

Gestaltungsplan «HENZ-Areal»

gemäss § 21 BauG

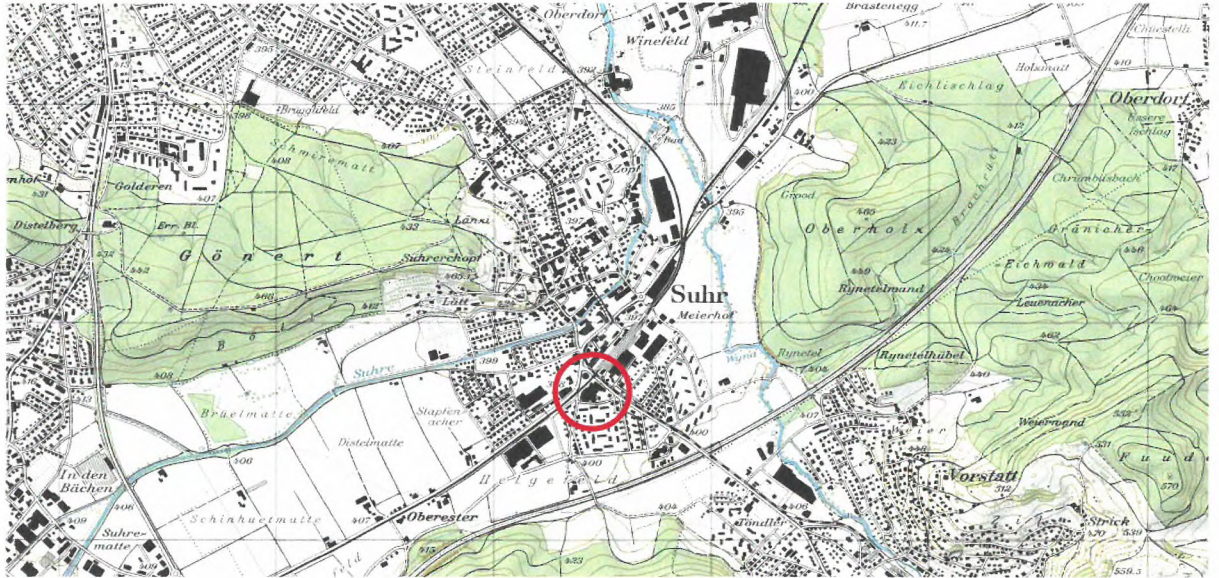
Sondernutzungsvorschriften

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

Situationsplan 1:500



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Reproduziert mit Bewilligung ©swisstopo (JA140142)

Mitwirkung vom:	19. September 2016	bis:	18. Oktober 2016
Vorprüfungsbericht vom:	4. Juli 2018		
Öffentliche Auflage vom:	15. Oktober 2018	bis:	13. November 2018

Beschlossen vom Gemeinderat am:	30. April 2019
Der Gemeindepräsident:	Der Gemeindeschreiber:

M. Jenni

[Signature]

Genehmigung: ~~Genehmigung durch das Departement~~
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den *22. Juli 2019*

[Signature]
Der Generalsekretär:

Bauherrschaft: Halter AG | Entwicklungen
Richtprojekt: SSA Architekten AG
Fontana Landschaftsarchitektur GmbH

Proj. Nr. 14-16-002-00
Datum 7.9.2016
Rev. Dat. 1.10.2018
Bearbeitung BGL/JKL/DHA

f:\daten\m4\16-002-00\04_ber\01_snv\snv_gp_henz-areal_190516.docx

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Bestimmungen	3
§ 1 Geltungsbereich und Bestandteile	3
§ 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht	3
§ 3 Zweck und Ziele	3
Bebauung und Nutzung	4
§ 4 Baubereich für Hochbauten	4
§ 5 Bereich für eingeschossige Bauten	4
§ 6 Baubereich für unterirdische Bauten	4
§ 7 Nutzung	4
Grundmasse	4
§ 8 Anrechenbare Geschossfläche	4
§ 9 Höhe der Bauten	5
Gestaltung	5
§ 10 Gestaltungsanforderungen an die Bauten	5
§ 11 Dachgestaltung	6
Umgebungsgestaltung	6
§ 12 Gestaltungsanforderungen an die Umgebung	6
§ 13 Bepflanzung und ökologischer Ausgleich	7
Erschliessung und Parkierung	7
§ 14 Hauptzugangsbereich Erschliessung	7
§ 15 Velo- und Fusswegverbindung	7
§ 16 Parkierung	7
§ 17 Mobilitätskonzept	8
Umwelt	9
§ 18 Energie	9
§ 19 Entsorgung	9
§ 20 Lärm	9
§ 21 Lichtemissionen	9
§ 22 Störfallvorsorge	9
Qualitätssicherung und Schlussbestimmungen	9
§ 23 Soziokulturelles Konzept	9
§ 24 Qualitätssicherung	10
§ 25 Inkrafttreten, Änderungen	10

Präambel

Der Gemeinderat von Suhr erlässt gestützt auf § 25 Abs. 3 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen des Kantons Aargau vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG) sowie § 4 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Suhr von 2008 und die neuen § 4 Ziff. 12, § 4a Ziff. 3, § 5 und § 10 der teilrevidierten BNO vom ... die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Geltungsbereich und Bestandteile

¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans «HENZ-Areal» umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

² Der Gestaltungsplan besteht aus den vorliegenden Sondernutzungsvorschriften (SNV) und dem zugehörigen Situationsplan 1:500.

³ Der Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV dient als Erläuterung. Das Richtprojekt von SSA Architekten AG und Fontana Landschaftsarchitektur GmbH vom 24.11.2017 (rev. 12.09.2018) dient als Grundlage für die Beurteilung der Qualität der Neubauten und der Freiraumgestaltung. Bei der Projektierung beziehungsweise bei der Auslegung der vorliegenden Sondernutzungsvorschriften ist das Richtprojekt orientierend beizuziehen.

§ 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und der Bauzonenplan (BZP) der Gemeinde Suhr.

³ Vorbehalten bleibt im Übrigen die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägigen Erlasse des Planungs-, Bau- und Umweltrechts.

§ 3 Zweck und Ziele

¹ Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der gestalterisch hochwertigen und nachhaltigen Überbauung im Gebiet «HENZ-Areal».

² Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere folgende Ziele sicherzustellen:

- a) Städtebaulich und architektonisch hochwertige Überbauung mit hoher Dichte,
- b) Überbauung mit hohem Wohnanteil sowie öffentliche, publikumsorientierte und gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss mit Bezug zum Quartier,
- c) Qualitativ hochwertige Freiräume innerhalb des Areals mit durchgängiger Langsamverkehrserschliessung und guter Anbindung an das Ortszentrum und den Bahnhof,
- d) Reduzierte Fahrtenerzeugung in Abstimmung mit guter Erschliessungsqualität,

- e) Überbauung mit hoher soziokultureller Qualität und guter Einbindung in das Quartier sowie der Gemeinde Suhr.

Bebauung und Nutzung

§ 4 Baubereich für Hochbauten

¹ Oberirdische Bauten dürfen nur innerhalb der im Situationsplan definierten Baubereiche A, B, C1 und C2 erstellt werden. Im Baubereich A beträgt die maximal zulässige Gebäudegrundfläche 600 m².

² Ausserhalb der Baubereiche sind Elemente der Freiraumgestaltung (z.B. Mauern, Zäune, Sitzgelegenheiten, Veloabstellplätze, Erschliessungsanlagen, Lärmschutzeinrichtungen, Entsorgungsanlagen und dergleichen) zulässig, sofern sich diese gut in die stadträumliche Umgebungsgestaltung einpassen. Entlang des SBB-Areals sind Anlagen für Veloabstellplätze zulässig. Die genauen Standorte der Elemente der Freiraumgestaltung werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Die übergeordneten gesetzlichen Abstandsvorschriften sind einzuhalten.

§ 5 Bereich für eingeschossige Bauten

¹ Der Bereich für eingeschossige Bauten bezeichnet die ungefähre Lage für einen eingeschossigen Bau (z.B. Pavillon und dergleichen), welcher als Gemeinschaftsraum zur Freizeitbeschäftigung für das Gestaltungsplanareal und das angrenzende Quartier dienen soll.

² Der eingeschossige Bau darf eine Gebäudefläche von 90 m² und eine Gesamthöhe von 4.5 m nicht übersteigen.

§ 6 Baubereich für unterirdische Bauten

¹ Unterirdische Bauten und Anlagen sind nur innerhalb der Baubereiche für unterirdische Bauten zulässig.

² Die Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Einstellhalle liegt an der im Situationsplan bezeichneten Stelle.

§ 7 Nutzung

¹ Im Erdgeschoss des Baubereichs A sind publikumsorientierte, öffentliche Nutzungen (z.B. Restaurant, Räume für Quartier-, Jugend- oder Altersarbeit und dergleichen) anzuordnen.

Grundmasse

§ 8 Anrechenbare Geschossfläche

¹ In den Baubereichen A, B, C1 und C2 ist jeweils eine Baute zulässig.

² Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) pro Baute wird gemäss nachfolgender Tabelle festgesetzt. Nicht konsumierte aGF darf innerhalb des Gestaltungsplanperimeters unter den einzelnen Bauten respektive Baubereichen übertragen

werden. Die maximal zulässige aGF darf aber pro Baute dadurch um höchstens 10% überschritten werden.

Baute	anrechenbare Geschossfläche (aGF)
A	6'200 m ²
B	6'750 m ²
C1	1'900 m ²
C2	6'300 m ²
Total	21'150 m²

§ 9 Höhe der Bauten

¹ Sämtliche Bauten inkl. Dachaufbauten müssen unterhalb der jeweiligen maximalen Gesamthöhenkote in Meter über Meer (m ü. M.) gemäss Situationsplan liegen.

² Liftüberfahrten, Lüftungsanlagen, Solaranlagen und Reinigungseinrichtungen dürfen die jeweilige maximale Höhenkote um bis zu 1.5 m überschreiten. Für die Liftüberfahrten und die Lüftungsanlagen gilt diese Bestimmung nur, sofern diese konzentriert werden können und sie sich gestalterisch gut in das Gebäude integrieren.

³ Die maximal zulässige Gesamthöhenkote pro Baute wird wie folgt festgesetzt:

Baute	maximale Gesamthöhenkote
A	437.00 m ü. M.
B	418.00 m ü. M. / 412.00 m ü. M.
C1	412.00 m ü. M.
C2	418.00 m ü. M.

⁴ Innerhalb der maximalen Gesamthöhenkoten ist die Anzahl der Geschosse offen. Einzig im südwestlichen Bereich des Baubereichs B, bei der an die Tiefgarageneinfahrt angrenzenden Fassaden und der südwestlich angrenzenden Fassade sind maximal vier Vollgeschosse ohne zusätzliches Attikageschoss mit einer maximalen Gesamthöhenkote von 412.00 m ü. M. zulässig.

Gestaltung

§ 10 Gestaltungsanforderungen an die Bauten

¹ Bauten, Anlagen, Umschwung und Terrainveränderungen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Mit dem Baugesuch ist ein Farb- und Materialisierungskonzept, welches der Zustimmung der Kantonalen Denkmalpflege bedarf, einzureichen.

² Mit dem Neubau innerhalb des Baubereichs A ist eine stadträumliche Akzentsetzung in Form eines Hochhauses zu erzielen. Dieses ist - bezogen auf die Fluchten der Neubauten der Baubereiche B und C2 - erkennbar nach innen versetzt anzuordnen.

³ Die Neubauten innerhalb der Baubereiche B, C1 und C2 haben eine offene Hoftypologie aufzuweisen. Die Bauten sind in ihrer Höhe gestaffelt auszugestalten, sodass eine Akzentuierung der westlichen und östlichen Ecke des Areals erfolgt.

§ 11 Dachgestaltung

¹ Im Gestaltungsplanperimeter sind in den Baubereichen A, B, C1 und C2 bei Neubauten nur Flachdächer zulässig.

² Flachdächer sind prioritär als Standorte für Anlagen zur Energiegewinnung zu nutzen. Ansonsten können sie als begehbare Terrassen oder für eine ökologisch wertvolle Begrünung genutzt werden.

Umgebungsgestaltung

§ 12 Gestaltungsanforderungen an die Umgebung

¹ Der Umgebungs- und Aussenraum dient der Erschliessung und Adressbildung der Bauten. Er hat neben der hohen Aufenthaltsqualität auch eine hohe Durchlässigkeit aufzuweisen. Abgrenzungen, z.B. mit Zäunen, innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind - ausgenommen gegenüber dem SBB-Areal - nicht zulässig.

² Velo- und Fusswege, Spielgeräte, Sitzbänke und dgl. sind in ihrer Ausführung, Materialisierung und Farbe in die Freiraumgestaltung sowie in die Topographie zu integrieren.

³ Die Gestaltung der Freiräume gliedert sich in:

- a) Der «Platz» ist ein Ort der Begegnung und weist eine hohe Aufenthaltsqualität auf. Er hat eine Mindestfläche von 400 m² aufzuweisen. Der Platz hat einen öffentlichen Charakter, ist repräsentativ und nutzungsoffen auszugestalten. Auf dem Platz sind markante Bäume zu pflanzen.
- b) Die «Spielplätze» dienen als Aufenthalts- und Spielbereiche. Sie sind mit Spielgeräten, Sitzgelegenheiten, Grünflächen und Bäumen auszustatten und attraktiv, pädagogisch wertvoll sowie naturnah zu gestalten.
- c) Die «Vorzone» befinden sich entlang der Gränicherstrasse sowie dem SBB-Areal und sind somit Bestandteil des jeweiligen Raumes. Sie haben einen öffentlichen Charakter und dienen dem Langsamverkehr. Entlang der Gränicherstrasse ist eine strassenbegleitende Baumreihe vorzusehen. Besonderes Augenmerk ist auf eine gute Integration der Veloparkplätze entlang des SBB-Areals und der Gränicherstrasse zu legen.
- d) Die «Innenhöfe» dienen den Bewohnern als gemeinschaftliche, hochwertig gestaltete Aufenthaltsbereiche mit Sitzgelegenheiten. Der Bereich der Innenhöfe ist gegenüber der Umgebung erhöht anzuordnen. Die Innenhöfe in den Baubereichen B und C1/C2 haben jeweils eine Mindestfläche von 400 m² aufzuweisen.

§ 13 Bepflanzung und ökologischer Ausgleich

¹ Die Bepflanzung ist aus gestreut angeordneten und unterschiedlichen Baumarten verschiedener Wuchsgrössen auszugestalten. Es sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

² Für Baumpflanzungen muss eine ausreichende Überdeckung zur Verfügung gestellt werden. Der Nachweis für die ausreichende Überdeckung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

³ Als ökologischer Ausgleich sind mindestens 80 % der Grünflächenziffer (GZ) naturnah zu gestalten. Es ist eine GZ von mindestens 27 % nachzuweisen.

⁴ Das innerhalb des Perimeters anfallende Regenabwasser ist nach Möglichkeit mit geeigneten Massnahmen für Retention und Versickerung dem Grundwasser zuzuführen. Oberflächen sind wenn möglich versickerungsfähig auszubilden oder über die Schulter zu entwässern.

Erschliessung und Parkierung

§ 14 Hauptzugangsbereich Erschliessung

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Gränicherstrasse über den Zelgweg.

² Die Notzufahrt erfolgt über die im Situationsplan gekennzeichneten Velo- und Fusswegverbindungen sowie zwischen den Baubereichen A und C2. Sie darf eine Mindestbreite von 3.5 m und eine Mindesttragfähigkeit von 18 Tonnen nicht unterschreiten.

³ Die Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Einstellhalle erfolgt an der im Situationsplan gekennzeichneten Stelle.

§ 15 Velo- und Fusswegverbindung

¹ Die im Situationsplan dargestellten Wegverbindungen haben im Sinne einer öffentlichen Verbindungsachse zu funktionieren und sind entsprechend auszugestalten.

² Die Verkehrswege haben eine Mindestbreite von 3.5 m aufzuweisen und sind quaterfreundlich sowie barrierefrei auszugestalten. Die Versiegelung der Verkehrswege ist auf ein Minimum zu beschränken.

³ Die Verkehrswege sind auf eigene Kosten zu erstellen sowie dauerhaft und unentgeltlich für die Benützung durch die Allgemeinheit freizuhalten und mittels Grunddienstbarkeit zu sichern. Der entsprechende Dienstbarkeitsvertrag ist mit dem ersten Bauge such einzureichen.

§ 16 Parkierung

¹ Abstellplätze für Personenwagen sind grundsätzlich im Baubereich für unterirdische Bauten anzuordnen. An den im Situationsplan bezeichneten Standorten dürfen einzig oberirdische Abstellplätze für Besucher erstellt werden.

² Die genaue Anzahl der Abstellplätze für Personenwagen wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Gestützt auf § 8 Abs. 2 lit. c BauV wird das maximale zulässige Parkfeldangebot wie folgt limitiert:

- a) Für Wohnnutzungen ist die Anzahl der Abstellplätze nach Ziffer 9.1 der VSS-Norm SN 640 281 vom 1. Februar 2006 zu ermitteln. Die Anzahl der Abstellplätze für übrige Nutzungen ist unter Verwendung des Minimums (40%) der in Tab. 3 der VSS-Norm für den Standorttyp B zu bestimmen.
- b) Die maximale Anzahl erlaubter Abstellplätze ergibt sich aus dem um die in § 37 BNO definierten Minderungsfaktoren reduzierten Angebot. Anzuwenden ist der Mindestwert (Bewohner: 80%, Beschäftigte: 60%, Kunden und Besucher: 40%). Genügt die so ermittelte Anzahl der Abstellplätze nicht, kann der Gemeinderat für einzelne Nutzungsarten die Verwendung des Maximalfaktors (Bewohner: 100%, Beschäftigte: 80%, Kunden und Besucher: 70%) erlauben. Es sind zusätzlich 10% der Anzahl der Abstellplätze für Personenwagen für Abstellplätze für Motorräder sicherzustellen.

³ Nebst den Veloabstellplätzen entlang dem SBB-Areal gemäss § 4 Abs. 2 sind weitere an gut zugänglichen Lagen anzuordnen. Ein Herabsetzen der Mindestabstellplätze auf dem Areal ist möglich, sofern die erforderliche Anzahl Abstellplätze anderweitig gesichert und dies im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes aufgezeigt wird.

⁴ An geeigneten Stellen sind Ladestationen für e-Fahrzeuge und -Velos zu schaffen.

§ 17 Mobilitätskonzept

¹ Zusammen mit dem ersten Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept vorzulegen, in dem aufgezeigt wird, wie die Mobilität aller Nutzergruppen (Bewohner, Beschäftigte, Kundenschaft, Besucher) gemäss den Zielen in § 3 SNV gewährleistet werden kann. Im Konzept werden die zu erreichenden Ziele beschrieben und Massnahmen aufgezeigt, die den induzierten Verkehr gering halten und mit denen sich die Parkplatzzahl möglichst reduzieren lässt. Die Massnahmen zeigen auf, wie die reduzierte Parkplatzzahl der Nachfrage gerecht wird.

² Im Mobilitätskonzept sind mindestens folgende Massnahmen festzulegen:

- a) Parkplatzmanagement, insbesondere für die Beschäftigten-, Kunden- und allfälligen öffentlichen Parkplätze
- b) Lage und Ausstattung der Veloabstellplätze
- c) Lage, Art und Grösse möglicher Verkaufsnutzungen

³ Die Bauherrschaft erarbeitet das Mobilitätskonzept, stellt den Betrieb sicher und führt einmal im Jahr ein Monitoring/Controlling durch.

⁴ Zeigt das Monitoring/Controlling wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele des Mobilitätskonzeptes nicht erreicht werden, ist die Bauherrschaft verpflichtet, bestehende Massnahmen zu verschärfen und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin zu prüfen und bei Eignung umzusetzen.

Umwelt

§ 18 Energie

¹ Es sind erhöhte energetische Anforderungen vorzusehen, um die Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft zu erreichen. Der Nachweis für die Erreichung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft wird mit dem SIA-Effizienzpfad Energie gemäss Merkblatt 2040 sichergestellt.

² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist zu prüfen, ob Möglichkeiten bestehen, an einen bestehenden Wärmeverbund anzuschliessen, einen zusätzlichen Wärmeverbund, oder eine Holzschnitzelheizung zu planen. Ein Verzicht darauf ist mittels eines Gutachtens zu begründen.

§ 19 Entsorgung

¹ Die Infrastrukturanlagen für die Entsorgung von Abfällen sind an den im Situationsplan bezeichneten Standorten gedeckt zu erstellen.

§ 20 Lärm

¹ Die Bauten entlang der Gränicherstrasse sowie entlang der Bahngeleise sind lärmgerecht zu konzipieren. Es gelten die Anforderungen von Art. 31 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV).

§ 21 Lichtemissionen

¹ Die Beleuchtung des Aussenraumes ist so zu konzipieren, dass es zu keinen negativen ökologischen Auswirkungen führt. Durch geeignete Massnahmen wie Abschirmung, geschickte Belichtungsrichtung, massvolle Belichtungsstärke, zeitliche Beschränkung und Überprüfung der Notwendigkeit sind die ökologischen Beeinträchtigungen so weit als möglich zu minimieren. Die Einzelheiten werden im Baubewilligungsverfahren geregelt.

§ 22 Störfallvorsorge

¹ Für die Baufelder entlang der Kantonsstrasse K 242 (Gränicherstrasse) sind folgende vorsorgemassnahmen gegenüber allfälligen Störfällen zu treffen:

- a) Ansaugstellen von allfälligen Lüftungsanlagen und Klimageräten sind nach Möglichkeit hoch über dem Boden und nicht entlang der Nordostfassade bzw. der Gränicherstrasse zu platzieren.
- b) Öffnungen und Balkone sind nach Möglichkeit nicht an der Nordostfassade bzw. der Gränicherstrasse zu platzieren.
- c) Es sind hitzeresistente Fassaden vorzusehen.

Qualitätssicherung und Schlussbestimmungen

§ 23 Soziokulturelles Konzept

¹ Zusammen mit dem ersten Baugesuch ist ein soziokulturelles Konzept mit entsprechenden Massnahmen vorzulegen, in dem aufgezeigt wird, welche Wechselbeziehungen die Überbauung auf das umliegende Quartier und die Gemeinde Suhr sowie welche

Auswirkungen auf die Umwelt haben wird. Ferner ist aufzuzeigen, welche Wirkung die Überbauung auf den eigenen Gestaltungsplanperimeter haben wird, um ein langfristig lebendiges Quartier sicherstellen zu können.

§ 24 Qualitätssicherung

¹ Der Gemeinderat Suhr holt zur Sicherung der Zielsetzung des Gestaltungsplans pro Baugesuch ein Fachgutachten einer unabhängigen Fachperson auf Kosten der Bauherrschaft ein. Die Fachperson wird nach Anhörung des Gesuchstellers durch die Gemeinde Suhr bestimmt.

² Das im Planungsbericht dokumentierte Richtprojekt gilt als Beurteilungsgrundlage für ein Baugesuch innerhalb des Gestaltungsplanperimeters.

³ Im Hinblick auf ein Baugesuch im Baubereich A sind im Zusammenhang mit dem Hochhauskonzept der Gemeinde Suhr hohe Anforderungen an die architektonische und funktionale Qualität zu sichern. Wesentliche Qualitätsmerkmale sind:

- a) Proportionen, Gliederung und Gestaltung des Baukörpers bzw. der Fassade
- b) Beurteilung der Tag- und Nachtwirkung
- c) Reklamenkonzept
- d) Öffentliche und publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss

§ 25 Inkrafttreten, Änderungen

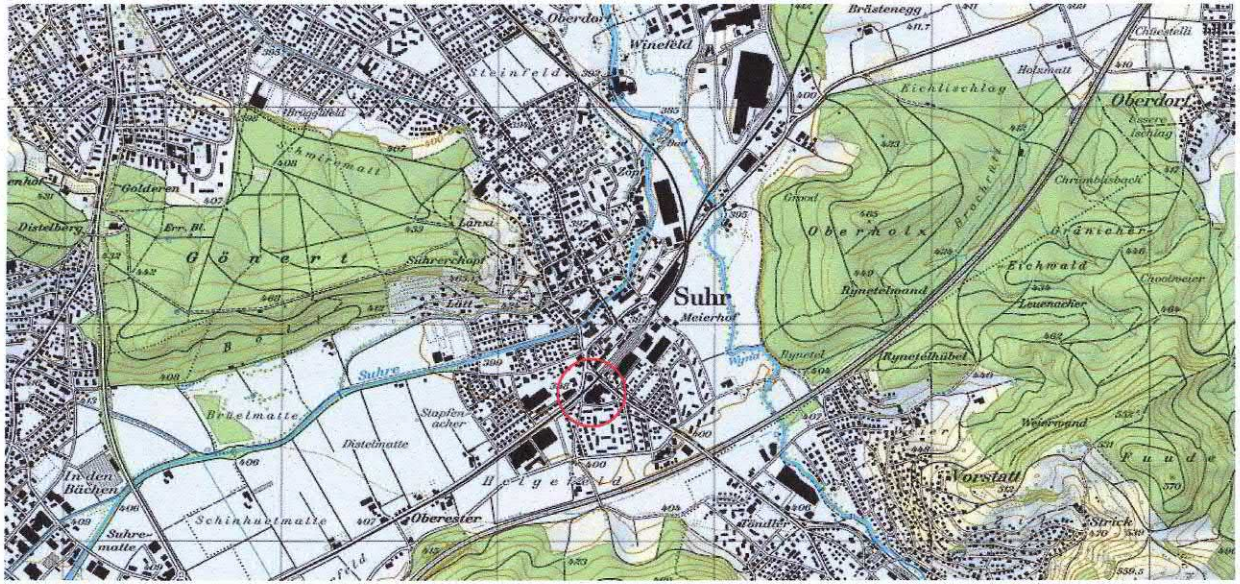
¹ Der Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

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

Gestaltungsplan «HENZ-Areal»

gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Mitwirkung vom: 19. September 2016 bis: 18. Oktober 2016
Vorprüfungsbericht vom: 4. Juli 2018
Öffentliche Auflage vom: 15. Oktober 2018 bis: 13. November 2018

Beschlossen vom Gemeinderat am: 30. April 2019
Der Gemeindepräsident: Der Gemeindevizepräsident:

Genehmigung: Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 22.10.2019
Der Generalsekretär:

Bauherrschaft: Halter AG | Entwicklungen
Richtprojekt: SSA Architekten AG
Fontana Landschaftsarchitektur GmbH
Proj.Nr 14-16-002-00
Datum 7.9.2016
Rev.Datum 1.10.2018
Gez./Gepr. jkl, dha / bgl
Format 841 x 594 mm

Situationsplan 1:500

F:\daten\14-16-002-00\11_PLA\GENIECAD\BEGADAT\ppl_gn_henz-areal_1905136

Stahlfabrik 2 Postfach 5201 Brugg Schweiz
info@metron.ch www.metron.ch
T +41 56 460 91 11
F +41 56 460 91 00

Legende

Genehmigungsinhalt

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereich für Hochbauten
- Bereich für eingeschossige Bauten
- Baubereich für unterirdische Bauten
- Umgebungs- und Aussenraum
- Platz (Lage schematisch)
- Spielplätze (Lage schematisch)
- Vorzonen
- Innenhöfe (Lage schematisch)
- Bepflanzung (Lage schematisch)
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage (Lage schematisch)
- Öffentliche Velo- und Fusswegverbindung (Lage schematisch)
- Standort für Besucherparkplatz (Lage schematisch)
- Standort für Entsorgungseinrichtung (Lage schematisch)
- Sichtzone mit Beobachtungsdistanz und Knotensichtweite

Orientierungsinhalt

- Bestehende Bauten
- Abzubrechende Bauten und Anlagen
- Richtprojekt, Stand Juni 2016
- Kantonsstrassenprojekt, Stand November 2015
- Interessenslinie SBB (5.0 m ab Gleisachse)
- Öffentliche Velo- und Fusswegverbindung bestehend

