



Gestaltungsplan Triesch Nord

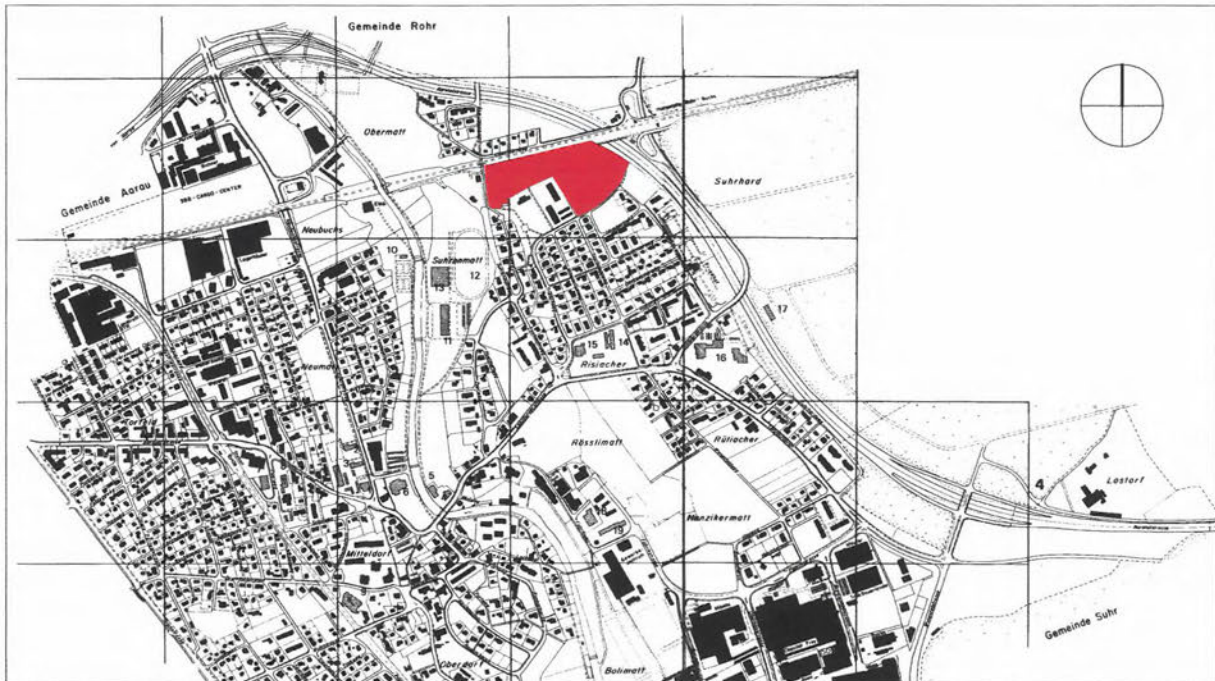
Gemäss § 21 BauG

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes: Situationsplan
Baulinienplan

2. Oktober 2000



Vorprüfungsbericht vom: 15. September 1999

Öffentliche Auflage vom: 1. November 2000 bis 30. November 2000

Beschlossen vom Gemeinderat am: 12. November 2001

Der Gemeindeammann:

#. Jan

Der Gemeindeschreiber:in

36nd

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 20. Februar 2002

Aarau, den 20. Februar 2002

Der Staatsschreiber:

17th



Planteam

Planteam S AG - Entwicklungs- und Raumplanung - Bahnhofstrasse 19a - Postfach - 6203 Sempach - Station
Telefon 041 467 25 75 - Fax 041 467 16 60 - sempach@planteam.ch - www.planteam.ch

Orientierende Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Schnitte vom 2. Oktober 2000
- Lärmschutznachweis vom 26. November 1998
- Bericht für die Kant. Vorprüfung vom 25. November 1998
- Beurteilung des Mehrverkehrs auf der Gislifluestrasse vom 11. Februar 1998
- Siedlungerschliessung vom 8. Juli 1999
- Teiländerungen zum Verkehrsrichtplan vom 8. Juli 1999

Sondernutzungsvorschriften

I. Einleitende Bestimmungen

§ 1

Zweck des
Gestaltungsplanes

Mit dem Gestaltungsplan Triesch Nord wird - unter Beachtung eines genügenden Lärmschutzes - eine Bebauung festgelegt, die sich möglichst harmonisch in die Landschaft und die umliegenden Wohnquartiere einfügt.

§ 2

Perimeter

Der Gestaltungsplan Triesch Nord umfasst das im Situationsplan begrenzte Gebiet.

§ 3

Verhältnis zu
Grundordnung

Soweit der Gestaltungsplan Triesch Nord nichts anderes bestimmt, gelten die Bauordnung und der Bauzonenplan der Gemeinde Buchs.

II. Baubereiche

§ 4

Baubereiche
Mehrfamilienhäuser
A1 - A3

- 1 Die Baubereiche A1 - A3 sind für Mehrfamilienhäuser bestimmt.
- 2 Gebäudemasse:
 - Gebäudelänge höchstens: 40 m
 - Gebäudehöhe höchstens: 10 m
 - Firsthöhe höchstens: 14 m

§ 5

Baubereiche
Verdichtete Bauweise
B, C1, C2

- 1 Die Baubereiche B, C1 und C2 sind für eine verdichtete Bauweise (Reihenhäuser, Geschosswohnungen usw.) bestimmt. Die Stellung der Bauten ist im Plan abschliessend bestimmt.
- 2 Gebäudemasse:
 - Gebäudelänge: gemäss Baubereich
 - Gebäudehöhe höchstens: 8 m
 - Firsthöhe höchstens: 10 m

§ 6

Baubereiche
Verdichtete Bauweise
D, E, F, H

- 1 Die Baubereiche D, E, F und H sind für eine verdichtete Bauweise (Reihenhäuser, Geschosswohnungen usw.) bestimmt. Die Stellung der Bauten ist nicht bestimmt.
- 2 In den einzelnen Baubereiche ist eine Ost-West-Stellung oder Nord-Süd-Stellung der Bauten möglich (siehe Anhang A). Weitere Stellungen sind nicht zulässig.
- 3 Gebäudemasse D - F:
 - Gebäudelänge: gemäss Baubereich
 - Gebäudehöhe höchstens: 8 m
 - Firsthöhe höchstens: 10 m
- 4 Gebäudemasse H:
 - Gebäudelänge: gemäss Baubereich
 - Gebäudehöhe höchstens: 10 m
 - Firsthöhe höchstens: 12 m

§ 7

Baubereiche
Lärmschutz
G

- 1 Entlang der Bahnlinie und der Autobahn wird ein zusammenhängender Baubereich festgelegt.
- 2 Gebäudehöhe mindestens: 3 m
Gebäudehöhe höchstens: 4 m
Firsthöhe höchstens: 7 m (Siehe auch Anhang B)
- 3 Im Baubereich G sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Offene Autoeinstellplätze (Car-Ports) im EG
 - Ateliers, Abstellräume, Gemeinschaftsräume im DG
- 4 Die Realisierung der bahn- resp. autobahnseitigen Wand zusammen mit den angrenzenden Wohnbaubereichen ist aus Gründen des Lärmschutzes zwingend.
- 5 Im Bereich der Plätze (Gliederungsbereiche) ist nur die rückseitige Wand, aber keine nutzbaren Räume zulässig.
- 6 Die Gestaltung der Gebäude im Baubereich G hat abschnittsweise einheitlich zu erfolgen.

§ 8

Zulässige Ausnützung

1 Die zulässige Ausnützungsziffer beträgt 0,68.*

Verteilung der Bruttogeschossflächen/BGF

2 Die zulässigen Bruttogeschossflächen für die einzelnen Baubereiche betragen:

Baubereich	A1:	1'800	m ²	BGF
	A2:	3'600	m ²	BGF
	A3:	3'600	m ²	BGF
	B:	2'400	m ²	BGF
	C1/C2:	2'550	m ²	BGF
	H:	1'550	m ²	BGF
	D:	1'700	m ²	BGF
	E:	1'700	m ²	BGF
	F:	1'900	m ²	BGF
	G:	1'490	m ²	BGF
	Total:	22'290	m²	BGF"

3 Für anrechenbare Nutzungen im Baubereich G werden gesamthaft 1'490 m² BGF reserviert (ca 240 m² BGF pro Abschnitt).4 Umlagerungen der BGF sind zulässig, wobei die BGF pro Baubereich gemäss vorstehender Aufteilung höchstens um 15% überschritten werden kann und die maximale Bruttogeschossfläche von 22'290 m² eingehalten werden muss.

§ 9

Bauten ausserhalb
Baubereiche

Ausserhalb der Baubereiche sind eingeschossige Nebenbauten und Anlagen wie Pergolas, Kleintierställe, Gerätehäuschen, Schwimmbäder, Spielanlagen und dergleichen zulässig.

* Arealfäche:	30'210 m ² (Parzelle 2) + 230 m ² (Teil von Parzelle 1510) + 2'341 m ² (Parzelle 722) = 32'781 m ²
Zulässige BGF:	22'290 m ²
** Baubereiche A:	9'000 m ² BGF
Baubereiche B - F:	11'800 m ² BGF
Baubereich G:	1'490 m ² BGF

III. Erschliessung und Parkierung

§ 10

Haupterschliessung

- 1 Die Haupterschliessung erfolgt als Fortsetzung der Gislifluestrasse resp. Trieschweg.
- 2 Die Erschliessung der Baubereiche B, C1, C2, D, E, F erfolgt über eine gestaltete verkehrsberuhigte Strasse entlang des Baubereiches G.
- 3 Diese Strasse ist in einen Fahr- und einen Ausweichstreifen in Belag und Gestaltung zu differenzieren. Die im Situationsplan festgelegten Masse können im Rahmen des Bauprojektes verändert werden.
- 4 Die Erschliessung des Baubereiches H erfolgt über den Lochmattweg.
- 5 Müssen die im Plan dargestellten und bereits erstellten Werkleitungen im Rahmen der Realisierung verlegt werden, geschieht dies auf Kosten der Baugesuchsteller.

§ 11

Fusswege

Die Bauabschnitte werden durch Fusswege begrenzt resp. miteinander verbunden. Die Fusswege gemäss Situationsplan sind generell verbindlich, in der Linienführung aber veränderbar.

Öffentliche Fuss- und Radwege

Die im Plan speziell bezeichneten Verbindungen gelten als öffentliche Fuss- und Radwege.

§ 12

Parkierung

- 1 Die Parkplätze für die Baubereiche A1 - A3 sind wie folgt zu erstellen:
 - Max. 10 Besucherparkplätze in der Fortsetzung des Trieschweges.
 - Max. 10 Besucherparkplätze an der Gislifluestrasse.
 - Alle weiteren erforderlichen Parkplätze unterirdisch mit Zu-/Wegfahrt über die Gislifluestrasse resp. Trieschweg.
- 2 Die Parkplätze für die Baubereiche B, C1, C2, D, E, F sind unterirdisch oder als offene Unterstände im Baubereich G zu erstellen.
- 3 Die Parkplätze für den Baubereich H sind unterirdisch mit Zu-/Wegfahrt über den Lochmattweg zu erstellen.
 - Entlang des Lochmattweges sind max. 6 Besucherparkplätze zu erstellen.
- 4 Die Tiefgarageneinfahrten sind zu überdachen.

IV. Umgebung, Bepflanzung

§ 13

Private Grünbereiche

Soweit im Situationsplan nicht näheres bestimmt ist, sind die Umgebungsflächen als private oder gemeinschaftliche Grün- und Gartenflächen zu nutzen und im Rahmen der Baubewilligungen näher zu bestimmen.

§ 14

Vorgartenbereich

Bei den Baubereichen B, C1, C2, D, E, F ist entlang der Erschliessungsstrasse gemäss Situationsplan ein begrünter Bereich mit Hochstamm-Baumreihe zu gestalten. In diesem Bereich sind keine Hochbauten zulässig.

§ 15

Spielbereich

Der Bereich gemäss Situationsplan ist als allgemeiner Spielplatz zu gestalten und zu nutzen.

§ 16

Plätze
(Gliederungsbereiche)

Die Erschliessungsstrasse ist durch Plätze zu gliedern. Diese Plätze gemäss Situationsplan sind einheitlich zu gestalten. Beim Baubereich A1 gemäss Situationsplan ist ein Quartierplatz zu gestalten.

§ 17

Bepflanzung

Entlang der Fusswege sind Hochstamm-Baumreihen zu pflanzen und zu unterhalten.

Die Art der Bepflanzung (vorwiegend einheimische Arten) legt die Baubehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens fest.

V. Allgemeine Bau- und Gestaltungsvorschriften

§ 18

Dachgestaltung

- 1 Die Dachformen in den Baubereichen A sind frei, müssen aber einheitlich sein.
- 2 In den Baubereichen B - H sind nur Schrägdachformen zulässig.

§ 19

Lärmschutz

Die Massnahmen gemäss Lärmschutznachweis sind Bestandteil des Gestaltungsplanes. (Siehe Anhang B). Sie sind im Rahmen der Bauprojekt - Bewilligungen nachzuweisen.

§ 20

EG-Koten/
Lage des UG

Die EG-Koten der an die Erschliessungsstrassen angrenzenden Bauten der Baubereiche C1, D, E, F dürfen nicht höher als 50 cm über dem Niveau der Erschliessungsstrasse liegen. Im übrigen Gebiet gilt §15 A BauV.

VI. Inkrafttreten, Genehmigung

§ 21

Inkrafttreten

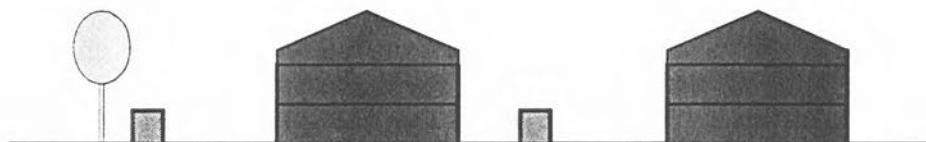
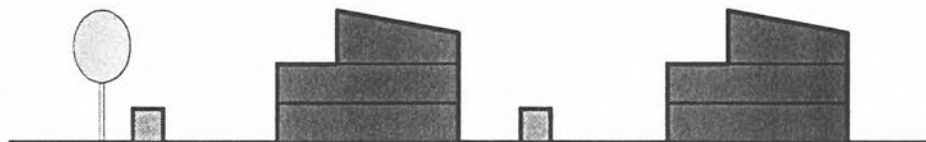
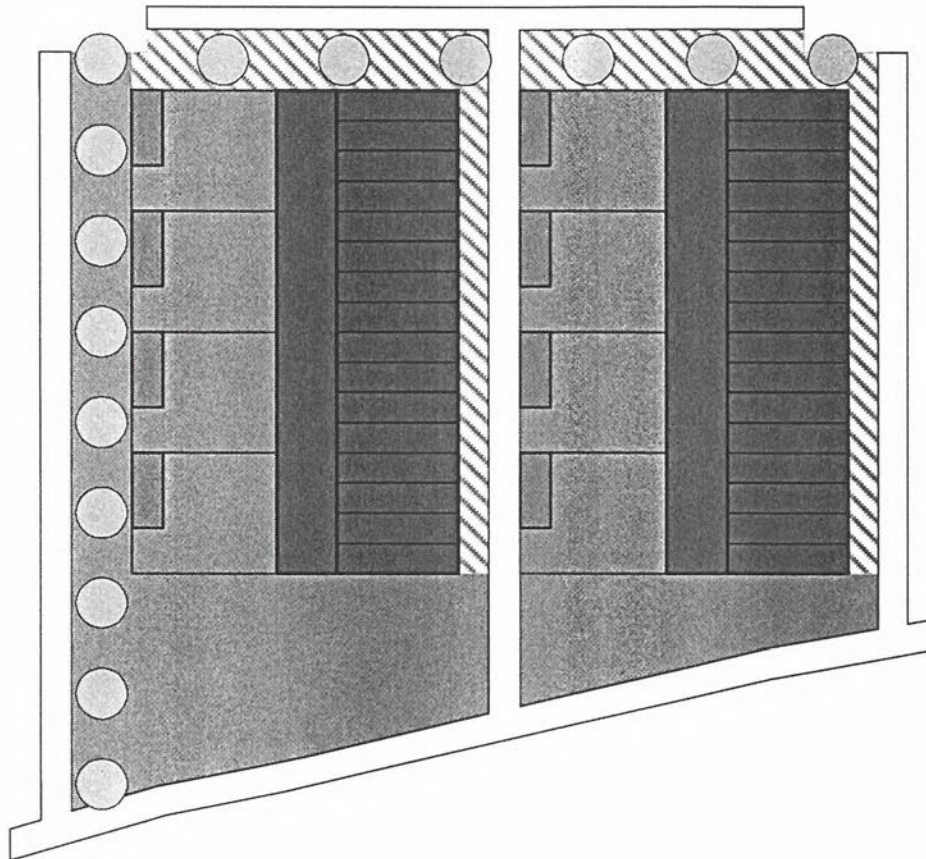
Der vorliegende Gestaltungsplan Triesch Nord tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Anhang zu § 6:

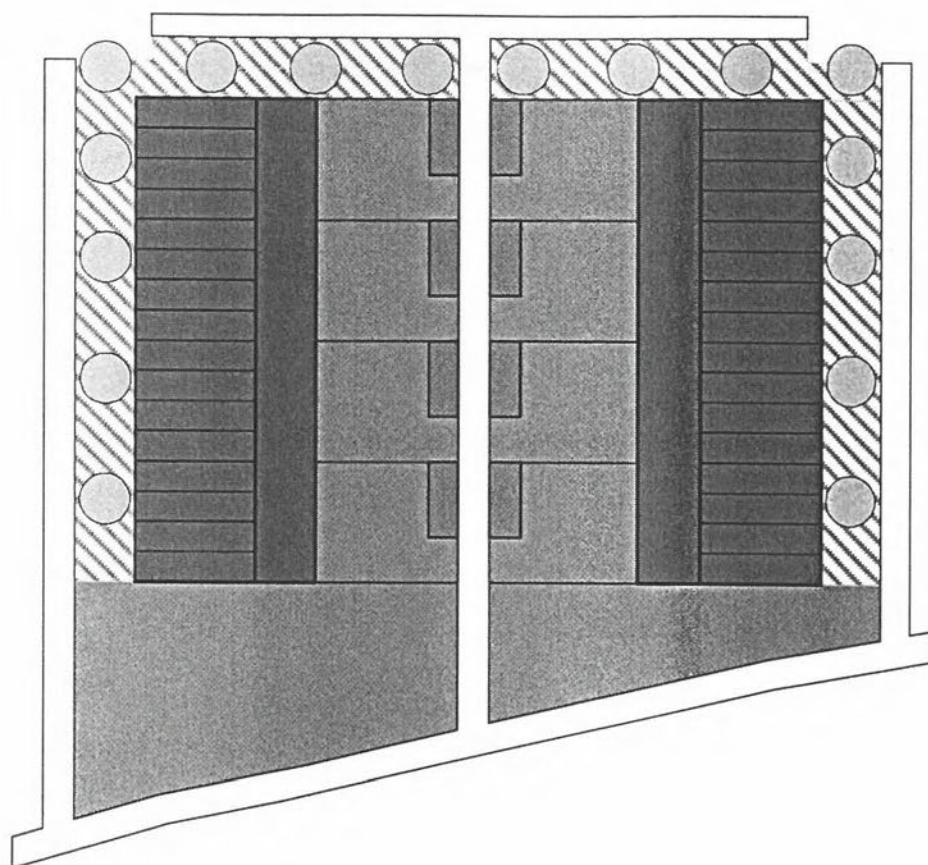
Baubereiche D, E, F, H:

Varianten zur möglichen Stellung der Gebäude

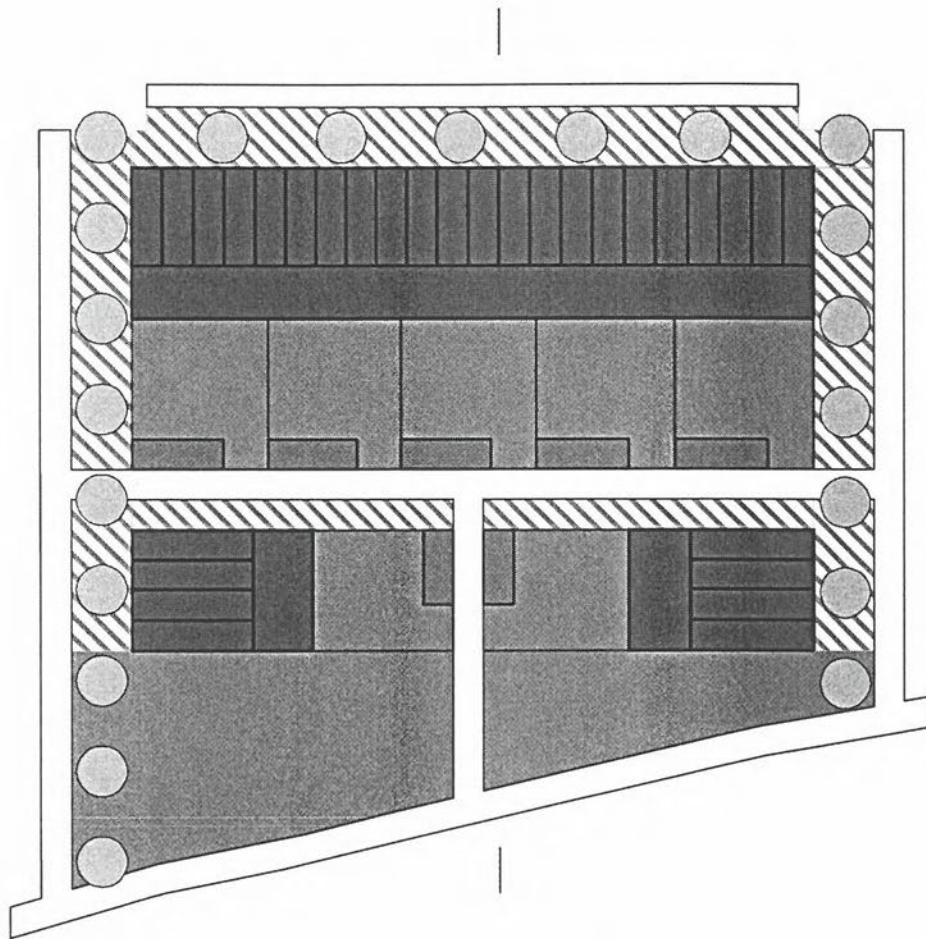
Baubereiche D, E, F: Variante 1



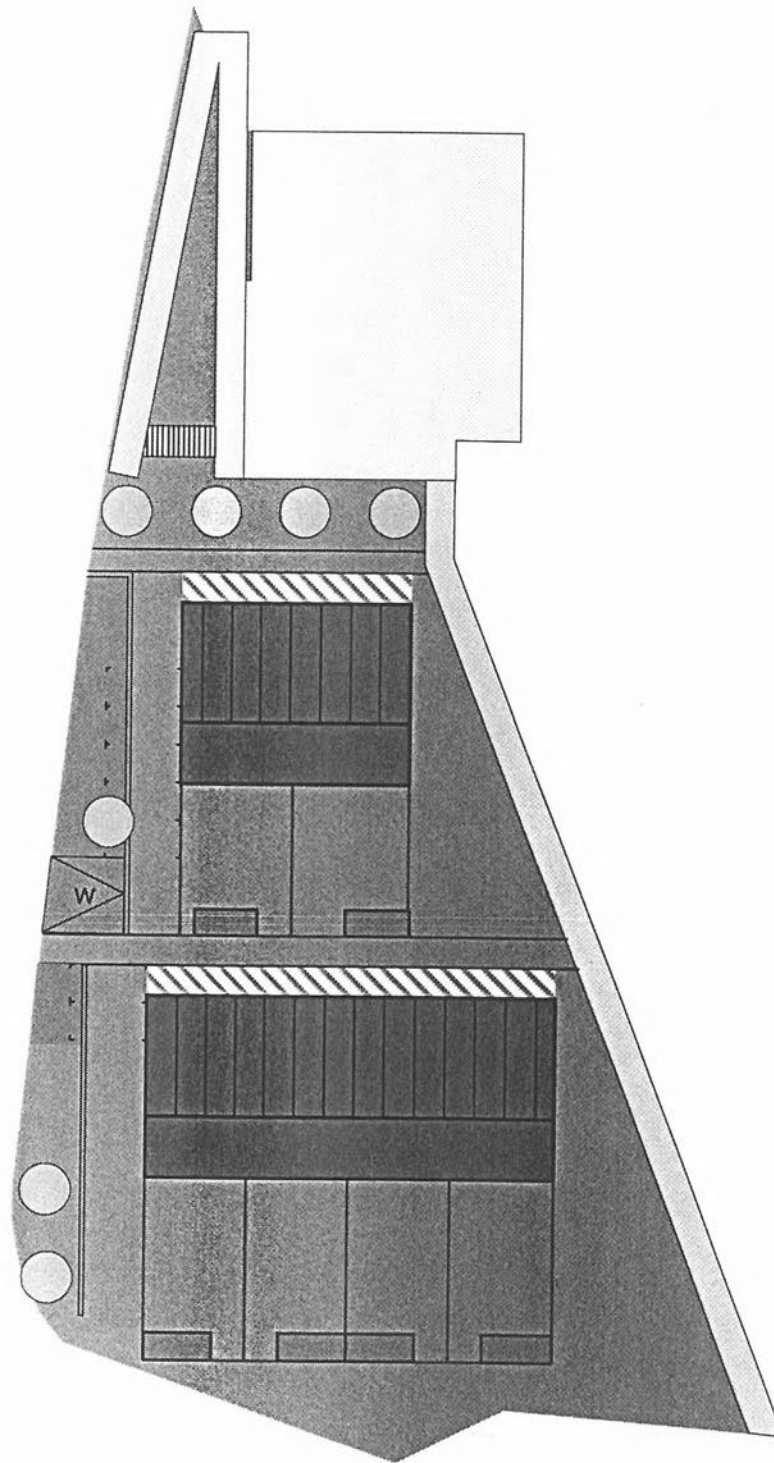
Baubereiche D, E, F: Variante 2



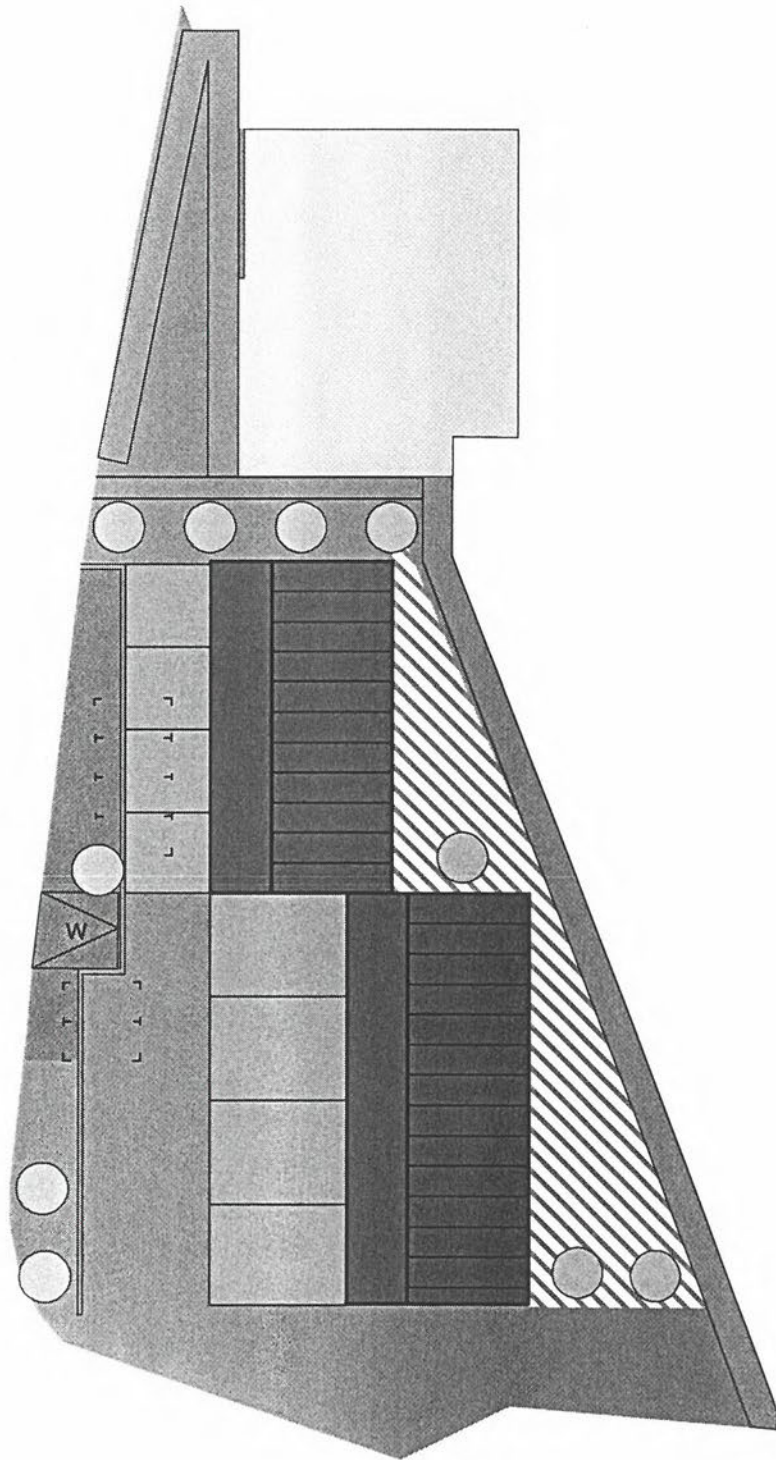
Baubereiche D, E, F: Variante 3



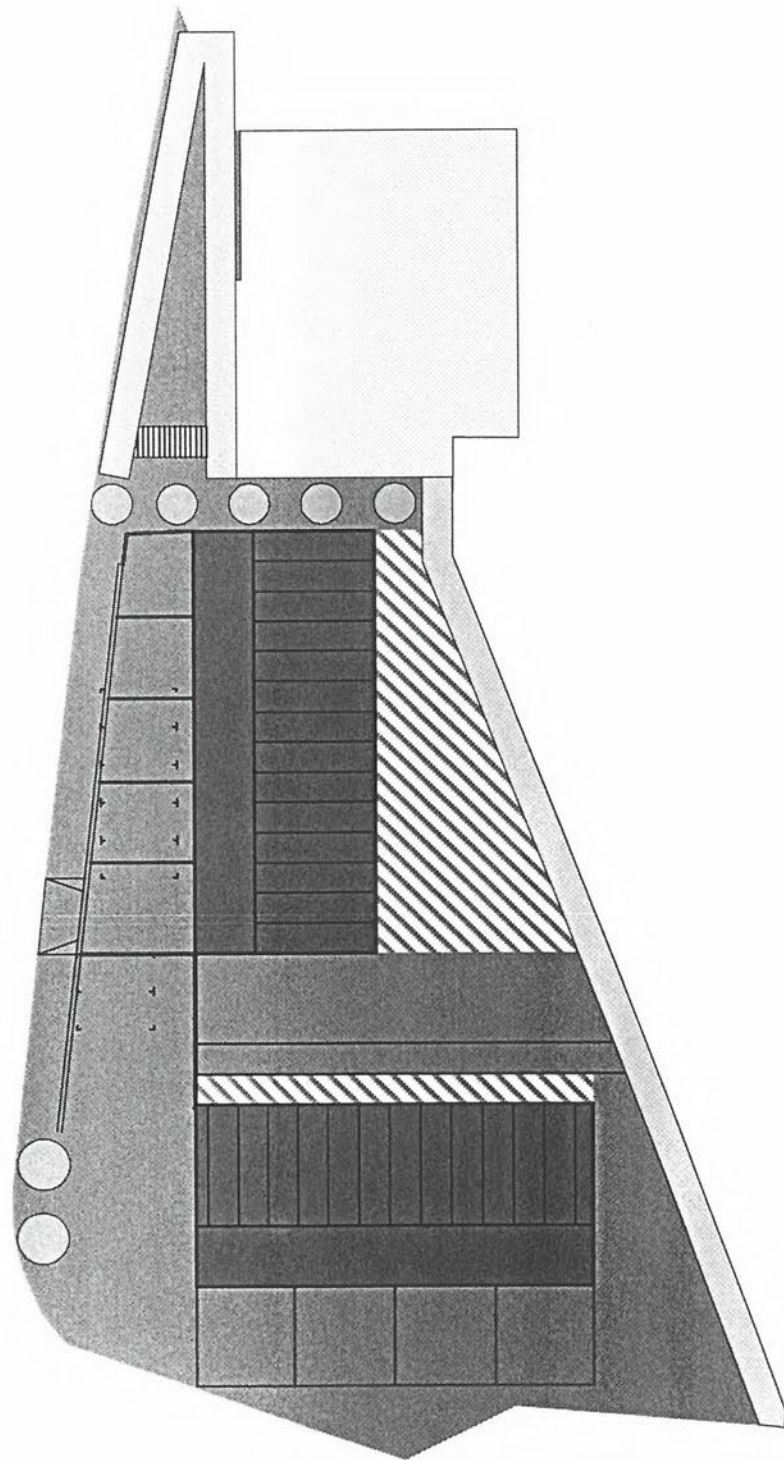
Baubereich H: Variante 1



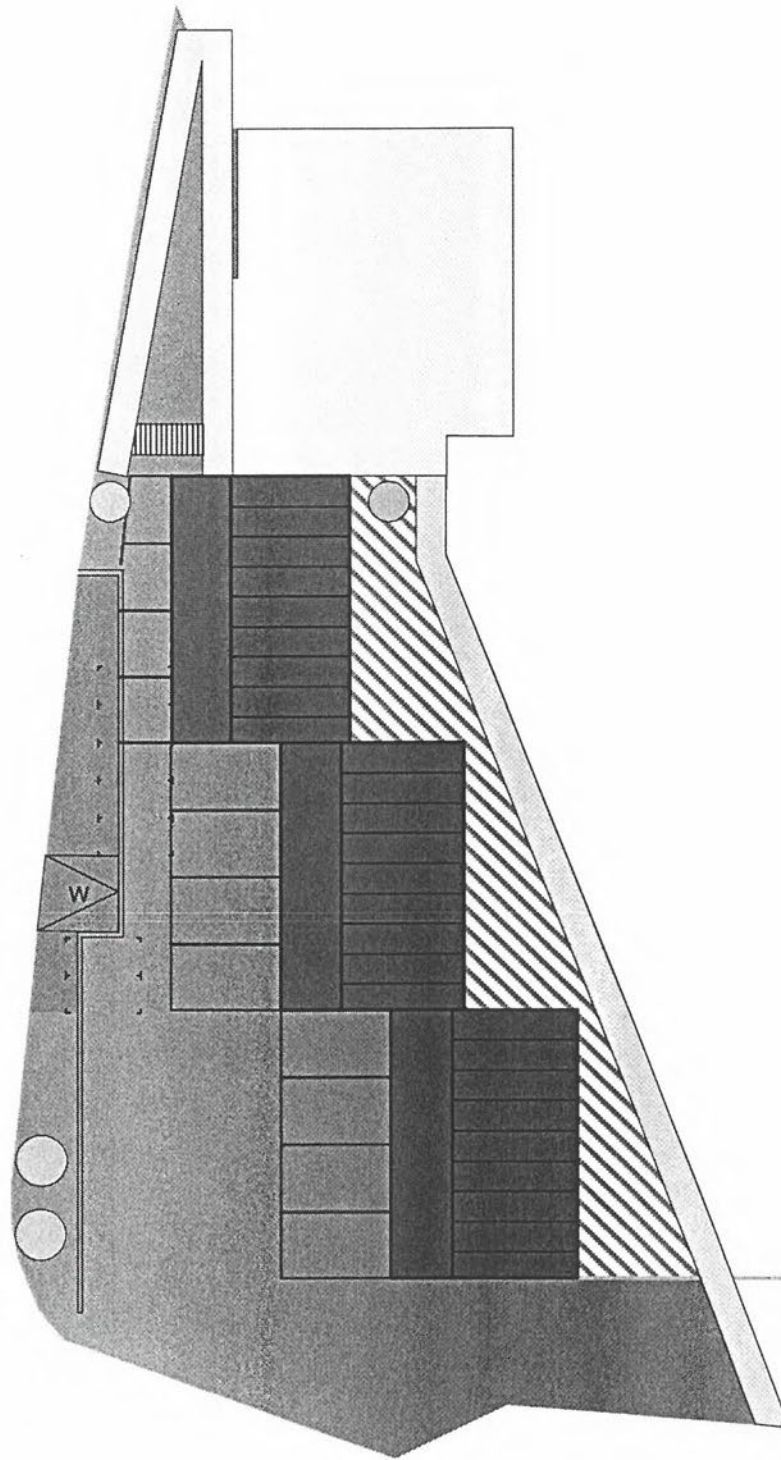
Baubereich H: Variante 2



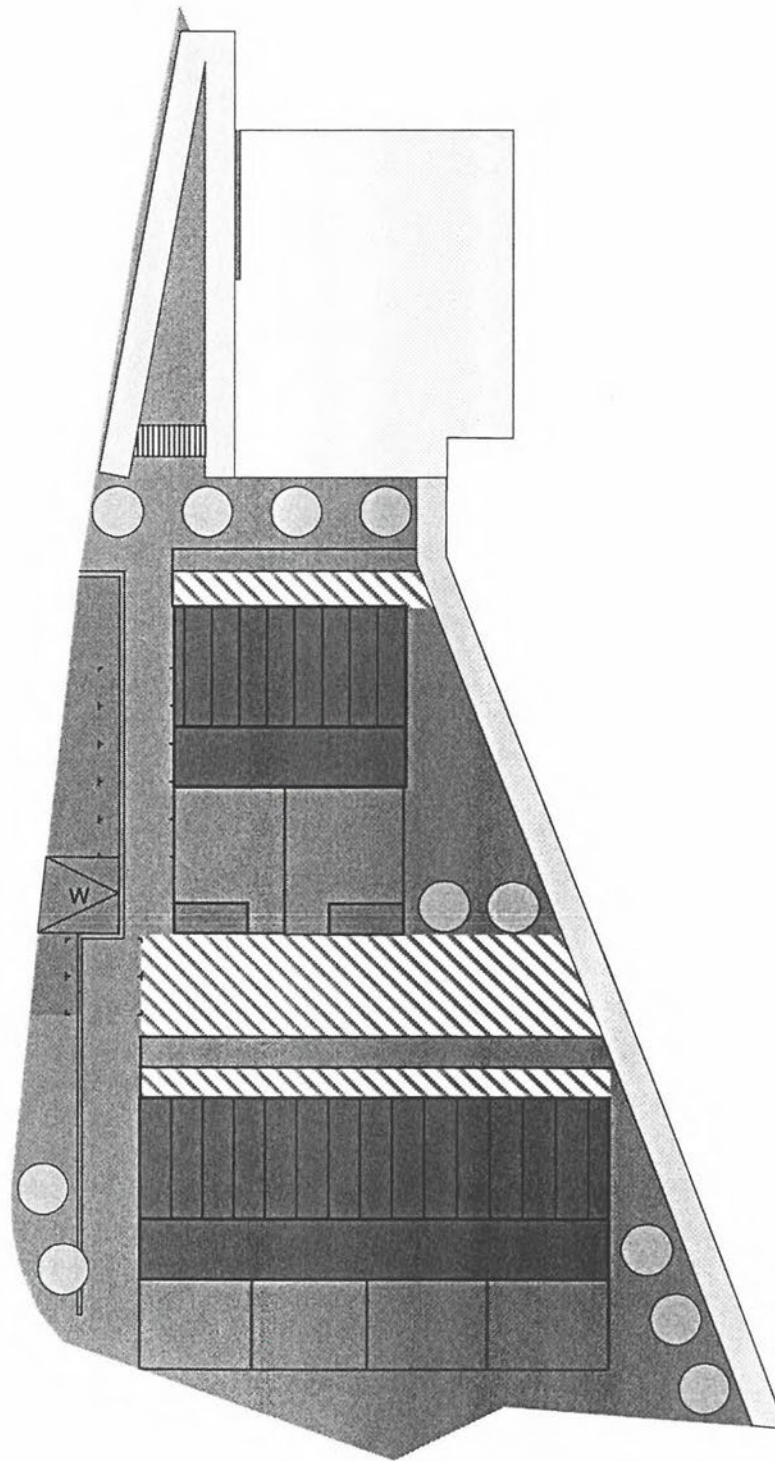
Baubereich H: Variante 3



Baubereich H: Variante 4



Baubereich H: Variante 5



Lärmschutzmassnahmen (gem. Lärmschutz-Nachweis vom 26. Nov. 1998)

Werden die nachfolgend zusammengefassten Lärmschutzmassnahmen sichergestellt, so können die lärmrechtlichen Anforderungen gemäss der Umweltschutzgesetzgebung vollumfänglich eingehalten werden.

Baubereiche A1 bis A3 und C2:

Keine Massnahmen

Baubereich B1:

Keine (öffnbaren) Fenster*) lärmempfindlicher Räume im Dachgeschoss an NW- und NO-Fassade

Baubereich B2:

Keine (öffnbaren) Fenster*) lärmempfindlicher Räume im Dachgeschoss an NO-Fassade

Baubereich B2, Teil Süd (NO- und SO-Fassade, DG, 1.OG und EG):

Keine (öffnbaren) Fenster*) lärmempfindlicher Räume im Dachgeschoss an NO- und SO-Fassade.

Im 1. Obergeschoss und im Erdgeschoss Miteinbezug geeigneter planerischer, eventuell baulicher Massnahmen (wie z.B. erkerähnliche Konstruktionen). Konkretisierung der Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Dannzumal ist diesbezüglich ein Lärmschutz-Nachweis über die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zu erbringen (erforderliche Wirkung bezüglich dem Strassenlärm mind. 3 bis 5 dBA, je nach Empfangspunkt).

Baubereich C1:

Keine (öffnbaren) Fenster*) lärmempfindlicher Räume im Dachgeschoss an N- und W-Fassade

Baubereich C3:

Keine (öffnbaren) Fenster*) lärmempfindlicher Räume im Dachgeschoss an N- und W-Fassade. Die nordorientierten Fenster*) lärmempfindlicher Räume im 1. Obergeschoss sind mit einer zusätzlichen baulichen Lärmschutzmassnahme am Gebäude zu schützen (Wirkung mind. 2 dBA).

Baubereich C4:

Keine (öffnbaren) Fenster*) lärmempfindlicher Räume im Dachgeschoss an N- und W-Fassade. Die nord- und westorientierten Fenster*) lärmempfindlicher Räume im 1. Obergeschoss des westlichen Teils des Baubereiches sind mit einer zusätzlichen baulichen Lärmschutzmassnahme am Gebäude zu schützen (Wirkung mind. 1 dBA).

*) Öffnenbare Zweitfenster im selben lärmempfindlichen Raum sind zulässig, sofern beim Zweitfenster der massgebende Belastungsgrenzwert eingehalten werden kann.

**) Bei einer Ueberbauung parallel zur SBB-Linie sind diese Massnahmen nur bei der exponierten, nördlichen Gebäudezeile erforderlich, bei der südlichen Gebäudezeile nicht.

Baubereich D1 Teil Nordost^{*)}:

Keine (öffnenbaren) Fenster^{*)} lärmempfindlicher Räume im Dachgeschoss an N- und O-Fassade

Baubereiche D1 Teil Nordwest^{)} sowie Baubereiche D2^{*)}, E^{*)}, F^{*)}:**

Keine (öffnenbaren) Fenster^{*)} lärmempfindlicher Räume im Dachgeschoss an N-Fassade

Baubereich G:

Pulldachlösung, Dachneigung Richtung Süden resp. Südwesten:

-> Firsthöhe entlang SBB-Linie mind. 5.5m ab Niveau Erschliessungsstrasse

Pulldachlösung, Dachneigung Richtung Norden resp. Nordosten:

-> Traufhöhe entlang SBB-Linie mind. 5.5m ab Niveau Erschliessungsstrasse

oder

-> Firsthöhe entlang Erschliessungsstrasse mind. 7.2m ab Niveau Erschliessungsstrasse

Satteldachlösung:

-> Traufhöhe entlang SBB-Linie mindestens 5.5m ab Niveau Erschliessungsstrasse
oder

-> Firsthöhe mindestens 6.3m ab Niveau Erschliessungsstrasse

Schalldämmvermögen relevante "Wandkonstruktion" gegen SBB-Linie:

Bewertetes, am Bau gemessenes Schalldämmmass R'_w ca. 30 dB

^{*)} *Oeffenbare Zweitfenster im selben lärmempfindlichen Raum sind zulässig, sofern beim Zweitfenster der massgebende Belastungsgrenzwert eingehalten werden kann.*

^{**)} *Bei einer Ueberbauung parallel zur SBB-Linie sind diese Massnahmen nur bei der exponierten, nördlichen Gebäudezeile erforderlich, bei der südlichen Gebäudezeile nicht.*

Etappierung:**Erstellung Baubereich B (vgl. Übersichtsplan Anhang B.1):**

Erforderlich sind:

-> Lärmschutzmassnahmen im Baubereich G (Felder A bis E und 1 bis 2)

Erstellung Baubereich D (vgl. Übersichtsplan Anhang B.2):

Erforderlich sind:

-> Lärmschutzmassnahmen im Baubereich G (Felder A und 1 bis 6)

Erstellung Baubereich E (vgl. Übersichtsplan Anhang B.3):

Erforderlich sind:

-> Lärmschutzmassnahmen im Baubereich G (Felder 3 bis 9)

Erstellung Baubereich F (vgl. Übersichtsplan Anhang B.4):

Erforderlich sind:

-> Lärmschutzmassnahmen im Baubereich G (Felder 5 bis 13)

Erstellung Baubereich C (vgl. Übersichtsplan Anhang B.5):

Erforderlich sind:

-> Lärmschutzmassnahmen im Baubereich G (Felder 8 bis 14)

Erstellung Baubereich A (vgl. Übersichtsplan Anhang B.6):

Erforderlich sind:

-> Lärmschutzmassnahmen im Baubereich G (Felder A bis E und 1 bis 6)

Anforderungen an den Schallschutz (Schutz vor Aussenlärm):**Baubereiche A, C2 und C4; "kleine" Aussenlärmbelastung:**-> Bewertete Standard-Schallpegeldifferenz $D_{n,Tw'} \geq 30$ dB**Baubereiche B2, C1, C3, D, E und F; "mässige" Aussenlärmbelastung:**-> Bewertete Standard-Schallpegeldifferenz $D_{n,Tw'} \geq 35$ dB**Baubereich B1; "starke" Aussenlärmbelastung:**-> Bewertete Standard-Schallpegeldifferenz $D_{n,Tw'} \geq 40$ dB

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

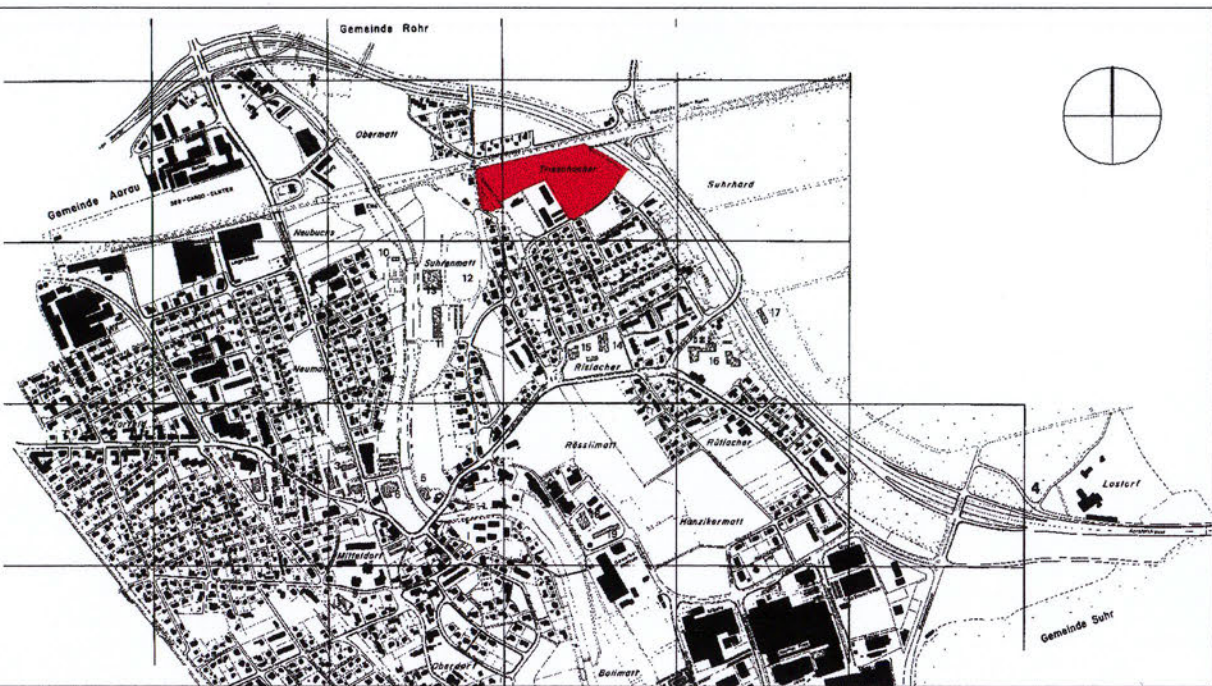
Gestaltungsplan Triesch Nord

Gemäss § 21 BauG

Baulinienplan 1 : 500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes: Situationsplan
Sondernutzungsvorschriften

2. Oktober 2000



Mitwirkungsbericht vom: 27. März 2000

Vorprüfungsbericht vom: 15. September 1999

Öffentliche Auflage vom: 1. November 2001 bis 30. November 2001

Beschlossen vom Gemeinderat am: 12. November 2001

Der Gemeindevorstand: H. J. J. Der Gemeindevorstand: C. J. J.

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 20. Februar 2002

Der Staatssekretär:

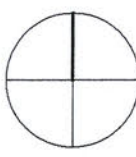
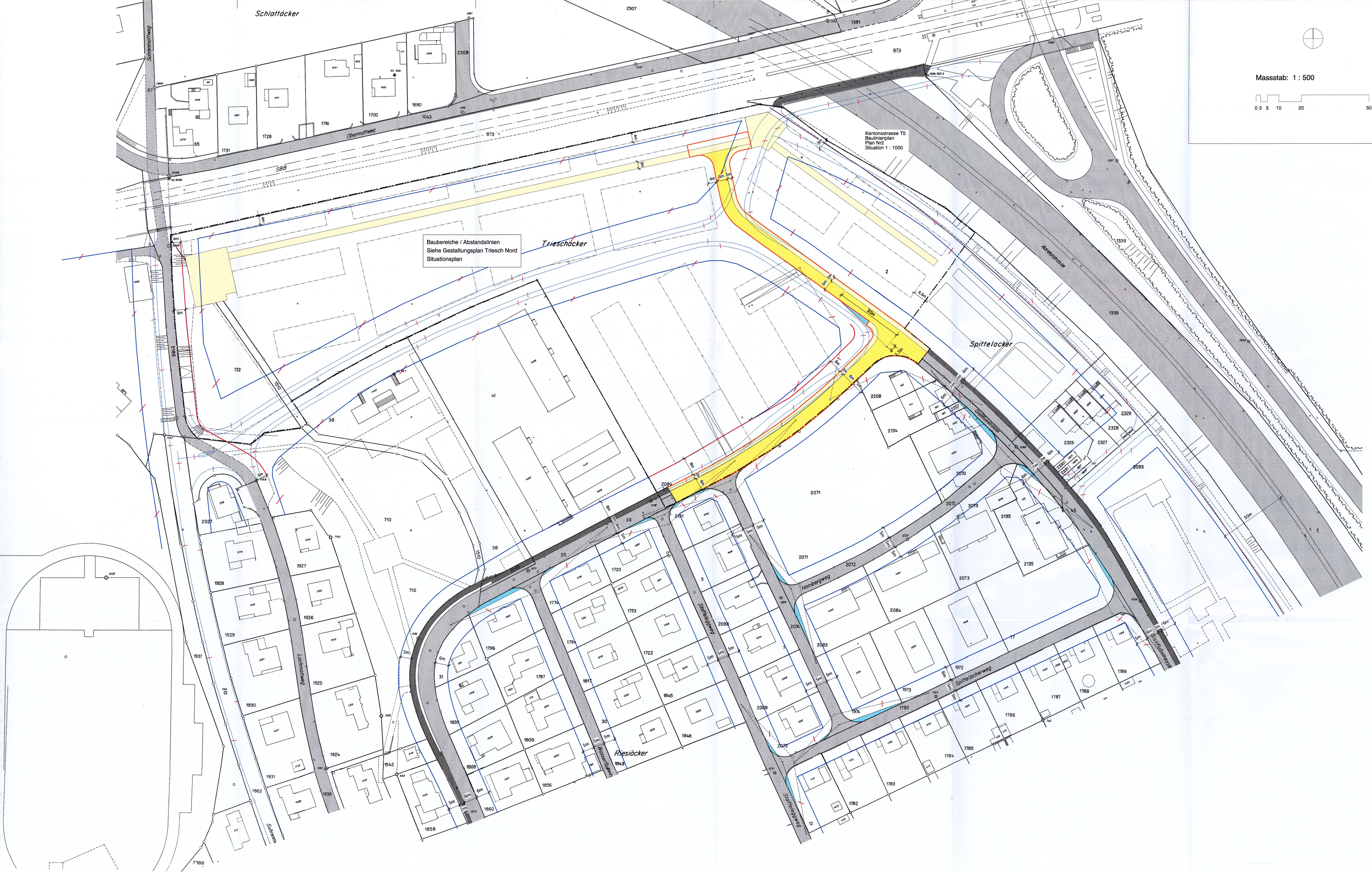
Planteam
Planteam S AG - Entwicklung- und Raumplanung - Bahnhofstrasse 19a - Postfach - 6203 Sempach - Station
Telefon 041 467 25 75 - Fax 041 467 16 60 - sempsch@plantteam.ch - www.plantteam.ch

Genehmigungsinhalt

- Baulinien neu
- Weg- oder Strassenlinie aufheben
- Baulinien aufheben
- Weg- oder Strassenbaulinie (mit Enteignungsrecht gemäss § 133)
- Sichtzonen
- Sichtzonen aufheben

Orientierungsinhalt

- Baulinien gemäss Weg- und Baulinienplan 'Spezialzone Trieschfeld' vom 16. Oktober 1968
- Baulinien gemäss Ausführungsplan Kantonsstrasse T5 (Beschluss Gr. Rat vom 13. Januar 1967)
- Gestaltungsplan perimeter
- Baubereiche gemäss Gestaltungsplan Triesch Nord Situationsplan vom 8. Juli 1999
- bestehende Erschliessungsstrasse
- bestehendes Trottoir / Fussweg
- geplante Erschliessungsstrasse
- geplante Zufahrten, Plätze, Trottoire



Massstab: 1 : 500

