

Gestaltungsplan Wey Areal

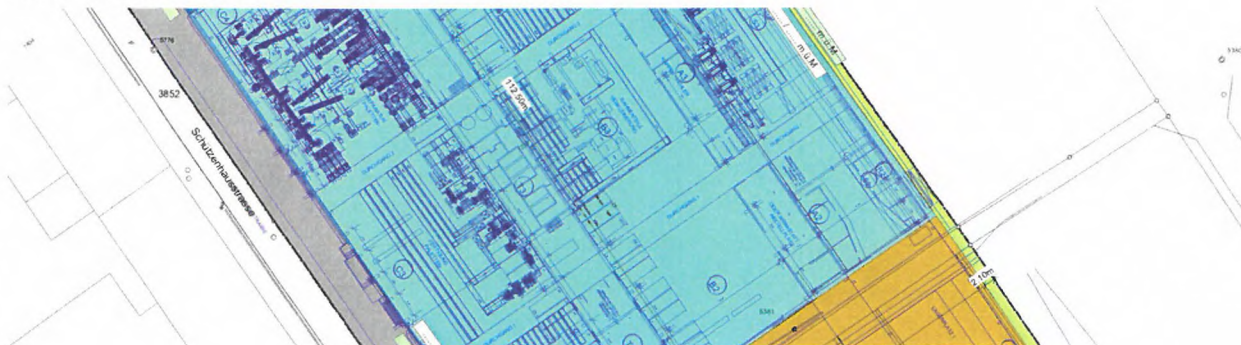
Gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes: Situationsplan

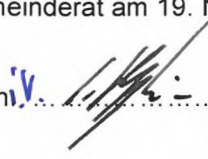
19. November 2007



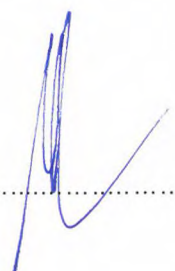
Vorprüfungsbericht vom 1. Oktober 2007

Öffentliche Auflage vom 6. Oktober 2007 bis 5. November 2007

Beschlossen vom Gemeinderat am 19. November 2007

Der Gemeindeammann: 



Der Gemeindeschreiber: 

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 13. Februar 2008

Der Staatsschreiber: 



Planteam

I. Einleitende Bestimmungen

§ 1 Zweck des Gestaltungsplans

Das Gestaltungsplangebiet Wey-Areal liegt in der Wohn- Gewerbezone 3 (WG3). Der Gestaltungsplan bezweckt:

- die Sicherstellung eines eines WG 3 – konformen Produktionsbetriebes in den bestehenden Gebäuden
- die Erstellung von Gebäuden auf den für den Produktionsbetrieb nicht benötigten Freiflächen
- die Regelung der Erschliessung
- die Sicherstellung der nötigen Lärmschutzmassnahmen zwischen Wohnungen und Produktionsbetrieb
- eine spätere Umnutzung des Areals in überwiegend Wohnnutzung nach einer Übergangsfrist nach 20 Jahren.

§ 2 Bestandteile des Gestaltungsplans

¹Der Gestaltungsplan Wey Areal besteht aus:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

§ 3 Perimeter

Der Gestaltungsplan Wey Areal umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet mit den Parzellen 2171, 2175, 3728, 3745, 4636, 4040 und 2170 (teilweise).

§ 4 Verhältnis zur Grundordnung und zum übergeordneten Recht

Soweit der Gestaltungsplan und die Sondernutzungsvorschriften nichts anderes bestimmt, gelten die Bauordnung und der Bauzonenplan. Vorbehalten bleiben die Vorschriften des kantonalen und eidgenössischen Raumplanungsrechts.

II. Baubereiche / Ausnützung

§5 Nutzungen

¹Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- In den Baubereichen W1 bis W3 sind Nutzungen gemäss § 17 BNO zulässig.
- Die Baubereiche A1 bis A8 sind für gewerbliche Nutzungen vorgesehen.
- Der Baubereich A4 darf lediglich als Lager oder für technische Einrichtungen wie Heizung, etc. genutzt werden.
- In den Baubereichen A8 darf lediglich eine Verladerampe mit Vordach erstellt werden.

²Bei Aufgabe des bestehenden Betriebes ist eine Umnutzung in vorwiegend Wohnnutzungen anzustreben. Wird mehr als 1 / 3 der Fläche der Baubereiche A1 bis A8 nicht mehr für den bestehenden Betrieb benötigt, ist der Gestaltungsplan in diesen Bereichen im Sinne des Zweckartikels (§1 SNV) zu überarbeiten.

§6 Baubereiche

¹Hochbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig (Ausnahmen Siehe §16 Abs. 3).

²Anstelle von Ausnützungsziffern gelten:

- in den Baubereichen A die Baubereichsbegrenzungen und Höhenangaben (OK-Dach = Höchster Punkt der Dachoberfläche bei Dach- oder Attikageschossen resp. OK-Gebäudehöhe bei Gebäude ohne Dach- oder Attikageschoss).
- in den Baubereichen W die Bruttogeschossflächen pro Baubereich.

³Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende Bestimmungen:

Baubereich	Kote OK Dach:	Gebäude
A1	442.20 m ü. M.	Geschlossener Baukörper
A2	OK-Flachdach: 444.20 m ü. M. OK-Schett Dach: 448.20 m ü. M.	Geschlossener Baukörper
A3	444.20 m ü. M.	Offener oder geschlossener Baukörper
A4	461.00 m ü. M.	geschlossener Baukörper
A5	445.20 m ü. M.	Auf der Nordseite geschlossener, sonst offener Baukörper
A6	444.20 m ü. M.	Auf der Nordostseite geschlossener Baukörper
A7	444.20 m ü. M.	Geschlossener oder offener Baukörper
A8	439.00 m ü. M.	Offener Baukörper
W1 bis W3	Kote EG/ Kote DG: Gemäss Planeintrag	

⁴In den Baubereichen W1, W2 und W3 sind 3 Vollgeschosse sowie ein zusätzliches Attikageschoss erlaubt. Die zulässige Bruttogeschossfläche beträgt 2'800 m² je Baubereich.

⁵Von den Erdgeschosskoten in den Baubereichen W1 bis W3 darf um +/- 0.50 m abgewichen werden. Technische Aufbauten wie Kamine und Lifte dürfen die OK-Dachkoten überschreiten.

⁶Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Treppen etc. dürfen bis maximal 1.50 m über die Baubereichsgrenzen hinaus ragen.

⁷Kellerabgänge und Treppenzugänge sowie Untergeschosse (inkl. Tiefgaragen) sind ausserhalb der Baubereiche zulässig.

⁸Die Dächer von Neubauten in den Baubereichen A1 bis A8 sind extensiv zu begrünen.

⁹Belastete Standorte dürfen durch die Erstellung oder Änderung von Bauten oder Anlagen nur verändert werden, wenn:

- sie nicht sanierungsbedürftig sind und durch das Vorhaben nicht sanierungsbedürftig werden; oder
- ihre spätere Sanierung durch das Vorhaben nicht wesentlich erschwert wird oder sie, soweit sie durch das Vorhaben verändert werden, gleichzeitig saniert werden.

¹⁰Aufgrund der Gefahrenhinweiskarte ist das Gestaltungsplangebiet geringer Hochwassergefährdung durch den Erusbach ausgesetzt. Im Baubewilligungsverfahren ist diese Gefährdung zu prüfen und allfällige Massnahmen zum Hochwasserschutz aufzuzeigen. Die Realisierung dieser Massnahmen gehen zu Lasten des Grundeigentümers

§7 Lärmschutz

Lärmschutz Industrie- und Gewerbelärm

¹Im ‚Bereich für Lärmschutz‘ gemäss Plan, kann der Eigentümer der Parzelle 3467 Massnahmen verlangen, wenn aus den Baubereichen A die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III überschritten werden. Diese Massnahmen gehen zu Lasten des lärmverursachenden Betriebes.

²Die Lärmverursacher in den Baubereichen A haben im Zeitpunkt der Realisierung der Baubereiche W1 bis W3 in diesen die Einhaltung des Planungswertes sicher zu stellen. Die Kosten tragen die Lärmverursacher anteilmässig.

Lärmschutz Schiesslärm:

³Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gilt der Planungswert gemäss Art. 30 Lärmschutz-Verordnung.

⁴Vor oder mit der Erstellung der künftigen lärmempfindlichen Gebäude im Baubereich W1 ist der bestehende, parallel zur Pistolenanlage verlaufende Lärmschutzwall, auf den ersten 30m, auf 4.0m über Terrain zu erhöhen (mittels Wallerhöhung oder aufsetzen einer Lärmschutzwand auf den bestehende Wall). Zugleich ist die verbleibende Lücke zwischen Lärmschutzwand und Gebäude Pistolenstand mit einer 4.0m hohen Lärmschutzwand zu schliessen.

⁵Im Baubereich W1 dürfen Bauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn die Belastungsgrenzwerte eingehalten werden können, namentlich durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder durch bauliche oder gesalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen.

§8 Baubereiche W: Höhenkoten für gestaltetes Terrain und für die Berechnung der Geschosse

¹Für die Gestaltung der Umgebung in den Baubereichen W1 bis W3 sind die EG-Koten massgebend.

²Als Ausgangslage für die Berechnung der Anzahl Vollgeschosse gilt das neu gestaltete Terrain.¹

³Die maximalen Koten für die Neugestaltung des Terrains können für Spielhügel und dergleichen überschritten werden.

§9 Baubereiche W: Gestaltung und Dachform

¹Werden innerhalb der Baubereiche W1 bis W3 Mehrfamilienhäuser erstellt, so sind diese einheitlich zu gestalten und es dürfen maximal zwei Baukörper pro Baubereich realisiert werden. Diese Regelung gilt nicht, wenn Reiheneinfamilien- oder Doppelhäuser erstellt werden. Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht zulässig.

²Die Bauten in den Baubereichen W1 bis W3 sind mit Flachdach auszuführen. Diese sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen oder Zugangsflächen genutzt werden. Die Dachform für eingeschossige Kleinbauten ist frei und die Dächer sind nicht zwingend zu begrünen.

¹ Das gewachsene Terrain ist nicht mehr feststellbar; das Terrain ist abgegraben. Massgebend für die Berechnung der Vollgeschosse ist deshalb im vorliegenden Falle das gestaltete Terrain gemäss Gestaltungsplan, das dem ursprünglich gewachsenem Terrain angenähert ist.

III. Erschliessung / Parkierung

§10 Erschliessung

¹Die Verkehrserschliessung für die Baubereiche A erfolgt direkt ab Wohlerstrasse und ab Schützenhausstrasse. Die Luegetenstrasse darf nicht benutzt werden.

²Die Verkehrserschliessung für die Baubereiche W erfolgt ab Schützenhausstrasse und Luegetenstrasse und/oder via Eichmattstrasse über die Erschliessungstrasse für das Gestaltungsplangebiet Eichmatt Nord. Im Bereich der Wohnbauten W1 bis W3 ist die Strasse für die Bewohner attraktiv als Spiel- und Aufenthaltsraum zu gestalten. Auf ein Trottoir kann somit verzichtet werden. Die Ausgestaltung und Signalisation als Wohnstrasse ist im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

§11 Notzufahrt Trafo-Station

Die Fläche für Notzufahrt erschliesst das Trafogebäude auf der Parzelle 3745.

§12 Abstellplätze

¹Die Parkierung für die Bewohner der Baubereiche W erfolgt unterirdisch; oberirdisch sind nur Besucherparkplätze zulässig. Die unterirdischen Parkplätze werden via ‚Zufahrt Parkierung/Tiefgarage‘ gemäss Plan erschlossen. Unterirdische Einstellhallen und deren Zufahrten dürfen ausserhalb der Baubereiche realisiert werden. Bei der Realisierung von Mehrfamilienhäuser ist pro Baubereich nur eine Zu-/Wegfahrt zulässig. Werden in den Baubereichen W Einfamilien- oder Doppelhäuser realisiert, so sind Carports oder Einzelgargagen zulässig.

²Die Besucherparkplätze können entlang der Erschliessungstrasse erstellt werden.

³Die Parkierung für Angestellte und Kunden der Baubereiche A ist in dem im Plan dargestellten Bereich und in den Baubereichen A zu erstellen (ca. 50 Plätze). Weitere Parkplätze sind innerhalb der Baubereiche A1-A7 zu realisieren und werden gemäss BNO Gemeinde Villmergen §47 bzw. VSS-Richtlinien berechnet und im Baubewilligungsverfahren geregelt.

⁴Die erforderliche Zahl der Parkplätze für die Baubereiche W1 bis W3 ergibt sich aufgrund der Bau- und Nutzungsordnung.

⁵Oberirdische Autoparkplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu gestalten oder über die Schulter zu entwässern.

§13 Öffentlicher Fussweg / Trottoir

Die öffentlichen Fusswege und Trottoirs gemäss Plan sind grundbuchlich zu sichern.

§14 Siedlungsinterne Fuss- / Radwege / Hauszugänge

Die siedlungsinternen Fuss-/Radwege/Hauszugänge dienen den siedlungsinternen Verbindungen. Sie können in ihrer Lage verschoben werden, sind jedoch auf die Gestaltungspläne Eichmatt Nord und Süd abzustimmen.

§15 Wendeplätze

Im Baubereich A3 / A7 ist ein Wendeplatz für LKW sicher zu stellen.

IV. Arealflächen ausserhalb der Baubereiche

§16 Umgebungsflächen

¹Die Umgebungsflächen sind als unbefestigte Grünanlagen zu gestalten.

²In den Umgebungsflächen sind zulässig:

- Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie ökologische Ausgleichsflächen.

³Nicht zulässig sind: Hochbauten (ausgenommen Spielanlagen, Velounterstände, Gartengerätehäuschen, Abfallstandplätze und dergleichen), sowie Lager.

⁴In der Umgebung der Wohnbauten können die Umgebungsflächen auch als begehbbare Plätze gestaltet werden. Es sind ausreichend Spiel und Erholungsflächen bereitzustellen. Sie müssen mindestens 15% der für das Wohnen anzurechnenden Geschossflächen betragen. Naturnah gestaltete Erholungsflächen (z.B. Schotter- oder andere Ruderalflächen) können als ökologische Ausgleichsflächen angerechnet werden.

§17 Grünbereich Strassenraum Wohlerstrasse

Der Grünbereich entlang der Wohlerstrasse ist attraktiv zu gestalten und mit einer Baumreihe zu bepflanzen.

§18 Spiel und Verkehrsfläche

¹Der Bereich Spiel- und Verkehrsfläche ist als Spiel- und Aufenthaltsfläche zu gestalten.

²Fuss- und Radverkehr sowie die notfallmässige Zufahrt (Feuerwehr, Umzugsfahrzeug u.ä.) sind gestattet.

³Er muss mit dem Bereich Spiel- und Verkehrsfläche Gestaltungsplangebiet Eichmatt Süd verbunden werden (durchlässige Benützbarkeit).

§19 Baumreihen

Entlang der Schützenhaus- und Luegetenstrasse, sowie entlang der Erschliessungsstrasse in den Baubereichen W sind Baumreihen zu pflanzen.

§20 Bepflanzung / Materialien

Für die Aussenraumgestaltung sind mehrheitlich standortheimische Pflanzen und Materialien zu verwenden. Bepflanzungen sind so auszurichten, dass Wartungsarbeiten an Leitungen etc. möglich sind, ohne übermässig in den Wurzelraum von Bäumen eingreifen zu müssen.

V. Ausnahmen

§21 Ausnahmen

Für Ausnahmen gilt § 67 BauG.

VI. Controlling, Inkrafttreten, Genehmigung, Aufhebung

§22 Controlling

Dem Gemeinderat ist drei Jahre nach Abschluss der Bauarbeiten eine Bilanz zur Umsetzung des ökologischen Ausgleichs vorzulegen. Das dafür erforderliche Gutachten hat gegebenenfalls Massnahmen zur Nachbesserung aufzuweisen.

§23 Inkrafttreten, Genehmigung, Aufhebung

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

²Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplan Wey Areal benötigt das gleiche Verfahren wie deren Erlass.

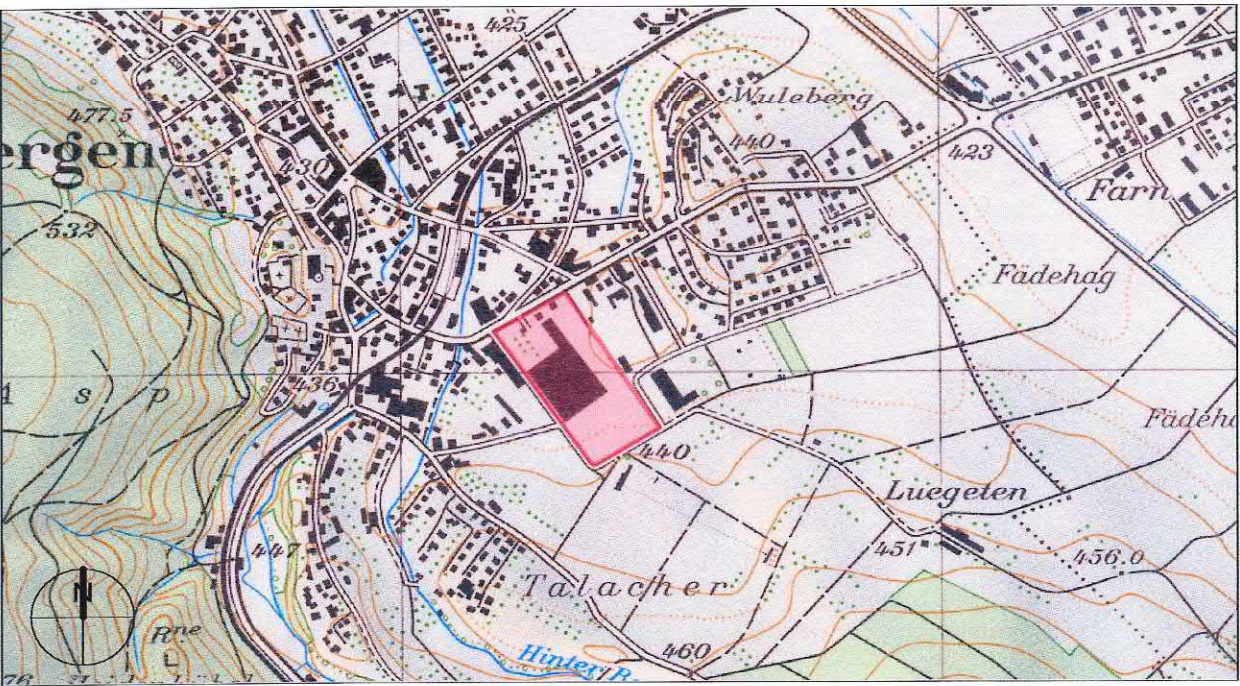
Gestaltungsplan Wey Areal

Gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1 : 500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes: Sondernutzungsvorschriften

19. November 2007



Vorprüfungsbericht vom 1. Oktober 2007

Öffentliche Auflage vom 5. Oktober bis 6. November 2007

Beschlossen vom Gemeinderat am 19. November 2007

Der Gemeindevorstand: Der Gemeindevorstand:

Genehmigung:



Genehmigung durch den Regierungsrat Aarau den 13. Februar 2008

Der Statistiker:



Planteam

Planteam AG - Entwicklungs- und Raumplanung - Bahnhofstrasse 19a - Postfach - 6203 Sempach - Station
Telefon 041 469 44 44 - Fax 041 469 44 45 - sembach@plantteam.ch - www.plantteam.ch

Genehmigungsinhalt

Perimeter

Baubereiche

- Baubereich A1
- Baubereich A2
- Baubereich A3
- Baubereich A4
- Baubereich A5
- Baubereich A6
- Baubereich A7
- Baubereich W1 bis W3

Verkehrsflächen

- Verbreiterung Einmündung Erschliessungsstrasse
- Verkehrsfläche Erschliessungsstrasse
- Strassengestaltung: Erschliessungs-, Spiel- und Aufenthaltsfläche
- Notzufahrt
- Wendeplatz
- Zu- und Wegfahrt (Lage orientierend)
- Druchfahrt Baubereich A4
- Trottoir/Fussweg (öffentlich)
- Spiel- und Verkehrsfläche
- Zufahrt Parkierung/Tiefgarage (Lage orientierend)
- Langfristige Erschliessungsoption
- Parkplätze Besucher Baubereiche W1 bis W3
- Parkplätze Angestellte / Besucher

Höhenkoten / Lärmschutz

- max. OK Dach: Baubereiche A1 bis A5: Maximale Kote OK Dach
- max. OK Dach: Baubereiche W1 bis W3: Maximale EG-Kote / Maximale OK-Dachkote
- max. OK Dach: Baubereiche W1 bis W3: Maximale Kote neu gestaltetes Terrain
- Bereich für Lärmschutz
- In allen Geschossen Einschränkungen für Fenster von lärmempfindlichen Räumen

Umgebungsflächen / Hochstammabäume

- Umgebungsflächen
- Grünbereiche Strassenraum Wohlerstrasse
- Hecke
- Hochstamm Bäume (Lage und Anzahl orientierend)

Planinhalt örtlich nicht bestimmt

- Siedlungsinterne Fuss-/Radwege



Massstab: 1 : 500

