

Gestaltungsplan Zollweg

gemäss § 21 BauG



Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500

Mitwirkungsbericht vom: Juli 1998

Vorprüfungsbericht vom: 07.05.1998

Oeffentliche Auflage vom: 04.08.1998

bis: 02.09.1998

Beschlossen vom Gemeinderat am: 15. Dez. 1998

Der Gemeindeammann:

B. Rüchli



Der Gemeindeschreiber:

[Signature]

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 24. Februar 1999

Der Staatsschreiber:

[Signature]

<i>Zweck des Gestaltungsplanes</i>	§ 1 Der Gestaltungsplan "Zollweg" regelt die rationale Erschliessung, die Nutzung und das kubische Volumen sowie die Freiräume mit den gemeinschaftlichen und den privaten Aussenräumen. Er sorgt für einen haushälterischen Umgang mit dem Boden und für die Einordnung der Bebauung in die vorhandene Bebauungsstruktur.
<i>Bestandteile des Gestaltungsplanes</i>	§ 2 Der Gestaltungsplan besteht aus - Situationsplan 1:500 - Sondernutzungsvorschriften.
<i>Perimeter</i>	§ 3 Der Gestaltungsplan umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet.
<i>Verhältnis zur Bau- und Nutzungsordnung</i>	§ 4 Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bauordnung und der Bauzonenplan, insbesondere die Vorschriften für die Zone W4.
<i>Baufelder für Hauptbauten</i>	§ 5 Die Hauptbauten sind innerhalb der angegebenen Baufelder zu erstellen.
<i>Baufelder für Vorbauten</i>	§ 6 In den Baufeldern für Vorbauten sind Erschliessungsanlagen wie Treppen, Aufzüge und Laubengänge sowie Wintergärten und verglaste Balkone gestattet.
<i>Baufelder für Gemeinschaftsraum und Veloeinstellräume</i>	§ 7 In den Baufeldern Gemeinschaftsraum und Veloräume dürfen nur für diese Nutzungen reservierte eingeschossige Bauten errichtet werden.

	§ 8
<i>Klein- und Anbauten</i>	Klein- und Anbauten sind innerhalb und ausserhalb der Baufelder zugelassen. Ausserhalb der Baufelder darf die Grundfläche 15 m ² nicht überschreiten. Für die Abstände ausserhalb der Baufelder ist § 18 ABauV massgebend.
	§ 9
<i>Zwangsbaulinien</i>	Die Zwangsbaulinien bedeuten, dass die Fassadenflucht der Gebäude zwingend auf diesen Linien zu errichten ist.
	§ 10
<i>Baulinien für unterirdische Bauten</i>	Sämtliche unterirdischen Bauten müssen innerhalb dieser Baulinie angeordnet werden.
	§ 11
<i>Erschliessung</i>	Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr erfolgt von der neuen Aarauerstrasse und vom Zollweg her. Das Konzept über die Ver- und Entsorgung ist Bestandteil der Baueingabe.
	§ 12
<i>Bereiche für Fussgänger und Notzufahrten</i>	Die Fussgängererschliessung und die Notzufahrten sind in den gekennzeichneten Bereichen sicherzustellen.
	§ 13
<i>Baukuben und Nutzung</i>	Es gelten die in den Baufeldern des Situationsplanes eingetragenen Geschossezahlen. In 3-geschossigen Bauten sind Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser gestattet. In den Baufeldern Gemeinschaftsraum und Veloeinstellraum sind 1-geschossige Bauten mit einer Gebäudehöhe von max. 3.5 m zugelassen.
	§ 14
<i>Dachgestaltung</i>	Ueber den in den Baufeldern festgelegten Anzahl Geschossen ist weder ein Dachausbau noch ein Attikageschoss gestattet. Alle Bauten müssen eine formal einheitliche Dachgestaltung aufweisen. Insbesondere ist ein Teil des obersten Geschosses als Dachterrasse auszubilden. Geneigte Dächer dürfen nicht mehr als 10° Neigung aufweisen.

Nicht genutzte Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

§ 15

Abstellplätze

Es ist pro 100 m² Bruttogeschossfläche ohne Erschliessungsflächen mindestens ein Autoabstellplatz zu erstellen.

Die Parkflächen für Besucher und die Erschliessungsrampe für die unterirdische Parkgarage sind im Situationsplan eingetragen. Die genaue Lage ist im Rahmen der Baueingabe festzulegen.

§ 16

Umgebung

Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan mit folgendem Inhalt einzureichen:

- Gestaltung der Spielplätze und Spielfelder (Fussgängerbereiche sind so zu gestalten, dass sie auch als Kinderspielplätze genutzt werden können.)
- Gestaltung der übrigen Aussenbereiche (Der Grünbereichanteil muss, bezogen auf den Planungsperimeter, der BO entsprechen. Die im Situationsplan festgelegten Hochstammbäume sind zu pflegen und zu unterhalten.)

§ 17

Etapпierung

Die Realisierung ist in der Etapпierung frei.

Spätestens mit der Realisierung von 50 % der Baufelder ist ein Spielfeld und der Hartplatz zu erstellen. Mit der Vollendung der Ueberbauung sind auch die restlichen Gemeinschaftsanlagen fertigzustellen.

§18

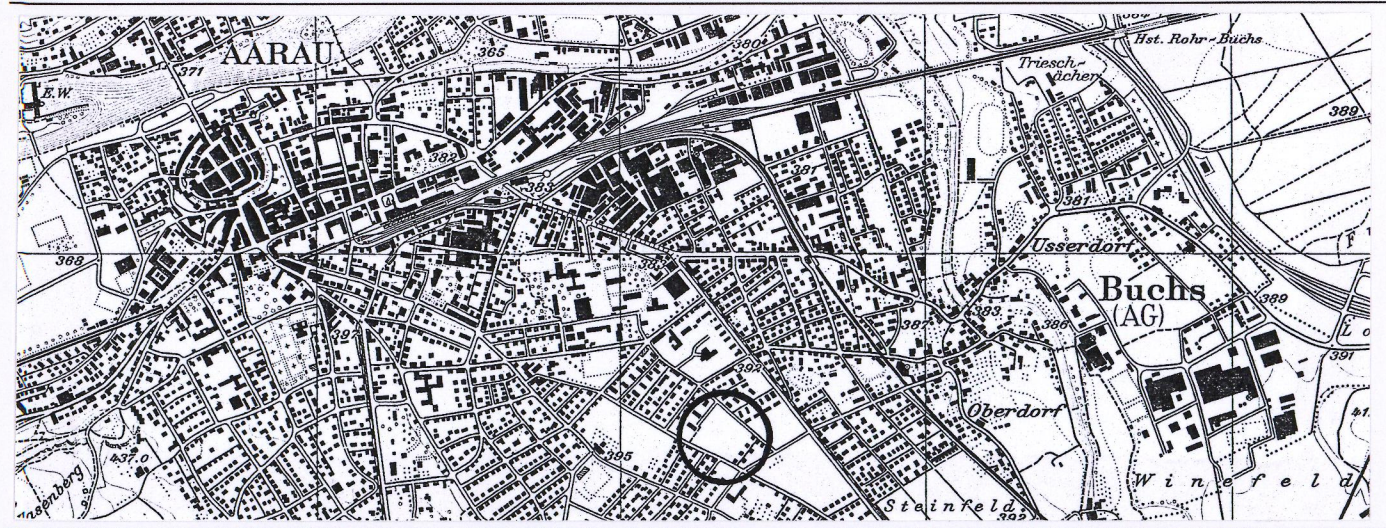
Inkrafttreten Genehmigung

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

Die Aenderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

GESTALTUNGSPLAN ZOLLWEG

GEMÄSS § 21 BauG



SITUATIONSPLAN 1:500

WEITERE BESTANDTEILE DES GESTALTUNGSPLANES :
- SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

MITWIRKUNGSBERICHT VOM : Juli 98

VORPRÜFUNGSBERICHT VOM : 07.05.98

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 24. Februar 1999

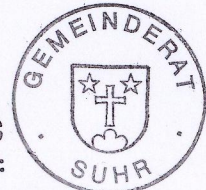
ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM : 04.08.98

Der Staatsschreiber:

[Signature]

BIS : 02.09.98

BESCHLOSSEN VOM GEMEINDERAT AM : 15. Dez. 1998



DER GEMEINDEAMMANN : Namens des Gemeinderates

Der Gemeindeammann: Der Gemeindevorsteher:

GENEHMIGUNG :

GENEHMIGUNGSINHALT

- ZWANGSBAULINIEN
- BAULINIE FÜR HAUPTBAUTEN
- STRASSENLINIE (ENTEIGNUNGSRECHT, § 132 BauG)
- BAULINIE FÜR UNTERIRDISCHE BAUTEN
- PARKFLÄCHE FÜR BESUCHER
- BAUFELD GEMEINSCHAFTSRAUM
- BAUFELD FÜR VELOEINSTELLRÄUME
- BAUFELD VORBAUTEN
- ERSCHLIESSUNGSRAMPE FÜR PARKGARAGE
- BEREICH FÜR FUSSWEG, MINIMALE BREITE 1.5 M, DIE GENAUE LAGE WIRD MIT DEM BAUGESUCH FESTGELEGT
- BEREICH FÜR FUSSWEG, MINIMALE BREITE 3.0 M
- PERIMETER
- KINDERSPIELPATZ, SPIELFELDER
- GEMEINSAMER PLATZ
- NOTZUFABRT
- CONTAINER
- ZULÄSSIGE ANZAHL GESCHOSSE
- HOCHSTAMMBAUME

ORIENTIERUNGSINHALT

- BESTEHENDE STRASSENFLÄCHEN
- ERSCHLIESSUNGSSTRASSE
- PRIVATER AUSSENBEREICH
- HINWEIS HÖHENKOTE

