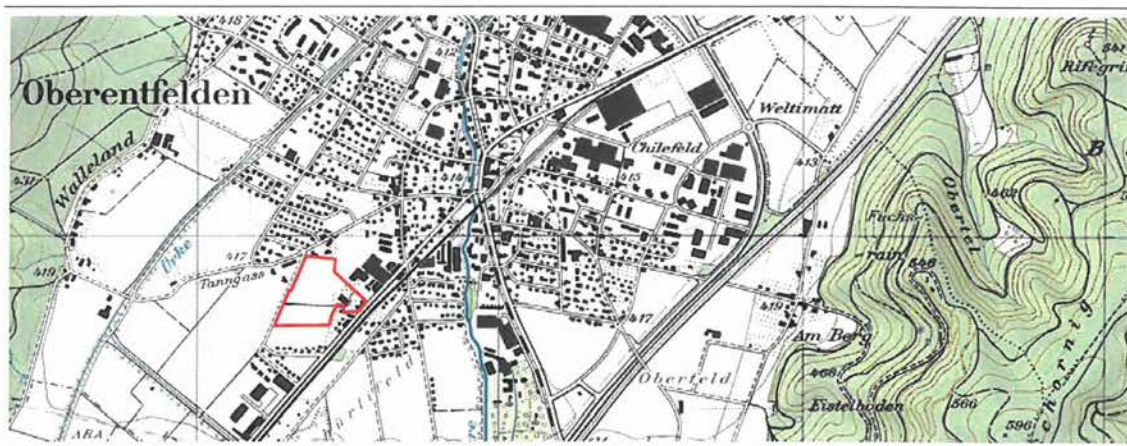




Gestaltungsplan Römerpark

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften



Vorprüfungsbericht vom: 8. März 2010

Öffentliche Auflage vom: 6. April 2010 bis: 5. Mai 2010

Beschlossen vom Gemeinderat am: 13. September 2010

Der Gemeinderat:

Der Gemeindeschreiber:

Kantonale Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 15. Dezember 2010

Der Generalsekretär:

Planung:

Walther Architektur und Formgebung, Aarau
suisseplan Ingenieure AG, Aarau
SKK Landschaftsarchitekten AG, Wettingen

Juristische Mitwirkung:

Dr. Peter Gysi, Schärer Rechtsanwälte, Aarau

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck

¹ Der Gestaltungsplan Römerpark legt die Rahmenbedingungen für eine optimierte Gestaltung und Überbauung des Areals im noch weitgehend unüberbauten Gebiet "Tanngassmaten" zwischen Köl likerstrasse und Birkenweg fest.

² Der Gestaltungsplan soll hohe Siedlungs- und Ortsbildqualität, die Anlage aufeinander abgestimmter Freiräume und die Sicherung der gemeinsamen Erschliessung und Parkierung, sicherstellen.

§ 2

Bestandteile und Grundlagen

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Plan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

² Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht
- Umgebungsplan

§ 3

Perimeter und Vermassung

¹ Der Gestaltungsplan umfasst den Perimeter gemäss Plan.

² Basis für die horizontalen Vermassungen sind die im Plan eingetragenen Koordinaten der Eckpunkte der Baufelder.

§ 4

Übergeordnete Rechtsgrundlagen

¹ Soweit der Gestaltungsplan nicht abweichende Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung sowie die übergeordneten Normen von Kanton und Bund.

² Im gesamten Perimeter sind nebst Wohnnutzung nur nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

§ 5

Geringfügige Abweichungen

Der Gemeinderat kann im Baubewilligungsverfahren zugunsten guter Lösungen geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan gestatten, wenn dadurch sein Zweck, seine Leitideen und erhebliche nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt werden.

Bauten

§ 6

Baufelder

¹ Die Baufelder begrenzen die maximale horizontale Ausdehnung der Bauten. Die zulässige, maximale und minimale anrechenbare Bruttogeschossfläche - berechnet nach § 9 ABauV und § 25 BNO, das heisst exklusive Attikageschosse - ist im Plan für die einzelnen Baufelder festgesetzt.

² Die Baufeldgrenzen dürfen nur durch Dachvorsprünge um maximal 1 m überschritten werden. Im Übrigen sind im gesamten Perimeter ausserhalb der Baufelder Hoch- und Tiefbauten (einschliesslich Bodenversiegelungen) nur zulässig, soweit sie die nachfolgenden Bestimmungen zulassen.

³ Die im Plan für die einzelnen Baufelder festgesetzten Höhenkoten (in m ü.M.) sind für das Niveau oberkant des fertigen Erdgeschossbodens verbindlich. Von dieser Kote am Rand der Hochbauten abweichende, bestehende Terrainkoten sind flächig (ohne sichtbare Böschungen) an das umliegende Terrain anzugleichen.

⁴ Die nachfolgend für die einzelnen Baufeldtypen festgesetzte Vollgeschosszahl ist verbindlich. Soweit nachfolgend keine Ausnahme festgelegt wird, darf die Höhe der Vollgeschosse und allfälliger Attikageschosse im Durchschnitt maximal 3 m betragen.

⁵ Es sind nur Flachdächer zugelassen. Diese sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen begehbar oder mit Solarzellen ausgestattet sind. Die Dachbegrünung hat als Mindeststandard die Anforderungen der Gründachrichtlinie I SFG zu erfüllen.

§ 7

Baufelder Typ A

Die Baufelder Typ A sind für zwei Vollgeschosse und ein allfälliges zusätzliches Attikageschoss bestimmt. Attikaaufbauten dürfen maximal die halbe Länge des Baufeldes aufweisen, jedoch frei angeordnet werden.

§ 8

Baufelder Typ B

Die Baufelder Typ B sind für vier Vollgeschosse und ein allfälliges zusätzliches Attikageschoss bestimmt.

§ 9

Baufeld Typ C

Das Baufeld Typ C ist für drei Vollgeschosse und ein allfälliges zusätzliches Attikageschoss bestimmt.

§ 10

Baufeld Typ D

Das Baufeld Typ D ist für vier Vollgeschosse und ein allfälliges zusätzliches Attikageschoss bestimmt.

² Die Erdgeschosse dürfen eine Höhe von 3.5 m aufweisen.

§ 11

Baufeld Typ E

¹ Das Baufeld Typ E ist für vier Vollgeschosse bestimmt.

² Das Erdgeschoss darf eine Höhe von 3.5 m aufweisen.

§ 12

Baufeld Typ F

Das Baufeld Typ F ist für drei Vollgeschosse bestimmt.

Aussenbereiche

§ 13

Private Aussenbereiche

¹ Die privaten Aussenbereiche sind zur Nutzung im Zusammenhang mit den angrenzenden Erdgeschossnutzungen reserviert.

² Die Bereiche sind zu begrünen. Zulässig sind unterirdische Tiefbauten sowie Bodenversiegelungen für Sitzplätze in angemessener Grösse.

§ 14

Gemeinsame Aussenbereiche

¹ Die gemeinsamen Aussenbereiche sind zur gemeinsamen Nutzung für die gesamte Überbauung bestimmt, diejenige an der Nordgrenze des Perimeters nur für die dortigen Baufelder Typ A.

² Die Bereiche sind zu begrünen. Zulässig sind

- Bodenversiegelungen und offene Überdachungen - auch für Veloabstellplätze - bei den Eingangsbereichen der Hauptbauten,
- Abstellräume (insbesondere für Fahrräder) als Klein- und Anbauten gemäss § 18 Abs. 1 ABauV bei den Eingangsbereichen,
- eingepasste Entsorgungsstationen,
- Hochbauten und Bodenversiegelungen, soweit sie die nachfolgenden Bestimmungen zulassen,
- unterirdische Tiefbauten, soweit sie die Begrünung nicht beeinträchtigen und soweit sie in den nachfolgenden Bestimmungen nicht ausgeschlossen sind.

³ Ausser an der Grenze des Gestaltungsplanperimeters sind als Einfriedigungen nur gestaltende Hecken zulässig.

§ 15

Parkbereich

¹ Der Parkbereich als Teil der gemeinsamen Aussenbereiche ist zu begrünen und – unter Vorbehalt von § 17 Abs. 4 - mit mindestens 20 solitären Hochstammbäumen – ausschliesslich oder überwiegend Laubbäume - zu bepflanzen. Ein Anteil von mindestens 75 % der Gehölze muss standortgemäss sein, wobei mit geringem ökologischem Wert (wie z.B. Kirschlorbeer) nicht zulässig sind.

² Unter dem Parkbereich dürfen keine unterirdischen Tiefbauten erstellt werden.

§ 16

Versickerungs- bereiche

¹ In den im Plan bezeichneten Bereichen sind als Teil der gemeinsamen Aussenbereiche Versickerungsbereiche auszubilden. Ihnen sind die Dachwässer und soweit notwendig die Meteorwässer der Freiräume zuzuleiten.

² Unter den Versickerungsbereichen dürfen keine unterirdischen Tiefbauten erstellt werden.

§ 17

Aufenthalts- bereiche

¹ In den im Plan bezeichneten Bereichen sind als Teil der gemeinsamen Aussenbereiche Aufenthaltsbereiche für Spiel- und Begegnungszwecke zu gestalten.

² Der Bereich A1 ist zentraler Haupt-Aufenthaltsbereich für alle Bewohner. Er muss eine Fläche von 200 – 300 m² aufweisen. In ihm sind zweckbezogene Hoch- und Tiefbauten zulässig (Sitzgelegenheiten, Spielgeräte und –anlagen, Grills, evtl. kleiner Pavillon, versickerungsfähige Beläge).

³ Die Bereiche A2 sind Neben-Aufenthaltsbereiche vornehmlich für Kleinkinder. Sie müssen je eine Fläche von 50 – 150 m² aufweisen. In ihnen sind zweckbezogene Hoch- und Tiefbauten zulässig (Spielgeräte und –anlagen für Kleinkinder, Sitzgelegenheiten, versickerungsfähige Beläge).

⁴ Im Übrigen sind die Aufenthaltsbereiche einheitlich zu begrünen und mit kleinwüchsigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Ein Anteil von mindestens 75 % der Gehölze muss standortgemäss sein, wobei Arten mit geringem ökologischem Wert (wie z.B. Kirschlorbeer) nicht zulässig sind.

§ 18

Baumreihe

In die Besucherparkplätze entlang der Walther-Bürsten-Strasse ist in den dafür ausgeschiedenen Baumgruben eine Hochstamm-Baumreihe, bestehend aus hochstämmigen Laubbäumen, zu integrieren.

Erschliessung

§ 19

Motorfahrzeuge

¹ Für die Motorfahrzeugerschliessung sind die Walther-Bürsten-Strasse bis zum Birkenweg weiterzuführen sowie die südlich verlaufende Wohnstrasse zu erstellen; zudem ist der Birkenweg in seinem südlichen Bereich gemäss Plan auszubauen. Die Strassenflächen sind im Plan verbindlich ausgeschieden; vorbehalten bleiben Anpassungen im Bereich der Wohnstrasse sowie im nordwestlichen Teil der Walther-Bürsten-Strasse im Rahmen von § 21 Abs. 2.

² Durch die gemeinsamen Aussenbereiche sind in der ungefähren, jedoch geschwungenen Führung gemäss Plan befestigte Notzufahrten (für Umzüge, Feuerwehr usw.) in einer Minimalbreite von 3.5 m anzulegen, davon in 1.4 m Breite mit Schwarzelbelag, in 2.1 m Breite mit Schotterrasen.

§ 20

Fussgänger und Radfahrer

Für die interne Fussgänger- und Fahrradererschliessung sind anzulegen:

- Gehweg entlang der Walther-Bürsten-Strasse in verbindlicher Dimension gemäss Plan,
- Notzufahrten gemäss § 19 Abs. 2,

- Fuss- und Radwege in ungefährer, jedoch geschwungener Führung gemäss Plan in 1.4 m Breite mit Schwarzbelag,
- Hauszugänge entsprechend Bauprojekten, jedoch an den Fassadenseiten gemäss Plan, mit Schwarzbelag.

Parkierung

§ 21

Motorfahrzeuge

¹ Die erforderliche Mindestzahl der Bewohner-, Beschäftigten- und Besucherparkplätze richtet sich nach den kantonalen und allenfalls ergänzenden kommunalen Vorschriften.

² Die Besucherparkplätze sind innerhalb der für die oberirdische Parkierung ausgeschiedenen Flächen anzulegen. Die ab Birkenweg über die Erschliessungsfläche Parkplätze zugänglichen Parkplätze sind versickerungsfähig anzulegen. Die Flächen entlang der Wohnstrasse können den Bauprojekten angepasst werden. Abweichungen von der Anordnung der Längsparkierungsflächen im nordwestlichen Teil der Walther-Bürsten-Strasse infolge allenfalls von der Gemeinde angeordneter Verkehrsberuhigungsmassnahmen sind zulässig.

³ Sämtliche Bewohner- und Beschäftigtenparkplätze sind in unterirdischen Tiefgaragen anzulegen. Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind im Plan verbindlich festgelegt, wobei auf diejenige ab Birkenweg je nach Überbauung verzichtet werden kann.

§ 22

Fahrräder

¹ Die erforderliche Mindestzahl der Fahrrad-Abstellplätze richtet sich nach den kantonalen und allenfalls ergänzenden kommunalen Vorschriften.

² Die Fahrrad-Abstellplätze sind in den Haupt-Hochbauten und/oder bei deren Eingangsbereichen zu erstellen.

Umwelt

§ 23

Heizung

Die Heizenergie ist von der benachbarten, bestehenden Fernwärmezentrale zu beziehen.

§ 24

Entsorgung

An geeigneten Stellen sind Abfallentsorgungsstationen einzurichten.

§ 25

Aussenbeleuchtung

Aussenbeleuchtungen sind so zu gestalten, dass unnötiges Streulicht sowie negative Auswirkungen auf Bewohner und Tierwelt möglichst vermieden werden.

Qualitätssicherung

§ 26

Umgebungsplan

Mit jedem Baugesuch ist ein detaillierter Teilumgebungsplan einzureichen, mit welchem die Konformität der Überbauung bzw. Teilüberbauung mit dem vorliegenden Gestaltungsplan, erläutert insbesondere durch den Umgebungsplan gemäss § 2 Abs. 2, nachgewiesen wird.

§ 27

Begutachtung

Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauherrschaft einen neutralen Experten mit der Begutachtung der Konformität der Baugesuche mit dem Gestaltungsplan beauftragen.

Gemeinsame Nutzung und Finanzierung

§ 28

Öffentliche Erschliessungsanlagen

¹ Die Einwohnergemeinde wird nach der Fertigstellung auch das westliche Teilstück der Walther-Bürsten-Strasse sowie die Erweiterung des Birkenwegs als öffentliche Strassen in ihr Eigentum übernehmen. Zudem hat sie das Recht, auch die Wohnstrasse ins Eigentum zu übernehmen.

² Die Werkleitungerschliessungen gehen nach der Erstellung soweit ins Eigentum der Einwohnergemeinde über, als deren Reglemente dies vorsehen.

§ 29

Nutzung gemeinsamer Anlagen

¹ Die beteiligten Grundeigentümer haben sich vor Beginn der Überbauung und Erschliessung über die notwendige gemeinsame Nutzung der im Privateigentum verbleibenden Erschliessungsanlagen (allenfalls einschliesslich Wohnstrasse) sowie die gemäss Gestaltungsplan bzw. Bauprojekten vorgesehene gemeinsame Nutzung weiterer Anlagen (Aussenbereiche, Parkierung, Entsorgung, Gemeinschaftsräume gemäss § 54 Abs. 2 BauG usw.) mittels gemeinschaftlicher Eigentumsbegründung oder Dienstbarkeiten zu einigen.

² In den Verträgen ist auch die Finanzierung der Erneuerung und des Unterhalts der gemeinsamen Anlagen zu regeln.

³ Die Verträge gemäss Abs. 1 und 2 sind mit dem Baugesuch als Bewilligungsvoraussetzung einzureichen.

§ 30

Finanzierung gemeinsamer Anlagen

¹ Die beteiligten Grundeigentümer haben sich vor Beginn der Überbauung und Erschliessung über die Finanzierung der gemeinsam zu nutzenden, privaten sowie gemäss § 28 ins Eigentum der Gemeinde übergehenden Anlagen vertraglich zu einigen. Dabei ist den geltenden Erschliessungsreglementen der Gemeinde und dem öffentlichrechtlichen Erschliessungsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Oberentfelden und verschiedenen Grundeigentümern vom 4. Mai 2005 Rechnung zu tragen.

² Die Verträge haben auch die Grundsätze der allfälligen Vor- und Nachfinanzierung gemäss § 32 zu regeln.

³ Die Verpflichtungen gemäss Abs. 1 und 2 sind jedem Rechtsnachfolger - mit Pflicht zur Weiterüberbindung auf dessen Rechtsnachfolger - zu übertragen.

⁴ Die Verträge gemäss Abs. 1 - 3 sind mit dem Baugesuch als Baubewilligungsvoraussetzung einzureichen.

⁵ Als Grundsatz für die Aufteilung der Finanzierung ist - vorbehältlich anderer weiterer Einigung - das erschliessungsrechtliche Vorteilsprinzip heranzuziehen.

Etappierung

§ 31

Vor- und Nachfinanzierung

¹ Bei etappierter Überbauung hat der Baugesuchsteller die über die Etappe hinausreichenden Erschliessungs-, Parkierungs- und übrigen Anlagen sowie Aussenbereiche soweit zu erstellen und vorzufinanzieren, als sie für seine Etappe notwendig sind.

² Wer spätere Etappen erstellt, hat dem Ersteller der vorgehenden Etappen die Kosten der Vorfinanzierung nach dem erschliessungsrechtlichen Vorteilsprinzip zu ersetzen, soweit die Anlagen und Aussenbereiche auch seiner Etappe dienen.

§ 32

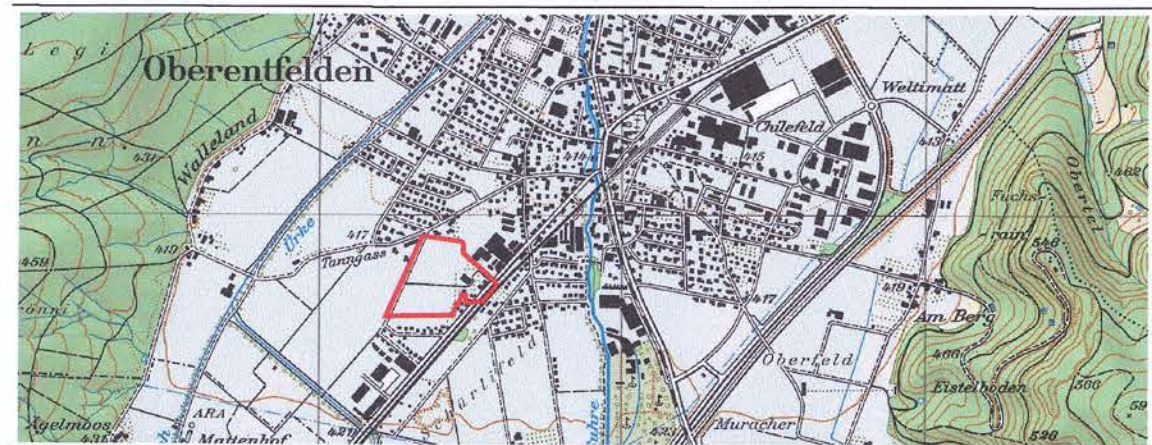
Provisorien

Bei etappierter Überbauung kann der Gemeinderat für die über die Etappe hinausreichenden Erschliessungs-, Parkierungs- und übrigen Anlagen sowie Aussenbereiche soweit notwendig Provisorien bewilligen, die vom Gestaltungsplan abweichen können.

Gestaltungsplan Römerpark

gemäss § 21 BauG

Plan 1:500



Vorprüfungsbericht vom: 8. März 2010
Öffentliche Auflage vom: 6. April 2010 bis: 5. Mai 2010
Beschlissen vom Gemeinderat am: 13. September 2010
Der Gemeindevorstand: Der Gemeindevorstand:

Kantonale Genehmigung: Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt Aarau, den 15. Dezember 2010
Der Generalsekretär:

Planung: Walther Architektur und Formgebung, Aarau
suisseplan Ingenieure AG, Aarau
SKK Landschaftsarchitekten AG, Wettingen
Dr. Peter Gysi, Schärer Rechtsanwälte, Aarau

suisseplan Ingenieure AG / 01. Oktober 2010

Legende:

Genehmigungsinhalt

- Perimeter
- Baufeld Typ A 2 geschossig (+ Attika)
- Baufeld Typ B 4 geschossig (+ Attika)
- Baufeld Typ C 3 geschossig (+ Attika)
- Baufeld Typ D 4 geschossig (+ Attika und erhöhtes Erdgeschoss)
- Baufeld Typ E 4 geschossig (+ erhöhtes Erdgeschoss)
- Baufeld Typ F 3 geschossig
- maximale / minimale Bruttogeschossflächen exkl. Attika
- Kote Boden EG
- Privater Aussenbereich
- Gemeinsamer Aussenbereich
- Parkbereich (Abgrenzung +/- 4 m)
- Baum (Standort unverbindlich)
- Versicherungsbereich (Lage ungefähr)
- Aufenthaltsbereich A1 und A2 (Lage ungefähr)
- Baumgrube (mit ungefähren Baumstandorten)
- Erschliessungsstrasse (Enteignungsrecht gem. § 132 BauG)
- Notzufahrt (Führung ungefähr)
- Gehweg
- Fuss- und Radweg (Führung ungefähr)
- Hauszugang (Führung gemäss Bauprojekten)
- Oberirdische Parkierung
- Oberirdische Parkierung (den Bauprojekten anpassbar)
- Erschliessungsfläche für Parkplätze und Tiefgaragen
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- Sichtzone 2.5/30
- Sichtzone 1.0/40

Orientierungsinhalt

- Zonengrenze
- Fernwärmezentrale
- Entsorgungstationen
- bestehende Strasse
- bestehende Gehweg

Koordinatenliste:

Punkt Nr.:	X-Koordinate	Y-Koordinate
P1	645351.750	244922.540
P2	645369.630	244920.160
P3	645395.750	244916.680
P4	645345.320	244907.970
P5	645366.840	244905.100
P6	645383.730	244901.520
P7	645388.720	244916.150
P8	645422.360	244913.140
P9	645447.020	244909.850
P10	645387.700	244900.990
P11	645421.780	244897.790
P12	645445.990	244894.570
P13	645362.590	244874.770
P14	645330.910	244848.370
P15	645406.590	244872.240
P16	645374.880	244846.830
P17	645449.470	244865.390
P18	645417.790	244839.980
P19	645339.040	244821.910
P20	645307.370	244796.500
P21	645384.180	244827.120
P22	645352.500	244801.720
P23	645428.980	244815.700
P24	645397.300	244790.300
P25	645476.980	244802.170
P26	645444.300	244776.770
P27	645460.780	244830.410
P28	645509.760	244806.890
P29	645516.550	244801.090
P30	645554.500	244768.540
P31	645519.790	244749.560
P32	645523.630	244763.400
P33	645492.390	244773.080
P34	645311.070	244765.480
P35	645279.390	244730.080
P36	645353.600	244762.950
P37	645321.920	244737.540
P38	645397.110	244753.580
P39	645365.430	244728.180
P40	645437.910	244765.020
P41	645406.230	244739.620
P42	645280.510	244713.330
P43	645284.130	244711.150
P44	645312.960	244711.510
P45	645259.410	244701.380
P46	645283.660	244699.140
P47	645313.110	244699.520
P48	645317.930	244712.010
P49	645342.420	244713.160
P50	645371.200	244711.440
P51	645318.470	244700.030
P52	645342.340	244701.140
P53	645370.460	244699.480
P54	645375.790	244711.800
P55	645399.510	244712.150
P56	645428.130	244715.580
P57	645375.960	244699.800
P58	645400.310	244700.160
P59	645429.560	244703.660

