

Sondernutzungsplan

Gestaltungsplan "Dorfplatz"

gemäss § 21 BauG

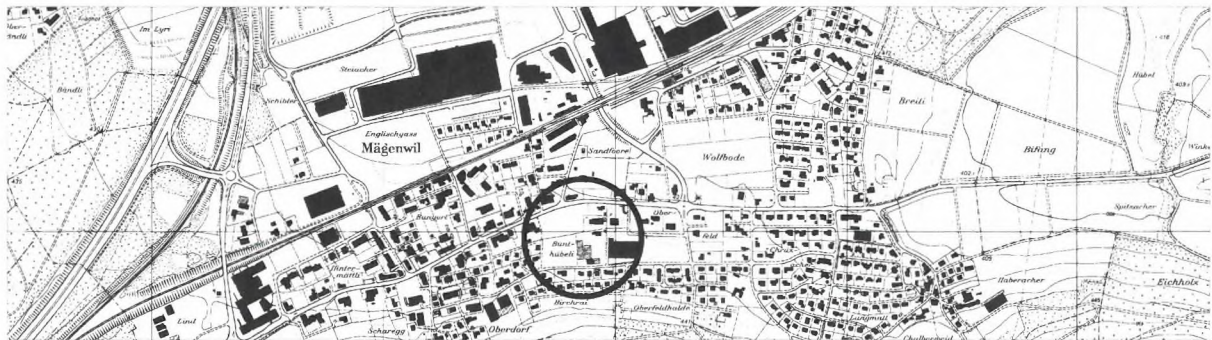


Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500 (rechtsverbindlich)
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV (orientierend)

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumordnung



Mitwirkungsbericht vom: 4. September 2017

Vorprüfungsbericht vom: 10. Februar 2017

Öffentliche Auflage vom: 28. Juli 2017 bis: 28. August 2017

Beschlossen vom Gemeinderat am: 4. September 2017

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aargau, den 19. Oktober 2017

Der Generalsekretär:

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck

- ¹ Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzung für einen prägnant bebauten und belebten Dorfplatz als räumliches Scharnier zwischen Dorfkernzone und dem neuen Zentrumsbereich.
- ² Der Gestaltungsplan regelt eine hochwertige Bebauung für die Parzelle 1129 und legt die Grundstruktur für die langfristige Entwicklung der öffentlichen Zone entlang der Hauptstrasse fest. Es wird ein angemessener Bauungs- und Nutzungsspielraum definiert.
- ³ Mit dem Gestaltungsplan wird die Erschliessungssituation ab der Kantonsstrasse geregelt und die rückwärtige Schulwegpromenade als wichtige Langsamverkehrsverbindung gesichert.
- ⁴ Der Gestaltungsplan regelt mit den Vorschriften zum Dorfplatz einen qualitativ hochwertigen öffentlichen Freiraum.

§ 2

Bestandteile und Grundlagen

- ¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:
 - a) Situationsplan „Dorfplatz“ 1:500;
 - b) Sondernutzungsvorschriften
- ² Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplanes sind:
 - a) Planungsbericht gem. Art. 47 RPV;
 - b) Masterplan (2015);
 - c) Richtprojekt Parzelle 1129 (19.9.2016);
 - d) Bauprojekt Umgebungsgestaltung Dorfplatz (10.5.2017);
 - e) Lärmgutachten (12.5.2015).

§ 3

Perimeter

- ¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Perimeterfläche.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung, Ergänzendes Recht

- ¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gilt die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde.

Geringfügige
Abweichungen

- ² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.
- ³ Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan bewilligen, sofern die Gesamtsituation nicht nachteilig beeinflusst wird.

Bauweise, Nutzung und Gestaltung

§ 5

Pflichtbaulinie

- ¹ Entlang der Pflichtbaulinie ist die Fassade von den Neubauten in den jeweiligen Baufeldern auf diese zu stellen.

§ 6

Baufelder

- ¹ Neubauten sind nur innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baufelder A und B zulässig.
- ² Ausserhalb der Baufelder sind nur Bauten für Ver- und Entsorgung, Tief-, Klein- und Anbauten sowie vorspringende Gebäudeteile gemäss § 2 ABauV zulässig.

§ 7

Geschosszahl,
Gesamthöhe,
Dachgestaltung

- ¹ Im Baufeld A sind max. drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss gemäss § 16a ABauV zulässig.
- ² Die maximale Gebäudehöhe inkl. Attikageschoss im Baufeld A beträgt 13.5 m.
- ³ Die maximale Gebäudehöhe des Baufelds B beträgt 10.5 m.

§ 8

Dachgestaltung

- ¹ Im Baufeld A ist nur ein Flachdachgebäude mit Attikageschoss zulässig.
- ² Das Attikageschoss ist am Dorfplatz, auf allen drei Seiten bündig mit den Vollgeschossen, anzuordnen und ist somit von der östlichen Gebäudeseite zurückzusetzen.
- ³ Dachaufbauten, welche nicht zu einer Vergrösserung der Nutzfläche führen, sind erlaubt.

- ⁴ Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Dachterrassen genutzt werden.

§ 9

Nutzung und Baumasse

- ¹ Das Baufeld A ist für Wohnen, Verkaufs- und Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störendes Gewerbe bestimmt. In den Vollgeschossen ist eine anrechenbare Geschossfläche von max. 1'500 m² zulässig.
- ² Das Baufeld B ist für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen. Der Gemeinderat legt die Baumasse unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens fest.

§ 10

Publikumsorientierte
Erdgeschossnutzung

- ¹ An dem im Situationsplan 1:500 definierten Standort muss im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzung angeordnet werden. Es ist eine lichte Erdgeschosshöhe von mind. 3,50 m sicherzustellen. Das Erdgeschoss ist ebenerdig auf den Dorfplatz auszurichten.

§ 11

Adressbildung

- ¹ Im Baufeld A erfolgt der Hauptzugang zur publikumsorientierten Nutzung vom Dorfplatz. Im Baufeld B wird der Gebäudehauptzugang auf den Dorfplatz ausgerichtet.

§ 12

Gesamtwirkung und
Umgebungsgestaltung

- ¹ Bauten, Anlagen und Freiräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dabei ist eine hochwertige Materialisierung (beispielsweise eine Kombination aus Mauerwerk, Klinker oder Sichtbeton und Holz) zu wählen. Zudem ist auf eine gute Aussen- und Freiraumgestaltung zu achten. Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch, gestützt auf ein einheitliches Konzept Umgebungsgestaltung, auszuweisen.

Freiräume, Private Aussenräume

§ 13

- | | |
|-----------------------|---|
| Dorfplatz | ¹ Der Dorfplatz ist mit einem Asphaltbelag als qualitativ hochwertiger öffentlicher Freiraum mit Aufenthaltsqualität zu gestalten. |
| Gestaltungsbereich 1 | ² Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Gestaltungsbereich 1 ist als Sickerbeton mit Kiesabstreuerung zu gestalten. Es sind mehrere Sitzelemente, eine Schuhwaschanlage mit Wasserzapfstelle, eine Aussensteckdose, zwei Mastleuchten, Ortsbetonstufen, standortheimische Bäume, ein Velounterstand und eine unterirdische Versickerungsanlage zu integrieren. |
| Gestaltungsbereich 2 | ³ Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Gestaltungsbereich 2 ist als Mergelbelag oder Schotterrasen zu gestalten. Es sind zwei Mastleuchten und standortheimische Bäume zu integrieren. |
| Gestaltungsbereich 3 | ⁴ Innerhalb des Gestaltungsbereichs 3 sind standortheimische Bäume, eine Gartenwirtschaft und 180m ² unversiegelte Fläche zu integrieren. |
| Parkplatzbereiche | ⁵ Die Parkplatzbereiche A+B sind mit einer Sickersteinunterlage zu gestalten und gut in die Dorfplatzgestaltung zu integrieren. |
| Etappe | ⁶ Die Realisierung in Etappen ist möglich. In der im Situationsplan 1:500 bezeichneten 1. Etappe, werden die Zu- und Wegfahrt von der Kantonsstrasse, der Gestaltungsbereich 1 und die erforderlichen Parkplätze erstellt.

⁷ Im Parkplatzbereich 1. Etappe können 6 ständig genutzte Parkplätze bis zum Vollausbau des Dorfplatzes provisorisch angeordnet werden. |
| Bäume und Baumgruppen | ⁸ Der Dorfplatz ist mit standortheimischen Einzelbäumen und Baumgruppen gemäss schematischer Lage im Situationsplan 1:500 zu bepflanzen. |

§ 14

- | | |
|---------------------------|--|
| Vorplatz mit Wendebereich | ¹ Der Vorplatz am Ende der neuen Erschliessung ist als zusammenhängender Gebäudevorplatz zu gestalten. Es ist genügend Fläche für das Wenden von Fahrzeugen freizuhalten. |
|---------------------------|--|

§ 15

- | | |
|-------------------|--|
| Schulwegpromenade | ¹ Die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Schulwegpromenade ist als Fuss- und Veloverbindung mit einer hohen Aufenthalts- und Gestaltungsqualität zu erstellen. |
| Fuss- & Velowege | ² Fuss- und Velowege innerhalb des Perimeters müssen eine Mindestbreite von 3.50 m aufweisen. |

§ 16

- | | |
|------------|---|
| Garten | ¹ Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Bereich, zwischen den Baufeldern A und B, dient als privater Gartenbereich. Der Gartenbereich ist mit standortheimischen Einzelbäumen und Baumgruppen zu bepflanzen. |
| Spielplatz | ² Innerhalb des privaten Gartens ist ein Spielplatz mit Aufenthaltsflächen im Sinne von § 44 BNO zu gestalten. |

§ 17

- | | |
|--|--|
| Privater
Gebäudevorbereich zur
Strasse | ¹ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiche sind als private Gebäudevorbereiche zur Strasse entweder als Vorplatz, Vorgarten oder als Kombination aus Vorplatz und Vorgarten zu gestalten. Es gelten folgende Bestimmungen: <ul style="list-style-type: none">a) Der Vorplatz ist mit einer Natursteinpflasterung zu befestigen. In begründeten Fällen kann der Vorplatz mit einem Beton- oder Asphaltbelag befestigt werden.b) Der Vorgarten ist mit einer ortsüblichen Einfriedung zu begrenzen. Die Einfriedung besteht aus einer Sockelmauer bestehend aus Naturstein- oder Betonmauer oder einer Kombination von Sockelmauer und Metall- oder Holzzaun. Die Sockelmauer soll die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Die Einfriedungen haben sich an die Strassenabstände gemäss § 111 Abs. 1 lit. c und d BauG zu halten. Der Bereich zwischen Einfriedung und Strassenmark gilt als Vorplatz gemäss § 17 Abs. 1 lit. a. SNV.c) Der Gebäudevorbereich ist von Bauten soweit als möglich freizuhalten. Kleinbauten sowie Anlagen, welche die Aufenthaltsqualität steigern und/oder als Spielgeräte dienen, können zugelassen werden, sofern sie sich in die Gesamtgestaltung des jeweiligen Vorgartenbereichs einpassen.d) Der Gebäudevorbereich liegt auf dem Strassenniveau. |
|--|--|

- ² Durch gut gestaltete bauliche Massnahmen entlang des Gehwegs, ist das Befahren des Gebäudevorbereichs mit Motorfahrzeugen zu verhindern. Die Art und Weise ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu definieren und mit dem Umgebungsplan aufzuzeigen.

Erschliessung und Parkierung

§ 18

Strassenlinien

- ¹ Der Situationsplan 1:500 definiert Strassenlinien mit entsprechender Dimensionierung. Für diese Flächen gilt der Entzuegnungstitel gemäss § 132 BauG.

§ 19

Zu- und Wegfahrten ab
Kantonsstrasse

- ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Kantonsstrasse an den im Situationsplan 1:500 eingetragenen Stellen unter Berücksichtigung der Sichtzonen. Sie sind als Trottoirüberfahrten zu gestalten.

Sichtzonen

- ² In den im Situationsplan 1:500 definierten Sichtzonen muss eine freie Sicht in einer Höhe vom 80 cm bis 3 m gewährleistet sein und dauerhaft frei gehalten werden gemäss § 42 BauV.

§ 20

Parkplätze

- ¹ Die Anzahl zu erstellender Parkplätze richtet sich nach den kantonalen und kommunalen Vorschriften und Richtlinien.

Unterirdische Parkplätze

- ² Die erforderlichen Parkplätze der Baufelder A und B sind unterirdisch anzuordnen. Die Parkplätze werden in einer gemeinsamen Tiefgarage angeordnet. Die unabhängige Ausführung und Erweiterung der Tiefgarage muss gewährleistet werden.

Ein- und Ausfahrtsbereich
Tiefgarage

- ³ Es darf max. eine Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage erstellt werden. Diese muss innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichs liegen. Die Rampe hat sich gut in die ortsbauliche Situation und in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.

Mobilitätskonzept

- ⁴ Nutzungen können von der Parkplatzerstellungspflicht teilweise befreit werden, sofern im Rahmen des Baubewilligungsverfahren ein entsprechend reduzierter Bedarf über ein Mobi-

litätskonzept nachgewiesen und durch ein periodisches Controlling dauerhaft sichergestellt wird.

Veloabstellplätze

⁵ Von den erforderlichen Veloabstellplätzen ist mindestens die Hälfte oberirdisch, gedeckt und an den im Situationsplan bezeichneten Stellen oder in der Nähe der Hauseingänge (ausserhalb oder innerhalb der Gebäude) anzuordnen. Zudem sind in Kombination mit den Veloabstellplätzen ausreichende Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und Spielgeräte zu erstellen. Als Richtlinie für die Gestaltung von Veloparkierungsanlagen gilt gemäss §44 Abs. 2 BauV die VSS-Norm 640 066.

§ 21

Parkplätze auf dem Dorfplatz

¹ Ständig genutzte Parkplätze dürfen nur in den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Parkplatzbereichen A+B angeordnet werden. Es werden max. 12 ständig genutzte Parkplätze (inkl. Behindertenparkplatz) angeordnet.

² Mind. 8 der 12 Parkplätze dienen als Nutzerparkplätze für die Turnhalle.

Kundenparkplätze
Baufeld A

³ Max. 4 der 12 Parkplätze dienen als Kundenparkplätze der publikumsorientierten Erdgeschossnutzung des Baufelds A. Weitere erforderliche Kundenparkplätze des Baufelds A sind in der Tiefgarage anzuordnen.

Parkplätze
Publikumsanlässe

⁴ Bei grösseren Publikumsanlässe auf dem Schulareal, kann ausnahmsweise auf dem restlichen Teil des Dorfplatzes parkiert werden. Diese Parkfelder werden nicht markiert.

Energie, Lärm und Nachhaltigkeit

§ 22

Energie

¹ Bauten in den Baufeldern A und B sind energieeffizient zu realisieren.

² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist dem Gemeinderat ein Energiekonzept vorzulegen. Darin ist aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen die Energieeffizienz erreicht werden kann.

³ Bauten gelten als energieeffizient, wenn sie:

a) den Minergie-P oder Minergie-A Standard erreichen, oder

- b) nur erneuerbare Energien oder Abwärme nutzen, oder
- c) mit Fernwärme den Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser decken, oder
- d) andere, gleichwertige Massnahmen vorsehen.

§ 23

Bauökologie

¹ Bei der Wahl der Baustoffe ist auf die Verwendung umweltfreundlicher und gesundheitlich unbedenklicher Materialien zu achten. Der Verbrauch der Ressourcen bei der Erstellung, Nutzung und Beseitigung von Gebäuden ist durch eine geeignete Materialwahl zu minimieren.

§ 24

Lärmvorbelasteter
Bereich

- ¹ Im Baubewilligungsverfahren ist aufzuzeigen, dass jeder lärmempfindliche Raum über ein Fenster belüftet werden kann, für welches die Summe aller Dämpfungen bezogen auf den Quellenwert ($L_{r,e}$) der Kantonsstrasse K268 18 dB(A) beträgt.
- ² Im Bewilligungsverfahren ist die Einhaltung der Anforderung nach Abs. 1 mit einem Lärmgutachten nachzuweisen. Im Lärmgutachten ist zudem die Schalldämmung der Aussenbauteile an der Strassenfassade auszuweisen.
- ³ Der Gemeinderat kann Kontrollmessungen an den erstellten Gebäuden anordnen und, wenn nötig, Nachbesserungen verlangen.

Verfahren, Schlussbestimmung

§ 25

Fachgutachten

¹ Zu Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten einholen. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen der Bau und Nutzungsordnung.

§ 26

Inkrafttreten,
Genehmigung

- ¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft.
- ² Eine Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplans.

Gestaltungsplan "Dorfplatz"

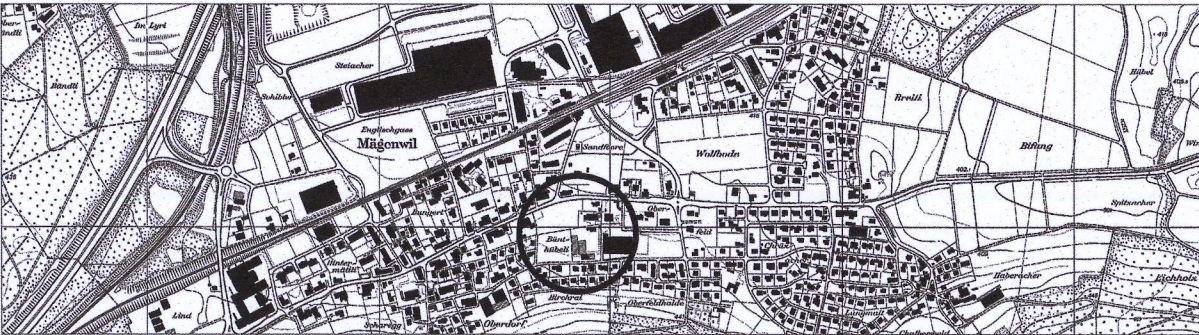
gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1 : 500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Sondernutzungsvorschriften (rechtsverbindlich)
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV (orientierend)

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Mitwirkungsbericht vom: 4. September 2017

Vorprüfungsbericht vom: 10. Februar 2017

Öffentliche Auflage vom: 28. Juli 2017 bis: 28. August 2017

Beschlossen vom Gemeinderat am: 4. September 2017

Der Gemeindevorsteher:

Der Gemeindevorsteher:

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 19. Oktober 2017

Der Generalsekretär:



Genehmigungsinhalt

- Perimeter
- Baufeld A + B
- Pflichtbaulinie
- Standort für publikumsorientierte Erdgeschossnutzung
- Strassenlinie (Enteignungsrecht) gem. §132 BauG
- Zu- und Wegfahrt "alte Post" ab Kantonsstrasse
- Zu- und Wegfahrt "Dorfplatz" ab Kantonsstrasse
- Sichtzone
- Hauptzugang Erdgeschoss
- Dorfplatz
- Gestaltungsbereich 1 - 3
- Dorfplatz: 1. Etappe
- Parkplatzbereich A+B
- Parkplatzbereich 1. Etappe
- Schulwegpromenade
- Gebäudevorbereich zur Strasse
- Vorplatz mit Wendebereich
- Privater Garten
- Einzelbäume und Baumgruppen Garten (Lage schematisch)
- Einzelbäume und Baumgruppen auf dem Dorfplatz (Lage schematisch)
- Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage
- Veloabstellplatz (Lage schematisch)
- Spielplatz gemäss BNO §44 (Lage schematisch)

Orientierungsinhalt

- Planungswert überschritten gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
- Zonengrenze Dorfkernzone (D) / Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)
- Erschliessungsstrasse ES
- Bestehende Fusswegverbindung (Lage schematisch)
- Geplante Fusswegverbindung 1. Etappe Erweiterung Schulareal (Lage schematisch)
- Weiterführung Schulwegpromenade 2. Etappe Erweiterung Schulareal (Lage schematisch)