

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

Kartenausschnitt 1 : 25000



Der Gemeindeschreiber

Der Staatsschreiber:

Plan-Nr. 10.01.097-1	Status Kantonale Genehmigung		
Auftrag-Nr. 10.01.097	Format : 78 / 105		
Projekt Name	FKI SG	Datum	Kontrolle
Bearbeitung HK	April 2002		SG
Planerstellung HK	April 2002		SG
Änderung 1			
Änderung 2			
Plotdatum HK	16. September 2002		
Projekt-Info Planung/10_snp_Graebengängen.dwg			
Plotplattgröße/10_snp_Graebengängen			



IM SWAG 20 5080 LAUFBOHRER
FON 067 / 836 80 80
067 / 874 24 25
KRECHPLATZ 2 4310 KRIEHELFEN
FON 067 / 836 98 80
FAX 067 / 836 98 81
E-MAIL info@kodpa.ch
ISO 9001 ZERTIFIKAT REG.-NR. 8339/0A

	rot	Zwangsbaulinien
	grün	Baufeld A
	braun schraffiert	Feld B
	grün schraffiert	Baufeld C
	orange schraffiert	Baufeld D
	blau schraffiert	Baufeld E
	schwarz schraffiert	Zu entfernende Gebäude; Verfügung im Bauprojekt (Baufeld A)
	gelb	Baufeld für Erschliessung der unterirdischen Sammelgarage
	dunkelviolett	Bereich für Fussweg; Breite von maximal 2 m. Die genaue Lage wird mit der Überbauung festgelegt (Enteignungsrecht nach § 132 BauG)
	blau	Bereich für Fussweg; Breite von maximal 1,5 m. Die genaue Lage wird mit der Überbauung festgelegt (Enteignungsrecht nach § 132 BauG)
	blau bandiert	Baufeld für unterirdische Sammelgarage
	hellblau	Baufeld für oberirdische Parkplätze
	hellblau	Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A
	grün	Schützenswerte Bäume
	schwarz	Perimeter des Gestaltungsplanes

	gerastert	Bestehende Strassen, Wege und Parkplätze
	orange	Geplante Sammelstrassen
	dunkelviolett	Geplante Fusswege
	braun	Ein- und Ausfahrtsbeschränkung; bestehende Zu- und Wegflächen bleiben für die bisherige Nutzung
	hellbraun	Teile der ehemaligen Stadtbefestigung
	schwarz	Zonengrenzen gemäss Zonenplan

	dunkelbraun	- Zone der schützenswerten Bauten ZSB
	hellbraun	- Zone der erhaltenswerten Bauten ZEB
W2b		- Wohnzone 2-geschossig
WG2		- Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig
SpW-G		- Spezialzone "Hinterer Wasen - Grabengärten"
FZ		- Freihaltezone

Der Gemeinderat der Stadt Laufenburg erlässt für den Gestaltungsplan Hinterer Wasen - Grabengärten in Ergänzung zur allgemeinen Nutzungsplanung (Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung) nachstehende Sondernutzungsvorschriften.

Zweck

1 Das Gebiet der Spezialzone Hinterer Wasen-Grabengärten erstreckt sich über einen Teil der im 13. Jahrhundert befestigten Stadterweiterung Wasenvorstadt mit Stadtmauer und Schwellturm und die im 16. bis frühen 18. Jahrhundert angelegten Befestigungswerke in den davor liegenden Grabengärten.

2 Im Gestaltungsplan Hinterer Wasen-Grabengärten soll dieses Gebiet städtebaulich ergänzt und erneuert werden.

Art. 2

1 Grundlage des Gestaltungsplanes bilden die aus dem "Ideenwettbewerb" vom 9. Februar 1996 gewonnenen Erkenntnisse sowie die anschliessenden Studien der Architekturbüros Bob Gysin + Partner, Prof. Dr. Mörsch, Dübendorf (Gebiet Hinterer Wasen) und des Architekturbüros Anton Gless, Rheinfelden in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege, Aarau (Gebiet Grabengärten).

2 Der Gestaltungsplan besteht aus:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

Art. 3
Perimeter Der Gestaltungsplan umfasst das im Plan bezeichnete Gebiet

Art. 4
Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bauordnung und der Bauzonenplan.

Art. 5

- Im grün eingetragenen Baufeld A sind Wohn- und Gewerbebauten erlaubt. Läden, Dienstleistungen- und Gewerbebetriebe sind grundsätzlich nur im Baufeld A zulässig. Gewerbebetriebe sind grundsätzlich nicht vom Wohnen dienen.
- Die maximale Gebäuhöhe beträgt 329 m i. M. .
- Das Erstellen einer teilweise überdeckten Dachterrasse ist erlaubt. Die Bemessung der überdeckten Fläche richtet sich nach § 16a ABauV.
- Vordächer und Gesimse sind als Abschluss über dem Erdgeschoss auf der ganzen Fassadenlänge erlaubt.
- Der Grenzabstand zur Parzelle Nr. 499 wird auf 6,5 m festgelegt. Dies entspricht dem gesetzlichen Abstand bei einer Fassadenlänge von 11,5 m.
- Eine Änderung der Parzelleneingetragenen späteren Projektes bedingt automatisch die Anpassung des Grenzabstandes gemäß den Vorschriften der Bauordnung (Anstandsbestimmungen W- und WG-Zonen).

Feld 8

Art 6

• Das braun schraffierte Feld 8 dient als Gartenareal und Erholungsraum. Der Bereich zwischen den Mauern des neuzeitlichen Grabens kann auch als Fahrschliessung genutzt werden.

• Einzelne, eingeschossige Kleinbauten in Leichtkonstruktion mit einer Grundfläche von maximal 15 m² sowie das Aufstellen von Skulpturen können bewilligt werden.

• Als Fundationssicherung der Stadtmauer ist unmittelbar vor der mittelalterlichen Stadtmauer ein Geländestreifen von ca. 1,5 m Breite bis auf die ursprüngliche Geländehöhe mit standfestem Material wieder anzuschütten und zu begrünen.

• Im mittelalterlichen und neuzeitlichen Stadtgraben können Teile davon höchstens bis zur ursprünglichen Grabensohle abgetieft werden. Werden Teile abgetieft, müssen die Grabenwände und Böschungen fachgerecht gesichert und unterhalten werden.

• Baugebiet im Bereich Grabenablängen dürfen nur gestützt auf einen Umgebungsgehaltungsplan erstellt werden. In diesem sind insbesondere beabsichtigte Geländeänderungen, die Fusswegführung und Fahrschliessung sowie die Oberflächenmaterialien und die geplante Begrünung darzustellen und Angaben zu allfälligen Rekonstruktionen von Teilen der Befestigungsanlagen und zur Etappierung zu machen.

• Bei allen Grabarbeiten muss auf die Reste der ehemaligen Befestigungsanlagen Rücksicht genommen werden. Freigelegte Teile der Befestigungsanlagen sind fachgerecht zu erhalten.

Art 7
Bauteil C

- 1) Im grün schraffierten Bauteil C sind eingeschossige Gewerbehäuser in transparenter Leichtkonstruktion (Glasbauten) erlaubt.
- 2) Die Glasbauten sind auf Einzelfundamenten abgestützt und dürfen über den äußeren Grabenbereich hinaus bis an den Rand des mittelgrünen Grabens errichtet werden.
- 3) Die maximale Geschosshöhe wird auf 323 m ü. M., die maximale Firsthöhe auf 325,5 m ü. M. festgelegt.

Der Grenzabstand zur Parzelle Nr. 42 wird auf 4 m festgelegt. Dies entspricht dem entsprechenden Abstand bei einer Parzellengröße von 6 m. Eine Änderung der Fassadelemente eines späteren Projektes bedingt automatisch die Anpassung des Grenzabstandes gemäss den Vorschriften der Bauordnung (Abstandsbestimmungen W- und WG-Zonen). Der Grenzabstand kann durch einen Dienstleistungsvertrag bis auf 2 m reduziert werden.

Baufeld D

Art. 8
Die architektonische Ausführung und Gestaltung sowie die Erschliessung des orange schraffierten Baufeldes D soll im Rahmen von separaten Studien nach Vorliegen des definitiven Bauprojektes der Kantonsstrasse K130 / J festgelegt werden.

Art. 9
Die architektonische Ausführung und Gestaltung des blau schraffierten Baufeldes E soll im Rahmen einer separaten Studie festgelegt werden. Zulässig ist eine maximale Firsthöhe von 322 m ü. M. .

Geschosshöhe	Art. 10 Gewerblich genutzte Erdgeschosse dürfen eine Geschosshöhe von 4.50 m aufweisen.
--------------	---

Art. 11

Erbschliessung

1 Die Erbschliessung der unterirdischen Sammelgarage hat im gelb eingefärbten Baufeld zu erfolgen. Zu diesem Zweck sind höchstens zwei Durchbrüche durch die äussere Grabenmauer von maximal 5 m Breite möglich. Die Ausgestaltung der Zufahrt, bzw. der Zufahrtsrampe richtet sich nach den VSS-Normen.

2 Die zu zurechtelnde Fussverbindung von der Baslerstrasse längs der inneren Grabenmauer und von der Erbschliessungsstrasse Schmelchweg zur bestehenden Stadmaueröffnung (Parzellen Nr. 45 und Nr. 535) in die Wasenvorstadt ist öffentlich und wird als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Erstellung, Unterhalt und Nutzung werden zwischen Stadt und Eigentümer vertraglich geregelt.

Art. 12.

1 Die genaue Zahl der Abstellplätze ist grundsätzlich nach der VSS-Norm SN 640 290 "Parkieren, Grenzbedarf, reduzierter Bedarf, Angebot" festzulegen. Dabei findet bei den Wohnflächen keine Reduktion statt. Bei den übrigen Nutzflächen ist die Anzahl der Parkplätze für Personal und Besucher um einen Drittel gegenüber dem Grenzbedarfs zu verkleinern.

2 Die unterirdische Sammelgarage ist im dunkelblau umrahmten Baulfeld zu erstellen. In der vorgesehenen Sammelgarage sind im Endausbau mindestens 15 Parkplätze zu erstellen, wovon 7 Parkplätze an Bewohner der Altstadt vermietet werden können, sofern die finanzielle Beteiligung durch die Stadt Laufenburg oder durch Dritte sichergestellt wird.

3 Die oberirdischen Abstellplätze sind im hellblau eingefärbten Baulfeld zu erstellen.

Art. 13
Schützens- und erhaltenswerte Bauten

1 Die künftige Nutzung der erhaltenswerten Bauten entlang der denkmalgeschützten Stadtmauer (Nm. 52, 53, 54, 55, 549), des ehemaligen Grundbuchamtes (Nm. 58, 59) und des Waschhauses (Nr. 60) werden im Rahmen einer separaten Nutzungs- und Sanierungsstudie festgelegt.

2 Als Grundlage für deren Gestaltung gelten die in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege erarbeiteten Empfehlungen des Architekturbüros Bto Gysin + Partner, Prof. Dr. Mörsh, Dübendorf.

Archäologie	Im Gebiet des Gestaltungsplanes sind Erdbehebungsarbeiten und Bodeneingriffe wie z.B. Planierung, Bausehub, Strassenbau, Leitungs- und Kanalisationsgräben sowie Unterkellerung, Auskermung, grössere Umlenkungen (Fassaderrenovation) oder Abbruch von Altsiedelhäusern spätestens während dem Baubewilligungsverfahren der Kantonsarchäologie zu melden. Damit wird ermöglicht, dass in gegenseitiger Absprache archäologische Untersuchungen (Ausgrabungen, Bauuntersuchungen) vorgenommen werden können.
-------------	--

Art. 15

Umgebungsgestaltung und Kinderspielfläche

- 1 Neben der Schaffung von Grünflächen ist auf eine zweckmässige Bepflanzung zu achten.
- 2 Die Gestaltung der Umgebung ist von einer Fachperson zu leiten.
- 3 Die Ermittlung des Flächenbedarfs für die Kinderspielfläche richtet sich nach der Bauordnung. Für die Wurfflächen sind in Absprache mit der Bauverwaltung die entsprechenden Spielplatzflächen zu bestimmen. Sofern die Kinderspielfläche aus architektonischen bzw. sicherheitstechnischen Gründen nicht erstellt werden können, ist der Stadt eine Ersatzabgabe zu entrichten.

Fachliche Begleitung	Art. 16 Die fachliche Begleitung der Planungs- und Ausführungsarbeiten erfolgt durch die Fachkommission 'Stadtgestaltung' in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege. Dies gilt ebenfalls bei der definitiven Ausarbeitung der Zufahrt Hinterer Wasen und der Weiterbearbeitung des Verkehrskonzeptes.
----------------------	--

Art. 17
Der Gestaltungsplan mit den Sondernutzungsvorschriften tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Die Abänderung dieser Sondernutzungsplanung bedarf des gleichen Verfahrens wie deren Erlass.

