



GESTALTUNGSPLAN "EGELMOOS-PARK"

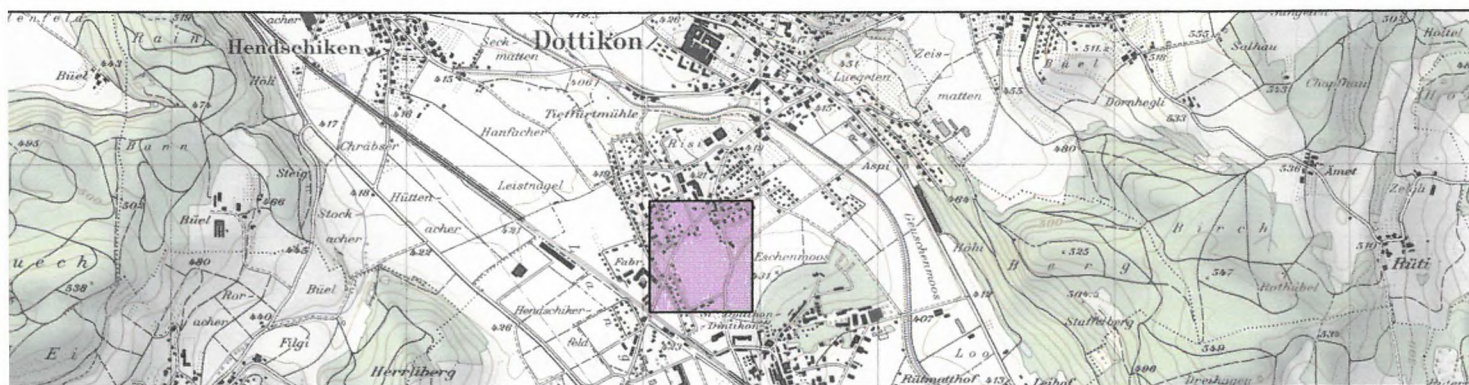
Gemäss §21 BauG

WEITERE BESTANDTEILE DES GESTALTUNGSPLANES:

- SITUATION 1:500

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN



ÜBERSICHTSPLAN 1 : 25 000



FRANZ BITTERLI AG

HAUPTSTRASSE 32 TEL. 062 897 12 12
5502 HUNZENSCHWIL FAX 062 897 12 14

AARAUERSTRASSE 70
5734 REINACH

TEL. 062 785 50 70
FAX 062 785 50 71

E-mail: info@bitterli.ch
Web: www.bitterli.ch

INGENIEURBÜRO FÜR HOCH- & TIEFBAU

Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom:

Oeffentliche Auflage vom:

Beschlossen vom Gemeinderat am:

.....

25. 5. 2009

8. 6. 2009 bis: 8. 7. 2009

20. 7. 2009

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 14. Oktober 2009

Der Staatsschreiber:

1. Einleitung

§ 1

Zweck des Gestaltungsplanes

¹Das Gebiet „Egelmoos“ soll als Neubauquartier mit hohen Siedlungsqualitäten kontinuierlich überbaut werden.

²Für das Gebiet „Egelmoos“ sollen situationsspezifische Regeln eine harmonische Überbauung sicherstellen.

³Insbesondere sollen die landschaftliche Einbindung der Bauten, die max. Ausnützung, die Höhenentwicklung der Bauten sowie die Fachberatung geregelt werden.

§ 2

Bestandteile des Gestaltungsplanes

Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:

- a) Situation 1 : 500
- b) Sondernutzungsvorschriften

Die übrigen Beilagen dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich.

§ 3

Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst das im Situationsplan mit Perimeter bezeichnete Gebiet.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

¹Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonenplan der Gemeinde Dottikon, insbesondere die Vorschriften für die Zonen W2, W3 und WG.

Vorbehalten bleiben die Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.

²In der Zone WG westlich der Strasse 1 ist nur nicht störendes Gewerbe gemäss § 25 Abs. 1 BNO zugelassen.

³Für Bauten nördlich der Strasse 2 sind für die Lage, Abstände, Gebäudemasse und Ausnützung von Bauten die Bestimmungen der BNO massgebend.

§ 5

Minergie-Standard Wohnbauten in den Baufeldern 1 bis 11 sind mindestens nach Minergie-Standard zu erstellen.

2. Überbauung**Baulinien**

§ 6

Baufelder für Hochbauten ¹Baufelder für Hochbauten bestimmen die Lage und bezeichnen deren maximale Ausdehnung (Länge, Breite). Zusätzlich kann an geeigneter Stelle innerhalb der bezeichneten Spiel- und Sportflächen eine Hochbaute für einen Gemeinschaftsraum oder gedeckten Spielplatz realisiert werden (§ 13 SNV).

Baufelder für Vorbauten ²Baufelder für Vorbauten begrenzen den Spielraum für offene und geschlossene Balkone, Erker und Treppenhäuser.

Baufelder für unterirdische Bauten ³Diese Baufelder definieren die maximale Ausdehnung der unterirdischen Bauten.

Nutzung

§ 7

Baufeld 1, 5 und 6 ¹Die maximale Bruttogeschossfläche (BGF) innerhalb der Baufelder 1, 5 und 6 beträgt total 10'220 m².
Die Verteilung der Nutzung innerhalb der Baufelder ist freigestellt. Eine ausgewogene Verteilung ist jedoch anzustreben.
Für die Gebäudemasse gelten folgende Bestimmungen:

- Die maximale Gebäudehöhe beträgt 13.0 m.
- Die maximale Vollgeschosszahl beträgt 4.
- Es sind keine Attikageschosse zugelassen.

Baufeld 2, 3 und 4 ²Die maximale Bruttogeschossfläche (BGF) innerhalb der Baufelder 2, 3 und 4 beträgt total 5'850 m².
Die Verteilung der Nutzung innerhalb der Baufelder ist freigestellt. Eine ausgewogene Verteilung ist jedoch anzustreben.
Für die Gebäudemasse gelten folgende Bestimmungen:

- Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10.5 m.
- Die maximale Vollgeschosszahl beträgt 3.
- Es sind keine Attikageschosse zugelassen.

Baufeld 7 und 8 ³Die maximale Bruttogeschossfläche (BGF) innerhalb der Baufelder 7 und 8 beträgt total 4'680 m².
Die Verteilung der Nutzung innerhalb der Baufelder ist freigestellt. Eine ausgewogene Verteilung ist jedoch anzustreben.

Für die Gebäudemasse gelten folgende Bestimmungen:

- Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10.5 m.
- Die maximale Vollgeschosszahl beträgt 3.
- Es sind keine Attikageschosse zugelassen.

Baufeld 9 und 10

⁴Die maximale Bruttogeschossfläche (BGF) innerhalb der Baufelder 9 und 10 beträgt total 2'340 m².

Die Verteilung der Nutzung innerhalb der Baufelder ist freigestellt. Eine ausgewogene Verteilung ist jedoch anzustreben.

Für die Gebäudemasse gelten folgende Bestimmungen:

- Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10.5 m.
- Die maximale Vollgeschosszahl beträgt 3.
- Es sind keine Attikageschosse zugelassen.

§ 8

Baufeld 11

¹Werden im Baufeld 11 Bauten zu Wohnzwecken erstellt, sind die Baufeldabgrenzungen allseitig massgebend. Die maximale Bruttogeschossfläche (BGF) für das Baufeld 11 beträgt 1'170 m².

Für die Gebäudemasse gelten folgende Bestimmungen:

- Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10.5 m.
- Die maximale Vollgeschosszahl beträgt 3.

²Werden im Bereich der optionalen Umzonungsfläche in die Zone WG Bauten mit Gewerbe- oder Mischnutzung erstellt, gelten dafür nicht die Bestimmungen betreffend Baufeld 11, sondern die Bestimmungen der Zone WG sowie eine Verpflichtung, gemäss den kantonalen und kommunalen Vorschriften für Arealüberbauungen zu bauen.

³Voraussetzung für die Bewilligung von Bauten mit gewerblicher oder Mischnutzung im Bereich Baufeld 11 ist die vorherige Umzonung dieser Teilfläche in eine Nutzungszone, welche solche Nutzungen zulässt.

§ 9

Gewerbebauten auf
Parzelle 1603

Auf der Parzelle Nr. 1603 sind Bauten mit Gewerbe- oder Mischnutzung zulässig. Es gelten die Bestimmungen der Zone WG sowie eine Verpflichtung, gemäss den kantonalen und kommunalen Vorschriften für Arealüberbauungen zu bauen.

3. Erschliessung und Parkierung

Erschliessung	§ 10
Sammelstrassen	¹ Die Erschliessung erfolgt ab der Bahnhofstrasse (K 387) durch zwei Sammelstrassen im Osten und im Westen des Areals.
Bestehende Bauten	² Bestehende Bauten im Planungsperimeter entlang und mit Zufahrten ab der K 387 müssen im Zeitpunkt der Fertigstellung der neuen Sammelstrassen zwingend neu rückwärtig erschlossen werden.
Bereiche für öffentliche Fuss- und Radwege	³ Die im Situationsplan bezeichneten öffentlichen Fuss- und Radwege sind spätestens zusammen mit den angrenzenden Überbauungsetappen zu realisieren. Zur Sicherung des Netzes können Provisorien verlangt werden.
Bereiche für private Fusswege	⁴ Die genaue Lage der privaten Fusswege im Perimeter wird endgültig im Bewilligungsverfahren für das Bauprojekt festgelegt.
Parkierung	§ 11
Abstellplätze	Mit Ausnahme der Parzelle Nr. 1603 und der Nutzung im Sinne von § 8 Abs. 2 SNV sind die Abstellplätze der Überbauung unterirdisch anzulegen und sind oberirdisch, auf den im Plan bezeichneten Flächen, nur für Besucher-Parkplätze zulässig.

4. Freiraum

Grüngestaltung	§ 12
Grundsatz	¹ Der Charakter des neuen Quartierteils Egelmoos wird durch die Freiraumgestaltung wesentlich geprägt. Erforderlich ist deshalb eine gesamthafte, bezüglich aller Überbauungsteile und –etappen abgestimmte, qualitativ hoch stehende und als Gesamtidee erkennbare Aussenraumgestaltung und Bepflanzung. Besonders zu beachten sind die Übergangsbereiche zur bestehenden Nachbarbebauung. Mit der ersten Bebauungsetappe ist ein entsprechender Konzeptplan über die gesamte Perimeterfläche einzureichen.
Zweck	² Entlang der K 387 ist ein Raum für Grüngestaltung festgelegt. Er hat den Zweck einer ökologischen Ausgleichsfläche und soll mit einheimischen Büschen, Hecken und einzelnen Hochstämmern bestückt werden.
Konzept	³ Spätestens mit der Realisierung des Knotens Plattenstrasse / Bahnhofstrasse ist ein Bepflanzungskonzept für den gesamten bezeichneten Bereich einzureichen und umzusetzen.

Spielflächen**§ 13**

Spiel-, Sport- und Erholungsfläche Zweck

¹Die im Situationsplan bezeichneten Spiel-, Sport- und Erholungsflächen dienen der gemeinschaftlichen Nutzung der gesamten Überbauung.

Grösse

²Die gesamten für diesen Zweck vorbehaltenen Flächen sind zweckmässig anzulegen und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

Gedeckter Spielplatz oder Gemeinschaftshaus

³Innerhalb der Spiel-, Sport- und Erholungsfläche ist ein gedeckter Kinderspielplatz oder ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen.

Genehmigungsverfahren

⁴Für die Spiel- und Sportfläche muss ein gesamthaftes Bauprojekt gemäss BNO der Gemeinde Dottikon eingereicht werden. Dieses muss verbindliche Aussagen zur Umgebungsgestaltung (Grün, Wege, Plätze, Spielflächen etc.), zur Bepflanzung (Konzept) und zu den geplanten Bauten machen. Es ist mit der Baueingabe der ersten Hochbauten einzureichen.

Der gedeckte Spielplatz bzw. Gemeinschaftsraum gemäss Absatz 3 ist spätestens dann zu realisieren, wenn mehr als 30 Wohneinheiten erstellt sind.

Sicherstellung und Betrieb

⁵Die Gebäude der gesamten Überbauung partizipieren im Verhältnis ihrer Bruttogeschossfläche an Erstellung und Betrieb dieser Fläche.

Diesbezügliche Details sind in einem Dienstbarkeitsvertrag unter den Eigentümern zu regeln.

Zeitpunkt der Fertigstellung

⁶Die Realisierung der Spiel-, Sport- und Erholungsflächen kann proportional zu den erstellten Bauten etappiert werden, sofern zweckmässige und sinnvoll zugeordnete Teilflächen resultieren. Der Gemeinderat kann eine finanzielle Sicherstellung für nicht gleichzeitig mit einem Bauvorhaben realisierte Spielfläche verlangen.

Spielflächen für Kleinkinder

⁷Dezentrale Spielflächen für Kleinkinder sind in unmittelbarer Umgebung der einzelnen Gebäude zu realisieren; sie sind Bestandteil der entsprechenden Bewilligungsverfahren.

Öffentlicher Aufenthalts- und Ruheraum**§ 14**

Aufenthalts- und Ruhe-

¹Die im Situationsplan bezeichnete Fläche zwischen den Baufel-

raum dern dient als allgemein zugänglicher, öffentlicher Aufenthalts- und Ruheraum für das Quartier. Mit Ausnahme der Kleinkinderspielplätze gemäss § 13 Abs. 7 SNV sind innerhalb des Aufenthalts- und Ruheraums keine Spielplätze zulässig.

²Der Platz ist der Nutzung entsprechend zu möblieren und mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

³Für den Aufenthalts- und Ruheraum ist im Rahmen der Baubewilligungsverfahren für die Baufelder 5 und 6 ein Umgebungsplan mit verbindlicher Aussage über die Bepflanzung, Möblierung und Gestaltung einzureichen.

5. Lärmschutz

Lärmschutz-Auflagen § 15

Lärmschutzmassnahmen
Baufelder 2, 3 und 4 Die Fenster lärmempfindlicher Räume sind mindestens 90° von der Lärmquelle abgewandt zu orientieren. Weniger gut geschützte Fenster sind zulässig, wenn die Räume zusätzlich über ein ausreichend grosses Fenster verfügen, welches diese Anforderungen erfüllt. Lassen sich einzelne Räume nicht hinreichend schützen, ist ausnahmsweise eine Bewilligung im Sinne von Art. 31 Abs. 2 LSV möglich, sofern die entsprechenden Räume über eine kontrollierte Dauerlüftung verfügen.

6. Baubewilligungen und Qualitätssicherung

Verfahren § 16

Grundsatz Wo Baufelder bezeichnet sind, werden in der Regel Baubewilligungen für die Überbauung eines ganzen Baufeldes erteilt. Bewilligungen für einzelne, freistehende Gebäude sind ausnahmsweise zulässig.

Qualitätssicherung § 17

Architektonische Gestaltung ¹Neubauten innerhalb der Baufelder 1 bis 11 sowie Aussenanlagen sind harmonisch in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen; als mögliche Dachformen sind hier Flach-, und allenfalls leicht geneigte Pultdächer zulässig.

²Beurteilungskriterien sind u.a.:

- Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum
- gute Einbindung der Baukörper zur bestehenden Topographie

- Proportionen von Bauvolumen und Bauteilen
- Gliederung der Fassaden und Dachflächen
- Wirkung der Materialien und Farben
- Umgebungsgestaltung

Bei etappierter Bauweise	³ Bauten allfälliger späterer Etappen haben sich an denselben architektonischen Qualitäten wie die bereits realisierten Gebäude zu orientieren, sofern keine bessere Lösung nachgewiesen werden kann.
Fachbeurteilung	⁴ Der Gemeinderat kann zur Beurteilung des Bauprojekts ein Gutachten zu den qualitativen Anforderungen gemäss Sondernutzungsvorschriften einholen.
Ausnahmen	⁵ Parzellen mit bestehenden Bauten sind ausgenommen.

7. Schlussbestimmung

§ 18

Aufhebung bisherigen Rechts	Der Gestaltungsplan Egelmoos-Park mit Sondernutzungsvorschriften vom 15.01.2002 wird durch diesen Gestaltungsplan aufgehoben.
-----------------------------	---

§ 19

Inkrafttreten Genehmigung	¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
Änderung	² Die Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

Reinach 06.06.2008

rev. 08.09.2008

rev. 29.10.2008

rev. 30.10.2008 Hüsler Generalbau AG

rev. 17.11.2008

rev. 12./13.02.2009 RP

rev. 13.02.2009 BF

rev. 27.02.2009

rev. 20.03.2009

rev. 31.03.2009

rev. 27.07.2009

- GENEHMIGUNGSSINHALT**
- rot BAUFELDER FÜR HOCHBAUTEN
 - blau BAUFELDER FÜR VORBAUTEN
 - grün BAUFELDER FÜR UNTERIRDISCHE BAUTEN
 - rot STRASSEN- / WEGLINIEN (ENTEIGNUNGSRECHT NACH § 132 BAUG)
 - rot ZUKÜNFTIGE ANSCHLÜSSE AN BEBAUTE PARZELLEN
 - orange ERSCHLISSUNGSRAMPE FÜR PARKGARAGE
 - blau SICHTLINIE ALS BEGRENZUNG DER SICHTZONE MIT BEOBACHTUNGSDISTANZ B UND KNOTENSICHTWEITE A
 - grau GESTALTUNGSPLANPERIMETER GEM. BAUZONENPLAN DOTTIKON
 - rosa ÖFFENTLICHE FUSS- UND RADWEGE
 - beige BEREICH FÜR PRIVATE FUSS- UND RADWEGE (GENAUE LAGE WIRD IM BEWILLIGUNGSVERFAHREN FESTGELEGT)
 - hellblau SICHTZONE: IN DER SICHTZONE MUSS EIN SICHTFREIER RAUM ZWISCHEN DEN HÖHEN 80 cm UND 3 m GEWÄHRLEISTET SEIN
 - hellgrün BEREICH FÜR GRÜNGESTALTUNG
 - violett SPIEL-, SPORT- UND ERHOLUNGSFLÄCHE
 - hellblau MÖGLICHER BEREICH OBERIRDISCHE PARKPLÄTZE
 - rot gelb KLEINE TEILE MIT ÜBERSCHRITTEN PLANUNGSWERTE MIT LÄRMSCHUTZ-AUFLAGEN NACH § 15 SNV
 - hellgrün ÖFFENTLICHER AUFTENTHALTS- UND RUHERAUM
 - rot LEITINSEL ÜBERFAHRBAR (KONSTRUKTIVER AUSBAU)

ORIENTIERUNGSSINHALT

- grau BESTEHENDE STRASSEN
- grau BESTEHENDE LIEGENSCHAFTEN
- hellblau BESTEHENDE FUSSWEGE
- gelb ERSCHLISSUNGSSTRASSEN 1 UND 2
- beige PRIVATE FUSS- UND RADWEGE
- orange NOTZUFUHR UND WARENUMSCHLAG / RADWEGE
- vio. / bra. FLÄCHE FÜR PARKPLÄTZE NOTZUFUHR UND WARENUMSCHLAG
- grau ZONENGRENZE
- schwarz MÖGLICHE NEUE PARZELLIERUNG
- schwarz SEPARATES KREISLPROJEKT KANTON AARGAU
- schwarz OPTION SPÄTERE UMZONUNG IN ZONE WG

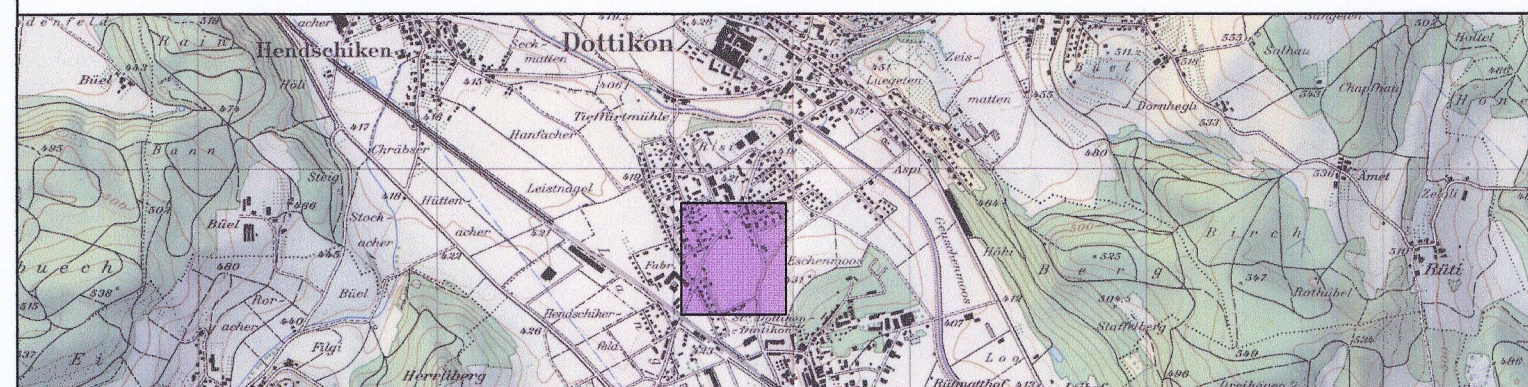


GESTALTUNGSPLAN "EGELMOOS-PARK"

Gemäss §21 BauG
WEITERE BESTANDTEILE DES GESTALTUNGSPLANES:
- SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

SITUATION 1 : 500



ÜBERSICHTSPLAN 1 : 25 000

FRANZ BITTERLI AG
INGENIEURBÜRO FÜR HOCH- & TIEFBAU

Mitwirkungsbericht vom: _____
Vorprüfungsbericht vom: 25. 5. 2009
Öffentliche Auflage vom: 8. 6. 2009 bis: 8. 7. 2009
Beschlissen vom Gemeinderat am: 20. 7. 2009
Der Gemeindevorstand: _____
Der Gemeindevorstand: _____

Genehmigung Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 14. Oktober 2009

Der Staatsschreiber: _____

