

Gestaltungsplan „Weiherfeld-Mitte“

(Teiländerung Gestaltungsplan Weiherfeld)

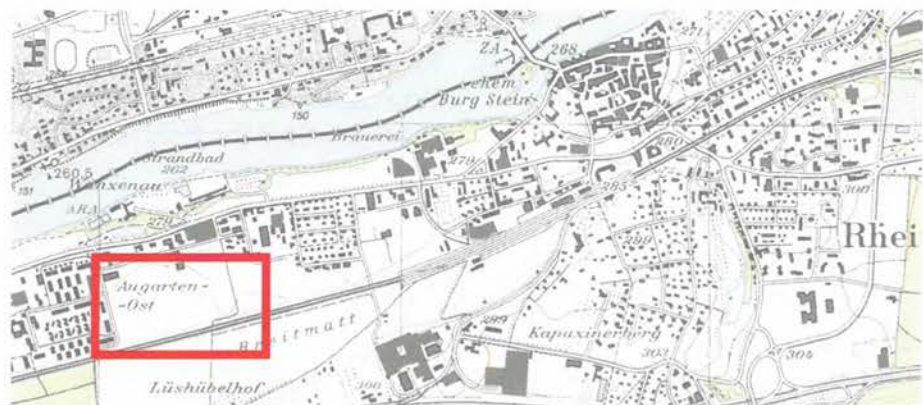
gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weiterer Bestandteile des Gestaltungsplanes:

Situationsplan 1:1'000

Planungsbericht (orientierend), Richtprojekt 1:500 (orientierend)



Mitwirkung von 28. September bis 27. Oktober 2009

Vorprüfungsbericht vom 15. März 2010

Öffentliche Auflage vom 7. April 2010 bis 6. Mai 2010

Beschlossen vom Stadtrat am

Der Stadtammann:


Franco Mazzi

Der Stadtschreiber:


Roger Erdin

Genehmigung

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 7. Dezember 2010

Der Generalsekretär:



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
§ 1 Ziel und Zweck	3
§ 2 Geltungsbereich; Bestandteile	3
§ 3 Ergänzendes Recht	3
2. Überbauung	3
§ 4 Ausnutzung; Nutzungsverteilung; Nutzungsübertragung, Ausnützungsbonus	3
§ 5 Baufelder; Baufeld Kleinbauten und zusätzliche Einrichtungen; Kindergarten	4
§ 6 Geschosshöhe und massgebende Terrainhöhe; Gebäudehöhe; Einbautiefe	4
§ 7 Abstände	4
§ 8 Dachform; Begrünung Flachdächer	4
3. Aussenraumgestaltung / Gartenbereich	5
§ 9 Freihaltefläche; Wanderkorridor Augartenstrasse; Wanderkorridor Eisenbahntrasse; Weitere Flächen; Beschaffenheit; Pflege	5
§ 10 Hofraum	5
§ 11 Baumstandorte	5
§ 12 Umgebung	6
4. Erschliessung / Parkierung	6
§ 13 Erschliessung; Öffentliche Rad- und Fussweg- verbindung; Fusswegverbindungen; Sicherstellung	6
§ 14 Bereich für Vorgarten und offene Parkierung; Zufahrt Parkieranlagen; Gestaltung offene Abstellplätze	6
§ 15 Zweiradabstellplätze	7
5. Energie / Umwelt	7
§ 16 Energieeffizientes Bauen	7
§ 17 Lärmschutz	7
§ 18 Kehrichtsammelplätze	7
6. Schlussbestimmungen	8
§ 19 Beurteilungskriterien für Gestaltung	8
§ 20 Aufhebung bisherigen Rechts	8
§ 21 Inkrafttreten; Änderung, Aufhebung	8

Planer

Marti Partner
Architekten und Planer AG
Zweierstrasse 25
8004 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

Ziel und Zweck

Mit dieser Teil-Überbauungsordnung soll die Realisierung einer für den Ort angemessenen Wohnüberbauung mit hoher städtebaulicher Qualität sichergestellt werden. Grundlage bildet das Richtprojekt.

Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine Überbauung:

- die eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität aufweist
- die eine hohe Aussenraumqualität aufweist
- die eine sorgfältige Gestaltung der Übergänge zu den umliegenden Bebauungen aufweist
- die eine rationelle Erschliessung sicherstellt.

§ 2

Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan gilt in dem im Situationsplan 1 : 1'000 festgelegten Gestaltungsplanperimeter.

Bestandteile

² Bestandteile des Gestaltungsplanes sind der Situationsplan 1 : 1'000 und diese Sondernutzungsvorschriften.

³ Orientierende Grundlagen des Gestaltungsplanes sind der Planungsbericht und das Richtprojekt.

§ 3

Ergänzendes Recht

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts abweichendes bestimmen, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und der Bauzonenplan Rheinfelden.

Vorbehalten bleiben die Vorschriften des kantonalen und eidgenössischen Rechts.

2. Überbauung

§ 4

Ausnutzung

¹ Die bauliche Ausnutzung umfasst insgesamt eine Bruttogeschossfläche (BGF) von maximal 34'063 m².

Nutzungsverteilung

² Die Nutzung verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Baufelder:

Baufeld	BGF
Baufeld A	11'355 m ²
Baufeld B	11'354 m ²
Baufeld C	11'354 m ²
Total	34'063 m ²

Nutzungsübertragung	³ Sollen die den einzelnen Baufeldern zustehenden Nutzungsmöglichkeiten auf andere Baufelder übertragen werden, ist dies im Baugesuch auszuweisen und in der Baubewilligung festzuhalten.
Ausnützungsbonus	⁴ Der Gemeinderat kann für Lösungen mit hoher Qualität und für Nutzungen im öffentlichen Interesse (z.B. Kindergarten) einen Ausnützungsbonus von insgesamt maximal 3'374 m ² auf der Grundlage der Beurteilung durch einen Fachgutachter gewähren.
§ 5	
Baufelder	¹ Die Gebäude sind innerhalb der Baufelder zu erstellen. Die Begrenzungen der Baufelder gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände.
Baufeld Kleinbauten und zusätzliche Einrichtungen	² Klein- und Anbauten sowie zusätzliche Einrichtungen für Spielplätze und Gemeinschaftsräume gemäss Art. 81 Abs. 5 BNO sind innerhalb des Baufeldes für Kleinbauten und zusätzliche Einrichtungen zu erstellen. Bauten für gemeinschaftliche Einrichtungen ausserhalb der Baufelder dürfen eine Geschossfläche von maximal 250 m ² und eine Gebäudehöhe von maximal 4.50 m aufweisen.
§ 6	
Geschosszahl und massgebende Terrainkote	¹ Es sind 5 Vollgeschosse zulässig. Die massgebende Terrainkote für das gewachsene Terrain beträgt 281.50 m ü. M.
Gebäudehöhe	² Die maximale Gebäudehöhe hat die Kote von 297.00 m ü. M. einzuhalten. Diese Höhenkote darf mit Ausnahme von technisch bedingten Dachaufbauten nicht überschritten werden. Diese sind mit Ausnahme von Liftaufbauten und Kaminen so zu platzieren, dass sie möglichst wenig in Erscheinung treten.
§ 7	
Abstände	Der Gebäudeabstand innerhalb und zwischen den Baufeldern hat mindestens die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen zu erfüllen, Basis bildet das Richtprojekt.
§ 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 und ortsspezifisch zu gestalten, davon ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten, sowie Klein- und Anbauten.
-----------------------	--

3. Aussenraumgestaltung / Gartenbereich

§ 9

Freihaltefläche	¹ Mindestens 10% des Areals ist als Freihalteflächen entsprechend den Vorschriften der Naturschutzzone Freihaltung (Art. 21 BNO) zu gestalten.
Wanderkorridor Augartenstrasse	² Die Freihaltefläche entlang der Augartenstrasse dient als Wanderkorridor für wärmeliebende Tier- und Pflanzenarten. Die Gestaltung richtet sich nach dem Bericht „Wanderkorridor Augarten Ost“ vom November 2006. Die den Korridor querenden Wege sind mit Mergel- oder Kiesbelag auszuführen. Mit der ersten Bauetappe ist der gesamte Wanderkorridor entlang der Augartenstrasse fertig zu gestalten.
Weitere Flächen	³ Pro Bauetappe sind mindestens 200 m ² Freihalteflächen als Mager- und Blumenwiesen anzulegen. ⁴ Auf Freihalteflächen dürfen keine privaten Aussenräume (z. B. Sitzplätze) angelegt werden.
Beschaffenheit	⁵ Es sind ein nährstoffarmes Substrat, standortheimische Pflanzen und Saatgut zu verwenden.
Pflege	⁶ Mager- und Blumenwiesen sind 1 - 2 mal jährlich (1. Schnitt Ende Juni) zu mähen. Freihalteflächen dürfen nicht gedüngt werden.

§ 10

Hofraum	¹ Der Hofraum ist pro Baufeld als zusammenhängender Freiraum mit einer Fläche von mindestens 500 m ² zu gestalten. ² Klein- und Anbauten für Spiel- und Freizeitnutzung sowie Velounterstände sind zulässig.
---------	--

§ 11

Baumstandorte	² Entlang dem Pappelnweg ist eine Baumreihe mit standortheimischen Bäumen anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Sie sind im Zusammenhang mit der Realisierung der Erschliessungsstrasse zu pflanzen.
---------------	--

§ 12

Umgebung

Mit der ersten Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungskonzept für das gesamte Areal einzureichen, in welchem die Einzelheiten der Umgebungsgestaltung verbindlich festgesetzt werden. Der Umgebungsgestaltungsplan hat insbesondere die Lage, Materialisierung, Abmessungen und Gestaltung von Anlagen zu regeln sowie Angaben zu deren Ausbaustandard und Ausstattung zu enthalten.

4. Erschliessung / Parkierung

§ 13

Erschliessung

¹ Die Erschliessung des Areals erfolgt ab dem Pappelnweg über die im Situationsplan bezeichnete Zufahrt Parkierungsanlagen

Öffentliche Rad- und Fusswegverbindung

² Die im Situationsplan bezeichnete öffentliche Rad- und Fusswegverbindung hat eine Breite von 3.50 m aufzuweisen.

Fusswegverbindungen

³ Die genaue Lage der im Situationsplan bezeichneten öffentlichen und siedlungsinternen Fusswegverbindungen wird im jeweiligen Bauprojekt festgelegt. Die Wege müssen eine Breite von mindestens 2.00 m aufweisen.

Der Ausbau dieser Fusswege muss spätestens mit der Fertigstellung der entsprechenden Überbauungsetappe erfolgen.

Sicherstellung

⁴ Soweit die Wegverbindungen nicht in das Eigentum der Gemeinde übergehen, sind die Wegrechte im Grundbuch anzumerken.

Die Sicherstellung der Wege, der Grad der Öffentlichkeit sowie der Unterhalt werden mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag zwischen der Grundeigentümerin und der Stadt geregelt.

§ 14

Bereich für Vorgarten und oberirdische Parkierung

¹ Im Bereich für Vorgarten und oberirdische Parkierung sind Fusswege, Hauszugänge, Einfriedigungen Velounterstände, Parkplätze für Besucher und Containerstandplätze zulässig.

Zufahrt Parkierungsanlagen

² Die Zufahrt zu den Parkierungsanlagen ist nur in dem, im Situationsplan bezeichneten Bereich zulässig.

Gestaltung offene Abstellplätze

³ Es sind maximal 40 offene Abstellplätze für Besucher 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 bedürfnisgerecht anzuordnen.

5. Energie / Umwelt

§ 16

Energieeffizientes Bauen

¹ Es ist mindestens der Minergie-Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung zu erfüllen.

² Die Abwärme und erneuerbare Energien sind mit Priorität zu nutzen.

§ 17

Lärmschutz

¹ An den massgebenden Lüftungsfenstern von lärmempfindlichen Räumen hat die Summe aller Dämpfungen (Abstandsdämpfung, Aspektwinkelreduktion, Hindernisdämpfung) – bezogen auf den Quellwert mindestens folgende Werte zu erreichen:

- gegenüber der SBB-Bahnlinie:
 - im Baufeld mit Lärmvorbelastung (ES III): 31.2 dB(A)
 - im übrigen Gebiet (ES II): 36.2 dB(A)

Dazu sind nebst der bestehenden Lärmschutzwand gestalterische Massnahmen wie verglaste Loggias mit geschütztem Aussehbereich, Glaserker mit seitlichen Schalldämpfern oder gleichwertige Lösungen notwendig.

² Im Sinne der für kleine Teile möglichen Ausnahme (vgl. Art. 30 LSV) kann die Baubehörde, wenn Massnahmen gemäss Abs. 2 nicht sinnvoll sind, für einzelne Räume – insbesondere bei etappierter Überbauung – auch eine geringere Dämpfung akzeptieren.

§ 18

Kehrichtsammelplätze

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

6. Schlussbestimmungen

§ 19

Gestaltung von Bauten und Anlagen

¹ Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen. Die Übergänge zwischen Bauten und Aussenraum haben sorgfältig zu erfolgen.

Alle baulichen Veränderungen, die nach Aussen in Erscheinung treten sind bewilligungspflichtig und müssen sich in das Gesamtkonzept einordnen.

² Die Beurteilung der Baugesuche erfolgt gestützt auf das Richtprojekt.

Beurteilungskriterien sind im Wesentlichen:

- Prägnante architektonische Gestaltung mit Atmosphäre und identitätsstiftendem Charakter.
- Aussenraumgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität und klarer Differenzierung öffentlicher, halböffentlicher und privater Räume und deren Funktionen.
- Einfaches, sicheres Erschliessungskonzept mit gut auffindbaren Zugängen, für alle Nutzungsarten einschliesslich Parkierung.
- Einhaltung der Regeln der Baukunde für ökologisches, energieeffizientes und behindertengerechtes Bauen.

§ 20

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diesen Gestaltungsplan werden die innerhalb des Gestaltungsplanperimeters liegenden Teile des Sondernutzungsplanes:

- Gestaltungsplan Weiherfeld vom 15. März 2000 aufgehoben.

§ 21

Inkrafttreten

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

Änderung, Aufhebung

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

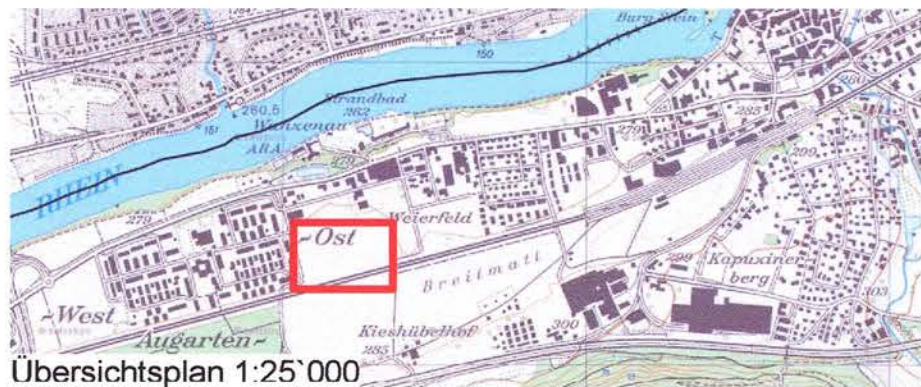
Gestaltungsplan "Weiherfeld-Mitte"

(Teiländerung Gestaltungsplan Weiherfeld)

SITUATIONSPLAN 1:1'000

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Sondernutzungsvorschriften (verbindlich)
- Planungsbericht (orientierend)
- Richtprojekt (orientierend)



Mitwirkung von 28. September 2009 bis 27. Oktober 2009

Vorprüfungsbericht vom 15. März 2010

Öffentliche Auflage von 7. April 2010 bis 6. Mai 2010

Beschluss Gemeinderat am

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindevorsteher:

Genehmigung: Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 7. Dezember 2010

MARTI PARTNER ARCHITEKTEN UND PLANER AG				
Zweierstrasse 25 8004 Zürich Tel. 044 422 51 51 Fax 044 422 51 51				
Augustin Kellerstrasse 22 5600 Lenzburg Tel. 062 891 68 88 Fax 062 891 68 75				
Verantwortlicher Partner: Thomas Rubin				
www.martipartner.ch e-mail: planung@martipartner.ch				
Plan Nr. 1279/1	Format: A2	Gez. TR / HK	Datum: 17. September 2009	Rev. 21. Januar 2010 16. August 2010

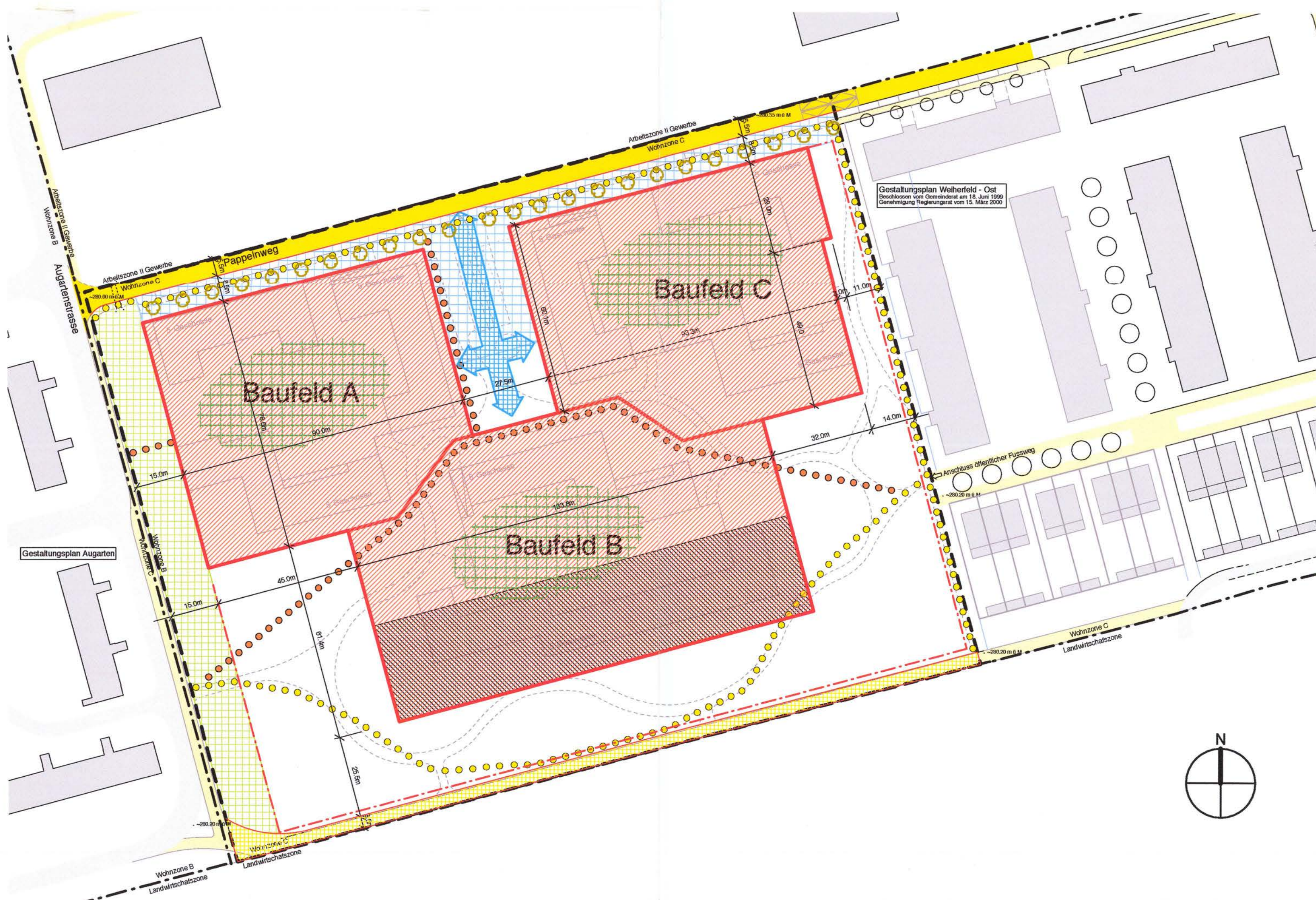
LEGENDE

Genemigungsinhalt

- Baufelder A - C, max. Gebäudehöhe (§ 6 SNV) = 297.00 m ü. M
- Massgebende Terrainkote (§ 6 SNV) = 281.50 m ü. M
- Baufeld mit Lärmvorbelastung; ES III
- Baufeld für Kleinbauten und zusätzliche Einrichtungen gemäss Art. 81 Abs. 5 BNO
- Hofraum
- Strassenlinie (Enteignungsrecht § 132 BauG)
- Freihaltefläche
- Baumstandorte
- Öffentliche Rad- und Fusswegverbindung
- Öffentliche Fusswegverbindung
- Siedlungsinterne Fusswegverbindung
- Zufahrt Parkierungsanlagen
- Bereich für Vorgarten und oberirdische Parkierung
- Gestaltungsplanperimeter

Informationsinhalt

- Bestehende Strasse
- Neue Erschliessungsstrasse
- Fuss- und/oder Radwege
- Wohnzone C
- Zonengrenze und -bezeichnung
- geplante Gebäude
- Kleintierdurchlass gem. Wanderkorridor Augarten



Gestaltungsplan "Weiherfeld"

gemäss § 21 BauG

Erschliessungsplan mit Sondernutzungsvorschriften Mst. 1:1000

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Weiherfeld Entwicklungskonzept
- Planungsbericht



Uebersichtsplan
1:25'000



Mitwirkungsbericht vom: 16. 8. 1998
Vorprüfungsbericht vom: 6. 1. 1999
Oeffentliche Auflage vom: 2. 2. 1999 bis: 7. 3. 1999
Beschlussen vom Gemeinderat am: 28. Juni 1999
Der Gemeindeammann: Der Gemeindegemeinder: 2. 1.



Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 15. März 2000

Der Staatsschreiber:

17. 12.

Genehmigungsinhalt

- Strassenlinien
- Baulinien für Hauptbauten
- Baulinien für übergrünte Nebenbauten
- Zwangsbaulinie (offen in der Länge)
- Zwangsbaulinie für die verschiedenen Bauhöhen. Diese können mit dieser Bauhöhe in die Nachbarbereiche ausgedehnt werden.
- Grünräume: Nutzung als Spiel- und Gartenanlage, Erholungs- und ökologischer Ausgleichsraum; Kleinbauten für Spiel- und Gartennutzung, sowie für Velos sind zugelassen. Unterirdische Bauten und Tiefgaragen sind zulässig.
- öffentliche Fusswegbeziehungen: Gestaltung nach einheitlichem Konzept, min. Breite 2.00 m.
- mögliche Zufahrt / Zufahrtsbereich Sammelgarage: Abstimmung auf Fusswegverbindungen
- unterirdische Durchfahrt zu Tiefgarage
- max. Anzahl Vollgeschosse (zuzüglich Attika)
- Gestaltungsplanperimeter Wohnen
- Gestaltungsplanperimeter Wohnen Erweiterung
- Gestaltungsplanperimeter Gewerbe

Vorschriften für "Lärmschutzarchitektur" (Lage siehe Planungsbericht)

Orientierungsinhalt

- Baubereiche für max. 5-geschossige Hauptbauten
- Baubereiche für max. 4-geschossige Hauptbauten
- Baubereiche für max. 2-geschossige Hauptbauten
- Siedlungshof: Die Gestaltung des Siedlungshofes ist auf eine vielseitige gemeinschaftliche Nutzung auszurichten. Zurückhaltende Einrichtungen für Spiel und Aufenthalt sind zulässig.
- Die Lage und Ausdehnung wird in der Eingabe der entsprechenden Etappe festgelegt und kann variieren.
- Gebäudetiefen, -längen und -abstände werden bei der Eingabe der entsprechenden Arealüberbauungsetappen festgelegt.
- AZ Die AZ über das gesamte Areal Wohnen beträgt 0.8. Eine Verdichtung entlang der Nordstrasse auf ca. 1.0, soll eine Minderung entlang der Bahnlinie auf ca. 0.25 ausgleichen. Abweichungen in einzelnen Etappen sollen über die gesamte Überbauung ausgeglichen werden.

Südstrasse Die Südstrasse ist die zentrale Fussgängerachse und soll entsprechend als Erlebnisraum ausgebildet werden. Die Lage wird bei den entsprechenden Arealüberbauungsetappen festgelegt.

- Bäume: Gestaltung und Gliederung des Aussenraumes
- interne Erschliessung: Gestaltung nach einheitlichem Konzept

