



Gestaltungsplan „Bahnhofstrasse“

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Verbindlicher Gestaltungsplan „Bahnhofstrasse“, Situationsplan & Schnitte 1:500
- Orientierender Planungsbericht inklusive Richtprojekt Umgebung



Mitwirkung vom: 7. November 2014 bis 8. Dezember 2014
Vorprüfungsbericht vom: 20. Februar 2018
Öffentliche Auflage vom: 20. April 2018 bis 22. Mai 2018

Beschlossen vom Gemeinderat am: 23. Juli 2018

Der Gemeindeammann

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 23. Oktober 2018

Der Generalsekretär:

§ 1

Ziel und Zweck

¹ Der Gestaltungsplan „Bahnhofstrasse“ bezweckt eine gesamtheitlich geplante, speziell auf die Lärmimmissionen der Zürcherstrasse abgestimmte Überbauung mit klarem ortsbaulichem Konzept, guter architektonischer Qualität sowie sorgfältiger Freiraumgestaltung und zusammengefasster Erschliessung von der Bahnhofstrasse.

§ 2

Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit der Gestaltungsplan „Bahnhofstrasse“ nichts anderes festlegt, gilt die Bau- und Nutzungsordnung BNO sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Killwangen.

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 „Bahnhofstrasse“ gilt innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeters.

² Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind diese Sondernutzungsvorschriften (SNV) sowie der Situationsplan 1:500 inklusive den zugehörigen Quer- und Längsschnitten 1:500.

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

§ 4

Baubereiche für Hochbauten

¹ Ober- und unterirdische Gebäude inklusive Klein- und Anbauten sind ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche für Hochbauten A und B sowie in den Baubereichen für Keller- / Parkierungsgeschosse zulässig.

² Innerhalb der Baubereiche für Hochbauten A und B ist je ein zusammenhängendes Gebäude mit einer minimalen Gebäudelänge von 30 m zu realisieren.

³ In den Baubereichen A und B sind Wohnen und Gewerbe (mässig störende Betriebe) zulässig.

⁴ Die Baubereiche für Keller- / Parkierungsgeschosse dienen ausschliesslich zur Realisierung von Pflichtabstellplätzen und Nebennutzungen.

§ 5

Höhenmasse

¹ In den Baubereichen für Hochbauten und in den Baubereichen für Keller- / Parkierungsgeschosse müssen die baulichen Volumen innerhalb der im Situationsplan & Schnitte 1:500 bezeichneten maximalen Höhen realisiert werden. Diese dürfen nur durch technisch bedingte Aufbauten (Liftaufbauten, Solaranlagen, Kamine, Dachrandabschlüsse usw.) überschritten werden, sofern die qualitativen Voraussetzungen gemäss § 12 Abs. 3 SNV erfüllt sind.

² In den Baubereichen für Hochbauten A / B sind max. 5 Vollgeschosse und 1 Attikageschoss zugelassen. In Abweichung von § 22 BauV darf die Geschosshöhe in den beiden untersten Vollgeschossen bis 4 m betragen.

§ 6

Erschliessung / Parkierung

¹ Die motorisierte Arealerschliessung hat von der Bahnhofstrasse über die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Zu- und Wegfahrten Sammelgaragen zu erfolgen. Als Voraussetzung für die Erlangung der Baureife ist mit dem Bau der 1. Etappe eine Querungshilfe für Fussänger über die Bahnhofstrasse vorzusehen.

² Die erforderlichen Pflichtparkfelder sind innerhalb der Baubereiche für Keller- / Parkierungsgeschosse zu platzieren. Die erforderliche Anzahl Parkfelder legt der Gemeinderat auf der Basis der jeweiligen Nutzung und in Kenntnis des Mobilitätsplans im Baugesuchverfahren fest. Die Anzahl maximal erlaubter Parkfelder wird wie folgt bestimmt:

- Wohnnutzungen: maximal 85% des Normalfalls nach Ziffer 9.1 der massgebenden VSS-Norm
- übrige Nutzungen: maximal 60% der Richtwerte nach Ziffer 10.1 der massgebenden VSS-Norm

Die Plafonierung der Parkfelder für Wohnen ist grundbuchlich zu sichern.

³ Oberirdische Parkfelder für Besucherinnen und Besucher sowie für Kundinnen und Kunden sind nur innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiche zulässig. Pro Bereich sind maximal 4 Parkfelder zugelassen, die längs zur Bahnhofstrasse angeordnet sein müssen.

⁴ Mit Baugesuchen, die eine Parkplatzerstellungspflicht (vgl. § 55 BauG) auslösen, ist ein Mobilitätskonzept einzureichen. Dieses Konzept stellt mittels der in Ziffer 9.2 ff und 10.2 ff der massgebenden VSS-Norm angeführten Massnahmen (autoreduziertes Wohnen, Standort-Typen, Mehrfachnutzung, spezielle örtliche Verhältnisse wie z.B. Bewirtschaftung) sicher, dass das nach Abs. 2 begrenzte Parkfelderangebot dem Bedarf gerecht wird.

⁵ Der im Situationsplan bezeichnete Freihaltebereich Strassenprojekte kann nur als Grünfläche genutzt werden, soweit er nicht für den Ausbau der Bahnhofstrasse genutzt wird. Die Gemeinde sichert dies mittels im Grundbuch einzutragenden Dienstbarkeiten.

§ 7

Aussenbereiche

¹ Die Vorplatzbereiche sind multifunktional nutzbar als attraktiv gestaltete Begegnungs- und Platzflächen zu gestalten. Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiche sind mit Staudenbeeten zu strukturieren. Die für die arealinterne Erschliessung und die oberirdischen Besucher- / Kundenparkplätze nötigen Flächen müssen sorgfältig integriert werden. Die Vorplatzbereiche sind, mit Ausnahme der Zu- und Wegfahrten zu den Sammelgaragen, auf die angrenzenden Höhen der Bahnhofstrasse und der in den Schnitten enthaltenen EG-Koten aufzufüllen.

² Die Grünflächen sind, mit Ausnahme der internen Fusswege und der integrierten Zu- und Wegfahrten Sammelgarage, als naturnahe, extensiv und intensiv begrünte Bereiche oder als Ruderalflächen zu gestalten. Sie sind auf das in den Querschnitten 1:500 dargestellte gestaltete Terrain Aussenraum aufzufüllen.

³ Wird ein Baugesuch vor der Realisierung der Limmattalbahn eingereicht, so sind im Umgebungsplan funktionstaugliche und gestalterisch genügende Zwischenlösungen aufzuzeigen. Falls die Limmattalbahn nach den Gebäuden im Gestaltungsplanareal realisiert wird, müssen die Grundrisse auf dem Niveau EG so konzipiert sein, dass ein Zugang von Süden her möglich ist. Nach der Realisierung der Limmattalbahn sind entlang der Zürcherstrasse hochstämmige, optisch und räumlich wirksame, einheimische und standortgerechte schlanke Bäume anzupflanzen.

⁴ Entlang der Bahnhofstrasse sind entlang der Bereiche für oberirdische Parkierung einheimische und standortgerechte mittelgrosse Bäume anzupflanzen.

§ 8

Bachverlauf

¹ Entlang des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Verlaufes eingedolter Bach ist in jeder Bauetappe eine hydraulisch einwandfreie Führung des Hinterbergenbaches mit einem ausreichenden Minstdurchmesser von 80 cm sicherzustellen. Zu berücksichtigen sind dabei die im Situationsplan 1:500 angegebenen Anfangs- und Endpunkte mit den zugehörigen Höhenkoten.

² Zwischen Gebäuden und der neuen Bachleitung muss ein Abstand von mindestens 2 m freigehalten werden. Die Zu- und Wegfahrt in die Sammelgarage darf nicht in Konflikt zur Bachleitung stehen.

§ 9

Hochwassersicherheit

¹ Voraussetzung für die Überbauung des Gestaltungsplanareals ist die technisch realisierte Beseitigung des Schutzdefizites gemäss Gefahrenkarte Hochwasser.

² Sofern das Schutzdefizit noch nicht beseitigt ist, muss mit dem Baugesuch der 1. Etappe aufgezeigt werden, wie das aus Hochwasserereignissen anfallende Oberflächenwasser gefasst und abgeleitet werden kann. Dies hat im Bereich Fassung Hochwasser gemäss Situationsplan 1:500 zu erfolgen. Die Bereiche Zu- und Wegfahrt Sammelgaragen sind mit geeigneten technischen Massnahmen zu sichern.

§ 10

Lärmschutz

¹ In den Baubereichen für Hochbauten A und B sind die Fenster lärmempfindlicher Räume von der Lärmquelle der Zürcherstrasse abgewandt anzuordnen (180°). Weniger gut geschützte Fenster sind möglich, wenn die Räume ein für die Lüftung ausreichend grosses Fenster aufweisen, welches ganz von der Lärmquelle der Zürcherstrasse abgewandt ist.

² Lärmempfindliche Betriebsräume dürfen auch an seitlich zur Zürcherstrasse K274 angeordneten Fassaden 90° angeordnet werden.

³ Aussenräume (Terrassen, Balkone usw.) von Wohnungen sind in jedem Fall sehr gut gegen Lärm abzuschirmen, das heisst vollständig abgewandt von der Zürcherstrasse anzuordnen.

⁴ Im Bewilligungsverfahren ist die Einhaltung der Anforderungen nach den Absätzen 1 bis 3 mit einem Lärmgutachten nachzuweisen. Der Gemeinderat kann Kontrollmessungen anordnen und wenn nötig Nachbesserungen verlangen.

§ 11

Energie

¹ Um eine zeitgemässe und nachhaltige Bebauung gewährleisten zu können, wird der zum Zeitpunkt der Baueingabe aktuell geltende Minergie-Standard verlangt. Energetisch und ökologisch gleichwertige Lösungen sind zulässig.

§ 12

Qualitative
Anforderungen

¹ Für alle Bauten innerhalb eines jeweiligen Baubereiches für Hochbauten ist je eine einheitliche volumetrische und sorgfältige architektonische Gestaltung sicher zu stellen, die zu einer guten Gesamtwirkung führt. Es sind klare Volumetrien, ruhige Erscheinungsformen sowie einheitliche Farben und Materialien zu realisieren.

² Terrassen, Loggien, Treppenhäuser, Vordächer, technische Bauten usw. müssen mit dem Hauptkubus harmonieren. Die geforderte Einheitlichkeit der Bauten bezieht sich auf Dachformen und -abschlüsse, Sekundärbauteile, technische Einrichtungen, Materialisierung und Farbgebung.

Dachformen

³ Innerhalb des Gestaltungsplanareals sind nur Flachdächer zugelassen. Technisch bedingte Aufbauten gemäss § 5 Abs. 1 SNV müssen sich gut in die Dachfläche integrieren. Mit Ausnahme begehbare Terrassen und Solaranlagen sind die Dächer extensiv zu begrünen.

Umgebung

⁴ Terrainanpassungen und -übergänge sind qualitativ zu gestalten. Mit dem Baugesuch ist ein von einem versierten Landschaftsarchitekten erstellter, detaillierter Umgebungsplan einzureichen. Zur Sicherstellung der qualitativen Anforderungen an die Aussenbereiche sind in einem Umgebungsplan die Art der Bepflanzung, der Beläge und der Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse und Veloabstellplätze im Detail nachzuweisen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

⁵ Der Gemeinderat beurteilt die Einpassung der Bauten und Anlagen nach den in den Absätzen 1 bis 4 formulierten qualitativen Anforderungen. Als Grundlage für die Beurteilung ist spätestens mit dem Baugesuch ein Modell oder eine Visualisierung einzureichen.

⁶ Bauwilligen wird empfohlen, dem Gemeinderat möglichst frühzeitig aufzuzeigen, wie die Fassade durch Material, Farbe, Fensteranordnung gegliedert ist, um die Gebäude sorgfältig in die Umgebung einzubinden.

§ 13

Inkrafttreten

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

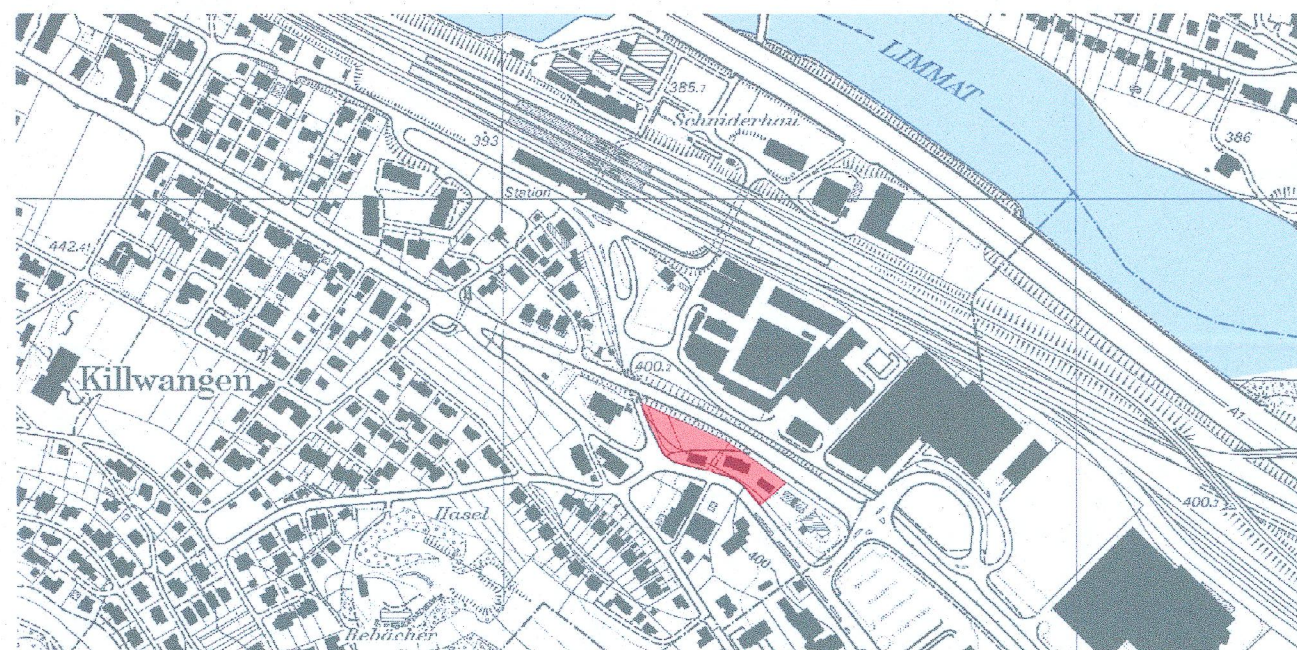
² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

Gestaltungsplan Bahnhofstrasse

gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1 : 500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- verbindliche Sondernutzungsvorschriften
- orientierender Planungsbericht inklusive Richtprojekt Umgebung



Übersichtsplan ohne Massstab

Mitwirkung vom: 7. November 2014 bis 8. Dezember 2014
Vorprüfungsbericht vom: 20. Februar 2018
Öffentliche Auflage vom: 20. April 2018 bis 22. Mai 2018
Beschlissen vom Gemeinderat am: 23. Juli 2018

Der Gemeindevorstand: Die Gemeindevorstandsinnen:
Genehmigung: *[Signature]*

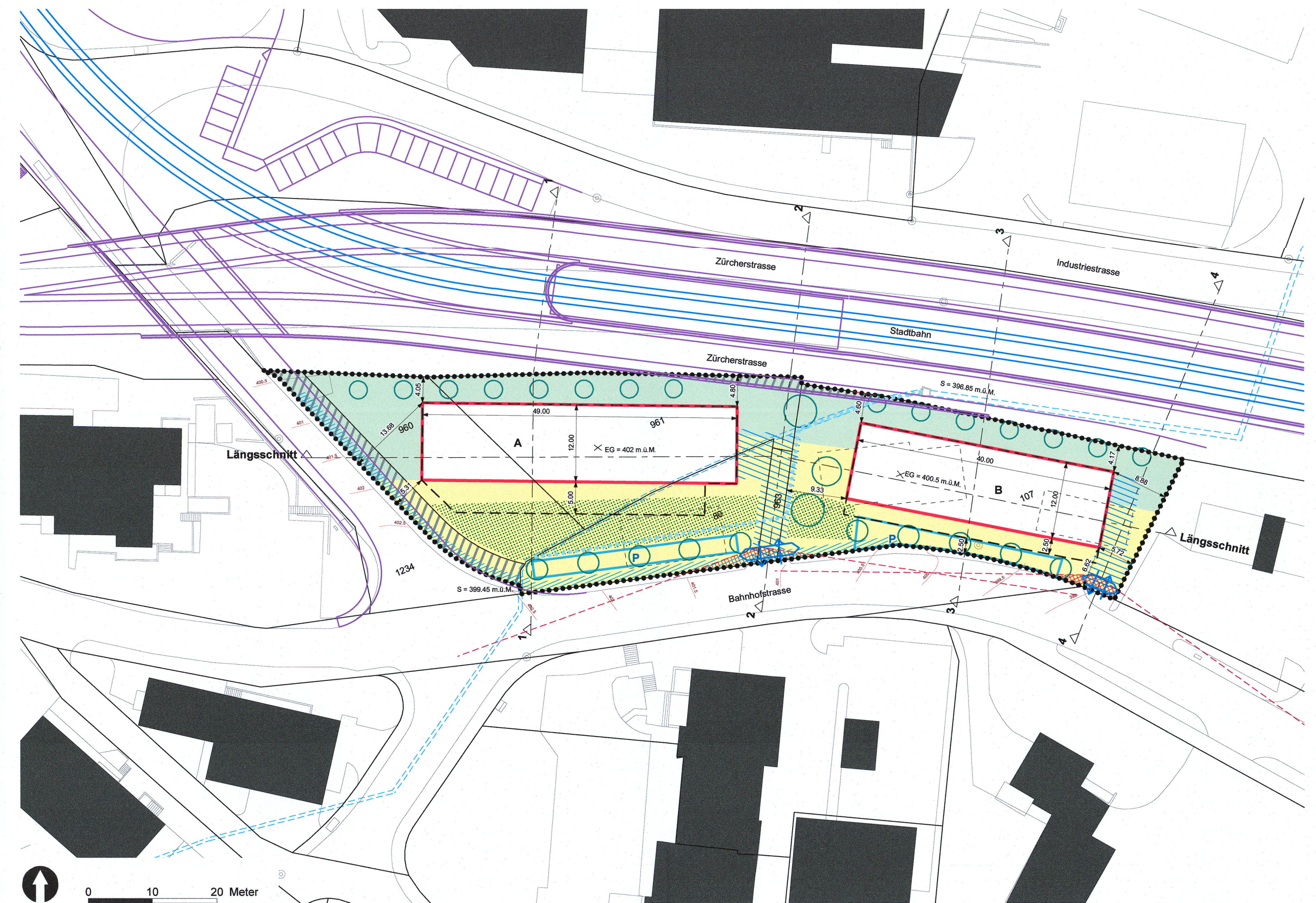
Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 23. Oktober 2018

Der Generalsekretär: *[Signature]*

Stand: Kantonale Genehmigung
Projekt: 173.1 / vm
Plangröße: 29.7 x 105.0
Datum: 10.08.2018

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

arcoplan

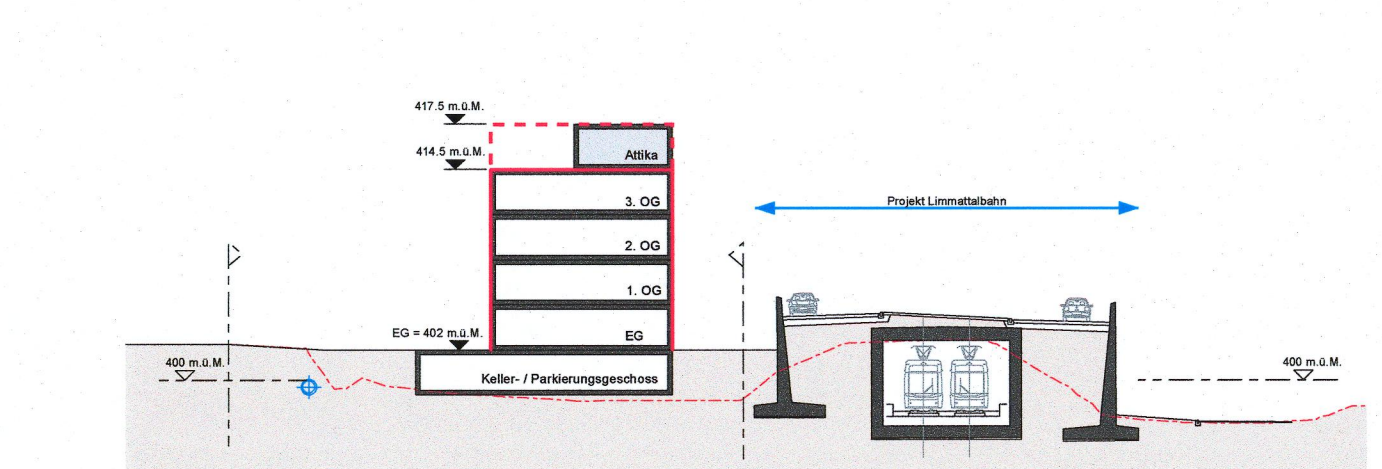


GENEHMIGUNGSINHALT

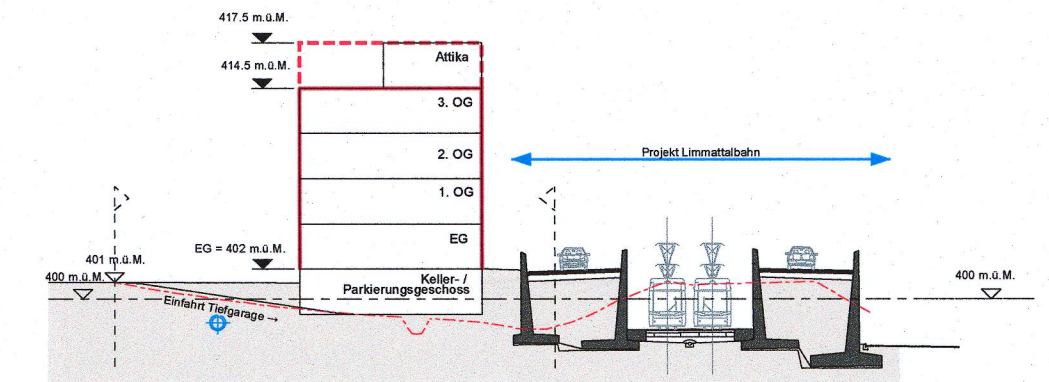
- Perimeter Gestaltungsplan
- [Red outline] Baubereiche für Hochbauten
- [Dashed red outline] Baubereiche für Keller- / Parkierungsgeschosse
- [Yellow fill] Gesamthaft gestaltete Vorplatzbereiche
- [Green dots] Mit Staudenbeeten strukturierter Vorplatzbereich
- [Blue double line] Bereich Zu- und Wegfahrt Sammelgaragen
- [Blue wavy line] Bereich in Grünfläche / Vorplatz integrierte Zu- und Wegfahrt Sammelgarage
- [Red dashed line] Sichtlinien
- [Red grid] Sichtzonen
- [Green grid] Grünflächen
- [Blue P] Bereich für oberirdische Parkierung (Besucher, Kunden), ungefähre Lage
- [Blue diagonal lines] Freihaltebereich Strassenprojekte
- [Blue dots] Verlauf eingedolter Bach (ungefähre Lage)
- [Blue wavy line] Bereich Fassung Hochwasser

INFORMATIONENINHALT

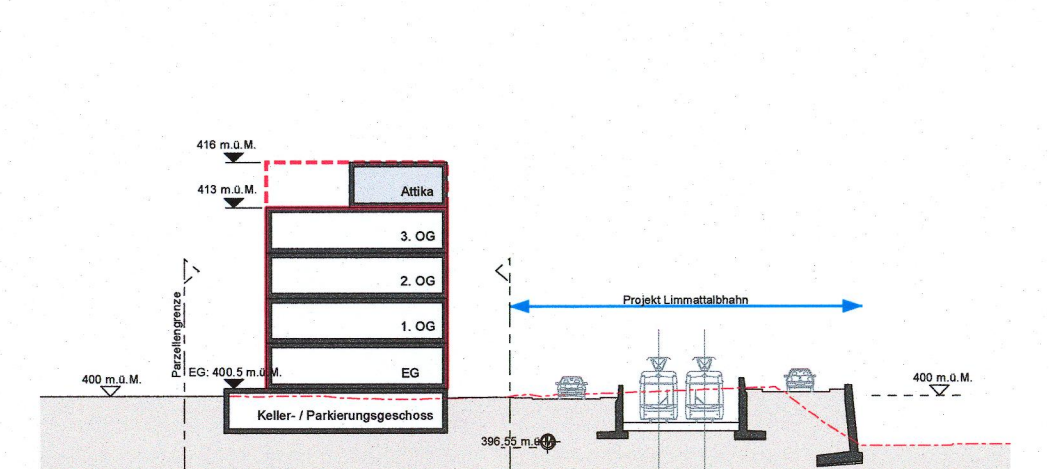
- [Blue circle] Bäume gemäss Richtprojekt Umgebung
- [Purple line] Verlegung Zürcherstrasse
- [Blue line] Projekt Limmattalbahn
- [Blue dashed line] Eingedolter Bach
- [Red dashed line] Bestehende Gebäude im Gestaltungsplanareal
- [Red X] Anschlussknoten Hinterbergbach
- [Red X] Richtmasse EG-Koten



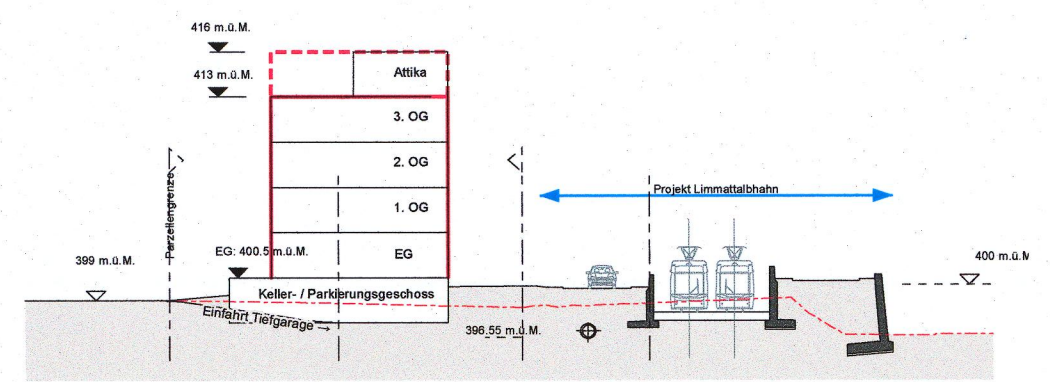
Querschnitt 1 (QP 6.15)



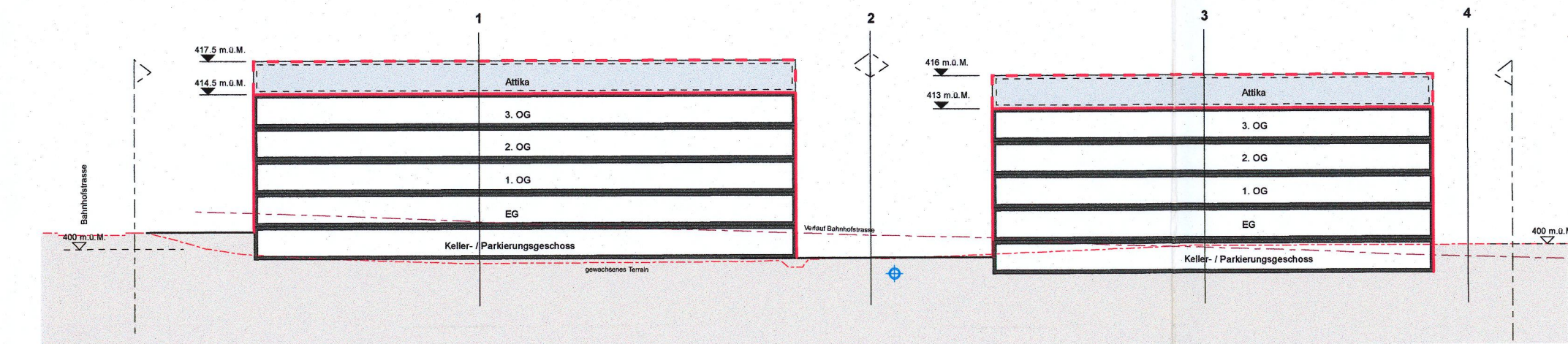
Querschnitt 2 (QP 6.14)



Querschnitt 3



Querschnitt 4



Längsschnitt

GENEHMIGUNGSINHALT

- [Red solid line] Baubereich für Hochbauten, Vollgeschoss
- [Red dashed line] Baubereich für Attikageschosse
- [Red triangle] Maximale Höhe Gebäude (m.ü.M.)

INFORMATIONENINHALT

- [Blue arrow] Projekt Limmattalbahn
- [Blue circle] Eingedolter Bach neu / best. (ungefähre Lage)
- [Blue triangle] Richtkote Aussenraum (m.ü.M.)
- [Red dashed line] Gestaltetes Terrain
- [Red dashed line] Gewachsenes Terrain
- [Red dashed line] Verlauf Bahnhofstrasse