



Kanton Aargau
Gemeinde Oberrohrdorf

Teil-Gestaltungsplan «Zentrum Süd – Hochstrasse»

Sondernutzungsvorschriften gemäss § 21 BauG | **Genehmigung**



Mitwirkung von 17.11.2022 bis 16.12.2022

Abschliessender Vorprüfungsbericht: 16.02.2023

Öffentliche Auflage von 18. Mai 2023 bis 16. Juni 2023

Beschlossen vom Gemeinderat am 13. Mai 2024

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigungsvermerk:

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Bestimmungen	3
2	Nutzung und Gestaltung	4
3	Freiraum	6
4	Erschliessung und Parkierung	7
5	Energie und Umwelt	8
6	Weitere Anforderungen	9
7	Schlussbestimmungen	10

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Oliver Tschudin, Architekt FH, NDS FH / HSB Denkmalpflege, Raumplaner FSU
Sarina Hächler(-Habläützel), MSc in Geographie, Raumplanerin FSU
Astrid Müller, MAS Raumplanung ETH, MA Geographie

1 Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

- ¹ Der Teil-Gestaltungsplan «Zentrum Süd - Hochstrasse» bezweckt eine geordnete, haus-hälterische Nutzung des Bodens und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ortsbaulich und gestalterisch überzeugende Überbauung.
- ² Mit der Teil-Gestaltungsplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
 - Realisierung einer architektonisch und ortsbaulich gut gestalteten Überbauung mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Sicherung von Gewerbeflächen,
 - Sicherstellung eines gut gestalteten Übergangs vom historischen Ortskern zum umliegenden Wohngebiet,
 - Sicherstellung einer möglichen Etappierung der Bebauung,
 - die Sicherung von qualitätsvollen, klimaangepassten Freiräumen,
 - die Förderung der Ökologie im Siedlungsraum und
 - eine zweckmässige und effiziente Erschliessung.

§ 2 Bestandteile

- ¹ Folgende Bestandteile des Teil-Gestaltungsplanes sind verbindlich:
 - Sondernutzungsvorschriften,
 - Situationsplan 1:500.
- ² Folgende Bestandteile des Teil-Gestaltungsplanes haben erläuternden Charakter:
 - Planungsbericht nach Art. 47 RPV.
- ³ Für das Bauprojekt sind folgende Beurteilungsgrundlagen begleitend:
 - Richtprojekt Architektur und Landschaftsarchitektur, Frei Architekten AG und Zwahlen+Zwahlen Landschaftsarchitekten, 21.03.2023.

§ 3 Perimeter Teil-Gestaltungsplan

- ¹ Der Perimeter des Teil-Gestaltungsplanes «Zentrum Süd – Hochstrasse» umfasst den im Situationsplan bezeichneten Bereich mit den Parzellen Kat. Nr. 558, 559, 1410, 1411 und einem kleinen Teil der Parzelle Kat. Nr. 560.

§ 4 Ergänzendes Recht

- ¹ Soweit die Sondernutzungsvorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten der zum Zeitpunkt der Baueingabe gültige Bauzonenplan und die zum Zeitpunkt der Baueingabe gültige Bau- und Nutzungsordnung.
- ² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

2 Nutzung und Gestaltung

§ 5 Baubereiche A, B, C1 und C2

- ¹ Es gelten die im Situationsplan bezeichneten Baubereiche A, B, C1 und C2.
- ² Unterschreiten Gebäude mit Wohnräumen einen internen Gebäudeabstand von 10.0 m, ist bei der Grundrissgestaltung auf eine angemessene Belichtung und Besonnung sowie Wahrung der Privatsphäre besonders zu achten.
- ³ Klein- und Anbauten gemäss § 19 BauV sind unter Beachtung der gesetzlichen Abstandsvorschriften auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, soweit sie gemeinschaftlichen Zwecken dienen (Velounterstände, Pavillons usw.).

§ 6 Baubereich für unterirdische Bauten

- ¹ Unterirdische Bauten sind nur innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs zulässig.

§ 7 Nutzungsmass

- ¹ Für die einzelnen Baubereiche gilt folgende anrechenbare Geschossfläche (gemäss § 32 BauV) pro Baubereich:

Baubereich A	max. 1'400 m ²
Baubereich B	max. 1'950 m ²
Baubereiche C1 und C2 zusammen	max. 3'000 m ²

§ 8 Nutzungsart

- ¹ Im ersten Vollgeschoss des Neubaus im Baubereich A ist eine Fläche von mindestens 325 m² gewerblich zu nutzen.
- ² Der Wohnanteil in den Baubereichen C1 und C2 beträgt mindestens 60%.
- ³ Es ist ein breiter Wohnungsspiegel zu wählen.

§ 9 Gesamthöhe und Geschossigkeit

- ¹ In den einzelnen Baubereichen sind die nachfolgenden, maximalen Höhenkoten (höchster Punkt der Dachkonstruktion) zulässig. Unter Vorbehalt von § 10 Abs. 3 SNV dürfen keine Bauteile diese Koten überragen.

Baubereich A	max.	509.70 m ü.M.
Baubereich B	max.	508.55 m ü.M.
Baubereich C1	max.	510.30 m ü.M.
Baubereich C2	max.	513.10 m ü.M.

- ² Die Anzahl der Geschosse pro Baubereich ist frei.

§ 10 Dachgestaltung

- ¹ Das Gebäude des Baubereichs A ist mit Satteldach zu erstellen. Das Gebäude des Baubereichs B kann mit Flachdach oder Satteldach ausgestaltet werden. Das Gebäude des Baubereichs C ist mit Flachdach zu erstellen.

- ² Die Ausrichtung des Satteldaches der Gebäude in den Baubereichen A und B hat der im Situationsplan bezeichneten Firstrichtung zu entsprechen.
- ³ Auf Dachflächen sind ausschliesslich technisch bedingte Dachaufbauten zulässig. Monoblöcke, Rückkühler, Liftüberfahrten etc. sind nicht zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind bei Steildächern dachbündig einzubauen (Indach-Anlagen). Die technisch bedingten Dachaufbauten dürfen nicht grösser dimensioniert werden, als dies für ihre Funktionalität notwendig ist.
- ⁴ Flachdächer sind zu begrünen. Es ist eine Substratschicht von mindestens 12 cm vorzusehen, um eine wertvolle ökologische Begrünung zu ermöglichen. Diese dient zur Wärmedämmung und zur Erhöhung der Wasserspeicherkapazität.

§ 11 Hauszugänge

- ¹ An der im Situationsplan bezeichneten Fassadenseite sind zwingend Hauszugänge anzuordnen. Es dürfen an weiteren Fassadenseiten untergeordnete Hauszugänge angeordnet werden.

§ 12 Gestaltung der Bauten

- ¹ Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine besonders gute ortsbauliche Gesamtwirkung entsteht. Dabei ist dem Übergang vom historischen Ortskern zu den umliegenden Wohnquartieren gerecht zu werden.
- ² Die Beurteilung der Bauprojekte richtet sich nach folgenden Kriterien:
 - Volumetrie,
 - kubische Gliederung,
 - architektonische Gestaltung,
 - Materialwahl und
 - Farbgebung.
- ³ Der Neubau im Baubereich B ist in der Länge um mindestens 1.5m zu staffeln. Der Neubau im Baubereich C ist in der Höhe um mindestens 2.0m und in der Tiefe um mindestens 1.5m zu staffeln.
- ⁴ Für die qualitative Beurteilung von Bauprojekten innerhalb des Perimeters des vorliegenden Teil-Gestaltungsplanes gilt das Richtprojekt gemäss § 2 Abs. 3 SNV als Massstab für die erforderliche Qualität. Abweichungen von den Vorgaben des Richtprojektes sind zulässig, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.
- ⁵ Die Fassaden sind so zu gestalten, dass sie sich besonders gut ins Ortsbild einfügen. Die Gestaltung der Fassade des Gebäudes A hat sich am historischen Dorfkern zu orientieren.
- ⁶ Die Materialisierung der drei Gebäude in den Baubereichen A, B und C hat sich bewusst voneinander zu unterscheiden und hat sich an der Bedeutung des jeweiligen Gebäudes in Bezug auf den historischen Dorfkern zu orientieren.
- ⁷ Der Sockel der Gebäude ist sorgfältig auszugestalten, dass ein harmonischer Übergang zwischen dem Gebäude und dem umliegenden Terrain geschaffen wird.

3 Freiraum

§ 13 Gestaltung der Freiräume

- ¹ Für die qualitative Beurteilung des Freiraumes gilt das Richtprojekt gemäss § 2 Abs. 3 SNV als Massstab für die erforderliche Qualität. Abweichungen von den Vorgaben des Richtprojektes sind zulässig, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.
- ² Der Freiraum innerhalb des Perimeters des vorliegenden Teil-Gestaltungsplanes umfasst die Erschliessungsfläche und die Freifläche.
- ³ Bei der Gestaltung des Freiraumes sind die Bedürfnisse der verschiedenen Nutzergruppen, der Ökologie, des Verkehrs und des Klimas zu berücksichtigen. Im Bereich der Ökologie sind die Merkblätter Natur und Landschaft der Gemeinde Oberrohrdorf begleitend.

§ 14 Erschliessungsfläche

- ¹ Die Erschliessungsfläche südwestlich des Baubereichs C1 / C2 dient der Erschliessung der Gebäude für den motorisierten Individualverkehr, den Veloverkehr, der Anlieferung, der Entsorgung und der oberirdischen Parkierung. Die für die Ver- und Entsorgung benötigte Fläche ist ständig freizuhalten.
- ² Die Erschliessungsfläche westlich des Baubereichs A dient nur der Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr. Parkierung, Anlieferung und Güterumschlag sind nicht erlaubt. Im Rahmen des Baugesuchs für die erste Bauetappe ist aufzuzeigen, wie mit baulichen oder gestalterischen Massnahmen das Befahren durch Motorfahrzeuge verunmöglicht wird.
- ³ Oberirdische Parkfelder für Motorfahrzeuge und Motorräder sind – mit Ausnahme der Behindertenparkfelder – versickerungsfähig auszubilden. Der Abflussbeiwert gemäss der Norm für Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung SN 592 000 (2012) darf bei sickerfähigen Flächen maximal 0.2 betragen.

§ 15 Freifläche

- ¹ Die Freifläche dient der Durchgrünung der Überbauung, als Aufenthalts- und Spielbereich für die Bewohnerinnen und Bewohner und der Erschliessung für den Fussverkehr.
- ² Die versiegelte Fläche ist auf das notwendige Minimum zu reduzieren.

§ 16 Spielplatz und Spielwiese

- ¹ In dem im Situationsplan bezeichneten Bereich ist ein Spielplatz anzulegen. Dieser ist gut in die Freiraumgestaltung zu integrieren. Es sind natürliche Spielelemente zu verwenden.
- ² Der im Situationsplan bezeichneten Bereich ist als offene Spielwiese zu gestalten.

§ 17 Bepflanzung

- ¹ Für die Bepflanzung der Aussenräume sind standortgerechte, klimaangepasste und ortstypische Pflanzenarten zu verwenden. Es sind einheimische Pflanzen zu bevorzugen.

- ² Im Bereich der im Situationsplan bezeichneten Stellen sind – im Rahmen der jeweiligen Bauetappe – grosskronige und klimaangepasste Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.
- ³ Die im Situationsplan bezeichnete, bestehende Linde ist nach Möglichkeit zu erhalten oder durch einen gleichwertigen Baum zu ersetzen.
- ⁴ Begrünte Flächen über unterirdischen Bauten haben eine Mindestüberdeckung von 0.50 m aufzuweisen.
- ⁵ Die gesamte Freifläche hat einen hohen ökologischen Wert aufzuweisen.

§ 18 Umgebungsplan

- ¹ Mit dem ersten Baugesuch innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist ein Umgebungsplan durch eine ausgewiesene Fachperson zu erstellen und einzureichen.
- ² Folgende Inhalte sind im Umgebungsplan aufzuzeigen:
 - Bepflanzung mit Angabe der verwendeten Arten resp. Sorten,
 - Gestaltung und Ausstattung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen,
 - Umgang mit dem Terrain
 - Möblierung und Beleuchtung,
 - Führung und Ausgestaltung der arealinternen Fussverbindungen,
 - Lage, Ausstattung und Gestaltung der oberirdischen Parkfelder und Veloabstellplätze,
 - Ausgestaltung der Flachdächer.

4 Erschliessung und Parkierung

§ 19 Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr

- ¹ Die Erschliessung des Perimeters erfolgt ab der Hochstrasse / Ringstrasse.
- ² Die Zu- und Wegfahrt zum Areal erfolgt an der im Situationsplan bezeichneten Stelle.
- ³ Die Zu- und Wegfahrt für die Anlieferung für das Gewerbe im Haus A erfolgt über die im Situationsplan bezeichnete Zu- und Wegfahrt über die Tiefgarage.
- ⁴ Die Tiefgaragenrampe ist in das Gebäude des Baubereichs C zu integrieren.
- ⁵ Die im Situationsplan festgelegte Sichtzone ist in einem Höhenbereich von 0.6 m bis 3.0 m freizuhalten.

§ 20 Parkierung Motorfahrzeuge und Motorräder

- ¹ Alle Parkfelder für Motorfahrzeuge und Motorräder der Bewohnerinnen und Bewohner sowie des Personals sind in Tiefgaragen zu realisieren.
- ² Die Parkfelder für Motorfahrzeuge und Motorräder der Besucherinnen und Besucher sowie der Kundinnen und Kunden sind entweder in Tiefgaragen oder oberirdisch an der dafür im Situationsplan eingezeichneten Stelle anzuordnen.

§ 21 Parkierung Velos

- ¹ Die Veloabstellplätze sind in speziell dafür vorgesehenen Räumen und ausserhalb der Gebäude an den im Situationsplan vorgesehenen Stellen anzuordnen.
- ² Ein Drittel der Veloabstellplätze ist oberirdisch und gedeckt bei den Hauszugängen anzuordnen.
- ³ Für die Veloabstellplätze in Tiefgaragen ist eine gute und sichere Zugänglichkeit zu gewährleisten.
- ⁴ Für Kinderwagen, Trottinetts etc. sind ausreichend Flächen in den einzelnen Vollgeschossen, in der Tiefgarage, oder in den Wohnungen vorzusehen.

§ 22 Fusswegverbindungen

- ¹ Die im Situationsplan eingezeichneten öffentlichen Fusswegverbindungen sind mit einer Breite von mindestens 2.0 m zu erstellen und dauerhaft öffentlich durchgängig zu halten. Sie sind hindernisfrei und ihrem Zweck entsprechend auszugestalten und zu beleuchten.
- ² Die öffentliche Fusswegverbindungen sind an das bestehende, öffentliche Fusswegnetz anzuschliessen.
- ³ Für die öffentlichen Fusswegverbindungen ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag notwendig. Dieser muss spätestens mit dem ersten Baugesuch für die jeweilige Etappe vorliegen.
- ⁴ Die im Situationsplan eingezeichneten privaten Fusswegverbindungen dienen der überbauungsinternen Erschliessung der Gebäude.

5 Energie und Umwelt

§ 23 Energie

- ¹ Neubauten haben einem der folgenden Standards zu entsprechen:
 - SIA Effizienzpfad-Energie gemäss Merkblatt SIA 2040 (2017)
 - Minergie-P Standard mit Einhaltung der energetischen Kennwerte der grauen Energie von Minergie-Eco
 - Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) unter Erreichung der Note 5 in den Indikatoren 301.1-3 und 302.1-3
- ² Es gilt jeweils der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltende Standard. Eine Zertifizierung ist nicht zwingend.
- ³ Die Tiefgarage ist mit baulichen und elektrotechnischen Vorkehrungen für die Realisierung von individuell abrechenbaren Anschlüssen für bedarfsgerechte Ladevorrichtungen von E-Autos und E-Bikes zu versehen. Es gilt das SIA-Merkblatt 2060 (2020).

§ 24 Entsorgung

- ¹ An dem im Situationsplan bezeichneten Standort ist eine gemeinsame Entsorgungsstation für alle Neubauten innerhalb des Gestaltungsplanperimeters anzuordnen.

§ 25 Regenwassermanagement

- ¹ Das anfallende Regenwasser ist vor Ort versickern zu lassen. Ist dies nicht möglich, ist das Zurückhalten resp. Speichern und Wiederverwenden des Regenwassers zu prüfen.

6 Weitere Anforderungen

§ 26 Etappierung

- ¹ Eine etappenweise Realisierung der Überbauung ist zulässig. Sie setzt den Nachweis einer guten ortsbaulichen, architektonischen und freiräumlichen Teiletappe sowie einer funktionsfähigen Erschliessung, Parkierung und Entsorgung voraus.
- ² Die Neubauten können erst realisiert werden, wenn die heutigen Bestandesbauten in den jeweiligen Baubereichen abgebrochen wurden.
- ³ Die Gebäude A und B sind zwingend zusammen in der ersten Bauetappe zu realisieren.
- ⁴ Die öffentlichen Fusswegverbindungen müssen erst bei Fertigstellung der zweiten Etappe durchgängig benützbar sein.
- ⁵ Bei Fertigstellung der ersten Etappe müssen zwingend die Fussverbindungen zum Gebäude A und von Nordosten her zum Gebäude B erstellt sein. Die restlichen Verbindungen können in der 2. Bauetappe realisiert werden.
- ⁶ Mit der Fertigstellung der 1. Bauetappe ist die heute bestehende Zu- und Wegfahrt aufzuheben.
- ⁷ Bis zur Fertigstellung des Gebäudes C dürfen die bestehenden oberirdischen Parkfelder auf der Parzelle 1411 erhalten bleiben. Nach Fertigstellung des Gebäudes C gelten die Bestimmungen gemäss § 20 SNV.

§ 27 Anforderungen an Baugesuche

- ¹ Mit dem Baugesuch für Neubauten sind folgende ergänzende Unterlagen einzureichen:
 - Farb- und Materialisierungskonzept zu allen wesentlichen Teilen der Gebäudehülle,
 - Umgebungsplan mit verbindlichen Aussagen zur Freiraumgestaltung gemäss § 18 SNV,
 - Nachweis der energetischen Anforderungen der Gebäude / Gebäudeteile gemäss § 23 SNV.

§ 28 Fachgutachten

- ¹ Zur Beurteilung der Frage, ob die qualitativen Anforderungen erfüllt sind und die Abweichungen vom Richtprojekt zu keinen Qualitätseinbussen führen und der gewählte Energiestandard eingehalten wird, holt der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren auf Kosten der Gesuchsteller jeweils eine durch eine unabhängige Fachperson verfasste Stellungnahme ein.

7 Schlussbestimmungen

§ 29 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung

- ¹ Der Teil-Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.
- ² Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Teil-Gestaltungsplanes werden die Bestimmungen des kommunalen Überbauungsplanes Dorfkern von 1994 innerhalb des Perimeters des vorliegenden Teil-Gestaltungsplanes aufgehoben (Normalbaulinie, Vorbauten- und Arkadenbaulinie, Bereich für Fussweg, erhaltenswertes Gebäude unter kommunalem Schutz, für den Strassenraum wichtiges Gebäude, übriges für das Strassenbild mitbestimmendes Gebäude).
- ³ Die Änderung oder Aufhebung des Teil-Gestaltungsplans bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.