



Gestaltungsplan Ochsen-Rössli

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes;

- verbindlicher Gestaltungsplan Ochsen-Rössli, Situationsplan 1:500
- orientierender Planungsbericht inklusive Richtprojekte und Beilagen



Mitwirkung vom: 23. November 2017 bis 22. Dezember 2017

Vorprüfungsbericht vom: 7. Februar 2018

Öffentliche Auflage vom: 19. März 2018 bis 17. April 2018

Beschlossen vom Gemeinderat am: 30. April 2018

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 3. Juli 2018

Der Generalsekretär:

§ 1

Ziel und Zweck

¹ Der Gestaltungsplan „Ochsen-Rössli“ dient der Sicherstellung sorgfältig in die prägende ortsbauliche Situation eingepasster Ersatzneubauten entlang der Unterdorf- und Schulhausaustrasse in geschlossener Bauweise unter Einbezug der zu integrierenden, erhaltenswerten Südfassade des Baubereiches A.

² Mit dem Gestaltungsplan soll eine attraktive Nutzungsdurchmischung mit Verkaufsgeschäften, Dienstleistungen und Wohnen ermöglicht werden, die zur Stärkung des Zentrums beiträgt.

³ Der Gestaltungsplan sichert eine koordinierte Erschliessung für alle Verkehrsträger und gewährleistet den unterschiedlichen Nutzerbedürfnissen Rechnung tragende Aussenräume.

§ 2

Verhältnis zum übergeordneten Recht

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

² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

§ 3

Privatrechtliche Regelungen

¹ Die Nutzungen der erforderlichen Gemeinschaftsanlagen (z.B. Zu- und Wegfahrt Einstellhalle, Zuordnung Parkfelder in den Untergeschossen, gemeinschaftlich genutzter Innenhof) sind durch grundbuchlich gesicherte Dienstbarkeiten sicherzustellen.

² Die Erteilung einer Baubewilligung ist vom Vorliegen diesbezüglich grundbuchlich gesicherter Dienstbarkeiten abhängig.

§ 4

Perimeter und Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan „Ochsen-Rössli“ 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 Richtprojekte Bebauung und Umgebung illustrieren das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Konzept und haben orientierenden Charakter. Sie sind bei der Auslegung beizuziehende Bestandteile. Das Gutachten zum Hochwasserschutz und der dazugehörige Schutzknotenplan sind ebenfalls Bestandteile des Gestaltungsplanes.

§ 5

Baubereiche für Hochbauten

¹ Ober- und unterirdische Gebäude inklusive Klein- und Anbauten dürfen, mit Ausnahme von § 7 SNV, nur innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche für Hochbauten A, B und C erstellt werden. Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände, die Gebäudeabstände gemäss BauV sowie die gesetzlichen Strassenabstände.

² Vorspringende Gebäudeteile ausserhalb der Zwangsbaulinien sind, in Abweichung zu § 21 BauV, innerhalb der Baubereiche für Hochbauten anzuordnen. Für Dachvorsprünge gilt § 21 BauV weiterhin.

Baubereich Innenhof

³ Im Baubereich Innenhof sind überdeckte Gebäude bis zu einer maximalen Höhenkote von 436.00 m ü.M. zugelassen.

Firstlinien

⁴ Die vorzusehenden Firststrichtungen für die Baubereiche A und B sind im Situationsplan 1:500 festgelegt.

§ 6

Zwangsbaulinien

¹ Entlang der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Zwangsbaulinien müssen die projizierten Fassadelinien darauf verlaufen.

² Die Zwangsbaulinie gemäss Abs. 1 gilt gleichzeitig als Gestaltungsbaulinie. Diese Gestaltungsbaulinie darf bis auf die nachfolgend aufgeführten Ausnahmen nicht überschritten werden. Zulässig sind einzig Dachvorsprünge, wenn sie wenigstens 4,50 m über dem Strassenniveau liegen und andere bis 1,5 m vorspringende Gebäudeteile, wenn sie die Voraussetzungen für eine erleichterte Ausnahmegewilligung gemäss § 67a BauG erfüllen.

§ 7

Baubereiche für Untergeschosse / Unterniveaubauten

¹ Die Baubereiche für Untergeschosse / Unterniveaubauten sind für folgende zusätzlichen Nutzflächen bestimmt: Gemeinschaftliche Fahrzeughalle, Abstellräume für Velos / Mofas, Neben- und Abstellräume und dergleichen.

§ 8

Nutzungen Erdgeschoss

¹ Im Erdgeschoss sind nur Verkaufsnutzungen, Gewerbe oder Dienstleistungen inklusive zugehöriger Nebenräume und Räume für die Entsorgung zugelassen. Veloabstellplätze für die Nutzungen in den darüber liegenden Geschossen können nur in nicht natürlich belichtbaren Bereichen bewilligt werden und sofern die Hauptnutzungen in überwiegender Masse möglich bleiben.

² In Abweichung zu § 22 Abs. 2 BauV darf die Geschosshöhe für die Nutzungen gemäss Absatz 1 bis 5.0 m betragen.

§ 9

Höhenmasse /
Vollgeschosszahl

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

- Baubereich A;
 - max. Höhenkote Firstlinie Satteldach 450.40 m ü.M.
 - max. Höhe Schnitt Fassadenflucht / Dachoberfläche 443.50 m ü.M.
- Baubereich B (parallel Baubereich A);
 - max. Höhenkote Firstlinie Satteldach 449.00 m ü.M.
 - max. Höhe Schnitt Fassadenflucht / Dachoberfläche 443.00 m ü.M.
- Baubereich B (parallel zur Unterdorfstrasse K378);
 - max. Höhenkote Firstlinie Satteldach 448.00 m ü.M.
 - max. Höhe Schnitt Fassadenflucht / Dachoberfläche 443.00 m ü.M.
- Baubereich C:
 - max. Höhenkote Oberfläche Flachdach 442.00 m ü.M.

² Die maximal zulässigen Höhenkoten dürfen lediglich durch technisch bedingte Aufbauten (z.B. Kamine, Dachrandabschlüsse) überschritten werden. Die Zulässigkeit von Dachaufbauten richtet sich nach der BauV.

§ 10

Erschliessung

¹ Die Zu- und Wegfahrt in die unterirdische Fahrzeugeinstellhalle hat an der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Lage zu erfolgen.

² Die Anlieferung für die zulässigen Nutzungen gemäss § 8 Abs. 1 SNV ist an der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Lage normgerecht zu gewährleisten. Die auf der Parzelle Nr. 2090 gelegene Fläche kann nur soweit beansprucht werden, als für den bestehenden Elektroverteilkasten ein Ersatz ausgewiesen ist.

§ 11

Parkierung

¹ Sämtliche Pflichtparkfelder sind in unterirdischen Fahrzeugeinstellhallen anzuordnen.

Veloabstellplätze

² Die erforderlichen Veloabstellplätze für die Bewohner und Arbeitende sind in den unterirdischen Einstellhallen, gut erreichbar und von den Pflichtparkfeldern getrennt, in der Nähe der Zugangsbereiche anzuordnen. Im Erdgeschoss sind Veloabstellplätze nur soweit möglich, als § 8 Abs. 1 SNV dies zulässt. Für Kunden sind im Vorplatzbereich an der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Lage maximal 20 Veloparkfelder zugelassen.

§ 12

Umgebungs-
gestaltung

¹ Die Umgebung ist örtlich differenziert so zu gestalten, dass den unterschiedlichen Nutzerbedürfnissen angemessen Rechnung getragen werden kann. Innerhalb der gesamten Überbauung sind überwiegend einheimische, standortgerechte Baum- und Strauchsorten zu verwenden.

Vorplatzbereiche Unterdorf- / Schulhausstrasse	² Die Vorplatzbereiche sind als offene, platzartige und multifunktional nutzbare Flächen zu gestalten mit harmonisch an die Geschossniveaus der Baubereiche A und B anschliessenden Niveaus, so dass Fussgänger möglichst bequem zu den Eingängen gelangen können. Beim Übergang Schulhaus- / Unterdorfstrasse ist eine Linde anzupflanzen und eine Erhöhung des Terrains mit treppenartiger Abstufung bis an den Gehwegrand zulässig.
Gestaltung über Baubereich Innenhof	³ Über dem Baubereich Innenhof ist ein gemeinschaftlicher Aussenbereich für die daran anschliessend Nutzer zu erstellen. Der Bereich ist für Spiel- und Aufenthalt mit angemessener Durchgrünung auszustatten. Die Anschlüsse an die umliegenden Baubereiche für Hochbauten, den Bereich für Anlieferung und die Schulanlage sind sorgfältig zu gestalten.
Öffentlicher Spielplatz	⁴ Der im Situationsplan bezeichnete öffentliche Spielplatz ist unmittelbar nach der Realisierung der Überbauung auf Kosten der Bauherrschaft wiederherzustellen.
§ 13	
Gestaltung der Bauten und Anlagen	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 knapp vorspringende Satteldächer und im Baubereich C ist ein Flachdach vorzusehen. ² Die oberirdischen Gebäudeteile dürfen mit ihren Hauptfassaden maximal viergeschossig (Baubereich A) bzw. dreigeschossig (Baubereich B) in Erscheinung treten. ³ Die im Situationsplan 1:500 bezeichnete, architektonisch bedeutsame Schauffassade des Gasthofes Rössli muss in ihrer statischen Substanz und gestalterischen Konzeption erhalten bleiben. ⁴ Dachaufbauten und technisch bedingte Aufbauten sind in geordneter Weise zusammen zu fassen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
§ 14	
Kriterien zur Beurteilung der Qualitäten	¹ Die Anforderungen an eine ortsbaulich, architektonisch und aussenräumlich gut gestaltete Überbauung werden vom Richtprojekt Bebauung und Umgebung erfüllt. Diese Gestaltungsqualität ist für die Beurteilung von Bauvorhaben wegleitend. Es kann davon abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird. ² Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen sowie die Umgebungsgestaltung nach den in den §§ 12 und 13 SNV formulierten qualitativen Anforderungen. ³ Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Anforderungen sowie dem Ziel und Zweck des Gestaltungsplanes entspricht, holt der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten ein.

§ 15

Hochwasserschutz

¹ Wer im Areal „Ochsen-Rössli“ baut, hat die aus dem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ 100) ermittelten Schutzkoten zu beachten. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fenster, Abfahrten und Lichtschächte sind soweit technisch möglich ausreichend erhöht anzulegen. Wo dies nicht möglich ist, können vereinzelte Objektschutzmassnahmen wie automatische Klappschotts bewilligt werden.

² Zum Schutz des aus Hochwasserereignissen anfallenden Oberflächenwassers müssen die im Absatz 1 erwähnten Gebäudeteile die im Situationsplan 1:500 festgelegten Schutzhöhen einhalten.

§ 16

Lärmschutz

¹ Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem Lärmgutachten aufzuzeigen, wie die Anforderungen von Art. 31 der Lärmschutzverordnung eingehalten werden können.

² Bei lärmempfindlichen Räumen, wo die Fenster Überschreitungen von Immissionsgrenzwerten aufweisen, muss die Schalldämmung der Aussenbauteile den erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181 genügen (Art. 32 Abs. 2 LSV).

³ Aussenräume (Balkone, Sitzplätze) von Wohnungen sind mittels durchgehend schalldichten Brüstungen gegen Lärm abzuschirmen.

§ 17

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.

§ 18

Entsorgung

¹ Die Entsorgung ist an den im Situationsplan 1:500 festgelegten Stellen innerhalb der Gebäude anzuordnen. Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt.

§ 19

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan „Ochsen-Rössli“ tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.

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

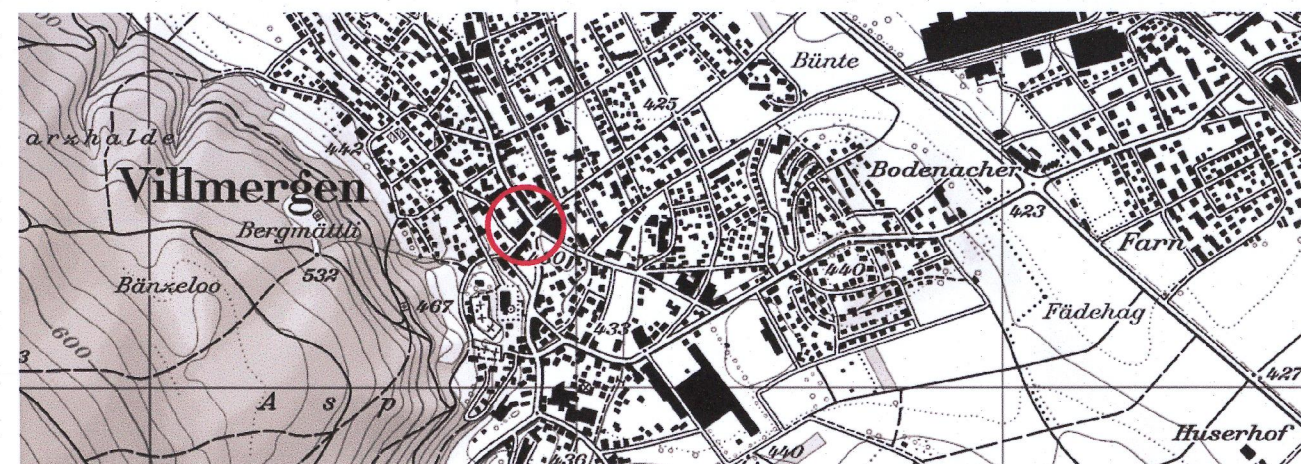
Gestaltungsplan Ochsen-Rössli

gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1 : 500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- verbindliche Sondernutzungsvorschriften
- orientierender Planungsbericht inkl. Richtprojekte und Beilagen



Übersichtsplan ohne Massstab

Mitwirkung vom:

23. November 2017 bis 22. Dezember 2017

Vorprüfungsbericht vom:

7. Februar 2018

Öffentliche Auflage vom:

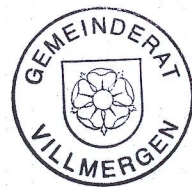
19. März 2018 bis 17. April 2018

Beschlossen vom Gemeinderat am:

30. April 2018

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigung:

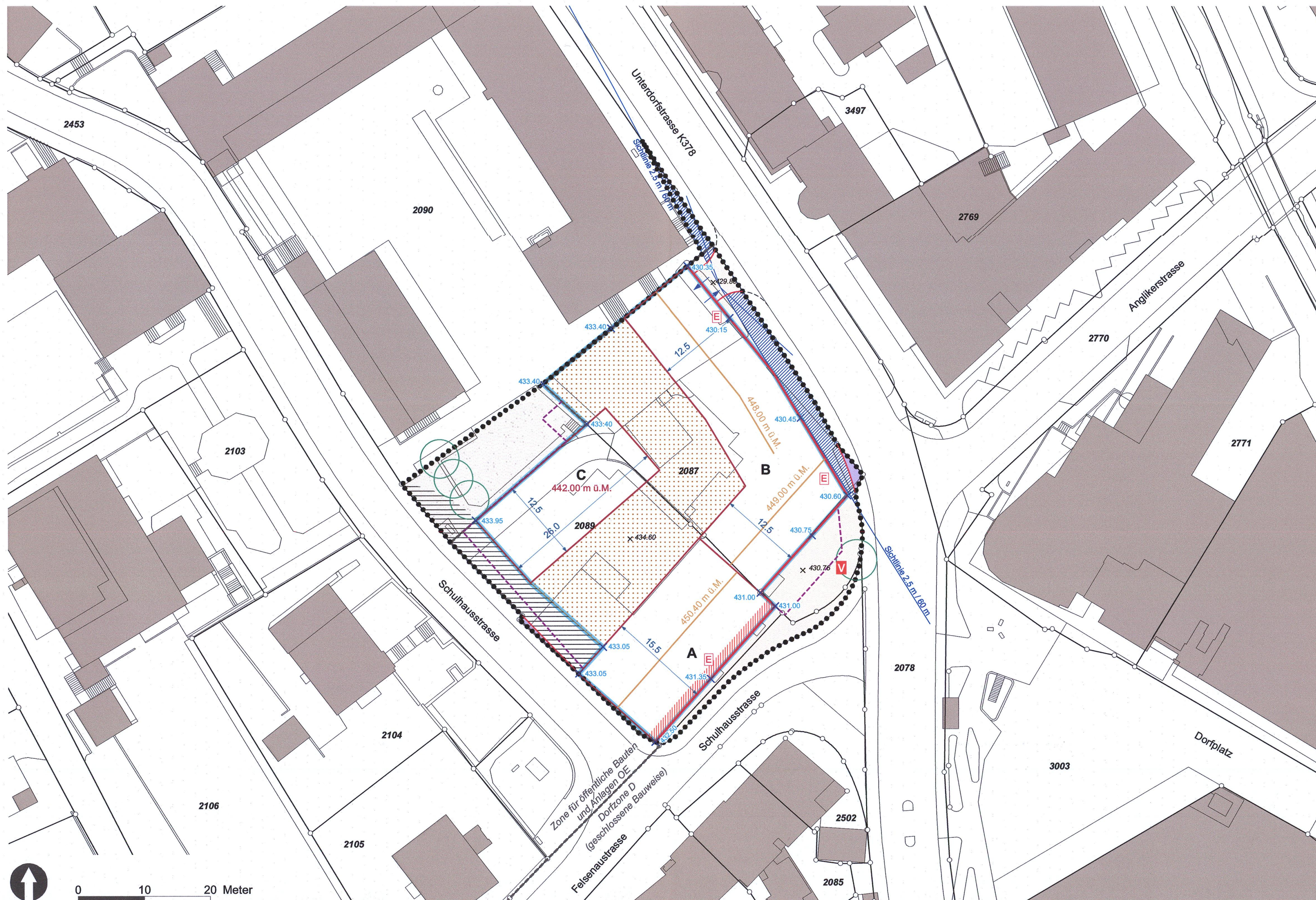
Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 3. Juni 2018

Der ~~Generalsekretär~~:

Stand:	Genehmigung
Projekt:	116.2 / vm
Plangrösse:	29.7 x 84.0
Datum:	01.05.2018

arcoplan klg
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden
056 203 40 20
office@arcoplan.ch

arcoplan



GENEHMIGUNGSGEHALT

-  Zwangsbaulinie / Gestaltungsbaulinie gemäss § 6 Abs. 2 SNV
-  Baubereiche für Hochbauten A, B und C
-  Baubereich Innenhof
-  Baubereich für Untergeschosse / Unterniveaubauten
-  Erhalt Schauffassade Rössli inklusive best. Erker
-  Firstlinien (ungefähre Lage) mit maximalen Höhenkoten
-  442.00 m ü.M. Maximale Höhenkote für Baubereich C
-  Vorplatzbereich
-  Öffentlicher Spielplatz
-  Strassenlinien (Enteignungsrecht § 132 BauG)
-  Sichtlinien mit Sichtzonen: 2.5 m / 15 m (Gehweg), 2.5 m / 60 m (Fahrbahn K378)
-  Bereich für Anlieferung
-  Zu- und Wegfahrt unterirdische Fahrzeugeinstellhalle (ungefähre Lage)
-  Kurzzeit-Veloabstellplätze für Publikumsnutzungen (ungefähre Lage)
-  Entsorgung (ungefähre Lage)

431.00 Koten erforderliche Schutzhöhe Hochwasserschutz

●●●●● Perimeter Gestaltungsplan "Ochsen-Rössli"

ORIENTIERUNGSGEHALT

-  Gehweg entlang Unterdorfstrasse K378
-  Bäume (Richtprojekt Umgebung)
-  Masslinien
-  Einlenkradius Grundstückszufahrt
-  Zonengrenze mit Zonenbeschriftung
-  Bestehende Gebäude
-  Richtkoten Aussenraum