



GEMEINDE
NIEDERROHRDORF



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Kanton Aargau

GESTALTUNGSPLAN „Alte Bremgartenstrasse“

Sondernutzungsvorschriften SNV gemäss § 21 BauG

Weiterer rechtsverbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans ist:
- Situationsplan 1:500



Mitwirkungsbericht vom: 4. April 2016

Vorprüfungsbericht vom: 15. Januar 2016

Öffentliche Auflage vom: 20. Mai 2016 bis: 20. Juni 2016

Beschlossen vom Gemeinderat: 4. Juli 2016

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt

Aarau, den 23. September 2016



Verfasser:

Der Generalsekretär:

Egli Rohr Partner AG
Architekten BSA SIA
Husmatt 9
5405 Baden 5 Dättwil

Meiler Huguenin
Ingenieure und Planer AG
Shopping-Center 9
8957 Spreitenbach

Hager Partner AG
Landschaftsarchitekten BSLA
Bergstrasse 50
8032 Zürich

A Allgemeine Bestimmungen

	Seite
§ 1 Zweck	3
§ 2 Bestandteile	3
§ 3 Geltungsbereich	3
§ 4 Verhältnis zur Grundordnung	3

B Bau- und Gestaltungsvorschriften

§ 5 Baufelder, Baubereiche	3
§ 6 Gebäudehöhen/ Geschosszahlen	4
§ 7 Minimale Gebäudeabstände	4
§ 8 Ausnützung	4
§ 9 Gestaltungsgrundsätze Neubauten	4
§ 10 Umgebungsgestaltung	5

C Verkehrserschliessung

§ 11 Erschliessung	5
§ 12 Interne Erschliessung	5
§ 13 Parkfelder	6
§ 14 Kinderwagen- und Veloabstellplätze	6

D Weitere Vorschriften

§ 15 Arealentwässerung	6
§ 16 Entsorgung	6
§ 17 Energieeffizientes Bauen	7
§ 18 Lärmschutz	7
§ 19 Etappierung	7
§ 20 Bodenschutz	7
§ 21 Abweichungen	7
§ 22 Inkrafttreten	7

A Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

- 1 Der vorliegende Gestaltungsplan setzt das Ergebnis des Studienauftrages „Alte Bremgartenstrasse Niederrohrdorf“ von 2014 um. Er bezweckt die Umnutzung eines mehrheitlich gewerblich genutzten Areals in ein Wohnquartier. Angestrebt wird eine qualitativ hochwertige, verdichtete Wohnüberbauung mit einer guten Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung mit attraktiven Freiräumen.

§ 2 Bestandteile

- 1 Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:
Situationsplan 1:500
Sondernutzungsvorschriften
- 2 Folgende Bestandteile haben orientierenden Charakter:
Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV
Überbauungskonzept (Richtprojekt, in Planungsbericht integriert)
Freiraumkonzept (Anhang zum Planungsbericht)

§ 3 Geltungsbereich

- 1 Der Gestaltungsplan mit den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften gilt für die im Plan bezeichnete Perimeterfläche.

§ 4 Verhältnis zur Grundordnung

- 1 Soweit die Sondernutzungsvorschriften und der Situationsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Bauordnung der Gemeinde Niederrohrdorf sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- 2 Vorbehalten bleiben die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägigen Erlasse des Planungs-, Bau- und Umweltrechts.

B Bau- und Gestaltungsvorschriften

§ 5 Baufelder, Baubereiche

- 1 Gebäude sind ausschliesslich innerhalb der Baufelder A – F zulässig. Die Begrenzungslinien der Baufelder gelten als Baulinien. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind unterirdische Bauten sowie Klein- und Anbauten.
- 2 Unterirdische Bauten sind in dem im Plan bezeichneten Bereich-zulässig. Mit Ausnahme der Ein-/ Ausfahrt und der nötigen Auf-/ Abgänge in die Tiefgarage treten sie nicht in Er-

scheinung. Es ist für eine ausreichende Erdüberdeckung zwecks Bepflanzung gemäss Umgebungskonzept zu sorgen.

§ 6 Gebäudehöhen/ Geschosszahlen

- 1 Die Gebäudehöhen sind durch die im Situationsplan angegebenen maximalen Höhenkonten (m.ü.M) festgelegt.
- 2 In den Gebäuden B und F sind vier Vollgeschosse und ein Attikageschoss zulässig. In den Gebäuden A, C, D und E sind fünf Vollgeschosse und ein Attikageschoss zulässig.
- 3 Das unterste Vollgeschoss der Gebäude A, C und E darf nicht für Wohnzwecke verwendet werden.

§ 7 Minimale Gebäudeabstände

Zwischen den Hauptgebäuden ist ein Abstand von min. 13.0m einzuhalten.

§ 8 Ausnützung

- 1 Anstelle einer Ausnutzungsziffer sind die max. Bruttogeschossflächen (BGF) in den einzelnen Baufeldern festgelegt:

Baufeld A	1'710m ²
Baufeld B	1'600m ²
Baufeld C	1'830m ²
Baufeld D	1'970m ²
Baufeld E	1'660m ²
Baufeld F	1'830m ²
Total	10'600m ²

- 2 Ein BGF - Transfer zwischen den Baufeldern von max. +/- 10% je Baufeld ist zulässig

§ 9 Gestaltungsgrundsätze Neubauten

- 1 Das Projekt von Egli Rohr Partner AG und Hager Partner AG, das aus dem Studienauftrag „Alte Bremgartenstrasse Niederrohrdorf“ von 2014 hervorgegangen ist (Beurteilungsbericht vom 29. April 2014), ist begleitend für die Ausführung im Rahmen von Bauprojekten und deren qualitative Beurteilung.
- 2 Die Gebäude sind mit Flachdächern zu decken. Nicht begehbare oder mit Solaranlagen belegte Flachdächer sind extensiv nach den Vorgaben der SIA Norm 312 zu begrünen.
- 3 Die privaten Aussenräume sind, mit Ausnahme der Dachterrassen, immer Teil des Bauvolumens. Die Erdgeschosse verfügen über einen durchgehenden, fassadenbündigen Sockel.

§ 10 Umgebungsgestaltung

- 1 Das Umgebungsgestaltungs Freiraumkonzept vom 31.03.2015 der Hager Partner AG hat wegleitenden Charakter.
- 2 Die Gestaltung des Aussenraums ist gemeinsam mit den Gebäuden, spätestens aber unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren.
- 3 Der im Situationsplan dargestellte befestigte Aussenraum dient der Erschliessung durch den Langsamverkehr, für Notzufahrten, Veloparkplätze und an geeigneten Stellen für Spiel und Aufenthalt.
- 4 Der im Situationsplan dargestellte gemeinschaftliche Grünraum dient den Bewohnern der Überbauung Alte Bremgartenstrasse als Aufenthaltsfläche. Er ist durch eine Bepflanzung mit standortgerechten und überwiegend einheimischen Arten attraktiv und abwechslungsreich zu gestalten.. Bestehende Bäume sind, wenn verhältnismässig, zu erhalten, neue in ungefährer Lage und Anzahl gem. Vorgaben Freiraumkonzept zu pflanzen. Versiegelte Flächen sind zu vermeiden.
- 5 An den im Plan bezeichneten Stellen sind für Kinder und Jugendliche geeignete Spielplätze anzulegen.
- 6 Klein- und Anbauten sind nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig. Sie dienen der gemeinschaftlichen Verwendung für Veloparkierung, der Unterbringung von Abfallcontainern und dergleichen und sind im Überbauungsperimeter nach einheitlichen Grundsätzen zu gestalten.
- 7 Es ist anzustreben, die Alte Bremgartenstrasse verkehrsberuhigt zu gestalten. Die einzelnen Massnahmen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

C Verkehrserschliessung

§ 11 Erschliessung

- 1 Die Arealzufahrt und die Garageneinfahrt liegen an der Heigellochstrasse.
- 2 Der MIV kann nur zur Anlieferung und in Notfällen auf das Areal zufahren. Dies ist mit geeigneten baulichen Massnahmen sicher zu stellen.

§ 12 Interne Erschliessung

Die im Situationsplan als „interne Erschliessung (Notzufahrt) und „interne Erschliessung“ eingetragenen Wegverbindungen sind als öffentliche Wegrechte auszuscheiden, die erforderlichen Dienstbarkeitsverträge müssen nach der Genehmigung des Gestaltungsplans erstellt und im Grundbuch eingetragen werden. Die Erstellung wird mit den einzel-

nen Etappen realisiert, bei Verzögerungen kann die Gemeinde die vorzeitige Erstellung verlangen. Die Wegbreiten sind gemäss den erforderlichen Funktionen auszubilden.

§ 13 Parkfelder

- 1 Der für die Wohnnutzung gemäss VSS-Norm SN 640 281 ermittelte PP-Richtwert bildet die maximal zulässige PP-Anzahl. Der Gemeinderat kann diese Anzahl in begründeten Fällen erhöhen.
- 2 Parkfelder für Bewohner/ innen sind in einer Tiefgarage anzuordnen. Oberirdisch, an der Alten Bremgarten-strasse, bzw. unterirdisch im Garageneinfahrtsbereich, sind an den bezeichneten Stellen Besucherparkplätze vorzusehen.
- 3 Eine Reduktion der PP-Anzahl ist gestützt auf die VSS-Norm 640 281, Ziffer 9.4 für Wohnnutzungen zulässig, sofern der reduzierte PP-Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen wird. So ist aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzungsgruppen mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Radverkehr sowie einem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs im Sinne der verkehrlichen Zielsetzung der Sondernutzungsplanung in Bezug zu ihrem räumlichen Umfeld zu bewältigen ist.

§ 14 Kinderwagen- und Veloabstellplätze

- 1 An geeigneter Stelle sind genügend Abstellplätze für Kinderwagen vorzusehen.
- 2 Für die Ermittlung der Veloabstellplätze gilt ein Richtwert von 0.8 Velos pro Zimmer. Min. 1/4 der Veloabstellplätze sind oberirdisch anzuordnen.

D Weitere Vorschriften

§ 15 Arealentwässerung

- 1 Die Entwässerung des innerhalb des Perimeters anfallenden Regenwassers wird im Baugesuchs-verfahren geregelt.
- 2 Flachdächer sind derart auszugestalten, dass sie eine Retentionswirkung für das anfallende Dachwasser aufweisen.

§ 16 Entsorgung

Für die Abfallentsorgung sind an den im Plan bezeichneten ungefähren Lagen Containerstellplätze für Grau- und Grünabfälle bereitzustellen. Diese sind gut in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.

§ 17 Energieeffizientes Bauen

Die Neubauten müssen den Standard Minergie erreichen. Es wird der Einsatz von erneuerbaren Energien von min. 20% verlangt.

§ 18 Etappierung

Die Aufteilung des Areals in verschiedene Bauetappen wird nicht vorgegeben. Jede Etappe muss in sich den gesetzlichen Anforderungen (Erschliessung, Parkierung, Entsorgung, Nebenräume, Freiraum usw.) an eine Wohnüberbauung genügen.

§ 19 Bodenschutz

Der ausgehobene Oberboden soll möglichst an Ort und Stelle wiederverwendet werden. Muss er abgeführt werden sind die einschlägigen Vorgaben der zuständigen Umweltbehörde einzuhalten.

§ 20 Abweichungen

Unbedeutende Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen sind möglich. Der Gemeinderat kann diese Abweichungen zulassen, wenn sie dem Zweck des Gestaltungsplanes nicht widersprechen und die öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben.

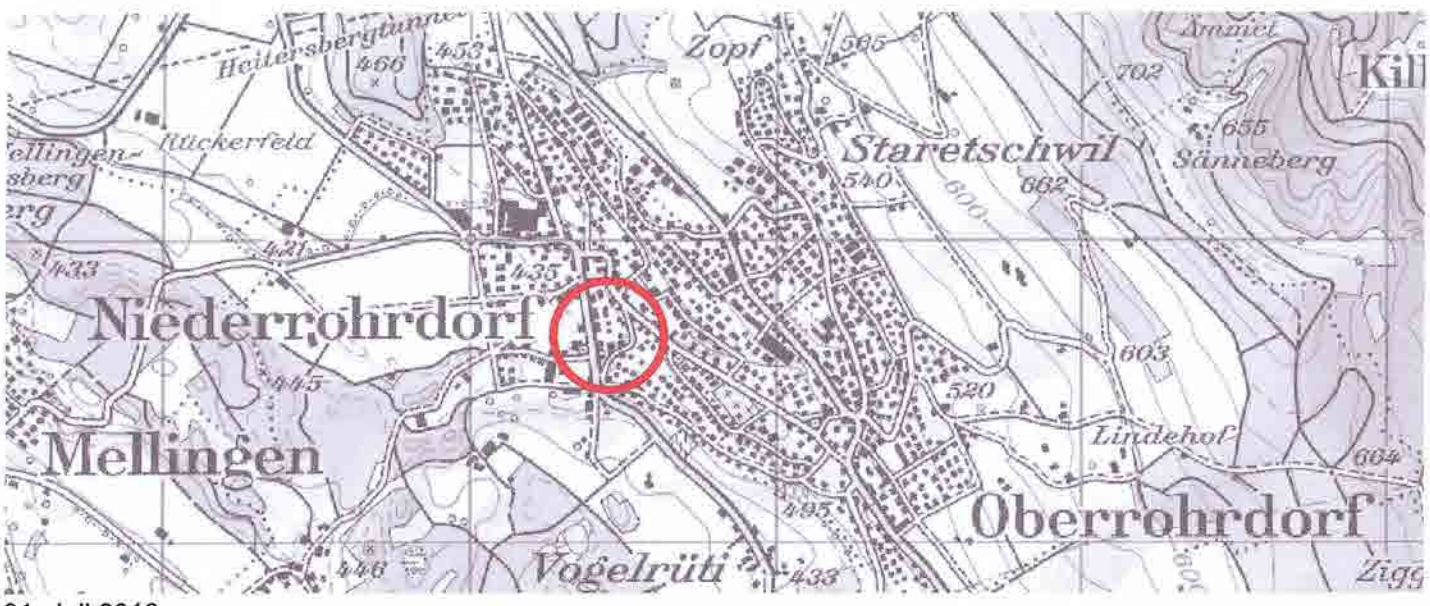
§ 21 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan Alte Bremgartenstrasse Niederrohrdorf tritt nach der Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft. Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.

GESTALTUNGSPLAN "ALTE BREMGARTENSTRASSE"

Situationsplan 1:500

Gemäss § 21 BauG
Weiterer rechtsverbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplanes sind die Sondernutzungsvorschriften



01. Juli 2016

Mitwirkungsbericht vom: 04. April 2016

Vorprüfungsbericht vom: 15. Januar 2016

Öffentliche Auflage vom: 20. Mai 2016 bis: 20. Juni 2016

Beschlossen vom Gemeinderat: - 4. Juli 2016

Der Gemeindevorstand:







Genehmigung:
Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 23. September 2016

Der Generalsekretär:

Verfasser:
Egli Roh Partner AG
Architekten SSA SA

Meier, Huguenin
Ingenieure und Planer AG

Hager Partner AG
Bergstrasse 50
CH-8052 Zürich
T +41 44 266 30 00
F +41 44 266 30 20
www.hager-ag.ch
info@hager-ag.ch

Husmatt 9
CH-8052 Baden 5 Dättwil
T +41 56 484 50 80
F +41 56 484 50 88
www.erp-architekten.ch
mail@erp-architekten.ch

GENEHMIGUNGSINHALT

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baufelder
- Baubereich für unterirdische Bauten
- Gemeinschaftlicher Grünraum
- Befestigter Aussenraum
- Zone für Kleinbauten (Velos / Entsorgung) und Besucher Parkplätze
- Öffentliches Durchgangsrecht
- Strassen- Weglinien
- Enteignungsrecht gemäss § 132 Bau G
- Sichtlinie als Begrenzung der Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A.
- Sichtzone: In der Sichtzone muss ein sichtfreier Raum zwischen der Höhe von 80 cm und 3 m gewährleistet sein.
- Ein-/Ausfahrt Tiefgarage
- Ein-/Ausfahrt Areal (Notzufahrt)
- Gebäudezugang
- Interne Erschliessung (Notzufahrt)
- Interne Erschliessung
- Spielplatz (ungefähre Lage)
- Parkplätze Besucher (ungefähre Lage)
- Entsorgung (ungefähre Lage)
- Aufzuhebende Baulinien Erschliessungsplan Clemenzweg GR 14.01.1975
- Baum (neu) ungefähre Lage und Anzahl

ORIENTIERUNGSINHALT

- Abbruch bestehende Gebäude
- Erschliessungsstrassen
- Gehweg / Fusswege
- Bestehende Strassen / Wege
- Zone Tempo 30 geplant
- Projektierte Strasse Projekt K271
- Baum (bestehend)

