

Gemeinde Döttingen



Gestaltungsplan "Tütschareal"

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

20. 12. 1994

Der Gemeinderat Döttingen erlässt, gestützt auf § 21 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen des Kantons Aargau vom 19. Januar 1993 (BauG) und § 31 der Bau- und Nutzungsordnung den Gestaltungsplan "Tütschareal" Döttingen mit nachfolgenden

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan "Tütschareal" bezweckt eine städtebaulich gute Ueberbauung aus bestehenden und neu zu erstellenden Bauten.

² Der Gestaltungsplan soll eine der Zentrums- und Lage, den Verkehrsverhältnissen und den Marktbedürfnissen angepasste Bebauung mit Nutzungen für Läden, Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnungen ermöglichen.

³ Der Gestaltungsplan soll auch die Erschliessung für eine etappenweise Realisierung mit funktionsfähigen Teilüberbauungen sicherstellen, ebenso die Erschliessung und Parkierung im Bahnhofbereich neu regeln.

Art. 2 Geltungsbereich

Der Perimeter umfasst das im Gestaltungsplan bezeichnete Gebiet. Er ist unterteilt in Sektor A und Sektor B.

Art. 3 Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus diesen Sondernutzungsvorschriften sowie dem Gestaltungsplan "Tütschareal" im Mst. 1:500.

Diese rechtsverbindlichen Instrumente werden durch einen Erläuterungsbericht sowie ein Modell ergänzt. Die Erläuterungen begründen den Gestaltungsplaninhalt und verdeutlichen die Planungsziele; sie haben keine Rechtswirkung.

² Der Gestaltungsplan begründet das Enteignungsrecht für die öffentlichen Werke und die gemeinschaftlichen Erschliessungsanlagen, deren Realisierung im öffentlichen Interesse liegt.

Art. 4 Verhältnis zur Bau- und Nutzungsordnung

Die Sondernutzungsvorschriften mit Gestaltungsplan gehen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Döttingen vor. Soweit keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gilt die Bau- und Nutzungsordnung, bzw. das Baugesetz vom 19. Januar 1993 und dessen Anschlusserrlasse.

2. Spezielle Bestimmungen

Art. 5 Baulinien, Unterflurbauten

¹ Es gelten die Baulinien gemäss Gestaltungsplan.

² Die spezielle Baulinie für Tiefbauten, Nebenbauten und Anlagen entlang des SBB-Areals entspricht den Möglichkeiten, welche durch die Terrainhöhenunterschiede gegeben sind.

³ Die spezielle Baulinie für Unterflurbauten ermöglicht eine sinnvolle Anordnung von Parkgeschossen.

⁴ Für Unterflurbauten ist innerhalb des Gestaltungsplangebietes der Grenzbau zulässig.

Art. 6 Baubereiche, Bebauung

¹ Durch die Aufteilung der Sektoren in Baubereiche A/B soll die Gesamtüberbauung in Bauabschnitten sichergestellt werden. Die dazwischenliegenden Bereiche E dienen der vertikalen Erschliessung mit Treppen und Liften sowie der horizontalen Koppelung der Hauptbauten.

² Im Baubereich A1 soll ein markanter Kopfbau entstehen.

³ Die Baubereiche A2 und A3 umfassen die zwei bestehenden Fabrikgebäude. Allfällige Ersatzbauten sollten in der Höhenausdehnung nicht mehr diese starke Differenzierung aufweisen.

⁴ Der Baubereich B1 umfasst eine bestehende Liegenschaft, die mit dem Knotenausbau auch ersetzt werden könnte.

⁵ Im Baubereich B2 soll längerfristig ein Neubau mit differenziertem Bauvolumen entstehen. Auf die städtebauliche Situation ist einzugehen.

Art. 7 Ausnützung

¹ Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche beträgt im Sektor A 5'000 m² und im Sektor B 3'000 m², sofern die Anforderungen dieser Sondernutzungsvorschriften, der Bau- und Nutzungsordnung sowie des Kant. BauG erfüllt werden können.

² Die Untergeschosse werden der Bruttogeschossfläche nicht angerechnet.

Art. 8 Nutzung

¹ Die Erdgeschosse sind bestimmt für Läden, Dienstleistungen und andere gewerbliche Nutzungen mit Publikumsverkehr.

² In den Untergeschossen sind analoge Nutzungen wie im Erdgeschoss zulässig. Im übrigen dienen die Untergeschosse für Nebenräume und Parkierung.

³ Die Obergeschosse sind für Dienstleistungen, Gewerbe oder Wohnungen bestimmt.

Art. 9 Geschosszahl, Geschosshöhe

¹ Grundsätzlich sind 4 Geschosse zulässig, wobei bei Neubauten und Aufstokungen im Rahmen des Vorentscheides der Nachweis der städtebaulichen Einfügung erbracht werden muss.

² Folgende Geschosshöhen sind zulässig:

- Erdgeschoss o.k.-o.k.	Sektor A max. 4.00 m Sektor B max. 4.00 m
- 1. Obergeschoss	Sektor A max. 3.70 m Sektor B max. 3.70 m
- 2. Obergeschoss	Sektor A max. 3.50 m Sektor B max. 3.00 m
- 3. Obergeschoss	Sektor A max. 3.00 m Sektor B max. 3.00 m

Art. 10 Gestaltung

¹ Alle Bauten und Anlagen sollen in ihrer Individualität in einem übergeordneten Gestaltrahmen als Gesamtüberbauung in Erscheinung treten.

² Die Zwischenbauten (Treppenhäuser, Liftschächte) der Erschliessungsbereiche E müssen transparent und konstruktiv von den Gebäudefassaden losgelöst gestaltet werden.

Art. 11 Freiräume, Bepflanzung

¹ Der Bereich zwischen der K113 und dem Baubereich A1/A2 ist als öffentlicher Platz zu gestalten wobei auch ein Missbrauch als Parkplatz zu verhindern ist. Der veränderte "Parkplatz Kantonalbank" ist übergreifend in die Gestaltung mit-einzubeziehen. Es sind Hochstammlaubebäume zu pflanzen.

² Entlang der K113 im Baubereich B2 ist eine Reihe Bäume zu pflanzen.

³ Entlang der SBB sind örtliche Begrünungsmöglichkeiten zu schaffen und im Parkplatzbereich entlang der Stützmauer sind Einzelbäume zu pflanzen.

⁴ Auf die Erstellung von Kinderspielplätzen kann verzichtet werden.

Art. 12 Erschliessung

¹ Zwingende Voraussetzung der Erschliessung ist die Neugestaltung des Anschlusses Süd mit Aufweitung der K113 und der Ausbau des Anschlusses Nord. Der Anschluss Süd ersetzt die vorh. Gemeindestrassenparzelle 4 und dient ebenfalls dem Bahnareal.

² Der Anschluss Nord ist gemeinschaftlich und dient dem Sektor A+B. Der Ausbau hat spätestens mit dem Endausbau des Sektors A oder auch bei einer Nutzungssteigerung im Sektor B zu erfolgen.

Der Anschluss darf bis zu dessen Ausbau nur als Ausfahrt genutzt werden. Bis zum Zeitpunkt des Ausbaues des Anschlusses Nord gewähren die Eigentümer des Sektors A den Eigentümern des Sektors B ein Zufahrtsrecht über die Zufahrt Süd.

Die definitive Lage des Anschlusses kann vom Planeintrag um max. 3.00 m nach Nord oder Süd abweichen. Dazu ist eine entsprechende Vereinbarung der Besitzer der Parzellen 3 und 1462 notwendig.

³ Im Rahmen des Planungsungsverfahrens sind die notwendigen Verträge, Rechte und Lasten sicherzustellen.

Art. 13 Parkierung

¹ Die Parkierung für die Sektoren A und B erfolgt mindestens zu 2/3 unterirdisch.

² Für die Anzahl Parkplätze gilt die VSS-Norm 641400. Die Bahnhofnähe soll dabei berücksichtigt werden.

Art. 14 Parkierung Fahrräder und Mofas

Im Rahmen der Voreingabe wird die örtliche Lage und Grösse von Abstellplätzen für Fahrräder und Mofas durch den Gemeinderat bestimmt.

Art. 15 Fussgängerbereiche

¹ Die Fusswege, Vorplatzbereiche und Trottoirs sind für den öffentlichen Fussgängerverkehr offen zu halten.

² Im Bereich der Vorplatzzonen sind private Nutzungen (z.B. Aussenverkauf, Gartenrestaurants usw.) zulässig, sofern der Fussgängerverkehr gewährleistet bleibt.

Art. 16 Realisierung der Erschliessungsanlagen

¹ Die für die Erschliessung nötigen Bauwerke sind nach §§ 34 bis 38 BauG sicherzustellen.

² Die Realisierung der Erschliessung in zeitlichen Etappen ist möglich.

³ Der Gemeinderat kann auch Provisorien (Zufahrten, Parkplätze usw.) bewilligen.

Art. 17 Landabtausch, Eigentumsverhältnisse

¹ Der notwendige Landabtausch wird durch privatrechtliche Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümern direkt geregelt.

² Die Eigentumsverhältnisse sind rechtzeitig durch vertragliche Regelungen abzugrenzen (Alleineigentum, Miteigentum, Baurecht, Dienstbarkeiten, Nutzungs- und Verwaltungsordnung) und soweit möglich im Grundbuch einzutragen.

Art. 18 Lärmschutz

Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss Art. 43 LSV der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

Art. 19 Baugesuch, Vorentscheid

¹ Für Neubauten und wesentliche Umbauten ist ein Vorprojekt einzureichen. Es bezweckt die Festlegung der Randbedingungen, die Regelung gestalterischer Aspekte, den Nachweis der Schallschutzvorschriften und die Sicherstellung der Erschliessung.

² Der Gemeinderat erlässt einen Vorentscheid. Er kann das Vorprojekt und Baugesuch auf Kosten der Gesuchsteller begutachten lassen.

³ Als zusätzliche Grundlage für die Projektbeurteilung dient das Modell des Gestaltungsplanes. Es ist für alle Bauvorhaben bereits im Rahmen des Vorentscheides ein Einsatzmodell anzufertigen.

⁴ Im Rahmen der Projekteingabe können vom Gemeinderat Detailpläne über gestalterisch besonders wichtige Projektteile verlangt werden (z.B. Arkaden, Vordächer, Dachaufsichten, Gebäudeanschlüsse, Umgebungsgestaltung etc.).

Art. 20 Ausnahmen

¹ Geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan können vom Gemeinderat bewilligt werden, sofern der Zweck des Gestaltungsplanes und die städtebauliche Qualität gewahrt bleiben.

² Abweichungen sind insbesondere zulässig aus konstruktiven Gründen, namentlich bei gemeinschaftlichen Anlagen wie Tiefgarage, Wege, Plätze usw., sowie um eine zweckmässige etappenweise Realisierung des Gestaltungsplanes zu ermöglichen.

3. Schlussbestimmungen

Art. 21 Inkrafttreten

Diese Sondernutzungsvorschriften mit dem Gestaltungsplan treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

10. Mai 1995

Diese Sondernutzungsvorschriften sind vom Gemeinderat am beschlossen worden.

Der Gemeindeammann:

Dr. Schürch

Der Gemeindeschreiber:

J. Müller



Vom Regierungsrat an der Sitzung vom genehmigt.

Der Landammann:

Genehmigung durch den Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

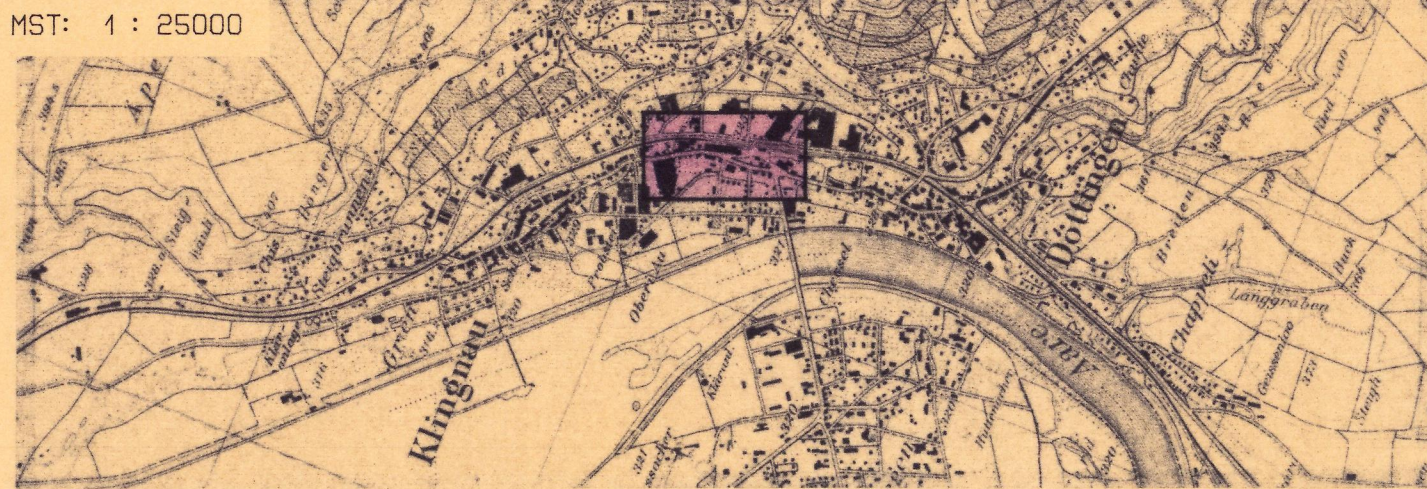
Aarau, den 12. Juli 1995

Der Staatsschreiber:

Häufli



GESTALTUNGSPLAN 'TUETSCHAREAL'
MST: 1 : 500



Verfasser: Thomas Schneider Architekt und Planer AG Poststrasse 6 5400 Liestal	Datum 20.12.1994	Entw. Erstellt Plan vom	Gepr. Überprüft durch Plan vom	Grösse 126/60	Plan Nr. 191/01
--	---------------------	-------------------------------	--------------------------------------	------------------	--------------------

Öffentliche Planaufgabe vom 20. März 1995 bis 19. April 1995

Beschlossen vom Gemeinderat am 08. Mai 1995

Der Gemeinderat: Der Gemeindevorstand: Der Gemeindevorstand:

Genehmigungsvermerk: Genehmigung durch den Regierungsrat Aarau, den 12. Juli 1995

Der Staatschreiber: *[Signature]*

Legende zum Gestaltungsplan

1. Genehmigungsinhalt

Es werden folgende farblich angelegte Elemente genehmigt:

- rot Baulinien
- orange Baulinie für Tief-, Nebenbauten und Anlagen
- braun Baulinie für Unterflurbauten
- rot Strassen- / Weglinien
- blau Aufzuhebende Baulinien
- schwarz Sichtlinie als Begrenzung der Sichtzonen mit Beobachtungsabstand B und Knotenschwelle R.
- Sichtzone: In den Sichtzonen muss ein sichtbarer Raum zwischen der Höhe von 80 cm und 3 m gewährleistet sein.
- dunkelgelb Erschliessungsstrasse ES (Kommunal)
- hellgelb Erschliessung, Anlieferung, Parkierung, Gemeinschaftlich
- violett Öffentliche Fusswege, Trottoirs, Platzbereiche

- P grau Fläche für Parkplätze
- A, B Baubereiche
- E Erschliessungsbereiche
- schwarz Perimeter des Gestaltungsplanes

2. Orientierungsinhalt

- blau genehmigte Baulinien mit Genehmigungsdatum
- dunkelgrau Bestehende Strassen / Wege
- schwarz Zonengrenzen und Zonenbezeichnungen gemäss Zonenplan

