



Gemeinde Wohlenschwil

Gestaltungsplan „Oberberg“ Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Gemäss § 21 BauG

Verfahrensdaten:

Kantonaler Vorprüfungsbericht:	vom 16. September 2021
Mitwirkungsbericht:	vom 17. August 2022
Öffentliche Auflage:	vom 13. Januar bis 12. Februar 2024
Beschluss Gemeinderat:	am 28. Oktober 2024

Der Gemeindeammann:

Roger Aerne

Der Gemeindeschreiberin:

Angela Casadei

Genehmigung BVUARE:

BVUARE.18.7262

71/01

Inhalt	Seite
PRÄAMBEL.....	3
I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN.....	3
§ 1 ZWECK UND ZIELE.....	3
§ 2 BESTANDTEILE.....	3
§ 3 GELTUNGSBEREICH	3
§ 4 VERHÄLTNIS ZUM ÜBERGEORDNETEN RECHT	3
II. BAU-, NUTZUNGS- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN	4
§ 5 SEKTOREN A, B UND C	4
§ 6 BAUBEREICHE FÜR GEBÄUDE	4
§ 7 BAUBEREICH FÜR UNTERIRDISCHE BAUTEN	4
§ 8 GESCHOSSIGKEIT UND HÖHENKOTEN	4
§ 9 GESTALTUNGSANFORDERUNGEN	5
III. VERKEHR, ERSCHLIESSUNG	5
§ 10 ERSCHLIESSUNG	5
§ 11 GEHWEGBEREICH & AREALINTERNE WEGVERBINDUNGEN	6
§ 12 ABSTELLPLÄTZE	6
IV. UMGEBUNG, AUSSENRAUMGESTALTUNG.....	6
§ 13 UMGEBUNGSGESTALTUNG	6
§ 14 GEMEINSCHAFTLICHE, AREALINTERNE SPIEL- UND AUFENTHALTSBEREICHE	7
§ 15 PRIVATE AUSSENBEREICHE	7
§ 16 EINZELBÄUME.....	7
V. ORTSBILD-, NATUR- UND UMWELTSCHUTZ.....	7
§ 17 ENERGIE	7
§ 18 HOCHWASSER.....	7
VI. WEITERE INHALTE	8
§ 19 ABFALLENTSORGUNG	8
§ 20 ETAPPIERUNG	8
§ 21 VERFAHREN.....	8
VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	8
§ 22 INKRAFTTRETEN, ÄNDERUNG UND AUFHEBUNG.....	8

Präambel

Präambel

Der Gemeinderat von Wohlenschwil erlässt gestützt auf § 25 Abs. 3 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 und § 4 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Wohlenschwil vom 7. März 2012 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

I. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Zweck und Ziele

Zweck und Ziele

¹ Der Gestaltungsplan «Oberberg» schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gesamthaft koordinierte ortsbaulich und gestalterisch überzeugende Lösung.

² Mit dem Gestaltungsplan werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Eine qualitativ überzeugende Gesamtüberbauung mittels Etappierung.
- Eine rationelle und flächensparende Erschliessung im Perimeter.
- Eine gute Einpassung in die örtliche Topografie am Siedlungsrand und mit Gebäude mit Substanzschutz.
- Ein qualitativer Siedlungsrand.
- Eine angemessene Nutzungsdichte unter Berücksichtigung der Höhenbeschränkung nach § 11 Abs. 6 BNO
- Die Sicherstellung einer einheitlichen und qualitativ hochstehenden Freiraumgestaltung und Bebauungsstruktur.

§ 2 Bestandteile

Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:

- Situationsplan 1:500 inkl. Schnitten
- Sondernutzungsvorschriften

² Der Planungsbericht hat wegleitenden Charakter.

³ Folgende Bestandteile haben orientierenden Charakter:

- Richtprojekt Architektur der Hunziker Architekten AG (2019)
- Richtprojekt Umgebung von Gartenideen AG (2019)
- Strassenprojekt Hägglingerstrasse der Gruner AG (2021)

§ 3 Geltungsbereich

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

§ 4 Verhältnis zum übergeordneten Recht

Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit mit dem Situationsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Wohlenschwil, insbesondere die Vorschriften der Zone Oberberg (ZO).

² Vorbehalten bleiben im Übrigen die übergeordneten Gesetzgebungen des Kantons Aargau und des Bundes, insbesondere die einschlägigen Erlasse des Planungs-, Bau- und Umweltrechts.

a)

II. Bau-, Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften

§ 5 Sektoren A, B und C

Sektoren A, B, C

¹ Im Situationsplan werden drei Sektoren A, B und C aufgrund der verschiedenen Eigentümerverhältnisse und der möglichen Etappierungen ausgeschieden.

§ 6 Baubereiche für Gebäude

Baubereiche für
Gebäude

¹ Die Begrenzung der Baubereiche für Gebäude gilt als Baulinie und ersetzt die zonengemässen Grenzabstände, die gesetzlichen Strassenabstände sowie Kulturlandabstände.

² Innerhalb der Baubereiche für Gebäude sind anzuordnen:

- a) Untergeschosse (Anhang 1, BauV)
- b) Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten (Anhang 1, BauV)
- c) Klein- und Anbauten (Anhang 1, BauV)
- d) vorspringende Gebäudeteile gemäss kantonaler Bauverordnung (Anhang 1, BauV) wie Dachvorsprünge, Treppen, Erker, Balkone etc.
ausgenommen davon sind Hauseingangsüberdachungen, die als vorspringende Gebäudeteile geplant sind (Anhang 1, BauV)

Untergeschosse

³ Die Untergeschosse dienen zur Realisierung von Nebennutzflächen und von Pflicht-Abstellplätzen n.

Gebäudelänge,
Gebäudeabstand

⁴ Im Baubereich C1 dürfen die Gebäudelängen max. 20 m betragen und es dürfen maximal zwei Gebäude erstellt werden. Der Gebäudeabstand muss mindestens 6.50 m betragen.

⁵ Die exakte Lage der beiden Gebäude ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Für die Gebäude auf dem Moränenhügel gelten die Bestimmungen nach § 11 Abs. 6 BNO und die der Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan Oberberg.

§ 7 Baubereich für unterirdische Bauten & Unterniveaubauten

Baubereich für
unterirdische Bauten &
Unterniveaubauten

¹ Die Unterniveau- und unterirdischen Bauten sind ausschliesslich in den dafür gekennzeichneten Baubereichen zulässig. Sie dienen als Kellerräume und Parkierungsanlage mit Nebennutzflächen.

Mögliche Erweiterung
unterirdische Bauten

² Die Darstellung der möglichen Erweiterung der unterirdischen Baute zur Parz. Nr. 842 und zu den Sektoren B und C sind im Situationsplan symbolisch dargestellt. Die genaue Lage und Abmessung der unterirdischen Bauten sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens detailliert festzulegen.

§ 8 Geschossigkeit und Höhenkoten

Geschossigkeit,
und Höhenkoten

¹ Die Gebäude in den Baubereichen A1, B1 und C1, entlang der Hägglingerstrasse, dürfen max. 3 Vollgeschosse aufweisen. Für die weiteren Baubereiche A2, A3 und

die Gebäude im Baubereich C1(auf dem Moränenhügel) gelten die Bestimmungen nach § 11 Abs. 6 BNO.

² Die max. zulässigen Höhenkoten und die Mantellinien für die Gebäude in den Baubereichen A1, A2, A3, sowie C1 (Gebäude auf dem Moränenhügel) werden in den Schnitten 1:500 verbindlich festgelegt.

³ Eine Überschreitung der max. zulässigen Höhenkoten und der Mantellinien ist nur für technisch bedingte Kamine und Lüftungsrohre zulässig. Solaranlagen, Liftüberfahrten und weitere technisch bedingte Dachanlagen oder -aufbauten dürfen die Mantellinien nicht überragen. Diese Dachanlagen und -aufbauten sind konzentriert, zusammengefasst anzuordnen und gestalterisch gut in das Quartierbild zu integrieren.

⁴ Eine Nutzung der Flachdächer als begehbare Terrassen und dergleichen ist nicht zulässig.

⁵ Die festgelegten Mantellinien entsprechen den ausgewiesenen Baubereichen und dem max. möglichen Volumen der Gebäude. Für vorspringende Gebäudeteile gilt § 6 Abs. 2 SNV.

§ 9 Gestaltungsanforderungen

Gestaltungs-
anforderungen

¹ Die Gebäude der Baubereiche A2, A3 sowie das Gebäude auf dem Moränenhügel im Baubereich C1 sind mit Flachdächern zu erstellen. Die Gebäude entlang der Hägglingerstrasse sind mit Satteldächern zu gestalten.

² Dachflächenfenster sind nach § 50 Abs. 2 BNO zu erstellen. Dacheinschnitte und Dachaufbauten wie Dachgauben sind nicht gestattet.

³ Die Gebäude in den Baubereichen A1, B1 sowie C1 entlang Hägglingerstrasse sind einheitlich und aufeinander abgestimmt zu planen. Die Gebäude müssen klare Volumen und ruhige Erscheinungsformen aufweisen.

⁴ Dem Gemeinderat sind für die Beurteilung der Einpassung der Bauten ein Modell und 3D-Visualisierungen einzureichen. Die Materialisierung und Farbgebung der neuen Gebäude sind gesamtheitlich aufeinander abzustimmen.

⁵ Der Gemeinderat kann bei Bauvorhaben zu Lasten der Bauherrschaft ein externes Fachgutachten zur Beurteilung der Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild einholen.

III. Verkehr, Erschliessung

§ 10 Erschliessung

Erschliessung
unterirdische Baute & Un-
terniveaubauten

¹ Die Erschliessung der unterirdischen Baute & Unterniveaubaute hat über die im Plan bezeichnete Strassenfläche ab der Gemeindestrasse „Hägglingerstrasse“ zu erfolgen.

Bereich Zu- und Wegfahrt
unterirdische Bauten &
Unterniveaubauten

² Die unterirdische Baute & Unterniveaubauten für die Sektoren B und C darf erst realisiert werden, wenn § 4 Abs. 3 BNO angepasst wurde und zwei Zu- und Wegfahrten erstellt werden dürfen. Die genaue Lage, Dimensionierung und Ausgestaltung der Zu- und Wegfahrt ist zur gegebenen Zeit im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auszuweisen und detailliert festzulegen.

Möglicher Standort Zubringerdienst / Umschlagplatz ³ Der Zubringerdienst und der Umschlagplatz sind bei den dafür bezeichneten Standorten ober- oder unterirdisch anzubieten. Sie dürfen die Zu- und Wegfahrt der Sammelgarage, den Langsamverkehr, wie auch die Verkehrsteilnehmer der Hägglingerstrasse nicht beeinträchtigen.

§ 11 Gehwegbereich & Arealinterne Wegverbindungen

Gehwegbereich ¹ Entlang der Hägglingerstrasse ist ein normgerechter Gehweg mit einer Mindesthöhendifferenz von 3 cm zur Strasse vorzusehen. Der Gehwegbereich weist differenzierte Breiten gemäss der im Situationsplan ausgeschiedenen Flächen und Masse auf. Dieser ist ein öffentlicher Gehweg mit Enteignungsrecht nach § 132 BauG.

arealinterne Wegverbindungen ² Die Zugänge zu allen Bereichen erfolgen über die im Plan gekennzeichneten Stellen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die Zugänge detailliert in Lage und Abmessung festzulegen.

³ Die arealinternen Wegverbindungen sind zusammen mit den etappierten Gebäuden zu erstellen. Ihre Benützung, der Unterhalt, sowie die Sanierung ist mit privat-rechtlichen Dienstbarkeitsverträgen gemäss § 163 BauG zu sichern. Der Unterhalt und die Sanierungen gehen zu Lasten der Eigentümer.

§ 12 Abstellplätze

Autoabstellplätze motorisierter Verkehr ¹ Die erforderliche Anzahl Autoabstellplätze für Bewohner und Besucher sind in den Sammelgaragen, innerhalb der dafür bezeichneten Baubereichen für unterirdische Bauten zu erstellen.

Veloabstellplätze ² Die Veloabstellplätze sind im Sektor A bei den dafür bezeichneten Standorten anzubieten. In den Sektoren B und C sind sie möglichst nahe bei den Hauptzugängen anzuordnen.

IV. Umgebung, Aussenraumgestaltung

§ 13 Umgebungsgestaltung

Umgebungsgestaltung ¹ Die Umgebung ist so anzulegen, dass eine aufeinander abgestimmte Gestaltung über den gesamten Perimeter erfolgt. Zusammen mit den Gebäuden und den Anlagen soll eine gute Gesamtwirkung entstehen. Die nicht für betriebsbedingte Anlagen benötigten Freiflächen sind zu begrünen und mit einheimischer Bepflanzung (z.B. Obstbäume, Laubbäume, Laubgehölze) zu bestocken. Sie ist artenreich zu gestalten und muss eine hohe Biodiversität aufweisen. Für die Ausarbeitung des detaillierten Umgebungsplans für das Baubewilligungsverfahren ist ein Landschaftsarchitekturbüro beizuziehen.

² Mit der Realisierung der einzelnen Bauetappen ist ein Umgebungsplan, gestützt auf das gesamte Umgebungskonzept (gemäss Richtprojekt Umgebung) einzureichen.

³ Gegenüber der Bauzonengrenze ist eine offene, lockere Bepflanzung vorzusehen. Es ist auf ein sorgfältig gestalteter Siedlungsrand mit Sträuchern in niedriger Höhe zu achten.

⁴ Ausserhalb der Baubereiche für Gebäude sind ausschliesslich Kleinstbauten bis 5 m² Grundfläche zugelassen. Für Klein- und Anbauten im Baubereich C1 gelten die gleichen Gebäudeabstände wie für die Gebäude (§ 6 Abs. 4 SNV).

§ 14 Gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche

Gemeinschaftliche
Spiel- und Aufenthaltsbe-
reiche

¹ Die im Situationsplan bezeichneten Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind als gemeinschaftlich nutzbare Aussenräume zu gestalten. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszustatten.

§ 15 Private Aussenbereiche

Private Aussenbereiche

¹ Die privaten Aussenbereiche im Situationsplan können als private Gärten gestaltet und genutzt werden. Ein allfälliger Sichtschutz ist einzig mit einheimischen Bepflanzungen vorzusehen

² Im Sektor C sind entlang der Bauzonengrenze private Aussenbereiche zu erstellen. Innerhalb des Baubereichs C1 können zusätzliche private Aussenbereiche realisiert werden.

³ Entlang der Hagglingerstrasse sind die privaten Aussenbereiche sorgfältig zu gestalten.

§ 16 Einzelbäume

Einzelbäume

¹ An den im Situationsplan aufgeführten Standorten für Einzelbäume und entlang der Bauzonengrenze sind standortgerechte hoch- und niederstämmige Obstbäume zu pflanzen.

V. Ortsbild-, Natur- und Umweltschutz

§ 17 Energie

Energieeffiziente
Gebäude

¹ Die Gebäude in allen Sektoren sind als energieeffiziente Gebäude zu erstellen, welche den aktuell geltenden Minergie-Standard erfüllen oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung aufweisen.

² Energetische Massnahmen am Gebäude mit Substanzschutz (Nr. 914) sind in Abklärung mit der Bauverwaltung und nach der geltenden Energiegesetzgebung und Energieverordnung zu realisieren.

³ Die Flachdachbauten sind extensiv zu begrünen, soweit die Flachdächer nicht für energetische Zwecke wie Photovoltaikanlagen, Solaranlagen etc. genutzt werden.

§ 18 Hochwasser

¹ Gemäss Gefahrenkarte Hochwasser des Kantons ist der Perimeter gering Hochwasser gefährdet. Dies ist bei der Planung zu berücksichtigen.

VI. Weitere Inhalte

§ 19 Abfallentsorgung

Abfallentsorgung

¹ Die gemeinschaftlichen Containerabstellplätze sind von der Überbauung und Strasse her gut zugänglich anzuordnen. Sie können auch ins Gebäudevolumen integriert werden. Die Standorte und die Benutzung sind mit öffentlich-rechtlichen Dienstbarkeitsverträgen nach § 163 BauG zu regeln.

² Die genauen Standorte sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auszuweisen.

§ 20 Etappierung

¹ Die etappenweise Ausführung der Überbauung bzw. der einzelnen Sektoren und Baubereiche ist zulässig, sofern die verkehrstechnische Erschliessung und die rechtlichen Voraussetzungen geregelt sind.

² Mit dem Bezug der ersten Gebäude im Sektor C oder der Gebäude im Baubereich B1 ist die arealinterne Fusswegverbindung zwischen den Sektoren A, B und C zu erstellen.

§ 21 Verfahren

Verfahren

¹ Bei Bauabsichten in den Sektoren B und C wird empfohlen, sich zwecks Abklärung der spezifischen Randbedingungen frühzeitig, d.h. vor Ausarbeitung eines vollständigen Bauprojekts, mit der Bauverwaltung in Verbindung zu setzen.

² Zur Beurteilung, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten gemäss § 52 BNO einholen.

VII. Schlussbestimmungen

§ 22 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung

Inkrafttreten,
Änderung und Aufhebung

¹ Der Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der kantonalen Genehmigung des zuständigen Departements in Kraft.

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