

Gestaltungsplan Zentrum Ennetbaden Sondernutzungsvorschriften gemäss § 21 BauG



Übersichtsplan 1:25'000

Öffentliche Auflage:

4. November- 3. Dezember 1996

Beschluss durch den Gemeinderat: 14. April 1997

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigung durch den Regierungsrat: 3. September 1997

Der Staatsschreiber:.....

Metron Architekturbüro AG
Stahlrain 2, am Perron
5200 Brugg
Tel. 056 460 91 11 Fax 056 460 91 00

Arcoplan Lüscher + Pfister
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden
Tel. 056 203 40 20 Fax 056 203 40 25

2. Teiländerung Gestaltungsplan Zentrum Ennetbaden Sondernutzungsvorschriften gemäss § 21 BauG



Übersichtsplan 1:25'000

Öffentliche Auflage:

30.04. bis 29.05.07

Beschluss durch den Gemeinderat:

01.10.07

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Genehmigung durch den Regierungsrat:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 14. November 2007

Der Staatsschreiber:

Der Staatsschreiber:

Fassung 1996
Metron Architekturbüro AG
Stahlrain 2, am Perron
5200 Brugg
T 056 460 91 11 F 056 460 91 00

Teiländerung 2004 Etappe 1
Scheuner-Mäder Architekten SIA
Brünigstrasse 25
6005 Luzern
T 041 360 94 00 F 041 360 00 06
E-Mail scheuner-maeder@bluewin.ch

Arcoplan Lüscher + Pfister
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden
T 056 203 40 20 F 056 203 40 25

Teiländerung 2006 Etappe 2
Gähler & Partner AG
Badstrasse 16
5408 Ennetbaden
T 056 200 95 11 F 056 200 95 07
E-Mail info@gpag.ch

INHALT

I ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	1
II GENERELLE BAUVORSCHRIFTEN	1
III VORSCHRIFTEN ZU EINZELNEN BEREICHEN	2
IV VORSCHRIFTEN ZUR UMGEBUNG	3
V VORSCHRIFTEN ZUR PARKIERUNG	4
VI PROJEKTIERUNG UND BEWILLIGUNGSVERFAHREN	5

Ausgangslage
Die am 12.Januar 2004 mit dem Spatenstich begonnene Realisierung der Kern- und Bänderumfahrung Ennetbaden schafft neue Voraussetzungen für die Belebung des bisher durch starken Durchgangsverkehr belasteten Zentrumsgebietes. Der damit verkehrsfreie Postplatz erhält eine neue Identität als lebendige Ortsmitte.
Die Aussicht auf Verkehrsberuhigung bietet eine Chance für ein neu strukturiertes Zentrum mit einem interessanten Dienstleistungs- und Wohnungsangebot.
Das in unmittelbarer Nähe durch die Gemeinde erstellte Parkhaus Posttäli stellt sowohl für Bewohner wie auch Geschäftskunden Parkplätze zur Verfügung.
Diese neuen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung des Zentrumsgebietes Ennetbaden bieten Anlass für eine Korrektur des seit 1996 gültigen Gestaltungsplanes.

Die Teiländerung Gestaltungsplan Zentrum Ennetbaden, mit Genehmigung durch den Regierungsrat vom 18. Mai 2005, ist bei der Erarbeitung der vorliegenden Teiländerung Etappe 2 berücksichtigt worden und im Text Spalte 2 blau wiedergegeben. Abweichungen gegenüber der ersten Teiländerung sind rot markiert.

I ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Ziel und Zweck

Es werden folgende Ziele angestrebt:

- Städtebaulich klare Grunddisposition mit hoher Architekturqualität unter Respektierung bestehender Bausubstanz und Bautypologie.
- Förderung der Zentrumsfunktion durch entsprechende Nutzungsdichte, Nutzungsvielfalt und Aussenraumaktivierung.
- Hoher Projektierungsspielraum für die privaten und öffentlichen Bauträgerschaften.
- Etappenweise Realisierung mit funktionsfähigen Teilüberbauungen.“

II GENERELLE BAUVORSCHRIFTEN

§ 2 Empfindlichkeitsstufenzuordnung

Für Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten entlang der Sonnenberg- und Badstrasse gilt Art. 31 Abs. 2 LSV. An der Realisierung der Wohnnutzung und der öffentlichen Bauten im Gestaltungsplanareal besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse.

§ 3 Baulinien / Baubereiche /Attika

¹ Die Zwangsbaulinien legen die Gebäudefronten verbindlich fest.

² Die Arkadenbaulinien legen die für Fussgänger frei zu haltenden Flächen im Erdgeschoss fest. Vorbehalten bleibt § 7 Abs. 5.

³ Die Baubereiche für Hauptbauten bezeichnen die maximale Ausdehnung der Geschossflächen. Über Vordachkonstruktionen entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall. Für das Attikageschoss gilt § 16 Abs. 4 ABauV.

⁴ Die Baubereiche für Zwischen- und Tiefbauten sind für zusätzliche Nutzflächen vorgesehen, zum Beispiel Sammelgaragen, Lager, Ladenerweiterungen, öffentliche Nutzungen u. dgl.

§ 4 Ausnutzung

Es wird keine Ausnützungsziffer festgelegt. Die Ausnutzung richtet sich nach dem baulichen Konzept des Gestaltungsplans.

§ 2 entfällt

Nach der realisierten Umfahrung und Verkehrsberuhigung des Zentrums Ennetbaden gilt das Gebiet als nicht lärmbelastet.

neu § 2

² entfällt: Die Arkaden sind nicht ortstypisch und nach der Verkehrsberuhigung nicht mehr notwendig.

³ wird korrigiert: neu ² Die Baubereiche für Hauptbauten bezeichnen die maximale Ausdehnung der Geschossflächen. Über Vordachkonstruktionen entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall. Der Attikahinweis entfällt und wird in § 6/7 geregelt.

⁴ wird neu ³

neu §3

§ 5 Höhenfestlegungen / Richtkoten Aussenraum / Höhenlagen

¹ Geschosshöhen: Der Gemeinderat kann im Erdgeschoss der Bauten entlang der Bad- / Sonnenbergstrasse und im mittleren Baubereich Geschosshöhen bis 4,5 m zulassen, die zulässige Gebäudehöhe wird entsprechend erhöht.

² Durchfahrts- und Durchgangshöhen: Die minimalen Durchfahrtshöhen in Tiefgaragen und die Durchgangshöhe bei Arkaden, Wegverbindungen u. dgl. betragen 2.40 m im Licht.

³ Koten EG/OG: Die Höhenlagen (Koten Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) werden im Rahmen des Bewilligungsverfahrens definitiv festgelegt.

⁴ Richtkoten Aussenraum: Die Geschossebenen der Bauten sind gegenseitig gemäss den Richtkoten Aussenraum abzustimmen.

§ 6 Realisierung

¹ Die erforderlichen Gemeinschaftsanlagen sind Dienstbarkeiten sowie die für die Etappierungen nötigen Anschlussbauwerke und Provisorien sind von der Bauherrschaft sicherzustellen und von den Grundeigentümern zu dulden.

² Die Rechte und Pflichten der Grundeigentümer, die Landumlegungen, die Ausführung der Gemeinschaftsanlagen, die Kostentragung und weitere für die Realisierung nötigen Details sind vertraglich zu regeln.

III VORSCHRIFTEN ZU EINZELNEN BEREICHEN

§ 7 Hauptbauten entlang der Bad- und Sonnenbergstrasse

¹ Erscheinungsbild: Umbauten und Neubauten müssen in der architektonischen Gestaltung auf die Hauptmerkmale der umliegenden Bauten abgestimmt werden. Insbesondere ist die Dachform und Attikagestaltung sorgfältig in das Gesamtensemble einzugliedern. Gegen den Postplatz soll die Gebäudereihe mit einer markanten Kopfbau abgeschlossen werden.

² Geschoszahl: Entlang der Bad- und Sonnenbergstrasse sind 3 Geschosse und ein Dach- bzw. Attikageschoss zu erstellen.

³ Dachform: Mit Ausnahme von Terrassen sind geneigte Dächer vorzusehen. Es sind generell Flachdächer vorzusehen. Es soll die Längsrichtung dominieren.

⁴ Nutzungsart: Wohnnutzung und gemischte Nutzungen, im Erdgeschoss sind Läden, Gewerbe und Dienstleistungen mit Publikumsverkehr vorzusehen.

neu § 4

² wird korrigiert: Durchfahrts- und Durchgangshöhen: Die minimalen Durchfahrtshöhen bei öffentlichen Verbindungen und Durchgängen, Wegverbindungen u. dgl. betragen 2.40 m im Licht.

neu §5

¹ Die Erschliessung und Überbauung des Gebietes erfolgt in verschiedenen Etappen.

¹ wird neu ²

² wird neu ³

neu § 6

¹ wird korrigiert: Erscheinungsbild: Umbauten und Neubauten müssen in der architektonischen Gestaltung auf die umliegenden Bauten abgestimmt werden. Insbesondere ist die Dachform und Attikagestaltung sorgfältig in das Gesamtensemble einzugliedern. Besonderes Gewicht ist der Fassadengestaltung im Postplatzbereich beizumessen.

² wird korrigiert: Geschoszahl: Entlang der Bad- und Sonnenbergstrasse sind 4 Vollgeschosse ohne zusätzliches Attika zu erstellen. Entlang der Sonnenbergstrasse sind 5 Vollgeschosse zu erstellen. Gegen die Schiefe Brücke, im Bereich des ehemaligen Restaurant Schief, soll der Baukörper als markanter Brückenkopf in Erscheinung treten, längs dem weiteren Verlauf der Sonnenbergstrasse wird das oberste Vollgeschoss um mindestens 2 Meter zurückgesetzt. Im Bereich Schief ist das oberste Vollgeschoss hangseitig von der nordöstlichen Ecke des Baubereichs Hauptbauten auf einer Tiefe von 3.50 m und einer Länge von mindestens 7.00 m zurückzusetzen.

³ wird korrigiert: Dachform Es sind Flachdächer vorzusehen. Es soll die Längsrichtung dominieren Die Dächer sind extensiv zu begrünen.

⁵ Fussgängerführung: Für die Fussgängerführung entlang der Bad- und Sonnenbergstrasse sind Arkaden mit einer Durchgangsbreite von mind. 2.50 m einzuplanen. Nach der Ausgestaltung der Badstrasse zu einem Fussgängerbereich kann der Gemeinderat in Abwägung der Interessenlage der angrenzenden Grundeigentümer die Arkaden für Erdgeschossnutzungen zulassen.

§ 8 Haupt- und Tiefbauten im mittleren und oberen Bereich

¹ Erscheinungsbild: Es sind klare längsorientierte Gebäudekuben anzustreben.

² Geschosszahl: Die Geschosszahl ergibt sich aus der zulässigen Gebäudehöhe, beziehungsweise § 5^{1/3}. Das Attikageschoss ist gegenüber dem Postplatz um 4.50 m zurückzusetzen.

³ Dachform: Es sind flache oder geneigte Dächer vorzusehen. Flache Dächer sind extensiv zu begrünen.

⁴ Nutzungsart: Wohnnutzung und gemischte Nutzungen. Im Erdgeschoss auf Ebene Postplatz sind Läden, Gewerbe und Dienstleistungen mit Publikumsverkehr vorzusehen.

Im Weiteren sind Nutzungen gemäss § 40 BO für öffentliche Bauten und Anlagen zulässig.

§ 9 Zwischenbauten

¹ Die Bauten zwischen den Hauptbereichen bezwecken die wirtschaftliche Organisation der Zusatzfunktionen, die für das Zentrum nötig sind.

² Technische Aufbauten und offene oder halboffene Parkieranlagen sowie Einrichtungen, die zu Emissionen gegenüber den Hauptbauten führen, sind nicht gestattet. Oblichter sind zugelassen, soweit sie in die Aussen- und Grünraumplanung eingebunden werden.

IV VORSCHRIFTEN ZUR UMGEBUNG

§10 Gestaltung von Wegen und Plätzen

¹ Die Aussenanlagen sind nach einem klaren architektonischen Konzept unter Berücksichtigung einer ausreichenden Begrünung zu erstellen und soweit wie möglich behindertengängig auszubilden.

² Der Postplatz ist primär für öffentliche Nutzungen bestimmt. Private Nutzungen wie Aussenverkauf oder Gartenrestaurants können vom Gemeinderat bewilligt werden, solange die öffentliche Nutzung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

⁵ entfällt: Die Arkaden sind nicht ortstypisch und nach der Verkehrsberuhigung nicht mehr notwendig.

neu § 7

² wird korrigiert: Geschosszahl: Die Geschosszahl ergibt sich aus der zulässigen Gebäudehöhe, beziehungsweise § 4^{1/3}. Für das Attikageschoss gilt § 16 a ~~Abs. 4~~ AbauV. In Ergänzung dazu ist es gegenüber dem Postplatz um 4.50 m zurückzusetzen.

³ Dachform: Es sind flache Dächer vorzusehen. Die Dächer sind extensiv zu begrünen.

neu § 8

neu §9

³ Für die Gestaltung und allgemeine Aussenmöblierung erlässt der Gemeinderat unter Anhörung der Eigentümer Richtlinien. Die angrenzenden Bauten sind auf diese abzustimmen.

⁴ Die Fussgängerführung in Bauten und im Aussenraum ist möglichst direkt und übersichtlich zu gestalten. Die Fussgängerverbindungen gemäss Gestaltungsplan sind öffentlich und müssen eine Mindestbreite von 1.50 m aufweisen.

§ 11 Grünraum und Bepflanzung

¹ Die Dachflächen der Zwischen- und Tiefbauten sind zu begrünen.

² Der zentrale Grünraum ist als öffentlicher Platz parkartig auszubilden. Tiefbauten in diesem Bereich haben sich dieser Zielsetzung unterzuordnen.

³ Der Gemeinderat kann unter Berücksichtigung der Verhältnismässigkeit das Pflanzen von markanten Einzelbäumen oder Baumgruppen verlangen. Insbesondere sind entlang der Grendelstrasse und dem Postweg Bäume zu pflanzen.

⁴ Die Festlegung der Bepflanzung in den verschiedenen Aussenbereichen erfolgt im Rahmen von Voranfragen.

V VORSCHRIFTEN ZUR PARKIERUNG

§ 12 Parkplätze

¹ Für Läden, Dienstleistungen und Gewerbe sind mind. 50 % des reduzierten Bedarfs gemäss VSS-Norm zu erstellen

² Im Postwegbereich und entlang der Grendelstrasse sind offene Parkplätze für Kurzparkierer zu lässig Die Anzahl wird im Rahmen der Voranfrage festgelegt und auf die verlangte Besucherparkplatzzahl angerechnet.

⁵ neu: Der Aufgang beim Brückenkopf kann überbaut werden. Der Zwischenraum beträgt 2 m und ist vorne zwei- und hinten eingeschossig offen zu halten.

neu § 10

³ wird korrigiert: Der Gemeinderat kann unter Berücksichtigung der Verhältnismässigkeit das Pflanzen von markanten Einzelbäumen oder Baumgruppen verlangen.

⁴ wird korrigiert: Die Festlegung der Bepflanzung in den verschiedenen Aussenbereichen erfolgt im Rahmen von Voranfragen resp. Baugesuchen.

V wird korrigiert: VORSCHRIFTEN ZUR PARKIERUNG UND ERSCHLISSUNG

neu § 11

¹ wird korrigiert: Für die Berechnung der zulässigen Parkplätze gilt § 35 Abs. 4 BNO, wobei vom mittleren Wert des reduzierten Bedarfs ausgegangen wird.

² wird korrigiert: ~~Entlang der Grendelstrasse sind offene Parkplätze für Kurzparkierer zulässig. Die Anzahl wird im Rahmen von Voranfragen resp. dem Baugesuch festgelegt~~
Die offenen Parkplätze für Kurzparkierer entlang der Grendelstrasse werden aufgehoben.

§ 12 wird geändert: Erschliessung

Die Erschliessung der Parkplätze für die 1. Etappe erfolgt provisorisch über den Postplatz. Mit der Realisierung der 2. Etappe ~~entscheidet der Gemeinderat über die definitive Disposition der Ein- und Ausfahrten;~~ wird die Erschliessung über den Postplatz aufgehoben. Die definitive Erschliessung erfolgt über die Sonnenbergstrasse.

§ 13 Abstellplätze für Fahrräder und Mofas

¹ Im Rahmen der Voranfrage wird die örtliche Lage und Grösse von Abstellplätzen für Fahrräder und Mofas durch den Gemeinderat bestimmt.

Für Dienstleistungen und Gewerbe ist in der Regel pro 50 m² BGF 1 Abstellplatz vorzusehen. Für Wohnungen ist 1 Abstellplatz pro Zimmer auszuweisen.

¹ wird korrigiert: Im Rahmen von Voranfragen wird die örtliche Lage und Grösse von Abstellplätzen für Fahrräder und Mofas durch den Gemeinderat bestimmt.

VI PROJEKTIERUNG UND BEWILLIGUNGSVERFAHREN

§ 14 Planung / Voranfrage / Begutachtung

¹ Die Projektierung soll in engem Kontakt mit der Behörde erfolgen. Es sind dabei auch die im Erläuterungsbericht festgehaltenen Ziele und Grundsätze zu beachten.

² Für wichtige Einzelfragen, insbesondere für die Festlegung der Randbedingungen, die Regelung architektonischer und gestalterischer Aspekte (z.B. Dachform, Fassaden und Freiraumgestaltung), die Erschliessung und Parkierung, die Sicherstellung der Etappierung und die Bepflanzung ist eine Voranfrage an den Gemeinderat zu richten.

³ Das Planungsgebiet stösst im Bereich der schrägen Brücke an römische Fundstellen. Die zu treffenden Massnahmen sind frühzeitig mit der Gemeindebehörde sowie der Aarg. Kantonsarchäologie abzusprechen.

⁴ Für die Begutachtung gilt § 8 Bauordnung.

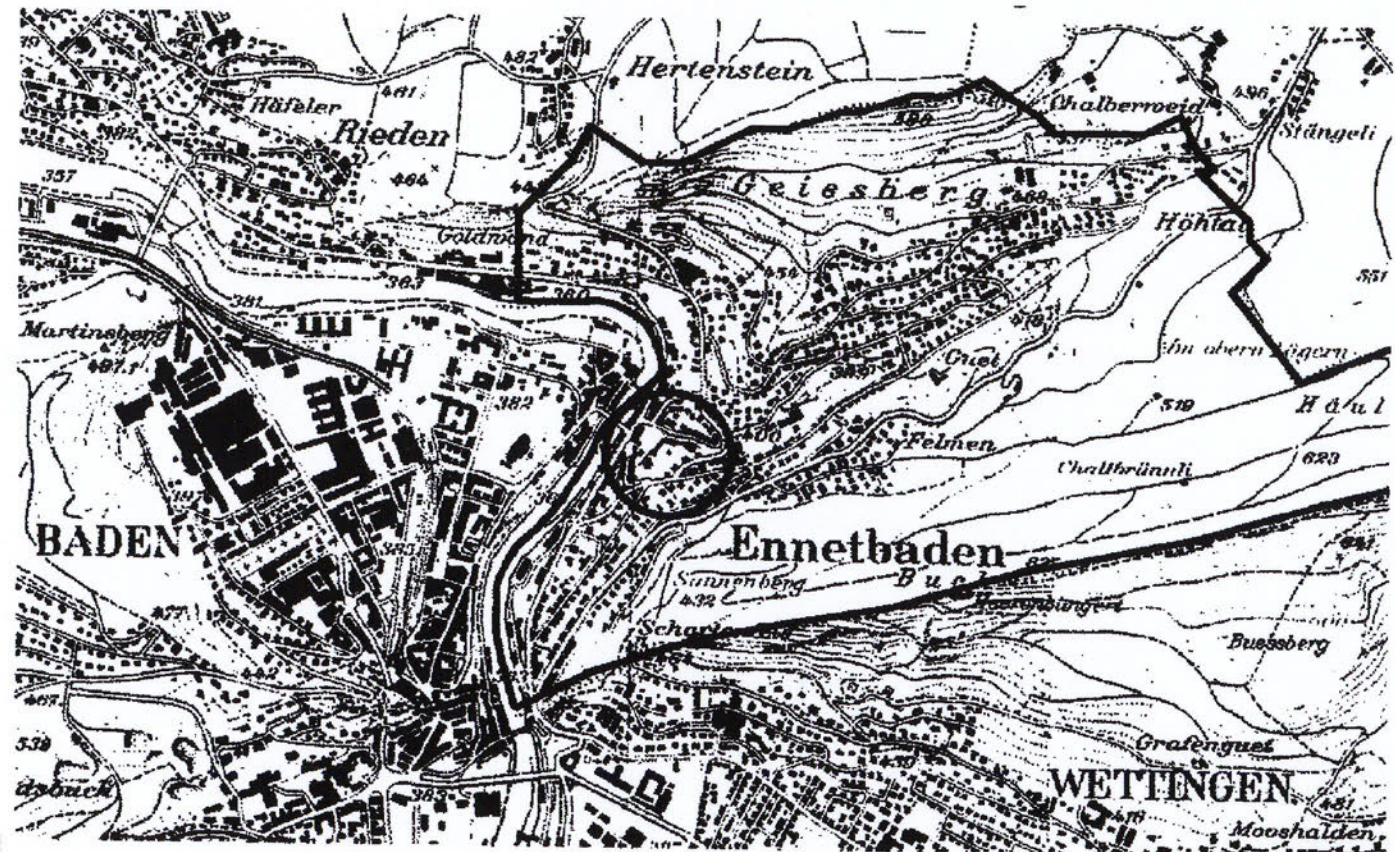
§ 15 Bewilligungsunterlagen

¹ Modell: Zusätzlich zu den ordentlichen Bewilligungsunterlagen ist für die Projektbeurteilung im Rahmen der Voranfrage oder des Baugesuches ein Modell mit den umliegenden Gebäuden im Massstab 1:200 einzureichen.

² Detailpläne: Der Gemeinderat kann Detailpläne über gestalterisch besonders wichtige Gebäudeteile verlangen.

Die vorliegende Teiländerung des Gestaltungsplanes "Zentrum Ennetbaden" tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Änderungen oder Aufhebung des Gestaltungsplanes erfolgt im gleichen Verfahren wie der Erlass.

2. Teiländerung Gestaltungsplan Zentrum Ennetbaden



Öffentliche Auflage: 30.04 - 29.05.07

Beschluss durch den Gemeinderat: 01.10.07

Der Gemeindeammann: 

Der Gemeindeschreiber: 

Genehmigung durch den Regierungsrat Aarau, den 14. November 2007

Der Staatsschreiber: 

Fassung 1996
Metron Architekturbüro AG
Stahlinstr. 2, am Perron
5200 Brugg
Tel. 056 460 91 11 Fax 056 460 91 00
Teiländerung 2004 Etappe 1
Scheuner-Mäder Architekten SIA
Brünigstrasse 25
6005 Luzern
Tel. 041 360 94 00 Fax 041 360 00 05
E-Mail: info@bluewin.ch
Teiländerung 2006 Etappe 2
Gähler & Partner AG
Badstrasse 16
5408 Ennetbaden
Tel. 056 200 95 11 Fax 056 200 95 07
E-Mail: info@gag.ch

Plan Nr. 1
Plangrösse 100 x 30
Datum: 28.02.2007
Masstab: 1:500

Legende bestehend

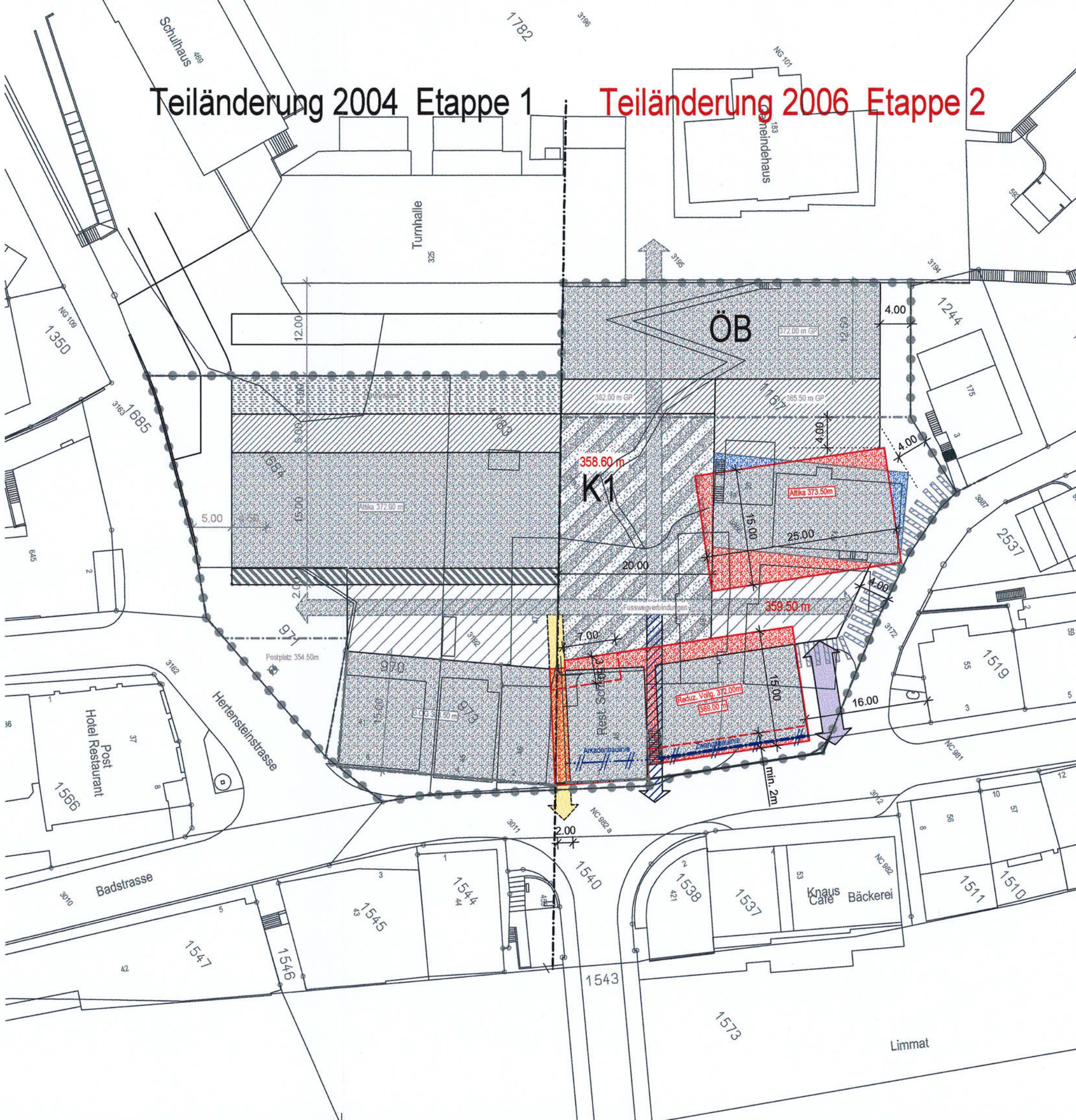
- Genehmigungsinhalt
- Perimeter Gestaltungsplan
- Zwangsbaulinie
- Arkadenbaulinie
- aufzuhebende Baulinie
- Baubereiche Hauptbauten
- Baubereiche Zwischenbauten
- Baubereiche Tiefbauten
- maximale Gebäudehöhen
- Fusswegverbindungen
- Zufahrtsbereiche Sammelgarage
- offene Parkplätze
- Grünräume
- Bäume

- Orientierungsinhalt
- Wald
- Richtkoten Aussenraum
- K1 Kernzone 1
- Zone für öffentl. Bauten und Anlagen



Legende Änderung

- Genehmigungsinhalt
- Baubereich Hauptbauten entfällt
- Baubereich Hauptbauten Neu
- aufzuhebende Zwangsbaulinie
- aufzuhebende Arkadenlinie
- Dach Koten Neu
- Fusswegverbindungen verschoben
- Fusswegverbindungen entfällt
- Zufahrt Sammelgarage
- offene Parkplätze entfällt





Gestaltungsplan Zentrum Ennetbaden Sondernutzungsvorschriften gemäss § 21 BauG



Übersichtsplan 1:25'000

Öffentliche Auflage:

4. November – 3. Dezember 1996

Beschluss durch den Gemeinderat: 14. April 1997

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung durch den Regierungsrat: 3. September 1997

Der Staatsschreiber:.....

Metron Architekturbüro AG
Stahlrain 2, am Perron
5200 Brugg
Tel. 056 460 91 11 Fax 056 460 91 00

Arcoplan Lüscher + Pfister
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden
Tel. 056 203 40 20 Fax 056 203 40 25

Teiländerung Gestaltungsplan Zentrum Ennetbaden Sondernutzungsvorschriften gemäss § 21 BauG



Übersichtsplan 1:25'000

Öffentliche Auflage:

1. FEB. 2005 – 2. MRZ. 2005

Beschluss durch den Gemeinderat:

21. MRZ. 2005

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung durch den Regierungsrat:

Aarau, den 18. Mai 2005

Der Staatsschreiber:

Der Staatsschreiber:

Fassung 1996
Metron Architekturbüro AG
Stahlrain 2, am Perron
5200 Brugg
Tel. 056 460 91 11 Fax 056 460 91 00

Teiländerung 2005
Scheuner-Mäder Architekten SIA
Brünigstrasse 25
6005 Luzern
T 041 360 94 00 F 041 362 00 06 E-Mail scheuner-maeder@bluewin.ch

Arcoplan Lüscher + Pfister
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden
Tel. 056 203 40 20 Fax 056 203 40 25

INHALT

I	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	1
II	GENERELLE BAUVORSCHRIFTEN	1
III	VORSCHRIFTEN ZU EINZELNEN BEREICHEN	2
IV	VORSCHRIFTEN ZUR UMGEBUNG	3
V	VORSCHRIFTEN ZUR PARKIERUNG	4
VI	PROJEKTIERUNG UND BEWILLIGUNGSVERFAHREN	5

Ausgangslage

Die am 12. Januar dieses Jahres mit dem Spatenstich begonnene Realisierung der Kern- und Bäderumfahrung Ennetbaden schafft neue Voraussetzungen für die Belebung des bisher durch starken Durchgangsverkehr belasteten Zentrumsgebietes. Der damit verkehrsfreie Postplatz erhält eine neue Identität als lebendige Ortsmitte.

Die Aussicht auf Verkehrsberuhigung bietet eine Chance für ein neu strukturiertes Zentrum mit einem interessanten Dienstleistungs- und Wohnungsangebot.

Das in unmittelbarer Nähe durch die Gemeinde erstellte Parkhaus Posttäli stellt sowohl für Bewohner wie auch Geschäftskunden Parkplätze zur Verfügung.

Diese neuen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung des Zentrumsgebietes Ennetbaden bieten Anlass für eine Korrektur des seit 1996 gültigen Gestaltungsplanes.

I ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Ziel und Zweck

Es werden folgende Ziele angestrebt:

- Städtebaulich klare Grunddisposition mit hoher Architekturqualität unter Respektierung bestehender Bausubstanz und Bautypologie.
- Förderung der Zentrumsfunktion durch entsprechende Nutzungsdichte, Nutzungsvielfalt und Aussenraumaktivierung.
- Hoher Projektierungsspielraum für die privaten und öffentlichen Bauträgerschaften.
- Etappenweise Realisierung mit funktionsfähigen Teilüberbauungen.

II GENERELLE BAUVORSCHRIFTEN

§ 2 Empfindlichkeitsstufenzuordnung

Für Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten entlang der Sonnenberg- und Badstrasse gilt Art. 31 Abs. 2 LSV. An der Realisierung der Wohnnutzung und der öffentlichen Bauten im Gestaltungsplanareal besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse.

§ 3 Baulinien / Baubereiche / Attika

¹Die Zwangsbaulinien legen die Gebäudefronten verbindlich fest.

²Die Arkadenbaulinien legen die für Fussgänger frei zu haltenden Flächen im Erdgeschoss fest. Vorbehalten bleibt § 7 Abs. 5.

³Die Baubereiche für Hauptbauten bezeichnen die maximale Ausdehnung der Geschossflächen. Über Vordachkonstruktionen entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall. Für das Attikageschoss gilt § 16 Abs. 4 ABauV.

⁴Die Baubereiche für Zwischen- und Tiefbauten sind für zusätzliche Nutzflächen vorgesehen, zum Beispiel Sammelgaragen, Lager, Ladenerweiterungen, öffentliche Nutzungen u. dgl.

§ 4 Ausnutzung

Es wird keine Ausnutzungsziffer festgelegt. Die Ausnutzung richtet sich nach dem baulichen Konzept des Gestaltungsplans.

§ 2 entfällt

Nach der realisierten Umfahrung und Verkehrsberuhigung des Zentrums Ennetbaden gilt das Gebiet als nicht lärmbelastet

neu § 2

²entfällt: Die Arkaden sind nicht ortstypisch und nach der Verkehrsberuhigung nicht mehr notwendig.

³wird korrigiert: neu ²Die Baubereiche für Hauptbauten bezeichnen die maximale Ausdehnung der Geschossflächen. Über Vordachkonstruktionen entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall. Der Attikahinweis entfällt und wird in § 6/7 geregelt.

⁴ wird neu ³

⁴wird korrigiert: Der Baubereich Balkonzone bezeichnet die maximale Ausdehnung für eine offene, vor der Hauptbaute im hinteren Bereich liegende Balkonschicht ab 1. OG.

neu § 3

§ 5 Höhenfestlegungen / Richtkoten Aussenraum / Höhenlagen

¹Geschosshöhen: Der Gemeinderat kann im Erdgeschoss der Bauten entlang der Bad-/Sonnenbergstrasse und im mittleren Baubereich Geschosshöhen bis 4,5 m zulassen, die zulässige Gebäudehöhe wird entsprechend erhöht.

²Durchfahrts- und Durchgangshöhen: Die minimalen Durchfahrtshöhen in Tiefgaragen und die Durchgangshöhe bei Arkaden, Wegverbindungen u. dgl. betragen 2.40 m im Licht.

³Koten EG/OG: Die Höhenlagen (Koten Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) werden im Rahmen des Bewilligungsverfahrens definitiv festgelegt.

⁴Richtkoten Aussenraum: Die Geschossebenen der Bauten sind gegenseitig gemäss den Richtkoten Aussenraum abzustimmen.

§ 6 Realisierung

¹Die erforderlichen Gemeinschaftsanlagen und Dienstbarkeiten sowie die für die Etappierungen nötigen Anschlussbauwerke und Provisorien sind von der Bauherrschaft sicherzustellen und von den Grundeigentümern zu dulden.

²Die Rechte und Pflichten der Grundeigentümer, die Landumlegungen, die Ausführung der Gemeinschaftsanlagen, die Kostentragung und weitere für die Realisierung nötigen Details sind vertraglich zu regeln.

III VORSCHRIFTEN ZU EINZELNEN BEREICHEN**§ 7 Hauptbauten entlang der Bad- und Sonnenbergstrasse**

¹Erscheinungsbild: Umbauten und Neubauten müssen in der architektonischen Gestaltung auf die Hauptmerkmale der umliegenden Bauten abgestimmt werden. Insbesondere ist die Dachform und Attikagestaltung sorgfältig in das Gesamtensemble einzugliedern. Gegen den Postplatz soll die Gebäudereihe mit einer markanten Kopfbaute abgeschlossen werden.

²Geschosszahl: Entlang der Bad- und Sonnenbergstrasse sind 3 Geschosse und ein Dach- bzw. Attikageschoss zu erstellen.

³Dachform: Mit Ausnahme von Terrassen sind geneigte Dächer vorzusehen. Es sind generell Flachdächer vorzusehen. Es soll die Längsrichtung dominieren.

⁴Nutzungsart: Wohnnutzung und gemischte Nutzungen, im Erdgeschoss sind Läden, Gewerbe und Dienstleistungen mit Publikumsverkehr vorzusehen.

neu § 4

²wird korrigiert: Durchfahrts- und Durchgangshöhen: Die minimalen Durchfahrtshöhen bei öffentlichen Verbindungen und Durchgängen, Wegverbindungen u. dgl. betragen 2.40 m im Licht.

neu § 5

¹Die Erschliessung und Überbauung des gebietes erfolgt in verschiedenen Etappen.

¹ wird neu ²

² wird neu ³

neu § 6

¹wird korrigiert: Erscheinungsbild: Umbauten und Neubauten müssen in der architektonischen Gestaltung auf die umliegenden Bauten abgestimmt werden. Insbesondere ist die Dachform und Attikagestaltung sorgfältig in das Gesamtensemble einzugliedern. Besonderes Gewicht ist der Fassadengestaltung im Postplatzbereich beizumessen.

²wird korrigiert: Geschosszahl: Entlang der Bad- und Sonnenbergstrasse sind 4 Vollgeschosse ohne zusätzliches Attika zu erstellen, wobei das vierte Vollgeschoss mit einer Dachterrasse von minimal 25% der Vollgeschossfläche auszubilden ist. Die Anordnung der Geschossfläche ist frei.

³wird korrigiert: Dachform: Es sind Flachdächer vorzusehen. Es soll die Längsrichtung dominieren. Die Dächer sind extensiv zu begrünen.

⁵Fussgängerführung: Für die Fussgängerführung entlang der Bad- und Sonnenbergstrasse sind Arkaden mit einer Durchgangsbreite von mind. 2.50 m einzuplanen. Nach der Ausgestaltung der Badstrasse zu einem Fussgängerbereich kann der Gemeinderat in Abwägung der Interessenlage der angrenzenden Grundeigentümer die Arkaden für Erdgeschossnutzungen zulassen.

§ 8 Haupt- und Tiefbauten im mittleren und oberen Bereich

¹Erscheinungsbild: Es sind klare längsorientierte Gebäudekuben anzustreben.

²Geschosszahl: Die Geschosszahl ergibt sich aus der zulässigen Gebäudehöhe, beziehungsweise § 5^{1/3}. Das Attikageschoss ist gegenüber dem Postplatz um 4.50 m zurückzusetzen.

³Dachform: Es sind flache oder geneigte Dächer vorzusehen. Flache Dächer sind extensiv zu begrünen.

⁴Nutzungsart: Wohnnutzung und gemischte Nutzungen. Im Erdgeschoss auf Ebene Postplatz sind Läden, Gewerbe und Dienstleistungen mit Publikumsverkehr vorzusehen.

Im Weiteren sind Nutzungen gemäss § 40 BO für öffentliche Bauten und Anlagen zulässig.

§ 9 Zwischenbauten

¹Die Bauten zwischen den Hauptbereichen bezwecken die wirtschaftliche Organisation der Zusatzfunktionen, die für das Zentrum nötig sind.

²Technische Aufbauten und offene oder halboffene Parkieranlagen sowie Einrichtungen, die zu Emissionen gegenüber den Hauptbauten führen, sind nicht gestattet. Oblichter sind zugelassen, soweit sie in die Aussen- und Grünraumplanung eingebunden werden.

IV VORSCHRIFTEN ZUR UMGEBUNG

§ 10 Gestaltung von Wegen und Plätzen

¹Die Aussenanlagen sind nach einem klaren architektonischen Konzept unter Berücksichtigung einer ausreichenden Begrünung zu erstellen und soweit wie möglich behindertengängig auszubilden.

²Der Postplatz ist primär für öffentliche Nutzungen bestimmt. Private Nutzungen wie Aussenverkauf oder Gartenrestaurants können vom Gemeinderat bewilligt werden, solange die öffentliche Nutzung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

⁵entfällt: Die Arkaden sind nicht ortstypisch und nach der Verkehrsberuhigung nicht mehr notwendig.

neu § 7

²wird korrigiert: Geschosszahl: Die Geschosszahl ergibt sich aus der zulässigen Gebäudehöhe, beziehungsweise § 4^{1/3}. Für das Attikageschoss gilt § 16 Abs. 4 AbauV. In Ergänzung dazu ist es gegenüber dem Postplatz um 4.50 m zurückzusetzen.

³Dachform: Es sind flache Dächer vorzusehen. Die Dächer sind extensiv zu begrünen.

neu § 8

neu § 9

³Für die Gestaltung und allgemeine Aussenmöblierung erlässt der Gemeinderat unter Anhörung der Eigentümer Richtlinien. Die angrenzenden Bauten sind auf diese abzustimmen.

⁴Die Fussgängerführung in Bauten und im Aussenraum ist möglichst direkt und übersichtlich zu gestalten. Die Fussgängerverbindungen gemäss Gestaltungsplan sind öffentlich und müssen eine Mindestbreite von 1.50 m aufweisen.

§ 11 Grünraum und Bepflanzung

¹Die Dachflächen der Zwischen- und Tiefbauten sind zu begrünen.

²Der zentrale Grünraum ist als öffentlicher Platz parkartig auszubilden. Tiefbauten In diesem Bereich haben sich dieser Zielsetzung unterzuordnen.

³Der Gemeinderat kann unter Berücksichtigung der Verhältnismässigkeit das Pflanzen von markanten Einzelbäumen oder Baumgruppen verlangen. Insbesondere sind entlang der Grendelstrasse und dem Postweg Bäume zu pflanzen.

⁴Die Festlegung der Bepflanzung in den verschiedenen Aussenbereichen erfolgt im Rahmen von Voranfragen.

V VORSCHRIFTEN ZUR PARKIERUNG

§ 12 Parkplätze

¹Für Läden, Dienstleistungen und Gewerbe sind mind. 50 % des reduzierten Bedarfs gemäss VSS-Norm zu erstellen.

²Im Postwegbereich und entlang der Grendelstrasse sind offene Parkplätze für Kurzparkierer zulässig. Die Anzahl wird im Rahmen der Voranfrage festgelegt und auf die verlangte Besucherparkplatzzahl angerechnet.

neu § 10

³wird korrigiert: Der Gemeinderat kann unter Berücksichtigung der Verhältnismässigkeit das Pflanzen von markanten Einzelbäumen oder Baumgruppen verlangen.

⁴wird korrigiert: Die Festlegung der Bepflanzung in den verschiedenen Aussenbereichen erfolgt im Rahmen von Voranfragen resp. Baugesuchen.

V wird korrigiert: VORSCHRIFTEN ZUR PARKIERUNG UND ERSCHLIESSUNG

neu § 11

¹wird korrigiert: Für Wohnungen, Läden, Dienstleistungen und Gewerbe werden max. 45 Parkplätze in Einstellhallen bewilligt.

²wird korrigiert: Entlang der Grendelstrasse sind offene Parkplätze für Kurzparkierer zulässig. Die Anzahl wird im Rahmen von Voranfragen resp. dem Baugesuch festgelegt.

§ 12 wird geändert: Erschliessung

Die Erschliessung der Parkplätze für die 1. Etappe erfolgt provisorisch über den Postplatz. Mit der Realisierung der 2. Etappe entscheidet der Gemeinderat über die definitive Disposition der Ein- und Ausfahrten.

§ 13 Abstellplätze für Fahrräder und Mofas

¹Im Rahmen der Voranfrage wird die örtliche Lage und Grösse von Abstellplätzen für Fahrräder und Mofas durch den Gemeinderat bestimmt.

²Für Dienstleistungen und Gewerbe ist in der Regel pro 50 m² BGF 1 Abstellplatz vorzusehen. Für Wohnungen ist 1 Abstellplatz pro Zimmer auszuweisen.

¹wird korrigiert: Im Rahmen von Voranfragen wird die örtliche Lage und Grösse von Abstellplätzen für Fahrräder und Mofas durch den Gemeinderat bestimmt.

VI PROJEKTIERUNG UND BEWILLIGUNGSVERFAHREN

§ 14 Planung / Voranfrage / Begutachtung

¹Die Projektierung soll in engem Kontakt mit der Behörde erfolgen. Es sind dabei auch die im Erläuterungsbericht festgehaltenen Ziele und Grundsätze zu beachten.

²Für wichtige Einzelfragen, insbesondere für die Festlegung der Randbedingungen, die Regelung architektonischer und gestalterischer Aspekte (z.B. Dachform, Fassaden und Freiraumgestaltung), die Erschliessung und Parkierung, die Sicherstellung der Etappierung und die Bepflanzung ist eine Voranfrage an den Gemeinderat zu richten.

³Das Planungsgebiet stösst im Bereich der schrägen Brücke an römische Fundstellen. Die zu treffenden Massnahmen sind frühzeitig mit der Gemeindebehörde sowie der Aarg. Kantonsarchäologie abzusprechen.

⁴Für die Begutachtung gilt § 8 Bauordnung.

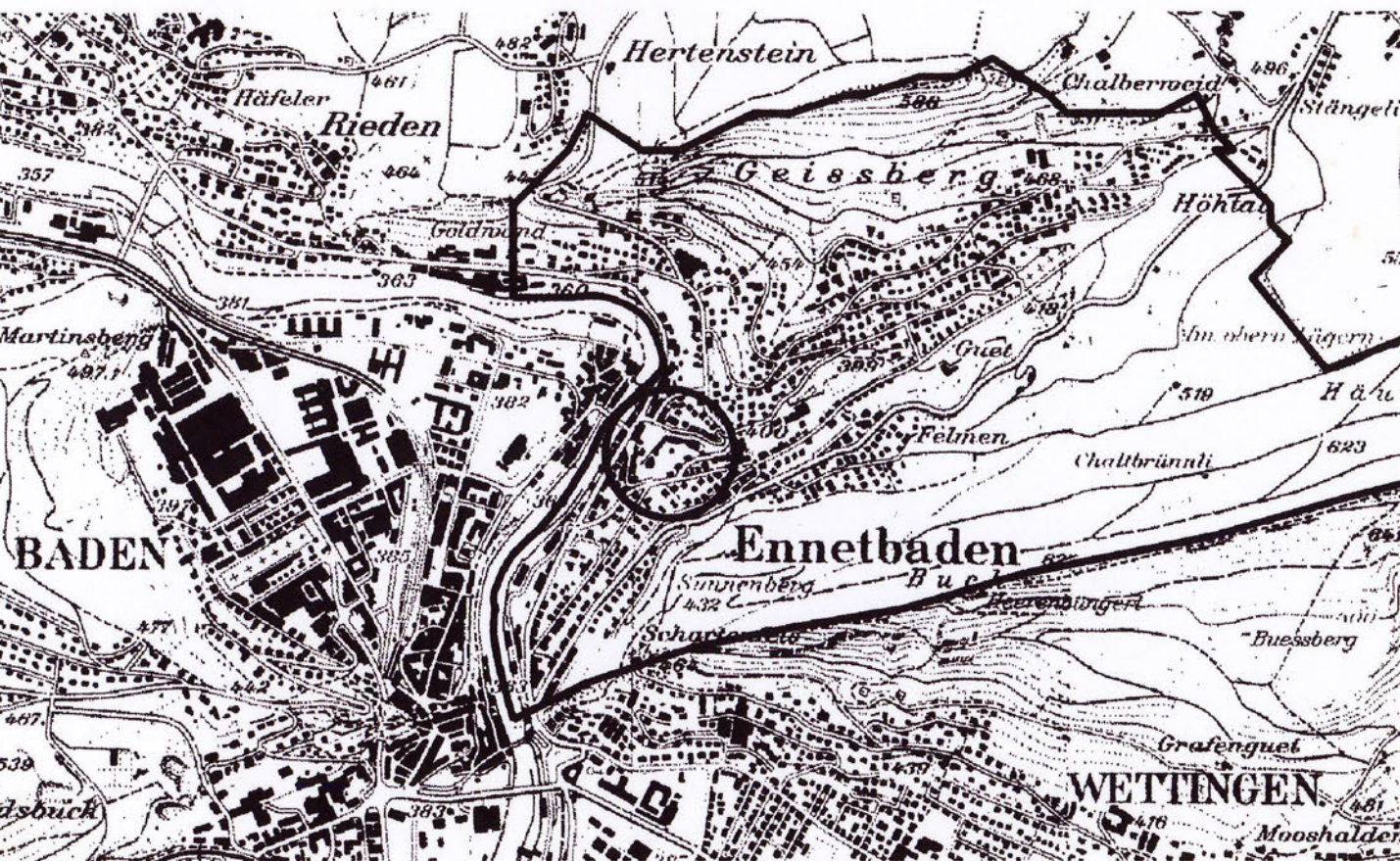
§ 15 Bewilligungsunterlagen

¹Modell: Zusätzlich zu den ordentlichen Bewilligungsunterlagen ist für die Projektbeurteilung im Rahmen der Voranfrage oder des Baugesuches ein Modell mit den umliegenden Gebäuden im Massstab 1:200 einzureichen.

²Detailpläne: Der Gemeinderat kann Detailpläne über gestalterisch besonders wichtige Gebäudeteile verlangen.

Die vorliegende Teiländerung des Gestaltungsplanes „Zentrum Ennetbaden“ tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Änderungen oder Aufhebung des Gestaltungsplanes erfolgt im gleichen Verfahren wie der Erlass.

Luzern, 06.01.05 HM



Öffentliche Auflage:
1. FEB. 2005 → 2. MRZ. 2005

Beschluss durch den Gemeinderat:
21. MRZ. 2005

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

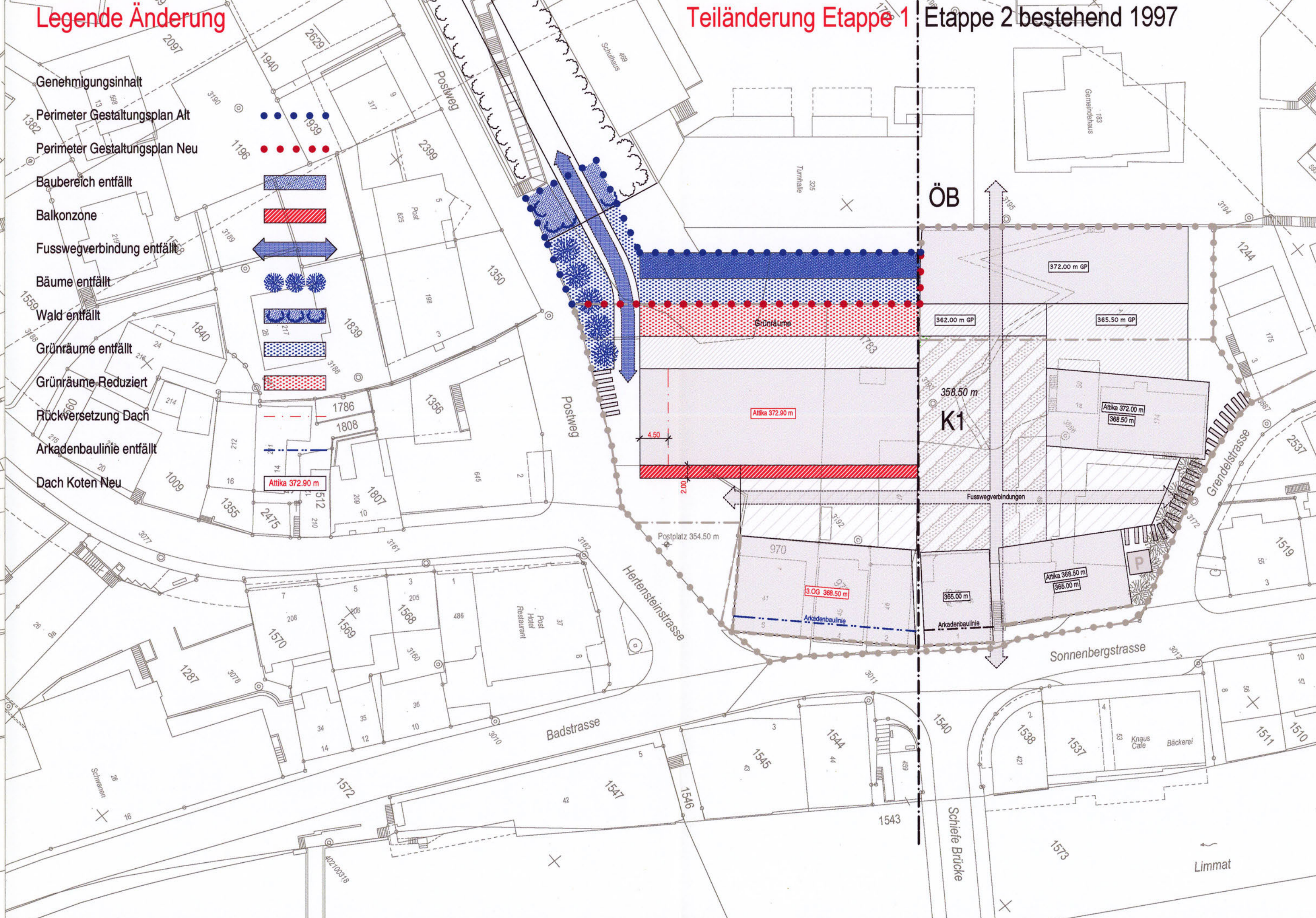
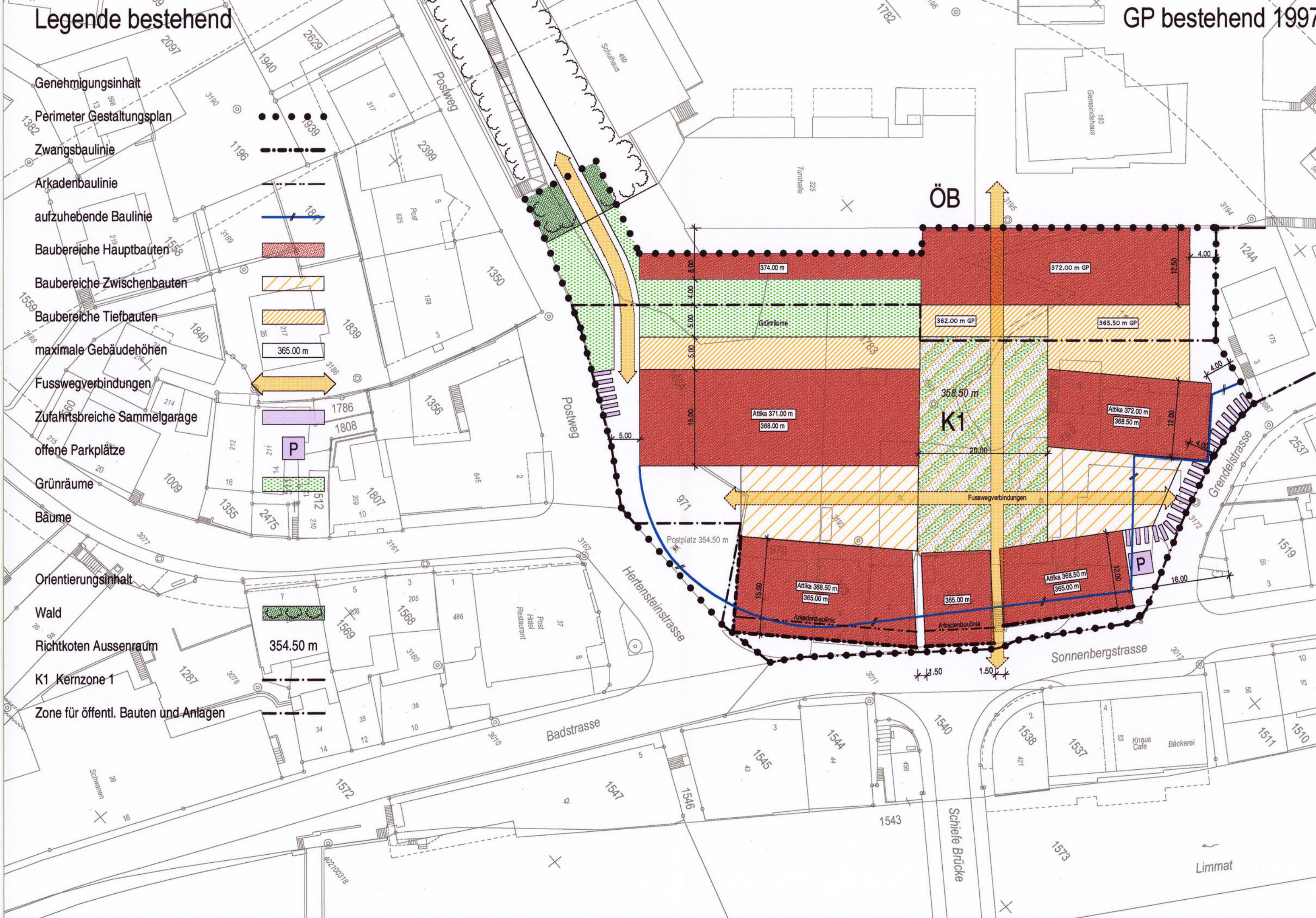
Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 18. Mai 2005

Der Staatsschreiber:

Fassung 1996
Metron Architekturbüro AG
Stahlrain 2, am Perron
5200 Brugg
Tel. 056 460 91 11 Fax 056 460 91 00

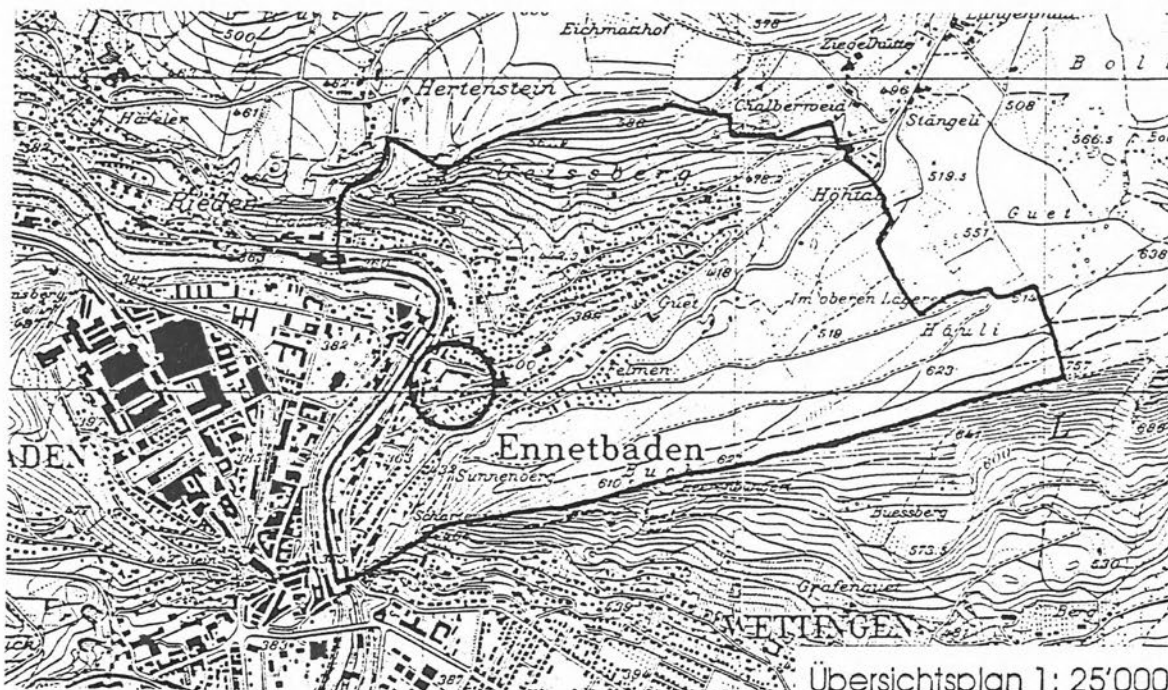
ArcoPlan Löscher + Pfister
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden
Tel. 056 203 40 20 Fax 056 203 40 25

Teiländerung 2004
Scheuner-Mäder Architekten SIA
Brüggstrasse 25
6005 Luzern
T 041 360 94 00 F 041 360 00 06 E-Mail scheuner-mader@bluewin.ch Plan Nr. 1 Datum: 05.01.2005 Plangröße: 105 x 30 cm Masstab: 1:500





Gestaltungsplan Zentrum Ennetbaden Sondernutzungsvorschriften gemäss § 21 BauG



Öffentliche Auflage:

4. November - 3. Dezember 1996

Beschluss durch den Gemeinderat:

14. April 1997

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung durch den Regierungsrat:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den **3. September 1997**

Der Staatsschreiber:

Der Staatsschreiber:
In Vertretung:

Metron Architekturbüro AG
Stahlrain 2, am Perron
5200 Brugg
Tel 056 460 91 11 Fax 056 460 91 00

Arcoplan Lüscher + Pfister
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden
Tel 056 203 40 20 Fax 056 203 40 25

INHALT

I	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	1
II	GENERELLE BAUVORSCHRIFTEN	1
III	VORSCHRIFTEN ZU EINZELNEN BEREICHEN	2
IV	VORSCHRIFTEN ZUR UMGEBUNG	3
V	VORSCHRIFTEN ZUR PARKIERUNG	4
VI	PROJEKTIERUNG UND BEWILLIGUNGSVERFAHREN	4

I ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Ziel und Zweck

Es werden folgende Ziele angestrebt:

- Städtebaulich klare Grunddisposition mit hoher Architekturqualität unter Respektierung bestehender Bausubstanz und Bautypologie.
- Förderung der Zentrumsfunktion durch entsprechende Nutzungsdichte, Nutzungsvielfalt und Aussenraumaktivierung.
- Hoher Projektierungsspielraum für die privaten und öffentlichen Bauträgerschaften.
- Etappenweise Realisierung mit funktionsfähigen Teilüberbauungen.

II GENERELLE BAUVORSCHRIFTEN

§ 2 Empfindlichkeitsstufenzuordnung

Für Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten entlang der Sonnenberg- und Badstrasse gilt Art. 31 Abs. 2 LSV. An der Realisierung der Wohnnutzung und der öffentlichen Bauten im Gestaltungsplanareal besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse.

§ 3 Baulinien / Baubereiche / Attika

¹Die Zwangsbaulinien legen die Gebäudefronten verbindlich fest.

²Die Arkadenbaulinien legen die für Fussgänger frei zu haltenden Flächen im Erdgeschoss fest. Vorbehalten bleibt § 7 Abs. 5.

³Die Baubereiche für Hauptbauten bezeichnen die maximale Ausdehnung der Geschossflächen. Über Vordachkonstruktionen entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall. Für das Attikageschoss gilt § 16 Abs. 4 ABauV.

⁴Die Baubereiche für Zwischen- und Tiefbauten sind für zusätzliche Nutzflächen vorgesehen, zum Beispiel Sammelgaragen, Lager, Ladenerweiterungen, öffentliche Nutzungen u. dgl.

§ 4 Ausnutzung

Es wird keine Ausnutzungsziffer festgelegt. Die Ausnutzung richtet sich nach dem baulichen Konzept des Gestaltungsplans.

§ 5 Höhenfestlegungen / Richtkoten Aussenraum / Höhenlagen

¹Geschosshöhen: Der Gemeinderat kann im Erdgeschoss der Bauten entlang der Bad-/Sonnenbergstrasse und im mittleren Baubereich Geschosshöhen bis 4,5 m zulassen, die zulässige Gebäudehöhe wird entsprechend erhöht.

²Durchfahrts- und Durchgangshöhen: Die minimalen Durchfahrtshöhen in Tiefgaragen und die Durchgangshöhe bei Arkaden, Wegverbindungen u. dgl. betragen 2.40 m im Licht.

³Koten EG/OG: Die Höhenlagen (Koten Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) werden im Rahmen des Bewilligungsverfahrens definitiv festgelegt.

⁴Richtkoten Aussenraum: Die Geschossebenen der Bauten sind gegenseitig gemäss den Richtkoten Aussenraum abzustimmen.

§ 6 Realisierung

¹Die erforderlichen Gemeinschaftsanlagen und Dienstbarkeiten sowie die für die Etappierungen nötigen Anschlussbauwerke und Provisorien sind von der Bauherrschaft sicherzustellen und von den Grundeigentümern zu dulden.

²Die Rechte und Pflichten der Grundeigentümer, die Landumlegungen, die Ausführung der Gemeinschaftsanlagen, die Kostentragung und weitere für die Realisierung nötigen Details sind vertraglich zu regeln.

III VORSCHRIFTEN ZU EINZELNEN BEREICHEN

§ 7 Hauptbauten entlang der Bad- und Sonnenbergstrasse

¹Erscheinungsbild: Umbauten und Neubauten müssen in der architektonischen Gestaltung auf die Hauptmerkmale der umliegenden Bauten abgestimmt werden. Insbesondere ist die Dachform und Attikagestaltung sorgfältig in das Gesamtensemble einzugliedern. Gegen den Postplatz soll die Gebäudereihe mit einer markanten Kopfbaute abgeschlossen werden.

²Geschosszahl: Entlang der Bad- und Sonnenbergstrasse sind 3 Geschosse und ein Dach- bzw. Attikageschoss zu erstellen.

³Dachform: Mit Ausnahme von Terrassen sind geneigte Dächer vorzusehen. Es soll die Längsrichtung dominieren.

⁴Nutzungsart: Wohnnutzung und gemischte Nutzungen, im Erdgeschoss sind Läden, Gewerbe und Dienstleistungen mit Publikumsverkehr vorzusehen.

⁵Fussgängerführung: Für die Fussgängerführung entlang der Bad- und Sonnenbergstrasse sind Arkaden mit einer Durchgangsbreite von mind. 2.50 m einzuplanen. Nach der Ausgestaltung der Badstrasse zu einem Fussgängerbereich kann der Gemeinderat in Abwägung der Interessenlage der angrenzenden Grundeigentümer die Arkaden für Erdgeschossnutzungen zulassen.

§ 8 Haupt- und Tiefbauten im mittleren und oberen Bereich

¹Erscheinungsbild: Es sind klare längsorientierte Gebäudekuben anzustreben.

²Geschosszahl: Die Geschosszahl ergibt sich aus der zulässigen Gebäudehöhe.

³Dachform: Es sind flache oder geneigte Dächer vorzusehen. Flache Dächer sind zu begrünen.

⁴Nutzungsart: Wohnnutzung und gemischte Nutzungen, im Erdgeschoss auf Ebene Postplatz sind Läden, Gewerbe und Dienstleistungen mit Publikumsverkehr vorzusehen.

Im weiteren sind Nutzungen gemäss § 40 BO für öffentliche Bauten und Anlagen zulässig.

§ 9 Zwischenbauten

¹Die Bauten zwischen den Hauptbereichen bezwecken die wirtschaftliche Organisation der Zusatzfunktionen, die für das Zentrum nötig sind.

²Technische Aufbauten und offene oder halboffene Parkieranlagen sowie Einrichtungen, die zu Emissionen gegenüber den Hauptbauten führen, sind nicht gestattet. Oblichter sind zugelassen, soweit sie in die Aussen- und Grünraumplanung eingebunden werden.

IV VORSCHRIFTEN ZUR UMGEBUNG

§ 10 Gestaltung von Wegen und Plätzen

¹Die Aussenanlagen sind nach einem klaren architektonischen Konzept unter Berücksichtigung einer ausreichenden Begrünung zu erstellen und soweit wie möglich behindertengängig auszubilden.

²Der Postplatz ist primär für öffentliche Nutzungen bestimmt. Private Nutzungen wie Aussenverkauf oder Gartenrestaurants können vom Gemeinderat bewilligt werden, solange die öffentliche Nutzung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

³Für die Gestaltung und allgemeine Aussenmöblierung erlässt der Gemeinderat unter Anhörung der Eigentümer Richtlinien. Die angrenzenden Bauten sind auf diese abzustimmen.

⁴Die Fussgängerführung in Bauten und im Aussenraum ist möglichst direkt und übersichtlich zu gestalten. Die Fussgängerverbindungen gemäss Gestaltungsplan sind öffentlich und müssen eine Mindestbreite von 1.50 m aufweisen.

§ 11 Grünräume / Bepflanzung

¹Die Dachflächen der Zwischen- und Tiefbauten sind zu begrünen.

²Der zentrale Grünraum ist als öffentlicher Platz parkartig auszubilden. Tiefbauten in diesem Bereich haben sich dieser Zielsetzung unterzuordnen.

³Der Gemeinderat kann unter Berücksichtigung der Verhältnismässigkeit das Pflanzen von markanten Einzelbäumen oder Baumgruppen verlangen. Insbesondere sind entlang der Grendelstrasse und dem Postweg Bäume zu pflanzen.

⁴Die Festlegung der Bepflanzung in den verschiedenen Aussenbereichen erfolgt im Rahmen von Voranfragen.

V VORSCHRIFTEN ZUR PARKIERUNG

§ 12 Parkplätze

¹Für Läden, Dienstleistungen und Gewerbe sind mind. 50 % des reduzierten Bedarfs gemäss VSS-Norm zu erstellen.

²Im Postwegbereich und entlang der Grendelstrasse sind offene Parkplätze für Kurzparkierer zulässig. Die Anzahl wird im Rahmen der Voranfrage vom Gemeinderat festgelegt und auf die verlangte Besucherparkplatzzahl angerechnet.

§ 13 Abstellplätze für Fahrräder und Mofas

¹Im Rahmen der Voranfrage wird die örtliche Lage und Grösse von Abstellplätzen für Fahrräder und Mofas durch den Gemeinderat bestimmt.

²Für Dienstleistungen und Gewerbe ist in der Regel pro 50 m² BGF 1 Abstellplatz vorzusehen. Für Wohnungen ist 1 Abstellplatz pro Zimmer auszuweisen.

VI PROJEKTIERUNG UND BEWILLIGUNGSVERFAHREN

§ 14 Planung / Voranfrage / Begutachtung

¹Die Projektierung soll in engem Kontakt mit der Behörde erfolgen. Es sind dabei auch die im Erläuterungsbericht festgehaltenen Ziele und Grundsätze zu beachten.

²Für wichtige Einzelfragen, insbesondere für die Festlegung der Randbedingungen, die Regelung architektonischer und gestalterischer Aspekte (z.B. Dachform, Fassaden und Freiraumgestaltung), die Erschliessung und Parkierung, die Sicherstellung der Etappierung und die Bepflanzung ist eine Voranfrage an den Gemeinderat zu richten.

³Das Planungsgebiet stösst im Bereich der schrägen Brücke an römische Fundstellen. Die zu treffenden Massnahmen sind frühzeitig mit der Gemeindebehörde sowie der Aarg. Kantonsarchäologie abzusprechen.

⁴Für die Begutachtung gilt § 8 Bauordnung.

§ 15 Bewilligungsunterlagen

¹Modell: Zusätzlich zu den ordentlichen Bewilligungsunterlagen ist für die Projektbeurteilung im Rahmen der Voranfrage oder des Baugesuches ein Modell mit den umliegenden Gebäuden im Massstab 1:200 einzureichen.

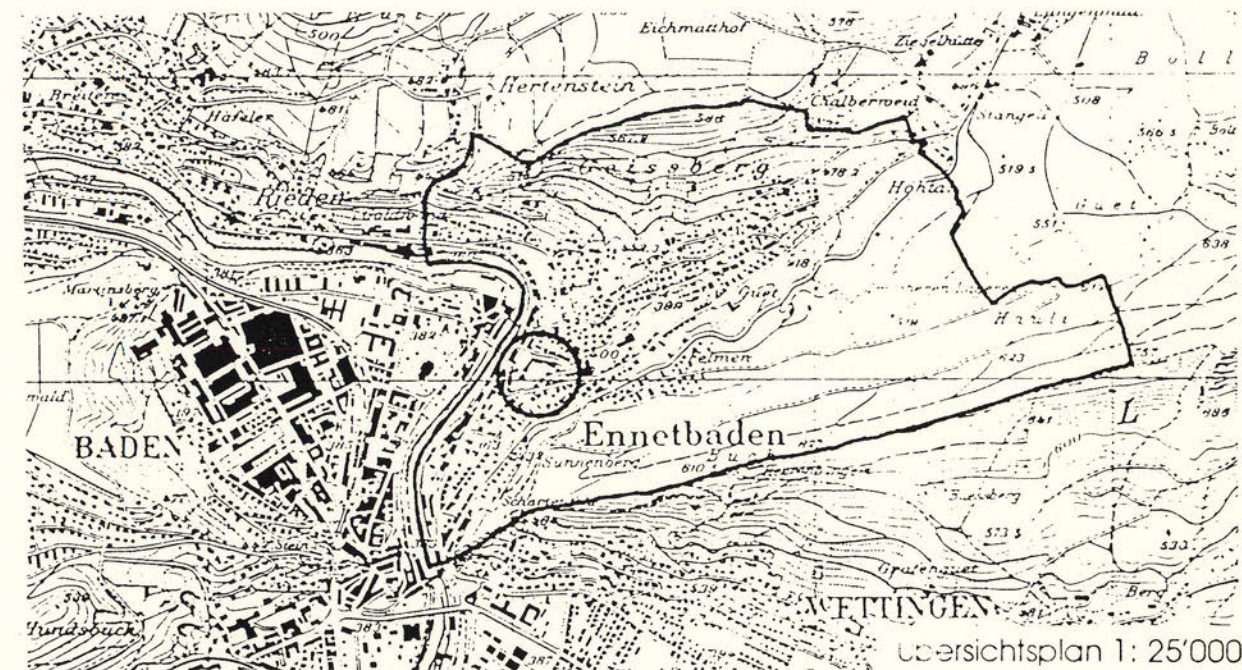
²Detailpläne: Der Gemeinderat kann Detailpläne über gestalterisch besonders wichtige Gebäudeteile verlangen.

Gestaltungsplan Zentrum Ennetbaden

Situationsplan 1:500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Sondernutzungsvorschriften



Mitwirkungsbericht vom: 15. November 1995
Vorprüfungsbericht vom: 24. Oktober 1995
Öffentliche Auflage: 4. November - 3. Dezember 1996
Beschlossen vom Gemeinderat am: 14. April 1997
Der Gemeindevorstand: Der Gemeindevorstand

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 3. September 1997

Der Staatsschreiber:
In Vertretung:

METRON

Architekturbüro AG
Stahlrain 2, am Perron, 5200 Brugg, 056 460 91 11

ARCOPLAN
Lüscher + Pfister

Büro für Raumplanung, Umweltfragen, Architektur
Limmatauweg 9, 5408 Ennetbaden, 056 203 40 20

