

Gestaltungsplan "Zentrum"

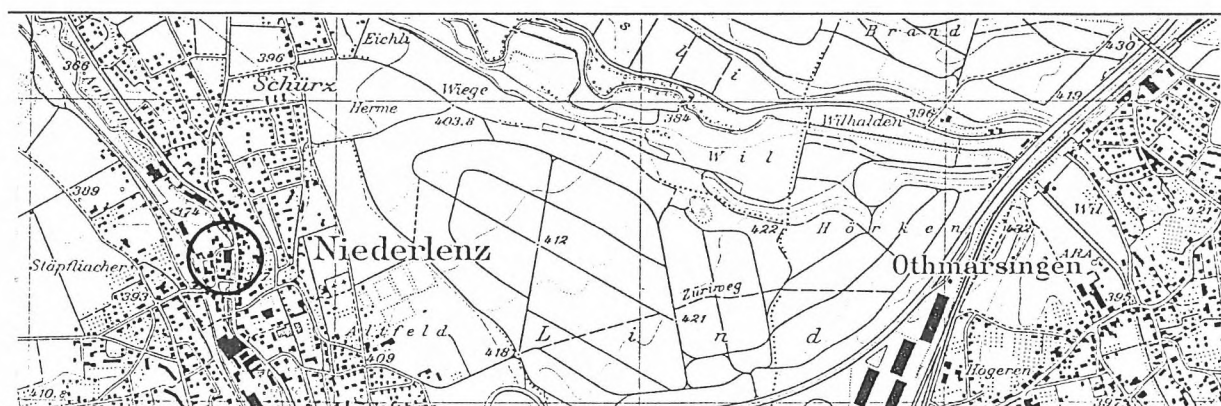
gem. § 21 BauG / genehmigt am: 2. Dezember 1998



Änderung Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Baukuben- und Nutzungsflächenplan
- Erschliessungsplan



Vorprüfungsbericht vom: 11. Februar 2000

Öffentliche Auflage vom: 29. Februar 2000

bis: 29. März 2000

Beschlossen vom Gemeinderat am: 3. April 2000

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 17. Mai 2000

Der Staatsschreiber:

Sondernutzungsvorschriften rechtskräftig

(§§ 1 - 8 unverändert)

§ 9

Gestaltung

¹ Die Gestaltung der Bauten und Anlagen hat innerhalb der ganzen Perimeterfläche nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen. Die nachfolgenden Bestimmungen gehen den Gestaltungsanforderungen von Art. 9 Absatz 2 BNO vor resp. ersetzen diese.

² Zulässig sind folgende Gebäudeformen und Materialien:

Dachformen mehrgeschossige Bauten: Satteldächer von 30 - 40° Neigung, gleichseitig geneigt; Pultdächer von 15 - 30° Neigung.

Dachformen eingeschossige Laden- und Gewerbebauten: Flachdächer begrünt, Sheddächer von 30 - 40 ° Neigung.

Material Schrägdächer: Tonziegel

Materialien Fassaden mehrgeschossige Bauten: Mauerwerk verputzt, Teilbereiche hinterlüftete Fassaden aus Holz, Faserzement o.ä.

Materialien eingeschossige Laden- und Gewerbebauten: Hinterlüftete Fassaden aus Holz, Faserzement o.ä., Stahl/Glas, Mauerwerk verputzt., Teile Sichtbeton.

(§§ 10 und 11 unverändert)

Sondernutzungsvorschriften neu

(§§ 1 - 8 unverändert)

§ 9

Gestaltung

¹ Die Gestaltung der Bauten und Anlagen hat innerhalb der ganzen Perimeterfläche nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen. Die nachfolgenden Bestimmungen gehen den Gestaltungsanforderungen von Art. 9 Absatz 2 BNO vor resp. ersetzen diese.

² Zulässig sind folgende Gebäudeformen und Materialien:

Dachformen mehrgeschossige Bauten: Satteldächer von 30 - 40° Neigung, gleichseitig geneigt; Pultdächer von 7 - 30° Neigung.

Dachformen eingeschossige Laden- und Gewerbebauten: Flachdächer begrünt, Sheddächer von 30 - 40 ° Neigung.

Material Schrägdächer: Tonziegel **oder Faserzementschiefer, Pult- und Sheddächer zusätzlich Falzdächer aus Metallblech (Spenglerarbeit).**

Materialien Fassaden mehrgeschossige Bauten: Mauerwerk verputzt, Teilbereiche hinterlüftete Fassaden aus Holz, Faserzement o.ä.

Materialien eingeschossige Laden- und Gewerbebauten: Hinterlüftete Fassaden aus Holz, Faserzement o.ä., Stahl/Glas, Mauerwerk verputzt, Teile Sichtbeton.

(§§ 10 und 11 unverändert)

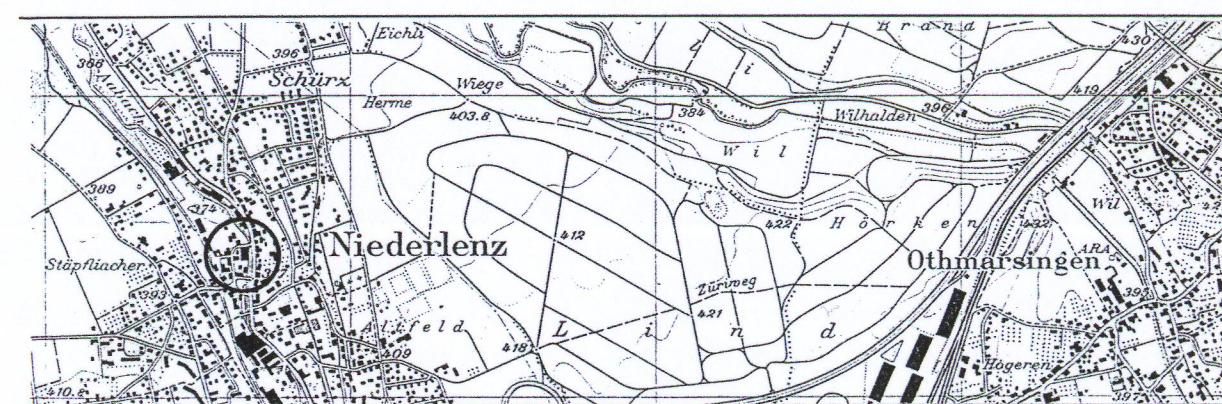
Gestaltungsplan "Zentrum"

gem. § 21 BauG / genehmigt am: 2. Dezember 1998

Änderung Erschliessungsplan 1:500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Sondernutzungsvorschriften
- Baukuben- und Nutzungsflächenplan



Vorprüfungsbericht vom: 11. Februar 2000

Öffentliche Auflage vom: 29. Februar 2000

Beschlossen vom Gemeinderat am: 3. April 2000

Der Gemeindegammann:

bis: 29. März 2000

Der Gemeindegammann:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 17. Mai 2000

Der Staatsschreiber:

Werner Schibli Dipl. Arch. ETH/SIA und Raumplaner BSP Frey-Herosé-Str. 25 5000 Aarau

Legende

Genehmigungsinhalt (geänderter Erschliessungsplan)

- Bereich Ein- / Ausfahrtsrampe unterirdische Parkierung
- Bereich unterirdische Parkierung
- Bereich oberirdische Parkierung
- Bereich oberirdische Parkierung mit Beschränkung (§ 8 Abs. 2)
- Aufzuhebende Abgrenzungen

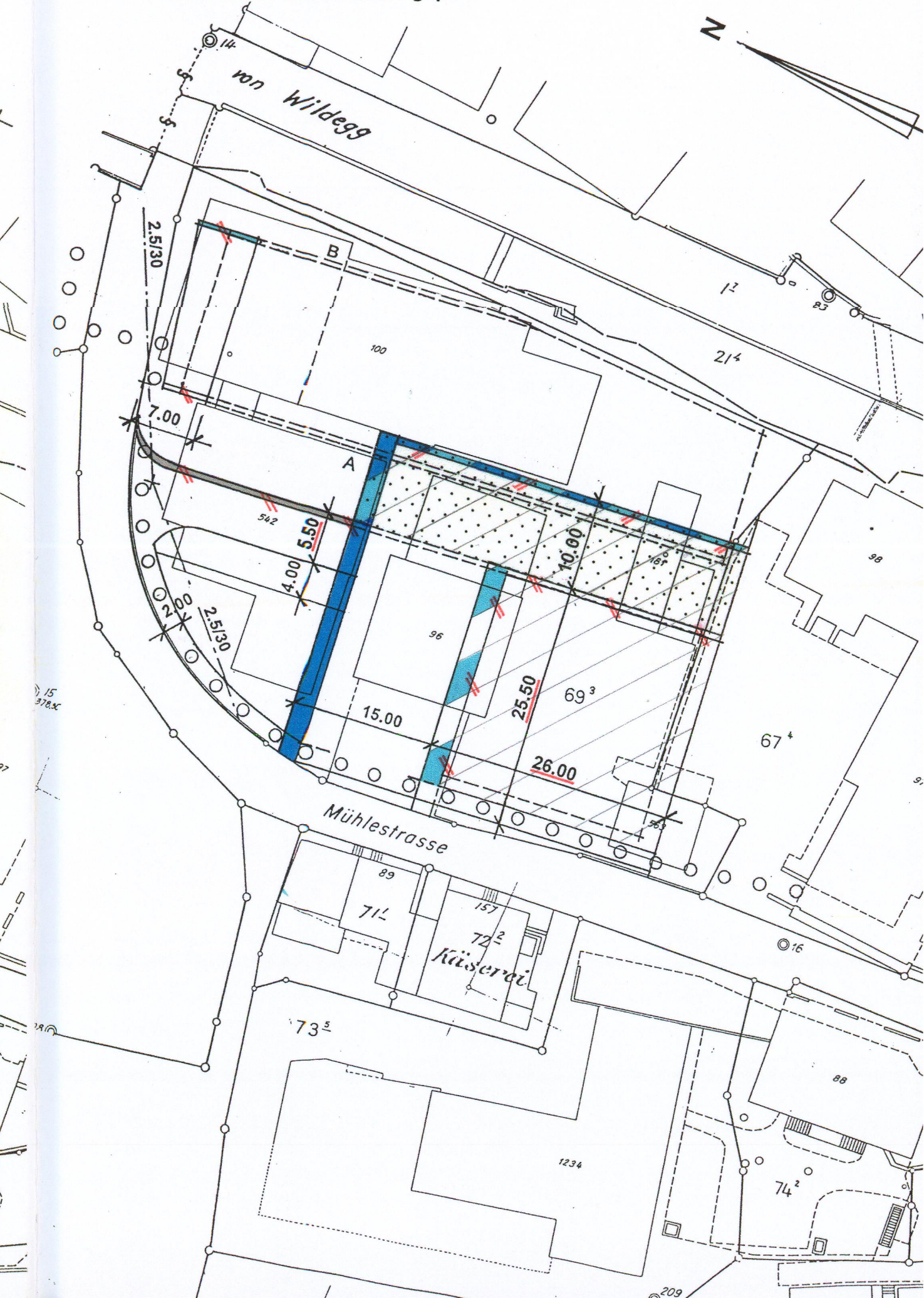
Orientierungsinhalt (rechtskräftiger Erschliessungsplan)

- Bereich Ein- / Ausfahrtsrampe unterirdische Parkierung
- Sichtzonen Ausfahrten
- Bereich unterirdische Parkierung
- Bereich oberirdische Parkierung
- Bereich oberirdische Parkierung mit Beschränkung (§ 8 Abs. 2)
- Hauptverbindung Fussgänger
- Perimeter Gestaltungsplan
- Bestehende Bauten A und B
- Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Neue Grundstücksgrenze

Rechtskräftiger Erschliessungsplan



Geänderter Erschliessungsplan



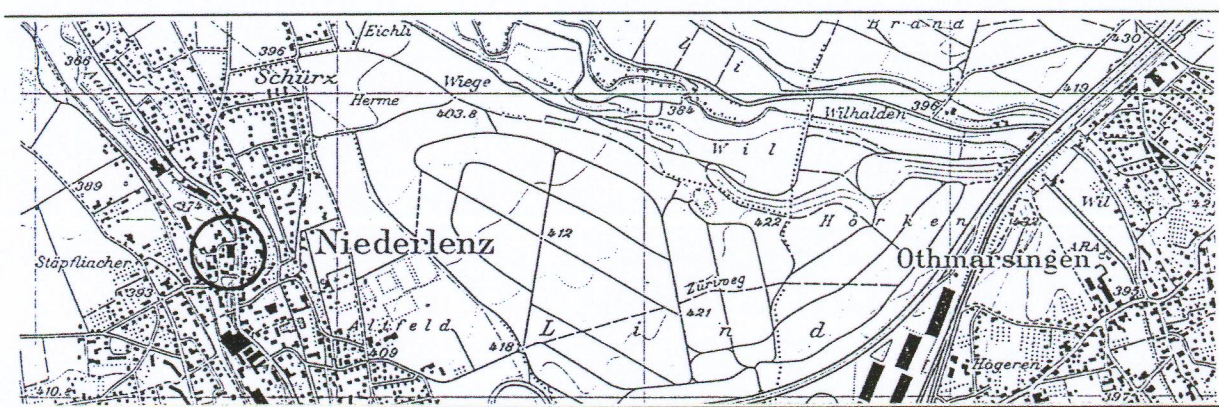
Gestaltungsplan "Zentrum"

gem. § 21 BauG / genehmigt am 2. Dezember 1998

Änderung Baukuben- und Nutzungsflächenplan 1:500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Sondernutzungsvorschriften
- Erschliessungsplan



Vorprüfungsbericht vom: 11. Februar 2000

Öffentliche Auflage vom: 29. Februar 2000

Beschlissen vom Gemeinderat am: 3. April 2000

Der Gemeindeammann:

bis: 29. März 2000

Der Gemeindegemeinderat:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 17. Mai 2000

Der Staatsschreiber:

Werner Schibli Dipl. Arch. ETH/SIA und Raumplaner BSP Frey-Herosé-Str. 25 5000 Aarau

Legende

Genehmigungsinhalt (geänderter Baukuben- und Nutzungsflächenplan)

- Baubereich mit max. Kote Gebäude- und Firsthöhe
- Wohnen / Dienstleistungen
- Wohnen / Dienstleistungen mit spez. Lärmschutzauflagen (§ 5 Abs. 2)
- Läden / Gewerbe im EG, bei mehrgeschossigen Bauten auch im 1.OG möglich
- Zwangsbaubereich West- und Nordfassade Baufeld West (§ 4 Abs. 4)
- Aufzuhebende Abgrenzungen

Orientierungsinhalt (rechtskräftiger Baukuben- und Nutzungsflächenplan)

- Baubereich mit max. Kote Gebäude- und Firsthöhe
- Wohnen / Dienstleistungen
- Wohnen / Dienstleistungen mit spez. Lärmschutzauflagen (§ 5 Abs. 2)
- Läden / Gewerbe im EG, bei mehrgeschossigen Bauten auch im 1.OG möglich
- Anbaubereich Café (§ 5 Abs. 3)
- Zwangsbaubereich West- und Nordfassade Baufeld West (§ 4 Abs. 4)
- Pflanzbereich hochstämmige Bäume
- Pflanzbereich Hecke
- Perimeter Gestaltungsplan
- Bestehende Bauten A und B
- Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Neue Grundstücksgrenze

Rechtskräftiger Baukuben- und Nutzungsflächenplan



Geänderter Baukuben- und Nutzungsflächenplan



Gestaltungsplan "Zentrum"

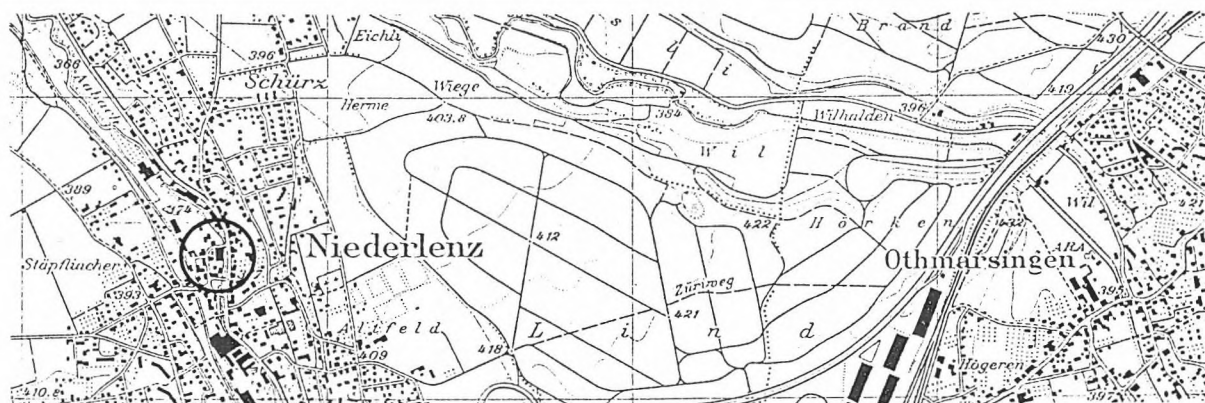
gem. § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften



Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Baukuben- und Nutzungsflächenplan
- Erschliessungsplan



Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom:

12. März 1998

Öffentliche Auflage vom:

5. Mai 1998

bis: 4. Juni 1998

Beschlossen vom Gemeinderat am:

15. JUNI 1998

Der Gemeindeammann:



Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 2. Dezember 1998

Der Staatsschreiber:

Sondernutzungsvorschriften

§ 1

Zweck Der Gestaltungsplan „Zentrum“ bezweckt eine koordinierte Überbauung und Erschliessung des Kernzonenbereichs zwischen der Mühlestrasse, dem Gemeindehaus und dem Aabach.

§ 2

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

§ 3

Verhältnis zur Grundordnung Soweit mit dem Gestaltungsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht ausdrücklich abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bauordnung Niederlenz, insbesondere diejenigen für die Kernzone.

§ 4

Baukuben

¹ Mit Ausnahme von vorspringenden Gebäudeteilen dürfen oberirdische Hauptgebäude nur innerhalb der im Baukuben- und Nutzungsflächenplan ausgeschiedenen Baubereiche erstellt werden. Deren Umrisslinien treten anstelle von Grenz- und Gebäudeabständen gemäss Bauordnung sowie Strassen- und Gewässerabständen gemäss §§ 111 resp. 127 BauG.

² In Abweichung von den ordentlichen Massvorschriften gemäss Bauordnung sind die zulässigen Gebäudehöhen durch absolute Koten im Baukuben- und Nutzungsflächenplan festgelegt.

³ 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 des Gestaltungsplanes stehen. Insbesondere dürfen Parkierungs- und sonstige Verkehrsanlagen nur innerhalb der gemäss Erschliessungsplan vorgesehenen Flächen erstellt werden.

⁴ Hochbauten im Baufeld West sind so zu plazieren, dass ihre nordwestliche resp. nördliche Fassadenflucht innerhalb des schwarz schraffierten Bereiches liegt. Bei einer etappierten Realisierung kann in einem ersten Bauabschnitt auf die Einhaltung dieser Bedingung verzichtet werden, wenn es sich um einen eingeschossigen Bauteil handelt und die spätere bauliche Ergänzung bis zur Zwangsbaulinie problemlos möglich und planerisch nachgewiesen ist.

- ⁵ Die bestehenden Bauten A und B können für eine gewerbliche Nutzung bestehen bleiben und innerhalb der vorhandenen Kubaturen angemessen erneuert oder umgebaut werden.

§ 5

Nutzungen

- ¹ Die generell zulässigen Nutzungen richten sich nach den Bestimmungen der Bau und Nutzungsordnung für die Kernzone. Die interne Zuordnung der Nutzungsflächen innerhalb des Perimeters ist im Baukuben- und Nutzungsflächenplan geregelt.
- ² Wohnungen innerhalb des schraffierten Bereiches sind so anzuordnen, dass alle lärmempfindlichen Räume auf die von der Kantonsstrasse abgewandte Seite hin orientiert sind. Besondere Lärmschutzmassnahmen wie verglaste Laubengänge oder Balkone und dergleichen bleiben vorbehalten, sofern der Nachweis erbracht werden kann, dass dadurch die erforderlichen Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung ebenfalls eingehalten werden können.
- ³ Innerhalb der im Plan orange markierten Fläche ist ein allfälliger eingeschossiger Verbindungsbau zum Nachbargebäude zur Einrichtung eines Cafés zulässig.

§ 6

Ausnützung

Anstelle der zonengemässen Ausnützungsziffer ist die zulässige Bruttogeschossfläche innerhalb des Perimeters gesamthaft auf 2'600 m² limitiert. Die Verteilung der Flächenanteile auf die beiden Baubereiche und die Geschosse ist freigestellt.

§ 7

Erschliessung

- ¹ Das Erschliessungsprinzip der Perimeterfläche für den Fahr- und Fussgängerverkehr ist im Erschliessungsplan festgehalten.
- ² Bei einer etappierten Realisierung können die bestehenden Zufahrten und Aussenparkplätze für die Gewerbebauten A und B bis zu deren Abbruch bestehen bleiben. Die Zufahrt zur unterirdischen Parkierung ist erst dann zu erstellen, wenn diese gebaut und in Betrieb genommen wird.
- ³ Wird die Überbauung in Etappen realisiert, sind die vorgesehenen Fusswegverbindungen gegebenenfalls mittels Provisorien sicherzustellen.

§ 8

Parkierung

- ¹ Für die Ermittlung, Anordnung und Gestaltung der notwendigen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos sind die Bestimmungen des kant. Baugesetzes massgebend. Innerhalb des Perimeters können bei Bedarf zusätzliche Pflichtparkplätze von Nachbargrundstücken angeordnet werden, wobei die Gesamtzahl der oberirdischen Abstellplätze auf 40 limitiert ist.
- ² Der gerastert dargestellte Bereich darf nur dann für oberirdische Abstellplätze oder Verkehrsflächen benützt werden, wenn der dahinter liegende Teil des Baubereiches Ost im Erd- und 1. Obergeschoss nicht für Wohnzwecke genutzt wird.

³ Oberirdische Parkplätze sind so anzuordnen und mit der übrigen Gestaltung inkl. Bepflanzung zu koordinieren, dass die Freihaltung der erforderlichen Sichtzonen (2.5 m/30 m) gewährleistet ist.

⁴ Sofern bei einer etappierten Realisierung in einem ersten Bauabschnitt noch keine unterirdische Einstellhalle erforderlich ist, können innerhalb des entsprechenden Bereiches Untergeschossräume erstellt werden, die vorübergehend einer anderen Nutzung dienen. Im Baugesuchsverfahren muss aber der Nachweis erbracht werden, dass eine spätere unterirdische Parkierungslösung nicht behindert wird und eine Umwandlung dieser Flächen in Parkplätze möglich ist.

⁵ Eine unterirdische Einstellhalle ist so zu konzipieren, dass eine allfällige unterirdische Parkierung auf der Nordseite der benachbarten Parzelle 67 mit ihr verbunden und über ihre Rampe erschlossen werden kann.

§ 9

Gestaltung

¹ Die Gestaltung der Bauten und Anlagen hat innerhalb der ganzen Perimeterfläche nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen. Die nachfolgenden Bestimmungen gehen den Gestaltungsanforderungen von Art. 9 Absatz 2 BNO vor resp. ersetzen diese.

² Zulässig sind folgende Gebäudeformen und Materialien:

Dachformen mehrgeschossige Bauten: Satteldächer von 30 - 40° Neigung, gleichseitig geneigt; Pultdächer von 15 - 30° Neigung.

Dachformen eingeschossige Laden- und Gewerbebauten: Flachdächer begrünt, Sheddächer von 30 - 40 ° Neigung.

Material Schrägdächer: Tonziegel

Materialien Fassaden mehrgeschossige Bauten: Mauerwerk verputzt, Teilbereiche hinterlüftete Fassaden aus Holz, Faserzement o.ä.

Materialien eingeschossige Laden- und Gewerbebauten: Hinterlüftete Fassaden aus Holz, Faserzement o.ä., Stahl/Glas, Mauerwerk verputzt., Teile Sichtbeton.

§ 10

Bepflanzung und Freiräume

Für die Bepflanzung gelten die Angaben im Baukubenplan als schematische Richtvorgabe. Die Anordnung hochstämmiger Bäume, die Pflanzenwahl sowie die Gestaltung der Freiräume und Bodenflächen haben innerhalb der ganzen Perimeterfläche nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen. Bei einer etappierten Realisierung ist dieses zusammen mit der Baueingabe zur ersten Etappe einzureichen.

§ 11

Etappierung

¹ Eine etappierte Realisierung von Bauten und Anlagen innerhalb des Perimeters oder der einzelnen Baubereiche ist möglich und unter Einhaltung der übrigen Bestimmungen des Gestaltungsplanes mit keinen weiteren Auflagen verbunden.

² Provisorische Übergangslösungen, welche den Bestimmungen des Gestaltungsplanes widersprechen, sind möglich, sofern sie dessen Realisierung nicht behindern und von untergeordneter Bedeutung sind.

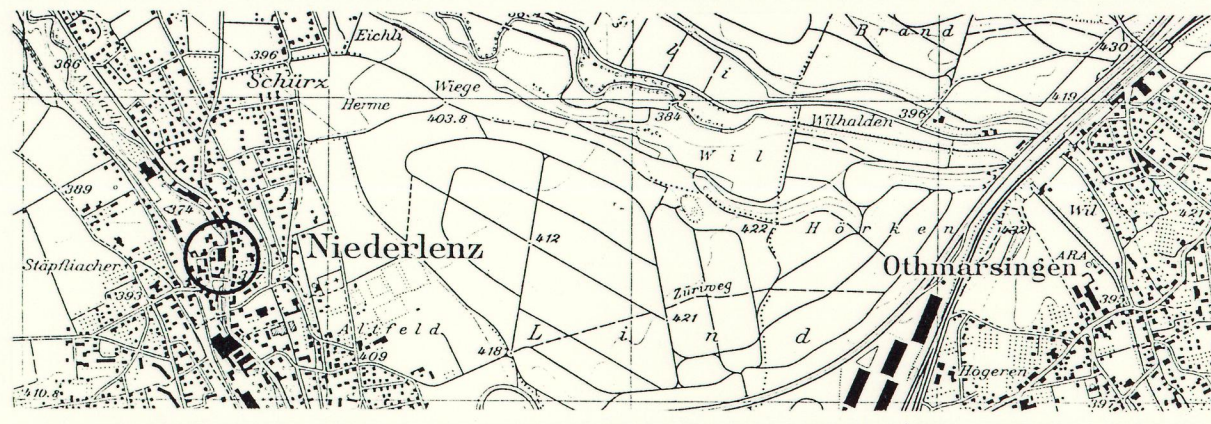
Gestaltungsplan "Zentrum"

gem. § 21 BauG

Erschliessungsplan 1:500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Sondernutzungsvorschriften
- Baukuben- und Nutzungsflächenplan



Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom:

12. März 1998

Öffentliche Auflage vom:

5. Mai 1998

bis:

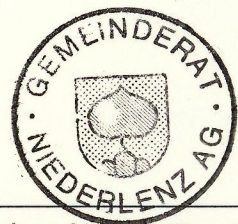
4. Juni 1998

Beschlissen vom Gemeinderat am:

15. JUNI 1998

Der Gemeindevorstand:

Der Gemeindevorstand:

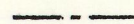
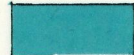
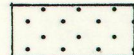


Genehmigung: **Genehmigung durch den Regierungsrat**
Aarau, den **2. Dezember 1998**

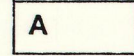
Der Staatsschreiber:

Legende

Genehmigungsinhalt:

-  Bereich Ein- / Ausfahrtsrampe unterirdische Parkierung
-  Sichtzonen Ausfahrten
-  Bereich unterirdische Parkierung
-  Bereich oberirdische Parkierung
-  Bereich oberirdische Parkierung mit Beschränkung (§ 8 Abs. 2)
-  Hauptverbindung Fussgänger
-  Perimeter Gestaltungsplan

Orientierungsinhalt:

-  Bestehende Bauten A und B
-  Aufzuhebende Grundstücksgrenze
-  Neue Grundstücksgrenze



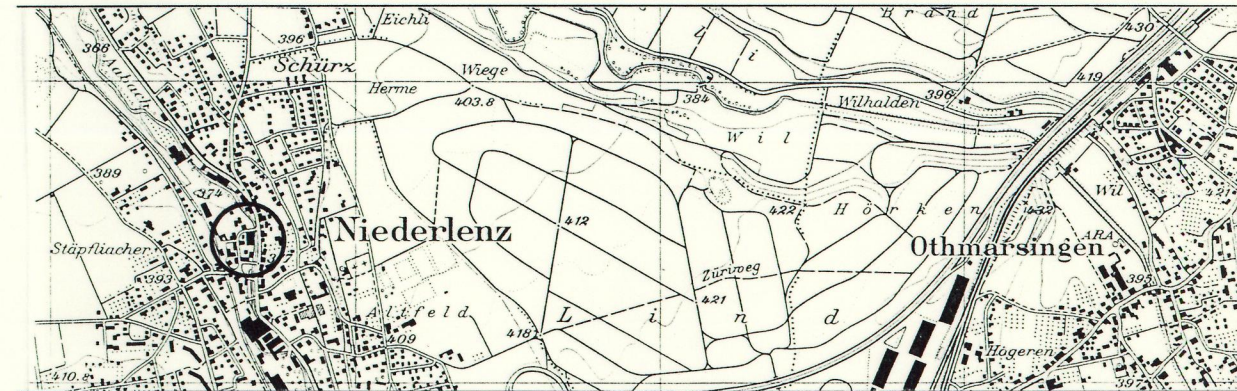
Gestaltungsplan "Zentrum"

gem. § 21 BauG

Baukuben- und Nutzungsflächenplan 1:500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Sondernutzungsvorschriften
- Erschliessungsplan



Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom:

12. März 1998

Öffentliche Auflage vom:

5. Mai 1998

bis:

4. Juni 1998

Beschlossen vom Gemeinderat am:

15. JUNI 1998

Der Gemeindevorstand:

Der Gemeindevorstand:

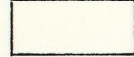
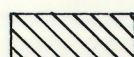
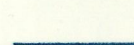
Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 2. Dezember 1998

Der Staatsschreiber:

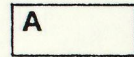
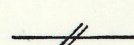
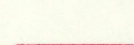


Legende

Genehmigungsinhalt:

-  Baubereich mit max. Kote Gebäude- und Firsthöhe
-  Wohnen / Dienstleistungen
-  Wohnen / Dienstleistungen mit spez. Lärmschutzauflagen (§ 5 Abs. 2)
-  Läden / Gewerbe im EG, bei mehrgeschossigen Bauten auch im 1.OG möglich
-  Anbaubereich Café (§ 5 Abs. 3)
-  Zwangsbaubereich West- und Nordfassade Baufeld West (§ 4 Abs. 4)
-  Pflanzbereich hochstämmige Bäume
-  Pflanzbereich Hecke
-  Perimeter Gestaltungsplan

Orientierungsinhalt:

-  Bestehende Bauten A und B
-  Aufzuhebende Grundstücksgrenze
-  Neue Grundstücksgrenze

