



Kanton Aargau
Gemeinde Staufen

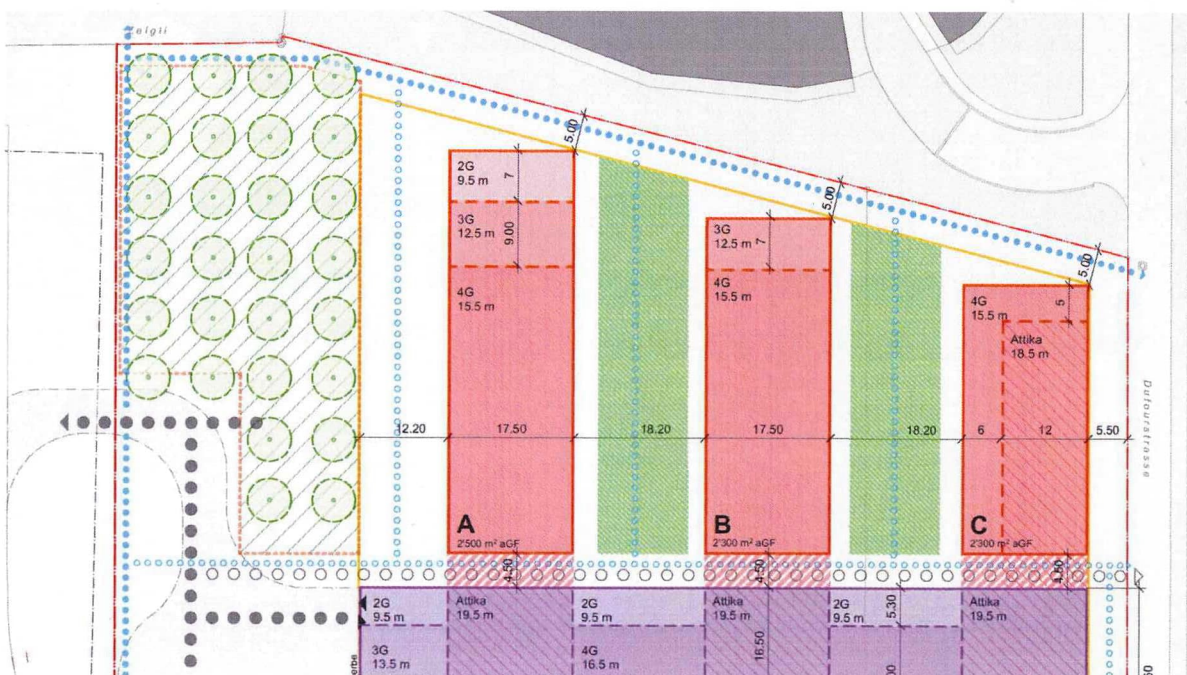


Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Genehmigung

Teiländerung Gestaltungsplan «Zelgli»

Sondernutzungsvorschriften



Vorprüfungsbericht vom:

23. Juni 2022

Mitwirkung vom:

5. September 2022 bis 4. Oktober 2022

Öffentliche Auflage vom:

5. September 2022 bis 4. Oktober 2022

Vom Gemeinderat beschlossen am:

10. Oktober 2022

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber

Genehmigung:



Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 10. August 2023

Aarau, den 3. Oktober 2023

Abteilung Raumentwicklung BVU

PLANAR
RAUMENTWICKLUNG

11. Oktober 2022

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Astrid Müller
Oliver Tschudin
Petra Brodmann

1 Sondernutzungsvorschriften

SNV neu

§ 5 Nutzungen

- ¹ In den Baufeldern A bis C beschränkt sich die zulässige Nutzung auf Wohnen und nicht störende Dienstleitungen.
- ² Im Baufeld D sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie im obersten Vollgeschoss und Attikageschoss Wohnungen zulässig.

§ 13 Erschliessung

- ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über den Knoten Zelgli. Die ungefähre Lage der Ein- und Ausfahrt für die Erschliessung von oberirdischer Parkieranlage, Tiefgarage, Gewerbeanlieferung und Notzufahrt ist im Situationsplan bezeichnet.
- ² Die Anlieferung für Gewerbebetriebe erfolgt oberirdisch innerhalb des bezeichneten Bereichs. Dieser dient als Wendeplatz für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und hat die räumlichen Voraussetzungen für das Manövrieren der entsprechenden Fahrzeugtypen zu erfüllen.
- ³ Flächen, die dem regelmässigen Befahren mit motorisierten Fahrzeugen dienen, sind mit befestigten Bodenbelägen zu erstellen. Davon ausgenommen sind die Flächen der oberirdischen Parkieranlage. Für diese sind sickerfähige Beläge vorzuziehen. Gleiches gilt für Flächen der arealinternen Langsamverkehrswege, jedoch nicht für den im Situationsplan als öffentliche Fusswegverbindung bezeichneten Weg.
- ⁴ Der als Notzufahrt bezeichnete Korridor ist von Hindernissen frei zu halten. Die Befahrbarkeit für Fahrzeuge der Rettungsdienste ist jederzeit zu gewährleisten. Das missbräuchliche Befahren ist mittels geeigneter Massnahmen zu unterbinden.
- ⁵ Die Leistungsfähigkeit des Kreises Zelgli muss gewährleistet sein, allenfalls durch das Vorsehen weiterer verkehrstechnischer Massnahmen.

§ 14 Parkierung

- ¹ Parkfelder für Motorfahrzeuge der Bewohnerinnen und Bewohner sind ausschliesslich unterirdisch anzuordnen. Oberirdisch sind Besucher- und Kundenparkfelder innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs zulässig. Parkfelder für Arbeitsplätze können sowohl unterirdisch als auch oberirdisch in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen angeordnet werden.
Die maximal zulässige Anzahl Parkfelder für Motorfahrzeuge für Nicht-Wohnnutzungen ist begrenzt auf den Maximalbedarf von 80 % gemäss VSS-Norm 40 281, Standorttyp C.
- ² Bei jedem Gebäude mit Wohnanteil sind ausreichend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen usw. vorzusehen.
- ³ Mindestens 50% der erforderlichen Abstellplätze für Velos und leichte Motorräder sind ebenerdig in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen.
- ⁴ Es sind Voraussetzungen zu schaffen, um bedarfsgerechte Auflademöglichkeiten für E-Bikes anbieten zu können.



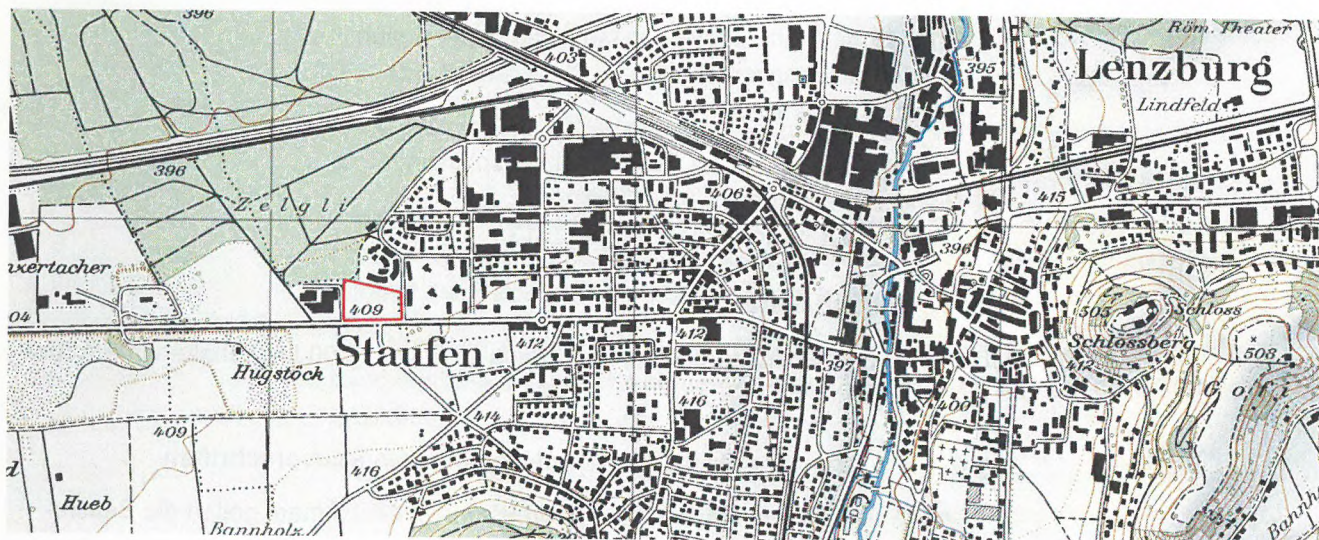
Gemeinde Staufen
Kanton Aargau



Gestaltungsplan "Zelgli"

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften



Vorprüfungsbericht vom:

8. Januar 2015

Mitwirkung vom:

10. November bis 9. Dezember 2014

Öffentliche Auflage vom:

19. Januar bis 17. Februar 2015

Vom Gemeinderat beschlossen am:

17. März 2015

Der Gemeindeammann:

Genehmigung:

Der Gemeindeschreiber



Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 22. Juni 2015

Der Generalsekretär:

1 Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für eine gesamtheitlich geplante, städtebaulich und architektonisch gute Überbauung des Areals "Zelgli". Besonders zu berücksichtigen sind dabei die unterschiedlichen Nutzungen in der direkten Nachbarschaft, die prominente Lage am westlichen Ortseingang Staufen/Lenzburg sowie die Lärmsituation im Bereich der Aarauerstrasse.

§ 2 Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Sondernutzungsvorschriften
- Situationsplan 1:500

² Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Richtprojekt, Stand 2. Dezember 2013

§ 3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den im Situationsplan 1:500 festgehaltenen Perimeter.

§ 4 Ergänzendes Recht, Verhältnis zu anderen Bauvorschriften

¹ Soweit diese Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Bestimmungen der jeweils rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung.

² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

2 Nutzung

§ 5 Nutzungsart

¹ In den Baufeldern A bis C beschränkt sich die zulässige Nutzung auf Wohnen und nicht störende Dienstleitungen.

² Im Baufeld D sind mässig störendes Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie im obersten Vollgeschoss und Attikageschoss Wohnungen zulässig. Ausgeschlossen sind Verkaufsnutzungen.

§ 6 Nutzungsmass

¹ Die anrechenbare Geschossfläche (aGF, inkl. Attika) beträgt im gesamten Gestaltungsplanperimeter maximal 15'400 m². Sie verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Baufelder:

Baufeld	max. aGF
A	2'500 m ²
B	2'300 m ²
C	2'300 m ²
D	8'300 m ²

- ² Wird innerhalb der Baufelder A-C das zulässige Geschossflächenkontingent in einem Baufeld nicht vollständig beansprucht, darf die entsprechende Fläche auf andere Baufelder übertragen werden. Dabei darf das gemäss Abs. 1 zulässige Mass pro Baufeld um maximal 5% überschritten werden. Übertragungen von und nach Baufeld D sind nicht zulässig.

§ 7 Baufelder

- ¹ Gebäude sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baufelder zu erstellen.
- ² Innerhalb der Baufelder können Gebäude ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen auf die Baufeldgrenzen gesetzt werden. Vorbehalten bleiben Einschränkungen zur Gewährleistung der feuerpolizeilich vorgeschriebenen Abstände.
- ³ Die Baufelder A, B und C können über die im Situationsplan bezeichneten Gebäudeverbindungsflächen ab dem 2. Obergeschoss mit Baufeld D verbunden werden.
- ⁴ Kleinbauten gemäss § 19 BauV sind unter Beachtung der kommunalen und kantonalen Abstandsvorschriften auch ausserhalb der Baufelder gestattet.

§ 8 Höhe der Bauten

Die Anzahl der zulässigen Geschosse und die Gesamthöhen pro Baufeld bzw. Teil eines Baufeldes sind im Situationsplan eingetragen. Attikageschosse sind nur innerhalb der bezeichneten Bereiche in den Baufeldern C und D zulässig.

§ 9 Unterirdische Bauten

- ¹ Unterirdische Bauten sind innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs zu erstellen. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist als Bestandteil der Gewerbebaute im Baufeld D zu erstellen.

§ 10 Dachgestaltung

- ¹ Es sind nur Flachdächer zulässig.
- ² Flachdächer sind entsprechend den Qualitätsanforderungen der SIA-Norm 312 extensiv zu begrünen. Von dieser Pflicht ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, Dachbereiche mit Solaranlagen sowie Kleinflächen von weniger als 150 m².
- ³ Technisch bedingte Aufbauten wie z.B. Lift-, Lüftungs- oder Energieanlagen dürfen die im Situationsplan bezeichneten Gesamthöhen um maximal 1.50 Meter überragen. Sie sind so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

3 Freiraum und Ökologie

§ 11 Freiraum, Allgemeines

- ¹ Im Gestaltungsplanperimeter sind insgesamt 2'000 m² als ökologisch hochwertig gestaltete und begrünte Bereiche für den ökologischen Ausgleich vorzusehen. Diese Flächen dürfen weder versiegelt noch anderweitig - z.B. als Spiel- oder Abstellplätze - genutzt werden. Begrünte Flachdächer können zu 50% angerechnet werden, wenn sie die Anforderungen der Gründachrichtlinie I der Schweizerischen Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG) als ökologischen Mindeststandard erfüllen.
- ² Die im Situationsplan eingetragene Baumbepflanzung ist in ihrer Anordnung und der Lage der einzelnen Bäume symbolisch und zeigt die konzeptionelle Grundidee auf. Sie ist im Rahmen der Bauprojekte sinngemäss umzusetzen.
- ³ Zwingend zu realisieren sind das Baumdach im Bereich der oberirdischen Parkieranlage sowie zwischen den Baufeldern A bis C die Pflanzung von mindestens 5 optisch und räumlich wirksamen Bäumen.
- ⁴ Die Anordnung und Gestaltung öffentlich zugänglicher Freiräume sowie gemeinschaftlichen Anlagen ist auf die angrenzenden Erdgeschossnutzungen abzustimmen. Die Privatsphäre der Bewohnerinnen und Bewohner der Erdgeschosswohnungen ist durch geeignete Massnahmen zu gewährleisten. Private Vorgartenbereiche sind ausserhalb der Baufelder nicht zulässig.

§ 12 Gemeinschaftliche Freiflächen

- ¹ Innerhalb der im Situationsplan bezeichneten gemeinschaftlichen Freiflächen sind Spiel- und Ruhebereiche für die Bewohnerinnen und Bewohner der Überbauung im Umfang von mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche für Wohnnutzungen zu realisieren. Nicht als gemeinschaftliche Freiflächen gelten die notwendigen Flächen für die Feinerschliessung der Gebäude.
- ² Die gemeinschaftlichen Freiflächen sind mit geeigneten Elementen für Spiel und Aufenthalt wie Spielgeräte, Sitzbänke und dergleichen auszustatten. Bei der Ausgestaltung sind die Spielbedürfnisse der Kinder unterschiedlicher Altersstufen zu berücksichtigen.
- ³ Die gemeinschaftliche Flächen sind durch optisch und räumlich wirksame Baum- und Strauchgruppen zu gliedern.
- ⁴ Wege für die Feinerschliessung sind in ihrer Ausführung gestalterisch und materiell in die Freiräume zu integrieren.

4 Erschliessung und Parkierung

§ 13 Erschliessung

- ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über den Knoten Zelgli. Die ungefähre Lage der Ein- und Ausfahrt für die Erschliessung von oberirdischer

Parkierungsanlage, Tiefgarage, Gewerbeanlieferung und Notzufahrt ist im Situationsplan bezeichnet.

- ² Die Anlieferung für Gewerbebetriebe erfolgt oberirdisch innerhalb des bezeichneten Bereichs. Dieser dient als Wendeplatz für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und hat die räumlichen Voraussetzungen für das Manövrieren der entsprechenden Fahrzeugtypen zu erfüllen.
- ³ Flächen, die dem regelmässigen Befahren mit motorisierten Fahrzeugen dienen, sind mit befestigten Bodenbelägen zu erstellen. Davon ausgenommen sind die Flächen der oberirdischen Parkierungsanlage. Für diese sind sickerfähige Beläge vorzuziehen. Gleiches gilt für Flächen der arealinternen Langsamverkehrswege, jedoch nicht für den im Situationsplan als öffentliche Fusswegverbindung bezeichneten Weg.
- ⁴ Der als Notzufahrt bezeichnete Korridor ist von Hindernissen frei zu halten. Die Befahrbarkeit für Fahrzeuge der Rettungsdienste ist jederzeit zu gewährleisten. Das missbräuchliche Befahren ist mittels geeigneter Massnahmen zu unterbinden.

§ 14 Parkierung

- ¹ Parkfelder für Motorfahrzeuge der Bewohnerinnen und Bewohner sind ausschliesslich unterirdisch anzuordnen. Oberirdisch sind Besucher- und Kundenparkfelder innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs zulässig. Parkfelder für Arbeitsplätze können sowohl unterirdisch als auch oberirdisch in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen angeordnet werden.
- ² Bei jedem Gebäude mit Wohnanteil sind ausreichend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen usw. vorzusehen.
- ³ Mindestens 50% der erforderlichen Abstellplätze für Velos und leichte Motorräder sind ebenerdig in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen.
- ⁴ Es sind Voraussetzungen zu schaffen, um bedarfsgerechte Auflademöglichkeiten für E-Bikes anbieten zu können.

§ 15 Öffentliche Fusswegverbindungen

- ¹ Die im Situationsplan bezeichneten öffentlichen Fusswegverbindung ist ihrem Zweck entsprechend zu gestalten und jederzeit freizuhalten. Der Fussweg ist durch eine begrünte Abstandsfläche von der Fahrbahn abzusetzen.
- ² Die genaue Linienführung ist mit dem Bauprojekt für das angrenzende Baufeld D festzulegen. Im entsprechenden Baubewilligungsverfahren ist die öffentliche Benützung dieses Wegs durch eine Grunddienstbarkeit sicherzustellen.

§ 16 Interne Erschliessungsbereiche

Die im Situationsplan bezeichneten internen Erschliessungsbereiche dienen der Feinerschliessung der Gebäude. Die genaue Linienführung ist mit den Bauprojekten für die angrenzenden Bauten festzulegen.

5 Energie und Umwelt

§ 17 Lärmschutz

- ¹ Mit dem ersten Baugesuch ist ein Lärmgutachten beizubringen, welches folgenden Nachweis erbringt:
- ² Für Bauten entlang der Aarauerstrasse sind die Anforderungen von Art. 31 Abs. 1 LSV einzuhalten. Ist die Einhaltung nicht möglich, sind für eine kantonale Zustimmung folgende Voraussetzungen erforderlich:
 - Pro Wohneinheit muss mindestens die Hälfte der lärmempfindlichen Wohnräume über Fenster natürlich belüftet werden können, die unterhalb der massgebenden Immissionsgrenzwerte belastet sind.
 - Alle Wohneinheiten müssen über Wohnräume verfügen, die lärmabgewandt orientierte Lüftungsfenster aufweisen, deren Belastung den Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe II nicht überschreitet.
 - Bei sämtlichen von Grenzwertüberschreitungen betroffenen Räumen hat die Schalldämmung der Aussenbauteile den erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181 zu entsprechen.
 - Lärmempfindliche Räumen, welche über keine Fenster natürlich belüftet werden können, die unterhalb der massgebenden Immissionsgrenzwerte belastet sind, sind mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung auszustatten.
- ³ Werden Gebäude auf den Baufeldern A bis C in einer früheren Etappe erstellt als das Gebäude auf Baufeld D, ist der Lärmschutz bei Bedarf mit geeigneten Mitteln provisorischer oder definitiver Art sicherzustellen.

§ 18 Energie

- ¹ Mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, dem eine möglichst geringe Umweltbelastung und eine sparsame Energieverwendung zugrunde liegen. Abwärme und erneuerbare Energien sind mit Priorität zu nutzen.
- ² Alle Gebäude innerhalb des Perimeters haben erhöhte energetische Anforderungen zu erfüllen. Entweder ist der Minergie-Standard zu erreichen oder der Energiebedarf auf 80% des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 7 Abs. 2 lit. b der Energiesparverordnung (ESpV) vom 5. November 2008 zu senken und der Wärmebedarf für das Warmwasser mehrheitlich mit erneuerbarer Energie zu decken.

6 Anforderungen an die Überbauung

§ 19 Gestalterische Anforderungen

- ¹ Bauten und Anlagen haben bezüglich Volumetrie, Gliederung, architektonischer Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung in sich und untereinander erhöhten Anforderungen zu genügen und eine gute Gesamtwirkung zu erzielen. Die Beurteilung der Bauprojekte richtet sich nach folgenden Kriterien:

- Architektonische Gliederung und Fassadengestaltung
- Wirkung und Einpassung der Materialien und Farben
- Umgebungsgestaltung, insbesondere von naturnahen Grünräumen sowie den gemeinschaftlichen und öffentlichen Freiräumen.

² Das Richtprojekt ist wegleitend für die qualitative Beurteilung von Bauprojekten innerhalb des Perimeters. Es kann von ihm abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.

§ 20 Anforderungen Baugesuch

Mit dem Baugesuch sind ergänzend folgende Unterlagen einzureichen:

- Farb- und Materialisierungskonzept zu allen wesentlichen Teilen der Gebäudehülle
- Energiekonzept mit Nachweis einer sparsamen Energieverwendung gemäss § 18 SNV
- Lärmgutachten
- NIS-Nachweis
- Umgebungsplan mit verbindlichen Aussagen zur Freiraumgestaltung und Ausstattung

§ 21 Fachgutachten

Zur Beurteilung der Frage, ob die gestellten qualitativen Anforderungen erfüllt sind, holt der Gemeinderat auf Kosten der Gesuchsteller eine durch eine unabhängige Fachperson erstellte Stellungnahme ein.

§ 22 Abweichungen

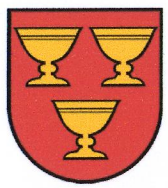
Geringfügige Abweichungen, die den Grundsätzen und Zielen des Gestaltungsplanes nicht widersprechen, keine wesentlichen öffentlichen Interessen berühren und denen allenfalls direkt betroffene Nachbarn ausserhalb des Perimeters schriftlich zugestimmt haben, können vom Gemeinderat bewilligt werden.

7 Schlussbestimmungen

§ 23 Inkrafttreten und Änderung

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

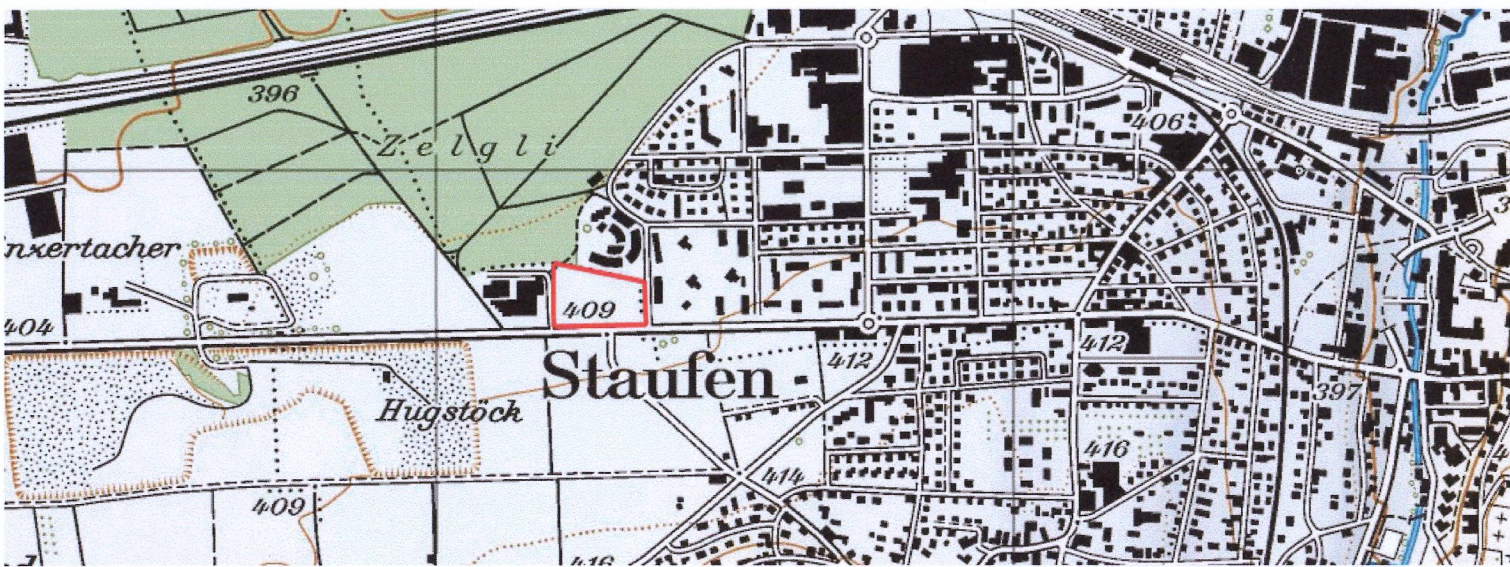
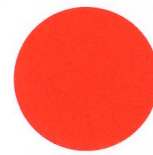


Gemeinde Staufeu
Kanton Aargau

Gestaltungsplan Zelgli

Situationsplan 1:500
gemäss § 21 BauG

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:
Sondernutzungsvorschriften



Vorprüfungsbericht vom: 8. Januar 2015

Mitwirkung vom: 10. November bis 9. Dezember 2014

Öffentliche Auflage: 19. Januar bis 17. Februar 2015

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt

Aarau, den 22. Juni 2015

Der Generalsekretär:

Vom Gemeinderat beschlossen am: 17. März 2015

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigung:

PLANAR
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG

RIGISTRASSE 9
8006 ZÜRICH

Gestaltungsplan Zelgli, Staufeu

1:500

Erstellt: 17.03.2015 / LW, GR

Revidiert:

Format: A2

Grundlage: AV-Daten

Datei: STF_Staufeu/STF.05 Gestaltungsplan Zelgli/05_Plane/
STF05_Gestaltungsplan_Zelgli_150505

VERBINDLICHER INHALT

- Perimeter
- Baufeld Wohnen mit möglicher Attikafläche
- Baufeld Gebäudeverbindung
- Baufeld Mischnutzung mit möglicher Attikafläche
- Baubereich unterirdische Bauten
- Fusswegverbindung öffentlich
- Fusswegverbindung arealintern
- Erschliessung motorisierter Verkehr
- Notzufahrt
- Ein-, Ausfahrt Tiefgarage
- Bereich oberirdische Parkierung mit Baumdach
- Gemeinschaftliche Freifläche

ORIENTIERUNGSINHALT

- Erschliessungsfläche
- Baumbepflanzung
- Bestehende Bauten
- projektierte Bushaltestelle
- Hochspannungsleitung
- Rechtskräftige Baulinie gemäss Erschliessungsplan "Esterli-Flösch" vom 14.03.2007
- Ein- und Ausfahrtsbeschränkungen. Zu- und Wegfahrten nur bei den im Plan bezeichneten Anschlüssen. Gemäss Erschliessungsplan "Esterli-Flösch" vom 14.03.2007

