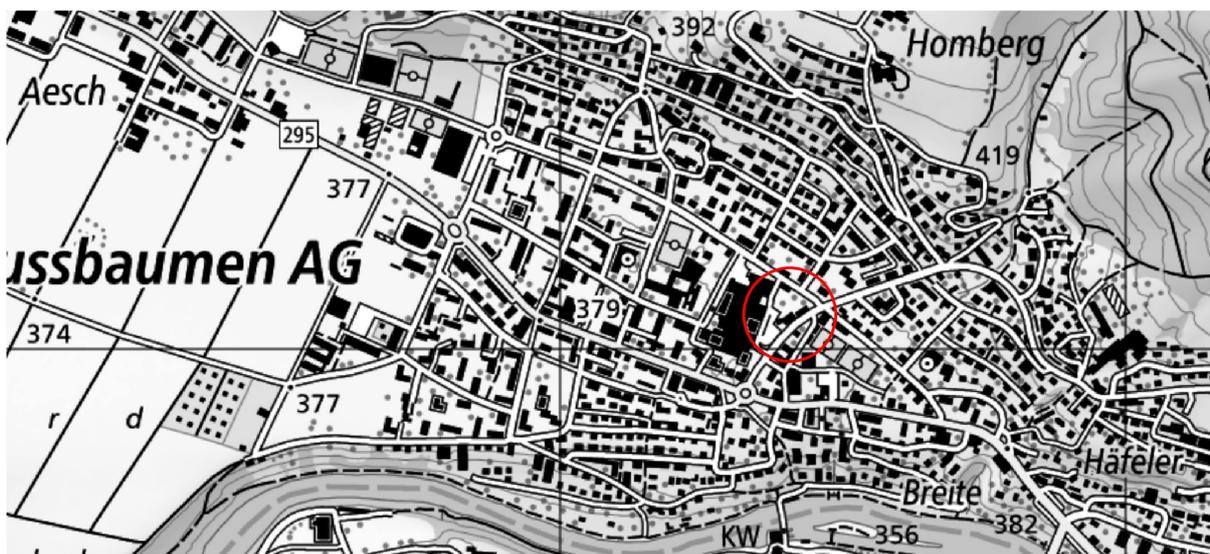


Teilgestaltungsplan «Markthof Schild Ost» Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:500 (verbindlich)
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV (zur Erläuterung und Auslegung der SNV, Beilagen als Information)



Kartenausschnitt 1:25'000 (nicht massstabsgetreu abgebildet)

Mitwirkungsbericht vom: 22. Februar 2021

Vorprüfungsbericht vom: 21. Juli 2021

Öffentliche Auflage vom: 17. September 2021 bis: 16. Oktober 2021

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Bestimmungen	4
	§ 1 Ziel und Zweck	4
	§ 2 Perimeter und Bestandteile	4
	§ 3 Geltendes Recht	4
B	Gestaltung	5
	§ 4 Grundsatz	5
C	Nutzung und Bebauung	5
	§ 5 Nutzweise	5
	§ 6 Baubereich	5
	§ 7 Durchgang Baubereich	6
	§ 8 Baubereich Erschliessung Tiefgarage	6
	§ 9 Ausnützung, maximale Höhenkoten, Geschosszahl	6
	§ 10 Dachgestaltung	6
D	Freiraum	7
	§ 11 Freiraum durchgrünt	7
	§ 12 Terraingestaltung	7
	§ 13 Marktplatz	7
	§ 14 Bäume	7
E	Erschliessung	8
	§ 15 Erschliessung	8
	§ 16 Autoabstellplätze	8
	§ 17 Veloabstellplätze	8
	§ 18 Freihaltebereich Erschliessung Hertensteinstrasse	9
F	Umwelt	9
	§ 19 Hochwasser	9
	§ 20 Energie und Nachhaltigkeit	9
	§ 21 Entsorgung	10
G	Weitere Bestimmungen	10
	§ 22 Sicherung öffentliche Nutzbarkeit von Spiel- und Gemeinschaftsplätzen	10
	§ 23 Planbeständigkeit Teilgestaltungsplan Markthof Schild Ost	10

Planwerkstadt AG
Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39, CH-8045 Zürich
www.planwerkstadt.ch
+41 (0)44 456 20 10

Dokument: 10330_08_SNV_210812.docx

A Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Ziel und Zweck

- ¹ Der Teilgestaltungsplan «Markthof Schild Ost» bezweckt im Sinne von § 21 des Baugesetzes des Kantons Aargau (BauG) und von den §§ 14 und 15, Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie des Gestaltungsplans «Zentrumszone» der Gemeinde Obersiggenthal die Erfüllung folgender Ziele:
 - a. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität,
 - b. Schaffung hochwertiger Grün- und Freiräume für Bewohner und Öffentlichkeit,
 - c. Verbesserung der fussläufigen Anbindung des Markthofs an das benachbarte Quartier,
 - d. nachhaltiges sowie ressourcen- und klimaschonendes Gesamtkonzept.

§ 2 Perimeter und Bestandteile

- ¹ Der Perimeter des Teilgestaltungsplans «Markthof Schild Ost» (nachfolgend Gestaltungsplan) umfasst den im Situationsplan dargestellten Bereich.
- ² Der Teilgestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Sondernutzungsvorschriften und dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500. Der Teilgestaltungsplan «Markthof Schild Ost» gilt ergänzend zum Gestaltungsplan «Zentrumszone» vom 6. August 1997. Der Planungsbericht «Markthof Schild Ost» gemäss Art. 47 RPV dient der Erläuterung und der Auslegung der Sondernutzungsvorschriften.
- ³ Die Richtprojekte Architektur und Freiraum haben wegleitenden Charakter. Von den Richtprojekten Architektur und Freiraum vom 15. Mai 2020 darf unter Einhaltung der SNV sowie des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

§ 3 Geltendes Recht

- ¹ Soweit der Teilgestaltungsplan keine anderen Festlegungen enthält, gelten die Bestimmungen des Gestaltungsplan «Zentrumszone» bzw. der jeweils aktuellen BNO der Gemeinde Obersiggenthal.
- ² Vorbehalten bleiben die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägigen Erlasse des Planungs-, Bau- und Umweltrechts.

B Gestaltung

§ 4 Grundsatz

- ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass diese zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis gemäss § 21 BauG und § 8 BauV führen. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
- ² Der Teilgestaltungsplan Markthof Schild Ost verfolgt insbesondere folgende Zielsetzungen:
 - Zeitgemässe bauliche Ergänzung des vorhandenen Ensembles,
 - Marktplatz mit Mehrfachnutzungsmöglichkeiten für Bewohner und Öffentlichkeit,
 - öffentlich nutzbare Spiel- und Gemeinschaftsplätze,
 - hindernisfreie Erreichbarkeit der publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen,
 - Anbindung ans öffentliche Fusswegnetz,
 - durchgrünter Freiraum mit vielfältiger einheimischer Vegetation.

C Nutzung und Bebauung

§ 5 Nutzweise

- ¹ Es gelten die Bestimmungen gemäss BNO §14 Abs. 1 und 2 Zentrumszone. In Teilbereichen der Erdgeschosse ist Wohnen zulässig.

§ 6 Baubereich

- ¹ Die maximal zulässige Ausdehnung der oberirdischen Bauten wird durch den im Situationsplan bezeichneten Baubereich und die Höhenkoten in den Teilbereichen bestimmt. Innerhalb des Baubereichs dürfen oberirdische Bauten frei angeordnet werden. Es darf auf die Grenzen des Baubereichs (Baubegrenzungslinien) gebaut werden. Die Baubegrenzungslinien gelten als Baulinien.
- ² Unterirdische Bauten können innerhalb des Baubereichs und innerhalb des im Situationsplan bezeichneten unterirdischen Baubereichs erstellt werden. Über unterirdischen Bauten muss eine ausreichende Überdeckung angebracht werden.
- ³ Ausserhalb des Baubereichs dürfen untergeordnete Gebäude oder Gebäudeteile und Anlagen errichtet werden, insbesondere:
 - a. vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Dachaufbauten, Auskragungen, Balkone etc.,
 - b. Klein- und Anbauten gemäss § 19 BauV,
 - c. Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen gemäss § 28 BauV,

- d. Elemente der Aussenraumgestaltung wie Sitzbänke, Wasserbecken, Pergolen etc.,
- e. Überdachungen und Einhausungen für Veloabstellplätze und Container, Behinderten PP,
- f. Zugänge / Treppen für unterirdische Veloabstellanlagen.

§ 7 Durchgang Baubereich

- ¹ Im Bereich Durchgang Baubereich ist auf Erdgeschossniveau ein öffentlicher Gebäudedurchgang mit einer Mindestbreite von 3 m zu schaffen. Der Durchgang ist hell, sicher und gut auffindbar zu gestalten. Weitere Festlegungen werden im öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt.

§ 8 Baubereich Erschliessung Tiefgarage

- ¹ Im Baubereich Erschliessung Tiefgarage ist eine Überdeckung der Tiefgaragenzufahrt bis zu einer Höhe von 3.50 m ab Terrain zulässig. Die Überdeckung ist zu begrünen. Anstelle der überdeckten Rampe ist auch ein Autolift zulässig. Der Nachweis für die Einpassung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.
- ² Sobald die Erschliessung der Tiefgarage des Markthofs über die Hertensteinstrasse gemäss Gestaltungsplan «Zentrumszone» fertig gestellt ist, ist die Erschliessung der Tiefgarage Markthof Schild Ost über den Kirchweg rückzubauen und gemäss § 11 SNV zu gestalten.

§ 9 Ausnützung, maximale Höhenkoten, Geschosszahl

- ¹ Die maximale Ausnützungsziffer beträgt 1.8.
- ² Die im Situationsplan festgelegten Höhenkoten dürfen nur durch technisch bedingte Dachaufbauten wie z.B. Treppenaufgänge, Liftüberfahrten, Kamine, Antennen, Blitzableiter, Absturzsicherungen, Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie und dergleichen überschritten werden. Die technisch bedingten Dachaufbauten sind gestalterisch zu integrieren und / oder sorgfältig zu gestalten.
- ³ Die maximalen zulässigen Geschosszahlen für den Baubereich A1 sind 11 Geschosse, für den Baubereich A2 9 Geschosse sowie für den Baubereich A3 10 Geschosse.

§ 10 Dachgestaltung

- ¹ Es sind nur Flachdächer zulässig.
- ² Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen, für Gärten oder von Aufbauten beansprucht werden, und soweit dies technisch sinnvoll ist, zur Gewinnung von erneuerbaren Energien zu nutzen oder extensiv zu begrünen.

D Freiraum

§ 11 Freiraum durchgrünt

- ¹ Der durchgrünte Freiraum ist nach dem Grundsatz der besonders guten Gestaltung und Aufenthaltsqualität als vielfältig nutzbarer Freiraum zu gestalten. Hierzu sind die Flächen grossmehrerheitlich zu begrünen oder mit unversiegelten Belägen zu gestalten. Davon ausgenommen ist der Bereich Erschliessung Kirchweg.
- ² Für die gesamte Bepflanzung sind vorwiegend standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden.
- ³ Für die Bewohnerschaft sind gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche gemäss BNO vorzusehen. Zu den anrechenbaren Spiel- und Aufenthaltsbereichen zählen der Marktplatz sowie die dauerhaft nutzbaren Spielplätze und gemeinschaftlich nutzbare Aussenbereiche.
- ⁴ Gemäss Situationsplan ist ein durch die Öffentlichkeit nutzbarer «Aufenthaltsbereich mit Brunnen und Sitzmöglichkeiten» vorzusehen.

§ 12 Terraingestaltung

- ¹ Das Terrain ist fliessend und möglichst natürlich zu gestalten, so dass ein harmonischer Gesamteindruck resultiert.

§ 13 Marktplatz

- ¹ Der im Situationsplan ausgewiesene Marktplatz hat eine hohe Aufenthaltsqualität aufzuweisen. Diese Aufenthaltsqualität ist mittels Möblierung und Beschattung sicher zu stellen
- ² Der Marktplatz muss durch die Öffentlichkeit nutzbar sein. Die öffentlich nutzbare Fläche des Marktplatzes darf bis zu einem Abstand von 4 m zum Baubereich beansprucht werden. Dabei muss der Betrieb der publikumsorientierten Nutzungen der Baubereiche gewährleistet bleiben.

§ 14 Bäume

- ¹ An den im Situationsplan bezeichneten Lagen sind mittel- bis grosskronige Hochstammbäume zu pflanzen. Die Bäume dürfen in einem Radius von 5.00 m um den bezeichneten Standort gepflanzt werden. Es ist ein Bodenaufbau von mindestens 1.00 m zu gewährleisten.

E Erschliessung

§ 15 Erschliessung

- ¹ Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Individualverkehr erfolgt an der im Situationsplan bezeichneten Stellen.
- ² Rampenbauwerke sind mit den Bauten und Freiräumen abzustimmen und sorgfältig zu gestalten.
- ³ Die Anknüpfungspunkte des Fusswegs über den «Durchgang Baubereich» befinden sich an den im Situationsplan bezeichneten Stellen.
- ⁴ Mit dem im Situationsplan bezeichneten Bereich «Erschliessung Kirchweg» (Grundlage Betriebs- und Gestaltungsplankonzept, 2021) wird der Raum für die öffentliche Fusswegverbindung Kirchweg gesichert. Diese Fusswegverbindung hat eine Mindestbreite von 2 m aufzuweisen und ist mit einem Hartbelag zu versehen.
- ⁵ Die bezeichnete öffentliche arealinterne Wegverbindung ist sicherfähig zu auszugestalten.

§ 16 Autoabstellplätze

- ¹ Die Bemessung der Anzahl Autoabstellplätze und deren Dimensionierung richtet sich nach § 43 Abs. 1 sowie § 44 Abs. 1 BauV, in welcher auf die VSS-Normen verwiesen wird. Der daraus resultierende Maximalwert für die Anzahl Autoabstellplätze darf nicht überschritten werden. Eine weitere Reduktion der Autoabstellplätze mittels Mobilitätskonzept im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bleibt vorbehalten.
- ² Die Autoabstellplätze für Bewohner und Besucher sowie Beschäftigte sind in Tiefgaragen anzuordnen.
- ³ Die öffentlichen Autoabstellplätze für Kunden sind in der Tiefgarage anzuordnen oder können durch einen Einkauf in die bestehenden öffentlichen Parkplätze im Markthof Areal abgedeckt werden. Sofern die öffentlichen Autoabstellplätze auf eigenem Grund realisiert werden, ist ein Zusammenschluss der unterirdischen Tiefgarage mit der benachbarten Parzelle Nr. 108 zu realisieren. Die öffentlichen Autoabstellplätze sind während der Öffnungszeiten der publikumsorientierten Nutzungen auf dem Grundstück zugänglich zu halten. Eine Bewirtschaftung der Autoabstellplätze ist möglich.

§ 17 Veloabstellplätze

- ¹ An den im Situationsplan bezeichneten Orten sind Veloabstellplätze für die Bewohner und die Öffentlichkeit zu erstellen.

- ² Die Bemessung der Anzahl Veloabstellplätze sowie die zu erfüllenden Anforderungen richten sich gemäss § 43 Ziff. 4 und § 44 Ziff. 2 Bauverordnung an den VSS-Normen SN 640 065 «Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» sowie SN 640 066 «Parkieren; Projektierung von Veloparkierungsanlagen».

§ 18 Freihaltebereich Erschliessung Hertensteinstrasse

- ¹ Der Freihaltebereich Erschliessung Hertensteinstrasse sichert das Land für die Erschliessung des Markthofs ab der Hertensteinstrasse.
- ² Bis zur Realisierung dieser Erschliessung ist dieser Bereich Teil des durchgrünten Freiraums Markthof Schild Ost, inkl. Bäumen und wird als Spielbereich genutzt. Mit der Realisierung der gemeinsamen Erschliessung des Markthofs ab der Hertensteinstrasse ist die Tiefgarage Markthof Schild Ost an die Zufahrt Hertensteinstrasse anzubinden. Das Rampenbauwerk ist sorgfältig in die Umgebung einzupassen.
- ³ Die technisch nötige Infrastruktur für die Bebauung des Baubereichs muss über die Freihaltezone gewährleistet bleiben.

F Umwelt

§ 19 Hochwasser

- ¹ Schutzmassnahmen gegen Hochwasserschäden liegen in der Eigenverantwortung der Bauherrschaft. Im Übrigen gilt BNO § 31.
- ² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens können bei besonders sensiblen Objekten, bei denen viele Personen gefährdet sind oder sehr hohe Sach- oder andere Folgeschäden auftreten können, Schutzmassnahmen verlangt werden, mit denen sich die Risiken minimieren lassen.

§ 20 Energie und Nachhaltigkeit

- ¹ Die Bauten erfüllen den Zielwert und die Zusatzanforderung des SIA-Merkblatts 2040 SIA-Effizienzpfad Energie (Ausgabe 2017).
- ² Alternativ zum SIA-Effizienzpfad Energie können die Anforderungen gemäss Absatz 1 mit einer Zertifizierung nach SNBS Silber oder der Einhaltung der Energiekennwerte des Labels Minergie-P ECO erfüllt werden. Es besteht in diesem Kontext insbesondere keine Verpflichtung, eine mechanische Lüftungsanlage vorzusehen.

§ 21 Entsorgung

- ¹ Die Entsorgung wird in Abstimmung mit der Gemeinde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufgezeigt.
- ² Die Entsorgung darf nicht ab/auf der K 427 erfolgen.

G Weitere Bestimmungen

§ 22 Sicherung öffentliche Nutzbarkeit von Spiel- und Gemeinschaftsplätzen

- ¹ Die Sicherung der öffentlichen Nutzbarkeit von Spiel- und Gemeinschaftsplätzen wird mittels öffentlich-rechtlichen Vertrags zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer sichergestellt und ist als Nutzungsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

§ 23 Planbeständigkeit Teilgestaltungsplan Markthof Schild Ost

- ¹ **Werden aufgrund der übergeordneten Erschliessung ab der Hertensteinstrasse Anpassungen am Teilgestaltungsplan Markthof Schild Ost notwendig, ist eine Teiländerung zwecks unterirdischer Erschliessung durch die Gemeinde unabhängig der Planbeständigkeit möglich.**