

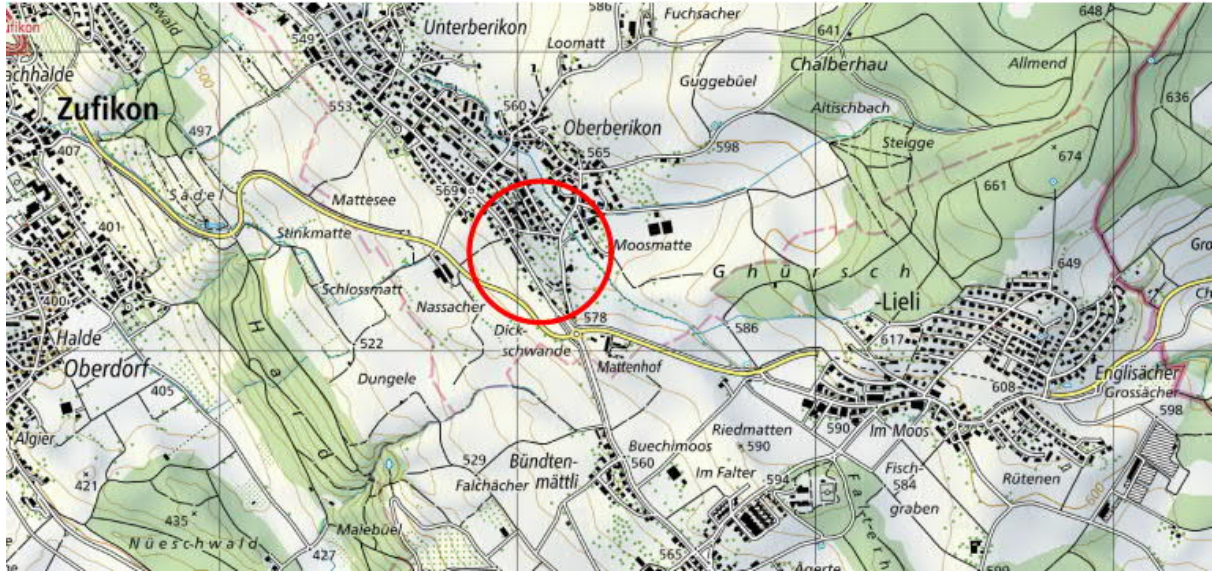
Gestaltungsplan «Gubel»

Gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Stand für öffentliche Auflage

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:
Situationsplan 1:500 Gestaltungsplan «Gubel»



Quelle: Bundesamt für Landestopografie

Mitwirkung vom:	25. Oktober 2021	bis	23. November 2021
Vorprüfungsbericht vom:	28. November 2022		
Öffentliche Auflage vom:	16. Januar 2023	bis	14. Februar 2023

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Verfasser Richtprojekt:

JADE property AG, Chlupfgasse 2, 8303 Bassersdorf
BEM Architekten AG, Bruggerstrasse 69, 5400 Baden
planivers Landschaftsarchitekten AG, Erismannstrasse 54, 8004 Zürich

Proj. Nr: 14-19-007-01

Datum: 26.09.2022

Rev. Datum: --

f:\daten\m4\19-007-00\04_ber\snv\titelblatt_snv_gp_gubel_220926.docx

Bearbeitung: sub

Präambel

Der Gemeinderat Berikon 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) vom 7. Mai 2015 den nachstehenden Gestaltungsplan.

A Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck und Ziele

¹ Der Gestaltungsplan "Gubel" bezweckt eine koordinierte, in die örtliche Situation am südlichen Bauzonenrand eingepasste Überbauung.

² Mit dem Gestaltungsplan sollen insbesondere folgende Ziele erreicht werden:

- Freiraumgestaltung unter Weiterführung ortsspezifischer Landschaftselemente
- dichtere Bauweise
- hohe Wohnqualität
- rationelle und zweckmässige Erschliessung

§ 2 Geltungsbereich und Bestandteile

¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans «Gubel» umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

² Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Sondernutzungsvorschriften (SNV) und dem zugehörigen Situationsplan 1:500.

³ Der Planungsbericht dient als Erläuterung. Das Richtprojekt «Gubel» vom 1. Mai 2021/revidiert 13. September 2021 ist für die Gestaltung der Neubauten und des Freiraums orientierend und bei der Auslegung der Sondernutzungsvorschriften beizuziehen.

§ 3 Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit der Gestaltungsplan keine anderen Festlegungen enthält, gilt die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Berikon vom 7. Mai 2015.

² Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

B Nutzung und Gestaltung

§ 4 Nutzungsmass

¹ Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) innerhalb des Perimeters beträgt 5'114 m² und verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Baubereiche:

Baubereiche	max. aGF
1	600 m ²
2	616 m ²
3	685 m ²
4	625 m ²
5	394 m ²
6	661 m ²
7	516 m ²
8	551 m ²
9	466 m ²
Total	5'114 m²

² Ein Flächentransfer zwischen den einzelnen Baubereichen ist erlaubt, sofern in keinem Baubereich die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche um mehr als 5% erhöht wird.

§ 5 Anzahl Wohneinheiten

¹ In allen Baubereichen, ausgenommen Baubereich 3, sind maximal sechs Wohneinheiten zulässig. Im Baubereich 3 sind maximal acht Wohneinheiten zulässig.

§ 6 Baubereiche 1 bis 9

¹ Gebäude dürfen nur innerhalb der Baubereiche 1 bis 9 erstellt werden.

² Ausserhalb der Baubereiche und vorbehältlich Abs. 3 sind folgende Bauten und Anlagen zulässig:

- Kleinbauten,
- Elemente der Freiraumgestaltung (z. B. Mauern, Sitzgelegenheiten, Pergolas),
- Spielgeräte und
- Elemente der Erschliessung (z. B. Zufahrten, oberirdische Parkfelder, Velounterstände) sowie der Ver- und Entsorgung.

³ Die Blumenwiese ist, abgesehen von den Fusswegen, den Zufahrten für Notfalldienste, Sitzmöglichkeiten, allfälligen Lärmschutzwänden und temporären privaten Nutzungen (z. B. Grill, Tisch, Stühle), von jeglichen Bauten und Anlagen freizuhalten.

§ 7 Baubereiche unterirdische Bauten/Unterniveaubauten

¹ Unterirdische Bauten und Anlagen sowie Unterniveaubauten sind sowohl innerhalb der Baubereiche für unterirdische Bauten/Unterniveaubauten als auch innerhalb der Baubereiche 1 bis 9 zulässig.

§ 8 Unterschreitung Strassenabstand

¹ Bauten und Anlagen wie oberirdische Abstellplätze für Personenwagen, Veloabstellplätze, Containerabstellplätze usw. dürfen den gesetzlichen Strassenabstand um maximal 3.5 m unterschreiten.

² Der Strassenunterhalt (z. B. Reinigung, Schneeräumung) darf mit der Abstandsunterschreitung nicht beeinträchtigt werden.

§ 9 Maximale Höhenkoten

¹ Die im Situationsplan festgelegten maximalen Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.) dürfen nur durch Dachaufbauten im Sinne von Abs. 2 überschritten werden. Als Messpunkt für die Höhenkoten gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

² Als Dachaufbauten im Sinne des Gestaltungsplans gelten Kamine, Entlüftungsanlagen, technisch bedingte Aufbauten (Liftüberfahrten, Treppenausstiege und dgl.) und Anlagen für die Nutzung/Umwandlung von erneuerbarer Energie.

§ 10 Geschosse

¹ Die zulässige Anzahl Voll- bzw. Attikageschosse pro Baubereich ergibt sich aus der folgenden Tabelle:

Baubereiche	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Vollgeschoss	3	3	3	3	2	3	2	3	3
Attikageschoss	1	1	1	1	1	--	--	--	1

§ 11 Gestaltung allgemein

¹ Bauten, Anlagen, Freiräume und Terrainmodellierungen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

² Zur Qualitätssicherung sind folgende Merkmale des Richtprojekts für die Baueingabe bindend weiterzuverfolgen:

- lockere Streuung der Bauten
- gute Einbettung der einzelnen Gebäude in den natürlichen Terrainverlauf
- verwandtschaftliche Gliederung und Stellung der Neubauten und zum Freiraum

- mehrseitig orientierte Grundrisse durch Übereckandordnung um zentrale Treppenhäuser
- private Aussenräume als Loggien ausgebildet mit präzis definierter räumlicher Fassung
- Pergolas aus Naturholz oder als filigrane Metallkonstruktionen
- vorwiegend stehende Fensterformate
- farblich zurückhaltende Holz-Metall-Fenster abgestimmt auf Fassade

³ Bei der Gestaltung des Neubaus im Baubereich Nr. 5 ist auf eine gute Integration des Neubaus im Strassenraum der Oberwilerstrasse Rücksicht zu nehmen. Massgebende Kriterien dafür sind der architektonische Ausdruck des Gebäudes, die Lage des Hauszugangs und die Gestaltung des Vorbereichs.

⁴ Mit der sorgfältigen Gestaltung der Fassaden (z. B. Detaillierung) und dem Einsatz von Materialien und Farben ist bei den Neubauten eine Ensemblewirkung zu erzielen, die auf die Lage am Hang und am Siedlungsrand Rücksicht nimmt.

⁵ Mit jedem Baugesuch ist dem Gemeinderat ein Material- und Farbkonzept zur Genehmigung vorzulegen, welches aufzeigt, dass sich die Neubauten hinsichtlich Materialisierung und Farbwahl gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

§ 12 Dachgestaltung

¹ Im Gestaltungsplanperimeter sind nur Flachdächer zulässig.

² Flachdächer sind, soweit sie nicht im Sinne von § 9 Abs. 2 SNV genutzt werden, ökologisch wertvoll zu begrünen (z. B. regional angepasstes Saatgut, verschiedene Schüttmaterialien, Totholz) und retentionswirksam zu gestalten.

³ Dachaufbauten sind in ihrer Ausdehnung zu begrenzen, kompakt auszuführen und einzuhausen.

§ 13 Etappierung

¹ Der Gestaltungsplanperimeter kann in Etappen überbaut werden.

² In jeder Etappe sind mindestens die zugehörigen und benötigten Infrastrukturanlagen (d. h. Parkfelder, Wege), die Blumenwiese und die Bepflanzung (d. h. Bäume, Sträucher) zu realisieren.

C Freiraum

§ 14 Grundsätze Freiraum

¹ Der Freiraum um die Neubauten hat grundsätzlich die Elemente der angrenzenden Landwirtschaftszone (d. h. sanft modellierte Wiese mit eingestreuten Obstbäumen,

Kleinstrukturen und Versickerungsmulden) aufzunehmen und in den Gestaltungsplanperimeter weiterzuführen.

² Die Zugangs- und Hofbereiche dienen der Erschliessung der Hauszugänge für Fussgänger und Velofahrer bzw. bei den Baubereichen 1 bis 5 zusätzlich für die Zufahrt der Notfalldienste. Entlang der Zugangs- und Hofbereiche sind gemäss Situationsplan Spiel- und Aufenthaltsflächen, bepflanzte Flächen und oberirdische Veloabstellplätze anzuordnen.

³ Die Blumenwiese dient als ökologische Ausgleichsfläche für die Neubauten. Sie ist als zusammenhängende und ökologisch wertvolle, extensive Wiese mit Obstbäumen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Untergeordnete und temporäre Nutzungen gemäss den §§ 6 Abs. 3 und 15 SNV sind nur in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen zulässig.

⁴ Private Aussenräume sind als Teil des Gebäudes zu formulieren und mittels gestalterischer Massnahmen (z. B. Loggien) bzw. Bepflanzungen oder Geländemodellierungen klar von der Blumenwiese und den Zugangs- und Hofbereichen abzugrenzen. Sie dürfen nur innerhalb der Baubereiche für Gebäude gemäss § 6 SNV angeordnet werden.

⁵ Bei der Gestaltung des Freiraums beim Baubereich 5 ist auf eine gute Gesamtwirkung im Strassenraum und entlang des Bauzonenrands zu achten. Vorhandene Elemente entlang der Oberwilerstrasse (z. B. die Rabatte, Hecken) sind weiterzuführen. Allfällig notwendige Lärmschutzwände sind in die Freiraumgestaltung zu integrieren, zu bepflanzen und mit schallabsorbierenden Materialien auszustatten.

⁶ Im Gestaltungsplanperimeter sind trennende Elemente jeglicher Art, wie z. B. Zäune, Hecken, nicht zulässig.

⁷ Die Vorfahrten zu den Tiefgaragen sind auf das absolut Nötigste zu asphaltieren.

§ 15 Spiel- und Aufenthaltsflächen

¹ Die im Situationsplan bezeichneten Spiel- und Aufenthaltsflächen sind als gemeinschaftlich nutzbare Spielflächen zu gestalten, die eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufweisen (z. B. Art des Spielgeräts, Materialwahl, Sonnenschutz). Sie haben den Ansprüchen unterschiedlicher Altersgruppen Rechnung zu tragen und können verschiedene Belagsarten aufweisen.

² Bei den Spiel- und Aufenthaltsflächen entlang der Baubereiche 1 bis 5 ist die Stützmauer bei der Gestaltung des Spielangebots miteinzubeziehen (z. B. für Kletter- oder Rutschmöglichkeiten). Die Spiel- und Aufenthaltsflächen entlang der Baubereiche 1 bis 5 sind in Teilbereiche für unterschiedliche Nutzergruppen bzw. -intensitäten zu gliedern.

³ In der Blumenwiese haben die im Situationsplan bezeichneten Spiel- und Aufenthaltsflächen einen temporären Charakter aufzuweisen. Bauten und Anlagen, die über das in § 6 Abs. 3 SNV beschriebene Mass (d. h. Grill, Tisch, Stühle) hinausgehen, sind nicht zulässig.

§ 16 Terraingestaltung

¹ Das Terrain darf nicht unnötig verändert werden. Niveauunterschiede sind möglichst mit Terrainmodellierungen aufzufangen. Abgrabungen im Sinne von § 23 BauV sind, ausgenommen für Erschliessungszwecke (inkl. Zugänge private Aussenräume), nicht zulässig.

² Die hangsichernde Stützmauer darf auf die im Situationsplan eingezeichnete Baulinie gestellt werden. Sie ist skulptural, zeitgemäss und mit hoher gestalterischer Qualität auszuführen. Sie hat eine leichte Neigung und eine strukturierte Oberfläche aufzuweisen.

³ Die hangsichernde Mauer ist mit Vegetation, Spielgeräten und anderen Elementen gemäss dem Richtprojekt auszustatten und kann stufenlos ausgeführt werden.

⁴ Die hangsichernde Stützmauer darf nicht höher sein als 4.0 m, gemessen ab dem niedriger gelegenen Terrain. Ein zur Absturzsicherung erforderliches offenes Schutzgelande ist dabei nicht anzurechnen.

⁵ Die übrigen Stützmauern sind auf das absolut Nötigste zu beschränken und abzustufen.

§ 17 Bepflanzung

¹ Im Gestaltungsplanperimeter sind nur standortgerechte und ökologisch wertvolle Sträucher und Bäume zulässig. In der Blumenwiese sind weitgehend hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Dabei sind sowohl kleinkronige wie auch grosskronige Bäume vorzusehen.

² Die Lage und Anzahl der zu setzenden Sträucher und Bäume hat sich an den Einträgen im Situationsplan zu orientieren. Deren definitive Lage und Anzahl ist im Umgebungsplan gemäss § 18 SNV festzulegen.

³ Für die Baumpflanzungen sind angemessene Baumgruben bzw. bei unterirdischen Bauten eine ausreichende Überdeckung zur Verfügung zu stellen. Der Nachweis der ausreichenden Überdeckung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

⁴ Die Beseitigung von Bäumen ist bewilligungspflichtig. Werden Bäume beseitigt, so ist eine angemessene Ersatzpflanzung gemäss dem einzureichenden Umgebungsplan vorzunehmen.

⁵ Bei der neu gestalteten Blumenwiese ist darauf zu achten, dass der Bodenaufbau und der Schnittrhythmus für die Entstehung einer artenreichen Blumenwiese geeignet sind.

⁶ Die Blumenwiese darf weder gedüngt, gewässert noch mit Pestiziden behandelt werden.

⁷ Die Bepflanzung bei den Hauseingängen kann abweichend von Abs. 1 gestaltet werden.

§ 18 Umgebungsplan

¹ Die Gestaltung aller Freiräume ist in einem Umgebungsplan zu vertiefen, welcher mit dem ersten Baugesuch im Gestaltungsplanperimeter einzureichen ist. Der Umgebungsplan hat u. a. Aussagen zur Anzahl und Lage der zu setzenden Klein- und grosskronigen Bäume bzw. Sträucher, zur Ausstattung, zur hangsichernden Mauer, zur Materialisierung der Oberflächen, zur Beleuchtung, zum Umgang mit dem Regenwasser und zu den Pflanzenarten zu enthalten.

² Zusammen mit dem Umgebungsplan ist auch ein gemeinsames Pflegekonzept für den Freiraum einzureichen. In diesem sind u. a. die Pflege und der Unterhalt der Bäume und der Blumenwiese verbindlich zu regeln.

³ Umgebungsplan und Pflegekonzept sind von der Gemeinde Berikon genehmigen zu lassen.

D Erschliessung und Parkierung

§ 19 Erschliessung für motorisierten Verkehr

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Gubel- bzw. Oberdorfstrasse an den im Situationsplan bezeichneten Bereichen.

² Die im Situationsplan bezeichneten Bereiche sind für die Zufahrt von Notfalldiensten (z. B. Feuerwehr) vorzusehen. Sie sind in die Freiraumgestaltung zu integrieren und haben eine Mindestbreite von 3.5 aufzuweisen. Die Tiefgaragen müssen in den Bereichen für Notzufahrten einer Stützenlast für ein Fahrzeug mit einem Gesamtgewicht von mind. 18 t standhalten.

§ 20 Fusswege

¹ Die im Situationsplan bezeichneten Fusswege dienen der arealinternen Erschliessung für Fussgänger und haben die Neubauten mit den angrenzenden Quartieren zu verbinden. Sie sind für alle Bewohner und Besucher des Gestaltungsplanperimeters dauernd freizuhalten.

² Die Fusswege und die Spiel- und Aufenthaltsflächen in der Blumenwiese sind trittfest auszubilden (z. B. als Schotterrasen).

³ Die arealinterne Erschliessung ist mittels Grunddienstbarkeiten sicherzustellen. Die entsprechenden Dienstbarkeitsverträge sind spätestens mit dem 1. Baugesuch im Gestaltungsplanperimeter der Gemeinde vorzulegen.

⁴ Die Breite der Fusswegverbindungen hat mindestens 1.5 m zu betragen, wobei die Fusswege in der Blumenwiese teilweise auch schmaler ausgeführt werden können. Die Darstellung des Verlaufs im Situationsplan ist schematisch zu verstehen. Die genaue Linienführung der Wege ist mit den Bauprojekten festzulegen.

⁵ Wasserundurchlässige Beläge sind auf ein Minimum zu beschränken.

§ 21 Parkierung Personenwagen

¹ Die maximale Anzahl Parkfelder im Gestaltungsplanperimeter wird wie folgt festgelegt:

Baubereiche	max. Anzahl Parkfelder
1 bis 5	50
6 bis 8	25
9	7
Total	82

² Die Parkfelder sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Oberirdische Parkfelder sind nur in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen zulässig.

³ Für Elektrofahrzeuge ist eine entsprechende Infrastruktur in den Tiefgaragen vorzusehen. Als Mindestanforderung gilt die Ausbaustufe B gemäss SIA-Merkblatt 2060:2020.

§ 22 Parkierung Velo und Motorräder

¹ Die Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.

² An den im Situationsplan bezeichneten Bereichen sind oberirdische Veloabstellplätze zur Verfügung zu stellen. Unterirdische Veloabstellplätze sind in gut zugänglichen und abschliessbaren Räumen unterzubringen.

³ Die Anzahl Abstellplätze für Motorräder beträgt maximal 10% der Anzahl zu erstellender Parkfelder für Personenwagen.

⁴ Für unterirdische oder in Gebäude integrierte Abstellplätze für Elektrofahrräder bzw. -motorräder ist eine entsprechende Infrastruktur vorzusehen. Als Mindestanforderung gilt die Ausbaustufe B gemäss SIA-Merkblatt 2060:2020.

E Umwelt

§ 23 Meteorwasser

¹ Das im Gestaltungsplanperimeter anfallende Regenwasser ist in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser oder, als Spitzenentlastung, einem Vorfluter zuzuführen.

² Regenwasser, welches nicht versickert werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes vom 24. Januar 1991¹ und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans abzuleiten.

¹ SR 814.20

³ Die Versickerung und der Umgang mit dem Regenwasser ist im Umgebungsplan gemäss § 18 SNV aufzuzeigen.

§ 24 Abfallentsorgung

¹ Für die Bewirtschaftung der im Gestaltungsplan anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

§ 25 Energie

¹ Neubauten haben eine effiziente und ökologisch ausgerichtete Energieversorgung aufzuweisen. Sie sind mindestens so zu erstellen, dass sie:

- dem jeweils gültigen MINERGIE®-Standard entsprechen,
- oder höchstens 80% des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 der kantonalen Energieverordnung (EnergieV) vom 4. Juli 2012 benötigen und den Wärmebedarf für das Warmwasser mehrheitlich mit erneuerbarer Energie decken,
- oder ausschliesslich erneuerbare Energie oder Abwärme nutzen.

² Der Nachweis einer fortschrittlichen und nachhaltigen Energielösung ist mit einem Energiekonzept für das ganze Planungsgebiet zu erbringen. Das Energiekonzept ist zusammen mit dem ersten Baugesuch im Gestaltungsplanperimeter einzureichen.

F Schlussbestimmungen

§ 26 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

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