

2. Teilrevision Gestaltungsplan "Dorfplatz"

Spezialbauvorschriften

gemäss § 21 BauG



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Vorprüfungsbericht vom: 19. November 2018

Öffentliche Auflage und zeitgleiches Mitwirkungsverfahren: 3. Dezember 2018 bis 3. Januar 2019

Beschlossen vom Gemeinderat am: 18. Februar 2019

Publikation im Amtsblatt am: 22. Februar 2019

Ablauf Beschwerdefrist am: 25. März 2019

Der Gemeindeammann:

Josef Brem

Der Gemeindeschreiber:

Urs Schuhmacher



Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 9. Mai 2019

Der Generalsekretär:

Stand: Genehmigung

Rechtskräftige Bestimmungen gemäss
Gestaltungsplan vom 25.11.1988 und 27.7.2015
(Orientierungsinhalt):

2. Teilrevision Gestaltungsplan Dorfplatz
Geänderte Bestimmungen (Genehmigungsinhalt)

Die Einwohnergemeinde Rudolfstetten erlässt, gestützt auf § 141 BauG und Art. 4.6 der Bauordnung die nachstehenden Spezialvorschriften zum Gestaltungsplan Dorfplatz:

1. Geltungsbereich

1 Diese Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan bezeichnete Gebiet der Kernzone Dorf.

2. Zweck

1 Der Gestaltungsplan bezweckt eine die öffentlichen Interessen wahrende Nutzung und Überbauung des im Kernzonenplan Dorf bezeichneten Areals mit erhöhter Zentrumsfunktion.

2 Insbesondere soll damit die Schaffung eines Dorfplatzes und die ortsbauliche Eingliederung in die bestehende Zentrumsüberbauung sichergestellt sowie deren sinnvolle Ergänzung mit Läden, privaten und öffentlichen Dienstleistungen, Kleingewerbe und Wohnungen gefördert werden.

3. Bestandteile des Gestaltungsplans, Rechtswirkung

1 Der Gestaltungsplan umfasst den zugehörigen Plan im Mst. 1:500 und die Spezialbauvorschriften vom 28.6.1988. Ergänzend gelten der Situationsplan und die Spezialvorschriften vom 8.10.2014.

2 Der Plan ordnet verbindlich das Nutzungsmass, die Abstände und max. baulichen Abmessungen sowie die Erschliessung und Parkierung. Wegleitend ist er für die Grundzüge der Freiflächengestaltung und die Lage der Fussgängerverbindungen und Zugänge.

1 Der Gestaltungsplan umfasst den zugehörigen Plan im Mst. 1:500 und die Spezialbauvorschriften **gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 25. November 1988***. Ergänzend gelten der Situationsplan und die Spezialvorschriften **gemäss dem Beschluss des Gemeinderates vom 27. Juli 2015* und vom 18. Februar 2019.**

* Korrektur: Es werden anstelle der bisher verwendeten nicht nachvollziehbaren Daten (28.6.1988, und 8.10.2014) die korrekten Beschlussdaten (Gemeindeversammlung vom 25. November 1988 sowie Gemeinderat vom 27. Juli 2015) eingefügt.

Rechtskräftige Bestimmungen gemäss
Gestaltungsplan vom 25.11.1988 und 27.7.2015
(Orientierungsinhalt):

2. Teilrevision Gestaltungsplan Dorfplatz
Geänderte Bestimmungen (Genehmigungsinhalt)

3 Die auf dem Vorprojekt "Salm 2" von Beriger, Hofmann+ Partner AG basierenden Beilagepläne vom Oktober 1987 dienen als richtungsweisende Projektierungsgrundlage.

3 Die auf dem Vorprojekt "Salm 2" von Beriger, Hofmann+ Partner AG vom Oktober 1987 **basierende Konzeption der Zentrumsüberbauung ist richtungsweisend insbesondere für**

- **die räumliche Struktur der Bauten und Freiflächen,**
- **die Anordnung der Nutzflächen,**
- **die äussere Gestaltung der Bauten,**
- **die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung,**
- **die Höhenlage der Bauten und Aussenräume.**

4. Nutzungen Teilbereiche

1 Die Teilbereiche A, B, C sind zur baulichen Nutzung vorgesehen; der Teilbereich D ist der Dorfplatzgestaltung vorbehalten.

2 Die max. zulässige Bruttogeschossfläche (ermittelt nach Art. 6.3 BauO) für Neubauten beträgt 2'300 m², wobei die einzelnen Baubereiche höchstens folgende Geschossflächen aufweisen dürfen:

- Baubereich A: 1'500 m²
- Baubereich B: 1'200 m²
- Baubereich C: 800 m²

(inkl. bestehende Nutzflächen VOLG)

3 Für die Nutzflächen in Neubauten sind über alles folgende Anteile einzuhalten:

- Wohnen mindestens 40 %
- Büroflächen, Praxen etc. maximal 40 %
- Detailhandel, Gewerbe (nicht störend) ca. 20 %

4 Im Bereich des Dorfplatzes sind im Erdgeschoss Läden, Café und Dienstleistungen mit Publikumsverkehr vorgeschrieben.

5 Für die jeweiligen Eigentümerquoten bzw. Nutzflächenanteile an der gesamten BGF ist das Grundbuch massgeblich.

6 Die Nutzweise der privaten und öffentlichen Freiflächen richtet sich nach den Beilageplänen.

2 Die einzelnen Baubereiche **dürfen in den oberirdischen Geschossen** höchstens folgende Geschossflächen aufweisen:

- Baubereich A: **2'205 m²**
- Baubereich B: **1'070 m²**
- Baubereich C: **600 m²**

3 **Der** Detailhandel, Gewerbe (nicht störend) **darf** über alles **den Anteil von max. 62 % der zulässigen oberirdischen Geschossfläche nicht überschreiten.**

5 **aufgehoben**

6 Die privaten und öffentlichen Freiflächen **sind als aufenthaltsfreundliche Aussenflächen zu gestalten und zu erhalten.**

Die Zugänglichkeit des Dorfplatzes und die Fusswegverbindungen gemäss Plan sind mittels öffentlicher Wegrechte zu gewährleisten.

Rechtskräftige Bestimmungen gemäss
Gestaltungsplan vom 25.11.1988 und 27.7.2015
(Orientierungsinhalt):

2. Teilrevision Gestaltungsplan Dorfplatz
Geänderte Bestimmungen (Genehmigungsinhalt)

5. Bauweise

1 Die massgebliche Lage, Stellung und max. Ausdehnung der Bauten wird durch die im Plan 1:500 festgelegten Baubereiche und Gestaltungsbaulinien bestimmt. Bei Gestaltungsbaulinien sind Baufluchten zwingend auf diese zu stellen.

2 Im Baubereich B gilt die geschlossene Bauweise, im Baubereich A und C ist sie gestattet. Innerhalb der Baubereiche kann der Gemeinderat geringere Gebäudeabstände zulassen. Ausserhalb der Baubereiche sind unterirdische Bauten gestattet, soweit sie die Strassenbaulinien nicht überstellen.

3 Die zulässige Geschosshöhe für die einzelnen Baubereiche und soweit nötig die Dachkoten sind im Plan 1:500 festgelegt. Die Firsthöhe von Schrägdächern darf die jeweilige Dachkote um max. 1.50 m übersteigen.

6. Gestaltung der Bauten

1 Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung eine gute Gesamtwirkung erzielt und eine ortsbauliche Einheit mit den bestehenden Zentrumsbauten erreicht wird.

2 Über die Teilbereiche A und B zusammen sind Fassadengestaltung, Materialwahl, Farbgebung und Aussenraumgestaltung in ihrer Gesamtheit vorzulegen. Der Gemeinderat kann diese Pläne oder Teile davon verbindlich erklären.

3 Wird im Rahmen der Projektierung von den richtungsweisenden Beilageplänen klar ersichtlich abgewichen, ist ein Vorentscheidsgesuch einzureichen.

3 aufgehoben

Rechtskräftige Bestimmungen gemäss
Gestaltungsplan vom 25.11.1988 und 27.7.2015
(Orientierungsinhalt):

2. Teilrevision Gestaltungsplan Dorfplatz
Geänderte Bestimmungen (Genehmigungsinhalt)

7. Gestaltung Dorfplatz und Aussenräume

1 Bei der Gestaltung des Dorfplatzes (Bodenbelag, Möblierung, Bepflanzung, künstlerische Gestaltung) ist den künftigen Platznutzungen unter Beachtung der Umfrageergebnisse 1986 Rechnung zu tragen.

2 Der westliche Fussweg entlang der Kirche bis zum Schulhaus ist als Grünachse auszugestalten. Für zusätzliche Baumpflanzungen oder Ersatzpflanzungen sind die notwendigen Humusierungsbereiche zu sichern.

3 Die Neugestaltung der alten Bremgartenstrasse ist womöglich in die Gesamtprojektierung einzubeziehen.

1 Bei der Gestaltung des Dorfplatzes (Bodenbelag, Möblierung, Bepflanzung, künstlerische Gestaltung) ist den Platznutzungen **für Gemeindeanlässe wie zum Beispiel der Bundesfeier, «kino uf em dorfplatz», Markt und Christkindlimarkt sowie für die allgemeine Nutzung für den Aufenthalt und die Begegnung im Sinne eines Dorfplatzes** Rechnung zu tragen.

2 aufgehoben

3 aufgehoben

8. Erschliessung

1 Ein- und Ausfahrten auf das Strassennetz sind im bezeichneten Anschlussbereich zulässig. Die Anlieferung gewerblicher Flächen darf gegebenenfalls auch ausserhalb erfolgen. Eine Notzufahrt auf den Dorfplatz ist zu gewährleisten.

2 Pro Wohnung ist ein Abstellplatz zu erstellen. Für die übrigen Nutzungen bestimmt der Gemeinderat die Pflichtparkplatzzahl mit der Baubewilligung. Die Abstellplätze sind als Gemeinschaftsanlage auf dem Areal und unterirdisch anzulegen. Die Lage zusätzlicher oberirdischer Parkplätze wird fallweise bestimmt.

3 Die den Bedarf der Bewohner und Beschäftigten übersteigenden Pflichtparkplätze für Kunden und Besucher stehen ausserhalb der Belegungszeit auch der Öffentlichkeit zur Verfügung. Ihre Finanzierung ist durch angemessene Kostenbeteiligung der pflichtigen Ersteller (Ersatzabgabe oder Vermietung) sicherzustellen.

4 Mit der Erstellung der Gemeinschaftsanlage werden durch die Gemeinde die zusätzlich notwendigen Abstellplätze für den öffentlichen Bedarf (Schule, Kirche) geschaffen.

1 **Die Zu- und Wegfahrten aus der Parkgarage auf das Strassennetz sind ausschliesslich in der angegebenen Richtung** zulässig. Die Anlieferung gewerblicher Flächen hat **im bezeichneten Zufahrtsbereich Anlieferung zu** erfolgen. **Die Zu- und Wegfahrten für die Anlieferung auf das Strassennetz sind ausschliesslich in der angegebenen Richtung zulässig.** Eine Notzufahrt auf den Dorfplatz ist zu gewährleisten.

Rechtskräftige Bestimmungen gemäss
Gestaltungsplan vom 25.11.1988 und 27.7.2015
(Orientierungsinhalt):

2. Teilrevision Gestaltungsplan Dorfplatz
Geänderte Bestimmungen (Genehmigungsinhalt)

5 (neu) Für „Wohnen“ ist pro Zimmer ein Veloabstellplatz zu erstellen. Für „Detailhandel, Gewerbe“ sind im Bereich von Eingängen attraktive Veloabstellplätze vorzusehen. Es sind pro 100 m² Verkaufsfläche min. 2 Veloabstellplätze für Kunden und pro 10 Arbeitsplätze min. 2 Mitarbeiter-Veloabstellplätze zu erstellen.

9. Weitere Bestimmungen

1 Die Zentrumsüberbauung ist als Gesamtkonzept zu realisieren. Im Falle einer Etappierung muss die 1.Bauetappe abgesehen vom Dorfplatz mindestens den Teilbereich A einschliesslich Gemeinschaftsparkierung umfassen.

2 Die öffentlich zugänglichen Bereiche sind rollstuhlgängig auszugestalten.

3 Eine hinsichtlich Energiebedarf und Immissionschutz zweckmässige Bauweise ist anzustreben. Technische Ausrüstungen wie Heizung, Lüftung etc. sind zusammenzufassen.

4 Geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan kann der Gemeinderat im Rahmen von § 155 BauG gestatten, sofern der Zweck des Gestaltungsplans, die gestalterischen Grundsätze, Ausnutzungsmasse, Nutzflächenverteilung und weiteren öffentlichen Anliegen gewahrt bleiben.

5 Vor Erteilung von Baubewilligungen für Neubauten auf dem Gestaltungsplanareal bedarf es einer Landumlegung. Die beteiligten Grundeigentümer sind verpflichtet, spätestens unmittelbar nach Rechtskraft des Gestaltungsplans das Landumlegungsverfahren einzuleiten.

6 An die Kosten des Gestaltungsplans einschliesslich planerischer Vorleistungen sind durch die beteiligten Grundeigentümer Beiträge nach Massgabe der inskünftig realisierbaren Nutzflächenanteile zu leisten. Diese werden spätestens zum Zeitpunkt der Baubewilligung fällig.

1 Die Zentrumsüberbauung ist als Gesamtkonzept zu **verstehen. Anpassungen und Erweiterungen haben sich bezüglich Nutzung und Gestaltung zweckmässig ins Gesamtkonzept einzuflügen.**

5 aufgehoben

6 aufgehoben

Rechtskräftige Bestimmungen gemäss
Gestaltungsplan vom 25.11.1988 und 27.7.2015
(Orientierungsinhalt):

2. Teilrevision Gestaltungsplan Dorfplatz
Geänderte Bestimmungen (Genehmigungsinhalt)

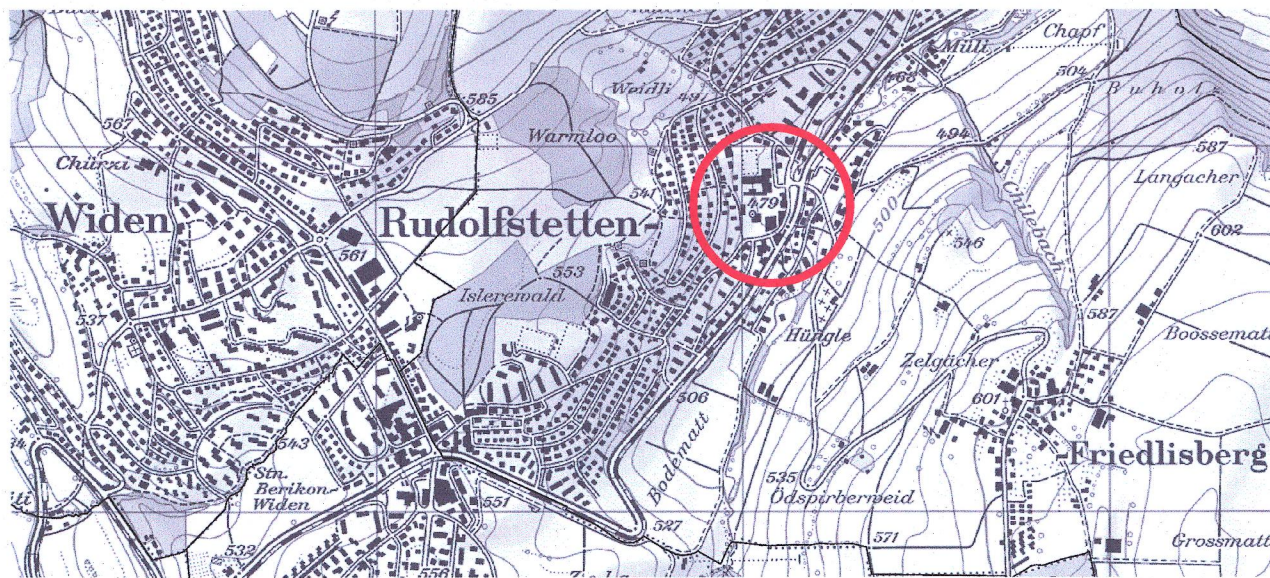
10. Vollzug, Schlussbestimmung

- 1 Soweit durch den vorliegenden Gestaltungsplan mit Spezialbauvorschriften keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Bauordnung und der Zonenplan.
- 2 Der Gestaltungsplan Dorfplatz tritt mit der Genehmigung durch den Grossen Rat in Kraft.
- 3 Die Teilrevision des Gestaltungsplans Dorfplatz tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft.

4 (neu) Die 2. Teilrevision des Gestaltungsplans Dorfplatz tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft.

2. Teilrevision Gestaltungsplan "Dorfplatz"

Situationsplan 1:500
gemäss § 21 BauG



Übersichtsplan
Vorprüfungsbericht vom: 19. November 2018
Öffentliche Auflage und zeitgleiches Mitwirkungsverfahren: 3. Dezember 2018 bis 3. Januar 2019
Beschlissen vom Gemeinderat am: 18. Februar 2019
Publikation im Amtsblatt am: 22. Februar 2019
Ablauf Beschwerdefrist am: 25. März 2019

Der Gemeindevorstand:
Josef Brem
Der Gemeindevorstand:
Urs Schuhmacher

Genehmigung:
Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 9. Mai 2019
Stand: Genehmigung
Der Generalsekretär:

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch
31084 - 9.4.2019

Rechtskräftiger Gestaltungsplan mit Änderungsbereichen

- Verbindlicher Planinhalt
- Begrenzung Gestaltungsplangebiet
 - Baubereiche
 - bestehende Baulinie
 - max. 1 geschossige Bauten
 - max. 2 geschossige Bauten (+ Sockelgeschoss)
 - max. 3 geschossige Bauten
 - Bereich Dorfplatz
 - Zufahrtbereich Parkgarage
- Wegleitender Planinhalt
- Fussgängerbereich, Fusswege
 - Grünbereich, Vorgärten
 - Schwerpunkte Baumbepflanzung
 - Zugangsbereich
 - Höhenkoten Referenzobjekt
- Information
- von Änderungen betroffene Bereiche

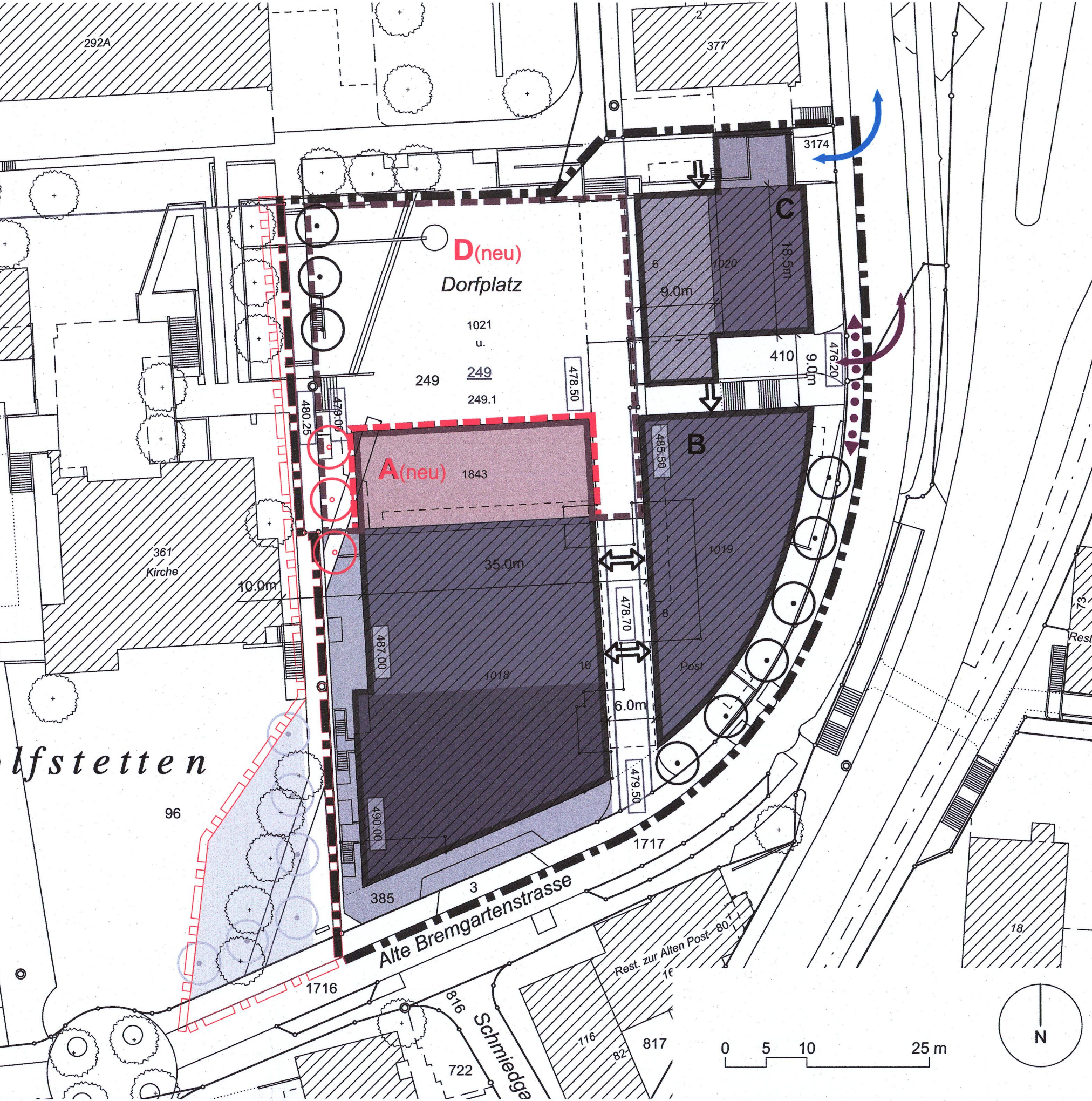
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.
Grundlagedaten
Amtliche Vermessung: Portmann & Partner, Ingenieurbüro für Vermessung und Geoinformatik vom 19.6.2018
Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.



2. Teilrevision:

- Genehmigungsinhalt Teilrevision (Verbindlicher Planinhalt)
- Begrenzung Gestaltungsplangebiet neu
 - Begrenzung Gestaltungsplangebiet aufheben
 - Abgrenzung Baubereich neu
 - max. 2 geschossige Bauten (+ Sockelgeschoss) neu
 - Abgrenzung Bereich Dorfplatz neu
 - Zu- und Wegfahrtrichtung Parkgarage
 - Zufahrtbereich Anlieferung mit Zu- und Wegfahrtrichtung
 - Schwerpunkte Baumbepflanzung aufheben

- Orientierungsinhalt (Wegleitender Planinhalt)
- Begrenzung Gestaltungsplangebiet
 - Baubereiche
 - bestehende Baulinie
 - max. 1 geschossige Bauten
 - max. 2 geschossige Bauten (+ Sockelgeschoss)
 - max. 3 geschossige Bauten
 - Bereich Dorfplatz
 - Fussgängerbereich, Fusswege
 - Grünbereich, Vorgärten
 - Schwerpunkte Baumbepflanzung
 - Zugangsbereich
 - Höhenkoten Referenzobjekt
 - Grünbereich, Vorgärten (ausserhalb GP)
 - Schwerpunkte Baumbepflanzung (ausserhalb GP)
 - Baumbestand (ausserhalb GP)



Teilrevision Gestaltungsplan "Dorfplatz"

Auszug der Spezialbauvorschriften

gemäss § 21 BauG

Stand: Kantonale Genehmigung



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Vorprüfungsbericht vom: 1. Dezember 2014

Öffentliche Auflage vom: 12. Januar 2015 bis: 10. Februar 2015

Beschlossen vom Gemeinderat am: 27. Juli 2015

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Josef Brem

Urs Schuhmacher

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den

28. Oktober 2015

Der Generalsekretär:

Stand: Öffentliche Auflage

Hinweis

Die vorgesehenen Änderungen sind wie folgt dargestellt:

fett und kursiv entsprechen neuen Inhalten

~~kursiv und durchgestrichen~~ entsprechen gestrichenen Inhalten

3. Bestandteile des Gestaltungsplans, Rechtswirkung

1 Der Gestaltungsplan umfasst den zugehörigen Plan im Mst. 1:500 und die Spezialbauvorschriften **vom 28.6.1988. Ergänzend gelten der Situationsplan und die Spezialvorschriften vom 8.10.2014.**

2 Der Plan ordnet **verbindlich** das Nutzungsmass, die Abstände und max. baulichen Abmessungen sowie die Erschliessung und Parkierung. **Wegleitend** ist er für die Grundzüge der Freiflächengestaltung und die Lage der Fussgängerverbindungen und Zugänge.

3 Die auf dem Vorprojekt "Salm 2" von Beriger, Hofmann + Partner AG basierenden Beilagepläne vom Oktober 1987 dienen als Projektierungsgrundlage. Sie sind richtungsweisend insbesondere für

- die räumliche Struktur der Bauten und Freiflächen,
- die Anordnung der Nutzflächen,
- die äussere Gestaltung der Bauten,
- die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung,
- die Höhenlage der Bauten und Aussenräume.

4. Nutzungen Teilbereiche

1 Die Teilbereiche A, B, C sind zur baulichen Nutzung vorgesehen; der Teilbereich D ist der Dorfplatzgestaltung vorbehalten.

2 Die max. zulässige Bruttogeschossfläche (ermittelt nach Art. 6.3 BauO) für Neubauten beträgt ~~2600 m²~~ **2300 m²**, wobei die einzelnen Baubereiche höchstens folgende Geschossflächen aufweisen dürfen:

- Baubereich A: 1500 m²
- Baubereich B: 1200 m²
- Baubereich C ~~1100 m²~~ **800 m²**
(inkl. bestehende Nutzflächen ~~Post~~/ VOLG)

3 Für die Nutzflächen in Neubauten sind über alles folgende Anteile einzuhalten:

- | | |
|---|----------------|
| - Wohnen | mindestens 40% |
| - Büroflächen, Praxen etc. | maximal 40% |
| - Detailhandel, Gewerbe (nicht störend) | ca. 20% |

4 Im Bereich des Dorfplatzes sind im Erdgeschoss Läden, Café und Dienstleistungen mit Publikumsverkehr vorgeschrieben.

5 Für die jeweiligen Eigentümerquoten bzw. Nutzflächenanteile an der gesamten BGF ist das Grundbuch massgeblich.

6 Die Nutzweise der privaten und öffentlichen Freiflächen richtet sich nach den Beilageplänen. Die Zugänglichkeit des Dorfplatzes und die Fusswegverbindungen gemäss Plan sind mittels öffentlicher Wegrechte zu gewährleisten.

10. Vollzug, Schlussbestimmung

1 Soweit durch den vorliegenden Gestaltungsplan mit Spezialbauvorschriften keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Bauordnung und der Zonenplan.

2 Der Gestaltungsplan Dorfplatz tritt mit der Genehmigung durch den Grossen Rat in Kraft.

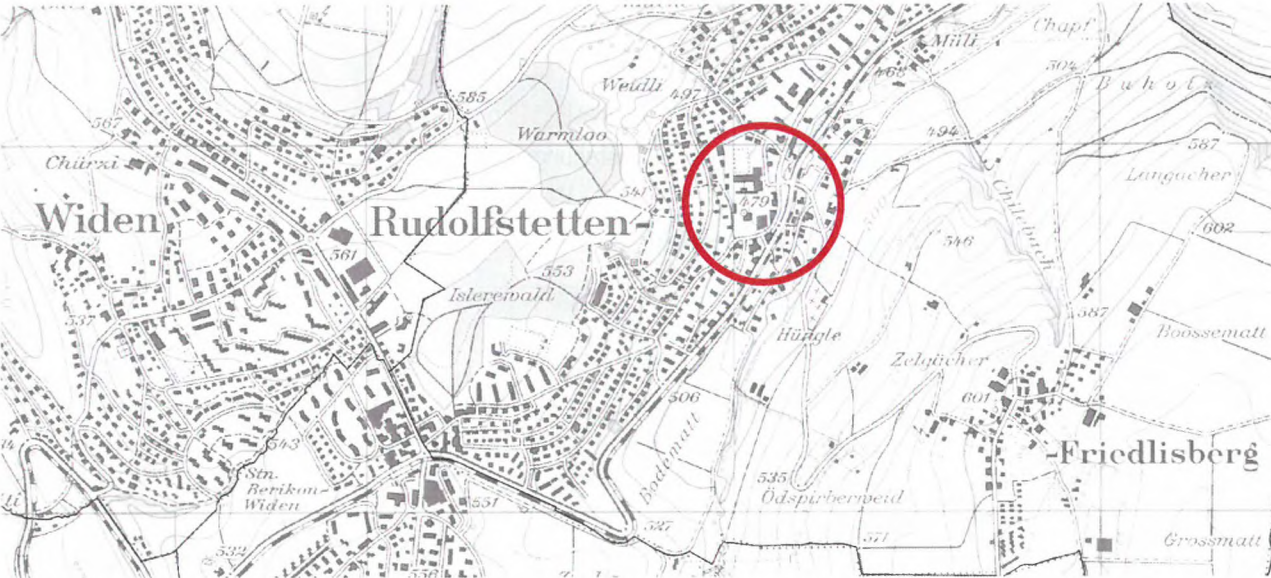
3 Die Teilrevision des Gestaltungsplans Dorfplatz tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft.

Teilrevision Gestaltungsplan "Dorfplatz"

Situationsplan 1:500

gemäss § 21 BauG

Stand: Kantonale Genehmigung



Übersichtsplan

Vorprüfungsbericht vom: 1. Dezember 2014

Öffentliche Auflage vom: 12. Januar 2015 bis: 10. Februar 2015

Beschlossen vom Gemeinderat am: 27. Juli 2015

Der Gemeindeammann:

Josef Brem

Der Gemeindeschreiber:

Urs Schuhmacher



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 28. Oktober 2015

Der Generalsekretär:

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

31084 - 23.2.2015

Genehmigungsinhalt der Teilrevision

- bestehende Begrenzung Gestaltungsplangebiet aufheben
- neue Begrenzung Gestaltungsplangebiet
- bestehenden Baubereich aufheben
- neue Begrenzung Baubereich

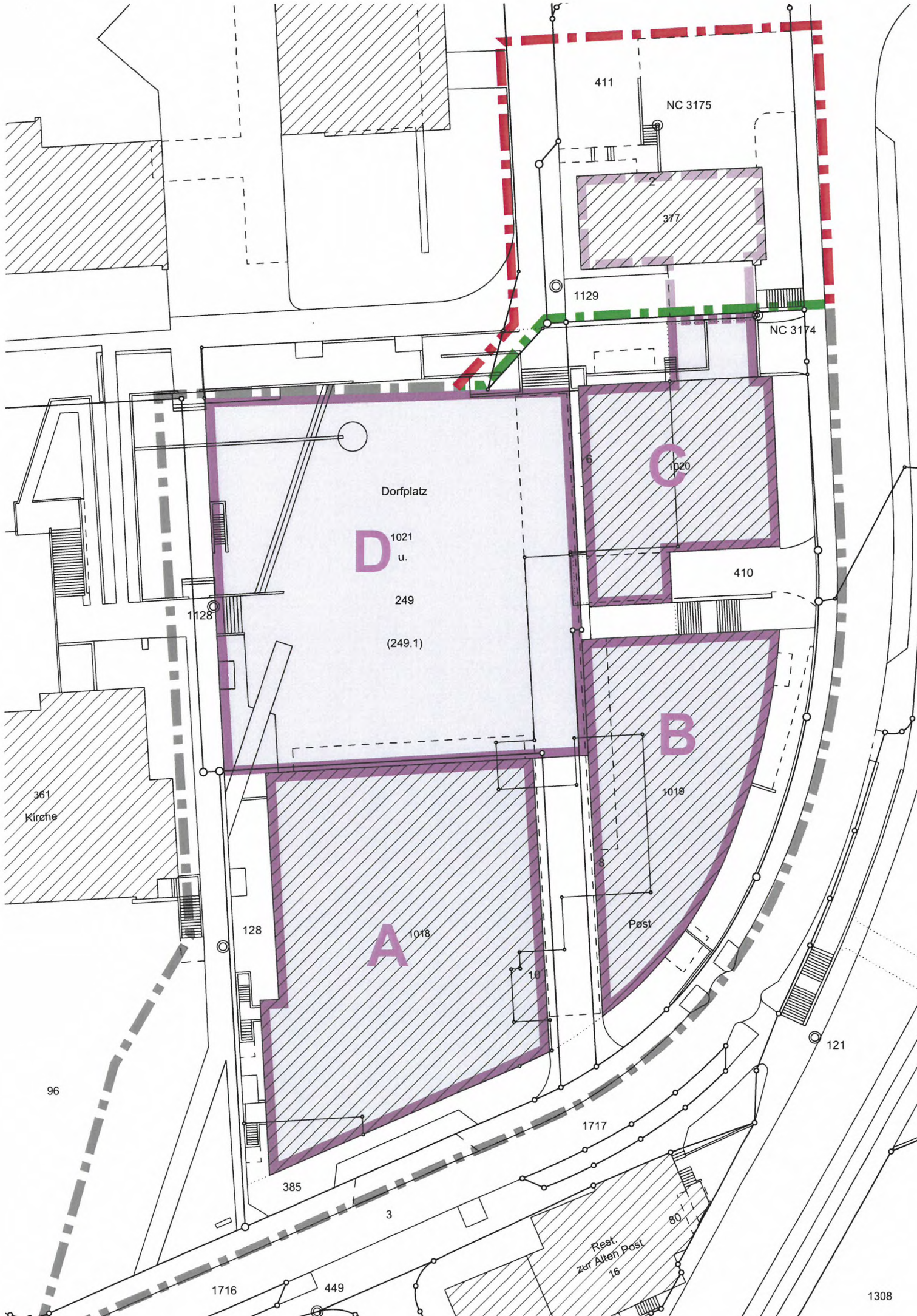
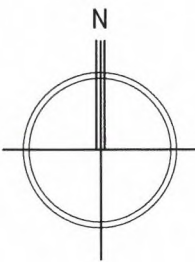
Orientierungsinhalt

- bestehende Begrenzung Gestaltungsplangebiet
- bestehender Baubereich

Hinweis

Die vorliegende Teilrevision des Gestaltungsplans Dorfplatz ist als Nachtrag zum rechtskräftigen Gestaltungsplan Dorfplatz vom 28. Juni 1988 zu verstehen. Es werden nur die für die Teilrevision relevanten Planinhalte dargestellt. Im Übrigen gilt weiterhin der Situationsplan vom 28. Juni 1988.

0 5 10 25 m



Kanton Aargau
Gemeinde Rudolfstetten



Spezialbauvorschriften

zum Gestaltungsplan Dorfplatz

März 1989

Spezialbauvorschriften zum Gestaltungsplan Dorfplatz

Die Einwohnergemeinde Rudolfstetten erlässt, gestützt auf
§ 141 BauG und Art.4.6 der Bauordnung die nachstehenden
Spezialvorschriften zum Gestaltungsplan Dorfplatz:

1. Geltungsbereich

1 Diese Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan bezeichnete Gebiet der Kernzone Dorf.

2. Zweck

1 Der Gestaltungsplan bezweckt eine die öffentlichen Interessen wahrende Nutzung und Überbauung des im Kernzonenplan Dorf bezeichneten Areals mit erhöhter Zentrumsfunktion.

2 Insbesondere soll damit die Schaffung eines Dorfplatzes und die ortsbauliche Eingliederung in die bestehende Zentrumsüberbauung sichergestellt sowie deren sinnvolle Ergänzung mit Läden, privaten und öffentlichen Dienstleistungen, Kleingewerbe und Wohnungen gefördert werden.

3. Bestandteile des Gestaltungsplans, Rechtswirkung

1 Der Gestaltungsplan umfasst den zugehörigen Plan im Mst.1:500 und die Spezialbauvorschriften.

2 Der Plan ordnet **verbindlich** das Nutzungsmass, die Abstände und max. baulichen Abmessungen sowie die Erschliessung und Parkierung. **Wegleitend** ist er für die Grundzüge der Freiflächengestaltung und die Lage der Fussgängerverbindungen und Zugänge.

3 Die auf dem Vorprojekt "Salm 2" von Beriger, Hofmann+Partner AG basierenden Beilagepläne vom Oktober 1987 dienen als richtungsweisende Projektierungsgrundlage.

4. Nutzungen Teilbereiche

1 Die Teilbereiche A,B,C sind zur baulichen Nutzung vorgesehen; der Teilbereich D ist der Dorfplatzgestaltung vorbehalten.

2 Die max. zulässige Bruttogeschossfläche (ermittelt nach Art.6.3 BauO) für Neubauten beträgt 2600 m², wobei die einzelnen Baubereiche höchstens folgende Geschossflächen aufweisen dürfen:

- Baubereich A : 1500 m²
- Baubereich B : 1200 m²
- Baubereich C : 1100 m² (inkl. bestehende Nutzflächen Post/VOLG)

3 Für die Nutzflächen in Neubauten sind über alles folgende Anteile einzuhalten:

- | | |
|---|----------------|
| - Wohnen | mindestens 40% |
| - Büroflächen, Praxen etc. | maximal 40% |
| - Detailhandel, Gewerbe (nicht störend) | ca. 20% |

4 Im Bereich des Dorfplatzes sind im Erdgeschoss Läden, Cafe und Dienstleistungen mit Publikumsverkehr vorgeschrieben.

5 Für die jeweiligen Eigentümerquoten bzw. Nutzflächenanteile an der gesamten BGF ist das Grundbuch massgeblich.

6 Die Nutzweise der privaten und öffentlichen Freiflächen richtet sich nach den Beilageplänen. Die Zugänglichkeit des Dorfplatzes und die Fusswegverbindungen gemäss Plan sind mittels öffentlicher Wegrechte zu gewährleisten.

5. Bauweise

1 Die massgebliche Lage, Stellung und max. Ausdehnung der Bauten wird durch die im Plan 1:500 festgelegten Baubereiche und Gestaltungsbaulinien bestimmt. Bei Gestaltungsbaulinien sind Baufluchten zwingend auf diese zu stellen.

2 Im Baubereich B gilt die geschlossene Bauweise, im Baubereich A und C ist sie gestattet. Innerhalb der Baubereiche kann der Gemeinderat geringere Gebäudeabstände zulassen. Ausserhalb der Baubereiche sind unterirdische Bauten gestattet, soweit sie die Strassenbaulinien nicht überstellen.

3 Die zulässige Geschosshöhe für die einzelnen Baubereiche und soweit nötig die Dachkoten sind im Plan 1:500 festgelegt. Die Firsthöhe von Schrägdächern darf die jeweilige Dachkote um max. 1.50m übersteigen.

6. Gestaltung der Bauten

1 Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung eine gute Gesamtwirkung erzielt und eine ortsbauliche Einheit mit den bestehenden Zentrumsbauten erreicht wird.

2 Über die Teilbereiche A und B zusammen sind Fassadengestaltung, Materialwahl, Farbgebung und Aussenraumgestaltung in ihrer

Gesamtheit vorzulegen. Der Gemeinderat kann diese Pläne oder Teile davon verbindlich erklären.

3 Wird im Rahmen der Projektierung von den richtungsweisenden Beilageplänen klar ersichtlich abgewichen, ist ein Vorentscheidsgesuch einzureichen.

7. Gestaltung Dorfplatz und Aussenräume

1 Bei der Gestaltung des Dorfplatzes (Bodenbelag, Möblierung, Bepflanzung, künstlerische Gestaltung) ist den künftigen Platznutzungen unter Beachtung der Umfrageergebnisse 1986 Rechnung zu tragen.

2 Der westliche Fussweg entlang der Kirche bis zum Schulhaus ist als Grünachse auszugestalten. Für zusätzliche Baumpflanzungen oder Ersatzpflanzungen sind die notwendigen Humusierungsbereiche zu sichern.

3 Die Neugestaltung der alten Bremgartenstrasse ist womöglich in die Gesamtprojektierung einzubeziehen.

8. Erschliessung

1 Ein- und Ausfahrten auf das Strassennetz sind im bezeichneten Anschlussbereich zulässig. Die Anlieferung gewerblicher Flächen darf gegebenenfalls auch ausserhalb erfolgen. Eine Notzufahrt auf den Dorfplatz ist zu gewährleisten.

2 Pro Wohnung ist ein Abstellplatz zu erstellen. Für die übrigen Nutzungen bestimmt der Gemeinderat die Pflichtparkplatzzahl mit der Baubewilligung. Die Abstellplätze sind als Gemeinschaftsanlage auf dem Areal und unterirdisch anzulegen. Die Lage zusätzlicher oberirdischer Parkplätze wird fallweise bestimmt.

3 Die den Bedarf der Bewohner und Beschäftigten übersteigenden Pflichtparkplätze für Kunden und Besucher stehen ausserhalb der Belegungszeit auch der Öffentlichkeit zur Verfügung. Ihre Finanzierung ist durch angemessene Kostenbeteiligung der pflichtigen Ersteller (Ersatzabgabe oder Vermietung) sicherzustellen.

4 Mit der Erstellung der Gemeinschaftsanlage werden durch die Gemeinde die zusätzlich notwendigen Abstellplätze für den öffentlichen Bedarf (Schule, Kirche) geschaffen.

9. Weitere Bestimmungen

1 Die Zentrumsüberbauung ist als Gesamtkonzept zu realisieren. Im Falle einer Etappierung muss die 1. Bauetappe abgesehen vom Dorfplatz mindestens den Teilbereich A einschliesslich Gemeinschaftsparkierung umfassen.

2 Die öffentlich zugänglichen Bereiche sind rollstuhlgängig auszugestalten.

3 Eine hinsichtlich Energiebedarf und Immissionsschutz zweckmässige Bauweise ist anzustreben. Technische Ausrüstungen wie Heizung, Lüftung etc. sind zusammenzufassen.

4 Geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan kann der Gemeinderat im Rahmen § 155 BauG gestatten, sofern der Zweck des Gestaltungsplans, die gestalterischen Grundsätze, Ausnützungsmasse, Nutzflächenverteilung und weiteren öffentlichen Anliegen gewahrt bleiben.

5 Vor Erteilung von Baubewilligungen für Neubauten auf dem Gestaltungsplanareal bedarf es einer Landumlegung. Die beteiligten Grundeigentümer sind verpflichtet, spätestens unmittelbar nach Rechtskraft des Gestaltungsplans das Landumlegungsverfahren einzuleiten.

6 An die Kosten des Gestaltungsplans einschliesslich planerischer Vorleistungen sind durch die beteiligten Grundeigentümer Beiträge nach Massgabe der inskünftig realisierbaren Nutzflächenanteile zu leisten. Diese werden spätestens zum Zeitpunkt der Baubewilligung fällig.

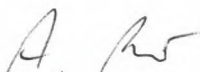
10. Vollzug, Schlussbestimmung

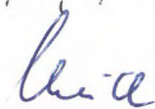
1 Soweit durch den vorliegenden Gestaltungsplan mit Spezialbauvorschriften keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Bauordnung und der Zonenplan.

2 Der Gestaltungsplan Dorfplatz tritt mit der Genehmigung durch den Grossen Rat in Kraft.

Öffentliche Auflage vom 26. 9. bis 25. 10. 1988

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 25. 11. 1988

Der Gemeindeammann : 

Der Gemeindeschreiber : 

Vom Grossen Rat genehmigt :

Genehmigung durch den Grossen Rat

Aarau, den 27. Februar 1990

RRB-Nr. 619 vom 5. März 1990

Im Auftrage des Grossen Rates

Der Staatsschreiber :

In Vertretung



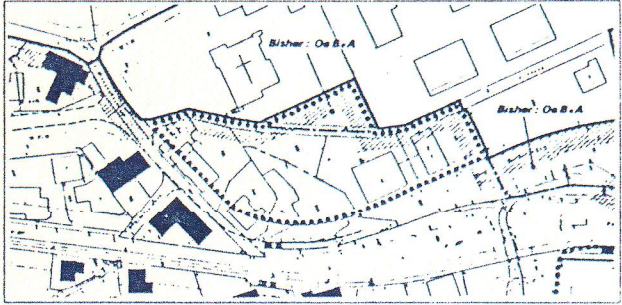
Gestaltungsplan Dorfplatz

Mst. 1: 500

Öffentliche Auflage vom 26.9. bis 25.10.1988
Von der Gemeindeversammlung beschlossen
am 25. November 1988
Der Gemeindeammann : *A. R.*

Der Gemeindeschreiber : *Antig*

Vom Grossen Rat genehmigt :



Verbindlicher Planinhalt

- Begrenzung Gestaltungsplangebiet
- Baubereich
- Gestaltungsbaulinie
- bestehende Baulinie (gemäss Überbauungsplan Hofacker)
- max. 1 geschossige Bauten
- max. 2 geschossige Bauten (+Sockelgeschoss), mit max. Dachkoten
- max. 3 geschossige Bauten, mit max. Dachkoten
- Bereich Dorfplatz
- Zufahrtsbereich Parkgarage

Wegleitender Planinhalt

- Fussgängerbereich, Fusswege
- Grünbereich, Vorgärten
- Schwerpunkte Baumbepflanzung
- Zugangsbereich
- Höhenkoten Referenzprojekt

Genehmigung durch den Grossen Rat
Aarau, den *27. Februar 1990*
RRB-Nr. *619* vom *5. März 1990*
Im Auftrage des Grossen Rates
Der Staatsschreiber:
la Vertretung

