

Gestaltungsplan „Rebstockstrasse“

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500



KOHLI PARTNER KOMMUNALPLAN AG
Gewerbstrasse 12 5610 Wohlen

Telefon 056 621 93 91
Telefax 056 621 05 20
E-Mail info@kohli-partner.ch
Internet www.kohli-partner.ch

Datum

23.02.06
rev. 18.10.06
rev. 03.11.06
rev. 11.01.07
rev. 26.09.07

Entwurf
MR

Verfasst
MR

Format
A4

Nr.
2

Mitwirkungsbericht vom: 8. Juni 2006 (siehe Ziffer 8.1 des Planungsberichts)

Vorprüfungsbericht vom: 21. Dezember 2006

Öffentliche Auflage vom: 1. Februar 2007 bis 2. März 2007

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Viceammann:

Susanna Bertholet



Der Gemeindeschreiber:

Fredy Käser

Genehmigung durch den Regierungsrat

Aarau, den 26. März 2008

Genehmigungsvermerk:

Der Staatsschreiber:

	§ 1
Grundlage / Zweck	Der Gestaltungsplan „Rebstockstrasse“ stellt die rechtliche Grundlage für die arealinterne Erschliessung des Baugebiets „Rebstockstrasse“ dar und soll eine geordnete, qualitativ hochwertige bauliche Entwicklung sicherstellen.
	§ 2
Bestandteile	Der Gestaltungsplan besteht aus: • Situationsplan 1 : 500 • Sondernutzungsvorschriften (SNV)
	§ 3
Geltungsbereich	Diese Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan mittels „Perimeter des Gestaltungsplanes“ bezeichnete Gebiet.
	§ 4
Verhältnis zur Grundordnung	Soweit diese Sondernutzungsvorschriften und der Genehmigungsinhalt des Situationsplanes nichts Abweichendes festlegen, gelten die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung so wie der Bauzonenplan der Gemeinde Aristau vom 14. Mai 2002.
	§ 5
Übergeordnetes Recht	Vorbehalten bleibt das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht, insbesondere das Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen und das Bundesgesetz über die Raumplanung.

§ 6

Baubereiche für Hochbauten

¹ Die Baufelder „A“ bis „J“ sind für Hoch- und Tiefbauten bestimmt.

² Die Lage und Stellung von Hochbauten innerhalb der einzelnen Baufelder ist wie folgt beschränkt:

- Gebäude der Baufelder „A“ bis „D“ halten untereinander einen Gebäudeabstand (Nord-Süd) von mindestens 8m ein (Fassade-Fassade, exkl. Balkon).
- Gebäude der Baufelder „E“ bis „G“ sowie „H“ und „J“ halten untereinander einen Gebäudeabstand (Nord-Süd) von mindestens 12m ein (Fassade-Fassade, exkl. Balkon).
- Die Ostfassaden der Gebäude der Baufelder „H“ und „J“ sind auf die Zwangsbaulinie zu platzieren – ein Überschreiten dieser Zwangsbaulinie gemäss § 2 ABauV ist nicht möglich.
- Die Parzellen 38, 39 und 853 sind nach den Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung zu überbauen.

³ Die Bereiche für Balkone sind ausschliesslich für Balkone bestimmt und beziehen sich auf die jeweiligen Vollgeschosse (exkl. Dach- oder Attikageschoss).

⁴ Die Bereiche für Einstellplätze/Garagen (Klein- und Anbauten) sind ausschliesslich für überdachte Autoabstellplätze oder Garagen bestimmt. In Abwandlung von § 18 Abs. 1 ABauV darf die bergseitig bestimmte Gebäudehöhe 3 m nicht überschreiten.

⁵ Die festgelegten Gebäudekoten (m ü. M.) der Baufelder „A“ bis „D“ dürfen unter-, keinesfalls aber überschritten werden. Die sich daraus ergebende Geschossigkeit regelt sich nach § 3 Abs. 2 lit. a ABauV und nicht starr nach § 15 ABauV. Die Attikageschosse der Baufelder „A“ bis „D“ haben sich im vorgegebenen Bereich sowie im Grundsatz nach § 16a ABauV zu richten.

⁶ Die vorgegebenen Gebäudekoten der Baubereiche „E“ und „J“ dürfen wohl unter-, keinesfalls aber überschritten werden. Die sich daraus ergebende Geschossigkeit regelt sich nach § 3 Abs. 2 lit. a ABauV und nicht starr nach § 15 ABauV.

⁷ Die Erstellung von Klein- und Anbauten ist unter Einhaltung von § 18 Abs. 1 ABauV und § 111 Abs. 1 BauG im Planungsperimeter möglich.

⁸ Sämtliche Bauten sind energieeffizient gemäss § 21 Abs. 2 lit. e) ABauV zu erstellen.

⁹ Für die Bauten der Baufelder „E“, „F“, „G“, „H“ und „J“ ist eine gemeinsame Heizungsanlage auf Basis erneuerbarer Energieträger vorzusehen. Der Einbezug der Baute auf der Parzelle Nr. 853 ist zu prüfen.

§ 7

Ausnutzung

¹ Die maximal zulässige Ausnutzungsziffer im Bereich der Wohnzone W2b beträgt (inkl. Arealüberbauungsbonus) $AZ = 0.40$.

² Die maximal zulässige Ausnutzungsziffer im Bereich der Dorfzone (DZ) beträgt (inkl. Arealüberbauungs- und Sondernutzungsplanbonus) $AZ = 0.60$.

§ 8

Platzgestaltung entlang Bremgartenstrasse K260

¹ Im schwarz schraffierten Bereich entlang der Bremgartenstrasse K260 ist eine identitätsstiftende, in Zusammenhang mit dem Trottoir- und Strassenraum stehende Platzgestaltung mit Aufenthaltsqualität zu realisieren.

² Die Qualität der Platzgestaltung ist während des Baubewilligungsverfahrens im Umgebungsplan nachzuweisen.

§ 9

Lärmschutz

¹ Innerhalb der lärmbelasteten Fläche entlang der Bremgartenstrasse K260 sind lärmempfindliche Räume nur erlaubt, wenn im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen wird, dass diese sich über Fenster belüften lassen, vor welchen die Summe aller Pegeldämpfungen – bezogen auf den Emissionswert der K260 – mindestens 18dB(A) beträgt.

² Die Belüftung lärmempfindlicher Räume des Baufelds „H“ über Fenster in der Südfassade ist ausgeschlossen.

§ 10

Tiefgarage

¹ Die Pflichtabstellplätze der Bauten der Baufelder „E“ bis „J“ für Bewohner, Beschäftigte und Besucher/Kunden sind in einer Tiefgarage anzulegen. Deren generelle Lage und Umfang ist im Gestaltungsplan als Orientierungsinhalt bezeichnet und ist Baugesuch definitiv auszuweisen.

² Im Bereich der Aussenräume, Grün- und Spielplatzflächen ist eine der jeweiligen Zweckbestimmung und Ausgestaltung der einzelnen Flächen genügende Überdeckung aufzubringen.

³ Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage hat an der im Gestaltungsplan bezeichneten Lage zu erfolgen.

⁴ Die Betondecke der Tiefgarage muss für Feuerwehrfahrzeuge befahrbar sein (Statik).

§ 11

Notzufahrt

¹ An der im Gestaltungsplan bezeichneten Stelle ist eine Notzufahrt zu erstellen und stets freizuhalten. Die Anforderungen gemäss „AVA Richtlinien für die Zufahrt der Feuerwehr“ müssen erfüllt sein.

² Die Notzufahrt mit einer Breite von mindestens 3.60m kann naturnah mit einem versickerungsfähigen Belag gestaltet werden.

§ 12

Parkierung auf Parzelle
Nr. 853

Die Pflichtabstellplätze der Baute auf Parzelle Nr. 853 für Bewohner, Beschäftigte und Besucher/Kunden sind auf der vorgenannten Parzelle zu realisieren. Die definitive Parkplatzberechnung wird während des Baubewilligungsverfahrens beigebracht.

§ 13

Halböffentlicher Aussen-
raum
Spielplatz-, Grün- und Be-
pflanzungsflächen sowie
Hochstammbäume

¹ Die Spielplatzfläche auf der Parzelle Nr. 35 im Bereich der Dorfzone hat mindestens 400m² zu betragen. Diese Fläche ist mittels Grün- und Bepflanzungsflächen im Minimum auf gesamthaft 650m² zu ergänzen und innerhalb der als möglicher halböffentlicher Raum ausgeschiedenen Flächen anzuordnen.

² Für die künftige Parzelle Nr. 853 ist eine minimale Spielplatzfläche von 70m² zu realisieren.

³ Die Spielplatz-, Grün- und Bepflanzungsflächen sind während des Baubewilligungsverfahrens mittels Umgebungsplan nachzuweisen.

⁴ Die Lage der im Gestaltungsplan dargestellten hochstämmigen Laubbäume ist nicht starr vorgegeben. Der Nachweis einer qualitativ hochwertigen Hochstammbaumbepflanzung ist während des Baubewilligungsverfahrens mittels Umgebungsplan nachzuweisen.

§ 14

Stützbauwerke

¹ Kunstbauten wie Stützmauern dürfen wohl ungestaffelt und in Massivbauweise erstellt werden, jedoch ist jedes nicht in Lebendbaumethode oder mittels Steinblöcken/Steinkörben vorgesehene Stützbauwerk zwingend mit standortheimischen Pflanzen von unten wie von oben – ergo flächendeckend – zu durchgrünen/bepflanzen und allenfalls mit Natursteinen zu versetzen.

² Farbliche Gestaltungen der Stützbauwerke in Massivbauweise können unterstützend, jedoch nicht als alleinige gestalterische Massnahme zusätzlich gestattet werden.

³ Die Ausgestaltung der Stützbauwerke ist während des Baubewilligungsverfahrens im Umgebungsplan aufzuzeigen.

§ 15

Gemeinschaftsräume

Für die Gesamtüberbauung der Parzelle Nr. 35 im Bereich der Dorfzone sind 130m² an natürlich belichteten Gemeinschaftsräumen entsprechend § 54 Abs. 2 BauG zu realisieren.

§ 16

Bereiche für Entsorgungs-
plätze

Die Abfallentsorgung ist an den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen zu konzentrieren.

§ 17

Entwässerung

¹ Die Schmutzwasserleitungen sind an die bestehende Kanalisation anzuschliessen.

² Das Dachwasser der Bauten aller Baufelder ist gesamthaft gedrosselt ($Q_{ab \text{ max.}} = 10 \text{ l/s}$) an die Sauberwasserleitung der Bremgartenstrasse K260 anzuschliessen.

§ 18

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

§ 19

Abänderung und Aufhe-
bung

Die Abänderung und die Aufhebung bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplans.

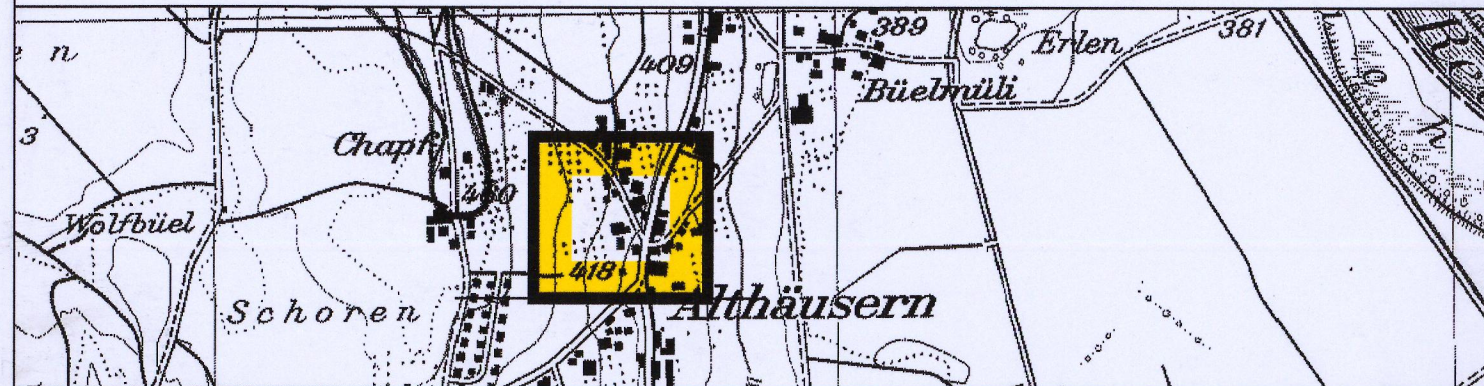
Gestaltungsplan "Rebstockstrasse"

gemäss § 21 BauG

Situation 1:500

weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Sondernutzungsvorschriften

KOHLE PARTNER KOMMUNALPLAN AG
Gewerbering 12 5610 Wohlen
Telefon 056 621 93 91
Telefax 056 621 05 20
E-Mail info@kohle-partner.ch
Internet www.kohle-partner.chDatum
29.06.06
rev. 18.10.06
rev. 03.11.06
rev. 25.05.07
rev. 26.09.07Gez.
riFormat
30x84Plan Nr.
1

Mitwirkungsbericht vom: 8. Juli 2006 (siehe Ziffer 8.1 des Planungsberichts)

Vorprüfungsbericht vom: 21. Dezember 2006

Öffentliche Auflage vom: 1. Februar 2007

bis: 2. März 2007

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Viceamann:

Susanna Bertholet



Der Gemeindegemeinderat:

Fredy Käser

Genehmigungsvermerk: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 26. März 2008

Der Staatsschreiber:

Legende zum Gestaltungsplan

1. Genehmigungsinhalt

- | | |
|-----------------|---|
| rot | Baufelder für Hauptbauten |
| violett | Baufelder für Attika |
| hellrot | Bereich für Balkone (Breite = 2.00 m) |
| orange | Bereich für Einstellplätze / Garage |
| schwarz | Bereich Platzgestaltung mit Einbezug best. Strassenraum |
| rot | Zwangsbaulinie |
| rot | Baulinie für Hauptbauten |
| blau/rot | best. Baulinie aufheben |
| rot | Firststrichtung |
| EG = xxx.xx | EG = Erdgeschosshöhe m.ü. M. |
| GH = xxx.xx | GH = Gebäudehöhe m.ü. M. |
| FH = xxx.xx | FH = Firsthöhe m.ü. M. |
| Attika = xxx.xx | Attika = Attikahöhe m.ü. M. |
| rot | Strassen- und Weglinien = Sockellinie (Enteignungsrecht nach § 132 BauG) |
| B A | Sichtlinie als Begrenzung der Sichtzonen mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A |
| hellblau | Sichtzone: In den Sichtzonen muss ein sichtfreier Raum zwischen der Höhe von 80 cm und 3 m gewährleistet sein. |
| grün | möglicher halböffentlicher Raum (Spielplatz-, Grün- und Bepflanzungsflächen; dargestellt ca. 1'000 m ²) |
| hellblau | Sondernutzungsvorschrift Lärmschutz |
| grün | interne Fusswegverbindungen |
| grün | Hochstammbäume |
| rot | Notzufahrt Feuerwehr |
| blau | Zu- und Wegfahrt Tiefgarage / Parkierung |
| grün | Sammelplätze für Entsorgung |
| schwarz | Perimeter des Gestaltungsplanes |

2. Orientierungsinhalt

- | | |
|--------------|------------------------------------|
| gelb | Erschliessungsstrasse ES |
| violett | Fussweg mit öffentlichem Wegrecht |
| hellgrau | best. Strassen und Wege |
| G.R. 14.3.89 | best. Baulinien |
| blau | mögliche Tiefgarage / Parkierung |
| grau | Höhenkurven |
| rot | geplanter Fussgängerstreifen |
| 804 | Volumenschutz |
| braun | projektierte Schmutzwasserleitung |
| schwarz | best. Schmutzwasserleitung |
| grün | projektierte Saubere Wasserleitung |
| schwarz | best. Saubere Wasserleitung |
| blau | projektierte Wasserleitung |
| schwarz | best. Wasserleitung |
| schwarz/rot | aufzuhebende Werkleitungen |
| schwarz | Zonengrenze |

