



Gestaltungsplan Bergwerkstrasse

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften



Vorprüfungsbericht vom:

14. Januar 2011

Öffentliche Auflage vom:

28. Januar bis 28. Februar 2011

Beschlossen vom Gemeinderat am:

17. März 2011

Der Gemeinderat:

Der Gemeindeschreiber:

Kantonale Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 27. Mai 2011

Der Generalsekretär:

Planung:

Alvar Architektur AG, Oberkulm/Biel-Bienne

Juristische Mitwirkung:

Dr. Peter Gysi, Schärer Rechtsanwälte, Aarau

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck und Ziele

¹ Der Gestaltungsplan Bergwerkstrasse will im südlich an die Bergwerkstrasse angrenzenden Areal, welches gemäss Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und Bauzonenplan der Sondernutzungsplanungspflicht untersteht, eine überdurchschnittlich gestaltete Überbauung sichern.

² Die Ziele des Gestaltungsplans sind im Einzelnen:

- die Realisierung einer auf das gewachsene Ortsbild und das Landschaftsbild eingepassten Überbauung;
- das Erreichen einer hohen Wohnqualität;
- die Sicherung genügender, gut gestalteter Freiflächen, insbesondere mit Rücksicht auf die Uferschutzzone entlang des Zilbachs;
- die koordinierte Erschliessung und Parkierung.

§ 2

Bestandteile und Grundlagen

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Plan 1:500;
- Sondernutzungsvorschriften.

² Erläuternde Grundlage des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV (mit Umgebungsplan und Referenzprojekt);
- Stellungnahme gemäss § 3 Abs. 3 ABauV.

§ 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 Rechtsgrund- lagen

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

² Die Bestimmungen über Arealüberbauungen sind nicht anwendbar.

§ 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.

Baufelder

§ 6

Funktion der Baufelder

¹ Die Baufelder A - D begrenzen die maximale horizontale Ausdehnung der überirdischen Gebäude. Die Überschreitung der Baufeldgrenzen durch vorspringende Gebäudeteile ist zulässig. Vorbehalten bleiben zudem § 9 Abs. 3 Satz 1 und § 10 Abs. 2.

² Für Teilflächen innerhalb von Baufeldern, welche nicht von überirdischen Gebäuden beansprucht werden, gelten die Vorschriften für die jeweils angrenzenden Freiflächen (§§ 9 und 10).

§ 7

Gebäude- und Firsthöhen, Ausschluss von Attikageschossen

¹ In Baufeld B betragen die maximale Gebäudehöhe 11.00 m und die maximale Firsthöhe 14.25 m. In Baufeld D betragen die maximale Gebäudehöhe 11.00 m und die maximale Firsthöhe 14.00 m. In den übrigen Baufeldern sind die zonengemässen Gebäude- und Firsthöhen einzuhalten.

² Attikageschosse sind in den Baufeldern A, B und D nicht zulässig.

§ 8

Dachformen, Fassadengestaltung

¹ In den Baufeldern A, B und D sind nur Giebeldächer mit einer Neigung zwischen 10 und 45 Grad zulässig. Wird in Baufeld C ein Attikageschoss erstellt, kann es mit einem Flachdach versehen werden.

² Die Ostfassade in Baufeld B ist - unterstützt durch geeignete hochstämmige Bäume - so zu gestalten, dass sie möglichst wenig dominant wirkt.

Freiflächen

§ 9

Private Freiflächen

¹ Die privaten Freiflächen sind zur Exklusivnutzung für die angrenzenden Erdgeschossnutzungen bestimmt. Die äusseren Begrenzungen gemäss Plan 1:500 können um maximal 1 m verschoben werden; soweit die Flächen an Gebäude grenzen, gilt § 6 Abs. 2.

² Klein- und Anbauten sind nicht zulässig. Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile (einschliesslich die Tiefgarage) sind nur ausserhalb der Uferschutzzone zulässig und nur soweit die vorgeschriebene Begrünung nicht beeinträchtigt wird.

³ Zulässig sind nicht überdeckte Veranden in leichter Holzkonstruktion sowie Hartbeläge für Sitzplätze in angemessener Grösse.

⁴ Im Übrigen sind die Flächen zu begrünen. Soweit Bäume und Sträucher gepflanzt werden, sind nur einheimische Arten zugelassen. Einfriedigungen sind nur in Form von Hecken von höchstens 1.2 m Höhe zulässig.

§ 10

Gemeinsame Freiflächen

¹ Die gemeinsamen Freiflächen sind zur gemeinsamen Nutzung für die gesamte Überbauung bestimmt. Zudem decken sie - mit den Aufenthaltsbereichen gemäss § 11 - den Kinderspielplatzbedarf gemäss § 40 Abs. 1 - 3 BNO ab.

² Zulässig sind ausserhalb der Uferschutzzone:

- Abstellräume (z.B. für Velos, Kinderwagen) mit maximal 20 m² Grundfläche und 2.5 m Höhe bei den Eingangsbereichen der Hauptgebäude;
- Hartbeläge und offene Überdachungen in angemessener Grösse - auch für Veloabstellplätze - bei den Eingangsbereichen der Hauptgebäude;
- unterirdische Gebäude und Gebäudeteile (insbesondere die Tiefgarage), soweit sie die Begrünung nicht beeinträchtigen;
- Einrichtungen der Aufenthaltsbereiche gemäss § 11 Abs. 2;
- die Notzufahrt gemäss § 12 Abs. 1 sowie die Fuss- und Velowege gemäss § 13;
- der Nutzung der Freiflächen dienende, unversiegelte Nebenwege;
- die Besucherparkplätze gemäss § 14;
- die Entsorgungsstation gemäss § 19.

Soweit die Flächen in der Uferschutzzone liegen, sind nur Einrichtungen der Aufenthaltsbereiche und Nebenwege zulässig.

³ Im Übrigen sind die Flächen zu begrünen sowie mit einzelnen einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Ausser am Rand des Planperimeters sind geschlossene Hecken nicht zulässig.

⁴ Das Bachufer ist naturnah und standortspezifisch zu gestalten und zu begrünen.

§ 11

Aufenthalts- bereiche

¹ In den gemeinsamen Freiflächen sind mindestens zwei Aufenthaltsbereiche für Spiel- und Begegnungszwecke anzulegen.

² In den Aufenthaltsbereichen sind zweckbezogene Einrichtungen (Spieleinrichtungen, Sitzgelegenheiten, Grills, gemeinsame Pflanzbeete, unversiegelte Beläge, jedoch keine gebäudeähnlichen Bauten) zulässig.

³ Für die Begrünung und Bepflanzung gilt im Übrigen § 10 Abs. 3.

Verkehrerschliessung

§ 12

Motorfahrzeuge

¹ Die arealinterne Erschliessung mit Motorfahrzeugen ist nicht zulässig. Ausgenommen ist die im Plan in ungefähre Führung eingezeichnete Notzufahrt; sie besteht zum Teil aus dem Fussgänger- und Veloweg zu Baufeld C gemäss § 13, welcher um 1 m befestigt, aber versickerungsfähig zu verbreitern ist.

² Die Rampe zur Tiefgarage gemäss § 14 kann für Einbahnverkehr angelegt werden, ist jedoch bei der Einfahrt ab Bergwerkstrasse mit einem Warteraum für ein einfahrendes Fahrzeug zu versehen. Soweit die Rampe überdeckt wird, darf sie das Terrain um höchstens 2.5 m überragen.

³ In der Nordwestecke des Perimeters ist angrenzend an die Bergwerkstrasse ein Wendplatz anzulegen.

§ 13

Fussgänger und Velofahrer

¹ Der Plan sieht entlang der Bergwerkstrasse einen öffentlichen Fussweg vor. Er ist in 1.2 m Breite anzulegen. Seine genaue Führung und Gestaltung wird im Bewilligungsverfahren festgelegt. Der Weg ist auf Kosten der privaten Bauherrschaft im Zusammenhang mit der Überbauung des Perimeters zu erstellen. Der Grundeigentümer hat der Gemeinde ein Fusswegrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit einzuräumen. Die Gemeinde übernimmt den Unterhalt (einschliesslich Erneuerung).

² Für Fussgänger und Velofahrer sind die Baufelder A und B je direkt ab Bergwerkstrasse zu den Hauseingängen zu erschliessen, die Baufelder C und D über den im Plan eingezeichneten Weg (mit Verzweigung). Alle im Plan in ungefährrer Führung eingezeichneten Wege dürfen in maximal 2.5 m Breite angelegt, befestigt und mit Hartbelag versehen werden.

Parkierung

§ 14

Motorfahrzeuge

Die Parkplätze für die Bewohner sind mindestens in der vorgeschriebenen Anzahl in einer gemeinsamen unterirdischen Tiefgarage bereitzustellen. Die erforderlichen Besucherparkplätze sind entlang der Bergwerkstrasse innerhalb der im Plan ungefähr ausgeschiedenen Bereiche anzulegen.

§ 15

Velos

Die erforderlichen Veloabstellplätze sind in der Tiefgarage, in den Hauptgebäuden und/oder bei deren Eingangsbereichen zu erstellen.

Umwelt

§ 16

Energie

Die Energieeffizienz der Überbauung muss den Vorschriften von § 21 Abs. 2 lit. e ABauV entsprechen.

§ 17

Aussen- beleuchtung

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

§ 18

Versickerung

Das Meteorwasser ist zu versickern; an geeigneten Stellen sind Versickerungsanlagen zu realisieren.

§ 19

Entsorgung

An der ungefähren Lage gemäss Plan ist eine genügend dimensionierte Abfallentsorgungsstation einzurichten.

§ 20

Hochwasser- schutz

Die Hauptgebäude sind mit geländegestalterischen und/oder baulichen Massnahmen gegen das hundertjährige Hochwasser zu schützen.

Qualitätssicherung

§ 21

Referenzprojekt als Qualitäts- massstab

Das Baugesuchsprojekt muss mindestens die Qualität des im Planungsbericht enthaltenen Referenzprojekts erreichen. Teilbaugesuche müssen diese Anforderung im Hinblick auf die nachfolgenden Etappen nachweisen.

Gemeinsame Nutzung und Finanzierung

§ 22

Nutzung gemein- samer Anlagen

¹ Die beteiligten Grundeigentümer haben sich vor Beginn der Überbauung über die Nutzung gemeinsamer Anlagen (insbesondere gemeinsame Freiflächen mit Aufenthaltsbereichen, Erschliessungs- und Parkieranlagen, allfällige gemeinsame Beheizung, Entsorgungsstation) mittels gemeinschaftlicher Eigentumsbegründung oder Dienstbarkeiten zu einigen.

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

§ 23

Finanzierung ge- meinsamer Anla- gen

¹ Die beteiligten Grundeigentümer haben sich vor Beginn der Überbauung über die Finanzierung der Erstellung, des Unterhalts und der Erneuerung der gemeinsam zu nutzenden Anlagen (insbesondere gemeinsame Freiflächen mit Aufenthaltsbereichen, Erschliessungs- und Parkieranlagen, allfällige gemeinsame Beheizung, Entsorgungsstation) vertraglich zu einigen.

² Die Verträge haben auch die Grundsätze der allfälligen Vor- und Nachfinanzierung gemäss § 24 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.

Etappierung

§ 24

Vor- und Nachfinanzierung

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

² Wer spätere Etappen erstellt, hat dem Eigentümer der vorgehenden Etappen die Kosten der Vorfinanzierung zu ersetzen, soweit die Anlagen auch seiner Etappe dienen.

§ 25

Provisorien

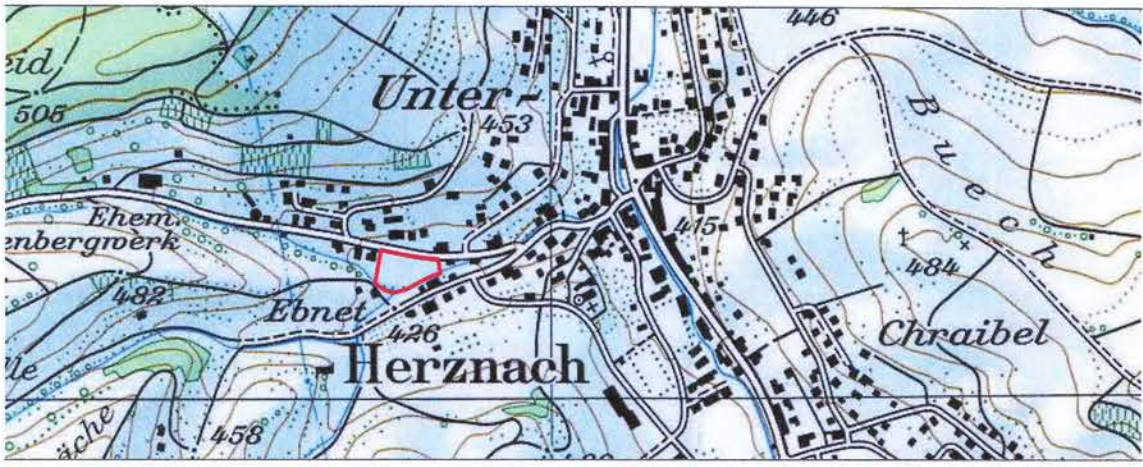
Bei etappierter Überbauung kann der Gemeinderat für die über die Etappe hinausreichenden Erschliessungs-, Parkierungs- und übrigen Anlagen soweit notwendig Provisorien bewilligen, die vom Gestaltungsplan abweichen können.



Gestaltungsplan Bergwerkstrasse

gemäss § 21 BauG

Plan 1:500



Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom:

14. Januar 2011

Öffentliche Auflage vom:

28. Januar bis 28. Februar 2011

Beschlossen vom Gemeinderat am:

17. März 2011

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Kantonale Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 27. Mai 2011

Der Generalsekretär:

Planung:

Alvar Architektur AG, Oberkulm / Biel-Bienne

Juristische Mitwirkung:

Dr. Peter Gysi, Schärer Rechtsanwälte, Aarau

Legende:

Genehmigungsinhalt

- Perimeter
- Baufeld mit Bezeichnung A - D
- Private Freifläche (Begrenzungen gemäss § 2 Abs. 2 SNV)
- Gemeinsame Freifläche
- Öffentlicher Fussweg (Führung ungefähr)
- Notzufahrt (Führung ungefähr)
- Hauszugang (Führung ungefähr)
- Rampe zur Einstellhalle
- Besucherparkplätze (Lage ungefähr)
- Wendeplatz (Lage ungefähr)
- Sichtzone
- (E) Entsorgungsstation (Lage ungefähr)

Orientierungsinhalt

- Zonengrenze
- einzuhaltender Gewässerabstand
- bestehende Strasse
- Bach (Zilbach)

Punkt Nr.:	X-Koordinate	Y-Koordinate
1	645721.460	258237.800
2	645741.150	258236.510
3	645757.620	258231.950
4	645720.510	258223.390
5	645737.580	258222.270
6	645753.710	258217.800
7	645769.450	258228.700
8	645785.740	258224.190
9	645799.620	258227.640
10	645765.530	258214.560
11	645787.080	258208.590
12	645803.340	258212.630
13	645722.270	258211.790
14	645732.440	258205.440
15	645714.600	258199.760
16	645724.770	258193.410
17	645737.460	258204.080
18	645747.370	258202.600
19	645762.300	258209.160
20	645735.540	258189.960
21	645748.580	258188.040
22	645759.060	258191.590
23	645768.120	258196.080

