



Gestaltungsplan Tanngassmatte

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

weiterer Bestandteil des Gestaltungsplanes: Situationsplan 1:500

Übersichtsplan 1: 25'000



Vorprüfungsbericht vom 19. Juli 2001

Öffentliche Auflage vom 3. September bis 2. Oktober 2001

Beschlossen vom Gemeinderat am 8. Juli 2003

Gemeindeammann:



Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 24. September 2003

Der Staatsschreiber:

Stand 3. Mai 2002 / Vorlage nach Einsprachenbereinigung

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
§ 1 Zweck	3
2 Geltungsbereich, Bestandteile, Grundlagen	3
3 Ergänzendes Recht	3
2. Ueberbauung	3
§ 4 Anordnung der Bauten	3
5 Parzellierung	3
6 Siedlungsmerkmale	3
7 Baufeldinterne Grenz- und Gebäudeabstände	4
8 Aufteilung der Geschosse	4
9 Baufeld A	4
10 Baufeld B	5
3. Aussenraumgestaltung	5
§ 11 Umgebung, Versickerung Regenwasser, Bodenversiegelung	5
12 Hochstämmiger Baum, Bepflanzung offene Parkplätze	5
13 Hecke beim „Walther-Haus“	5
4. Erschliessung und Parkierung	6
§ 14 Erschliessung Baufelder A und B	6
15 Strassen und Wege	6
16 Fuss- und Radwegverbindungen	6
17 Zufahrten zum Baufeld A	6
18 Zufahrten und Parkierung im Baufeld B	7
5. Energiesparmassnahmen	7
19 Heizenergiebedarf, Energiekonzept	7
6. Schlussbestimmungen	7
§ 20 Beratung	7
21 Fachgutachten	7
22 Aufhebung bisherigen Rechts	8
23 Inkrafttreten, Änderung	8

Abkürzungen: BauG Baugesetz
 ABauV Allgemeine Bauverordnung



1. Einleitung

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt, Rahmenbedingungen für eine bewohnerfreundliche Überbauung zu schaffen,

- die sich gut in die bestehende Quartierstruktur einfügt,
- die flexibel etappierbar ist,
- in der eine grosse autofreie Zone geschaffen werden kann,
- die ein dichtes öffentliches Fuss- und Radwegnetz aufweist
- und in der Heizenergie gespart werden kann.

§ 2

Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan gilt in dem im Situationsplan Mst. 1:500 festgelegten Perimeter.

Bestandteile

² Bestandteile des Gestaltungsplanes sind der Situationsplan Mst. 1: 500 und die zugehörigen Sondernutzungsvorschriften.

§ 3

Ergänzendes Recht

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts abweichendes bestimmen, gelten die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonenplan Oberentfelden. Vorbehalten bleiben die Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

2. Überbauung

§ 4

Anordnung der Bauten

Hauptbauten sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baulinien für Hauptbauten zulässig, Klein- und Anbauten sowie Tiefbauten innerhalb der Baufelder bei Einhaltung der Abstände gemäss § 18 ABauV.

§ 5

Parzellierung

Das Gestaltungsplangebiet kann parzelliert und in Einzelbauweise überbaut werden, wenn der Nachweis erbracht wird, wie die gemeinsame Erschliessung erstellt wird.

§ 6

Siedlungsmerkmale

– Gestaltung

¹ Die Überbauung muss folgende Anforderungen erfüllen:

- a) gute architektonische Gestaltung der Bauten und Freiräume
- b) gute Einordnung in das Quartierbild
- c) gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie ökologische Ausgleichsflächen

- Einfamilienhäuser ² Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht zulässig.
- Begrünung
 Flachdächer ³ Nicht als Terrassen benutzte Flachdächer oder leicht geneigte Pultdächer sind zu begrünen, ausgenommen bei Klein- und Anbauten.
- Private Aussen-
 räume ⁴ Bei Wohnungen mit vier und mehr Zimmern muss jeder Wohnung ein Garten, eine Dachterrasse oder Balkone von mindestens 8% der Bruttogeschossfläche der Wohnung zugeordnet werden.

§ 7

Baufeldinterne
Gebäudeabstände

Baufeldinterne Gebäudeabstände von Hauptbauten untereinander können bis auf 7 m reduziert werden und der Grenzbau ist zulässig. Vorbehalten bleiben die architektonischen und feuerpolizeilichen Anforderungen sowie eine gleich gute Besonnung der Wohnungen wie bei der Einhaltung der zonengemässen Gebäudeabstände.

§ 8

Aufteilung der
Geschosse

Die Aufteilung der Geschosse ist im Rahmen des zulässigen Gebäudeprofils frei. Das zulässige Gebäudeprofil wird bestimmt durch die Gebäudehöhe und die auf der Traufseite anschliessende Gebäudeneigung von 45° bis zur zulässigen Firsthöhe. Attikageschosse dürfen dieses Gebäudeprofil im Sinne von § 16a ABauV durchstossen.

§ 9

Baufeld A

¹ Bei Einzelüberbauung ist die Ost-/Westorientierung vorgeschrieben. Die maximale Ausnutzungsziffer beträgt 0.55.

² Bei einer Gesamtüberbauung über das gesamte Baufeld ist die Gebäudeorientierung nicht vorbestimmt. Die maximale Ausnutzungsziffer beträgt 0.60.

³ Zulässig sind Satteldächer. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7.5 m, die maximale Firsthöhe 11.5 m.

⁴ Im übrigen gelten die Vorschriften der Wohnzone W2 gemäss Bau- und Nutzungsordnung.

§ 10

Baufeld B

¹ Die Überbauungen haben eine Grundstücksfläche von mindestens 1500 m² aufzuweisen und die Ost-/Westorientierung ist vorgeschrieben. Die maximale Ausnützungsziffer beträgt 0.70.

² Bei Gesamtüberbauungen ab 4000 m² Parzellenfläche ist die Gebäudeorientierung nicht vorbestimmt. Die maximale Ausnützungsziffer beträgt 0.75.

³ Die maximalen Gebäudehöhen sind im Situationsplan ersichtlich.

⁴ Die maximale Gebäudelänge beträgt 35 m.

⁵ Im übrigen gelten die Vorschriften der Wohnzone W3 gemäss Bau- und Nutzungsordnung.

3. Aussenraumgestaltung

§ 11

Umgebung

¹ Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsplan einzureichen. Zum grössten Teil sind standortheimische Pflanzen zu verwenden.

Versickerung Regenwasser

² Im Umgebungsplan ist aufzuzeigen, wie das Regenwasser mittels Versickerung und Rückhaltung abgeleitet wird.

Bodenversiegelung

³ Die Bodenversiegelung ist auf das Notwendige zu beschränken. Offene Parkplätze sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen. Für Zufahrten zu Parkieranlagen ist ein Hartbelag zulässig.

§ 12

Hochstämmiger Baum

¹ Der im Situationsplan eingezeichnete hochstämmige Baum ist während dem Bau der Erschliessungsstrasse zu pflanzen.

Bepflanzung offene Parkplätze

² Offene Parkplätze sind mit Bäumen und Hecken gegenüber Wohngebäuden abzudecken.

§ 13

Hecken

¹ Die im Situationsplan eingezeichnete Hecke beim "Waltherhaus" ist in Absprache mit der Denkmalpflege unmittelbar nach dem Bau der Sammelstrasse zu pflanzen.

² Die Pflanzung der Hecke im Baufeld A kann abschnittsweise erfolgen, spätestens mit der Fertigstellung der entsprechenden Überbauungsetappe.

4. Erschliessung und Parkierung

§ 14

Erschliessung
Baufelder A und B

Das Baufeld A wird für Autos ab der Tanngasse erschlossen, das Baufeld B ab der Köllikerstrasse und der zu erstellenden Sammelstrasse.

§ 15

Strassen und Wege

- Landabtretung

¹ Die im Situationsplan mit Strassenlinien versehenen Strassen sowie der mit einer Weglinie versehene Fuss- und Radweg am Westrand des Gestaltungsplanperimeters sind öffentlich benutzbar. Für diese Strassen- und Wegflächen besteht das Enteignungsrecht (vgl. 132 BauG).

- Gestaltung

² Die "Eingangspforte" zum Bauschild B ist an der im Situationsplan bezeichneten Stelle mittels einer Platzgestaltung zu akzentuieren. Der im Situationsplan bezeichnete, an den Wendepunkt angrenzende Pufferstreifen ist so zu gestalten, dass dieser Platz optimal zum Spielen genutzt werden kann.

§ 16

Fuss- und Radweg-
Verbindungen

¹ Die im Situationsplan eingetragenen privaten Fuss- und Radwegverbindungen sind öffentlich benutzbar. Nach Abschluss der Umgebungsarbeiten wird im Grundbuch zugunsten der Gemeinde ein Wegrecht eingetragen.

² Die genaue Lage wird mit den entsprechenden Bauprojekten im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

³ Der Ausbau dieser Wege muss spätestens mit der Fertigstellung der entsprechenden Überbauungsetappe erfolgen.

§ 17

Zufahrten zum
Bau Feld A

¹ Es sind maximal zwei Zufahrten ab der Tanngasse zulässig. Die Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

² Die minimalen Sichtzonen ergeben sich über die Beobachtungsdistanz von 2.5 m und die Knotensichtweite von 50 m.

§ 18

Zufahrten und
Parkierung im
Baufeld B

¹ Die Bewohnerparkplätze im Baufeld B werden in Unterniveaugaragen untergebracht. Die Zufahrten sind so anzuordnen und auszubilden, dass sie sich gut in die Umgebung einordnen und die Bewohner optimal vor Lärm geschützt werden.

² Die Pflichtbesucherparkplätze sind an der im Situationsplan bezeichneten Stelle zu errichten. Allfällig notwendige Grundeigentümer-Vereinbarungen dazu sind mit der Baueingabe einzureichen.

5. Energiesparmassnahmen

§ 19

Heizenergiebedarf

¹ Mindestens 25% des Grenzwertes für den Heizenergiebedarf sind mit erneuerbarer Energie zu decken oder die Wärmedämmung muss bewirken, dass der Grenzwert des Heizenergiebedarfs um 25% unterschritten werden kann. Berechnungsbasis bildet der Grenzwert des Heizenergiebedarfs (Hg) gemäss der kantonalen Energieverordnung.

Energiekonzept

² Bei Gesamtüberbauungen ist mit der Baueingabe ein Energiekonzept einzureichen.

6. Schlussbestimmungen

§ 20

Beratung

Den Bauherren und ihren Vertretern wird empfohlen, frühzeitig mit der Bauverwaltung Kontakt aufzunehmen. Die Bauverwaltung bietet eine baurechtliche Beratung an und vermittelt Kontakte zu Nachbarn bezüglich Dienstbarkeiten.

§ 21

Fachgutachten

Der Gemeinderat kann zur Kontrolle der Gestaltungsvorschriften ein Fachgutachten auf Kosten der Baugesuchsteller einholen.

§ 22

Aufhebung bisherigen Rechts	Der Gestaltungsplan „Areal Bürstenfabrik Walther“ vom 13. Dezember 1991 wird durch diesen Gestaltungsplan aufgehoben.
-----------------------------	---

§ 23

Inkrafttreten	¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
---------------	--

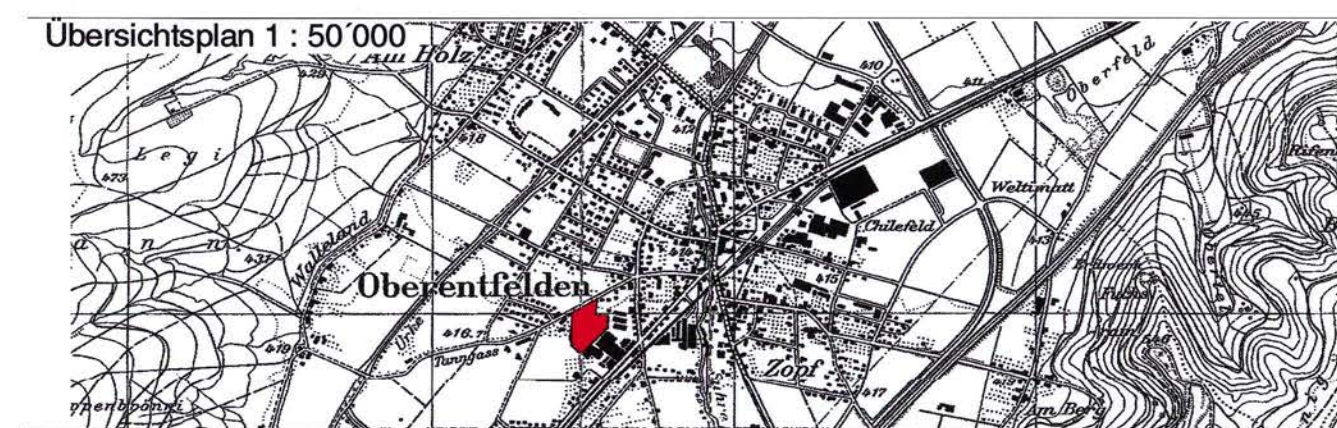
Änderung	² Die Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.
----------	--

GESTALTUNGSPLAN TANGGASSMATTE

gemäss § 21 BauG

SITUATION MST. 1 : 500

weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes: Sondernutzungsvorschriften



Vorprüfungsbericht vom 19. Juli 2001

Öffentliche Auflage vom 3. September bis 2. Oktober 2001

Beschluss vom Gemeinderat am **8. Juli 2003**

Gemeindeammann:

Gemeindeschreiber:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den **24. September 2003**

Der Staatsschreiber:

MARTI PARTNER ARCHITEKTEN UND PLANER AG
HOFACKERSTR. 13 POSTFACH 8032 ZÜRICH TEL. 01 422 51 51 FAX 01 361 62 01
AUGUSTIN KELLER-STRASSE 22 5600 LENZBURG TEL. 062 891 68 88 FAX 062 891 68 75
VERANTWÖRLICHER PARTNER: THOMAS MEIER
e-mail: maripartner@cyberlink.ch

NR.	FORMAT	GEZ.	DATUM	REV.
1153	A1	RG	November 1999	3. Mai 2002

LEGENDE

Genehmigungsinhalt

- Gestaltungsplanperimeter
- Baufelder; § 4
- Baulinien für Hauptbauten; § 4
- Sammel-/ Erschliessungsstrasse; Strassenlinie (Enteignungsrecht nach § 132 BauG); § 15 Abs. 1
- Fuss- und Radweg; Weglinie (Enteignungsrecht nach § 132 BauG); § 15 Abs. 1
- Eingangspforte; § 15 Abs. 2
- Pufferstreifen bei Wendepunkt; § 15 Abs. 2
- Öffentlicher Fuss- und Radweg (Servitut) Lagefestlegung in den Bauprojekten; § 16
- Zufahrten; § 17 Abs. 1
- Pflichtbesucherparkplätze Bau Feld B; § 18 Abs. 2
- Zu pflanzende Bäume; § 12
- Zu pflanzende Hecke; § 13

Orientierungsinhalt

- WG 3** Zonen gemäss Bauzonenplan
- Vorgesehene Parzellierungsänderung

