Kanton Aargau

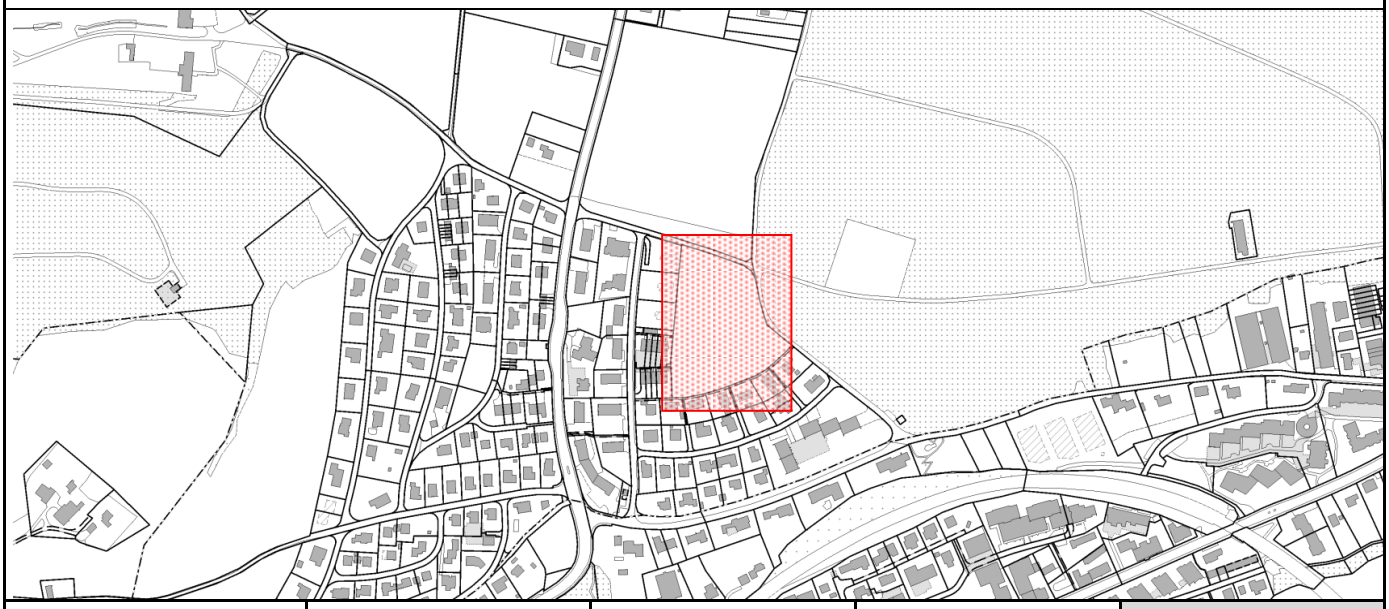
Gemeinde Riniken

GESTALTUNGSPLAN «Feisler»

Sondernutzungsvorschriften

Gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Situationsplan 1:500 (verbindlich)
- Richtprojekt (richtungsweisend)
- Planungsbericht (orientierend)



Kantonale Vorprüfung	Mitwirkung	Öffentliche Auflage	Beschlussfassung	Genehmigung

Mitwirkung vom: 24.04.2023 – 24.05.2023

Vorprüfungsbericht vom: 20.03.2024

Öffentliche Auflage vom: 22.04.2024 – 21.05.2024

Beschlossen vom Gemeinderat am: 17.12.2024

Der Gemeindeammann:
Beatrice Bürgi

Der Gemeindeschreiber:
Martin Maumary

Genehmigungsvermerk:

Genehmigt am …… durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt

ACKERMANN+WERNLI

Ackermann + Wernli AG
Bleichemattstrasse 43
5000 Aarau

Tel. 062 / 200 28 28
aarau@planora.ch
www.planora.ch

Projekt-Nr.	Name	Dok.-Nr.
Projekt	ym / rr	13.12.2024
Verfasst	ym	13.12.2024
Geprüft	rr	13.12.2024

Der Gemeinderat Riniken erlässt über das Gebiet «Feisler», gestützt auf § 21 und § 25 Abs. 3 lit. a des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993 sowie auf § 8 der Bauverordnung (BauV) des Kantons Aargau vom 25. Mai 2011 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV).

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Ziel und Zweck

[1] Der Gestaltungsplan «Feisler» schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gestalterisch hochstehende und auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte Überbauung gemäss Anforderungen in §5 BNO.

[2] Dies beinhaltet insbesondere:

- eine dichte, in den ortsbaulichen und landschaftlichen Kontext integrierte qualitativ hochwertige Wohnüberbauung inkl. familien- und altersgerechten Wohnungen
- gute Einordnung der Überbauung mittels abgestufter Baurändern
- besonders gut gestaltete öffentliche, halböffentliche und private Freiräume mit begegnungsorientierter Gestaltung
- einen sorgfältigen Übergang zwischen dem Siedlungsgebiet und dem angrenzenden Landwirtschaftsgebiet und dem Eichwald
- eine attraktive und durchgängige Fusswegvernetzung
- eine rationelle und zweckmässige Erschliessung.

§ 2

Bestandteile

[1] Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Situationsplan 1:500
- vorliegende Sondernutzungsvorschriften.

[2] Orientierende und richtungsweisende Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Richtprojekt Bebauung und Umgebung, Menzi Bürgler Kuithan Architekten, Zürich und Naef Landschaftsarchitekten Brugg (Projektstand 5. Dezember 2024).

§ 3

Verhältnis zur Grundordnung

[1] Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen enthält, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung sowie des Bauzonenplans der Gemeinde Riniken.

[2] Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

§ 4

Perimeter

[1] Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst den im Situationsplan 1:500 ausgeschiedenen Perimeter.

Bebauung, Nutzung und Gestaltung

§ 5

Baubereich für Gebäude

[1] Mit Ausnahme der Tiefgaragenein- und Ausfahrt sind Gebäude nur innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche für Gebäude zugelassen.

[2] Unterirdische Bauten sind unter Vorbehalt von §18 SNV im ganzen Perimeter innerhalb der Bauzone zulässig.

[3] Ausserhalb der Baubereiche für Gebäude dürfen vorspringende Gebäudeteile (Balkone, Dachvorsprünge, Vordächer und dergleichen) unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Abstände und Vorgaben gemäss §21 BauV die Baubereichsgrenzen an sämtlichen Fassaden überschreiten.

§ 6

Baubereich vorspringende Gebäudeteile

[1] In den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereichen dürfen in Abweichung zu §21 BauV vorspringende Gebäudeteile pro Gebäudeeinheit gesamthaft nicht breiter sein als 55% des zugehörigen Fassadenabschnitts.

§ 7

Baubereich Tiefgaragenein- und Ausfahrt

[1] Im Baubereich für die Tiefgaragenein- und Ausfahrt gemäss Situationsplan 1:500 ist die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage in weitgehend offener Gestaltung mit den notwendigen Absturzsicherungen und mit einer für den Lärmschutz optimierten Einhausung zulässig.

§ 8

Nutzungsmass

[1] In den Baubereichen sind die nachstehenden maximalen anrechenbaren Geschossflächen aGF zugelassen:

Baubereich	max. aGF [m^2]
1	655
2	730
3	885
4	980
5	730
6	730
7	585
8	585

[2] Entsprechend §32 Abs. 1 BNO sind Dach-, Attika- und Untergeschosse nicht in den gemäss §8 Abs. 1 SNV angegebenen maximalen anrechenbaren Geschossflächen (aGF) anzurechnen.

[3] Die Flächen (aGF) gelten als Kontingente pro Baubereich. Übertragungen von Geschossflächen zwischen benachbarten Baubereichen im Umfang von maximal 5% sind möglich.

§ 9

Max. Anzahl Wohnungen

[1] Innerhalb der Baubereiche sind ausschliesslich Mehrfamilienhäuser mit jeweils der folgenden maximalen Anzahl Wohnungen zu realisieren:

pro Baubereich	max. Anzahl Wohnungen
1, 2, 5, 6, 7, 8	5
3, 4	7

§ 10

Haupteingangsbereich

[1] Der Hauptzugang zum Gebäude innerhalb des Baubereiches hat gemäss dem im Situationsplan 1:500 eingetragenen Haupteingangsbereich (Lage schematisch) zu erfolgen.

§ 11

Anzahl Vollgeschosse und maximale Höhenkote

[1] Die nachfolgend festgelegte Anzahl Vollgeschosse sowie die maximale Höhenkote in m ü. M. (höchster Punkt der Dachkonstruktion) pro Baubereich sind verbindlich.

[2] Die Koten ersetzen die gemäss §8 BNO geltenden Höhenmasse (Gesamt- und Fassadenhöhe) und dürfen mit Ausnahme gemäss §13 SNV (Dachaufbauten) nicht überschritten werden.

Baubereich	Anzahl Vollgeschosse	Maximale Höhenkote (m ü. M.)
1	2	402.20
2*	3	402.70
3	3	405.70
4	3	406.20
5*	3	403.20
6*	3	403.70
7	2	403.70
8	2	404.20

[3] Bei den in obiger Tabelle mit * bezeichneten Baubereichen darf das oberste Vollgeschoss höchstens 70% der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen und kann in Bezug zum darunterliegenden Vollgeschoss lagespezifisch frei angeordnet werden. Die Berechnung der Vollgeschossfläche erfolgt gemäss §25 Abs. 1 BauV. Zusätzliche Attikageschosse sind in diesen Baubereichen nicht gestattet.

§ 12

Gestaltung und Form der Gebäude und Anlagen

[1] Für alle Gebäudeteile ist eine sorgfältig aufeinander abgestimmte volumetrische und architektonische Gestaltung und Gliederung sicherzustellen, die zu einer besonders guten Gesamtwirkung führen. Es sind klar strukturierte Volumetrien, ruhige Erscheinungsformen sowie gut aufeinander abgestimmte Farben und Materialien zu realisieren.

[2] Die in §12 SNV Absatz 1 genannten städtebaulichen und architektonischen Qualitäten sind mindestens gemäss Richtprojekt Bebauung sicherzustellen. Das Richtprojekt dient diesbezüglich als Beurteilungsgrundlage und ist richtungsweisend für das nachgelagerte Verfahren.

§ 13

Dachgestaltung

[1] Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind nur Flachdächer zugelassen.

[2] Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Solaranlagen (Sonnenkollektor- und PV-Anlagen) usw. sind nicht an die maximalen Höhenkoten gemäss §11 SNV gebunden. Sie dürfen das technisch notwendige Mass nicht überschreiten.

[3] Überdachungen (exkl. Vordächer, Überdachungen von Aussenbereichen etc.) sind, soweit sie nicht mit Solaranlagen belegt sind und soweit sie nicht als begehbare Terrassen genutzt werden, nach Norm SIA 312 (2013) extensiv zu begrünen. Eine Kombination mit Solaranlagen ist möglich.

§ 14

Fassaden

[1] Bei Bauten und Anlagen sind reine Weisstöne sowie kühle und süsslich wirkende Pastelltöne und starkbunte Farben zu vermeiden.

[2] Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Farb- und Materialkonzept für die wesentlichen Aussenfassadenelemente der Gebäude einzureichen.

§ 15

Parzellierung

[1] Eine Abparzellierung von Baubereichen vor oder nach dem Baubewilligungsverfahren ist gestattet. Sämtliche baurechtlichen Festlegungen und Regelungen des Gestaltungsplans behalten dabei ihre Gültigkeit.

Freiraum

§ 16

Allgemeine Anforderungen

[1] Die Freiräume innerhalb des Perimeters sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung als hochwertige, naturnahe Räume für Mensch und Natur zu gestalten. Sie dienen als Bewegungs- und Aufenthaltsräume für Personen aller Altersgruppen und leisten einen Beitrag zur ökologischen Vernetzung mit der naturräumlichen Umgebung sowie der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung.

[2] Es ist ein hoher Begrünungsgrad mit unterschiedlichen Strukturelementen (Bäume, Hecken, Wiesenflächen, etc.) und einer artenreichen, standortgerechten und ökologisch wertvollen Bepflanzung anzustreben.

[3] Zur Sicherstellung der in §16 SNV Absatz 1 und 2 genannten Aspekte sind die Freiräume in Bezug auf ihre Fläche, Art und ökologische wie auch aufenthaltsspezifischen Qualitäten mindestens entsprechend dem Richtprojekt Umgebung zu realisieren. Das Richtprojekt dient diesbezüglich als Beurteilungsgrundlage und ist richtungsweisend für das nachgelagerte Verfahren. Dies gilt ebenso für die Auslegung aller weiteren Paragraphen, insbesondere auch für die § 21, 22, 23 und 24 SNV.

[4] Für die Baumpflanzungen sind eine angemessene Humusierung und bei unterirdischen Gebäuden eine ausreichende Überdeckung zur Verfügung zu stellen. Für mittelgrosse Bäume ist eine Substrathöhe von mindestens 1.2 m und für grosse Bäume eine Substrathöhe von mindestens 1.5 m vorzusehen. Der Nachweis für die ausreichende Überdeckung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

[5] Für eine gute Adressbildung entlang des Kreuzweges (Vorbereich mit Besucherparkplätzen, Tiefgaragenein- und ausfahrt) ist eine hochwertige Gestaltung mit Bäumen und Grünflächen sowie eine gute Einpassung der Entsorgungsstelle zu gewährleisten.

[6] Im Rahmen des Baugesuches ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen.

§ 17

Öffentlich zugänglicher Freiraum

[1] Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten öffentlich zugänglichen Freiräume sind mit Ausnahme der Haupteingangsbereiche mit den zulässigen Veloabstellplätzen als gemeinschaftlich nutzbarer Raum mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden. Sie dienen dem Aufenthalt, der Begegnung und dem Spielen.

[2] An dem im Situationsplan 1:500 bezeichneten Standort ist ein gedeckter Aussenbereich zu erstellen und in offener Gestaltung auszuführen. Der Bereich ist gemeinschaftlich nutzbar und dient dem witterungsgeschützten Aufenthalt und der Begegnung.

[3] An dem im Situationsplan 1:500 bezeichneten Standort ist ein Wendebereich insbesondere für das Entsorgungsfahrzeug zu erstellen.

§ 18

Baumgrube Tiefgarage / Baumpflanzung

[1] Innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baumgruben Tiefgarage (Lage schematisch) sind Baumpflanzungen zu erstellen und keine unterirdischen Bauten zulässig. Die Bäume sollen von Beginn an als räumliche Elemente in Erscheinung treten. Die genaue Ausdehnung der Baumgruben ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festzulegen.

§ 19

Standort Spielfläche

[1] In den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen (Lage schematisch) sind Spielflächen zu erstellen.

[2] Die Spielflächen sind mit Spielelementen und Sitzgelegenheiten auszubilden, welche gemeinschaftlich nutzbar sind und zum Spielen und Aufenthalt einladen.

§ 20

Privatgarten

[1] Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Privatgärten (Lage schematisch) sind als private Gärten für die angrenzenden Wohnungen zu gestalten und zu nutzen. Der Übergang zum öffentlich zugänglichen Freiraum ist in offener Gliederung mit abwechslungsreicher Gehölzstruktur zu gestalten. Die Abgrenzung der beiden Bereiche mittels Hecken bis maximal 1.80 m Höhe ist zulässig.

[2] Die einzelnen privaten Gärten sind durchlässig zu gestalten. Zonierungen der einzelnen Garteneinheiten sind mit organischen Formen, Pflanzflächen, vereinzelten Einzelbäumen und Sichtschutzhecken auszugestalten. Nicht zulässig sind Abschrankungen, Gartenzäune und dergleichen mit einer Höhe von mehr als 1.0 m.

§ 21

Ökologische Ausgleichsfläche

[1] Zur Sicherung des ökologischen Ausgleichs und der positiven Beeinflussung des Siedlungsklimas sind innerhalb der ökologischen Ausgleichsflächen (exkl. Staudenflächen) gemäss Situationsplan 1:500 (Lage schematisch) ökologisch wertvolle Flächen zu realisieren und Ruderalflächen mit Baumpflanzungen, freiwachsenden Hecken, Kleinstrukturen und Sträuchern zu erstellen. Sie sind nach ihrer Erstellung fachgerecht zu pflegen. Die Spezifizierung richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen (Untergrund, Besonnung, Vernetzung etc.). Die ökologische Qualität ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

[2] Maximal 50% der ökologisch wertvoll gestalteten Dachflächen können an die geforderten ökologischen Ausgleichsflächen gemäss §40a BauG angerechnet werden.

§ 22

Stauden

[1] Innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiche für Stauden (Lage schematisch) sind für ein harmonisches Gesamtbild in der Höhe und Breite räumlich gestaffelte Stauden und Bodendecker vorzusehen.

§ 23

Einzelbaum / Baumgruppe

[1] An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Standorten (Lage schematisch) sind Einzelbäume bzw. Baumgruppen mit optisch und räumlich wirksamen, standorttypischen Bäumen zu pflanzen. Die Bäume sollen von Beginn an als räumliche Elemente in Erscheinung treten und sind in entsprechender Grösse zu pflanzen.

[2] Die genauen Standorte, die Rhythmisierung der Pflanzung und die Arten sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festzulegen.

§ 24

Wildhecke

[1] An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Standorten sind einheimische Wildhecken zu pflanzen. Die Wildhecken sollen von Beginn an als räumliche Elemente in Erscheinung treten und sind in entsprechender Grösse zu pflanzen.

[2] Die genauen Standorte, die Rhythmisierung der Pflanzung und die Arten sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festzulegen.

Erschliessung und Parkierung

§ 25

Grundsatz MIV-Erschliessung

1 Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr hat über die bestehende Zufahrt des Kreuzwegs ab der Bruggerstrasse K455 zu erfolgen.

2 Die Möglichkeit zur Verbreiterung des Kreuzwegs ist durch die im Situationsplan 1:500 in ihrer Lage festgelegte Strassenlinie (Enteignungsrecht §132 BauG) sichergestellt.

§ 26

Notzufahrten

1 Die Notzufahrten (Ambulanz, Feuerwehr) zu den Baubereichen sind im Baugesuchsverfahren nachzuweisen.

§ 27

Parkierung MIV

1 Für Bewohnerinnen und Bewohner sind maximal 73 Parkfelder zu erstellen. Diese sind ausschliesslich in der Tiefgarage zulässig. Davon sind mindestens vier Behindertenparkplätze auszuweisen.

2 Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage hat innerhalb des Baubereichs für die Tiefgaragenein- und Ausfahrt gemäss Situationsplan 1:500 ab dem Kreuzweg zu erfolgen. Die definitive Lage wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgesetzt.

3 Oberirdisch sind 7 Besucherparkfelder im gemäss Situationsplan 1:500 definierten Bereich (Lage schematisch) zu erstellen. Davon ist mindestens ein Behindertenparkplatz auszuweisen.

§ 28

Abstellplatz Fahrräder

1 Mindestens 2/3 der Veloabstellplätze sind witterungsgeschützt in Abstellräumen im Untergeschoss anzuordnen. Die Veloabstellplätze können im Untergeschoss unabhängig der Baubereiche frei angeordnet werden. Die oberirdischen Veloabstellplätze sind im Bereich der Haupteingänge anzuordnen.

§ 29

Öffentliche Durchwegung

1 Die im Situationsplan 1:500 eingetragene, öffentliche Durchwegung steht auch der Öffentlichkeit zur Verfügung.

2 Die Breite der öffentlichen Durchwegung gemäss Situationsplan 1:500 muss mindestens 1.50 m betragen. Sie ist rollstuhlgängig, unversiegelt und gut belichtet auszuführen. Die Darstellung im Situationsplan ist schematisch, die genaue Linienführung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

3 Die öffentliche Benutzbarkeit ist mittels Dienstbarkeitsvertrag zu sichern. Dieser ist vor der Baufreigabe einzureichen.

Umwelt, Ver- und Entsorgung

§ 30

Extensive Heuwiese mit Saumvegetation und Vorranggebiet Siedlungsrand

1 Sämtliche Massnahmen innerhalb der extensiven Heuwiese richten sich nach den bewirtschaftungsverträglichen Rahmenbedingungen (Labiola).

2 Innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Saumvegetation (Lage schematisch) ist eine arten- und strukturreiche Hecke mit Bäumen und Kleinstrukturen zur Förderung der Ökologie und Biodiversität zu erstellen, welche als Übergang und Trittstein zwischen dem Eichwald und der extensiven Heuwiese dient. Im Bereich des Abzweigers Waldweg (LIG 471) in den Kreuzweg (LIG 353) sind für den Veloverkehr uneingeschränkte Sichtverhältnisse zu gewährleisten.

3 Des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Vorranggebiets Siedlungsraum (Lage schematisch) dient der Gestaltung eines landschaftlich attraktiven und ökologisch wertvollen Siedlungsraums mittels Anlegens einer Baumreihe mit dazwischenliegenden Kleinstrukturen (z.B. Stein- und Asthaufen).

§ 31

Retention

1 Ausserhalb der Baubereiche für Gebäude und des Baubereichs für die Tiefgaragenein- und ausfahrt sind Oberflächen zu mindestens 90% unversiegelt auszugestalten. Retentionsmulden sind möglichst so zu gestalten, dass sie nicht abgezäunt werden müssen.

2 Eine standortnahe Retention ist anzustreben. Die Speicherung und Nutzung von Regenwasser über Tankanlagen sind zu prüfen. Die beiden Aspekte sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

§ 32

Energie

1 Die Überbauung ist energieeffizient zu planen und zu realisieren (Standard Minergie oder gleichwertig).

2 Für die Wärmeerzeugung sind Wärmepumpensysteme (Erdsonde oder Luft-Wasser-Wärmepumpen) oder ökologisch mindestens gleichwertige Lösungen vorzusehen.

3 Alternativ ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Anschluss an einen Wärmeverbund (Refuna) zu prüfen.

4 Die elektrische Hauptverteilung ist so vorzubereiten, dass sie den Bedürfnissen der Elektromobilität entspricht und ein Ausrüsten der Parkfelder mit Lademöglichkeit mit vernünftigem Aufwand möglich ist. Abgestützt auf das SIA-Merkblatt 2060 wird mindestens die Ausbaustufe C1 gefordert.

§ 33

Entsorgungsstelle

1 Die Entsorgung (Kehricht, Grüngut) hat im gemäss Situationsplan 1:500 definierten Bereich (Lage schematisch) zu erfolgen und ist nach Möglichkeit als Unterflur-Entsorgungsstelle auszubilden. Die Entsorgungsinfrastrukturen sind entsprechend der Nachfrage zu dimensionieren und betreffend Ausgestaltung in die Quartiergestaltung einzubetten. Die genaue Lage und Ausgestaltung sind im Baugesuchsverfahren festzulegen.

§ 34

Lichtemissionen

1 Beleuchtungen im Freien sind auf das notwendige Mass zu beschränken. Die Lichtquellen von öffentlichen und privaten Aussenbeleuchtungen sind so zu konzipieren und einzustellen, dass die Lichtemissionen gegenüber Dritten und der Umwelt minimiert werden.

Qualitätssicherung

§ 35

Qualitätserfüllung und Fachgremium

1 Zur Sicherstellung der Konformität des Baugesuches mit den Zielen des Gestaltungsplans gemäss §5 Abs. 3 BNO kann der Gemeinderat zur Prüfung der Einhaltung der Zielsetzungen gemäss § 1 SNV sowie der qualitativen Vorgaben des Gestaltungsplans unabhängige Fachpersonen einsetzen.

§ 36

Etappierung

1 Eine Etappierung der Bebauungs- und/oder Umgebungsarbeiten sowie der Erschliessung ist nicht zulässig.

Vollzugs- und Schlussbestimmungen

§ 37

Teilaufhebung GP Winkel / Kirchacker / Fessler

1 Die innerhalb des vorliegenden Perimeters des Gestaltungsplanes «Feisler» liegenden rechtskräftigen Inhalte des Gestaltungsplanes «Winkel / Kirchacker / Fessler» (RR 20. Oktober 2004) werden hiermit vollständig aufgehoben.

§ 38

Inkrafttreten, Genehmigung

1 Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

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