



Gemeinde Besenbüren

Kanton Aargau

GESTALTUNGSPLAN WIDME

Auswertung der fachlichen Stellungnahme von Marti Partner Architekten und Planer AG

8. Juli 2019, ergänzt am 4. Mai 2020

INHALTSVERZEICHNIS

1	<i>Fachliche Stellungnahme Fachgutachter</i>	2
2	<i>Inhalte</i>	2

1 Fachliche Stellungnahme Fachgutachter

Gestützt auf § 8 Abs. 3 BauV hat der Gemeinderat Besenbüren das Büro Marti Partner Architekten und Planer AG beauftragt, eine fachliche Stellungnahme zum Gestaltungsplan (Stellungnahme vom 17. April 2018) zu erstellen. Im Hinblick auf den Vollzug im Baubewilligungsverfahren hat der Fachgutachter einige Empfehlungen zur Präzisierung des Gestaltungsplans formuliert, welche im vorliegenden Bericht behandelt werden.

2 Inhalte

Nr.	Eingabe	Stellungnahme/Behandlung Gemeinderat
1	§ 2 Abs. 2: Präzisierung der Bestandteile mit konkreter Nennung von Richtprojekt, Freiraumkonzepten und Modell sowie den jeweiligen Daten der Erstellung.	Der Empfehlung des Fachgutachters wird zugestimmt und die Festlegung präzisiert.
2	§ 5 Abs. 2 soll gestrichen werden, da die Einheitlichkeit der Gebäude und Umgebung und damit die qualitativ hochstehende Erscheinung der Gesamtüberbauung gefährdet ist.	Der Empfehlung des Fachgutachters wird zugestimmt und die Festlegung gestrichen. Die Festlegung zur Etappierung in § 35 SNV wird hingegen präzisiert.
3	§ 6 Abs. 4 lit. d ist nicht nötig, da §7 SNV den Sachverhalt regelt.	Der Empfehlung des Fachgutachters wird zugestimmt und die Festlegung gestrichen
4	§ 9 SNV: Ist die Aufhebung der gesetzlichen Abstände für Einfriedungen gegenüber dem Schachenweg gemäss Richtprojekt notwendig?	Die Aufhebung der gesetzlichen Abstände für Einfriedungen gegenüber dem Schachenweg wurde gestrichen.
5	§ 11 Abs. 4: Es ist ein Minimalstandard von 1.5 m für die Fusswegverbindung festzulegen.	Der Empfehlung des Fachgutachters wird zugestimmt und die Festlegung ergänzt.
6	§ 12 Abs. 3 SNV: Die Festlegung soll so ergänzt werden, dass der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäudekörpern mindestens 8 m beträgt.	Die Einpassung ins Landschaftsbild (insb. aus Richtung westlichem Kulturland) genoss bei der Erarbeitung des Richtprojekts einen hohen Stellenwert. Verschiedene Vorschriften in den SNV adressieren denn auch diese Thematik (Höhenstaffelung, Bauweise Baufeld C, Abstände zwischen Bauten im Baufeld C, Obstbaumpflanzungen entlang Bauzonengrenze, etc.). Damit gegenüber dem Kulturland die Erscheinung einer geschlossenen Gebäudefront verhindert wird, wurden in § 11 SNV zusätzlich die Vorgaben eingefügt, dass die Gebäudekörper ein längliches Volumen aufweisen und die Schmalseite zum Kulturland ausgerichtet sein sollen.

7	§ 18 Abs. 2: Es ist zu präzisieren, was die private Zonierung genau umfasst.	Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.
8	§ 19 Abs. 1: Die Festlegung zu den Gehölzpflanzen am Bauzonenrand ist zu präzisieren (Anzahl, Anordnung, Pflege).	Der Empfehlung des Fachgutachters wird zugestimmt und die Festlegung ergänzt. „An den Standorten entlang der Grenze zur Landwirtschaftszone sind im Minimum elf Halb- oder Hochstammobstbäume in lockerer nicht linearer Anordnung zu pflanzen und durch die jeweiligen Grundeigentümer zu pflegen.“
9	§ 26 SNV: Die Pflicht-Veloabstellplätze sollen vor der Witterung geschützt sein und gedeckt ausgestaltet sein.	Der Empfehlung des Fachgutachters wird zugestimmt und die Festlegung ergänzt.
10	§ 28 SNV: Zugunsten einer möglichst ruhigen, einheitlichen Dachlandschaft ist zu präzisieren, dass § 14 Abs. 3 SNV bezüglich Farbgebung auch für die Solaranlagen gilt.	Der Empfehlung des Fachgutachters wird zugestimmt und die Festlegung ergänzt.
11	§ 31 SNV soll mit einer Festlegung gegen die Lichtverschmutzung ergänzt werden.	Der Empfehlung des Fachgutachters wird zugestimmt und die Festlegung ergänzt.
12	Damit die Einheitlichkeit der Überbauung gewährleistet ist, soll festgeschrieben werden, dass maximal 3 Bauetappen (pro Baufeld eine Etappe) möglich sind.	Die Etappierung richtet sich nach dem effektiven Bedarf an Bauten in Besenbüren. Verschiedene Qualitätsvorgaben in den SNV sichern bereits in der vorliegenden Form die Vereinbarkeit der Etappierung mit dem Erscheinungsbild. Die Überbauung soll daher auch weiterhin in mehreren Etappen möglich sein. Die Vorschriften werden aber dahingehend ergänzt, dass die Bebauung in maximal drei Baugesuche (pro Baufeld ein Gesuch) bewilligt werden kann. Damit wird eine Einheitlichkeit der Überbauung sichergestellt, ohne die Realisierung nach effektivem Bedarf zu behindern.
13	§ 36 Abs. 3 SNV: Präzisierung, dass der Umgebungsplan im Rahmen des ersten Baugesuchs einzureichen ist.	Der Idee des Fachgutachters wird grundsätzlich zugestimmt. Da eine Etappierung (drei Baugesuche) möglich ist und sich die Aussenräume direkt in Wechselwirkung mit den angrenzenden Bauten stehen (EFH, MFH), ist jedoch ein Umgebungsplan für den gesamten Perimeter im ersten Baugesuch nicht zielführend. § 36 Abs. 3 wird stattdessen mit der Festlegung ergänzt, dass der Umgebungsplan der Teilprojekte die gemeinschaftlichen Aussenräume entsprechend dem Freiraumkonzept nach wie vor ermöglichen muss.