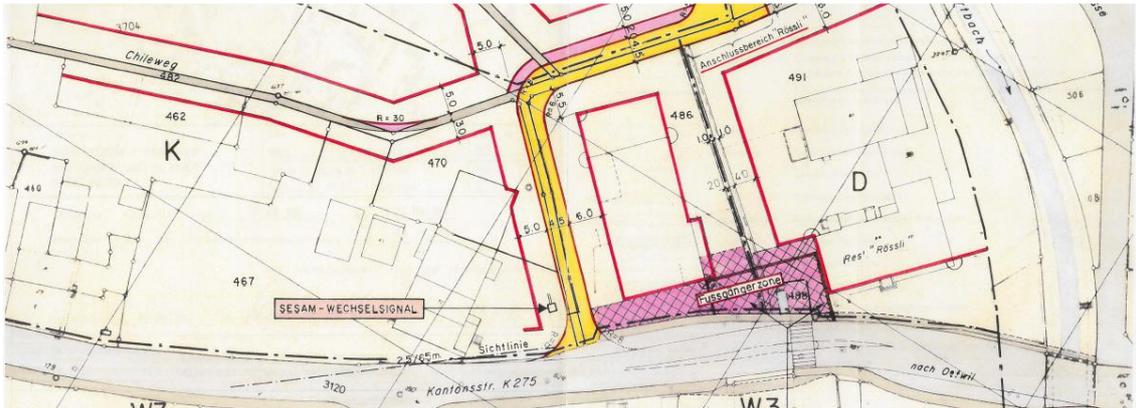




Analyse rechtskräftige Sondernutzungspläne

1. Zweckmässigkeitprüfung im Rahmen Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung



Ausschnitt „Kommunaler Überbauungsplan Vogtwiese Teil Süd“, 1994



Ausschnitt „Gestaltungsplan Schützenswerte Bausubstanz“, 1998



Ausschnitt „Gestaltungsplan Gatterächer West / Änderung Erschliessungsplan Gatterächer“, 2012

Inhaltsverzeichnis

a	Überbauungs-Plan Dorfstrasse	1
b	Kommunaler Überbauungsplan Altwies-Buch	2
c	Erschliessungsplan Vogtwiese - Teil Süd	3
d	Gestaltungsplan schützenswerte Bausubstanz	4
e	Gestaltungsplan Zentrum Würenlos	5
f	Erschliessungsplan Kernzone Nord	6
g	Gestaltungsplan Flühügel	7
h	Erschliessungsplan Bickacher	8
i	Gestaltungsplan Gatterächer West	9
j	Gestaltungsplan Gatterächer Ost	10
k	Gestaltungsplan Huebacher	11
l	Gestaltungsplan Flühügel Nordost	12
m	Gestaltungsplan Steinhof inkl. Erschliessungsplan Hürdli/Bahnhofstrasse	13

Auftraggeber

Gemeinderat Würenlos

Auftragnehmer

arcoplan klg

Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden

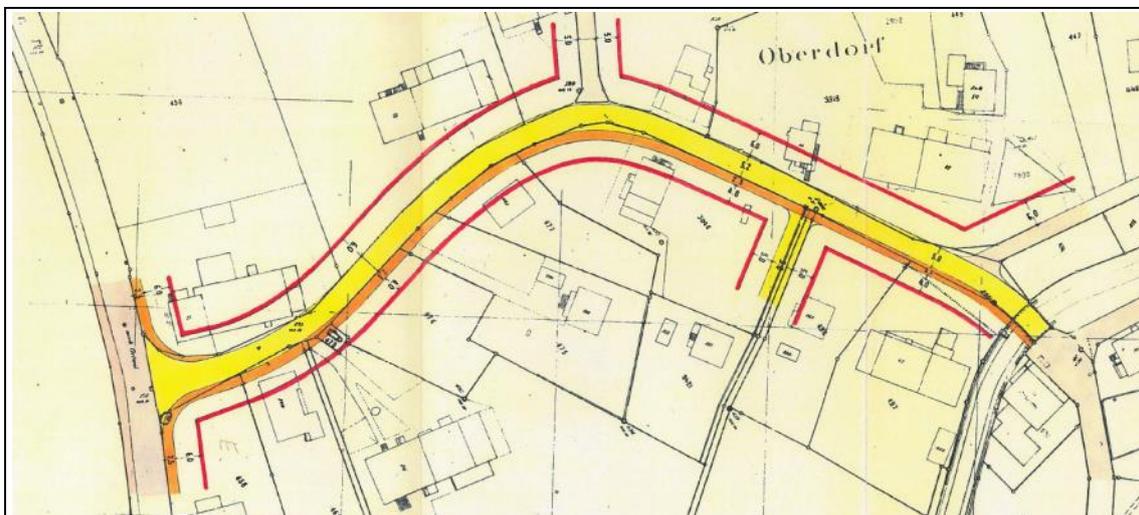
Verfasser / Mitarbeit

Armin Leupp, dipl. Architekt FH SIA

Paul Keller, Siedlungsplaner HTL / NDS GIS Raumplaner FSU Reg. A

a Überbauungs-Plan Dorfstrasse

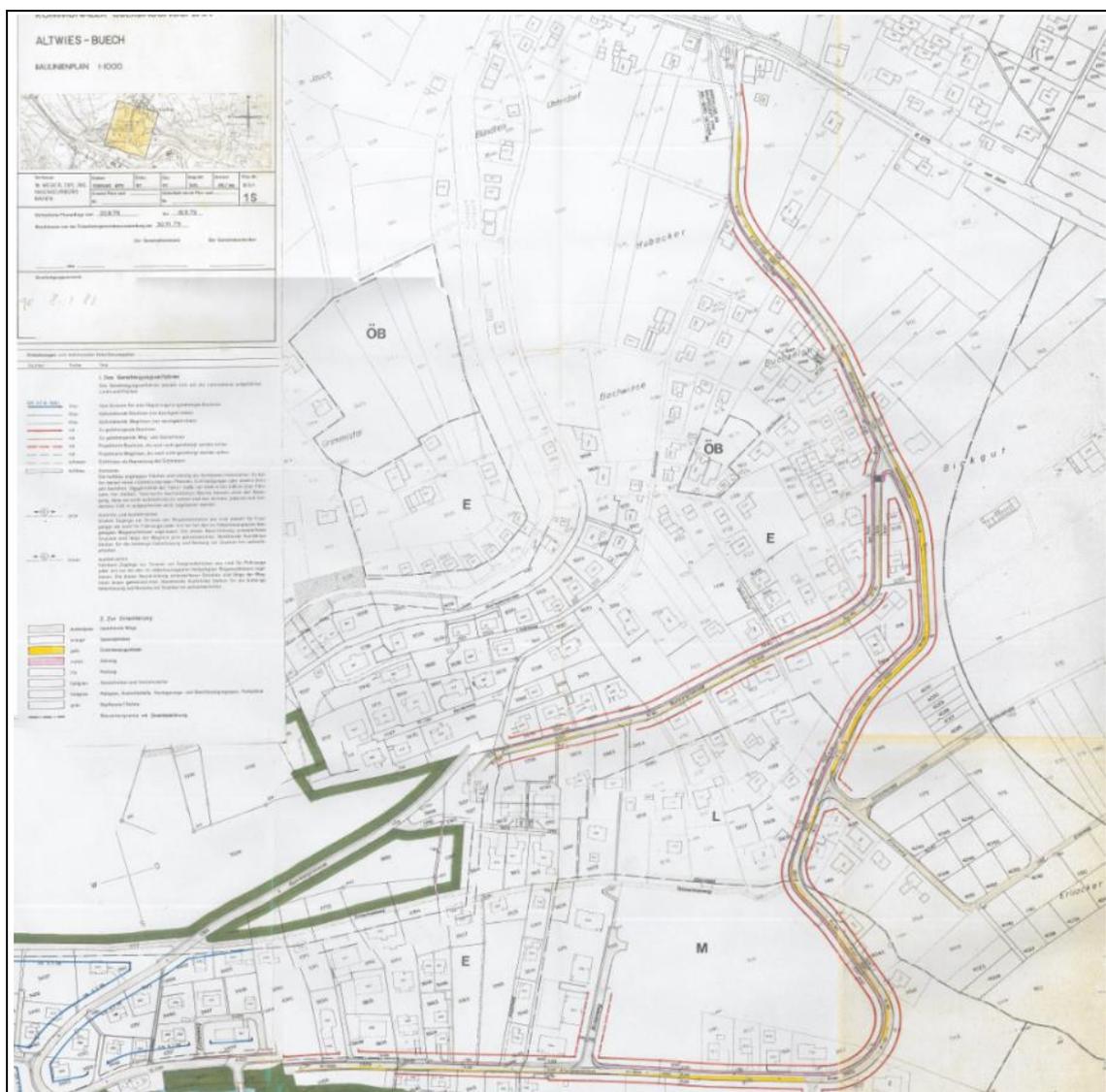
Name	Überbauungs-Plan Dorfstrasse
Datum / Stand	Genehmigt am 24. Juni 1955
Perimeter	Dorfstrasse, Abschnitt Landstrasse bis Furtbach
Stand Realisierung	Strasse und Gehweg ausgebaut
Inhalt	<ul style="list-style-type: none"> – Strassenlinien Dorfstrasse mit Strassenbreite von 5.0 m bis 5.2 m – Strassenlinien für Rössliweg zwischen heutigen Parzellen Nr. 3649 und 496 mit Strassenbreite 5.0 m – Gehweg Dorfstrasse Südseite mit Breite 2.3 m – Gehweg entlang Landstrasse bis Einlenker Dorfstrasse – Baulinien entlang Dorfstrasse Nordseite mit Abstand 6.0 m ab Strassenrand – Baulinien entlang Dorfstrasse Südseite mit Abstand 4.0 m ab Gehwegrand – Baulinien beidseitig Haselstrasse mit Abstand 5.0 m ab Strassenrand – Baulinien beidseitig Rössliweg mit Abstand 5.0 m ab Strassenrand
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> – Strassenbreite Dorfstrasse durchgehend erfüllt (z.T. etwas breiter) – Alle Gehwege realisiert – Rössliweg nur ca. 3.0 m breit realisiert (wovon nur etwa 2.7 m breit ausparzelliert) – Neubauten auf Parzellen Nr. 474 und 475 halten Baulinien ein – Neubau auf Parzelle Nr. 3649 unterschreitet Baulinie ostseitig um ca. 2 m – Alle anderen Gebäude waren 1955 schon bestehend



Folgerungen aus / für Revision NP	<p>Aufhebung des Erschliessungsplanes; erfüllt keinen im aktuellen öffentlichen Interesse liegenden Zweck mehr.</p> <p>Aus ortsbaulicher Sicht ist die Beibehaltung der Unterabstände von Altbauten gegenüber Strassen erwünscht.</p>
--	---

b Kommunalen Überbauungsplan Altwies-Buch

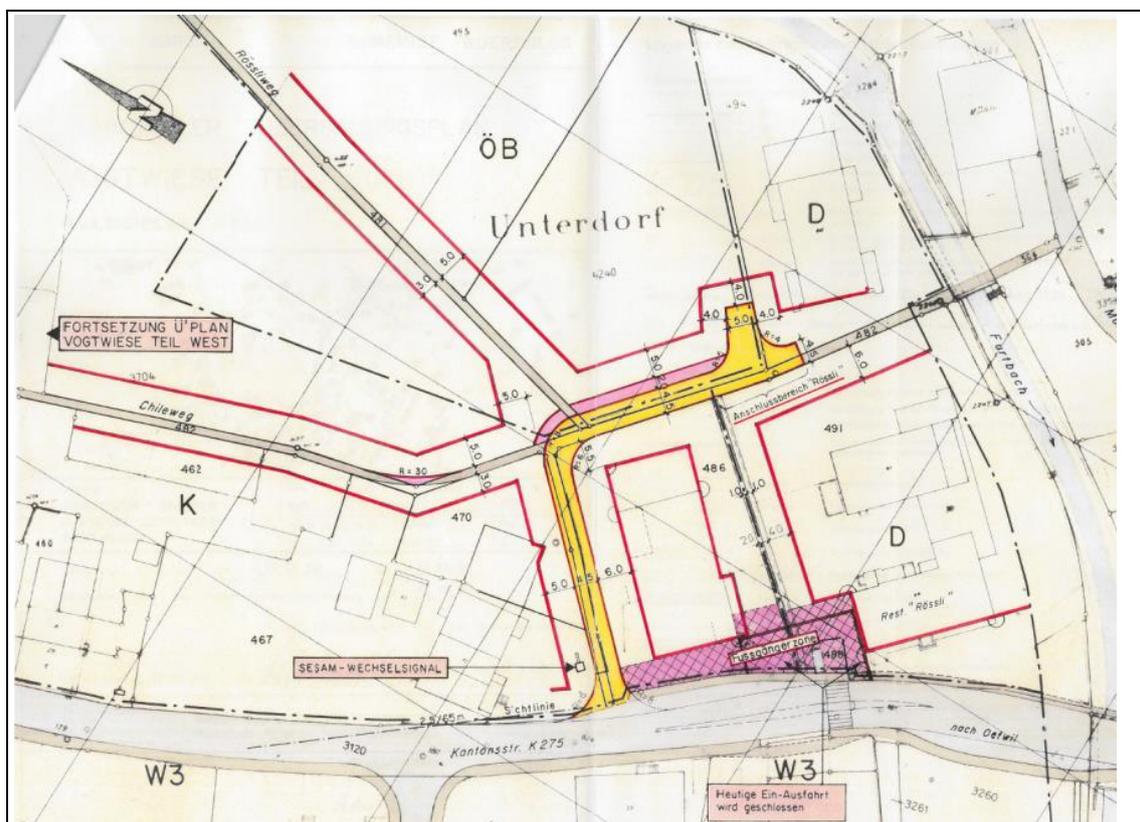
Name	Kommunaler Überbauungsplan Altwies-Buch
Datum / Stand	Genehmigt am 30. November 1979
Perimeter	Buechzelglistrasse, Altwiesenstrasse
Stand	Gehweg entlang Buechzelglistrasse nicht umgesetzt
Umsetzung	Gehweg entlang Altwiesenstrasse, östlich Birkenweg nur teilweise umgesetzt
Inhalt	Strassen- und Weglinien mit Fahrbahnbreite 5 m und Gehwegbreite 2 m Baulinien mit 5 m Strassenabstand entlang Buechzelglistrasse Baulinien mit 5 m Strassenabstand entlang Altwiesenstrasse Sichtzonen Birkenweg, Erlenweg, Buechzelglistrasse



Folgerungen aus / für Revision NP	Baulinien erfüllen keinen im aktuellen öffentlichen Interesse liegenden Zweck mehr (4 m Strassenabstand gemäss BauG reicht aus) Strassenlinien insofern noch von Bedeutung, wo für Fussgänger und Radfahrer eine unbefriedigende Situation besteht (in Zusammenhang mit Massnahmen im KGV zu prüfen). Der Überbauungsplan soll vorläufig beibehalten werden.
--	--

c Erschliessungsplan Vogtwiese - Teil Süd

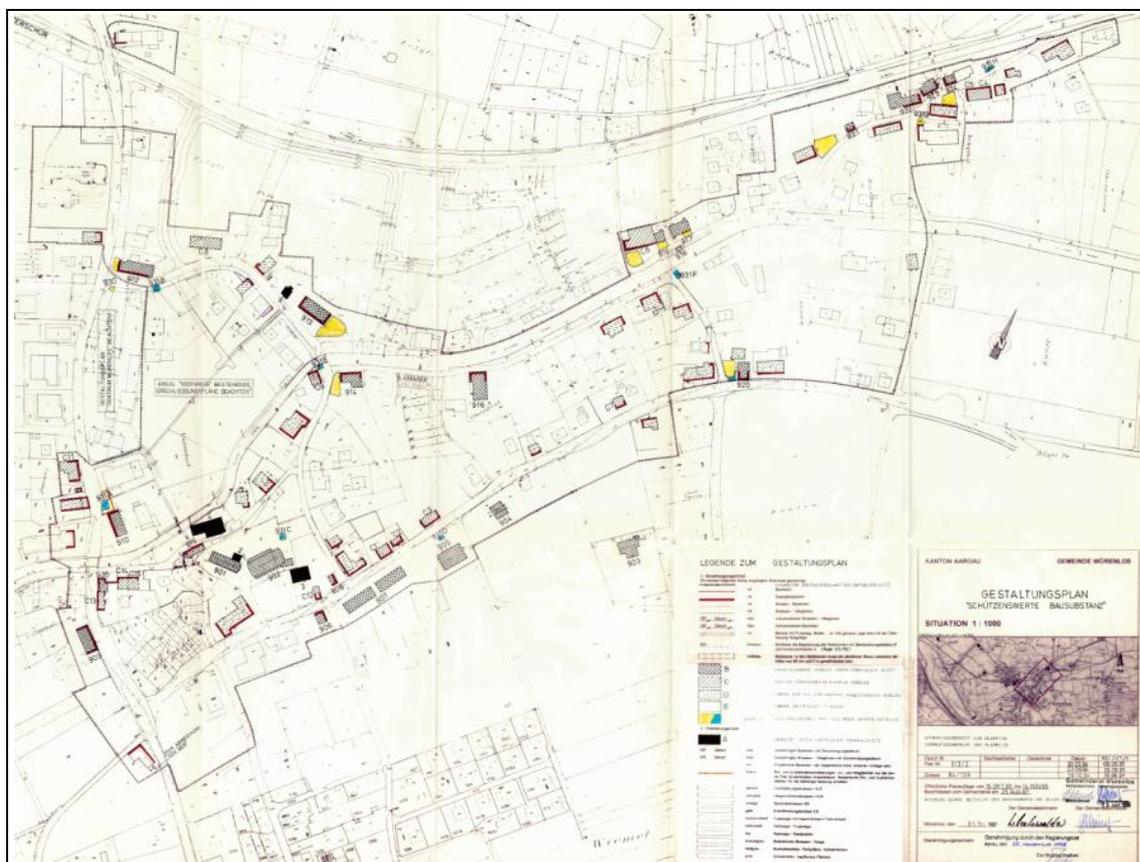
Name	Erschliessungsplan Vogtwiese Teil Süd
Datum / Stand	Genehmigt am 3. August 1998
Perimeter	Areal Rössli / Post, Poststrasse, Chileweg, Rössliweg
Stand der Überbauung	Poststrasse realisiert inkl. Wendehammer / Gehweg, Bebauung Areal Post / Rössli im Bestand geblieben, Chileweg zwischenzeitlich verlegt, noch unüberbaute Zentrumswiese
Inhalt	Geplante Erschliessungsstrasse, geplanter Gehweg auf Seite Unterdorf, Fussgängerzone entlang Landstrasse K275, Baulinien 5 m / 6 m entlang Poststrasse, Baulinien 3 m westlich und Baulinie 5 m östlich Chileweg, Baulinien 3 m westlich und Baulinie 5 m östlich Rössliweg, Baulinie 4 m rund um Wendehammer, Baulinien Parzelle Nr. 491 „Rössli“ und Parzelle Nr. 486 „Post“
Hinweis	Bauliche Konzeption auf Rückseite Rest. Rössli sorgfältig planen, Rücksichtnahme auf Schutzobjekte



Folgerungen aus / für Revision NP	Vorläufig belassen (wegen Projekt Zentrumswiese), aber voraussichtliche Aufhebung des Erschliessungsplanes möglich; erfüllt keinen im aktuellen öffentlichen Interesse liegenden Zweck mehr
--	---

d Gestaltungsplan Schützenswerte Bausubstanz

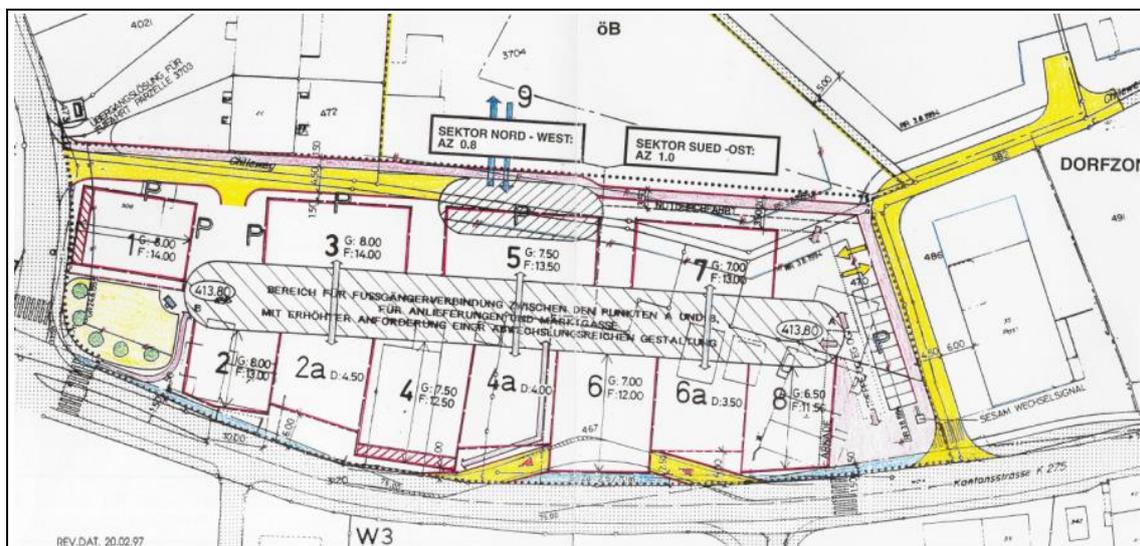
Name	Gestaltungsplan Schützenswerte Bausubstanz
Datum / Stand	Genehmigt am 25. November 1998
Perimeter	Grossflächig vom Dorfkern bis Kempfhof
Stand der Überbauung	Diverse Objekte sind bereits zurückgebaut oder Ersatzbauten erstellt
Inhalt	Situationsplan 1:1000 und Sondernutzungsvorschriften: Zwangsbaulinien, kantonale Denkmalschutzobjekte (A), kommunale Schutzobjekte (B), für Strassenraum wichtige Gebäude (C), das Strassenbild mitbestimmende Gebäude (D), das Strassenbild mitgestaltende Objekte (blau) und Räume (gelb)
Hinweis	Gestaltungsplan über die schützenswerte Bausubstanz ist in § 25 BNO verankert.



Folgerungen aus / für Revision NP	<p>Anpassen / revidieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> Überführung der schützenswerten Gebäude in Bauzonenplan / BNO Voraussichtliche Beibehaltung fragmentarisch ausgeschiedene Baulinien an ortsbaulich prägenden Lagen Prüfung örtliche Vorgaben zur Umgebungsgestaltung
--	--

e Gestaltungsplan Zentrum Würenlos

Name	Gestaltungsplan Zentrum Würenlos
Datum / Stand	Genehmigt am 19. Mai 1999
Perimeter	Landstrasse, Dorfstrasse, Chileweg, Poststrasse
Stand der Überbauung	Erst rund zur Hälfte überbaut, Teil der ursprünglich geplanten „Grossform“; Bebaut nach Gestaltungsplan: Baubereiche 3, 5, 7, 6, 6a und 8 Nicht neu bebaut nach Gestaltungsplan oder unüberbaut: Baubereiche 1, 2, 2a, 4 und 4a Gebäudehöhen bis 8 m / Firsthöhen bis 14 m / Ausnutzungsziffer 0.8 / 1.0 Verlegung Chileweg ist erfolgt.
Inhalt	Zentrum Würenlos mit Läden, Gewerbe, Büro und Wohnungen (verdichtete Bauweise / zeitgemässe Einfügung der Bauten in Kernzone) Baubereiche für Haupt- und Zwischenbauten, First- und Gebäudehöhen, Vorgaben Firstlinien, durchs Areal führende Fussgängerverbindung Erschliessung Tiefgarage von Poststrasse, Anschlussoption Parz. 3704



Folgerungen aus / für Revision NP	Frage; zweckmässige Fertigstellung der heute „unfertig“ erscheinenden Situation? Prüfen, wie die angestrebte Interaktion Landstrasse mit den Bauten / Nutzungen der ersten Bautiefe verbessert werden kann. Ist die Grundidee der zentralen Fusswegverbindung noch realisierbar? Zur Festlegung des Revisionsbedarfs ist eine vertiefende Prüfung notwendig.
--	---

f Erschliessungsplan Kernzone Nord

Name	Erschliessungsplan Kernzone Nord
Datum / Stand	Genehmigt am 10. Januar 2000
Perimeter	Geplante Stichstrasse von Dorfstrasse bis Rössliweg (Zentrumswiese)
Stand der Überbauung	Bestehender Weg, aber nicht in der geplanten Breite von 4 m gemäss Erschliessungsplan
Inhalt	Verbreiterung Rössliweg ab Dorfstrasse auf 4.0 m, Baulinien beidseitig Rössliweg 3.0 m, Sichtzone Einmündung Rössliweg in Dorfstrasse



Folgerungen aus / für Revision NP	Frage: Rückwärtige Erschliessungsoption für Zentrumswiese offen halten für untergeordneten Anteil der Zufahrten? Belassen (wegen Projekt Zentrumswiese)
--	--

g Gestaltungsplan Flühügel

Name	Gestaltungsplan Flühügel
Datum / Stand	Genehmigt am 25. Oktober 2006
Perimeter	Oberhalb Flüestrasse, westlicher / nördlicher Bauzonenrand
Stand der Überbauung	Mit Ausnahme noch unüberbauter Teilparzelle Nr. 677 vollständig überbaut und erschlossen
Inhalt	Überbauung hat auf Landschaftsbild mit der Moräne, die benachbarte Bebauung und die vorhandene Brunnenanlage Rücksicht zu nehmen; Baubereiche mit max. Gebäudekote, in Baubereich SPFH gilt keine Ausnutzungsziffer; in Baubereich E2 3-geschossige Bauten unter Einhaltung Gebäudehöhe zugelassen Privatrechtliches Bauverbot (!) im Orientierungsinhalt Neuanlage Flüestrasse, Zufahrt von Norden über Landwirtschaftszone



Folgerungen aus / für Revision NP	Entwurf Bauzonenplan / BNO so definiert, dass realisierte Bauten darin weiterhin Platz finden Gestaltungsplan könnte ev. aufgehoben werden, soll aber infolge des geringen Alters tendenziell belassen werden
--	--

h Erschliessungsplan Bickacher

Name	Erschliessungsplan Bickacher
Datum / Stand	Genehmigt am 15. März 2006
Perimeter	Landstrasse, Bickacherstrasse, Feldstrasse, südöstlicher Bauzonenrand
Stand der Überbauung	Mit Ausnahme noch unüberbauter Parz. Nr. 4804, 4807 und 4808 vollständig überbaut und erschlossen
Inhalt	Neuanlage Allewindestrasse und Im Straumeier, seitliche Erweiterung Landstrasse K275 Nordostseite, Gehweg Allewindestrasse Nordostseite, Gehweg Landstrasse K275 Nordostseite, diverse Fuss- und Fahrwegrechte, Baulinien zur Landstrasse K275 Nordostseite, generelle Bestimmung zur Dachgestaltung
Hinweis	Unklar, ob und wie diverse Fuss- und Fahrwegrechte gesichert sind.



Folgerungen aus / für Revision NP	Entwurf Bauzonenplan / BNO so definiert, dass realisierte Bauten darin weiterhin Platz finden; Erschliessungsplan kann ev. aufgehoben werden, ev. aber infolge des geringen Alters tendenziell noch belassen
--	---

i Gestaltungsplan Gatteräcker West

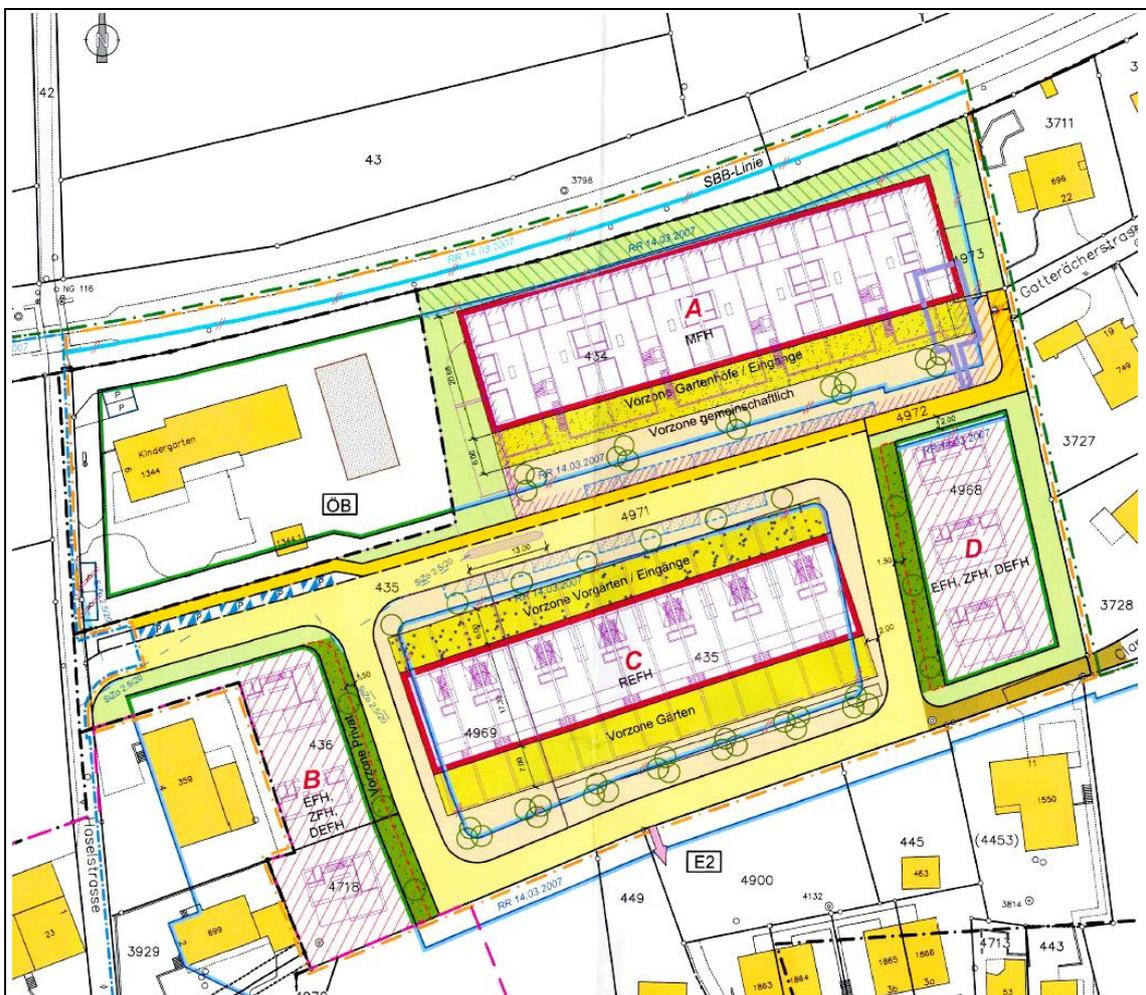
Name	Gestaltungsplan Gatteräcker West
Datum / Stand	Genehmigt am 5. Juni 2012
Perimeter	Parz. Nr. 451, 452 und 4799
Stand der Überbauung	Vollständig überbaut und erschlossen
Inhalt	<p>Auf einem gesamtheitlichen Bebauungskonzept basierender Gestaltungsplan mit unterschiedlichen, dichteren Gebäudetypologien, unter Beachtung der Lärmimmissionen der Bahnlinie</p> <p>2 Vollgeschosse plus Dach- / Attikageschoss</p> <p>Ausnutzungsziffer max. 0.58, kann für verglaste Balkone / Sitzplätze um 15% erhöht werden</p>



Folgerungen aus / für Revision NP	Entwurf Bauzonenplan / BNO so definieren, dass Konzeption darin weiterhin Platz findet; Gestaltungsplan infolge des geringen Alters und verschiedener Abweichungen von der Regelbauweise in Rechtskraft belassen
--	--

j Gestaltungsplan Gatterrächer Ost

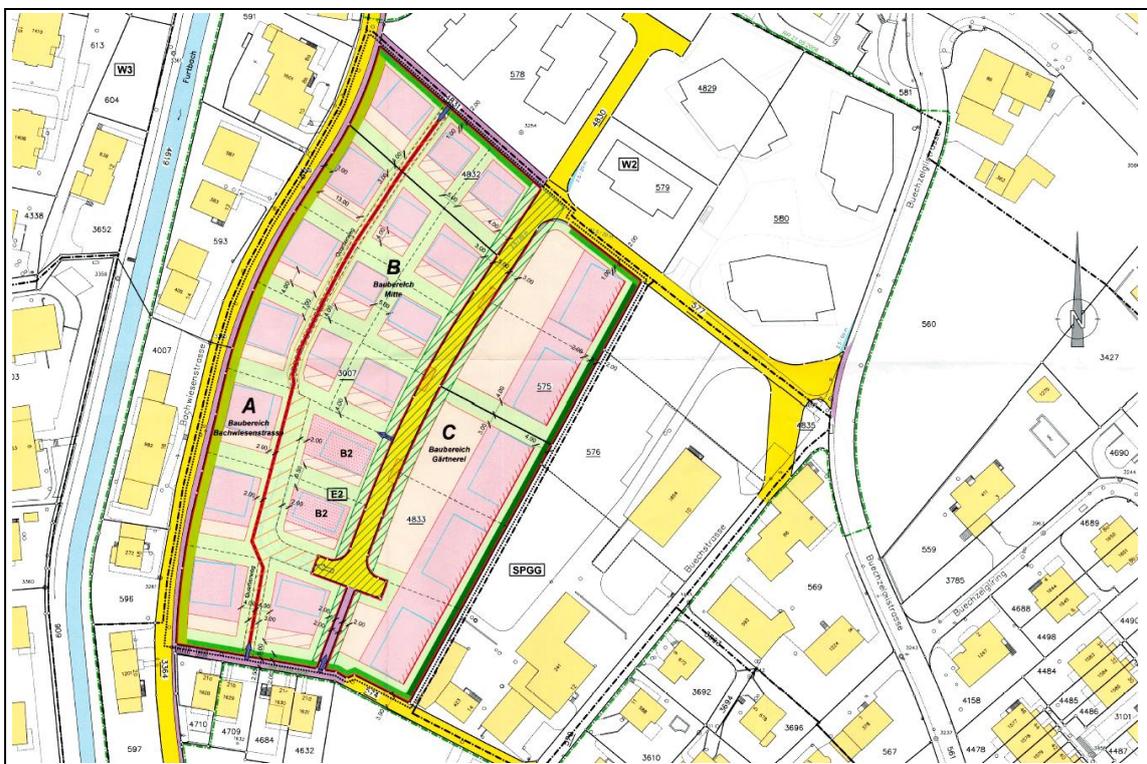
Name	Gestaltungsplan Gatterrächer Ost
Datum / Stand	Genehmigt am 25. September 2015
Perimeter	Parz. Nr. 575, 3007, 4833 sowie 4832, 5047, 5048, 5049
Stand der Überbauung	Erst Parzelle Kindergarten überbaut, Erschliessung noch nicht erstellt Rund 1.1 ha noch nicht überbaut
Inhalt	Auf einem gesamtheitlichen Bebauungskonzept basierender Gestaltungsplan mit unterschiedlichen Gebäudetypologien, unter Beachtung der Lärmimmissionen der Bahnlinie 2 Vollgeschosse plus Dach- / Attikageschoss Ausnützungsziffer 0.50 / 0.70 je nach Baubereich



Folgerungen aus / für Revision NP	Entwurf Bauzonenplan / BNO so definieren, dass Konzeption darin weiterhin Platz findet (d.h. von Wohnzone E2 zu normaler W2 „aufzonen“) Gestaltungsplan infolge des geringen Alters und verschiedener Abweichungen von der Regelbauweise in Rechtskraft belassen
--	---

k Gestaltungsplan Huebacher

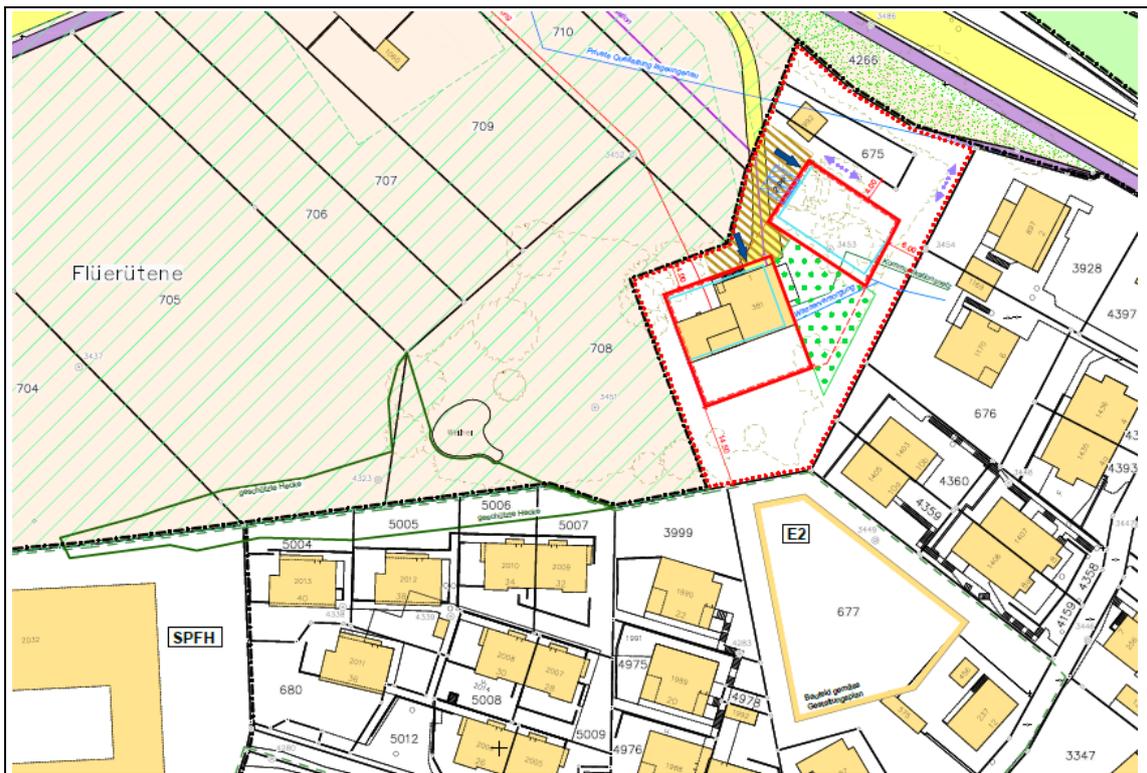
Name	Gestaltungsplan Huebacher
Datum / Stand	Genehmigt am 19. November 2016
Perimeter	Parz. Nr. 575, 3007, 4833 sowie 4832, 5047, 5048, 5049
Stand der Überbauung	Erst kleine Teilfläche überbaut, Huebacherstrasse und verlängerte Wegverbindung realisiert Rund 1.1 ha noch nicht überbaut; vor kurzem bewilligtes Projekt über die gesamte Restfläche
Inhalt	Auf einer Bebauungsstudie basierender Gestaltungsplan 2 ohne bzw. 2 Vollgeschosse mit Attika Ausnutzungsziffer 0.60 bis 0.65 je nach Baubereich



Folgerungen aus / für Revision NP	Entwurf Bauzonenplan / BNO so definieren, dass Konzeption darin weiterhin Platz findet.
--	---

I Gestaltungsplan Flühügel Nordost

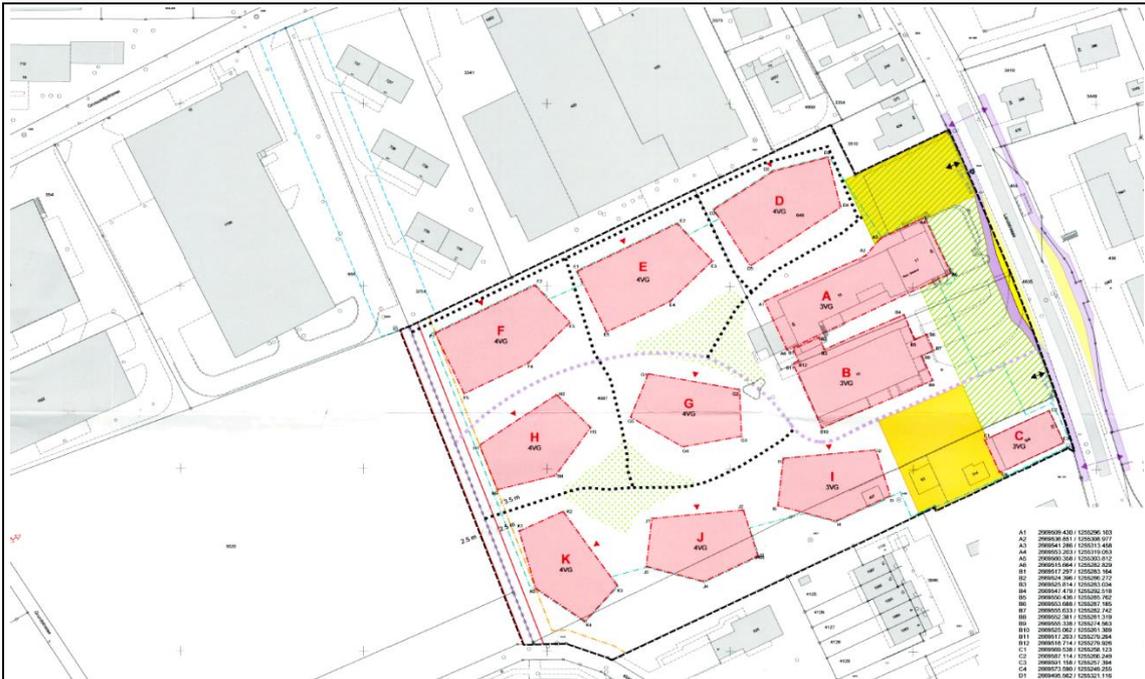
Name	Gestaltungsplan Flühügel Nordost
Datum / Stand	Öffentliche Auflage: 19. Mai 2017 bis 19. Juni 2017
Perimeter	Parz. Nr. 708 / 675
Inhalt	Überbauung hat auf Landschaftsbild mit der Moräne, die benachbarte Bebauung und die vorhandene Brunnenanlage Rücksicht zu nehmen; Zufahrt von Nordosten über Landwirtschaftszone (!), 3 Vollgeschosse (ohne zusätzliches Attikageschoss); Ausnutzungsziffer 0.55



Folgerungen aus / für Revision NP	Entwurf Bauzonenplan / BNO so definieren, dass Konzeption darin weiterhin Platz findet. Beibehaltung Gestaltungsplan.
--	--

m Gestaltungsplan Steinhof inkl. Erschliessungsplan Hürdli/Bahnhofstrasse

Name	Gestaltungsplan Steinhof inkl. Erschliessungsplan Hürdli / Bahnhofstrasse
Datum / Stand	27. September 2017 / in kantonaler Vorprüfung
Perimeter	Westlich Landstrasse, Areal Restaurant Steinhof; Parz. Nr. 649, 3405, 4987
Inhalt	Gesamthafte bauliche Konzeption mit Publikums- / Gewerbenutzungsanteilen, öffentlichem Platzbereich entlang der Landstrasse und „normaler“ Wohnüberbauung im rückwärtigen Bereich; 3 bis 4 Vollgeschosse; Ausnutzungsziffer 0.95



Folgerungen aus / für Revision NP	Entspricht den Zielen / Grundsätzen des REL Entwurf Bauzonenplan / BNO so definieren, dass Konzeption darin weiterhin Platz findet. Gestaltungsplan beibehalten.
--	--