

Erschliessungsplan „Bahnhof-Landi“ gemäss § 17 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Erschliessungsplans: Situationsplan 1: 500, 16.10.2018



Mitwirkungsbericht vom : XX 2018

Vorprüfungsbericht vom : XX 2018

Öffentliche Auflage vom:

bis :

Beschlossen vom Gemeinderat am

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Kantonale Genehmigung :



Bau Raumentwicklung Umwelt Geomatik

MINIKUS VOGT & PARTNER AG

5430 Wettingen

Etzel matt 1

Telefon 056 437 17 80

Telefax 056 437 17 89

E-Mail mvp@mvpag.ch

Zertifiziertes Qualitätsmanagementsystem nach ISO 9001

8967 Widen

Bremgarterstrasse 3

Telefon 056 640 05 05

Telefax 056 640 05 06

E-Mail mvp@mvpag.ch

16.10.2018

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck und Ziele
Erschliessungsplans

¹ Der Erschliessungsplan „Bahnhof-Landi“ wird gemäss § 4a Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Würenlos erstellt und dient der eigentü-
merv verbindlichen Festsetzungen der darin genannten Zielsetzungen:

- Schaffung der Voraussetzungen für eine zweckmässige Erschliessung des Gebiets für alle Nutzergruppen (Kunden, Reisende, Beschäftigte) und Mobilitätsarten (ÖV, LV, MIV)
- Sicherstellung der Anbindung des Gebiets an das bestehende und geplante Weg- und Strassennetz des Umfelds
- Sicherstellung einer, dem hohen Öffentlichkeitsgrad des Ortes angemessenen Freiraumqualität

§ 2

Perimeter und
Bestandteile des
Erschliessungsplans

¹ Diese Vorschriften gelten im Perimeter des Erschliessungsplans „Bahnhof-LANDI“.

² Rechtsverbindliche Bestandteile des Erschliessungsplans sind:

- a) Situationsplan 1: 500
- b) Sondernutzungsvorschriften (SNV)

³ Orientierender Bestandteil des Erschliessungsplans sind:

- c) Planungsbericht
- d) Erschliessungs- und Freiraumgestaltungskonzept Bahnhof-Landi vom 07.06.2018 als Grundlage des Erschliessungsplans gemäss §4a, Abs. 1 BNO, Teilzonenplanänderung Nutzungsplanung Gewerbezone „Grosszelg“

Erschliessungs- und
Freiraumgestaltungs-
konzept als
Beurteilungsgrundlage

⁴ Das Erschliessungs- und Freiraumgestaltungskonzept dient als Grundlage für die Beurteilung der Qualität des Bauprojektes und ist bei der weiteren Projektierung, beziehungsweise bei der Auslegung der Sondernutzungsvorschriften, orientierend beizuziehen. Die darin enthaltenen Gestaltungselemente sind als Kriterien zur Überprüfung der Einpassung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild und den Freiraum zu verstehen.

§ 3

Verhältnis zur Grund-
ordnung

¹ Soweit die nachstehenden Vorschriften und der Erschliessungsplan nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Würenlos.

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kantonalen und eidgenössischen Bau-, Umwelt- und Raumplanungsrechts.

Gestalterische Zonierung

§ 4

Begegnungsraum	<p>¹ Der ausgeschiedene Begegnungsraum ist nach einem gesamtheitlichen Gestaltungsprinzip zu erstellen. Es gilt die maximale Höchstgeschwindigkeit von 20 km/h. Die verschiedenen Nutzungsarten sind so anzuordnen, dass eine möglichst konfliktfreie Nutzung aller Teilnehmer gegeben ist.</p> <p>Der öffentliche Verkehr, der Fuss- und Radverkehr sind bei der Anordnung und Ausgestaltung zu bevorzugen. Gegenüber der Bahnhofstrasse ist eine klar erkennbare Trennung der Oberfläche (z.B. als breite Belags- und Entwässerungsrinne) vorzusehen.</p>
Zentraler Platzbereich	<p>² Der zentrale Platzbereich bündelt die Hauptnutzungen des Bahnhofplatzes für das Ankommen, Abreisen, Umsteigen und den Aufenthalt. Die hohe Aufenthaltsqualität muss sich u.a. in den Materialien, Gestaltungselementen, der Bepflanzung und den Einbauten wiederfinden. Für die verschiedenen Nutzer sind u.a. der Sicherheitsaspekt (z.B. Wegeführungen, Beleuchtung) sowie eine dem Ort angemessene komfortable Nutzung und Ausstattung (u.a. behindertengerechte Bauweise und Zugänglichkeit, überdachte Wartebereiche) zu gewährleisten.</p>
publikumsorientierte Erdgeschossnutzung	<p>³ Die Zonen für publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen sollen betrieblich genutzt, zu den Platzflächen hin ausgerichtet sein und zu deren Belebung beitragen. Eine alleinige Nutzung als Warenlager ist nicht zulässig. Die Flächen für publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen müssen gut auffindbar, sichtbar und zugänglich eingebunden sein. Es sind Flächen für den Verkauf und Dienstleistungen vorzusehen, die das Angebot im Dorfzentrum ergänzen.</p>

Erschliessung und Parkierung

§ 5

Erschliessung allgemein/ Haupterschliessung an das übergeordnete Strassennetz	<p>¹ Sämtliche Erschliessungen haben möglichst direkt, effizient, flächensparend und übersichtlich zu erfolgen. Die Erschliessungen für die verschiedenen Verkehrsarten sind soweit als möglich zu entflechten. Der Hauptanschluss an das übergeordnete Strassennetz erfolgt für die Flächen des Erschliessungsplanperimeters über die Bahnhofstrasse. Die Zu- und Wegfahrten der benachbarten Gewerbeflächen sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Auf der Bahnhof-, Grosszelg- und Grundstrasse ist vorgesehen im bezeichneten Bereich des Erschliessungsplanperimeters die Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h umzusetzen.</p>
Knoten Land- und Bahnhofstrasse	<p>² Der Anschluss der Bahnhofstrasse an die Landstrasse hat gemäss der kantonalen Planung der Knotengestaltung zu erfolgen und ist auf diese abzustimmen. Eine für alle Verkehrsteilnehmer sichere und als Bahnhofszugang attraktive Zugänglichkeit ist auch für eine allfällige Übergangslösung zu gewährleisten. Ein Verkaufsgeschäft in der Gewerbezone für Verkaufsnutzungen Grosszelg darf erst eröffnet werden, wenn eine für alle Verkehrsteilnehmer genügende und sichere (Übergangs-)Lösung besteht.</p>

Sichtzonen	³ In den Sichtzonen ist ein sichtfreier Raum gemäss §42 Abs. 2 BauV (freie Sicht in einer Höhe von 80cm bis 3m) zu gewährleisten.
Park + Ride	⁴ Die Zu- und Wegfahrt der Park + Ride Anlage hat im Einbahnverkehr gemäss Situationsplan zu erfolgen. Die Komfortstufe der Parkierung ist so zu wählen, dass für die angrenzende Fussverkehrsfläche mindestens eine Breite von 2 m gewährleistet ist. Die Parkplätze der Park + Ride Anlage sind zu bewirtschaften.
Kurzparker/Taxi	⁵ Die Haltefläche für Kurzparker und Taxi hat im Nahbereich zu den Perrons und dem Kundencenter auf der dafür im Situationsplan vorgesehenen Fläche zu erfolgen.
Erschliessung Gewerbe	⁶ Die Ein- und Ausfahrten für die verschiedenen Verkehrsfunktionen der Gewerbeflächen im Erschliessungsplanperimeter sind im Situationsplan für die Bahnhof-, Grosszelg- und Grundstrasse und über den Bahnhofsvorplatz definiert (u.a. LKW/Anlieferung, PW Kundenparkierung). Die Zufahrtsbeschränkungen sind im Baugesuch mit einem Signalisationsplan nachzuweisen.
Parkierung Gewerbe/ Verkaufsnutzung	⁷ Besucher- und Kundenparkplätze sind gebündelt und gut auffindbar anzuordnen. Die Parkierungsfläche ist so vorzusehen, dass der Suchverkehr möglichst gering ist. Mitarbeiterparkplätze sind separat auszuweisen und möglichst auf den rückwärtigen Flächen, resp. von der Strassenansicht abgewandten Seite, anzuordnen.
Entsorgungsanlage	⁸ Die Anlage für die Wertstoffentsorgung inkl. Aufstellfläche für Nutzer und zur Bewirtschaftung ist auf der im Situationsplan ausgewiesenen Fläche ausserhalb des zentralen Platzbereiches vorzusehen.
grundbuchamtliche Sicherung der Weg- und Nutzungsrechte	⁹ Der Gemeinderat kann die vorgesehenen Fahrwege, Fusswege, Aufstellflächen und Nutzungsrechte in öffentlich-rechtlichen Verträgen regeln. Diese Verträge müssen bei der Baueingabe im Grundbuch als Dienstbarkeit eingetragen sein.

ÖV und Langsamverkehr

§ 6

Busspur	¹ Die Buserschliessung hat über den zentralen Platzbereich zu erfolgen. Sie ist mindestens auf einen Normalbus von 12 m Länge auszulegen. Zu- und Wegfahrten aus und zur Bahnhof-, Grosszelg- und Grundstrasse sind in beide Richtungen zu gewährleisten. Die Einbauten der Platzfläche sind den Schleppkurven des Busses unterzuordnen.
Bushalte- und Wartebereich	² Der Bushalte- und Wartebereich ist gemäss der ausgeschiedenen Fläche im Situationsplan zentral, gut auffindbar, attraktiv, sicher, teilweise witterungsgeschützt und behindertengerecht anzuordnen und auszubilden. Er ist so zu erstellen, dass er für den Langsamverkehr auf direktem Weg aus den benachbarten (Entwicklungs-) gebieten, dem Dorfzentrum und den Perrons zu erreichen ist.

Parkierung Velo, öffentliches WC	<p>³ Die Veloabstellplätze sind mindestens im dafür ausgeschiedenen Bereich des Situationsplans in ausreichender Anzahl (Mindestanzahl gemäss VSS Normen) mehrheitlich gedeckt anzuordnen. Es können auch doppelstöckige Anlagen vorgesehen werden. Die Veloparkierung der privaten Gewerbeflächen (Mindestanzahl gemäss VSS Norm) ist mit dem jeweiligen Baugesuch und auch im entsprechenden Umgebungsplan darzustellen und nachzuweisen. Die Veloabstellplätze haben sich in die Gesamtanlage zu integrieren.</p> <p>Ein öffentliches WC ist auf der ausgewiesenen Fläche im Nahbereich und in Sichtkontakt zu den Perronanlagen und dem Buswartebereich gut beleuchtet vorzusehen.</p> <p>Die Produkte und die Materialien sind mit der Ausstattungspalette der SBB abzustimmen.</p>
Veloanbindung Nord-Süd	<p>⁴ Für Velofahrer ist in Verlängerung der Nord-Süd Verbindung „Bahnhof-Hürdlistrasse“ eine deutlich sichtbare und sichere Querung der Grossezelgstrasse und Anbindung in die verschiedenen Richtungen und insbesondere vom und zum Bahnhofplatz vorzusehen.</p>
Fusswegeverbindung	<p>⁵ Die im Situationsplan vorgesehenen Fusswegeverbindungen dienen der Sicherstellung einer direkten, attraktiven und sicheren Anbindung des Bahnhofplatzes an das Dorfzentrum, des benachbarten Gewerbegebietes und der Anbindung der Gebiete nördlich der Gleisanlagen.</p>
Fussgängerquerung	<p>⁶ Fussgängerquerungen sind gemäss Situationsplan über die Bahnhofstrasse auszubilden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - im Bereich Knoten Land- und Bahnhofstrasse - zwischen dem zentralen Platzbereich und der Verlängerung der Langsamverkehrsverbindung gemäss „Erschliessungsplan Bahnhof-Hürdlistrasse“ - im Bereich Eingang Verkaufsgeschäft, Zugang Grundstrasse
Vorhaltefläche Fussgängerweg Tägerhard	<p>⁷ Um längerfristig eine Fussgängeranbindung entlang der Grundstrasse in das Gebiet Tägerhard sicherzustellen wird eine entsprechende Vorhaltefläche auf den Parzellen Nr. 661, 794 und 4823 ausgeschieden. Die Vorhaltefläche auf der Parzelle Nr. 661 ist bis zu einer allfälligen Nutzung als Gehweg zu begrünen. Mit der Erstellung des Fussweges ist eine solche Wegebreite zu realisieren, dass auf der Parzelle Nr. 661 auf der strassenabgewandten Seite weiterhin eine Grünfläche gesichert ist, resp. erhalten bleibt.</p>

Freiraumgestaltung, Umwelt

§ 7

Umgebungsplan	<p>¹ Die Freiräume sollen die Gestaltung im Erschliessungsplanperimeter deutlich prägen. Die Freiräume sind auf die Architektur abzustimmen und in einem Umgebungsplan darzustellen. Der Umgebungsplan ist mit den Baugesuchsunterlagen einzureichen und unterliegt der Genehmigung durch den Gemeinderat. Die grundstücksübergreifende Gestaltung des Erschliessungs- und Freiraumgestaltungskonzeptes (vgl. §2, Abs. 3 d) dient auch als Beurteilungsgrundlage des Umgebungsplans. Der Gemeinderat darf zur Beurteilung des Umgebungsplans auf Kosten der Bauherrschaft einen Fachgutachter zuziehen.</p>
---------------	--

Vernetzung öffentlicher und privater Freiräume	² Die privaten sind mit den öffentlichen Freiräumen im Erschliessungsplanperimeter zu vernetzen. Dabei gilt es die Anschlüsse und Übergänge an die benachbarten Flächen bei der Erarbeitung des Umgebungsplans zu beachten.
Durchlässigkeit	³ Die Freiräume im Erschliessungsplanperimeter sind in sich und untereinander möglichst durchlässig zu gestalten. Auf trennende Einbauten ist zu verzichten, wenn sie nicht aus bautechnischen oder statischen Gründen erforderlich sind. Dort, wo sie jedoch erforderlich sind, sind sie als klares Gestaltungselement und mit hochwertigen Materialien auszubilden. Abgrenzungen sind wo möglich mit geschnittenen Hecken auszuführen, auf Zäune ist möglichst zu verzichten.
Bepflanzung	⁴ Die Bepflanzung ist im Umgebungsplan zum Baugesuch einzureichen. Es sind vorwiegend Baumreihen (in Anlehnung an das Erschliessungs- und Freiraumgestaltungskonzept) sowie geschnittene und freiwachsende Hecken heimischer und standortgerechter Arten vorzusehen. Die Bepflanzung der privaten Grundflächen haben die Gestaltungsprinzipien der öffentlichen Flächen zu berücksichtigen und sind möglichst fortzuführen.
Ausstattung/ Beleuchtung	⁵ Möblierungselemente wie Sitzgelegenheiten, Abfallkübel etc. sind nach Möglichkeit zu vereinheitlichen und mit der SBB abzustimmen. Die auch nachts stark frequentierten Bereiche sind gut auszuleuchten. Dem Aspekt der unnötigen Lichtverschmutzung ist Rechnung zu tragen.

Vollzugs- und Schlussbestimmungen

§ 8

Schlussbestimmungen	¹ Der Erschliessungsplan „Bahnhof-Land“ tritt mit der Genehmigung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft. Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Erschliessungsplanes.
---------------------	---