



Gemeinderat

Gestaltungsrichtlinien Zentrumszone

Vom Gemeinderat am 20. September 2021 verabschiedet

Grundsätzliches

Zweck

Die Gestaltungsrichtlinien Zentrumszone der Gemeinde Ermensee bezwecken in Ergänzung zu Art. 3 BZR (Bauen mit Qualität) die Weiterentwicklung des Gebiets als dichtes Mischgebiet Arbeiten und Wohnen unter Berücksichtigung einer hohen Quartier- und Ortsbildverträglichkeit.

Wegleitend

Die Gestaltungsrichtlinien sind wegleitend. Sie dienen den kommunalen und kantonalen Behörden als Beurteilungskriterien bei der Behandlung von Gesuchen in der Zentrumszone. Es gilt insbesondere auch Art. 3 BZR, Bauen mit Qualität.

Verfahren

Koordination bei Planungsbeginn, Beurteilungsgremium

- Das bestehende «Beurteilungsgremium Dorfkern» (Bauberatung) gemäss Art. 5 BZR ist frühzeitig in die Planung mit einzubeziehen (Art. 6 BZR).
- In der Zentrumszone ist für jedes Bauprojekt eine Bauberatung und -begleitung durch das Beurteilungsgremium durchzuführen (Art. 5 BZR). Für die Entwicklung der Projekte stehen der Grundeigentümerschaft zwei Fachpersonen der Bauberatung zur Verfügung. Diese prüfen die Projektvorschläge und die eingehenden Gesuche anhand der Beurteilungskriterien und geben Empfehlungen zuhanden der Projektierung und des Bewilligungsverfahrens ab.
- Der Gemeinderat entscheidet unter Berücksichtigung der Empfehlungen des «Beurteilungsgremiums Dorfkern».

Kosten

- Wenn die Fachpersonen der Bauberatung vor und während der Ausarbeitung des Projektes beigezogen werden und das Projekt dem Gemeinderat zur Bewilligung empfohlen wird, übernimmt die Gemeinde die Kosten für die Beratung. Voraussetzung ist, dass der Aufwand der Bauberatung nicht unverhältnismässig und mit der Gemeinde vereinbart ist.
- Bei Baugesuchen, die ohne vorgängige Bauberatung eingereicht werden, sowie für die Beratung zur Nachbesserung ungenügender Unterlagen, können die Kosten den Gesuchstellenden überbunden werden.

Allgemeine Beurteilungskriterien

Vorsorglicher Lärmschutz bei neuen Wohnbauten

Bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Nutzungsänderungen sind im Sinne des Vorsorgeprinzips Massnahmen vorzusehen, damit die Emissionen von Lärmquellen und die Immissionen gegenüber Lärmquellen möglichst gering gehalten werden. Mit der Baubewilligung ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Grundsätzliche Anforderungen an Gebäude

- Allseitig gut gestaltete Gebäude ohne klare «Rückfassaden».
- Harte Kontraste und extreme Farbtöne sind zu vermeiden.

Ortsbauliche Anforderungen entlang der Aargauerstrasse

- Adressbildung gegen den Strassenraum (Hauseingang, «Gesicht» zur Strasse).

- Erhalt und sorgfältiger Umgang mit den historischen Quadrat-Typenhäusern.
- Neubauten: Markante, den Strassenraum prägende Baukörper, welche sich an den historischen Dorfhäusern an der Aargauerstrasse orientieren (Gebäudetypologie, Höhe, Fassadenausdruck).
- Zusammenbau im zurückgesetzten oder rückwärtigen Bereich sind zulässig.
- Lärmempfindliche Räume sind so anzuordnen und die Fassadengestaltung sind so vorzunehmen, dass keine abweisende «Lärmschutzarchitektur» entsteht. Entlang der Aargauerstrasse sind in der Regel keine Lärmschutzwände gestattet.
- Einfriedungen zur Aargauerstrasse sind sightdurchlässig zu gestalten.

Ortsbauliche Anforderungen Baugruppe Hof Feldheim

- Die Massstäblichkeit der Gebäude orientiert sich am Hofensemble.
- Neubauten sind so einzufügen, dass der bestehende Hofcharakter der Baugruppe erhalten bleibt.

Erschliessung und Parkierung

- Bei Gebäuden ab 4 Wohnungen sind neue Abstellplätze für Personenwagen in Tiefgaragen oder im Gebäude unterzubringen. Die Einfahrt dazu soll direkt ab Aargauerstrasse erfolgen und ins Gebäude integriert werden.
- An der Aargauerstrasse sind keine direkte Parkierungen zu erstellen, mit Ausnahme von Besucherparkplätzen bei guter Integration in die Strassenraumgestaltung.
- Oberirdische Abstellplätze sollen als unversiegelte, begrünte Flächen ausgebildet werden.

Umgebungsgestaltung

- Am Siedlungsrand ist der Übergang in die Landschaft sorgfältig zu gestalten. Dabei ist insbesondere auf eine landschaftsverträgliche Materialisierung der Gebäude sowie auf eine Umgebungsgestaltung mit ortstypischer Bepflanzung zu achten. Einfriedungen sind auf mindestens 50 % ihrer Länge sightdurchlässig zu gestalten.
- Das Erdgeschoss soll in der Höhe so angesetzt werden, dass im Umschwung keine Terrainveränderungen, insbesondere keine Aufschüttungen, erforderlich sind. Bei der Umgebungsgestaltung ist auf den Bezug zum Strassenraum zu achten.
- Die Aussenräume sollen durchlaufend, ohne markante Höhenunterschiede und Gefällsbrüche erhalten werden.
- Neue grossflächige offene Lagerflächen, die nicht zu einem bestehenden Betrieb gehören, sind nicht zulässig.
- Aussenproduktionsflächen unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse sind gut zu gestalten.