

Gestaltungsplan "Schartenfels"

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

Mitwirkungsbericht vom: --

Vorprüfungsbericht vom: 2. März 2004

Öffentliche Auflage vom: 3. Dezember 2004

Einspracheentscheid 13. Juni 2005

Beschlossen vom Gemeinderat am: 9. Mai 2005

bis: 11. Januar 2005
4. Juli 2005

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Thomas Endres
Dipl. Architekt ETH/SIA
Bruggerstrasse 37 b
5400 Baden

15. Mai 2003 / 27. April 2005 / 30. Mai 2005

Inhaltsverzeichnis

§ 1	Zweck	2
§ 2	Bestandteile des Gestaltungsplanes	2
§ 3	Perimeter	2
§ 4	Verhältnis zur BNO	2
§ 5	Abstände	2
§ 6	Bauvorschriften	3
§ 7	Baufelder	3
§ 8	Maximale Höhenkote Terrasse Attika	3
§ 9	Architektonische Gestaltung	4
§ 10	Erschliessung	4
§ 11	Parkierung	4
§ 12	Dachgestaltung	5
§ 13	Klein- und Anbauten	5
§ 14	Umgebungsgestaltung	5
§ 15	Inkrafttreten	5

Der Gemeinderat Wettingen erlässt, gestützt auf § 21 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993, die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

§ 1 Zweck

Der Gestaltungsplan regelt die Rahmenbedingungen für eine städtebaulich, architektonisch und funktionell hochstehende Wohnüberbauung.

Durch den Gestaltungsplan soll, unter gebührender Rücksichtnahme auf das angrenzende Schutzgebiet, eine gleichmässige Verteilung der Volumen auf der gegebenen Landfläche und ein optimales Einfügen in die Landschaft erreicht werden.

Nebst einer haushälterischen Nutzung des Raumes wird Wert auf eine rationelle Erschliessung der Parzellen mit gemeinsamen Parkieranlagen und guter Freiraumgestaltung gelegt.

§ 2 Bestandteile des Gestaltungsplanes

¹Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:

- a) Situationsplan 1:500 (GP)
- b) Sondernutzungsvorschriften (SNV)

²Der Planungsbericht dient dem Verständnis der architektonischen Gestaltung sowie der Erläuterung der technischen Inhalte und des Verfahrens.

§ 3 Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet.

§ 4 Verhältnis zur BNO

Soweit der Gestaltungsplan und die Sondernutzungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Wettingen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kantonalen und eidgenössischen Bau- und Planungsrechts.

§ 5 Abstände

Innerhalb des Gestaltungsplanes können die Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden. Die feuerpolizeilichen Vorschriften bleiben vorbehalten.

§ 6 Bauvorschriften

¹Im Hauptgeschoss bzw. Vollgeschoss sind die minimal notwendigen Keller- und Abstellräume für die Berechnung des Attikageschosses massgebend. Die Grösse dieser Räume richtet sich nach § 42 BNO.

²Die BGF der einzelnen Baufelder beträgt:

Baufeld 1:	253 m ²
Baufeld 2:	275 m ²
Baufeld 3:	294 m ²
Baufeld 4:	259 m ²
Total:	1'081m ²

³Der Gemeinderat kann eine Übertragung der Bruttogeschossfläche von einem auf ein anderes Baufeld im Rahmen von zirka 10% zulassen.

⁴Die Baugrube hat die Sperrzone zu respektieren.

⁵Die Gesamtfläche der Nebenräume im Vollgeschoss ist begrenzt. Die maximal zulässige Fläche entspricht der notwendigen Anzahl m² für Nebenräume in Mehrfamilienhäusern gemäss § 42 BNO.

§ 7 Baufelder

¹Die Baufelder für Hauptbauten legen die Stellung und die maximale horizontale Ausdehnung der Gebäude und Gebäudeteile fest.

²Die Grenze zum Dekretsgebiet ist mit geeigneten Massnahmen deutlich und dauerhaft zu markieren (Trockensteinmauer, Hecke, Holz/Drahtzaun etc.), wobei eine naturnahe Gestaltung anzustreben ist.

³Die unterirdischen Baufelder legen die maximale Ausdehnung der Einstellhalle fest. Die Einstellhalle und allfällige Notausgänge dürfen nur im Bereich der Ein- und Ausfahrt, bzw. des Ein- und Ausganges, in Erscheinung treten.

§ 8 Maximale Höhenkote Terrasse Attika

¹Für jedes Baufeld gilt eine maximale Höhenkote Terrasse Attika, die im Gestaltungsplan als Meereshöhe festgelegt ist.

²Kamin- und Lüftungsanlagen, Liftaufbauten, Brüstungen, Geländer sowie Handläufe sind von dieser Höhenbeschränkung ausgenommen.

§ 9 Architektonische Gestaltung

¹Die Volumen sind in ihrer Höhe dreiteilig zu gliedern in:

- Attikageschoss
- Hauptgeschoss
- Sockelgeschoss

²Das Hauptgeschoss hat über mindestens die Hälfte der Fassade gegen die Strasse als auskragender Bauteil in Erscheinung zu treten.

³Das Sockelgeschoss sowie das Attikageschoss müssen entsprechend über mindestens die Hälfte der Fassadenlänge gegen die Strasse von der Vorderkante des Hauptgeschosses um mindestens ihre Geschosshöhe zurückversetzt werden. Die seitliche Staffelung von Attikageschoss und Hauptgeschoss hat mind. 2 m zu betragen.

⁴Das Attikageschoss ist hangseitig zu platzieren und darf auf maximal zwei Seiten die Fassadenflucht des Hauptgeschosses übernehmen.

⁵Das Attikageschoss ist seitlich mit dem Sockelgeschoss zu verbinden.

⁶Die Gebäude sind nach Westen und Süden auszurichten, mit einer geschlossenen Ostfassade, wobei begründete Ausnahmen möglich sind.

⁷Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielt wird.

§ 10 Erschliessung

¹Die Erschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt von der Schartenfelsstrasse aus. Sie hat grundsätzlich über die im Gestaltungsplan bezeichneten Bereiche für Ein- und Ausfahrten zu erfolgen.

²Entlang der Schartenfelsstrasse sind zwei Ausweichstellen, welche gleichzeitig als Einfahrten in die unterirdischen Einstellhallen dienen, zu erstellen. Für die Ausweichstellen ist ein öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht zu begründen.

³Ab der Schartenfelsstrasse sind private Fusswege zu den einzelnen Gebäuden vorzusehen.

§ 11 Parkierung

¹Die Parkierung muss in Einstellhallen unterirdisch angeordnet werden. Ein zweites Untergeschoss ist nur für die Realisierung von Pflichtparkplätzen und der Hauserschliessung, sowie Schutzräumen zulässig.

²In der Verlängerung der öffentlich zugänglichen Ausweichstellen ist je ein Besucherparkplatz oberirdisch zu erstellen.

§ 12 Dachgestaltung

Die Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt. Alle Hauptbauten sind mit einem Flachdach zu gestalten und extensiv zu begrünen. Sonnenkollektoren können auf den Flachdächern montiert werden, dürfen aber nicht störend in Erscheinung treten.

§ 13 Klein- und Anbauten

¹Klein- und Anbauten gemäss § 18 Abs. 1 ABauV sind in dem auf dem Plan bezeichneten Bereich zulässig, soweit sie sich in der Gestaltung gut ins Gesamtbild einfügen.

²In den Umgebungsbereichen A und B sind Klein- und Anbauten in die Mauern gegen die Zonengrenze zu integrieren.

³Kleinbauten sind grundsätzlich im Baufeld zu integrieren. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat Kleinbauten in untergeordnetem Mass in der Freifläche bewilligen.

§ 14 Umgebungsgestaltung

¹Vor Baubeginn ist ein detaillierter Umgebungsplan bewilligen zu lassen.

²Das gewachsene Terrain zwischen Sockelgeschoss und Strasse, mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrtsbereiche, der Ausweichstellen und Hauszugänge, soll nur unwesentlich verändert werden und ist weitgehend zu begrünen.

³Stützmauern sind soweit möglich als Trockenmauern auszuführen. Die Mauern bei den Ausweichstellen, Einfahrten und Besucherparkplätzen und die Mauern an der Hinterkante der Häuser zwischen den Bauten dürfen eine maximale Höhe von 2.5 m aufweisen, soweit sie sich in der Gestaltung gut ins Gesamtbild einfügen. Höhere Mauern sind zu staffeln, wobei die obere Mauer in der Regel in Naturstein zu erstellen ist.

⁴Ein Drittel des Gebäudezwischenraumes von max. 11.5 m ist wenn möglich als Hang auszubilden.

§ 15 Inkrafttreten

¹Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

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