

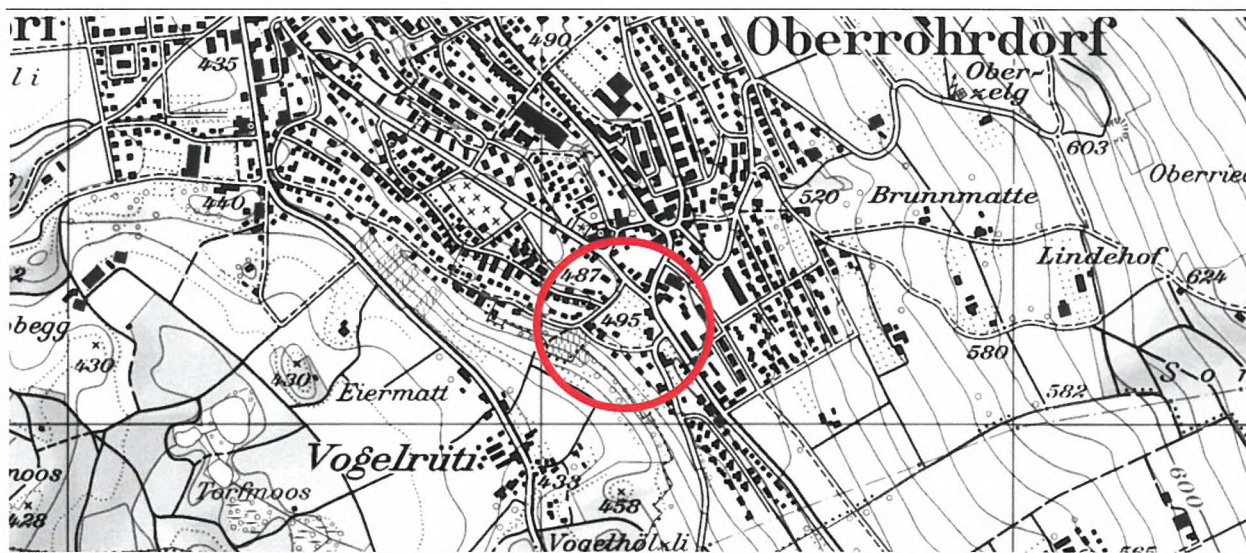


Gestaltungsplan *Bänkliwiese*

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weiterer verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplanes
- Situationsplan 1:500



Mitwirkung vom:	10.10.2019 – 08.11.2019
Vorprüfungsbericht vom:	01.04.2020
Öffentliche Auflage vom:	25.06.2020 – 24.07.2020
Beschlossen vom Gemeinderat am:	28.06.2021

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

Genehmigung:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 30. September 2021

Aarau, den 8. November 2021

Abteilung Raumentwicklung BVU

BVUARE.18.7300

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen	
§ 1	Planungsziele	2
§ 2	Verhältnis zur Grundordnung	2
§ 3	Perimeter und Bestandteile	2
II.	Bau- und Gestaltungsvorschriften	
§ 4	Baubereiche A - C	3
	Baubereich D	3
§ 5	Begrenzung, Anordnung der Bauten	3
	Architektonische Qualität	3
	Fassaden	3
	Dachaufbauten	4
§ 6	Höhenbeschränkungen	4
§ 7	Zulässige Geschossflächen	4
	Nettoladenflächen	4
§ 8	Reklamen	5
III.	Erschliessung und Parkierung	
§ 9	Erschliessung	5
	Anlieferung Gewerbe	5
§ 10	Parkierung	5
§ 11	Parkierung für Velos und Mofas	6
§ 12	Trottoir Buacherstrasse	6
	Öffentliche Fuss- und Radwegverbindung	6
IV.	Umgebung	
§ 13	Aussenbereiche	7
	Zentraler Platz	7
	Begegnungs- und Aufenthaltsflächen	7
	Begrünter Strassenraum	7
	Vorplatz Anlieferung	7
V.	Umwelt und Energie	
§ 14	Lärmschutz	8
§ 15	Energie	8
§ 16	Entsorgung	8
VI.	Verschiedene Bestimmungen	
§ 17	Qualitätssicherung	8
§ 18	Abweichungen	9
§ 19	Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung	9

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Planungsziele

¹ Mit dem Gestaltungsplan werden gemäss § 3 Abs. 1 und 2 BNO insbesondere die folgenden Planungsziele verfolgt:

- Anstreben der Nutzungsdichten (E/ha) gemäss Kantonalem Richtplan
- eine hohe Qualität und gute Integration der Bauten und Freiräume in das bestehende Umfeld und in die topographischen Verhältnisse
- eine optimale Anordnung und Abstimmung der Nutzungen in Bezug auf Freiraum, Erschliessung, Parkierung und Lärmimmissionen
- benutzerfreundliche und attraktive Gestaltung der Vorplätze mit hoher Aufenthaltsqualität und Bezug zum Strassenraum
- ein hochwertiges Wohnraumangebot für alle Generationen
- Erhaltung von Durchblicken vom „Ring“
- Publikumsorientierte Nutzungen und Dienstleistungen, vor allem bei der Ausrichtung der Bauten auf den öffentlichen Raum

§ 2

Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit der Gestaltungsplan Bänkliwiese keine abweichenden Vorschriften enthält, sind die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Oberrohrdorf anwendbar.

² Vorbehalten bleiben die kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebungen.

§ 3

Perimeter und Bestandteile

¹ Der Perimeter gemäss Situationsplan 1:500 begrenzt die räumliche Geltung des Gestaltungsplanes. Die Sondernutzungsvorschriften gelten für das im Situationsplan als „Perimeter Gestaltungsplan“ bezeichnete Gebiet.

² Rechtsverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind diese Sondernutzungsvorschriften (SNV) und der Situationsplan 1:500.

³ Der Planungsbericht und die Richtprojekte *Bebauung* (Schoop De Santis Architekten, 5.12.2018) und *Umgebung* (SKK Landschaftsarchitekten AG, 30.05.2018) für die Parzelle Nr. 605 illustrieren das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Konzept und haben orientierenden Charakter.

II. Bau- und Gestaltungsvorschriften

§ 4

*Baubereiche
A - C*

¹ Die Baubereiche A - C sind für die Erstellung von mehrgeschossigen Hochbauten bestimmt.

Baubereich D

² Der Baubereich D ist für die Erstellung von Voll- und Untergeschossen für Verkaufsnutzungen, Lager, Anlieferung, Keller und Einstellhalle bestimmt.

§ 5

*Begrenzung, Anord-
nung der Bauten*

¹ Ausserhalb der Baubereiche A - C sowie auf dem Baubereich D sind nur untergeordnete, der Nutzung der Umgebungs- und Freiflächen dienende Klein- und Anbauten sowie Einfriedungen zulässig. Ausserhalb des Baubereiches D können vorbehaltlich der Bestimmungen des übergeordneten Rechtes Unterniveaubauten oder unterirdische Bauten erstellt werden.

² Die Lage und Stellung der Hochbauten innerhalb der einzelnen Baubereiche ist vorbehaltlich der wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Vorschriften grundsätzlich frei. In benachbarten Baubereichen A bis C gelegene Hochbauten müssen untereinander einen Gebäudeabstand von jeweils mindestens 10 m einhalten.

*Architektonische Qua-
lität*

³ Die Bauten und Anlagen müssen von hoher architektonischer und gestalterischer Qualität sein. Das Richtprojekt *Bebauung* vom 5.12.2018 dient hierbei als Grundlage bei der Beurteilung dieser Qualität.

⁴ Folgende Elemente des Richtprojekts *Bebauung* sind für die Baueingabe verbindlich:

- Monolithische Baukörper, deren Fassaden die Proportionen/Körnigkeit der Nachbarhäuser aufnehmen (Fassadenlängen, Knicke, Rücksprünge, etc.). Die Hochbauten in den Baubereichen A, B und C haben an den im Situationsplan bezeichneten Fassadenseiten einen Absatz/Rücksprung im dort genannten Umfang aufzuweisen;
- Hauptbauten mit flach geneigten Satteldächern; Firststrichungen abgestimmt auf Nachbarbauten und Kirche (Südwest – Nordost);
- Klare Modellierung der Baukörper (keine oder knappe Dachvorsprünge, einheitliche Baukörper, Aussenräume der Wohnungen als eingezogene Loggien, keine vorangestellten Balkone, feine Differenzierung in Sockel und Aufbau)

Fassaden

⁵ Die Fassaden sind sorgfältig, differenziert und in hoher architektonischer Qualität auszubilden. Geschlossene Fronten sind nicht zulässig. Die Westfassade(n) in den Baubereichen A und B sind derart zu gestalten, dass die Höhe der Bauten gebrochen wird (z.B. durch Rücksprünge, Materialwechsel). Die Gestaltung der Ostfassade(n) im Baubereich C muss die Länge des Gebäudes brechen und der Nachbarschaft der Substanzschutzbauten im Südosten Rechnung tragen. Insbesondere ist eine im EG geschlossene Fassade nicht zulässig.

Dachaufbauten

⁶ Auf den Dachflächen sind keine Aufbauten für Technik – Elemente (z.B. Monoblöcke, Rückkühler, Liftüberfahrten, usw.) zulässig. Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen sind dachbündig einzubauen (Indachanlage).

§ 6

Höhenbeschränkungen

¹ Die Hochbauten in den Baubereichen A - C dürfen (über dem Sockel, Baubereich D) die nachstehend aufgeführte Anzahl Vollgeschosse aufweisen sowie die genannten Höhenkoten, gemessen bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion, nicht überschreiten:

- Baubereich A
max. Anzahl Vollgeschosse: 3
max. Höhenkote 507.50 m ü.M.
- Baubereiche B
max. Anzahl Vollgeschosse: 2
max. Höhenkote 505.00 m ü.M.
- Baubereich C
max. Anzahl Vollgeschosse: 3
max. Höhenkote 508.00 m ü.M.

² Im Baubereich D (Sockel) darf 1 Vollgeschoss mit einer max. Höhenkote 495.00 m ü.M. erstellt werden.

³ Die maximal zulässige lichte Höhe des Baubereichs D (Sockel) beträgt 5 m, die der Erdgeschosse in den Baubereichen A, B und C (Platzebene) 4 m.

§ 7

Zulässige Geschossflächen

¹ Die Bauten dürfen maximal die folgenden anrechenbaren Geschossflächen (aGF) aufweisen:

- Baubereich A: 1'300 m²
- Baubereich B: 1'000 m²
- Baubereich C: 2'200 m²
- Baubereich D: 1'600 m²

² Die Summe der anrechenbaren Geschossflächen in allen Baubereichen darf maximal 5'800 m² betragen.

Nettoladenfläche

³ Die minimal erforderliche Nettoladenfläche in allen Baubereichen beträgt 1'800 m² aGF. Die maximal zulässige Nettoladenfläche in allen Baubereichen beträgt 2'200 m² aGF.

§ 8

Reklamen

¹ Für Reklamen ist ein Gesamtkonzept zu erstellen.

² Reklamen an Gebäuden müssen die architektonische Wirkung der einzelnen Gebäude wahren und bezüglich Charakter, Farbe, Form und Grösse mit dem Gebäude und dessen Umgebung in ästhetisch befriedigender Weise übereinstimmen.

³ Die Grösse der Reklame muss in einem ausgewogenen Verhältnis zur Grösse der Fassade und zur Wirkungsdistanz stehen. Schaufenster dürfen nicht vollflächig mit Logos, Bildern oder Schriften sowie Rückseiten von Mobiliar geschlossen werden.

⁴ Es sind nur Reklamen zulässig, welche mit dem Standort der Reklame in einem örtlichen Zusammenhang stehen (Eigenreklamen).

⁵ Ausgeleuchtete und beleuchtete Reklamen sind von 24.00 bis 06.00 Uhr auszuschalten.

III. Erschliessung und Parkierung

§ 9

Erschliessung

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Buacherstrasse über die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage. Deren genaue Lage sowie die entsprechenden Sichtzonen gemäss § 42 BauV werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Anlieferung Gewerbe

² Die Anlieferung für die Gewerbebetriebe ist zwischen 05.00 Uhr bis 20.00 Uhr gestattet und erfolgt ab der Buacherstrasse an der im Situationsplan 1:500 mit „Anlieferung Gewerbe“ bezeichneten Stelle. Die genaue Lage und Ausgestaltung sowie die entsprechenden Sichtzonen gemäss § 42 BauV werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

³ Mit dem Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept einzureichen (Parkordnung und Öffnungszeiten der Einstellhalle).

§ 10

Parkierung

¹ Sämtliche Parkfelder für Bewohner, Beschäftigte und Besucher von Bauten im Gestaltungsplanperimeter sind unterirdisch anzuordnen. Es dürfen maximal 152 Parkfelder erstellt werden.

² Dem Gemeinderat steht das Recht zu, jederzeit eine Bewirtschaftung der öffentlichen Parkplätze zu verlangen.

³ Es sind Voraussetzungen für Auflademöglichkeiten von E-Fahrzeugen zu schaffen.

⁴ An Abstellplätzen für Motorräder sind mindestens 5% der zu erstellenden Parkfelder für Personenwagen vorzusehen. Die Sicherstellung von mindestens 8 entsprechenden Abstellplätzen erfolgt mit dem Baugesuch.

§ 11

*Parkierung für Velos
und Mofas*

¹ Fahrrad- und Motorfahrradabstellplätze sind nach Massgabe von § 43 Abs. 4 BauV zu erstellen und nach Massgabe von § 44 Abs. 2 BauV zu gestalten. Sie müssen insbesondere hindernisfrei zugänglich, gut beleuchtet, gut einsehbar und mehrheitlich wettergeschützt sein.

² Die Velo- und Motorfahrradabstellplätze können an den im Situationsplan vermerkten Stellen realisiert werden. Mindestens 30% der Veloabstellmöglichkeiten sind im Bereich der Haus- bzw. Ladeneingänge oberirdisch zu realisieren.

³ Es sind Voraussetzungen für Auflademöglichkeiten von E-Bikes zu schaffen.

§ 12

Trottoir Buacherstrasse

¹ Entlang der Buacherstrasse ist westseitig ein Trottoir in einer Breite von mindestens 2.0 Metern zu erstellen.

*Öffentliche Fuss- und
Radwegverbindung*

² An der im Situationsplan 1:500 bezeichneten generellen Lage ist eine öffentlich zugängliche, hindernisfreie Wegverbindung von der Niederrohrdorferstrasse K415 in Richtung Buacherstrasse zu erstellen. Diese Fuss- und Radwegverbindung hat eine minimale Breite von 2.0 Metern aufzuweisen, ist mit Hart- und/oder Verbundbelägen auszugestalten sowie punktweise mit einer Beleuchtung zu versehen. Die genaue Lage wird mit dem Bauprojekt auf Parzelle Nr. 605 definiert. Mit dem Baugesuch ist ein entsprechender öffentlich-rechtlicher Vertrag einzureichen.

³ Im Bereich des zentralen Platzes gem. § 13 Abs. 2 SNV werden der Zugang für die Öffentlichkeit sowie die Ausgestaltung der Fuss- und Radwegflächen im Baubewilligungsverfahren festgelegt und grundbuchlich unentgeltlich gesichert.

IV. Umgebung

§ 13

<i>Aussenbereiche</i>	¹ Es werden Aussenräume mit unterschiedlichen Qualitäten und Ausgestaltungen ausgeschieden. Die Lage und die Gestaltung dieser Bereiche sind im Situationsplan 1:500 bezeichnet und nachstehend beschrieben. Das Richtkonzept Umgebung vom 30.05.2018 dient als Massstab bei der qualitativen Beurteilung der Umgebungspläne. Die Aussen- und Freiräume sind sorgfältig, differenziert und in hoher architektonischer Qualität auszubilden.
<i>Zentraler Platz</i>	² Innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs ist ein öffentlich zugänglicher Platz zu erstellen. Dieser dient als Ankunftsraum für das merkantile Zentrum sowie als Knoten- und Ruhepunkt der öffentlichen Fussgängererschliessung. In seiner Gesamtheit ist der Platz als einladender Begegnungsraum zu gestalten. Er ist mit vereinzelt hochstämmigen Bäumen und Sitzgelegenheiten zu bestücken. Die Humusüberdeckung muss eine genügende Stärke für mittelgrosse Bäume aufweisen. Wo für die hochstämmigen Bäume eine grössere Stärke notwendig ist, kann diese punktuell mit Anschüttungen und/oder mit Aufschüttungen in Einfassungen (z.B. ausgestaltet als Sitzbänke) erreicht werden.
<i>Begegnungs- und Aufenthaltsflächen</i>	³ Weitere gemeinschaftliche Begegnungs- und Aufenthaltsflächen zwischen den Baubereichen A und B sowie B und C dienen dem Aufenthalt und der Begegnung für die Bewohner der Bebauung. Die Flächen sind ihrem Zweck entsprechend zurückhaltend zu gestalten und zu möblieren im Sinne einer Gestaltungsintensität, welche zu den Rändern hin abnimmt. Es ist ein gut einsehbarer Spielplatz für Kleinkinder einzurichten.
<i>Begrünter Strassenraum</i>	⁴ Zur Gliederung und Gestaltung des Strassenraumes entlang der Niederrohrdorferstrasse K415 können im Unterabstand vorbehältlich notwendiger Sichtzonen mittelgrosse Bäume gepflanzt werden. ⁵ Der Übergang zur Nachbarparzelle 609 <i>Bänkliwiese</i> ist fließend und naturnah auszugestalten. Es ist auf eine verbindende Gestaltungssprache zu achten. Die die Überbauung umfassende Grünfläche ist ebenso naturnah zu realisieren.
<i>Vorplatz Anlieferung</i>	⁶ Der Anlieferungsvorplatz an der Buacherstrasse ist differenziert zu gestalten. Der Vorplatz soll mittels Materialisierung, farblicher Differenzierung und unterschiedlichen Qualitäten der Bodenbeläge (möglichst sickertfähig und/oder begrünbaren Flächen) vom Strassenraum getrennt und in seiner Grösse infolge der unterschiedlichen Gestaltung optisch reduziert werden. Die Fassadengestaltung des Sockels ist einzubeziehen.

V Umwelt und Energie

§ 14

Lärmschutz

¹ Für Wohnnutzungen ist mit dem Baugesuch der Nachweis zu erbringen, dass durch die Anordnung der Räume oder durch bauliche Massnahmen der Beurteilungspegel an den Fenstern von Räumen mit lärmempfindlichen Nutzungen

a) im Baufeld A um mindestens 16 dB geringer ist als der Emissionspegel der Niederrohrdorferstrasse und um mindestens 19 dB geringer ist als der Emissionspegel der Hochstrasse und Ringstrasse, und

b) im Baufeld B/C um mindestens 14 dB geringer ist als der Emissionspegel der Niederrohrdorferstrasse.

² Stärker belastete Zweitfenster sind im Sinne von Ausnahmen für kleine Teile gemäss Art. 30 LSV zulässig.

§ 15

Energie

¹ In einem Energiekonzept ist die Versorgung für die gesamte Überbauung aufzuzeigen. Abwärme und erneuerbare Energie sind mit Priorität zu nutzen. Um eine zeitgemässe und nachhaltige Bebauung zu gewährleisten, wird für die Wohnnutzungen mindestens der zum Zeitpunkt der Baueingabe aktuell geltende Minergie-Standard verlangt. Energetisch und ökologisch gleichwertige Lösungen sind zulässig.

² Die Dächer sowie entsprechend geeignete Südwestfassaden der Bauten können für die aktive Sonnenenergienutzung verwendet werden, sofern sie architektonisch gut in die Baukörper integriert sind.

§ 16

Entsorgung

¹ Die Abfallentsorgung für die Wohnnutzung hat an der im Situationsplan bezeichneten Stelle (generelle Lage) zu erfolgen.

² Die Lagerung und Entsorgung von gewerblichem Abfall hat innerhalb der Baukörper zu erfolgen.

VI. Verschiedene Bestimmungen

§ 17

Qualitätssicherung

¹ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft die Stellungnahme einer unabhängigen Fachperson darüber einzuholen, ob das Bauprojekt die Bestimmungen des Gestaltungsplanes und der BNO einhält.

§ 18

Abweichungen

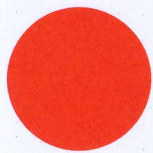
¹ Geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan können vom Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bewilligt werden, sofern keine übergeordneten Festlegungen betroffen sind und keine nachbarlichen Interessen tangiert werden.

§ 19

Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) in Kraft.

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

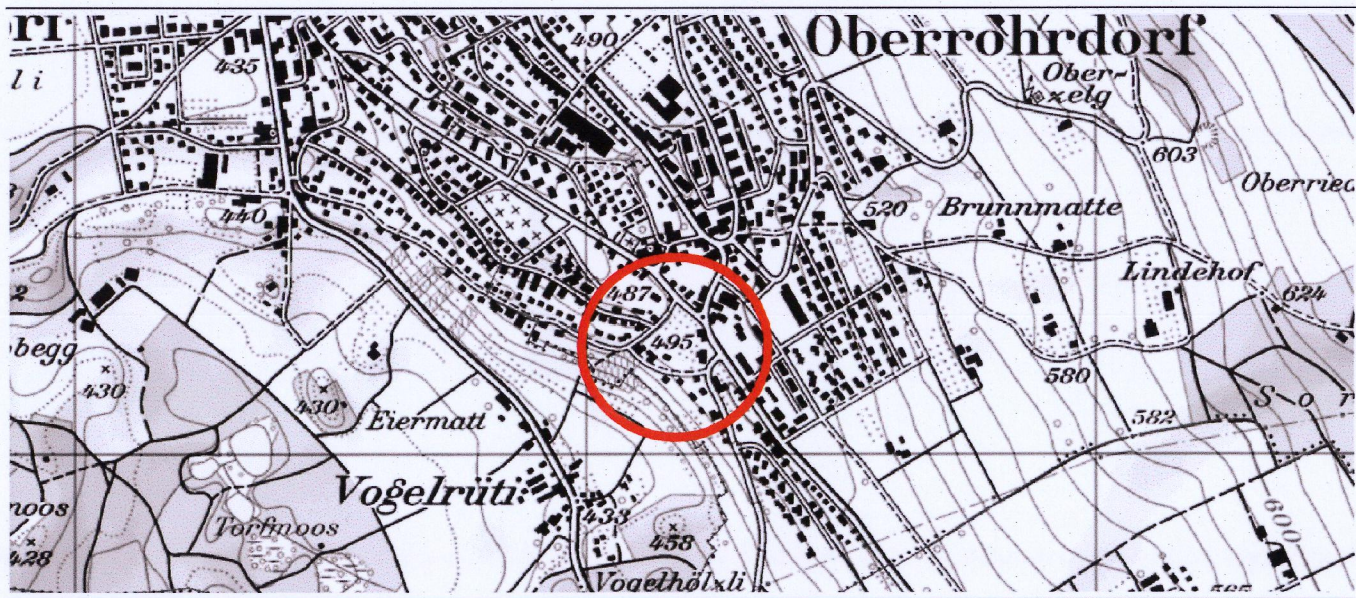


Gestaltungsplan Bänkliwiese

gemäss § 21 BauG

Situationsplan, 1:500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes
- Sondernutzungsvorschriften



Mitwirkung vom: 10.10 - 08.11.2019
Vorprüfungsbericht vom: 09.01.2020 - 1.04.2020
Öffentliche Auflage vom: 25.06 - 24.07.2020
Beschlossen vom Gemeinderat am: 28.06.2021

Der Gemeindeammann:
Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung: Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 30. September 2021
Aarau, den 8. November 2021
Abteilung Raumentwicklung BVU

BVUARE-Nr.: 18.7300

Stand: Genehmigung 14.07.2021

GENEHMIGUNGSGEHALT

SNV

Perimeter Gestaltungsplan	§3 Abs. 1 SNV
Strassenlinie (Enteignungstitel gem. § 132 Abs. 1 lit. c BauG)	
Baubereiche A - C	§4 Abs. 1 SNV
Baubereich D	§4 Abs. 2 SNV
Erschliessung für den motorisierten Verkehr (generelle Lage)	§9 Abs. 1 SNV
Anlieferung Gewerbe (generelle Lage)	§9 Abs. 2 SNV
Velo- und Motorfahrradabstellplätze (generelle Lage)	§11 Abs. 2 SNV
öffentliche Fuss- und Zweiradwegverbindung (generelle Lage)	§12 Abs. 2 SNV
Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A	
Zentraler Platz	§13 Abs. 2 SNV
Begegnungs- und Aufenthaltsflächen	§13 Abs. 3 SNV
Begrünter Strassenraum	§13 Abs. 4 SNV
Entsorgung (generelle Lage)	§16 Abs. 1 SNV
Absätze / Rücksprünge	§5 Abs. 4 SNV

ORIENTIERUNGSGEHALT

Kantonsstrassenausbau	
bestehende Gebäude	
projektierte Bauten gem. Richtprojekt vom 05.12.2018	
Bestehende Strassen und Wege (inkl. Ausbau K415)	
Renaturierung	
Trottoir	
Quartierserschliessungsstrasse	
Vorplatz	
S Spielplatz	
+489.80 m.ü.M Höhenkote	
Weiterführung Wegnetz	

