

Gemeinde Döttingen

Gestaltungsplan «Areal AareCenter, Döttingen»

Gemäss § 21 BauG

Rechtskräfte Sondernutzungsvorschriften

Beschluss durch den Gemeinderat am 24. November 2003

Gemeinderat Döttingen
Der Gemeindeammann



Genehmigung:
Regierungsrat am 18. Februar 2004

Gemeinde Döttingen

Gestaltungsplan «Areal AareCenter, Döttingen»

Gemäss § 21 BauG

Teilaufhebung Sondernutzungsvorschriften

Erläuterungen:	
Schwarzer Text:	gleichbleibende Bestimmungen
Neuer roter Text:	neuer Text, Änderungen und Ergänzungen (Genehmigungsinhalt)
Durchgestrichener roter Text:	Streichung bestehender Text (Genehmigungsinhalt)
Blau Kursiv:	Erläuterungen zu den Änderungen und Ergänzungen

Vorprüfungsbericht	vom 9. Oktober 2024
Mitwirkungsbericht	-
Öffentliche Auflage	vom 17. Oktober 2024 bis 15. November 2024
Beschlossen vom Gemeinderat	am 25. November 2024

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

Michael Mäder

Mike Bürger



Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 17. Februar 2025

Aarau, den 9. April 2025

Abteilung Raumentwicklung BVU

Inhalt	Seite
<u>I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN</u>	<u>1</u>
<u>II. BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN</u>	<u>1</u>

Rechtskräftige Sondernutzungsvorschriften Beschluss Gemeinderat vom 24.11.2003	geänderte Fassung Teilaufhebung Sondernutzungsvorschriften	Erläuterungen
I. Allgemeine Vorschriften Art. 4 Geltungsbereich / Perimeter Die Sondernutzungsvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan umgrenzte Gebiet (Perimeter des Gestaltungsplanes). Der Gestaltungsplan regelt insbesondere rechtsverbindlich: - Erschliessungs- und Umgebungsbereiche - Baubereiche - Bau- und Strassenlinien II. Bau- und Gestaltungsvorschriften Art. 6 Erschliessungs- und Umgebungsbereiche 6.1 Zufahrtbereich (hellgelb) Der Zufahrtbereich ab Aarestrasse K285 dient der Erschliessung für Motorfahrzeuge für die Bau- und Parkierungsbereiche östlich des Hinterwasserkanals (rückwärtige Erschliessung) und der Parzellen Nrn. 72 und 78.	I. Allgemeine Vorschriften Art. 4 Geltungsbereich / Perimeter Die Sondernutzungsvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan umgrenzte Gebiet (Perimeter des Gestaltungsplanes). Der Gestaltungsplan regelt insbesondere rechtsverbindlich: - Erschliessungs- und Umgebungsbereiche - Baubereiche - Bau- und Strassenlinien II. Bau- und Gestaltungsvorschriften Art. 6 Erschliessungs- und Umgebungsbereiche 6.1 Zufahrtbereich (hellgelb) Der Zufahrtbereich ab Aarestrasse K285 dient der Erschliessung für Motorfahrzeuge für die Bau- und Parkierungsbereiche östlich des Hinterwasserkanals	<i>Sämtliche Bau- und Strassenlinien werden aufgehoben, einzig die Strassenlinie beim östlichen Gehweg entlang der Hauptstrasse bleibt bestehen.</i> <i>Die Zufahrt auf die Parz. 71 bleibt bestehen. Die Erschliessung für die Parz. 72 und 78 (neu 1160) ändert sich mit dem GP «Aarcasa-Austrasse».</i>

Er ist an der im Gestaltungsplan fixierten Lage und in der im Plan angegebenen Breite zum Zeitpunkt der Realisierung der Baute(n) in den Baubereichen (hellrot) zu erstellen. Art. 7 Baubereiche 7.1 Lage und Stellung von Neubauten westlich des Hinterwasserkanals Die Lage und Stellung von Neubauten im Planungsgebiet westlich des Hinterwasserkanals ist, vorbehaltlich den Bestimmungen des BauG und der BNO grundsätzlich freigestellt. Die im Gestaltungsplan festgelegten Strassen- und Baulinien sind zu berücksichtigen. Art. 8 Bisheriges Recht Durch diesen Gestaltungsplan wird der Erschliessungsplan „Areal Oberle + Hauss AG“ vom 20. November 1996 aufgehoben. Art. 9 Inkrafttreten Der Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.	(rückwärtige Erschliessung) und der Parzellen 71 Nrn. 72 und 78. Er ist an der im Gestaltungsplan fixierten Lage und in der im Plan angegebenen Breite zum Zeitpunkt der Realisierung der Baute(n) in den Baubereichen (hellrot) zu erstellen. Art. 7 Baubereiche 7.1 Lage und Stellung von Neubauten westlich des Hinterwasserkanals Die Lage und Stellung von Neubauten im Planungsgebiet westlich des Hinterwasserkanals ist, vorbehaltlich der Bestimmungen des BauG und der BNO grundsätzlich freigestellt. Die im Gestaltungsplan festgelegten Strassen- und Baulinien sind zu berücksichtigen. Art. 8 Bisheriges Recht Durch diesen Gestaltungsplan wird der Erschliessungsplan „Areal Oberle + Hauss AG“ vom 20. November 1996 aufgehoben. Art. 9-8 Inkrafttreten Die Teilaufhebung des Gestaltungsplans «Areal AareCenter, Döttingen» tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft.	<i>Die Lage und Stellung der Neubauten westlich des Hinterwasserkanals wird im Gestaltungsplan «Aarcasa-Austrasse» geregelt.</i> <i>Überholt</i> <i>Genehmigung erfolgt nicht durch den Regierungsrat, sondern durch das Departement BVU.</i>
---	--	--

Nussbaumen, 26. November 2024

TEILAUFHEBUNG
GESTALTUNGSPLAN
"Areal AareCenter Döttingen"

Gemäss Paragraph 21 BauG
Situationsplan 1 : 500

Weitere Bestandteile:
- Sondernutzungsvorschriften



Verfasser:	 guterplan.ch	Datum:	Grösse:	Plan-Nr.:
		26. 11. 2024	65 x 47	38/29
Entwurf:		Geprüft:	Ersetzt Plan:	
MAR		FAB	20. 08. 2024	

Mitwirkungsbericht vom: -

Vorprüfungsbericht vom: 09. Oktober 2024

Öffentliche Auflage vom: 17. Oktober bis 15. November 2024

Beschlossen vom Gemeinderat am: 25. November 2024

Der Gemeindeammann:  Der Gemeindegemeinderat: 

Genehmigungsvermerk: Genehmigung durch den Vorsteher des Departements Bau, Verkehr und Umwelt
Genehmigungsdatum: 17. Februar 2025
Aarau, den: 3. April 2025
Abteilung Raumentwicklung BVU



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

LEGENDE

GENEHMIGUNGSINHALT



Die Festlegungen des GP «Areal AareCenter Döttingen» beschlossen vom Gemeinderat Döttingen am 24. Nov. 2003, genehmigt vom Regierungsrat am 18. Februar 2004, werden im Perimeter aufgehoben.



Aufhebung Gewässerabstandslinie

ORIENTIERUNGSINHALT



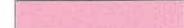
Perimeter des Gestaltungsplanes



Baulinien gem. § 111 Abs. 1 lit a BauG



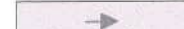
Strassenlinien (Enteignungsrecht, Paragraph 132 BauG)



Baubereiche in der Kernzone gem. Art 7.2 SNV



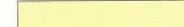
Parkierungsbereich gem. Art. 6.3 SNV



Erschliessungsbereich für Besucherparkplätze gem. Art. 6.2 SNV



Umbungsbereich gem. Art. 6.4 SNV



Zufahrtbereich gem. Art. 6.1 SNV



Fusswegbereich gem. Art. 6.5 SNV



Mischbereich Fussgänger / Fahrzeuge gem. Art. 6.6 SNV



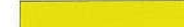
Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A



Bestehende Strassen



Bestehende Fusswege



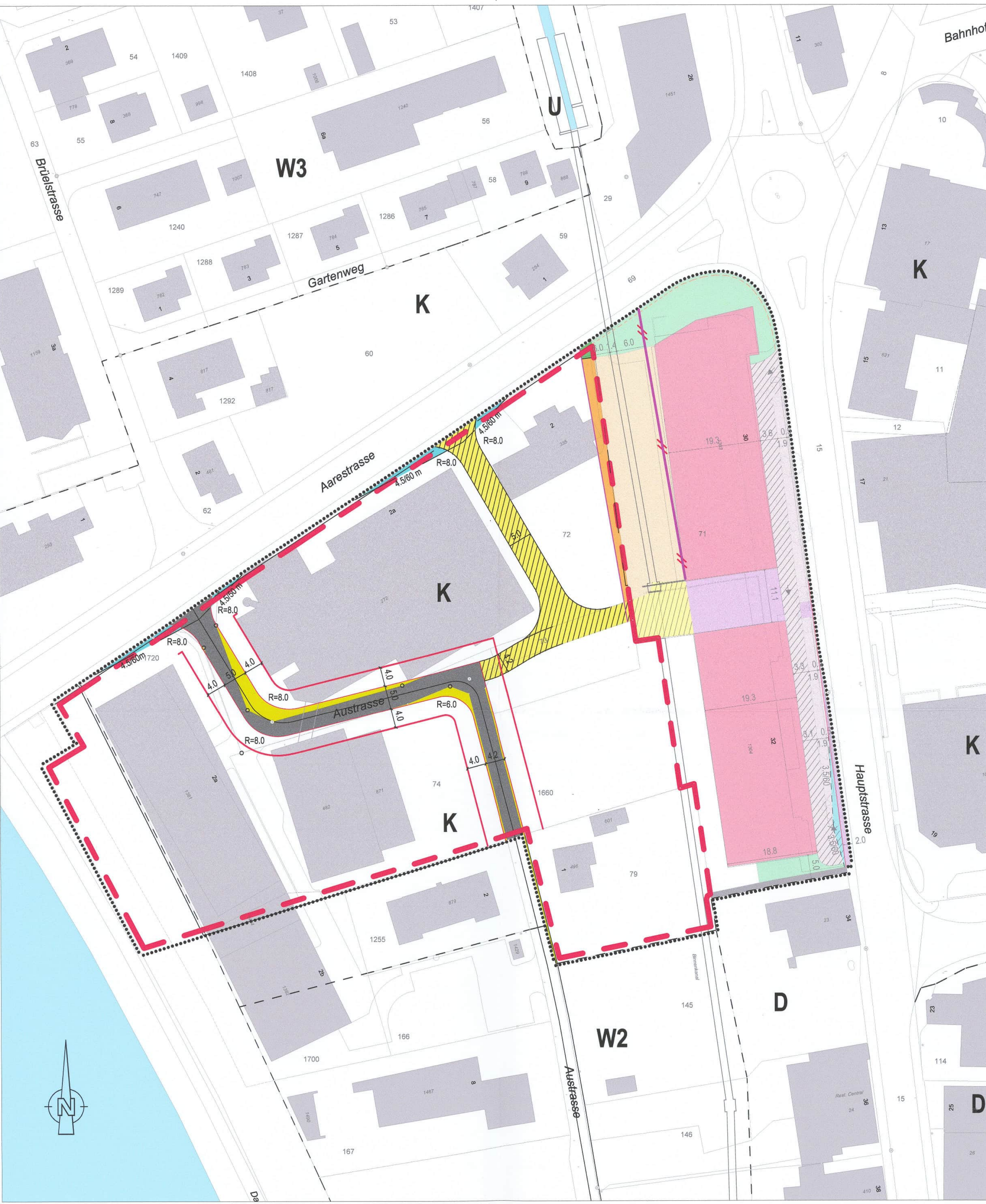
Quartiererschliessungsstrasse



Ein- und Ausfahrtsbeschränkung



Zonenbegrenzungen und Zonenbezeichnungen gem. Zonenplan





Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

Kanton Aargau
Gemeinde Döttingen

GESTALTUNGSPLAN „Areal AareCenter, Döttingen“

Gem. § 21 BauG

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom: 16. 9. 2003

Öffentliche Planaufgabe vom: 13. 10. 2003 bis: 11. 11. 2003

Beschlossen vom Gemeinderat am: 24. 11. 2003

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

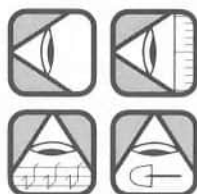


Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 18. Februar 2004

Der Staatsschreiber:

38/3

19. November 2003



Ingenieurbüro Senn

Planung & Tiefbau, 5415 Obersiggenthal

Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan „Areal Oberle / Hauss AG“

I. Allgemeine Vorschriften

Art. 1 Ingress

Die Gemeinde Döttingen erlässt gestützt auf Art. 14 – 18 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 sowie § 21 des Baugesetzes des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993 nachstehenden Gestaltungsplan mit dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften.

Art. 2 Zweck des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan soll für das Planungsgebiet die rechtliche Grundlage für die Erschliessung bilden und eine bauliche Entwicklung sicherstellen, die der zentralen Lage in der Gemeinde Döttingen gerecht wird und zu deren entsprechenden Aufwertung verhilft. Es ist vorgesehen, auf den Baubereichen Geschäfts- und Wohnnutzungen (Gemischte Nutzungen) zu realisieren.

Art. 3 Bestandteile des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Teilen:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

Folgende Unterlagen bilden den Informationsinhalt des Gestaltungsplanes:

- Grundbebauungskonzept 1:500

Art. 4 Geltungsbereich / Perimeter

Die Sondernutzungsvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan umgrenzte Gebiet (Perimeter des Gestaltungsplanes).

Der Gestaltungsplan regelt insbesondere rechtsverbindlich:

- Erschliessungs- und Umgebungsbereiche
- Baubereiche
- Bau- und Strassenlinien

Art. 5 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Döttingen (BNO) sowie das kantonale Baugesetz (BauG).

II. Bau- und Gestaltungsvorschriften

Art. 6 Erschliessungs- und Umgebungsbereiche

6.1 Zufahrtsbereich (hellgelb)

Der Zufahrtsbereich ab Aarestrasse K285 dient der Erschliessung für Motorfahrzeuge für die Bau- und Parkierungsbereiche östlich des Hinterwasserkanaals (rückwärtige Erschliessung) und der Parzellen Nrn. 72 und 78.

Er ist an der im Gestaltungsplan fixierten Lage und in der im Plan angegebenen Breite zum Zeitpunkt der Realisierung der Baute(n) in den Baubereichen (hellrot) zu erstellen.

6.2 Erschliessungsbereich für Besucherparkplätze (hellrot)

Der Erschliessungsbereich für Besucherparkplätze dient der direkten Zu- und Wegfahrt ab der Hauptstrasse K285 zu den Baubereichen (rot) und der Erstellung von Kurzzeit- bzw. Besucherparkplätzen.

Die Zu- und Wegfahrt von bzw. auf die Hauptstrasse K285 hat an der im Gestaltungsplan bezeichneten Stelle im Sinne eines Einbahn-Systems zu erfolgen.

Bei einer etappierten Erstellung von Hochbauten in den Baubereichen (rot) kann die Lage der Zu- bzw. Wegfahrt entsprechend dem Bauprojekt angeordnet werden. Der Ausgestaltung im Bereich der Fussgängerquerung (hellblau) ist in diesem Fall besondere Beachtung zu schenken.

Der Parkierungsbereich ist vom angrenzenden Trottoir baulich abzutrennen (mindestens 0,5 m) und ansprechend zu gestalten (beispielsweise mittels Hochstammbäumen).

6.3 Parkierungsbereich (hellbraun)

Der Parkierungsbereich dient den Bauten der Baubereiche (rot) als rückwärtige Zu- bzw. Wegfahrt und zur Erstellung der diesen Baubereichen dienenden Abstellplätze.

Die Parkfelder sind mit einem versickerungsfähigen Belag auszustatten.

Der jeweilige Eigentümer des Parkierungsbereiches hat die rückwärtige Erschliessung sowie die Parkplätze auf eigene Kosten und ohne Anspruch auf Entschädigung zu entfernen resp. wieder in Stand zu setzen, sofern der Betrieb, Unterhalt, Ausbau oder die Erneuerung des Kanalbauwerks es erfordert und nicht auf anderem Weg erfolgen kann.

Die Erstellung von Hochstammbäumen im Abstandsbereich des Hinterwasserkanales ist möglich.

6.4 Umgebungsbereich (hellgrün)

Der Umgebungsbereich dient der Fussgängererschliessung und Umgebungsgestaltung der Baubereiche (rot).

6.5 Fusswegbereich (hellviolett)

Der im Gestaltungsplan dargestellte Fusswegbereich (hellblau) stellt die Verbindung von der Hauptstrasse K285 zur Austrasse dar.

Der Durchgang zwischen den beiden Baubereichen (rot) muss als öffentlicher Durchgang erkennbar gestaltet sein und stufenlos erstellt werden.

Die Erstellung von überdachten Erschliessungsbauwerken wie Liftanlagen, Rolltreppen, Rampen etc.), die der Neuüberbauung und/oder dem öffentlichen Durchgang dienen, sind in diesem Bereich zulässig.

Die technische Ausgestaltung, die Eigentumsfrage und die Regelungen betreffend Bau, Unterhalt, Erneuerung, Beleuchtung usw. für die Fusswegverbindung von der Hauptstrasse K285 zur Austrasse wird zwischen den beteiligten Grundeigentümern und der Einwohnergemeinde Döttingen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für den südlichen Baubereich festgelegt.

6.6 Mischbereich Fussgänger / Fahrzeuge (gerastert)

Die im Gestaltungsplan gerastert dargestellten Erschliessungsbereiche bzw. Verkehrsflächen sind als durchmischte Zonen für Motorfahrzeuge, Velos und Fussgänger zu gestalten.

Art. 7 Baubereiche

7.1 Lage und Stellung von Neubauten westlich des Hinterwasserkanals

Die Lage und Stellung von Neubauten im Planungsgebiet westlich des Hinterwasserkanals ist, vorbehältlich den Bestimmungen des BauG und der BNO grundsätzlich freigestellt.

Die im Gestaltungsplan festgelegten Strassen- und Baulinien sind zu berücksichtigen.

7.2 Lage und Stellung von Neubauten östlich des Hinterwasserkanals

Die Lage und Stellung von Neubauten im Planungsgebiet östlich des Hinterwasserkanals richtet sich nach den nachstehenden Bestimmungen:

Bestehende Bauten:

Die zum Zeitpunkt der Inkrafttretung des Gestaltungsplanes bestehenden Bauten können erhalten, um- oder angebaut werden. Es gelten in diesem Fall die Bestimmungen der BNO bzw. der übergeordneten Gesetzgebung.

Neubauten:

Neubauten sind innerhalb der im Gestaltungsplan festgelegten Baubereiche (rot) zu erstellen.
Es gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse:	max. 4
Attikageschoss:	max. 1
Ausnützungsziffer:	keine (Nutzung innerhalb Baubereiche)
Gebäudehöhe:	max. 13.0 m; absolut 332.00 m ü. M
Firsthöhe:	max. 16.0 m; absolut 335.00 m ü. M.
Gebäuelänge:	max. Baubereichslänge
Grenzabstände:	Baubereichsgrenzen
Empfindlichkeitsstufe:	III

Die Neu-Bebauung östlich des Hinterwasserkanals hat in Bezug auf die kubische Gestaltung und die architektonische Erscheinung den Grundsätzen des Grundbebauungskonzeptes zu folgen.

Die maximal zulässige Tiefenkote für Untergeschosse liegt bei 316.45 m ü. M. .

Art. 8 Bisheriges Recht

Durch diesen Gestaltungsplan wird der Erschliessungsplan „Areal Oberle + Hauss AG“ vom 20. November 1996 aufgehoben.

Art. 9 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.



GESTALTUNGSPLAN

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

"Areal AareCenter Döttingen"

Gemäss Paragraph 21 BauG

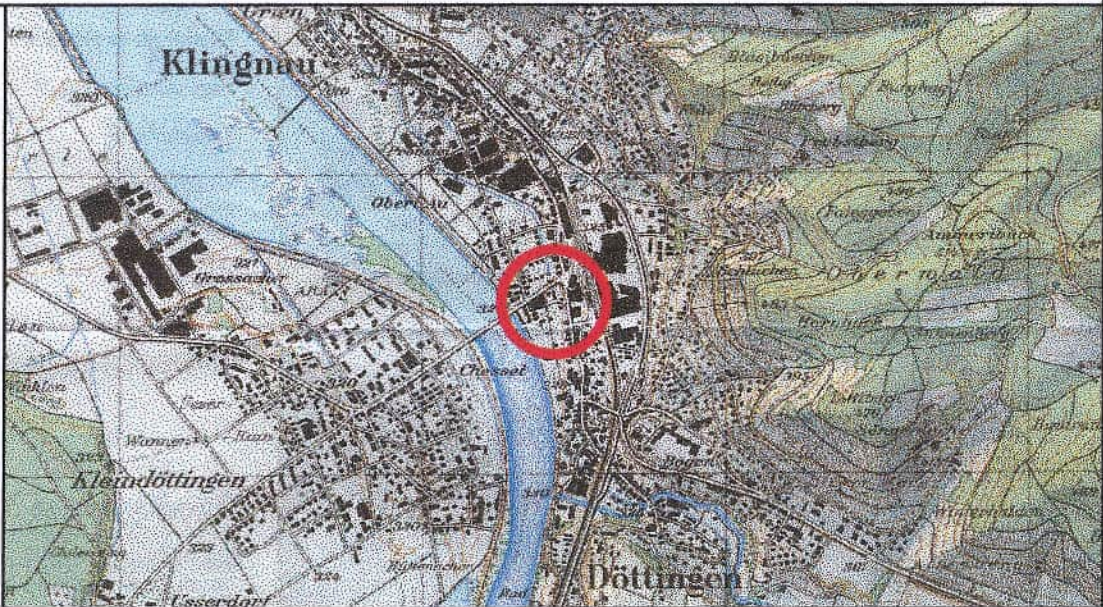
Situation 1 : 500

Weitere Bestandteile:
- Sondernutzungsvorschriften

Übersicht:



1:50'000



Verfasser:
Ing.- und Planungsbüro Senn
5415 Obersiggenthal
Tel. 056 / 282 31 53

Datum:	Grösse:	Plan-Nr.:
9. 2003	60 x 63	38/3-001
Entwurf:	Geprüft:	Ersetzt Plan:
Co		8.2003

Mitwirkungsbericht vom: Keine Eingaben
Vorprüfungsbericht vom: 16. 9. 2003
Öffentliche Auflage vom: 13. 10. 2003 bis: 11. 11. 2003
Beschlissen vom Gemeinderat am: 24. 11. 2003
Der Gemeindevorstand: *P. H.* Der Gemeindevorstand: *D. H.*

Genehmigungsvermerk: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 18. Februar 2004

Der Staatsarchivar: *I. V.*

LEGENDE

1. GENEHMIGUNGSINHALT

Farbe	Bezeichnung
rot	Baulinien gem. § 111 Abs. 1 lit a BauG
rot	Strassenlinien (Enteignungsrecht, Paragraph 132 BauG)
violett	Gewässerabstandslinie
rot	Baubereiche in der Kernzone gem. Art. 7.2 SNV
hellbraun	Parkierungsbereich gem. Art. 6.3 SNV
hellrot	Erschliessungsbereich für Besucherparkplätze gem. Art. 6.2 SNV
hellgrün	Umgebungsbereich gem. Art. 6.4 SNV
hellgelb	Zufahrtsbereich gem. Art. 6.1 SNV
hellviolett	Fusswegbereich gem. Art. 6.5 SNV
gerastert	Mischbereich Fussgänger / Fahrzeuge gem. Art. 6.6 SNV
blau	Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A
schwarz	Perimeter des Gestaltungsplanes

2. ORIENTIERUNGSINHALT

blau	Genehmigte Baulinien mit Genehmigungsdatum
blau	Genehmigte Strassenlinien mit Genehmigungsdatum
grau	bestehende Strassen
dunkelgrau	bestehende Fusswege
gelb	Quartierserschliessungsstrasse
braun	Ein- und Ausfahrtsbeschränkung
schwarz	Zonengrenzen und Zonenbezeichnungen gemäss Zonenplan

