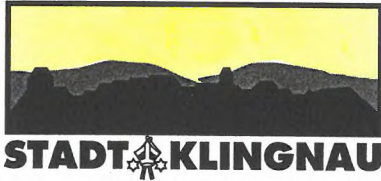


- Wasserwirtschaft
- Grund + Strassenbau
- Verkehrsanlagen
- Gemeinde-Ingenieurwesen
- Stahlbetonbau



Sondernutzungsplanung

Gestaltungsplan Oberi Au

gemäss § 21 BauG

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500, Plan Nr. 313 07 059
- Technischer Bericht
- Orientierend: Referenzprojekt von Architekt Stefan Häuselmann, Baden



Vorprüfungsbericht vom: 16.2.96

Öffentliche Auflage vom 27.2.1996 bis 27.3.1996

Beschlossen vom Gemeinderat am: 13.5.1996

Der Gemeindeammann: *W. Hafel*

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

Aarau, den 7. August 1996

Der Staatsschreiber:

In Vertretung:

Gemeinde Klingnau

Gestaltungsplan Oberi Au

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

§ 1

Geltungsbereich des
Gestaltungsplanes

Die Vorschriften gelten für das Gebiet Oberi Au, Parzelle Nr. 1294 und den südwestlich der Parkstrasse gelegenen Teil der Parzelle 1316. Das Gebiet ist im Situationsplan 31307059 1:500 entsprechend gekennzeichnet.

§ 2

Erschliessungs- und
Überbauungskonzept

Für die Erschliessung und Baumassenverteilung ist der Situationsplan 313 07 059 verbindlich.

Für die architektonische Umsetzung und die Interpretation des Überbauungskonzeptes dient begleitend die Studie des Architekturbüros Stefan Häuselmann, Baden, in welche auf der Gemeinde Klingnau Einsicht genommen werden kann.

§ 3

Verkehrswege, Abstände

Der zwischen den dreigeschossigen und zweigeschossigen Bauten liegende Weg ist als Weg mit beschränktem Fahrverkehr ausgeschieden. Dieser Weg sollte für Umzugsarbeiten oder evtl. Krankentransporte etc. befahrbar sein können.

§ 4

Parkierung

Die Parkplätze entlang der Schützenhausstrasse sollten auch der Öffentlichkeit dienen, z.B. bei öffentlichen Veranstaltungen o.ä..

Bei der Belüftung der gedeckten Parkplätze ist der Wohnhygiene und der Nutzung der Aussenräume besondere Beachtung zu schenken.

Die Lage der Zu- und Ausfahrten ist im Sondernutzungsplan verbindlich festgelegt.

Das Erstellen von Parkplätzen und Wegen, welche nicht ausdrücklich im Sondernutzungsplan vorgesehen sind, ist ausgeschlossen. Im speziellen dürfen im Fussgängerbereich keine Park- und Abstellplätze angeordnet werden.

§ 5

Umgebung

Das vorhandene Terrain ist weitgehend beizubehalten. Der südöstliche Grünbereich (Spielwiesen) und der Grünbereich zwischen den Wohngebäuden ist möglichst harmonisch mit der geschützten Aarelandschaft zu verknüpfen.

Die Baumallee bei der Parkierung entlang der Parkstrasse ist Bestandteil des Gesamtkonzeptes. Sie ist mit der Erschliessung/Überbauung zu pflanzen und zu erhalten. Es sind einheimische, hochstämmige Bäume zu pflanzen. Eine Einheitlichkeit ist anzustreben (auch in bezug auf die Artenwahl).

Auf versiegelte Flächen ist nach Möglichkeit zu verzichten.

Die im Sondernutzungsplan dafür bezeichneten Grünflächen und die Hartflächen über den Einstellhallen sind als Spielflächen für den gesamten Planungssperimeter vorzusehen und dementsprechend zu gestalten. Sämtliche Spielflächen sind jeweils für die gesamte Überbauung zugänglich und nicht einzelnen Häusern oder Häusergruppen zugeordnet.

Mit der Baueingabe ist ein verbindlicher Umgebungsplan einzureichen.

§ 6

Kehrichtabfuhr / Containerplätze

Damit die Abfuhr geordnet sichergestellt werden kann, sind Containerplätze vorzusehen. Die Containerplätze sind in genügender Anzahl an geeigneten Stellen und in geeigneter Grösse zu realisieren. Mögliche Standorte werden im Gestaltungsplan aufgezeigt.

§ 7

Etappierung

Bei etappierter Realisierung haben sich die einzelnen Etappen aneinander zu gliedern.

§ 8

Grundstückausnutzung

Die im Sondernutzungsplan angegebenen Gebäudeflächen sind Maximalflächen.

Die Geschossfläche des Attikageschosses ist gemäss § 16 Abs. 4 ABauV zu ermitteln.

§ 9

Gebäudehöhen und Erdgeschosskoten

Die im Sondernutzungsplan vermerkten Erdgeschosskoten sind Maximalkoten.

Die maximale Ausdehnung der Gebäudehülle wird im Gebäudeschnitt (Anhang 1) aufgezeigt. Dieser ersetzt die Vorschriften der Bauordnung betreffend die Höhe der Gebäude (§§ 12 - 16 ABauV).

§ 10

Gestaltung der Dächer

Die Hauptdächer und alle nicht begehbaren Dachflächen sind als Schotterflächen zu gestalten und der spontanen Besiedlung zu überlassen.

Die Spenglerabschlüsse sind möglichst schlank zu gestalten.

Kamine, Entlüftungen, Liftaufbauten usw. sind als Gesamtkonzept zu planen.

§ 11

Gestaltung Südwestfassaden

Es muss eine durchlaufende Balkonschicht von 0,8 m Tiefe erstellt werden. Sie bildet die Fassade. Die Baulinie darf mit der Balkonschicht überschritten werden, was im Situationsplan speziell dargestellt ist.

Allfällige Stützen sind vom Geländer zurückversetzt anzuordnen.

Die Konstruktion der Balkonschicht ist möglichst feingliederig zu gestalten, z.B. als Stahlkonstruktion mit Betonplatten.

Die Geländer sollen als leichte, halbtransparente Elemente gestaltet werden, z.B. als Staketengeländer in Metall.

Die hinter dieser Schicht verlaufende, rückwärtige Fassade hat Balkonnischen aufzuweisen. Die Tiefe der Nischen muss mindestens 2,0 m betragen, die Gesamtfläche der Nischen haben mindestens 30 % der Fassade zu betragen.

§ 12

Gestaltung der Nordwest-,
Nordost- und Südostfassaden

Diese Fassaden sind als ruhige, murale Lochfassaden zu gestalten.

Es sind stehende Fensterproportionen und möglichst einheitliche Flügelbreiten zu wählen.

Rolladen und Storenstürze dürfen nicht in Erscheinung treten.

§ 13

Gestaltung Sockel und Tiefbauten

Sie sollen möglichst als geschlossene, ruhige Elemente gestaltet werden, z.B. als Sichtbetonelement.

§ 14

Gestaltung Attikageschoss

Das Attikageschoss ist zweiseitig bis an die Gebäudekante zu führen und in die entsprechende Fassade zu integrieren.

Die Anordnung der Attikageschosse ist für die gesamte Überbauung einheitlich zu gestalten.

§ 15

Gestaltung sekundärer Bauten
und Bauteile

Die überdachten Bauten auf den Einstellhallen (Veloständer), Geländer, Handläufe, Aussentreppen usw. sind möglichst feingliedrig, transparent und schlicht zu gestalten, z.B. als Stahlkonstruktion.

§ 16

Gestaltung Treppenhäuser

Alle Haupttreppenhäuser der Wohngebäude sind über Fassadenfenster oder Oblichter natürlich zu belichten und zu belüften.

§ 17

Farbgebung, Materialisierung

Das Farb- und Materialkonzept ist vor Baubeginn zu genehmigen.

Über den gesamten Planungsperimeter ist ein einheitliches Material- und Farbkonzept anzuwenden.

Als Ausgangsbasis könnte rotes Sichtmauerwerk, Spenglerarbeiten in Rheinzink, Schlosserarbeiten in verzinktem Stahl und Fenster und Türen in einem mittleren Helligkeitsbereich dienen.

§ 18

Entwässerung

Das Dachwasser sowie möglichst viel Oberflächenwasser von befestigten Plätzen und Wegen soll gemäss den kantonalen Vorschriften einer oberflächlichen Versickerung zugeführt werden (Versickerung über eine humöse Schicht). Dabei kann das vorgeschlagene Konzept im Sondernutzungsplan als Grundlage dienen.

§ 19

Zusätzliche Bauten

Das Erstellen von Hoch- und Tiefbauten, welche nicht ausdrücklich im Sondernutzungsplan vorgesehen sind, ist ausgeschlossen.

§ 20

Lärmschutz

Das Planungsgebiet liegt in der Wohnzone W 3 und ist somit der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet. Die zulässigen Lärmwerte werden eingehalten.

§ 21

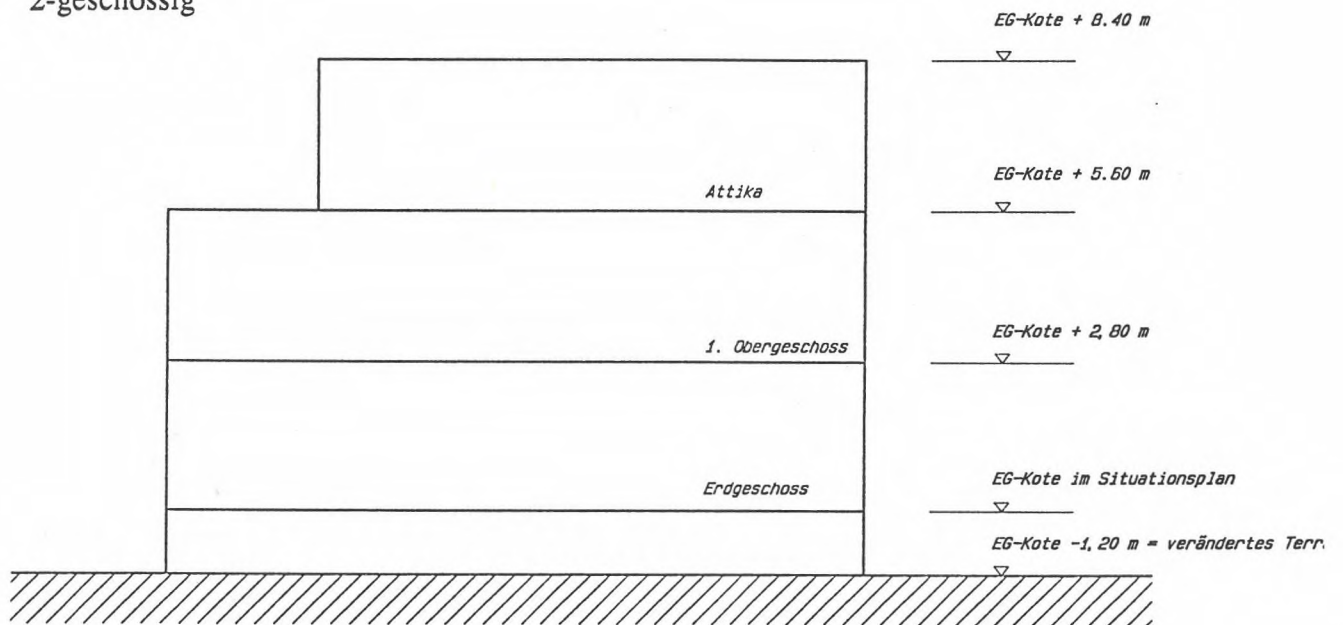
Inkrafttreten, Genehmigung

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

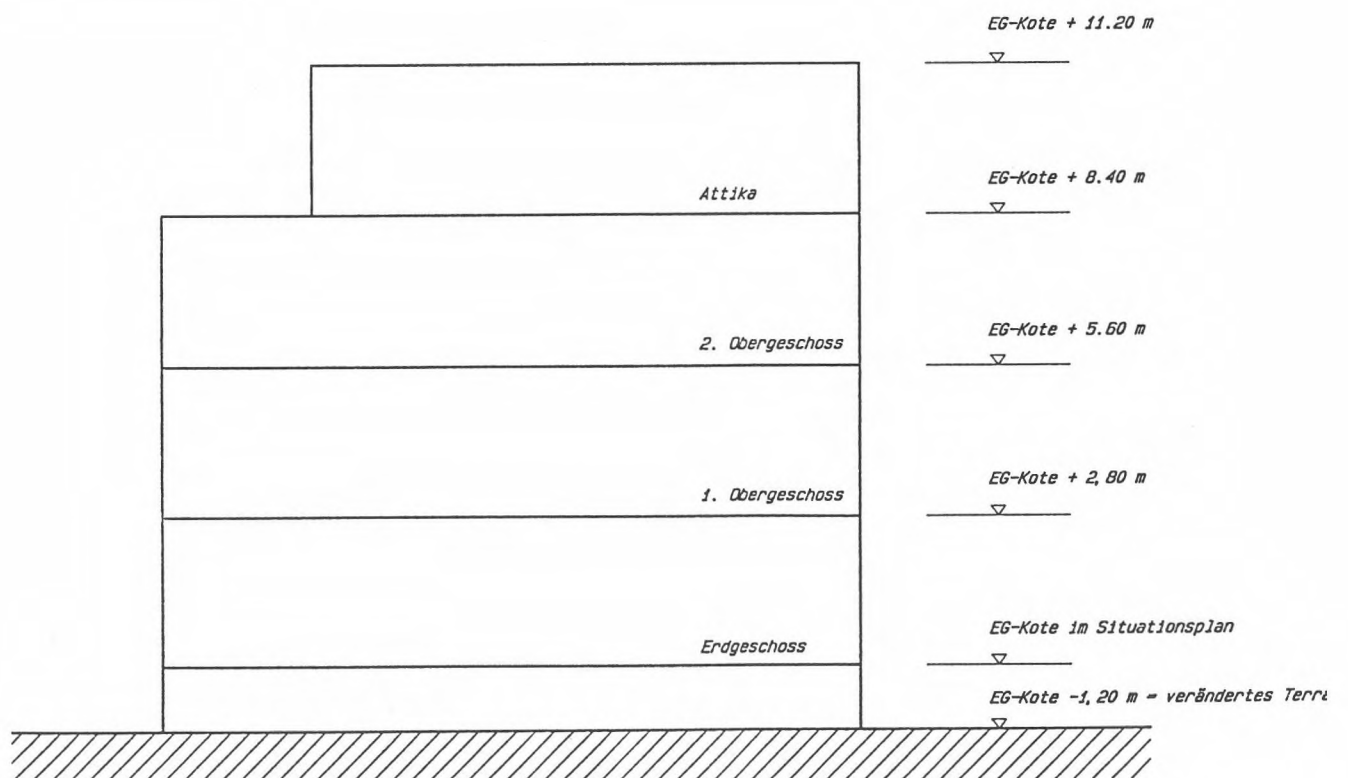
Die Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

ANHANG 1

2-geschossig



3-geschossig



STADT KLINGNAU

Kt. Aargau

GESTALTUNGSPLAN

OBERI AU

gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1:500

Weiterer Bestandteil des Erschliessungsplanes:

- Sondernutzungsvorschriften
- Technischer Bericht
- Orientierend: Referenzprojekt v. Arch. S. Häuselmann, Baden

Klingnau

Massstab 1:20'000, 1 N

Vorprüfungsbericht vom: 16.2.1996

Öffentliche Pläneuflege vom 27.2. - 27.3.1996

Beschlossen vom Gemeinderat am: 13.5.1996

Der Gemeindevorstand: Der Gemeindevorstand

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat Aarau, den 7. August 1996

Der Statsschreiber:

Verfasser: Stefan Häuselmann

Datum: 7.7.95

Entw. / Bez. / Sc: Rev. a) 22.12.95/Sc

Grösse: 60x147

Plannummer: 313 07 059

IB Schifferli AG

Flussstrasse 2 5313 Klingnau

Rev. b) 13.2.96 / Legende

c) 24.5.96 / Hausenordnung

LEGENDE ZUM GESTALTUNGSPLAN

1. Genehmigungseinheit

Es werden folgende farbig angelegten Elemente genehmigt:

rot

Beulinen

rot

Neubau - Beulinen

rot

Stressen-/Veglinien

blau

Aufzuhebende Stressen-/Veglinien

blau

Aufzuhebende Beulinen

rot

Bereich für Fussweg, Breite... Die genaue Lage wird mit der Überbauung festgelegt.

B/A

Sichtlinie als Begrenzung der Sichtzonen mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A.

hellblau

Sichtzone: In den Sichtzonen muss ein sichtfreier Raum zwischen der Höhe von 80cm und 3m gewährleistet sein.

schwarz

Beulungsbereich der Sondernutzungsvorschriften

grün

hochstämmige Laubbäume (einheimisch)

violett

unterirdische Parkierung/Hartplatz

grau

zweigeschossige Bauten mit Attika

grau

dreigeschossige Bauten mit Attika

schraffiert

Unterstand / Veloständer

violett

Treppen und Rampen

rot

Balkonachicht

dunkelgrün

allgemein zugängliche Spielwiese

gelb

Zufahrt zu Tiefgarage

dunkelviolet

Fusswege mit beschränktem Fahrzeugverkehr (z.T. projektiert)

hellviolet

Gehwege/Fusswege

grün

Grünstreifen, bepflanzte Flächen

2. Orientierungseinheit

GR Datum

blau

Genehmigte Beulinen mit Genehmigungsdatum

GR Datum

blau

Genehmigte Stressen-/Veglinien mit Genehmigungsdatum

rot

Projektierte Beulinen, die Gegenstand einer anderen Vorlage sind.

braun

Ein- und Ausfahrtsbeschränkungen, Zu- und Wegfahrten nur bei den im Plan bezeichneten Anschlüssen. Bestehende Ein- und Ausfahrten bleiben für die bisherige Nutzung erhalten.

kein

Hochleistungsstrassen HLS

zinnab

Hauptverkehrsstrassen HVS

orange

Sammelstrassen SS

orange

mögliche Containerplätze

schwarz

Zonengrenzen und Zonenbezeichnungen gemäss Zonenplan

rot gestrichelt

Strassenprojekt "Erschliessung Oberi Au"

hellgelb

Erschliessung Oberi Au (Projekt)

hellila

Gehweg Erschliessung Oberi Au (Projekt)

blau

mögliche Versickerung/offene Wasserführung

hellgelb

mögliche Parkierungsfäche, die einzelnen Parkfelder werden mit der Überbauung festgelegt.

grün

erwünschte hochstämmige Laubbäume zwischen den Annexbauten