Gemeinde Bergdietikon

Kanton Aargau

Gestaltungsplan «Rai»
Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

01. Juli 2020 – Fassung für die öffentliche Auflage

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:
- Situationsplan 1:500
- Plan Hangentwässerung 1:500

Kartenausschnitt 1:25’000

Mitwirkungsbericht vom:	12. August 2019
Vorprüfungsbericht vom:	27. April 2018
Öffentliche Auflage vom:	bis:
Beschlossen vom Gemeinderat am:	
Der Gemeindeammann:	Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

IMPRESSUM

Auftraggeberin
Implenia Immobilien AG, Industriestrasse 24, 8305 Dietlikon
Projektleitung:
Fritz Huber, 058 474 11 41, fritz.huber@implenia.com

Auftragnehmerin
Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich
Bearbeitung:
Marcel Anderegg, 044 250 58 91, manderegg@planpartner.ch
Heinz Beiner, 044 250 58 85, hbeiner@planpartner.ch

Planungsträgerin
Einwohnergemeinde Bergdietikon, vertreten durch:
Abteilung Bau und Planung
Gian Marco Meier, 044 746 31 56, bauverwaltung@bergdietikon.ch

Titelbild
Übersichtsplan des Planungsgebiets (Quelle: AGIS, 6. März 2013)

INHALT

A.	Allgemeine Bestimmungen	4
B.	Bauweise und Nutzung	6
C.	Gestaltung	7
D.	Erschliessung, Ver- und Entsorgung	8
E.	Umwelt und Ökologie	9
F.	Kosten	10
G.	Schlussbestimmungen	10

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1

Zweck und Ziele

[1] Der Gestaltungsplan «Rai» bezweckt eine gesamthaft konzipierte Erschliessung und Bebauung mit hoher architektonischer Qualität, die sich gut in die Hangsituation und die Umgebung einfügen und eine hohe Wohnqualität sicherstellen.

[2] Insbesondere sind folgende Ziele zu erreichen:

a) Schaffung der Voraussetzungen für eine ortsbaulich und architektonisch gut gestaltete Wohnüberbauung
b) Sicherstellung grosszügiger, zusammenhängender Landschafts- und Freiräume
c) langfristige Sicherstellung der Hangstabilität
d) Sicherstellung einer zweckmässigen und rationellen Erschliessung des Gebiets
e) Abstimmung der gebietsinternen Fuss- und Radwegverbindungen auf die bestehenden Anknüpfungspunkte zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs
f) Sicherstellung eines Zugangs zu den südlich an das Gebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen

§ 2

Bestandteile und Grundlagen

[1] Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

a) Sondernutzungsvorschriften
b) Situationsplan 1:500
c) Plan Hangentwässerung 1:500

[2] Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

a) Planungsbericht nach Art. 47 RPV mit Beilagen (u.a. geologische Gutachten)
b) Richtprojekt «Bauten und Freiraum» (weiter entwickeltes Siegerprojekt des Studienauftrags), wild bär heule architekten ag / studio vulkan landschaftsarchitektur GmbH, 10. April 2019
c) Flächennachweis BGF zum Richtprojekt, wild bär heule architekten ag, 29. Juli 2016
d) Parkplatznachweis zum Richtprojekt, wild bär heule architekten ag, 29. Juli 2016

§ 3

Hangstabilität

[1] Nach der Realisierung der Massnahmen zur Hangentwässerung gemäss § 2 Abs. 1 lit. c sind die Bewegungen des Baugrunds mit in ausreichender Anzahl über das ganze Bauareal verteilten Inklinometern (nach Lage und Höhe) und Piezometern während der Dauer von mindestens einem Jahr zu messen. Die Massnahmen sind bei Bedarf so zu optimieren und ergänzen, dass der Nachweis gemäss Abs. 2 erbracht werden kann.

[2] Der Nachweis der Hangstabilität gilt als erbracht, wenn zwei unabhängige Fachgutachter aufgrund der Messergebnisse gemäss Abs. 1 eine deutliche Reduzierung der Hangbewegungen feststellen und die langfristige Sicherstellung der Hangstabilität als positiv beurteilen. Den Nachweisen sind jeweils die neusten Erkenntnisse, fachlichen Grundlagen und Messdaten zugrunde zu legen.

[3] Die Nachweise gemäss Abs. 2 bilden die Voraussetzung zur Erteilung von Baubewilligungen für Bauten und Anlagen gemäss diesem Gestaltungsplan. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist zusätzlich die kantonale Fachstelle anzuhören.

[4] Im Baubewilligungsverfahren sind an geeigneten Standorten Messstellen für ein langfristiges Monitoring der Hangstabilität festzulegen. Das Monitoring ist langfristig durch eine permanente Verfügbarkeit der erforderlichen geodätischen Messpunkte zu gewährleisten. Bei Ausfall von Messpunkten sind diese umgehend zu ersetzen. Die Messungen erfolgen während der Bauphase mindestens halbjährlich, in den ersten 5 Jahren nach Bauabschluss alljährlich, anschliessend in Fünfjahresperioden. Die Messergebnisse sind dem Gemeinderat und der kantonalen Fachstelle jeweils innerhalb von 2 Monaten bekannt zu geben.

[5] Die Verpflichtung zum Monitoring ist spätestens vor Baubeginn der Hangentwässerungsmassnahmen als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

[6] Kann der Nachweis gemäss Abs. 2 nicht erbracht werden oder zeigt das langfristige Monitoring wider Erwarten unbefriedigende Messergebnisse, ordnet der Gemeinderat nach Rücksprache mit der kantonalen Fachstelle die notwendigen Massnahmen an.

§ 4

Richtprojekt

[1] Das Richtprojekt gemäss § 2 Abs. 2 lit. b ist für die Typologie und die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume wegleitend. Es dient als Grundlage für die Ausarbeitung der Bauprojekte sowie zur Beurteilung der einzelnen Baugesuche.

[2] Abweichungen vom Richtprojekt sind zulässig, sofern damit eine mindestens gleichwertige Qualität gemäss den Zielen von § 1 und den Anforderungen gemäss § 10 erreicht werden.

[3] Der Gemeinderat wird zur Beurteilung der Bauprojekte jeweils ein unabhängiges Fachgutachten einholen.

§ 5

Geltungsbereich

[1] Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

§ 6

Verhältnis zur Grundordnung

[1] Soweit mit dem Situationsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, sind die jeweils geltenden Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Bergdietikon anwendbar.

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

[3] Attikageschosse sind nach §16a ABauV vom 23.02.1994 zu beurteilen.

B. BAUWEISE UND NUTZUNG

§ 7

Baufelder: Allgemein

[1] Bauten (inkl. Klein- und Anbauten) sind nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baufelder zulässig. Davon ausgenommen sind Bauten und Anlagen gemäss Abs. 3.

[2] Die Baufeldbegrenzungen gelten als Baulinien gemäss § 1b ABauV, Anhang 3 zur BauV; sie gehen anderen, widersprechenden Abstandvorschriften vor. Bauten dürfen auf die Baufeldgrenzen gestellt werden. Innerhalb der Baufelder können Bauten (inkl. Klein- und Anbauten) frei angeordnet werden. Die feuerpolizeilichen und wohnhygienischen Vorschriften bleiben vorbehalten.

[3] Ausserhalb der Baufelder sind zulässig:

a) Unterniveaubauten und Teile von Bauten, die unter dem gewachsenen Terrain liegen
b) Bauten und Anlagen der Ver- und Entsorgung und der Erschliessung
c) Massnahmen gemäss Plan Hangentwässerung
d) Anlagen für Spiel- und Aufenthaltszwecke

§ 8

Etappierung

[1] Bei einer etappierten Bebauung und Erschliessung des Gebiets ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen, dass eine zweckmässige und den Anforderungen entsprechende Bebauung und Erschliessung gemäss dem Richtprojekt sichergestellt werden kann.

§ 9

Bauphase

[1] Bei der Realisierung der Bauten und der Erschliessungsanlagen sind zur Baugrubensicherung deformationsarme Baugrubenabschlüsse zu verwenden.

C. GESTALTUNG

§ 10

Qualitätsanforderungen

[1] Die Bauten, Anlagen und der Freiraum sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen gemäss dem Richtprojekt so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

[2] Als Beurteilungskriterien der Qualität der Bebauungsstruktur und der einzelnen Bauten gelten namentlich:

a) Anzahl, Lage und Stellung der Baukörper;
b) Gliederung der Baukörper in den Baufeldern C-D bis K seitlich und in der Höhe;
c) Zurückhaltende Farbgebung und Materialisierung der Fassaden;
d) Sorgfältige Gestaltung der Dachflächen deren Integration Gebäudearchitektur.

[3] Als Beurteilungskriterien der Qualität der Freiräume respektive Freiraumtypen gelten namentlich:

a) Gute Gestaltung und Nutzungsqualität der im Situationsplan bezeichneten Begegnungszone sowie der Spiel- und Aufenthaltsbereiche;
b) Wirkung der fortbestehenden Wiesenstrukturen und der Topografie des Hanges als prägenden Freiraumelemente;
c) Auf die Freiraumstruktur abgestimmte Begrünung;
d) Ausmass und gute Integration der erforderlichen Stützmauern und Böschungen in die bestehende Hangsituation.

[4] Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, in dem die Massnahmen für eine gute und naturnahe Gestaltung des Freiraums aufzuzeigen sind.

D. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

§ 11

Strassen und Wege

[1] Die Linienführung der Strassen und Wege richtet sich nach den Einträgen im Situationsplan. Die detaillierte Linienführung und Dimensionierung wird gestützt auf die konkreten Bauprojekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

[2] Die Erschliessungsstrassen werden mittels Strassenlinien gesichert (Enteignungsrecht nach § 132 BauG).

[3] Die Strassen sind mit geeigneten baulichen Massnahmen als Mischverkehrsfläche zu gestalten. Die Fahrbahnbreite ist auf den Begegnungsfall Personenwagen / Personenwagen zu dimensionieren. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt mit dem Bauprojekt.

[4] Die Wege und Gehbereiche sind attraktiv und sicher zu gestalten.

[5] Die im Situationsplan bezeichneten siedlungsinternen Fusswege sind durchgängig begehbar zu gestalten. Absperrungen wie Tore sind nicht zulässig.

[6] Für den im Situationsplan bezeichneten aufzuhebenden Fussweg (Wanderweg) ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Details sind zwischen der künftigen Eigentümerschaft und der Gemeinde Bergdietikon spätestens zum Zeitpunkt der Verlegung vertraglich zu regeln.

[7] Die Strassen werden durch die Bauherrschaft erstellt und gehen nach deren Fertigstellung ohne Kostenfolge ins Eigentum der Gemeinde Bergdietikon über.

§ 12

Parkierung MIV

[1] Die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Der gemäss VSS-Norm SN 640 281 ermittelte Richtwert bildet die maximal zulässige Anzahl Abstellplätze für die Wohnnutzung.

[2] Die für die Bewohner erforderliche Anzahl Abstellplätze für Motorräder und Personenwagen sind innerhalb der Baufelder zu realisieren.

[3] Abstellplätze für Besucher sind oberirdisch, an den im Situationsplan bezeichneten Standorten und/oder innerhalb der Baufelder zu erstellen.

[4] Zwei geeignete, oberirdisch angeordnete Abstellplätze sind bei Bedarf dauerhaft für Car-Sharing Angebote zur Verfügung zu stellen.

[5] Eine Abminderung der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen ist gestützt auf die VSS-Norm SN 640 281, Ziffer 9.4 zulässig, sofern im Baubewilligungsverfahren der reduzierte Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und mit den erforderlichen Massnahmen bewilligt wird.

§ 13

Veloabstellanlagen

[1] Die Ermittlung der Anzahl Veloabstellplätze erfolgt auf Basis der VSS-Norm SN 640 065 vom August 2011.

[2] Bei gedeckten, abschliessbaren Veloabstellanlagen werden die Voraussetzungen geschaffen, um bedarfsgerechte Auflademöglichkeiten für E-Bikes anbieten zu können.

§ 14

Ver- und Entsorgung

[1] Die Standorte der Entsorgungsstellen sind von der Behörde im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

[2] Die Leitungssysteme sind mit baulichen Massnahmen auf allfällig auftretende Differenzialbewegungen des Hangs auszulegen.

§ 15

Hangentwässerung

[1] Die Hangentwässerung ist mittels der im Plan Hangentwässerung festgelegten Massnahmen zu gewährleisten. Das Vorgehen und das Erfolgsmonitoring richten sich nach § 3.

[2] Die Bauten sind mit basalen Sickerleitungen zu erstellen.

§ 16

Meteorwasser

[1] Die Versickerung des auf Gebäuden und versiegelten Flächen anfallende Meteorwassers ist aufgrund der geologischen Verhältnisse nicht zulässig. Das anfallende Meteorwasser ist zu sammeln und der Reppisch oder der Kanalisation zuzuführen.

E. UMWELT UND ÖKOLOGIE

§ 17

Energieeffizienz

[1] Bauten haben den MINERGIE® - Standard zu erfüllen. Andere Lösungen, die bezüglich Gesamtenergieverbrauch und Umweltbelastung mindestens gleichwertige Ziele erreichen, sind zulässig.

§ 18

Dachflächenbegrünung

[1] Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Dachflächen von Klein- und Anbauten sowie Flächen, die mit Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie oder mit technisch bedingten Aufbauten belegt sind.

§ 19

Ökologischer Ausgleich

[1] Zur Sicherung eines angemessenen ökologischen Ausgleichs sind folgende Massnahmen einzuplanen:

a) Neupflanzung von einheimischen, standortgerechten Bäumen an den im Situationsplan schematisch bezeichneten Standorten.
b) Artenreiche Wiesenflächen in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen.

F. KOSTEN

§ 20

Kosten

[1] Die Kosten für die erforderlichen Messungen, Gutachten, Stellungnahmen, Fachberichte und Massnahmen sind von der Bauherrschaft bzw. der Eigentümerschaft zu tragen.

[2] Die Kosten für die Bauwerkserhaltung, einschliesslich der Anlagen zur Hangstabilisierung, ist Sache der Eigentümerschaft.

G. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 21

Inkrafttreten

[1] Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

[2] Die Änderung oder Aufhebung erfordert dasselbe Verfahren wie der Erlass.

§ 22

[1] Die innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplans liegenden Baulinien (kommunaler Überbauungsplan vom 30. Juni 1987) werden aufgehoben und durch die Festlegungen im vorliegenden Situationsplan ersetzt.