Kanton Aargau

Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung „Zone Areal Bahnhof“

Gemäss § 15 BauG und Art. 47 RPV

Weitere Bestandteile der Planungsunterlagen:
- Teiländerung der Nutzungsplanung „Änderungsplan 1:2‘500“

Vorprüfungs- / Mitwirkungsakten	**Auflageakten**	Gemeindeversammlungsakten	Genehmigungsakten

Mitwirkung vom: 3. November 2014 bis 3. Dezember 2014

Vorprüfungsbericht vom: 30. August 2017

Öffentliche Auflage vom 11. September 2017 bis 10. Oktober 2017

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:

Der Gemeindeammann: Josef Brem

Der Gemeindeschreiber: Urs Schuhmacher

Genehmigung:

KIP SIEDLUNGSPLAN

Projekt-Nr. RF3649R00	Name	Plan-Nr. 14.01.05
Projekt	TAR / DUS	20.10.2014
Verfasst	TAR / DUS	22.08.2017
Geprüft	ARE	30.08.2017

KIP SIEDLUNGSPLAN AG
5610 Wohlen Stegmattweg 11 T 056 618 30 10 kip.siedlungsplan@kip.ch www.kip.ch

SWISO zertifiziert ISO 9001

Linke Spalte: Auszug aus der rechtsgültigen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 16. Juni 2000

Rechte Spalte: Ergänzung der Bau- und Nutzungsordnung (neu) = roter Text

Hinweise und Begründungen sind im Planungsbericht festgehalten.

Bestehende BNO	**Neue BNO**	
3. Zonenvorschriften		
3.1 Bauzonen		
	§ 5a (neu)	
	Zone Areal Bahnhof	[1] Die Zone Areal Bahnhof ist der Kernzone Dorf überlagert. Soweit nachstehend nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Kernzone Dorf.
		[2] Die Zone Areal Bahnhof bezweckt den Bau von höheren Gebäuden im Bereich des Bahnhofareals. Insbesondere wird angestrebt: Städtebau • Städtebauliche Nutzungsintensivierung und Stärkung der Standortidentität als Orientierungspunkt (Stellung, Ausmass, Dachform, Dach- und Fassadengestaltung, Material, Farbe) auf dem Bahnhofsareal im Zentrum der Gemeinde • Setzung eines baulichen Akzents in Bahnhofsnähe in der Kernzone Dorf • Keine räumliche Zäsur / Abriegelung des Bahnhofs vom umgebenden Siedlungsgebiet Freiraum • Grosszügiger, platzartiger und identitätsstiftender Aussenraum mit Öffentlichkeitscharakter und hoher Aufenthaltsqualität • Durchlässige Freiraumgestaltung vom und zum Bahnhof sowie der Fussgängerunterführung Verkehr • Berücksichtigung der Interessen der verschiedenen Akteure des Verkehrs im städtebaulichen Konzept und der Umgebungs- und Freiraumgestaltung. • Erstellung einer Bushaltestelle auf dem Areal Bahnhof.
		[3] Zulässig sind die Nutzungen Wohnen, Geschäfte (Büro, Verkauf, Dienstleistungen, Gastronomie) sowie öffentliche Nutzungen. Nutzungen mit ideellen Immissionen und insbesondere Lagerhäuser, Verteilzentren, Einkaufszentren, Bordelle, Nachtclubs, Sexkinos, Tierheime und Tankstellen sind nicht zulässig. Im Erdgeschoss sind grundsätzlich öffentliche Nutzungen oder eine Nutzung im öffentlichen Interesse unter Einbezug des Aussenraumes vorzusehen.
		[4] Für Verkaufsnutzungen beträgt die zulässige Nettoladenfläche im Maximum

		500 m^2. Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640 281 verwendeten Begriff „Verkaufsfläche".
		[5] In der Zone Areal Bahnhof sind maximal 8 Vollgeschosse zulässig. Die Gebäude- und Firsthöhe beträgt im Minimum 18 m und im Maximum 25 m. Zusätzliche Attikageschosse sind nicht zulässig. Unter Einhaltung der maximalen Gebäude- und Firsthöhe kann für gewerblich genutzte Erdgeschosse die Geschosshöhe 4 m betragen. Die Ausnutzung, die Dachneigung sowie die maximalen Gebäudelängen und –breiten legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.
	Konzeptanforderungen	[6] Für Bauten in der Zone Areal Bahnhof ist zwingend ein Gestaltungsplan zu erstellen. Im Rahmen des Gestaltungsplans darf von der maximalen Geschosszahl sowie von der maximalen Gebäude- und Firsthöhe nicht abgewichen werden. Als Grundlage des Gestaltungsplanes ist die Erarbeitung eines Richtprojekts, allenfalls, nach Massgabe des Gemeinderats, mit vorgängiger Durchführung eines Wettbewerbs oder einer Testplanung, zwingend. Die Beurteilung des Gestaltungsplanes hat über das Areal hinauszureichen und die Entwicklung des gesamten Quartiers zu umfassen. Der Gestaltungsplan hat sicherzustellen, dass die höheren Bauten städtebaulich und verkehrstechnisch vertretbar sind, sowie zusammen mit dem Freiraum eine standortgerechte Nutzung gewährleistet wird. Er beinhaltet insbesondere: • den Beitrag des Vorhabens zu einer guten Standortidentität • die Sicherung der erhöhten Anforderungen an die Architektur und den Freiraum gemäss Zielsetzungen in Abs. 2 • die Behandlung der städtebaulich verträglichen Gebäudehöhe, Volumetrie und Einfügung in die Umgebung, welche besondere Rücksicht auf die nähere Umgebung nimmt, namentlich den Schattenwurf • Freiraumkonzept mit Nutzung und Gestaltung der Aussenräume und des angrenzenden Strassenraumes gemäss Zielvorgaben in Abs. 2 • ein Mobilitätskonzept (inkl. Erschliessung und Parkierung), welches eine nachhaltige Mobilität mit Fokus öffentlicher Verkehr und Langsamverkehr zum Ziel hat und diese mittels Massnahmen des Mobilitätsmanagements sicherstellt. Das Mobilitätskonzept ist spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzulegen • die Limitierung des Parkfelderangebots entsprechend der Lage am Bahnhof und den realisierten Nutzungen • ein Modell zur Visualisierung der städtebaulichen Wirkung und der Volumenverteilung.