

Sondernutzungsplanung

Teiländerung Gestaltungsplan «Rhyblick II»

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Vorprüfungsbericht vom 14. März 2025

Mitwirkung vom 21. August 2025 bis 19. September 2025

Öffentliche Auflage vom bis

Beschlossen vom Gemeinderat am

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

Die Gemeindeschreiberin

.....
Rainer Schaub

.....
Karin Engel

Genehmigungsvermerk:

Rechtskräftige Sondernutzungsvorschriften (Orientierungsinhalt)	Geänderte Sondernutzungsvorschriften (Genehmigungsinhalt in Rot)
1. Satteldachaufbau	1. Satteldachaufbau
1.1 Satteldachaufbauten sind nur reihenhausweise möglich, d.h. alle Hauseigentümer einer Reihe (6 Wohneinheiten, resp. 3 Wohneinheiten bei der Hausreihe 16) müssen die Zustimmung erteilen und werden kostenpflichtig.	1.1 Symmetrische Satteldachaufbauten sind nur pro Hausreihe möglich. Die Dachaufbauten müssen gleichzeitig und mit gleicher Dachneigung / Gesamthöhe / Fassadenhöhe erstellt werden.
1.2 Die Dachneigung muss 30° betragen. Die Eindeckung hat mit Flachziegel in hell-grauer Farbe zu erfolgen (ganze Siedlung mit gleichem Ziegeltyp und Farbe). Lukarnen oder andere Aufbauten sind nicht gestattet.	1.2 (...)
1.3 Die Dachuntersichten und von aussen sichtbares Holz sind tauchgründiert und in weiss auszuführen.	1.3 Die Dachuntersichten sowie weitere Fassadenelemente aus Holz von aussen sichtbares Holz sind tauchgründiert und in weiss auszuführen.
1.4 Alle Spenglerarbeiten (z.B. Eindeckrahmen, Wasserrinnen, Kaminverkleidungen usw.) sind in Kupfer (CU) auszuführen.	aufgehoben
1.5 Dachflächenfenster müssen in einer Hausreihe auf derselben Höhe montiert werden. Anordnungsbeispiele siehe Anhang 1b. Auf der Süd- oder Westfassade dürfen pro Reiheneinfamilienhaus maximal 3 Fenster der Grösse 94 x 160 cm (am Beispiel Velux) angebracht werden. Auf der Ost- oder Nordfassade dürfen pro Reiheneinfamilienhaus maximal 4 Fenster der Grösse 78 x 98 cm (am Beispiel Velux) angebracht werden.	1.5 Dachflächenfenster müssen in einer Hausreihe auf derselben Höhe montiert werden. Anordnungsbeispiele siehe Anhang 1b. Dachflächenfenster müssen hochrechteckig sein und eine Einbaugrösse (Glasfläche) von max. 1.20 m² einhalten. Auf jeder Dachseite dürfen pro Reiheneinfamilienhaus max. 4 Dachflächenfenster angebracht werden.
1.6 Die Giebelwand ist mit dem gleichen Verputz (Farbe und Struktur) wie die bestehende Fassade zu versehen.	1.6 (...)
1.7 Beim Giebelfenster ist die Sturzsicherung aussen, bündig mit der Hausfassade anzubringen. Sie ist in derselben Art und Farbe wie das bestehende Metallgeländer auf dem Balkon zu erstellen.	1.7 Beim Giebelfenster ist die Sturzsicherung aussen, bündig mit der Hausfassade anzubringen. Sie ist, wenn nicht transparent (z.B. in Glas etc.) in der bestehenden Fenster- und Metallfarbe des Gebäudes auszuführen. Es muss ein Farb- und Materialkonzept eingereicht werden.
1.8 Beim Giebelfenster muss ein Galerieblech in derselben Art und Farbe wie bei den bestehenden Fenstern ausgeführt werden. Allfällige Storen sind in derselben Art wie bereits bestehend zu montieren.	aufgehoben
1.9 Die Kamine (sofern gewünscht) sind wie bestehend (viereckig) über den Dachaufbau zu führen. Doppelkamine sind in der Dachneigung hintereinander anzuordnen.	1.9 (...)
1.10 Die durch den Satteldachaufbau gewonnene Wohnfläche muss nicht in die Ausnützungsziffer eingerechnet werden.	1.10 aufgehoben
2. Kleinbauten	2. Kleinstbauten
2.1 Pro Parzelle ist eine Kleinbaute (Gartengeräteraum) gestattet.	2.1 Pro Parzelle ist eine Kleinbaute (Gartengeräteraum) sind zwei Kleinstbauten gemäss § 49 Abs. 2 lit. d BauV (z.B. Velounterstand, Geräteraum) gestattet. Es ist jeweils eine Kleinstbaute auf der Hausvorder- und eine auf der Hausrückseite zu platzieren. Eckhäuser dürfen eine der zwei Kleinstbauten auf der Seitenfassade aufstellen.

Rechtskräftige Sondernutzungsvorschriften (Orientierungsinhalt)	Geänderte Sondernutzungsvorschriften (Genehmigungsinhalt in Rot)
2.2 Die Grundfläche darf max. 2.00 x 2.00 m (4 m2) und die Firsthöhe max. 1.80 m betragen.	aufgehoben
2.3 Der Grenzabstand muss auf allen Parzellenseiten mindestens 2.00 m betragen. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn können die Bauten bis an oder auf die Grenze gesetzt werden.	2.3 Der Grenzabstand der Kleinstbauten muss auf allen Parzellenseiten mindestens 0.60 2.00 m betragen. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn können die Bauten bis an oder auf die Grenze gesetzt werden. Angrenzend an Gehwege und Gemeindestrassen muss ein Mindestabstand von 0.60 m eingehalten werden. Die Sichtzonen sind jederzeit zu gewährleisten und einzuhalten.
2.4 Der Abstand der Kleinbaute zur Hausfassade, resp. zu allfälligen Hausanbauten, muss mindestens 2.00 m betragen.	aufgehoben
2.5 Die Kleinbauten müssen aus Holz sein und in brauner Farbe gehalten werden.	aufgehoben
3. Einstellräume, Vordächer an der Eingangsseite (Ost- resp. Nordfassade)	3. Klein- und Anbauten
3.1 Auf der Eingangsseite ist das Anbauen von verglasten Vordächern, ganz oder teilweise geschlossenen Einstellräumen und Windfängen gestattet.	3.1 Für die Reihen- und Eckhäuser sind Anbauten in Form von Terrassenüberdachungen, Pergolen, Vordächern, Sonnenschutzeinrichtungen, Windfänge und Wintergärten (abschliessend) mit einer maximalen Grundfläche von 40 m² zulässig. Die Klein- und Anbauten haben einen Grenzabstand von 0.60 m einzuhalten; Die Bauten dürfen mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn an die Grenzen gesetzt werden. Die Brandschutzvorgaben müssen auch bei reduziertem Grenzabstand eingehalten werden. Angrenzend an Gehwege und Gemeindestrassen muss ein Mindestabstand von 2 m eingehalten werden; dieser darf auch durch vorspringende Gebäudeteile gemäss § 21 BauV nicht unterschritten werden.
3.2 Die Trennwände können eine maximale Tiefe von 2.20 m haben und müssen eine Höhe hinterkant von 2.80 m aufweisen. Gemessen wird bis ausserkant Metallprofil und die Höhe ab Kote «0» des Hauseinganges.	3.2 Auf der Eingangsseite darf die maximale Tiefe der Anbauten 2.20 m und die Dachneigung muss mindestens 15° betragen.
3.3 Die Trennwände der Einstellräume, Vordächer und Windfänge auf der Eingangsseite sind in verputztem Mauerwerk wie die Hausfassade auszuführen; können aber auch in Glas gebaut oder gänzlich weggelassen werden. Die schriftliche Zustimmung der Nachbarn ist in jedem Fall notwendig.	3.3 Die Anbauten sind in der bestehenden Fenster- und Metallfarbe des Gebäudes zu wählen. Es ist ein Farb- und Materialisierungskonzept einzureichen.
3.4 Die Verglasung am Dach muss in sekurisiertem Glas ausgeführt werden (Klarglas oder undurchsichtiges Glas), und der Neigungswinkel muss 15° betragen (in 8 symmetrischen Glasfelder ausgeführt).	aufgehoben
3.5 Die Fassade kann zwischen den Metallstreben in Klarglas, undurchsichtigem Glas, sowie mit glatten Materialien gestaltet werden. Ebenso kann ein in weisser Farbe gehaltener Sockel von maximal 0.60 m Höhe erstellt werden (verputzte Mauer oder sonstiges glattes Material). Offene Frontpartien benötigen keine Metallstreben.	aufgehoben
3.6 Alle Metallteile sind in der bestehenden Fenster- und Metallfarbe am Gebäude auszuführen.	aufgehoben
3.7 Die Metallstreben auf dem Dach sowie an der Fassade müssen in 8 symmetrisch angelegten Feldern gestaltet werden.	aufgehoben

Rechtskräftige Sondernutzungsvorschriften (Orientierungsinhalt)	Geänderte Sondernutzungsvorschriften (Genehmigungsinhalt in Rot)
3.8 Allfällige Türöffnungen in einer geschlossenen Fassade müssen symmetrisch innerhalb der Metallstreben angeordnet werden.	aufgehoben
3.9 Gestattet ist auch eine offene Pergola (ohne Glasdach). Farbe wie alle Metallteile am Gebäude.	aufgehoben
3.10 Bei allen Anbauten unter Punkt 3. wird auf § 86 Abs. 3 der Bauordnung verzichtet.	aufgehoben
4 Verglasungen und Wintergärten auf der Sitzplatzseite (West- resp. Südfassade)	4. Pools (neu)
4.1 Auf der Gartenseite sind Wintergärten, Verglasungen, Pergolas, Sonnenschutzeinrichtungen (Stoffstoren) und Trennwände aus Mauerwerk gestattet.	4.1 Auf der Gartenseite der Häuser sind Pools gestattet. Für Pools gilt ein Grenzabstand von 2 m, welcher mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarschaft reduziert oder aufgehoben werden kann. Gegenüber von Gemeindestrassen und Gehwegen ist ein Strassenabstand von 2 m einzuhalten und kann nicht reduziert werden.
4.2 Die Trennwände müssen eine Tiefe von 3.00 m ab Fassade und eine Höhe bis maximal oberkant bestehende Balkonplatte aufweisen.	aufgehoben
4.3 Die Dachverglasung ist aus sekurisiertem Glas. Alle Verglasungen an Fassade und Dach können in Klarglas oder undurchsichtigem Glas gestaltet werden.	aufgehoben
4.4 Alle Metallteile müssen dieselbe Farbe wie die bereits bestehenden Fenster- und Metallteile am Gebäude aufweisen.	aufgehoben
4.5 Die Trennwände zwischen den Wohneinheiten müssen aus verputztem Mauerwerk wie die Hausfassade sein. Bei Zustimmung des Nachbarn kann die Trennwand in Glas ausgeführt werden.	aufgehoben
4.6 Die bestehenden Geländer dürfen nicht durch Storen/Storenkasten/Verglasungen verdeckt werden. Storenkasten müssen grau, im Farbton des Beton, gehalten werden.	aufgehoben (neu in 6.2)
4.7 Stoffstorenfarbe: Stoff uni wie bereits die bestehenden Storen am Gebäude, oder im selben Farbton gestreift (auch weiss gestreift).	aufgehoben (neu in 6.3)
4.8 Bei allen Anbauten unter Punkt 4. wird auf § 86 Abs. 3 der Bauordnung verzichtet.	aufgehoben
4.9 Mit Ausnahme der Palisaden ist für die Erstellung der nötigen Trennwände (gemauert oder Glas) bei allen Anbauten jeweils eine gegenseitige Vereinbarung der Nachbarn nötig.	aufgehoben
	5. Einfriedungen und Stützmauern / Hecken (neu)
	5.1 Die Hecken, Einfriedungen und Stützmauern dürfen an die Strassengrenze von Gemeindestrassen gesetzt werden (Höhe 1.80 m). Sie dürfen nicht über das Strassenmark (inkl. Parkplätze) hinausragen. Die Sichtzonen müssen in jedem Fall freigehalten werden.

Rechtskräftige Sondernutzungsvorschriften (Orientierungsinhalt)	Geänderte Sondernutzungsvorschriften (Genehmigungsinhalt in Rot)
	6 Gestaltung / Farbgebung (neu)
	6.1 Die Fassadenfarbe ist in NCS-S 0500-N (Verputz) auszuführen. Als Farbkonzepte der einzelnen Hausreihen (Fenster, Türen, Blenden, Briefkästen) gelten für die jeweiligen Hausreihen die nachfolgenden RAL-Farben: 12 A-F / 21 A-F Violett – RAL 4008 8 A-F / 16 A-C / 20 A-F Gelb – RAL 1028 3 A-F / 7 A-F / 15 A-F / 18 A-F Blau – RAL 5010 14 A-F / 17 A-F Rot – RAL 3001 4 A-F / 13 A-F / 19 A-F Grün – RAL 6032 10 A-F / 11 A-F Orange – RAL 2004
	6.2 Die bestehenden Geländer am Balkon dürfen nicht durch Storen / Markisenkasten / Verglasungen verdeckt werden. Storenkasten müssen grau, im Farbton des Betons, gehalten werden. Das Balkongeländer als Absturzsicherung ist, wenn nicht transparent (z.B. in Glas etc.), in der RAL-Farbe der jeweiligen Hausreihe zu halten.
	6.3 Die Markisenfarbe ist uni wie bereits die bestehenden Storen am Gebäude, oder im selben Farbton gestreift (auch weiss gestreift) zu wählen.
5. Inkrafttreten / Genehmigung	7. Inkrafttreten / Genehmigung
5.1 Der Gestaltungsplan mit den Sondernutzungsvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.	7.1 (...)
5.2 Die Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes mit den Sondernutzungsvorschriften.	7.2 (...)
	7.3 Der Gemeinderat kann jederzeit zu Lasten des Gesuchstellers eine fachliche Beurteilung durch ein Fachgutachten einholen, um die Einhaltung des Gestaltungsplans zu prüfen.

Auftragsnummer	K 17.02.254
Status	Öffentliche Mitwirkung
Verfasser	Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter Colin Schär, BSc Ost in Raumplanung FSU
Verfassungsdatum	11. Juli 2025 Kontrolle 
Dateipfad / -name	snv_TAe_GP_Rhyblick_II_M_2025_Juli.docx