

Gestaltungsplan „Annamatt“

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- verbindlicher Gestaltungsplan „Annamatt“, Situationsplan 1:500
- orientierender Planungsbericht inkl. Richtprojekte



Mitwirkung vom: 14. Februar 2025 bis 17. März 2025
Vorprüfungsbericht vom: 2. Oktober 2025
Öffentliche Auflage vom: 24. Oktober 2025 bis 24. November 2025

Beschlossen vom Gemeinderat am: 1. Dezember 2025

Der Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiberin:



Genehmigung:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 9. März 2026

Aarau, den 11. Mai 2026

Abteilung Raumentwicklung BVU

§ 1

Ziel und Zweck

¹ Gestützt auf § 13 BNO bezweckt der Gestaltungsplan „Annamatt“ eine gesamthaft geplante Konzeption der Bebauung, des Aussenraumes und der Erschliessung mit sorgfältig in das landschaftliche und örtliche Umfeld integrierten Nutzungen.

² Mit dem Gestaltungsplan „Annamatt“ sind insbesondere folgende Ziele sicherzustellen;

- eine bauliche Konzeption mit zusammenhängender, identitätsbildender Charakteristik und ruhigem Erscheinungsbild.
- eine dem Ort angemessene, haushälterische gewerbliche Nutzung, deren Umweltauswirkungen (Lärm, Licht, Geruch, Verkehr usw.) auf die Nachbarschaft und den Naturraum Rücksicht nehmen.
- eine Gestaltung der Randbereiche, welche Beziehungen zum landschaftlichen und naturräumlichen Umfeld herstellt.
- eine Erschliessung des motorisierten Verkehrs über die Strasse Burgenrain und eine Parkierung, die nach aussen nicht sichtbar ist.

§ 2

Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit der Gestaltungsplan „Annamatt“ nichts anderes festlegt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Villnachern.

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

§ 3

Perimeter und Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan „Annamatt“ gilt innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeters.

² Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind diese Sondernutzungsvorschriften (SNV) und der Situationsplan 1:500.

³ Der Planungsbericht dient ausschliesslich zur Erläuterung und ist nicht verbindlicher Bestandteil dieser Sondernutzungsplanung.

⁴ Die Richtprojekte der Netwerch AG, Windisch, vom 19. September 2024 und der arcoplan klg, Ennetbaden, vom 18. September 2024 dienen als Grundlage für die Beurteilung der Qualitäten der geplanten Gebäude und der Umgebungsgestaltung. Deren Gestaltungsqualitäten sind für die Beurteilung von Bauvorhaben begleitend. Davon kann abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.

§ 4

Baubereiche

¹ Ober- und unterirdische Gebäude sind, mit Ausnahme der folgenden Absätze 2 und 3 sowie von § 5 Abs. 1 SNV, innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche (A bis D) zu erstellen.

² Innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiches sind Überdachungen des Innenhofes zugelassen, die zwischen den Baubereichen gegenüber dem Kulturland seitlich offen bleiben müssen.

³ Vorspringende Gebäudeteile sind innerhalb der Baubereiche anzuordnen. Lediglich Dachvorsprünge und Vordächer dürfen die Baubereichsgrenzen überschreiten.

§ 5

Baubereich
Fahrzeugeinstellhalle

¹ Im Baubereich für Fahrzeugeinstellhalle dürfen Parkfelder, Abstellräume für Velos / Mofas, Technik-, Neben- und Lagerräume und dergleichen sowie weitere in Zusammenhang mit den angrenzenden Baubereichen benötigte Räume realisiert werden.

§ 6

Nutzungen

¹ Nutzungen sind nur so weit zugelassen, als die bestehende Strasse Burgenrain das Verkehrsaufkommen (Personen- und Güterverkehr) aufzunehmen vermag.

² Nicht zugelassen sind

- Reine Logistikbetriebe, deren primäre Tätigkeit am Standort in der Arbeitszone I nur im Lagern und Verteilen von Waren besteht.
- Oberirdische Lagerflächen und -räume, welche 30 % der anrechenbaren oberirdischen Geschossfläche übersteigen.
- Verkaufsflächen und weitere Nutzungen mit Publikumsverkehr wie Gastronomie, Hotel und dgl.

³ Zugelassen sind Fabrikläden mit auf dem Areal hergestellten Produkten.

§ 7

Höhenmasse

¹ Gebäude dürfen je Baubereich die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Höhenkoten, gemessen beim höchsten Punkt der Dachkonstruktion, nicht überschreiten. Die maximal zulässigen Höhenkoten dürfen lediglich durch technisch bedingte Aufbauten (z.B. Kamine, Entlüftungen, Dachrandabschlüsse, Anlagen zur Energiegewinnung) überschritten werden, deren Höhen auf die notwendigen Funktionen zu beschränken sind. Auf dem Niveau der 1. Vollgeschosse ist eine lichte Höhe von 6.0 m sicherzustellen, die optional in 2 Vollgeschosse unterteilt werden kann.

² Der „Bereich für Überdachungen Innenhof“ darf, gemessen beim höchsten Punkt der Dachkonstruktion, eine maximale Höhenkote von 348.80 m ü.M. nicht überschreiten.

³ Der „Baubereich für Fahrzeugeinstellhalle“ darf an der Oberkante der fertigen Decken- bzw. Dachkonstruktion, eine maximale Höhenkote von 342.30 m ü.M. aufweisen.

⁴ Alle Gebäudeteile müssen zum Schutz des Grundwassers über der Höhenkote von 337.00 m ü.M. liegen.

§ 8

Erschliessung

¹ Die motorisierte Arealerschliessung hat von der Strasse Burgenrain über die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Arealzufahrt und -wegfahrt zu erfolgen. Lieferwagen und Personenwagen dürfen die Arealzufahrt auch als Arealwegfahrt benutzen.

² Die für die Erschliessung notwendigen Verkehrsflächen sind innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Verkehrsflächen sowie der arealinternen Verkehrsfläche zu sichern.

§ 9

Parkierung

¹ Sämtliche Parkfelder sind in Gebäuden integriert, in überdeckten Fahrzeugeinstellhallen oder auf der arealinternen Verkehrsfläche zu realisieren. Der nach VSS-Norm ermittelte Richtwert bildet in der Regel die maximal zulässige Anzahl Parkfelder.

² Parkfelder sind nur zulässig für am Ort Beschäftigte, für Kunden, Lieferanten sowie für betriebseigene Lastwagen und Lieferwagen.

³ Die Ein- und Ausfahrt in die Fahrzeugeinstellhalle ist an der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Lage zu realisieren.

§ 10

Umgebungs- gestaltung generell

¹ Die Umgebung ist nach den in den §§ 11 und 12 SNV formulierten Prinzipien zu gestalten. Innerhalb des gesamten Perimeters sind ausschliesslich standortheimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Zu verwenden sind klimaresistente Pflanzen und klimaangepasste Materialien.

² Mindestens 10% der Arealflächen ausserhalb der Gewässerraumzone sind im Sinne von § 40a BauG als ökologisch hochwertige Flächen naturnah zu gestalten und dauernd freizuhalten.

§ 11

Verkehrsfläche

¹ Die Verkehrsflächen gemäss Eintrag im Situationsplan 1:500 dienen der Erschliessung der arealinternen Verkehrsflächen und als Zugang zur Ein- / Ausfahrt in die Einstellhalle.

² Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Verkehrsflächen müssen als sorgfältig gestaltete Vorplatzbereiche konzipiert werden, die mit Bepflanzungen optisch zu integrieren sind und zum Arealinnern hin mit niedrigen Einfriedungen / Stützmauern zum Schutz vor Hochwasserereignissen abzugrenzen sind.

Arealinterne Verkehrsfläche

³ Die im Situationsplan 1:500 dargestellte arealinterne Verkehrsfläche ist als offener, zurückhaltend gestalteter Platz zu konzipieren, welcher die nötigen Funktionen der Erschliessung, Anlieferung und Parkierung sowie der Zugänge für alle Verkehrsträger (Personenwagen, Lieferwagen, Lastwagen, Radfahrende, Fussgänger) zu leisten vermag.

§ 12

Naturnah begrünter Umgebungsbereich

¹ Der im Situationsplan 1:500 enthaltene, naturnah begrünte Umgebungsbereich ist als sanfter Siedlungsrand mit in Gruppen angeordneten standortheimischen Bäumen und Sträuchern auf artenreichen Blumenwiesen zu gestalten. Die Bepflanzungen haben die angrenzenden Gebäude im Gestaltungsplanareal mindestens zur Hälfte optisch wirksam abdecken.

Begrünter Umgebungsbereich

² Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete begrünte Umgebungsbereich ist als attraktiver Zugangs- und Ankunftsort zu gestalten, der mit standortheimischen Bäumen, Sträuchern, Hochstaudenflächen auf artenreichen Blumenwiesen fein strukturiert ist. Die Bepflanzungen haben die angrenzenden Gebäude im Gestaltungsplanareal mindestens zur Hälfte optisch wirksam abdecken.

§ 13

Gestaltung der Bauten und Anlagen / Qualitative Anforderungen

¹ Bezüglich Gestaltung der Bauten und Anlagen sind die architektonischen und aussenräumlichen Qualitäten des Richtprojektes Bebauung und Umgebung zu erfüllen.

² Für alle Bauten und Anlagen innerhalb der Baubereiche (A bis D) sowie für Überdachungen im „Bereich für Überdachungen Innenhof“ ist eine sorgfältig aufeinander abgestimmte Gestaltung sicher zu stellen, die zu einer sehr guten Gesamtwirkung führt. Es sind klar und fein gegliederte Volumen, ruhige Erscheinungsformen sowie gut aufeinander abgestimmte Farben und Materialien zu verwenden mit einer insgesamt möglichst ausgewogenen Architektursprache. Mit dem Baugesuch ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen.

³ Der architektonische Ausdruck hat folgenden typologischen Merkmalen zu folgen:

- feinkörnige Gebäude mit maximal 25 m Fassadenabschnittslängen, die in der Höhe und in der Situation um mindestens 1 m gestaffelt sind, und orthogonale Gebäudeflächen aufweisen
- modulares Bausystem mit in der Höhe und im Fussabdruck etappierbaren Gebäudeeinheiten
- sockelartige Wand- / Fassadenbereiche als Übergang zum gestalteten Terrain, deren Höhen auf maximal ein Viertel der zugehörigen Fassadenhöhe beschränkt sind
- zum Hofbereich bzw. zur arealinternen Verkehrsfläche ausgerichtete Zugänge; grossflächige Fenster und Tore möglich
- nach Aussen optisch zurückhaltende Fassaden mit bandartigen horizontalen Fenstern, die insgesamt maximal 25% der jeweiligen Fassadenansichten umfassen
- Reklamen und Beschriftungen auf den Fassaden zur offenen Landschaft hin auf maximal 10% der jeweiligen Fassadenansichten unter Beachtung von § 15 SNV
- feine Dachrandabschlüsse mit Dachvorsprüngen von max. 1 m
- Fassaden mit dunklen Farben und geringen Buntanteilen
- Materialisierung der Fassaden in Holz oder mit annähernd gleich in Landschaft integrierten Erscheinungsbild. Bei einem alternativen Baustoff muss wenigstens bei den Fassadenteilen, die nicht gegen den Innenhof gerichtet sind, eine Gestaltung resultieren, die in Bezug auf die feingliedrige Erscheinung, die Textur und die Farbgebung von Holzbauten eine gleiche Einordnung in die Landschaft erreicht.
- sich am Farbton der Fassaden orientierende, unterordnende und nicht glänzende Überdachungen, die die Fensterbrüstungen des ersten Geschosses nicht überragen.

⁴ Innerhalb der Baubereiche (A bis D) sind ausschliesslich Flachdächer vorzusehen. Die Dächer sind nach den Vorgaben der SIA-Norm 564'312 zu begrünen und mit Solaranlagen zu kombinieren.

⁵ Technisch bedingte Aufbauten im Sinne von § 7 Abs. 1 SNV müssen zu einer ruhigen Dachlandschaft mit optisch zurückhaltend in Erscheinung tretenden Materialien und Farben beitragen. Sie sind nach Möglichkeit in geordneter Weise zusammenzufassen. Weitere technisch bedingte Anlagen (z. B. Lüftungs- oder Kühlsysteme) sind lediglich an den Fassaden zum Innenhof und zu den Gebäudezwischenräumen zulässig.

§ 14

Nachhaltigkeit und Energie

¹ Die Bauten und Anlagen sollen während des Baus und des Betriebs einen relevanten Beitrag zur Ressourcenschonung und Minimierung der Umweltbelastung leisten. Insbesondere sind dem räumlichen (klare Zonierung und Orientierung) und dem konstruktiven Konzept (einfache Tragstruktur, schadstoffarme Materialwahl) sowie den natürlichen Ressourcen (Wasser, Boden) grosse Bedeutung beizumessen.

² Mit dem ersten Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, das eine sparsame Energieverwendung sowie eine rationelle, umweltschonende Wärmeerzeugung vorsieht. Der Heizwärmebedarf und der Bedarf für Warmwasser sind bestmöglich mit erneuerbaren Energien zu decken. Gebäude dürfen höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 2 lit c der Energieverordnung (EnergieV) benötigen. Ausnahmen für Tore sind zugelassen.

³ Am Ort produzierte erneuerbare Energien sollen einen Beitrag zur nachhaltigen Bewältigung der Mobilität leisten, z.B. für den Einsatz von Elektrofahrzeugen. Entsprechend ist eine bedürfnisgerechte Anzahl der Parkfelder für Personenwagen und Motorfahräder innerhalb der Tiefgarage mit Steckdosen für Elektrofahrzeuge auszurüsten, wobei Anschlussmöglichkeiten für alle Parkfelder vorzusehen sind (Ausbaustufe B „Power to Building“ gemäss SIA-Norm 2060, Stand 01.06.2020).

⁴ Das anfallende Regenwasser ist, soweit möglich, vor Ort zu speichern, zurückzuhalten, wieder zu verwenden oder versickern zu lassen.

§ 15

Beleuchtung

¹ Bei Aussenbeleuchtungsanlagen müssen die Emissionen durch die Wahl geeigneter Leuchten mit intelligenter Steuerung, naturverträglichem Spektrum und nutzungsgesteuerter Betriebszeit so weit wie möglich reduziert werden.

² Leuchtreklamen, Zierbeleuchtungen und grossflächige Beleuchtungen müssen während der Nachtruhezeit zwischen 20.00 und 06.00 Uhr ausgeschaltet werden.

³ Im Baugesuch ist nachzuweisen, dass Wegbeleuchtungen, Beschriftungen und Leuchtreklamen möglichst wenig Streulicht in den offenen Landschaftsraum abgeben.

§ 16

Hochwassersicherheit

¹ Zum Schutz vor Hochwasserereignissen und Oberflächenwasserabflüssen müssen entlang der im Situationsplan 1:500 dargestellten Bereiche Gebäudeöffnungen und Einfriedungen / Stützmauern unter Beachtung einer Fliesstiefe von 25 cm ab dem Niveau der Schachenstrasse durchgehend erhöht und wasserdicht ausgeführt werden.

² Die Arealzufahrt und -wegfahrt ist so zu konzipieren, dass im Hochwasserfall kein Wasser in die arealinterne Verkehrsfläche eindringen kann.

³ Die Hochwassersicherheit kann durch alternative Lösungen gewährleistet werden, sofern dies keine Auswirkungen auf Nachbargrundstücke hat. Die Wirksamkeit alternativer Massnahmen ist aufzuzeigen.

§ 17

Etappierung

¹ Bei einer Etappierung ist sicherzustellen, dass in jeder Phase ortsbaulich und aussenräumlich einwandfreie Zwischenstände entsprechend den qualitativen und quantitativen Vorgaben dieses Gestaltungsplanes gewährleistet sind.

§ 18

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan „Annamatt“ tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.

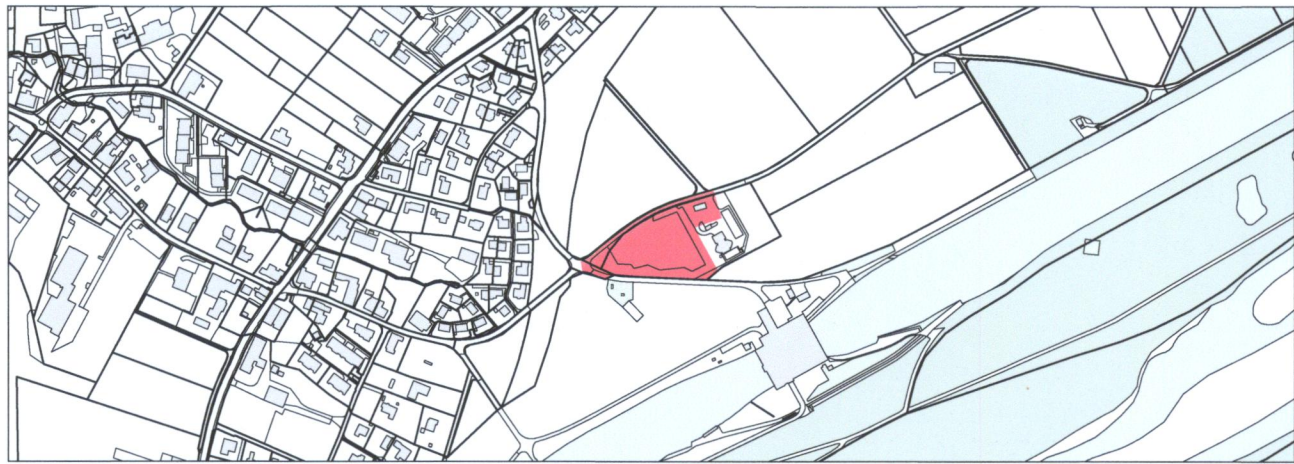
² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

Gestaltungsplan Annamatt

gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1 : 500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- verbindliche Sondernutzungsvorschriften (SNV)
- orientierender Planungsbericht inkl. Richtprojekt



Übersichtsplan 1:7'500

Mitwirkung vom: 14.02.2025 - 17.03.2025

Vorprüfungsbericht vom: 02.10.2025

Öffentliche Auflage vom: 24.10.2025 - 24.11.2025

Beschlossen vom Gemeinderat am: 01.12.2025

Der Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigung:



Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 9. März 2026

Aarau, den 22. Mai 2026

Abteilung Raumentwicklung BVU

Stand: 03.12.2025
Projekt: 132.1 / j
Plangrösse: 29.7 x 73.5
Datum: 03.12.2025

arcoplan klg
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden
056 203 40 20
office@arcoplan.ch

arcoplan

Koordinaten Baulinien x Koordinate

Koordinate [Nr]	X-Koordinate [m]	Y-Koordinate [m]
A.1	2655017.09	1257954.58
A.2	2655022.84	1257943.90
A.3	2654985.85	1257924.00
A.4	2654979.70	1257935.43
A.5	2654984.17	1257938.54
A.6	2655000.24	1257947.56
B.1	2655034.88	1257931.64
B.2	2655046.72	1257909.68
B.3	2655030.76	1257901.10
B.4	2654999.33	1257898.95
B.5	2654993.67	1257909.47
C.1	2655054.56	1257961.73
C.2	2655060.63	1257950.49
C.3	2655039.62	1257939.18
C.4	2655033.56	1257950.46
D.1	2654979.01	1257921.05
D.2	2654990.19	1257900.28
D.3	2654986.04	1257898.04
D.4	2654972.08	1257897.11
D.5	2654963.64	1257912.78
F.1	2655031.29	1257955.77
F.2	2654968.94	1257926.53

Koordinatensystem: CH1903+ / LV95



GENEHMIGUNGSINHALT

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereich
- Baubereich für Fahrzeugeinstellhalle
- /// Bereich für Überdachungen Innenhof
- 353.30 / 348.80 m.ü.M. Maximale Höhenkote je Baubereich / Bereich für Überdachungen Innenhof
- Verkehrsfläche
- Arealinterne Verkehrsfläche
- Begrünter Umgebungsbereich
- Naturnah begrünter Umgebungsbereich
- Arealzufahrt und -wegfahrt
- Ein-/Ausfahrt Fahrzeugeinstellhalle
- Standort Baum / Strauch (ungefähre Lage und Anzahl)
- Hochwassersicherheit

ORIENTIERUNGSINHALT

- Gewässerraumzone eingedolter Bach (gemäss Bauzonenplan)
- Gewässerraumzone eingedolter Bach (gemäss Kulturlandplan)
- Untersuchungsperimeter Hochspannungskabelendmasten (1uT Bereich)
- Hochwassergefahrenzone
- Bauzonengrenze (gemäss Bauzonenplan)
- x Richtkote Aussenraum (m.ü.M.)
- Richtprojekt
- Erschliessung (LKW und Linienführung Arealdurchfahrt)
- Bestehende Strassenfläche
- Bestehendes Gebäude