



Kanton Aargau / Gemeinde Fislisbach

Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan „Matrüti“

Gemäss § 21 BauG

Mitwirkungsbericht vom: 21. 09. 2009

Vorprüfungsbericht vom: 18. Mai 2009

Öffentliche Auflage vom: 09. Juni 2009

bis: 08. Juli 2009

Beschlossen vom Gemeinderat am: 21. September 2009

Der Gemeindeammann:



Der Gemeindeschreiber:

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 13. Januar 2010

Der Staatsschreiber:

Stand: 21. September 2009
GP-Matrüti

Inhaltsverzeichnis

	<i>Seite</i>
Ingress	1
I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	
Art. 1 Zweck	1
Art. 2 Bestandteile	1
Art. 3 Geltungsbereich	1
Art. 4 Verhältnis zu Grundordnung	2
Art. 5 Übergeordnetes Recht	2
II. BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN	
Art. 6 Baufelder 1 bis 4 / Bau- und Nutzungsbereich „West“	2
Art. 7 Verkehrserschliessung	3
Art. 8 Unterniveaugarage / Parkierung	4
Art. 9 Entwässerung / Hochwasserschutz	4
Art. 10 Private und halböffentliche Bereiche	4
Art. 11 Neue Erschliessungsflächen	5
Art. 12 Bereich für Ausweichstelle	5
III. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN	
Art. 13 Abweichungen	5
Art. 14 Inkrafttreten	5
Art. 15 Abänderung und Aufhebung des Gestaltungsplanes	5
IV. BEILAGE	
Richtprojekt	

Gestaltungsplan „Matrüti“

Sondernutzungsvorschriften

Ingress

Der Gemeinderat Fislisbach erlässt gestützt auf § 25 Abs. 2 des Baugesetzes des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993 sowie § 3 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Fislisbach (BNO) vom 13. Juni 2003 bzw. 10. Juni 2005 den nachstehenden Gestaltungsplan mit dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften.

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan „Matrüti“ bezweckt die Bebaubarkeit dieses in zwei Terrassen abgestuften Nordhanges zu verbessern. Zudem sollen die bestehenden baurechtlichen Bestimmungen von § 23 BNO im Hinblick auf den Bau von Alterswohnungen, kombiniert mit einem entsprechenden Angebot von Betreuungs- und Pflegedienstleistungen, präzisiert werden. Er regelt zudem die Verkehrserschliessung und setzt die Anforderungen des Umweltschutzes um.

Art. 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Teilen:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

Der Planungsbericht und das Richtprojekt sind keine rechtsverbindlichen Bestandteile des Gestaltungsplanes; sie dienen zur Erläuterung der Planung und als Massstab für die qualitative Beurteilung.

Art. 3 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet. Diese Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan mittels „Perimeter des Gestaltungsplanes“ bezeichnete Gebiet.

Art. 4 Verhältnis zur Grundordnung

Soweit diese Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Regelungen treffen, gilt die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Fislisbach.

Art. 5 Übergeordnetes Recht

Vorbehalten bleiben die kantonale und die eidgenössische Bau- und Raumplanungs- sowie die Umweltschutzgesetzgebung.

II. BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 6 Baufelder 1 bis 4

¹ Die Baufelder 1, 2, 3 und 4 sind für die Erstellung von Hochbauten für Alterswohnungen sowie entsprechender Einrichtungen für Betreuungs- und Pflegedienstleistungen bestimmt. Diese Baufelder werden durch Baulinien begrenzt. Für vorspringende Gebäudeteile gilt § 2 ABauV.

² Die Lage und Stellung der Bauten innerhalb der einzelnen Baufelder ist grundsätzlich freigestellt. Die maximale Gebäudelänge im Erd- sowie den Obergeschossen ergibt sich aus den jeweiligen Abmessungen der Baufelder. Der Fassadengliederung ist bei der Projektierung besondere Beachtung zu schenken. Das Richtprojekt (IV. Beilage) dient als Massstab bei der qualitativen Beurteilung des Bauprojektes.

³ Die maximal zulässige Geschossezahl im Baufeld 1 beträgt ein Vollgeschoss (EG) und in den Baufeldern 2, 3 und 4 zwei Vollgeschosse (1. + 2. OG) sowie ein Attikageschoss. Dachgeschosse und Schrägdächer sind nicht gestattet. Die Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen.

⁴ Die maximal zulässige Kote Fertig Boden des 1. Obergeschosses von Hauptbauten beträgt 437.40 m.ü.M. . Das Erdgeschoss kann eine Geschosshöhe von 4.0 Meter aufweisen. Bezüglich zulässiger Gebäude- und Firsthöhen gelten die Bestimmungen der Wohnzone W3.

⁵ Die zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossflächen (BGF) werden als Kontingente pro Baufeld festgesetzt. Sie beinhalten die Zuschläge gemäss BNO für energieeffizientes Bauen (§ 22 Abs. 3), Alterswohnungen (§ 23 Abs. 2) und Arealüberbauungen (§ 33 Abs. 2). Sie betragen für das Baufeld 1 1045 m² BGF und für die Baufelder 2, 3 und 4 je 735 m² BGF. Zusätzlich können Zwischenklimazonen (Wintergärten, verglaste Balkone gem. § 22 Abs. 2 BNO) und Attikageschosse (§16a ABauV) realisiert werden.

⁶ Die Erstellung von einzelnen Klein- und Anbauten ist unter Berücksichtigung von § 18 Abs. 1 ABauV und § 111 Abs. 1 BauG auf dem ganzen Areal zulässig.

⁷ Für Neubauten gilt als Minimalanforderung der Minergie-Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung.

⁸ Neubauten können auf Kosten der Bauherrschaft durch Fachleute begutachtet werden.

Bau- und Nutzungsbereich „West“

⁹ Im Bau- und Nutzungsbereich „West“ ist die Lage und Stellung von Hochbauten grundsätzlich freigestellt.

¹⁰ Bezüglich einzuhaltender Baumasse und Abstände gelten die Vorgaben der W2 gemäss § 4 BNO.

¹¹ In diesem Bereich ist zwingend eine Baute mit 150 m² bis maximal 200 m² anrechenbarer Bruttogeschossfläche zu errichten.

¹² Für Neubauten gilt als Minimalanforderung der Minergie-Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung.

Art. 7 Verkehrserschliessung

¹ Die Zu- und Wegfahrt zu den Bau- und Nutzungsbereichen hat an den im Gestaltungsplan bezeichneten Lagen von und zur Dorfstrasse bzw. von und zur Matrüstrasse zu erfolgen.

² Die genaue Lage der Zu- und Wegfahrten wird im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Es sind der jeweiligen Situation entsprechende Sichtzonen zu gewährleisten.

Art. 8 Parkierung

¹ Bezüglich Bemessung der Anzahl zu erstellender Parkfelder gelten grundsätzlich die kantonalen Vorgaben.

² Die zu erstellenden Parkfelder für Bewohner und Beschäftigte von Bauten der Baufelder 1 bis 4 sind grundsätzlich in einer unterirdischen Anlage zusammenzufassen.

³ Bei der Planung der Unterniveaugarage ist mit entsprechendem Nachweis sicherzustellen, dass eine Verbindung zur angrenzenden Liegenschaft „Mitteldorfstrasse 22“ geschaffen werden kann (technische Machbarkeit, grundbuchliche Sicherstellung der Zufahrt und Verbindung).

Art. 9 Entwässerung / Hochwasserschutz

¹ Die Schmutzwasserleitungen sind an die bestehende Kanalisation in der Dorfstrasse anzuschliessen. Projektbedingte Verlegungen der bestehenden Kanalisationsleitungen im Perimeter sowie die sich daraus ergebenden Kosten sind durch den Verursacher zu tragen. Im Verlegungsfall ist ein unterbruchsfreier Betrieb sicherzustellen.

² Das Dachwasser ist örtlich versickern zu lassen. Sofern das Dachwasser nicht örtlich versickern kann, ist es an die Schmutzwasserleitung anzuschliessen. Nach Möglichkeit sind Rückhaltemassnahmen zu treffen, damit das Wasser bei grossem Anfall gleichmässig abfliessen kann.

³ Für Neubauten sind im Baugesuch Hochwasserschutzmassnahmen nachzuweisen. Diese sind auf das hundertjährliche Hochwasser HQ₁₀₀ auszurichten.

⁴ Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Lichtschächte, Tiefgaragenzufahrten etc. sind derart ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen, als dass sie der Gefährdungssituation angemessen Rechnung tragen.

Art. 10 Private und halböffentliche Bereiche

¹ Die im Situationsplan ausgeschiedenen privaten Bereiche dienen der Erstellung entsprechender Aussenräume für die Nutzungen im Erd- und 1. Obergeschoss von Bauten in den Baufeldern 1 bis 4. In den halböffentlichen Bereichen sind altersgerechte Umgebungsanlagen anzuordnen. Diese müssen eine Grundfläche von mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche aufweisen. Die definitive Abgrenzung zwischen den privaten und halböffentlichen Bereichen wird im Rahmen des Bauprojektes (Umgebungsgestaltung) festgesetzt.

² Die Flächen im halböffentlichen Bereich sind ihrem Zweck entsprechend zu gestalten und zu möblieren. Sie dürfen nicht grossflächig versiegelt werden. Die Oberflächenbeschaffenheit der Beläge sowie die Zugänglichkeit der Anlagen sind auf die spezifischen Bedürfnisse der Bewohnerschaft auszurichten.

Art. 11 Neue Erschliessungsflächen

¹ Die im Gestaltungsplan ausgewiesenen neuen Erschliessungsflächen dienen dem Zugang resp. der Zufahrt und Anlieferung zu den Bauten in den Baufeldern 1 bis 4 sowie der Anlage von einzelnen Besucherparkplätzen.

² Diese Flächen sind mit Hart- und/oder Verbundbelägen auszugestalten sowie mit einer Beleuchtung zu versehen.

Art. 12 Bereich für Ausweichstelle

An der im Situationsplan bezeichneten Stelle entlang der Matrütistrasse ist eine Ausweichbucht zu errichten. Deren genaue Lage und Ausgestaltung wird im Rahmen des Bauprojektes festgelegt und servitutarisch gesichert.

III. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN

Art. 13 Abweichungen

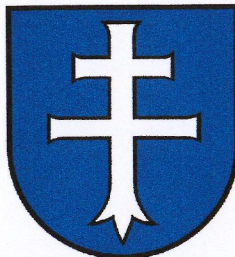
Geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan können vom Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestattet werden, sofern keine übergeordneten Festlegungen betroffen sind und keine nachbarlichen Interessen tangiert werden.

Art. 14 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Art. 15 Abänderung und Aufhebung des Gestaltungsplanes

Die Abänderung und die Aufhebung bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

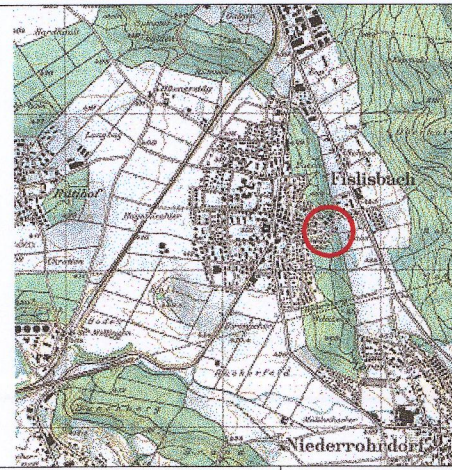


GESTALTUNGSPLAN
"MATTRÜTI"

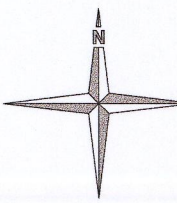
Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

Gemäss Paragraph 21 BauG
SITUATION 1:500

weitere Bestandteile:
- Sondernutzungsvorschriften



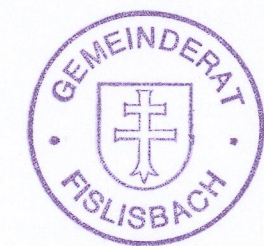
ÜBERSICHT
1:50'000



	ARCHITEKTURBÜRO JORGE ALSINA DIPL. ARCH. - HTL/STV DORFSTRASSE 1 5442 FISLISBACH TEL. 056 / 493 49 41 FAX 056 / 493 03 41	RENATO COSTAMAGNA RAUMPLANER FSU BAHNHOFSTRASSE 19 5300 TURGI TEL. 056 / 223 47 20 FAX 056 / 223 47 21	Datum: 20.11.2008	Grösse: 30 / 78	Plan-Nr.: 08-01.01
			Entwurf: AL - RC / mna	Geprüft:	Revision: 04.05.2009

Mitwirkungsbericht vom: 21. September 2009
Vorprüfungsbericht vom: 18. Mai 2009
Öffentliche Auflage vom: 09. Juni 2009 bis: 08. Juli 2009

Beschlossen vom Gemeinderat am: 21. September 2009
Der Gemeindevorstand:
Der Gemeindevorstand:



Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 13. Januar 2010

Genehmigungsvermerk: Der Staatsschreiber:

LEGENDE:

1. Genehmigungsinhalt:

Signatur	Farbe	Art. SNV	Bezeichnung
	rot		Strassenlinie (Enteignungsrecht, § 132 BauG)
	gelb	Art. 6	Bau- und Nutzungsbereich "West"
	schwarz	Art. 7	Generelle Lage der Zu- und Wegfahrt
	schwarz	Art. 3	Perimeter des Gestaltungsplans
	rot	Art. 6	Baufeld 1 für Hochbaute EG
	rot	Art. 6	Baufeld 2, 3, 4 für Hochbaute OG
	hellgrün	Art. 10	Privater Bereich
	grün	Art. 10	Halböffentlicher Bereich
	hellviolett	Art. 11	Neue Erschliessungsfläche
	hellbraun	Art. 12	Bereich für Ausweichstelle

2. Orientierungsinhalt:

Signatur	Farbe	Bezeichnung
	hellblau	Volumengeschützte Baute (§ 21 Abs. 5 BNO)
	dunkelgrau	bestehende Strassen
	hellgrau	bestehendes Trottoir
	violett	geplantes Trottoir
	schwarz	Zonengrenze mit Zonenbezeichnung
	schwarz	Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A
	grün	Wald

