



Gemeinde Döttingen

Gestaltungsplan «Aarcasa / Austrasse»

Sondernutzungsvorschriften (SNV) gemäss § 21 BauV

Mitwirkungsbericht vom: 19. April 2024
Vorprüfungsbericht vom: 5. Februar 2024
Öffentliche Auflage vom: 10. Juni bis 9. Juli 2024
Beschlossen vom Gemeinderat am: 23. September 2024

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindegemeinschafter:

Genehmigungsvermerk:

BVUARE.19.152
38/18

Inhalt

1	PRÄAMBEL	2
I.	ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	2
§ 1	ZWECK UND ZIELE	2
§ 2	BESTANDTEILE	2
§ 3	GELTUNGSBEREICH	3
§ 4	VERHÄLTNIS ZUM ÜBERGEORDNETEN RECHT	3
II.	BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN	3
§ 5	BAUBEREICHE	3
§ 6	GESTALTUNGSBAULINIE	3
§ 7	NUTZUNGSZWECK UND -MASS	4
§ 8	HÖHENKOTEN, KLEIN- UND KLEINSTBAUTEN	4
§ 9	GESTALTUNGSANFORDERUNGEN	4
III.	ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	5
§ 10	ERSCHLIESSUNG	5
§ 11	ABSTELLPLÄTZE	5
IV.	UMGEBUNG	6
§ 12	UMGEBUNGSGESTALTUNG	6
V.	UMWELT	7
§ 13	HITZEANGEPASSTE AREALENTWICKLUNG	7
§ 14	ENERGIE	7
§ 15	LÄRMIMMISSIONEN	8
§ 16	WASSERMANAGEMENT, ENTWÄSSERUNG	8
§ 17	GRUNDWASSER, FREIHALTEBEREICH GEWÄSSERRAUM	8
VI.	WEITERE INHALTE	9
§ 18	ENTSORGUNGSSTELLE	9
§ 19	SICHTZONEN	9
VII.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	9
§ 20	INKRAFTTRETEN, ÄNDERUNG UND AUFHEBUNG	9

1 Präambel

Präambel

Der Gemeinderat von Döttingen erlässt gestützt auf § 25 Abs. 3 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 und § 3 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Döttingen vom 10. Januar 2013 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

I. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Zweck und Ziele

Zweck und Ziele

¹ Der Gestaltungsplan «Aarcasa / Austrasse» schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ortsbaulich und architektonisch überzeugende Überbauung.

² Mit dem Gestaltungsplan werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- die Erstellung zweier Gebäude mit einer besonders guten Gestaltung und Einpassung in das bestehende Ortsbild im Zentrum unter Berücksichtigung des Grundwasserspiegels;
- angepasste Stellung und Gestaltung der Gebäude aufgrund der Lärmimmissionen;
- die Sicherstellung einer ortsangepassten Nutzungsdichte und Nutzungsmischung zur Stärkung der Zentrumsfunktion;
- die flächensparende Erschliessung und optimierte Anpassung der Austrasse sowie Neuregelung der Abstellplätze;
- hoher Grünflächenanteil für eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität sicherstellen.

§ 2 Bestandteile

Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus dem rechtsverbindlichen Situationsplan 1:500, sowie den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften.

² Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV hat erläuternden Charakter.

³ Für das Bauprojekt sind folgende Grundlagen begleitend:

- Das Richtprojekt der Hunziker Architekten AG vom 29. April 2024
 - Richtprojekt der ASP Landschaftsarchitekten AG vom 3. Mai 2024
- Das Richtprojekt stellt eine Beurteilungsgrundlage für die Qualität dar und ist richtungsweisend für die weitere Projektierung. Dieses ist bei der Auslegung der SNV beizuziehen. Das Bauprojekt soll ein gleichwertiges Ergebnis hinsichtlich städtebaulicher, gestalterischer und ökologischer Qualität aufweisen.

§ 3 Geltungsbereich

Perimeter

¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

§ 4 Verhältnis zum übergeordneten Recht

Verhältnis zum
übergeordneten Recht

¹ Soweit der Gestaltungsplan keine anderen Festlegungen enthält, gelten die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonenplan der Gemeinde Döttingen.

² Vorbehalten bleiben im Übrigen die zwingenden Bestimmungen der übergeordneten Gesetzgebung des Kantons Aargau und des Bundes, insbesondere die einschlägigen Erlasse des Planungs-, Bau- und Umweltrechts.

II. Bau- und Gestaltungsvorschriften

§ 5 Baubereiche

Baubereich für
Gebäude

¹ Gebäude dürfen – unter Vorbehalt von Abs. 2 - nur innerhalb der Baubereiche für Gebäude erstellt werden.

² Nicht an die Baubereiche gebunden sind:

- a) Elemente der Umgebungsgestaltung (z.B. Mauern, Treppen, Rampen, Sitzgelegenheiten, Velo-Abstellplätze, Entsorgungsstelle etc.);
- b) vorspringende Gebäudeteile nach § 21 BauV wie Dachvorsprünge, Vordächer usw.;
- c) von der Hauptfassade zurückversetzte rückspringende Gebäudeteile im 1. Vollgeschoss des Baubereichs für Gebäude A
- d) Klein- und Anbauten, sowie Kleinstbauten nach § 19 BauV und § 8 Abs. 3 und 4 SNV

Baubereich für
Vollgeschoss
Sammelgarage

³ Nebennutzflächen wie Parkplätze, Keller- und Nebenräume, sowie die Haustechnik oder Lagerräume sind innerhalb des Baubereichs für Vollgeschoss Sammelgarage und innerhalb der Baubereiche für Gebäude A und B zulässig.

Baubereich für
Vollgeschoss Attika

⁴ Das Vollgeschoss Attika ist im Baubereich für Gebäude innerhalb den im Situationsplan ausgewiesenen Flächen zu realisieren.

Baubereich für
Regenklärbecken

⁵ An der im Situationsplan bezeichneten Stelle (Flächensicherung) ist die Erstellung eines Regenklärbeckens zu ermöglichen. Die Details von dessen Realisierung (inkl. Verfahren, Hinderungsgründe etc.) werden in einem Planungs- und Infrastrukturvertrag geregelt. Die definitive Abmessung und Lage werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

§ 6 Gestaltungsbaulinie

Gestaltungsbaulinie

¹ Die Vollgeschosse sind an die Gestaltungsbaulinien zu platzieren, damit eine bündige Fassadenflucht entsteht. Davon ausgenommen ist das erste Vollgeschoss im Baubereich für Gebäude A.

§ 7 Nutzungszweck und -mass

Art- und Mass der
Nutzung

¹ Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) für den Baubereich für Gebäude A beträgt 3'350 m² und den Baubereich für Gebäude B 3'150 m². Das Gebäude Vers. Nr. 1381, Parz. 1720, unterliegt der Besitzstandsgarantie (§ 68 BauG).

² Im ersten Vollgeschoss des Baubereichs für Gebäude A sind Wohnnutzungen, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zu realisieren. Im Weiteren sind Wohnnutzungen und Dienstleistungsbetriebe gemäss § 7 BNO „Kernzone“ zulässig.

§ 8 Höhenkoten, Klein- und Kleinstbauten

Höhenkoten

¹ Pro Baubereich gelten die im Situationsplan max. festgelegten Höhenkoten, welche von den Gebäuden nicht überschritten werden dürfen. Massgebend ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

² In den Baubereichen für Gebäude dürfen technisch bedingte Anlagen und Aufbauten (wie Lüftungs- und Kühlanlagen, Oblichter, Kamine, Liftbauten, Solaranlagen, Entlüftungsröhr fürs Regenklärbecken und dergleichen) die max. Höhenkote um das technisch bedingte Minimum überragen.

Kleinbauten

³ Im Bereich gemeinschaftlicher Aufenthaltsraum mit Spielplatz ist max. eine Kleinbaute gemäss § 19 BauV für einen gedeckten Gemeinschaftsraum zulässig. Weitere Kleinbauten sind im Bereich für Erschliessungs- und Verkehrsflächen, sowie im Vorplatzbereich und auf der Parzelle 1720 gestattet.

Kleinstbauten

⁴ Kleinstbauten gemäss § 19 BauV sind beim Spielplatz, im Bereich für Erschliessungs- und Verkehrsflächen, sowie im Vorplatzbereich gestattet.

§ 9 Gestaltungsanforderungen

Gestaltungs-
anforderungen

¹ Die Gebäude haben eine einheitliche volumetrische und architektonische Gestaltung hinsichtlich Massstäblichkeit, Proportionen und Gliederung des Gebäudevolumens aufzuweisen. Sie haben zu einer besonders guten Qualität und Gesamtwirkung zu führen.

² Der Rückversatz des ersten Vollgeschosses im Baubereich A ist optisch gut erkennbar auszuführen.

³ Die Fassadengestaltung ist klar zu strukturieren und mit natürlichen Materialien auszuführen. Sie soll feingliedrig in Erscheinung treten sowie sich farblich und materiell in das Ortsbild einpassen. Das Vollgeschoss Sammelgarage ist mit einem Materialwechsel differenziert zu den Gebäuden in den Baubereichen zu gestalten.

⁴ Die Balkone auf den Hauptwohnseiten sollen dynamische und freie Formen aufweisen (keine starre Konstruktion). Die anderen Fassadenseiten sollen ruhig in Erscheinung treten.

Farb- und
Materialkonzept

⁵ Im Baubewilligungsverfahren ist ein detailliertes Farb- und Materialkonzept mit den gestalterischen Angaben zur Fassade, Befensterung, Türen und Brüstungen einzureichen. Dabei sind für die

Gebäudefassaden möglichst helle Farbtöne zu wählen. Ein Modell und Visualisierungen von den Gebäuden sind ergänzend einzureichen.

⁶ Der Gemeinderat zieht zur Beurteilung der Gestaltungsanforderungen eine Fachperson bei oder verlangt einen unabhängigen Fachbericht einer Fachperson.

III. Erschliessung und Parkierung

§ 10 Erschliessung

Erschliessung

¹ Die Zu- und Wegfahrt zum Plangebiet von der Kantonsstrasse K285 «Aarestrasse» und von der «Austrasse» hat über die im Plan bezeichneten Stellen zu erfolgen.

² Die Zufahrt für die Anlieferungen, den Warenumschat, den Zügeldienst, sowie die Handwerker von der Kantonsstrasse K285 hat für die Baubereiche für Gebäude über die im Plan bezeichneten Stelle zu erfolgen.

³ Die Ein- und Ausfahrt zur Sammelgarage der Baubereiche für Gebäude hat an der im Situationsplan bezeichneten Stelle zu erfolgen.

⁴ Die Ein- und Ausfahrt zu den Parkieranlagen auf den Parz. Nrn. 71, 1700 und 1720 sowie 1255 hat über die im Situationsplan bezeichneten Stellen zu erfolgen.

Bereich für
Erschliessungs- und
Verkehrsflächen

⁵ Der im Situationsplan ausgewiesene Bereich für Erschliessungs- und Verkehrsflächen dient der Erschliessung des motorisierten Verkehrs und des Langsamverkehrs.

Gebäudeeingänge

⁶ Die Eingänge sind nordseitig der Baubereiche für Gebäude zu realisieren und sie sind im Situationsplan symbolisch mit einem Pfeil dargestellt. Die genaue Lage ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Vom Baubereich für Gebäude A zum Innenhof können (optional) zwei direkte Eingänge realisiert werden.

Langsamverkehr

⁷ Es ist zu gewährleisten, dass auf der Austrasse eine sichere Fusswegverbindung mit einem 1.50 m breiten Gehweg und eine sichere Veloroute R512 durch den Gestaltungsplanperimeter führen. Dies ist im Baubewilligungsverfahren des Strassenbauprojekts aufzuzeigen.

Fusswegverbindung

⁸ Die Verbindungen für den Fussverkehr sind im Situationsplan symbolisch mit einem Pfeil dargestellt. Die Wegbreiten im Innenhof sind zu variieren und die versiegelten Flächen sind auf ein Minimum zu reduzieren.

Die genaue Lage und Abmessung des Durchgangs durch den Baubereich für Gebäude A ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

§ 11 Abstellplätze

Abstellplätze /
Baubereich
Vollgeschoss
Sammelgarage

¹ Die Auto-Abstellplätze für Kunden, Besucher, Handwerker, Beschäftigte und Bewohner sind in einer unterirdischen Sammelgarage (Baubereich Vollgeschoss Sammelgarage) zu erstellen.

- ² Das Angebot für Personenwagen Abstellplätze beträgt für:
- Wohnnutzungen max. 100 % der für den Normalfall geltenden Richtwerte (vgl. Ziffer 9.1 der VSS-Norm SN 40 281 «Parkieren; Angebot an Parkfelder für Personenwagen» vom 31. März 2019),
 - Übrige Nutzungen mindestens 50 % und maximal 80 % der Richtwerte für das spezifische Parkfelder-Angebot (vgl. Ziffer 10.2 der VSS-Norm SN 40 281 «Parkieren; Angebot an Parkfelder für Personenwagen» vom 31. März 2019).
- Velo-Abstellplätze ³ Es sind 30 % der Pflicht-Abstellplätze als oberirdische, gedeckte Velo-Abstellplätze in Zugangsnähe und 70 % der Pflicht-Abstellplätze in der Sammelgarage vorzusehen. An den im Situationsplan markierten Stellen sind die Kurzzeit-Velo-Abstellplätze (Pflicht-Abstellplätze) und die zusätzlichen Velo-Abstellplätze (keine Pflicht-Abstellplätze) anzubieten.
- Verkehrsfläche für Warenumsschlag / LKW-Anlieferung / Zügeldienst / Handwerker ⁴ Die im Situationsplan bezeichnete Fläche dient als Verkehrsfläche und Haltebereich für den Warenumsschlag, die Anlieferung des Gewerbes, des Zügeldienstes, sowie der Handwerker. Die genaue Gestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- Oberirdische Abstellplätze Regenklärbecken ⁵ An der im Situationsplan bezeichneten Stelle ist ein oberirdischer Abstellplatz für den Unterhalt des Regenklärbeckens zur Verfügung zu stellen. Die genaue Lage und Abmessung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

IV. Umgebung

§ 12 Umgebungsgestaltung

- Bereich für Grünflächen ¹ Die Umgebung ist so zu gestalten, dass zusammen mit den Gebäuden eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Die Grünflächen sind mit einheimischer Bepflanzung zu bestocken. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan eines Landschaftsarchitekturbüros einzureichen.
- Grünanteil ² Der Grünanteil beim Vorplatzbereich hat mind. 40 % und beim gemeinschaftlichen Aufenthaltsraum mit Spielplatz mind. 60 % zu betragen. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.
- Bereich für ökologische Ausgleichsflächen ³ Die im Situationsplan überlagerte grün punktierte Fläche ist als ökologische Ausgleichsfläche zu gestalten. Sie muss eine Mindestfläche von 1'272 m² aufweisen und ist mit Hecken, als Ruderalfläche und Magerwiese zu gestalten.
- Bereich gemeinschaftlicher Aufenthaltsraum mit Spielplatz ⁴ Der Innenhof ist ein attraktiver gemeinschaftlicher Begegnungsraum mit verschiedenen Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für verschiedene Nutzergruppen zu erstellen. Er ist mit einheimischen hoch- und niederstämmigen Bäumen und Sträuchern zu begrünen und weist Wegverbindungen für den Fussverkehr auf. Die detaillierte Gestaltung des Innenhofs und die Erholungs- und Spielplatzflächen sind im Baubewilligungsverfahren anhand eines Umgebungsplans auszuweisen.

Vorplatzbereich	<p>⁵ Der Vorplatzbereich entlang der Kantonsstrasse K285 dient als Zugang und Aufenthaltsbereich des Gebäudes A. Die Gestaltung des Vorplatzes ist mit angemessenen Elementen (u.a. Beläge, Beleuchtung, Bepflanzung, Sitzgelegenheiten, Velo-Abstellplätzen usw.) auszustatten. Mit baulichen oder gestalterischen Massnahmen ist gegen unberechtigtes Befahren und Abstellen von Motorfahrzeugen vorzugehen.</p> <p>⁶ Die Erstellung von Gestaltungselementen im Vorplatzbereich bedürfen einer kantonalen Zustimmung des Departements Bau Verkehr und Umwelt (BVU) des Kantons Aargau.</p>
Bäume / grosskronige Bäume	<p>⁷ Entlang der Kantonsstrasse K285, der Austrasse, im Innenhof und gegenüber der Parzelle Nr. 71 sind standortgerechte und klimaresistente, hoch- und niederstämmige Bäume zu pflanzen. Im Innenhof sind gemäss Situationsplan grosskronige Bäume zu pflanzen.</p> <p>⁸ Die Mindestüberdeckung beim unterbauten Innenhof hat für Pflanzbereiche mind. 50 cm, für Sträucher 100 cm und für niederstämmige Bäume 1.50 m zu betragen.</p>
Sichtschutz	<p>⁹ Ein Sichtschutz um den Baubereich für Gebäude B ist mit Bepflanzungen von Bäumen, Sträucher und Hecken zu gewährleisten.</p> <p>¹⁰ Der Gemeinderat wird im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren zur Beurteilung der Umgebung und der Grünflächen eine externe Fachperson beiziehen oder einen Fachbericht eine Fachperson verlangen.</p>

V. Umwelt

§ 13 Hitzeangepasste Arealentwicklung

Hitzeminderung	<p>¹ Folgende Massnahmen sind für eine Hitzeminderung im Planungsgebiet umzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none">- helle Fassadenfarben der Gebäude wählen;- helle und hitzemindernde Aussenbeläge wie Chaussierungen, Rasengittersteine usw. verwenden;- hoher Grünanteil im Innenhof mit Blumenrasen, Bepflanzungen mit Sträuchern, sowie verschiedenen hoch- und niederstämmigen Bäumen (grosse Bäume im Innenhof);- partielle Begrünung der Fassaden;- zum langfristigen Erhalt und Pflege der Grünflächen ist ein Pflegekonzept im Baubewilligungsverfahren einzureichen;- es sind Dachretentionsmassnahmen vorzusehen, welche das Wohnklima bei den Vollgeschossen Attika begünstigen;- sämtliche Flachdächer, die nicht als Sitzplätze genutzt werden, sind zu begrünen.
----------------	---

§ 14 Energie

Energie	<p>¹ In den Baubereichen für Gebäude sind energieeffiziente Gebäude zu erstellen, welche mind. den zertifizierten Minergie- Standard nach § 39 Abs. 2 BauV erreichen.</p>
---------	--

² Für Elektrofahrzeuge sind nach dem SIA Merkblatt 2060 «Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden» Lademöglichkeiten nach der Ausbaustufe B zu realisieren.

³ In der Sammelgarage sind Lademöglichkeiten für E-Bikes vorzusehen.

⁴ Auf dem Dach des Vollgeschosses Attika ist eine Photovoltaikanlage zu installieren. Die Anlage ist möglichst mit einem flachen Winkel zu erstellen, so dass keine Blendwirkung für Dritte entsteht.

⁵ Die Gebäude sind möglichst an das Fernwärmenetz anzuschliessen.

§ 15 Lärmimmissionen

Lärmschutz-
massnahmen

¹ Folgende Lärmschutzmassnahmen sind umzusetzen:

- Die Untersicht der Sammelgaragenzufahrt muss absorbierend verkleidet werden;
- Die Sammelgaragenzufahrt ist auf den ersten 5 m lärmabsorbierend zu gestalten;
- Die Untersicht und mind. eine Seite der Fusswegverbindung im Baubereich für Gebäude A (Durchgang) sind lärmabsorbierend zu gestalten;
- Die Fassaden sind lärmabsorbierend zu gestalten;

² Die folgenden Aspekte der Klangraumgestaltung sind bei der Gestaltung und Materialisierung der Gebäude, des Innenhofs sowie der Fusswegverbindung zu berücksichtigen:

- wenig schallharte Materialien verwenden und die Bodenflächen gliedern;
- das Terrain im Innenhof ist möglichst mit unterschiedlichen Höhenstufen zu modellieren;
- an den Fassaden und Wänden der Gebäude sind unterschiedliche Materialien zu verwenden und so zu gliedern, damit unangenehme Reflexionen vermieden werden können.

³ Im Baubewilligungsverfahren ist mit dem Lärmschutznachweis die Einhaltung der Anforderungen von Art. 31 LSV nachzuweisen. Der Gemeinderat wird zur Überprüfung eine Fachperson beiziehen oder einen Fachbericht verlangen.

§ 16 Wassermanagement, Entwässerung

Entwässerung

¹ Das Dachwasser der Gebäude ist in einen Vorfluter einzuleiten.

² In den Baubereichen für Gebäude sind Retentionsdächer vorzusehen.

§ 17 Grundwasser, Freihaltebereich Gewässerraum

Grundwasser

¹ Für die Erstellung der Sammelgarage und der Gebäude im Bereich des Grundwassers wird ein geologisches Fachgutachten benötigt, welches mit der Baueingabe einzureichen ist. Die fachliche Begleitung durch einen Geologen ist während der Bauphase zwingend vorzusehen.

VI. Weitere Inhalte

§ 18 Entsorgungsstelle

Entsorgungsstelle

¹ An der im Situationsplan bezeichneten Stelle ist eine Abfall-Entsorgungsstelle für die Baubereiche für Gebäude A und B anzubieten.

§ 19 Sichtzonen

Sichtzonen

¹ Die Sichtzonen sind gemäss Merkblatt «Sicht im Strassenraum» vom 1. Februar 2021 vom Kanton Aargau im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

VII. Schlussbestimmungen

§ 20 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung

Inkrafttreten,
Änderung und
Aufhebung

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

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