



STADT RHEINFELDEN



KANTON AARGAU

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Gestaltungsplan E "Kapuzinerberg West"

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

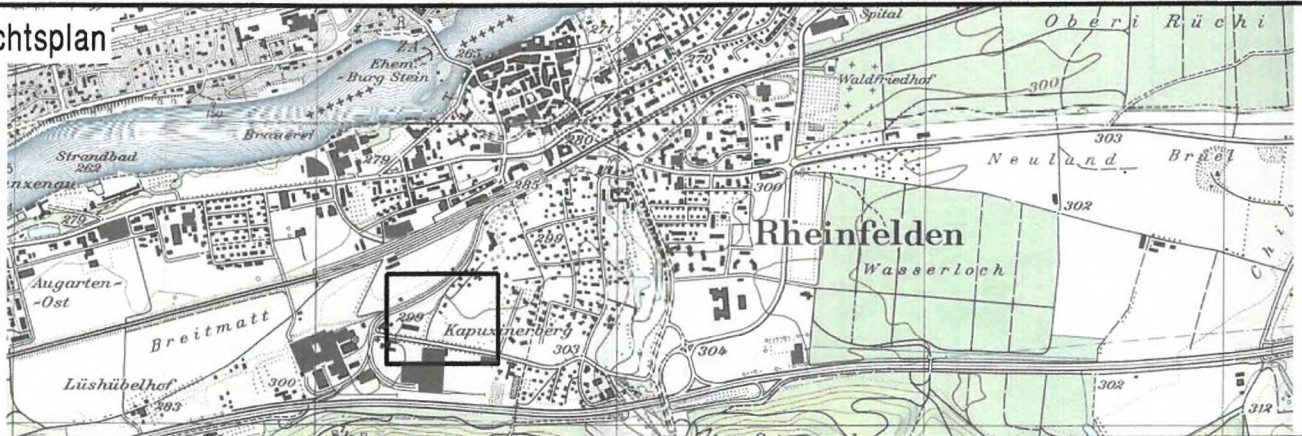
Genehmigung

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:1000
- Bericht (Orientierungsinhalt)

Uebersichtsplan

1:25'000



Mitwirkungsbericht vom: 3. Januar 2007

Vorprüfungsbericht vom: 20. Dezember 2006

Oeffentliche Auflage vom: 15. Januar 2007 bis: 13. Februar 2007

Beschlossen vom Gemeinderat am: 6. August 2007

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 24. Oktober 2007

Der Staatsschreiber:

Flury Ingenieurunternehmung AG

Dipl. Ingenieure ETH/SIA
Planer, Pat. Ing. Geometer

Seetalstrasse 79 5703 Seon
Tel. 062/ 769 71 40 Fax 062/ 769 71 50

Architekturbüro Anton Giess

Architekt Büro Rheinfelden

Pulverweg 10 4310 Rheinfelden
Tel. 061/ 831 22 02 Fax 061/ 831 48 59

Index	Datum	Beschreibung	Gez.	Kontr.	Gepr.	GL
-	10.01.2006	Neuzeichnung, Ergänzungen gem. Besprechung		rä	rä	of
A	05.09.2006	Ergänzungen aufgrund kant. Vorprüfung und Mitwirkung		rä	rä	of
B	01.12.2006	Änderungen aufgrund kant. Vorprüfung		rä	rä	of
C	03.07.2007	Änderungen aufgrund Einspracheverfahren		rä	rä	of
D						
Format: A4		EDV-Projekt / Zeichnung: Titel_Bericht.2d	Plot Datum: 10-08-07			
Archiv:		Projekt: 8 4310 001	Plan Nr. -		Index C	

Sondernutzungsvorschriften

1. Einleitung Geltungsbereich

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt,

- eine rationelle und ökonomische, auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte Erschliessung und Bebauung.
- eine Realisierung eines Quartiers für Wohnformen mit hohem Wohnwert sowie für gewerbliche Nutzungen.
- durch geeignete Bebauungsmassnahmen in der Arbeitszone I eine wirkungsvolle Abschirmung des hinterliegenden Wohnquartiers bezüglich der Lärmeinflüsse (Autobahn und Industrie) zu schaffen.
- mit geeigneten Massnahmen für die Bebauung des westlichen Gestaltungsplanareals Rücksicht auf die Schutzwürdigkeit der kommunal geschützten, direkt anstossenden Villa am Froneggweg 11 zu nehmen.
- den Verbund der Parkplätze der Arbeitszone I mit den Abstellplätzen der Bewohner der Wohnzone A sicherzustellen.
- zweckmässige Rad- und Fusswegverbindungen zu schaffen.
- durch geeignete Bebauungs- und Freiraumplanung die Durchlässigkeit für Grünraum- und Vernetzungskorridore zu gewährleisten.

§ 2

Bestandteile des Gestaltungsplanes

Die Sondernutzungsplanung besteht aus:

- Situationsplan M 1: 1'000
- Sondernutzungsvorschriften.

§ 3

Perimeter Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung, Ergänzendes Recht ¹⁾

¹Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonen- und Kulturlandplan der Stadt Rheinfelden.

²Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.

¹ Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2. Bebauung

§ 5

Baufelder

Das Gestaltungsplangebiet wird in folgende drei Baufelder unterteilt:

- Baufeld für Wohnen WA
- Baufeld für Wohnen Mehrfamilienhaus (MFH)
- Baufeld für Dienstleistungen und Parkierung.

§ 6

Baufeld Wohnen WA - Nutzung

¹Das Baufeld Wohnen WA dient dem Wohnen gemäss den Bauvorschriften der Wohnzone A (Art. 10 BNO).

- Bauweise, Einordnung

²Die Bauten sind sorgfältig ins Orts- und Quartierbild einzugliedern. Die Bauweise hat sich am ursprünglichen architektonischen und landschaftlichen Charakter des Kapuzinerberges sowie deren Qualitäten zu orientieren. An die Eingliederung in das Ortsbild werden erhöhte Anforderungen gestellt.

- Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

³Ab einer Grundstücksgrösse von 800m² sind 10% der Parzellenfläche als zusammenhängender, mit standortsheimischen Pflanzen angelegter Grünraum zu gestalten und zu pflegen. Als naturnah gelten die bei der Naturschutzzone Freihaltung aufgeführten Aussenraumgestaltungen (Art. 21 Abs. 5 BNO). Bei kleineren Grundstücken wird ein analoger Anteil empfohlen. Der Umgebungsplan ist Bestandteil des Baugesuches (Art. 89 BNO).

⁴Pro Parzelle ist mindestens ein standortheimischer Baum zu pflanzen. Diese Bäume sind so anzuordnen, dass sie sowohl zur Förderung des Grünraum- und Vernetzungskorridors als auch als Element der Gestaltung des Strassenraumes dienen (entlang Wohnstrasse).

§ 7

Baufeld Wohnen MFH - Nutzung

¹Das Baufeld Wohnen MFH dient dem Mehrfamilienhausbau. Für die zulässigen Nutzungen gelten die Bestimmungen der Wohnzone A.

- Bauweise, Baumasse

²Im westlichen schraffierten Bereich sind ausschliesslich repräsentative, solitäre Wohnbauten zulässig. Die Bauweise und die Baumasse im gesamten Baufeld Wohnen MFH richten sich nach dem zu erstellenden verbindlichen Gesamtkonzept (§ 18 SNV).

- Verbindungselemente

³Verbindungselemente zwischen den Baukörpern und dem Parkdeck sind zulässig.

- Ausnützung

⁴Die max. Ausnutzungsziffer beträgt 0.6.

- Geschossigkeit

⁵Max. 3 Vollgeschosse + 1 Attikageschoss gemäss § 16a ABauV.

- Gebäudehöhe, Firsthöhe

⁶Gebäudehöhe max. 10 m, Höhe Attika max. 13 m.

§ 8

- Baufeld Dienstleistungen und Parkierung*
- Nutzung
- ¹Das Baufeld ist für Dienstleistungen und Parkierung gemäss den zulässigen Nutzungen der Arbeitszone I bestimmt. Über den Parkgeschossen sind weitere Geschosse für Wohnen (Betriebsinhaber und betrieblich standortgebundenes Personal) und Dienstleistungen zulässig. Die Bruttogeschossfläche (BGF) für Wohnungen wird auf max. 1'000 m² beschränkt.
- Bauweise
- ²Das Parkdeck ist als mind. 2-geschossige, nach Norden geschlossene Baute auszubilden. Die Bauweise und die Baumasse sowie die partielle Überlagerung von weiteren Geschossen über dem Parkdeck richten sich nach dem verbindlichen Gesamtkonzept (§ 18 SNV).
- Ausnützung
- ³Die max. Ausnutzungsziffer beträgt 0.8.
- Geschossigkeit
- ⁴Max. 3 Vollgeschosse + 1 Attikageschoss gemäss § 16a ABauV. Die Geschossigkeit ist im verbindlichen Gesamtkonzept festzulegen. Dabei ist auf eine wirkungsvolle Abschirmung des hinterliegenden Wohnquartiers bezüglich der Lärmeinflüsse zu achten.
- Gebäudehöhe, Firsthöhe
- ⁵Gebäudehöhe max. 10 m, Höhe Attika max. 13 m.

§ 9

- Verbindungselemente*
- Ziel und Zweck
- ¹Zwischen den Baukörpern des Baufeldes Wohnen MFH und dem Parkdeck im Baufeld Dienstleistungen und Parkierung sind gedeckte max. 1-geschossige Verbindungs-, An- und Nebenbauten wie z.B. Gemeinschaftsräume, Gartenhallen und dgl. zulässig. Mit diesen Bauten soll nebst den Verbindungselementen zum Parkdeck eine Auflockerung der geschlossenen Nordfassade (Baufeld Dienstleistungen und Parkierung) eine wohnliche Gestaltung der Aussenräume erreicht werden.
- Bauweise, Baumasse
- ²Die genaue Lage innerhalb der Baubereiche wird im Baubewilligungsverfahren nach den Richtlinien des verbindlichen Gesamtkonzeptes (§ 18 SNV) festgelegt.
- Eingliederung*
- ³Diese Verbindungsbauten sowie An- und Nebenbauten sind architektonisch überzeugend und einwandfrei in das bauliche Konzept einzugliedern, insbesondere in Gestaltung, Form, Material und Farbgebung. Die Nordfassade des Parkdecks ist ansprechend zu gestalten.

§ 10

- Dachform*
- In den Baufeldern Wohnen MFH und Dienstleistungen und Parkierung sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind extensiv zu begrünen.

§ 11

- Strassenabstände*
- ¹Sofern nicht durch Baulinien definiert, betragen die Strassenabstände gegenüber den im Gestaltungsplan ausgeschiedenen Erschliessungsflächen der Wohnstrasse und den Zufahrtsstrassen für Hauptbauten 4.00 m und für Klein- und Anbauten 2.00 m.
- ²Der Abstand zur Gehwegverbindung Wohnstrasse – Juraweg beträgt für Klein- und Anbauten 1m.
- ³Der Abstand zum Durchgang für kommunale Fahrzeuge, Geh- und Radwegverbindung richtet sich nach dem verbindlichen Gesamtkonzept (§ 18 SNV).

3. Aussenraumgestaltung

§ 12

Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

¹Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen haben sich gut in die Umgebung einzugliedern.

²Freiflächen sind in der Regel mit standortheimischen Pflanzen und Materialien naturnah zu gestalten (gemäss Art. 21, Abs. 5 BNO) und zu pflegen. Naturnah gestaltete Flächen können als ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden. Der Mindestanteil der naturnahen Grünfläche bzw. ökologischen Ausgleichsfläche über die Baufelder Wohnen MFH und Dienstleistungen und Parkierung richtet sich nach dem Gesamtkonzept (§ 18 SNV). Verbindliche Bepflanzungen gemäss Ausweis im Gestaltungsplan sind ganz, Dachbegrünungen zur Hälfte der begrünten Fläche anrechenbar.

§ 13

Kinderspielplätze

¹Für die erforderlichen Anlagen von Kinderspielplätzen gelten die Bestimmungen von Art. 81 BNO.

²Innerhalb der Überbauung sind Spielplätze für Kleinkinder zu erstellen sowie Freiflächen zu gewährleisten. Diese sind naturnah zu gestalten und mit grösseren Gewächsen (Bäumen) zu bepflanzen.

§ 14

Grünraum- und Vernetzungskorridor

¹Die Grünraum- und Vernetzungskorridore dienen der Durchlässigkeit und der Quartier- und Strassenraumgestaltung. Entlang der neuen Strassen, Wege und Plätze dienen die Korridore zudem als Versickerungstreifen. Anlagen für vereinzelte oberirdische Abstellplätze gem. § 17 Abs. 3 und 4 sowie für eine Bushaltestelle an der Theophil-Roninger-Strasse sind zulässig.

²Die Flächen sind gemäss den entsprechenden Vorschriften der Naturschutzzone Durchlässigkeit (Art. 20 BNO) auszubilden und zu pflegen. Die als Grünraum und Vernetzungskorridore ausgeschiedenen Flächen sind mit grosskronigen Bäumen zu bepflanzen.

³Kleinere bauliche Anlagen wie Sitzbänke u. dgl. sind zulässig. Die durchgehende Vernetzung muss gewährleistet bleiben.

⁴Die genaue Ausgestaltung ist im Umgebungsplan des Baugesuches festzulegen und nachzuweisen.

§ 15

Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Für (Park-) Plätze und Wege sind in der Regel wasserdurchlässige und bewuchsfähige Materialien zu verwenden. Für Zugänge und Zufahrten zu Parkieranlagen und Radwege ist ein Hartbelag zulässig.

§ 16

Bereich für Platzgestaltung, Freiraum -, Spielfläche und Quartierplatz

¹Für das Baufeld MFH sind Flächen für einen Quartierplatz (Begegnungsort) sowie für grössere Spiel- und Freizeitanlagen von insgesamt 1000 m² (Richtgrösse) vorzusehen.

²Eingeschossige Nebenbauten bis zu 50 m² Grundfläche sind zulässig, sofern sie den Zielsetzungen entsprechen.

³Die genaue Ausdehnung und Ausgestaltung ist im Umgebungsplan des Baugesuches festzulegen und nachzuweisen.

4. Erschliessung

§ 17

<i>Erschliessung</i>	¹ Die Lage der Erschliessungsanlagen ist im Gestaltungsplan festgelegt. Das Baufeld Wohnen WA wird gemäss Gestaltungsplan vom Meisenweg her erschlossen.
<i>Wohnstrasse, Zufahrtsstrassen, Wendemöglichkeiten</i>	² Die Erschliessung nach Norden ist als Wohnstrasse (Gestaltung des Strassenraumes mit Versätzen, Rabatten, grosskronigen Bäumen gem. Art. 52 Abs. 6 BNO, evtl. Längsparkierung) auszubilden. Die genaue Ausgestaltung der ausgeschiedenen Wohnstrasse sowie die Zufahrtsstrassen und Wendemöglichkeiten sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Die Wendemöglichkeiten haben den VSS-Normen für eine 8m-Lastwagen zu entsprechen
<i>Parkierung</i>	³Im Perimeter des Gestaltungsplanes dürfen maximal 299 Abstellplätze für Motorwagen erstellt werden. ⁴Die notwendigen Abstellplätze für die Baufelder Wohnen MFH und Dienstleistungen sind im Parkdeck mit gemeinsamen Ein- und Ausfahrten zusammenzufassen. ⁵Weitere vereinzelte Besucherparkplätze (nicht Pflichtparkplätze) sowie oberirdische Parkplätze für Behinderte können entlang des Meisenweges und der neuen Wohnstrasse im Verbund mit den Grünraum und Vernetzungstreifen angeordnet werden. Die Parkplätze sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen. Die Durchlässigkeit der Vernetzungskorridore ist zu gewährleisten.
<i>Zu- und Wegfahrt zum Parkdeck</i>	⁶ Die möglichen Zu- und Wegfahrten in das Parkdeck sind im Situationsplan mit einem Symbol bezeichnet. Die Ein- und Ausfahrten sind zweispurig anzulegen. Die definitive Anzahl und die Lage sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.
<i>Anlieferung, Umschlag</i>	⁷ Für Anlieferung, Warenumschlag der Bauten im Baufeld Wohnen MFH sind Parkplätze auf dem im Gestaltungsplan ausgeschiedenen Streifen zulässig.
<i>Rad- und Fusswegverbindungen</i>	⁸ Die Radweg- und Fusswegverbindungen sind entweder im Gestaltungsplan ausgeschieden oder werden im Baubewilligungsverfahren definitiv festgelegt.
<i>Zwischennutzung LKW- und Busparkplätze</i>	⁹ Entlang der Theophil-Roniger-Strasse wird als Zwischennutzung ein Streifen für die Parkierung von LKW und Bussen ausgeschieden. Die als Grünraum und Vernetzungskorridore ausgeschiedenen Flächen zwischen Parkflächen und Radweg sind mit grosskronigen Bäumen zu bepflanzen.
<i>Endnutzung</i>	¹⁰ Wird dieser Streifen für die Parkierung von LKW und Bussen nicht mehr benötigt, sind die LKW- und Busparkplätze aufzuheben.
<i>Zufahrt zu Dienstleistungs- baukörpern</i>	¹¹ Die direkte Zufahrt für die Anlieferung zu den möglichen Dienstleistungs-Baukörpern (Endnutzung) ab der Theophil-Roniger-Strasse ist zulässig, sofern die Verkehrssicherheit dabei gewährleistet ist. Die Anzahl der direkten Zufahrten (inkl. Zufahrten zum Parkdeck) wird auf max. 4 beschränkt.

5. Gesamtkonzept, Anforderungen an die Überbauung

§ 18

Gesamtkonzept, Verfahren

¹Spätestens mit dem ersten Baugesuch ist für die Baufelder MFH und Dienstleistungen und Parkierung ein verbindliches, städtebauliches Gesamtkonzept einzureichen. Dieses soll frühzeitig von den Grundeigentümern, unter Beizug von Fachleuten, zusammen mit der Stadt entwickelt werden.

Konzeptanforderungen

²Das städtebauliche Gesamtkonzept beinhaltet:

- a) die Gestaltung der Überbauung (insbesondere Bauweise, Baumasse, Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum, sorgfältige Einbindung der Baukörper in die bestehende Topographie),
- b) die gute Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird,
- c) das Konzept über die Gestaltung der Aussenräume und der Umgebung (Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie genügende ökologische Ausgleichsflächen),
- d) das Erschliessungs- und Parkierungskonzept,
- e) das Etappierungskonzept,
- f) ein auf die Überbauung abgestimmtes Lärmschutzkonzept und
- g) ein Modell zur Visualisierung.

§ 19

Anforderungen an die Überbauung

Die Überbauung in den Baufeldern MFH, Dienstleistungen und Parkierung hat folgende Anforderungen zu erfüllen:

- a) Gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und der Freiräume. Beurteilungskriterien sind u.a.
 - Proportionen von Bauvolumen und Bauteilen
 - Gliederung der Fassaden und Dachaufbauten
 - Wirkung der Materialien und Farben
 - Umgebungsgestaltung.
- b) Mit dem Baugesuch ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen.
- c) Flachdächer sind extensiv mit einheimischen Pflanzen zu begrünen. Die Hälfte der begrüneten Fläche ist als ökologische Ausgleichsfläche anrechenbar.
- d) Gemeinsame Heizungsanlagen oder Verwendung umweltfreundlicher Heizungssysteme sowie gemeinsame Entsorgungseinrichtungen mindestens pro Baufeld. Für die vorgesehene Überbauung ist ein Energiekonzept zu erstellen und mit der 1. Bauetappe einzureichen. Dabei ist auf eine möglichst geringe Umweltbelastung und einen sparsamen Energieverbrauch zu achten. Der Minergiestandard wird vorgeschrieben.
- e) Behindertengerechtes Bauen.
- f) Gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie ökologische Ausgleichsflächen.
- g) Die Begrünung der Umgebung und der Überbauung hat vorwiegend mit einheimischen Pflanzen zu erfolgen und ist in einem Umgebungs- und Bepflanzungsplan nachzuweisen, welcher mit dem Baugesuch einzureichen ist.
- h) Das Bauvorhaben ist mit einem Modell zu visualisieren. Das Modell ist mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 20*Fachgutachten*

Für die Beurteilung von Vorstudien, Baugesuche und Umgebungspläne im Gestaltungsplanareal kann die Stadt nach Anhörung der Bauherrschaft auf deren Kosten unabhängige Fachgutachten erstellen lassen.

§ 21*Grundwasser*

Für die von der weiteren Grundwasserschutzzone betroffenen Gebiete sind die Vorschriften des „Schutzzonenreglementes für die Grundwasserfassung des Brunnen A der Feldschlösschen AG“, vom 31. Mai 1999 sowie die von der Stadt Rheinfelden erarbeiteten „Richtlinien für das Bauen im Grundwassergebiet unter besonderer Berücksichtigung des Gebietes Kloos-Breitmatt-Weiherfeld“, vom Jahr 2004 zu beachten.

§ 22*Archäologie,
Meldepflicht*

Erste Erdbewegungsarbeiten und Bodeneingriffe für die Erschliessung (wie z.B. Abhumusieren, Leitungs- und Kanalisationsgräben usw.) im Zusammenhang mit der Realisierung des vorliegenden Gestaltungsplanes sind der Kantonsarchäologie spätestens 2 Tage im voraus zu melden.

6. Etappierung**§ 23***Etappierung*

¹Die Etappierung hat von Ost nach West zu erfolgen.

²Das Parkdeck muss zur Abschirmung des hinterliegenden Wohnquartiers bezüglich der Lärmeinflüsse (Autobahn, Industrie) ausgebildet und bei Etappierung auf den Endausbau ausgelegt werden.

³Bei jeder Zwischenetappe muss das Parkdeck einen genügenden Übergriff vor der dahinter liegenden Überbauung aufweisen, welcher die Abschirmung der hinterliegenden Mehrfamilienhäuser bezüglich der Lärmeinflüsse (Autobahn, Theopil-Roninger-Strasse, Industrie) gewährleistet.

⁴Mit der ersten Bauetappe sind verbindliche Angaben über die Gestaltung der Überbauung, der Aussenräume und der Umgebung (Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie der ökologischen Ausgleichsflächen) das Energiekonzept und den Lärmschutz für sämtliche Etappen einzureichen.

⁵Mit der letzten Etappe ist der erforderliche Lärmriegel in vollständiger Grösse und Länge fertigzustellen.

7. Lärmschutz

§ 24

Lärmschutz

¹Mit jeder Bauetappe für die Mehrfamilienhäuser und Stadtvillen ist der entsprechend notwendige bauliche Lärmschutz gemäss Gesamtkonzept zu realisieren.

²Zur Optimierung der Siedlungsqualität ist bei den Baugesuchen auf lärmgerecht konzipierte Grundrisse zu achten. Nach Möglichkeit sind lärmempfindliche Räume, insbesondere in den obersten (Attika)Geschossen, die sich nur über zur Strasse/Autobahn hin orientierte Fenster lüften lassen zu vermeiden.

8. Schlussbestimmungen

§ 25

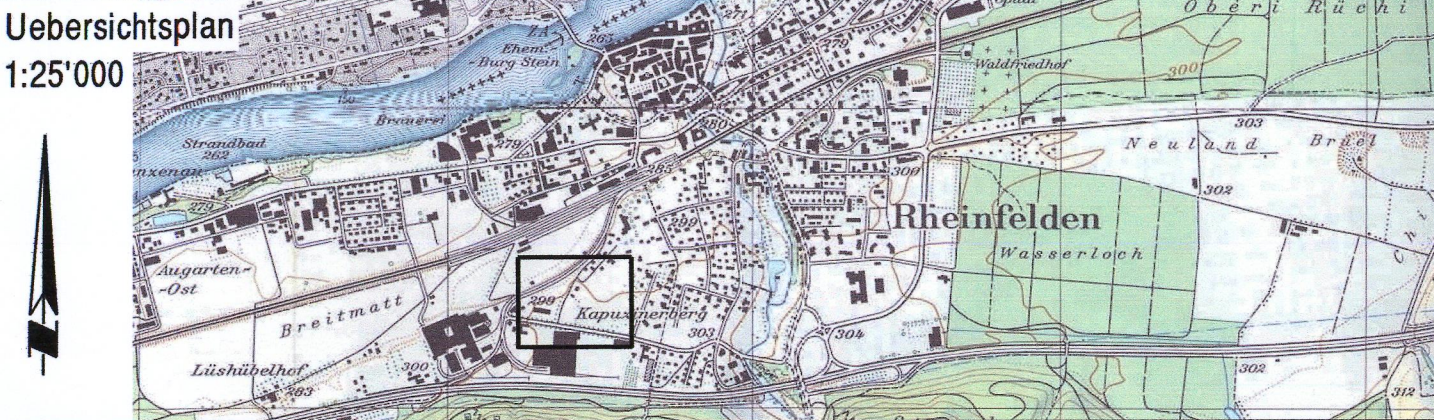
Inkrafttreten, Genehmigung

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

²Die Abänderung und die Aufhebung bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

Situationsplan 1 : 1000

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Sondernutzungsvorschriften
- Bericht (Orientierungsinhalt)



Mitwirkungsbericht vom: 3. Januar 2007
Vorprüfungsbericht vom: 20. Dezember 2006
Oeffentliche Auflage vom: 15. Januar 2007 bis: 13. Februar 2007
Beschlissen vom Gemeinderat am: 6. August 2007
Der Stadtammann: Der Stadtschreiber:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 24. Oktober 2007

Der Staatsschreiber:

Flury Ingenieurunternehmung AG Dipl. Ingenieure ETH/SIA Planer, Pat. Ing. Geometer Seetalstrasse 79 5703 Seon Tel. 062/ 769 71 40 Fax 062/ 769 71 50	Index	Datum	Beschreibung	Gez.	Kontr.	Gepr.	GL
	-	26.06.2006	Neuzeichnung, Ergänzungen gem. Besprechung	mf	ra	ra	of
	A	05.09.2006	Ergänzungen aufgrund kant. Vorprüfung und Mitwirkung	mf	ra	ra	of
	B	01.12.2006	Änderungen aufgrund kant. Vorprüfung	mf	ra	ra	of
	C	03.07.2007	Änderungen aufgrund Einspracheverfahren	wi	ra	ra	of
Architekturbüro Anton Giess Architekt Büro Rheinfelden Pulverweg 10 4310 Rheinfelden Tel. 061/ 831 22 02 Fax 061/ 831 48 59	D						
	Format:	45 / 84	EDV-Projekt / Zeichnung: gestaltungsplan_neu.2d	Plot Datum:	13-08-07		
	Archiv:		Projekt: 8 4310 001	Plan Nr.	1	Index	C

Legende zum Gestaltungsplan

1. Genehmigungsinhalt

- gelb
- orange
- schwarz
- violett
- rot
- rot
- rot
- schwarz
- hellblau
- pink
- violett
- dunkelgelb
- gelb
- hellgrün
- violett
- grün
- blau
- blau
- blau
- blau
- grau

hellgraudunkelgraugelbhellgelbhellgrüngründunkelblauschwarzgrauBestehende Strassen / Wege / PlätzeBestehende Gehwege / RadwegErschliessungsstrasseZufahrt / Wendemöglichkeit 8m-LKWbest. GrünstreifenMögliche Parzellierungengere / weitere Schutzzone (Schutzzonenglement für die Grundwasserfassung Brunnen A der Feldschlösschen AG vom 31. Mai. 1999)Zonengrenzen und Zonenbezeichnungen gemäss ZonenplanBereich für allfälligen, späteren flächengleichen AbtauschBaufeld für Wohnen (WA)Baufeld für Wohnen Mehrfamilienhaus (MFH)Bereich Stadtvilla gemäss § 7 Abs. 1 SNVBaufeld für Dienstleistungen und ParkierungBaulinien für HauptbautenBaulinien für Klein- und AnbautenStrassen- / Weglinie (Enteignungsrecht nach § 132 BauG)Bereich für Parkdeck / Besucher Parkplätze *Bereich für Zwischennutzung LkW und Busparkierung mit Grünkorridor *Rad- / Gehweg 3mGehweg min. 2,5 mWohnstrasseDurchgang für kommunal Fahrzeuge, Geh- / Radwegverbindung, Breite 3m *Grünraum und VernetzungskorridorStreifen für Mehrfachnutzung / Strassen- und Platzentwässerung / Anlieferung und UmschlagZu pflanzende Hochstammbäume gem. Art. 52 Abs.6 BNO (Anzahl ist zusammen mit dem Grün- / Vernetzungsstreifen und der Platzgestaltung festzulegen) *Bushaltestelle *Zu- und Wegfahrt Parkdeck *Sichtzone: In den Sichtzonen muss ein sichtfreier Raum zwischen der Höhe von 80 cm und 3 m gewährleistet seinSichtlinien als Begrenzung der Sichtzonen mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite APerimeter / Gestaltungsplanbereichgenaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt

2. Orientierungsinhalt

