

Gestaltungsplan Parkresidenz Muehle

15. März 2012



Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG Parz.Kat.Nr. 491 Parz.Kat.Nr. 494 Parz.Kat.Nr. 501 Parz.Kat.Nr. 2202 Parz.Kat.Nr. 2981

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans :

- Situationsplan Mst 1:500 vom 15. März 2012
- Planungsbericht 15. März 2012
- Hochwasserschutznachweis vom 13. Januar 2012
- Verkehrsbericht Parkresidenz Muehle vom 07. April 2011
- Fachgutachten gemäss §8 BauV vom 25. Februar 2012

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 28. Februar 2013

Der Generalsekretär:

Mitwirkungsbericht vom

8. Oktober 2012

Vorprüfungsbericht vom / bis

11. Juli 2012

Öffentliche Auflage vom

23. Juli 2012 - 22. Aug. 2012 / 20. Okt. 2012 - 19. Nov. 2012

Beschlossen vom Gemeinderat am

8. Oktober 2012

Der Gemeindepräsident :

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindeschreiber :

Der Gemeindevorsteher :

Genehmigung :

5034 Suhr - 4. Jan. 2013

Projektverfasser :

Theodor Huguenin
ArchitekturbüroIm Halbiacker 7
8352 ElsauT 052 / 363 26 26
F 052 / 363 24 22

info@huguenin-architekten.ch

Der Gemeinderat erlässt,

gestützt auf §25 Abs. 2 sowie §21 des Baugesetzes des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften.

§ 1

Ziel und Zweck

- ¹ Mit dem Gestaltungsplan "Parkresidenz Muehle" werden folgende Ziele angestrebt:
- a.) Eine städtebauliche klare Grunddisposition der Bauten mit hoher Architektur- und Aussenraumqualität.
 - b.) Rationelle und zweckmässige Erschliessung über den Mühleweg auf das zu bebauende Areal.
 - c.) Sicherung vom öffentlichen Zopfweg (Fussweg mit Fahrverbot).
 - d.) Eine Befreiung des zu bebauenden Areals vom motorisierten Verkehr (ausgenommen Zufahrt zu Parkplätzen / Tiefgaragen / Liegenschaft Kat. Nr. 2981 / Güterumschlag / Ver- und Entsorgung)
 - e.) Eine etappierte Realisierung der Bauten mit funktionsfähigen Teilüberbauungen ist sicherzustellen.
 - f.) Durchmischung Wohnen/Arbeiten

§ 2

Bestandteile

- ¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind :
- Situationsplan 1:500
 - Sondernutzungsvorschriften
- ² Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind :
- Planungsbericht gemäss Art. 47
 - RPV Hochwasserschutznachweis Ernst Basler + Partner
 - Verkehrsbericht Parkresidenz Muehle Ingenieurbüro Wilhem + Wahlen
 - Fachgutachten gemäss §8 BauV Furter Eppler Partner Architekten

§ 3

Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst die im Situationsplan Mst 1:500 bezeichnete Perimeterfläche.

§ 4

Verhältnis zur
Grundordnung

¹ Soweit mit dem Situationsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) durch den Regierungsrat am 24. September 2008 genehmigt.

² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

§ 5

Nutzungen

Innerhalb der Baufelder sind Wohnen und mässig störende Gewerbe, Dienstleistungs- und Gastronomie-Betriebe zulässig, ohne Fast Food und Barbetrieb.
Betriebe mit sehr hohem Verkehrsaufkommen sind nicht zulässig.

§ 6

Baufelder

¹ Hochbauten sind innerhalb der bezeichneten Baufelder zulässig.
Die Begrenzungen der Baufelder gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände.

² Zugangspodeste auf Erdgeschosshöhe mit Zugangsrampen für die Hochbauten sind innerhalb und ausserhalb der Baufelder zulässig.

§ 7

Kleinbauten

Kleinbauten sind in der Grünzone gemäss §15 BNO, im übrigen Perimeter unter Berücksichtigung der Gewässerraumlinie zulässig.

§ 8

Gebäudeabstände

Die Gebäudeabstände sind gemäss BNO einzuhalten.
Vorbehalten bleiben durch die Dienstbarkeiten eingeräumte Grenz- und Näherbaurechte im Rahmen der kantonalen Vorschriften.

§ 9

Geschosszahl

¹ Für die Geschosszahlen gelten die im Situationsplan den einzelnen Baufeldern zugeordneten Maximalwerte.

² Ein Attikageschoss pro Baufeld ist zulässig.

§ 10

Höhenentwicklung

¹ Für die Höhenentwicklung gelten die im Situationsplan den einzelnen Baufeldern zugeordneten Erdgeschoss-Koten in Meter über Meer und die Gesamthöhen (IVHB) in Meter über Meer.

² Die neue Erschliessungstrasse vom nördlichen Ende des öffentlichen Mühleweges bis zum nördlichen Wendeplatz ist mit einem linearen Gefälle zu erstellen.

³ Das Ziel ist eine harmonische Terraingestaltung mit einer Geländeprofilierung ohne grosse Böschungen und Absätze insbesondere zwischen den Bauten.

§ 11

Bruttogeschossflächen
BGF

¹ Die zulässigen Bruttogeschossflächen sind als Kontingente pro Baufeld im Situationsplan eingetragen.

² Pro Baufeld ist eine Überschreitung des Kontingentes der zulässigen Bruttogeschossflächen von max. 10% durch Übertragung zulässig, sofern die Übertragung der architektonischen und ortsbaulichen Qualität dient.

§ 12

Ausnützungsziffer

¹ Über den Gesamtperimeter beträgt die zulässige Ausnützungsziffer 0.95, sofern der Minergie-Standard gemäss Bau- und Nutzungsordnung (BNO) durch den Regierungsrat am 24. September 2008 genehmigt, erfüllt wird und sofern für die Heizung ein 100% erneuerbarer Energieträger gewählt wird. Es werden keine weiteren Nutzungsboni gewährt.

² Die Bruttogeschossflächen des Kommunalen Kulturobjektes Alte Mühle Gebäude Nr. 105 sind einzurechnen.

§ 13

Umgebungsgestaltung

¹ Es ist ein durchgehendes Gestaltungskonzept für den gestalteten Aussenraum vorzusehen.

Die Umgebungsgestaltung der Alten Mühle soll als integrierender Bestandteil des gesamten Aussenraums gestaltet werden.

² Die Umgebungsgestaltung umfasst den gesamten Perimeter und muss im Rahmen des ersten Baugesuches durch eine externe Fachperson begutachtet werden.

³ Innerhalb der im Situationsplan grün bezeichneten Flächen (Gestalteter Aussenraum) sind gemeinschaftlich nutzbare Spiel- und Aufenthaltsbereiche im Umfang von mindestens 15% der anrechenbaren Bruttogeschossflächen zu gestalten. Plätze, Fusswege, Spielgeräte, Sitzbänke und dergleichen sind zulässig. Diese haben die Gewässerraumlinie zu berücksichtigen. Die internen Plätze und Verbindungswege sind soweit möglich mit sickerfähiger Verlege-Art zu gestalten.

⁴ Die ökologischen Ausgleichsflächen gemäss §17 sind in der Umgebungsgestaltung nachzuweisen.

⁵ Im Rahmen der Umgebungsgestaltung sind optisch und räumlich wirksame, einheimische standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen.

§ 14

Erschliessung

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab dem Mühleweg über die im Situationsplan eingetragene asphaltierte Erschliessungsstrasse.

Ihre Erstellung und Benützung ist durch Dienstbarkeiten zu sichern.

§ 15

Parkierung

¹ Für Velos sind ausreichend Abstellplätze bereit zu stellen. Ein angemessener Anteil ist in Eingangsnähe zu platzieren.

² Besucherparkplätze sind in den im Gestaltungsplan bezeichneten Bereichen zu planen.

³ Im Perimeter sind die Pflichtabstellplätze mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch vorzusehen.

Baubereich unterirdischer Bauten	⁴ Innerhalb der Baulinie für Tiefbauten im Perimeter sind unterirdische Bauten zugelassen.
Ein- und Ausfahrten	⁵ Vier Ein- und Ausfahrten für die Tiefgaragen sind im Situationsplan festgelegt.
Fusswegverbindungen	⁶ Die im Situationsplan eingetragenen öffentlichen Fusswegverbindungen sind zusammen mit der Erschliessungsstrasse bzw. den angrenzenden Bauetappen zu erstellen. Ihre öffentliche Benützung ist durch Dienstbarkeiten zu sichern. Erstellen, Unterhalt, Reinigung, Kontrolle und Erneuerung gehen zu Lasten der Gemeinde. Die Breite der öffentlichen Fusswegverbindungen muss mindestens 1.50 m betragen. Die Darstellung im Situationsplan ist symbolisch, die genaue Linienführung wird abgestimmt auf die Bauprojekte festgelegt.
Entsorgung Container/Grünabfuhr	⁷ Mit dem ersten Baugesuch ist als Bestandteil des Projektes Umgebung ein Entsorgungskonzept gemäss den Angaben der Gemeinde für alle Baufelder zu erstellen.
Durchleitungsrecht	⁸ Ein Durchleitungsrecht für eine Fernwärmeleitung zugunsten der Gemeinde Suhr resp. TBS ist zu gewähren.

§ 16

Energieeffizientes Bauen	Für Neubauten gilt als Minimalanforderung der Minergie-Standard gemäss BNO vom 24. September 2008 oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung. Für die Heizung ist ein 100% erneuerbarer Energieträger zu wählen.
--------------------------	---

§ 17

Ökologische Ausgleichsfläche	¹ Die ökologische Ausgleichsfläche beträgt 15% der Grundstücksfläche. Die ausgeschiedene Grünzone entlang der Suhre und die Hälfte der extensiven Flachdachbegrünung gelten als ökologische Ausgleichsflächen. ² Die ökologischen Ausgleichsmassnahmen müssen im Verhältnis zu den Bauetappen erstellt werden. Mit der ersten Bauetappe muss ein Gesamtkonzept zur Genehmigung eingereicht werden.
------------------------------	--

§18

Versickerung und
Dachbegrünung

¹ Das innerhalb des Perimeters anfallende Regenabwasser ist mit geeigneten Massnahmen für Retention und Versickerung dem Grundwasser zuzuführen.

Das Ableiten in ein Oberflächengewässer ist nur als Spitzenentlastung bei starken Regenfällen zulässig.

² Soweit Flachdächer nicht als nutzbare Terrassenflächen ausgebildet werden, sind sie naturnah zu begrünen. Als Standard gelten die Gründachrichtlinien I, Schweizerische Fachvereinigung Gebäudebegrünung.

§19

Etap pierung

Die Etappierung ist in funktionsfähigen Teiletappen zu erstellen.

§20

Hochwasserschutz

¹ Die projektierten Neubauten müssen gemäss Schutzzielmatrix des Kantons Aargau gegen ein HQ30 und ein HQ100 vollständig geschützt werden. Bei einem HQ300 ist eine Überschwemmung bis 50cm Wassertiefe zulässig (geringe Intensität).

² Die definitiven Hochwasserschutzmassnahmen müssen mit der Umgebungsplanung und in Absprache mit der Abteilung Landschaft und Gewässer gesichert werden.

Der Hochwasserschutz muss zusammen mit der 1. Bauetappe erstellt werden.

§ 21

Kommunales Kultur-
objekt mit Substanz-
schutz Nr.916

¹ Die Umgebungsgestaltung des Gebäudes Nr. 105 (kommunales Kulturobjekt mit Substanzschutz) ist harmonisch mit der angrenzenden Umgebung zu gestalten.

Gebäude Nr. 105

² Es gelten die Bestimmungen der "Schutzordnung über die Kulturobjekte" der Gemeinde, genehmigt durch den Regierungsrat am 27. November 2002.

§ 22

Gestaltung von
Bauten und
Anlagen

¹ Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen.

² Beurteilungskriterien sind im Wesentlichen:

- Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum
- Form und Staffelung der Baumasse
- Proportionen von Bauvolumen und Bauteilen
- Gliederung der Fassaden und Dachflächen
- Keine vorspringende Balkone
- Wirkung der Materialien und Farben
- Terrain- und Umgebungsgestaltung

³ Es sind nur Flachdächer zulässig.

§23

Verfahren

¹ Bauwilligen wird empfohlen, sich zwecks Abklärung der spezifischen Randbedingungen frühzeitig, d.h. vor dem Ausarbeiten eines vollständigen Bauprojekts, mit der Bauverwaltung in Verbindung zu setzen.

² Bei Baugesuchen und Gesuchen um einen Vorentscheid ist für Neubauten, oder Umbauten mit wesentlichen Änderungen des Volumens, zusätzlich zu den ordentlichen Planunterlagen ein Modell 1: 500 einzureichen, das die angrenzenden Liegenschaften einbezieht und eine Beurteilung der räumlichen Gesamtwirkung ermöglicht.

³ Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten einholen. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen der BNO.

§ 24

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.

Änderung und
Aufhebung

² Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.



Gestaltungsplan
Parkresidenz Muehle
Situationsplan 1:500

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 28. Februar 2013

Der Generalsekretär:

[Signature]

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Parz.Kat.Nr. 491 Parz.Kat.Nr. 494 Parz.Kat.Nr. 501 Parz.Kat.Nr. 2202 Parz.Kat.Nr. 2981

Bestandteile des Gestaltungsplanes bilden:

Situationsplan Mst 1:500 Pl.Nr. 2113 / 10 vom 15. März 2012
Sondernutzungsvorschriften vom 15. März 2012

Mitwirkungsbericht vom 8. Oktober 2012
Vorprüfungsbericht vom 11. Juli 2012
Öffentliche Auflage vom/bis 23. Juli 2012 - 22. Aug. 2012 / 20. Okt. 2012 - 19. Nov. 2012
Beschlissen vom Gemeinderat am 8. Oktober 2012

Der Gemeindepräsident: Namens des Gemeinderates

[Signature] Der Gemeindevizepräsident: *[Signature]*

Der Gemeindevizepräsident:

Genehmigung: 5034 Suhr - 4. Jan. 2013

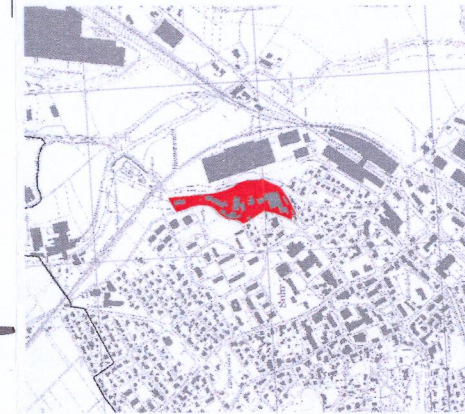
Projektverfasser Theodor Huguenin Im Halbiacker 7 T 052 / 363 26 26
Architekturbüro 8352 Elsau F 052 / 363 24 22 info@huguenin-architekten.ch

GENEHMIGUNGSINHALT

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baulinie für Tiefbauten
- Gewässerräumlinie
- Baufeld mit BGF, Vollgeschosszahl, Erdgeschoss-Kote und Geschosshöhe-Kote
- Bereich oberirdische Parkierung
- Extensive Dachbegrünung
- Gestalteter Aussenraum
- Kontainer / Grünabfuhr
- Ein- Ausfahrt Tiefgarage
- Erschliessungsstrasse
- Terrainanpassung zum Hochwasserschutz (mit Schutzhöhe)
- Öffentliche Fusswegverbindung

ORIENTIERUNGSINHALT

- Bestehende Gebäude innerhalb Perimeter des GP
- Erschliessungsfläche
- Kommunales Kulturobjekt gemäss Schutzordnung
- Grünzone und ökologische Ausgleichsfläche
- Projektierte Gebäudeflucht
- Gewässer "Suhr"
- Aufgehobene öffentliche Fusswegverbindung
- Fuss- und Fahrwegrecht z.g. Parz.Kat.Nr. 2981
- Aufgehobenes Fuss- und Fahrwegrecht
- Landabtauschfläche



Mst 1:22000

