



Gemeinde Buchs
Kanton Aargau



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Gestaltungsplan Mitteldorfstrasse 47 – 51

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Vorprüfungsbericht vom: 10.11.2016

Mitwirkung und Öffentliche Auflage: 18.11.2016 bis 19.12.2016

Vom Gemeinderat beschlossen am: 10.01.2017

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiberⁱⁿ

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 15. März 2017

Der Generalsekretär:

Allgemeines

§ 1 Zweck

- ¹ Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für eine qualitativ hochwertige und dichte Überbauung des Areals.

§ 2 Bestandteile

- ¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)
 - Situationsplan 1:200
- ² Orientierende Bestandteile des Gestaltungsplans sind:
- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)
 - Vorprojekt Ärztehaus, Felber Widmer Schweizer Architekten AG, 20.09.2016

§ 3 Geltungsbereich

- ¹ Der Geltungsbereich ist im Situationsplan 1:200 als Perimeter Gestaltungsplan festgehalten.

§ 4 Ergänzendes Recht, Verhältnis zu anderen Bauvorschriften

- ¹ Soweit diese Sondernutzungsvorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten der Bauzonenplan und die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Buchs.
- ² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kantonalen und eidgenössischen Rechts.

Nutzung

§ 5 Nutzungsart

- ¹ Die zulässige Nutzungsart des Areals richtet sich nach § 7 BNO.

§ 6 Nutzungsmass

- ¹ Die Ausnützungsbeschränkung erfolgt mittels der Vorgabe einer guten städtebaulichen und räumlichen Einordnung sowie der klaren flächigen und vertikalen Begrenzung durch Baufeld mit Begrenzungslinie sowie der maximalen Gebäude- und Firsthöhe.

§ 7 Nutzungsverteilung

- ¹ Es sind geschossweise folgende Nutzungsarten zulässig:
- Erdgeschoss: publikumsattraktive Nutzung
 - 1. Obergeschoss: nicht oder mässig störende gewerbliche Nutzung
 - ab 2. Obergeschoss: Wohnen und nicht störende gewerbliche Nutzung

§ 8 Baufeld und Pflichtbaulinie

- ¹ Die maximal mögliche Lage und Ausdehnung von Gebäuden sind im Situationsplan mittels Baufeld bezeichnet. Baufeldbegrenzungslinien gelten als Baulinien.

- ² Entlang der Mitteldorfstrasse gilt eine Pflichtbaulinie. Im Erdgeschoss darf diese von einzelnen, untergeordneten Bauteilen wie Kastenfenstern usw. um maximal 0.30 m überschritten werden.
- ⁴ Die Baufeldbegrenzungslinien gelten nicht für unterirdische Bauten, Erschliessungsanlagen, technische Installationen und unselbständige Bauteile wie Vordächer etc.
- ⁵ Ausserhalb der Baufelder, im Bereich für offene Parkierung und Erschliessung MIV (motorisierter Individualverkehr), sind an geeignetem Standort gedeckte Veloabstellplätze für Beschäftigte und Bewohner zu erstellen. Andere Klein- und Anbauten sind ausserhalb der Baufelder nicht zulässig.

Bebauung

§ 9 Gebäude- und Firsthöhe

- ¹ Die maximale Gebäudehöhe beträgt 17.0 m. Ein Attikageschoss ist nicht zulässig.
- ² Technisch bedingte Aufbauten für die Haustechnik dürfen das Dach um maximal 2.0 Meter überragen. Sie sind so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Als technisch bedingte Aufbauten gelten beispielsweise Lift-, Lüftungs- oder Energieanlagen.

§ 10 Dachform

- ¹ Es sind nur Flachdächer zulässig. Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien sind, unter Beachtung einer ästhetisch befriedigenden Positionierung, zulässig.

§ 11 Gestaltung

- ¹ Das Vorprojekt Ärztehaus der Felber Widmer Schweizer Architekten AG, Aarau dient als qualitative Beurteilungsrichtlinie im Baubewilligungsverfahren.
- ² Mittels qualifizierter Begutachtung kann der Gemeinderat von der Bauherrschaft den Nachweis verlangen, dass ein Projekt die qualitativen Vorgaben gemäss Vorprojekt erreicht oder übertrifft.

Erschliessung und Parkierung

§ 12 Erschliessung

- ¹ Die Zufahrt zu den Parkierungsanlagen hat über die Heinrich Wehrli-Strasse zu erfolgen.
- ² Entlang der Heinrich Wehrli-Strasse ist eine Fusswegverbindung zu schaffen und zu gewährleisten. Diese hat eine Mindestbreite von 1.80 Meter aufzuweisen und kann zur Erschliessung der Parkfelder überfahren werden.
- ³ Die Erschliessung der publikumsattraktiven Erdgeschossnutzung hat separat über die zur Mitteldorfstrasse hin orientierte Gebäudeseite zu erfolgen. Der Zugang zu den Obergeschossen erfolgt über die Heinrich Wehrli-Strasse.

§ 13 Parkierung

- ¹ Die Standorte möglicher Parkierungsanlagen sind im Situationsplan als Bereich für offene Parkierung und Erschliessung MIV bezeichnet.
- ² Die Parkplätze der Bewohner sind in das Gebäudevolumen zu integrieren oder unterirdisch anzulegen.
- ³ Die Berechnung der Anzahl erforderlicher Parkfelder richtet sich nach der übergeordneten Gesetzgebung, wobei ein Abzug aufgrund des Standort-Types B gemäss VSS Norm 640 281 zur Anwendung kommt (40 %). Der Abzug kommt für Wohnnutzung nicht zur Anwendung.
- ⁴ Die Veloparkierungsanlagen für Kunden und Besucher sind entlang der Mitteldorfstrasse zu erstellen; diejenigen für Beschäftigte und Bewohner im Umfeld der Heinrich Wehrli-Strasse innerhalb der Bereiche für offene Parkierung und Erschliessung MIV. Die zu erstellende Anzahl an Zweiradabstellplätzen richtet sich nach der übergeordneten Gesetzgebung.
- ⁵ Beim Gebäudeeingang Obergeschosse ist ein ausreichend grosser, gut zugänglicher Abstellraum für Kinderwagen usw. vorzusehen.
- ⁶ Mindestens 50% der erforderlichen Abstellplätze für Velos der Bewohner sind ebenerdig in der Nähe des Gebäudeeingangs Obergeschosse anzuordnen (Abstellraum für Kinderwagen oder gedeckt im Bereich für Parkierung und Erschliessung MIV).

Freiraum und Ökologie

§ 14 Umgebungsgestaltung

- ¹ Das Richtprojekt mit den erkennbaren Gestaltungsansätzen für den Aussenraum dient als qualitative Beurteilungsrichtlinie im Baubewilligungsverfahren. Bei massgeblichen Projektänderungen ist mit einer Begutachtung eine mindestens gleichwertige gestalterische und ökologische Qualität nachzuweisen.
- ² Die Flächen für Aufenthalt und Erschliessung LV (Langsamverkehr) sind gestalterisch von den Erschliessungsflächen des motorisierten Individualverkehrs zu differenzieren und attraktiv auszubilden sowie dem öffentlichen Charakter entsprechend auszugestalten.

§ 15 Flachdachbegrünung

- ¹ Horizontale Dachflächen sind gemäss SIA-Norm 312 extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind begehbare oder für Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie beanspruchte Flächen.

§ 16 Versickerung

- ¹ Das auf dem Areal anfallende Regenwasser ist möglichst direkt über geeignete Flächen oder Anlagen zu versickern.

Energie und Umwelt

§ 17 Energie

¹ Mit dem Baubewilligungsverfahren ist der Behörde ein Energiekonzept vorzulegen und bewilligen zu lassen. Darin ist nachzuweisen, mit welchen Massnahmen energieeffiziente Bauten erstellt werden, welche

- den MINERGIE- oder gleichwertigen Standard erreichen oder
- erneuerbare Energien oder Abwärme nutzen.

§ 18 Ver- und Entsorgung

¹ Die Ver- und Entsorgung erfolgt in erster Linie über die Heinrich Wehrli-Strasse.

² Der Standort für die zentrale Sammelstelle ist im Bereich für Parkierung und Erschliessung MIV anzuordnen und so zu gestalten, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung entstehen.

Schlussbestimmungen

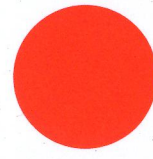
§ 19 Genehmigung, Änderung und Aufhebung

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung in Kraft.

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



Gemeinde Buchs
Kanton Aargau



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Gestaltungsplan Mitteldorfstrasse 47 - 51

Situationsplan 1:200
gemäss § 21 BauG

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:
Sondernutzungsvorschriften



Vorprüfungsbericht vom: 10.11.2016

Mitwirkung und öffentliche Auflage: 18.11.2016 bis 19.12.2016

Vom Gemeinderat beschlossen am: 10.01.2017

Der Gemeindeammann:

Genehmigung:

Der Gemeindegemeinschaft:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 15. März 2017

Legende

Genehmigungsinhalt

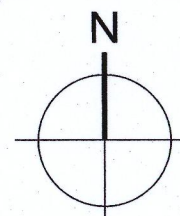
- Perimeter Gestaltungsplan
- Baufeld mit Begrenzungslinie
- Pflichtbaulinie Mitteldorfstrasse
- Bereich für offene Parkierung und Erschliessung MIV
- Fläche für Aufenthalt und Erschliessung LV
- Gebäudezugang Erdgeschoss
- Gebäudezugang Obergeschoss
- Zufahrt Parkierungsanlage

Der Generalsekretär

Informationsinhalt

- Fusswegverbindung
- Abstellplätze Velo gemäss Richtprojekt
- Baumpflanzung
- Trinkbrunnen oder vergleichbares Element
- Bereich für Bauminzel / -scheibe
- Vorstudie Umgestaltung Ortsdurchfahrt
K210 Mitteldorfstrasse, Stand 29.10.2015
- Rückbau bestehendes Gebäude
- Koordinatenpunkt
K1: 647778.42 / 248981.27
K2: 647781.15 / 248977.34
K3: 647781.17 / 248969.06
K4: 647782.29 / 248954.91
K5: 647786.43 / 248956.98
K6: 647782.98 / 248972.14

0 5 10 20
Meter



PLANAR
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG

RIGISTRASSE 9
8006 ZÜRICH
T 044 421 38 38
WWW.PLANAR.CH
INFO@PLANAR.CH

Teilgestaltungsplan
Mitteldorfstrasse 47 - 51

1:200

Datum: 23.12.2016
Format: A2
Grundlage: AV-Daten
Datei: BUC02_GP_Mitteldorfstr_161223.vwx

