

Gestaltungsplan "Rössligasse"

gem. § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Baukubenplan
- Erschliessungsplan



Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom: 19. Februar 1997

Öffentliche Auflage vom: 16. Juni 1997

bis: 15. Juli 1997

Beschlossen vom Gemeinderat am: 20. Okt. 1997

Der Gemeindeammann:

W. Gloor

Der Gemeindeschreiber:

[Signature]

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 1. April 1998

Der Staatsschreiber:

[Signature]

Sondernutzungsvorschriften

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan Rössligasse bezweckt eine koordinierte Überbauung und Erschliessung des Kernzonenbereichs nördlich der Rössligasse.

§ 2

Perimeter

Der Geltungsbereich dieser Sondernutzungsvorschriften umfasst die in den Plänen bezeichnete Perimeterfläche.

§ 3

Verhältnis zur Grundordnung

1 Soweit mit dem Gestaltungsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht ausdrücklich abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bauordnung Niederlenz vom 30. November 1984, insbesondere diejenigen für die Kernzone.

2 Der Gestaltungsplan sieht von der Grundordnung abweichende Bestimmungen in folgenden Bereichen vor:

- | | | |
|----------------------------|--------------------------------|---|
| - Interne Abstände | § 4 Sondernutzungsvorschriften | |
| - Gebäude- und Firsthöhen | § 4 | „ |
| - „Schwarze Bauten“ | § 5 | „ |
| - Zulässige Gewerbenutzung | § 6 | „ |
| - Parkierung | § 9 | „ |

§ 4

Baukuben

1 Mit Ausnahme von vorspringenden Gebäudeteilen dürfen oberirdische Hauptgebäude nur innerhalb der im Baukubenplan ausgeschiedenen Baubereiche erstellt werden. Diese ersetzen die Festlegung interner Gebäudeabstände gemäss Bauordnung.

2 Die externen Gebäudeabstände gegenüber Nachbargrundstücken sind gemäss Bauordnung inklusive allfälliger Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge einzuhalten.

3 In Abweichung von den ordentlichen Massvorschriften gemäss Bauordnung sind die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen durch absolute Koten im Baukubenplan festgelegt.

4 Tiefbauten, unterirdische Bauten, Klein- und Anbauten richten sich nach den Bestimmungen der Bauordnung, dürfen aber zusätzlich nicht im Widerspruch zu den Zielen und allgemeinen Bestimmungen dieser Sondernutzungsvorschriften und der zugehörigen Pläne stehen.

5 Die Masse des Baubereiches 1 gelten ab Aussenkante Fassade des zur Zeit des Erlasses des Gestaltungsplans bestehenden Gebäudes.

§ 5

Baubereiche
1 und 4

1 Baubereich 1, bestehender Wohnteil: Der Wohnteil des bestehenden Gebäudes ist in seiner äusseren Erscheinung zu erhalten und darf nicht abgebrochen werden. Ein Umbau im Innern ist zulässig, ebenso ein Ausbau des Dachgeschosses, sofern allfällige Dachfenster oder Dachaufbauten die Anforderungen von Art. 44 Abs. 7 der Bauordnung erfüllen.

2 Baubereich 1, bestehender Ökonomieteil: Ein Abbruch mit Ersatzbau oder ein Umbau mit einer Veränderung der äusseren Erscheinung ist möglich. Ein Abbruch setzt ein bewilligtes Projekt für einen entsprechenden Ersatzbau voraus. Mit Ausnahme des Gebäudeumrisses, welcher durch die Angaben im Baukubenplan bestimmt wird, haben neue Bauteile den Bestimmungen von Art. 44 Abs. 4 der Bauordnung zu entsprechen. Für den Hauptkubus parallel zur Rössligasse sind die Dachflächen und Fassadenfluchten des bestehenden Wohnteils zu übernehmen. Wird die Erweiterung des Volumens in der Nordostecke realisiert, ist sie mit einem gleichseitigen Satteldach von 35 - 45° Neigung (Firsthöhe und -richtung gemäss Baukubenplan) einzudecken.

3 Baubereich 4: Der Abbruch des bestehenden Gebäudes ist nur gestattet, wenn ein bewilligtes Projekt für einen Ersatzbau vorliegt. Ein solcher hat mit Ausnahme des Gebäudeumrisses, welcher durch die Angaben im Baukubenplan bestimmt wird, den Bestimmungen von Art. 44 Abs. 4 der Bauordnung zu entsprechen.

4 Als Minimalkubus für zulässige Ersatzbauten in beiden Baubereichen gelten die Masse der zum Zeitpunkt des Erlasses des Gestaltungsplans bestehenden Gebäude. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind die im Baukubenplan bezeichneten eingeschossigen Anbauten auf der Nordseite, welche in einer Neubaukubatur nicht übernommen werden müssen.

§ 6

Gewerbebauten

1 Im Rahmen der Bestimmungen der Bauordnung sind gewerbliche Nutzungen in allen Gebäuden möglich.

2 Der vordere, im Baukubenplan violett bezeichnete Teil des Bereiches für die unterirdische Parkierung ist bei Bedarf eingeschossig für nicht störende Gewerbebetriebe nutzbar. Voraussetzung dafür ist die Einhaltung aller einschlägigen Vorschriften inklusive derjenigen über die Belichtung von Arbeitsplätzen und der Lärmschutzverordnung. Das Dach derartiger Räume ist zum überwiegenden Teil zu begrünen.

§ 7

Ausnützung

Die zulässige Ausnützungsziffer gemäss Bauordnung ist innerhalb des Perimeters gesamthaft einzuhalten. Nutzungsübertragungen über bestehende oder zukünftige Parzellengrenzen hinweg sind bei Einhaltung der übrigen Vorschriften der Bauordnung und des Gestaltungsplans möglich.

§ 8

Erschliessung

- 1 Das Erschliessungsprinzip der Perimeterfläche für den Fahr- und Fussgängerverkehr ist im Erschliessungsplan festgehalten.
- 2 Die Haupterschliessung für den Fahrverkehr erfolgt auf der Mitte der Südseite ab der Rössligasse.
- 3 Die als Nebenerschliessung vorgesehenen Stichstrassen West und Ost können bei Bedarf erstellt werden, sind jedoch nicht obligatorische Bestandteile des Erschliessungskonzeptes. Die entsprechenden Bau- und Benützungsrechte werden privatrechtlich geregelt.
- 4 Weitere beschränkt befahrbare Bereiche innerhalb der einzelnen Parzellen für Notzufahrten, Zügelwagen usw. sind möglich. Eine weitergehende Benützung für Motorfahrzeuge ist jedoch durch geeignete Massnahmen auszuschliessen.
- 5 Die genaue Lage der Fusswege wird mit dem Bauprojekt festgelegt.

§ 9

Parkierung

- 1 Für die Ermittlung, Anordnung und Gestaltung der notwendigen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos sind die Bestimmungen des kant. Baugesetzes massgebend. Die Gesamtzahl der ober- und unterirdischen Abstellplätze für Bewohner und Besucher beträgt für den gesamten Perimeter maximal 70.
- 2 Die bestehenden Abstellplätze auf Parzelle 799 und deren Zufahrt (im Erschliessungsplan punktiert eingezeichnet) können bestehen bleiben oder baulich verändert werden, sofern nicht mehr als 2 Plätze erstellt werden.

§ 10

Bepflanzung, Freiräume

- 1 Die Bepflanzung sowie die Nutzung und Gestaltung der Freiräume haben innerhalb der ganzen Perimeterfläche nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen. Hochstämmige Bäume sind innerhalb des im Baukubenplan bezeichneten Perimeters nicht zugelassen.
- 2 Der talseitig über das gewachsene Terrain hinausragende Teil der Tiefgarage resp. gewerblich genutzten Fläche zwischen den Baubereichen 5 und 6 ist wie folgt zu gestalten: Bei geschlossener Fassade begrünte Böschung bis zu einer Höhe von 1.50 m ab OK Boden Einstellhalle, bei Fenstern in der Westfassade dieses Bauteils Brüstung von min. 0.90 m ab OK Boden Einstellhalle und begrünte Böschung bis zu dieser Höhe.

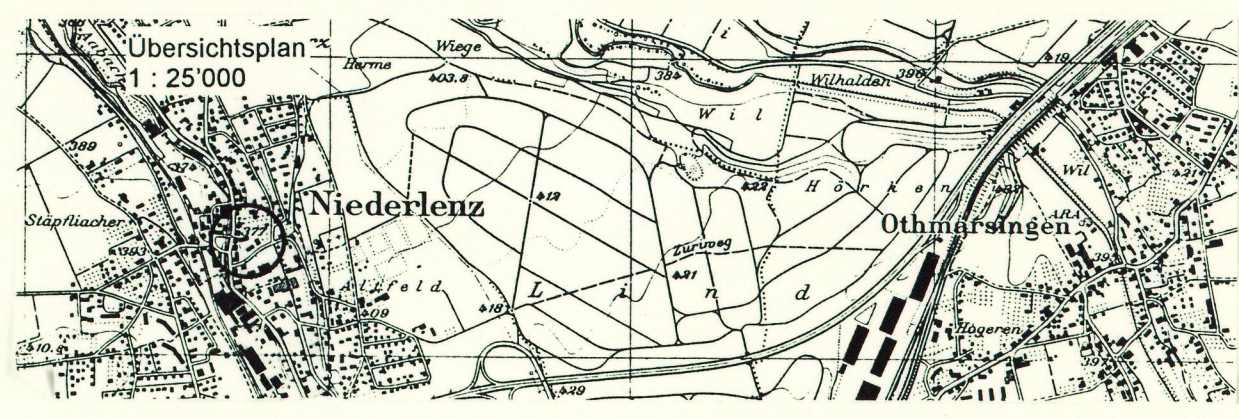
Gestaltungsplan "Rössligasse"

gem. § 21 BauG

Erschliessungsplan 1:500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Sondernutzungsvorschriften
- Baukubenplan



Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom: 19.02.1997

Öffentliche Auflage vom: 16.06.1997

Beschlissen vom Gemeinderat am:

24. OKT. 1997

bis: 15.07.1997

Der Gemeindeamman:

W. Gloor

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 1. April 1998

Der Staatsschreiber:

Schibli+Zerkiebel Architekten AG Dipl. Architekten ETH/SIA und Raumplaner BSP Gönhardweg 32 5000 Aarau

Legende

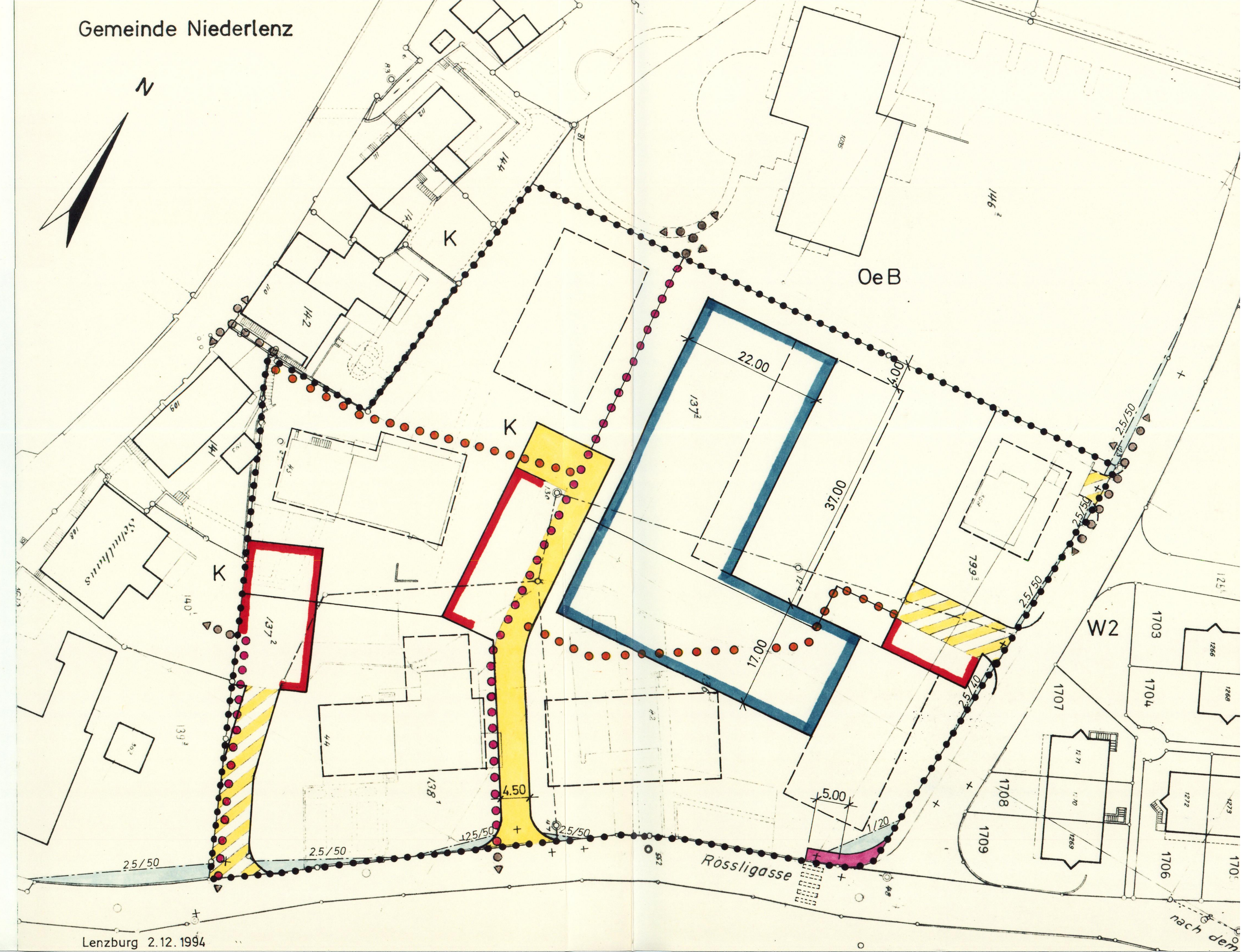
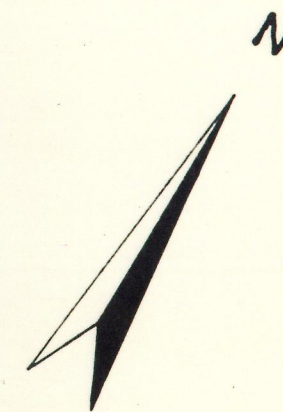
Genehmigungsinhalt:

- Haupterschliessung Fahrverkehr
- Mögliche Nebenerschliessung Fahrverkehr
- Sichtzonen Ausfahrten
- Bereich oberirdische Parkierung
- Bereich unterirdische Parkierung
- Öffentliche Fusswege
- Interne Hauptverbindungen Fussgänger
- Gehweg
- Perimeter Gestaltungsplan

Orientierungsinhalt:

- Baubereiche gemäss Baukubenplan
- Neue Parzellengrenzen
- Fusswegverbindungen ausserhalb Perimeter

Gemeinde Niederlenz



Lenzburg 2.12.1994

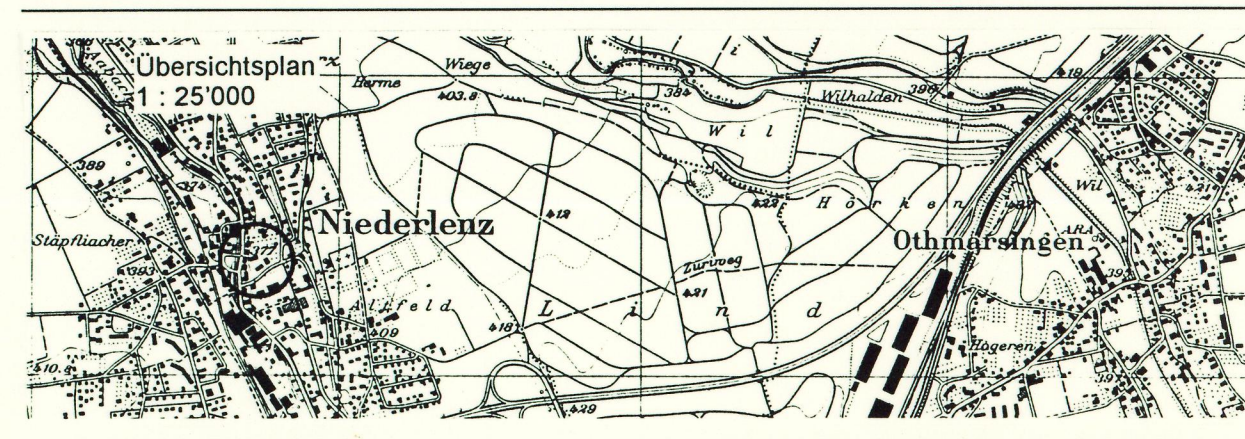
Gestaltungsplan "Rössligasse"

gem. § 21 BauG

Baukubenplan 1:500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Sondernutzungsvorschriften
- Erschliessungsplan



Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom: 19.02.1997

Öffentliche Auflage vom: 16.06.1997

Beschlissen vom Gemeinderat am: 28. Okt. 1997

bis: 15.07.1997

Der Gemeindeamman:

Der Gemeindegemeinderat:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 1. April 1998

Der Staatsschreiber:

Schibli+Zerkiebel Architekten AG Dipl. Architekten ETH/SIA und Raumplaner BSP Gönhardweg 32 5000 Aarau

Legende

Genehmigungsinhalt:

- Baubereich mit max. Kote Gebäude- und Firsthöhe
- Bereich eingeschossige Gewerbenutzung mit begehbarem Dach
- Best. Bauten: Bei Neubau kein obligatorischer Ersatz (§ 6 Abs. 3)
- Pflanzverbot für hochstämmige Bäume
- Perimeter Gestaltungsplan

Orientierungsinhalt:

- Bestehende Bauten Baubereich 1 und 4
- Neue Parzellengrenzen

Gemeinde Niederlenz

