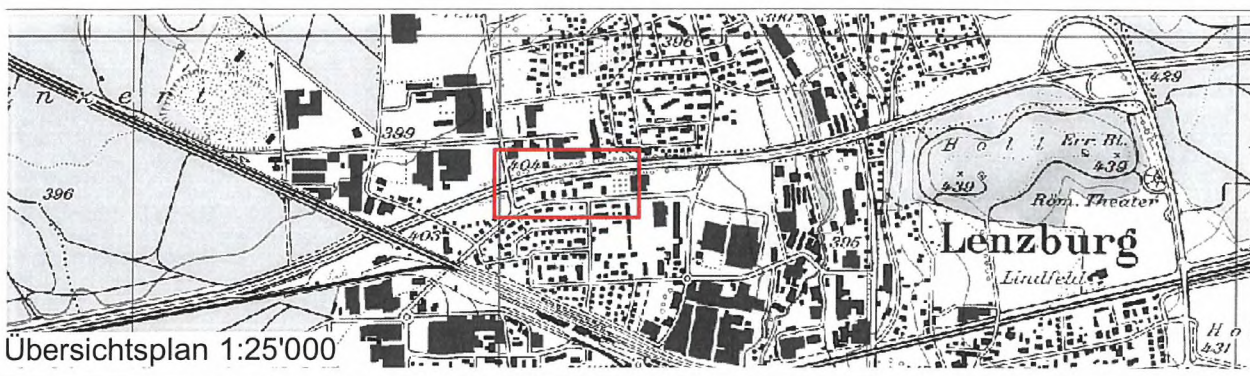




Gestaltungsplan „Ringstrasse Nord“ Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

weiterer Bestandteil des Gestaltungsplanes:
Situationsplan 1:1000



Vorprüfungsbericht vom 8. Februar 2011

Öffentliche Auflage vom 8. März bis 6. April 2011

Beschlossen vom Gemeinderat am 8. Juni 2011

Gemeindeammann:

Hans Huber

Gemeindeschreiber:

Christoph Hofstetter



Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt

Aarau, den 30. September 2011

Der Generalsekretär:

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
§ 1 Zweck	3
§ 2 Bestandteile	3
§ 3 Geltungsbereich	3
§ 4 Ergänzendes Recht	3
2. Überbauung	4
2.1 Generelle Vorschriften	4
§ 5 Verdichtung	4
§ 6 Ausnützungsziffer	4
§ 7 Bau- und Gestaltungsqualität	4
§ 8 Energieeffizienz	5
§ 9 Lärmschutz	5
2.2 Zusätzliche Vorschriften für den Ersatzneubau Ringstrasse Nord 15 und 17	5
§ 10 Baufeld Ersatzbau Ringstrasse Nord 15 und 17	5
3. Erschliessung	6
§ 11 Zu- und Wegfahrten, Sichtlinien	6
§ 12 Neue oberirdische Autoabstellplätze	6
§ 13 Bereich für Parkieranlagen innerhalb Baulinie A1	6
4. Aussenraumgestaltung	6
§ 14 Umgebungsplan, Neupflanzungen, Realisierung	6
§ 15 Retention und Versickerung des Regenwassers	7
§ 16 Einfriedigungen	7
§ 17 Zu pflanzende Bäume	7
5. Schlussbestimmungen	7
§ 18 Aufhebung bisherigen Rechts	7
§ 19 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung	7



1. Einleitung

§ 1

Zweck

Mit dem Gestaltungsplan wird bezweckt, dass

- die bestehende Überbauung massvoll so verdichtet werden kann, dass der Charakter der bestehenden Gesamtüberbauung erhalten bleibt.
- bei Gebäudevergrösserungen und Ersatzbauten die Wohnqualität und die Qualität der zugehörigen Aussenräume situationsgerecht optimiert werden.

§ 2

Bestandteile

¹ Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Situationsplan Mst. 1: 1000
- Sondernutzungsvorschriften

² Der Planungsbericht ist erläuternde Grundlage.

§ 3

Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:1000 festgelegten Perimeter.

§ 4

Ergänzendes Recht

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die jeweils gültige Bauordnung und der jeweils gültige Bauzonenplan der Stadt Lenzburg. Vorbehalten bleiben die Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

2. Überbauung

2.1 Generelle Vorschriften

§ 5

Verdichtung

1 Die Verdichtung der Gesamtüberbauung kann erfolgen, indem die bestehenden Gebäude* vergrössert oder ersetzt werden.

2 Mit Ausnahme von Klein- und Anbauten sowie Parkieranlagen dürfen Bauten nur in dem im Situationsplan ausgeschiedenen Baufeld oder als Ersatzbauten für die bestehenden Bauten erstellt werden.

3 Die Ersatzbauten sind an der gleichen Lage sowie in der gleichen Ausrichtung wie die zu ersetzenden Bauten zu erstellen. Die bestehenden sowie die Ersatzbauten dürfen im Rahmen der Zonenbestimmung um die zulässige Ausnutzung erweitert werden.

§ 6

Ausnutzungsziffer

1 Die maximale Ausnutzungsziffer beträgt 0.90. Es können keine Ausnutzungszuschläge geltend gemacht werden.

2 Die Ausnutzungsziffer ist je für sich in dem im Situationsplan eingezeichneten Teilbereich A (Parzelle 2928) oder B (Parzellen 821, 3006, 3007 und 3049) einzuhalten.

§ 7

Bau- und
Gestaltungsqualität

1 Wenn die Gebäude vergrössert oder in der bestehenden Ausrichtung ersetzt werden, müssen die folgenden Qualitätsanforderungen im entsprechenden Teilbereich gemäss Situationsplan erfüllt werden können:

- gute Einordnung in die bestehende Überbauung
- gute architektonische Gestaltung der Bauten und zugehörigen Freiräume
- sorgfältige und rationelle Erschliessung

* Für die im Situationsplan bezeichneten, rechtmässig erstellten Hochhäuser gilt die kantonale Besitzstandsgarantie gemäss § 68 Baugesetz. Der Gemeinderat beabsichtigt, bei der nächsten Revision der Nutzungsplanung Siedlung eine Vorschrift in die BNO aufzunehmen, nach der die beiden Hochhäuser baurechtskonform werden (Festlegung der entsprechenden maximalen Gebäudehöhe).

Der Gemeinderat beauftragt nach Anhörung der Bauherrschaft auf deren Kosten eine unabhängige Fachperson mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme darüber, ob die Anforderungen eingehalten werden. Das Fachgutachten ist mit dem Baugesuch aufzulegen.

2 Bei Gebäudevergrösserungen gelten die Anforderungen gemäss § 7 Absatz 1 nur, wenn zusätzliche Räume entstehen, die bei der Bestimmung der Ausnützungsziffer gemäss dem jeweils geltenden Recht angerechnet werden müssen.

3 Wenn mit Ersatzbauten neue Gebäudestellungen geschaffen werden sollen, ist der Gestaltungsplan entsprechend anzupassen.

§ 8

Energieeffizienz

Ersatzbauten haben den Minergie®-Standard zu erreichen.

§ 9

Lärmschutz

Bei Ersatzbauten und neuen Bauteilen sind bei lärmempfindlichen Räumen gegen die Ringstrasse Nord Schallschutzfenster mit folgenden Anforderungen vorzusehen:

Spektral korrigiertes Bauschalldämmmass ($R'w + C_{tr}$) ≥ 32 dB
resp. bewertetes Bauschalldämmmass $R'w \geq 35$ dB.

Diese Mindestwerte gelten solange, bis die SIA-Norm 181 besser dämmende Fenster nötig macht.

2.2 Zusätzliche Vorschriften für den Ersatzneubau Ringstrasse Nord 15 und 17

§ 10

Baufeld Ersatzbau
Ringstrasse Nord
15 und 17

1 In dem im Situationsplan bezeichneten Baufeld ist ein Ersatzbau für die Wohngebäude Ringstrasse Nord 15 (Vers. Nr. 1781) und 17 (Vers. Nr. 1780) zulässig. Es gelten folgende zusätzliche Vorschriften:

- Zulässige Bruttogeschossfläche: 1900 m²
- Zulässige Gebäude- und Firsthöhe: 13.50 m
- Flachdach; Begrünung mit einer Substratschicht von mindestens 6 cm; ausgenommen im Bereich von technischen Anlagen wie beispielsweise Sonnenkollektoren.

2 Die Begrenzungen des Baufeldes gelten als Baulinie. Für vorspringende Gebäudeteile gelten die Vorschriften des jeweils geltenden kantonalen Rechts.

3 Der Ersatzbau darf wegen der Lärmsituation erst bezogen werden, wenn die Halbüberdachung der Autobahn A1 erstellt ist.

3. Erschliessung

§ 11

Zu- und Wegfahrten,
Sichtlinien

Die zulässigen Zu- und Wegfahrten und die zugehörigen Sichtlinien sind im Situationsplan 1: 1000 festgelegt.

§ 12

Neue oberirdische
Autoabstellplätze

Neue oberirdische Autoabstellplätze sind möglichst im Norden des Gestaltungsplanareales anzuordnen.

§ 13

Bereich für
Parkierungsanlagen
innerhalb Baulinie A1

Der im Situationsplan eingezeichnete Bereich innerhalb der Baulinie der Autobahn A1 darf für Parkierungsanlagen mit Pflichtparkplätzen verwendet werden. Vorbehalten bleibt die Bewilligung des Bundesamtes für Strassenbau im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

4. Aussenraumgestaltung

§ 14

Umgebungsplan

1 Mit der Baueingabe für Neubauten ist ein Umgebungsplan für die gesamte jeweilige Bauparzelle einzureichen.

Neupflanzungen

2 Bei Neupflanzungen sind überwiegend standortheimische Arten zu verwenden.

Realisierung

3 Die Realisierung der gesamten Umgebungsgestaltung muss spätestens 1 Jahr nach der Bauabnahme fertig gestellt sein.

	§ 15
Retention und Versickerung des Regenwassers	Bei Neubauten ist das anfallende Regenwasser in der zugehörigen Umgebungsfläche mit geeigneten Massnahmen für Retention und Versickerung dem Grundwasser zuzuführen.
	§ 16
Einfriedigungen	Einfriedigungen sind nur soweit gestattet, als sie zur Trennung von Spielplätzen oder Wegen und Zufahrten nötig sind. Ein teilweiser Sichtschutz in Form von maximal 1.8 m hohen Hecken ist zulässig, insbesondere für Parterrewohnungen und gegen die Ringstrasse Nord.
	§ 17
Zu pflanzende Bäume	Die im Situationsplan schematisch eingezeichneten Bäume sind im gleichen Zeitraum zu pflanzen, indem die Parkieranlage bei der Autobahn A1 sowie den Gebäuden Ringstrasse Nord 11 (Vers. Nr. 1917) und 13 (Vers. Nr. 1930) geändert wird.

5. Schlussbestimmungen

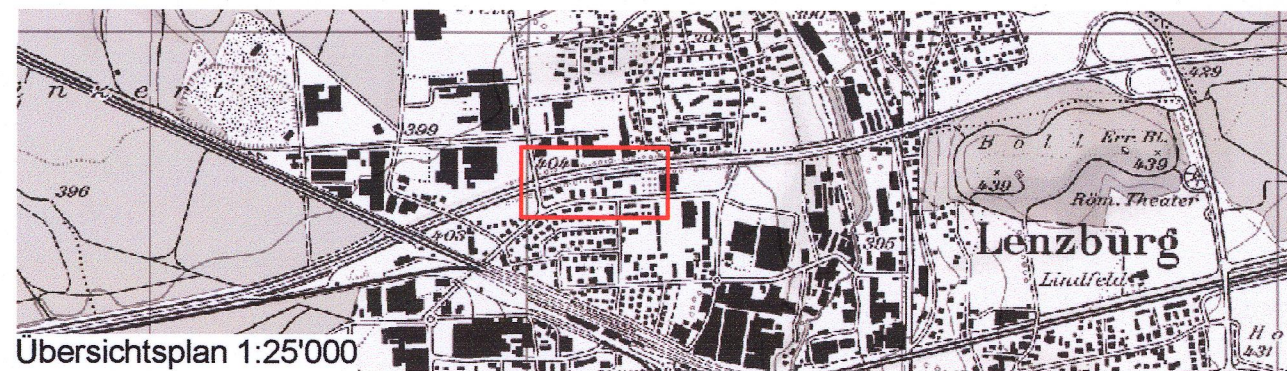
	§ 18
Aufhebung bisherigen Rechts	Durch diesen Gestaltungsplan werden folgende Erlasse aufgehoben: - Teilzonen- und Richtplan Ringstrasse Nord, beschlossen am 8. Juni 1964, genehmigt am 7. Dezember 1964 - Spezialbauordnung „Ringstrasse Nord“, beschlossen am 8. Juni 1964, genehmigt am 7. Dezember 1964
	§ 19
Inkrafttreten	1 Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft.
Änderung und Aufhebung	2 Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.

Gestaltungsplan Ringstrasse Nord Situationsplan Mst. 1:1000

gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Weiterer Bestandteil des Gestaltungsplanes: Sondernutzungsvorschriften



Vorprüfungsbericht vom: 8. Februar 2011

Öffentliche Auflage vom: 8. März bis 6. April 2011

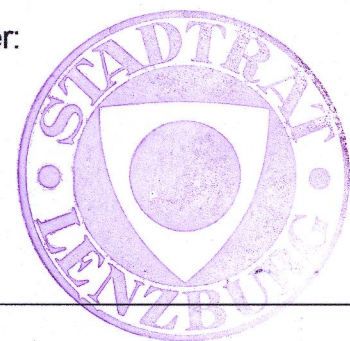
Beschlossen vom Gemeinderat am: 8. Juni 2011

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Hans Huber

Christoph Hofstetter

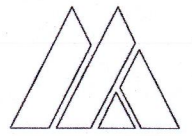


Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 30. September 2011

Der Generalsekretär:

[Signature]

 Plan Nr. 1281	Format: 63 x 29.7 Gez. HK	Marti Partner Architekten und Planer AG Zweierstrasse 25 Bahnhofstrasse 50 Verantwortlicher Partner: www.martipartner.ch 8004 Zürich 5600 Lenzburg Thomas Meier Tel. 044 422 51 51 Tel. 062 891 68 88 e-mail: planung@martipartner.ch	Datum 26. April 2010	Stand 17. Juni 2011
---	------------------------------------	--	-------------------------	------------------------

Legende:

Genehmigungsinhalt:

- Perimeter Gestaltungsplan
- A B Teilbereiche A und B
 - zur Bestimmung der Ausnutzungsziffer (§6 SNV)
 - zur Beurteilung der Anforderungen an die Bau- und Gestaltungsqualität (§7 Abs.1 SNV)
- Baufeld Ersatzneubau Ringstrasse Nord 15 und 17 (§10 SNV)
- Bereich Parkierungsanlagen (§13 SNV)
- Zu pflanzende Bäume (§17 SNV)
- ↔ Zu- und Wegfahrten mit Sichtlinien (§11 SNV)

Orientierungsinhalt:

- Baulinien
- Halbüberdachung Autobahn A1
- Versickerungsanlage
- W 13.5 Bauzonen gemäss Bauzonenplan vom 22. Mai 1997

Orientierungsinhalt:
Schemaschnitt A-A
durch Halbüberdachung

