



GEMEINDE OTHMARSINGEN

KANTON AARGAU

# Gestaltungsplan Teiländerung «In den Matten»

Gemäss § 21 BauG

## Sondernutzungsvorschriften

Synoptische Darstellung

Änderungen: rot

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Plan 1:500
- Planungsbericht (Orientierungsinhalt)

Genehmigung



Mitwirkungsbericht vom: 09.09.2019

Vorprüfungsbericht vom: 10.01.2020

Öffentliche Auflage vom: 17. Januar 2020 bis 17. Februar 2020

Beschlossen vom Gemeinderat am: 20. Juli 2020

Der Gemeindeammann:

Genehmigung:



Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigung durch das Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Aarau, den 22. Oktober 2020

13. Juli 2020

SWR INFRA AG, Schöneggstrasse 30, 8953 Dietikon  
infra@swr.ch, www.swr.ch; Tel. 043 500 45 00, Fax. 043 500 45 01

Der Generalsekretär:



2



## Rechtsgültige Sondernutzungsvorschriften

- 5 Ausserhalb der Baubereiche sind zulässig:
- eingeschossige Bauten bis max. 40m<sup>2</sup> Grundfläche für Fahrräder und Kinderwagen bei den Eingangsbereichen der Gebäude
  - Personenaufgänge zur unterirdischen Tiefgarage
  - Eingangsbauten und Vordächer
  - Elemente zur Möblierung der Frei- und Aussenräume, Ausstattung Spielplatz, Sitzgelegenheiten
  - gedeckte eingeschossige Bauten im gemeinschaftlichen Grünbereich für die Quartierbewohner und deren funktionalen Bedürfnissen (wie Veranstaltungs- und Gemeinschafts-, Begegnungs-, Veloraum). Mindestens ein gedeckter eingeschossiger Bau ist erforderlich und maximal drei gedeckte eingeschossige Bauten (Total min. 80m<sup>2</sup> und max. Total 240m<sup>2</sup>) sind zulässig.
- 6 Die zulässige Gebäudehöhe von 3 m für Bauten ausserhalb der Baubereiche wird ab Oberkante des für den Hochwasserschutz aufgeschüttete Terrain gemessen.

### § 6 Baubereiche für unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten (insb. Kellergeschosse, Technikräume und Einstellhalle inkl. Zugängen zu den Wohnbauten) sind ausschliesslich innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Baubereichs für unterirdische Bauten zulässig. Eine Bebauung von maximal 60% des Perimeters ist im Baubereich für unterirdische Bauten zulässig.

### § 7 Nutzungstabelle

- 1 Für die im Plan festgelegten Baubereiche gelten folgende Vorschriften:

| Baube-<br>reich | Nutzung                                                        | zulässige<br>Vollgeschosse<br>+Sockelgeschoss | Dachform  | zulässiges<br>Dachgeschoss über dem<br>oberen Vollgeschoss | zulässige<br>GF Total | dav.<br>zulässige<br>GF Wohnen |
|-----------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| A               | Wohnen +<br>nicht<br>störendes<br>Gewerbe                      | 3+1                                           | Flachdach | Attika                                                     | 935                   | 935                            |
| B               |                                                                | 3+1                                           | Flachdach | Attika                                                     | 935                   | 935                            |
| C               |                                                                | 3+1                                           | Flachdach | Attika                                                     | 1'595                 | 1'595                          |
| D               |                                                                | 3+1                                           | Flachdach | Attika                                                     | 1'760                 | 1'760                          |
| E               |                                                                | 3+1                                           | Flachdach | Attika                                                     | 2'695                 | 2'695                          |
| F               |                                                                | 3+1                                           | Flachdach | Attika                                                     | 2'420                 | 2'420                          |
| G               |                                                                | 3+1                                           | Flachdach | Attika                                                     | 2'475                 | 2'475                          |
| H               |                                                                | 3+1                                           | Flachdach | Attika                                                     | 2'475                 | 2'475                          |
| I               |                                                                | 3+1                                           | Flachdach | Attika                                                     | 1'760                 | 1'760                          |
| J               | Wohnen<br><br>Gewerbe gem.<br>§ 8 <sup>bis</sup> Abs. 1<br>BNO | 3                                             | Steildach | Steildach traufständig zur<br>Lenzburgerstrasse            | 1'650                 | 1'485                          |
| K               |                                                                | 3                                             | Steildach | Steildach traufständig zur<br>Lenzburgerstrasse            | 1'650                 | 1'485                          |
| L               |                                                                | 3                                             | Steildach | Steildach traufständig zur<br>Lenzburgerstrasse            | 1'650                 | 1'485                          |
| Total:          |                                                                |                                               |           |                                                            | 22'000                | 21'505                         |

- 2 Die zulässigen Geschossflächen (GF) sind als Kontingente pro Baubereich festgelegt. Ausnützungstransfers zwischen Baubereichen sind innerhalb derselben Nutzungsart zulässig, wobei mit dem Transfer die zulässige GF pro Baubereich und Nutzungsart um max. 10% erhöht werden darf.
- 3 In den Baubereichen J, K und L müssen die Erdgeschosse eine Geschosshöhe von mindestens 3.50 m aufweisen.

## Teiländerung Sondernutzungsvorschriften

- 5 -....  
- **Personenunterstand für Bushaltestelle**

- 6 ....Die zulässige **Fassadenhöhe** von 3 m ...

### § 6 Baubereiche für unterirdische Bauten

### § 7 Nutzungstabelle

- 1 Für die im Plan festgelegten Baubereiche gelten folgende Vorschriften

| Baube-<br>reich | Nutzung                                                       | Zulässige Voll-<br>geschosse +<br>Sockelge-<br>schoss | Dachform                         | Zulässiges Dach-<br>geschoss über<br>dem oberen Voll-<br>geschoss         | Zuläs-<br>sige aGF<br>Total | Dav. zu-<br>lässige<br>aGF<br>Wohnen |
|-----------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| A               | Wohnen<br>+ nicht<br>störendes<br>Gewerbe                     | 3+1                                                   | Flachdach                        | Attika                                                                    | 935                         | 935                                  |
| B               |                                                               | 3+1                                                   | Flachdach                        | Attika                                                                    | 935                         | 935                                  |
| C               |                                                               | 3+1                                                   | Flachdach                        | Attika                                                                    | 1'595                       | 1'595                                |
| D               |                                                               | 3+1                                                   | Flachdach                        | Attika                                                                    | 1'760                       | 1'760                                |
| E               |                                                               | 3+1                                                   | Flachdach                        | Attika                                                                    | 2'695                       | 2'695                                |
| F               |                                                               | 3+1                                                   | Flachdach                        | Attika                                                                    | 2'420                       | 2'420                                |
| G               |                                                               | 3+1                                                   | Flachdach                        | Attika                                                                    | 2'475                       | 2'475                                |
| H               |                                                               | 3+1                                                   | Flachdach                        | Attika                                                                    | 2'475                       | 2'475                                |
| I               |                                                               | 3+1                                                   | Flachdach                        | Attika                                                                    | 1'760                       | 1'760                                |
| J               | Wohnen<br>Gewerbe<br>gem. §<br>8 <sup>bis</sup> Abs.<br>1 BNO | 3 + DG gem. §<br>10 Abs. 5.6                          | Steildach<br>min.30°<br>max. 35° | Dachgeschoss,<br>Steildach trauf-<br>ständig zur Lenz-<br>burgerstrasse   | 1'650                       | 1'485                                |
| K               |                                                               | 4 gem. § 8<br>Abs. 3 und §<br>10 Abs. 1, 6            | Walmdach<br>min.35°<br>max. 40 ° | Walmdach, län-<br>gere Seite trauf-<br>ständig zur Lenz-<br>burgerstrasse | 1'750                       | 1'575                                |
| L               |                                                               | 3 + DG gem. §<br>10 Abs. 5.6                          | Steildach<br>min.30°<br>max. 35° | Dachgeschoss,<br>Steildach trauf-<br>ständig zur Lenz-<br>burgerstrasse   | 2'450                       | 2'205                                |
| Total:          |                                                               |                                                       |                                  |                                                                           | 22'900                      | 22'315                               |

- 2 ....  
3 ....

Ergänzung, Prä-  
zisierung

Neu gem. IVHB

Keine Änderung

keine Änderung  
keine Änderung



| Rechtsgültige Sondernutzungsvorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Teiländerung Sondernutzungsvorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 4 Im Baubereich L dürfen Gebäude mit einer max. Gebäudeabmessung von 18.50 m Breite und 34.00 m Länge erstellt werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Def. Gebäudeabmessung Baub. L                                                                                                                   |
| <p>§ 8 Koten / Gebäude- und Firsthöhen</p> <p>1 Im Situationsplan sind für jeden Baubereich individuelle Erdgeschosskoten (basierend auf den Schutzkoten des Konzeptes Hochwasserschutz von Hunziker, Zarn &amp; Partner, 25.01.2012) in Metern über Meer sowie maximale Gebäude- und Firsthöhen festgelegt.</p> <p>2 In den Baubereichen A-I sind Sockelgeschosse zulässig, die das gewachsene Terrain um maximal 1.80 m überragen, solange die zulässigen Gebäudehöhen <math>h_{max}</math> im Situationsplan eingehalten werden.</p> <p>§ 9 Hochwasserschutz</p> <p>1 Bis zur Erdgeschosskote sind die Gebäude oder Gebäudeteile (Eingänge, Fenster, Lichtschächte, Treppenabgänge usw.) respektive sind die Untergeschosse dicht auszugestalten, soweit es für den Hochwasserschutz notwendig ist. Dies gilt auch für die unterirdische Einstellhalle.</p> <p>2 Die Tiefgaragen-Einfahrt im Südosten des Perimeters ist hochwassersicher auszubilden. Für diese Einfahrt gilt die Erdgeschosskote des Baubereiches K.</p> <p>3 Zwischen den Baubereichen E, F, G, H, I, J und K (ungefähre Lage im Situationsplan) ist gemäss Konzept Hochwasserschutz (Hunziker, Zarn &amp; Partner, 25.01.2012) ein Abflusskorridor mit einem Durchflussvermögen von 5m³/s und einer Mindestbreite von 11.5 m zu erstellen. Mit dem ersten Baugesuch ist ein verbindliches Konzept Hochwasserschutz für das gesamte Plangebiet einzureichen.</p> <p>4 Der Abflusskorridor ist mit Ausnahme der Erschliessungsstrasse von jeglichen Bauten und nicht durchströmbaren Abflusshindernissen freizuhalten. Vorspringende Gebäudeteile sind im Bereich des Abflusskorridors im Erdgeschoss bis zu 1m ab Oberkante des für den Hochwasserschutz aufgeschütteten Terrains nicht zulässig.</p> <p>5 Für den Abflusskorridor ist das Verhältnis zwischen der Korridorbreite und Korridortiefe entsprechend dem Konzept von Hunziker, Zarn &amp; Partner, 14.04.2013 einzuhalten.</p> <p>§ 10 Dachgestaltung</p> <p>1 In den Baubereichen J, K und L sind nur Steildächer zulässig. Die Dachneigung muss min. 35° und darf höchstens 45° betragen. In den übrigen Baubereichen sind nur Flachdächer zulässig.</p> <p>2 Die Flachdächer sind extensiv (min. 12 cm Substratschicht) und mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen, sofern sie nicht durch Dachaufgänge, technisch bedingte Aufbauten oder Anlagen zur Belichtung und zur Gewinnung von erneuerbarer Energie belegt sind.</p> <p>3 Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind ausserdem Dachgärten und Dachterrassen auf dem oberen Vollgeschoss der Bauten mit Attikageschoss.</p> <p>4 Alle Dachaufbauten (Dachaufgänge, technische Aufbauten) müssen um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückversetzt sein und dürfen eine Höhe von 2.00 m nicht überschreiten.</p> <p>§ 11 Gestaltungsgrundsatz Bauten</p> <p>1 An die Gestaltung der Bauten und Anlagen werden besonders hohe Ansprüche gestellt. Sie sind in Abstimmung auf die Umgebungsgestaltung so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl und ökologischem Wert eine ästhetisch ansprechende und harmonische Gesamtwirkung entsteht. Dabei besonders zu berücksichtigen sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die architektonische Gestaltung der Dächer</li> <li>- gute Integration der Bauten in ihre Umgebung</li> <li>- zurückhaltende und einheitliche Fassadengestaltung in Bezug auf Farben und Materialien</li> <li>- Verwendung von wenig reflektierenden Materialien.</li> </ul> <p>2 Im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens ist ein verbindliches architektonisches Gesamtkonzept sowie ein verbindliches Konzept Fassadengestaltung über alle Baubereiche vorzuweisen, das die Einhaltung der Qualitätsanforderungen sicherstellt. Das Richtkonzept „Finding“ hat begleitenden Charakter für die Ausarbeitung dieser Konzepte.</p> | <p>§ 8 Koten / Fassaden- und Gesamthöhen (Neu gem. IVHB)</p> <p>1 ...über Meer sowie maximale Fassaden- und Gesamthöhen festgelegt.</p> <p>2 ... zulässig, die das massgebende Terrain um maximal 1.80 m überragen, solange die zulässigen Fassadenhöhen <math>h_{max}</math> ...</p> <p>3 Das 4. Geschoss hat im Baubereich K einen Kniestock von max. 2.20 m Höhe einzuhalten.</p> <p>§ 9 Hochwasserschutz</p> <p>1 - 5 ....</p> <p>§ 10 Dachgestaltung</p> <p>1 In den Baubereichen J und L sind nur Steildächer, im Baubereich K nur Walmdächer mit Dachneigungen gemäss Tabelle § 7 Abs. 1 SNV zulässig. In den übrigen Baubereichen sind nur Flachdächer zulässig.</p> <p>2 - 4 ....</p> <p>5 In den Baubereichen J, und L hat das Dachgeschoss folgende Bestimmungen einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Strassenseitig sind Dacheinschnitte und Dachflächenfenster nicht erlaubt. Auf der strassenabgewandten Seite sind Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Dachaufbauten zulässig.</li> <li>- Glasziegel können vom Gemeinderat bewilligt werden.</li> <li>- Dachaufbauten sind mit demselben Material wie das Hauptdach einzudecken. Die Dachaufbauten dürfen das Dachgeschoss auf der gesamten Fassadenlänge (-breite) mit einem seitlichen Abstand zur Giebfassade von mind. 2.00 m durchbrechen. Die Dachaufbauten müssen strassenseitig als ein zusammenhängendes Aufbauelement erstellt werden und sind von der Fassadenflucht um mindestens 1.0 m (Traufseite) zurückzusetzen, ihr oberer Ansatz muss senkrecht gemessen, mindestens 1.00 m unter dem Dachfirst sein (vergl. Anhang 2 BNO). Die Dachaufbauten dürfen eine Höhe von 1.60 m nicht überschreiten.</li> <li>- Dachaufbauten müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonieren.</li> </ul> <p>6 (neu) Im Baubereich K hat das Dachgeschoss folgende Bestimmungen einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Strassenseitig sind Dacheinschnitte und Dachflächenfenster nicht erlaubt.</li> <li>- Auf der strassenabgewandten Seite sind Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Dachaufbauten zulässig. Glasziegel können vom Gemeinderat bewilligt werden.</li> </ul> <p>§ 11 Gestaltungsgrundsatz Bauten</p> <p>1 ....</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Baukörper L hat sich materialtechnisch durch Anwendung von Holzfassaden mit einer hochwertigen Gestaltung gegenüber dem kantonalen Denkmalschutzobjekt «Gasthaus zum Rössli» und dem Baukörper K, welcher eine murale Fassade aufzuweisen hat, hierarchisch unterzuordnen und zu unterscheiden.</li> <li>- Der Baukörper J hat sich unter Anwendung von Fassaden mit einer hochwertigen Gestaltung gegenüber dem Baukörper K materialtechnisch und hierarchisch unterzuordnen.</li> <li>- Sämtliche Fassaden der Hauptgebäude innerhalb der Baubereiche J, K und L müssen, ausgehend von deren Begrenzungslinien (Pflichtbaulinien), rechtwinklig oder parallel zueinander angeordnet sein.</li> <li>- Die Hauptzugänge zu den Baukörpern sind vom Platz her anzuordnen.</li> </ul> | <p>Neu gem. IVHB</p> <p>Neu gem. IVHB</p> <p>neu</p> <p>keine Änderung</p> <p>Anpassung</p> <p>keine Änderung</p> <p>neu</p> <p>Ergänzungen</p> |







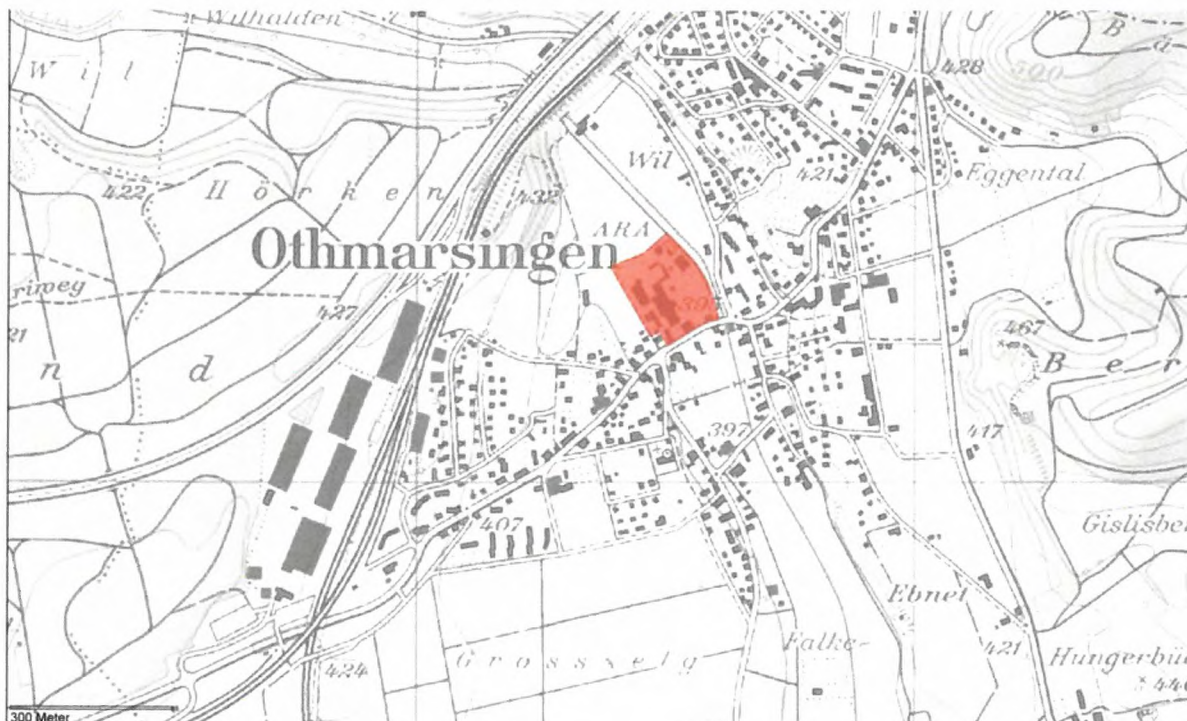
| Rechtsgültige Sondernutzungsvorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Entwurf Teiländerung Sondernutzungsvorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>§ 16 Erstellung und Unterhalt von Gemeinschafts- und ökologischen Ausgleichsflächen</b></p> <p>Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt der Gemeinschaftsflächen und der ökologischen Ausgleichsflächen werden proportional zu den zulässigen GF auf die Baubereiche verteilt. Die Regelung erfolgt über privatrechtliche Verträge. Der Abschluss dieser privatrechtlichen Verträge ist Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligungen.</p> <p><b>§ 17 Container/ Sammelstelle</b></p> <p>Die notwendigen Anlagen für die Entsorgung (Container/ Sammelstellen) sind ausserhalb der Baubereiche zulässig. Die Realisierung von dezentralen Sammelstellen für die Entsorgung in der Tiefgarage ist zulässig. Die Entleerung der Container erfolgt ausschliesslich im Platzbereich. Die definitive Lage der Sammelstellen ist mit dem Bauprojekt festzulegen.</p> <p><b>IV. Erschliessung und Parkierung</b></p> <p><b>§18 Erschliessung motorisierter Verkehr</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Das Areal innerhalb des Perimeters ist mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrten bzw. der Besucherparkplätze verkehrsfrei. Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ab der Lenzburgerstrasse über die im Situationsplan bezeichneten Ein- und Ausfahrten zur unterirdischen Einstellhalle (ungefähre Lage). Die definitive Lage der Ein- und Ausfahrten ist mit den Bauprojekten festzulegen. Bis zur Realisierung der definitiven Ein- und Ausfahrten ist die Zufahrt zu provisorischen Ein- und Ausfahrten und den bestehenden Parkplätzen gestattet. Die Zufahrten zu den Baubereichen und deren Langsamverkehrsverbindungen sind zu jeder Zeit zu gewährleisten. Die Ausfahrt auf die umliegenden Flurwege ist nicht zulässig.</li> <li>Am nördlichen Ende der Langsamverkehrsverbindungen sind Wendepunkte zu erstellen (gemäss Darstellung im Situationsplan). Die definitive Lage und Ausgestaltung der Wendepunkte ist im Rahmen der Bauprojekte festzulegen.</li> <li>Die Ausbildung und Lage der sekundären Zufahrt ist vor Einreichung des Baugesuchs mit den kantonalen Fachstellen (Strassenunterhaltskreis der Abteilung Tiefbau) abzusprechen und mit einem allfälligen Bushaltestellenprojekt abzustimmen. Gibt es zu diesem Zeitpunkt zur Bushaltestelle noch keine konkreten Pläne, ist die Zufahrt in Absprache mit der kantonalen Behörde so auszubilden, dass sie nötigenfalls leicht im Zuge des Bushaltestellenprojekts den geänderten Rahmenbedingungen anzupassen ist.</li> </ol> <p><b>§ 19 Parkierung</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Mit Ausnahme der oberirdischen Besucher- und Kunden- Parkplätze sind alle erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge in einer Tiefgarage innerhalb des im Plan bezeichneten Baubereichs für unterirdische Bauten zu erstellen.</li> <li>Die Besucher- und Kunden- Parkplätze sind innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs anzuordnen und spätestens mit der Realisierung der Baubereiche J und K zu realisieren. Sie sind gestalterisch gut in die Umgebung zu integrieren auszugestalten. Die Realisierung weiterer Besucher- Parkplätze in der Tiefgarage ist zulässig.</li> <li>Bis zur Realisierung der Baubereiche J, K und L sind oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze wie im Etappierungs- und Erschliessungskonzept (siehe Anhang) zulässig.</li> <li>Die Veloabstellplätze für den täglichen Bedarf (mindestens 50% des Gesamtbedarfs) sind ebenerdig, in der Nähe der Hauseingänge, zu erstellen. Weitere Veloabstellplätze sind im Untergeschoss vorzusehen.</li> <li>Bei der Festsetzung der Anzahl der Parkfelder sind die dank guten ÖV- Anbindung und spezifischen Mobilitätsmassnahmen speziellen örtlichen Verhältnisse möglichst zu einer Reduktion des Parkfelderpflichtbedarfs zu verwenden. Die Massnahmen des Mobilitätsmanagement werden im Rahmen der Baubewilligung bestimmt.</li> </ol> <p><b>§ 20 Erschliessung Langsamverkehr</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Die Langsamverkehrsverbindungen in Nord- Süd- Richtung sind so auszugestalten, dass sie als Notzufahrten für öffentliche Dienste und von Servicefahrzeugen (z.B. Umzugswagen) genutzt werden können. Sie sind barrierefrei und behindertengerecht auszuführen.</li> </ol> | <p><b>§ 16 Erstellen und Unterhalt von Gemeinschafts- und ökologischen Ausgleichsflächen</b></p> <p>....</p> <p><b>§ 17 Container / Sammelstelle</b></p> <p>....</p> <p><b>IV. Erschliessung und Parkierung</b></p> <p><b>§ 18 Erschliessung motorisierter Verkehr</b></p> <p>1 - 2 ....</p> <p>3 Die Erschliessung des Baubereiches J bei Neu- und Ersatzbauten hat über den im Gestaltungsplan bezeichneten Anschlussbereich zu erfolgen (ungefähre Lage).</p> <p><del>3 Die Ausbildung und Lage der sekundären Zufahrt ist vor Einreichung des Baugesuchs mit den kantonalen Fachstellen (Strassenunterhaltskreis der Abteilung Tiefbau) abzusprechen und mit einem allfälligen Bushaltestellenprojekt abzustimmen. Gibt es zu diesem Zeitpunkt zur Bushaltestelle noch keine konkreten Pläne, ist die Zufahrt in Absprache mit der kantonalen Behörde so auszubilden, dass sie nötigenfalls leicht im Zuge des Bushaltestellenprojekts den geänderten Rahmenbedingungen anzupassen ist.</del></p> <p>4 Die im Gestaltungsplan bezeichnete sekundäre Zufahrt dient einerseits nur für die Einfahrt von Anlieferung und Zugang zu den oberirdischen Parkplätzen der Baubereiche K + L und andererseits für die Erschliessung der Nachbargrundstücke der Parzellen 60, 56 und 1864. Die bestimmungsgemässe Benutzung ist durch gestalterische und bauliche Massnahmen sowie eine entsprechende Signalisation sicherzustellen.</p> <p>5 Durch den im Gestaltungsplan bezeichneten Anschlussbereich wird zugunsten der Parzellen 60, 56 und 1864 die primäre Erschliessung über den Gestaltungsperimeter bzw. über die Umfahrt und die Hauptzufahrt festgelegt. Mit der Realisierung der sekundären Zufahrt ist der Anschluss der Parzellen 60, 56 und 1864 zu erstellen.</p> <p>6 Für die Parzellen 60, 56 und 1864 ist die Ausfahrt auf die Lenzburgerstrasse, über die im Gestaltungsplan bezeichnete, sekundäre Zufahrt möglich. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen kann die sekundäre Ausfahrtsmöglichkeit aufgehoben werden.</p> <p><b>§ 19 Parkierung</b></p> <p>1 ....</p> <p>2 Die Besucher- und Kunden- Parkplätze sind innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs anzuordnen und spätestens mit der Realisierung der Baubereiche J, L und K zu realisieren. Sie sind gestalterisch gut in die Umgebung zu integrieren. Allfällige <del>Lärmschutz-</del>massnahmen müssen gut gestaltet werden und sich gut ins Gesamtbild einpassen.</p> <p>3 ....</p> <p>4 (Ersatz) Der Bedarf für Fahrradabstellplätze ist in der BauV in Bezug auf Anzahl (§ 43 Abs. 4 BauV) und Gestaltung (§ 44 Abs. 2 BauV) verweisend auf die VSS-Normen SN 640 065 und SN 640 066 geregelt. Es ist gemäss der Richtlinie eine ausreichende Anzahl an sicheren, überdachten und gut zugänglichen Abstellplätzen für Fahrräder zu erstellen.</p> <p>5 ....</p> <p><b>§ 20 Erschliessung Langsamverkehr</b></p> <p>1 - 3 ....</p> | <p>keine Änderung</p> <p>keine Änderung</p> <p>keine Änderung</p> <p>Abs. 3 neu</p> <p>alter Abs. 3 streichen</p> <p>Neu</p> <p>Neu</p> <p>Neu</p> <p>Keine Änderung</p> <p>Ergänzungen</p> <p>Keine Änderung</p> <p>Neu</p> <p>keine Änderung</p> <p>keine Änderung</p> |



| Rechtsgültige Sondernutzungsvorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Entwurf Teiländerung Sondernutzungsvorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <p>2 Die interne Langsamverkehrsverbindung in Ost- West- Richtung dient den Fussgängern der Überbauung. Die definitive Lage und Ausgestaltung des Weges ist im Rahmen der Bauprojekte festzulegen.</p> <p>3 Die östliche Langsamverkehrsverbindung in Nord- Süd- Richtung dient als Abflusskorridor gemäss Konzept Hochwasserschutz (Hunziker, Zarn &amp; Partner, 25.01.2012).</p> <p><b>V. Umwelt</b></p> <p><b>§ 21 Energie</b></p> <p>Die Gebäude müssen mit Minergie-Standard oder mit einer energetisch und ökologisch gleichwertigen Lösung realisiert werden.</p> <p><b>§ 22 Lichtemission</b></p> <p>Die Beleuchtung des Freiraums ist so zu gestalten, dass sie nur zu geringen negativen ökologischen Auswirkungen führt und bezüglich Sicherheit ein hoher Standard gewährleistet ist. Durch geeignete Massnahmen wie Überprüfung der Notwendigkeit, Abschirmung, geschickte Belichtungsrichtung (himmelwärts gerichtete Lichtquellen sind untersagt), massvolle Belichtungsstärke und zeitliche Beschränkung sind die ökologischen Beeinträchtigungen so weit als möglich besonders für empfindliche Räume zu minimieren.</p> <p><b>§ 23 Werbeanlagen</b></p> <p>Mobile Werbetafeln, Werbeanlagen an Gebäuden mit einer Fläche von mehr als 2 m<sup>2</sup> dürfen ohne vorgängige Bewilligung nicht realisiert werden.<br/>Anlagen mit blinkender oder sich bewegender Leuchtwerbung sind unzulässig.</p> | <p><b>V. Umwelt</b></p> <p><b>§ 21 Energie</b></p> <p>1....</p> <p>2 In den Gebäuden müssen Vorkehrungen vorgenommen werden, dass bei Bedarf Ladestationen für Elektroautos und E-Bike nachgerüstet werden können.</p> <p><b>§ 22 Lichtemission</b></p> <p>....</p> <p><b>§ 23 Werbeanlagen</b></p> <p>....</p>                                                                                                                                                        | <p>keine Änderung<br/>neu</p> <p>keine Änderung</p> <p>keine Änderung</p> |
| <p><b>VI. Schlussbestimmungen</b></p> <p><b>§ 24 Etappierung</b></p> <p>1 Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden. Die vorgesehene Etappierung ist im Etappierungskonzept orientierend aufgezeigt.</p> <p>2 Bei einer etappenweisen Realisierung müssen Gemeinschaftsflächen (Quartiers- und Spielflächen), ökologische Ausgleichsflächen, arealinterne Erschliessungen sowie die ober- und unterirdische Parkierung anteilmässig so erstellt werden, dass der Bedarf der jeweiligen Etappe gedeckt ist und die weitere Realisierung der Überbauung und der Umgebung nicht erschwert oder verhindert wird.</p> <p>3 Die Hochwasserschutzmassnahmen (siehe § 9) müssen bei einer etappenweisen Realisierung eingehalten werden.</p> <p><b>§ 25 Inkrafttreten, Änderungen</b></p> <p>1 Der Gestaltungsplan „In den Matten“ tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.</p> <p>2 Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p><b>VI. Schlussbestimmung</b></p> <p><b>§ 24 Etappierung</b></p> <p>1 - 3 ....</p> <p><b>§ 25 Inkrafttreten, Änderungen</b></p> <p>1 ... Die Teiländerung des Gestaltungsplans „In den Matten“ tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft. Im Perimeter der Teiländerung gilt ausschliesslich der geänderte Gestaltungsplan. Der Gestaltungsplan «In den Matten», Beschlussdatum 5. August 2013, wird im Perimeter der Teiländerung aufgehoben.</p> <p>2 ....</p> | <p>keine Änderung</p> <p>Ergänzung</p> <p>keine Änderung</p>              |



Kanton Aargau  
Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Abteilung Raumentwicklung



Vorprüfungsbericht vom: Abschiessender Vorprüfungsbericht 24. Mai 2013  
Mitwirkungsbericht vom: Protokoll Nr. 15 des Gemeinderates vom 16. Juli 2012  
Öffentliche Auflage vom: 17. Juni 2013 – 16. Juli 2013

Beschlossen vom Gemeinderat am: -5. Aug. 2013

## Der Gemeindeschreiber

Genehmigung durch das Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Aarau, den 25. Oktober 2013

~~Der Generalsekretär:~~

**fsp**  
Fugazza  
Steinmann  
Partner



## I. Allgemeine Bestimmungen

### § 1 Zweck

Der Gestaltungsplan „In den Matten“ bezweckt eine gemischt genutzte Überbauung mit hohen städtebaulichen, architektonischen, frei- und aussenräumlichen Qualitäten, welche sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert. Bestehende Bauten entlang der Lenzburgerstrasse (Landgasthof, Käserei, Wohnhaus) und die dazugehörigen Aussenraumnutzungen müssen bei einer Etappierung temporär abgestimmt und integriert werden können.

### § 2 Bestandteile

- 1 Genehmigungsinhalt des Gestaltungsplans sind:
  - Sondernutzungsvorschriften
  - Situationsplan 1:500
- 2 Orientierungsinhalt des Gestaltungsplans ist:
  - 2.1. Planungsbericht
    - Städtebaulich-architektonisches Richtkonzept „Findling“ (Januar 2012)
    - Umgebungskonzept
    - Etappierungs- und Erschliessungskonzept
    - Schallschutznachweis
    - Konzept Hochwasser
  - 2.2. Das Richtkonzept „Findling“ definiert:
    - Verteilung des Bauvolumens auf die Baubereiche
    - Polygone Form der Hochbauten
    - Architektursprache
  - 2.3. Das Umgebungskonzept definiert:
    - Interne Wegführung
    - Differenzierte Gestaltung der gemeinschaftlichen Grünflächen

### § 3 Perimeter

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans „In den Matten“ umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter. Planelemente ausserhalb des Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

### § 4 Verhältnis zur Grundordnung

- 1 Soweit mit dem Situationsplan und den Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Othmarsingen (BNO), insbesondere die Vorschriften der Spezialzone „In den Matten“.
- 2 Vorbehalten bleiben die übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen des Kantons und des Bundes, insb. die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

## II. Nutzung und Gestaltung der Bauten

### § 5 Baubereiche für Hochbauten

- 1 Hochbauten (inkl. Klein- und Anbauten) sind ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche für Hochbauten zulässig. Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die gesetzlichen Grenz- und Strassenabstände. Der Gebäudeabstand beträgt mind. 12 m und zwischen den Baubereichen L und K mind. 8 m, auch wenn der Abstand zwischen zwei benachbarten Baubereichen geringer ist.
- 2 In den Baubereichen J, K und L müssen die südlichen Gebäudeausenwände auf der Pflichtbaulinie liegen.
- 3 Für die Bauten gilt eine maximale Gebäudelänge von 45 m.
- 4 Für über die Baubereiche vorspringende Gebäudeteile gilt § 2 ABauV.



- 5 Ausserhalb der Baubereiche sind zulässig:
- eingeschossige Bauten bis max. 40m<sup>2</sup> Grundfläche für Fahrräder und Kinderwagen bei den Eingangsbereichen der Gebäude
  - Personenaufgänge zur unterirdischen Tiefgarage
  - Eingangsbauten und Vordächer
  - Elemente zur Möblierung der Frei- und Aussenräume, Ausstattung Spielplatz, Sitzgelegenheiten
  - gedeckte eingeschossige Bauten im gemeinschaftlichen Grünbereich für die Quartierbewohner und deren funktionalen Bedürfnissen (wie Veranstaltungs- und Gemeinschafts-, Begegnungs-, Veloraum). Mindestens ein gedeckter eingeschossiger Bau ist erforderlich und maximal drei gedeckte eingeschossige Bauten (Total min. 80m<sup>2</sup> und max. Total 240m<sup>2</sup>) sind zulässig.
- 6 Die zulässige Gebäudehöhe von 3 m für Bauten ausserhalb der Baubereiche wird ab Oberkante des für den Hochwasserschutz aufgeschüttete Terrain gemessen.

## § 6 Baubereiche für unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten (insb. Kellergeschosse, Technikräume und Einstellhalle inkl. Zugängen zu den Wohnbauten) sind ausschliesslich innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Baubereichs für unterirdische Bauten zulässig. Eine Bebauung von maximal 60% des Perimeters ist im Baubereich für unterirdische Bauten zulässig.

## § 7 Nutzungstabelle

- 1 Für die im Plan festgelegten Baubereiche gelten folgende Vorschriften:

| Baube-<br>reich | Nutzung                                                        | zulässige<br>Vollgeschosse<br>+Sockelgeschoss | Dachform  | zulässiges<br>Dachgeschoss über dem<br>oberen Vollgeschoss | zulässige<br>GF Total | dav.<br>zulässige<br>GF Wohnen |
|-----------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| A               | Wohnen +<br>nicht<br>störendes<br>Gewerbe                      | 3+1                                           | Flachdach | Attika                                                     | 935                   | 935                            |
| B               |                                                                | 3+1                                           | Flachdach | Attika                                                     | 935                   | 935                            |
| C               |                                                                | 3+1                                           | Flachdach | Attika                                                     | 1'595                 | 1'595                          |
| D               |                                                                | 3+1                                           | Flachdach | Attika                                                     | 1'760                 | 1'760                          |
| E               |                                                                | 3+1                                           | Flachdach | Attika                                                     | 2'695                 | 2'695                          |
| F               |                                                                | 3+1                                           | Flachdach | Attika                                                     | 2'420                 | 2'420                          |
| G               |                                                                | 3+1                                           | Flachdach | Attika                                                     | 2'475                 | 2'475                          |
| H               |                                                                | 3+1                                           | Flachdach | Attika                                                     | 2'475                 | 2'475                          |
| I               |                                                                | 3+1                                           | Flachdach | Attika                                                     | 1'760                 | 1'760                          |
| J               | Wohnen<br><br>Gewerbe gem.<br>§ 8 <sup>bis</sup> Abs. 1<br>BNO | 3                                             | Steildach | Steildach traufständig zur<br>Lenzburgerstrasse            | 1'650                 | 1'485                          |
| K               |                                                                | 3                                             | Steildach | Steildach traufständig zur<br>Lenzburgerstrasse            | 1'650                 | 1'485                          |
| L               |                                                                | 3                                             | Steildach | Steildach traufständig zur<br>Lenzburgerstrasse            | 1'650                 | 1'485                          |
| Total:          |                                                                |                                               |           |                                                            | 22'000                | 21'505                         |

- 2 Die zulässigen Geschossflächen (GF) sind als Kontingente pro Baubereich festgelegt. Ausnützungstransfers zwischen Baubereichen sind innerhalb derselben Nutzungsart zulässig, wobei mit dem Transfer die zulässige GF pro Baubereich und Nutzungsart um max. 10% erhöht werden darf.
- 3 In den Baubereichen J, K und L müssen die Erdgeschosse eine Geschosshöhe von mindestens 3.50 m aufweisen.



## § 8 Koten / Gebäude- und Firsthöhen

- 1 Im Situationsplan sind für jeden Baubereich individuelle Erdgeschosskoten (basierend auf den Schutzkoten des Konzeptes Hochwasserschutz von Hunziker, Zarn & Partner, 25.01.2012) in Metern über Meer sowie maximale Gebäude- und Firsthöhen festgelegt.
- 2 In den Baubereichen A-I sind Sockelgeschosse zulässig, die das gewachsene Terrain um maximal 1.80 m überragen, solange die zulässigen Gebäudehöhen  $h_{\max}$  im Situationsplan eingehalten werden.

## § 9 Hochwasserschutz

- 1 Bis zur Erdgeschosskote sind die Gebäude oder Gebäudeteile (Eingänge, Fenster, Lichtschächte, Treppenabgänge usw.) respektive sind die Untergeschosse dicht auszugestalten, soweit es für den Hochwasserschutz notwendig ist. Dies gilt auch für die unterirdische Einstellhalle.
- 2 Die Tiefgaragen-Einfahrt im Südosten des Perimeters ist hochwassersicher auszubilden. Für diese Einfahrt gilt die Erdgeschosskote des Baubereiches K.
- 3 Zwischen den Baubereichen E, F, G, H, I, J und K (ungefähre Lage im Situationsplan) ist gemäss Konzept Hochwasserschutz (Hunziker, Zarn & Partner, 25.01.2012) ein Abflusskorridor mit einem Durchflussvermögen von  $5\text{m}^3/\text{s}$  und einer Mindestbreite von 11.5 m zu erstellen. Mit dem ersten Baugesuch ist ein verbindliches Konzept Hochwasserschutz für das gesamte Plangebiet einzureichen.
- 4 Der Abflusskorridor ist mit Ausnahme der Erschliessungsstrasse von jeglichen Bauten und nicht durchströmbaren Abflusshindernissen freizuhalten. Vorspringende Gebäudeteile sind im Bereich des Abflusskorridors im Erdgeschoss bis zu 1m ab Oberkante des für den Hochwasserschutz aufgeschütteten Terrains nicht zulässig.
- 5 Für den Abflusskorridor ist das Verhältnis zwischen der Korridorbreite und Korridortiefe entsprechend dem Konzept von Hunziker, Zarn & Partner, 14.04.2013 einzuhalten.

## § 10 Dachgestaltung

- 1 In den Baubereichen J, K und L sind nur Steildächer zulässig. Die Dachneigung muss min.  $35^\circ$  und darf höchstens  $45^\circ$  betragen. In den übrigen Baubereichen sind nur Flachdächer zulässig.
- 2 Die Flachdächer sind extensiv (min. 12 cm Substratschicht) und mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen, sofern sie nicht durch Dachaufgänge, technisch bedingte Aufbauten oder Anlagen zur Belichtung und zur Gewinnung von erneuerbarer Energie belegt sind.
- 3 Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind ausserdem Dachgärten und Dachterrassen auf dem oberen Vollgeschoss der Bauten mit Attikageschoss.
- 4 Alle Dachaufbauten (Dachaufgänge, technische Aufbauten) müssen um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückversetzt sein und dürfen eine Höhe von 2.00 m nicht überschreiten.

## § 11 Gestaltungsgrundsatz Bauten

- 1 An die Gestaltung der Bauten und Anlagen werden besonders hohe Ansprüche gestellt. Sie sind in Abstimmung auf die Umgebungsgestaltung so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl und ökologischem Wert eine ästhetisch ansprechende und harmonische Gesamtwirkung entsteht. Dabei besonders zu berücksichtigen sind
  - die architektonische Gestaltung der Dächer
  - gute Integration der Bauten in ihre Umgebung
  - zurückhaltende und einheitliche Fassadengestaltung in Bezug auf Farben und Materialien
  - Verwendung von wenig reflektierenden Materialien.
- 2 Im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens ist ein verbindliches architektonisches Gesamtkonzept sowie ein verbindliches Konzept Fassadengestaltung über alle Baubereiche vorzuweisen, das die Einhaltung der Qualitätsanforderungen sicherstellt. Das Richtkonzept „Findling“ hat wegleitenden Charakter für die Ausarbeitung dieser Konzepte.



### III. Nutzung und Gestaltung der Umgebung

#### § 12 Gestaltungsgrundsatz Umgebung

- 1 Die generelle Lage, Abgrenzung, Gestaltung und Bepflanzung der Umgebungsflächen sind im Umgebungsrichtkonzept (Landschaftsarchitekten David & von Arx, 12.12.2012) dargestellt. Es hat begleitenden Charakter bei der Projektierung und Bewilligung der Bauten und deren Umgebung. Mit dem ersten Baugesuch ist ein verbindliches Gestaltungskonzept für die gesamte Umgebung des Gestaltungsplanperimeters einzureichen, in dem die Gestaltung und Bepflanzung der gemeinschaftlichen Umgebungs- und Platzbereiche darzustellen sind. Das Gestaltungskonzept ist von einem ausgewiesenen Landschaftsarchitekten zu erarbeiten.
- 2 Die Umgebungsgestaltung hat sich am naturnahen Landschaftscharakter und dem östlich angrenzenden, geschützten Uferbereich der Bünz zu orientieren und soll dessen Qualitäten und Eigenheiten aufnehmen.
- 3 Das gesamte Terrain ist mit Ausnahme des Abflusskorridors auf die angegebenen Erdgeschosskoten (basierend auf den Schutzkoten des Konzeptes Hochwasserschutz von Hunziker, Zarn & Partner, 25.01.2012) zu erhöhen, so auch zwischen den Baubereichen.
- 4 Für die Gestaltung und Bepflanzung der Umgebungsflächen sind mehrheitlich einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Wo immer möglich sind schattenspendende Bäume bzw. Baumgruppen zu pflanzen.
- 5 Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken.

#### § 13 Platzbereich

- 1 Der Platzbereich an der Lenzburgerstrasse ist als – ganz oder teilweise befestigter- Aufenthaltsplatz zu gestalten. Er ist spätestens mit der Realisierung der Bauten in den Baubereichen J, K und L zu realisieren.
- 2 Der Platzbereich muss befahrbar sein und ist mit schattenspendenden Einzelbäumen zu bepflanzen.
- 3 Für den Brunnen ist spätestens mit der Realisierung der Bauten in den Baubereichen J, K und L ein Ersatzneubau herzustellen (ungefähre Lage Situationsplan). Die definitive Lage ist mit dem Bauprojekt festzulegen.

#### § 14 Gemeinschaftlicher Grünbereich

- 1 Der gemeinschaftliche Grünbereich dient allen Quartiersbewohnern. Dieser ist gemäss den Vorgaben des Umgebungsrichtkonzept (Landschaftsarchitekten David & von Arx, 12.12.2012) nach zwei Themen zu gestalten (Angrenzung an das Kulturland, Angrenzen an den Bach Bünz).
- 2 Im gemeinschaftlichen Grünbereich sind Spiel- und Aufenthaltsbereiche im Umfang von mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche zu gestalten, mindestens jedoch 100m<sup>2</sup> pro Spielplatz.
- 3 Private Grünbereiche sind unmittelbar an den Gebäuden beschränkt zulässig. Ein optisches Abgrenzen der Erdgeschosszonen (z.B. Hecken, Einfriedungen) ist nicht zulässig.

#### § 15 Ökologische Ausgleichsflächen

Für den ökologischen Ausgleich sind innerhalb des gemeinschaftlichen Grünbereichs mind. 2'500 m<sup>2</sup> naturnahe Grünflächen zu realisieren und fachgerecht zu unterhalten. Die ökologischen Ausgleichsflächen sind mit Fertigstellung der Baubereiche A-I, jedoch spätestens drei Jahre nach Baubeginn, nachzuweisen und müssen eine ansprechende ökologische Qualität aufweisen.

#### § 16 Erstellung und Unterhalt von Gemeinschafts- und ökologischen Ausgleichsflächen

Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt der Gemeinschaftsflächen und der ökologischen Ausgleichsflächen werden proportional zu den zulässigen GF auf die Baubereiche verteilt. Die Regelung erfolgt über privatrechtliche Verträge. Der Abschluss dieser privatrechtlichen Verträge ist Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligungen.



## § 17 Container/ Sammelstelle

Die notwendigen Anlagen für die Entsorgung (Container/ Sammelstellen) sind ausserhalb der Baubereiche zulässig. Die Realisierung von dezentralen Sammelstellen für die Entsorgung in der Tiefgarage ist zulässig. Die Entleerung der Container erfolgt ausschliesslich im Platzbereich. Die definitive Lage der Sammelstellen ist mit dem Bauprojekt festzulegen.

## IV. Erschliessung und Parkierung

### §18 Erschliessung motorisierter Verkehr

- 1 Das Areal innerhalb des Perimeters ist mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrten bzw. der Besucherparkplätze verkehrsfrei. Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ab der Lenzburgerstrasse über die im Situationsplan bezeichneten Ein- und Ausfahrten zur unterirdischen Einstellhalle (ungefähre Lage). Die definitive Lage der Ein- und Ausfahrten ist mit den Bauprojekten festzulegen. Bis zur Realisierung der definitiven Ein- und Ausfahrten ist die Zufahrt zu provisorischen Ein- und Ausfahrten und den bestehenden Parkplätzen gestattet. Die Zufahrten zu den Baubereichen und deren Langsamverkehrsverbindungen sind zu jeder Zeit zu gewährleisten. Die Ausfahrt auf die umliegenden Flurwege ist nicht zulässig.
- 2 Am nördlichen Ende der Langsamverkehrsverbindungen sind Wendepunkte zu erstellen (gemäss Darstellung im Situationsplan). Die definitive Lage und Ausgestaltung der Wendepunkte ist im Rahmen der Bauprojekte festzulegen.
- 3 Die Ausbildung und Lage der sekundären Zufahrt ist vor Einreichung des Baugesuchs mit den kantonalen Fachstellen (Strassenunterhaltskreis der Abteilung Tiefbau) abzusprechen und mit einem allfälligen Bushaltestellenprojekt abzustimmen. Gibt es zu diesem Zeitpunkt zur Bushaltestelle noch keine konkreten Pläne, ist die Zufahrt in Absprache mit der kantonalen Behörde so auszubilden, dass sie nötigenfalls leicht im Zuge des Bushaltestellenprojekts den geänderten Rahmenbedingungen anzupassen ist.

### § 19 Parkierung

- 1 Mit Ausnahme der oberirdischen Besucher- und Kunden- Parkplätze sind alle erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge in einer Tiefgarage innerhalb des im Plan bezeichneten Baubereichs für unterirdische Bauten zu erstellen.
- 2 Die Besucher- und Kunden- Parkplätze sind innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs anzuordnen und spätestens mit der Realisierung der Baubereiche J und K zu realisieren. Sie sind gestalterisch gut in die Umgebung zu integrieren auszugestalten. Die Realisierung weiterer Besucher- Parkplätze in der Tiefgarage ist zulässig.
- 3 Bis zur Realisierung der Baubereiche J, K und L sind oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze wie im Etappierungs- und Erschliessungskonzept (siehe Anhang) zulässig.
- 4 Die Veloabstellplätze für den täglichen Bedarf (mindestens 50% des Gesamtbedarfs) sind ebenerdig, in der Nähe der Hauseingänge, zu erstellen. Weitere Veloabstellplätze sind im Untergeschoss vorzusehen.
- 5 Bei der Festsetzung der Anzahl der Parkfelder sind die dank guten ÖV- Anbindung und spezifischen Mobilitätsmassnahmen speziellen örtlichen Verhältnisse möglichst zu einer Reduktion des Parkfelderpflichtbedarfs zu verwenden. Die Massnahmen des Mobilitätsmanagement werden im Rahmen der Baubewilligung bestimmt.

### § 20 Erschliessung Langsamverkehr

- 1 Die Langsamverkehrsverbindungen in Nord- Süd- Richtung sind so auszugestalten, dass sie als Notzufahrten für öffentliche Dienste und von Servicefahrzeugen (z.B. Umzugswagen) genutzt werden können. Sie sind barrierefrei und behindertengerecht auszuführen.



- 2 Die interne Langsamverkehrsverbindung in Ost- West- Richtung dient den Fussgängern der Überbauung. Die definitive Lage und Ausgestaltung des Weges ist im Rahmen der Bauprojekte festzulegen.
- 3 Die östliche Langsamverkehrsverbindung in Nord- Süd- Richtung dient als Abflussskorridor gemäss Konzept Hochwasserschutz (Hunziker, Zarn & Partner, 25.01.2012).

## **V. Umwelt**

### **§ 21 Energie**

Die Gebäude müssen mit Minergie-Standard oder mit einer energetisch und ökologisch gleichwertigen Lösung realisiert werden.

### **§ 22 Lichtemission**

Die Beleuchtung des Freiraums ist so zu gestalten, dass sie nur zu geringen negativen ökologischen Auswirkungen führt und bezüglich Sicherheit ein hoher Standard gewährleistet ist. Durch geeignete Massnahmen wie Überprüfung der Notwendigkeit, Abschirmung, geschickte Belichtungsrichtung (himmelwärts gerichtete Lichtquellen sind untersagt), massvolle Belichtungsstärke und zeitliche Beschränkung sind die ökologischen Beeinträchtigungen so weit als möglich besonders für empfindliche Räume zu minimieren.

### **§ 23 Werbeanlagen**

Mobile Werbetafeln, Werbeanlagen an Gebäuden mit einer Fläche von mehr als 2 m<sup>2</sup> dürfen ohne vorgängige Bewilligung nicht realisiert werden.

Anlagen mit blinkender oder sich bewegender Leuchtwerbung sind unzulässig.



## **VI. Schlussbestimmungen**

### **§ 24 Etappierung**

- 1 Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden. Die vorgesehene Etappierung ist im Etappierungskonzept orientierend aufgezeigt.
- 2 Bei einer etappenweisen Realisierung müssen Gemeinschaftsflächen (Quartiers- und Spielflächen), ökologische Ausgleichsflächen, arealinterne Erschliessungen sowie die ober- und unterirdische Parkierung anteilmässig so erstellt werden, dass der Bedarf der jeweiligen Etappe gedeckt ist und die weitere Realisierung der Überbauung und der Umgebung nicht erschwert oder verhindert wird.
- 3 Die Hochwasserschutzmassnahmen (siehe § 9) müssen bei einer etappenweisen Realisierung eingehalten werden.

### **§ 25 Inkrafttreten, Änderungen**

- 1 Der Gestaltungsplan „In den Matten“ tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.
- 2 Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.



Teiländerung Gestaltungsplan  
«In den Matten»

Plan 1:500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:  
- Sondernutzungsvorschriften  
- Bericht Art. 47 RPV (Orientierungsinhalt)



Genehmigung



Mitwirkungsbericht vom: 09.09.2019

Vorprüfungsbericht vom: 10.01.2020

Öffentliche Auflage vom: 17.01.2020 bis 17.02.2020

Beschlossen vom Gemeinderat am: 20. Juli 2020

Die Gemeindegemeinschaft:



Der Gemeindegemeinschaft:

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Aarau, den 22. Oktober 2020



Der Generalsekretär:

SWR INFRA AG

RAUM • BAU • UMWELT

BERATENDE INGENIEURE USIC / SIA

Format: 594 / 630 Plan-Nr.: 22.02.0031-1

Bearbeitung: MMe / MRü Freigabe: MRü

8953 DIETIKON, SCHÖNEGGSTRASSE 30

PAcc: 22.02.0031 Datum: 10.12.2018

TEL 043 500 45 00

Rev. 11.11.2019 / 13.07.2020

MAIL@SWRPLUS.CH / WWW.SWRPLUS.CH

Legende

Genehmigungsinhalt

Nutzung und Gestaltung der Bauten

- Perimeter (Geltungsbereich Teiländerung)
- Baubereich für Hochbauten mit Steildach
- Pflichtbaulinie
- Pflichtbaulinie mit Anordnungsspielraum 2.0m
- Baubereich unterirdische Bauten
- Firststrichtung
- Hauseingang (ungefähre Lage)
- Kote
- Kote Erdgeschoss min. ... m.ü.M.
- h<sub>max</sub>
- Fassadenhöhe max. ... m.ü.M.
- h<sub>Gesamt max</sub>
- Gesamthöhe max. ... m.ü.M.

Nutzung und Gestaltung der Umgebung

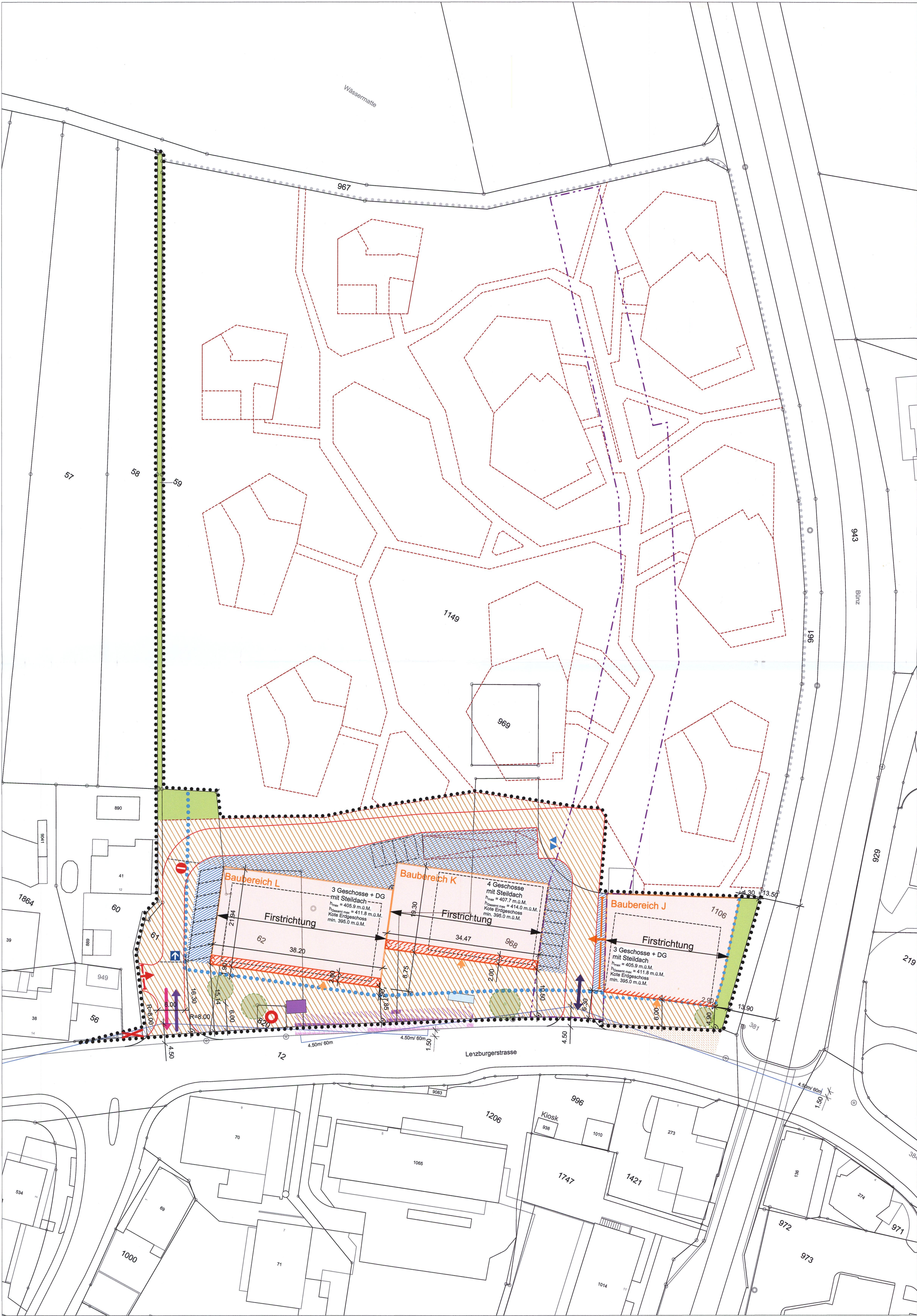
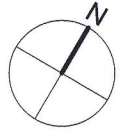
- Platzbereich, vorwiegend befestigte Fläche
- Grünbereich
- mögliche Baumstandorte (ungefähre Lage und Anzahl)
- Abflusskorridor gem. Hochwasserschutzkonzept (ungefähre Lage)

Erschliessung und Parkierung

- Ein- Ausfahrt Plangebiet
- Sekundäre Zufahrt Plangebiet und für Parz. Nrn. 56, 60, 1864 (gem. §18 Abs. 4 SNV)
- Anschlussbereich Erschliessung für Parz. Nrn. 56, 60, 1864 (gem. §18 Abs. 5 SNV)
- Ausfahrt für Parz. Nrn. 56, 60, 1864 (gem. §18 Abs. 6 SNV)
- Aufhebung bestehende Ein- Ausfahrt für Parz. Nrn. 56, 60, 1864
- Anschlussbereich Baubereich J
- Tiefgaragenein- und Ausfahrt mit Überdachung
- Verkehrsregime: Zufahrt nur für Baubereiche L + K
- Strassen- und Weglinie (Enteignungsrecht nach §132 BauG)
- Bereich oberirdischer Parkfelder und Anlieferung (schematisch)
- Sichtweiten und Sichtzonen
- Wartehaus Bushaltestelle (ungefähre Lage)
- Bereich für Bushaltestelle des öffentlichen Verkehrs (ungefähre Lage)

Orientierungsinhalt

- Perimeter (rechtskräftiger Gestaltungsplan "in den Matten")
- Brunnen auf Platzbereich (ungefähre Lage)
- Richtprojekt
- Bauprojekt Wohnüberbauung In den Matten
- Verkehrsfläche
- Kommunal geschützter Brunnen 4.6-06
- Mögliche Umgestaltung als Platzbereich
- Bereich für Bushaltestelle des öffentlichen Verkehrs (ungefähre Lage)





Gestaltungsplan "In den Matten"

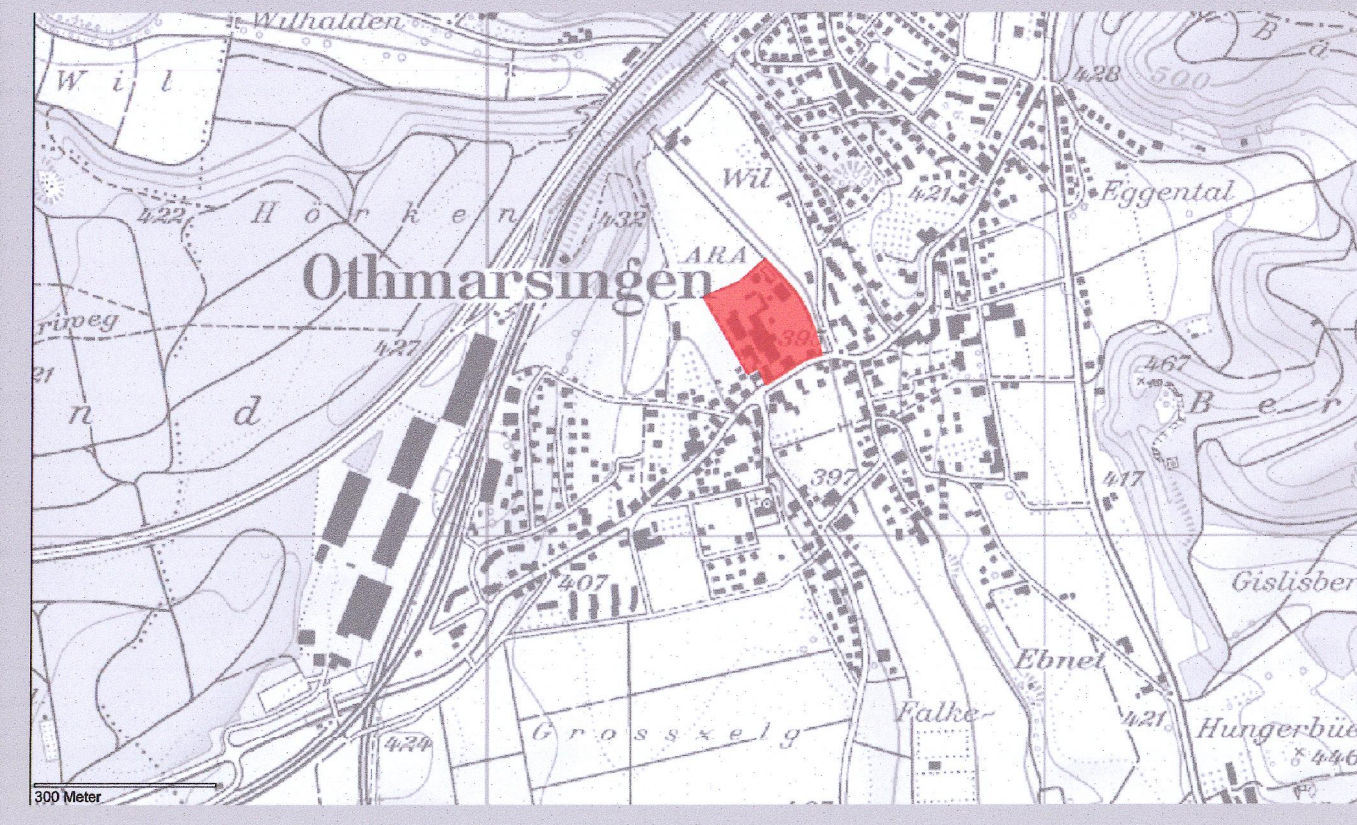
gemäss § 21 BauG

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

Situationsplan 1:500

Sondernutzungsvorschriften

Kanton Aargau  
Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Abteilung Raumentwicklung



Vorprüfungsbericht vom: Abschiessender Vorprüfungsbericht 24. Mai 2013  
Mitwirkungsbericht vom: Protokoll Nr. 15 des Gemeinderates vom 16. Juli 2012  
Öffentliche Auflage vom: 17. Juni 2013 - 16. Juli 2013

Beschlossen vom Gemeinderat am: -5. Aug. 2013

Der Gemeindeammann



Der Gemeindevorsteher

Genehmigung

Genehmigung durch das Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Aarau, den 25. Oktober 2013

Der Generalsekretär

Auftraggeber: Implema Development AG, Bern  
Grünplanung: david & von arx, Solothurn

494 WOHNÜBERBAUUNG OTHMARSINGEN

Fugazza Steinmann Partner ■ Schönaustrasse 59 ■ 5430 Wettingen

05.08.2013 - Bearbeitungsdatum/VA

fsp  
Fugazza  
Steinmann  
Partner

Genehmigungsinhalt

|                   |                                        |
|-------------------|----------------------------------------|
| .....             | Gestaltungsplan Perimeter              |
| ■                 | Nutzung und Gestaltung der Bauten      |
| ■                 | Baubereich für Hochbauten              |
| ■                 | Baubereich für Hochbauten mit Steldach |
| ■                 | Pflichtbaulinie                        |
| ■                 | Baubereich für unterirdische Bauten    |
| →                 | Flurstrichung                          |
| Kote              | Kote Erdgeschoss min. ... m.ü.M        |
| $h_{max}$         | Gebäudehöhe max. ... m.ü.M             |
| $h_{first\ max}$  | Firsthöhe max. ... m.ü.M               |
| $h_{attika\ max}$ | Attikahöhe max. ... m.ü.M              |

|   |                                                                |
|---|----------------------------------------------------------------|
| ■ | Nutzung und Gestaltung der Umgebung                            |
| ■ | Platzbereich, vorwiegend befestigte Fläche                     |
| ■ | Gemeinschaftlicher Grünbereich mit Inselbaumgruppen nach Thema |
| ● | Bäume (Lage und Anzahl flexibel)                               |
| ○ | Brunnen auf Platzbereich (ungefähre Lage)                      |
| ■ | Abflusskorridor gem. Hochwasserschutzkonzept (ungefähre Lage)  |

|   |                                                                       |
|---|-----------------------------------------------------------------------|
| → | Erschliessung und Parkierung                                          |
| → | Tiefgarage Ein-/ Ausfahrt (ungefähre Lage)                            |
| → | Primäre Ein-/ Ausfahrt Plangebiet                                     |
| → | Sekundäre Einfahrt Plangebiet (ungefähre Lage)                        |
| → | Strassen- und Weglinien (Enteignungsrecht nach § 132 BauG)            |
| ■ | Bereich für Kunden- und Besucherparkplätze (Lage schematisch)         |
| ■ | Sichtlinie mit Beobachtungsdistanz B und Knotenweite K                |
| ■ | Sichtzone                                                             |
| ■ | Verbindung Langsamverkehr für öffentliche Notzufahrt (ungefähre Lage) |
| ■ | Verbindung Langsamverkehr als Fussweg                                 |
| ■ | Wendeplatz                                                            |

Orientierungsinhalt

|   |                                                          |
|---|----------------------------------------------------------|
| ● | Orientierungshilfe                                       |
| ● | Bushaltestelle des öffentlichen Verkehrs (mögliche Lage) |
| ■ | Bushaltestelle des öffentlichen Verkehrs Bestand         |
| ■ | Bestehende Gebäude                                       |
| ■ | Öffentliches Gewässer                                    |
| ■ | Abzubrechende Gebäude                                    |
| ■ | Denkmalschutzobjekt "Gasthof zum Rösli"                  |
| ■ | Einmündung an Kantonsstrasse                             |

