



Gestaltungsplan „Zentrum“

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes

- Verbindlicher Gestaltungsplan „Zentrum“, Situationsplan 1:500
- Orientierender Planungsbericht inklusive Richtprojekt



17. September 2018 | kantonale Genehmigung

Mitwirkung vom:

8. Juni 2015 bis 7. Juli 2015

Vorprüfungsbericht vom:

27. September 2017

Öffentliche Auflage vom:

15. Januar 2018 bis 13. Februar 2018

Beschlossen vom Gemeinderat am:

17. September 2018

Der Gemeindeammann



Der Gemeindeschreiber

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 19. Dezember 2018

Der Generalsekretär:

§ 1

Zweck

¹ Der Gestaltungsplan „Zentrum“ bezweckt eine gute Integration der geplanten Zentrumsüberbauung in die bestehende Situation. Er sichert eine koordinierte Erschliessung für alle Verkehrsträger und gewährleistet den unterschiedlichen Nutzerbedürfnissen angepasste, attraktiv gestaltete Aussenräume.

§ 2

Perimeter und Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan gilt innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeters.

² Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind diese Sondernutzungsvorschriften (SNV) und der Situationsplan 1:500.

³ Der Planungsbericht inklusive Richtprojekt „Wohn- und Geschäftshaus Landi-Freiamt“ illustrieren das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Konzept und haben begleitenden Charakter.

§ 3

Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit der Gestaltungsplan „Zentrum“ nichts anderes festlegt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung BNO sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Merenschwand.

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

§ 4

Privatrechtliche Regelungen

¹ Die Nutzungen der erforderlichen Gemeinschaftsanlagen (z.B. Ein- und Ausfahrt Fahrzeugeinstellhalle, öffentliche und allgemein nutzbare Fusswege) sowie die für Manövrierbarkeit nötigen Rechte und Lasten (z.B. Zufahrt Parzelle 349, Wendemöglichkeit für Busse, kantonale Radroute) sind von der Bauherrschaft sicherzustellen. Die Erteilung einer Baubewilligung ist vom Vorliegen einer diesbezüglich grundbuchlich gesicherten Dienstbarkeit oder vom zugesicherten Landerwerb abhängig.

§ 5

Baubereiche für Hochbauten

¹ Hochbauten inklusive Klein- und Anbauten sowie zugehöriger Untergeschosse sind, mit Ausnahme von § 6 Abs. 2 SNV, ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche für Hochbauten zulässig. Die Begrenzungslinien der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die Strassenabstände gemäss BauG.

² Vorspringende Gebäudeteile wie Treppen, Erker, Balkone, Wintergärten und Windfänge sind in Abweichung zum Anhang 3 BauV, § 2 ABauV, innerhalb der Baubereiche für Hochbauten anzuordnen. Für Vordächer und Dachvorsprünge gilt § 2 ABauV weiterhin. Gegenüber der Kantonsstrasse dürfen sie nur über die Baubereiche ragen, wenn sie wenigstens 4.5 m über dem Strassenniveau liegen.

Spezialbestimmung Baubereich D

³ Abweichend von Absatz 2 dürfen Vordächer und Dachvorsprünge den Baubereich D nicht überschreiten.

§ 6

Tiefbauten bzw. Untergeschosse

¹ Die Baubereiche für Tiefbauten bzw. Untergeschosse sind für gemeinschaftliche Fahrzeugeinstellhallen, Abstellräume für Velos / Mofas, Neben-, Abstellräume und dergleichen bestimmt.

² Im Bereich der im Situationsplan 1:500 entsprechenden Fläche ist eine überdeckte Ein- und Ausfahrt in die Fahrzeugeinstelle zu realisieren, die höchstens 3.0 m über das gewachsene Terrain hinausragt. Das Rampenbauwerk ist mit den nötigen Schallschutz- und Absturzsicherungsmassnahmen zu versehen und hat sich gut in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.

§ 7

Nutzungen

¹ In den Erdgeschossen sind Verkaufsnutzungen, gewerbliche Nutzungen oder Dienstleistungen zu realisieren. Nebenräume (z.B. Veloabstellplätze) für die Nutzungen in den Obergeschossen sind zugelassen.

² Der im Situationsplan 1:500 eingetragene „Baubereich für Hochbauten D“ darf nur für eine überdachte Tankstelle genutzt werden.

§ 8

Höhenmasse / Vollgeschosszahl

¹ Gebäude inklusive allfälliger Dach- oder Attikageschosse dürfen folgende Höhen nicht überschreiten:

- Baubereiche A und B;
 - . max. 3 Vollgeschosse plus 1 Dachgeschoss oder max. 4 Vollgeschosse ohne zusätzliches Dachgeschoss
 - . max. Höhenkote 408.00 m ü.M.
- Baubereiche C und D;
 - . max. 1 Vollgeschoss ohne zusätzliches Dach- oder Attikageschoss.
 - . max. Höhenkote 397.00 m ü.M.

² In Abweichung zu § 7 Abs. 1 BNO darf das Erdgeschoss eine Geschosshöhe bis maximal 4.5 m aufweisen.

³ Die maximal zulässigen Höhenkoten dürfen lediglich durch technisch bedingte Aufbauten (z.B. Kamine, Dachrandabschlüsse) überschritten werden.

§ 9

Anrechenbare Geschossflächen

¹ Die maximal zulässigen anrechenbaren Geschossflächen inklusive Flächen in allfälligen Dach- oder Attikageschossen betragen für das

- Baubereich A: 1'950 m²
- Baubereich B: 1'300 m²
- Baubereich C: 250 m²

² Die zulässigen anrechenbaren Geschossflächen GF ersetzen die zonengemässe Ausnutzungsziffer. Mindestens 80% der Kontingente sind zu realisieren.

³ Eine Übertragung von anrechenbaren Geschossflächen zwischen den Baubereichen ist im Umfang von maximal 5 % des grösseren der betroffenen Kontingente möglich.

§ 10

Erschliessung

¹ Die arealinterne Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat ab der Zürichstrasse K353 über die im Situationsplan 1:500 ausgeschiedene Zu- und Wegfahrt zu erfolgen.

² Die Ein- und Ausfahrt in die unterirdische Fahrzeugeinstellhalle darf lediglich über den im Situationsplan 1:500 dargestellten Bereich erfolgen.

³ Innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiches ist eine unterirdische Anschlussoption an eine Fahrzeugeinstellhalle auf der Parzelle Nr. 349 sowie eine oberirdische Zufahrt zu den Parzellen Nr. 349 und 350 zu sichern. Diesbezügliche Dienstbarkeiten müssen spätestens im Zeitpunkt der Baubewilligung vorliegen.

§ 11

Parkierung

¹ Sämtliche erforderlichen Parkfelder sind, mit Ausnahme der Parkfelder für Besucher und Kunden, in der unterirdischen Fahrzeugeinstellhalle anzuordnen.

² Oberirdische Parkfelder für Besucher / Kunden sind nur im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereich zulässig, in welchem maximal 20 Parkfelder erstellt werden dürfen. Die Mindestanforderungen der Abmessungen der Parkfelder sowie die Manövrierbarkeit für anliefernde und wendende Fahrzeuge müssen gewährleistet sein.

³ Mindestens ein Drittel der erforderlichen Veloabstellplätze sind oberirdisch in der Nähe der Zugangsbereiche anzuordnen. Veloabstellplätze für Kunden und Besucher sind in der Nähe der Verkaufsnutzungen anzuordnen oder im gestalteten Platzbereich sorgfältig zu integrieren.

§ 12

Fuss- und Radwege

¹ Die im Situationsplan 1:500 eingetragenen öffentlichen Gehwege und die öffentliche Fusswegverbindung sind spätestens mit den Hochbauten zu realisieren.

² Innerhalb des Baubereiches C muss für Fussgänger ein überdachter und hindernisfreier Durchgang mit einer minimalen Breite von 4 m freigehalten werden. Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Durchgang für Fussgänger muss als öffentliches Wegrecht mittels Dienstbarkeitsvertrag vor Erteilung der Baubewilligung gesichert werden.

³ Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Korridor Fuss- und Radweg muss als öffentliches Wegrecht mittels Dienstbarkeitsvertrag spätestens vor Erteilung der Baubewilligung gesichert werden.

§ 13

Vorplatzbereich

¹ Der Vorplatzbereich dient für Fussgänger als allgemein nutzbarer Zugang zu den Erdgeschossnutzungen.

² Der Vorplatzbereich ist als offene Platzfläche zu gestalten und an der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Lage mit einem optisch und räumlich wirksamen, standortheimischen Hochstammbaum zu bepflanzen.

§ 14

<i>Platz- und Erschliessungsfläche</i>	¹ Die Platz- und Erschliessungsfläche ist, neben ihrer primären Funktion der einwandfreien Manövrierbarkeit aller Verkehrsträger, insbesondere einer Wendemöglichkeit für Busse, als durchgehende und sorgfältig gestaltete Platzfläche auszubilden, in der punktuelle Bepflanzungselemente sowie die Parkfelder für Kunden und Besucher integriert sind.
<i>Gestalteter Platzbereich</i>	² Die Parkfelder für Kunden und Besucher sind im gestalteten Platzbereich anzuordnen. Als Gestaltungselemente sind vereinzelte begrünte Pflanzbereiche für Bäume sowie Sitzgelegenheiten zum Verweilen zu verwenden.
<i>Qualitätssicherung</i>	³ Die Platzgestaltung ist im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren zu konkretisieren und in einem Umgebungsplan aufzuzeigen.
<i>Anschluss rückwärtige Erschliessung</i>	⁴ Über die Platz- und Erschliessungsfläche ist eine rückwärtige Erschliessung für die Parzelle Nr. 342 und 1238 zu sichern.

§ 15

<i>Qualitative Anforderungen</i>	¹ Für alle Bauten innerhalb der Baubereiche für Hochbauten ist eine sorgfältig aufeinander abgestimmte volumetrische und architektonische Gestaltung sicher zu stellen, die zu einer guten Gesamtwirkung führt. Innerhalb der Baubereiche A und B sind Schrägdächer mit Hauptfirst in Längsrichtung sowie in den Baubereichen C und D Flachdächer vorzusehen. ² Die Gebäudevolumen sind mit Lochfassaden zu gestalten. Sie haben ein überhohes Erdgeschoss mit grossen, sorgfältig in die Fassaden integrierten Glas- und Türfronten auszuweisen. Die beiden Hauptgeschosse über dem Erdgeschoss sind möglichst mit gleichartigen, hochformatigen Fenstern ausgewogen zu gestalten. Die obersten Geschosse sind auf beiden Längsseiten partiell gegenüber den Fassadenlinien zurück zu setzen, wobei geschosshohe, breite und fassadenbündige Aufbauten zulässig sind. ³ Die geforderte Qualität gemäss Absatz 1 und 2 beinhaltet die Fassadengestaltung, die Dachform, alle Sekundärbauteile, technisch bedingte Bauteile sowie die Materialisierung und Farbgebung. Balkone, Terrassen, Loggien, Vordächer, technische Bauten und dgl. müssen in ihrer Gesamtwirkung mit den Bauvolumen harmonisieren.
<i>Qualitätsprüfung</i>	⁴ Die Anforderungen an eine ortsbaulich, architektonisch und aussenräumlich gut gestaltete Überbauung werden vom Richtprojekt erfüllt (Verfasser Architekturbüro Miroslav Sik, Stand 26. September 2016). Diese Gestaltungsqualität ist für die Beurteilung von Bauvorhaben wegleitend. Es kann davon abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.
<i>Begutachtung</i>	⁵ Der Gemeinderat kann Baugesuche durch eine unabhängige Fachperson auf Kosten der Gesuchsteller auf die Übereinstimmung mit den Vorschriften des Gestaltungsplanes prüfen lassen.

§ 16

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.

§ 17

Hochwasser

¹ Bauten und Anlagen müssen für das aus Hochwasserereignissen anfallende Oberflächenwasser mit einer Fliesstiefe von maximal 50 cm (HQ300) berücksichtigen.

² Die Koten der Ein- und Ausfahrt in die Fahrzeugeinstellhalle sind so anzulegen, dass kein Wasser eindringen kann. Kann das Wasser erwiesenermassen nicht vollständig von den Bauten ferngehalten werden oder ergeben sich Konflikte mit den maximal zulässigen Höhenmassen, sind mittels geeigneter technischer Massnahmen alternative Lösungen vorzusehen.

§ 18

Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Mit der Inkraftsetzung des Gestaltungsplanes „Zentrum“ werden innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Gestaltungsplanperimeters die Festlegungen des Erschliessungsplanes „Hirschen“ vom 31. März 2010 aufgehoben.

§ 19

Inkrafttreten

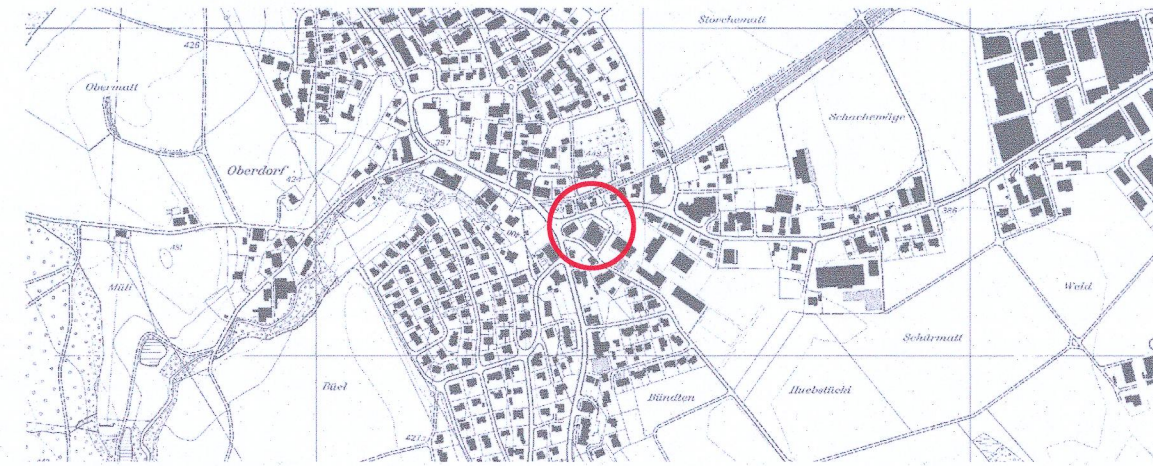
¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das Departement BVU in Kraft.

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

gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- verbindliche Sondernutzungsvorschriften
- orientierender Planungsbericht (mit Beilagen)



Übersichtsplan ohne Massstab

Mitwirkung vom:	8. Juni 2015 bis 7. Juli 2015
Vorprüfungsbericht vom:	27. September 2017
Öffentliche Auflage vom:	15. Januar 2018 bis 13. Februar 2018
Beschlossen vom Gemeinderat am:	17. September 2018

Der Gemeindevorstand:

Der Gemeindevorstand:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 19. Dezember 2018

Der Generalsekretär

Stand:	kantonale Genehmigung	Limmatauweg 9
Projekt:	15.105-1 / 184.2 / vm	5408 Ennetbaden
Plangrösse:	29.7 x 84.0	056 203 40 20
Datum:	17.09.2018	office@arcoplan.ch

arcoplan

- — Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereiche für Hochbauten A/B
- Baubereiche für Hochbauten C/D, 1-geschossige Bauten
- - - Baubereiche für Tiefbauten / Untergeschosse

-  Platz- und Erschliessungsfläche
-  Vorplatzbereich
-  Verlegung Moosstrasse
-  Einzelbaum (ungefähre Lage)
-  Korridor Fuss- und Radweg
-  Gestalteter oberirdischer Parkplatz (ungefähre Lage)

-  Durchgang für Fussgänger (ungefähre Lage)
-  Öffentliche Fusswegverbindung (ungefähre Lage)
-  Linienführung kant. Radroute (ungefähre Lage)
-  Zu- und Wegfahrt ab Zürichstrasse K353
-  Strassenlinien (Enteignungsrecht § 132 BauG)
-  Sichtlinien; 2.5 m / 15 m (Gehweg), 2.5 m / 60 m (Fahrbahn K353)
-  Sichtzonen
-  Bereich überdeckte Ein- und Ausfahrt Fahrzeugeinstellhalle (ungefähre Lage)
-  Oberirdische Parkfelder für Besucher / Kunden
-  Anschlussoption Fahrzeugeinstellhalle / oberirdische Zufahrt Parzellen Nr. 349 / 350
-  Anschluss rückwärtige Erschliessung Parzellen Nr. 342 / 1238

- — — Strassenprojekt K260 / K353
- Landbedarf Ausbau Strassenprojekt K260 / K353 (Fahrbahn)
- Landbedarf Ausbau Strassenprojekt K260 / K353 (Gehweg)
- x Richtkote Umgebung
- - - - Rechtsgültige Zonenabgrenzung
- Gebäude mit Substanzschutz
- Gebäude mit Strukturschutz
- Bestehende Gebäude

