

Gemeinde Gipf-Oberfrick

Kanton Aargau

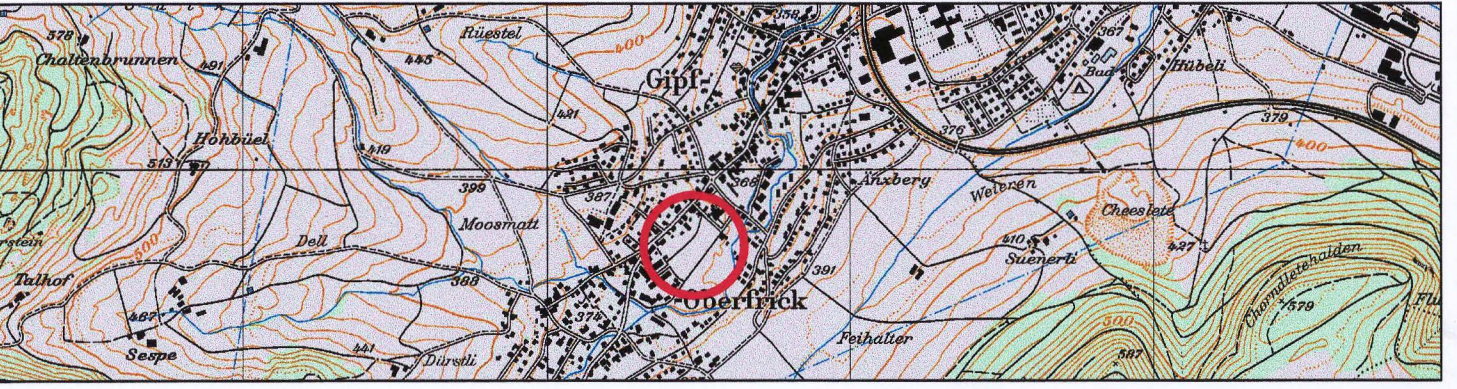
Sondernutzungsplanung

Gestaltungsplan Oberebnet (Parzelle 652)

Situation 1 : 500 / Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

Übersichtsplan 1 : 25'000



Kartendaten: PK25, © 1998 Bundesamt für Landestopographie

Vorprüfungsbericht vom

8. Juli 2010

Mitwirkung vom

13. August 2010 bis 13. September 2010

Öffentliche Auflage vom

9. November 2010 bis 9. Dezember 2010

Beschlossen vom Gemeinderat am

21. März 2011

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindecassmann

Der Gemeindecasschreiber

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt Aarau, den 18. Mai 2011

Der Generalsekretär:

Plan-Nr. 05.02.073-1

Status Beschlussfassung / Genehmigung

Auftrag-Nr. 05.02.073

Format 60 / 105

Projektleitung St. Giess

Datum

Kontrolle

Bearbeitung SG / MBI

März 2011

Planerstellung MBI

März 2011

Änderung 1

Änderung 2

Plotdatum MBI

28.03.2011

Projekt-Info I:\Planning\Gipf-Oberfrick\02\073\CAD\SGP\_Oberebnet\_Genehmigung.dwg

Plot-Info Plotstiltabelle: o05\_gp\_oberebnet.ctb

KOD+PARTNER+

IM BIFANG 2 5050 LAUFENBURG 062 / 869 80 80 062 / 874 24 05

KIRCHPLATZ 2 4310 RHEINFELDEN 061 / 836 96 80 061 / 836 96 81

E-MAIL INFO@KODP.CH ISO 9001 ZERTIFIZIERT

Sondernutzungsvorschriften (Genehmigungsinhalt)

Der Gemeinderat Gipf-Oberfrick erlässt für den Gestaltungsplan Oberebnet (Parzelle 652) in Ergänzung zur allgemeinen Nutzungsplanung (Bauzonplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung) nachstehende Sondernutzungsvorschriften.

§ 1  
Der Gestaltungsplan Oberebnet (Parzelle 652) schafft die Voraussetzungen, damit die im Planungsperimeter liegende Parzelle landsparend erschlossen und durch Neubauten in dichter Bauweise genutzt werden kann. Insbesondere ist eine hohe Wohnqualität sicherzustellen.

§ 2  
1 Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:  
• Situationsplan 1:500 / Sondernutzungsvorschriften  
2 Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplanes sind:  
• Planungsbericht  
• Richtkonzept Oberebnet (4. September 2008)  
• Freiraumkonzept Oberebnet (18. Juni 2010)

§ 3  
Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Plan bezeichnete Perimeterfläche.

§ 4  
Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung und der zugehörige Bauzonplan. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kantonalen und eidgenössischen Bau- und Planungsrechts.

§ 5  
1 Die Baufelder A-E dienen dem Wohnen; sie sind für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Nicht störendes, den örtlichen Verhältnissen angepasstes Gewerbe ist zugelassen.  
2 Die Tiefgarage, Kellerabteile, Technikräume und dergleichen sind innerhalb des Baubereichs für unterirdische Bauten zu erstellen.

§ 6  
Wohnbauten und nicht störendes Gewerbe sind ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baufelder zulässig. Die Begrenzungen der Baufelder gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände. Für vorspringende Gebäudeteile gilt § 2 ABauV.

§ 7  
Die Bauten in den Baufeldern A-E haben 3 Vollgeschosse sowie ein Attikageschoss nach § 16a ABauV aufzuweisen.

§ 8  
1 Das Terrain darf nicht unnötig verändert werden. Niveauunterschiede sind möglichst als bepflanzte Böschung auszubilden.  
2 Für die Begrünung mit Sträuchern und Bäumen sind standortgerechte Arten zu verwenden. Das Pflanzen von Bäumen oder Sträuchern, welche als Träger oder Verbreiter der Pflanzenkrankheit "Feuerbrand" bekannt sind, ist verboten.  
3 Mit dem ersten Baugesuch ist ein Umgebungsplan auf der Grundlage des Freiraumkonzepts Oberebnet einzureichen.

§ 9  
Im bezeichneten Bereich sind gestalterische Massnahmen wie Markierungen, Pflasterungen und dergleichen für eine optische Einfahrtsbremse zu schaffen.

§ 10  
1 Die Parkierung für die Parzellen 645 und 652 ist als gemeinsame Tiefgarage vorzusehen.  
2 Die erforderlichen Abstellplätze für die Parzelle 652 sind unterirdisch innerhalb des bezeichneten Baubereichs zu erstellen.  
3 Die erforderlichen unterirdischen Abstellplätze der Parzellen 645 und 652 werden innerhalb des bezeichneten Bereichs verkehrstechnisch erschlossen.  
4 Die zulässige Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage ist im Situationsplan festgelegt (schwarzer Pfeil).  
5 Die zulässige Verbindung zur Tiefgarage der Parzelle 645 ist im Situationsplan festgelegt (schwarz schraffierter Pfeil).  
6 Oberirdische Abstellplätze sind nur für Besucher und nur innerhalb der bezeichneten Fläche zulässig. Sie sind versickerungsfähig auszugestalten.  
7 Bei jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen, usw. vorzusehen.

§ 11  
1 Mindestens die im Situationsplan grün schraffierte Fläche ist als gemeinschaftlich nutzbare Spielplatz-, Sitz- und Begegnungsfläche zu gestalten. Sie ist als versickerungsfähige Fläche auszubilden.  
2 Kleinbauten nach § 18 ABauV, Plätze, Fusswege, Spielgeräte und Sitzbänke und dergleichen sind zulässig.  
3 Die Realisierung muss spätestens im Zusammenhang mit der ersten angrenzenden Bauphase erfolgen.

Bereich für öffentlichen Fussweg

Fuss- und Radwegverbindungen

Energieeffizientes Bauen

Gestaltung von Bauten und Anlagen

Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

Inkrafttreten

§ 12

1 Die Gestaltung des Bereichs für öffentlichen Fussweg hat aufgrund des Freiraumkonzepts Oberebnet zu erfolgen.  
2 Beurteilungskriterien sind im Wesentlichen:  
• Grossflächige, grosszügige und qualitativvolle Ausgestaltung für multifunktionale Nutzung  
• Fassung der Raumkante durch präzise gesetzte Grün- und Bauvolumen  
• Gute Zugänglichkeit der Gemeinschaftseinrichtungen, offene Ausgestaltung  
• Einheitliche, sich wiederholende Übergänge von privaten zu öffentlichen Bereichen  
• Fortsetzung des Belagstyps inkl. Randabschlüssen sowie der öffentlichen Beleuchtung (gleiche Beleuchtungskörper) für den weiterführenden öffentlichen Fussweg  
3 Das Freiraumkonzept ist Bestandteil des Bauprojekts und im Baugesuch, gestützt auf die Beurteilungskriterien, auszuweisen. Die fachliche Beurteilung hat durch eine in Landschaftsarchitektur ausgewiesene Person zu erfolgen.  
4 Die im Situationsplan eingetragenen, öffentlichen Fuss- und Radwege sind zusammen mit der geplanten Erschliessungsstrasse / Wendehammer bzw. der angrenzenden Bauphase der Wohngebäude zu erstellen. Soweit sie nicht ins Eigentum der Gemeinde übergehen, ist ihre öffentliche Benützung durch Dienstbarkeiten zu sichern.

§ 13

Beheizte Bauten müssen  
• den Minergie® - Standard erreichen oder  
• höchstens 90 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 7 Abs. 2 lit. b der Verordnung zu den Energiesparvorschriften des Energiesgesetzes (Energiesparverordnung, ESaV) vom 5. November 2008 benötigen und höchstens 72 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nichterneuerbaren Energien decken (§ 10 Abs. 1 ESaV) oder  
• nur erneuerbare Energien oder Abwärme nutzen.

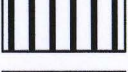
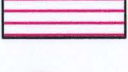
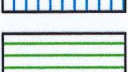
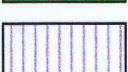
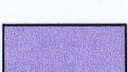
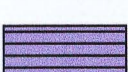
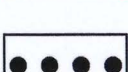
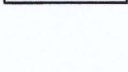
§ 14

1 Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen.  
2 Beurteilungskriterien sind im Wesentlichen (Baufelder A-E):  
• Stellung der Bauten zueinander und zum Spiel- und Begegnungsplatz, zum öffentlichem Fussweg sowie zu angrenzenden, bestehenden Wohnbauten  
• Die kurze Gebäudeseite ist gegen die Parzellen Nrn. 764 (Baufeld D), 1577, 1578, 1579 und 1580 (Baufelder A, B, C, E) zu richten  
• Vermeidung einer Abschottung  
• Orientierung der Gemeinschaftsnutzung zur Oberebnetstrasse oder zum öffentlichem Fussweg  
• Form, Staffelung, Gliederung, Proportion der Bauvolumen  
• Auflockerung der Bebauungsstruktur sowie Öffnung zum angrenzenden Quartier  
• Anstreben der unterschiedlichen Körnigkeit der Bauten  
• Gliederung der Fassaden und Dachflächen  
• Wirkung der Materialien und Farben  
• Terrain und Umgebungsgestaltung  
3 Die Bauten innerhalb der Baufelder A-E sind mit Flachdächern auszubilden.

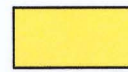
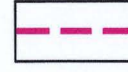
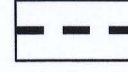
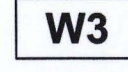
§ 15

Der Gestaltungsplan Oberebnet (Parzelle 652) tritt mit Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft. Die Abänderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

GEHNEHMIGUNGSIHNT

|                                                                                    |          |                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | rot      | Baufelder A-E                                                                                                       |
|  | rot      | Baubereich für unterirdische Bauten                                                                                 |
|  | schwarz  | Bereich für Verkehrsberuhigungsmassnahmen (Einfahrtsbremse)                                                         |
|  | violett  | Bereich für Erschliessung der unterirdischen Sammelgarage (Parzellen 645 / 652)                                     |
|  | schwarz  | Ein- / Ausfahrt Tiefgarage                                                                                          |
|  | schwarz  | Verbindung Tiefgarage (Parzelle 645)                                                                                |
|  | hellblau | Bereich für oberirdische Parkierung (Parzelle 652)                                                                  |
|  | hellgrün | Bereich für Spiel- / Begegnungsplatz                                                                                |
|  | violett  | Bereich für öffentlichen Fussweg                                                                                    |
|  | violett  | Geplanter Fuss- und Radweg                                                                                          |
|  | violett  | Geplanter Fuss- und Radweg mit beschränktem Fahrverkehr für Parzelle 764 (Sperrung motorisierter Individualverkehr) |
|  | rot      | Strassenlinie (Enteignungsrecht § 132 BauG)                                                                         |
|  | schwarz  | Perimeter des Gestaltungsplans                                                                                      |

ORIENTIERUNGSIHNT

|                                                                                    |            |                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------|
|  | hellgelb   | Geplante Erschliessungsstrasse / Wendehammer |
|  | dunkelgrau | Geplante Zufahrtsstrasse                     |
|  | grau       | Bestehende Strassenfläche                    |
|  | grau       | Bestehende Fusswegfläche                     |
|  | hellblau   | Bestehende Wasserleitung                     |
|  | blau       | Neue Wasserleitung                           |
|  | violett    | Bestehende Mischwasserleitung                |
|  | schwarz    | Zonengrenze gemäss Zonenplan                 |
|  | schwarz    | Zonenbezeichnung gemäss Zonenplan            |