



GESTALTUNGSPLAN «Mittlerberg Ost»

Sondernutzungsvorschriften

Gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes

- Situationsplan 1:500 (verbindlich)
- Richtprojekte Architektur und Freiraum (wegleitend)
- Planungsbericht (orientierend)



Kantonale Vorprüfung	Mitwirkung	Öffentliche Auflage	Beschlussfassung	Genehmigung
----------------------	------------	---------------------	------------------	-------------

Mitwirkung vom:

Vorprüfungsbericht vom:

Öffentliche Auflage vom:

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Gemeindeamann:

Gemeineschreiber:

Genehmigungsvermerk:



KIP SIEDLUNGSPLAN AG
5610 Wohlen Stegmattweg 11 T 056 618 30 10 kip.siedlungsplan@kip.ch www.kip.ch

Projekt-Nr.	Name	Dok.-Nr.
WL4068	DUS	06.2024
Projekt	QUI/DUS	19.03.2025
Verfasst	DUS	19.03.2025
Geprüft		

Der Gemeinderat Würenlingen erlässt über das Gebiet "Mittlerberg Ost", gestützt auf § 21 und § 25 Abs. 3 lit. a das Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV).

Allgemeine Bestimmungen

Ziel und Zweck	<p>§ 1</p> <p>¹ Der Gestaltungsplan Mittlerberg Ost schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gestalterisch hochstehende und auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte Überbauung gemäss Zielsetzungen in § 5 Abs. 4 BNO. Er bezweckt im Spezifischen eine gute Integration der Bebauung in den bestehenden, umgebenden baulichen Kontext, eine verdichtete Bauweise sowie einen sorgsamen Umgang mit der vorliegenden Hangsituation und dem Terrain. Er trägt zudem zur Stärkung des übergeordneten kommunalen Fusswegnetzes bei.</p>
Bestandteile	<p>§ 2</p> <p>¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Situationsplan 1:500- Vorliegende Sondernutzungsvorschriften <p>² Wegleitende Bestandteile des Gestaltungsplans sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Richtprojekt, KMP Architektur AG, Wettingen, 03.10.2024- Umgebungskonzept, SIMA / BREER Landschaftsarchitektur GmbH, Winterthur, 22.11.2024 <p>³ Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Planungsbericht
Verhältnis zur Grundordnung	<p>§ 3</p> <p>¹ Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen enthält, gelten die Bestimmungen der allgemeinen Nutzungsplanung der Gemeinde Würenlingen.</p> <p>² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.</p>
Perimeter	<p>§ 4</p> <p>¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Perimeterfläche.</p>

Bau- und Gestaltungsvorschriften

§ 5

Baubereiche Gebäude
A1-A3, B1-B4 und Gara-
gengeschoss

¹ Gebäude und Gebäudeteile sind ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche A1, A2, A3 und B1, B2, B3 und B4 sowie im Baubereich Garagengeschoss zulässig. Unter Vorbehalt von Abs. 2 dürfen keine Gebäude oder Gebäudeteile über die Baubereiche hinausragen.

² Nicht an den Baubereich gebunden sind Gebäude im Zusammenhang mit § 6 SNV und der südlichen Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage nach § 24 Abs. 2 SNV sowie Pergolas im zentralen Freiraum nach 13 SNV, eingebaute Containerabstellplätze gemäss § 33 SNV und Gebäude im Zusammenhang mit einer Wasserspeicherung nach § 30 Abs. 2 SNV.

³ Beim Baubereich Garagengeschoss ist zur Gewährleistung der Grünraumfunktionen nach § 13 SNV eine Mindestüberdeckung von 40 cm zu gewährleisten.

§ 6

Baubereich Unterni-
veaubauten und unter-
irdische Bauten

¹ Unterniveaubauten sowie unterirdische Bauten dürfen die Baubereiche Gebäude und Garagengeschoss nach § 5 SNV nur innerhalb des im Situationsplan mit „Baubereich Unterniveaubauten und unterirdische Bauten“ gekennzeichneten Bereichs überschreiten.

² Die realisierte Baute ist in ihrer Ausdehnung möglichst kompakt auszugestalten. Sie darf auf die ganze Länge des Baubereichs erstellt werden, jedoch nur eine Breite von maximal 20m aufweisen (exkl. notwendige Fluchttreppen). Ansonsten ist die Anordnung innerhalb des Baubereichs frei.

³ In den Bereichen des Baubereichs, welche bepflanzt sind, ist ein genügender Wurzelraum vorzusehen. Bei kleineren Gehölzen im Bereich der Privatgärten und der Erschliessungswege ist eine Mindestüberdeckung von 40 cm zu gewährleisten.

§ 7

Anrechenbare Geschoss-
fläche

¹ Pro Baubereich Gebäude A1-A3 und B1-B4 sind die nachstehenden maximalen anrechenbaren Geschossflächen aGF unter Berücksichtigung der Nichtanrechenbarkeit von Dach- und Attikageschossen gemäss § 36 BNO zugelassen:

Baubereiche	aGF [m ²]
A1	1'165m ²
A2	795m ²
A3	500 m ²
B1	645 m ²
B2	645 m ²
B3	645 m ²
B4	645 m ²
Total Perimeter	5'040 m ²

² Diese Flächen gelten als Kontingente pro Baubereich. Insgesamt sind mindestens 90% der genannten aGF zu realisieren. Soweit die Qualitätsvorgaben in § 11 SNV nicht nachteilig beeinflusst werden, ist eine Übertragung von Geschossflächen zwischen den zwei Baubereichen im Umfang von maximal 5% des Zielbaubereichs möglich.

Geschossigkeit, Höhenmass, Gebäudelänge

§ 8

¹ In den Baubereichen Gebäude A1, A2 und A3 müssen Gebäude (höchster Punkt der Dachkonstruktion) innerhalb der in den Schnitten A-A, B-B und C-C mit Massstab 1:200 bezeichneten maximalen Höhenkoten in Meter über Meer (m ü.M.) realisiert werden. Die Höhenkoten ersetzen die Gesamthöhe gemäss § 8 BNO.

² Für den Baubereich Garagengeschoss gilt eine maximale Höhenkote von 371 m ü.M.. Diese wird inkl. der Höhe allfälliger Absturzsicherungen gemessen.

³ In den Baubereichen A1, A2 und A3 ist die Anzahl Vollgeschosse frei. In den Baubereichen B1 bis B4 sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

⁴ Die maximale Gebäudelänge nach § 8 Abs. 1 BNO wird aufgehoben.

Bauweise und Form der Gebäude Baubereiche Gebäude A1-A3

§ 9

¹ In den Baubereichen A1 - A3 sind terrassierte Gebäudekörper zu realisieren.

² Die Stufen der terrassierten Gebäude in den Baubereichen A1 und A3 sind gegenüber dem nördlichen bzw. südlichen Perimeterrand seitlich versetzt anzuordnen. Davon ausgenommen ist die Ebene des Garagengeschosses sowie das Attikageschoss. Seitenfassaden ohne seitlichen Versatz der Stufen sind im Baubereich A2 sowie an den Seitenfassaden zum Perimeterinnern der Baubereiche A1 und A3 zulässig. Entsprechende Fassaden sind gestalterisch zu gliedern.

³ Die Ausrichtung der Fassaden entlang der Rebbbergstrasse ist bei allen Gebäuden der Baubereiche A1 - A3 einheitlich zu wählen. Eine Ausrichtung der Fassaden parallel zur Rebbbergstrasse ist nicht zulässig.

Bauweise und Form der Gebäude Baubereiche Gebäude B1-B4

§ 10

¹ In den Baubereichen B1 - B4 sind Reiheneinfamilienhäuser zu realisieren.

² Die einzelnen Einheiten der Reiheneinfamilienhäuser sind seitlich zueinander versetzt zu realisieren, sodass sie einzeln wahrgenommen werden und eine Erscheinung einer durchgehenden Längsfassade verhindert wird. Sie sind weiter auch horizontal zu gliedern.

³ Zwischen den Gebäuden zweier benachbarter Baubereiche B1-B4 muss ein Abstand von mindestens 6.50 m eingehalten werden.

- § 11**
- Allgemeine Gestaltungs-
vorgaben Gebäude
- ¹ Für alle Gebäudeteile innerhalb der Baubereiche für Gebäude ist eine sorgfältig aufeinander abgestimmte volumetrische und architektonische Gestaltung sicherzustellen, die zu einer sehr guten Gesamtwirkung führt. Es sind klar strukturierte Volumetrien, ruhige Erscheinungsformen sowie gut aufeinander abgestimmte Farben und Materialien zu realisieren.
- ² Innerhalb der Baubereiche Gebäude sind nur Flachdächer mit oder ohne Attika zugelassen. Technisch bedingte Dachaufbauten sind so in die Gebäude- und Dachgestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- ³ Flachdächer der Gebäudekörper (exkl. Vordächer) sind extensiv zu begrünen, solange sie nicht als begehbare Terrassen genutzt werden. Werden Solaranlagen erstellt, sind diese in kombinierter Form mit einer Dachbegrünung (Solargründach) auszugestalten. Es ist eine ausreichende Substratstärke vorzusehen, sodass nebst den optischen auch die ökologischen Funktionen erbracht werden können.
- ⁴ Die Richtprojekte Architektur und Umgebung gemäss § 2 Abs. 2 SNV dienen als Beurteilungsgrundlage für die architektonische Qualität und Städtebau sowie die Qualität der Freiraumgestaltung. Sie haben keine direkte Rechtsverbindlichkeit. Sie sind richtungsweisend bei der weiteren Projektierung bzw. bei der Auslegung der Sondernutzungsvorschriften beizuziehen. Die Neubauten und Freiräume müssen mindestens eine gleichwertige städtebauliche, gestalterische und ökologische Qualität aufweisen wie im Richtprojekt.
- § 12**
- Fassaden
- ¹ Die Fassaden sämtlicher Gebäude müssen bezüglich Farbgebung und Materialisierung untereinander abgestimmt werden.
- ² Abweisende, geschlossene Fassaden und damit der Eindruck reinen Strassen- oder Rückseitenfassaden sind zu vermeiden (Befensterung, Strukturierung Fassade über Spiel mit Licht und Schatten, etc.).
- ³ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens (Baufreigabe) ist ein Farb- und Materialkonzept für die wesentlichen Aussenfassadenelemente der Gebäude einzureichen sowie eine Bemusterung vor Ort vorzunehmen.

Freiraum

Freiraum Hang

§ 13

¹ Der Freiraum Hang ist als mit Gehölzen und Sträuchern durchsetzte Blumenwiese zu gestalten und dient der Siedlungsdurchgrünung, dem ökologischen Ausgleich, der Klimaanpassung und der Abzeichnung des durchlaufenden Hanges im Gestaltungsplanareal. Er ist mit Ausnahme der öffentlichen Fusswegverbindung nach § 27 SNV, Elementen im Zusammenhang mit dem Baubereich Garagengeschoss nach § 5 SNV sowie Spielgeräten zwischen Baubereich Gebäude A1 und der genannten Fusswegverbindung von Bauten und Anlagen freizuhalten. Für die Ansaat der Wiesen ist ein einheimisches und standortgerechtes Saatgut, bzw. Schnittgut zu verwenden. Der erste Schnitt im Jahr erfolgt erst nach dem Versamen der vorhandenen Pflanzenarten.

Zentraler Freiraum

§ 14

¹ Der zentrale Freiraum gemäss Situationsplan 1:500 dient der internen Strukturierung des Areals, als Aufenthalts- und Begegnungsraum sowie der Erschliessung mit Priorisierung für den Fuss- und Radverkehr. Er ist als multifunktionale Fläche mit halböffentlichem Charakter zu konzipieren und in Zusammenhang mit den angrenzenden Flächen (insb. Schnittstelle zu privaten Flächen entlang der Baubereiche B1-B4) so zu gestalten, dass er in der Breite als Gesamtraum wahrgenommen wird. Beschattete und möblierte Aufenthalts- und Spielbereiche, Eingangssituationen und Grünflächen haben sich perlenschnurartig seitlich entlang einer zentralen Aufenthalts- und Erschliessungsachse aufzureihen.

² Die Gestaltung des Raums ist prioritär auf die Aufenthalts- und Begegnungsfunktion auszurichten. Eine Anbindung an die südlich angrenzende kommunale Stichstrasse soll für den motorisierten Individualverkehr und im Sinne der Anlieferung/Notzufahrt nach § 26 SNV zwar gewährleistet bleiben, doch ist die Durchfahrtsattraktivität durch adäquate Gestaltungsmaßnahmen tief zu halten. Dem Begegnungsfall zweier Fahrzeuge ist entweder mit lokalen in die Gesamtgestaltung integrierte Aufweitungen oder mit einem geeigneten Verkehrsregime (bspw. Einbahn) zu begegnen.

³ Der zentrale Freiraum ist von Bauten (inkl. Klein- und Anbauten) freizuhalten.. Davon ausgenommen sind Möblierungen zugunsten des Aufenthalts, des Spielens und der Kurzzeitparkierung für das Velo (Sitzbänke, Tische, Tischtennistisch, Klettergerüste, begrünte Pergola von maximal 30m², einfache Velostellplätze etc.) sowie Aufgänge aus der Tiefgarage.

⁴ Die mittig im zentralen Freiraum anzulegende Aufenthalts- und Erschliessungsachse mit maximaler Breite von 3.20m (Gewährleistung Anlieferung / Notzufahrt nach § 26 SNV und öffentlicher Fussweg nach § 27 SNV) sowie weitere der Erschliessung dienende Flächen (z.B. Hauszugänge) sind als Hartbelag auszugestalten. Alle weiteren Flächen sind chaussiert oder als Grünfläche vorzusehen.

Aussenraum Reihenein-
familienhäuser

§ 15

¹ Der Aussenraum Reiheneinfamilienhäuser dient als privater Aussenraum für die Gebäude der Baubereiche B1-B4 sowie deren Erschliessung. Er ist als Raum von Fassade zu Fassade der Gebäude in den Baubereichen B1-B4 zu verstehen, unabhängig von der Festlegung der im Situationsplan 1:500 festgelegten Baubereiche nach § 5 SNV.

² Südlich angrenzend an die Gebäude in den Baubereiche B1-B4 sind Privatgärten als private Rückzugsorte (Hauptwohnseite) zu realisieren. Sie sind vornehmlich als Grünraum mit Blumenrasen zu gestalten. Die Bodenversiegelung ist auf das Notwendigste zu beschränken und nur im Zusammenhang mit privaten Terrassen im Nahbereich der Gebäude zulässig. Zur Terrassierung und seitlichen Abgrenzung zwischen den Privatgärten der einzelnen Reiheneinfamilienhaus-Einheiten sind Stützmauern mit einer Maximalhöhe von 60cm zulässig. Ebenfalls zulässig sind vegetative Strauchhecken als Fortsetzung des Strauch-Stauden-Mosaiks nach Abs. 3 oder Hainbuchenhecken. Letztere dürfen eine Höhe von 1.20m ab oberliegendem, gestalteten Terrain nicht überschreiten. In den Privatgärten sind untergeordnete Erholungsanlagen zur privaten Nutzung (Gartenbänke und Tische, Trampolin, usw.) und einfache Beschattungselemente zulässig. Überdachte Sitzplätze sind innerhalb der angrenzenden Baubereiche anzuordnen.

³ Die Erschliessung für die Reiheneinfamilienhäuser ist jeweils nordseitig (vgl. § 22 SNV) vorzusehen. Sie ist als seitlich von einem Strauch-Stauden-Mosaik begleiteter, befestigter Weg mit minimaler Breite von 1.50m ab dem Zentralen Freiraum nach § 14 SNV zu den Wohneinheiten zu führen. Die Pflanzbeete für das Strauch-Stauden-Mosaik haben beidseits des Weges eine minimale Breite von 1m aufzuweisen und in der Tiefe auf die Gebäudesetzung zu reagieren. Sie dienen sowohl der Abgrenzung des Erschliessungsweges zu den Privatgärten als auch als Vegetationspuffer zu den direkt angrenzenden Wohngebäuden. Die Pflanzbeete sind nebst tiefwüchsigen Pflanzen, mit locker angeordneten Einzelsträuchern und Strauchhecken variabler Höhe zu durchsetzen.

⁴ Abgrenzungen zum Zentralen Freiraum nach § 14 SNV, gegenüber Nachbarn ausserhalb des Perimeters oder weiteren halböffentlichen und öffentlichen Bereichen sind ebenfalls mit dem Element des unter Abs. 3 genannten Strauch-Stauden-Mosaiks auszugestalten.

⁵ Im Nahbereich zu den Erschliessungswegen sind Fluchttreppen zur unterirdischen Parkierungsanlage (§ 6 SNV) zulässig.

Strassenbegleitender
Grünraum

§ 16

¹ Der Strassenbegleitende Grünraum dient der Adressierung der Überbauung, der Definition des Strassenraums des Rennwegs, der Besucherparkierung sowie der Ökologie.

² Er ist als Blumenwiese auszugestalten. Für die Ansaat der Wiesen ist ein einheimisches und standortgerechtes Saatgut, bzw. Schnittgut zu verwenden. Der erste Schnitt im Jahr erfolgt erst nach dem Versamen der vorhandenen Pflanzenarten. Die Realisierung von Feuchtwiesen in Kom-

bination mit Retentionsmöglichkeiten ist zu prüfen. Von der Realisierung als Wiese ausgenommen sind:

- Entsorgungsinfrastrukturen gemäss § 33 SNV
- Besucherparkierung gemäss § 24 Abs. 5 SNV
- Gewährleistung Kreuzungssituation nach § 24 Abs. 3 SNV.
- Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage gemäss § 24 Abs. 2 SNV.
- Verlängerung der Erschliessungswege nach § 15 Abs. 3 SNV bis zum Rennweg (inkl. begleitenden Pflanzbeeten)

§ 17

Ökologische Ausgleichsflächen

¹ Zur Sicherung des ökologischen Ausgleichs und der positiven Beeinflussung des Siedlungsklimas sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters 1'386 m² ökologisch wertvolle Flächen zu realisieren (Ruderalflächen, Kleinstrukturen, Sträucher, etc.). Sie sind prioritär im Freiraum Hang nach § 13 SNV und/oder im strassenbegleitenden Grünraum nach § 16 SNV vorzusehen. Die effektive Anordnung der Flächen wird nicht vorgegeben.

² Die ökologischen Ausgleichsflächen 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 Umgebungsplans nach § 34 Abs. 3 SNV nachzuweisen.

³ Maximal 50% der Flächen ökologisch wertvoll gestalteter Dachflächen gemäss SIA-Norm 312 (Begrünung von Dächern, SN 564 312) können an die geforderten ökologischen Ausgleichsflächen angerechnet werden. Begrünte Fassaden können zu maximal 30% der von der Begrünung bedeckten Fläche angerechnet werden, wenn einheimische Pflanzen verwendet, diese bodengebunden gepflanzt und abhängig von der Art der Kletterpflanzen geeignete Kletterhilfen/Rankhilfen gebaut wurden.

⁴ Wird die Überbauung in Etappen realisiert, hat der Anteil an realisierter ökologischer Ausgleichsfläche an der Gesamtfläche nach Abs. 1 mindestens dem Anteil realisierter aGF zu entsprechen.

§ 18

Mauerbegrünung

¹ Die zum Zentralen Freiraum (§ 14 SNV) gerichtete Fassade des Baubereichs Garagengeschoss sowie der als Garagengeschoss genutzten Stufen der terrassierten Gebäude in den Baubereichen A1 - A3 sind mit bodengebundenen Kletterpflanzen zu begrünen. Dazu ist direkt vor der Fassade eine minimale Breite von 0.5 m mit geeignetem Nährboden vorzusehen. Kletterhilfen, Rankhilfen und Rankgerüste sind zulässig.

§ 19

Einfriedungen / Schnitthecken

¹ Mit Ausnahme der Hainbuchenhecke nach § 15 Abs. 2 SNV sowie gut mit den Gebäuden als Einheit wahrgenommene Trennmauern für Veloabstellplätze bei den Eingängen der Reiheineinfamilienhäuser in den Baubereichen B1-B4 sind bauliche Einfriedungen / Sichtschutzelemente sowie Schnitthecken im gesamten Perimeter nicht zulässig.

- § 20**
- Bepflanzung allgemein ¹ Für die Bepflanzung der Aussenräume sind standortgerechte und ökologisch wertvolle Pflanzenarten zu verwenden. Die Verwendung invasiver Neophyten gemäss der „Liste der invasiven und potenziell invasiven Neophyten der Schweiz“ von Infoflora ist im Perimeter nicht zulässig.
- § 21**
- Baumpflanzungen ¹ Im Bereich der im Situationsplan bezeichneten Stellen sind in minimaler Anzahl gemäss Situationsplan 1:500 optisch und räumlich wirksame Bäume zu pflanzen. An diesen Stellen ist eine minimale Überdeckung von 1.20m zu gewährleisten (Wurzelaum). Die genauen Standorte und Arten sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im detaillierten Umgebungsplan festzulegen.
- ² Als Arealbäume sind auf die spezifische Lage (bspw. Allee, Baumgruppe als Grünfilter bei Arealeingang, Strukturierung zusammenhängender Grünraum) angepasste Baumarten zu wählen.
- ³ Als Zierbäume sind Ziergehölze mit Torwirkung zu verwenden.
- ⁴ Entlang des Rennwegs und der Rebbbergstrasse sind strassenbegleitende Baumreihen mit hochstämmigen, mittel- bis grosskronigen Strassenbäume zu pflanzen. Alternativ können in Abstimmung mit der Bebauung mehrere Baumgruppen realisiert werden.
- Erschliessung
- § 22**
- Zugang Gebäude ¹ Die Zugänge zu den einzelnen Gebäuden bzw. Wohneinheiten sind an den im Situationsplan 1:500 gezeigten Fassadenseiten anzuordnen.
- § 23**
- Erschliessungsanlagen Baubereiche Gebäude A1-A3 ¹ Die Erschliessungsanlagen für die Wohneinheiten innerhalb der Baubereiche Gebäude A1-A3 sind in das Gebäude integriert über ein gemeinsames Treppen-/Liftsystem pro Gebäude zu realisieren.
- § 24**
- Erschliessung / Parkierung MIV ¹ Die Hauptarealerschliessung erfolgt für die vom Rennweg über den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Zufahrtsweg Areal. Sie ist als Hartbelag auszugestalten. Im Bereich der Zu-/Wegfahrt in das Garagengeschoss bei Baubereich Gebäude A1 ist der Zufahrtsweg so auf die weitere Umgebungsgestaltung abzustimmen, dass das Wenden für einen Personewagen möglich ist.
- ² Die Zu- und Wegfahrt zu den gemeinschaftlichen Einstellhallen liegen in den gemäss Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen. Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle der Baubereiche A1-A3 hat in das Gebäude des Baubereichs A1 bzw. des Garagengeschosses integriert, direkt ab dem Zufahrtsweg Areal gemäss Abs. 1 zu erfolgen. Die Zu- und Wegfahrt für die Baubereiche B1-B4 erfolgt direkt ab dem Rennweg. Wird hierfür eine Einhausung vorgesehen, ist die Dachfläche analog zu § 10 Abs. 3 SNV

extensiv zu begrünen. Die definitive Lage wird im Rahmen des Bauprojekts festgesetzt.

³ Das Kreuzen zweier Fahrzeuge im Begegnungsfall PW/PW ist zu gewährleisten. Die konkrete Umsetzung (bspw. Verbreiterung Zufahrt, Ausweichstellen, gemeinsame Nutzung Zufahrt nördliche Überbauung) ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen.

⁴ Die Erstellung des erforderlichen Parkfelderangebots für Bewohnerinnen und Bewohner hat in den gemeinschaftlichen Einstellhallen (Baubereich Garagengeschoss und Baubereich Unterniveaubauten und unterirdische Bauten) zu erfolgen.

⁵ Die Parkfelder für Besucherinnen und Besucher sind entweder in den Einstellhallen oder oberirdisch an den dafür im Situationsplan 1:500 eingezeichneten Stellen zulässig. Oberirdische Parkfelder sind sickerfähig und begrünt (bspw. Rasengittersteine) sowie gut in die Strassen- und Aussenraumgestaltung integriert zu erstellen.

⁶ Die Anzahl Abstellplätze für Motorräder beträgt minimal 5% der Anzahl zu erstellender Parkfelder für Personenwagen.

§ 25

Erschliessung / Parkierung Langsamverkehr

¹ Für Zweiradfahrzeuge sind an gut zugänglicher Stelle genügend gedeckte Abstellplätze gemäss VSS-Norm SN 640 065 zu realisieren und genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen vorzusehen. Zudem ist, abgestimmt auf die Aussenraumgestaltung, eine angemessene Infrastruktur für die Kurzzeitparkierung ist vorzusehen.

§ 26

Anlieferung / Notzufahrt

¹ Der im Situationsplan 1:500 mit „Anlieferung/Notzufahrt“ bezeichnete Weg muss so ausgestaltet sein, dass er durch Notfallfahrzeuge befahren werden kann und erforderliche Stellflächen für die Feuerwehr realisiert werden können. Die genaue Lage der Zufahrten und Stellplätze ist im Rahmen des jeweiligen Baugesuchs nachzuweisen.

§ 27

Öffentliche Fusswegverbindung

¹ Die im Situationsplan 1:500 dargestellten öffentlichen Fusswegverbindungen stehen der Öffentlichkeit zur Verfügung. Sie sind mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag, welcher im Zeitpunkt der Baubewilligung vorliegen muss, zugunsten der Einwohnergemeinde Würenlingen sicherzustellen. Die Zuständigkeit für Beleuchtung, Winterdienst, Unterhalt und Erneuerung ist in diesem Vertrag zu regeln. Der Abschnitt zwischen Rebergstrasse und Zufahrtsweg Areal nach § 24 Abs. 1 SNV ist mit mindestens 1.6 m Breite zu erstellen. Die definitive Lage wird im Rahmen des Bauprojekts festgesetzt. Auf dem Zufahrtsweg Areal und im Zentralen Freiraum ist die Wegverbindung Teil der Mischverkehrsfläche.

- § 28**
- Sichtzone ¹ Die Einhaltung der notwendigen Sichtzonen beim Zufahrtsweg Areal sowie den Zu- und Wegfahrten zur Tiefgarage ist im Rahmen des Baugesuchsverfahren nachzuweisen. Es gilt eine Nutzugsbeschränkung gemäss § 42 BauV.
- Umwelt, Ver- und Entsorgung
- § 29**
- Energie ¹ Für Neubauten und wesentliche Um- und Ausbauten gilt als Minimalanforderung der jeweils geltende MINERGIE-P-Standard.
- ² Zusammen mit dem Bauprojekt ist ein Energiekonzept einzureichen, welches den Einsatz von erneuerbaren Energien und die Energieeffizienz in Erstellung und Betrieb aktiv unterstützt.
- ³ Die elektrische Hauptverteilung ist so vorzubereiten, dass sie den Bedürfnissen der Elektromobilität entspricht und ein Nachrüsten der Parkfelder mit einer ausreichenden Anzahl Steckdosen für Elektrofahrzeuge mit vernünftigem Aufwand möglich ist. Im Minimum ist Ausbaustufe C1 gemäss SIA-Merkblatt 2060 zu realisieren.
- § 30**
- Aussenbeleuchtung ¹ Die Beleuchtung der kommunalen und privaten Erschliessungsbereiche soll sparsam und angemessen erfolgen.
- ² Die Wahl der Leuchten und die Leuchtdichte haben die vom Bundesamt für Umwelt (BAFU) publizierten Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen zu berücksichtigen und dem aktuellsten Stand der Technik zu entsprechen.
- § 31**
- Entwässerung und Versickerung ¹ Werden oberirdische Retentionsanlagen erstellt, sind diese in diese gut in die Freiraumgestaltung zu integrieren, naturnah auszugestalten und so zu konzipieren, dass keine Abzäunung nötig wird.
- ² Die Speicherung von nicht verschmutztem Dachwasser und Nutzung dessen zur Bewässerung von allgemeinen Grünflächen und Bäumen ist zu prüfen.
- § 32**
- Hitzeminderung ¹ Die Bauten und Anlagen sowie Freiräume sind so zu gestalten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann. Mit dem Baugesuch muss aufgezeigt werden, mit welchen Massnahmen zur Hitzeminderung beigetragen wird.

- § 33**
- Entsorgungsstelle
- ¹ Für die Abfallentsorgung sind in ungefährender Lage gemäss Situationsplan 1:500 Entsorgungsinfrastrukturen zu erstellen, welche entsprechend der Nachfrage dimensioniert und betreffend Ausgestaltung in die Quartiergestaltung eingebettet sind. Von den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Lagen kann unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugesuchsverfahrens eine gestalterisch und betrieblich gleichwertige Lösung nachgewiesen werden kann.
- ² Eine Unterschreitung des ordentlichen Strassenabstands zum Rennweg sowie dessen Umsetzung mit Baulinien im Erschliessungsplan (Oberboden) auf minimal 3m ab heute bestehendem Strassenmarch ist zulässig.
- Vollzugs- und Schlussbestimmungen
- § 34**
- Qualitätssicherung
- ¹ Der Gemeinderat beauftragt auf Kosten der Bauherrschaft eine neutrale Fachperson mit der Begutachtung der Konformität des Baugesuchs mit den Zielen des Gestaltungsplans.
- ² Mit jedem Baugesuch ist ein Farb- und Materialkonzept zu allen wesentlichen Teilen der Gebäudehülle einzureichen.
- ³ Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojekts. Mit jedem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, in welchem die Gestaltung des Terrains mit den notwendigen Höhenangaben, die Gestaltung von Umgebungsflächen (inkl. Oberflächenbelagsarten, Entwässerung, Entsorgungsflächen und Beleuchtung), Anzahl, Lage und Art der Bäume sowie weitere Standort und Arten der Bepflanzung aufgezeigt werden. Für die Ausarbeitung des Umgebungsplans sowie die Realisierungsphase ist eine ausgewiesene Fachperson für Landschaftsarchitektur beizuziehen.
- § 35**
- Inkrafttreten, Genehmigung
- ¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.
- ² Eine Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.