



Gemeinde Suhr



KOMMUNALER GESTALTUNGSPLAN HELGENFELD

SPEZIALBAUVORSCHRIFTEN

Original mit Unterschriften.

Dezember 1982
Januar 1983
Sept. 1983



Die Einwohnergemeinde Suhr erlässt, gestützt auf § 145 des Baugesetzes des Kantons Aargau vom 2. Februar 1971 und der Artikel 31/39 und 44 der Bauordnung 1979 der Gemeinde Suhr und nach erfolgter öffentlicher Auflage vom 21. Februar bis 22. März 1983 die nachfolgenden

Spezialbauvorschriften

zum Kommunalen Gestaltungsplan "Helgenfeld" Suhr

(Katasterplan-Parzelle 3o4)

Art. 1
Bestandteile

Das Gebiet, für welches diese Vorschriften Gültigkeit haben, umfasst die Parzelle 3o4 und ist im Situationsplan 1:500, Plan Nr. 5o9/15 vom 9.7.1982 dargestellt und rot bzw. grün umrandet.
Die nachfolgend aufgeführten Beilagen und Pläne sind verbindliche Bestandteile dieses Gestaltungsplanes.

Plan Nr. 5o9/15	Situation, Bauvolumen und Umgebung
Plan Nr. 5o9/16	Parking Untergeschoss und Erschliessung
Plan Nr. 5o9/18	Schattendiagramm
Plan Nr. 5o9/19	Spielplatzkonzept
	Spezialbauvorschriften
	Richtmodell 1:500
Beilage 1	Volumenschemas für die Einfamilienhäuser

Art. 2
Änderungen

Die Änderung des Gestaltungsplanes bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass. Geringfügige Abweichungen können vom Gemeinderat bewilligt werden, sofern der Zweck des Gestaltungsplanes, die Intensität der Ausnutzung und der städtebauliche Zusammenhang gewahrt bleiben und die Abweichung eine Verbesserung bedeutet.

Art. 3
Interne Teilgebiete

Im Plan Nr. 509/15 werden zwei Teilgebiete ausgeschieden:
A rot umrandet für Mehrfamilienhäuser mit 3 + 4 Vollgeschossen und teilweise mit Attikageschossen

B grün umrandet für freistehende oder zusammengebaute Einfamilienhäuser mit 2 Vollgeschossen und Dachstockausbau analog B0.

Art. 4
Ausnutzung

Das Gebiet umfasst eine Bruttogrundstücksfläche von 35'149 m². Für die Verbreiterung des Helgenfeld- und Zelgweges inkl. Gehweg von 2.00 m Breite werden ca. 399 m² beansprucht. Für die Ausnutzungsberechnung steht somit eine Nettobaufläche von 34'750 m² zur Verfügung. Die Ausnutzungsziffer für diese Fläche darf 0.65 nicht übersteigen.

Die maximale Bruttogeschossfläche beträgt somit 22'580 m². Für die Berechnung gilt der Art. 53 der Bau- und Zonenordnung 1979. Die einzelnen Wohnblöcke weisen im maximum folgende Bruttogeschossfläche auf.

Teilgebiet A Mehrfamilienhäuser

<u>Block</u>	<u>Bruttogeschossfläche</u>	<u>Geschosszahl</u>
A	1'428 m ²	3
B	1'492 m ²	3
C	1'801 m ²	3 + A
D	1'618 m ²	3 + A
E	777 m ²	3
F	1'738 m ²	3 + A
G	1'801 m ²	3 + A
H	1'618 m ²	3 + A
I	777 m ²	3
K	2'232 m ²	4 + A
L	2'142 m ²	4 + A
M	1'785 m ²	3 + A
Total	19'209 m ²	

Teilgebiet B Einfamilienhäuser Bruttogeschossflächen Total 3'371 m²
oder 22 x 153.23 m².

Art. 5

Bauvolumen

Teilgebiet A Mehrfamilienhäuser

Für die Grundflächen der Bauten gelten die, im Gestaltungsplan enthaltenen Maximalmasse. Die Höhen der vorgesehenen Bauten dürfen nicht verändert werden.

Die ErdgeschoSSHöhen sind im Erschliessungsplan Nr. 509/16 fixiert und verbindlich.

Die im Gestaltungsplan eingetragenen Minimalabstände sind verbindlich.

Art. 6

Gestaltungsvorschriften In Bezug auf die Material- und Farbwahl ist eine ruhige Gesamtwirkung anzustreben. Fassadenflächen sind klar als solche auszubilden und im Material einheitlich zu behandeln.

Die Farbgebung der Bauten hat im Einvernehmen mit dem Gemeinderat Suhr zu erfolgen. Die Gestaltung der Umgebung regeln die Artikel 9 und 11 dieser Spezialbauvorschriften.

A Mehrfamilienhäuser

Dieselben sind als Flachdachbauten mit bepflanzten Terrassen vor den Attika-Wohnungen geplant.

B Einfamilienhäuser

Es werden auch Reiheneinfamilienhäuser bis max. 5 Einheiten zugelassen. Das Untergeschoss darf nicht mehr als 0.80 m über dem gewachsenen Boden in Erscheinung treten. Es sind nur Satteldächer zugelassen.

Die Firstrichtung ist Nord-Süd.

Die Dachneigung 25°.

Die Farbe der Dacheindeckung ist braun.

Kniestöcke dürfen maximal 40 cm hoch sein.

1-geschossige Anbauten im Rahmen der Bauordnung sind möglich.

Die Schemapläne Beilage 1 zeigen Ueberbaumungsmöglichkeiten.

Art. 7

Wohnflächen und Raum-
masse

Für die Wohnflächen und die Raummasse ist die Verordnung vom 20.8.1975 zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz und die Verordnung des EVD vom 12.3.1982 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 nach Norden orientiertes Zimmer erlaubt sein.

Art. 8
Parkierung

Die im Plan Nr. 509/16 vom 9.7.1982 vorgesehene Anzahl der Einstell- und Abstellplätze für Motorfahrzeuge (grau) gilt als Minimum. Ihre etappenweise Erstellung hat im entsprechenden Verhältnis zur Wohnungszahl zu erfolgen.

Pro Wohnung muss 1 Abstellplatz in der gemeinsamen Einstellhalle nachgewiesen werden und dauernd vorhanden sein. Zu- und Wegfahrt zu der Einstellhalle erfolgt ausschliesslich via Ringstrasse. Die Abstellplätze im Freien reserviert für Besucher sind als solche zu markieren und müssen 20 % der Hallenplätze ausmachen. Einzelgaragen sind nicht zulässig.

Art. 9
Spielplätze

a) Im Freien

Der detaillierte Plan für die im Plan Nr. 509/19 ausgeschiedenen Flächen und Geräten ist baubewilligungspflichtig.

b) In den Wohnblöcken

In jedem Wohnblock hat ein gedeckter Kinderspielplatz oder ein geeigneter Raum während allen Jahreszeiten den Kindern zum Spielen zur Verfügung zu stehen. Die Benützung des Raumes durch die Kinder aller Bewohner des Blockes, ist zu gewährleisten und vertraglich zu regeln.

Art. 10
Kindergarten

Für den Bau eines kommunalen Kindergartens und die damit verbundene Landabtretung gilt der Vertrag zwischen der Interaar Immobilien AG, Baden und der Gemeinde Suhr vom 20.12.1982.

Art. 11
Umgebung

Die Erstellung und Bepflanzung aller Aussenanlagen sind nach einem vom Gemeinderat zu genehmigenden Plan vorzunehmen. Als Grundlage gilt der Plan Nr. 509/19.

Der Umgebungsplan hat zu enthalten:

- interne Wege mit Beleuchtung
- Anordnung und Ausführung der Spielplätze
- Bepflanzungskonzept
- Terraingestaltung
- Abstellplätze für Fahrräder
- Container-Abstellplätze
- Versäuberungsanlage für Hunde

Einfriedungen sind nur gestattet, soweit sie zur Sicherung von Spielplätzen oder gegen Wege und Zufahrten unbedingt nötig sind.

Art. 12
Strassen und Wege

a) Verbreiterung Zelgweg mit Gehweg

Für die verkehrstechnische Erschliessung ist der vorliegende Situationsplan Nr. 509/15 und der Kommunale Ueberbauungsplan Ringstrasse, vom Grossen Rat genehmigt am 18. März 1975, massgebend.

Der Zelgweg ist auf der ganzen Länge der Parzelle 304 von 5.00 m auf 6.00 m zu verbreitern und seine Einmündung zum Helgenfeldweg ist zu verbessern.

Längs des Zelgweges ist auf der Südseite und bei der Einmündung in den Helgenfeldweg ein durch einen Grünstreifen abgesetzter Gehweg von 2.00 m Breite anzulegen.

Die Verbreiterung des Zelgweges und die Erstellung des Gehweges entlang der Parzelle 3o4 gehen zu Lasten der Bauherren, das Projekt ist der Gemeinde zur Bewilligung einzureichen. Das notwendige Land hat die Eigentümerin von Parzelle 3o4 unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Mit dem Bau der nördlichen Besucher-Parkplätze muss der Strassenausbau ausgeführt werden.

Die Gehwege am Zelg- und Helgenfeldweg gehen nach der Erstellung zu Eigentum an die Gemeinde über. Die Gemeinde wird damit unterhaltspflichtig für diese Gehwege.

b) Wege innerhalb des Grundstückes

Die im Plan Nr. 5o9/15 vom 9.7.1982 gelb bezeichneten Wege (3.00 m breit) sind befahrbar, dienen jedoch nur für Umzug und Notfälle. Sie dürfen nicht von PW's benützt werden.

Die violett bezeichneten Wege sind reine Fussgängerverbindungen. Sämtliche eingezeichneten Wege sind verbindlich im Sinne der durch sie zu erschliessenden bzw. zu verbindenden Punkte.

Die definitive Linienführung und Gestaltung erfolgt in dem in Art. 11 erwähnten Umgebungsplan.

Das Erstellen und der Unterhalt der internen Wege gehen voll und ganz zu Lasten der Bauherrschaft.

c) Beleuchtung von internen Wegen und Plätzen

Die Erstellung, Unterhalt und Betrieb der Beleuchtung von internen Wegen und Plätzen gehen zu Lasten des Bauherrn. Die Impulse für die In- und Ausserbetriebsetzung vorgenannter Aussenbeleuchtungen können von der öffentlichen Beleuchtung übernommen werden.

Der Standort der Beleuchtungskörper ist im Umgebungsplan gemäss Ziffer 11 dieser Vorschriften festzulegen.

Art. 13
Kanalisation

- a) Die Gesamtüberbauung Helgenfeld ist kanalisationsmässig an die Kanalisation Bernstrasse anzuschliessen. Für diesen Zweck muss vor dem Bezug der ersten Wohnungen eine neue Kanalisationsleitung vom Restaurant Kreuz via Schmittegasse-Bernstrasse nach dem Zelgweg geführt werden.
Es gilt das jeweils gültige Reglement über die Entwässerung der Liegenschaften in der Gemeinde Suhr und der Vertrag zwischen der Interaar Immobilien AG, Baden und der Gemeinde Suhr vom 16. August 1982.
- b) Das Erstellen der internen Kanalisation geht kostenmässig zu Lasten der Bauherrschaft.
Ueber den allfälligen späteren Anschluss des Einzugsgebietes südlich der Ringstrasse gilt der unter Absatz a) genannte Vertrag.

Art. 14
Wasser

- a) Die Gesamtüberbauung Helgenfeld ist bezüglich Brauch- und Löschwasser an der vorhandenen Grob-Erschliessungsleitung "Ringstrasse" einerseits und an der vorhandenen Fein-Erschliessungsleitung "Zelgweg" anderseits, anzuschliessen. (Erschliessungsplan 509/16 vom 9.7.1982).
- b) Bezüglich Erstellung und Kostentragung gilt der Erschliessungsvertrag betr. Wasser, Elektrizität und Gemeinschaftsantennenanlage zwischen der Interaar Immobilien AG, Baden und der Gemeinde Suhr vom 16. August 1982.

Art. 15
Elektrizität

- a) Zur Sicherstellung der Stromversorgung der Gesamtüberbauung Helgenfeld muss eine Transformatorenstation gebaut werden. Die Interaar Immobilien AG, Baden, stellt dazu der Gemeinde Suhr den nötigen Platz in der süd-östlichen Parzellenecke unentgeltlich zur Verfügung. Das Benützungsrecht ist als Dienstbarkeit im Grundbuch eintragen zu lassen. (Erschliessungsplan 509/16 vom 9.7.1982).
- b) Die Versorgung der einzelnen Liegenschaften mit Niederspannung erfolgt ab der Trafostation über Fein-Erschliessungskabel, Verteilnkabinen und Hauszuleitungskabel. Für Haus B, D und E direkt ab Trafostation. (Erschliessungsplan 509/16 vom 9.7.1982).
- c) Bezüglich Erstellung und Kostentragung gilt der Erschliessungsvertrag betr. Wasser, Elektrizität und Gemeinschaftsantennenanlage zwischen der Interaar Immobilien AG, Baden und der Gemeinde Suhr vom 16. August 1982.

Art. 16
Fernseh und Radio

- a) Die Gesamtüberbauung Helgenfeld ist mit Fernseh- und Radiosignalen (TV-UKW) ab dem bestehenden "Primärverstärker I" bei Liegenschaft Helgenfeldweg 16, zu versorgen.

Die interne Versorgung benötigt einen separaten Verstärker in der Nähe der Einfamilienhausparzellen 16 und 17. Der Anschluss der Liegenschaften erfolgt über Zwischenverteiler bei den Strom-Verteilnkabinen einerseits und der Trafostation anderseits. (Erschliessungsplan 509/16 vom 9.7.1982).

- b) Bezüglich Erstellung und Kostentragung gilt der Erschliessungsvertrag betr. Wasser, Elektrizität und Gemeinschaftsantennenanlage zwischen der Interaar Immobilien AG, Baden und der Gemeinde Suhr vom 16. August 1982.

Art. 17

Sicherstellung

Alle im Zusammenhang mit diesem Gestaltungsplan notwendigen rechtlichen Regelungen sind im Grundbuch einzutragen.

Es sind dies Wegrechte

Durchleitungsrechte

Nutzungsrechte

Unterhaltungspflichten

für alle gemeinsam genützten Bauten, Bauteile, Wege, Anlagen und Erschliessungsleitungen.

Art. 18

Planungskosten

Die Planungskosten für diese Gesamtüberbauung haben die Grundstückseigentümer zu tragen.

Art. 19

Weitere Vorschriften

Es gelten insbesondere das kantonale BauG, die regierungsrätlichen Verordnungen über den Lärmschutz in Gebäude vom 22.1.1979 und über Wärmedämmung und Energiesparmassnahmen bei Bauten (Wärmeschutzverordnung) vom 16. März 1981.

Soweit durch diese Spezialbauvorschriften und die zugehörigen Pläne keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gilt die Bauordnung der Gemeinde Suhr.

Bei den Wohnblöcken A + B sind auf der Südseite 3-fach verglaste Schalldämm-Fenster einzubauen als vorsorgliche Schutzmassnahme gegen den Lärm von der N1.

Die Schutzräume des gesamten Ueberbauungsgebietes sind in 100 Personen-Einheiten mit Schleuse zusammenzufassen. Hiezu ist vor der Detailplanung einzelner Bauten mit der Bauverwaltung Suhr Fühlung aufzunehmen.

Art. 20
Rechtsschutz

Gegen Verfügungen des Gemeinderates in Anwendung dieser Spezialbauvorschriften kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Kantonalen Baudepartement Beschwerde geführt werden.

Art. 21
Inkrafttreten

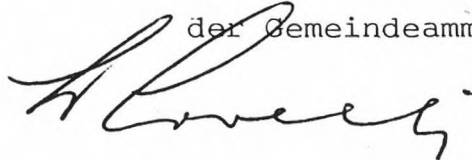
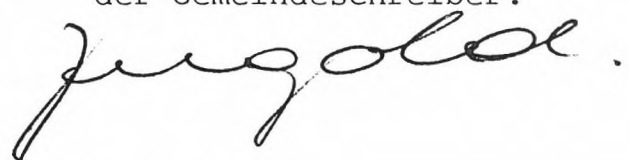
Diese Spezialbauvorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Grossen Rat in Kraft.

Diese Spezialbauvorschriften mit dem dazugehörigen Gestaltungsplan Plan Nr. 509/15 und den Planbeilagen 509/16, 18 und 19 sind von der Gemeindeversammlung am 25. November 1983 beschlossen worden.

Im Namen der Gemeindeversammlung:

der Gemeindeammann:

der Gemeindeschreiber:

Genehmigung durch den Grossen Rat
Aarau, den 3. Juli 1984
RRB-Nr. 1350 vom 9.7.1984

Im Auftrage des Grossen Rates
Der Staatsschreiber:
In Vertretung



Ernst Salm

Vom Grossen Rat genehmigt an der Sitzung vom

Im Auftrag des Grossen Rates

der Staatsschreiber:

SPEZIALBAUVORSCHRIFTEN zum kommunalen Gestaltungsplan der Parzelle 3o4

Inhaltsangabe

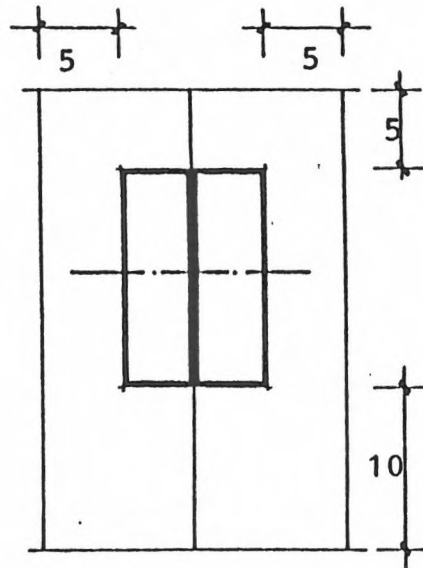
Artikel

- 1 Bestandteile
- 2 Aenderungen
- 3 Interne Teilgebiete
- 4 Ausnützung
- 5 Bauvolumen
- 6 Gestaltungsvorschriften
- 7 Wohnflächen und Raummasse
- 8 Parkierung
- 9 Spielplätze
 - a) im Freien
 - b) in den Wohnblöcken
- 10 Kindergarten
- 11 Umgebung
- 12 Strassen und Wege
 - a) Verbreiterung Zelgweg mit Gehweg
 - b) Wege innerhalb des Grundstückes
 - c) Beleuchtung von internen Wegen und Plätzen

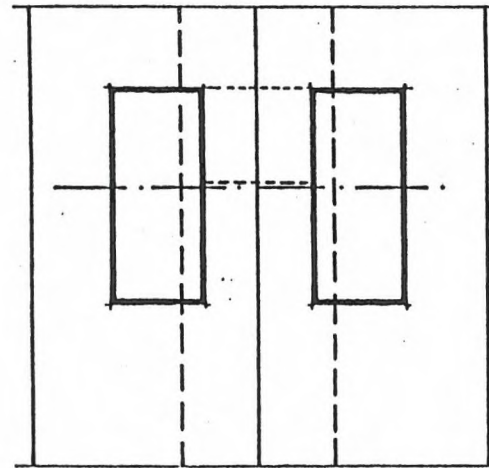
Artikel

- 13 Kanalisation
- 14 Wasser
- 15 Elektrisch
- 16 Fernseh und Radio
- 17 Sicherstellung
- 18 Planungskosten
- 19 Weitere Vorschriften
- 20 Rechtsschutz
- 21 Inkrafttreten

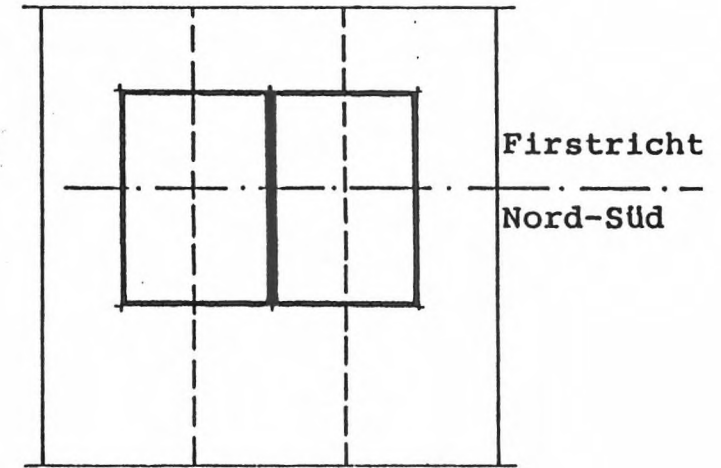
Einige mögliche Varianten



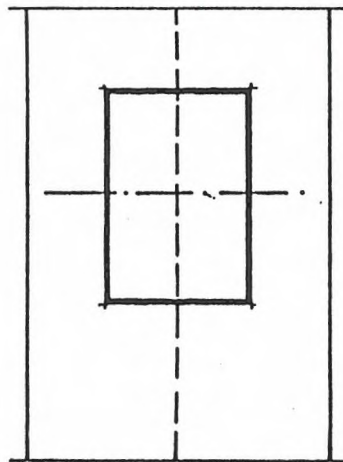
DOPPELHAUS 2 PARZELLEN



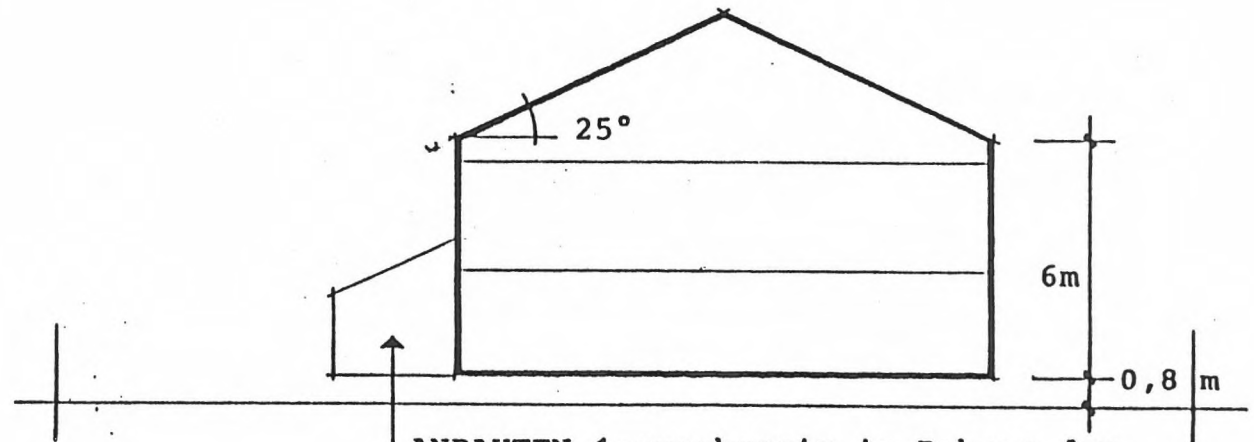
EINZELHAUS 1,5 PARZELLEN



DOPPELHAUS 3 PARZELLEN



EINZELHAUS 2 PARZELLEN



ANBAUTEN 1-geschossig im Rahmen der Bauordnung sind möglich.

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 21.2.-22.3.1983
VOM GROSSEN RAT GENEHMIGT AM 25.11.1983
IM NAMEN DER GEMEINDEVERSAMMLUNG
DER GEMEINDEAMMANN, DER GEMEINDESCHREIBER:

VOM GROSSEN RAT GENEHMIGT AN DER SITZUNG VOM
Genehmigung durch den Grossrat
Aarau, den 3. Juli 1984 IM AUFTRAG DES GROSSEN RATES
RRB-Nr. 1350 vom 9.7.1984 DER STAATSSCHREIBER:

Im Auftrage des Grossen Rates
Der Staatschreiber:

- Ernst Salm
- SICHTZONE
 - ZELGWEG VERBREITERUNG
 - ZELGWEG FUSSWEG
 - BEST. STRASSEN UND WEGE
 - ALLGEMEINE PARKPLÄTZE
 - GRÜNSTREIFEN
 - FUSSWEGE IM NOTFALL BEFAHRBAR 3M
 - FUSSWEGE AUSSCHL. FÜR FÜSSGÄNGER
 - 3 GESCHOSSE
 - 4 GESCHOSSE
 - 5 GESCHOSSE
 - TEILGEBIET A MEHRFAMILIENHÄUSER
 - TEILGEBIET B EINFAMILIENHÄUSER

BLOCK	M ² BGF	WE
A	1.428	12
B	1.492	12
C	1.801	17
D	1.618	14
E	777	9
F	1.738	14
G	1.801	17
H	1.618	14
I	777	9
K	2.232	18
L	2.142	18
M	1.785	15
TOTAL	19.209	169

FLÄCHE FÜR DOPPEL
ODER FREISTEHENDE
EINFAMILIENHÄUSER
BGF TOTAL 3371 M²
TOTAL 22 HÄUSER
TOTAL 22 WOHNUNGEN

