



Gestaltungsplan „Dorfzentrum Gebiet A“

Gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

DATUM 29.03.2016

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500
- Gebäude- und Terrainschnitte 1:500



Vorprüfungsbericht vom:

25.09.2012/ 29.06.2015

Mitwirkungsbericht zu den Änderungen vom:

31.08.2015 - 29.09.2015

Öffentliche Auflage zu den Änderungen vom:

31.08.2015 - 29.09.2015

Beschlossen vom Gemeinderat am:

11.04.2016

Der Gemeindeammann:



Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt

Aarau, den 18. September 2018

fsp
Fugazza
Steinmann
Partner

Der Generalsekretär:

dipl. Arch. ETH/FH/SIA
Schönaustrasse 59
CH-5430 Wettingen
Tel. +41 56 437 87 87
info@fsp-architekten.ch
www.fsp-architekten.ch

I. Einleitende Bestimmungen

§ 1

Zweck

- 1 Mit dem Gestaltungsplan „Dorfzentrum Gebiet A“ werden folgende Ziele angestrebt:
 - a) ortsbaulich klar festgelegte Anordnung der Bauten und ausgewogene Verteilung der Bauvolumen
 - b) haushälterische Nutzung mit hoher baulicher Dichte
 - c) angemessener Anteil gewerblicher Nutzungen
 - d) rationelle, zusammengefasste Erschliessung
 - e) unterirdische Sammelgarage
 - f) durchgehende Velo- und Fussgängerverbindung sicherstellen
 - g) sorgfältige Gestaltung des Aussenraumes entsprechend seiner örtlichen Funktion
- 2 Der Gestaltungsplan soll eine etappenweise Realisierung mit funktionsfähigen Teilüberbauungen sicherstellen. Für die Bauträgerschaften sollen ausreichende Projektierungsspielräume offen gehalten werden.

§ 2

Bestandteile und Grundlagen

- 1 Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:
 - a) Situationsplan 1:500
 - b) Sondernutzungsvorschriften
 - c) Gebäude- und Terrainschnitte 1:500
- 2 Der Vorvertrag unter den Eigentümern ist Grundlage des Gestaltungsplans.
- 3 Erläuternde Grundlage des Gestaltungsplans ist der Planungsbericht.

§ 3

Perimeter

Der Gestaltungsplan „Dorfzentrum Gebiet A“ umfasst das im Situationsplan begrenzte Gebiet.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

- 1 Soweit der Gestaltungsplan „Dorfzentrum Gebiet A“ nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Suhr.
- 2 Vorbehalten bleibt auch die kantonale und eidgenössische Bau-, Raumplanungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

§ 5

Privatrechtliche Regelungen

- 1 Die erforderlichen Gemeinschaftsanlagen (u.a. öffentlicher Aussenraum, Kinderspielplätze, öffentliche Fusswegverbindungen, Einfahrten und Ausfahrt der unterirdischen Sammelgarage) sowie die allfäll-

lige, für die Etappierung nötigen Anschlussbauwerke sind durch die beteiligte Grundeigentümerschaft sicherzustellen.

- 2 Der Vollzug des Vorvertrages gemäss § 2 Abs. 2 zur Erstellung und Benützung der Gemeinschaftsanlagen ist Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligungen.

II. Nutzung und Gestaltung der Bauten

§ 6

Nutzungen

- 1 Im Gestaltungsplanperimeter sind Wohnungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (ES III) zulässig.
- 2 Der Wohnanteil je Baubereich muss mindestens ein Viertel der anrechenbaren Geschossfläche betragen.
- 3 Im Baubereich B ist im Erdgeschoss keine Wohnnutzung zulässig.

§ 7

Baubereiche für Hochbauten

- 1 Hochbauten sind nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche zulässig. Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Strassenabstände.
- 2 Die Baubereichsgrenzen dürfen durch vorspringende Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ausgenommen davon sind die Baubereiche C und D, Vordächer und Eingänge im Bereich von publikumsorientierten Erdgeschoss-Nutzungen und Hauseingängen; diese dürfen die Baubereichsgrenzen um max. 1.5 m überschreiten, soweit die Verkehrsabläufe nicht behindert werden.
- 3 Klein- und Anbauten sind nicht zulässig, ausgenommen sind Kleinbauten im öffentlichen Interesse, insbesondere Möblierung der Kinderspielflächen, Buswartehäuschen, Velounterstand, freistehender Bancomat und Container, welche auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden dürfen.

Lärmschutz

§ 8

- 1 Für Räume mit lärmempfindlicher Nutzung sind die massgebenden Immissionsgrenzwerte für die Empfindlichkeitsstufe III (ES III) gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) einzuhalten. Im Baubewilligungsverfahren sind die Schutzmassnahmen entsprechend dem Lärmschutznachweis (Kopitsis Bauphysik, 02.07.2014) umzusetzen.

Nutzungsmass

§ 9

- 1 Das zulässige Nutzungsmass ist durch die im Situationsplan bezeichneten Baubereiche mit den dazugehörigen Geschosszahlen bestimmt.

- 2 Die Erdgeschosshöhe muss in allen Baubereichen mind. 3.5 m betragen.
- 3 Die Geschosshöhe von eingeschossigen Bauten darf maximal 4.0 m betragen.

Dachgestaltung

§ 10

- 1 Es sind nur Flachdächer oder Pultdächer mit einer Steigung max. 15 % hinter einer horizontalen Fassade zulässig. Der höchste Punkt des flach geneigten Daches darf die horizontale Oberkante der Fassade nicht überragen.
- 2 Technisch bedingte Aufbauten sowie Elemente zur Gestaltung und Nutzung von Dachgärten und Dachterrassen müssen sich gut in die Dachfläche integrieren und dürfen eine Höhe von 3.5 m nicht überschreiten. Liegende Kollektoren sind auf den Dächern ausdrücklich zugelassen. Die Dächer der 1-geschossigen Bauten dürfen insbesondere auch als Spielflächen genutzt werden.
- 3 Dächer auf Attikageschossen dürfen nicht als Dachgärten, Dachterrassen oder Spielflächen genutzt werden.
- 4 Wo die Dächer nicht durch Aufbauten, begehbare Dachterrassen oder Spielflächen belegt sind, sind sie extensiv zu begrünen.

§ 11

Untergeschossige
Sammelgarage und
übrige untergeschossige
Bauten und Anlagen

- 1 Die untergeschossige Sammelgarage ist im dafür im Situationsplan ausgeschiedenen Bereich zulässig. Sie kann in Etappen erstellt werden.
- 2 Innerhalb des im Situationsplan ausgeschiedenen „Baubereichs untergeschossige Sammelgaragen und übrige untergeschossige Bauten und Anlagen“ sind untergeschossige Parkflächen, Lager- und Technikräume sowie Kellergeschosse zulässig. Weitere untergeschossige Parkflächen werden jedoch nur bewilligt werden, wenn deren Erschliessung über die im Situationsplan eingezeichneten „Einfahrt/Ausfahrt Sammelgarage“ bzw. „Einfahrt Sammelgarage“ privatrechtlich sichergestellt ist. Zusätzliche Ein- und Ausfahrten zur Erschliessung untergeschossiger Parkflächen sind nicht gestattet; vorbehalten bleibt die „langfristige Option Einfahrt/Ausfahrt unterirdische Sammelgarage“, welche im Situationsplan im Orientierungsinhalt aufgeführt ist.

III.

Erschliessung und Parkierung

§ 12

Grundsatz Er-
schliessung

- 1 Der Gestaltungsplan gewährleistet eine verkehrlich gute Gesamtleistung und stellt durch die Zentralität im Dorf Suhr eine höchstmögliche Benutzung der öffentlichen Verkehrsmittel und des Langsamverkehrs durch alle Nutzergruppen sicher.

- 2 Die Zufahrt des Plangebietes an der Tramstrasse ist ausschliesslich für Rechtsabbieger zulässig.

§ 13

Parkierung

- 1 Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze ergibt sich im Rahmen der Bauprojekte aufgrund der tatsächlichen Nutzungen. Grundsätzlich gelten die Anforderungen gemäss Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Suhr (BNO).
- 2 Aufgrund der zentralen Lage des Gestaltungsplanareals können die Parkplätze gemäss Abs. 1, gestützt auf § 8 Abs. 2c BauV, herabgesetzt werden, wenn die nachfolgenden Bedingungen erfüllt sind.
- 3 Die Zahl der Parkplätze für Wohnen kann bis auf 0,85 Parkplätze pro Wohnung reduziert werden, wenn Mobility-Stellplätze erstellt werden (15% der reduzierten PP, aufgerundet).
- 4 Die Parkplätze für Arbeitskräfte (Gewerbe und Dienstleistungen) können bis auf 50% reduziert werden, wenn die verbleibenden Parkplätze zum Vollkostenpreis bewirtschaftet werden. Der Gemeinderat regelt das Nähere mit dem Gesuchsteller vertraglich.
- 5 Die Kunden- und Besucherparkplätze sind ab der zweiten Stunde gemäss Regelung der Gemeinde zu bewirtschaften.
- 6 Die Gemeinde führt ein Controlling über die Funktionsfähigkeit des Parkierungsregimes im Areal. Werden erhebliche Mängel festgestellt (z.B. bezüglich Ausweich-Parkierung oder Überlastung der Anschluss-Knoten) trifft der Gemeinderat Massnahmen zur Verbesserung der Mängel im Sinne von § 8 Abs. 1b BauV.

§ 14

Veloabstellplätze

- 1 Die gedeckten Veloabstellplätze sind zusammen mit den Bauprojekten resp. mit der Umgebungsgestaltung zu erstellen. Die Veloabstellplätze für den täglichen Bedarf sind oberirdisch und in der Nähe der Hauseingänge zu erstellen.

§ 15

Fuss- und Radwegverbindungen

- 1 Im Situationsplan sind eine öffentliche Fuss- und Radwegverbindung auf öffentlichem Grund sowie eine öffentliche Fusswegverbindung auf privatem Grund festgelegt.
- 2 Die Lage der öffentlichen Fusswegverbindungen auf privatem Grund ist erst schematisch festgelegt. Die genaue Lage der südlichen des Baubereichs B verlaufender öffentlicher Fusswegverbindung wird im Baubewilligungsverfahren für ein Bauvorhaben im Baubereich B festgelegt. Im Übrigen gilt § 5.
- 3 Die öffentliche Fusswegverbindung auf privatem Grund ist mindestens 1.50 m breit zu bauen.
- 4 Die öffentliche Fusswegverbindung südlich des Baubereichs B darf auch für die Anlieferung benützt werden. Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung im Baubereich B ist – neben dem öffentlichen Fusswegrecht gemäss § 13 Abs. 2 - die Eintragung eines

Fahrwegrechts, beschränkt auf Anlieferungen und öffentliche Dienste, im Grundbuch. Im Übrigen gilt § 5.

- 5 Die öffentliche Fuss- und Radwegverbindung darf nicht als Durchfahrt für Motorfahrzeuge durch den Gestaltungsplanperimeter genutzt werden. Ein beschränkter Fahrverkehr auf der öffentlichen Fuss- und Radwegverbindung für die Erschliessung der oberirdischen Parkplätzen, die Anlieferung (inklusive Zügelfahrten) und für Notfahrzeuge u. dgl. ist gestattet.

IV.

Umgebung und Bepflanzung

§ 16

Grundsatz für die Umgebungsgestaltung

- 1 Für die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Umgebungsflächen ist der Plan „Erdgeschoss und Umgebungsgestaltung“ sowie das Grünkonzept von SKK Landschaftsarchitekten (Juni 2014) im Anhang dieser Sondernutzungsvorschriften begleitend. Abweichungen sind zulässig, wenn dadurch das Gesamtkonzept nicht in Frage gestellt oder verschlechtert wird.
- 2 Mit jedem Baugesuch sind detaillierte Umgebungspläne einzureichen, welche die genaue Lage, Abgrenzung, Gestaltung, Materialisierung und Bepflanzung der Umgebungsflächen inkl. Dachflächen aufzeigen.

§ 17

Kinderspielplatz

- 1 Im Gestaltungsplan sind die zwei Kinderspielplätze S1, S2 ausgeschieden.
- 3 Der Kinderspielplatz S1 dient den Baubereichen B, C2, C3 und D. Er ist auf einer Grundfläche von mind. 300m² einzurichten und mit einem gedeckten Spielpavillon von maximal 40m² zu möblieren.
- 2 Der Kinderspielplatz S2 dient den Baubereichen C1 und C4.

§ 18

Öffentlicher Aussenraum

- 1 Innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs ist ein öffentlicher Aussenraum in Form eines befestigten Platzes zu realisieren. Der Platz ist so zu gestalten und zu möblieren, dass er der Öffentlichkeit als attraktiver Aufenthaltsbereich dient. Der Platz kann teilweise auch als Spielfläche genutzt werden.
Der öffentliche Aussenraum wird in Etappen, gleichzeitig mit der Realisierung eines Gebäudes, vom entsprechenden Grundeigentümer erstellt. Sollen Spiel- oder Verkehrsanlagen auch von Nachbargebäuden mitgenutzt werden, legt der Gemeinderat die Kostenbeteiligung fest. Die Gemeinde erstellt die öffentliche Fuss- und Radwegverbindung ebenfalls in Etappen nach Zweckmässigkeit (Verlegung des heutigen Weges).

- 2 Ein beschränkter Fahrverkehr auf dem öffentlichen Aussenraum für die Zufahrt zu den oberirdischen Parkplätzen, die Anlieferung inklusive Zügelfahrten, und für Notfahrzeuge und dergleichen ist gestattet (vgl. § 13 Abs. 5).
- 3 Die Ein- und Ausfahrt der Sammelgarage ist gut in die Gestaltung des Platzes zu integrieren.

§ 19

Sammelplatz für
Entsorgung

Private Containerstandorte sind ausschliesslich innerhalb der Baubereiche zulässig, ausgenommen sind Spezialregelungen, welche mit der Baubewilligung bewilligt oder verlangt werden.

V.

Schlussbestimmungen

§ 20

Etappierung

- 1 Die Überbauung kann mit der Sammelgarage in Etappen realisiert werden.
- 2 Die öffentliche Fuss- und Radwegverbindung, inklusive öffentlichem Aussenraum (Platz gemäss § 16), kann nicht in Etappen erstellt werden und ist mit der ersten Realisierungsetappe der Sammelgarage zu erstellen. Der Anteil des Platzes, der während der Phasen der Realisierung noch mit bestehenden Bauten belegt ist, darf mit dem Ersatz dieser Bauten zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden.
- 3 Bei einer etappenweisen Realisierung müssen die erforderlichen Gemeinschafts- und Parkieranlagen (insb. Kinderspielflächen, unterirdische Sammelgarage, oberirdische Parkplätze) anteilmässig so erstellt werden, dass der Bedarf der jeweiligen Etappe gedeckt ist und die weitere Realisierung der Überbauung nicht erschwert oder verhindert wird.
- 4 Für Ausnahmen in Bezug auf die Parkplätze gilt § 12 Abs. 2.

§ 21

Ausnahmebestimmungen

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischeren Lösung Abweichungen vom Gestaltungsplan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Gestaltung und der Erschliessung erhalten bleibt, keine zwingenden gesetzlichen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 22

Koordination des Gestaltungsplan- Verfahrens

- 1 Die Festsetzung des Gestaltungsplans „Dorfzentrum Gebiet A“ und der dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften erfolgt gleichzeitig mit der Änderung des angrenzenden Gestaltungsplans „Zentrum“

und der Landumlegung „Zentrum A“ über die Parzellen Nr. 760, 768, 770, 771, 772, 773, 1432, 1433.

- 2 Alle drei Planungsinstrumente werden gleichzeitig öffentlich aufgelegt und gleichzeitig beschlossen.
- 3 Der Gestaltungsplan „Dorfzentrum Gebiet A“ tritt nur in Kraft, wenn die Änderung des Gestaltungsplans „Zentrum“ und die Landumlegung „Zentrum A“ ebenfalls rechtskräftig beschlossen sind.

§ 23

Inkrafttreten

- 1 Der vorliegende Gestaltungsplan „Dorfzentrum Gebiet A“ bedingt eine Landumlegung. Er tritt daher in Kraft, wenn zwei Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind: Die Genehmigung durch das zuständige Departement und die Rechtskraft der Landumlegung.
- 2 Der erfolgte Abbruch der Gebäude Nr. 288 und 289 auf der Parzelle 771 ist Voraussetzung für die Genehmigung der Landumlegung.
- 3 Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

Anhang:
Plan „Erdgeschoss und Umgebungsgestaltung“

Gestaltungsplan „Dorfzentrum Gebiet A“

Gemäss § 21 BauG

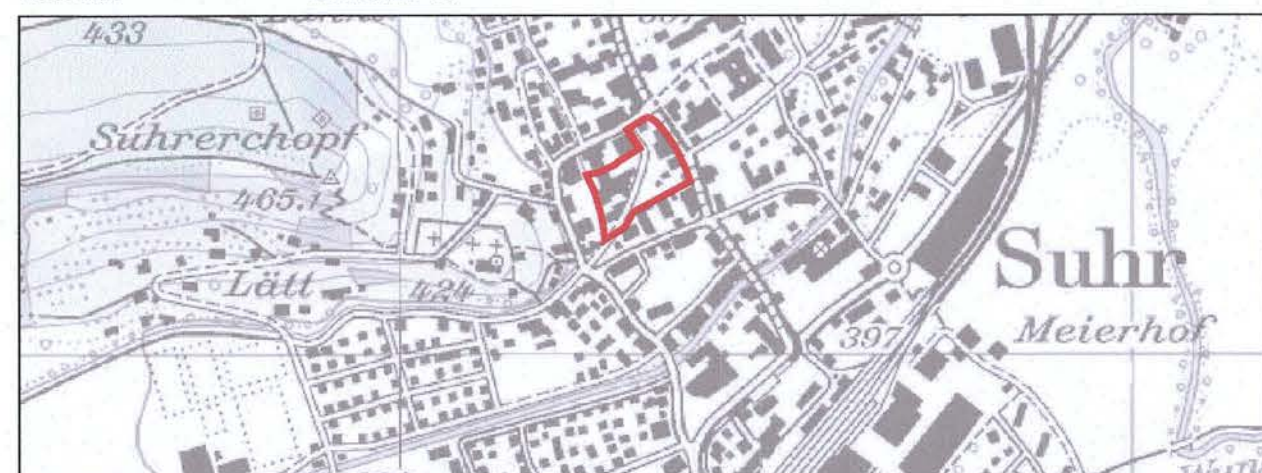
Situationsplan 1:500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Sondernutzungsvorschriften
- Gebäude- und Terrainschnitte 1:500

FORMAT A2 59.4 x 42
GEZEICHNET ua
DATUM 29.03.2016

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Vorprüfungsbericht vom: 25.09.2012/ 29.06.2015

Mitwirkungsbericht zu den Änderungen vom: 31.08.2015 - 29.09.2015

Öffentliche Auflage zu den Änderungen vom: 31.08.2015 - 29.09.2015

Beschluss vom Gemeinderat am: 11.04.2016

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindegemeinderat:

B. Rüschli



Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 18. September 2016

fsp
Fugazza
Steinmann
Partner

Der Generalsekretär:

dipl. Arch. ETH/FH/SIA
Schönaustrasse 59
CH-5430 Wettingen
Tel. +41 56 437 87 87
info@fsp-architekten.ch
www.fsp-architekten.ch

Genehmigungsinhalt:

- Perimeter
- Baubereich 4-geschossig + Attika
- Baubereich 4-geschossig
- Baubereich 1-geschossig
- Baubereich untergeschossige Sammelgaragen und übrige untergeschossige Bauten und Anlagen
- Einfahrt für Rechtsabbieger
- Einfahrt / Ausfahrt arealinterne Erschliessung
- Einfahrt / Ausfahrt untergeschossige Sammelgarage
- Bereich für Kunden- und Besucherparkplätze (Lage schematisch)
- öffentliche Fuss- und Radwegverbindung (Erschliessung für Motorfahrzeuge gemäss SNV §13 gestattet)
- Strassen- und Weglinien (Enteignungsrecht nach § 132 BauG)
- Freifläche
- Bereich für Kinderspielplatz
- Bereich für öffentlichen Aussenraum
- Bereich für Hochstammabäume (Baumkörper: min. 4 Bäume)

Orientierungsinhalt:

- bestehende Bauten
- öffentliche Gewässer
- Bachabstand (6 Meter)
- Parzellierung bestehend
- Parzellierung nach Landumlegung
- GP "Zentrum" (Genehmigung 18. März 1998)
- Aufhebung Perimeter
- GP "Zentrum" (Genehmigung 18. März 1998)
- Baulinie grosser Rat 14.05.1930 (bereits aufgehoben)
- Bushaltestelle öffentlichen Verkehrs nach Verlegung
- GP "Zentrum" (Genehmigung 18. März 1998)
- Baubereich E im GP "Zentrum"
- Lanfristige Option Einfahrt / Ausfahrt unterirdische Sammelgarage (Lage schematisch)

