

Gestaltungsplan „Rehaklinik West“

gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften

Weiterer Bestandteil des Gestaltungsplanes: Situationsplan 1:500



Mitwirkungsbericht vom 30. Januar 2008

Vorprüfungsbericht vom 21. Dezember 2007

Öffentliche Auflage vom 26. Februar bis 25. März 2008

Beschlossen vom Stadtrat am 21. April 2008

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

Franco Mazzi

Roger Erdin

Genehmigung

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 18. Juni 2008

Der Staatsschreiber:



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
§ 1 Zweck	3
§ 2 Geltungsbereich; Bestandteile	3
§ 3 Ergänzendes Recht; Begrifflichkeiten	3
2. Überbauung	3
§ 4 Nutzung; Ausnutzung, Geschossigkeit	3
§ 5 Baulinien; Baulinie mit Höhenbeschränkung; Anbaupflichtige Baulinie	4
§ 6 Gebäudestellung mit maximaler Höhenkote; Gebäudebreite; Gebäude für Nutzungen der Parahotellerie und der medizinischen Rehabilitation	4
§ 7 Gebäudeabstände; Abgrabung	4
§ 8 Dachform; Begrünung Flachdächer	5
3. Aussenraumgestaltung / Gartenbereich	5
§ 9 Freihaltefläche; Bereich für Spielplätze; Terrain- verlauf; Beschaffenheit Zugang zu Bauten; Pflege	5
§ 10 Durchlässigkeit	5
§ 11 Umgebung	6
§ 12 Lindenallee	6
4. Erschliessung / Parkierung	6
§ 13 Erschliessung; Höhenlage; Ausfahrtsbeschränkung; öff. Fusswegverbindung	6
§ 14 Bereich für Zufahrt Garage und offene Parkplätze; Wendemöglichkeit für Personenwagen; Gestaltung offene Abstellplätze	7
§ 15 Zweiradabstellplätze	7
5. Gemeinsame Ausstattung	7
§ 16 Energiekonzept	7
6. Schlussbestimmungen	8
§ 17 Aufhebung bisherigen Rechts	8
§ 18 Inkrafttreten; Änderung, Aufhebung	8

1. Einleitung

	§ 1
Zweck	Der Gestaltungsplan bezweckt: Rahmenbedingungen für die Überbauung zu schaffen, • die eine gute Wohn- und Siedlungsqualität aufweist, • die das Belvedere mit Lindenallee sichert, • die rationell erschlossen ist.
	§ 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	¹ Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts abweichendes bestimmen, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und der Bauzonenplan Rheinfelden, insbesondere BNO Art. 54, Zielvorgaben Gestaltungsplan „Rehaklinik West“. Vorbehalten bleiben die Vorschriften des kantonalen und eidgenössischen Rechts.
Begrifflichkeiten	² Hauptbauten sind die in ihrer kubischen Erscheinung dominierenden Gebäude. Die Zwischenbauten sind kubisch untergeordnete Gebäude.

2. Überbauung

	§ 4
Nutzung	¹ Als Nutzungen sind zulässig: a) Wohnbauten b) Einrichtungen der Parahotellerie und weitere ergänzende Nutzungen zur medizinischen Rehabilitation, c) Dienstleistungsbetriebe (Büros, Praxen, Ladengeschäfte usw.) mit geringem Verkehrsaufkommen
Ausnutzung	² Die Ausnutzungsziffer beträgt insgesamt 1.0. Für Wohnen maximal 0.8.

Geschossigkeit	³ Es sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig, die maximal zulässigen Höhenbeschränkungen sind im Situationsplan bezeichnet.
	§ 5
Baulinien	¹ Die Gebäude sind innerhalb des mit Baulinien umschlossenen Bereiches zu erstellen.
Baulinie mit Höhenbeschränkung	² Die im Situationsplan bezeichneten Baulinien mit Höhenbeschränkung in Meter über Meer bestimmen die maximale Höhenkote für Gebäude. Diese darf ausser in den in § 6 Abs. 1 aufgeführten Ausnahmefällen nicht durchstossen werden.
Anbaupflichtige Baulinie	³ Die Gebäudefluchten der Hauptbauten mit vorgegebener Gebäudestellung sind auf die anbaupflichtige Baulinie zu setzen.
	§ 6
Gebäudestellung mit maximaler Höhenkote	¹ Die im Situationsplan bezeichnete Gebäudestellung mit maximaler Höhenkote gibt die Ausrichtung und die maximale Höhenkote der zulässigen vier Hauptbauten an. Mit transparent gehaltenen Geländern und technisch bedingten Dachaufbauten dürfen die Höhenbeschränkungen ebenfalls durchstossen werden.
Gebäudebreite	² Die maximale Fassadenbreite an der nordwestlichen und südöstlichen Baulinie beträgt 15 m.
Gebäude für Nutzungen der Parahotellerie und der medizinischen Rehabilitation	³ Für Gebäude die mehrheitlich der Parahotellerie und weiteren ergänzenden Nutzungen zur medizinischen Rehabilitation (§ 4 Abs. 1b) dienen, kann der Stadtrat im nördlichen Arealteil von diesen Sondernutzungen abweichende Gebäudeabmessungen zulassen, wenn die westlichen Nachbarn dadurch nicht stärker betroffen werden.
	§ 7
Gebäudeabstände	¹ Der Gebäudeabstand beträgt für Gebäude nach § 6 Abs. 1 mindestens 22.50 m. ² Der Gebäudeabstand für die übrigen Gebäude kann reduziert oder aufgehoben werden, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.
Abgrabung	³ Im Bereich der Zufahrt und dem Bereich für Zufahrt Garage und offene Parkplätze kann das Terrain auf der gesamten Fassadenlänge abgegraben werden.

§ 8

Dachform

¹ Für Hauptbauten sind nur Flachdächer mit maximal 5% Neigung zulässig.

Begrünung Flachdächer

² Nicht als Terrassen benutzte Flachdächer sind extensiv zu begrünen, davon ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten, sowie Klein- und Anbauten.

3. Aussenraumgestaltung / Gartenbereich

§ 9

Freihaltefläche

¹ Die Freihalteflächen sind entsprechend der Vorschriften der Naturschutzzone Freihaltung (Art. 21 BNO), als Mager- oder Blumenwiesen, Steinanlagen, Kies- und Mergelflächen im Bereich Belvedere und entlang der westlichen Parzellengrenze mit Hecken und Gehölzen, zu gestalten.

Bereich für
Spielplätze

² Auf Freihalteflächen dürfen mit Ausnahme von naturnah gestalteten Spielplätzen gemäss Planeintrag keine privaten Aussenräume (z. B. Sitzplätze) angelegt werden.

Terrainverlauf

³ Der bestehende Terrainverlauf der Freihaltefläche darf nur im Bereich von Hauszugangswegen geringfügig angepasst werden.

Beschaffenheit
Zugang zu Bauten

⁴ Es sind standortheimische Pflanzen und Saatgut zu verwenden. Erschliessungswege und Zugangswege zu Bauten sind mit sickerfähigem Belag rollstuhlgängig zu gestalten. Davon ausgenommen sind Treppen oder Brücken von Hauszugangswegen.

Pflege

⁵ Mager- und Blumenwiesen sind 1 - 2 mal jährlich (1. Schnitt Ende Juni) zu mähen. Davon ausgenommen sind als Spielplatz genutzte Flächen. Freihalteflächen dürfen nicht gedüngt werden.

§ 10

Durchlässigkeit

¹ Der Bereich Durchlässigkeit ist entsprechend der Vorschriften der Naturschutzzone Durchlässigkeit (Art. 20 BNO) zu gestalten.

² Bestehende Mauerzüge und Einfriedigungen sind im Rahmen von Umbauten oder einer Neuüberbauung so anzupassen, dass ein mindestens 2.0 m breiter Korridor für bodengebundene Lebewesen gewährleistet ist.

	§ 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.)
	§ 12
Lindenallee	Die bestehende Lindenallee (NO 264) ist zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Hainbuchenhecke entlang der Salinenstrasse kann entfernt werden, sofern entlang der westlichen Parzellengrenze eine Ersatzpflanzung vorgenommen wird.

4. Erschliessung / Parkierung

	§ 13
Erschliessung	¹ Die Erschliessung des Areals erfolgt ab dem Flossländeweg über eine im Situationsplan bezeichnete, private Zufahrt.
Höhenlage	² Die Höhenlage der Zufahrt ist im Situationsplan mit Höhenkoten definiert. Geringfügige Abweichungen von diesen Koten sind zulässig. Die maximale Längsneigung der Strasse beträgt 6 %.
Ausfahrtsbeschränkung	³ Die Verbindung zwischen der Zufahrt und dem Haldenweg ist für den motorisierten Individualverkehr mit einer Ausfahrtsbeschränkung zu sperren. Für die öffentlichen Dienste (Kehricht, Feuerwehr, Sanität) sowie Zubringertransporte (Umzugswagen und dgl.) ist ein Durchgang zu gewährleisten.
Öffentliche Fusswegverbindung	⁴ Für die im Situationsplan bezeichneten öffentlichen Fusswegverbindungen sowie für die private Zufahrt sind die Wegrechte im Grundbuch anzumerken. Die Sicherstellung der Wege und der Unterhalt werden mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag zwischen der Grundeigentümerin und der Stadt geregelt.

§ 14

Bereich für Zufahrt
Garage und offene
Parkplätze

¹ Im Bereich der Zufahrten zu den Garagen sind Hauszugänge, Garagenzufahrten, Parkplätze und Standplätze für Container zulässig.

Die nicht für diese Zwecke benötigte Fläche ist naturnah zu bepflanzen.

Wendemöglichkeit für
Personenwagen

² Für Personenwagen ist mindestens eine Wendemöglichkeit nachzuweisen und freizuhalten. Der Nachweis hat im Baugesuchsverfahren zu erfolgen.

Gestaltung offene
Abstellplätze

³ Es sind maximal 20 offene Abstellplätze zulässig. Diese sind sorgfältig zu gestalten und mit Hecken, Sträuchern, Bäumen oder Rankgewächsen zu begrünen. Sie sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen.

§15

Zweiradabstellplätze

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

§ 16

Energiekonzept

Für die vorgesehene Überbauung ist ein Energiekonzept zu erstellen und mit der 1. Bauetappe ein zu reichen. Dabei ist auf eine möglichst geringe Umweltbelastung und einen sparsamen Energieverbrauch zu achten. Der Minergiestandard wird vorgeschrieben.

6. Schlussbestimmungen

§ 17

Aufhebung bisherigen Rechts Durch diesen Gestaltungsplan werden die innerhalb des Perimeters liegenden Teile der kommunalen Überbauungspläne:

- Flossländeweg Nord vom 26. April 1994
- Flossländeweg Süd vom 26. April 1994
- Robersten vom 26. September 1932

aufgehoben.

§ 18

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

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

- Baulinie
- Baulinie mit Höhenbeschränkung
Hauptbauten in Meter über Meer
- Gebäudestellung Hauptbauten
mit max. Gebäudehöhen
- Anbaupflichtige Baulinie für
Hauptbauten
- Baulinie mit Höhenbeschränkung
Zwischenbauten in Meter über Meer
- Aufhebung Baulinie
- Freihaltefläche
- Durchlässigkeit
- Bereich für Spielplätze

- Hecke mit Gehölzgruppen
(Vernetzungskorridor)
- Lindenallee
- Zugang Fussgänger
- öffentliche Fusswegverbindung
- Sichtzone mit Beobachtungs-
distanz B und Knotensichtweite A
Sichtfreier Raum zwischen 60 cm
und 3 m muss gewährleistet sein
- Zufahrtsstrasse
- Bereich für Zufahrt Garage und
offene Parkplätze
- Ausfahrtsbeschränkung
- Perimeter

- Bereich für Hauptbauten mit
Anordnungsspielraum
- Bereich für Zwischenbauten
bis Höhe 286.00 m ü. M.

