

Gestaltungsplan „Flüehügel Nordost“

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans: Situationsplan 1: 500, April 2017



Mitwirkungsbericht vom : 04.2017 (Mitwirkung: 19.08.2016 bis 19.09.2016)

Vorprüfungsbericht vom: 13.03.2017

Öffentliche Auflage vom: 19.05.2017 bis 19.06.2017

Beschlossen vom Gemeinderat

Der Gemeindeammann :

Der Gemeindeschreiber :

Kantonale Genehmigung :



MINIKUS VOGT & PARTNER AG

5430 Wettingen

Etzel matt 1

Telefon 056 437 17 80

Telefax 056 437 17 89

E-Mail mvp@mvpag.ch

Zertifiziertes Qualitätsmanagementsystem nach ISO 9001

8967 Widen

Bremgarterstrasse 3

Telefon 056 640 05 05

Telefax 056 640 05 06

E-Mail mvp@mvpag.ch

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck des Gestaltungsplans

¹ Der Gestaltungsplan hat zum Ziel, die rechtlichen Voraussetzungen für die Überbauung des „Flühügel Nordost“, auf der Parzelle Nr. 708 zu schaffen. Dabei ist auf das Landschaftsbild mit der Moräne, die benachbarte Bebauung und die vorhandene Brunnenanlage Rücksicht zu nehmen.

² Der Gestaltungsplan ermöglicht eine etappenweise Überbauung und berücksichtigt das bestehende Wohnhaus mit Gartenanlage.

§ 2

Privatrechtliche Regelungen

¹ Die erforderlichen Gemeinschaftsanlagen (z.B. Parkgaragen, Zufahrtsrecht, interne Fusswege) sind von der Bauherrschaft sicherzustellen. Eine Baubewilligung kann nur erteilt werden, wenn eine diesbezüglich grundbuchamtlich gesicherte Dienstbarkeit vorliegt.

§ 3

Perimeter und Bestandteile des Gestaltungsplans

¹ Diese Vorschriften gelten im „Perimeter Gestaltungsplan“ des Gestaltungsplans „Flühügel Nordost“.

² Rechtsverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- a) Situationsplan 1: 500
- b) Sondernutzungsvorschriften (SNV)

³ Orientierender Bestandteil des Gestaltungsplans sind:

- c) Planungsbericht
- d) Machbarkeitsstudie Menzi Bürgler Architekten Zürich, April 2017

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit die nachstehenden Vorschriften und der Gestaltungsplan nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Würenlos.

² Vorbehalten bleiben die Vorschriften des kantonalen und eidgenössischen Bau-, Umwelt- und Raumplanungsrechts.

Bauweise und Gestaltung

§ 5

Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen und Umgebung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine ansprechende Gesamtwirkung entsteht. Die Stellung und Volumetrie der Bauten und Anlagen sind aufeinander abzustimmen und sorgfältig zu gestalten.

² Die Bebauung hat einer qualitativ hochwertigen Architektur gerecht zu werden.

Beurteilungskriterien sind im Wesentlichen:

- Aussenwirkung auf dem Moränenhügel
- Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum

- Blickbeziehungen aus den Gebäuden und Grundrissorganisation
- Proportionen von Bauvolumen und Bauteilen
- Gliederung der Fassaden
- Wirkung der Materialien und Farben
- Einbindung in das bestehende Terrain
- Freiraum- und Umgebungsgestaltung

³ Ein 3. Obergeschoss ist mit volumetrischen Ausschnitten und Öffnungen der Lage entsprechend feinfühlig zu gestalten, so dass die Gebäude nicht massig in Erscheinung treten. Balkone, Loggien und Gartensitzplätze sollen verschiedenen Nutzungsansprüchen gerecht werden und einen klaren Bezug zur Grundrissgestaltung der Wohnungen und zum Aussenraum aufweisen.

⁴ Für die Bebauung der Parzelle Nr. 708 ist mit dem Baugesuch nachzuweisen, wie die Bauvorhaben die Hügelkrete und die Blickbeziehung von und ins Limmattal (z.B. mit entsprechender Gebäudestellung, Fassadengestaltung, Materialisierung, dezenter Farbgebung) berücksichtigen.

⁵ Mit dem Baugesuch ist ein Modell, mindestens im Massstab 1: 500, einzureichen, welches die Neubauprojekte des „Flüehügel Nordost“ und die vorhandene Bebauung des Flüehügels mit aufzeigt.

⁶ Für die Bauvorhaben im Gestaltungsplanperimeter „Flüehügel Nordost“ dient die Machbarkeitsstudie von Menzi Bürgler Architekten, April 2017 als Referenzprojekt und Beurteilungsgrundlage. Sie ist nicht eigentümerverbindlich.

§ 6

Baufelder
für Hochbauten

¹ Für die überbaubaren Bereiche der Parzelle Nr. 708 werden Baufelder festgelegt. Die Baufelder für Hochbauten begrenzen die Flächen, auf der Hochbauten für Hauptbauten und Klein- und Anbauten zugelassen sind. Die Baufeldergrenzen gelten als Baulinien.

² In jedem Baufeld für Hochbauten darf maximal ein Wohnhaus errichtet werden. Bei einem Wohnhausneubau sind je Baukörper (Hauptbaute) mindestens zwei Wohneinheiten zu erstellen.

³ Für die Anordnung der längeren und kürzeren Gebäudeseiten ist für jedes Baufeld das Richtprojekt der Menzi Bürgler Architekten, April 2017, massgebend.

⁴ Bei Umbauten am bestehenden Gebäude hat die Bauherrschaft nachzuweisen, wie die ortsbauliche Einbindung, die architektonische Formensprache, Grundrissgestaltung, Freiraumgestaltung, auch bzgl. eines Ensembles am Moränenhang, berücksichtigt wird.

Baufeld für Tiefbauten

⁵ Die unterirdischen Räume und die Unterniveaugarage dürfen im Baufeld für Tiefbauten erstellt werden. Die Unterniveaugarage ist bzgl. der Flächeninanspruchnahme auf das technische und nutzungsbedingte Notwendige zu optimieren.

§7

Geschossigkeit und
Erdgeschosskote

¹ Es dürfen maximal drei Vollgeschosse für die Hauptwohnnutzung ohne ein zusätzliches Attikageschoss realisiert werden.

² Für das westliche Gebäude (bestehend oder neu) ist aufgrund der Topographie und in Anlehnung an die bestehende Zufahrts- und Gebäudesituation (erhöhtes Sockelgeschoss), ein zusätzliches Geschoss als Unter-, resp. Sockelgeschoss zulässig.

³ Die Erdgeschosskoten der Wohnbauten und die zugehörigen Aussenräume sind wenn möglich ebenerdig, ohne Geländeverschiebung und Sockel vorzusehen und an das bestehende Terrain anzupassen. Wo es technisch und statisch erforderlich ist, sind geringfügige Abweichungen von der Oberkante des bestehenden Terrains als Erdgeschossniveau zulässig.

§ 8

Maximale Firsthöhe und Dachgestaltung

¹ Die maximale Firsthöhe beträgt 11.00m. Neue Hauptbauten sind mit einem Flachdach oder einem einfachen Satteldach zu erstellen.

Ausnutzung

² Im Sinne einer adäquaten, aber moderaten Verdichtung ist eine Ausnutzung von 0.55 zulässig.

Lärmschutz

§ 9

Lärmschutz

¹ Im Gestaltungsplanperimeter ist eine Lärmarchitektur (Lage, Ausrichtung von Wohnräumen, Zugängen, Freiräumen, etc.) zu wählen, welche die angrenzende Kantonsstrasse berücksichtigt. Der Ausbauzustand der Kantonsstrasse (u.a. Sanierung, Asphalt-/ Flüsterbelag) ist zum Zeitpunkt der Baugesuchseingabe für die Lärmbeurteilung zu berücksichtigen.

² Jede Wohneinheit muss von der gegenüber der Kantonsstrasse K275 abgewandten Seite über gut zugängliche Aussenräume verfügen.

Erschliessung und Parkierung

§ 10

Erschliessung

¹ Die Erschliessung (teilweise ausserhalb Gestaltungsplanperimeter gelegen) erfolgt über die vorhandene Zufahrtsstrasse ab der Industriestrasse und darf im Sinne einer Instandhaltung der technischen Notwendigkeit und unter Berücksichtigung der vorhandenen Linienführung und Materialien wiederhergestellt und im Einmündungsbereich der Industriestrasse verbreitert werden. Für die Zufahrt der neuen Überbauung darf sie um die benötigte Fläche ergänzt werden. Die notwendige Verbreiterung muss vor Baubeginn vertraglich gesichert sein. Die Beurteilung obliegt dem Gemeinderat.

² Vor Baubeginn ist der Bauverwaltung der Nachweis über die normgerechte Einfahrt an der Industriestrasse zu erbringen. Sämtliche regelmässig verkehrenden Fahrzeuge müssen auf die Industriestrasse vorwärts ausfahren können.

Vorfahrt

³ Im Vorfahrtbereich ist die Wendemöglichkeit für regelmässig zu erwartende Fahrzeuge sicherzustellen. Der Vorfahrts- und Eingangsbereich ist möglichst grosszügig zu gestalten. Die Materialwahl ist u.a. auf die Pflasterung des Zufahrtsweges abzustimmen. Zufahrtsbauten, Rampen der Tiefbauten dürfen hier ebenfalls erstellt werden.

Interne Erschliessung	<p>⁴ Zum Erhalt eines grossräumigen, zusammenhängenden Freiraumes sind die Wege auf der Parzelle Nr. 708 auf das notwendige Mass zu beschränken. Für die Anwohner ist eine kurze und sinnvolle Fusswegeverbindung in Richtung Bahnhof nachzuweisen. Die grundbuchrechtliche Sicherung muss vor Baubeginn vorliegen.</p> <p>§ 11</p>
Abstellplätze	<p>¹ Für die neuen Hauptbauten sind die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge der Bewohner mindestens je Hauptbaute unterirdisch zusammenzufassen. Die Zufahrt/en zur Sammelgarage erfolgt über die vorhandene Zufahrtsstrasse und ist in den bezeichneten Bereichen des Situationsplans möglich. Die genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.</p> <p>² Die Zugänge zu Garagen und Abstellplätzen sind möglichst direkt und übersichtlich anzuordnen. Bei der Detailgestaltung sind die Sicherheitsaspekte der Benutzer und die Einbindung in den Aussenraum zu berücksichtigen.</p>
Besucher- und Behindertenparkplätze	<p>³ Notwendige Besucher- und Behindertenparkplätze sind möglichst gebündelt innerhalb der Bauzone vorzusehen und können auf den bestehenden Vorplatzflächen, Parkfeldern und Parkierungsbuchten oder in einer Unterniveaugarage (Baufeld für Tiefbauten) angeordnet werden. Das Parkierungskonzept ist dem Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren zur Genehmigung einzureichen.</p>
Veloabstellplätze	<p>⁴ Für die Wohnnutzungen sind für jedes Haus in der Nähe der Gebäudeeingänge und im Untergeschoss genügend grosse, attraktive und gedeckte Veloabstellplätze und für Kinderwagen bereitzustellen.</p>

Freiraumflächen und -gestaltung

§ 12

Freiraum/ Umgebungsplan	<p>¹ Mit dem Baugesuch ist ein qualifizierter Umgebungsplan einzureichen. Er soll zu einer hochwertigen Umgebungsgestaltung im Gestaltungsplanperimeter und zu einem sensiblen Erscheinungsbild am Moränenhang beitragen. Der Umgebungsplan ist durch eine qualifizierte Fachperson zu erarbeiten. Als Beurteilungsgrundlage dient die Freiraumgestaltung des Referenzprojektes von Menzi Bürgler Architekten.</p> <p>² Die Gestaltung der Grünanlagen muss auch die Parzellen ausserhalb der Bauzone in der Gesamtkonzeption (z.B. Weiterführung der baumbestandenen Wiese) berücksichtigen. Der Umgebungsplan regelt insbesondere die Begrünung, Materialwahl der Einbauten und Beläge und Möblierung von gemeinschaftlichen und privaten Aufenthaltsbereichen.</p> <p>³ Die gemeinschaftlichen und privaten Freiflächen sind für jede Wohnung und für eine etappierbare Entwicklung auf der Parzelle Nr. 708 nachzuweisen. Gesamtgestaltung, Einsehbarkeit, Privatsphäre, korrespondierende Aussenräume und Blickbeziehungen zu und aus den Wohnungen sind dabei u.a. Beurteilungsgrundlagen. Die Gartenflächen sollen direkt vom Erdgeschoss, resp. Gartensitzplatz aus zu erreichen sein. Einfriedungen innerhalb der Parzelle und an den Rändern sind auf das Notwendigste zu reduzieren.</p>
----------------------------	--

Gehölzpflanzung	⁴ Die bestehenden Gehölze sind zu berücksichtigen und wenn möglich zu erhalten (vgl. Bestandsgehölze Situationsplan) und bei Abgang durch eine adäquate Pflanzenwahl mit einheimischen Pflanzen der parkähnlichen Anlage zu ersetzen. Es sind für Baumpflanzungen hochstämmige, optisch und räumlich wirksame, standortgerechte Gehölze zu wählen und auch Baumgruppen vorzusehen. Um den Charakter des „Flüehügels Nordost“ zu erhalten sind geschnittene immergrüne Formgehölze nicht zulässig.
Gemeinschaftlicher Grün- und Aufenthaltsbereich	⁵ Der gemeinschaftliche Grün- und Aufenthaltsbereich muss seiner Nutzung entsprechend den qualitativen Ansprüchen, u.a. hinsichtlich einheitlicher Gestaltung, Materialien, Begrünung, Einsehbarkeit, Einbauten, Beleuchtung entsprechen. Klein- und Anbauten (z.B. Garten-, Veloschöpfe) dürfen nach einem einheitlichen Konzept im gemeinschaftlichen Grün- und Aufenthaltsbereich vorgesehen werden. Die Freiraumnutzung muss bei der Flächengestaltung im Vordergrund stehen.
Beleuchtung	⁶ Aufgrund der Fernwirkung des Moränenhangs und zum Schutz von Anwohnern und Tieren ist die Beleuchtung zweckmässig, aber sensibel und mit wenig Streulicht anzuordnen und mit dem Umgebungsplan nachzuweisen.
Beläge	⁷ Innerhalb der Umgebungsflächen müssen Hartbeläge, mit Ausnahme der Hauszugänge und der privaten Hauszufahrten, mit sickerfähigen Belägen ausgeführt werden. Die Zugänge sind für Menschen mit Behinderungen gut benutzbar zu gestalten.
Spielplatzfläche	⁸ Mit dem ersten Neubau einer Hauptbaute im Gestaltungsplanperimeter ist eine gemeinschaftliche Spielplatzfläche von 15% der anrechenbaren Geschossfläche gemäss BNO zu erstellen. Die Spielplatzfläche kann auch an verschiedenen Standorten, z.B. je Baukörper, angeordnet werden.

Umwelt

§ 13

Energie	¹ Für Neubauten gilt als Minimalanforderung der Minergie-Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung.
Entsorgung	² Im Perimeter sind für eine gemeinsame Entsorgung der Abfälle die nötigen Flächen und Einrichtungen zu schaffen. Containerabstellplätze sind von den Häusern und dem Zufahrtsweg her gut zugänglich anzuordnen.

Verfahren

§ 14

Vorstudie und Beratung ¹ Bereits bei Projektierungsbeginn ist mit Vorstudien die Beratung und die Beurteilung des Gemeinderates anzufordern. Bauwilligen wird empfohlen frühzeitig, d.h. vor dem Ausarbeiten eines vollständigen Bauprojekts, mit der Bauverwaltung Kontakt aufzunehmen um die Randbedingungen abzuklären.

² Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft weitere Fachexperten und Kommissionen hinzuziehen und ein Fachgutachten einholen. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen der BNO.

Vollzugs- und Schlussbestimmungen

§ 15

Schlussbestimmungen ¹ Der Gestaltungsplan „Flüehügel Nordost“ tritt mit der Genehmigung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft. Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.