

Projektdaten

Auftraggeber: privat

- Verantwortliche Partner: Lidia Räber, Susanne Hagedorn
- Sachbearbeitung: Sandrine Florey
- Zeitraum: seit 2021
- Stand: kantonale Vorprüfung

Kenndaten Gemeinde:

- Ländlicher Entwicklungsraum (Raumkonzept Aargau)
- 501 EinwohnerInnen (1. Januar 2022)
- 87 Beschäftigte (BFS, 2019)



Sicht auf das Gebiet «Baumgartenacker», eigene Aufnahme, September 2021

Das am Dorfrand in der Zone W2 gelegene Gebiet «Baumgartenacker» stellt eine Zäsur im Siedlungsgebiet dar, es ist zu dreiviertel von Bauten umgeben und grenzt im südlichen Teil an das Kulturland an. Es handelt sich um die grösste, noch unüberbaute Fläche in der Gemeinde Uezwil, welche mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert ist.

Grundlagen und Analyse

Folgende Zielvorgaben sind im §5 rev. BNO festgelegt:

- Besonders gute Einordnung der Bauten in das bestehende Terrain unter Rücksichtnahme der bestehenden Bebauung
- Maximaler Ausnützungsbonus von 15%
- Berücksichtigung der Verzahnung von Siedlung und Landschaft durch lockere Begrünung mit standortgerechten Einzelbäumen (zum Beispiel Hochstammobstbäume)
- Eine gemeinsame Erschliessung über die Strasse Hinterdorf
- Der Bau von Terrassenhäusern ist nicht gestattet
- Die Materialien und Farbgebung der Bauten müssen auf die ländliche Umgebung abgestimmt werden.
- Der Siedlungsrand ist sorgfältig, vielfältig und in Abstimmung auf die angrenzende Landschaft zu gestalten. Für die Begrünung entlang des Siedlungsrandes sollen standortgerechte Pflanzen verwendet werden.
- Als Grundlage für den Gestaltungsplan ist ein einheitliches Gestaltungskonzept sowie ein Umgebungskonzept zu erarbeiten, das aufzeigt, wie eine hohe Wohnqualität mit einer überwiegend naturnah begrüneten Umgebung umgesetzt wird.

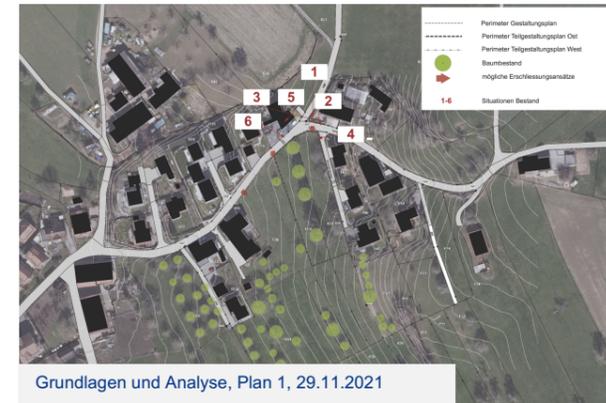
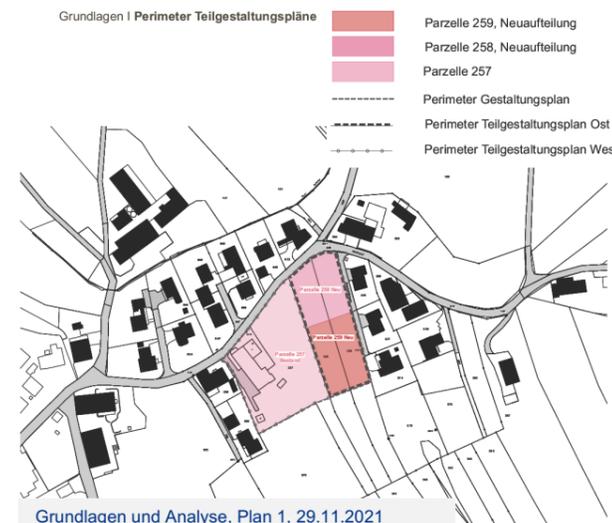
Variantenstudium

Es wurde ein Gestaltungs- und Umgebungskonzept in zwei Varianten mit unterschiedlichen Erschliessungsansätzen erarbeitet. Angedacht ist eine Überbauung mit Ein- sowie Doppelfamilienhäusern in einem ersten Schritt im östlichen Teil. In einem zweiten Schritt soll auch der westliche Teil des Gebiets überbaut werden.

Variante 1: Erschliessung von Westen



Variante 2: Erschliessung von Osten



Umsetzung

Aufgrund der bestehenden topografischen Verhältnisse, der Möglichkeit zur Erschliessung beider Teilbereiche über nur einen Anschluss und den Bauabsichten der Eigentümer wurde die Variante 1 als wegleitendes Gestaltungs- und Umgebungskonzept festgelegt. Darauf aufbauend, wurde der Situationsplan und die Sondernutzungsvorschriften erstellt.



Genehmigungsinhalt	
	Teilgestaltungsplanperimeter "Baumgartenacker Ost" gemäss § 3 SNV
	Baubereiche gemäss § 6 SNV
	Grünzäsuren gemäss § 9 Abs. 5 SNV
	Siedlungsrand gemäss § 9 Abs. 7 SNV
	Verkehrsfläche gemäss § 10 Abs. 1 SNV
	überfahrbare Bereich gemäss § 10 Abs. 3 SNV
	Sichtzone auf Parzellenfläche gemäss § 12 Abs. 1 SNV
	Zufahrt Landwirtschaft gemäss § 10 Abs. 2 SNV
	Zugangsbereich gemäss § 11 Abs. 3 SNV
	Entsorgungsanlage, ungefähre Lage gemäss § 15 SNV

Orientierungsinhalt	
	Wohnzonen W2 Landwirtschaftszone (Stand: Bauzonen- und Kulturlandplan von der Gemeinderatssammlung beschlossen am 19. November 2021)
	Bestehende Gebäude
	Höhenlinien 1m Abstand
	Gebäude gemäss Gestaltungs- und Umgebungskonzept
	Parzellengrenzen Neu