



Gestaltungsplan "Mitteldorf"

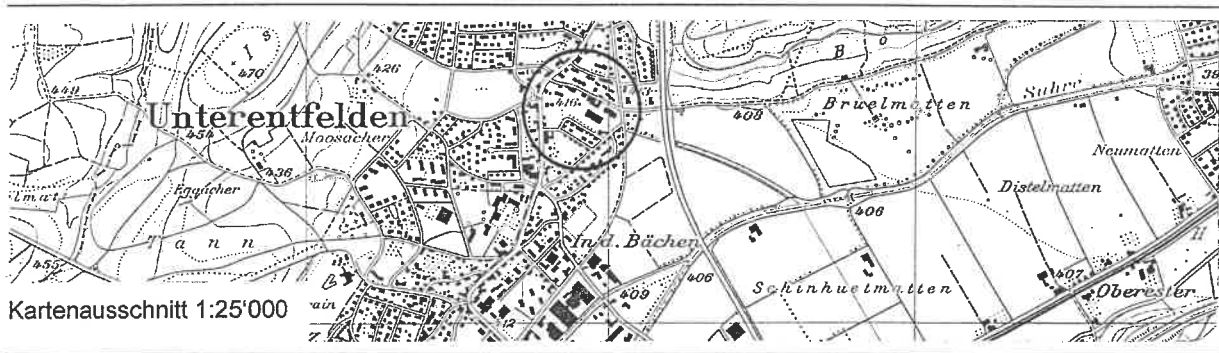
gem. § 21 BauG



Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Baukubenplan
- Erschliessungsplan



Vorprüfungsbericht vom: 14. Juni 2000

Öffentliche Auflage vom: 22. August 2000

bis: 20. September 2000

Beschlossen vom Gemeinderat am: 11. Dezember 2000

Der Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 2. Mai 2001

Der Staatsschreiber:

Sondernutzungsvorschriften

§ 1

Zweck Der Gestaltungsplan „Mitteldorf“ bezweckt eine koordinierte Überbauung und Erschliessung des Bereiches zwischen der Hauptstrasse K 208, dem Nordweg und dem Fliederweg.

§ 2

Perimeter Der Geltungsbereich dieser Sondernutzungsvorschriften umfasst die im Baukubenplan bezeichnete Perimeterfläche.

§ 3

Hauptgebäude ¹ Mit Ausnahme vorspringender Gebäudeteile und des geschützten Speichers gemäss Absatz 4 dürfen oberirdische Hauptgebäude nur in den im Baukubenplan ausgeschiedenen Baubereichen erstellt werden. Deren Umrisslinien treten anstelle von Grenz- und Gebäudeabständen gemäss Bau- und Nutzungsordnung sowie von Strassen- und Gewässerabständen gemäss §§ 111 resp. 127 BauG.

Übrige Bauten ² Tiefbauten, unterirdische Bauten, Klein- und Anbauten richten sich nach den Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung, dürfen aber zusätzlich nicht im Widerspruch zu den Zielen und allgemeinen Bestimmungen des Gestaltungsplanes stehen. Insbesondere dürfen Parkierungs- und sonstige Verkehrsanlagen nur innerhalb der vorgesehenen Bereiche erstellt werden.

Bachbaulinie ³ Zusätzlich gelten die im Erschliessungsplan festgehaltenen Bachbaulinien, welche einen angemessenen Freihaltebereich für den neu zu öffnenden Bach sichern. Innerhalb des Perimeters gilt die Bachbaulinie für Hochbauten lediglich der Begrenzung von Klein- und Anbauten gemäss ABauV, da Hauptgebäude innerhalb der Baubereiche gemäss Absatz 1 erstellt werden müssen.

Schutzobjekt ⁴ Der mit einer violetten Signatur bezeichnete Speicher ist in seiner Substanz geschützt. Muss er bei der Realisierung der Zufahrt zur Parzelle 358 versetzt werden, ist er neu im Bereich des östlichen Spielplatzes zu platzieren. Der genaue Standort ist im Rahmen des Bauprojektes festzulegen. Er kann ausserhalb der bezeichneten Baufelder liegen. Der Gebäudeabstand zu den Neubauten hat mindestens 5.00 m zu betragen.

§ 4

Lärmschutz ¹ Innerhalb der schraffierten Bereiche der beiden Baufelder L und M sind für Wohnräume gegenüber dem Strassenverkehrslärm der Kantonsstrasse K 208 besondere Lärmschutzmassnahmen erforderlich. An der

strassenseitigen Abgrenzung der beiden Baufelder sind die massgebenden Planungswerte für Wohnräume um 6 dBA überschritten. Keine besonderen Lärmschutzmassnahmen sind für lärmempfindliche Betriebsräume erforderlich.

² Innerhalb der schraffierten Bereiche sind Fenster lärmempfindlicher Räume so anzuordnen, dass der Schalleinfallswinkel (= Winkel der ungehinderten Einsehbarkeit der Strasse, z.B. 180° bei Fenstern an der Strassenfassade) maximal 45° beträgt. Weniger gut geschützte Fenster sind möglich, wenn die Räume über ein für die Lüftung ausreichend grosses Fenster verfügen, welches diese Anforderungen erfüllt. Kann diese Bedingung nicht eingehalten werden, ist die direkte Sichtlinie zwischen der Lärmquelle und dem Fenster durch Schallschutzwände, vorgesetzte Baukörper oder Festverglasungen u.ä. vollständig zu unterbrechen.

³ Mittels geeigneter Massnahmen ist sicherzustellen, dass lärmabschirmende Massnahmen in ihrer Wirkung nicht durch Schallreflexionen beeinträchtigt werden.

§ 5

Nutzungen

Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung für die Zonen W3 resp. WG3.

§ 6

Ausnützung

Anstelle der zonengemässen Ausnützungsziffer ist die zulässige Bruttogeschossfläche innerhalb des Perimeters gesamthaft auf 13'600 m² limitiert. Die Verteilung der Flächenanteile auf die einzelnen Baubereiche und die Geschosse ist im Rahmen der übrigen Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie derjenigen der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung freigestellt.

§ 7

Erschliessung

¹ Das Erschliessungsprinzip der Perimeterfläche für den Fahr- und Fussgängerverkehr ist im Erschliessungsplan festgehalten.

² Bei einer etappierten Realisierung der Überbauung kann wahlweise eine der beiden Zufahrten zuerst erstellt werden. Dabei dürfen jedoch an die Zufahrt Ost ab Fliederweg maximal 80 Abstellplätze angeschlossen werden.

³ Die Zufahrten ab der Hauptstrasse bzw. ab dem Fliederweg müssen innerhalb der im Erschliessungsplan bezeichneten Bereiche liegen. Dabei sind folgende Randbedingungen einzuhalten:

- Kurvenradien, Anschluss Fahrbahn: Ein-/Ausfahrt Fliederweg: 5.00 m, Ein-/Ausfahrt Hauptstrasse: 8.00 m.
- Sichtzonen: 2.5/70 m bei Ausfahrt Hauptstrasse, gemäss Eintrag im Erschliessungsplan bei Ausfahrt Fliederweg.
- Fahrbahn-/Rampenbreiten Einfahrten: minimal 4.50 m
- Minimaldistanz ab Fahrbahn Hauptstrasse / Fliederweg bis zu einer allfälligen Verzweigung der internen Fahrwege: 10.00 m
- Im Bereich der Einmündung in die Hauptstrasse ist ein Fussgängerstreifen mit Mittelinsel einzuplanen.

⁴ Ab Nordweg ist eine möglichst direkt geführte Zufahrt zur Parzelle 358 offen zu halten. Diese muss mindestens 3.50 m breit, ungefähr in der Mitte zwischen der Parzellengrenze und dem Nordweg eine Ausweichstelle aufweisen und für Fahrzeugbelastungen bis 3.5 t geeignet sein. Sie dient ausschliesslich der An- und Auslieferung sowie der Erschliessung von max. 15 Parkplätzen auf der Parzelle 358.

⁵ Die im Erschliessungsplan gestrichelt dargestellte Notzufahrt ist obligatorisch zu erstellen, die punktierte fakultativ. Massgebend für die Dimensionierung sind die einschlägigen Bestimmungen des Aarg. Versicherungsamtes. Mittels geeigneter Massnahmen ist sicherzustellen, dass die entsprechende Fläche mit Ausnahme von Notfällen und Zügeltransporten für den motorisierten Verkehr gesperrt bleibt. Bei einer etappierten Realisierung der Überbauung sind erforderliche Notzufahrten allenfalls durch Provisorien sicherzustellen.

⁶ Die vorgesehenen Fusswegverbindungen sind symbolisch dargestellt und können im Rahmen der definitiven Projektierung leicht verschoben werden. Bei einer etappenweisen Realisierung sind sie gegebenenfalls mittels Provisorien sicherzustellen.

§ 8

Parkierung

¹ Für die Ermittlung, Anordnung und Gestaltung der notwendigen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind die Bestimmungen des kant. Baugesetzes massgebend. Innerhalb des Perimeters dürfen gesamthaft maximal 20 oberirdische und 160 unterirdische Parkplätze erstellt werden. Bei einer Etappierung sind die zugehörigen Anteile zu realisieren.

² Unterirdische Parkplätze sind innerhalb des entsprechenden Perimeters im Erschliessungsplan anzuordnen. Im Endausbau muss gewährleistet sein, dass für sämtliche unterirdischen Parkplätze ein direkter Anschluss an die Ein-/Ausfahrt West (Hauptstrasse) besteht.

³ Oberirdische Parkplätze sind direkt am westlichen Einfahrtsbereich oder am Flieder- resp. Nordweg anzuordnen. Sie haben gegenüber Wohnbauten einen Abstand von mindestens 2.00 m einzuhalten.

⁴ Für Fahrräder und Mopeds sind Abstellplätze im Umfang von 0.5 Plätzen/Zimmer zu erstellen. Halbe Zimmer werden als solche in die Berechnung mit einbezogen. Die Abstellplätze sind dezentralisiert, möglichst in der Nähe der Haus- und Wohnungseingänge, überdeckt und abschliessbar zu gestalten.

§ 9

Gestaltung

¹ Die Gestaltung der Bauten und Anlagen hat innerhalb der ganzen Perimeterfläche nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen. Massgebend ist die Ausführung der ersten Bauetappe. Im Rahmen späterer Etappen sind Abweichungen bezüglich Materialien, Detailgestaltung usw. grundsätzlich möglich, sofern die Gesamtwirkung der Überbauung dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Zur Beurteilung kann der Gemeinderat ein Fachgutachten einholen.

² Sämtliche Bauvorhaben innerhalb des Perimeters haben die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss den Bestimmungen der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) einzuhalten.

§ 10

Spielplätze

Im Bereich der beiden im Baukubenplan dargestellten Symbole für Spielplätze ist eine zusammenhängende Freifläche von 15% der Bruttogeschossfläche der Mehrfamilienhäuser, mindestens jedoch je 300 m² pro Anlage als Kinderspielplatz zu gestalten.

§ 11

Offenlegung Bach

¹ Der eingedolte Bach ist im bezeichneten Bereich zwischen der Hauptstrasse und dem Fliederweg offenzulegen. Die Offenlegung richtet sich nach der Realisierung der Bauetappen und kann allenfalls etappiert erfolgen.

² Die Gestaltung des neuen Bachbereiches hat möglichst naturnah zu erfolgen und folgende Punkte zu berücksichtigen: Möglichst wenig feste Verbauungselemente, keine gerade Linienführung, abwechslungsreiches Längs- und Querprofil, Anlegen einer standortgerechten, bachbegleitenden Vegetation, natürliche Böschungssicherung.

§ 12

Kanalisationshauptleitung

Die bestehende, durch das Areal führende Hauptleitung der Kanalisation (Mitteldorfkanal) ist auf Kosten der Grundeigentümer resp. Bauherrschaft so anzupassen, dass die hydraulischen Anforderungen erfüllt bleiben, beim Unterfahren von Bauteilen die erforderlichen Kontrollschächte erstellt und zugänglich gehalten werden sowie sämtliche einschlägigen Vorschriften des kant. Baudepartementes, Abteilung Umweltschutz, eingehalten sind. Sämtliche Schachtbauwerke müssen ausserhalb der Gebäude liegen und jederzeit zugänglich sein.

§ 13

Etappierung

Eine etappierte Realisierung von Bauten und Anlagen innerhalb des Perimeters oder der einzelnen Baubereiche ist möglich und unter Einhaltung der übrigen Bestimmungen des Gestaltungsplanes mit keinen weiteren Auflagen verbunden.

§ 14

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch den vorliegenden Gestaltungsplan wird der bisher rechtskräftige Gestaltungsplan "Mitteldorf" vom 7. Juni 1993 aufgehoben.

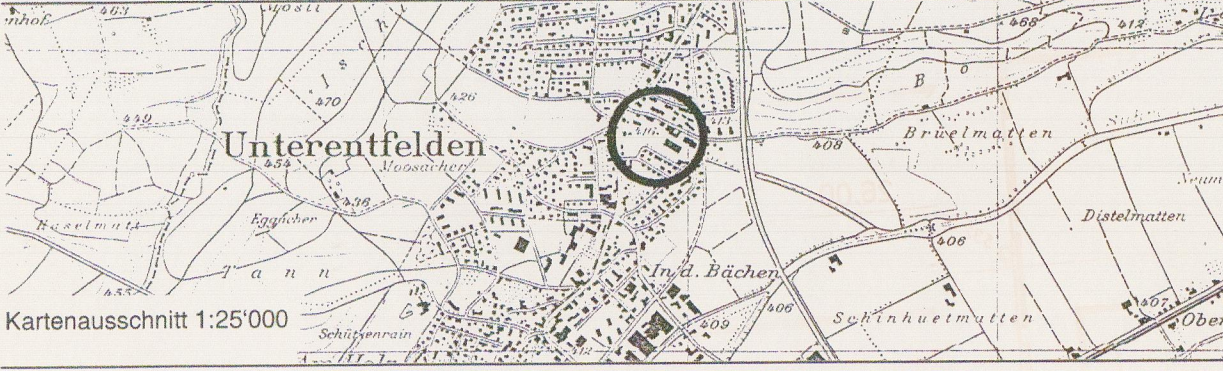
Gestaltungsplan "Mitteldorf"

gem. § 21 BauG

Erschliessungsplan 1:500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Sondernutzungsvorschriften
- Baukubenplan



Vorprüfungsbericht vom: 14. Juni 2000
Öffentliche Auflage vom: 22. August 2000 bis: 20 September 2000
Beschlissen vom Gemeinderat am: 11. Dezember 2000
Der Gemeindeammann: Die Gemeindeschreiberin:

T. Klu

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat Aarau, den **2. Mai 2001**

Der Staatsschreiber: *Fick*

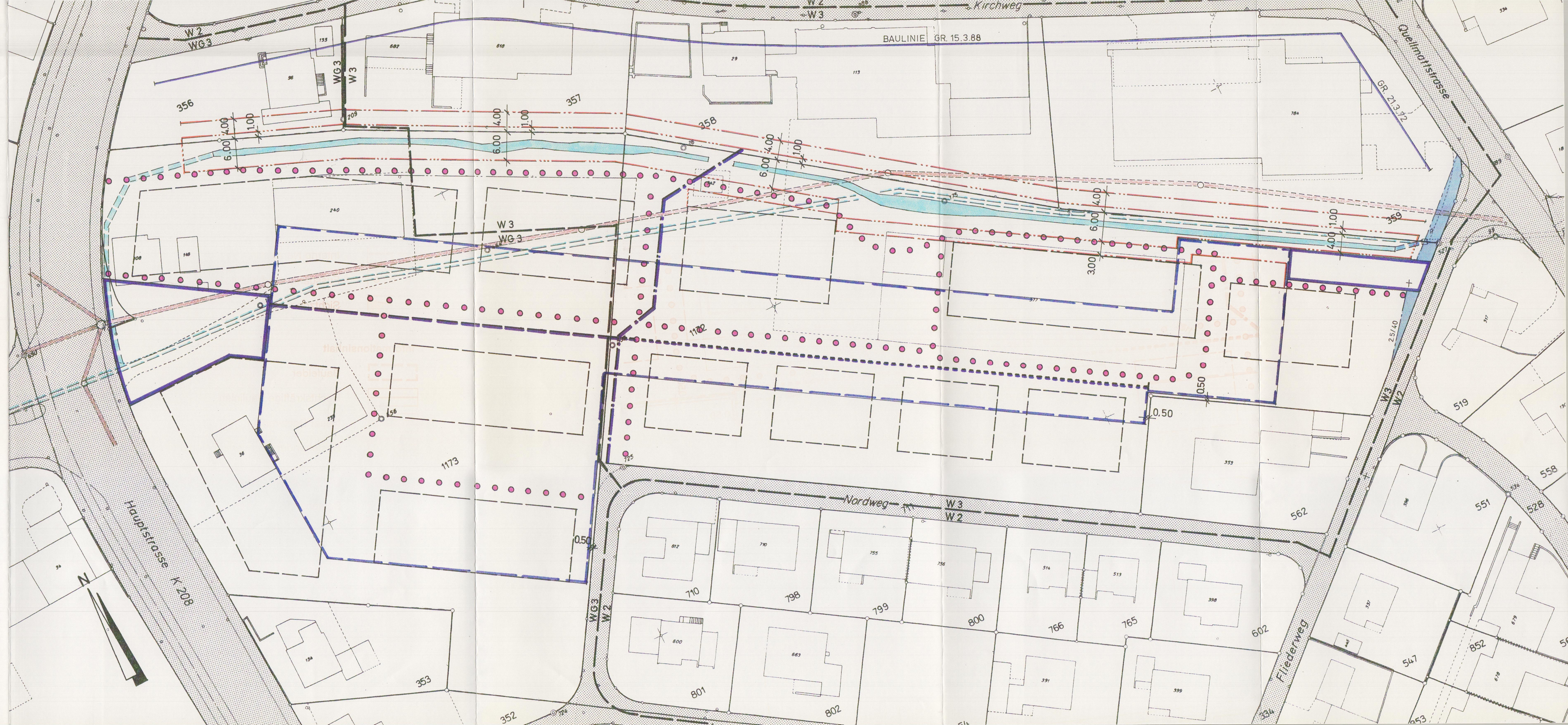
Legende

Genehmigungsinhalt

- Bachbaulinie für Tiefbauten
- Bachbaulinie für Hochbauten (südlich Bach: Kleinbauten)
- Bereiche Grundstückszufahrten
- Unterirdische Parkierung
- Beschränkte Zufahrt zu Parzelle 358
- Interne Notzufahrt
- Fussgänger Verbindung
- Sichtzone

Informationsinhalt

- Baufelder
- Rechtskräftige Baulinien
- Neuer Bachverlauf
- Bestehender Bachverlauf eingedolt
- Bestehende Kanalisationshauptleitung (§ 12 Sondernutzungsvorschriften)
- Bestehende Strassenflächen



Gestaltungsplan "Mitteldorf"

gem. § 21 BauG
Baukubenplan 1:500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:
- Sondernutzungsvorschriften
- Erschliessungsplan



Vorprüfungsbericht vom: 14. Juni 2000
Öffentliche Auflage vom: 22. August 2000 bis: 20. September 2000
Beschlossen vom Gemeinderat am: 11. Dezember 2000
Der Gemeindeamann: *P. Müller*
Die Gemeindeschreiberin: *G. Dürr*

Genehmigung: **Genehmigung durch den Regierungsrat Aarau, den 2. Mai 2001**
Der Staatsschreiber: *F. Schür*

- Legende**
- Genehmigungsinhalt**
- Perimeter
 - Baufelder
 - Gemeinsame Spielbereiche
 - Bereich Lärmschutzmassnahmen
 - Speicher (§ 3 Abs.4 Sondernutzungsvorschriften)
- Informationsinhalt**
- Neuer Bachverlauf
 - Bestehender Bachverlauf eingedolt

