichen, sind mit einheitlichen Belägen, raumbildenden Hecken sowie Stauden- und Baumpflanzungen differenziert zu gestalten.

²Die Aufenthaltsbereiche sind zu möblieren.

³Für die Bepflanzung der Grünflächen sind mehrheitlich einheimische Gehölze und Bäume zu verwenden. Die Pflegemassnahmen sind abschnittsweise und alternierend auszuführen.

⁴Es sind leichtkronige Strassenbäume zu pflanzen (z.B. Sophora japonica, Schnurbaum, Koelreuteria paniculata, Blasenbaum oder ähnlich).

⁵Die Projektierung erfolgt mit dem Bauprojekt der Erschliessungsanlagen.

§ 16

Gestaltung der öffentlichen Räume

¹Die Fahr- und Fusswege, die Gestaltungsbereiche Strassenraum sowie die Aufenthaltsbereiche sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und auf die angrenzende Bebauung abzustimmen. Der Gemeinderat empfiehlt

dazu den Beizug von Fachpersonen aus den Bereichen Verkehrsplanung und Landschaftsarchitektur.

Erschliessung und Parkierung

§ 17

Strassenlinien

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist innerhalb der Strassenlinien die Erstellung einer Transformatorenstation zulässig. Diese darf an die Weglinie gestellt werden.

§ 18

Erschliessung Wohnzone W

¹Die Erschliessungsstrassen gewährleisten die Zufahrt zu den Parzellen und dienen als Trassen für die Erschliessung für die Werkleitungen.

²Die Erschliessungsstrassen sind als Mischbereiche für Fahr- und Fussgängerverkehr auszugestalten.

³Bei Parzellierungen ist durch den jeweiligen Eigentümer der Nachweis der Wegerschliessung sowie der Ver- und Entsorgung der einzelnen Parzellen zu erbringen und mittels Dienstbarkeitsvertrag im Grundbuch zu sichern.

§ 19

Öffentliche Besucherabstellplätze im Gestaltungsbereich Strassenraum, Wohnzone W

¹Die Besucherabstellplätze sind zu kennzeichnen und dürfen nicht vermietet oder verkauft werden.

²Die Gemeinde stellt sicher, dass das Befahren, Parkieren und der Aufenthalt auf den Besucherparkplätzen für Unberechtigte verboten ist.

³Die öffentlichen Besucherparkplätze sind zu bewirtschaften (z.B. Parkuhren, Blaue Zone etc.).

⁴Die Projektierung erfolgt mit dem Bauprojekt der Erschliessungsanlagen.

§ 20

Private Abstellplätze für Bewohner, Benutzerabstellplätze Wohnzone W

¹Bei Mehrfamilienhäusern müssen die Abstellplätze unterirdisch angeordnet werden. Ausgenommen sind Besucher- und Behindertenparkplätze.

²Bei Baugesuchen ist der Nachweis für die erforderlichen privaten Benutzerparkplätze unabhängig, von den im Gestaltungsbereich Strassenraum erstellten öffentlichen Besucherparkplätzen, zu erbringen.

Umwelt

§ 21

Bodenversiegelung Öffentliche Fusswege und Aufenthaltsbereiche, Besucherparkplätze und private Erschliessungsflächen sind nach Möglichkeit mit sickerfähigen Belägen zu erstellen.

§ 22

Feuchtbiotope Das Erstellen von Feuchtbiotopen ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung der unmittelbaren Nachbarschaft zulässig.

§ 23

Aussenbeleuchtung ¹Die Beleuchtung der kommunalen und privaten Erschliessungsbereiche soll sparsam und angemessen erfolgen.

²Die Wahl der Leuchten und die Leuchtdichte haben die vom Bundesamt für Umwelt (BAFU) publizierte Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen zu berücksichtigen.

Qualitätssicherung

§ 24

Fachgutachten, Beurteilung ¹Der Bauherr hat bereits im Entwurfsstadium mit den Bewilligungsbehörden in Kontakt zu treten und ein Voranfrage-Gesuch einzureichen.

²Mit der Voranfrage sind jene Unterlagen einzureichen, die für die Beurteilung des städtebaulichen Konzeptes, der Erschliessung, der Stellung und volumetrischen Gestaltung, sowie der Grenz- und Gebäudeabstände erforderlich sind.

³Die Bewilligungsbehörde berät den Bauherrn fachlich.

⁴Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauherrschaft einen neutralen Experten mit der Begutachtung der Konformität der Baugesuche mit den Zielen des Gestaltungsplanes beauftragen.

Vollzugs- und Schlussbestimmungen

§ 25

Inkrafttreten,
Genehmigung

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

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

Anhang

Nutzungsbeschränkungen gemäss Dienstbarkeitsvertrag vom 8. August 2006 (Tunneldienstbarkeit)

(Auszug aus dem Vertrag. Es gilt der Text im jeweiligen Vertrag)

2. Für die mit dem Baurecht belastete Fläche (Raum zwischen den violett, strichpunktierten Bau-
linien) sind folgende Nutzungen kumulativ zulässig, sie die Sicherheit, den Betrieb und den
Unterhalt des Tunnels nicht gefährden:
 - a) Erschliessungsanlagen wie Strassen, Wege, Parkplätze, Kanalisation, Wasser, Elektro,
Telefon, TV etc..
 - b) Umgebungsgestaltungen und Gartenanlagen von angrenzenden Liegenschaften sowie
die Erstellung von Fahrnisbauten im Sinne von § 30 der Allgemeinen Verordnung zum
Baugesetz (AbauV). Über die Definition von § 30 der AbauV hinausgehende und somit
bewilligungspflichtige Bauten wie z.B. Gartenhäuser, Pergolas, Carports etc. können
ebenfalls bewilligt werden, wobei das Ergebnis des Baubewilligungsverfahrens ausdrück-
lich vorbehalten bleibt.
 - c) Das Tunnelprofil darf zusätzlich zur vorhandenen Erdlast (Überdeckung) mit den norma-
len Strassenverkehrslasten ohne Lastmodell 3 (d.h. ohne Schwertransporte) gemäss SI-
A-Norm 261 (2003), Art. 10 als maximale Flächenlast belastet werden. Grössere Einzel-
lasten sind nicht zulässig.
 - d) Eine einseitige Erhöhung des Erddruckes auf den Tunnel infolge einer Überbauung ist
nur zulässig bis zu einem Wert, der dem Erddruck infolge einer Erdlast von 1.0 m äquiva-
lent ist.
3. Sämtliche Baugesuche für die Erstellung von bewilligungspflichtigen Bauten auf der mit der
Dienstbarkeit belasteten Fläche oder den unmittelbar angrenzenden Grundstücken sind dem
Gemeinderat Oberwil-Lieli einzureichen, der für deren Weiterleitung an die Abteilung für Bau-
bewilligungen (AfB) des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt besorgt sein wird.

Sämtliche Nutzungen gemäss Ziff. 2 hievore sowie deren Änderungen bedürfen der vorgängi-
gen Zustimmung der Abteilung Tiefbau des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt. Es wird
empfohlen, vor Baubeginn der Projektierung die technischen Randbedingungen mit der Abtei-
lung Tiefbau abzuklären und die für die Beurteilung erforderlichen Unterlagen (Skizzen, Pläne,
statische Berechnungen) einzureichen.