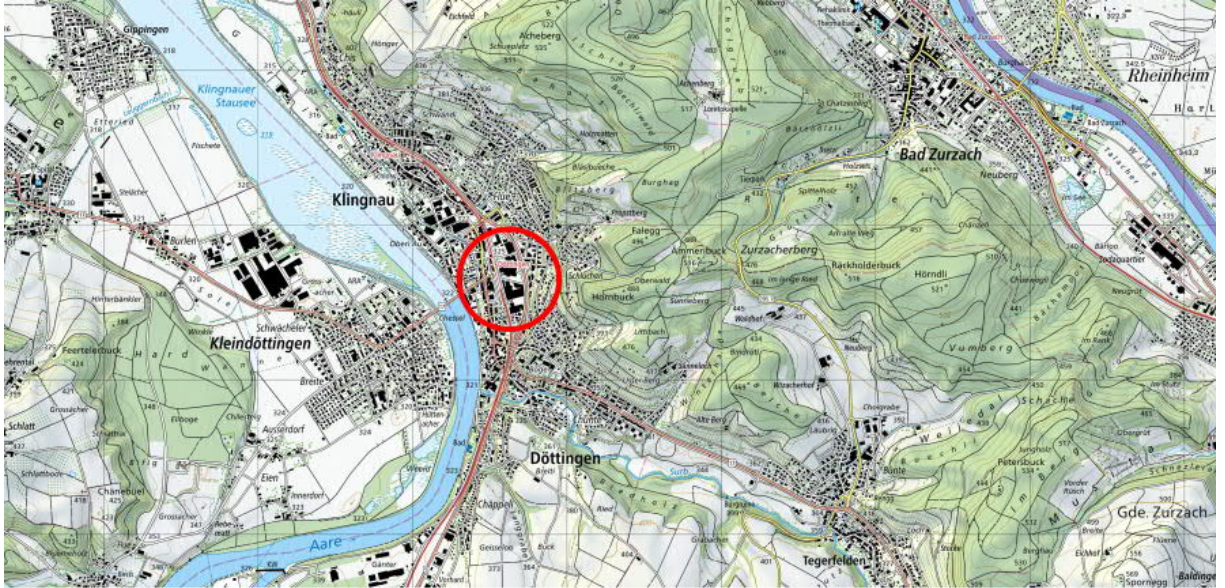


Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung «Gewerbestrasse»

gemäss § 15 BauG



Bundesamt für Landestopographie swisstopo

Mitwirkung vom:	2. März 2023	bis:	31. März 2023
Vorprüfungsbericht vom:	20. Juni 2023		
Öffentliche Auflage vom:	13. November 2023	bis:	12. Dezember 2023

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 12. Juni 2024

Der Gemeindeammann: Der Gemeindegeschreiber:

Kantonale Genehmigung:

Proj. Nr.	14-22-010-00
Datum	11.08.2022
Rev. Dat.	01.07.2024
Bearbeitung	tso / bs

f:\daten\m4\22-010-00\04_ber\01_vorschriften\bno_synopse_genehmigung_240701.docx

Lesehinweise

schwarz

unverändert

rot

materielle Änderung oder neu eingefügt

<i>Entwurf Teiländerung BNO</i>	<i>Rechtskräftige BNO</i>
2. Raumplanung	2. Raumplanung
2.1 Sondernutzungsplanung	2.1 Sondernutzungsplanung
§ 3	§ 3
<i>Bestimmungen werden unverändert beibehalten</i>	¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.
<i>Bestimmungen werden unverändert beibehalten</i>	² Das Areal Müligasse erfordert bei Neubauten und grösseren Umbauten einen Gestaltungsplan. Darin ist eine gesamthaft geplante Überbauung unter Berücksichtigung der Aussen- und Freiräume, insbesondere zur Surb und zur Aare hin, sicher zu stellen. Für das Wohnen ist konzeptionell darzulegen, wie auf die aus dem Gewerbe entstehenden Immissionen reagiert wird. Ebenso ist eine genügende Hochwassersicherheit vorzusehen.
<i>Bestimmungen werden unverändert beibehalten</i>	³ Der Gestaltungsplan Chunte-Neuwingerte bezweckt ein durchgehendes Überbauungs- und Freiraumkonzept unter Berücksichtigung der Immissionen der Surbtalstrasse und den Randbereichen der umgebenden Naturräume. Die Erschliessung ist weitmöglichst auf einen Anschluss von der Surbtalstrasse zu konzentrieren.

Entwurf Teiländerung BNO	Rechtskräftige BNO
<u>§ 3a</u>	
<p><u>¹ Das Areal Gewerbstrasse soll von einem Industrieareal zu einem verdichteten, hochwertigen, gemischt genutzten Quartier im Sinne des im kantonalen Richtplan eingetragenen Wohnschwerpunkts (WSP) entwickelt werden. Dies setzt einen rechtskräftigen Rahmgestaltungswegplan für den im Zonenplan bezeichneten Gestaltungswegpflichtperimeter sowie Teilgestaltungswegpläne für die Sektoren gemäss Anhang 1 voraus. Die Unterteilung eines Sektors in mehrere Teilgestaltungswegpläne ist nicht zulässig.</u></p>	
<p><u>² Als wegleitende Grundlage für den Rahmgestaltungswegplan und die Teilgestaltungswegpläne dient der Entwicklungsrichtplan Gewerbstrasse Döttingen vom 6. Dezember 2021.</u></p>	
<p><u>³ Als weitere Grundlagen für den Rahmgestaltungswegplan sind ein hochwertiges Erschliessungs- und Freiraumkonzept sowie ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten. Die arealübergreifende Gesamtbetrachtung ist zu gewährleisten. Der Rahmgestaltungswegplan regelt insbesondere:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a) <u>die erforderlichen Strassen-, Platz- und Wegflächen sowie die Vorgaben für ergänzende Wegbeziehungen durch die Baubereiche der einzelnen Sektoren;</u> b) <u>die übergeordnete Freiraumsituation mit den Vorgaben für die hochwertige Gestaltung der Strassenräume, der Vorzonen der Baubereiche in den Sektoren sowie die Gestaltungsvorgaben für das im Entwicklungsrichtplan vorgesehene Freiraumband entlang der Aaretalstrasse;</u> c) <u>die räumliche Anordnung der gewerblichen Nutzung der 1. Vollgeschosse entlang der Gewerbstrasse und deren minimale lichte 1. Vollgeschosshöhen von 3.6 m;</u> 	

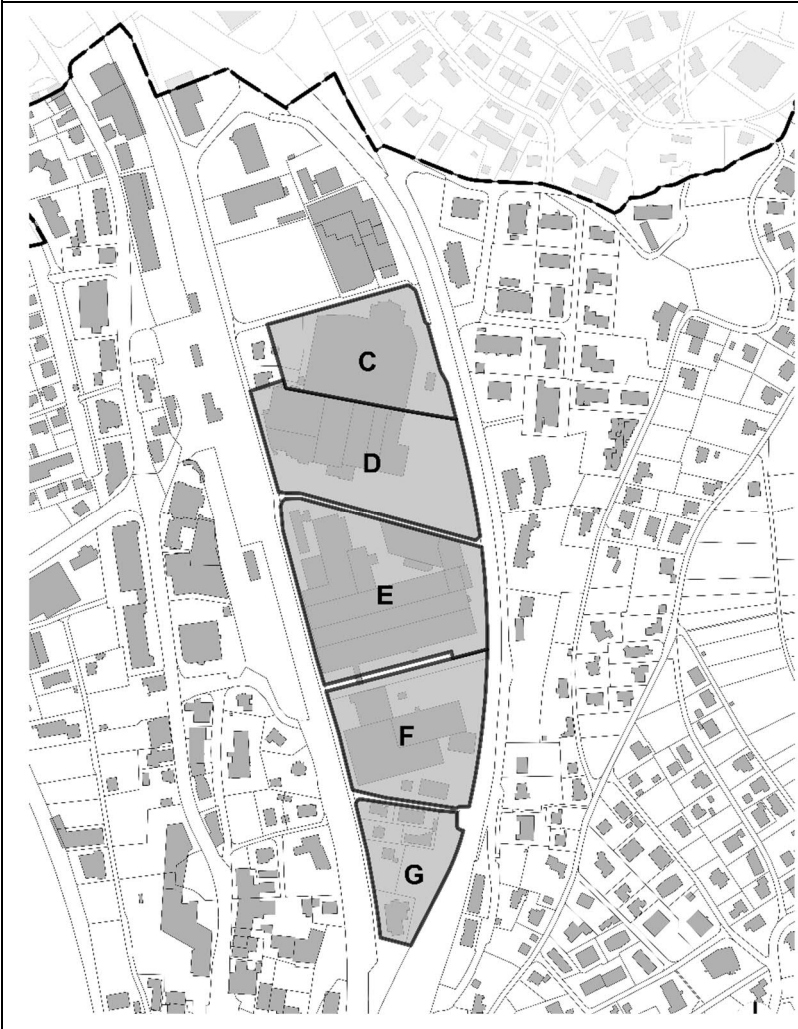
<i>Entwurf Teiländerung BNO</i>	<i>Rechtskräftige BNO</i>
<ul style="list-style-type: none"> d) <u>die Vorgaben einer klimagerechten Siedlungsentwicklung mit ausreichenden Baumstandorten, Versickerungsflächen und Gestaltungsvorgaben der Freiräume und Bauten;</u> e) <u>die Anschlusspflicht an die Fernwärme soweit betrieblich möglich;</u> f) <u>die erforderlichen baulichen und gestalterischen Massnahmen zur Einhaltung der Anforderungen von Art. 30 Lärmschutz-Verordnung (LSV) und die entsprechenden Vorgaben für die Teilgestaltungspläne;</u> 	
<p><u>⁴Die Teilgestaltungspläne für die Sektoren gemäss Anhang 1 basieren auf qualitativ hochwertigen Richtprojekten gemäss § 3a Abs. 5. Die Teilgestaltungspläne beinhalten insbesondere:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a) <u>eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Bebauung und optimalen Nutzungsverteilung;</u> b) <u>ökologisch und gestalterisch hochwertige Frei- und Aussenräume, die den Ansprüchen und Bedürfnissen unterschiedlicher Nutzungsgruppen sowie der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung Rechnung tragen, sowie verbindliche Baumstandorte für grosskronige Bäume;</u> c) <u>insbesondere den Umgang mit den identitätsstiftenden und geschichtlich interessanten industriellen Bestandesbauten und Anlagen im Sektor E;</u> d) <u>optimale und flächensparende Anordnung der Erschliessungs- und Parkieranlagen, welche hauptsächlich unterirdisch zu erfolgen hat sowie zweckmässige, nach Möglichkeit zusammengefasste Anordnung der Ein- und Ausfahrten;</u> e) <u>eine überdurchschnittlich effiziente Energienutzung auf Grundlage eines Energiekonzeptes. Es gilt der SIA-Effizienzpfad Energie 2040 (Ausgabe 2017);</u> 	

<i>Entwurf Teiländerung BNO</i>	<i>Rechtskräftige BNO</i>
<p>f) <u>eine ökologische und naturnahe Entwässerung und Speicherung des anfallenden Regenwassers durch einen geringen Versiegelungsgrad und entsprechende Versickerungsmöglichkeiten;</u></p> <p>g) <u>gemeinsame und gut zugängliche Gemeinschaftsräume und Entsorgungsanlagen;</u></p> <p><u>Die Ausarbeitung eines Teilgestaltungsplanes über mehrere Sektoren ist zulässig.</u></p>	
<p><u>⁵ Qualitativ hochwertige Richtprojekte können mittels qualitätssichernden Konkurrenzverfahren oder unter Einbezug eines von der Gemeinde einberufenen Fachgremiums evaluiert werden. Die Gemeinde ist in die Vorbereitung, die Durchführung und Beurteilung der qualitätssichernden Verfahren einzubeziehen.</u></p>	
<p><u>⁶ Für Bauten an ortsbaulich wichtige Lagen, insbesondere in der ersten Bautiefe entlang der Gewerbstrasse, an den Plätzen und bei prägenden Bauten mit einer Gesamthöhe über 14.0 m wird die Durchführung von qualitätssichernden Konkurrenzverfahren verlangt. Der Gemeinderat kann auf die Pflicht eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens verzichten, wenn bereits auf Stufe des Richtprojekts für den Teilgestaltungsplan ein solches Verfahren durchgeführt wurde.</u></p>	
<p><u>⁷ Bei Durchführung eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens nach § 3a Abs. 5 und 6 BNO erhöht sich im jeweiligen Sektor die max. aGF Wohnen nach § 11a Abs. 3 BNO um 5 %. Wird nur ein Teilperimeter in das Konkurrenzverfahren einbezogen, erhöht sich die aGF Wohnen anteilmässig zur einbezogenen Sektorenfläche.</u></p>	

Entwurf Teiländerung BNO				Rechtskräftige BNO				
3. Zonenvorschriften				3. Zonenvorschriften				
3.1 Bauzonen				3.1 Bauzonen				
§ 6				§ 6				
1 Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:				1 Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:				
Bauzonen		Ausnutzung max.	Fassadenhöhe* max.	Gesamthöhe max.	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Weitere Zonenvorschriften
					Klein min.	Gross min.		
Kernzone	K	(0,8)	(11 m)	(14 m)	(5 m)	--	III	§ 7
Dorfzone	D	--	(9 m)	(13 m)	--	--	III	§ 8
Wohnzone 4	W4	0,7	13 m	16 m	6 m	12 m	II	§ 9
Wohnzone 3	W3	0,6	10 m	13 m	5 m	10 m	II	§ 9
Wohnzone 2	W2	0,45	7,5 m	10,5 m	4 m	8 m	II	§ 9
Wohnzone Hang	WH	0,4	8,0 m	10,5 m	4 m	8 m	II	§ 10
Wohn- und Arbeitszone	WA	0,7	11 m	14 m	5 m	--	III	§ 11
<u>Wohn- und Arbeitszone Gewerbstrasse</u>	<u>WAG</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>5 m</u>	<u>--</u>	<u>III</u>	<u>§ 11a</u>
Arbeitszone	A1/A2	--	--	§ 6 Abs. 5	§ 12 Abs. 5		§ 6 Abs. 5	§ 12/13
Gewerbe- und Wohnzone 3	GW3	0,7	11 m	14 m	5 m	--	III	§ 14
Gewerbe- und Industriezone	GJ	--	--	--	--	--	IV	§ 15
Zone f. öffentliche Bauten und Anlagen	OE	--	--	--	--	--	II	§ 16
Grünzone	GR	--	--	--	--	--	III	§ 17
* Ermittlung Fassadenhöhe: für Schrägdächer gilt traufseitige Fassadenhöhe; für Flachdächer gilt talseitige Fassadenhöhe, wo massgebendes Terrain steiler als 10% ist; für Flachdächer mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss entspricht die Fassadenhöhe der Gesamthöhe, wenn massgebendes Terrain flacher als 10% und wenn das oberste Geschoss als Attika ausgebildet ist								

<i>Entwurf Teiländerung BNO</i>	<i>Rechtskräftige BNO</i>																												
§ 11 Wohn- und Arbeitszone WA	§ 11 Wohn- und Arbeitszone WA																												
<i>Bestimmungen werden unverändert beibehalten</i>	¹ Die Wohn- und Arbeitszone WA ist für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Wohnungen bestimmt.																												
<i>Bestimmungen werden unverändert beibehalten</i>	² Bei gewerblichen Nutzungen sind gegenüber benachbartem Wohngebiet bauliche und betriebliche Massnahmen zu treffen, um Immissionen möglichst zu vermeiden. Ebenso ist eine optische Trennung durch eine entsprechende Grünpflanzung zu erreichen.																												
<u>§ 11a Wohn- und Arbeitszone Gewerbstrasse WAG</u>																													
<u>¹ Die Wohn- und Arbeitszone Gewerbstrasse WAG dient der Entwicklung eines attraktiven und urbanen Quartiers mit verdichteter Bauweise, eines differenzierten Wohnangebots für unterschiedliche Zielgruppen sowie einer hohen Wohn-, Arbeits- und Freiraumqualität im Sinne des im kantonalen Richtplan eingetragenen Wohnschwerpunkts (WSP).</u>																													
<u>² Zulässig sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Verkaufsnutzungen bis zu 300 m² Verkaufsfläche pro Betrieb sind zulässig.</u>																													
<u>³ Es sind folgende Nutzungsanteile zulässig (vgl. Anhang 1 Sektorenplan):</u>																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th><u>Sektor</u></th> <th><u>Max. aGF Wohnen</u></th> <th><u>Bandbreite aGF Gewerbe</u></th> <th><u>Max. aGF Total</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>C</td> <td>11'000 m²</td> <td>min. 900 m² bis 2'800 m²</td> <td>13'800 m²</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>13'600 m²</td> <td>min. 1'200 m² bis 2'000 m²</td> <td>15'600 m²</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>15'500 m²</td> <td>min. 4'400 m² bis 8'000 m²</td> <td>23'500 m²</td> </tr> <tr> <td>F</td> <td>11'200 m²</td> <td>min. 500 m² bis 1'700 m²</td> <td>12'900 m²</td> </tr> <tr> <td>G</td> <td>6'100 m²</td> <td>min. 100 m² bis 600 m²</td> <td>6'700 m²</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>57'400 m²</td> <td>min. 7'100 m² bis 15'100 m²</td> <td>72'500 m²</td> </tr> </tbody> </table>	<u>Sektor</u>	<u>Max. aGF Wohnen</u>	<u>Bandbreite aGF Gewerbe</u>	<u>Max. aGF Total</u>	C	11'000 m ²	min. 900 m ² bis 2'800 m ²	13'800 m ²	D	13'600 m ²	min. 1'200 m ² bis 2'000 m ²	15'600 m ²	E	15'500 m ²	min. 4'400 m ² bis 8'000 m ²	23'500 m ²	F	11'200 m ²	min. 500 m ² bis 1'700 m ²	12'900 m ²	G	6'100 m ²	min. 100 m ² bis 600 m ²	6'700 m ²	Total	57'400 m²	min. 7'100 m² bis 15'100 m²	72'500 m²	
<u>Sektor</u>	<u>Max. aGF Wohnen</u>	<u>Bandbreite aGF Gewerbe</u>	<u>Max. aGF Total</u>																										
C	11'000 m ²	min. 900 m ² bis 2'800 m ²	13'800 m ²																										
D	13'600 m ²	min. 1'200 m ² bis 2'000 m ²	15'600 m ²																										
E	15'500 m ²	min. 4'400 m ² bis 8'000 m ²	23'500 m ²																										
F	11'200 m ²	min. 500 m ² bis 1'700 m ²	12'900 m ²																										
G	6'100 m ²	min. 100 m ² bis 600 m ²	6'700 m ²																										
Total	57'400 m²	min. 7'100 m² bis 15'100 m²	72'500 m²																										

<i>Entwurf Teiländerung BNO</i>	<i>Rechtskräftige BNO</i>
<p><u>Nutzungsverlagerungen zwischen den Sektoren sind im Rahmen von Teilgestaltungsplänen zulässig, sofern die erforderliche Qualität im Sektor mit der erhöhten Nutzung verbindlich nachgewiesen wird.</u></p> <p><u>Flächen für Attika- und Dachgeschosse sind an die maximal definierten Nutzungsmasse anzurechnen.</u></p>	
<p><u>⁴ Generell sind Bauten mit einer Gesamthöhe von bis zu 14.0 m zulässig. Es gilt eine spezifische Geschossregelungen für die im Entwicklungsrichtplan speziell bezeichneten Bereiche, wobei diese im Teilgestaltungsplan nach § 3a Abs. 4 BNO genauer zu bezeichnen sind. In den im Teilgestaltungsplänen definierten Bereichen, sind maximale Gesamthöhen bis 16.5 m bzw. 25.5 m zulässig. Im Rahmen der Teilgestaltungspläne bestehen gewisse Anordnungsspielräume.</u></p>	
<p><u>⁵ Die Anzahl der erforderlichen Parkfelder sind wie folgt zu ermitteln:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a) <u>Wohnnutzung: Das nach Norm VSS 40 281 vom 31. März 2019 ermittelte Parkfeld-Angebot darf maximal um 20 % überschritten werden.</u> b) <u>Übrige Nutzung: Das nach Norm VSS 40 281 vom 31. März 2019 ermittelte Parkfeld-Angebot darf nicht überschritten werden und ist – gestützt auf Massnahmen des Mobilitätskonzepts – nutzungsspezifisch um 20 % zu reduzieren.</u> c) <u>Öffentlich zugängliche Parkfelder sind – exklusiv Besucherinnen und Besucher – zu bewirtschaften.</u> 	

<i>Entwurf Teiländerung BNO</i>	<i>Rechtskräftige BNO</i>
Anhang 1 – Sektorenplan Wohn- und Arbeitszone Gewerbestrasse gemäss § 3a und § 11a BNO	
 A detailed urban planning map showing a street layout. A central street is highlighted with a thick black line. Along this street, five rectangular zones are delineated and labeled with the letters C, D, E, F, and G from top to bottom. The zones are shaded in a light gray color. The surrounding area shows a grid of streets and building footprints, with some areas indicated by dashed lines.	

