

Gestaltungsplan Langweid Nord

Sondernutzungsvorschriften

Gemeinde Sins

02. April 2025

Präambel

Der Gemeinderat Sins erlässt gestützt auf § 25 Abs. 3 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 und § 4 Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Sins vom 23. Oktober 2013 den nachstehenden Gestaltungsplan:

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Ziel und Zweck

- (1) Der Gestaltungsplan sichert die städtebauliche, architektonische, freiräumliche und verkehrstechnische Qualität des Areals.
- (2) Insbesondere sollen
 - a. die Voraussetzungen geschaffen werden für eine auf das Areal städtebaulich, architektonisch, freiräumlich und verkehrstechnisch optimal abgestimmte Siedlung,
 - b. eine Siedlung entstehen, welche als verbindendes Element einen qualitätsvollen Zusammenschluss des Ortszentrum und dem Sonnenhalde- und Freudenbergt Quartier ermöglicht.
 - c. eine verdichtete Nutz- und Bauweise garantiert werden (haushälterische Nutzung des Bodens).
 - d. ein qualitativ hochwertiger Aussenraum gesichert werden, welcher durch einen grosszügigen Grünkorridor eine bauliche Trennung von der westlich angrenzenden Siedlung artikuliert.
 - e. eine zweckmässige und optimale Verkehrserschliessung erreicht werden mit Anbindung an das öffentliche Wegenetz sowohl für Fussgänger wie auch für Velofahrende sowie eine gemeinsame unterirdische Parkieranlage.

§ 2 Geltungsbereich

- (1) Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

§ 3 Bestandteile

- (1) Der Gestaltungsplan setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:
 - a. Verbindliche Bestandteile
 - Sondernutzungsvorschriften
 - Situationsplan Massstab 1:500
 - b. Wegleitende Bestandteile
 - Richtprojekt vom 02. April 2025
 - Umgebungskonzept Massstab 1:200 vom 02. April 2025
 - c. Orientierende Bestandteile
 - Planungsbericht nach Art. 47 vom 02. April 2025

§ 4 Richtprojekt und Umgebungskonzept

- (1) Das Richtprojekt und der Umgebungsplan (vgl. Beilagen) dienen dem Gemeinderat Sins als Beurteilungsgrundlage für die Gebäude sowie die Freiräume und sind bei der weiteren Projektierung bzw. bei der Auslegung der Gestaltungsplanvorschriften richtungsweisend beizuziehen.

- (2) Die Gebäude und die Aussenräume müssen mindestens die architektonische, gestalterische und ökologische Qualität gemäss Richtprojekt und Umgebungsplan aufweisen.
- (3) Abweichungen von den Beurteilungsgrundlagen gemäss Abs. 1 müssen gemäss neutralem Fachgutachten nachweislich zu einem mindestens gleichwertigen Gesamtergebnis beitragen.

§ 5 Verhältnis zum übergeordneten Recht

- (1) Soweit der Gestaltungsplan keine anderen Festlegungen enthält, gilt die jeweils gültige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Sins.
- (2) Vorgehendes eidgenössisches und kantonales Recht bleiben vorbehalten.

Nutzung und Gestaltung

§ 6 Nutzweise

- (1) Der Geltungsbereich ist für Wohnen und nicht störendes Gewerbe bestimmt. Zulässig sind verdichtete Wohnsiedlungen, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser bis acht Wohnungen.

§ 7 Baubereich

- (1) Gebäude sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche zu erstellen.
- (2) Eine geschlossene Bauweise ist erlaubt. Die Gebäudelänge ist innerhalb der Baubereiche frei.
- (3) Vorspringende Gebäudeteile bis maximal 1.50 m und bei Anbauten bis maximal 0.60 m sind über den Baubereich hinaus in den hierfür ausgeschiedenen Bereichen im Situationsplan zulässig.
- (4) Ausserhalb der Baubereiche sind nur Klein- und Kleinstbauten sowie Elemente der Freiraumgestaltung und Ver- bzw. Entsorgung (z.B. Zugänge zu Untergeschossen, Sitzgelegenheiten, Überdachung von Aufenthaltsbereichen, Velounterstände oder eine Paket-Aufgabe- und Abholstelle) zulässig. Diese sind gut in die Freiraumgestaltung zu integrieren.

§ 8 Baubereich unterirdische Bauten

- (1) Unterirdische Bauten dürfen innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs erstellt werden.

§ 9 Mass der Bebauung

- (1) Die maximale, anrechenbare Geschossfläche (aGF) pro Baubereich sowie die jeweils zulässige maximale Anzahl Vollgeschosse werden wie folgt festgelegt:

Baubereich	Anrechenbare Geschossfläche (in m ²)	Anzahl Vollgeschosse
A1	1'870	4
A2		3
B	810	3
C1	1'330	3
C2		2
D	710	3*
E	780	3
F	780	3

G1	1'870	4
G2		3
H	1'080	4
I1	1'330	3
I2		2
J	780	3
K	1'040	4
L	710	3*
M1	1'870	4
M2		3
N	1'080	4

** das dritte Vollgeschoss ist als reduziertes Geschoss mit einem Rücksprung von mind. 3.2 m von der Ostfassade auszugestalten*

(2) Zusätzliche Attikageschosse zur zulässigen Anzahl Vollgeschosse sind nicht gestattet.

§ 10 Gestaltung allgemein

- (1) An die Gestaltung werden hohe Ansprüche gestellt. Die Bauten, Anlagen und Freiräume sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Anordnung, Formensprache, Gliederung, ökologischem Wert, Material-, Form- und Farbwahl eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- (2) Sämtliche Fassaden sind ansprechend zu gestalten. Unattraktive Rückseiten sind nicht zulässig.
- (3) Hochparterres sind bis zu einer Höhe von 1.50 m ab massgebendem Terrain zulässig.
- (4) Hauszugänge sind ab den Wohnhöfen anzuordnen.
- (5) Für die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume ist das Richtprojekt und der Umgebungskonzept richtungsweisend.
- (6) Mit dem ersten Baugesuch ist ein durch die Gemeinde beauftragtes Material- und Farbkonzept über alle Bauten einzureichen.

§ 11 Dachgestaltung

- (1) Gebäude sind mit Flachdächern auszugestalten. Diese sind ökologisch wertvoll mit einem Substrataufbau von mind. 12 cm zu begrünen und mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zu versehen.
- (2) Auf den Baubereichen A2, C2, G2, I2, M2 sind Dachterrassen mit maximal 20m² begehbare Fläche zulässig, sofern die Geländer einen Mindestabstand von 3m zur Gebäudekante aufweisen. Permanente Installationen wie Überdachung, Pergola und Konstruktionen für Sonnenschutz sind nicht zulässig.
- (3) Technische Aufbauten sind zentral anzuordnen und gegenüber der Fassade um mindestens ihre Eigenhöhe zurückzurücken.

§ 12 Freiraumtypologien

(1) Die Freiräume haben eine hohe Aufenthaltsqualität und sind gemäss den nachfolgend beschriebenen Merkmalen auszugestalten:

Typologie	Zweck	Gestaltung
Naturnahe Umgebungsfläche	Öffentlich zugänglicher, naturnaher Freiraum für das Quartier mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten, Vernetzungskorridor für Tier- und Pflanzenwelt	▪ Öffentlicher Charakter. ▪ Naturnah gestaltet, ökologisch wertvoll und stark durchgrünt mit heimischen oder standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie Blumenwiesen aus standortgerechten und artenreichen Samenmischungen. Teilweise aufgrund der Feuerwehrrstellplätze mit Schotterrassen ausgestaltet. ▪ Möblierung für Aufenthalt möglich. ▪ Naturspielfläche, Spielwiese, gemeinschaftliche Nutzfläche in vorgesehenen Bereichen. ▪ Zugang zu Feuerwehrrabstellplätzen. ▪ Sickerfähige Fuss- und Veloverbindungen. ▪ Hartflächen auf ein Minimum reduziert und soweit möglich sickerfähig.
Ökologische Ausgleichflächen	Freiraum, der Förderung von Lebensräumen und ihrer Vernetzung dient	▪ mindestens 15% der Perimeterfläche (gem. Situationsplan) ▪ Naturnah gestaltet, ökologisch wertvoll und stark durchgrünt mit heimischen oder standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie Blumenwiesen aus standortgerechten und artenreichen Samenmischungen.
Gemeinschaftliche Nutzfläche	Gemeinschaftlicher, öffentlich zugänglicher Freiraum für die Bewohnenden und ggf. das Quartier	▪ Gemeinschaftlicher Charakter entlang der übergeordneten Fuss- und Veloverbindung. ▪ unterschiedliche Nutzungen an verschiedenen Standorten gemäss Situationsplan z.B. Gemeinschaftsgarten, etc.
Spielwiese	Gemeinschaftlich genutzte, öffentlich zugängliche Spielwiese für die Bewohnenden und ggf. das Quartier	▪ Öffentlicher Charakter. ▪ Offene Wiese für Aufenthalt und Spiel. ▪ Keine Hartflächen.
Wohnhof	Zusammenhängender gemeinschaftlicher Freiraum für die umliegenden Wohneinheiten	▪ Gemeinschaftlicher, familiärer Charakter. ▪ 1-2 Grünflächen pro Hof in Anlehnung an Pocket Parks mit ca. 100 m² pro Hof, jeweils begrünt mit mind. ein bis zwei mittelgrossen Bäume. ▪ Möblierung für Aufenthalt und Spiel. ▪ Hartflächen soweit möglich sickerfähig gestaltet. ▪ Erschliessung zu den Haupteingängen der angrenzenden Gebäude. ▪ Oberirdische Veloabstellplätze.
Privater Garten	Privater Freiraum für die Wohneinheiten im 1. Vollgeschoss.	▪ Privater Charakter. ▪ Abgrenzung zur Umgebungsfläche durch Hecken gemäss § 13 (7). ▪ Abgrenzung der einzelnen privaten Gärten durch Bepflanzung zulässig ▪ Klein- und Anbauten sowie Kleinstbauten (Gartenhäuschen, etc.) sowie hohe Sichtschutzwände nicht zulässig.

Spielstrasse	Öffentlich zugänglicher Fussgänger-, Velo- und Begegnungsraum für die Bewohnenden	▪ Dörflicher, familiärer Charakter als «Spielstrasse». ▪ Punktuelle Verbreiterung zu Plätzen mit Möblierung für Aufenthalt (Spiel, Sitzelemente, Wasser, etc.) und am Rand begrünt durch Hochstammbäume. ▪ HAUPTerschliessung Fuss- und Veloverkehr. ▪ MIV-befreit (bis auf Notfahrzeuge) ▪ Strasse asphaltiert, Plätze soweit möglich sickerfähig. ▪ Der Übergang zum Wannenweg ist nicht befestigt und nur für Fuss- und Veloverkehr sowie Notfallfahrzeuge auszubilden (Schotterterrassen).
Dichtes Grün	Durchgrünte Elemente zur Ergänzung und Erweiterung der Spielstrasse mit einfachen Aufenthaltsmöglichkeiten	▪ Grüne, dicht bepflanzte Aussenflächen mit Bäumen. ▪ Ausstattung mit einfachen Sitzmöglichkeiten.

§ 13 Bepflanzung

- (1) Es sind standortgerechte, mehrheitlich einheimische oder ökologisch wertvolle Pflanzen zu verwenden und es ist auf eine artenreiche Bepflanzung zu achten.
- (2) Der Einsatz von Pflanzen, die gemäss der Schwarzen Liste von InfoFlora (Stand 2021) als invasive Neophyten klassifiziert sind, ist nicht zulässig.
- (3) Für die unterschiedlich kategorisierten Bäume sind die Baumarten gemäss Umgebungskonzept richtungsweisend einzusetzen. Die Stammhöhe muss bei Steinobstbäumen mindestens 1,2 m, bei den übrigen Bäumen mindestens 1,6 m betragen. Mittलगrosse Bäume weisen bei der Pflanzung in 1 m Höhe einen Stammumfang von mindestens 20 cm und Hochstammbäume von mindestens 30 cm auf. Bei Abgang von Bäumen sind diese zu ersetzen.
- (4) Für die einheimischen vielfältigen Kleingehölze und Sträucher sind die Baum- und Straucharten gemäss Umgebungskonzept richtungsweisend einzusetzen. Es sind mindestens fünf verschiedene Strauch- und Baumarten mit unterschiedlichen Wuchshöhen von 3 bis 7 m zu verwenden und abwechslungsreich anzuordnen.
- (5) Der Fussweg im Grünstreifen (im Situationsplan als übergeordnete Fuss- und Veloverbindung bezeichnet) ist als nicht-befestigter, schmaler Weg mit max. 1,5 m Breite zu gestalten.
- (6) Die Überdeckung der Tiefgarage ist so auszubilden, dass eine dem Umgebungskonzept entsprechende Bepflanzung möglich ist. Für die Pflanzung der im Situationsplan bezeichneten mittलगrossen Bäume muss die Überdeckung mindestens 1,0 m betragen, und für die Hochstammbäume mindestens 1,5 m betragen.
- (7) Hecken sind mit mindestens fünf verschiedenen einheimischen Strauch- und Baumarten auszugestalten. Dornentragende Sträucher umfassen mindestens 20% der Strauchschicht einer Hecke. Eine vollständige Abschottung zur Umgebung sollte vermieden werden. Es sind nicht geschnittene Wildhecken mit einzelnen Lücken vorzusehen.

Erschliessung und Parkierung

§ 14 Erschliessung für motorisierten Verkehr

- (1) Die Hapterschliessung der Baubereiche erfolgt von der Freudenbergstrasse.
- (2) Im Bereich unterirdische Bauten ist eine Tiefgarage zu erstellen. Die Tiefgarage ist über die im Situationsplan bezeichnete Zu- und Wegfahrt zu erschliessen.
- (3) Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage ist soweit möglich zu überdachen. Mindestens der überdachte Bereich ist schallabsorbierend auszugestalten.
- (4) Anlieferungen durch mehrspurige Fahrzeuge erfolgen über die Tiefgarage oder ab dem im Situationsplan markierten Bereich.

§ 15 Erschliessung Fuss- und Veloverkehr

- (1) Die Hapterschliessung für den Fuss- und Veloverkehr erfolgt ab der Freudenbergstrasse. Innerhalb des Perimeters erfolgt die Erschliessung über die Spielstrasse sowie die übergeordnete Fuss- und Veloverbindungen gemäss Situationsplan. Zugänge vom Sonnhaldequartier auf die übergeordnete Fuss- und Veloverbindung sind zulässig.
- (2) Zur Sicherung der öffentlichen Nutzung der übergeordneten Fuss- und Veloverbindung sowie der Spielstrasse ist mit dem Baugesuch ein entsprechender öffentlich-rechtlicher Vertrag mit Eintrag ins Grundbuch vorzulegen.

§ 16 Parkierung motorisierter Individualverkehr

- (1) Alle Parkfelder sind in der Tiefgarage anzuordnen. Für die Bewohnenden sind maximal 164, für Besuchende maximal 16 und für Car-Sharing 2 Parkfelder zulässig.
- (2) Die Parkfelder sind mit einer Ladestation für Elektrofahrzeuge zu erstellen oder so zu erstellen, dass sie nachgerüstet werden können. Es sind mindestens die Ausbaustufen A oder B gemäss SIA-Merkblatt 2060 zu erstellen.

§ 17 Parkierung Zweiräder und Spezialfahrzeuge

- (1) Es ist mindestens ein Abstellplatz pro Zimmer für Zweiräder und Spezialfahrzeuge (z.B. Lastenvelo, Vehikel für Mobilitätsbehinderte, Kinderwagen etc.) zu erstellen.
- (2) In den im Situationsplan bezeichneten Wohnhöfen sind gut zugänglich 10% der Abstellplätze als oberirdische, ungedeckte und 20% der Abstellplätze als oberirdische, witterungsgeschützte Abstellplätze zu erstellen.
- (3) Mindestens 20% der Abstellplätze im Untergeschoss sind mit Ladestationen für E-Bikes zu erstellen oder so zu erstellen, dass sie mit einer Ladestation für E-Bikes nachgerüstet werden können.

Umwelt

§ 18 Lokalklima

- (1) Es sind ausreichend Grünelemente für Beschattung und Verdunstung sowie ausreichend Massnahmen zur Wasserrückhaltung (Wasserspeicherung, Versickerung) vorzusehen. Versiegelte Flächen sind zu minimieren.

§ 19 Meteorwasser

- (1) In den im Situationsplan schematisch bezeichneten Retentionsflächen ist eine Retentionsanlage vorzusehen. Die Lage und Grösse der Versickerungs- resp. Retentionsanlage ist u.a. abhängig von den hydrogeologischen Untergrundverhältnissen und wird nach Massgabe des Spezialisten im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- (2) Regenwasser, welches nicht versickert werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) vom 24. Januar 1991 (SR 814.20) und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans abzuleiten.

§ 20 Terrain

- (1) Terrainveränderungen sind bis zu einer Höhe von max. +/- 50 cm vom massgebenden Terrain zulässig. Für Zugänge von Untergeschossen und unterirdischen Bauten wie der Tiefgarage gilt diese Beschränkung nicht.

§ 21 Lärm

- (1) Der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen von Art. 7 LSV ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

§ 22 Energie

- (1) Die Gebäude sind mindestens so zu erstellen, dass der Energiebedarf für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung möglichst tief ist. Der Energiebedarf für Heizung und Warmwasser ist ohne fossile Brennstoffe zu decken.
- (2) Die Gebäude müssen Strom selbst produzieren. Die Anlage zur Elektrizitätserzeugung muss mindestens eine Leistung von 10 Watt pro Quadratmeter Energiebezugsfläche aufweisen.

§ 23 Ver- und Entsorgung

- (1) Die gemeinsame Entsorgung erfolgt als Unterflurcontainer-Anlage an der im Situationsplan mit Entsorgung und Infrastruktur bezeichneten Stelle.
- (2) An der im Situationsplan bezeichneten Stelle Entsorgung und Infrastruktur sind zudem gemeinschaftliche Infrastrukturen wie z.B. eine Paketbox möglich.

§ 24 Umsetzung

- (1) Die Realisierung der gesamten Überbauung sowie der Freiraumgestaltung ist in einem Schritt auszuführen.

Qualitätssicherung und Schlussbestimmungen

§ 25 Qualitätssicherung (Begutachtung)

- (1) Der Gemeinderat kann Baugesuche durch eine unabhängige Fachperson auf Kosten der Gesuchsteller auf die Übereinstimmung mit den Zielen und Vorschriften des Gestaltungsplans prüfen lassen.

§ 26 Inkrafttreten

- (1) Der Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft.