GEMEINDE OBERENTFELDEN | KANTON AARGAU

GESTALTUNGSPLAN ZENTRUM WEST

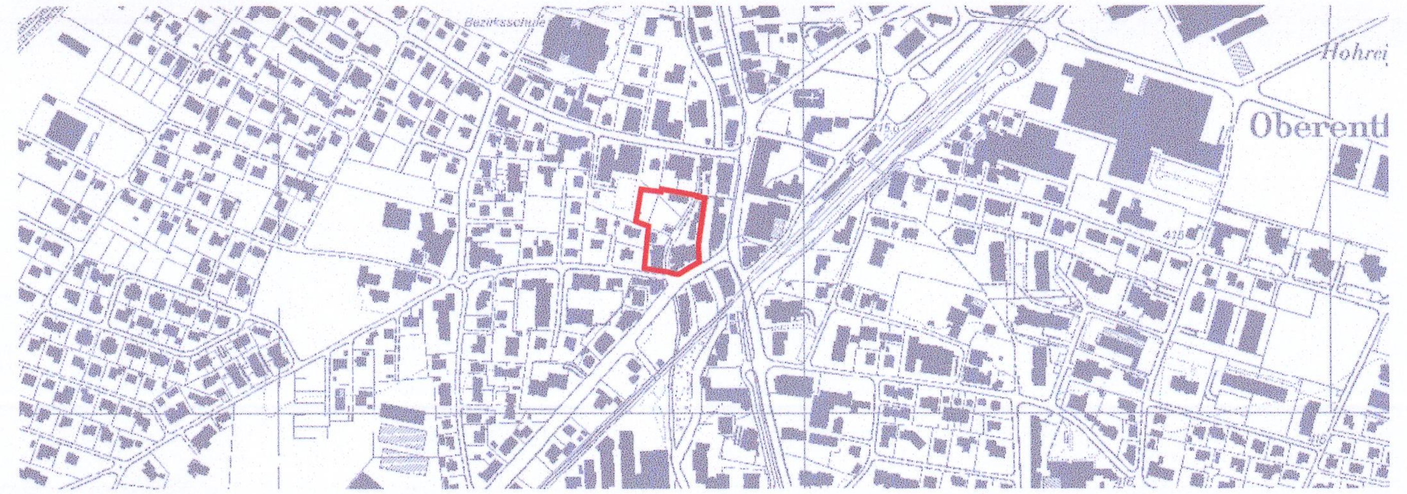
Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

GEMÄSS § 21 BauG

BESTANDTEILE DES GESTALTUNGSPLANES:

- SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN
- SITUATIONSPLAN 1:500 — 29.01.2008

ÜBERSICHTSPLAN



MITWIRKUNGSBERICHT VOM:

VORPRÜFUNGSBERICHT VOM: 22.01.2008

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM: 18.02.2008 BIS: 18.03.2008

BESCHLOSSEN VOM GEMEINDERAT AM 07.04.2008

DER GEMEINDEAMMANN: DER GEMEINDESCHREIBER

GENEHMIGUNG: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 4. Juni 2008

Der Staatsschreiber:

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck des Gestaltungsplanes

Der Zweck des Gestaltungsplanes "Zentrum West" umfasst:
- Sicherstellung einer Gebietsentwicklung mit guter städtebaulicher Qualität für den Ortskern Oberentfeldens
- Aufwertung des Zentrums mit Gewerbenutzung im Erdgeschoss
- Realisierung einer Überbauung mit hoher Wohnqualität
- Aufzeigen, wie die vorgesehenen Nutzungsarten angeordnet sind und erschlossen werden
- Sicherstellen einer rationellen und zweckmässigen Erschliessung für Fahrzeuge, Radfahrer und Fussgänger

§ 2 Bestandteile des Gestaltungsplanes

Die Sondernutzungsplanung besteht aus den verbindlichen Bestandteilen:
- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

§ 3 Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

§ 4 Verhältnis zur Grundordnung

Soweit diese Sondernutzungsvorschriften und der Situationsplan keine abweichenden Festlegungen enthalten, gelten die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Oberentfelden. Vorbehalten bleibt das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht.

B. Bauweise

§ 5 Baufelder

1 Die Baufeldgrenzen entsprechen Baulinien und ersetzen somit die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände.

2 Mehrgeschossige Gebäude dürfen innerhalb der im Situationsplan gekennzeichneten Baufelder A, B und C errichtet werden.

3 Innerhalb der im Genehmigungsinhalt mit "Erweiterungsbereich Wintergärten, Balkone" bezeichneten Bereiche dürfen Balkone und Wintergärten angeordnet werden.

4 Innerhalb der im Genehmigungsinhalt mit "Baufeld für eingeschossige Bauten" bezeichneten Bereiche dürfen Velo-/Containerabstellplätze sowie gedeckte Sitzplätze angeordnet werden.

5 Eingangs- und Vordächer dürfen die Baufelder auf einen Drittel der Gebäudelänge um max. 1.50m überschreiten.

§ 6 Gebäudehöhen

1 Die max. Gebäudehöhe beträgt für das Baufeld A = 428.30 M.ü.M.
Baufeld B = 428.05 M.ü.M.
Baufeld C = 427.20 M.ü.M.

§ 7 Nutzungen

1 Innerhalb der Baufelder A und B sind Wohn-, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, innerhalb von Baufeld C sind ausschliesslich Wohnnutzungen zulässig.

§ 8 Dachform

In den Baufeldern A, B und C sind nur Flachdächer zulässig.

§9 Hochwasserschutz

1Flächiges Anheben des Terrains auf die Referenzhöhe 415.30m ü. M an der Köllikerstr.

2Anhebung des Terrains im Bereich der Tiefgarageneinfahrt auf 414.96 m ü. M.
Einrichtung eines mobilen Hochwasserschutzes bei der Tiefgarageneinfahrt mit Lagerung der Abschirmungselemente direkt im Einfahrtsbereich. Nahtlos an die Einfahrtsmauer anschliessend verläuft entlang der gesamten Südfassade des Baufeldes A eine Schutzmauer mit der Mindesthöhe von 415.30m ü. M.

3Vorsorgemassnahmen bei Verlegung der Trafostation ins Untergeschoss. U.a. Vermeiden von offenen Entwässerungskanälen von und zur Trafostation, geschlossene Kabelschächte, Kabelzuleitungen und Lüftungseinrichtungen über die Oberfläche, ggf. dichte Zugangstüren.

C. Erschliessung

§ 10 Erschliessung

1 Die Zufahrt für Besucher und Kunden zu den oberirdischen Parkplätzen erfolgt ebenso wie die Anlieferung der Baufelder A und B innerhalb des bezeichneten Bereiches über die Behmenstrasse.

2 Oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind Besucherinnen und Besuchern bzw. Kundinnen und Kunden vorbehalten und innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs anzuordnen.

3 Die Zufahrt zur Tiefgarage für Anwohner und Beschäftigte der Gewerbenutzung erfolgt innerhalb des bezeichneten Bereiches über die Behmenstrasse.

4 Alle Abstellplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Angestellte sind unterirdisch anzuordnen.

D. Umgebung

§ 11 Aussenraum

1 Im Rahmen des ersten Baugesuchsverfahrens ist ein detailliertes Freiflächenkonzept für den gesamten Perimeter zu erstellen. Die im Situationsplan eingetragene, generelle Flächenverteilung ist zu berücksichtigen, darf jedoch projektbezogen angepasst werden.

2 Mindestens 20% der Grünbereiche sind als ökologische Ausgleichsflächen auszubilden. Sie sind standortgerecht mit heimischen Pflanzen zu gestalten und dürfen weder anderweitig (z.B. für Spielplätze) genutzt noch privaten Wohneinheiten zugeschlagen werden.

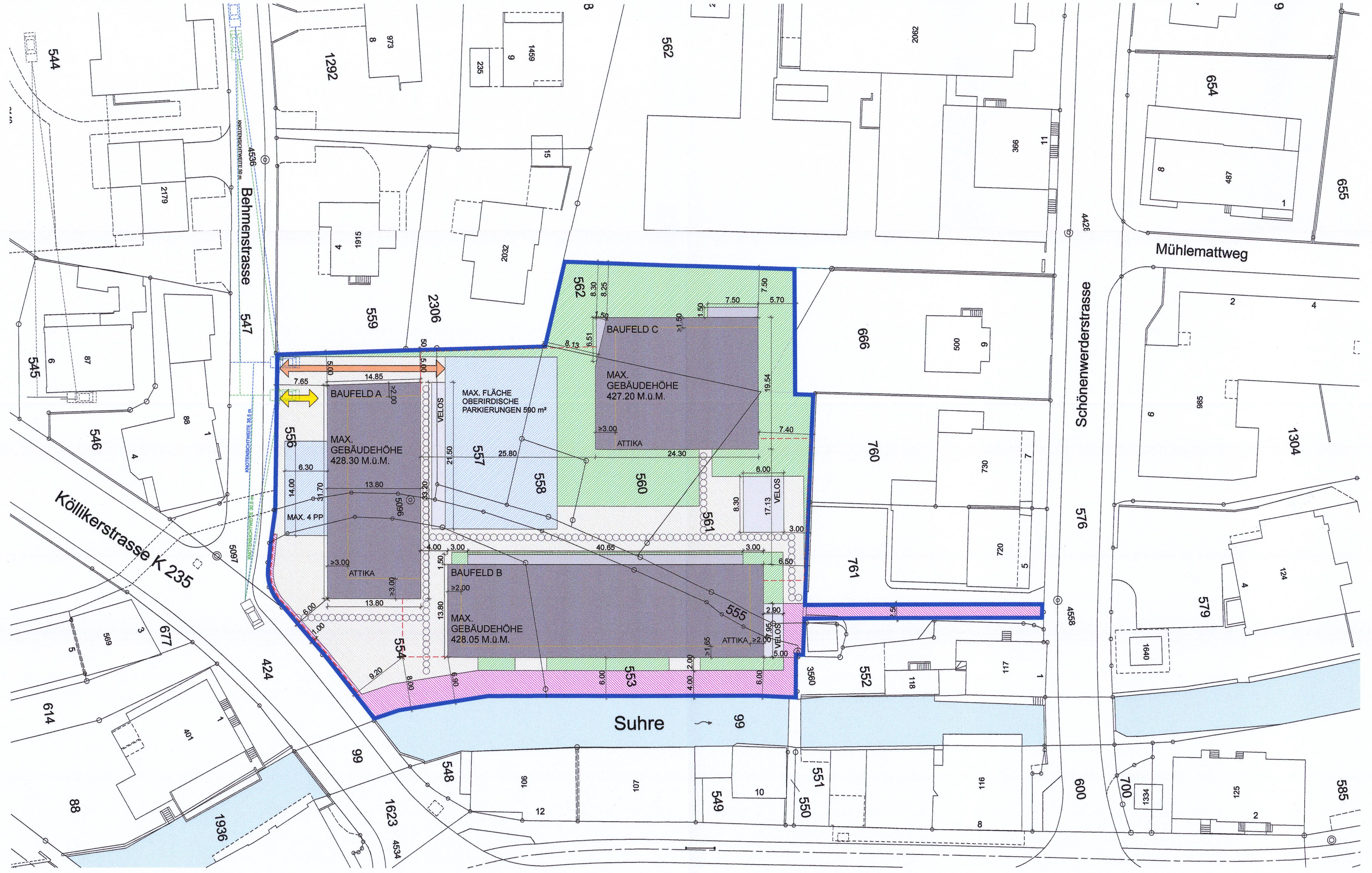
3Der öffentl. Fuss- und Radweg entlang der Suhre muss mit mind. 1.50m Abstand zur Suhre errichtet werden und ist 2.50m breit.

F. Verfahren

§ 12 Inkrafttreten

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

2 Die Änderung und Aufhebung des Gestaltungsplanes erfordern das gleiche Verfahren wie der Erlass.



Genehmigungsinhalt:

- Baufeld
- Erweiterungsbereich Wintergärten, Balkone
- Baufeld für eingeschossige Bauten
- Fläche für oberirdische Parkierung
- öffentliche Fuss- / Radwegverbindung, mind. 2.50 m breit
- Fussgänger
- Erschliessung oberirdische Abstellplätze / Anlieferung
- Erschliessung Tiefgarage
- Perimeter Gestaltungsplan
- unterirdische Bauten
- Baulinie Attika
- Ein- / Ausfahrtsbeschränkung
- vorwiegend Grünflächen
- vorwiegend befestigte Flächen

Orientierungsinhalt:

- Bestand Gebäude