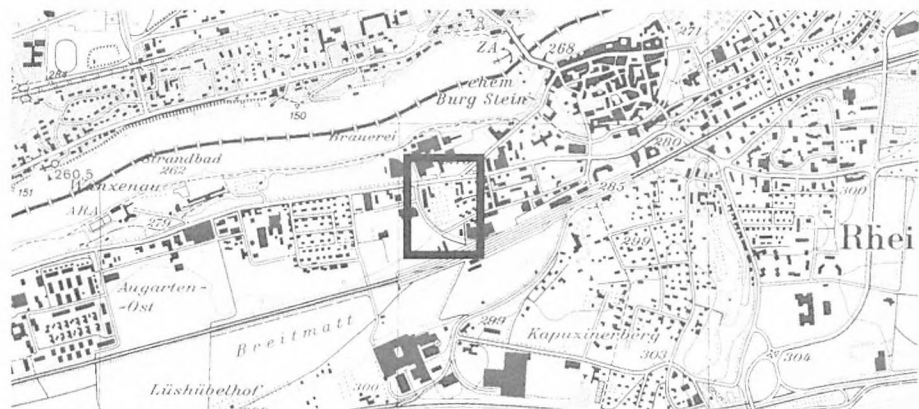


Gestaltungsplan „Im Industrie“

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weiterer Bestandteil des Gestaltungsplanes: Situationsplan 1:500



Mitwirkungsbericht vom 8. Dezember 2005

Vorprüfungsbericht vom 6. Dezember 2005

Öffentliche Auflage vom 19. Dezember 2005 bis 23. Januar 2006

Beschlossen vom Gemeinderat am 3. April 2006

Der Stadtammann:


Franco Mazzi

Der Stadtschreiber:


Martin Hitz

Genehmigung

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 7. Juni 2006

Der Staatsschreiber:



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
§ 1 Zweck	3
§ 2 Geltungsbereich; Bestandteile	3
§ 3 Ergänzendes Recht	3
§ 4 Anforderungen	3
2. Überbauung / Baufelder	4
§ 5 Nutzung	4
§ 6 Baufelder	5
§ 7 Abstände; Gebäudelänge	5
§ 8 Dachform; Gebäude-und Firsthöhe; Geschossigkeit; Begrünung Flachdächer	5
§ 9 Grundwasser; Massgebende Terrainkote	6
3. Aussenraumgestaltung / Gartenbereich	6
§ 10 Freihalteflächen	6
§ 11 Umgebung	6
§ 12 Baumstandorte	7
4. Erschliessung / Parkierung	7
§ 13 Erschliessung; Zufahrten, öff. Fuss- und Radweg	7
§ 14 Parkierung, Baufeld für Parkplätze und Carports; Bereich Besucherparkplätze; Zweiradabstellplätze	8
5. Gemeinsame Ausstattung	8
§ 15 Energiekonzept	8
§ 16 Kehrachtsammelplätze	8
6. Schlussbestimmungen	8
§ 17 Inkrafttreten; Änderung	8

6. März 2006

Planer

Marti Partner
Architekten und Planer AG
Hofackerstrasse 13
8032 Zürich

www.martipartner.ch

Thomas Rubin
dipl. Ing. FH, Raumplaner FSU REG A
Tel. 044 422 51 51
Fax. 044 381 62 01

e-mail: planung@martipartner.ch

1. Einleitung

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

Rahmenbedingungen für die Überbauung zu schaffen,

- die auf die bestehende Wohnüberbauung im Osten abgestimmt sind,
- die eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität aufweist,
- die das bestehende Element des Baumgartens in ihrer Freiraumgestaltung aufnimmt,
- die den Bahndamm als Landschaftselement beibehält.

§ 2

Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan gilt in dem im Situationsplan Mst. 1 : 500 festgelegten Perimeter.

Bestandteile

² Bestandteile des Gestaltungsplanes sind der Situationsplan Mst. 1 : 500 und die zugehörigen Sondernutzungsvorschriften.

§ 3

Ergänzendes Recht

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts abweichendes bestimmen, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und der Bauzonenplan Rheinfelden, insbesondere BNO Art. 62, Zielvorgaben Gestaltungsplan „Im Industrie“.

Vorbehalten bleiben die Vorschriften des kantonalen und eidgenössischen Rechts.

§ 4

Anforderungen

¹ Die einzelnen Bauetappen müssen folgende Anforderungen erfüllen:

- a) haushälterische Nutzung des Bodens;
- b) gute architektonische Gestaltung der Bauten und der Freiräume;
- c) gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild;
- d) gemeinsame Heizungsanlagen oder Verwendung umweltfreundlicher Heizungssysteme, gemeinsame Entsorgungseinrichtungen;
- e) gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie ökologische Ausgleichsflächen;
- f) behindertengerechtes Bauen.

² Der Gemeinderat beauftragt nach Anhörung der Bauherrschaft auf deren Kosten eine unabhängige Fachperson mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme darüber, ob die Anforderungen nach § 4 Abs. 1 erfüllt sind. Die Stellungnahme ist mit dem Baugesuch aufzulegen.

2. Überbauung / Baufelder

§ 5

Nutzung	¹ Die Nutzung in den Baufeldern A und B richtet sich nach Art. 13 Abs. 1 und 2 BNO, sowie Art. 62 Abs. 2 BNO ¹ .
Baufelder A und B	
Baufelder C, D und E	² In den Baufeldern C, D und E beträgt der Wohnanteil mindestens 60% der anrechenbaren Bruttogeschossflächen.
Als Nutzungen sind zulässig:	
a) Wohnbauten	
b) Dienstleistungsbetriebe (Büros, Praxen, Ladengeschäfte usw.) mit geringem Verkehrsaufkommen	
c) Kleingewerbebetriebe (Kunst, Handwerk, Kurse usw.) mit nicht störenden betrieblichen Einrichtungen.	
Ausnutzung	³ Die bauliche Ausnutzung umfasst insgesamt und unter Anrechnung einer Erhöhung von 15% gegenüber der Grundordnung eine Bruttogeschossfläche (BGF) von maximal 18'900 m ² .
Nutzungsverteilung	⁴ Die Nutzung verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Baufelder:

Baufeld	BGF
A	7'725 m ²
B	1'225 m ²
C	3'925 m ²
D	3'925 m ²
E	2'100 m ²
Total	18'900 m ²

¹ Der Wohnanteil von 30% der BGF ist insgesamt im ganzen Gestaltungsplanareal einzuhalten.

§ 6

- Baufelder ¹ Die Gebäude sind innerhalb der Baufelder zu erstellen. Die Baufeldgrenze entspricht einer Baulinie gemäss § 18 BauG.
- Kleinbauten ² Klein- und Anbauten sowie zusätzliche Einrichtungen für Spielplätze und Gemeinschaftsräume gemäss Art. 81 Abs. 5 BNO sind ausser in Freihalteflächen und im Strassenabstandsbereich im gesamten Gestaltungsplanareal zulässig.

§ 7

- Abstände ¹ Der Gebäudeabstand innerhalb von Baufeldern ist frei, sofern die hygienischen, feuerpolizeilichen und städtebaulichen Anforderungen erfüllt werden.
- Gebäudelänge ² Die Gebäudelänge innerhalb eines Baufeldes ist frei.
- Grenzbau ³ Zwischen den Baufeldern A und B ist ohne nachbarliche Zustimmung ein Grenzbau zulässig.

§ 8

- Dachform ¹ Es sind nur Flachdächer mit maximal 5% Neigung zulässig. Für Klein- und Anbauten sowie Bauten gemäss § 81 Abs. 5 BNO kann der Gemeinderat andere Dachformen bewilligen.
- Gebäude- und Firsthöhe ² Die Gebäudehöhen werden durch die im Situationsplan Mst. 1 : 500 definierten Höhenkoten bestimmt. Gebäude dürfen diese Höhenkote mit Ausnahme von Attikageschossen im Rahmen des zulässigen Zonenprofils nach Art. 64 und 13 Abs. 7 BNO und von technisch bedingten Dachaufbauten nicht durchstossen.
- Ausschluss Attika im Baufeld B + E ³ In den Baufeldern B und E ist kein Attikageschoss zulässig.
- Geschossigkeit ⁴ Die zulässige Geschosszahl ist im Situationsplan bezeichnet.
- Attikageschoss ⁵ Attikageschosse sind nur in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen zulässig.
- Attikageschoss in Baufeld A und D ⁶ In den Baufeldern A und D darf das Attikageschoss zu maximal 40% der jeweiligen Fassadenlänge auf die nördliche oder westliche Gebäudeflucht gesetzt werden.
- Begrünung Flachdächer ⁷ Nicht als Terrassen benutzte Flachdächer sind extensiv zu begrünen, ausgenommen sind Dächer technisch bedingter Aufbauten, sowie von Klein- und Anbauten.

§ 9

Grundwasser

¹ Die maximal zulässigen Einbautiefen (ET) sind im Situationsplan Mst. 1 : 500 eingetragen. Sind in einem Baufeld zwei Koten eingetragen, verläuft die zulässige Einbautiefe linear zwischen diesen beiden Koten.

Massgebende Terrainkote

² Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels wird die massgebliche Terrainkote für das gewachsene Terrain für die Baubereiche A und B auf 279.50 m ü. M., für die Baubereiche C, D und E auf 280.00 m ü. M. festgesetzt.

Das neue gestaltete Terrain darf bis maximal auf die Kote von 280.00 m ü. M. aufgeschüttet werden. Davon ausgenommen sind die Festlegung gemäss § 11 Abs. 2 sowie die Anpassung an das bestehende, höher gelegene Terrain.

3. Aussenraumgestaltung / Gartenbereich

§ 10

Freihalteflächen

¹ Die Freihalteflächen sind entsprechend der Vorschriften der Naturschutzzone Freihaltung (Art. 21 BNO), als Extensivwiesen mit Obstbäumen und entlang der Quellenstrasse mit Gehölzgruppen und einem der Entwässerung dienendem naturnahem Gerinne, zu gestalten.

² Auf Freihalteflächen dürfen keine privaten Aussenräume (z. B. Sitzplätze) angelegt werden.

Beschaffenheit

³ Es sind standortheimische Pflanzen und Saatgut zu verwenden. Erschliessungswege sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen.

Pflege

⁴ Extensivwiesen sind 1 – 2 mal jährlich (1. Schnitt Ende Juni) zu mähen. Die Freihalteflächen dürfen nicht gedüngt werden.

§ 11

Umgebung

¹ Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsplan einzureichen in welchem die Einzelheiten der Umgebungsgestaltung verbindlich festgesetzt werden. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere die Lage und Ausgestaltung:

- der Erschliessung (quartierinterne Fusswege, Plätze, offene Parkplätze, Zweiradabstellanlagen usw.)
- des Gartenbereichs bei Wohnüberbauungen (Spielplätze, Gemeinschaftsanlagen, Bepflanzung usw.)

- der Freihalteflächen
 - der Regenwasserrückhaltung und -versickerung
 - der Ver- und Entsorgungsanlagen (Container, Briefkästen, Beleuchtung, Elektro-Verteilkästen usw.)
- Gestaltung Strassenabstandsbereich ² Im Bereich der Baufelder A und B ist das ursprüngliche, gewachsene Terrain zwischen Gebäude und Baslerstrasse bzw. Kreisel weitgehend beizubehalten. Davon ausgenommen sind behindertengerechte Rampen und Zugänge zu den Gebäuden.

§ 12

- Baumstandorte An den im Situationsplan Mst. 1 : 500 bezeichneten Standorten sind Bäume, davon mehrere grosskronig, zu pflanzen.

4. Erschliessung und Parkierung

§ 13

- Erschliessung ¹ Die Erschliessung des Areals ist nur an dem im Situationsplan Mst. 1 : 500 bezeichneten Stellen zulässig.
- Zufahrt ab Baslerstrasse ² Über die Zufahrt ab der Baslerstrasse darf nur eine geringe Anzahl Kundenparkplätze erschlossen werden. Die genaue Lage und Ausgestaltung der Grundstückszufahrt wird im Bauseuchungsverfahren festgelegt.
- Kreisel Baslerstrasse K292 / Quellenstrasse Die genaue Lage des Kreisels ergibt sich aus dem definitiven Projekt. Allenfalls daraus resultierende geringfügige Korrekturen (Geometrie, Korrektur Baubereich A usw.) werden ohne formelle Anpassung im Gestaltungsplan übernommen.
- Anlieferung ³ Die Anlieferung für gewerbliche Nutzungen hat an der im Situationsplan bezeichneten Stelle zu erfolgen.
- Öffentlicher Fuss- und Radweg ⁴ Die im Situationsplan Mst. 1 : 500 eingetragenen öffentlichen Fuss- und Radwege haben eine Mindestbreite von 3.50 m aufzuweisen. Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt.
- Eigentum und Unterhalt ⁵ Der Fuss- und Radweg bleibt im Eigentum der jeweiligen Anstösser. Die Sicherstellung des Weges und der Unterhalt werden mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag zwischen den Grundeigentümern und der Stadt geregelt.
- Anmerkung im Grundbuch ⁶ Die Wegrechte sind im Grundbuch anzumerken.

§ 14

Parkierung	¹ Der Bereich für offene Parkierung und Fahrzeugunterstände dient der Parkierung. Die Zufahrten sind im Situationsplan bezeichnet.
Bereich für offene Parkplätze und Fahrzeugunterstände	Die maximale Höhe von offenen Carports ab Niveau Quellenstrasse (Grundstücksgrenze) beträgt 3.0m.
Gestaltung	² Pro sechs oberirdische, offene Abstellplätze ist ein standortheimischer Baum zu pflanzen. Die im Situationsplan bezeichneten Bäume im nahen Umfeld des Bereiches für offene Parkplätze und Fahrzeugunterstände sind anrechenbar.
Zweiradabstellplätze	³ Für die Bemessung der Anzahl Zweiradabstellplätze gilt die Stufe C der Norm SN 640 065 „Leichter Zweiradverkehr, Abstellanlagen, Bedarfsermittlung“ vom Oktober 1996. Die Abstellflächen sind in der Regel ebenerdig, gedeckt und gut zugänglich anzuordnen.

5. Gemeinsame Ausstattung

§ 15

Energiekonzept	Für die Überbauung des Areals ist mit der ersten Baueingabe ein Energiekonzept einzureichen. Darin ist nachzuweisen, mit welchen Massnahmen (Wärmeverbund, Einsatz erneuerbarer Energie usw.) die rationelle und umweltschonende Energieversorgung sichergestellt wird.
----------------	---

§ 16

Kehrichtsammelplätze	Die Kehrichtsammelstellen sind so auszugestalten, dass keine nachteiligen Einwirkungen auf die Umgebung entstehen.
----------------------	--

6. Schlussbestimmungen

§ 17

Inkrafttreten	¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
Änderung, Aufhebung	² Die Änderung oder die Aufhebung bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

