

Gestaltungsplan "Mitteldorf"

gemäss § 21 BauG



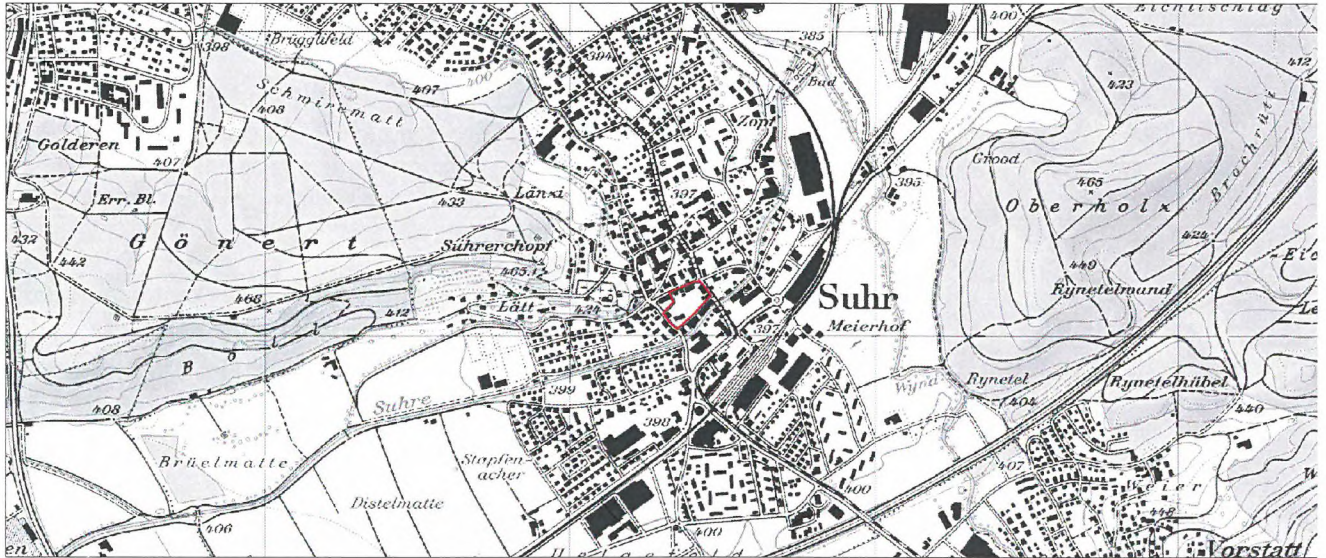
Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan Mst. 1:500
- Orientierender Planungsbericht

29.05.2017



Übersichtsplan Suhr, Mst. 1:25'000

Mitwirkungsbericht vom: 9.1.2017 bis 7.2.2017

Vorprüfungsbericht vom: 4.11.2016

Öffentliche Auflage vom: 9.1.2017 bis 7.2.2017 bis:

Beschlossen vom Gemeinderat am: 29.5.2017

Der Gemeindepräsident:

B. Nüssli

Der Gemeindevizepräsident:

[Signature]



Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 25. September 2017

Der Generalsekretär:

[Signature]

<i>Zweck</i>	§ 1 Der Gestaltungsplan "Mitteldorf" bezweckt eine koordinierte, in die örtliche Situation am Rande des Dorfkerns eingepasste Überbauung. Der Gestaltungsplan soll eine qualitativ hochstehende Lösung für die Gebäude, die Freiräume und die Verkehrserschliessung / Parkierung festlegen, welche sowohl der zentralen Lage des Areals, als auch dem ortsbildlich unterschiedlichen Umfeld gerecht wird.
<i>Bestandteile</i>	§ 2 ¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind: - Sondernutzungsvorschriften - Situationsplan 1: 500 ² Der Planungsbericht hat erläuternden Charakter.
<i>Perimeter</i>	§ 3 Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Plan bezeichnete Perimeterfläche.
<i>Verhältnis zur Grundordnung</i>	§ 4 ¹ Soweit mit dem Situationsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die zum Zeitpunkt des Baugesuchs rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung, sowie das kantonale Baugesetz und die kantonale Bauverordnung. ² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.
<i>Strassenlinie</i>	§ 5 ¹ Bei einem Abbruch der Liegenschaften Metzgergasse 3 oder Obere Dorfstrasse 4 wird die fehlende Trottoirbreite entlang der im Situationsplan eingezeichneten Strassenlinie sichergestellt (Enteignungsrecht gem. § 132 BauG). Für die Schleppkurve von Sattelschleppern beim Rechtsabbiegen von der Tramstrasse in die Anna Heer Strasse wird die fehlende Strassenfläche entlang der im Situationsplan eingezeichneten Strassenlinie sichergestellt (Enteignungsrecht gem. § 132 BauG).
<i>Nutzungen</i>	§ 6 ¹ Die Wohnnutzung ist in allen Arealen zulässig. ² Nicht störende Dienstleistungsbetriebe sind in allen Arealen zulässig. ³ In den Arealen A und C sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. ⁴ Im Areal A sind Verkaufsflächen auch über die in der BNO für die Kernzone K4 definierten 800 m² Nettoladenfläche hinaus zulässig. ⁵ Die Lage der Verkaufsnutzung ist auf das Erdgeschoss, sowie das darunter- und darüberliegende Geschoss beschränkt. ⁶ In den Arealen A und C ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulässig. ⁷ Neben den in Abs. 1 bis 6 aufgeführten Bestimmungen, gelten die in der untenstehenden Tabelle 1 aufgeführten Auflagen zur Nutzung der Baubereichen.

Tabelle 1: Auflagen zur Nutzung

Baubereich	Auflage
A1	Anteil Verkaufsfläche $\leq 1/3$ 100% bei der Parzelle Nr. 1157 (Nettofläche max. 1'200m ²)
A2	Anteil Verkaufsfläche $\leq 1/3$ 30.18% Parzelle Nr. 1157 (Nettofläche max. 301.8m ²) 69.82% Parzelle Nr. 1156 (Nettofläche max. 698.2m ²)
B1	Anteil Wohnfläche $\geq 3/4$
B2	Anteil Wohnfläche $\geq 3/4$
B3	Anteil Wohnfläche $\geq 3/4$
B4	Anteil Wohnfläche $\geq 3/4$
B5	Anteil Wohnfläche $\geq 3/4$
C1	Anteil Wohnfläche $\geq 1/2$

§ 7*Baubereiche*

¹ Hochbauten sind unter Vorbehalt von Abs. 2 nur innerhalb der bezeichneten Baubereichen zulässig.

² Klein- und Anbauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Die vollständig Überdeckung von Einstellhallenrampen ist zulässig.

³ Unterirdische Bauten sind im ganzen Perimeter zulässig. Es gelten die Grenzabstände gemäss übergeordnetem Recht.

§ 8*Sonderbaulinie Tramstrasse*

¹ Der maximale Abstand von Gebäuden entlang der Tramstrasse ist durch die Sonderbaulinie 'Maximalabstand Tramstrasse' definiert. Grössere Strassenabstände sind unter Vorbehalt von Abs. 2 nicht zulässig. Die Gebäude müssen eine Fassadenhöhe von mindestens 12.0 m aufweisen.

² Im Erdgeschoss sind Fassadenrücksprünge entlang der Sonderbaulinie 'Maximalabstand Tramstrasse' bis zu 3.5 m erlaubt.

§ 9*Fassadenhöhe*

¹ Für die Fassadenhöhe gelten die in der untenstehenden Tabelle 2 aufgeführten Maximalwerte.

Tabelle 2: Fassadenhöhen

Baubereich	Fassadenhöhe
A1	14.0 m
A2	14.0 m
A3	5.0 m
B1	14.0 m
B2	14.0 m
B3	14.0 m
B4	14.0 m
B5	14.0 m
C1	14.0 m

² Die Fassadenhöhe wird aufgrund des Hochwasserschutzes ab der Hochwasserschutzkote 396.30 m ü. M. gemessen. Dabei gilt die Höhenkote 396.30 m ü. M. als massgebendes Terrain.

³ Zusätzliche Attikageschosse sind in allen Baubereichen zulässig, in welchen die maximale Fassadenhöhe 14.0 m beträgt.

⁴ Im Baubereich A1 darf die Fassadenhöhe entlang der öffentlichen Rad- und Fusswegverbindung / Erschliessung Notzufahrt maximal das 2-fache des Grenzabstandes zum Areal B und maximal 14.0 m betragen.

Geschosshöhe

⁵ In den Arealen A und C beträgt die minimale Geschosshöhe im Erdgeschoss 4.0 m.

Anrechenbare Geschossflächen

§ 10

¹ Die zulässigen anrechenbaren Geschossflächen (aGF) sind als Kontingente pro Baubereich in der untenstehenden Tabelle 3 aufgeführt. Wird die Bebauung eines Baubereiches in Etappen geplant, ist ein Nachweis vorzulegen, wie das zulässige Kontingent unter Einbezug des vorgelegten Teilprojekts eingehalten bzw. ausgeschöpft werden kann.

Tabelle 3: Kontingente aGF

Baubereich	aGF
A1	3'600.0 m ² bei der Parzelle Nr. 1157
A2	3'000 m ² 905.4 m ² bei der Parzelle Nr. 1157 = 30.18% 2'094.6 m ² bei der Parzelle Nr. 1156 = 69.82%
A3	500.0 m ²
B1	1'500.0 m ²
B2	1'500.0 m ²
B3	1'550.0 m ²
B4	1'500.0 m ²
B5	1'500.0 m ²
C1	2'000.0 m ²

² Eine Übertragung von anrechenbaren Geschossflächen zwischen zwei Baubereichen des gleichen Areals ist, unter Vorbehalt von Abs. 3, im Umfang von maximal 5% des kleineren der betroffenen Kontingente möglich. Eine Übertragung von anrechenbaren Geschossflächen zwischen Baubereichen in verschiedenen Arealen ist nicht zulässig.

³ Im Areal A ist eine Übertragung der anrechenbaren Geschossfläche unter den Baubereichen im Umfang von 150.0 m² zulässig.

§ 11

Umgebungsgestaltung

¹ Das Terrain darf nicht unnötig verändert werden. Niveauunterschiede sind möglichst als bepflanzte Böschungen auszubilden. Die maximale Höhe der Stützmauern bei Terrainsprüngen beträgt 80 cm.

² Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojekts. Das Konzept mit den prägenden Gestaltungselementen der Umgebung (inkl. Lage und Ausgestaltung von Spielplätzen und Spielflächen) ist bereits im Baugesuch der ersten Etappe für das ganze jeweilige Areal auszuweisen.

³ Freie, unbebaute oder nicht befestigte Flächen der Baubereiche sind als Grünflächen auszubilden.

⁴ Exklusiv einer Nutzungseinheit (Wohnung / Büro / Gewerbebetrieb) zugeschlagene Aussenflächen ausserhalb der Baubereiche sind unzulässig.

Freifläche

⁵ Auf dem Baubereich A3 ist eine zusammenhängende Freifläche von mindestens 300 m² zu erstellen.

Bereich für Baumpflanzungen

⁶ Im Bereich für Baumpflanzungen sind in kleinen Gruppen, optisch und räumlich wirksame, standortheimische Hochstämme, mehrstämmige Heister und hochwachsende Sträucher zu pflanzen. Sie sind im Zusammenhang mit der Realisierung der angrenzenden Bauten und deren Erschliessung zu pflanzen.

§ 12

Erschliessungszonen

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt von der Metzgergasse, der Oberen Dorfstrasse und der Anna Heer Strasse. Die Erschliessung von der Tramstrasse ist unzulässig.

² Die im Situationsplan eingezeichneten Erschliessungszonen dienen der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage und der oberirdischen Abstellplätze. Eine weitergehende Erschliessung für den motorisierten Verkehr, die über die im Situationsplan

eingezeichnete Notzufahrt hinausgeht, ist, unter Vorbehalt von Abs. 4, nicht zulässig. Ein- und Ausfahrten zu einer Tiefgarage über die Obere Dorfstrasse sind nicht zulässig.

³ Die Anlieferung von Gütern ist überdacht und 3-seitig geschlossen auszugestalten.

⁴ Die Anlieferung von Gütern ist in den Erschliessungszonen dauernd und uneingeschränkt möglich. Anlieferungswege können über die im Situationsplan eingezeichneten Erschliessungszonen hinausreichen, dürfen jedoch nur in Ausnahmefällen (Umzüge u. dgl.) benutzt werden.

§ 13

Oberirdische Parkfelder

¹ Oberirdische Parkfelder sind nur für Besucher / Kunden und nur innerhalb der im Situationsplan eingezeichneten Erschliessungszonen zulässig.

Tiefgaragen

² Die erforderlichen Parkfelder für Bewohner / Beschäftigte sowie weitere Parkfelder für Besucher / Kunden sind unterirdisch zu erstellen. Unterirdische Bauten sind gemäss § 7 nicht auf die Baubereiche beschränkt. Die Ein- und/oder Ausfahrt der Tiefgarage hat gemäss §12 Abs. 2 über die im Situationsplan eingezeichneten Erschliessungszonen zu erfolgen.

³ Die Höhenlage der Tiefgaragen ist so zu wählen, dass eine spätere unterirdische Verbindung mit den Tiefgaragen der benachbarten Areale möglich ist.

⁴ Bei einer gemeinsam genutzten Tiefgarage können die erforderlichen Parkfelder ausserhalb des dazugehörigen Areals erstellt werden. Voraussetzung dafür ist eine gute unterirdische Verbindung zum Gebäude. Die gemeinsame Nutzung von Tiefgaragen ist durch Dienstbarkeiten zu sichern.

⁵ Zur Erschliessung der Tiefgarage von Areal C via Areal A sind die notwendigen Durchfahrtsrechte durch Dienstbarkeiten zu sichern.

⁶ Für Motorräder ist eine ausreichende Anzahl von Parkfeldern bereitzustellen. Die Anzahl darf 10% der für Personenwagen minimal erforderlichen Parkfelder nicht unterschreiten.

⁷ In der Tiefgarage sind Voraussetzungen zu schaffen, um bedarfsgerechte Auflademöglichkeiten für E-Autos anbieten zu können.

§ 14

Rad- und Fusswegerschliessung

¹ Die im Situationsplan eingetragene öffentliche Rad- und Fusswegverbindung zwischen Metzgergasse und Anna Heer Strasse ist vom Auftraggeber der letzten Bauetappe des Areals A bis an die Perimetergrenze zu erstellen. Die Kosten dieser öffentlichen Rad- und Fusswegverbindung tragen alle Eigentümer des Gestaltungsplans. Die öffentlichen Rad- und Fusswegverbindungen sind nach den aGF-Kontingenten der Perimetergemeinden gemeinsam, aufgeschlüsselt nach den aGF-Kontingenten der öffentlichen Benützung ist durch Dienstbarkeiten zu sichern. Haftung, Unterhalt und Erneuerung gehen zu Lasten der Gemeinde.

² Die Rad- und Fusswegverbindung im Areal A, zwischen der Tramstrasse und dem Anschluss an die öffentliche Rad- und Fusswegverbindung, ist spätestens mit der Bebauung der Baubereiche A2 oder A3 zu erstellen.

³ Die Rad- und Fusswegverbindung im Areal B, zwischen der Oberen Dorfstrasse und dem Anschluss an die öffentliche Rad- und Fusswegverbindung im Areal A, ist spätestens mit der Bebauung der Baubereiche B2 oder B4 zu erstellen.

Notzufahrt

⁴ Die im Situationsplan eingetragenen Notzufahrten sind von der Oberen Dorfstrasse mit der Bebauung der Baubereiche B2 oder B4 und von der Anna Heer Strasse mit der Bebauung des Baubereiches A3 zu erstellen.

⁵ Die minimale Breite von Fusswegverbindungen beträgt 1.2 m. Die Breite von öffentlich benutzbaren Fusswegverbindungen muss mindestens 1.5 m, diejenige von

öffentlich benutzbaren, kombinierten Rad- und Fusswegverbindungen mindestens 2.5 m betragen. Die minimale Breite der Notzufahrt beträgt 3.0 m. Die minimale Tragfähigkeit der Notzufahrt beträgt 18 t.

⁶ Die Darstellung im Situationsplan ist symbolisch, die genaue Linienführung wird abgestimmt auf die Bauprojekte festgelegt. Für die Rad- und Fusswegverbindungen gelten keine minimalen Gebäudeabstände.

Energieeffizientes Bauen

§ 15

Für Neubauten oder wesentliche Um- und Ausbauten gilt als Minimalanforderung der Minergie-Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung.

Hochwasserschutz

§ 16

¹ In allen Baubereichen darf zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit das Erdgeschossniveau die Höhe von 396.30 m ü. M. nicht unterschreiten. Unterhalb dieser Höhe muss die Gebäudehülle mit allen Gebäudeöffnungen wie Türen, Fenster, Abfahrten, Lichtschächte und dgl. mit baulichen Massnahmen hochwassersicher ausgeführt werden.

Das neu gestaltete Terrain darf die Höhe von 396.00 m ü. M. nicht grossflächig überschreiten.

² Der im Situationsplan eingetragene Hochwasser-Abflusskorridor ist mit der ersten Bauetappe pro Areal bis an die Grenzen des betroffenen Areals zu erstellen. Die Breite dieses Korridors muss mindestens 6.0 m betragen und darf die Höhe von 395.60 m ü. M. nicht grossflächig überschreiten. Die Fläche des Abflusskorridors ist zugänglich zu halten. Bauten und Anlagen (wie Klein- und Anbauten) welche den Wasserabfluss beeinträchtigen sind im Bereich des Abflusskorridores nicht zulässig.

³ Im Areal B ist der Hochwasser-Abflusskorridor vollständig auf Parzelle 1163. Im Areal A ist die Flächenverteilung des Hochwasser-Abflusskorridors wie folgt:
Parzelle Nr. 1156: 39.94%
Parzelle Nr. 1157: 52.61%
Parzelle Nr. 1163: 7.45%

⁴ Abschirmende Massnahmen für ganze Areale sind nicht zugelassen.

⁵ Der Hochwasserschutznachweis muss im Rahmen der ordentlichen Baugesuche erbracht werden.

⁶ Die Darstellung im Situationsplan ist symbolisch, die genaue Linienführung wird abgestimmt auf die Bauprojekte festgelegt.

Dachbegrünung

§ 17

Soweit Flachdächer nicht als nutzbare Terrassenflächen ausgebildet werden, sind sie naturnah zu begrünen, gemäss den Richtlinien „Erhöhte Anforderungen bei Massnahmen für den ökologischen Ausgleich“ der Stadt Zürich.

Ökologische Ausgleichsflächen

§ 18

¹ Zur Sicherung eines angemessenen ökologischen Ausgleichs sind in den Areale B und C hochwertig gestaltete und naturnah begrünte Flächen, in der Grösse von 15% für Areal B und 10% für Areal C der anrechenbaren Grundstückfläche, vorzusehen und nach ihrer Erstellung fachgerecht zu pflegen. Die Spezifizierung leitet sich nach den örtlichen Verhältnissen (Untergrund, Besonnung, usw.).

² Die begrünte Flachdachfläche ist zu 50% an die ökologische Ausgleichsfläche anrechenbar.

³ Die ökologischen Ausgleichsflächen können entsprechend der Realisierung der Baubereiche in Etappen umgesetzt werden.

§ 19

Etappierung

Die Etappierung ist frei wählbar

Gestaltung von Bauten und Anlagen

§ 20

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

² Beurteilungskriterien sind im Wesentlichen:

- Wirkung im Strassenraum
- Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
- Proportionen von Bauvolumen und Bauteilen
- Gliederung der Fassaden und Dachflächen
- Wirkung der Materialien und Farben
- Terrain- und Umgebungsgestaltung

³ Für Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig.

⁴ Falls der Abstand zweier Gebäude im Areal B den zonengemässen Gebäudeabstand von 8.0m unterschreitet, sind in diesen Fassadenbereichen nur Fenster von Nebenräumen, bzw. bei Wohn- und Schlafräumen nur sekundäre Belichtungselemente zulässig.

Verfahren

§ 21

¹ Bauwilligen wird empfohlen, sich zwecks Abklärung der spezifischen Randbedingungen frühzeitig, d.h. vor dem Ausarbeiten eines vollständigen Bauprojekts, mit dem Gemeinderat 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 : 200 oder 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 BNC

Inkrafttreten

§ 22

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Änderung und Aufhebung

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

Gestaltungsplan "Mitteldorf"

gemäss § 21 BauG

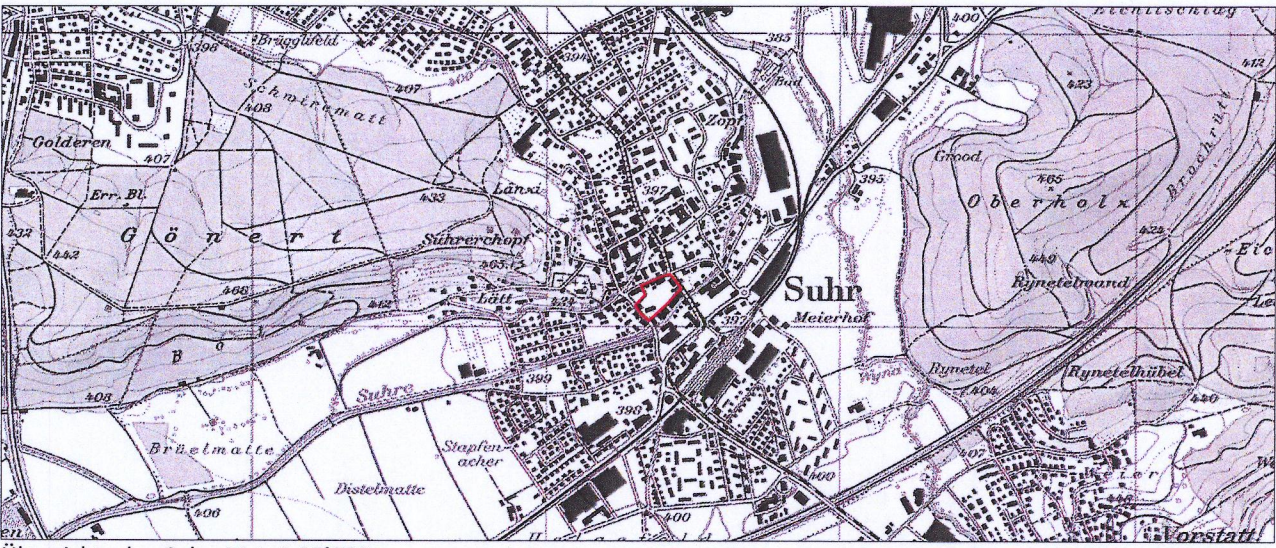
Situationsplan MST. 1:500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Sondernutzungsvorschriften

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

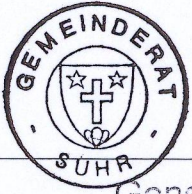
29.05.2017



Übersichtsplan Suhr, Mst. 1:25'000

Mitwirkungsbericht von: 09.01.2017 bis 07.02.2017
Vorprüfungsbericht vom: 04.11.2016
Öffentliche Auflage von: 09.01.2017 bis 07.02.2017
Beschlissen vom Gemeinderat am: 29.05.2017

Der Gemeindepräsident
B. Rutschmann



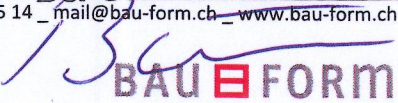
Der Gemeindevizeiter:
[Signature]

Genehmigung

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 25. September 2017

Der Generalsekretär:

Bau & Form AG Architekturbüro, Aarburgerstrasse 78, 4600 Olten, T 062 213 15 15, F 062 213 15 14, mail@bau-form.ch, www.bau-form.ch

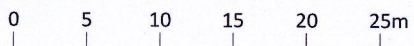
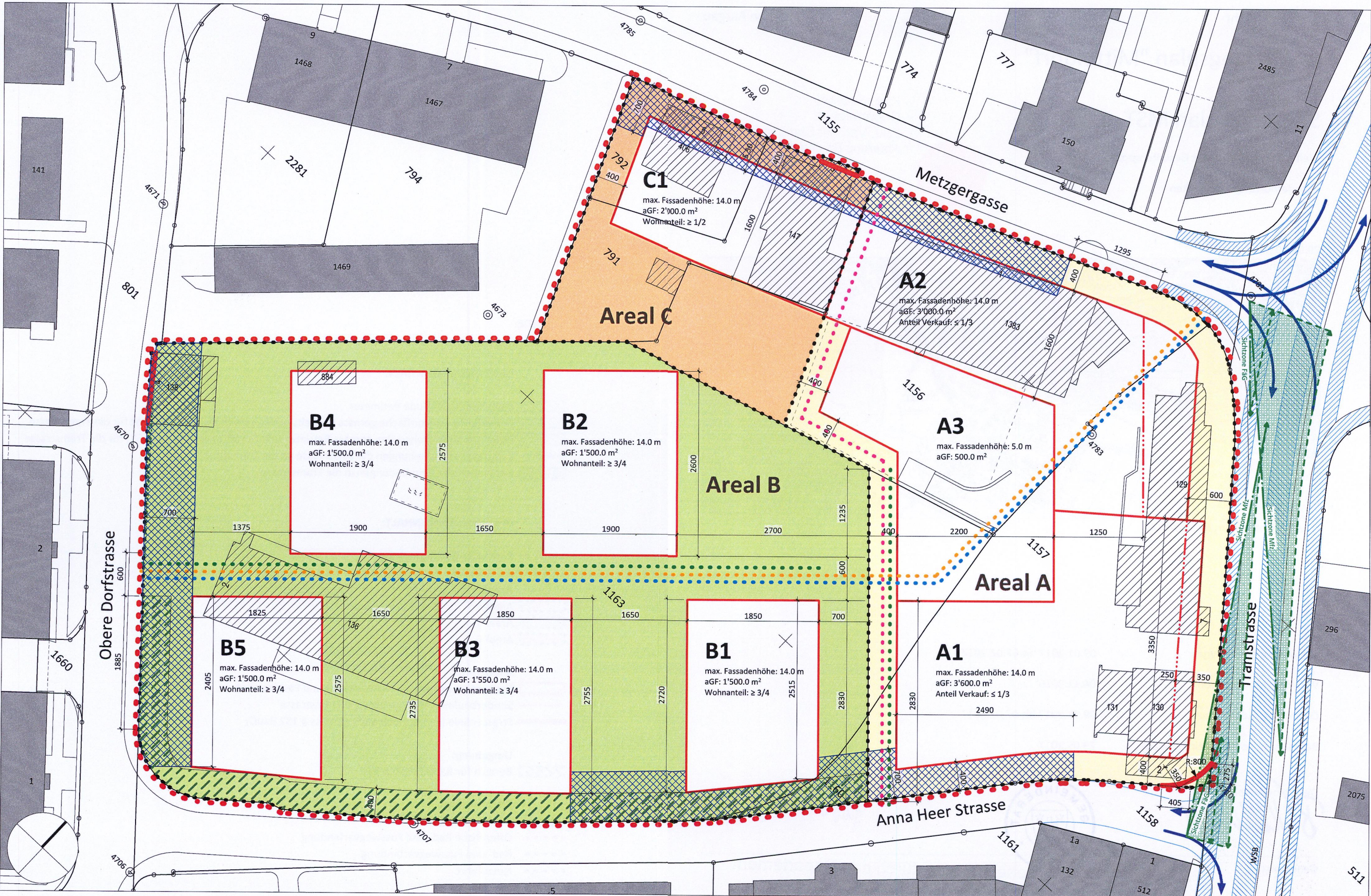


LEGENDE:

- ORIENTIERUNGSINHALT:
- Bestehende Gebäude Perimeter
 - Projektierte Trottoirfläche gemäss Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) für die Tramstrasse
 - Projektierte Mittelstreifen gemäss Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) für die Tramstrasse
 - Zulässige Fahrbeziehungen der Anschlüsse an die Tramstrasse
 - Sichtzonen der Einmündungen in die Tramstrasse

GENEHMIGUNGSINHALT:

- Perimeter Gestaltungsplan
- Areal:
 - Areal A
 - Areal B
 - Areal C
- Baubereich:
 - Baubereich mit max. Geschossfläche und Fassadenhöhe
 - Sonderbaulinie 'Maximalabstand Tramstrasse'
 - Strassenlinie (Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG)
- Umgebung:
 - Bereich für Baumpflanzungen
- Erschliessung:
 - Erschliessungszone
 - Öffentliche Rad- und Fusswegverbindung
 - Rad- und Fusswegverbindung
 - Notzufahrt
- Hochwasserschutz:
 - Hochwasser-Abflusskorridor



Bau & Form AG Architekturbüro, Aarburgerstrasse 78, 4600 Olten, T 062 213 15 15, F 062 213 15 14, mail@bau-form.ch, www.bau-form.ch

