

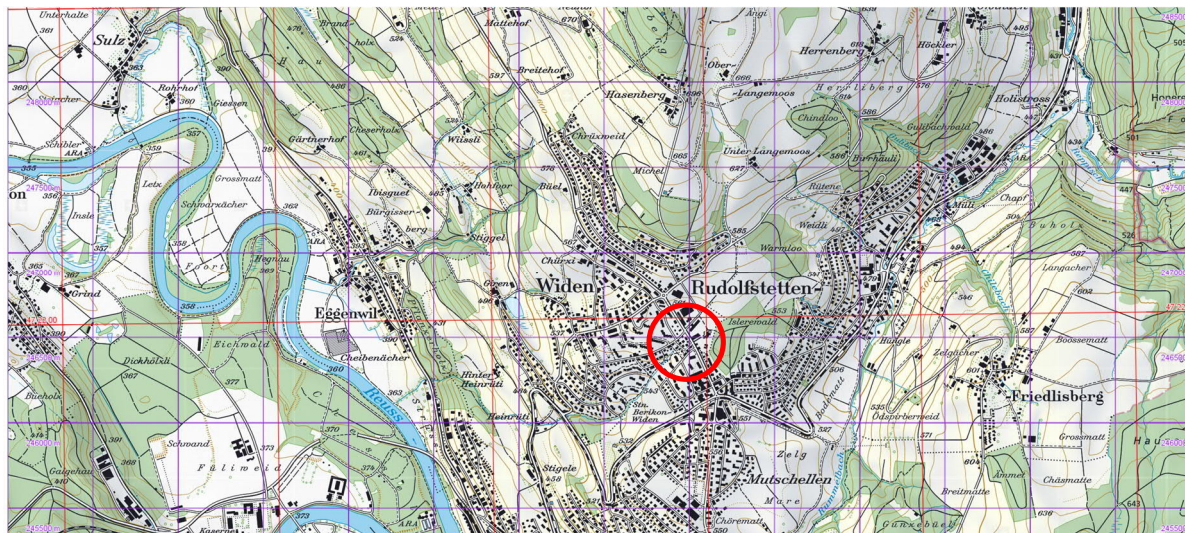
Gestaltungsplan «In der Rüti»

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

Situationsplan 1:500, Teilbereich Berikon



Reproduziert mit Bewilligung ©swisstopo (JA140142)

Mitwirkung vom:	25. Februar 2019	bis:	26. März 2019
Vorprüfungsbericht vom:	9. Januar 2020		
Öffentliche Auflage vom:	23. März 2020	bis:	24. April 2020

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Bauherrschaft: Bachpark AG	Proj. Nr.	14-15-078-00
Raumplaner: Metron Raumentwicklung AG	Datum	21.03.2018
Architekten: b.ark architekten GmbH	Rev. Dat.	06.10.2022
Landschaftsarchitekten: iten Landschaftsarchitekten GmbH	Bearbeitung	BGL/THR
Verkehrsplaner: Metron Verkehrsplanung AG		

f:\daten\m4\15-078-00\04_ber\snv\snv_berikon_221006.docx

Inhaltsverzeichnis

Präambel	3
Allgemeine Bestimmungen	3
§ 1 Geltungsbereich und Bestandteile	3
§ 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht	3
§ 3 Zweck und Ziele	3
§ 4 Schematische Darstellung	4
Bebauung und Grundmasse	4
§ 5 Baubereich für oberirdische Bauten	4
§ 6 Baubereiche für unterniveau- und unterirdische Bauten	4
§ 7 Bereich für überdeckten Aussenraum	4
§ 8 Anrechenbare Geschossfläche	4
§ 9 Geschossigkeit und Gesamthöhe	5
§ 10 Baubereich für Balkone	5
Gestaltungsvorschriften	6
§ 11 Gestaltung der Bauten	6
§ 12 Gestaltung des Umgebungsbereichs	6
§ 13 Bepflanzung	7
Erschliessung und Parkierung	7
§ 14 Hauptzugangsbereich Erschliessung	7
§ 15 Ein-/ Ausfahrt Tiefgarage	7
§ 16 Siedlungsinterne Wegverbindungen	7
§ 17 Parkierung	7
§ 18 Mobilitätskonzept	8
§ 19 Veloabstellplätze	8
§ 20 Wegrecht	9
Umwelt	9
§ 21 Lärm	9
§ 22 Energie	9
§ 23 Entsorgung	9
Qualitätssicherung und Etappierung	9
§ 24 Qualitätssicherung	9
§ 25 Etappierung	9
Schlussbestimmungen	9
§ 26 Inkrafttreten, Änderungen	9

Präambel

¹ Der Gemeinderat von Berikon erlässt gestützt auf § 25 Abs. 3 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG), den § 4 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Berikon vom 4. November 2015 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV).

² Die Gültigkeit des Gestaltungsplans «In der Rüti» in der Gemeinde Berikon bedingt die Gültigkeit des Gestaltungsplans «In der Rüti» in der Gemeinde Widen. Massgebliche Änderungen des Gestaltungsplans sind mit der Gemeinde Widen abzustimmen.

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Geltungsbereich und Bestandteile

¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans «In der Rüti» umfasst den im Situationsplan bezeichneten, gemeindegrenzenübergreifenden Perimeter.

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

³ Der Planungsbericht dient als Erläuterung. Das Richtprojekt von bark architekten sowie iten landschaftsarchitekten gmbh (Richtprojekt Architektur & Umgebung vom 06. Juli 2017 - revidierte Fassung vom 3. Oktober 2022) dient als Beurteilungsgrundlage für die Neubauten und die Freiraumgestaltung und ist richtungsweisend bei der weiteren Projektierung bzw. bei der Auslegung der Sondernutzungsvorschriften beizuziehen.

⁴ Die Neubauten und die Freiräume müssen mindestens eine gleichwertige städtebauliche, gestalterische und ökologische Qualität aufweisen wie das Richtprojekt.

⁵ Abweichungen vom Richtprojekt sind möglich. Sie sind jedoch zu begründen und müssen nachweislich zu einem besseren Gesamtergebnis beitragen.

§ 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und der Bauzonenplan (BZP) der Gemeinde Berikon.

² Vorbehalten bleibt im Übrigen die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägigen Erlasse des Planungs-, Bau- und Umweltrechts.

§ 3 Zweck und Ziele

¹ Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der gestalterisch hochwertigen und nachhaltigen Überbauung im Gebiet «In der Rüti».

² Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere folgende Ziele sicherzustellen:

- Eine sehr gute Integration in das Orts- und Landschaftsbild und eine hohe architektonische Qualität.
- Die Schaffung einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität.
- Die Schaffung einer hohen Aussenraumqualität und die Integration des Pflanzerbachs in die Umgebungsgestaltung.
- Einen guten Umgang mit der von der Bellikonerstrasse ausgehenden Lärmbelastung.
- Einen haushälterischen Umgang mit dem Boden.

§ 4 Schematische Darstellung

¹ Bei den im Situationsplan mit "Lage schematisch" bezeichneten Elementen besteht zugunsten der weiteren Projektierung ein Handlungsspielraum bei der definitiven Setzung und Abmessung des Standorts.

Bebauung und Grundmasse

§ 5 Baubereich für oberirdische Bauten

¹ Oberirdische Bauten dürfen nur innerhalb des Baubereichs für oberirdische Bauten C erstellt werden.

² Der Baubereich für oberirdische Bauten C dient primär der Wohnnutzung.

³ Im Baubereich für oberirdische Bauten C ist ein Gemeinschaftsraum mit einer Mindestgrösse von 40 m² zu erstellen. Der Gemeinschaftsraum hat im östlichen Teil des Baubereichs für oberirdische Bauten respektive im Nahbereich zur Bellikonerstrasse zu liegen.

⁴ Ausserhalb der Baubereiche für oberirdische Bauten sind Elemente der Freiraumgestaltung und Kleinbauten (z.B. Veloabstellplätze, Erschliessungsanlagen, Paketdepots und dergleichen) zulässig. Die genauen Standorte werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Die übergeordneten gesetzlichen Abstandsvorschriften sind einzuhalten.

§ 6 Baubereiche für unterniveau- und unterirdische Bauten

¹ Unterniveau- und unterirdische Bauten und Anlagen sind nur innerhalb des Baubereichs für unterniveau- und unterirdische Bauten und des Baubereichs für oberirdische Bauten C zulässig.

§ 7 Bereich für überdeckten Aussenraum

(nicht relevant für Berikon – vgl. Sondernutzungsvorschriften für die Gemeinde Widen)

§ 8 Anrechenbare Geschossfläche

¹ Die gesamthaft maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) für alle Baubereiche für oberirdische Bauten zusammen beträgt 6'100 m². Dieses maximale Mass darf nicht überschritten werden und ist mit der Gemeinde Widen abzustimmen.

² Die minimal sowie maximal zulässige aGF für den Baubereich für oberirdische Bauten C ist mit der Gemeinde Widen abzustimmen und wird wie folgt festgesetzt:

Baubereich für oberirdische Bauten	min. zulässige aGF [m ²]	max. zulässige aGF [m ²]
C*	1'400	1'555

* Gemäss Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Berikon (§ 24 Abs. 1 BNO) wird das Attikageschoss nicht zur aGF gerechnet. Folglich sind die entsprechenden Attika-Flächen, welche in der Gemeinde Berikon liegen, in der max. aGF auch nicht enthalten.

- Die maximale zulässige aGF gemäss § 8 Abs. 2 SNV enthält einen Spielraum gegenüber dem Richtprojekt, der in Abstimmung mit den Baubereichen für oberirdische Bauten in der Gemeinde Widen aber nicht vollumfänglich ausgenutzt werden darf / kann. Eine vollständige Nutzung der maximal zulässigen aGF im Baubereich für oberirdische Bauten C erfolgt auf Kosten eines anderen Baubereichs für oberirdische Bauten.
- In der ersten Etappe (Baubereiche A, B und C) dürfen maximal 2/3 des zusätzlichen Spielraumes an aGF (also 130 m² von total 190 m²) genutzt werden.

§ 9 Geschossigkeit und Gesamthöhe

¹ Die maximal zulässige Geschosszahl wird wie folgt festgesetzt:

Baubereich für oberirdische Bauten	Geschosse
C	3 Vollgeschosse + Attikageschoss

² Sämtliche Bauten (exkl. Dachaufbauten, Liftüberfahrten, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Energiegewinnung) müssen unterhalb der nachfolgend definierten maximalen Höhenkote in Meter über Meer (m ü. M.) liegen.

Baubereich für oberirdische Bauten	maximale Höhenkote [m ü. M.]	
	max. Dach	max. Erdgeschoss
C	570.65	557.85

³ Dachaufbauten oder technische Bauten wie Liftüberfahrten, Lüftungsanlagen, Anlagen zur Energiegewinnung etc. sind möglichst an einem Standort auf dem Dach zu konzentrieren.

§ 10 Baubereich für Balkone

¹ Balkone müssen, gestützt auf das Richtprojekt, innerhalb der im Situationsplan bezeichneten «Baubereiche für Balkone» angeordnet werden. Innerhalb dieser Baubereiche sind folgende Anforderungen hinsichtlich der Umsetzung zu erfüllen:

- Ein Balkon darf dabei nicht breiter sein als zwei Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts.
- Der Baubereich für Balkone definiert die maximal zulässige Tiefe der Balkone sowie der vorspringenden Gebäudeteile und darf nicht überschritten werden.

Gestaltungsvorschriften

§ 11 Gestaltung der Bauten

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

² Die Materialisierung und Farbgebung der Neubauten ist auf den Charakter des Ortsbildes abzustimmen. Das Konzept ist im Rahmen der Baubewilligung miteinzureichen.

³ Alle oberirdischen Bauten sind mit einem Flachdach zu gestalten. Diese sind, soweit sie nicht als begehbare Terrasse genutzt werden, in Anlehnung an SIA-Norm 312 ökologisch wertvoll zu begrünen, oder als Standort für die Energiegewinnung zu nutzen.

§ 12 Gestaltung des Umgebungsbereichs

¹ Der Umgebungsbereich steht für die Aussenraumgestaltung zur Verfügung, ist hinsichtlich der Gestaltung mit der Gemeinde Widen abzustimmen und gliedert sich in folgende Bereiche:

- Innenhof
- Private Vorzone
- Strassenraumgestaltung Bellikonerstrasse

² Die Aussenraumbereiche haben nachfolgende Anforderungen zu erfüllen:

Innenhof

- Der Innenhof hat dem Aufenthalt, Spielen und der Erholung zu dienen und ist entsprechend den unterschiedlichen Ansprüchen der Bewohnerschaft zu gestalten und zu bepflanzen.
- Der Innenhof hat über den gesamten Gestaltungsplanperimeter eine Mindestgrösse von 700 m² zu umfassen. Davon müssen mindestens 200 m² für einen Spielbereich genutzt werden.

Private Vorzone

- Die privaten Vorzonen sind mit einer durchlässigen Mischbepflanzung aus Gehölzen und Stauden mit immergrünen Akzenten von anderen Bereichen getrennt und dienen den Erdgeschosswohnungen als privater Grün- / Gartenbereich.

Strassenraumgestaltung Bellikonerstrasse

- Der Aussenraum entlang der Bellikonerstrasse hat dem Masterplan Freiraum Zentrum Mutschellen (vom 22.10.2021) und den Vorgaben zur «Grünen Zentrumsachse» zu entsprechen. Er ist mit einer Baumreihe zu gestalten. Wo möglich ist zwischen den Bäumen eine Bepflanzung (z.B. Stauden) anzulegen.

³ Fusswege, Spielgeräte, Sitzbänke und dgl. sind in ihrer Ausführung, Materialisierung und Farbe gut in die Aussenraumgestaltung zu integrieren.

⁴ Das Mass der Aussenbeleuchtung hat ihrem Zweck zu entsprechen und ist - wo nicht zwingend erforderlich - zurückhaltend einzusetzen. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.

§ 13 Bepflanzung

¹ Für Baumpflanzungen muss eine angemessene Baumgrube bzw. bei unterirdischen Bauten eine ausreichende Überdeckung zur Verfügung gestellt werden. Der Nachweis für die ausreichende Überdeckung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

² Die Bepflanzung hat § 12 Abs. 2 SNV sowie den Zielen gemäss § 3 Abs. 2 SNV zu entsprechen.

Erschliessung und Parkierung

§ 14 Hauptzugangsbereich Erschliessung

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt im Endzustand über die Kesslernmattstrasse sowie der Dorngasse.

§ 15 Ein-/ Ausfahrt Tiefgarage

¹ Die Zufahrt zur unterirdischen Tiefgarage erfolgt an der im Situationsplan gekennzeichneten Stelle.

§ 16 Siedlungsinterne Wegverbindungen

¹ Die Führung der «**siedlungsinternen Wegverbindungen**» respektive der Notzufahrt erfolgt in Abstimmung mit der Gemeinde Widen.

² Die im Situationsplan dargestellte «**öffentliche Wegverbindung**» (Fortsetzung der In der Rüti Strasse) hat einen öffentlichen Charakter (vgl. § 20 SNV). Sie ist attraktiv und zweckmässig zu gestalten. Die Befahrbarkeit für Notfallfahrzeuge und Müllabfuhr ist sicherzustellen. Die Durchfahrt für Privatfahrzeuge ist (bspw. mittels Poller) zu unterbinden.

§ 17 Parkierung

¹ Abstellplätze für Personenwagen sind grundsätzlich im Baubereich für unterniveau- und unterirdische Bauten anzuordnen. An den im Situationsplan bezeichneten Bereichen dürfen, in Abstimmung mit der Gemeinde Widen, einzig oberirdische Abstellplätze für Besucher erstellt werden.

² Die Anzahl Parkplätze für die Wohnnutzung ist mit der Gemeinde Widen abzustimmen und darf über das gesamte Gestaltungsplanareal den Richtwert gemäss VSS-Norm SN 40 281 «Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» nicht übersteigen. Für Motorräder sind zusätzlich 10% der für Personenwagen berechneten Anzahl an Parkplätzen zu erstellen.

³ Bei den unterirdischen Abstellplätzen (Autos und Motorräder) sind technische Voraussetzungen zur Nachrüstung mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu schaffen. Soweit wirtschaftlich und technisch sinnvoll bzw. machbar, sind dieselben Voraussetzungen auch für oberirdische Abstellplätze zu schaffen.

§ 18 Mobilitätskonzept

¹ Abminderungen der Parkfelderanzahl sind gestützt auf VSS-Norm SN 40 281 «Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen», Ziffer 9.4 und in Abstimmung mit der Gemeinde Widen zulässig, sofern der reduzierte Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen wird.

² Mit einem Mobilitätskonzept ist bei Abminderung der Parkfelderanzahl für den gesamten Perimeter aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzungsgruppen mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Radverkehr sowie einem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs im Sinne der verkehrlichen Zielsetzungen der Sondernutzungsplanung in Bezug zu ihrem räumlichen Umfeld zu bewältigen ist.

³ Im Mobilitätskonzept werden insbesondere die zu erreichenden Ziele, die maximal zulässige Parkfelderanzahl für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) und die Minimalanforderungen an die Abstellplätze für den Radverkehr definiert.

⁴ Im Mobilitätskonzept zu prüfen sind insbesondere die nachstehenden Massnahmen:

- bedarfsgerechtes Carsharing-Angebot
- Informationen und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Radverkehrs
- Monitoring/Controlling
- Massnahmen, sofern Ziele nicht erreicht werden; Zuständigkeiten

⁵ Die zum Erreichen der Ziele erforderlichen Massnahmen sind umzusetzen. Das Mobilitätskonzept ist Gegenstand der Überprüfung im Baubewilligungsverfahren.

⁶ Die Verpflichtung zum Monitoring/Controlling ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

⁷ Zeigt das Monitoring/Controlling wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Gemeinderat in Abstimmung mit der Gemeinde Widen verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden. Alternativ ist der fehlende Parkplatzbestand real nachzuweisen. Die Parkplatz-Ersatzabgabe für die, gestützt auf das Mobilitätskonzept nicht erstellten Parkplätze, wird erlassen. Der Gemeinderat kann in Abstimmung mit der Gemeinde Widen davon Abweichungen bewilligen.

§ 19 Veloabstellplätze

¹ Die Anzahl sowie die Gestaltung der Veloabstellplätze richtet sich nach der SN 40 065 sowie der SN 40 066 und ist mit der Gemeinde Widen abzustimmen.

² Oberirdische Veloabstellplätze müssen nahe bei den Hauseingängen angeordnet werden.

³ Soweit wirtschaftlich und technisch sinnvoll bzw. machbar, sind bei den Abstellplätzen technische Voraussetzungen zur Nachrüstung mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu schaffen.

§ 20 Wegrecht

¹ Die öffentliche Fusswegverbindung (Verlängerung der In der Rüti Strasse) ist dauernd und unentgeltlich für Fussgänger und Veloverkehr freizuhalten und mittels Grunddienstbarkeit zu sichern. Der Dienstbarkeitsvertrag (Wegrecht zugunsten der Gemeinde) ist mit dem ersten Baugesuch einzureichen.

Umwelt

§ 21 Lärm

¹ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Nachweis (Lärmgutachten) zur Einhaltung der Anforderungen von Art. 31 LSV zu erbringen.

§ 22 Energie

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

- im Rahmen des Baugesuchs mindestens den Anforderungen des MINERGIE®-Standards entsprechen. Ein Label oder eine Zertifizierung muss hierbei nicht nachgewiesen werden,
- ein hoher Anteil von erneuerbaren Energiequellen angestrebt wird. Photovoltaikanlagen sowie Erdsonden sind zu bevorzugen.

§ 23 Entsorgung

¹ Die Infrastrukturanlagen für die Entsorgung von Abfällen sind an dem im Situationsplan angegebenen Standort zu erstellen.

Qualitätssicherung und Etappierung

§ 24 Qualitätssicherung

¹ Der Gemeinderat Berikon kann zur Sicherung der Zielsetzungen des Gestaltungsplans im Rahmen des Baugesuchs ein Fachgutachten einer unabhängigen Fachperson auf Kosten der Bauherrschaft einholen. Die Fachperson wird nach Anhörung des Gesuchstellers durch die Gemeinden Berikon und Widen bestimmt.

§ 25 Etappierung

¹ Der Gestaltungsplan kann in Etappen realisiert werden.

² Die Baute im Baubereich für oberirdische Bauten C ist als erste Etappe gemeinsam mit den Bauten in den Baubereichen für oberirdische Bauten A und B (Widen) zu realisieren.

³ Jede Etappe muss das für einen Gestaltungsplan verlangte bessere Ergebnis erreichen.

Schlussbestimmungen

§ 26 Inkrafttreten, Änderungen

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

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