

Gestaltungsplan "Bally-Areal"

gemäss § 21 BauG

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

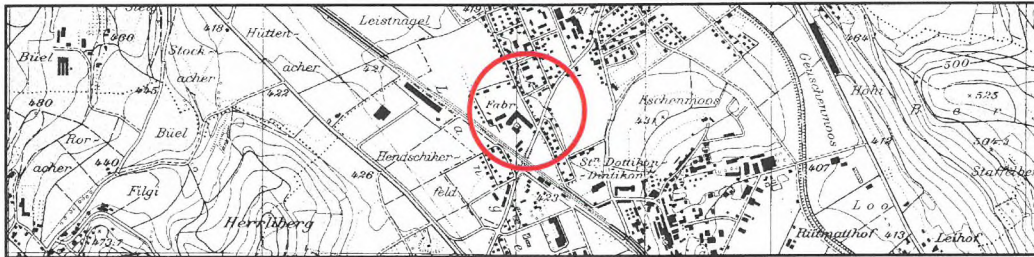
Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Gestaltungsplan 1:500

Wegleitende Teile des Gestaltungsplanes:

- Schattendiagramm vom bestehenden Hauptgebäude



Mitwirkungsbericht vom: 2. April 2002

Vorprüfungsbericht vom: 25. August 2003

Öffentliche Auflage vom: 10. September 2003 bis: 9. Oktober 2003

Beschlossen vom Gemeinderat am: 5. Januar 2004

Der Gemeindevize

Genehmigung:



Der Gemeindevize

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 3. März 2004

Der Staatsschreiber:

metron

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2, Postfach, CH-5201 Brugg
Telefon 056 460 91 11
Fax 056 460 91 00
Info@metron.ch

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Bestimmungen	1
Zweck	1
Bestandteile des Gestaltungsplanes	1
Perimeter	1
Verhältnis zur Grundordnung	1
2. Bauvorschriften	2
Bauten	2
Tiefgarage und Rampen	2
Freihaltefeld	2
Arealüberbauungen	2
Gemeinsame Anforderungen	2
Gemeinschaftsanlagen	2
Ver- und Entsorgung	2
Autoabstellplätze	3
Verkehrsanbindung an das übergeordnete Netz	3
Erschliessung der Nutzungen	3
3. Sektoren	4
3.1. Sektor A	4
Nutzungsart	4
Nutzungsmass	4
Dachgestaltung	4
3.2. Sektor B	4
Nutzungsart	4
Nutzungsmass bei Dienstleistungsnutzung	4
Nutzungsmass bei Wohnnutzung	4
Ökologischer Ausgleich, Grünstreifen	4
Erscheinungsbild	5
3.3. Sektor C	5
Nutzungsart	5
Nutzungsmass	5
4. Schlussbestimmungen	5
Inkrafttreten	5
Aufhebung bisherigen Rechts	5

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf § 21 des Baugesetzes des Kantons Aargau vom 19. Januar 1993, die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften.

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Der Erlass des Gestaltungsplanes "Bally-Areal" soll die Entwicklung des Gebietes der alten Bally-Fabrik mit Industrie, Gewerbe und Wohnungen ermöglichen. Er hat folgende Ziele:

Zweck

- Erhaltung des bestehenden Fabrik-Gebäudes
- Umgebungsschutz des Fabrik-Gebäudes
- eine auf die bestehende Fabrikanlage rücksichtnehmende Bebauung
- Integrierung des Lärmschutzes entlang der SBB-Linie Hendschiken-Dottikon
- Ermöglichung von Wohnnutzungen und Gewerbenutzungen inklusive Dienstleistungen

§ 2

Die Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:

Bestandteile des
Gestaltungsplanes

- a) Verbindliche Teile
 - Situationsplan 1:500
 - Sondernutzungsvorschriften
- b) begleitende Teile
 - Planungsbericht mit Lärmgutachten
 - Schattendiagramm vom bestehenden Hauptgebäude
(Schattendiagramm für Neubauten muss mit jeweiligem Baugesuch eingereicht werden.)

§ 3

Der Gestaltungsplan umfasst das im Plan bezeichnete Gebiet.

Perimeter

§ 4

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bauordnung und der Bauzonenplan der Gemeinde Villmergen.

Verhältnis zur
Grundordnung

2. Bauvorschriften

§ 5

- | | |
|---|-----------------------|
| ¹ Im Gestaltungsplan sind die bestehenden Hochbauten bezeichnet. | Bauten |
| ² Neubauten sind innerhalb der im Gestaltungsplan festgelegten Baulinien zulässig. | |
| ³ Im Baufeld für die Tiefgarage können unterirdische Parkieranlagen und überdachte Erschliessungsrampen erstellt werden. | Tiefgarage und Rampen |
| ⁴ Das Freihaltefeld ist von Hochbauten freizuhalten. Abgesehen von den bezeichneten Erschliessungsbauten darf der Boden nicht versiegelt werden. Der parkähnliche Charakter ist zu erhalten. | Freihaltefeld |
| ⁵ Arealüberbauungen sind im gesamten Gestaltungsplangebiet nicht möglich. | Arealüberbauungen |

§ 6

- | | |
|--|--------------------------|
| Die Aussenräume sind nach ökologischen Prinzipien zu gestalten: | Gemeinsame Anforderungen |
| <ul style="list-style-type: none">• Vernetzung mit der Umgebung, Bildung von zusammenhängenden Grünflächen.• Möglichst unversiegelte Flächen verwenden.• Vorwiegend Verwendung von heimischen und standortgerechten Gehölzen, als Lebensraum für die einheimische Kleintierwelt. | |

§ 7

- | | |
|--|----------------------|
| Innerhalb des Gestaltungsplanes sind gemeinschaftliche Heizanlagen, Gemeinschaftsräume und Abfallentsorgungsstellen anzustreben. | Gemeinschaftsanlagen |
|--|----------------------|

§ 8

- | | |
|--|---------------------|
| ¹ In einer ersten Phase (Umbau/Renovation der bestehenden Fabrikgebäude in Sektor A) sind die Gesamtkonzepte für die verschiedenen Bestandteile der Ver- und Entsorgung zu erstellen. | Ver- und Entsorgung |
|--|---------------------|

² Folgende Kriterien sind einzuhalten:

- Abfälle
Kompostierabfälle sind nach Möglichkeit innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zu kompostieren. Standorte innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind in den Projekten zu prüfen.
- Meteorwasser
Das Meteorwasser ist nach Möglichkeit zu versickern.

§ 9

¹ Für die Wohnnutzungen gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde.

Autoabstellplätze

² Für die übrigen Nutzungen beträgt die maximal zu erstellende Anzahl Parkplätze 60% des nach § 25 ABauV errechneten reduzierten Bedarfs.

§ 10

¹ Die Verkehrsanbindung an die Kantonsstrasse K387 erfolgt mittels eines Kreisels. Dieser Kreisel ist durch die Grundeigentümer der Sektoren A und B zu erstellen, sobald die Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung in den Sektoren A und B eine Nutzfläche von 15'000 m² (exkl. Lagerflächen) übersteigt oder die Anzahl Ein- und Ausfahrten in der Spitzenstunde mehr als 150 Fz./h beträgt.

Verkehrsanbindung an
das übergeordnete Netz

² Mit der Erstellung des Kreisels ist auch die Alte Bruggerstrasse umzulegen und gemäss Gestaltungsplan über den Kreisel an die Bahnhofstrasse anzuschliessen. Das Einbiegen von MiV-Fahrzeuge aus Richtung Dottikon in die Alte Bruggerstrasse bleibt gewährleistet. Die Strassenfläche wird reduziert und ist in erster Linie zu Gunsten einer durchgehenden, breiteren Gehwegführung zu verwenden. Allfällige Restflächen werden urbanisiert.

³ Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind verkehrsmässig ab der Kantonsstrasse direkt über das Bally-Areal zu erschliessen. Ausgenommen sind in Wohngebiete passende Betriebe mit wenig Personal-, Lieferanten- und Kundenverkehr.

Erschliessung der
Nutzungen

3. Sektoren

3.1. Sektor A

§ 11

- ¹ Sektor A ist für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen bestimmt. Wohnnutzungen sind im obersten Geschoss des Hauptflügels des alten Fabrik-Gebäudes zulässig. Nutzungsart
- ² Es gilt Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.
- ³ Das Nutzungsmass innerhalb der Baulinien ist frei. Die maximalen Bauhöhen sind im Gestaltungsplan bezeichnet. Sie dürfen nur durch kleinere technisch bedingte Dachaufbauten überschritten werden. Nutzungsmass
- ⁴ Es sind lediglich Flachdächer oder bis maximal 5° geneigte Schrägdächer zulässig. Dachgestaltung

3.2. Sektor B

§ 12

- ¹ Im Sektor B sind entweder Wohn- und Gewerbenutzungen nach den Bestimmungen der WG3 oder Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen (innerhalb der Baulinien) zulässig. Nutzungsart
- ² Es gilt Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.
- ³ Für Dienstleistungs- und Gewerbebauten sind die im Gestaltungsplan festgelegten Baulinien massgebend. Die maximale Gebäudelänge beträgt 100 m, die maximale Gebäudebreite 40 m. Die maximalen Bauhöhen sind im Gestaltungsplan bezeichnet. Nutzungsmass bei Dienstleistungsnutzung
- ⁴ Für Wohnbauten oder gemischte Nutzungen (mässig störende Gewerbe, Geschäfte) gelten die Vorschriften der Wohn- und Gewerbezone WG3 (Vorschriften der WG3 ohne Arealüberbauung). Grenz- und Gebäudeabstände werden unter Berücksichtigung von Schattenwurf und Lichtentzug vom Gemeinderat festgelegt. Die ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters gelegenen Privatparzellen dürfen dabei nicht mehr als bei zonengemässer Überbauung betroffen werden. Nutzungsmass bei Wohnnutzung
- ⁵ Im Gestaltungsplan ist ein Bereich für ökologischen Ausgleich bezeichnet. Er ist naturnah zu gestalten. Für den Sichtschutz und zur räumlichen Gliederung des Gebietes sind standortgerechte, hochstämmige Bäume zu pflanzen. Bauten sind zulässig, wenn sie für den Unterhalt der ökologischen Ausgleichsfläche zwingend notwendig sind. Ökologischer Ausgleich, Grünstreifen
- ⁶ Werden Wohnbauten erstellt, ist die ökologische Ausgleichsfläche zwischen den Wohngebäuden und dem alten Fabrik-Gebäude zu realisieren. Eine teilweise Mischnutzung von ökologischem Ausgleich und naturnahen Spielflächen für Kinder ist möglich.

§ 13

Die architektonische Gestaltung der Bauten, insbesondere Gebäude- und Dachformen sowie Materialien, hat mit Rücksicht auf die Architektur des bestehenden Fabrik-Gebäudes zurückhaltend zu sein.

Erscheinungsbild

3.3. Sektor C

§ 14

¹ Sektor C ist für Wohnbauten bestimmt.

Nutzungsart

² Für lärmvorbelastete Parzellen gilt Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

³ Für das Nutzungsmass, die Geschosshzahl sowie Grenz- und Gebäudeabstände in Sektor C gelten die Bestimmungen der Zone W2.

Nutzungsmass

4. Schlussbestimmungen

§ 15

¹ Der Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Inkrafttreten

² Der Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften ersetzen den Plan und die Vorschriften vom 8. März 1995.

Aufhebung bisherigen Rechts

Gestaltungsplan "Bally-Areal"

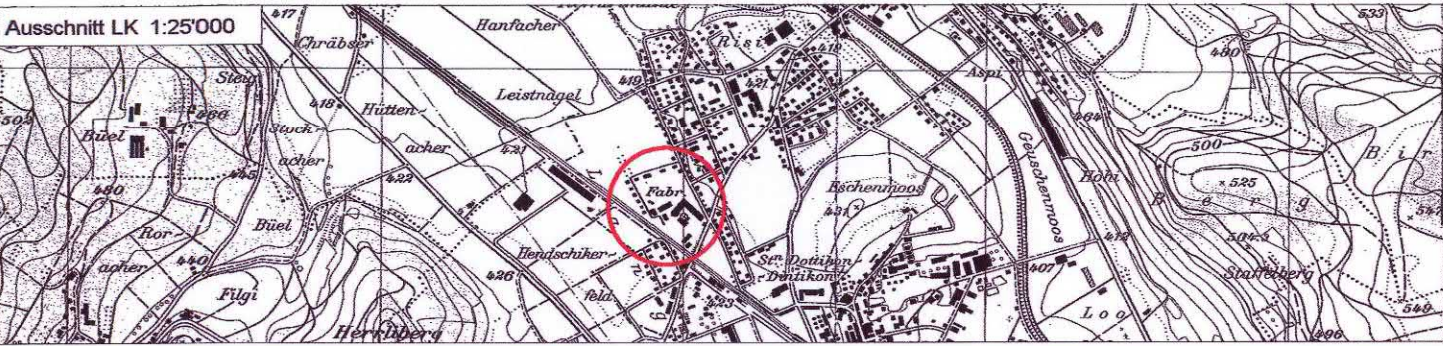
Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1 : 500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
Sondernutzungsvorschriften

Wegleitende Teile des Gestaltungsplanes:
Schattendiagramm vom bestehenden Hauptgebäude



Mitwirkungsbericht vom: 2. April 2002

Vorprüfungsbericht vom: 25. August 2003

Öffentliche Auflage vom: 10. September bis 9. Oktober 2003

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Gemeindevorstand:
Aarau, den 3. März 2004

Der Gemeindevorstand:
i. V.

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 3. März 2004

Der Statthalter:

Architektur | Raumentwicklung | Verkehr | Landschaft | Umwelt

metron

Projekt-Nr. 41-654a
Datei planentwicklung_P_500_v5.ppt
Plan-Nr. 3
Format 92 / 75
Gez. / Geprüft BGL / RSC
Datum 2. Sept. 2003

Planung

Metron Raumentwicklung AG
Stahlestr. 2, 5200 Brugg

T: 056 460 91 11 F: 056 460 91 00 info@metron.ch www.metron.ch

- Legende:
- Genehmigungsinhalt:
- Sektor A

Sektor B

Sektor C

Baulinien für Hochbauten (Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen)

441.50 m.ü.M. Maximale Höhe der Bauten m.ü.M.

Baufeld Tiefgarage

Bestehende Hochbauten

Freihaltefeld

Bereich für ökologischen Ausgleich (min. 1'200 m2)
Die genaue Lage wird mit dem Bauprojekt festgelegt.

Bereich für Fusswege, Breite 2 m;
im Einmündungsbereich Alte Bruggerstrasse/K387, Breite 3 m
Die genaue Lage wird mit dem Bauprojekt festgelegt.

Bereich für Erschliessungsstrasse
Wo keine Strassenlinien ausgeschieden sind, wird die genaue Lage mit dem Bauprojekt festgelegt.

Strassenlinien
Enteignungsrecht nach § 132 BauG

Erschliessungsrampe für Parkierungsanlage

Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A

Perimeter

- Orientierungsinhalt:
- Zonengrenze (gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan, genehmigt vom Grossen Rat am 17. Juni 1997)

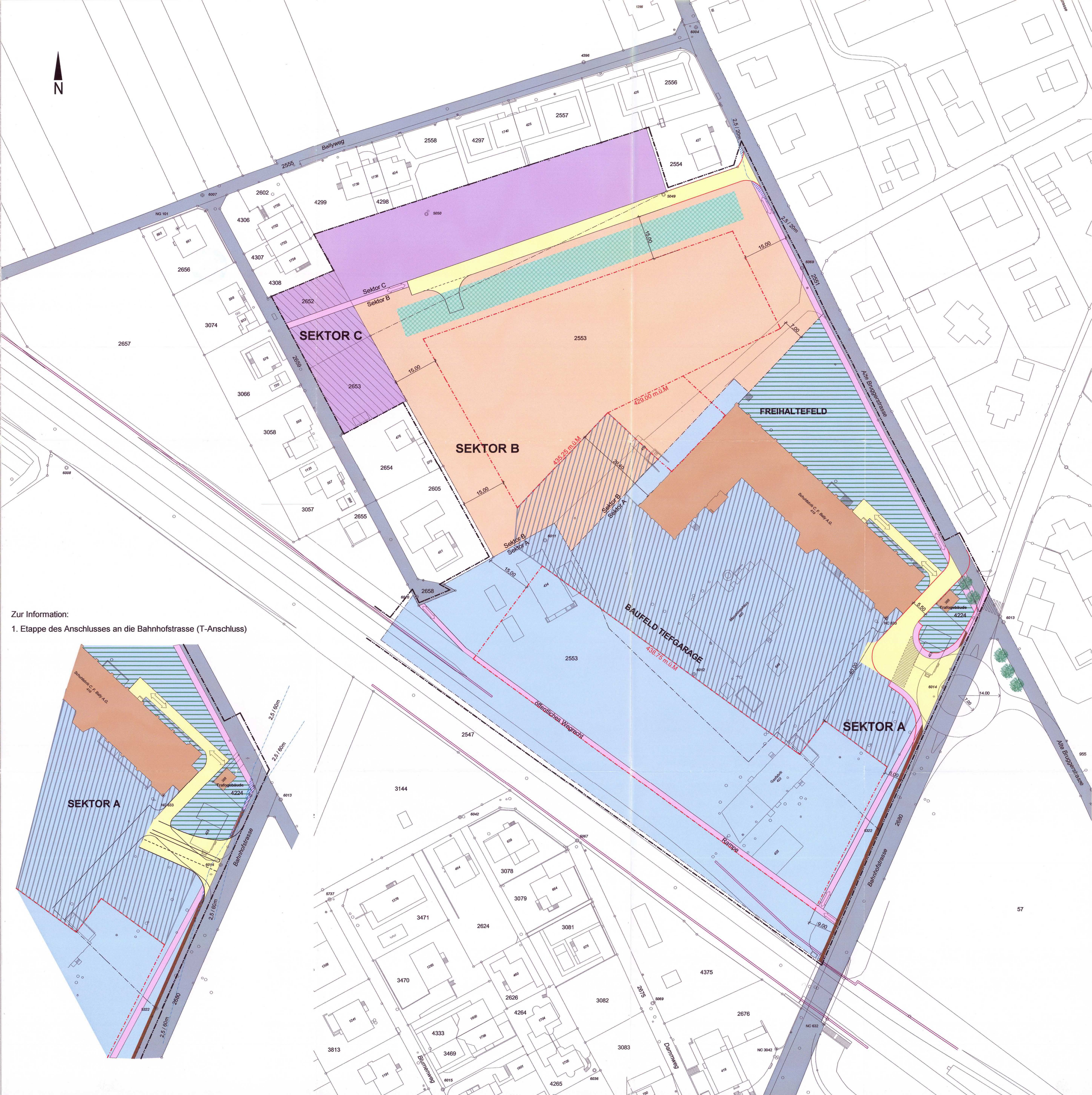
Bestehende Strassenflächen

ES III infolge Lärmvorbelastung, genehmigt vom Grossen Rat am 16. März 1993

Ein- und Ausfahrtsbeschränkungen. Zu- und Wegfahrten nur bei den im Plan bezeichneten Anschlüssen. Bestehende Ein- und Ausfahrten bleiben für die bisherigen Nutzung erhalten.

Lärmschutzwand

Baum



Zur Information:
1. Etappe des Anschlusses an die Bahnhofstrasse (T-Anschluss)

