

Gemeinde Suhr AG

Gestaltungsplan „Neumattweg Ost“, Suhr

Sondernutzungsvorschriften

03.07.2023

Verabschiedet im Gemeinderat am 29. September 2020 für die Mitwirkung.

Verabschiedet im Gemeinderat am 03. August 2021 für die öffentliche Auflage.

Weitere Bestandteile der Sondernutzungsplanung:

- Situationsplan 1:500

Vorprüfungsbericht vom: 22. Juni 2021

Mitwirkung vom 02. Oktober 2020 bis 02. November 2020

Öffentliche Auflage vom 20. August 2021 bis 20. September 2021

Beschlossen vom Gemeinderat am 03 Juli 2023

Die Gemeindepräsidentin:



Carmen Suter – Frey



Der Geschäftsführer:



Philippe Woodtli

Genehmigung

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 14. März 2024

Aarau, den 27. Mai 2024

Abteilung Raumentwicklung BVU

.....
Datum

.....
Unterschrift

Inhalt

1	Allgemeine Bestimmungen	1
2	Nutzung und Gestaltung	2
3	Frei- und Aussenraumgestaltung, Terrain	4
4	Erschliessung, Parkierung und Nebenanlagen	6
5	Gewässer-, Natur- und Umweltschutz	8
6	Qualitätssicherung	9
7	Schlussbestimmungen	9

Gestützt auf § 21 und § 25 Abs. 3 lit. a des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) des Kantons Aargau vom 19. Januar 1993 (Stand 1. Mai 2017) und auf § 8 der Bauverordnung (BauV) des Kantons Aargaus vom 25. Mai 2011 (Stand 1. Januar 2018) erlässt die Gemeinde Suhr die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften:

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Planungsziele

¹ Mit dem Gestaltungsplan Neumattweg Ost werden folgende Ziele angestrebt:

- a) Eine städtebaulich klare Grunddisposition der Bauten mit hoher Architektur- und Aussenraumqualität. Es ist eine der Lage entsprechenden Dichte aufzuweisen. Die Bebauung ist gut in die bauliche Umgebung einzugliedern.
- b) Die Schaffung attraktiver, vielfältig nutzbarer Freiräume für das Quartier und die Gestaltung eines gemeinschaftlichen Quartiersplatzes.
- c) Eine sorgfältige Gestaltung des Übergangsbereiches von der Wohn- und Arbeitszone zur Arbeitszone.
- d) Die Sicherung von allgemein zugänglichen, das Areal durchquerenden Quartierverbindungen (Fussweg / Velo), die das Quartier Neumatte mit dem Bahnhof Suhr verbinden.
- e) Eine rationelle und zweckmässige Erschliessung vom Neumattweg und Reiherweg auf das zu bebauende Areal.
- f) Eine Befreiung des zu bebauenden Areals vom motorisierten Verkehr (ausgenommen Zufahrt zu Parkplätzen/Tiefgarage, Güterumschlag und Nutzfahrzeugen).
- g) Die Realisierung eines Energiestandards auf dem Areal, der den Anforderungen an die 2000-Watt-Gesellschaft entspricht.

² Der Gestaltungsplan Neumattweg Ost soll eine etappierte Realisierung mit funktionsfähigen Teilüberbauungen sicherstellen.

Art. 2

Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Situationsplan „Gestaltungsplan Neumattweg Ost“, 1:500
- Sondernutzungsvorschriften „Gestaltungsplan Neumattweg Ost“

² Orientierende Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Erläuternder Planungsbericht „Gestaltungsplan Neumattweg Ost“ nach Art. 47 RPV
- Richtprojekt Baubereich A-D, Husistein & Partner AG, Aarau
- Umgebungskonzept, Albiez De Tomasi, Zürich
- Verkehrskonzept, Ballmer + Partner AG, Aarau

³ Der Gemeinderat kann geringfügige Abweichungen von den Vorschriften des Gestaltungsplans gestatten, falls dadurch gegenüber den Zielen gemäss Art. 1 Abs. 1 SNV eine mindestens gleichwertige Lösung erreicht wird.

Art. 3
Perimeter

¹ Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 gekennzeichneten Perimeter.

Art. 4
Verhältnis zur
Grundordnung

¹ So weit nachstehende Vorschriften und der Situationsplan 1:500 nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Suhr. Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

2 Nutzung und Gestaltung

Art. 5
Nutzung

¹ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach § 8 (Wohn- und Arbeitszone WA) der BNO der Gemeinde Suhr

² Der Gestaltungsplan präzisiert die zulässigen Nutzungen für die Baubereiche A, B, C und D. Die Baubereiche A, B, C und D bestimmen die Lage für Wohnbauten. Als Nebennutzung sind nichtstörendes Gewerbe und Dienstleistungen (Kinderhort, Spitex, etc.) erlaubt.

³ Die in der BNO der Gemeinde Suhr (§ 39) geforderten Gemeinschaftsräume sind auszuweisen. Falls sich eine qualitativ gleichwertige Lösung anbietet, können auch mehrere Gemeinschaftsbereiche zusammengefasst werden.

⁴ Der Baubereich E bestimmt die Lage der Gewerbebauten.

Art. 6
Nutzungsmass

¹ Über den Gesamtperimeter beträgt die Ausnützungsziffer 1.15. Die anrechenbare Geschossfläche beträgt maximal 23'280 m².

² Die zulässige anrechenbare Geschossfläche beträgt für:

- die Baubereiche A/B/C/D (Teilbereich Nord) 18'190 m²
- den Baubereich E (Teilbereich Süd) 5'090 m²

³ Der Gemeinderat kann eine Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche um max. 5 % in den einzelnen Baubereichen A/B/C/D bzw. in den einzelnen Baubereichen im Baubereich E genehmigen, sofern die Gesamtausnutzung im jeweiligen Teilbereich Nord bzw. Süd eingehalten ist.

Art. 7

Baubereiche

¹ Gebäude sind nur innerhalb der Baubereiche A/B/C/D/E zugelassen.

² Die im Plan eingezeichnete Linie «Bereich offene Erschliessung und Balkon» bestimmt die maximale Ausdehnung der Balkone und anderer offener, aussenliegender Erschliessungsbereiche. Dieser Bereich wirkt als Raumfilter innerhalb der dichten Bebauung und dient der Belebung der Höfe zwischen den Gebäuden. Die Gebäude im Baubereich A.2, A.3, A.4, C.1 und C.2 sind mit Laubengängen zu erschliessen, welche Bereiche zum Aufenthalt ermöglichen. Wintergärten sind in diesem Bereich ebenfalls zulässig. Mindestabstände und Notzufahrten müssen gewährleistet sein.

³ Ausserhalb der Baubereiche sind Elemente der Umgebungsgestaltung, Erschliessungsanlagen, Klein- und Anbauten gemäss § 19 BauV zulässig. Diese müssen den Gestaltungsgrundsätzen des Umgebungskonzepts entsprechen.

⁴ Unterirdische Bauten dürfen mit Ausnahme des im Plan gekennzeichneten Bereichs «Zone ohne Unterkellerung» im gesamten Gestaltungsplanperimeter im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben realisiert werden.

Art. 8

Gestaltung der Hochbauten und Prinzip des Durchwohnens

¹ Die Bauten in den Baubereichen A/B/C/D (Haus A-M) sowie die Bauten im Baubereich E (E.1/E.2/E.3) sind jeweils so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl und ökologischem Wert eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist, sind teilweise bodengebundene Vertikalbegrünungen bei der Fassadengestaltung der Wohnbauten einzusetzen. Ein Verzicht darauf ist zu begründen.

³ Das Prinzip des «Durchwohnens» ist für die Wohnungen in den Gebäuden im Baubereich A.2, A.3, A.4, C.1 und C.2 umzusetzen.

Art. 9

Material- und Farbkonzept

¹ Die Materialisierung und Farbgestaltung der Fassaden aller Hauptbauten ist so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender und quatiervetraglicher Gesamteindruck entsteht.

² Das übergeordnete Material- und Farbkonzept ist bei der Einreichung des 1. Baugesuches im Baubereich A/B/C/D zu formulieren und der Gemeinde zur Genehmigung vorzulegen. Der Gemeinderat kann für die Prüfung externe Fachleute auf Kosten der Bauherrschaft beiziehen.

Art. 10

Höhe der Gebäude

¹ Die im Situationsplan festgelegten Angaben der Höhen pro Baubereich sind in Meter über Meer angegeben und verbindlich.

² Die Höhen der Gebäude im Baubereich E richten sich nach der BNO der Gemeinde Suhr (§ 5).

Art. 11

Dachgestaltung

¹ In allen Baubereichen sind nur Flachdächer zulässig.

² Technisch erforderliche Aufbauten wie Zu- und Abluftanlagen, Anlagen zur Energiegewinnung und Liftüberfahrten sind zugelassen.

³ Nicht begehbare Dachflächen sind gemäss SIA-Norm 312.2013 312 vom 01.11.2013 extensiv und struktureich zu begrünen. Kombinationen mit Solaranlagen und Regenwassernutzung sind explizit erwünscht. Die Aufbaustärke der Substratschicht hat mindestens 200 mm zu betragen.

Art. 12

Etappierung

¹ Eine Etappierung innerhalb des GP-Perimeters, insbesondere eine Etappierung der Teilbereiche Nord (Wohnen / Baubereiche A/B/C/D / Parz. Nr. 1987) und Süd (Gewerbe / Baubereich E / Parz. Nrn. 3205, 3482), ist grundsätzlich möglich.

² Die Realisierung der Bauten und Anlagen der einzelnen Etappen ist zeitlich und organisatorisch aufeinander abzustimmen. Für jede Etappe ist für Bewohnende, Besuchende und Arbeitende sowie für Ver- und Entsorgung jederzeit eine Erschliessung sicherzustellen.

³ Bei der ersten Bauetappe im Teilbereich Nord (Wohnen) sind die übergeordneten Aussenräume (gemeinschaftlicher Platz, anschliessende Grünflächen) auf der Parzelle Nr. 1987 und die Wegeverbindung AA' zu realisieren. Die Flächen müssen von Anfang an die ihnen zugewiesene Funktion erfüllen und ökologische Qualitäten aufweisen. Der Situationsplan definiert Bereiche, ab wo ein provisorischer Ausbau der Aussenräume bis zur Realisierung der anschliessenden Etappe erfolgen kann.

⁴ Bei der ersten Bauetappe im Teilbereich Süd (Gewerbe) ist die Baumreihe am Reiherweg zu realisieren.

3 Frei- und Aussenraumgestaltung, Terrain

Art. 13

Umgebungsfläche

¹ Im Baubewilligungsverfahren ist ein von einem/einer Landschaftsarchitekt/in angefertigter Umgebungsplan einzureichen und durch die Gemeinde zu genehmigen. Auf diesem müssen insbesondere ersichtlich sein:

- a) Gestaltung und Ausstattung der Aussenräume (Erschliessungs- und Abstellflächen, Aufenthalts- und Spielflächen, Grünflächen etc.), sowie Angaben zu Oberflächenbelagsarten und Beleuchtung,
- b) Standorte und Art der Bepflanzungen,
- c) Lage und Gestaltung von Versickerungs- und Retentionsflächen,
- d) Lage und Gestaltung der zentralen Abfallentsorgung Teil Nord (Container, Abholplatz) bzw. Lage und Gestaltung der Abfallentsorgung Teil Süd.

- ² Es ist eine Grünflächenziffer von mindestens 27 % nachzuweisen.
- ³ 100% der Grünflächen sind ökologisch hochwertig zu gestalten. Die Grünflächen sind strukturreich mit einheimischen und standortgerechten Pflanzenarten zu bepflanzen. Es sind insbesondere auch hochstämmige Bäume zu pflanzen.
- ⁴ Für Spielflächen, die ausdrücklich und begründet nur in Rasen ausgeführt werden können, sind Rasenflächen zulässig.
- ⁵ Mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche sind als Spiel- und Aufenthaltsflächen umzusetzen (Teilbereich Nord: 2'729 m² / Teilbereich Süd: 760 m²). Als Spiel- und Aufenthaltsflächen dienen der «gemeinschaftliche Platz» und die «Spiel- und Aufenthaltsflächen» sowie die Erschliessungshöfe. Es sind Spielangebote für alle Altersklassen anzubieten.
- ⁶ Im Bereich der Wohnbauten ist ein grosser gemeinschaftlicher Platz mit Aufenthaltsqualitäten und Grossbäumen zu erstellen.
- ⁷ Die drei Hofräume zwischen den Baubereichen A2./A.5/C.1 bzw. den Baubereichen A.3/A.6/C.2 bzw. den Baubereichen A.4/A.7/C.3 sind als hochwertig gestaltete Erschliessungshöfe mit Aufenthaltsqualität zu erstellen.
- ⁸ Die Zone «gestalteter Vorbereich - Wohnen» dient als Zugangs- und Erschliessungsfläche, privater Aussensitzplatz, Aufenthaltsfläche, Pflanzfläche, Abstellfläche für Velos, Standort für Unterstände.
- ⁹ In den begrünten Höfen sind jeweils auf der südwestexponierten Seite «private Gartensitzplätze» zulässig, die übrigen Flächen sind gemeinschaftlich genutzt.
- ¹⁰ Bei der baulichen Entwicklung der Baubereiche E.1 bzw. E.3 ist ein gemeinschaftlicher Freiraum mit pflanzlichen Elementen zu realisieren, der dem Aufenthalt dient.
- ¹¹ Die Zone «gestalteter Aussenraum – Gewerbe» dient als Zugangs- und Erschliessungsfläche, Pflanzfläche, Abstellfläche für Kraftfahrzeuge und Velos, Standort für Unterstände und Entsorgung. Sie ist gestalterisch hochwertig zu realisieren.
- ¹² Entlang des Reiherweges ist eine Baumreihe zu pflanzen.
- ¹³ Anzahl, Lage und Art der Bäume werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens von der Baubehörde bewilligt.
- ¹⁴ Die Aufbaustärke der Substratschicht in unterkellerten Bereichen hat für Bäume mindestens 100 cm und für Sträucher mindestens 60 cm zu betragen.
- ¹⁵ Oberirdische Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten.
- ¹⁵ Die geforderten Qualitäten der Freiräume werden anhand des Umgebungsplans im Rahmen des Baugesuchverfahrens geprüft.

4 Erschliessung, Parkierung und Nebenanlagen

Art. 14

Erschliessung

¹ Der motorisierte Verkehr ist zwingend über die im Situationsplan 1:500 festgelegten Arealzufahrten zu führen.

² Die im Gestaltungsplan bezeichneten Erschliessungsflächen Langsamverkehr sind als öffentlich durchgängige Begegnungszonen mit beschränktem Anlieferungs- und Zubringerverkehr auszugestalten.

³ Das GP-Areal ist für den Fussverkehr durchlässig zu gestalten. Siedlungsinterne gemeinschaftliche Wege und Fussverbindungen sowie Aufenthaltsflächen sind hindernisfrei zu gestalten. Das Befahren mit motorisierten Verkehrsmitteln ist auf diesen Flächen nicht zulässig. Vorbehalten bleiben Notzufahrten und Anlieferungen.

⁴ Die durchgängige Wegeverbindung AA' in Ost-West-Richtung hat eine Mindestbreite von 2.5 m. Ein direkter Anschluss zur Veloverbindung an den Bahnhof Suhr ist umzusetzen. Für den Weg AA' sind öffentliche Wegrechte für den Fuss- und Veloverkehr und Regelungen betreffend Zuständigkeiten und Kostenteilung für den betrieblichen und den baulichen Unterhalt in Dienstbarkeitsverträgen zu vereinbaren und im Grundbuch einzutragen. Der entsprechende Dienstbarkeitsvertrag ist mit der ersten Baueingabe einzureichen.

⁵ Die LKW-Erschliessung für den Reiherweg erfolgt im Einbahnverkehr gemäss Plan. Die LKW-Zufahrt erfolgt über den Reiherweg, die LKW-Ausfahrt erfolgt über den Neumattweg.

Art. 15

Parkierung und Zufahrten

¹ Die Anzahl der Parkplätze richtet sich nach der Bauverordnung (BauV) des Kantons Aargau vom 25. Mai 2011 (Stand 1. Januar 2018) § 43 und den jeweiligen Reduktionsfaktoren gemäss Art. 15 Abs. 2 und Art. 15 Abs. 3.

² Im Teilbereich Nord (Baubereiche A/B/C/D) wird autoreduziertes Wohnen mit einem Reduktionsfaktor von maximal 0.6 bis minimal 0.8 realisiert. Die Anzahl der realisierten Abstellplätze für Autos darf die Gesamtmenge von 165 Parkplätzen nicht überschreiten. Oberirdische Parkplätze auf der Parzelle Nr. 1987 sind nicht erlaubt.

³ Die oberirdischen Parkplätze für den Teilbereich Süd (Baubereich E) sind in den im Gestaltungsplan «Neumattweg Ost» bezeichneten Bereichen zu planen. Bis zur Realisierung der Einstellhalle für den Baubereich E.3 dürfen die bestehenden Parkplätze auf der Parz. Nr. 3205 weiterhin genutzt werden. Die geforderte Mindestanzahl der Parkplätze für den Teilbereich Süd ergibt sich durch den maximalen Reduktionsfaktor des jeweiligen Standorttyps. Die zulässige Maximalanzahl der Parkplätze ergibt sich durch den mittleren Reduktionsfaktor des jeweiligen Standorttyps.

⁴ Für Motorräder ist eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen bereitzustellen. Die Anzahl hat mindestens 10 % der für Personenwagen erforderlichen Abstellplätze zu entsprechen.

⁵ Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach der VSS-Norm SN 40065. Beim Baugesuch sind im Umgebungsplan alle erforderlichen Abstellflächen nachzuweisen. Bei der Realisierung der zugehörigen Bauten muss der Baugrund aller erforderlichen Flächen für die oberirdische Ausführung vorbereitet werden. Zwei Drittel der geforderten Veloabstellplätze sind sofort bei Realisierung der Bauten zu erstellen. Bei Bedarf werden die Veloabstellplätze bis zur geforderten Gesamtzahl ergänzt.

⁶ Die Ein- und Ausfahrt in die unterirdische Einstellhalle ist für den Teilbereich Nord (Baubereiche A/B/C/D) ab dem Neumattweg und für den Teilbereich Süd (Baubereiche E.1/E.2/E.3) ab dem Reiherweg oder über die Einstellhalle für den Teilbereich Nord zu erstellen. Die Lage der Zufahrten ist im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt.

⁷ Es sind Sichtzonen für die Ein- und Ausfahrten zu gewährleisten. Innerhalb der Sichtzone ist eine freie Sicht in der Höhe von 0.8 m bis 3.0 m sicherzustellen.

Art. 16
Mobilitätskonzept

¹ Für die Umsetzung des autoreduzierten Wohnens im Teilbereich Nord gemäss Art. 15 Abs. 2 ist zwingend mit dem ersten Baugesuch in den Baubereichen A/B/C/D (Teilbereich Nord) ein Mobilitätskonzept einzureichen.

² Mit dem Mobilitätskonzept ist aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen (Bewohnerschaft, Besuchende, Beschäftigte, Kundschaft) mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Radverkehr sowie einem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs in Bezug zum räumlichen Umfeld zu bewältigen ist. Dabei sind Massnahmen aufzuzeigen, die den induzierten Verkehr mit den Strassenkapazitäten sowie mit dem öffentlichen Rad- und Fussverkehr abstimmen.

³ Im Mobilitätskonzept sind die zu erreichenden Ziele und die dafür vorgesehenen Massnahmen, die maximale zulässige Parkfeldzahl für den motorisierten Individualverkehr und die Minimalanforderungen an die Abstellplätze für den Veloverkehr zu definieren. Es sind insbesondere folgende Massnahmen zu prüfen:

- a) separate Vermietung von Wohnung und Autoabstellplatz.
- b) Information und Anreize zur Benutzung des öffentlichen Verkehrs, Fuss- und Veloverkehr und CarSharing-Angebote.
- c) Standort Veloabstellplätze für Kurzparker im Erdgeschoss in der Nähe der Haupteingänge geschützt und abschliessbar.

⁴ Das Mobilitätskonzept wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft und bewilligt.

⁵ Die Bauherrschaft erarbeitet das Mobilitätskonzept und stellt dessen Umsetzung inklusive Monitoring/Controlling sicher.

⁶ Die Verpflichtung zum Monitoring/Controlling ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

⁷ Zeigt das Monitoring/Controlling wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft

und bei Eignung umgesetzt werden. Alternativ ist der fehlende Parkplatzbestand real nachzuweisen oder eine entsprechende Ersatzabgabe zu entrichten.

Art. 17

Standort zentrale Abfallentsorgung

¹ Mit der Baueingabe für die Baubereiche A/B/C/D (Teilbereich Nord) ist ein Entsorgungskonzept gemäss den Angaben der Gemeinde zu erstellen. Die Bereiche für die zentrale Abfallentsorgung des Teilbereichs Nord sind im Situationsplan definiert. Für die Kehrrichtsentsorgung werden Unterflurcontainer vorgesehen (zentrale Kehrrichtsammlung UFC). Das restliche Sammelgut wird am Tag der Abholung auf der Fläche bereitgestellt (Abholfläche Container AC).

² Der Standort für die Abfallentsorgung im Teilbereich Süd gemäss Angaben der Gemeinde muss jeweils im Baubewilligungsverfahren für die Baubereiche E.1, E.2, E.3 nachgewiesen werden.

5 Gewässer-, Natur- und Umweltschutz

Art. 18

Versickerung /
Retention

¹ Soweit die Bodenbeschaffenheit eine Versickerung zulässt, sind Versickerungsanlagen zu realisieren. Das anfallende Regenwasser soll mit geeigneten Massnahmen dem Grundwasser zugeführt werden.

² Je nach Wassereinfall und Leistung der Versickerungsanlagen sind genügend grosse Retentionsvolumen zu schaffen (z.B. Mulde, Teich, Dachbegrünung, Flachdacheinstauung). Die Gestaltung der Versickerungsanlagen richtet sich nach der Vorgabe der Abteilung für Umwelt des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau im Ordner „Siedlungsentwässerung“, Kap. 14.9 nach Möglichkeit in der Reihenfolge Typ 1 bis 3.

³ Die Versickerungsanlagen sind in die Umgebungsgestaltung zu integrieren und wo möglich naturnah und mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu gestalten.

⁴ Die Versickerungsanlagen sind im Umgebungsplan mit Einreichen des Baugesuchs aufzuzeigen.

Art. 19

Energie-Standard

¹ Für die Zielsetzungen der nachhaltigen Entwicklung sind erhöhte Anforderungen vorzusehen.

² Dabei sind entweder die Energiekennwerte des Minergie-P-Standards oder des Minergie-A-Standards einzuhalten. In diesem Fall sind auch andere Gesamtlösungen zulässig, welche bezüglich Gesamtenergieverbrauch und Umweltbelastung mindestens gleichwertige Ziele im Sinne einer Gesamtbilanz erreichen.

³ Oder es erfolgt eine Entwicklung nach den Kriterien des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) inklusive Zertifizierung.

⁴ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist zu prüfen, ob Möglichkeiten bestehen, an einen bestehenden Wärmeverbund anzuschliessen, einen zusätzlichen Wärmeverbund oder eine Holzschnitzelheizung zu planen. Ein Verzicht darauf ist mittels eines Gutachtens zu begründen.

Art. 20
Altlasten

¹ Im Bereich der Aussenräume (u.a. Aufenthalts-, Spiel- und Grünflächen) sind die Prüfwerte für Nutzungen mit möglicher direkter Bodenaufnahme gemäss der Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBö) vom 1. Juli 1998 einzuhalten.

6 Qualitätssicherung

Art.21
Qualitätserfüllung

¹ Zur Sicherstellung der Einhaltung der geforderten Qualität kann der Gemeinderat im Rahmen der Baubewilligung ein Fachgutachten zum architektonischen Konzept und/oder der Umgebungsgestaltung auf Kosten der Bauherrschaft verlangen.

7 Schlussbestimmungen

Art. 22
Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan Neumattweg Ost mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der Genehmigung des zuständigen Departements Bau, Verkehr und Umwelt BVU in Kraft.

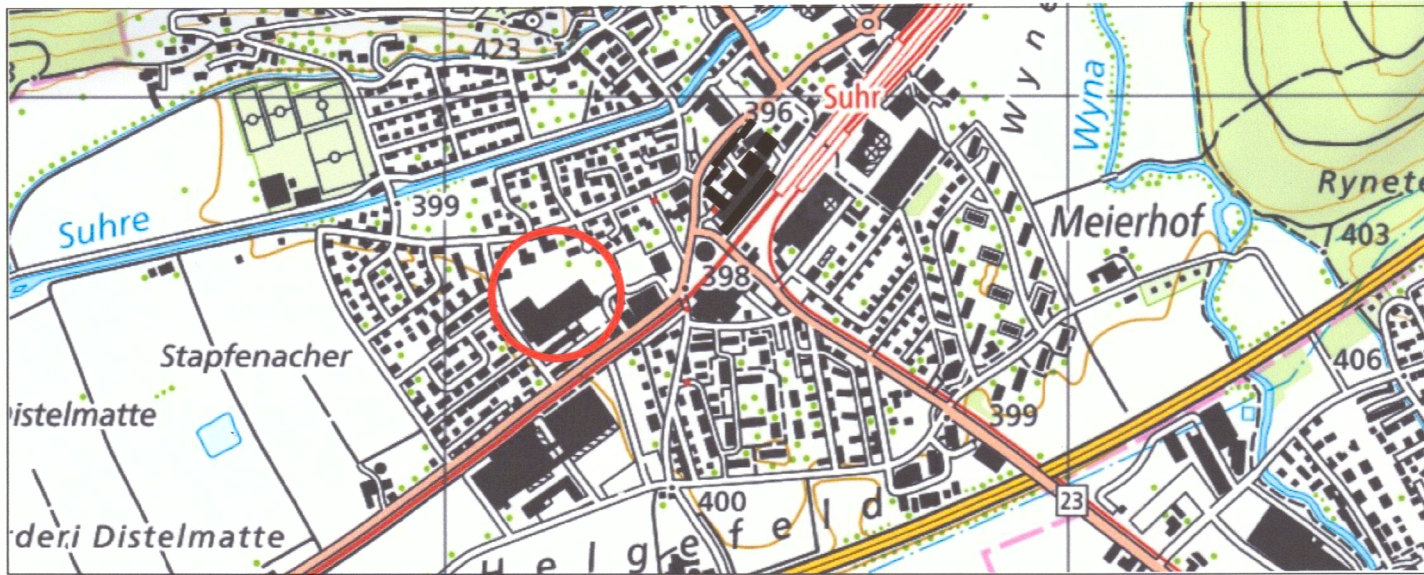
² Die Änderung und die Aufhebung des Gestaltungsplans erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.

³ Der rechtskräftige Gestaltungsplan, welcher am 23. März 2009 vom Gemeinderat Suhr beschlossen wurde, wird mit der Inkraftsetzung des neuen Gestaltungsplans ausser Kraft gesetzt.

Gestaltungsplan "Neumattweg Ost", Suhr

Situationsplan 1:500

Gemäss §21 BauG



Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Sondernutzungsvorschriften

03.07.2023

Mitwirkungsbericht vom 16.03.2021

Vorprüfungsbericht vom 22.06.2021

Öffentliche Auflage vom 20.08.2021 bis 20.09.2021

Beschlossen vom Gemeinderat am 3. Juli 2023

Die Gemeindepräsidentin:


Carmen Suter-Frey

Der Geschäftsführer:


Philippe Woodtli

Genehmigung:

Genehmigung durch den Vorsteher des Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 14. März 2024
Aarau, den 23. Mai 2024
Abteilung Raumentwicklung BVU

03.07.2023 | kno

suhr_gp_neumatt.vwx | Grundlage: AV 2017/2020

Planteam S AG: Luzern: Bern: Liestal: Solothurn
Raumentwicklung: Städtebau: Geoinformation

plan:team

Legende

Genehmigungsinhalt:

- Perimeter Gestaltungsplan
- A Baubereich Wohnen (3 VG)
- B Baubereich Wohnen (3 VG+Attika)
- C Baubereich Wohnen (4 VG)
- D Baubereich Wohnen (2 VG)
- E Baubereich Gewerbe (3 VG)
- Bereich "offene Erschliessung und Balkon"
- OK Dach = 410.20 Oberkante OK Dach m ü.M.
- Quartier-Wegverbindung Fuss und Velo AA'
- Areal-Wegverbindungen
- Erschliessungsfläche Langsamverkehr (LV)
- gestalteter Vorbereich - Wohnen (Zugang, Erschliessung, privater Aussensitzplatz, Aufenthalt, Abstellfläche Velo, Pflanzfläche) gemeinschaftlicher Platz
- gestalteter Aussenraum - Gewerbe (Zugang, Erschliessung, Abstellfläche PP/Velo, Pflanzfläche, Entsorgung)
- Zone ohne Unterkellerung
- Grünflächen
- Spiel- und Aufenthaltsflächen (Lage orientierend)
- Baum - Baumreihe Reierstrasse (Lage orientierend)
- Baum - Parkbaum (Lage orientierend)
- Baum - Obstbaum (Lage orientierend)
- Etappierungsschritte Freiraum / Bereich Nord (ungefähre Lage)
- Einfahrt Einstellhalle / Erschliessungsfläche
- Erschliessungsfläche RDL
- Sichtlinie mit Beobachtungsdistanz u. Knotensichtweite (gem. "Merkblatt Sicht an Knoten u. Ausfahrten" Kanton Aargau)
- Sichtzone ausserhalb Verkehrsfläche
- Freie Sicht in der Höhe von 0.8 bis 3.0 m ist zu gewährleisten.
- Areal-Zu-/Wegfahrt LKW
- Abholfläche Container (AC)
- zentrale Kehrrichtsammlung Unterflurcontainer (UFC)

Orientierungsinhalt:

- Gebäude Bestand innerhalb Perimeter
- Gebäude Abbruch
- Parzellengrenzen
- Strassenabstand / Grenzabstand
- Richtprojekt
- Pergola
- oberirdische Abstellplätze MIV (Motorisierter Individualverkehr)
- Wegverbindung neu ausserhalb Perimeter

