

Kanton Aargau

Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg



Gestaltungsplan Im Birkenhain Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:500 (verbindlich)



Kartenausschnitt 1:25'000 (Quelle: ag.ch/agis)

Mitwirkung vom 15. Juni 2026 bis 14. Juli 2026

Öffentliche Auflage vom 31. August 2026 bis 29. September 2026

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

suisse plan

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Entfelderstrasse 2 · 5001 Aarau · Telefon +41 (0)58 310 57 80
www.suisseplan.ch · raum@suisseplan.ch

AARAU · LUZERN · WOHLN · ZÜRICH

Impressum

Verfasser: Philipp Baur, Saskia Kaufmann, Gabriele Horvath (bis zum Stand VP)

Auftraggeberin: Real North AG, Unternehmer-Park 3, 6340 Baar

Auftragnehmerin: suisseplan Ingenieure AG
raum + landschaft
Entfelderstrasse 2
5001 Aarau
www.suisseplan.ch

Datei: S:\LU-Projekte\29 AG\63 Rudolfstetten-Friedlisberg\06 GP Birkenhain\13 Nutzungsplan\40 öA\SNV\SNV_GP_Birkenhain_öA_V1.docx

Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
03.12.2025	Vorprüfung
28.05.2026	Vorprüfung V02 / Mitwirkung
26.08.2026	Öffentliche Auflage

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Bestimmungen	1
Art. 1 Zweck	1
Art. 2 Bestandteile	1
Art. 3 Perimeter	1
Art. 4 Verhältnis zur Grundordnung	1
 Bau- und Nutzungsvorschriften	 2
Art. 5 Baubereich für Gebäude	2
Art. 6 Baubereich für unterirdische Bauten / Unterniveaubauten	3
Art. 7 Nutzung	4
Art. 8 Dachgestaltung	4
Art. 9 Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Anlagen	4
Art. 10 Gestaltung ab dem zweiten Vollgeschoss «Townhouses»	5
Art. 11 Gestaltung des ersten Vollgeschosses (Sockelgeschoss)	6
Art. 12 Qualitätssicherung	6
 Freiraumgestaltung	 6
Art. 13 Gestaltungsgrundsätze für den Freiraum	6
Art. 14 Bepflanzung (Bäume, Kraut-/Strauchschicht)	7
Art. 15 Aussenschwimmbereich	7
Art. 16 Freiraumangebot, Spiel-/Erholungs- und Aufenthaltsflächen	7
Art. 17 Grünraum halböffentlich	8
Art. 18 Begegnungsraum/Quartierplatz	8
Art. 19 Grünraum privat	8
 Erschliessung und Parkierung	 9
Art. 20 Erschliessung motorisierter Verkehr	9
Art. 21 Parkierung	9
Art. 22 Abstellflächen für Zweiräder	9
Art. 23 Fusswegverbindungen	9
Art. 24 Notzufahrt	9
Art. 25 Containerstandplätze	10

Umwelt	10
Art. 26 Energie	10
Art. 27 Entwässerung	10
Art. 28 Lichtemissionen	10
Etappierung	11
Art. 29 Etappierung	11
Schlussbestimmungen	11
Art. 30 Inkrafttreten	11

Der Gemeinderat von Rudolfstetten-Friedlisberg erlässt über das Gebiet Im Birkenhain, gestützt auf § 21 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993 und § 8 der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011, die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften:

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan «Im Birkenhain» bezweckt:

- die Realisierung einer siedlungs- und landschaftsgerechten sowie architektonisch und wohnhygienisch qualitätvollen Überbauung;
- eine haushälterische Bodennutzung;
- eine gute Gestaltung und Vernetzung der Grünflächen insbesondere beim Übergang zum Wald;
- die Realisierung von attraktiven, abseits des Verkehrs gelegenen Spiel-/Erholungs- und Aufenthaltsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität;
- die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung und Parkierung mit sicheren Fusswegverbindungen.

Art. 2 Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Sondernutzungsvorschriften
- Situationsplan 1:500

² Wegleitende Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

- Richtprojekt Architektur „Im Birkenhain“ inkl. Kurzbericht vom 13.08.2025
- Richtprojekt Umgebung vom 16.07.2025
- Mobilitätskonzept vom 25.08.2025
- Energiekonzept vom 15.07.2025
- Entwässerungskonzept vom 01.04.2025

Art. 3 Perimeter

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

Art. 4 Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit mit dem Situationsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg.

Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 5 Baubereich für Gebäude

- ¹ Gebäude sind ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig.
- ² Es gelten folgende Grundmasse:

Baubereich	Anrechenbare Geschossfläche max.	Vollgeschosszahl max.	Max. Höhenkote Baubereich
01D	4'070 m ²	8	578.40 m ü. M.
02D	2'436 m ²	6	572.75 m ü. M.
03D	2'436 m ²	6	572.15 m ü. M.
04D a. 04D b.	3'564 m ²	6	570.90 m ü. M. 570.10 m ü. M.
05D a. 05D b.	2'802 m ²	5	569.55 m ü. M. 568.75 m ü. M.
05D c.	120 m ²	1	551.95 m ü. M.
06D	1'626 m ²	4	563.45 m ü. M.
07F a. 07F b.	1'940 m ²	3	559.75 m ü. M. 560.55 m ü. M.
08F a./b.	4'018 m ²	6	572.55 m ü. M.
09F	2'448 m ²	5	570.55 m ü. M.
10F	2'051 m ²	5	568.75 m ü. M.
11F a. 11F b.	1'940 m ²	3	562.05 m ü. M. 562.85 m ü. M.
12F a./b.	2'328 m ²	4	567.50 m ü. M.
13F	1'945 m ²	4	567.40 m ü. M.
14F a. 14F b.	2'631 m ²	4	566.20 m ü. M. 567.00 m ü. M.
15B a. 15B b.	1'721 m ²	3	563.85 m ü. M. 564.65 m ü. M.
16B a. 16B b.	1'721 m ²	3	562.35 m ü. M. 563.15 m ü. M.
17 a./b.	3'322 m ²	5	572.15 m ü. M.

- ³ Die zulässigen anrechenbaren Geschossflächen gelten als Kontingente pro Baubereich. Sie ersetzen die zonengemässe Ausnutzungsziffer. Über den gesamten GP-Perimeter gilt eine maximale Ausnutzungsziffer von 1.13.
- ⁴ Die Übertragung von Geschossflächen zwischen den Baubereichen ist zulässig. Die Erhöhung der anrechenbaren Geschossflächen darf dadurch pro Baubereich maximal 10 % betragen.
- ⁵ Für die Vollgeschosszahl gelten die den einzelnen Baubereichen zugeordneten Maximalwerte.
- ⁶ Die maximale Höhenkote Baubereich wird am höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen.
- ⁷ Die maximale Höhenkote Baubereich darf nur durch technisch erforderliche Aufbauten (wie Kamine, Lüftungsanlagen, Liftaufbauten usw.) sowie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie überschritten werden. Diese sind einheitlich zu gestalten.

- ⁸ In den im Situationsplan besonders gekennzeichneten Baubereichen sind die Attikageschosse etwa hälftig aufzuteilen (max. 40/60 % der zulässigen Grundfläche), wobei nur ein Teil des Attikageschosses auf einer Breitseite mindestens um das Mass seiner Höhe gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt sein muss. Der andere Teil darf fassadenbündig angeordnet werden.
- ⁹ In den Baubereichen 04D, 05D, 07F, 11F, 14F, 15B und 16B ist eine Höhenabstufung zwischen den Gebäuden a. und b. gemäss Art. 5 Abs. 2 zu realisieren. Die tieferliegende Fläche hat insgesamt mindestens 40 % der gesamten Gebäudefläche zu betragen.
- ¹⁰ Die maximale Höhenkote Baubereich darf bei Flachdächern nur durch technisch erforderliche Aufbauten und Anlagen überschritten werden. Diese sind einheitlich zu gestalten. Grössere Lüftungsanlagen (z. B. Monoblock) sind nicht zulässig.
- ¹¹ Pro Baubereich sind maximal zwei aneinandergebaute Mehrfamilienhäuser zulässig.
- ¹² Zwischen den Baubereichen ist ein Gebäudeabstand von mindestens 13 m an den Längsseiten (Ausnahme zwischen Baubereich 01D und 02D mind. 12.75 m sowie zwischen 05D und 06D mind. 11.40 m) und von 5 m an den Breitseiten (Ausnahme zwischen Baubereich 15R und 16R mind. 4 m) einzuhalten. Gegenüber dem eingeschossigen Gebäudeteil beim Baubereich 05D c. zu 06D darf der Gebäudeabstand auf 10.75 m verringert werden.

Art. 6 Baubereich für unterirdische Bauten / Unterniveaubauten

- ¹ Unterirdische Bauten dürfen nur innerhalb des Baubereiches für unterirdische Bauten sowie innerhalb der Baubereiche für Gebäude erstellt werden. Rampen für die Zufahrt der Tiefgarage (Unterniveaubauten) sind auch ausserhalb des Baubereichs für unterirdische Bauten zulässig.
- ² Der im Situationsplan definierte, schematisch angeordnete Bereich «Freihaltung unterirdischer Bauten» innerhalb des unterirdischen Baubereiches ist von unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten vollständig freizuhalten. Insgesamt muss die von Unterbauung freigehaltene Fläche im Zentrum 700 m² zu betragen.
- ³ Es sind mindestens 30 % des gesamten Gestaltungsplanperimeters von Unter- und Überbauten freizuhalten.
- ⁴ Die Tragkraft und die Mindestmächtigkeit der Überdeckung von unterirdischen Bauten müssen so dimensioniert sein, dass die Gestaltung und Bepflanzung gemäss Art. 14 einschliesslich der erforderlichen Retention gemäss Art. 27 sowie Notzufahrten gemäss Art. 24 an den vorgesehenen Stellen möglich sind. Die unterirdische Baute muss an den Stellen mit Notzufahrten einer Stützenlast für ein Fahrzeug mit einem Gesamtgewicht von mind. 18 t standhalten.
- ⁵ Fluchtröhren, Notausstiege, Notausgänge sowie Entlüftungsschächte für die Tiefgarage sind im ganzen Gestaltungsplanperimeter zulässig. Einzelne Aufgänge aus der Tiefgarage sind an geeigneter Stelle anzuordnen und auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sie sind in ihrer Erscheinung unauffällig zu gestalten und müssen sich gut in die Umgebung einordnen. Unterflurcontaineranlage sind gemäss Art. 25 anzuordnen und ebenfalls ausserhalb des Baubereichs für unterirdische Bauten/Unterniveaubauten zulässig. Die genannten Bauten und Anlagen haben den gesetzlichen Waldabstand gemäss § 48 BauG einzuhalten.

Art. 7 Nutzung

- ¹ Zulässig sind Wohnnutzungen, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie soziale und öffentliche Nutzungen. Die Realisierung von sozialen und öffentlichen Nutzungen im Zusammenhang mit der Wohnnutzung, insbesondere Kindertagesstätte oder Kindergarten, ist im Gestaltungsplanperimeter vorzusehen, vorzugsweise in den Baubereichen 04D bis 06D und 10F.
- ² Für eine Kindertagesstätte bzw. einen Kindergarten ist eine anrechenbare Geschossfläche (inkl. Treppenhaus, Erschliessung, Technik usw.) von mindestens 370 m² vorzusehen.
- ³ Sieben Baubereiche sind in erster Linie für Familienwohnungen vorgesehen, zwei Baubereiche für Wohnungen für Personen ab 50+. In diesen Baubereichen wird besonders auf die Bedürfnisse der jeweiligen Zielgruppe Rücksicht genommen. Die konkrete Umsetzung wird im Baugesuch nachgewiesen.

Art. 8 Dachgestaltung

- ¹ Es sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Dachgärten inklusive Dachterrassen genutzt werden oder für die solare Nutzung vorgesehen sind.
- ² Auf den Attikageschossen sind fest montierte, feingliedrige, nicht eingewandete Beschattungssysteme zulässig, sofern sie sich in ihrer Erscheinung verträglich einpassen und die Optik und Volumetrie der Attikageschosse nicht beeinträchtigen. Konstruktionsbedingte Bauteile wie Masten, Pfosten, Seile, Antriebe und dergleichen gelten als technische Aufbauten gemäss Art. 5 Abs. 10.

Art. 9 Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Anlagen

- ¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume sind im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine hohe städtebauliche, architektonische und ökologische Qualität erreicht, eine gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleistet sowie eine ansprechende Aufenthaltsqualität geschaffen wird.
- ² In einem Baubereich ist jeweils eine Zeilenbaute mit mehreren «Townhouses» zu erstellen. Das erste Vollgeschoss differenziert sich von den übrigen Vollgeschossen gemäss Art. 10. Ab dem zweiten Vollgeschoss sind vertikale Fassadeneinheiten ablesbar. Die Individualität der einzelnen «Townhouses» muss im Fassadenbild durch architektonische Mittel (Materialwechsel, Vor- und Rücksprung) erkennbar sein gemäss Art. 10. Eine Betonung auf eine horizontale Fassadenflucht ist zu vermeiden. Die Bebauung fügt sich harmonisch in das bestehende Gelände ein, wobei die Höhenentwicklung und Gebäudestellungen auf die Topografie Rücksicht nehmen und gezielt Ausblicke in die umgebende Natur ermöglichen.
- ³ Durch das Einrücken, die Staffelung und die visuelle Unterteilung der Gebäudekörper dank unterschiedlicher Fassadengestaltung wird ein individuelles kleinteiliges Erscheinungsbild erschaffen, welches den städtischen Charakter mit einer zeitlosen Dynamik kombiniert. Ergänzt wird das Erscheinungsbild durch den eingerückten Sockel und die Passagen im ersten Vollgeschoss.
- ⁴ Die Baukörper sind als kompakte Volumen mit Lochfassade und beweglichen Modulen zur Beschattung auszubilden. Die Fenster und Türen erscheinen dabei als klar abgegrenzte, meist regelmässig oder rhythmisch angeordnete Öffnungen in der ansonsten homogenen Wandfläche.

- 5 Mit dem Baugesuch ist ein Farb- und Materialkonzept einzureichen.
- 6 Über die Fassadenflucht hinausragende Wintergärten sind nicht gestattet.
- 7 Die Adressierung der Gebäude hat sich an den im Situationsplan schematisch dargestellten Hauszugängen auszurichten. Es sind keine Rückfassaden mit langen geschlossenen Fassaden zu bilden.

Art. 10 Gestaltung ab dem zweiten Vollgeschoss «Townhouses»

- 1 Das Bauvolumen ab dem ersten Vollgeschoss kräftigt auf den Hauptwohnseiten, an denen die Balkone ausgerichtet sind, mindestens 80 cm über das erste Vollgeschoss aus. Auf den übrigen Gebäudeseiten beträgt die Auskragung mindestens 10 cm.
- 2 Durch gezielte Fassadenversätze ist das Bauvolumen zu gliedern und in kleinere ablesbare Einheiten zu unterteilen. Für eine abwechslungsreiche und klar strukturierte Fassadengliederung ist das Bauvolumen ab dem zweiten Vollgeschoss vertikal in Einheiten zu gliedern, deren Fassaden um mindestens 40 cm zueinander versetzt angeordnet sind. Die Breite dieser vertikal unterteilten Einheiten variiert zwischen 7 m und 13 m. Der Versatz ist jeweils auf die Hauptwohnseite anzuwenden, an denen die Balkone ausgerichtet sind.
- 3 Durch den Einsatz unterschiedlicher Materialien für die verschiedenen Fassadenabschnitte wird die Kleinteiligkeit unterstrichen. Die versetzt angeordneten Volumina ab dem zweiten Vollgeschoss innerhalb jedes Gebäudes sind daher mit mindestens drei unterschiedlichen Materialien (Ausnahme Baubereich 01D mit zwei Materialien) mit unterschiedlicher Farbgebung zu gestalten, die folgende Optiken erzeugen, beispielsweise:
 - Weisse/helle Fassade
 - Hellbraune/hellgraue/mitteldunkle Fassade (z. B. Faserzementplatten)
 - Braune/dunkle Fassade, stellenweise eventuell in Kombination mit Photovoltaikmodulen möglich (z. B. Aluminium oder Faserzementplatten mit metallischer Anmutung).
- 4 Im Baubereich 01D gelten folgende zusätzliche Anforderungen:
 - a. Das Gebäude 01D hat mindestens einen Fassadenversatz in der Vertikalen auf der Nord- und Südfassade aufzuweisen. Die Fassadengestaltung hat durch Material- und Farbwechsel eine feingliedrige Proportionierung zu erzeugen.
 - b. Das Gebäude ist in vier eigenständige und klar ablesbare Gebäudeteile zu gliedern. Die Fassadengestaltung hat sich an der übrigen Bebauung zu orientieren, wobei direkt aneinandergrenzende Gebäudeteile materiell unterschiedlich auszuführen sind.
 - c. Die Wohnungen sind vorzugsweise über Eck anzuordnen. Die Wohnungen sind mehrheitlich in der Fassadengliederung ablesbar.
 - d. Das Bauprojekt hat die im Richtprojekt formulierte Qualität umzusetzen.

Art. 11 Gestaltung des ersten Vollgeschosses (Sockelgeschoss)

- ¹ Die Wohnungen im ersten Vollgeschoss haben in der Regel einen Zugang zum Aussenraum aufzuweisen.
- ² Das erste Vollgeschoss ist in seiner Materialität bewusst von den darüberliegenden Geschossen zu differenzieren. Über sämtliche Gebäude hinweg erhält die Fassade des ersten Vollgeschosses eine einheitliche, steininspirierte Optik. Diese kann durch den Einsatz von Naturstein, Beton, Klinker, Backstein, steinähnlichen Dekorelementen oder vergleichbaren Materialien realisiert werden.

Art. 12 Qualitätssicherung

- ¹ Das dem Richtprojekt Architektur „Im Birkenhain“ vom 09.07.2025 zugrundeliegende städtebauliche Konzept gemäss Kurzbericht vom 15.07.2025 ist wegleitend für die qualitative Beurteilung der Bauprojekte aller Etappen.

Freiraumgestaltung

Art. 13 Gestaltungsgrundsätze für den Freiraum

- ¹ Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle, naturnahe Umgebung geschaffen wird.
- ² Dem Übergang zwischen Bauzone und Nichtbauzone mit dem Wald ist besondere Beachtung zu schenken. Es ist eine standortgerechte, vielfältige und überwiegend einheimische Bepflanzung zu wählen.
- ³ Die Überbauung ist von einer durchgängigen Grünraumstruktur durchzogen. Gärten, bepflanzte Dächer, gemeinschaftliche Grünflächen und wegbegleitende Bepflanzung formen ein kleinteiliges, ökologisch wertvolles System.
- ⁴ Ein Wegnetz angelehnt an den Wurzelverlauf eines Baumes ermöglicht eine gute Durchwegung des Areals. Fusswege verbinden die Gebäude untereinander und mit dem angrenzenden Landschaftsraum.
- ⁵ Die Siedlung ist um zentrale Freiräume organisiert, die als Treffpunkte und Spiel-, Erholungs- und Aufenthaltsflächen dienen. Unterschiedliche Platz- und Hofsituationen schaffen ein vielfältiges Freiraumangebot und fördern nachbarschaftliches Leben.
- ⁶ Die Erschliessung erfolgt überwiegend über Randstrassen, wodurch das Innere der Siedlung weitgehend verkehrsfrei ist. Dies stärkt die Aufenthaltsqualität und schafft sichere Räume.
- ⁷ Terrainveränderungen und Stützmauern haben Verlauf und Neigung des gewachsenen Bodens zu respektieren und sind in Form von natürlichen Böschungen oder niedrigen Mauern von max. 0.80 m Höhe zu gestalten. Diese Terrainveränderungen und Stützmauern haben den gesetzlichen Waldabstand gemäss § 48 Abs. 1 lit. a BauG einzuhalten. Staffelungen von Mauern sind erlaubt. Diese sind gut in die Umgebung zu integrieren und teilweise als Sitz- oder Spielfläche auszugestalten.
- ⁸ Die Umgebungsflächen sind da, wo es der Untergrund zulässt, versickerungsfähig zu gestalten, die Notzufahrt ist davon ausgenommen.

- ⁹ Zusammen mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen. Dieser Umgebungsplan macht Aussagen über die Gestaltung und Bepflanzung der Freiraumtypen mit den Grünflächen, den Spiel-, Erholungs- und Aufenthaltsflächen sowie den Fusswegverbindungen, Terrainverläufe (mit Höhenangaben) und Erschliessungsflächen.
- ¹⁰ Im Grünraum sind mindestens 5'610 m² als ökologische Ausgleichsflächen zu erstellen. Der genaue Nachweis sowie die Verortung ist im Baugesuch zu erbringen. Die ökologischen Ausgleichsflächen sind als Magerwiese und mit standortgerechten und einheimischen Pflanzen zu gestalten. Sie dürfen nur extensiv genutzt werden.

Art. 14 Bepflanzung (Bäume, Kraut-/Strauchschicht)

- ¹ Mindestens 25 Stück der im Situationsplan eingezeichneten **Bäume** sind zu pflanzen, die angegebene Lage ist schematisch. Die Birken als quartierprägende Bäume sind im Eingangsbereich und beim Quartierplatz als Haine zu pflanzen, deren angegebene Lage ist schematisch. Der Wurzelraum ist von unterirdischen Bauten freizuhalten oder es ist eine Mindestmächtigkeit von 1.5 m über der unterirdischen Baute/Unterniveaubaute vorzusehen.
- ² Die im Situationsplan bezeichnete **Kraut-/Strauchschicht** dient unter anderem als ökologische Ausgleichsfläche. Die angegebene Lage ist schematisch. Es sind mindestens 2'500 m² der angegebenen Flächen zu erstellen. Die Kraut-/Strauchschicht besteht aus einer Kombination von lockeren Strauchgruppen (mind. 1 Stück pro 10 m²), mehrjährigen Hochstauden und als Magerwiese. Der genaue Nachweis sowie die Verortung ist im Baugesuch zu erbringen. Sie dürfen nur extensiv genutzt werden. Der Wurzelraum ist von unterirdischen Bauten freizuhalten oder es ist eine Mindestmächtigkeit von 0.8 bis 1.2 m über der unterirdischen Baute/Unterniveaubaute vorzusehen.
- ³ Für den **Waldabstandsbereich** (18 m ab Wald Bestand) ist eine standortgerechte, vielfältige und überwiegend einheimische Bepflanzung zu wählen und zu pflegen. Zudem ist der Bereich mit einzelnen grösseren Gehölzen locker zu bepflanzen.

Art. 15 Aussenschwimmbereich

- ¹ Es ist ein Aussenschwimmbereich mit Liegefläche an dem im Situationsplan verorteten Bereich zu realisieren, der beschattet, aber nicht überdacht werden darf.

Art. 16 Freiraumangebot, Spiel-/Erholungs- und Aufenthaltsflächen

- ¹ In den im Plan bezeichneten Spielbereichen sind differenziert ausgestaltete Spiel-/Erholungs- und Aufenthaltsflächen für alle Altersgruppen und Bedürfnisse (Kinder, Jugendliche, Erwachsene, Senioren) anzulegen und entsprechend zu möblieren.
- ² Die Siedlung ist um zentrale Freiräume zu organisieren, die als Treffpunkte und Spiel-/Erholungs- und Aufenthaltsflächen dienen. Es sind unterschiedliche Platz- und Hofsituationen zu schaffen, um ein vielfältiges Freiraumangebot zu gewährleisten.

Art. 17 Grünraum halböffentlich

- ¹ Der halböffentliche Grünraum dient primär der Bewohnerschaft als Erschliessung und ist, mit Ausnahme der im Situationsplan schematisch dargestellten Fusswegverbindungen, der notwendigen Hauszugänge, der Notzufahrten, der oberirdischen Abstellanlagen für Zweiräder und für die Umgebungsgestaltung notwendige Mauern o. ä., unversiegelt als Grünfläche zu gestalten.
- ² Im halböffentlichen Grünraum dürfen zudem Spielwiesen angelegt werden, die nicht möbliert oder mit Büschen und Bäumen bepflanzt sind.

Im halböffentlichen Grünraum sind einzelne bewilligungsfreie Kleinstbauten sowie Anlagen zur Garten- und Aussenraumgestaltung gemäss § 49 Abs. 2 c) und d) BauV zulässig. Sie sind im Umgebungsplan im Baugesuchverfahren auszuweisen und müssen sich gut in die Umgebung einordnen.

Art. 18 Begegnungsraum/Quartierplatz

- ¹ Der multifunktional nutzbare Quartierplatz gibt der Überbauung den Namen «Im Birkenhain» und ist als identitätsstiftender attraktiver Begegnungs- und Aufenthaltsraum auszubilden. Er ist als grosszügige Freifläche mit belebenden Elementen zu gestalten, kann wo notwendig befestigt werden und ist ansonsten mit zahlreichen Birken zu umranden. Nutzungen im Zusammenhang mit den öffentlichen und halböffentlichen Gewerbenutzungen im angrenzenden ersten Vollgeschoss sind zulässig.

Art. 19 Grünraum privat

- ¹ Private Aussenräume für die Wohnungen im ersten Vollgeschoss sind zulässig und können gestalterisch mit gemischten Strauch- und Staudenpflanzungen abgegrenzt werden. Sichtschutzvorrichtungen wie Mauern und Wände sind nicht zulässig.

Erschliessung und Parkierung

Art. 20 Erschliessung motorisierter Verkehr

- ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Oberen Dorfstrasse und über die Stichstrasse der Oberen Dorfstrasse, welche in die Islerenstrasse mündet.
- ² Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen anzuordnen. Sie müssen sich gut in die Umgebung eingliedern, ohne die öffentlichen Freiräume zu beeinträchtigen. Die Hauptzufahrt erfolgt über den Alpenweg. Eine Verschiebung der Achse ist um bis zu 3 m ist zulässig, sofern im Rahmen des Baugesuchs eine gleichwertige oder bessere Verkehrslösung nachgewiesen wird. Die sekundäre Ein- und Ausfahrt hat zwingend entlang der Islerenstrasse zu erfolgen.
- ³ Die im Situationsplan eingetragenen Sichtzonen der Sichtlinien Alpenweg/Islerenstrasse sind freizuhalten.

Art. 21 Parkierung

- ¹ Es sind abgestimmt auf die Bewohnerstruktur ausreichende Parkierungsmöglichkeiten für spezielle Nutzergruppen, für Motorräder sowie für Elektrofahrzeuge mit Vorrichtungen für Ladestationen sicherzustellen. Dies ist im Rahmen des Baugesuchs aufzuzeigen.
- ² Die Parkplätze sind unterirdisch bzw. innerhalb der Baubereiche zu erstellen.

Art. 22 Abstellflächen für Zweiräder

- ¹ Es sind leicht zugängliche, zweckmässig zusammengefasste Abstellplätze für Zweiräder gemäss § 43 und 44 BauV und zu erstellen. Die Abstellflächen sind sicher und gut erkennbar zu platzieren und möglichst in die Bauten zu integrieren. Sie sind, ausser bei Kurzzeit-Abstellplätzen, vor Witterung zu schützen.
- ² Gedeckte Abstellplätze können auch ausserhalb der Baubereiche für Gebäude erstellt werden.

Art. 23 Fusswegverbindungen

- ¹ Die im Situationsplan schematisch dargestellten Fusswegverbindungen sind wo zweckmässig barrierefrei zu gestalten und an das übergeordnete Fusswegnetz anzuschliessen.
- ² Die öffentliche Benützung der Wegverbindungen ist vor der Baueingabe mittels öffentlich-rechtlichen Verträgen zu sichern. Wo möglich sind die Wege «über die Schulter» zu entwässern.

Art. 24 Notzufahrt

- ¹ An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind Notzufahrten zu erstellen, welche die Anforderungen gemäss Kapitel 6.5 der AGV-Kommandoakten Führung, «Richtlinien für die Zufahrt der Feuerwehr» vom 01.05.2015 erfüllen.
- ² Diese Notzufahrten können mit einem Fussweg kombiniert werden und haben eine Mindestbreite von 3.5 m aufzuweisen.

Art. 25 Containerstandplätze

- ¹ Für die Entsorgung sind Containerstandplätze einzurichten.
- ² Die möglichen Containerstandplätze sind im Plan schematisch eingezeichnet und in Absprache mit der Bewilligungsbehörde zu platzieren. Sie sind als Unterflurcontainer mit oberirdischen Einwurfstellen einzurichten und müssen sich gut in die Umgebung eingliedern, ohne die öffentlichen Freiräume zu beeinträchtigen.

Umwelt

Art. 26 Energie

- ¹ Der im Gestaltungsplanperimeter selber produzierte Strom ist – soweit möglich - vollumfänglich für den Eigengebrauch zu nutzen.

Art. 27 Entwässerung

- ¹ Das anfallende, nicht verschmutzte Abwasser von Dächern, Plätzen und Grünflächen ist vorrangig auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nachweislich nicht oder nur teilweise möglich, hat die Entsorgung über eine Retention mit gedrosseltem Abfluss in ein oberirdisches Gewässer oder – sofern kein Gewässer erreichbar ist – in die Meteorwasserkanalisation zu erfolgen.
- ² Das Bepflanzungskonzept ist mit dem Entwässerungskonzept abzustimmen.

Art. 28 Lichtemissionen

- ¹ Die Beleuchtung des Freiraums ist auf das funktional Notwendige zu beschränken, sodass sie zu möglichst geringen negativen ökologischen Auswirkungen führt. Für die Aussenbeleuchtung sind Leuchten mit einer tiefen Farbtemperatur zu verwenden. Es ist ein bewegungsabhängiger/dynamischer und/oder ein zeitgesteuerter Betrieb zu realisieren. Die Leuchten sind so auszurichten oder mit Blenden auszurüsten, dass kein Störlicht in die Umgebung gelangt.

Etappierung

Art. 29 Etappierung

- ¹ Die etappenweise Bebauung der einzelnen Baubereiche ist zulässig, sofern die zweckmässige Erschliessung der unterirdischen Tiefgaragen gewährleistet wird. Es sind maximal drei Etappen zulässig, jedoch ist ein Baugesuch über das gesamte Gestaltungsplanareal einzugeben. Davon ausgenommen ist Parzelle Nr. 1114.
- ² Der jeweils an die Baubereiche angrenzende Freiraum ist so weit zu gestalten und zu realisieren, dass genügend Spiel-/Erholungs- und Aufenthaltsflächen für die realisierten Wohneinheiten zur Verfügung gestellt werden können, dabei jedoch die Realisierung der nächsten Etappe nicht beeinträchtigt wird.
- ³ Der Quartierplatz ist soweit möglich mit der 1. Etappe zu realisieren, ohne dass die Realisierung der nächsten Etappen beeinträchtigt wird.
- ⁴ Mit der Etappierung sind städtebaulich verträgliche Übergangslösungen aufzuzeigen. Bei der Realisierung der Etappen sind die schädlichen und störenden Auswirkungen für die ansässige Wohn- und Arbeitsbevölkerung vor allem bezüglich der Lärmbelastung zu minimieren.
- ⁵ Mit jeder Etappe ist aufzuzeigen, wie die Anordnung und Gestaltung der Aussen- und Freiräume sowie die Erschliessung sich in das städtebauliche Konzept für das gesamte Gestaltungsplangebiet einfügen.

Schlussbestimmungen

Art. 30 Inkrafttreten

- ¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.
- ² Änderungen des Gestaltungsplans treten jeweils mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.