



Rahmengestaltungsplan „Dorfkern“ Sondernutzungsvorschriften

Gemäss § 21 BauG

Mitwirkung vom 7. November bis 6. Dezember 2016

Vorprüfungsbericht vom: 23. November 2018

Öffentliche Auflage vom 21. Januar bis 19. Februar 2019

Beschlossen vom Gemeinderat am: 26.08.2019

Gemeindeammann:

Gemeindeschreiber:



Genehmigung:

Stand: 30.08.2019 Genehmigung

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 12. Dezember 2019

Der Generalsekretär:

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck des Rahmengenestaltungsplanes

¹ Der Rahmengenestaltungsplan „Dorfkern“ bezweckt eine koordinierte, in die ortsbauliche Situation eingepasste Entwicklung des Dorfkerne. Die Wohndichte soll erhöht und die kleingewerbliche Nutzung gefördert werden. Mit dem Rahmengenestaltungsplan soll die spezifische Identität von Bauten und Freiräumen gestärkt sowie die historische Eigenart und die gewachsene Struktur im Dorfkerne erhalten und weiterentwickelt werden. Auf kantonale und kommunale Schutzobjekte ist gebührend Rücksicht zu nehmen.

§ 2

Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Rahmengenestaltungsplanes sind:

- Sondernutzungsvorschriften
- Situationsplan 1:500

² Erläuternde Bestandteile des Rahmengenestaltungsplanes sind:

- Leitfaden zum Projektieren und Bauen
- Planungsbericht

§ 3

Beizugsgebiet

¹ Der Geltungsbereich des Rahmengenestaltungsplans umfasst das im Plan bezeichnete Beizugsgebiet.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit durch den Rahmengenestaltungsplan keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Dietwil, insbesondere die Vorschriften der Dorfkernezone und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

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

§ 5

Weitere Planungsinstrumente

¹ In Ergänzung zu den Bestimmungen des Rahmengenestaltungsplanes dienen das Inventar der kantonalen Denkmalschutzobjekte, das Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege, das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sowie das Inventar der historischen Verkehrswege (IVS) als massgebliche Grundlage zur Beurteilung der räumlichen Struktur sowie der baulichen und historischen Werte.

² Die Inventare dienen der Behörde als Auslegungshilfe bei der Beurteilung aller Bauvorhaben innerhalb des Beizugsgebietes.

2. Elemente des Rahmengestaltungsplanes

§ 6

Pflichtbaulinien

¹ Fassaden von Bauten, deren Gebäudestellung und Ausrichtung einen wichtigen Beitrag zum räumlichen Charakter des Ortsbildes leisten und welche das ordentliche Mass der Strassen- und Bachabstände unterschreiten, werden mit Pflichtbaulinien festgesetzt. Wo keine Pflichtbaulinien festgelegt sind, gelten die baugesetzlichen Abstände, sofern nicht zusätzliche Freihaltebereiche gemäss § 7 der Sonderbauvorschriften ausgeschrieben sind.

² Die Fassadenlinien von Bauten sind auf die Pflichtbaulinien zu stellen.

³ Der Gemeinderat kann Abweichungen genehmigen, wenn dadurch eine für das Ortsbild gestalterisch oder räumlich gleichwertige oder bessere Lösung resultiert.

§ 7

Freihaltebereiche

¹ Um die charakteristische Abfolge von Verengungen und Ausdehnung von Aussenräumen im Strassenbereich zu erhalten, sind die Freihaltebereiche von Bauten frei zu halten.

² Der Gemeinderat kann Anpassungen der Freihaltebereiche genehmigen, wenn dadurch eine für das Ortsbild gestalterisch oder räumlich gleichwertige oder bessere Lösung resultiert.

³ Klein- und Anbauten sowie Tiefbauten können bei guter Gestaltung und Wahrung der räumlichen Gesamtwirkung innerhalb der Freihaltebereiche platziert werden.

§ 8

Firstrichtung

¹ Die Firstrichtung von Bauten, deren Gebäudestellung und Ausrichtung einen wichtigen Beitrag zum räumlichen Charakter des Ortsbildes leisten, wird vorgegeben. Allfällige Ersatzbauten haben sich ausserdem bezüglich Dachform, sowie der ungefähren Gebäude- und Firsthöhe an der bestehenden Baute zu orientieren.

² Der Gemeinderat kann Abweichungen der Firstrichtung genehmigen, wenn dadurch eine für das Ortsbild gestalterisch oder räumlich gleichwertige oder bessere Lösung resultiert.

§ 9

Einzelbäume

¹ Die eingetragenen Einzelbäume sind inklusive Wurzelbereich geschützt. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

² Massnahmen, die über den pflegerischen Unterhalt hinausgehen, sind bewilligungspflichtig und können mit Ersatzaufgaben verbunden werden.

§ 10

Gärten

¹ Die eingetragenen Gartenanlagen prägen den ortsbaulichen Charakter und sind darum zu erhalten respektive sorgfältig aufzuwerten. Sie dürfen nicht abgebrochen, als Parkfelder umgenutzt oder überbaut werden.

§ 11

Fusswegverbindungen

¹ Die eingetragenen Verbindungen dienen einer attraktiven Erschliessung für den Langsamverkehr. Die Wege sind in ihrem Bestand (Breite, Abgrenzungen) zu erhalten beziehungsweise aufzuwerten. Der Gemeinderat kann für die genaue Lage und Gestaltung Auflagen machen.

3. Bereiche

§ 12

Ganzes Beizugsgebiet

¹ Bauvorhaben dürfen die Gesamtwirkung des Ortsbildes nicht beeinträchtigen. Sie werden in Bezug auf Stellung, Grösse der Baukörper, Wirkung im Strassenraum, Form und Gliederung der Baumasse, Dachform und Dachneigung, Fassadengliederung und -Gestaltung, Material- und Farbkonzept sowie in Bezug auf die Terrain- und Umgebungsgestaltung (Vorgärten und Vorplätze) beurteilt. Alle baulichen Massnahmen müssen sich einwandfrei in das Ortsbild einpassen.

² Der Gestaltung der Dächer kommt im Zusammenhang mit dem Ortsbild besondere Bedeutung zu. Insbesondere bei grossen Dachflächen von ehemaligen Wirtschaftsbauten darf der ruhige Ausdruck durch Dachaufbauten nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

³ Die Aussenräume sind mit ihren Gärten, Vorgärten, Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen sorgfältig zu gestalten. Für das Raumerfinden massgebend ist der Gesamteindruck von Fassade zu Fassade. Die räumliche Qualität der Freiräume darf nicht durch sekundäre Elemente wie Sicht- und Schallschutzelemente, Werbetafeln, Schaukästen und dgl. geschwächt werden. Im Sinne des Ortsbildes kann der Gemeinderat Auflagen für eine Aufwertung und bessere Integration ins Ortsbild machen.

⁴ Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist untersagt, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind, welche das Ortsbild nicht bzw. weniger stark beeinträchtigen.

⁵ Nicht mehr genutzte Bauten sind so zu unterhalten, dass diese in ihrer Grundsubstanz nicht Schaden nehmen und keinerlei Gefahr von ihnen ausgeht. Die Vernachlässigung der Unterhaltspflicht begründet keinen Anspruch auf eine Abbruchbewilligung. Dem Gemeinderat obliegt es, gegen offensichtliche Vernachlässigung der Unterhaltspflicht einzuschreiten und gegebenenfalls die Wiederherstellung auf Kosten des Verursachers zu verlangen.

⁶ Bei Neubauten sind die Parkfelder für die Bewohner gemeinsam und wenn möglich unterirdisch anzuordnen. Die Einfahrten von Tiefgaragen sind in Bauten zu integrieren und dem Terrain folgend, sorgfältig und unauffällig ins Umfeld einzupassen.

§ 13

Bereiche inneres Ortsbild

¹ Die Bereiche des inneren Ortsbildes gemäss Eintrag im Situationsplan tragen mit ihren historisch wertvollen Bauten, charakteristischen Aussenräumen und den gewachsenen Strukturen wesentlich zur Identität des Ortsbildes bei.

² Bestehende Bauten und Anlagen sind zu erhalten beziehungsweise im Sinne des Ortsbildes aufzuwerten. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. Sie können unabhängig der Vorschriften über Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, Geschosshöhe sowie Ausnützung im Rahmen des Bestehenden umgenutzt, umgebaut und erweitert werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Vorbehalten bleibt eine Zustimmung durch den Kanton, sofern

der Gewässerraum von baulichen Massnahmen betroffen ist. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist und Gestaltung und ortsbauliche Einpassung einer Ersatzbaute erhöhten Anforderungen erfüllt. Abbruchbewilligungen werden nur im Zusammenhang mit einer bewilligten Ersatzbaute erteilt.

³ Der Gemeinderat kann Ergänzungsbauten und Erweiterungen bewilligen, wenn diese das Ortsbild sorgfältig weiterentwickeln. Das zulässige Nutzungsmass, die Abmessungen, die Typologie und die Gestaltung richten sich nach der umgebenden und prägenden Bebauung sowie allenfalls den Inventaren und werden von Fall zu Fall vom Gemeinderat festgelegt. Zum Schutz des Ortsbildes kann die Erhöhung von Grenz- und Gebäudeabständen bewilligt oder verlangt werden.

⁴ Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung müssen besonders sorgfältig gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet sein. Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung, kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Rücksicht und Weiterentwicklung der ortstüblichen, dörflichen Vorgartenstruktur.

§ 14

Bereiche äusseres Ortsbild

¹ Die Bereiche des äusseren Ortsbildes gemäss Eintrag im Situationsplan bilden das Umfeld des inneren Ortsbildes und dienen der Erneuerung und Weiterentwicklung des Dorfzentrums. Es sind Neubauten, Ergänzungsbauten und Umbauten zulässig. Diese haben die vorhandenen Schutzobjekte und deren Umgebung zu wahren.

² Bauvorhaben in diesem Bereich wahren soweit möglich und sinnvoll die ablesbare historische Bebauungsstruktur und Raumwirkung. Sofern mit den Interessen des Ortsbildschutzes vereinbar, kann der Gemeinderat bei guter Gestaltung und Einordnung eine zeitgemässe Gestaltung, Formgebung und Materialisierung bewilligen.

³ Bauvorhaben können nach Massgabe der gesetzlichen Massvorschriften erstellt werden. Die noch ablesbare historische Bebauungsstruktur muss gleichwertig unterstützt werden. Das zulässige Nutzungsmass und die Abmessungen richten sich nach der zu ersetzenden Baute oder nach den Neubauvorschriften. Im Sinne des Ortsbildes kann der Gemeinderat Auflagen für eine Aufwertung und bessere Integration ins Ortsbild machen.

§ 15

Bereich Öffentliche Bauten

¹ Dieser Bereich dient der öffentlichen Nutzung. Die lockere und offene Bauweise mit grossen Freiräumen zwischen den einzelnen Bauten sowie die Sichtverbindung ins Reusstal ist durch eine entsprechende Bebauung und den angemessenen Umgebungsschutz der denkmalgeschützten Bauten des Kirchenbezirks zu erhalten.

² Zwischen Kirchenbezirk und den öffentlichen Nutzungen der Gemeinde wird ein Bereich für eine öffentliche Platzgestaltung ausgeschieden. Dieser soll als Dorfplatz, Treffpunkt, Parkfläche für die öffentlichen und angrenzenden gewerblichen Nutzungen dienen sowie als befestigte Fläche für grössere Anlässe im Dorf. Dem westlichen Übergang zur Freifläche zwischen Schulhaus und Gemeindehaus ist mittels Gestaltungselementen und Bäumen besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

§ 16

Bereiche mit Verdichtungspotenzial A-E

¹ Bei den unter § 17 bis § 21 beschriebenen Arealen handelt es sich um Grundstücke, welche ein Entwicklungspotenzial aufweisen und sorgfältig zu beplanen sind.

² Neubauten sind gemäss §6 und §10 BNO zulässig. Sie werden anhand ihrer räumlichen Einpassung in das Ortsbild, ihrer gestalterischen Qualität, der funktionalen Anordnung, dem respektvollen Umgang mit den bestehenden Scheunen sowie der haushälterischen Nutzung des Areals beurteilt. Im Sinne des Ortsbildes kann der Gemeinderat Auflagen für eine Aufwertung und bessere Integration ins Ortsbild machen.

³ Wird ein solches Areal nicht als Ganzes entwickelt und überbaut, ist anhand eines Richtprojektes einer ausgewiesenen Fachperson der Nachweis zu erbringen, dass das Areal vollständig überbaut und erschlossen werden kann und in Bezug auf die Aspekte ortsbauliche Einordnung, Wohnqualität, Aussenraumgestaltung und Freiräumen erhöhten Anforderungen genügt.

⁴ Das Spektrum der angebotenen Wohnungen und zugehörigen Einrichtungen hat zu einem angemessenen Anteil die Bedürfnisse verschiedener Generationen abzudecken namentlich in Bezug auf die Wohnbedürfnisse und Ausstattung, interne Erschliessung sowie Gemeinschafts- und Aussenräume.

⁵ Bei Neubauten sind Parkfelder für die Bewohner gemeinsam und unterirdisch anzuordnen. Entsorgungseinrichtungen sind gemeinsam anzuordnen. Neubauten haben in Bezug auf die Energieeffizienz die jeweils aktuell gültigen Anforderungen an Arealüberbauungen einzuhalten.

⁶ Die Scheunen in den Bereichen A, B und E sind geschützt. Sie sind zu erhalten und zu unterhalten. Sie dürfen, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist, aus- und umgebaut werden. Additive Elemente (Fenster, Öffnungen, Ergänzungen) werden in ihrer gesamten Erscheinung und am respektvollen Umgang mit dem Bestand beurteilt. Eine Ersatzbaute kann bewilligt werden, wenn die Schutzfähigkeit nicht gegeben sind oder falls sich eine Umnutzung anhand einer fachlich nachvollziehbaren Machbarkeitsstudie aus funktionalen und wirtschaftlichen Gründen als nicht zumutbar erweist. Es besteht kein Anspruch auf eine minimale Ausnützungsziffer. Die gestalterische Qualität einer Ersatzbaute muss besonders hoch sein. Die Gemeinde verlangt in diesem Fall ein Konkurrenz- oder Testplanverfahren unter Einbezug der Fachbaukommission und nach Bedarf weiterer Fachstellen.

⁷ Die nachfolgend für die einzelnen Areale aufgeführten Anforderungen liefern spezifische Hinweise und Kriterien für die Planung und Beurteilung entsprechender Projekte.

§ 17

Bereich A

¹ Der Bereich A soll unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Situation des nördlichen Dorfeingangs und der bestehenden Stallscheune verdichtet werden. Die räumliche Situation der dahinterliegenden Häuser in der angrenzenden Zone muss berücksichtigt sein.

² Für die Scheune (Geb. 2015) gilt § 16 Abs. 6 SNV.

³ Eine allfällige Rampe einer Tiefgarage darf nicht direkt an die Hinterdorfstrasse anschliessen.

§ 18

Bereich B

- ¹ Der Bereich B soll unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Situation des östlichen Dorfeingangs und der bestehenden Stallscheune verdichtet werden.
- ² Für die Scheune (Geb. 129) gilt § 16 Abs. 6 SNV.
- ³ Eine Rampe zu einer allfälligen Tiefgarage ist in eine Baute oder die Böschung zu integrieren und soll so weit möglich überdeckt sein.
- ⁴ Die öffentliche Fusswegverbindung zwischen Luzernerstrasse und Josefstrasse ist zu erhalten.

§ 19

Bereich C

- ¹ Im Bereich C soll die bestehende Baustruktur unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Situation im Dorfkern, der angrenzenden Grünzone entlang dem Dorfbach sowie dessen Gewässerraum weiterentwickelt und verdichtet werden.
- ² Eine allfällige Rampe zur Tiefgarage ist in eine Baute oder die Böschung zu integrieren und darf nicht direkt an die Hinterdorfstrasse anschliessen.

§ 20

Bereich D

- ¹ Im Bereich D soll die bestehende Baustruktur unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Situation im Dorfkern weiterentwickelt und verdichtet werden.
- ² Für Fussgänger ist die öffentliche Wegverbindung zwischen der Oberdorfstrasse beziehungsweise dem Bachhüslweg und dem Schulareal beizubehalten.
- ³ Eine allfällige Rampe zur Tiefgarage ist in eine Baute zu integrieren und hat an den Bachhüslweg anzuschliessen.

§ 21

Bereich E

- ¹ Der Bereich E soll unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Situation des südlichen Dorfeingangs und der bestehenden Stallscheune verdichtet werden.
- ² Für die Scheune (Geb. 102) gilt § 16 Abs. 6 SNV.
- ³ Eine allfällige Rampe zur Tiefgarage ist in eine Baute zu integrieren und darf nicht ab der Vorderdorfstrasse erfolgen.

4. Planungs- und Beratungsprozess, Qualitätssicherung

§ 22

Beratungsprozess

- ¹ Dem Beratungsverfahren kommt grosse Bedeutung zu. Es ermöglicht einen frühzeitigen Dialog mit der Bauherrschaft bereits während der Anfangsphase der Projektentwicklung. Jedes Bauvorhaben wird individuell und aufgrund seiner spezifischen Situation behandelt.
- ² Der Gemeinderat klärt mit der Bauherrschaft vor dem Projektierungsstart die Rahmenbedingungen für die Projektierung, die Planungsgrundlagen sowie das Vorgehen und den Ablauf. Im Zusammenhang mit folgenden Bauvorhaben ist die Teilnahme am beschriebenen Planungsprozess dringend empfohlen:
 - Bauvorhaben an Objekten, welche unter Schutz stehen
 - Bauvorhaben an Objekten im Bauinventar

- Bauvorhaben in den Entwicklungsgebieten A bis E
- Alle Bauvorhaben im Bereich inneres Ortsbild
- Bauvorhaben, Abbrüche oder Ersatzneubauten bei Objekten im Unterabstand zu Gemeindestrassen
- Bauvorhaben, welche von den vorgegebenen Pflichtbaulinien abweichen

³ Der Ablauf richtet sich nach dem Ablaufschema für Planungs- und Beratungsprozesse im Leitfaden. Für die Beratung zuständig ist die vom Gemeinderat eingesetzte Fachbaukommission.

⁴ Die Kosten für den ordentlichen Aufwand des Beratungsverfahrens übernimmt die Gemeinde. Wird auf den Beratungsprozess verzichtet, kann der Gemeinderat auf Kosten des Gesuchstellers ein Fachgutachten in Auftrag geben, welches die Übereinstimmung des Projektes mit den Vorschriften und Zielsetzungen des Rahmengestaltungsplanes überprüft.

§ 23

Unterlagen Bewilligung

¹ Zusammen mit dem Baugesuch ist ein kotierter Umgebungsplan im Massstab 1:100 mit verbindlichen Angaben über Lage, Grösse, Ausstattung und von Sitzplätzen, Abstellflächen, Grünflächen, Bepflanzung und Gartengestaltung inkl. Stützelemente und Einfriedungen einzureichen.

² Vor Baubeginn und Bestellung der Bauprodukte ist ein vollständiges Farb- und Materialkonzept mit Mustern zur Beurteilung und Genehmigung einzureichen.

§ 24

Gebäudeinventar

¹ Als Grundlage für eine zielführende Beratung und Beurteilung der Bauvorhaben ist für die im Rahmengestaltungsplan speziell bezeichneten Bauten (kommunale Schutzobjekte, Bauinventar) beim Planungsstart eine Dokumentation des Ist-Zustandes vorzulegen. Diese Dokumentation enthält mindestens folgende Bestandteile:

- Würdigung aus dem Inventar
- Situationsplan im Massstab 1:500
- Detaillierte Grundrisse im Massstab 1:100 / 1:50
- Schnitt und Ansichten im Massstab 1:100 / 1:50
- Fotodokumentation, Gesamtansichten, Innenaufnahmen und besondere Details

² Die Gemeinde kann sich an den Kosten für die Dokumentation beteiligen.

5. Schlussbestimmungen

§ 25

Inkrafttreten

¹ Der Rahmengestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.

² Die Änderung und Aufhebung des Rahmengestaltungsplans erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.

6. Anhang

Leitfaden

- Leitfaden zum Projektieren und Bauen (behördenverbindlich)