

Gestaltungsplan „Hauptstrasse“ (Parzellen Nr. 1445 bis 1448) gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes

- Situationsplan 1:500 (verbindlich)
- Planungsbericht inklusive Richtprojekte (orientierend)



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Vorprüfungsbericht vom: 8. August 2016

Mitwirkung vom: 12. September 2016 bis 11. Oktober 2016

Öffentliche Auflage vom: 12. September 2016 bis 11. Oktober 2016

Beschlossen vom Gemeinderat am: 31. Oktober 2016

Der Gemeindeammann



Der Gemeindeschreiber

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 24. Februar 2017

Der Generalsekretär:

	§ 1
Ziel und Zweck	¹ Der Gestaltungsplan „Hauptstrasse“ bezweckt eine gesamthaft geplante bauliche Verdichtung mit einer funktional und gestalterisch darauf abgestimmten Aussenraum- und Erschliessungskonzeption, die in differenzierter Weise auf die bestehende Bebauung der unmittelbaren Nähe reagiert.
	§ 2
Perimeter und Bestandteile	¹ Der Gestaltungsplan beinhaltet den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter. ² Grundeigentümerverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind die nachfolgenden Sondernutzungsvorschriften (SNV) sowie der Situationsplan 1:500. ³ Der Planungsbericht inklusive Richtprojekt Bebauung und Umgebung dient ausschliesslich der Erläuterung des Gestaltungsplanes und ist nicht verbindlich. Das Richtprojekt illustriert das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Konzept und hat rein wegleitenden Charakter für die qualitative Beurteilung von Bauvorhaben.
	§ 3
Verhältnis zum übergeordneten Recht	¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung BNO sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Reinach. ² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Bau-, Umwelt- und Raumplanungsrechts.
	§ 4
Privatrechtliche Regelungen	¹ Die erforderlichen Gemeinschaftsanlagen (z.B. gemeinschaftlich genutzter Aussenraum, Ein- und Ausfahrt Einstellhalle) sind von der Bauherrschaft sicherzustellen. Die Erteilung einer Baubewilligung ist vom Vorliegen einer diesbezüglich grundbuchlich gesicherten Dienstbarkeit abhängig.
	§ 5
Baubereiche für Hochbauten	¹ Hochbauten inklusive Klein- und Anbauten sowie zugehöriger Untergeschosse sind, mit Ausnahme von § 6 SNV, ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche A, B und C zulässig. ² Vorspringende Gebäudeteile sind, in Abweichung zu § 21 BauV, innerhalb der Baubereiche für Hochbauten anzuordnen. Für Vordächer, Dachvorsprünge und Erker gilt § 21 BauV weiterhin. ³ Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Durchgangsbereich Erdgeschossniveau ist auf der Höhe des gesamten Erdgeschosses freizuhalten. Er dient als Zugang zum Begegnungs- und Hofraum.
	§ 6
Gebäude mit Substanzschutz	¹ Das im Situationsplan 1:500 bezeichnete Gebäude mit Substanzschutz ist in seiner Substanz, das heisst in der Grundstruktur und der Fassadengliederung geschützt. Es darf nicht abgebrochen werden, sondern ist zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens ist ein Aus- und Umbau zulässig, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.

	§ 7	
Baubereich Unterniveaubauten	¹ Unterniveaubauten sind innerhalb des im Situationsplan 1:500 speziell bezeichneten Baubereiches zulässig.	
	§ 8	
Höhenmasse	¹ Gebäude inklusive allfälliger Attikageschosse dürfen folgende Höhenkoten nicht übersteigen: - Baubereiche A / B; 539.90 m ü.M., max. Fassadenhöhe 13.30 m (vorbehältlich Absatz 2). - Baubereich C; 537.00 m ü.M., max. Fassadenhöhe 10 m. ² Die zulässigen Höhenkoten dürfen lediglich durch technisch bedingte Aufbauten (z.B. Lifte, Kamine, Dachrandabschlüsse) oder durch Anlagen zur Energiegewinnung überschritten werden.	
	§ 9	
Anrechenbare Geschossflächen	¹ Die maximal zulässigen anrechenbaren Geschossflächen inklusive Flächen von Attikageschossen betragen für die Baubereiche A / B insgesamt 5'900 m ² , das Baubereiche C 1'250 m ² und das Gebäude Nr. 418 deren 220 m ² . ² Für die Baubereiche A / B darf eine Geschossfläche bis max. 7'500 m ² erst beansprucht werden, wenn die Bau- und Nutzungsordnung dies zulässt. Das heisst, in der Regelbauweise muss eine Ausnützungsziffer von 1.0 zulässig sein. ³ Um eine ausgewogene Verteilung der Geschossflächen zu erreichen, müssen über den jeweils gesamten Baubereich hinweg mindestens 3 Vollgeschosse realisiert werden.	
	§ 10	
Nutzung	¹ In den Erdgeschossen sind gewerbliche Nutzungen oder Dienstleistungen zu realisieren. Nebenräume (z.B. Veloabstellplätze) für die Nutzungen in den Obergeschossen sind zugelassen.	
	§ 11	
Lärmschutz	¹ Bei Neubauten sind die Grundrisse lärmoptimiert zu konzipieren. Das heisst, sämtliche lärmempfindlichen Räume sind wenigstens über seitlich zur Hauptstrasse K242 angeordnete Fenster zu belüften. Aussenräume (Balkone, Sitzplätze) von Wohnungen sind mittels durchgehend schalldichten Brüstungen gegen Lärm abzuschirmen. Die Decken über den Balkonen sind schallabsorbierend auszuführen. ² Bei lärmempfindlichen Räumen, wo die Fenster Überschreitungen von Immissionsgrenzwerten aufweisen, muss die Schalldämmung der Aussenbauteile den erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181 genügen (Art. 32 Abs. 2 LSV). ³ Die Grundrisse sind so zu konzipieren, das jede Wohnung über einen von der Hauptstrasse abgewandten Bereich verfügt.	

§ 12

Energie

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.

§ 13

Hochwasser

¹ Zum Schutz vor Hochwasserereignissen muss die EG-Kote in den Baubereichen A und B mindestens 525.30 m ü.M. und diejenige im Baubereich C bei Neubauten mindestens 525.00 m ü.M. betragen.

² Die Höhenkoten der Flächen im Aussenraum sind so festzulegen, dass das aus Hochwasserereignissen anfallende Oberflächenwasser entlang der Hauptstrasse nicht ins Arealinnere fließen kann (Beachtung Fliesstiefe von 20 cm ab Aussenkante Gehweg) und dass entlang der Bahnlinie innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiches ökologischer Ausgleich eine Ableitung ohne zusätzliche Gefährdung der Nachbargrundstücke möglich ist.

³ Die Zu- und Wegfahrt in die unterirdische Fahrzeugeinstellhalle ist so zu konzipieren, dass kein Oberflächenwasser ins Untergeschoss eindringen kann.

⁴ Die Hochwassersicherheit kann durch alternative Lösungen gewährleistet werden, sofern dies keine Auswirkungen auf Nachbargrundstücke hat.

§ 14

Qualitative Anforderungen

¹ Für alle Bauten innerhalb der Baubereichen A und B ist eine einheitliche volumetrische und architektonische Gestaltung sicher zu stellen, die zu einer guten Gesamtwirkung führt.

² Das Gebäude innerhalb des Baubereiches C hat eine klare Begrenzung des Strassenraumes mit architektonisch guter Qualität aufzuweisen.

³ Innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes sind nur Flachdächer, mit oder ohne Attika, zugelassen. Mit Ausnahme begehbare Terrassen oder von Anlagen zur Energiegewinnung sind die Dächer extensiv zu begrünen. Wegleitend für die Ausführung ist die jeweils gültige Richtlinie der Schweizerischen Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG).

⁴ Die Einheitlichkeit beinhaltet die Dachform, alle Sekundärbauteile, technisch bedingte Bauteile sowie die Materialisierung und Farbgebung. Balkone, Terrassen, Loggien, Erker, Vordächer, technische Bauten und dgl. müssen in ihrer Gesamtwirkung mit dem Bauvolumen harmonisieren.

⁵ 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.

⁶ Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Anforderungen sowie dem Ziel und Zweck des Gestaltungsplanes entspricht, holt der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten ein. Der Gemeinderat beurteilt die Einhaltung der geforderten Qualitäten nach den im Zeitpunkt eines Baugesuches gültigen Kriterien der Arealüberbauung gemäss BauV.

§ 15

Erschliessung

¹ Die arealinterne Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat von der Basalgasse über die im Situationsplan 1:500 ausgeschiedene Erschliessungsfläche zu erfolgen.

² Die Ein- und Ausfahrt in die unterirdische Einstellhalle darf lediglich über den im Situationsplan 1:500 dargestellten Bereich erfolgen.

³ Falls die Sichtzone innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereiches nicht vollständig gewährleistet werden kann, ist in Absprache mit der Bahnbetreiberin eine Verlegung der bahnbetrieblichen Anlagen vorzunehmen.

§ 16

Parkierung

¹ Die Parkierung muss, mit Ausnahme der oberirdischen Parkplätze für Besucher / Kunden, in unterirdischen Fahrzeugeinstellhallen erstellt werden. Die Anzahl der zu beschaffenden Parkfelder kann gegenüber der Anzahl Pflichtabstellplätze (Richtwerte für Wohnen und Gabelwerte gemäss jeweiligem Standorttyp für übrige Nutzungen gemäss der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm) auf 80% abgemindert werden.

² Für Bauvorhaben, welche eine Abminderung der Pflichtabstellplätze beanspruchen, ist ein Mobilitätskonzept einzureichen. Dieses Konzept hat aufzuzeigen, welche der in den massgebenden VSS-Normen aufgeführten Massnahmen (z.B. autoreduziertes Wohnen, Standort-Typen, Mehrfachnutzung, spezielle örtliche Verhältnisse wie z.B. Bewirtschaftung) vorgesehen sind, damit das begrenzte Parkfelderangebot dem Bedarf gerecht wird.

³ Oberirdische Parkfelder für Besucher / Kunden sind nur im Bereich des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Symboles zulässig. Es sind maximal 5 Parkfelder zugelassen, wobei eine gute gestalterische Integration in die platzartige Erschliessungsfläche und die Mindestanforderungen der Abmessungen der Parkfelder gewährleistet sein muss.

⁴ Im Bereich der im Situationsplan 1:500 eingetragenen Zu- und Wegfahrt Sammelgarage ist keine Überdeckung der Rampe zugelassen. Das Rampenbauwerk ist mit den nötigen Absturzsicherungsmassnahmen zu versehen und hat sich gut in die Vorplatzgestaltung zu integrieren.

⁵ Mindestens ein Drittel der erforderlichen Veloabstellplätze sind oberirdisch in der Nähe der Zugangsbereiche anzuordnen.

§ 17

Fusswege

¹ Die im Situationsplan 1:500 eingetragenen arealinternen Fusswege sind im Rahmen der Realisierung der Baubereiche A und B mit einer durchgehenden Breite von mindestens 2.0 m zu erstellen und müssen an das übergeordnete Netz angeschlossen werden.

§ 18

Aussenräume

¹ Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Begegnungs- und Hofraum ist auf eine vielfältige, überwiegend gemeinschaftliche Nutzung für die Bewohner und Bewohnerinnen der Überbauung auszurichten, die sich vor den ebenerdigen Zugängen durch eine angemessene Begrünung und Ausstattung für Spiel und Aufenthalt auszeichnet.

² Die Zugangs- und Begegnungsbereiche dienen, neben dem Zugang für den Langsamverkehr und als Option für die Anlieferung, als attraktiv und sorgfältig gestaltete, gemeinschaftlich nutzbare Aufenthaltsräume für die angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzungen. Als Gestaltungselemente sind begrünte Pflanzbereiche für Bäume sowie Sitzgelegenheiten zum Verweilen zu verwenden.

³ Innerhalb der platzartigen Erschliessungsfläche sind die Ausstattungselemente (Entsorgung, Besucherparkfelder, Veloabstellplätze) in eine fein gegliederte Aussenraumgestaltung zu integrieren, die mit Baumstrukturen durchsetzt wird.

⁴ Die Vorplatzbereiche sind als weitgehend offene, z.B. chaussierte Flächen zu gestalten, die differenziert mit einheimischen Bäumen gemäss Gestaltung im Richtprojekt gegliedert werden.

⁵ Der Bereich „Garten Gebäude Nr. 418“ hat ein angemessenes Umfeld für das Gebäude mit Substanzschutz zu sichern, in dem typische Elemente wie Einfriedigungen, Vorgärten und dgl. sichtbar bleiben sowie abgestimmt auf die Nutzung, ein angemessener Übergang zu den angrenzenden Aussenräumen geschaffen wird.

⁶ Der im Situationsplan 1:500 als ökologische Ausgleichsfläche bezeichnete Bereich ist als naturnahe, ökologisch hochwertige Ruderalfläche zu gestalten, die mit einheimischen Wildsträuchern durchsetzt ist. Innerhalb dieses Bereichs sind die im Situationsplan bezeichneten Wege mit chaussierten Belägen, jedoch keine Spielplätze und dgl. zulässig.

§ 19

Etappierung

¹ Erfolgt die Überbauung der Baubereiche A und B in Etappen, so ist mit der ersten Etappe ein Etappierungsnachweis für die Hochbauten und die Tiefgarage sowie für die wesentlichen Elemente des architektonischen Erscheinungsbildes und der Aussenraumgestaltung über das gesamte Gestaltungsplanareal vorzulegen.

§ 20

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das Departement BVU in Kraft.

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

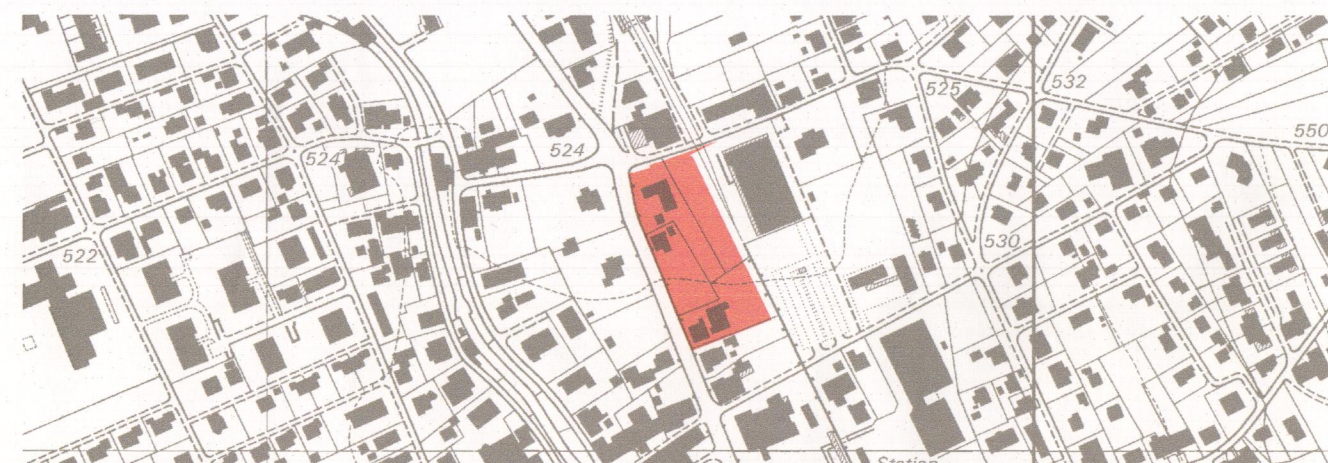
Gestaltungsplan Hauptstrasse

gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1 : 500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- verbindliche Sondernutzungsvorschriften
- orientierender Planungsbericht (mit Beilagen)



Übersichtsplan ohne Massstab

Vorprüfungsbericht vom: 8. August 2016
Mitwirkung vom: 12. September 2016 bis 11. Oktober 2016
Öffentliche Auflage vom: 12. September 2016 bis 11. Oktober 2016

Beschlossen vom Gemeinderat am: 31. Oktober 2016

Der Gemeindeammann:

[Signature]



Der Gemeindegemeinderat:

[Signature]

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 24. Februar 2017

Der Generalsekretär:

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

arcoplan

Stand: Genehmigung
Projekt: 15.203-1 / 169.3 / vm
Plangrösse: 44.5 x 63.0
Datum: 07.11.2016

GENEHMIGUNGSINHALT

- Baubereiche für Hochbauten A, B und C
- Durchgangsbereich Erdgeschossniveau
- Baubereich für Unterniveaubauten
- Platzartige Erschliessungsfläche
- Zugangs- und Begegnungsbereich
- Begegnungs- und Hofraum
- Vorplatzbereiche
- Ökologischer Ausgleich
- Garten Gebäude Nr. 418
- Abschirmung Hochwasserabfluss Hauptstrasse
- Parkfelder Besucher / Kunden
- Strassenlinie (Enteignungsrecht gemäss §132 BauG)
- Zu- und Wegfahrt unterirdische Parkierung
- Sichtlinien / Sichtzonen (§ 15 Abs. 3 SNV)
- Interne Fusswegverbindung
- Perimeter Gestaltungsplan
- Gebäude mit Substanzschutz

ORIENTIERUNGSINHALT

- Bestehende Gehwege
- Zonengrenze WG/B und WG/C
- Best. Gebäude innerhalb Perimeter
- Best. Gebäude ausserhalb Perimeter

