



Gestaltungsplan „Jonermatte West“

gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1 :500

Stand: Entwurf / 1.10.2013/ Rev. 22. 01.2014

Vorprüfungsbericht vom:

30.01.2014

Mitwirkung vom:

—

Öffentliche Auflage vom:

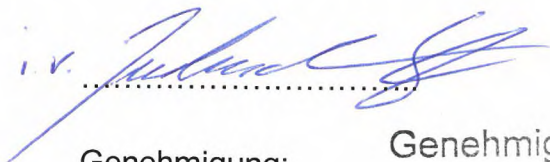
24.02.2014 - 26.03.2014

Beschlossen vom Gemeinderat am:

23.06.2014

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

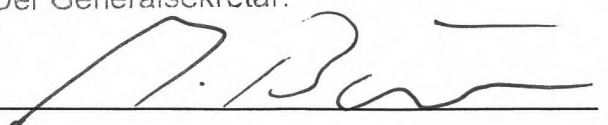
i. v. 



Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 26. August 2014

Der Generalsekretär:



§ 1

Ziel und Zweck

Der Gestaltungsplan Jonermatte West bezweckt eine gesamthaft geplante, gut in die örtliche Situation im näheren Bereich der Altstadt eingepasste Überbauung, welche angemessen auf die Lärmimmissionen der Umfahrungsstrasse J5 reagiert und ein attraktives Umfeld für die geplante Wohnnutzung schafft. Mit dem Gestaltungsplan ist folgendes sicher zu stellen:

- eine einheitliche Überbauungskonzeption mit ruhigem Erscheinungsbild - eine in den wesentlichen Grundzügen aufeinander abgestimmte Aussenraumgestaltung
- eine zusammengefasste und rationelle Erschliessung für den motorisierten Verkehr
- ein feinmaschiges Fussweg- und Radwegnetz

§ 2

Perimeter und Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan beinhaltet den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.

² Grundeigentümergehörige Bestandteile des Gestaltungsplanes sind diese Sondernutzungsvorschriften (SNV) sowie der Situationsplan 1:500.

³ Der Planungsbericht inkl. Bauprojekt und Skizze Umgebungsplan dienen der Erläuterung des Gestaltungsplanes und sind nicht verbindlich.

§ 3

Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit mit dem Situationsplan 1:500 und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gilt die Bau- und Nutzungsordnung BNO der Gemeinde Klingnau.

² Vorbehalt bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

§ 4

Privatrechtliche Regelungen

Die erforderlichen Gemeinschaftsanlagen (z.B. Ein- und Ausfahrten Tiefgarage, Anschlussoptionen unterirdische Parkierung, Notzufahrten, Fuss- und Radwege, Werkleitungen) sowie allfällige, für die Etappierung nötige Anschlussbauwerke sind von der Bauherrschaft sicherzustellen. Die Erteilung einer Baubewilligung ist vom Vorliegen einer diesbezüglich grundbuchlich gesicherten Dienstbarkeit abhängig.

§ 5

Qualitative Anforderungen

¹ Die Bauten und Anlagen sind sorgfältig und nach einheitlichen architektonischen Prinzipien gemäss den Erfordernissen von Abs. 2 zu gestalten. Dabei ist insbesondere auf eine gute architektonische Gestaltung und räumliche Wirkung sowie auf einen guten Bezug zu den Aussenräumen zu achten.

² Die Einheitlichkeit beinhaltet die Dachform, alle Sekundärbauteile, technisch bedingte Bauteile sowie die Materialisierung und Farbgebung. Balkone, Terrassen, Loggien, Vordächer, technische Bauten und dgl. müssen in ihrer Gesamtwirkung mit dem Bauvolumen harmonisieren.

³ Die Anforderungen an eine städtebaulich, architektonisch und aussenräumlich gut gestaltete Überbauung werden von den im Planungsbericht erläuterten Bauprojekt und Skizze Umgebungsplan erfüllt. Diese Gestaltungsqualität ist für die Beurteilung von Bauvorhaben wegleitend. Es kann davon abgewichen werden, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.

⁴ Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Anforderungen sowie dem Ziel und Zweck des Gestaltungsplanes entspricht, kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten einholen. Der Gemeinderat beurteilt die Einhaltung der geforderten Qualitäten im Vergleich zum Richtprojekt. Das Fachgutachten muss auch eine Bewertung der freiraumplanerischen Qualitäten des Projektes beinhalten.

§ 6

Baubereiche für Hochbauten

¹ Hochbauten inkl. Klein- und Anbauten sowie zugehöriger Untergeschosse sind, mit Ausnahme von § 17 Abs. 3 und § 18 Abs. 3, ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche für Hochbauten zulässig. Die Begrenzungslinien der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Strassenabstände gemäss BauG.

² Vorspringende untergeordnete Gebäudeteile gemäss § 2 ABauV (vgl. Anhang 3 BauV) dürfen entlang des Burghaldenweges und der Umfahrungsstrasse J5 die Baulinie um max. 1.0 m überschreiten.

§ 7

Gebäudeabstände

Innerhalb der Baubereiche für Hochbauten können die Gebäudeabstände reduziert oder aufgehoben werden, wenn die architektonischen, wohngygenischen und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

§ 8

Gesamtkonzept bei Teilüberbauung

¹ Wenn ein Baugesuch nicht über das gesamte Gestaltungsplanareal eingereicht wird, muss vor Einreichung des Baugesuches ein Gesamtkonzept inklusive Etappierungsnachweis vorgelegt werden, in welchem die Stellung der Bauten, die Grösse und Gliederung der Baukuben, die wesentlichen Elemente der Aussenraumgestaltung sowie die Erschliessung und Parkierung ersichtlich sind.

² Zur Beurteilung der in Absatz 1 formulierten Kriterien kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten einholen. Darin ist aufzuzeigen, dass die Anforderungen von §§ 1 und 5 SNV eingehalten werden können. Das Fachgutachten ist mit dem Baugesuch öffentlich aufzulegen.

§ 9

Dachform und -gestaltung

¹ Innerhalb des Gestaltungsplanareals sind nur Flachdächer, mit oder ohne Attika, und flach geneigte Dächer bis 5° zugelassen. Technisch bedingte Aufbauten gemäss § 9 Abs. 2 müssen sich gut in die Dachfläche integrieren. Mit Ausnahme begehbare Terrassen sind die Dächer intensiv zu begrünen. Zur Sicherung einer fachgerechten Ausführung ist die Gründachrichtlinie der Schweizerischen Fachvereinigung für Gebäudebegrünung zu beachten.

<i>Höhenmasse</i>	² In den Baubereichen für Hochbauten müssen die baulichen Volumen innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten maximalen Gebäudehöhen realisiert werden. Diese dürfen nur durch technisch bedingte Aufbauten (Solaranlagen, Lüftungsgeräte, Liftaufbauten, Kamine, Dachrandabschlüsse usw.) überschritten werden.
<i>Richtkote Aussenraum</i>	³ Die im Situationsplan 1:500 als „Richtkote Aussenraum“ bezeichneten Koten dienen zur Abstimmung der Höhenlage der Bauten und der Umgebungsgestaltung. Die Höhenlage wird im Baubewilligungsverfahren definitiv festgelegt.
	§ 10
<i>Ausnützungsziffer</i>	¹ Die zulässigen Geschossflächen GF sind als Kontingente pro Baubereich im Situationsplan 1:500 eingetragen. Sie ersetzen die zonengemässe Ausnützungsziffer, wobei Dach- und Attikageschosse in die Kontingente der Bruttogeschossflächen vollständig einzurechnen sind. Im Minimum sind 80% dieser Kontingente zu realisieren. Wird die Bebauung eines Feldes in Etappen geplant, ist ein Nachweis vorzulegen, wie das zulässige Kontingent unter Einbezug des vorgelegten Teilprojekts eingehalten bzw. ausgeschöpft werden kann. ² Eine Übertragung von Geschossflächen zwischen zwei benachbarten Baubereichen ist im Umfang von maximal 10 % des grösseren der betroffenen Kontingente möglich. ³ Für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten ausserhalb der beheizten Gebäudehüllen wird ein Nutzungsbonus von höchstens 20 m² pro Wohneinheit gewährt.
	§ 11
<i>Tiefbauten bzw. Untergeschosse</i>	¹ Tiefbauten und Untergeschosse sind innerhalb der im Situationsplan 1:500 speziell bezeichneten Bereiche sowie innerhalb der Baubereiche für Hochbauten zulässig. ² Im Bereich der im Situationsplan 1:500 eingetragenen Ein- und Ausfahrt Tiefgarage kann eine überdeckte Rampe zugelassen werden, die höchstens 3.0 m über das gewachsene Terrain hinausragt. Das Rampenbauwerk ist mit den nötigen Schallschutz- und Absturzsicherungsmassnahmen zu versehen und hat sich gut in die Umgebungsgestaltung (z.B. mittels Begrünung) und in die ortsbauliche Situation zu integrieren.
	§ 12
<i>Erschliessung</i>	¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr hat, mit Ausnahme von § 12 Abs. 2 SNV, vollumfänglich über die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Ein- und Ausfahrt Tiefgarage zu erfolgen. ² Innerhalb der beiden Begegnungsräume ist eine ausreichend dimensionierte Notzufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie für Zügelwagen mit Anschluss an den Burghaldenweg sicherzustellen. Mittels geeigneter Massnahmen ist das Befahren durch Unbefugte auszuschliessen.

§ 13

Parkierung

¹ Die Parkierung muss, mit Ausnahme der oberirdischen Parkplätze für Besucher, in unterirdischen Fahrzeugeinstellhallen erstellt werden.

² Die Zugänge zu den Fahrzeugeinstellhallen sind für die Benutzerinnen und Benutzer übersichtlich und gut auffindbar anzuordnen. In der Detailgestaltung sind die Sicherheitsaspekte der Benutzerinnen und Benutzer zu berücksichtigen (einsehbar, hell und beleuchtet).

Abstellplätze für Velos und Kinderwagen

³ Mindestens 30% der vorgeschriebenen Veloabstellplätze sind gut erreichbar in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen. Für Kinderwagen und Velos sind ausreichend Abstellplätze auszuweisen.

§ 14

Strassenraum Burghaldenweg

¹ Der im Situationsplan 1:500 dargestellte Strassenraum Burghaldenweg muss nach einem einheitlichen Konzept gestaltet sein, indem die Zugänge gut auffindbar sind und der Bereich zwischen den Fassaden und dem Fahrbahnrand mit mindestens 10 optisch wirksamen und standortheimische Bäumen gegliedert ist. Der Übergang des Terrains vom Burghaldenweg ins Arealinnere ist sanft zu gestalten. Der Gemeinderat beurteilt die Qualitäten im Vergleich zum Richtprojekt im Baubewilligungsverfahren.

² Innerhalb des Vorplatz- / Vorgartenbereiches sind für Besucherinnen und Besucher maximal 14 oberirdische Parkfelder zugelassen. Die Parkfelder sind in Gruppen von maximal 4 Parkfeldern zusammen zu fassen.

§ 15

Begegnungsraum

¹ Die Gestaltung der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Begegnungsräume hat nach einem durchgehenden Gestaltungskonzept zu erfolgen, durch welches eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht werden muss. Fussgänger und Radfahrer sowie ein beschränkter motorisierter Verkehr gemäss § 12 Abs. 2 sind zugelassen. Der Gemeinderat beurteilt die Qualitäten im Vergleich zum Richtprojekt im Baubewilligungsverfahren.

² Die Begegnungsräume sind als verbindende Wegachse auf eine vielfältige, gemeinschaftliche Nutzung auszurichten. Als Gestaltungselemente sind Spielbereiche und Sitzgelegenheiten zum Verweilen zu verwenden.

§ 16

Quartierplatz

Die Quartierplätze sind als gemeinschaftlich genutzte Bereiche für Aufenthalt und Spiel der Bewohner und Bewohnerinnen auszugestalten.

§ 17

Grünraum entlang J5 ¹

Der im Situationsplan 1:500 als Grünraum J5 bezeichnete Bereich ist als eine überwiegend offene, grosszügige und begrünte Fläche auszugestalten mit lockerem, parkartigem Baumbestand und als Spielwiese.

² Wesentliche Teile sind als gemeinschaftlich genutzte Bereiche für Aufenthalt, Erholung und Spiel der Bewohner und Bewohnerinnen auszugestalten. Als Gestaltungselemente sind grössere Hofbäume sowie Sitzgelegenheiten zum Verweilen zu verwenden. Der Raum ist mit mindestens 8 optisch wirksamen und standortheimischen Bäumen zu bepflanzen.

³ Eingeschossige Hochbauten mit max. 4 m Gebäudehöhe sind unter Wahrung des gesetzlichen Strassenabstands in Form von vereinzelteten Spiel- und Aufenthaltsbereichen bis gesamthaft max. 100 m² Grundfläche zugelassen.

*Übrige Freiflächen,
Bepflanzung*

§ 18

¹ Die im Situationsplan 1:500 keiner Nutzung zugeordneten oder nicht für Hochbauten bestimmten Freiflächen sind den jeweils angrenzenden Baubereichen zugeordnet und können als Spiel- und Gartenanlagen genutzt werden. Wesentliche Strukturelemente wie Mauern, Sichtschutzeinrichtungen und dgl. sind pro Baubereich einheitlich zu gestalten.

² Zwischen den privat nutzbaren Aussenbereichen und den allgemein zugänglichen Freiflächen sind fließende Übergänge vorzusehen. Einfriedungen und Zäune sind nicht zugelassen.

³ Gedeckte Fahrradunterstände, Geräteräume und Notausgänge der Tiefgarage bis max. 20 m² Grundfläche pro Gebäude sind zugelassen und einheitlich zu gestalten. Die Erstellung privater Klein- und Anbauten durch die Wohnungseigentümer ist nicht zulässig.

⁴ Im gesamten Gestaltungsplanareal ist eine mehrheitlich standortheimische Bepflanzung vorzusehen.

§ 19

Energie

Um eine zeitgemässe und nachhaltige Bebauung gewährleisten zu können, wird der zum Zeitpunkt der Baueingabe aktuell geltende Minergie-Standard verlangt. Energetisch und ökologisch gleichwertige Lösungen sind zulässig.

§ 20

Lärmschutz

¹ In der ersten Bautiefe ab der Umfahrungsstrasse K113 / J5 dürfen Fenster mit lärmempfindlichen Räumen in den obersten zwei Geschossen nur so angeordnet werden, dass die Räume über Fenster in der West- oder Ostfassade ausreichend belüftet werden können.

² Aussenräume (Balkone, Sitzplätze) von Wohnungen sind gegen Lärm abzuschirmen. Geeignete Massnahmen sind z.B. schallabsorbierende Decken über den Balkonen, Schallschutzverglasungen der Balkone, sowie schallabsorbierende Geländer und Brüstungen.

³ Die Zufahrtsrampe zur Tiefgarage ist schallabsorbierend auszuführen.

§ 21

Hochwasserschutz

¹ Der im Situationsplan 1:500 eingetragene Abflusskorridor ist mit einer maximalen Stauhöhe zu gewährleisten, welche mindestens 50 cm unter der tiefsten Erdgeschosskote und der im Situationsplan 1:500 bezeichneten „Richtkote Aussenraum“ (§9 Abs.3) liegt.

² Der Abfluss des Hochwasserkorridors auf den Burghaldenweg (westseitig) ist jederzeit zu gewährleisten. Das Eindringen des Wassers in die Abfahrt der Tiefgarage ist mit einer Stützmauer (westseitig), sowie geeigneten Gefällsverhältnissen zu garantieren. Sämtliche Lichtschächte, Ausstiege, Lüftungsschächte und dgl. sind ausserhalb des Abflusskorridors im geschützten Bereich anzuordnen.

³ Der Grünraum entlang der J5 darf keine Hindernisse aufweisen, welche die Funktion des Abflusskorridors beeinträchtigen.

§ 22

Werkleitungen

Die im Situationsplan 1:500 eingetragenen Werkleitungen sind im Hinblick auf die Erschliessung und Überbauung des Gestaltungsplanareals aufzuheben bzw. umzulegen. Spätestens mit der Einreichung des Baugesuches ist der technische Nachweis für die nötige Verlegung zu erbringen.

§ 23

Inkrafttreten

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

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

§ 24

Aufhebung bisherigen Rechts

Mit der Inkraftsetzung dieses Gestaltungsplanes wird der Gestaltungsplan Jonermatte West vom 11.08.1999 aufgehoben.

