

Gestaltungsplan
Zentrumsüberbauung Löwenareal Oberrohrdorf
Parzelle 1327 / 526

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500

Uebersichtsplan 1:25000



Mitwirkungsbericht vom: 21.11.2006
Vorprüfungsbericht vom: 27.02.2007
Oeffentliche Auflage vom: 26.04.2007 bis: 25.05.2007
Beschlossen vom Gemeinderat am: 10.03.2008

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 4. Juni 2008

Der Staatsschreiber:

Gestaltungsplan - Zentrumsüberbauung Löwenareal Oberrohrdorf

Parzelle 1327 / 526

Sondernutzungsvorschriften, 10.12.07

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck des Gestaltungsplanes

Der Zweck des Gestaltungsplanes „Zentrumsüberbauung Oberrohrdorf“ zwischen Ringstrasse, Hofmattstrasse und K 411 auf den Parzellen Kat. Nr. 1327, 526 der Gemeinde Oberrohrdorf umfasst:

- Sicherstellung einer Gebietsentwicklung mit guter städtebaulicher Qualität für den Ortskern Oberrohrdorfs
- Realisierung eines Gebiets mit hoher Wohnqualität
- Aufzeigen, wie die vorgesehenen Nutzungsarten angeordnet sind und erschlossen werden
- Sicherstellen einer rationellen und zweckmässigen Erschliessung für Fahrzeuge, Radfahrer und Fussgänger

§ 2 Bestandteile des Gestaltungsplanes

¹ Die Sondernutzungsplanung besteht aus den verbindlichen Bestandteilen:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

² Der Gestaltungsplan umfasst zudem den erläuternden Bestandteil:

- Bericht der Architekten

§ 3 Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

§ 4 Verhältnis zur Grundordnung

Soweit diese Sondernutzungsvorschriften und der Situationsplan keine abweichenden Festlegungen enthalten, gelten die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonenplan. Vorbehalten bleibt das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht.

B. Bauweise

§ 5 Baulinie

¹ Oberirdische Geschosse dürfen innerhalb der im Situationsplan gekennzeichneten Baufelder A bzw. B errichtet werden. Das Erdgeschoss im Baufeld A und die Attikageschosse im Baufeld A sowie B werden im Situationsplan mittels Baulinien definiert. Erschliessungsanlagen wie Treppen, Lift und Ähnliches dürfen die Baulinien überschreiten.

² Das Projekt für den Annexbau des Gasthofes „Löwen“, vom Gemeinderat bewilligt mit Beschluss Nr. 1348 am 04.09.2006, kann vor Inkrafttreten des vorliegenden Gestaltungsplans realisiert werden.

§ 6 Gebäudehöhen

¹ Für das mit Baufeld A im Situationsplan gekennzeichnete Gebiet wird die maximale Gebäudehöhe ohne Attika auf 501,60 MüM begrenzt. 504,28
Die maximale Höhe der Attika für das Baufeld A wird auf 504,50 MüM begrenzt.

² Für das mit Baufeld B im Situationsplan gekennzeichnete Gebiet wird die maximale Gebäudehöhe ohne Attika auf 497,70 MüM begrenzt.
Die maximale Höhe der Attika für das Baufeld B wird auf 500,70 MüM begrenzt.

³ Technisch notwendige Aufbauten dürfen die maximale Gebäude- und Attikahöhe überschreiten.

§ 7 Nutzungen

¹ In den im Situationsplan mit Baufeld A und Baufeld B bezeichneten Bereichen sind Wohnnutzungen zulässig.

² Gewerbenutzung ist im Baufeld A im Erdgeschoss und im 1. Untergeschoss zulässig.

§ 8 Dachform

In Baufeld A und B sind nur Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5% zulässig.

C. Erschliessung

§ 9 Erschliessung

¹ Die Zufahrt für Besucher und Kunden zu den oberirdischen Parkplätzen erfolgt ebenso wie die Anlieferung von Bauten des Baufeldes A über die Ringstrasse.

² Die Parkplätze entlang der Ringstrasse dürfen von Kunden der Gewerbeeinheiten des Baufeldes A, von Besuchern der Wohnungen der Baufelder A und B sowie von Besuchern des Gasthofes „Löwen“ genutzt werden.

³ Die Zufahrt zur Tiefgarage für Anwohner und Beschäftigte der Gewerbenutzung erfolgt über die Ringstrasse und Hofmattstrasse.

⁴ Die Zufahrt zur Tiefgarage wird auf der Parzelle des Löwen gewährleistet und grundbuchamtlich sichergestellt.

⁵ Die notwendigen Abstellplätze für Anwohner und Angestellte der Baufelder A und B sind in der unterirdischen Einstellhalle mit einer einspurigen Zufahrt zusammenzufassen.

D. Umgebung

§ 10 Aussenraumkonzept

¹ Entlang der Kantonsstrasse K411 ist eine Baumreihe bestehend aus mindestens 5 Hochstammbäumen vorzusehen. Die exakte Lage der Bäume wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt.

² Die oberirdisch angelegten Parkplätze entlang der Ringstrasse müssen mit Grünelementen gestaltet und strukturiert werden.

³ Der im Gestaltungsplan räumlich definierte Bach ist offen zu legen.

⁴ Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist ein Frei- und Grünflächenkonzept (Umgebungsplan) zu erstellen.

F. Verfahren

§ 11 Inkrafttreten der Genehmigung

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

² Die Änderung und Aufhebung des Gestaltungsplans bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

Gemeinde Oberrohrdorf

Kanton Aargau

Gestaltungsplan
Zentrumsüberbauung Löwenareal Oberrohrdorf
Parzelle 1327 / 526

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

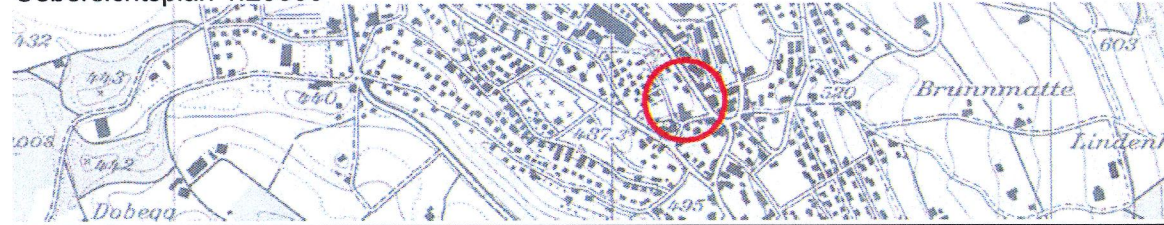
gemäss § 21 BauG

SITUATIONSPLAN 1:500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Sondernutzungsvorschriften

Uebersichtsplan 1:25000



Mitwirkungsbericht vom: 21.11.2006
Vorprüfungsbericht vom: 27.02.2007
Oeffentliche Auflage vom: 26.04.2007 bis: 25.05.2007
Beschlossen vom Gemeinderat am: 10.03.2008
Der Gemeindeammann: Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 4. Juni 2008

Der Staatsschreiber:

Genehmigungsinhalt:

- Baufeld A Wohnen / Gewerbe
maximale Höhe = 501,60 MÜM
maximale Höhe Attika = 504,50 MÜM
- Baufeld B Wohnen
maximal Höhe = 497,70 MÜM
maximal Höhe Attika = 500,70 MÜM
- Erweiterungsbereich Balkone
- Parkplatz, Besucher
- öffentlicher Bereich, Fussgänger
- Gestalteter Aussenraum
- Müllbach, offen zu legen
- privater Fussweg
genaue Lage wird mit dem Baugesuch festgelegt
- öffentliche Fusswegverbindung
Hofmattstrasse - Ringstrasse,
genaue Lage wird mit dem Baugesuch festgelegt
- Sichtzonen mit Beobachtungsdistanz und
Knotensichtweite
- Hochstammbäume entlang K411
- Erschliessung Hofmattstrasse
unterirdische Zufahrt Tiefgarage
über Parzelle Löwen
- GR 9.3.71
aufzuhebende Baulinie GR 9.3.71
- GR 9.3.71
aufzuhebende Baulinie H=3,50m
- neue Baulinie entlang Ringstrasse
- Baulinie Attika, exklusive Erschliessungszone
- Baulinie EG, exklusive Erschliessungszone
- Perimeter Gestaltungsplan

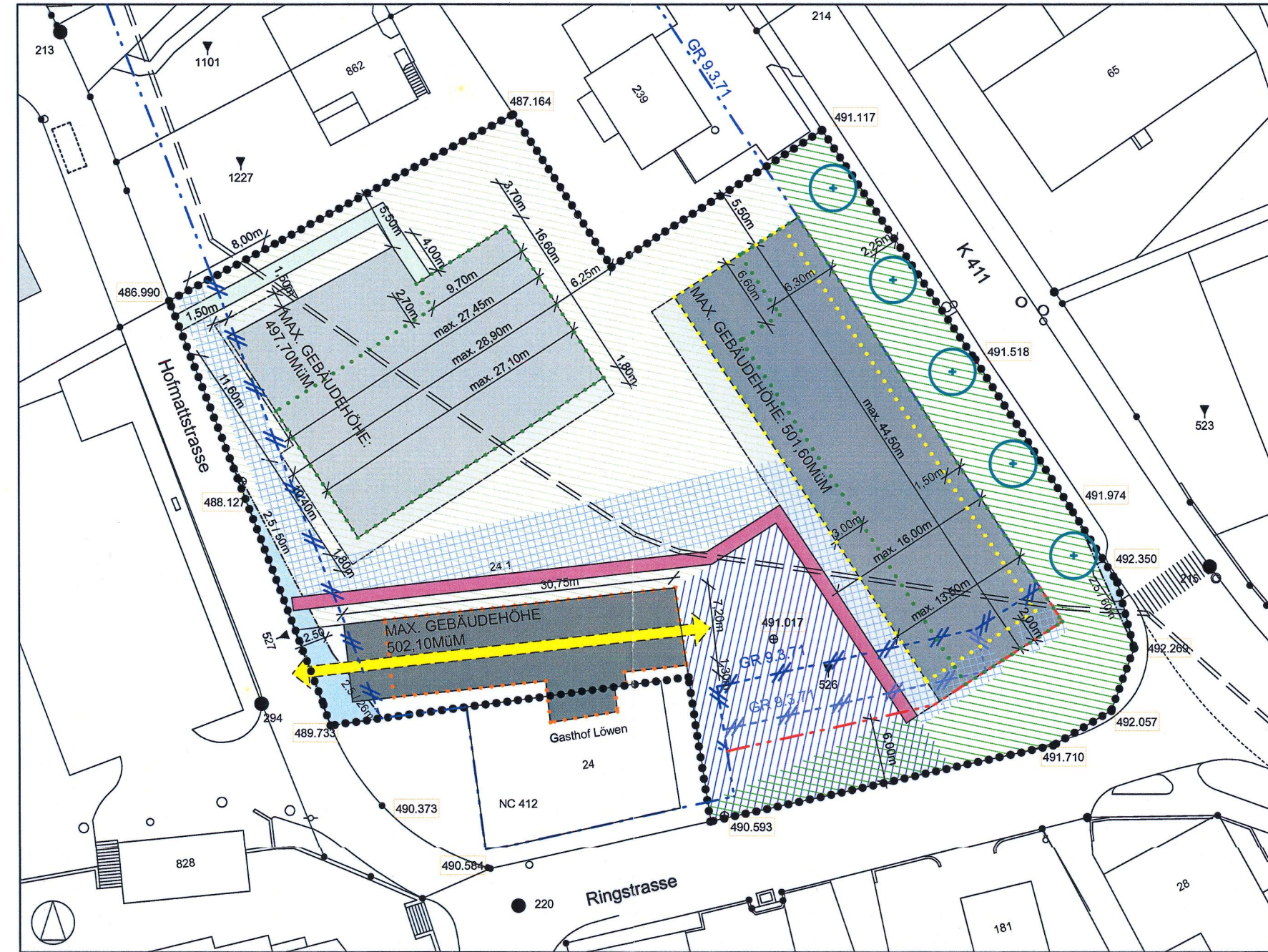
Orientierungsinhalt:

- Bestehende Gebäude
- Baufeld Annexbau Gasthof "Löwen"
max. Höhe = 502,10 MÜM
- Baulinie EG Annexbau Gasthof "Löwen",
exklusive Erschliessungszone
- GR 9.3.71
Bestand Baulinie GR 9.3.71
- Bestand Verlauf Müllbach, eingedolt
- Bestand Höhenkoten

Gestaltungsplan - Zentrumsüberbauung Löwenareal Oberrohrdorf - Parzelle 1327 / 526

Situationsplan, M 1:500

10.12.2007



Architekturbüro
Fugazza Steinmann & Partner
dipl. Arch. ETH/SIA AG

Büro Aargau:

Schönastrasse 59
5430 Wettingen
Telefon 056/437 87 87
Fax 056/437 87 00

Büro Solothurn:

Gallusstrasse 23
4612 Wänggen bei Olten
Telefon 062/212 56 42

FUGAZZA STEINMANN & PARTNER