

Gestaltungsplan „Stauseestrasse“

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Verbindlicher Gestaltungsplan „Stauseestrasse“, Situationsplan 1:500
- Orientierender Planungsbericht inklusive Richtprojekt



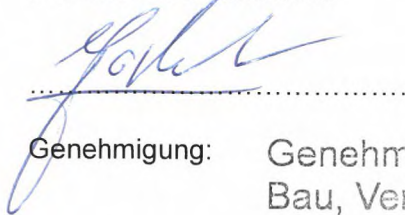
Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

10. August 2016 / kantonales Genehmigungsverfahren

Mitwirkung vom: 02. November 2015 bis 02. Dezember 2015
Vorprüfungsbericht vom: 27. April 2016
Öffentliche Auflage vom: 17. Mai 2016 bis 15. Juni 2016

Beschlossen vom Gemeinderat am: 27. Juni 2016

Der Gemeindeammann:



Die Der Gemeindeschreiberin:





Genehmigung: Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 6. September 2016

Der Generalsekretär:



Ziel und Zweck	§ 1 ¹ Der Gestaltungsplan „Stauseestrasse“ bezweckt eine gesamtheitlich geplante Erschliessung des Areals und eine ortsbaulich gut eingepasste Anordnung der Gebäude, welche eine situationsgerechte Belichtung ermöglichen und angemessen auf die Lärmsituation der K285 Rücksicht nehmen. Mit einem feinmaschigen und durchgehenden internen Fusswegnetz soll eine optimale Anbindung ans Dorfzentrum und in die umliegenden Quartiere sichergestellt werden. Eine differenzierte, auf die unterschiedlichen Nutzungen abgestimmte Umgebungsgestaltung soll attraktive Freiräume und Aufenthaltsbereiche schaffen.
Verhältnis zum übergeordneten Recht	§ 2 ¹ Soweit der Gestaltungsplan „Stauseestrasse“ nichts anderes festlegt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung BNO sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Böttstein. ² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.
Privatrechtliche Regelungen	§ 3 ¹ Die Nutzungen der erforderlichen Gemeinschaftsanlagen (z.B. durchgehende Fusswege, arealinterne Erschliessungs- und Parkierungsbereiche, Zu- und Wegfahrten Tiefgarage, gemeinschaftliche Aussenräume) sind durch grundbuchlich gesicherte Dienstbarkeiten sicherzustellen, die vor Erteilung einer Baubewilligung vorliegen müssen.
Perimeter und Bestandteile	§ 4 ¹ Der Gestaltungsplan „Stauseestrasse“ gilt innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeters. ² Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind diese Sondernutzungsvorschriften (SNV) sowie der Situationsplan 1:500. ³ Der Planungsbericht inklusive Richtprojekte Bebauung und Umgebung illustrieren das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Konzept und haben begleitenden Charakter.
Baubereiche für Hochbauten	§ 5 ¹ Hochbauten inklusive Klein- und Anbauten sowie zugehöriger Untergeschosse sind innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche für Hochbauten A, B, C und D zu erstellen.

	² Die Baubereiche für Hochbauten dürfen nur von Vordächern, Dachvorsprüngen, Terrassen und Balkonen überschritten werden; alle anderen vorspringenden Gebäudeteile sind nur innerhalb der Baubereiche für Hochbauten zulässig. Die Terrassen und Balkone dürfen nur in die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche für Terrassen und Balkone hineinragen.
Baubereich für Terrassen / Balkone	³ In den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereichen für Terrassen und Balkone dürfen diese Bauteile auf maximal 60% der Fassadenlänge über die jeweiligen Baubereiche für Hochbauten hinausragen.
Baubereich für Sockelgeschoss	⁴ Innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiches für Sockelgeschoss darf das Gebäude eine Gesamthöhe von maximal 4.5 m aufweisen. ⁵ Ausserhalb der Baubereiche für Hochbauten darf ein gedeckter Aussenbereich mit einer Gebäudefläche von maximal 60 m² und von maximal 3 m Gesamthöhe für den gemeinschaftlichen Aufenthalt erstellt werden. Velounterstände und gemeinsame Entsorgungseinrichtungen sind im ganzen Perimeter des Gestaltungsplanes zugelassen.
§ 6	
Baubereiche für Unterniveaubauten / für erdüberdeckte Tiefgarage	¹ Im Baubereich für erdüberdeckte Tiefgarage dürfen Gebäude eine maximale Gesamthöhe von 3.5 m aufweisen. ² Die Baubereiche für erdüberdeckte Tiefgaragen und für Unterniveaubauten sind für folgende zusätzlichen Nutzflächen bestimmt: Gemeinschaftliche Fahrzeugeinstellhalle, Abstellräume für Velos / Mofas, Neben- und Abstellräume und dergleichen.
§ 7	
Nutzungen	¹ Im Sockelgeschoss innerhalb und vor dem Baufeld für Hochbauten A sind Verkaufsnutzungen, gewerbliche Nutzungen oder Dienstleistungen zu realisieren. Nebenräume (z.B. Veloabstellplätze, Kellerräume) für die Nutzungen in den Obergeschossen sind zugelassen. ² Falls im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens kein Bedarf für Nutzungen gemäss Abs. 1 ausgewiesen werden kann, kann der Gemeinderat in begründeten Fällen Wohnen zulassen.
§ 8	
Geschosszahl	¹ Gebäude dürfen folgende Vollgeschosszahl nicht überschreiten: - Baufeld A, B und C; max. 4 Vollgeschosse plus 1 Attikageschoss - Baufeld D; max. 3 Vollgeschosse plus 1 Attikageschoss.

§ 9

Geschossflächen
GF

¹ Die maximal zulässigen Geschossflächen GF betragen exklusive der Attikageschosse für

- das Baufeld A 1'600 m² plus 750 m² für Gewerbe (§ 7 SNV)
- das Baufeld B 1'850 m²
- das Baufeld C 2'150 m²
- das Baufeld D 1'300 m².

² Eine Übertragung von Geschossflächen zwischen zwei benachbarten Baufeldern ist im Umfang von maximal 5% des grösseren der betroffenen Kontingente möglich.

³ Im Minimum sind 80% der Geschossflächen-Kontingente zu realisieren. Wird die Bebauung in Etappen geplant, ist ein Nachweis vorzulegen, wie das zulässige Kontingent unter Einbezug des vorgelegten Teilprojekts eingehalten bzw. ausgeschöpft werden kann.

§ 10

Erschliessung

¹ Die motorisierte Arealerschliessung hat für sämtliche Baubereiche für Hochbauten von der Stauseestrasse über die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Zu- und Wegfahrt mit den zugehörigen Erschliessungsflächen zu erfolgen.

² Die Ein- und Ausfahrt in die unterirdischen Fahrzeugeinstellhallen (Tiefgaragen) darf lediglich über die im Situationsplan 1:500 dargestellten Bereiche erfolgen.

§ 11

Parkierung

¹ Sämtliche erforderlichen Pflichtparkfelder sind, mit Ausnahme der Parkfelder für Besucher und Kunden, in Untergeschossen sowie in den Baubereichen für Unterniveaubauten und erdüberdeckte Tiefgarage anzuordnen.

² Oberirdische Parkfelder für Besucher und Kunden sind nur in den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen zulässig. Für Besucher dürfen maximal 7 Parkfelder und für Kunden insgesamt maximal 10 Parkfelder erstellt werden.

Veloabstellplätze

³ Mindestens ein Viertel der erforderlichen Veloabstellplätze ist oberirdisch in der Nähe der Hauseingangsbereiche anzuordnen.

§ 12

Fusswege

¹ Entlang der Hauptstrasse K285 ist die im Situationsplan 1:500 bezeichnete, mögliche Gehwegfläche für Fussgänger zu sichern. Bis zur Realisierung der Gehwegfläche im Rahmen eines kantonalen Strassenbauprojektes ist innerhalb der Parzelle Nr. 9 ein Fussweg entlang der K285 zu erstellen.

² Die im Situationsplan 1:500 eingetragenen arealinternen, durchgehenden Fusswege sind mit den jeweils angrenzenden Baufeldern zu erstellen. Die Breite der Fusswege muss minimal 2.00 m betragen.

§ 13

Umgebungs-
gestaltung

¹ Die Umgebung ist abwechslungsreich nach den Prinzipien des Richtprojektes Umgebung zu gestalten. Innerhalb der gesamten Überbauung sind überwiegend einheimische, standortgerechte Baum- und Strauchsorten zu verwenden. Im Umgebungsplan sind zur Sicherstellung der qualitativen Anforderungen an die Aussenbereiche die Höhenverhältnisse, die Art der Bepflanzung, der Beläge und der Grünflächen sowie die Ausstattungselemente darzustellen.

Gemeinschaftlicher
Aussenraum Wohnen

² Der gemeinschaftliche Aussenraum Wohnen ist als Ort zum Spielen und zum Aufenthalt auszugestalten, der als attraktiver Begegnungsort für die Bewohner der Überbauung dient. Die Oberfläche ist z.B. mit einem Schotterrasen, durchsetzt mit Ruderalflächen, zu bepflanzen.

Gemeinschaftlicher
Aussenraum Arbeiten

³ Der gemeinschaftliche Aussenraum Arbeiten dient zur Erholung und zum allgemein zugänglichen Aufenthalt. Er ist mit einem sickerfähigen Belag auszugestalten und mit einzelnen mittelkronigen Bäumen zu bepflanzen.

Interne Erschlies-
sungs- und Begeg-
nungsbereiche

⁴ Die internen Erschliessungs- und Begegnungsbereiche sind als weitgehend offene Weg- und Schotterrasenflächen vor den Hauseingängen zu konzipieren.

Arealinterner Er-
schliessungs- und
Parkierungsbereich

⁵ Die arealinternen Erschliessungs- und Parkierungsbereiche sind als platzartige, multifunktional nutzbare Verkehrsflächen zu gestalten, in der die Parkfelder für Besucher und Kunden zwischen Schotterrasenflächen und einzelnen kleinkronigen Bäumen sorgfältig integriert sind.

§ 14

Bereich lockere
Wildheckenpflanzung

¹ Ein Streifen von mindestens 3 m Breite entlang der Hauptstrasse ist durchgehend mit einheimischen Wildsträuchern und einheimischen kleinstwüchsigen Bäumen zu bepflanzen, so dass eine feine räumliche Trennung mit einem lockeren und gestaffelten Heckenbild entsteht. Gegenüber der K285 muss ein Abstand von mindestens 2 m eingehalten werden.

Bepflanzung Binnen-
kanal

² Der Bereich über dem eingedolten Sickerkanal ist zur Integration der Parkfelder für Kunden mit einer bachtypischen Vegetationsstruktur auf einem Schotterrasen auszugestalten.

Baumgruppen

³ Die Baumgruppen dienen als Eck- und Orientierungspunkte der gemeinschaftlich nutzbaren Platz- und Wegflächen. Sie sind mit jeweils mindestens 3 grosskronigen Bäumen auszubilden.

Baumreihen

⁴ Die Baumreihen sollen als rhythmisierendes Element des Strassenraumes gliedern, welche über die Wildhecke hinaus ragen.

§ 15

Qualitative
Anforderungen /
Gestaltung der Bauten
und Anlagen

¹ Für alle Bauten und Anlagen innerhalb der Baubereiche für Hochbauten A, B, C und D ist eine einheitliche Gestaltung sicher zu stellen, die zu einer sehr guten Gesamtwirkung führt. Es sind klare Volumen mit rechteckförmigen Gebäudeflächen, ruhige Erscheinungsformen sowie sehr gut aufeinander abgestimmte Farben und Materialien zu verwenden.

² Innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes sind nur Flachdächer, mit oder ohne Attika, zugelassen. Technisch bedingte Aufbauten sind in geordneter Weise zusammen zu fassen. Mit Ausnahme von begehbaren Terrassen und von Solaranlagen sind die Dächer extensiv zu begrünen.

³ Terrassen, Loggien, Treppenhäuser, Vordächer, technische Bauten usw. müssen mit dem Hauptkubus harmonieren.

⁴ Die Anforderungen an eine ortsbaulich, architektonisch und aussenräumlich gut gestaltete Überbauung werden vom Richtprojekt Bebauung und Umgebung erfüllt. Diese Gestaltungsqualität ist für die Beurteilung von Bauvorhaben wegleitend. Es kann davon abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.

⁵ Der Gemeinderat beurteilt die Einpassung nach den in den Absätzen 1 bis 4 formulierten qualitativen Anforderungen.

§ 16

Energie und
Mobilität

¹ Um eine zeitgemässe und nachhaltige Bebauung gewährleisten zu können, wird der zum Zeitpunkt der Baueingabe aktuell geltende Minergie-Standard verlangt. Energetisch und ökologisch gleichwertige Lösungen sind zulässig.

² Die Parkfelder sowie die Zweiradabstellplätze sind mit einer ausreichenden Anzahl Steckdosen für Elektrofahrzeuge auszurüsten.

§ 17

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan „Stauseestrasse“ tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.

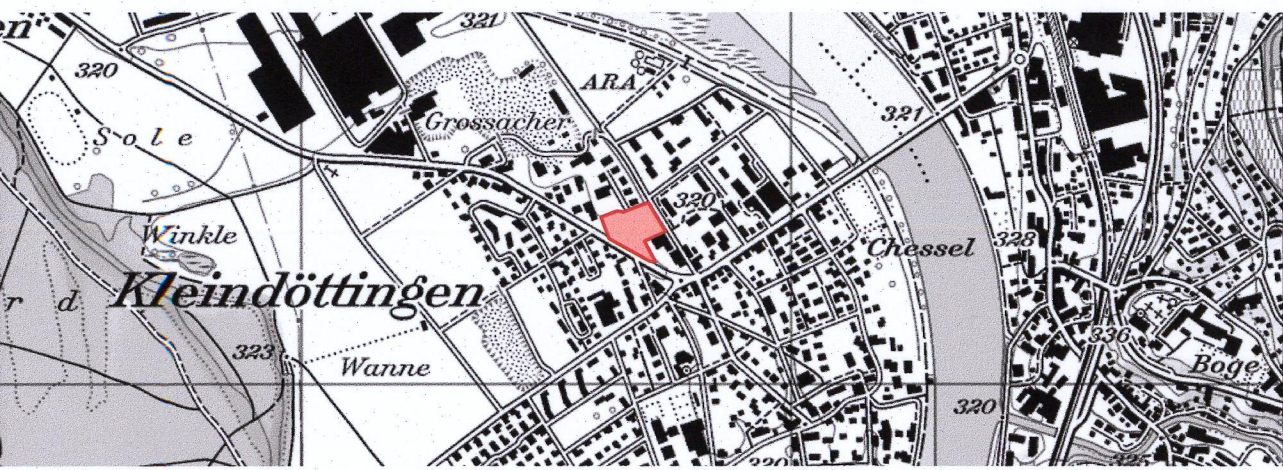
² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

Gestaltungsplan Stauseestrasse

gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1 : 500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- verbindliche Sondernutzungsvorschriften
- orientierender Planungsbericht (mit Beilagen)



Übersichtsplan ohne Massstab

Mitwirkung vom: 02. November 2015 bis 02. Dezember 2015
Vorprüfungsbericht vom: 27. April 2016
Öffentliche Auflage vom: 17. Mai 2016 bis 15. Juni 2016

Beschlossen vom Gemeinderat am: 27. Juni 2016

Der Gemeindevorstand: Der Gemeindevorstand

Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt Aarau, den 6. September 2016

Der Generalsekretär:

Stand: Genehmigung
Projekt: 15.183-1 / 161.3 / vm
Plangrösse: 29.7 x 84.0
Datum: 10.08.2016

Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden
056 203 40 20
office@arcoplan.ch

arcoplan



GENEHMIGUNGSGEHALT

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereiche für Hochbauten A bis D
- Baubereiche für Terrassen / Balkone
- Baubereich für Sockelgeschoss
- Baubereich für Unterniveaubauten
- Baubereich für erdüberdeckte Tiefgarage
- Gemeinschaftlicher Aussenraum Wohnen
- Gemeinschaftlicher Aussenraum Arbeiten
- Interner Erschliessungs- und Begegnungsbereich
- Arealinterner Erschliessungs- und Parkierungsbereich
- Bereich für lockere Wildheckenpflanzung
- Bepflanzung und Parkfelder Kunden Binnenkanal
- Baumgruppe
- Baumreihe
- Gedeckter Aussenbereich (ungefähre Lage)

ORIENTIERUNGSGEHALT

- Eingedolter Binnenkanal
- Zonengrenzen mit Beschriftung
- Bestehende Strassenfläche
- Erschliessungsfläche
- Mögliche Gehwegfläche entlang K285
- Richtprojekt Bebauung

- Strassenlinien (Enteignungsrecht § 132 BauG)
- Ein- / Ausfahrtsverbot motorisierte Arealerschliessung
- Zu- und Wegfahrt ab Stauseestrasse
- Zu- und Wegfahrt Tiefgarage
- Arealinterne, durchgehende Fusswege
- Sichtlinien 2.5 m / 50 m mit Sichtzonen
- Parkfelder für Besucher
- Parkfelder für Kunden

