

Gestaltungsplan „Hornerfeld West“

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Mitwirkung vom:	31. Mai 2013 bis 1. Juli 2013
Vorprüfungsbericht vom:	5. Dezember 2012
Öffentliche Auflage vom:	11. Januar 2014 bis 10. Februar 2014

Beschlossen vom Stadtrat am:	20. April 2016
------------------------------	----------------

Der Stadtkammann

Der Stadtschreiber

Genehmigung: Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 23. September 2016



Der Generalsekretär:

§ 1

Ziel und Zweck

¹ Der Gestaltungsplan „Hornerfeld West“ bezweckt eine gesamthaft geplante, gut in die örtliche Situation entlang des stark befahrenen Autobahnzubringers eingepasste Überbauung mit einer sorgfältig darauf abgestimmten Grundriss- und Aussenraumkonzeption. Für den motorisierten Verkehr ist eine zusammengefasste Erschliessung von der Gexistrasse zu gewährleisten.

² Die Nutzungskonzeption ist auf unterschiedliche Wohnungsgrössen und Altersgruppen sowie auf höchstens nicht störendes Gewerbe auszurichten. Mässig störendes Gewerbe ist nicht zugelassen.

§ 2

Verhältnis zum übergeordneten Recht

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, gelten die Bauordnung sowie der Bauzonenplan der Stadt Lenzburg. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Bau- und Planungsrechts.

§ 3

Privatrechtliche Regelungen

Die erforderlichen Gemeinschaftsanlagen (z.B. gemeinschaftlich genutzter Aussenraum, Ein- und Ausfahrt Einstellhalle) sind von der Bauherrschaft sicherzustellen. Die Erteilung einer Baubewilligung ist vom Vorliegen einer diesbezüglich grundbuchlich gesicherten Dienstbarkeit abhängig.

§ 4

Perimeter und Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan beinhaltet den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.

² Grundeigentümerverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind die nachfolgenden Sondernutzungsvorschriften (SNV) sowie der Situationsplan 1:500.

³ Der Planungsbericht inklusive Richtprojekt dient ausschliesslich der Erläuterung des Gestaltungsplanes und ist nicht verbindlich.

§ 5

Baufeld für Hochbauten

¹ Hochbauten inklusive Klein- und Anbauten sowie zugehöriger Untergeschosse sind, unter Vorbehalt von § 16 Abs. 3 SNV, ausschliesslich innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baufeldes zulässig. Dieses ersetzt die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Strassenabstände gemäss BauG.

² Die Begrenzungen des Baufeldes gelten als Baulinien, wobei untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Wintergärten und Windfänge in Abweichung zum Anhang 3 BauV, § 2 ABauV, innerhalb des Baufeldes für Hochbauten anzuordnen sind. Für Vordächer, Dachvorsprünge und Erker gilt § 2 ABauV weiterhin.

³ Das oberste Geschoss darf sich in den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen höchstens bis zur dargestellten Lage ausdehnen und muss um mindestens 3 m von der Fassade zurückgesetzt sein.

§ 6

Tiefbauten bzw. Untergeschosse

¹ Tiefbauten und Untergeschosse dürfen innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baufeldes an der Oberkante ihrer Erdüberdeckung max. 432.00 m.ü.M. hoch sein.

² Innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiches „Bauten in Strassenabstand zulässig, max. Höhe 4 Meter“ sind Unterniveaubauten als Bestandteil der gemeinschaftlichen Fahrzeugeinstellhalle sowie zur Sicherung eines klaren Abschlusses entlang der Gexistrasse zugelassen. Die festgelegte Höhe wird ab Fahrbahnniveau gemessen. Voraussetzung ist die Einhaltung der Sichtzone.

³ Die entlang der Gexistrasse im Situationsplan 1:500 bezeichnete „Stützmauer bis 5 Meter Höhe“ darf bis auf 60 cm an die Strasse gelegt werden und muss einen klaren Abschluss entlang der Gexistrasse sicherstellen. Voraussetzung ist die Einhaltung der Sichtzonen. Das an die Stützmauer angrenzende gestaltete Terrain darf das Niveau des gewachsenen Terrains der angrenzenden, höher liegenden Ebene nicht überschreiten.

§ 7

Höhenmasse

¹ Im Baufeld für Hochbauten ist die im Situationsplan 1:500 bezeichnete maximale Höhenkote in m ü.M. zugelassen. Darüber sind Attikageschosse gemäss Anhang 3 BauV, § 16a ABauV, nicht gestattet. Innerhalb der zulässigen Höhe sind maximal 4 Geschossniveaus erlaubt.

² Das im Absatz 1 definierte und im Situationsplan 1:500 festgelegte Höhenmass darf lediglich durch technisch bedingte Aufbauten (z.B. Liftaufbauten, Kamine) überschritten werden.

Dachform / -gestaltung

³ Innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes sind nur Flachdächer, mit oder ohne Attika, zugelassen. Technisch bedingte Aufbauten sind in geordneter Weise zusammen zu fassen. Mit Ausnahme begehbare Terrassen sind die Dächer extensiv zu begrünen. Wegleitend für die Ausführung ist die jeweils gültige Richtlinie der Schweizerischen Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG).

§ 8

Bauliche Dichte

¹ Die zulässige maximale Geschossfläche ist als Kontingent über das gesamte Baufeld im Situationsplan 1:500 eingetragen. Sie ersetzt die zonengemässe Ausnützungsziffer. Minimal sind 80% dieses Kontingentes zu realisieren.

² Um eine ausgewogene Verteilung der Geschossflächen zu erreichen, müssen über das gesamte Baufeld hinweg mindestens 3 Vollgeschosse realisiert werden.

§ 9

Lärmschutz

¹ Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem Lärmgutachten aufzuzeigen, dass jeder lärmempfindliche Raum über ein Fenster belüftet werden kann, welches folgenden Ansprüchen genügt:

- Gegenüber der Eisenbahnlinie (Dfa-Linie Nr. 650) ist ab Quelle eine Dämpfung von mindestens 29 dBA einzuhalten.
- Gegenüber der K247 ist ab Quelle eine Dämpfung von mindestens 23 dBA einzuhalten.

- Gegenüber der K123 ist ab Quelle eine Dämpfung von mindestens 26 dBA einzuhalten.

Die Lüftungsfenster müssen eine Fläche von mindestens 5% des zugehörigen Raumes aufweisen. Die Distanz zwischen dem Raummittelpunkt und dem Belüftungsfenster darf nicht mehr als 12 m betragen.

Für Räume in Betrieben sind folgende Lärmdämpfungen sicherzustellen: Gegenüber der Eisenbahnlinie und der K247 mindestens 16 dBA und gegenüber der K123 mindestens 18 dBA.

Bei lärmempfindlichen Räumen, wo die Fenster Überschreitungen von Immissionsgrenzwerten aufweisen, muss die Schalldämmung der Aussenbauteile den erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181 genügen muss (Art. 32 Abs. 2 LSV).

² Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind die Grundrisse lärmoptimiert zu konzipieren sowie Ersatzmassnahmen (kontrollierte Lüftung, ausnahmsweise Schalldämmlüfter) vorzusehen. Alle lärmempfindlichen Räume müssen von der Lärmquelle abgewandt belüftet werden können. Aussenräume (Balkone, Sitzplätze) von Wohnungen, sind wo notwendig mit durchgehender, dichter Brüstung gegen Lärm abzuschirmen.

³ Die Zugangsbereiche zu den Geschosswohnungen sind im westlichen Bereich des Baufeldes für Hochbauten anzuordnen. Auf der Ostseite sind keine Zugangsbereiche zugelassen.

§ 10

Körperschall

Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem Gutachten nachzuweisen, dass bezüglich Erschütterungen die Anhaltswerte der DIN 4150-2 und bezüglich des abgestrahlten Körperschalls die Planungsrichtwerte für reine Wohnzonen der Weisung für die Beurteilung von Erschütterungen und Körperschall bei Schienenverkehrsanlagen (BEKS) eingehalten werden.

§ 11

Nachhaltigkeit und Energie

¹ Die Bauten und Anlagen sollen während dem Bau und des Betriebes einen relevanten Beitrag zur Ressourcenschonung und Minimierung der Umweltbelastung leisten. Insbesondere ist dem räumlichen (klare Zonierung und Orientierung) und dem konstruktiven Konzept (einfache Tragsstruktur, schadstoffarme Materialwahl) sowie dem Umgang mit dem Aussenraum (optimale Situierung) und den natürlichen Ressourcen (Wasser, Boden) grosse Bedeutung beizumessen.

² Um eine zeitgemässe und nachhaltige Bebauung gewährleisten zu können, wird mindestens der Minergie-Standard (Stand 2011) verlangt. Energetisch und ökologisch gleichwertige Lösungen sind möglich.

§ 12

Qualitative Anforderungen

¹ Für alle Bauten innerhalb des Baufeldes für Hochbauten ist eine einheitliche volumetrische und architektonische Gestaltung sicher zu stellen, die zu einer guten Gesamtwirkung führt. Im Speziellen ist angemessen auf das westseitige Wohnquartier sowie mittels geschlossener Bauweise auf die Lärmimmissionen und die ostseitig angrenzenden, grossflächigen Gewerbebauten zu reagieren. Dabei sind klare Volumetrien, ruhige Erscheinungsformen sowie sorgfältig aufeinander abgestimmte Farben und Materialien zu realisieren.

² Die architektonische Gestaltung hat höheren Anforderungen zu genügen. Das in einer Etappe zu realisierende Gebäude muss eine strukturierte Fassadengliederung mit rundum zusammengehöriger architektonischer Konzeption aufweisen. Balkone, Terrassen, Loggien, Treppenhäuser, Vordächer, technische Bauten usw. müssen mit dem Hauptkubus harmonisieren.

³ Die Umgebung ist qualitativ, das heisst abwechslungsreich und möglichst naturnah zu gestalten. Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen. Zur Sicherstellung der qualitativen Anforderungen an die Aussenbereiche sind darin die Art der Bepflanzung, der Beläge und der Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse im Detail nachzuweisen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken. Für die Ansaat der geforderten standortgerechten und einheimischen Grünflächen ist ein hochwertiges, standortgerechtes, einheimisches Saatgut zu wählen und möglichst mageres Substrat zu verwenden.

⁴ Der Stadtrat beurteilt die Einpassung nach den in den Absätzen 1 bis 3 formulierten qualitativen Anforderungen.

§ 13

Erschliessung

¹ Die Ein- und Ausfahrt in die unterirdische Einstellhalle darf lediglich über den im Situationsplan 1:500 dargestellten Bereich erfolgen.

² Oberirdische Besucher- und Kundenparkfelder sind ausschliesslich im Situationsplan 1:500 dargestellten Bereich anzuordnen.

³ Die im Situationsplan 1:500 dargestellte Schmutzwasserleitung darf überbaut werden. Mit der Realisierung des Bauprojektes sind vor Baubeginn, während dem Bau und nach der Bauvollendung die nötigen Massnahmen zu treffen, welche eine rechtlich und technisch einwandfreie Durchleitung gewährleisten. Mit der Einreichung des Baugesuches sind die vorgesehenen Massnahmen aufzuzeigen.

§ 14

Parkierung motorisierter Verkehr

¹ Die Parkierung muss, mit Ausnahme der in § 13 Abs. 2 SNV erwähnten oberirdischen Parkierungsmöglichkeit, in unterirdischen Fahrzeugeinstellhallen erstellt werden. Die Fahrzeugeinstellhalle ist innerhalb des Baufeldes für Hochbauten sowie des Baufeldes für Tiefbauten bzw. Untergeschosse zu erstellen.

² Die Zugänge zu den Fahrzeugeinstellhallen sind für die Benutzerinnen und Benutzer übersichtlich und gut auffindbar anzuordnen. In der Detailgestaltung sind die Sicherheitsaspekte der Benutzerinnen und Benutzer zu berücksichtigen (einsehbar, hell und beleuchtet).

³ Mindestens ein Drittel der erforderlichen Veloabstellplätze sind oberirdisch in der Nähe der Zugangsbereiche anzuordnen.

§ 15

Öffentliche Fuss- gänger Verbindung

¹ Die im Situationsplan 1:500 dargestellte öffentliche Fussgänger Verbindung ist als durchgehende Verbindung mit einer Breite von mind. 1.5 m sicherzustellen. Die genaue Lage wird mit dem Bauprojekt festgelegt, wobei die Realisierung spätestens mit der anstossenden Überbauung erfolgen muss.

² Die arealinternen Fussgängerverbindungen sind an die im Situationsplan 1:500 dargestellten Zugangsbereiche der Geschosswohnungen anzuschliessen. Sie müssen gut auffindbar, möglichst angenehm begehbar sowie sicher ausgestaltet und auf das bauliche Konzept abgestimmt sein.

§ 16

Gemeinschaftlich
genutzte Aussen-
räume

¹ Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete, gemeinschaftlich genutzte Aussenraum ist auf eine vielfältige, überwiegend gemeinschaftliche Nutzung für die Bewohner und Bewohnerinnen der Siedlung auszurichten, die sich vor den ebenerdigen Zugängen durch eine angemessene Ausstattung für Spiel oder Aufenthalt auszeichnet.

² Im gemeinschaftlich genutzten Aussenraum muss eine hohe Aufenthaltsqualität nach einem einheitlichen Konzept erreicht werden. Er muss als weitgehend offene Fläche erkennbar bleiben. Zur Sicherstellung eines angemessenen ökologischen Ausgleichs ist ein Anteil von mind. 25 % des gemeinschaftlich genutzten Aussenraumes naturnah zu gestalten. Es ist eine überwiegend standortgerechte und einheimische Bepflanzung der Bäume, Gehölze und Grünflächen vorzusehen. Ein minimaler Flächenanteil vor den Wohnungen kann als individuell nutzbarer Aussenbereich zugeordnet werden.

³ Als Hochbauten zugelassen sind höchstens ein gemeinschaftlich nutzbarer Raum bis 50 m² Gebäudegrundfläche und 3 m Gebäudehöhe sowie vereinzelte Kleinbauten (z.B. Geräte-, Veloräume), Spiel- und Gartenanlagen, Sitzplätze und dgl., die sich gut in die Gesamtsituation einordnen. Wesentliche Strukturelemente (Mauern, Zäune, Bepflanzungen usw.) sind einheitlich zu gestalten.

⁴ Über die gemeinschaftlich genutzten Aussenräume sind feinmaschige und ebenerdige Zugänge zu den einzelnen Gebäudeteilen vorzusehen, wobei der Fussgänger- und Veloverkehr zugelassen sind. Zudem sind Parkplätze für Besucher und Kunden in dem im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereich zugelassen.

⁵ An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baumpflanzstandorten sind hochstämmige Bäume anzupflanzen. Damit ein einwandfreies Anwachsen möglich ist, sind die erforderlichen baulichen Massnahmen vorzusehen.

§ 17

Vorzone

¹ Der Bereich zwischen der Fassade und der Strassen muss gestützt auf das Richtprojekt als eine weitgehend offene Fläche erkennbar bleiben und mit einer optisch wirksamen Baumreihe bepflanzt werden. Sofern geeignet, sind standortgerechte einheimische Bäume zu verwenden.

² Wesentliche Strukturelemente des privaten Grünraumes sind aufeinander abzustimmen, wobei eine überwiegend standortgerechte und einheimische Bepflanzung der Bäume, Gehölze und Grünflächen vorzusehen ist.

§ 18

Abweichungen

Geringfügige Abweichungen gegenüber den Festlegungen des Gestaltungsplanes sind, mit Ausnahme der Begrenzung des Baufeldes Hochbauten gegenüber den K123 und K247 möglich, wenn dadurch der Zweck und die städtebauliche Qualität gewahrt bleiben und eine bessere Gesamtlösung erreicht wird.

§ 19

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das Departement BVU in Kraft.

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

³ Innerhalb des Perimeters dieses Gestaltungsplanes werden die Baulinien gemäss Baulinienplan 1:1'000 vom 28.10.1962 aufgehoben.

Genehmigungsinhalt:

- Gestaltungsplanimperimeter
- Baufeld Hochbauten
- Baufeld oberstes Geschoss
- Baufeld Tiefbauten/ Untergeschosse
- Stützmauer bis 5 Meter Höhe
- gemeinschaftlich genutzte Aussenräume
- Vorzone
- Öffentliche Fussgänger Verbindung (ungefähre Lage)
- arealinterne Erschliessung (ungefähre Lage)
- Zugangsbereiche Geschosswohnungen
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- aufzuhebende Erschliessungsfläche
- Sichtzonen
- Parkplätze für Besucher
- Bauten in Strassenabstand zulässig, max. Höhe 4 Meter
- Baumpflanzstandorte

Orientierungsinhalt:

- Richtprojekt
- Kanalisation Schmutzwasserleitung

Gemeinde Lenzburg

Kanton Aargau

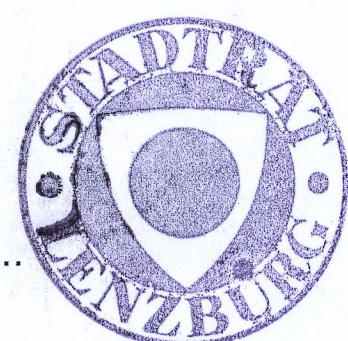
Gestaltungsplan "Hornerfeld West"
Situationsplan 1:500

gemäss § 21 BauG



Mitwirkung vom: 31. Mai 2013 bis 1. Juli 2013
Vorprüfungsbericht vom: 5. Dezember 2012
Öffentliche Planaufgabe vom: 11. Januar 2014 bis 10. Februar 2014
Beschlissen vom Stadtrat am: 20. April 2016

Der Stadtmann:



Der Stadtschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 23. September 2016

Der Generalsekretär:

Frei Architekten AG
Telefon 062 834 90 50
Bleichemattstrasse 43
Telefax 062 834 90 60
5000 Aarau
info@frei-architekten.ch
www.frei-architekten.ch

gedruckt am: 29.06.2016

F71 Gestaltungsplan.pptd/rdwg

