

Gestaltungsplan 'Meierhofweg'

gemäß §21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

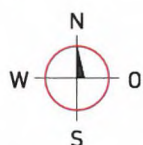
Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Weitere Bestandteile Genehmigungsinhalt Gestaltungsplan:

- Situationsplan

Übersichtsplan 1:25'000



VERFASSER



a4D Architekten
dipl. Architekten ETH/SIA
Weberstrasse 4 - 8004 Zürich
T 044 279 75 75 F 044 279 75 00

ERSTELLUNGSDATUM

24.10.2018

Mitwirkungsaufgabe vom: 09.11.2018

bis: 10.12.2018

Vorprüfungsbericht vom: 19.09.2018

Öffentliche Auflage vom: 18.01.2019

bis: 18.02.2019

Beschlossen vom Gemeinderat am: 04.03.2019

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegemeinderat:

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 17. Juni 2019

Der Generalsekretär:

§1

Zweck

¹Der Gestaltungsplan "Meierhofweg" bezweckt eine koordinierte, in die örtliche Situation an der Schnittstelle von Dorfkern- zu Gewerbezone angepasste Überbauung. Mit dem Gestaltungsplan ist insbesondere der Erhalt der räumlichen Qualität der historischen Situation von Park und der Villa Fischer sicherzustellen. Darüber hinaus werden eine geordnete Entwicklung entlang der Bahnhofstrasse und im Gewerbeareal sowie eine hohe Wohnqualität garantiert.

²Der Lärmschutz gegenüber der Bahnhofstrasse K370 ist zu gewährleisten.

§2

Bestandteile

¹Rechtsverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

²Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht
- Richtprojekt 1:500
- Lärmschutzbericht

§3

Planungsperimeter

¹ Der Gestaltungsplan gilt innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Perimeters.

§4

Gestaltung

¹Die Bauten und die Umgebung im Gestaltungsplangebiet sind besonders gut zu gestalten. Besonderes Augenmerk ist dabei auf den Bezug zum Ortsbild und der landschaftlichen Umgebung, die architektonische Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen sowie der Nah- und Fernwirkung der Projekte zu legen.

²Das Richtkonzept von a4D Architekten vom 22. Mai 2018 dient im Baubewilligungsverfahren der Auslegung der SNV und gilt als Massstab für die geforderte Qualität.

§5

Verhältnis zur
Grundordnung

¹Soweit diese Sondernutzungsvorschriften nichts Abweichendes festlegen, gelten die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Meisterschwanden.

²Vorbehalten bleibt die kantonale und eidgenössische Bau-, Raumplanungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

§6

Nutzungen

¹Das Baufeld A ist mit Ausnahme von § 6 Abs. 2 der Wohnnutzung vorbehalten. Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen.

²Im Baufeld A sind entlang der Bahnhofsstrasse Gewerbenutzungen und Verkaufsflächen gestattet.

³Für die restlichen Baufelder gelten die zonengemässen Vorschriften.

§7

Baufelder

¹Die Lage der Hauptbauten ist, mit Ausnahme der im Situationsplan bezeichneten Gebäude mit Substanzschutz, durch die Baufelder A bis C vorgegeben. Die Begrenzungen der Baufelder gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Gebäude- und Grenzabstände sowie gesetzlichen Strassenabstände.

²Je Baufeld ist eine Hauptbaute zulässig.

Klein- und Anbauten

³Klein- und Anbauten sind im Rahmen des übergeordneten Rechts im gesamten Gestaltungsplanperimeter zulässig.

§8

Pflichtbaulinie

¹Entlang der Pflichtbaulinie im Baufeld A sind die Fassaden von Hauptbauten auf mindestens $\frac{2}{3}$ der Fassadenlänge auf diese zu stellen. Es sind keine über die Pflichtbaulinie hinausragenden Gebäudeteile gestattet.

²Loggien, Eingangsbereiche sowie Gewerbebereiche in den unteren Geschossen dürfen von der Pflichtbaulinie zurückgesetzt werden.

§9

Maximale Höhen

¹Die maximalen Höhenlagen der Hauptbauten in den Baufeldern A bis C sind im Situationsplan mittels Koten (HB) in Meter über Meer fixiert.

²Die maximalen Höhen dürfen durch notwendige technische Aufbauten überschritten werden.

§10

Baufeld A

¹Im Baufeld A ist ein einziges zusammenhängendes Gebäude zu erstellen. Die durch die Form des Baufeldes vorgegebene Grossform ist auf mindestens zwei Vollgeschossen in durchgängig geschlossener Bauweise zu gestalten. Darüber hinaus sind Zäsuren, Durchgänge und Einschnitte gestattet.

Bereich Akzent

²In dem im Situationsplan bezeichneten „Bereich Akzent“ des Baufelds A ist ein Attikageschoss zur Akzentuierung der Gebäudeecke zur Industriestrasse zulässig. Die maximale Höhenlage in diesem Bereich ist im Situationsplan mittels Kote (BA) in Meter über Meer fixiert.

Dachterrasse

³Wird das Dach des im „Bereich Akzent“ realisierten Geschosses als Dachterrasse zugänglich gemacht, so ist die Absturzsicherung deutlich von der Fassade zurückzusetzen und als möglichst leichte Geländerkonstruktion auszubilden. Auf der Dachterrasse ist die Erstellung jeglicher fester Bauten und Anlagen mit Ausnahme untergeordneter technischer Aufbauten untersagt.

Gestaltung

⁴Die zur Villa Fischer (Objekt Nr. 207) weisende Fassade der Baute im Baufeld A ist als aufgelöste Fassade mit einer durchgängigen Balkonschicht mit mindestens 1.20 m Tiefe zu gestalten.

⁵Die zur Bahnhofstrasse gerichtete Fassade der Baute im Baufeld A ist als kompakte Fassade mit mehrheitlich eingezogenen Loggien zu gestalten. Die Gewerbe- und Eingangsbereiche sind gestalterisch als Sockelbereich vom restlichen Baukörper abzusetzen.

⁶Der Ausbildung der Gebäudeecke Bahnhofsstrasse/Park ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Sie ist mit architektonischen Massnahmen zu akzentuieren.

⁷Im „Bereich Rücksprung“ ist das oberste Geschoss der Baute im Baufeld A mindestens um das Mass seiner Höhe zurück zu versetzen.

§11

- Baufelder B und C ¹Die Baufelder B und C dienen der Sicherung und Erweiterung der bestehenden Gewerbebaute.
- Gebäudehöhe ²Im „Bereich Grenzbau“ dürfen Gebäudeteile bis maximal 8.0 m Gebäudehöhe errichtet werden.

§12

- Ausnutzungsziffer ¹Die Ausnutzungsziffer für die Kernzone beträgt 1.2.
- ²Wird die Bebauung eines Baufelds in Etappen geplant, ist ein Nachweis vorzulegen, wie das zulässige AZ-Kontingent unter Einbezug des vorgelegten Teilprojekts eingehalten bzw. ausgeschöpft werden kann.

§13

- Dachformen ¹Mit Ausnahme des Schutzobjektes 207 sind ausschliesslich Flachdächer gestattet. Im Baufeld C sind Sheddächer zulässig.

§14

- Umgebungsgestaltung ¹Die Planung der Aussenräume hat gesamtheitlich zu erfolgen. Sie muss durchlässig und zusammenhängend sein und von einer Fachperson aus dem Bereich Landschaftsarchitektur koordiniert werden. Alle Planungsphasen sind rechtzeitig der Gemeinde vorzulegen und müssen begutachtet werden.
- Bereich Park ²Die Bereiche „Park privat“ und „Park Bewohner“ dienen zur Erhaltung und Entwicklung des Parks der Villa Fischer. Massnahmen haben besonders hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität aufzuweisen und sind als Parkanlage zu konzipieren.
- ³Der Bereich „Park privat“ ist der Villa Fischer zugeordnet und der jeweiligen Nutzung vorbehalten. Im Bereich „Park Bewohner“ ist die Spiel- und Erholungsnutzung der Parkanlage für die Bewohner im Baufeld A sicherzustellen.
- ⁴Die Gestaltung ist Teil des Bauprojekts und im Baugesuch auszuweisen. Die Realisierung hat spätestens mit der angrenzenden Bauetappe des Baufelds A zu erfolgen.

⁵Die Bereiche „Park privat“ und „Park Bewohner“ sind zu den Strassenseiten hin mit einer Einfriedung zu versehen, die sich hinsichtlich Dimension und Gestaltung an derjenigen des historischen Bestandes orientiert.

Bereich erweiterte
Strassengestaltung

⁶In den 'Bereichen für erweiterte Strassengestaltung' sind bauliche und pflanzliche Gestaltungselemente unter Berücksichtigung der Freihaltung der Bushaltestelle samt Wartehaus vorgesehen. Die genaue Gestaltung des Bereichs ist im Bauprojekt detailliert nachzuweisen.

Ökologischer Ausgleich

⁷Nicht für Spiel, Erholung oder Infrastruktur genutzte Flächen sind als ökologisch hochwertig gestaltete und begrünte Bereiche mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen für den ökologischen Ausgleich vorzusehen. Sie haben mindestens 15% der Aussenraumflächen zu betragen und sind von Neophyten freizuhalten.

§15

Erschliessung

¹Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über den Meierhofweg und die Industriestrasse.

²Die Tiefgaragenzufahrt für die Villa Fischer (Objekt Nr. 207) und das Baufeld A erfolgt über den Meierhofweg.

³Die Tiefgaragenzufahrt für die Gewerbenutzung erfolgt über die Industriestrasse. Die genaue Lage der Zufahrt ist im Zusammenhang mit dem entsprechenden Bauprojekt zu bestimmen, rechtlich sicherzustellen und mit Dienstbarkeiten zu sichern.

§16

Parkierung

¹Die erforderlichen Abstellplätze für die Bewohner der Villa Fischer (Objekt Nr. 207) und von Baufeld A sind unterirdisch in dem im Situationsplan bezeichneten „Bereich Tiefgaragen“ vorzusehen.

²Die Anzahl der über den Meierhofweg erschlossenen Tiefgaragenplätze ist beschränkt auf 70 Plätze.

³Die restlichen nachzuweisenden Parkfelder für die Gewerbenutzung sind auf den Parzellen 1568 und 1654 zu realisieren. Sie sind mit Dienstbarkeiten rechtlich sicherzustellen.

Besucherparkplätze ⁴Oberirdische Besucher-Parkplätze sind ausschliesslich in den im Situationsplan orange schraffierten Bereichen gestattet. Senkrechtparkfelder sind mit einem Abstand von min. 1.0 m zum Fahrbahnrand anzuordnen.

§17

Entsorgung ¹Die Entsorgung beschränkt sich auf die im Situationsplan generell festgelegte Sammelstelle. Diese ist möglichst harmonisch in die Umgebung und Überbauung zu integrieren. Der genaue Standort wird im Baubewilligungsverfahren definiert.

§18

Energieeffizienz ¹Für Neubauten gilt als Minimalforderung der Minergie-Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung.

§19

Flachdachbegrünung ¹Soweit Flachdächer nicht als nutzbare Terrassen ausgebildet werden, sind sie mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen.

²Das Flachdach über dem Baufeld B ist von den dahinterliegenden Wohnungen im Baufeld A gut einsichtig. Nicht genutzte Dachflächen sind daher mit intensiver Begrünung besonders gut zu gestalten.

§20

Etappierung ¹Im Baufeld A ist eine Erstellung des Gebäudes in zwei Bauetappen (Bauteil Park und Bahnhofsstrasse) zulässig, wobei als erste Etappe der Bauteil Park zu realisieren ist.

²Die übrige Etappierung ist frei wählbar.

§21

Fachgremium ¹Die Einzelbauprojekte sind durch ein Fachgremium mit vom Gemeinderat gewählten Mitgliedern zu begleiten.

²Das Fachgremium berät die Bauherrschaft bei der Gestaltung der Bauten und der Umgebung gemäss Richtkonzept.

³Fachgremium und Bauverwaltung sollen die Bauvorhaben von Anfang an begleiten und dafür sorgen, dass Bauherrschaft und Planer das Bauprojekt optimal auf die qualitativen Vorgaben abstimmen.

Fachgutachten

⁴Der Gemeinderat kann Baugesuche durch eine unabhängige Fachperson auf Kosten der Gesuchsteller auf die Übereinstimmung und Vorschriften des Gestaltungsplanes prüfen lassen.

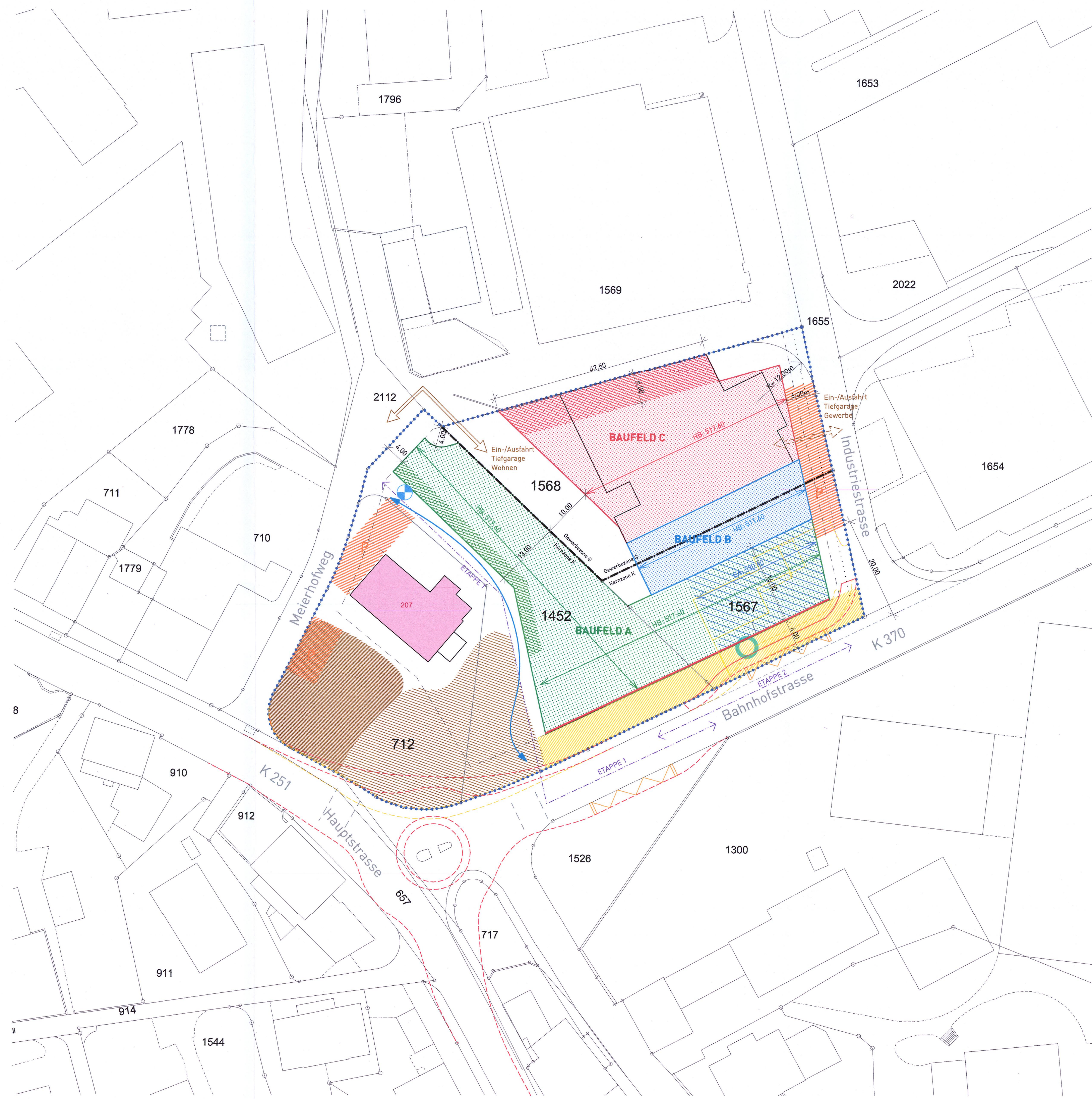
§22

Inkrafttreten

¹Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Änderung und Aufhebung

²Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.



+/-0.00 = 505.06 (PP 5670)

Legende zum Gestaltungsplan

Genehmigungsinhalt

	blau	Abgrenzung Perimeter des Gestaltungsplanes
	grün	Baufeld A
	blau	Baufeld B
	rot	Baufeld C
	blau	Bereich Akzent
	grün	Bereich Rücksprung
	rot	Bereich Grenzbau
	schwarz	Bereich Tiefgaragen
	violett	mögliche Etappierung
	gelb	Bereich für erweiterte Strassengestaltung
	orange	Bereich Besucher-Parkplätze
	rot	Pflichtbaulinie
	blau	Kehrichtsammelstelle
	braun	Bereich Park "privat" (Villa Fischer)
	braun	Bereich Park "Bewohner" (Baufeld A)
	HB	max. O.K. Dachfläche Hauptbaukörper
	BA	max. O.K. Dachfläche Bereich Akzent
	blau	Interne Fusswegverbindung
	braun	Ein- und Ausfahrten gemäss Bezeichnung im Situationsplan. Lagemässig bestimmt
	braun	Ein- und Ausfahrten gemäss Bezeichnung im Situationsplan. Lagemässig unbestimmt

Orientierungsinhalt

	schwarz	bestehende Gebäude
	dunkelgelb	Abbruch
	schwarz	Zonengrenze gemäss Zonenplan
	rot	BGK Kantonsstrasse
	magenta	Kommunales Substanzschutzzobjekt mit Inventarnummer
	grau	Strassenrand Kantonsstrasse K 370
	türkis	Standort Buswartehaus

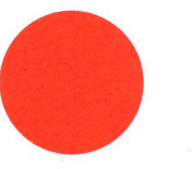
Gemeinde Meisterschwanden

Kanton Aargau

Gestaltungsplan 'Meierhofweg'

gemäss §21 BauG

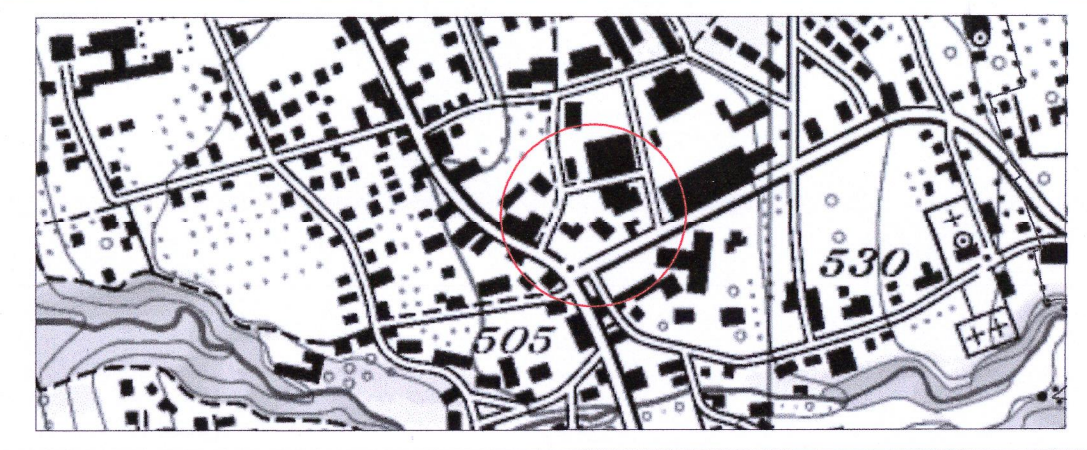
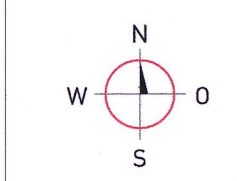
Situationsplan 1:500



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Weitere Bestandteile Genehmigungsinhalt Gestaltungsplan:
- Sondernutzungsvorschriften

Übersichtsplan 1:25'000



VERFASSER

a4d Architekten
dipl. Architekten ETH/SIA
Weberstrasse 4 - 8004 Zürich
T 044 279 75 75 F 044 279 75 00

ENTWURF
ZEICHNER
FORMAT B X H
ERSETZT PLAN VOM: 22.05.2018

PLANNUMMER
87_02.01.01
ERSTELLUNGSDATUM
24.10.2018

Mitwirkungsaufgabe vom: 09.11.2018

bis: 10.12.2018

Vorprüfungsbericht vom: 19.09.2018

Öffentliche Auflage vom: 18.01.2019

bis: 18.02.2019

Beschlossen vom Gemeinderat am: 04.03.2019

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindevizepräsident:

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 27. Juni 2019
Der Generalsekretär: