



Gemeinde Suhr



SPEZIALBAUVORSCHRIFTEN

zum

Kommunalen
Gestaltungsplan "Gönhardweg/Aarauerfeld" Suhr

(Katasterplan-Parzellen 76, 77, 78, 81 + 2291)

**Original mit
Unterschriften**

20. Oktober 1980

1. Juli 1981
13. Juli 1981
21. September 1981
16. November 1982

Die Einwohnergemeinde Suhr erlässt, gestützt auf § 145 des Baugesetzes des Kantons Aargau vom 2. Februar 1971 und der Artikel 31, 39 + 44 der Bauordnung 1979 der Gemeinde Suhr und erfolgter öffentlicher Auflage vom
die nachfolgenden

Spezialbauvorschriften

zum Kommunalen Gestaltungsplan "Gönhardweg/Aarauerfeld", Suhr
(Katasterplan-Parzellen 76, 77, 78, 81 + 2291)

Art. 1

- Gültigkeit
- ¹Das Gebiet, für welches diese Spezialbauvorschriften Gültigkeit haben, ist im Gestaltungsplan "Gönhardweg/Aarauerfeld", Suhr, Mst. 1:500 festgelegt und mit grüner Farbe umrandet.
 - ²Das Einzugsgebiet wird durch den Gönhardweg in zwei Teilgebiete I + II unterteilt.

Art. 2

- Zone
- Das von diesem Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt gemäss Zonenplan 1979 der Gemeinde Suhr in der Spezialwohnzone (S) und darf nur gemäss Art. 44 der BO und der vorliegenden Spezialbauvorschriften überbaut werden.

Art. 3

- Baulinien
- ¹Die im Einzugsgebiet des Gestaltungsplanes zu genehmigenden neuen Baulinien sind im Plan rot eingetragen.
 - ²Die vorhandenen genehmigten Baulinien sind im Plan blau markiert.
 - ³Die aufzuhebenden Baulinien sind im Plan rot durchgestrichen.

Art. 4

- Parzellen-
vereinigung
- ¹ Die beiden Parzellen 76 + 77 einerseits und 81 + 2291 andererseits werden vor Einreichung des 1. Baugesuches im Grundbuch zu je einer Parzelle vereinigt.
- Grundeigen-
tümervertrag
- ² Die Grenze zwischen den Parzellen 77 und 78 wird belassen. Die dadurch notwendigen Dienstbarkeiten und Lasten müssen vor Einreichung des 1. Baugesuches mit einem Grundeigentümervertrag geregelt und im Grundbuch eingetragen werden.
- ³ Beim Verkauf von Grundstücken, Bauten und Eigentumswohnungen und der damit verbundenen Parzellierung von den im Gestaltungsplan einbezogenen Parzellen sind die Anteile an den gemeinschaftlichen Anlagen (Weganlagen, unterirdischen Garagen, Besucher-Parkplätzen, Spielplätze, Gemeinschaftsräume für Freizeitbeschäftigung etc.) für die Erstellung, den Unterhalt und das Benützungsrecht mit einem Dienstbarkeitsvertrag zu regeln und ebenfalls im Grundbuch einzutragen.

Art. 5

- Ausnützung
- ¹ Die Ausnützungsziffer der Gesamtüberbauung darf o.65 nicht übersteigen.
- ² Für die Berechnung der Ausnützung sind von der Parzellenfläche in Abzug zu bringen:
- die für die Verbreiterung der Tramstrasse, des Gönhardweges, des Zollweges und der Neuen Aarauerstrasse inkl. der Gehwege benötigte Landfläche.
- ³ Hingegen sind für die Ausnützungsberechnung von der Parzellenfläche nicht in Abzug zu bringen:
- die internen Erschliessungswege.

⁴Für die Bemessung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden nicht berücksichtigt:

- Gemeinschaftsräume für Freizeitbeschäftigung
- die unterirdischen Garagebauten.

Im übrigen ist für die Berechnung der Ausnützung Art. 53 der BO 1979 massgebend.

Art. 6

Verbindlichkeit

¹Für die Ueberbauung sind der Situationsplan Mst. 1:500 (Gestaltungsplan) und das Richtmodell Mst. 1:500 verbindlich. Die vorgesehenen Kuben müssen innerhalb der dem Plan entnehmbaren Messgenauigkeit mit der Toleranz von ± 1.0 m liegen. Ihre gegenseitige Stellung ist verbindlich. Grenzabstände und Bruttogeschossflächen sind verbindlich. Die Gebäudeabstände sind im wesentlichen einzuhalten, sie richten sich in jedem Fall nach dem 2-Stunden Schattendiagramm.

Die Lage der Gebäude ist im Gestaltungsplan auf eine Absteckungsachse auszurichten. Vor Baubeginn ist die Absteckungsachse durch den Grundbuchgeometer im Gelände zu markieren.

Die nachfolgend aufgeführten Beilagen zum Gestaltungsplan bilden einen verbindlichen Bestandteil desselben und unterliegen dem gleichen Genehmigungsverfahren.

- Beilage 1 (B1) Unterirdische Garagen
- Beilage 2 (B2) Schattenwurfdiagramme
- Beilage 3 (B3) Konzept für Kinderspielplätze

Aenderungen

²Aenderungen sind nur im Sinne einer Verbesserung zulässig und nur wenn sie vom Gemeinderat nach erfolgter öffentlicher Auflage bewilligt werden.

Erscheinung der Untergeschosse

³Das Erdgeschoss darf im Maximum 1.20 m über dem gewachsenen Boden liegen (Art. 55 Abs. 7 BO).

Geschosszahl ⁴Die einzelnen Wohnblöcke weisen im Maximum folgende Geschosszahlen auf: (inklusive Attika)

Block	Geschosse
A	5
B	5
C	5
D	5
E	4
F	4
G	4
H	4
I	4
Einfamilienhäuser	1
Laden- und Bürogebäude	3

Attikageschoss ⁵Das oberste Geschoss ist in allen Fällen im Sinne eines Attikageschosses teilweise zurückgesetzt.

Aufbauten ⁶Aufbauten über dem Attikageschoss sind nur für das Treppenhaus und den Lift zugelassen.

Wohnflächen und Raummasse ⁷Für die Wohnflächen und die Raummasse ist die Verordnung vom 20.8.1975 zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz und die Verordnung des EVD vom 2.9.1975 über Nettowohnflächen und Raumprogramm sowie über Ausstattung von Küche und Hygienebereich massgebend.
Bei Wohnungen mit weniger als 3 Zimmern darf kein Zimmer mit ausschliesslich nach Norden orientierten Fenstern vorgesehen werden und bei grösseren Wohnungstypen pro Wohnung nur ein einziges rein nach Norden orientiertes Zimmer erlaubt sein.

Zufahrtswege ⁸Die im Plan eingezeichneten internen Zufahrtswege und Fussgängerverbindungen sind verbindlich. Ueber die genaue Linienführung sind vor Baubeginn eigentliche Wegprojekte auszuarbeiten und dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen. Die Projekte müssen enthalten: Normalprofil 1:50, Situation 1:500, Längsprofil 1:500/50 und Querprofile 1:50.

Art. 7

Dachform Für sämtliche Bauten sind Flachdächer vorgesehen.

Art. 8

Farbgebung Die Farbgebung der Bauten hat im Einvernehmen mit dem Gemeinderat zu erfolgen.

Art. 9

- Abstellplätze/
Eigenbedarf ¹Die im Zusatzplan zum Gestaltungsplan zahlenmässig vorgesehenen Abstellplätze für Motorfahrzeuge in den Tiefgaragen gelten als Minimum. Pro Wohnung muss mindestens 1 Abstellplatz vorhanden sein. Bei Aenderung der Wohnungszahl ist die Anzahl Abstellplätze dementsprechend anzupassen.
- Die Eigentümer der Wohnblocks sowie der Läden und Bürogebäude sind verpflichtet, die zugehörigen Abstellplätze zu Eigentum zu erwerben. Sie sind verpflichtet, die Abstellflächen an die Bewohner mit Fahrzeugen zu vermieten.
- Besucher ²Für Besucher sind zusätzlich mindestens 10 % der Abstellplätze im Freien anzulegen und als solche zu bezeichnen.
- Erstellung ³Die Erstellung der Abstellplätze hat im gleichen Verhältnis wie diejenige der Wohnbauten zu erfolgen.
- Einzelgaragen ⁴Einzelgaragen sind nicht zulässig.

Art. 10

- Spielplatz-
konzept ¹Das von einem Fachmann auszuarbeitende Spielplatzkonzept gemäss Art. 78 der BO 1979 ist in einem Zusatzplan zu verankern und hat zu enthalten:
- Kleinkinderspielplätze (KK) ruhige Spiele
 - Spielplätze für mittlere Altersstufe (MA) Bewegungsspiele
 - Tummelplätze für grössere Altersstufe (GA) Quartiersspielplatz
 - Ballspielplätze (BS) Hartplatz für Ballspiele
 - Erwachsenenspiele (ES)
- Die Detailplanung der verschiedenen Plätze mit der Anordnung der Spielgeräte ist im detaillierten Umgebungsplan darzustellen und im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

- Gemeinschaftsräume² Es sind in den Teilgebieten I + II die notwendigen Gemeinschaftsräume für Freizeitbeschäftigung gemäss BO 1979 Art. 78, Abs. 3 zu erstellen und zu unterhalten.
- Erstellung, Unterhalt, Benützung³ Die gemäss Ziffer 1 hievor verlangten Spielplätze und Gemeinschaftsräume müssen ihrem Zweck ständig erhalten bleiben. Die Erstellung und der Unterhalt der gemeinschaftlichen Spielplätze und der Freizeiträume sowie deren Benützung durch die Bewohner der entsprechenden Teilgebiete sind von den zuständigen Grundeigentümern vor Baubeginn in einer Vereinbarung zu regeln und durch Grundbucheintrag sicherzustellen.

Art. 11

- Öffentliche Bauten Für den Fall, dass später durch die weitere Ortsplanung im Aarauerfeld öffentliche Bauten, wie Kindergarten etc. erstellt werden sollten, bleibt eine Kostenbeteiligung durch die Ersteller der Ueberbauung Gönhardweg/Aarauerfeld vorbehalten.

Art. 12

- Bepflanzungs- und Umgebungsplan¹ Die Anlage und Bepflanzung der Umgebung der Bauten ist nach einem vom Gemeinderat zu genehmigenden Plan vorzunehmen.
- Der detaillierte Umgebungsplan ist getrennt für Teilgebiet I + II mit der Einreichung des 1. Bau-suches im betreffenden Teilgebiet einzureichen.
- Als Grundlage für den detaillierten Umgebungsplan ist der Zusatzplan B3 Konzept für Kinderspielplätze und Umgebung massgebend.
- Der Umgebungsplan hat zu enthalten:
- Detaillierte Angaben über die Ausführung der verschiedenen Spielplätze mit Anordnung der Spielgeräte.
 - Bepflanzungskonzept
 - Abstellplätze für Fahrräder
 - Bereitstellungsplätze für Kehricht-Container
 - Versäuberungsanlagen für Hunde

- Einfriedigungen ² Mit Ausnahme bei Einfamilienhäusern sind Einfriedigungen in einheitlicher Form nur gestattet, soweit sie zur Trennung von Spielplätzen oder gegen Parkplätze, Wege und Zufahrten unbedingt notwendig sind.
- Beleuchtung ³ Die Beleuchtung von internen Gehwegen, Wege und Plätzen usw. hat im Einvernehmen mit dem Gemeinderat zu erfolgen. Betreffend öffentlicher Beleuchtung wird auf Art. 6.o des EW-Reglementes verwiesen.

Art. 13

- Kanalisation Für die Planung und Erstellung der Kanalisationsleitungen vom Schmutzwassersammelkanal (Schacht 47) in der Gemeinde Buchs nach Schacht 1 in der Tramstrasse und in das Baugebiet Aarauerfeld der Gemeinde Suhr sind die Verträge über die Kanalisationsverhältnisse einerseits zwischen der Einwohnergemeinde Suhr und der Einwohnergemeinde Buchs und anderseits zwischen der Einwohnergemeinde Suhr und der Firma Archiplan AG, Tellistrasse, 5000 Aarau, vom 25. September 1978 massgebend. Ferner bildet das Ergänzungsprotokoll Nr. 2304 des Gemeinderates Suhr vom 18. Dezember 1979, einen integrierenden Bestandteil der Verträge.

Art. 14

- Wasser Für die Erschliessung und Versorgung dieser Ueberbauung mit Trink- und Gebrauchswasser sind die im jeweils gültigen Wasserversorgungsreglement der Gemeinde Suhr aufgeführten Bestimmungen und Verordnungen mit den dazu gehörenden Gebührentarife massgebend.

Art. 15

Elektrizität Für die Erschliessung und Versorgung dieser Ueberbauung mit Elektrischer Energie sind die im jeweils gültigen Reglement über die Abgabe Elektrischer Energie der Gemeinde Suhr enthaltenen Bestimmungen und Verordnungen sowie den dazu gehörenden Gebührentarife massgebend.

Art. 16

Telefon Alle Anschlüsse für Telefon haben nach den Vorschriften der PTT ausgeführt zu werden und sind zu verkabeln.

Art. 17

Fernsehen und Radio Für die Erschliessung und Versorgung dieser Ueberbauung mit Fernseh- und Radioprogramm sind die im jeweils gültigen Reglement über die Erstellung und dem Betrieb einer Gemeinschaftsantennenanlage für Fernseh- und Radio der Gemeinde Suhr enthaltenen Bestimmungen und Verordnungen mit den dazu gehörenden Gebührentarife massgebend.

Art. 18

Strassen- und Wege: Landab-
tretung ¹Für den Ausbau der Neuen Aarauerstrasse, des Gönhardweges, der Tramstrasse und des Zollweges sind von den jeweiligen Eigentümern dieser Spezialbauzone die notwendigen Landflächen auf die ganze Anstosslänge zu der dannzumalen Entschädigungspraxis des Gemeinderates an das Strassengebiet abzutreten.

- Kostenverteiler ² An die Kosten des erwähnten Strassen- und Gehwegausbaues haben sich die jeweiligen Grundstückseigentümer nach Massgabe des Perimeters und nach einem vom Gemeinderat festzulegenden Kostenverteiler zusätzlich zu beteiligen.
- Interne Wege ³ Die Kosten für das Erstellen der internen Wege- und Fussgängerverbindungen dieser Spezialwohnzone, welche nach den Vorschriften der Gemeinde zu erstellen sind, fallen zulasten der jeweiligen Bauherrschaft.

Art. 19

- Planungskosten Die Planungskosten für diese Gesamtüberbauung haben die Grundstückseigentümer zu tragen.

Art. 20

- Bauordnung Soweit durch diese Spezialbauvorschriften und die dazugehörenden Pläne keine abweichenden Regelungen getroffen wurden, gilt die Bauordnung 1979 der Gemeinde Suhr.

Art. 21

- Rechtsschutz ¹ Gegen Verfügung des Gemeinderates in Anwendung dieser Spezialbauvorschriften kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Kant. Baudepartement Beschwerde geführt werden.
- ² Ueber die Anrufung des Verwaltungsgerichtes gelten die Bestimmungen des Gesetzes über die Verwaltungspflege sowie § 6 BauG.

Art. 22

Inkrafttreten Gestaltungsplan und Spezialbauvorschriften treten
mit der Genehmigung durch den Grossen Rat in Kraft.

Diese Spezialbauvorschriften mit dem dazugehörigen
Gestaltungsplan und den Beilagen B1 - B3 sind vom
Einwohnerrat am 5. November 1981 beschlossen worden.

IM NAMEN DES EINWOHNERATES

Der Präsident: der Protokollführer:

harni *hej*

Vom Grossen Rat genehmigt an der Sitzung vom

Genehmigung durch den Grossen Rat

Aarau, den *16. November 1982*

RRB - Nr. *2204* vom *22. 11. 82*

IM AUFTRAG DES GROSSEN RATES

Im Auftrage des Grossen Rates

Der Staatsschreiber:

Der Staatsschreiber:

In Vertretung



Ernst Salm

AZ BERECHNUNG TEILGEBIET II

$$AZ = \frac{9440m^2 + 1780m^2 + 1000m^2}{13487m^2 + 5440m^2 + 2447m^2} = \frac{12220m^2}{21374m^2} = 0,57$$

LEGENDE

- GRÜN EINZUGSGEBIET
- BAULINIEN
- BLAU VOM GROSSEN RAT GENEHMIGTE Baulinien
 - BLAU AUFZUBEHENDEN Baulinien (ROT DURCHSTREICHEN)
 - ROT ZU GENEHMIGENDE Baulinie
- SICHTZONEN
- SCHWARZ SICHTLINIE ALS BEGRENZUNG DER SICHTZONE
 - HELLBLAU SICHTZONE
DIE HELLBLAU ANGELEGTE FLÄCHEN SIND STÄNDIG ALS SICHTZONE FREI ZU HALTEN. ES DÜRFEN KEINE SICHTBEHINDERNDEN PFLANZEN, EINFRIEDUNGEN ODER ANDERE ANLAGEN BESTEHEN. DAS SICHTFELD DER FAHRER MUSS VON 0,80 - 3,00m ÜBER BODEN FREI BLEIBEN.
- ZUR ORIENTIERUNG
- GELB ERSCHLISSUNGSSTRASSE ES
 - DUNKELGRAU BESTEHENDE WEGE
 - VIOLETT GEHWEG

GENEHMIGUNGSVERMERK

ÖFFENTLICHE PLANAUFLEGE VOM 3. AUGUST BIS 1. SEPTEMBER 1981

VOM EINWOHNERRAT GENEHMIGT AM 5. NOV. 1981

IM NAMEN DES EINWOHNERRATES

DER PRÄSIDENT: *Harri* DER AKTUELLE: *ky*

VOM GROSSEN RAT GENEHMIGT AN DER SITZUNG VOM

Genehmigung durch den Grossen Rat
Aarau, den 16. November 1982 IM AUFTRAGE DES GROSSEN RATES
RRB-Nr. 2204 vom 22.11.82
Im Auftrage des Grossen Rates DER STAATSSCHREIBER:
Der Staatschreiber:
Ernst Salim

GEMEINDE SUHR

KOMMUNALER GESTALTUNGSPLAN
GÖNHARDWEG / AARAUERFELD

SITUATIONSPLAN M. 1:500

ZUGEHÖRIGE PLAN-BEILAGEN:

- B1 UNTERIRDISCHE GARAGEN
- B2 SCHATTENWURFDIAGRAMME
- B3 KINDERSPIELPLÄTZE + UMGEBUNG

ARCHIPLAN PARTNER AG, TELLISTRASSE 85, 5004 AARAU

IM AUGUST 1980. REV.: 7.10.80 16.10.80 4.11.80 16.6.81

29. Jan. 1982

F. Maier

BRUTTO LANDFLÄCHE	76/77	7665 m ²
STRASSE TROTTOIR		- 272 m ²
NETTO BAUFLÄCHE	76/77	= 7393 m ²
BRUTTO LANDFLÄCHE	78	8299 m ²
STRASSE TROTTOIR		- 460 m ²
NETTO BAUFLÄCHE	78	= 7839 m ²
TOTAL NETTO BAUFLÄCHE TEILGEBIET I		= 15232 m ²
MEHRFAMILIENHÄUSER	BGF	
BLOCK A	2995-3050 m ²	
BLOCK B	1945-1980 m ²	
BLOCK C	2995-3050 m ²	
BLOCK D	1945-1980 m ²	
TOTAL	86-90 WOHNUNGEN	
TOTAL BGF		9880 - 10060 m ²
AZ		= max. 0,66

BRUTTO LANDFLÄCHE	3087 m ²
STRASSE TROTTOIR	640 m ²
NETTO BAUFLÄCHE	= 2447 m ²
LADEN BÜROS	
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE	1000 m ²
AZ	AZ=041

BRUTTO LANDFLÄCHE	5643 m ²
STRASSE TROTTOIR	203 m ²
NETTO BAUFLÄCHE	5440 m ²
EINFAMILIENHÄUSER	
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE	11 x 150 m ² = 1650 m ²
1 x 130 m ² = 130 m ²	
1780 m ²	AZ=033