

Gemeinde Villmergen

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

Gestaltungsplan Dambach Änderung 2005

Sondernutzungsvorschriften

Vorprüfungsbericht vom 30. November 2004

Öffentliche Auflage vom 4. Januar 2005 bis 2. Februar 2005

Beschlossen vom Gemeinderat am: 7. Februar 2005

Der Gemeindeammann, V.:

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 30. März 2005

Der Staatsschreiber:



Planteam

Geltende Vorschriften	Änderungen 2005 (fett gedruckt)
Einleitende Bestimmungen	
§ 1 Bestandteile Der Gestaltungsplan besteht aus: a) • Situationsplan 1:200 • Höhenbegrenzungsplan I 1:200 • Höhenbegrenzungsplan II 1:200 • Sonderbauvorschriften b) <u>Wegleitende Teile (Anhang)</u> • Erläuterungsbericht • Richtprojekt • Modelle a) bestehende Situation 1989 b) Vollausbau gemäss Gestaltungsplan • Schattenwurf –Diagramm • Lärmschutzgutachten • Farbkonzept*	§ 1 Bestandteile Der Gestaltungsplan besteht aus: a) <u>Verbindliche Teile</u> • Genehmigungsplan 1:200 aus dem Jahr 1992 mit Änderungen 2005 • Geänderter Höhenbegrenzungsplan I aus dem Jahr 1992 mit Änderungen 2005 1:200 • Geänderter Höhenbegrenzungsplan II aus dem Jahr 1992 mit Änderungen 2005 1:200 • Sondernutzungsvorschriften mit Änderungen 2005 b) <u>Wegleitende Teile (Anhang)</u> • Planungsbericht nach §46 RPV • Richtprojekt • Modelle c) bestehende Situation 1989 d) Vollausbau gemäss Gestaltungsplan • Schattenwurf –Diagramm • Revidiertes Lärmschutzgutachten • Farbkonzept*
§ 2 Geltungsbereich Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:200 eingetragenen	§ 2 Geltungsbereich Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:200 eingetragenen

* Das Farbkonzept wird spätestens mit der Baueingabe für die nächste Ausbauphase eingereicht.

Perimeter.	Perimeter.
§ 3 Zweck Der Gestaltungsplan bezweckt eine für das Ortsbild verträgliche bauliche Entwicklung des Mühlenbetriebes hinsichtlich Bauvolumen, Fassadengestaltung, Umgebungsgestaltung und Erschliessung.	§ 3 Zweck Der Gestaltungsplan bezweckt eine für das Ortsbild verträgliche bauliche Entwicklung des Mühlenbetriebes hinsichtlich Bauvolumen, Fassadengestaltung, Umgebungsgestaltung und Erschliessung.
§ 4 Zulässige Nutzungen Zulässig sind gewerbliche Nutzungen (Mühlenbetrieb). Im Baubereich B sind Wohnungen gestattet.	§ 4 Zulässige Nutzungen Zulässig sind mässig störendes gewerbliche Nutzungen (insb. Mühlenbetrieb). Andere gewerbliche Nutzungen in untergeordnetem Ausmass sind zulässig. Im Baubereich B sind Wohnungen gestattet.
§ 5 Empfindlichkeitsstufen ES Das Areal des Gestaltungsplanes wird der ES III gemäss LSV zugeordnet. Der Betrieb hat zu gewährleisten und im Rahmen des Bewilligungsverfahrens nachzuweisen, dass die Grenzwerte gemäss LSV in den angrenzenden Zonen eingehalten sind.	§ 5 Empfindlichkeitsstufen ES Das Areal des Gestaltungsplanes wird der ES III gemäss Art. 43 Abs. 1 lit. c) Lärmschutz-Verordnung (LSV) zugeordnet. Der Betrieb hat zu gewährleisten und im Rahmen des Bewilligungsverfahrens nachzuweisen, dass die Grenzwerte gemäss LSV in den angrenzenden Zonen eingehalten sind.

Bestimmungen zu Gebäudeausdehnung und -höhen	
§ 6 Baubereiche allgemein Die nach diesem Gestaltungsplan erlaubten Gebäude werden im Situationsplan durch Baubereiche mit dazugehörigen Begrenzungslinien definiert: M: Baubereiche Mühlebauten S: Baubereiche Silobauten L: Baubereiche Betriebs- und Lagerbauten W: Baubereich Werkstatt T: Baubereich Tankanlagen	§ 6 Baubereiche allgemein Die nach diesem Gestaltungsplan erlaubten Gebäude werden im Situationsplan durch Baubereiche mit dazugehörigen Begrenzungslinien definiert: M: Baubereiche Mühlebauten S: Baubereiche Silobauten L: Baubereiche Betriebs- und Lagerbauten W: Baubereich Werkstatt T: Baubereich Tankanlagen

B: Baubereich Wohnen und Dienstleistungen

B: Baubereich Wohnen und Dienstleistungen

G: **Gedeckter und/oder geschlossener Ladebereich**

§ 7 Lage der Gebäude

- 1 Die Lage der Gebäude deren minimale Grenz- und Gebäudeabstände werden durch die äussere Begrenzung der Baubereiche bestimmt. In Abweichung von diesem Grundsatz dürfen einzelne Gebäudeteile die spezielle Begrenzungslinie B im Rahmen eines Gesamtprojektes bis max. 2 m überschreiten, wenn der Betriebsablauf dies erfordert und das Gesamtvolumen insgesamt nicht wesentlich überschritten wird. Die minimale Durchblickbreite ist dabei einzuhalten.
- 2 Für Dachgesimse und Vordächer gilt allseits die Kommunale Zonenordnung. Im Bereich der speziellen „Begrenzungslinie Vordach“ darf in Abweichung davon das Vordach die ganze Gebäudelänge einnehmen.
- 3 Innerhalb der Baubereiche und zu angrenzenden Baubereichen ist das Zusammenbauen unter Vorbehalt von Art. 6 gestattet. Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt. Wo auf das Zusammenbauen verzichtet wird, kann der Gemeinderat das Unterschreiten des minimalen Gebäudeabstandes gestatten.
- 4 Der Baubereich M1c ist Silobauten vorbehalten.
- 5 Das bestehende Gebäude (Baubereich B) ist in seinem Bestand gewährleistet. Die äussere Erscheinung, insbesondere Dach- und Fassadengestaltung, haben den dörflichen Charakter in Material, Farbgebung und Massstäblichkeit zu wahren. Bei der Nordwestecke bleiben bauliche Eingriffe zum Schutze der Fussgänger nach Massgabe der Gemeinde vorbehalten.

§ 7 Lage der Gebäude

- 1 Die Lage der Gebäude **sowie** deren minimale Grenz- und Gebäudeabstände werden durch die äussere Begrenzung der Baubereiche bestimmt. In Abweichung von diesem Grundsatz dürfen einzelne Gebäudeteile die spezielle Begrenzungslinie B im Rahmen eines Gesamtprojektes bis max. 2 m überschreiten, wenn der Betriebsablauf dies erfordert und das Gesamtvolumen insgesamt nicht wesentlich überschritten wird. Die minimale Durchblickbreite ist dabei einzuhalten.
- 2 Für Dachgesimse und Vordächer gilt allseits die Kommunale Zonenordnung. Im Bereich der speziellen „Begrenzungslinie Vordach“ darf in Abweichung davon das Vordach die ganze Gebäudelänge einnehmen.
- 3 Innerhalb der Baubereiche und zu angrenzenden Baubereichen ist das Zusammenbauen unter Vorbehalt von Art. 6 gestattet. Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt. Wo auf das Zusammenbauen verzichtet wird, kann der Gemeinderat das Unterschreiten des minimalen Gebäudeabstandes gestatten.
- 4 Der Baubereich M1c ist Silobauten vorbehalten.
- 5 Das bestehende Gebäude (Baubereich B) ist in seinem Bestand gewährleistet. Die äussere Erscheinung, insbesondere Dach- und Fassadengestaltung, haben den dörflichen Charakter in Material, Farbgebung und Massstäblichkeit zu wahren. Bei der Nordwestecke bleiben bauliche Eingriffe zum Schutze der Fussgänger nach Massgabe der Gemeinde vorbehalten.

§. 8 Ausnützungsmass, Geschosszahl und Gebäudehöhe 1 Das zulässige Bauvolumen wird durch die Baubereiche und die zugehörigen maximalen Gebäudekoten (Gebäudehöhen) definiert. Innerhalb dieser Volumen ist die Geschosszahl frei. Unter dem gewachsenen Terrain sind Untergeschosse zulässig, wobei die Auflagen der kantonalen Abteilung für Umweltschutz zum Schutze des Grundwassers vorbehalten bleiben. 2 Die im Plan bezeichneten Gebäudekoten dürfen nur überragt werden: • Durch technisch bedingte Aufbauten wie z. B. Liftaufbauten, Ventilatoren, Drehrohrverteiler, ohne die Gebäudehöhen gesamthaft zu erhöhen; • Im Baubereich L1 durch Oberlichter mit einer Grundfläche von nicht mehr als 2/5 der zugehörigen Gebäudegrundfläche, soweit sie parallel zur Durchblickrichtung liegen.	§ 8 Ausnützungsmass, Geschosszahl und Gebäudehöhe 1 Das zulässige Bauvolumen wird durch die Baubereiche und die zugehörigen maximalen Gebäudekoten (Gebäudehöhen) definiert. Innerhalb dieser Volumen ist die Geschosszahl frei. Unter dem gewachsenen Terrain sind Untergeschosse zulässig, wobei die Auflagen der kantonalen Abteilung für Umweltschutz zum Schutze des Grundwassers vorbehalten bleiben. 2 Die im Plan bezeichneten Gebäudekoten dürfen nur überragt werden: • Durch technisch und vorschriftsbedingte Aufbauten wie z. B. Liftaufbauten, Ventilatoren, Drehrohrverteiler, Not-treppenanlagen, ohne die Gebäudehöhen gesamthaft zu erhöhen; • Im Baubereich L1 durch Oberlichter mit einer Grundfläche von nicht mehr als 2/5 der zugehörigen Gebäudegrundfläche, soweit sie parallel zur Durchblickrichtung liegen.
§ 9 Abbruch alter Silo Mit der Realisierung der Silobauten im Baubereich S1 muss der alte Silo Mitteldorf abgebrochen werden (Abbruchtermin spätestens 1 Jahr nach Realisierung der Silobauten S1).	§ 9 Abbruch alter Silo (wird gestrichen) Mit der Realisierung der Silobauten im Baubereich S1 muss der alte Silo Mitteldorf abgebrochen werden (Abbruchtermin spätestens 1 Jahr nach Realisierung der Silobauten S1). (Der Abbruch ist bereits erfolgt).

Fassaden- und Dachgestaltung	
§ 10 Fassaden allgemein 1 Die Fassaden sind in ihrer kubischen Ausbildung sowie in der Material- und Farbwahl in funktionsgemässer Weise zu strukturieren und dabei besonders vertikal markant zu gliedern. Die Silobauten im Bereich M1c sind in offener, funktioneller Konstruktion, abgesetzt vom Bau im Bereich M1a zu erstellen. 2 Die Farbgestaltung soll einem gesamtheitlichen Farbkonzept entsprechen, das vom Gemeinderat zu bewilligen ist. 3 Die Fassadenpläne der Richtpläne des Richtprojektes haben generell begleitenden Charakter. Die Detailgestaltung wird im Rahmen des Bauprojektes festgelegt (siehe Anhang).	§ 10 Fassaden allgemein 4 Die Fassaden sind in ihrer kubischen Ausbildung sowie in der Material- und Farbwahl in funktionsgemässer Weise zu strukturieren und dabei besonders vertikal markant zu gliedern. Die Silobauten im Bereich M1c sind in offener, funktioneller Konstruktion, abgesetzt vom Bau im Bereich M1a zu erstellen. 5 Die Farbgestaltung soll einem gesamtheitlichen Farbkonzept entsprechen, das vom Gemeinderat zu bewilligen ist. Die Fassadenpläne der Richtpläne des Richtprojektes haben generell begleitenden Charakter. Die Detailgestaltung wird im Rahmen des Bauprojektes festgelegt (siehe Anhang).
§ 11 Fassaden im Einzelnen 1 Die Silobauten (Baubereich S1 und S2) sind ruhig und zurückhaltend zu gestalten und in ihrer Wirkung schmal zu halten. 2 Die Lager- und Nebengebäude (Baubereich L1 und L2) sind von den höheren Mühle- und Silobauten durch Materialwahl und besondere Differenzierung gestalterisch abzusetzen und lebendig zu gestalten.	§ 11 Fassaden im Einzelnen 3 Die Silobauten (Baubereich S1 und S2) sind ruhig und zurückhaltend zu gestalten und in ihrer Wirkung schmal zu halten. Die Lager- und Nebengebäude (Baubereich L1 und L2) sind von den höheren Mühle- und Silobauten durch Materialwahl und besondere Differenzierung gestalterisch abzusetzen und lebendig zu gestalten.
§ 12 Dachgestaltung Die Ausgestaltung des Dachbereiches soll die Höhenwirkung der Baukörper verringern. Insbesondere sind die Dachkante sowie die Hülle des obersten Geschosses konstruktiv und architektonisch besonders leichtwirkend zu gestalten.	§ 12 Dachgestaltung Die Ausgestaltung des Dachbereiches soll die Höhenwirkung der Baukörper verringern. Insbesondere sind die Dachkante sowie die Hülle des obersten Geschosses konstruktiv und architektonisch besonders leichtwirkend zu gestalten.
Umgebung	
§. 13 Vorplatz Der Vorplatz dient der Zufahrt und dem internen Betriebsverkehr. Die Parkierung von Personenwagen darf im Wesentlichen nur im bezeichneten Bereich Parkierung erfolgen.	§. 13 Vorplatz Der Vorplatz dient der Zufahrt und dem internen Betriebsverkehr (einschliesslich Brückenwaage). Die Parkierung von Personenwagen darf im Wesentlichen nur im bezeichneten Bereich Parkierung erfolgen.

Der Vorbereich und die Fläche der Parkierung PW sind durch hochstämmige Bepflanzung im Ausmass von mindestens 10% der Vorplatzfläche zu durchgrünen. Nach Möglichkeit ist auf versiegelnde Oberflächengestaltung zu verzichten. Eine weitere Bepflanzung im Vorplatzbereich ist im Rahmen des Bauprojektes festzusetzen. Im Bereich des heutigen Vorgartens beim Baubereich B wie auch in dessen ganzer Umgebung ist eine angemessene Begrünung zu erhalten bzw. zu schaffen. Im Vorplatzbereich ist der Wendekreis für Fahrzeuge gemäss Situationsplan dauernd freizuhalten.	Der Vorbereich und Die Fläche der Parkierung PW ist durch hochstämmige Bepflanzung im Ausmass von mindestens 10% der Vorplatzfläche zu durchgrünen. Nach Möglichkeit ist auf versiegelnde Oberflächengestaltung zu verzichten. Eine weitere Bepflanzung im Vorplatzbereich ist im Rahmen des Bauprojektes festzusetzen. Im Bereich des heutigen Vorgartens beim Baubereich B wie auch in dessen ganzer Umgebung ist eine angemessene Begrünung zu erhalten bzw. zu schaffen. Im Vorplatzbereich ist der Wendekreis für Fahrzeuge gemäss Situationsplan dauernd freizuhalten.
	§ 13a Ladebereich Der Ladebereich dient der Zufahrt und dem internen Betriebsverkehr. Der Wendekreis beim PW – Parkplatz P5 ist gemäss Situationsplan dauernd freizuhalten.
	§. 13b Parkierung Bei P2 bis P5 ist das Parkieren von Lastwagen untersagt. Diese Flächen dienen der Parkierung von Personenwagen. Von der Fläche P5 sind mind. 15 % zu begrünen und mit Hochstämmern zu gestalten (insbesondere die Begrünung am Rande des Areals).
§ 14 Verbindlicher Pflanzbereich In diesem Bereich sind durchgehende Baumreihen zu pflanzen und zu pflegen (Pflanzabstand: ca. 12 m). Mit dem Bauprojekt ist ein verbindlicher Umgebungsplan einzureichen.	§ 14 Verbindlicher Pflanzbereich In diesem Bereich ist im Zeitpunkt einer möglichen Vergrößerung des Baubereiches eine durchgehende Baumreihe zu pflanzen und zu pflegen, wenn eine Vergrößerung des Baubereiches entlang, resp. in der Nähe, der Mühlenstrasse vorgenommen wird. (Pflanzabstand: ca. 12 m). Mit dem Bauprojekt ist ein verbindlicher Umgebungsplan einzureichen.

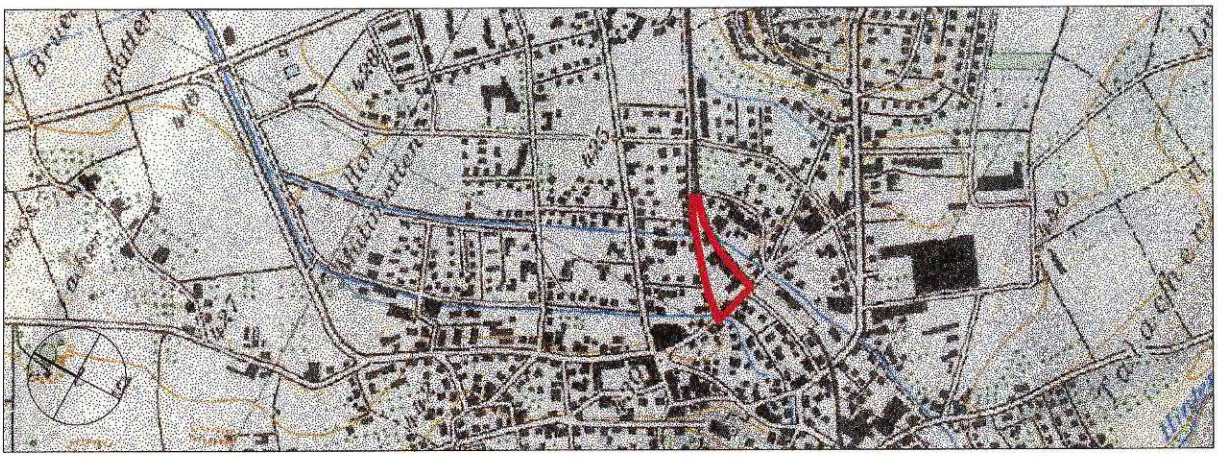
Schlussbestimmungen	
§ 15 Ergänzende Bestimmungen zum Baugesuch Das Baugesuch ist hinsichtlich der Anforderungen dieser Sonderbauvorschriften betreffend die Gestaltung der Bauten und Umgebung durch einen unabhängigen Fachexperten zu prüfen.	§ 15 wird gestrichen Das Baugesuch ist hinsichtlich der Anforderungen dieser Sonderbauvorschriften betreffend die Gestaltung der Bauten und Umgebung durch einen unabhängigen Fachexperten zu prüfen
§ 16 Verhältnis zum kommunalen Baurecht Soweit diese Vorschriften keine besondere Regelung vorsehen, gelten die allgemeinen Bestimmungen der Zonenordnung.	§ 16a Verhältnis zum kommunalen Baurecht und übergeordnetem Recht Soweit diese Vorschriften keine besondere Regelung vorsehen, gelten die allgemeinen Bestimmungen der Zonenordnung. Vorbehalten bleiben auch die Bestimmungen des kantonalen und eidgenössischen Bau- und Raumplanungsrechts.
§ 17 Inkrafttreten Der Gestaltungsplan Mühle C. Dambach mit Sonderbauvorschriften bedarf der Annahme durch die Gemeindeversammlung und tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.	§ 17 Inkrafttreten Der Gestaltungsplan Mühle C. Dambach mit Sonderbauvorschriften bedarf der Annahme durch die Gemeindeversammlung und tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

Gestaltungsplan Dambach
(Änderungen 2005)

Gemäss § 21 BauG

Genehmigungsplan 1 : 200

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes: Sondernutzungsvorschriften



Vorprüfungsbericht vom: 30. November 2004

Öffentliche Auflage vom: 4. Januar 2005 bis 2. Februar 2005

Beschlossen vom Gemeinderat am: 7. Februar 2005

Der Gemeindevorstand:

Der Gemeindevorstand:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 30. März 2005

Der Stabschreiber:

PlanTEAM
PlanTEAM AG - Entwicklungs- und Raumplanung - Bahnhofstrasse 16a - Postfach - 8203 Sempach - Station
Telefon 041 699 44 44 - Fax 041 699 44 45 - semnach@planteam.ch - www.planteam.ch
Datum: 09.02.2005 Plan Nr. 900.21.703.5 Gez. ks Datei: vl_gp_dambach_genehm_090205 AV-Daten vom Juni 2003

Genehmigungsinhalt

Perimeter

Aufzuhebender Perimeter

Baubereiche

Baubereich Gedeckter und/oder geschlossener Ladebereich

Baubereich Silobauten

Baubereich Betriebs- und Lagerbauten

Grün- und Verkehrsflächen

Neue Grünflächen

Aufzuhebende Grünflächen

Neuer verbindlicher Pflanzbereich für Bäume

Aufzuhebender verbindlicher Pflanzbereich für Bäume

Schutzinsel

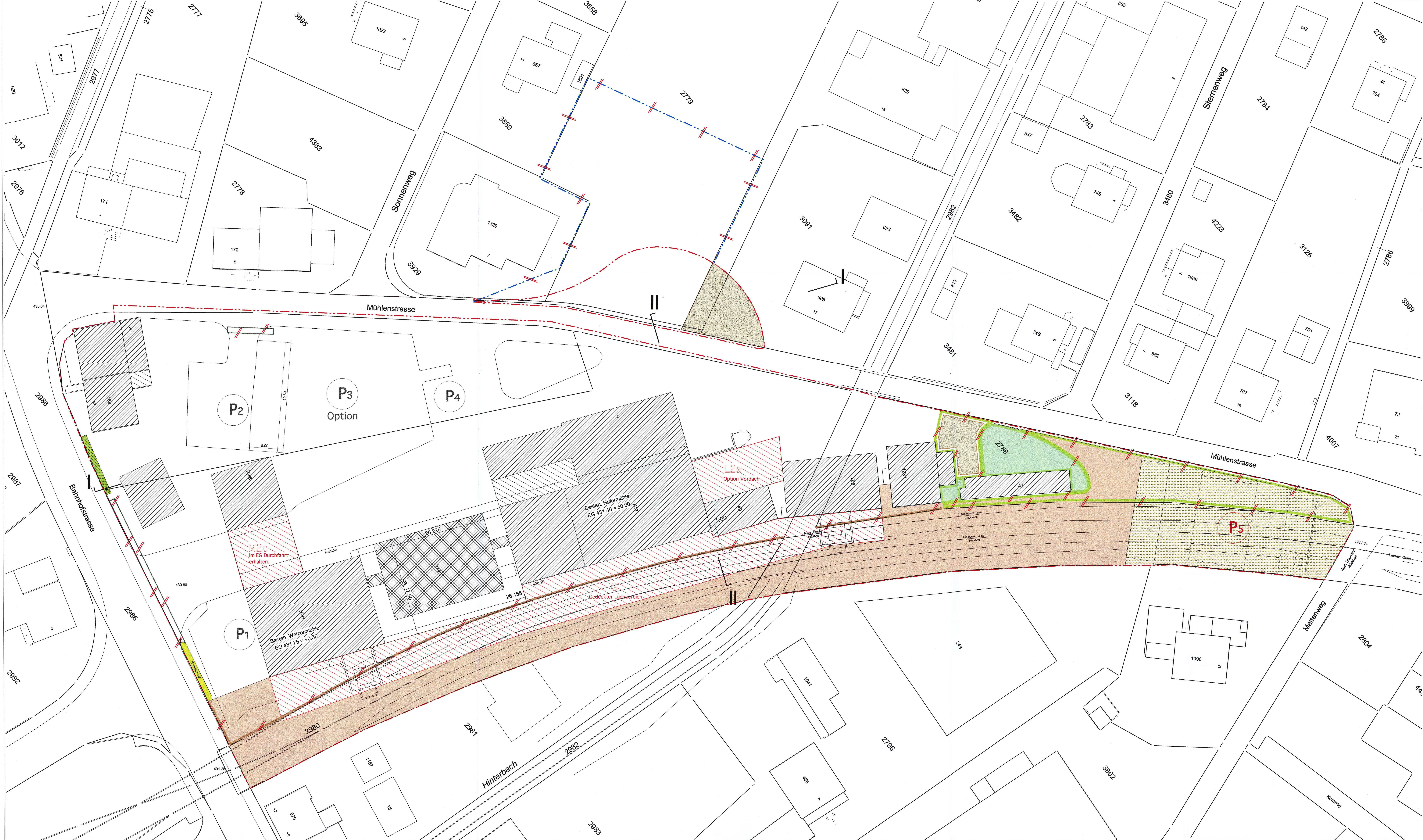
Begrünte Parkierung P5

Ladebereich / Vorplatz

Aufzuhebender Vorplatz

Orientierungsinhalt

Bereich Parkierung P1, P2, P3, P4





Gemeinde Villmergen

Gestaltungsplan
Dambach
Sonderbauvorschriften

Die Gemeinde Villmergen erlässt gestützt auf §§ 126 und 141 des kantonalen Baugesetzes den Gestaltungsplan Mühle Dambach.

I.

EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus:

a) Verbindliche Teile

- Situationsplan 1:200
- Höhenbegrenzungspläne I + II 1:200
- Sonderbauvorschriften

b) Wegleitende Teile (Anhang)

- Erläuterungsbericht
- Richtprojekt
- Modelle
 - a) bestehende Situation 1989
 - b) Vollausbau gemäss Gestaltungsplan
- Schattenwurf-Diagramm
- Lärmgutachten
- Farbkonzept *)

Art. 2

Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:200 eingetragenen Perimeter.

Art. 3

Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt eine für das Ortsbild verträgliche bauliche Entwicklung des Mühlenbetriebes hinsichtlich Bauvolumen, Fassadengestaltung, Umgebungsgestaltung und Erschliessung.

*) Das Farbkonzept wird spätestens mit der Baueingabe für die nächste Ausbauphase eingereicht.

Art. 4

Zulässige
Nutzungen

Zulässig sind gewerbliche Nutzungen (Mühlenbetrieb). Im Baubereich B sind Wohnungen gestattet.

Art. 5

Empfindlich-
keitsstufen ES

Das Areal des Gestaltungsplanes wird der ES III gemäss LSV zugeordnet.

Der Betrieb hat zu gewährleisten und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen, dass die Grenzwerte gemäss LSV in den angrenzenden Zonen eingehalten sind.

II.

BESTIMMUNGEN ZU GEBÄUDEAUSDEHNUNG UND -HÖHEN

Art. 6

Baubereiche
allgemein

Die nach diesem Gestaltungsplan erbauten Gebäude werden im Situationsplan durch Baubereiche mit dazugehörenden Begrenzungslinien definiert:

M: Baubereiche Mühlebauten
S: Baubereiche Silobauten
L: Baubereiche Betriebs- und Lagerbauten
W: Baubereiche Werkstatt
T: Baubereiche Tankanlagen

Art. 7Lage der-
Gebäude

- 1 Die Lage der Gebäude und deren minimalen Grenz- und Gebäudeabstände werden durch die äussere Begrenzung der Baubereiche bestimmt. In Abweichung von diesem Grundsatz dürfen einzelne Gebäudeteile die spezielle Begrenzungslinie B im Rahmen eines Gesamtprojektes bis max. 2 m überschreiten, wenn der Betriebsablauf dies erfordert und das Gesamtvolumen insgesamt nicht wesentlich überschritten wird. Die minimale Durchblickbreite ist dabei einzuhalten.
- 2 Für Dachgesimse und Vordächer gilt allseits die kommunale Zonenordnung. Im Bereich der speziellen "Begrenzungslinie Vordach" darf in Abweichung davon das Vordach die ganze Gebäudelänge einnehmen.
- 3 Innerhalb der Baubereiche und zu angrenzenden Baubereichen ist das Zusammenbauen unter Vorbehalt von Art. 6 gestattet. Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt. Wo auf das Zusammenbauen verzichtet wird, kann der Gemeinderat das Unterschreiten des minimalen Gebäudeabstandes gestatten.
- 4 Der Baubereich M1c ist Silobauten vorbehalten.
- 5 Das bestehende Gebäude (Baubereich B) ist in seinem Bestand gewährleistet. Die äussere Erscheinung, insbesondere Dach- und Fassadengestaltung, haben den dörflichen Charakter in Material, Farbgebung und Massstäblichkeit zu wahren. Bei der Nordwestecke bleiben bauliche Eingriffe zum Schutze der Fussgänger nach Massgabe der Gemeinde vorbehalten.

Art. 8

Ausnützungsmass, Geschosszahl und Gebäudehöhe

- 1 Das zulässige Bauvolumen wird durch die Baubereiche und die zugehörigen maximalen Gebäudekoten (Gebäudehöhen) definiert. Innerhalb dieses Volumens ist die Geschosszahl frei. Unter dem gewachsenen Terrain sind Untergeschosse zulässig, wobei die Auflagen der kantonalen Abteilung für Umweltschutz zum Schutze des Grundwassers vorbehalten bleiben.
- 2 Die im Plan bezeichneten Gebäudekoten dürfen nur übertagt werden:
 - durch technisch bedingte Aufbauten wie z.B. Liftaufbauten, Ventilatoren, Drehrohrverteiler, ohne die Gebäudehöhe gesamthaft zu erhöhen;
 - im Baubereich L1 durch Oberlichter mit einer Grundfläche von nicht mehr als $\frac{2}{5}$ der zugehörigen Gebäudegrundfläche, soweit sie parallel zur Durchblickrichtung liegen.

Art. 9

Abbruch alter Silo

Mit der Realisierung der Silobauten im Baubereich S1 muss der alte Silo Mitteldorf abgebrochen werden (Abbruchtermin spätestens 1 Jahr nach Realisierung der Silobauten S1).

III.

FASSADEN- UND DACHGESTALTUNG

Art. 10Fassaden
allgemein

- 1 Die Fassaden sind in ihrer kubischen Ausbildung sowie in der Material- und Farbwahl in funktionsgemässer Weise zu strukturiieren und dabei besonders vertikal markant zu gliedern. Die Silobauten im Baubereich M1c sind in offener, funktioneller Konstruktion, abgesetzt vom Bau im Bereich M1a zu erstellen.
- 2 Die Farbgestaltung soll einem gesamtheitlichen Farbkonzept entsprechen, das vom Gemeinderat zu bewilligen ist.
- 3 Die Fassadenpläne des Richtprojektes haben generell wegleitenden Charakter. Die Detailgestaltung wird im Rahmen des Bauprojektes festgelegt (siehe Anhang).

Art. 11Fassaden im
Einzelnen

- 1 Die Silobauten (Baubereich S1 und S2) sind ruhig und zurückhaltend zu gestalten und in ihrer Wirkung schmal zu halten.
- 2 Die Lager- und Nebengebäude (Baubereich L1 und L2) sind von den höheren Mühle- und Silobauten durch Materialwahl und besondere Differenzierung gestalterisch abzusetzen und lebendig zu gestalten.

Art. 12

Dachgestaltung

Die Ausgestaltung des Dachbereiches soll die Höhenwirkung der Baukörper verringern. Insbesondere ist die Dachkante sowie die Hülle des obersten Geschosses konstruktiv und architektonisch besonders leichtwirkend zu gestalten.

Art. 13

Vorplatz

Der Vorplatz dient der Zufahrt und dem internen Betriebsverkehr. Die Parkierung von Personenwagen darf im wesentlichen nur im bezeichneten Bereich Parkierung erfolgen.

Der Vorplatzbereich und die Fläche der Parkierung PW ist durch hochstämmige Bepflanzung im Ausmass von mindestens 10 % der Vorplatzfläche zu durchgrünen. Nach Möglichkeit ist auf versiegelnde Oberflächengestaltung zu verzichten. Eine weitere Bepflanzung im Vorplatzbereich ist im Rahmen des Bauprojektes festzulegen.

Im Bereich des heutigen Vorgartens beim Baubereich B wie auch in dessen ganzer Umgebung ist eine angemessene Begrünung zu erhalten bzw. zu schaffen.

Im Vorplatzbereich ist der Wendekreis für Fahrzeuge gemäss Situationsplan dauernd freizuhalten.

Art. 14Verbindlicher
Pflanzbereich

In diesem Bereich sind durchgehende Baumreihen zu pflanzen und zu pflegen (Pflanzabstand: ca. 12 m).

Mit dem Bauprojekt ist ein verbindlicher Umgebungsplan einzureichen.

VI.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 15

Ergänzende
Bestimmungen
zum Baugesuch

Das Baugesuch ist hinsichtlich der Anforderungen dieser Sonderbauvorschriften betreffend die Gestaltung der Bauten und Umgebung durch einen unabhängigen Fachexperten zu prüfen.

Art. 16

Verhältnis zum
kommunalen
Baurecht

Soweit diese Vorschriften keine besondere Regelung vorsehen, gelten die allgemeinen Bestimmungen der Zonenordnung.

Art. 17

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan Mühle C. Dambach mit Sonderbauvorschriften bedarf der Annahme durch die Gemeindeversammlung und tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Dieser Gestaltungsplan ist von der Gemeindeversammlung am
..... 30. Nov. 1990 beschlossen worden.

Im Namen der Gemeindeversammlung

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Grossen Rat

Aarau, den 22. September 1992

RRB-Nr. 2580

vom 7. Oktober 1992

Im Auftrage des Grossen Rates

Der Statsschreiber:

(in Vertretung)

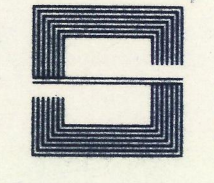


Gemeinde VillmergenKanton Aargau

GESTALTUNGSPLAN DAMBACH

SITUATIONSPLAN1 : 200

PLANTEAM S AG SEMPACH



Bahnstrasse 11 · 6203 Sempach · Station
Telefon 041 · 98 25 75

H. Remund dipl. Arch. ETH/SIA Planer BSP
K. Sager dipl. Kult. Ing. ETH/SIA Planer BSP
F. Fuchs dipl. Arch. ETH/SIA Planer NDS/ETH

Verfasser:

Datum
16.5.1989

Entw.
Ersetzt Plan
vom

Gepr.
Überholt durch Plan
Nr.

Grösse
60/126

Plan Nr.

Öffentliche Planaufgabe vom

17. Dez. 1990

bis

26. Juni 1990

28. Mai 1990

07. Jan. 1991

30. Nov. 1990

Beschlossen von der Einwohnergemeindeversammlung am

Der Gemeindevorsteher

Der Gemeindevorsteher

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Grossen Rat
Aarau, den 22. September 1992
RRB-Nr. 2580 vom 7. Oktober 1992
Im Auftrage des Grossen Rates
Der Staatsarchivar

LEGENDE

PERIMETER GESTALTUNGSPLAN

BAUBEREICHE UND BEGRENZUNGSLINIEN

M

BAUBEREICH MÜHLEBAUTEN

S

BAUBEREICH SILOBAUTEN

L

BAUBEREICH BETRIEBS- UND LAGERBAUTEN

W

BAUBEREICH WERKSTATT LKW

T

BAUBEREICH TANK

ALLGEMEINE BEGRENZUNGSLINIE A

SPEZIELLE BEGRENZUNGSLINIE B

SPEZIELLE BEGRENZUNGSLINIE VORDACH

GEBÄUDEKOTE UND GEBÄUDEHÖHEN

GEBÄUDEKOTEN

KOTE ± 0.0 = HÖHE EG DER HAUFERMÜHLE
(BAUBEREICH M1)

DURCHBLICKSWEITE DB

DURCHBLICKSRICHTUNG DR

The main site plan illustrates the layout of the Dambach development. It features several building footprints labeled with codes and elevations: W (+3.00), S1b (+41.5), S1a (+38.5), L2 (+5.00), M1b (+28.3), M1a (+25.0), M1c (+25.0), L1 (+13.0), S2a (+46.5), S2b (+49.5), M2b (+32.0), and M2a (+28.5). A parking area (PARKIERUNG PW) is located at the bottom. The plan is bounded by the 'INDUSTRIEGELEISE' (industrial railway) to the north and the 'BAHNSTRAASSE' (railway street) to the east. A 'MÜHLESTRASSE' (mill street) runs diagonally through the site. The plan also shows various boundary lines (A, B, VORDACH) and green spaces. A north arrow is located in the top right corner.

GRÜN- UND VERKEHRSFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN

VERBINDLICHER PFLANZBEREICH FÜR BÄUME

ÖFFENTLICHE FAHRBAHN

VORPLATZ

HINWEIS

UMRISS DER BESTEHENDEN BAUTEN