

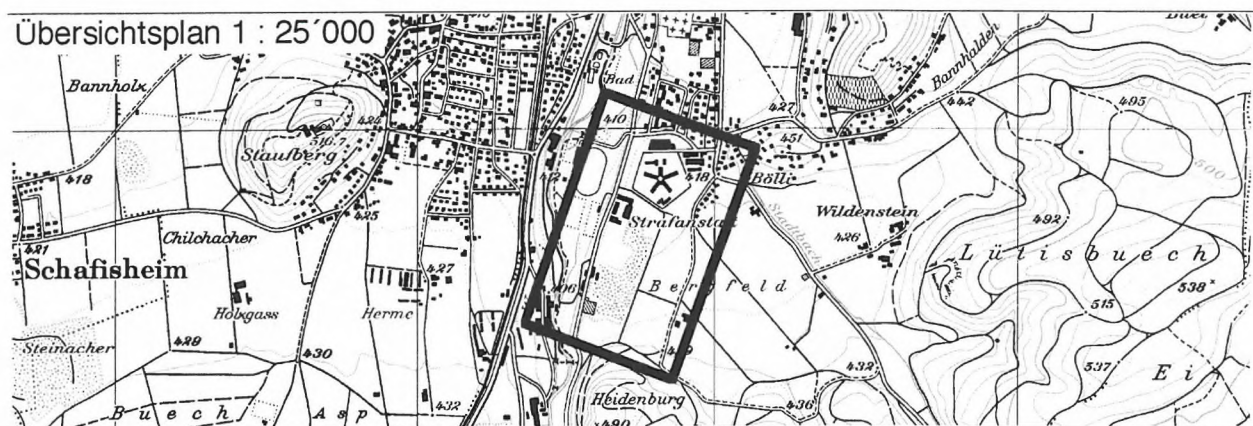


Gestaltungsplan Wilstrasse / Bergfeld Lenzburg

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

weiterer Bestandteil des Gestaltungsplanes: Situationsplan 1:1000



Vorprüfungsbericht vom 7. Oktober 2003

Mitwirkungsbericht vom 19. November 2003

Öffentliche Auflage vom 25. November 2003 bis 5. Januar 2004

Beschlossen vom Gemeinderat am 17. März 2004

Gemeindeammann:

Rolf Bachmann

Gemeindeschreiber:

Christoph Moser

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 23. Juni 2004

Der Staatsschreiber:

Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG	3
§ 1 Zweck	3
§ 2 Geltungsbereich, Bestandteile	3
§ 3 Ergänzendes Recht	3
2. UEBERBAUUNG	3
§ 4 Baufelder, Nutzung	3
§ 5 Grenz- und Gebäudeabstände	3
§ 6 Durchblicke, oberste/unterste Baukote	4
§ 7 Flachdachgestaltung	4
§ 8 Energie	4
3. AUSSENRAUMGESTALTUNG	5
§ 9 Grundsätze	5
§ 10 Bäume längs der Wilstrasse	5
§ 11 Vernetzungskorridore	5
4. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	6
§ 12 Erschliessung	6
§ 13 Autorabstellplätze	6
5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	6
§ 14 Inkrafttreten, Änderung	6



1. EINLEITUNG

§ 1

Zweck Bezweckt wird, das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen südlich der Strafanstalt für den Justizvollzug zu reservieren und die baurechtlichen Rahmenbedingungen festzulegen.

§ 2

Geltungsbereich ¹ Der Gestaltungsplan gilt in dem im Situationsplan Mst. 1: 1000 festgelegten Perimeter.

Bestandteile ² Bestandteile des Gestaltungsplanes sind der Situationsplan Mst. 1: 1000 und die zugehörigen Sondernutzungsvorschriften.

§ 3

Ergänzendes Recht Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts abweichendes bestimmen, gelten die Bauordnung und der Bauzonenplan der Stadt Lenzburg. Vorbehalten bleiben die Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

2. ÜBERBAUUNG

§ 4

**Baufelder;
Nutzung** ¹ Der Gestaltungsplanperimeter wird in die drei Baufelder Zentralgefängnis, Produktionszentrum und Reserveareal aufgeteilt. Das kantonale Zentralgefängnis ist für die Untersuchungshaft vorgesehen. Das Produktionszentrum umfasst Werkstätten für die Insassen der Strafanstalt Lenzburg. Das Reserveareal dient zur langfristigen Sicherung einer Ausbaureserve für den kantonalen Justizvollzug.

² Die genaue Baufeldabgrenzung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

§ 5

**Grenz- und
Gebäudeabstände** ¹ Am Rand des Gestaltungsplanperimeters beträgt der Grenzabstand die halbe Gebäudehöhe, mindestens jedoch 4 m.

² Einfriedigungen können bis zur Höhe von 1.8 m ab Terrain an die Grenze gestellt werden. Höhere Einfriedigungen sind zulässig, wenn es die Sicherheit erfordert. Sie sind um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze zurückzusetzen.

³ Diese Grenzabstände können durch einen mit dem Baugesuch einzureichenden Dienstbarkeitsvertrag gegen den Gutsbetrieb und die Strafanstalt reduziert oder aufgehoben werden.

⁴ Dort wo Kies abgebaut wurde, gilt die im Rekultivierungsplan festgelegte Auffüllung als Messbasis für das gewachsene Terrain.

⁵ Die internen Grenz- und Gebäudeabstände können unter Beachtung der gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen frei gewählt werden.

§ 6

Durchblicke

¹ Die Bauten sind so anzuordnen und/oder in ihrer Höhe so zu staffeln, dass in der West-/Ostrichtung Lücken für Durchblicke entstehen.

oberste / unterste
Baukote

² Die oberste Baukote beträgt 426.00 m.ü.M. Für einzelne kleine Bauteile wie Kamine, Antennen, Liftaufbauten und dgl. kann der Gemeinderat Abweichungen zulassen. Die untersten Baukoten sind im Baubewilligungsverfahren aufgrund eines Fachgutachtens so festzulegen, dass der Grundwasserschutz gewährleistet bleibt.

§ 7

Flachdachgestaltung

Nicht als Terrassen benutzte Flachdächer sind extensiv mit einheimischen Pflanzen zu begrünen, ausgenommen Klein- und Anbauten.

§ 8

Energie

Mit der Baueingabe ist ein Energiekonzept einzureichen, indem aufgezeigt wird, wie die Anforderungen gemäss § 10 Energiegesetz erfüllt werden können.

3. AUSSENRAUMGESTALTUNG

§ 9

Grundsätze

¹ Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsplan einzureichen. Die Umgebungsflächen sind überwiegend naturnah zu gestalten und zu pflegen. Vorbehalten bleiben sicherheitsbedingte Massnahmen.

² Im Umgebungsplan ist aufzuzeigen, wie das Regenwasser mittels Versickerung und Rückhaltung abgeleitet wird.

³ Die Bodenversiegelung ist auf das Notwendige zu beschränken. Offene Parkplätze sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen. Für Zufahrten zu Parkieranlagen ist ein Hartbelag zulässig.

§ 10

Bäume längs der Wilstrasse

Die Baumreihen längs der Wilstrasse sind von der Strafanstalt bis zum Zentralgefängnis so zu ergänzen, dass der Charakter einer Alleestrasse verstärkt wird. Vorbehalten bleiben sicherheitsbedingte Lücken. Die Pflanzung hat während dem Bau des Zentralgefängnisses zu erfolgen.

§ 11

Vernetzungskorridore

¹ Für die heute auf dem Bau Feld Zentralgefängnis bestehenden Biotope sind südlich des Zentralgefängnisses auf dem Areal Werkhof ökologische Ausgleichsflächen zu schaffen. Sie dienen insbesondere als Amphibienlebensräume sowie der Offenhaltung eines Vernetzungskorridors für Flora und Fauna in West-/Ostrichtung zwischen dem Aabachtal und dem Landwirtschaftsgebiet Bergfeld.

² Die Hecke längs der Ostgrenze des Gestaltungsplanperimeters ist wie im Situationsplan 1: 1000 eingezeichnet zu erweitern und im Zeitpunkt der Überbauung des entsprechenden Bau Feldes zu pflanzen.

³ Der Gemeinderat kann die erforderlichen Pflegemassnahmen anordnen.

4. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

§ 12

Erschliessung

¹ Die Erschliessung der drei Baufelder für den motorisierten Verkehr hat über die Wilstrasse zu erfolgen.

² Die Zufahrt zum Zentralgefängnis ist im Situationsplan 1: 1000 festgelegt. Die genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt.

³ Die Option für die Verlängerung einer Buslinie in die Wilstrasse mit einem Wendeplatz und einer Haltestelle im Baufeld Reserveareal ist offenzuhalten. Die dafür frei zu haltende Fläche ist im Baubewilligungsverfahren mittels einem Gestaltungskonzept aufzuzeigen.

§ 13

Autoabstellplätze

Die Pflichtabstellplätze für den Justizvollzug sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters anzuordnen. Die Besucherplätze ausserhalb der eingezäunten Areale sind so anzuordnen und zu bezeichnen, dass sie dem Justizvollzug und dem Sportbetrieb dienen können.

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 14

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

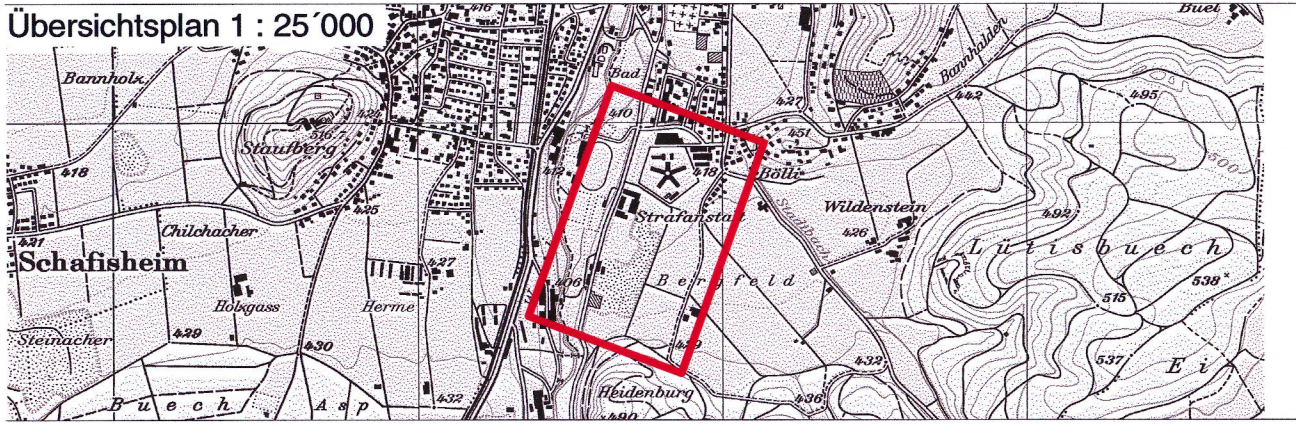
Änderung

² Die Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

Gestaltungsplan Wilstrasse / Bergfeld

Situation Mst: 1 : 1000

weiterer Bestandteil des Gestaltungsplanes: Sondernutzungsvorschriften



Mitwirkungsbericht vom 19. November 2003
Vorprüfungsbericht vom 7. Oktober 2003
Öffentliche Auflage vom 25. November 2003 bis 5. Januar 2004
Beschlussen vom Gemeinderat am 17. März 2004

Gemeindeammann: *[Signature]*
Rolf Bachmann

Gemeinschreiber: *[Signature]*
Christoph Moser

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 23. Juni 2004

Der Staatsschreiber: *[Signature]*

MARTI PARTNER ARCHITEKTEN UND PLANER AG
HOFACKERSTRASSE 13, 8032 ZÜRICH TEL. 01 422 51 51 FAX 01 381 62 01
AUGUSTIN KELLER-STR. 22 5600 LENZBURG TEL. 062 891 68 88 FAX 062 891 68 75
VERANTWÖRTLICHER PARTNER: THOMAS MEIER
e-mail: planung@marti-partner.ch www.marti-partner.ch

NR.	FORMAT	GEZ.	DATUM	REV:
1158	A1	TR	JANUAR 2001	1. 3. 2001 23. Juni 2003

Genehmigungsinhalt

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baufeld Zentralgefängnis
- Baufeld Reserveareal
- Baufeld Produktionszentrum
- Zu- und Wegfahrt geplant
- Hecke zu erhalten / aufzuwerten
- Hecke zu pflanzen
- Bäume zu pflanzen

Orientierungsinhalt

- Bestehende Strassenflächen
- Bestehende Zu- und Wegfahrten
- Bestehende Fuss- und Flurwege
- Bestehende Parkplätze
- Parkplätze Besucher geplant
- Bestehende Bauten
- Bestehende Hecke, Aufwertung erwünscht
- Hecke, erwünschte Ergänzung
- Bestehende Bäume
- Bäume, erwünschte Ergänzung
- Bauzonengrenze
- Zonengrenze

