

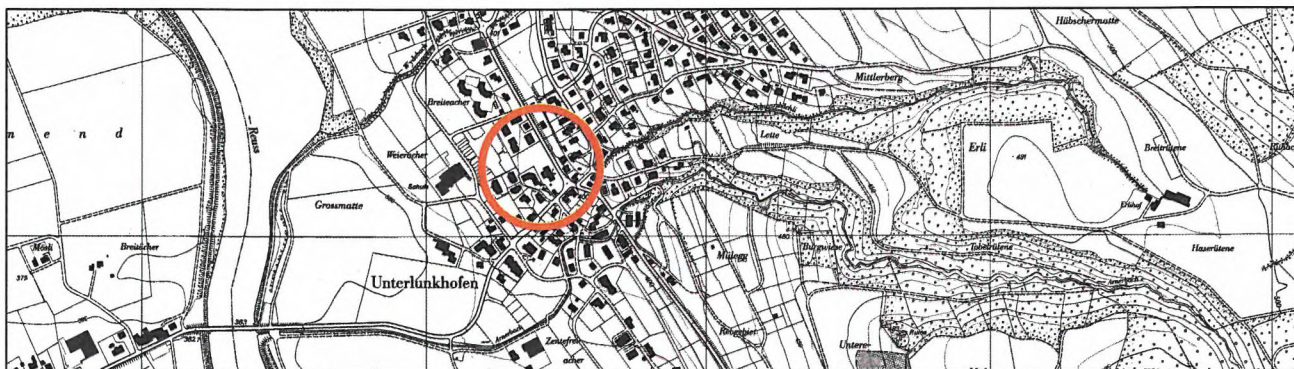


Gestaltungsplan REBSTOCK

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften



MINIKUS VOGT & PARTNER  Bau Raumentwicklung Umwelt Geomatik 5430 Wettingen Rosenauweg 14 Telefon 056 426 93 11 Telefax 056 426 93 87 e-mail info@mvpag.ch 8967 Widen Bremgarterstrasse 3 Telefon 056 640 05 05 Telefax 056 640 05 06 e-mail info@mvpag.ch	Datum	Projekt	Gez.	Gepr.	Format	Plan Nr.
	04.02.2009	su	su	vo	30 / 84	25790/1
	Ersetzt Plan			Überholt durch Plan		
	vom: .		Nr. .		vom: .	
Dateiname :		DI-SNV.doc				

Vorprüfungsbericht vom: 14. August 2008

Mitwirkungsbericht vom: 10. November 2008

Öffentliche Auflage vom: 8. September 2008

bis: 7. Oktober 2008

Beschlossen vom Gemeinderat am: 16. Februar 2009

Der Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 2. Juni 2010

Der Staatsschreiber:

Der Gemeinderat von Unterlunkhofen erlässt, gestützt auf § 21 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993, die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften:

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck

¹ Der Gestaltungsplan „Rebstock“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemässe Erneuerung und Weiterentwicklung des Rebstock-Areals.

² Insbesondere sollen

- die Voraussetzungen für eine architektonisch gut gestaltete Überbauung im Dorfzentrum geschaffen werden;
- die Voraussetzungen für publikumsorientierte Nutzungen geschaffen werden;
- Aussenräume von hoher Qualität gewährleistet werden;
- die Flächen für Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs freigehalten werden.

§ 2

Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus:

- Situationsplan, 1:500
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)

² Der Planungsbericht dient der Erläuterung und ist nicht verbindlicher Bestandteil der Sondernutzungsplanung.

§ 3

Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst das im Plan bezeichnete Gebiet.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung und zum übergeordneten Recht

¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonenplan der Gemeinde Unterlunkhofen.

² Vorbehalten bleiben die Vorschriften des kantonalen und eidgenössischen Bau-, Umwelt- und Raumplanungsrechts.

B. Bauweise und Gestaltung

§ 5

Gestaltung

¹ Das bestehende Gebäude mit dem Restaurant Rebstock kann abgebrochen werden.

² Bei der Gestaltung und Anordnung der Neubauten ist eine gute Gesamtwirkung zu erzielen.

³ Insbesondere sollen

- die Neubauten mit dem Strassenraum verzahnt werden;
- Platzflächen von hoher Qualität gewährleistet werden;
- strassenseitig einladende Fassaden geschaffen werden.

⁴ Für die Gestaltung der Aussenräume sind die Bestimmungen der §§ 14 bis 18 SNV zu beachten.

§ 6

Baufelder A - D

¹ Hochbauten mit den dazugehörigen Untergeschossen sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baufelder zu erstellen. Sie dürfen auf die Baufeldgrenzen gestellt werden.

² Klein- und Anbauten sind auch ausserhalb der Baufelder zulässig.

³ Vorspringende Gebäudeteile gemäss § 2 AbauV dürfen zur Strasse hin bis in eine Höhe von 4.5 m ab Strassenniveau nicht über die Baufelder hinausragen. Bei den Baufeldern B und C dürfen sie hofseitig nur bis auf die Baulinie gestellt werden.

⁴ In Abweichung zu den Vorschriften der Dorfzone sind für die Baufelder A, B, C und D 3-geschossige Bauten mit Dachgeschossen erlaubt.

⁵ Die maximalen Firsthöhen (F) sind für jedes Baufeld im Situationsplan festgelegt.

⁶ Im Baufeld D ist das Erdgeschoss innerhalb des im Situationsplans bezeichneten Bereichs zu erstellen. Für publikumsorientierte Nutzungen (Restaurants, Cafés, Läden etc.) gilt ein Mindestanteil von 40 % der Erdgeschossfläche.

⁷ Lässt sich die publikumsorientierte Nutzung nicht innerhalb von 2 Jahren nach Bauvollendung realisieren, kann die betroffene Fläche einer anderen Nutzung (Wohnen, stilles Gewerbe) zugewiesen werden.

§ 7

Baufeld Sammelgarage

¹ Die unterirdische Sammelgarage ist innerhalb des im Situationsplans bezeichneten Baufeldes zu erstellen.

² Die Zufahrt zur Sammelgarage ist so auszubilden, dass kein Oberflächenwasser eindringen kann. Die Zufahrt ist entweder gegenüber dem Strassenniveau zu erhöhen, oder es ist eine mechanische Abwehrmassnahme (z. Bsp. Dammbalken) einzurichten.

³ Im Baubewilligungsverfahren ist dem Gemeinderat die Massnahmenplanung zur Vermeidung von Hochwasserschäden aufzuzeigen.

C. Erschliessung und Parkierung

§ 8

Haupterschliessung

Die Arealerschliessung für Motorfahrzeuge sowie die Zufahrt zur unterirdischen Sammelgarage erfolgt über die Rottenschwilerstrasse an der im Situationsplan bezeichneten Stelle.

§ 9

Interne Erschliessung

¹ Die siedlungsinterne Erschliessung für Fussgänger und Radfahrer wird über Fusswegverbindungen und gemeinschaftliche Aussenräume gewährleistet.

² Die genaue Lage der Wege wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Mindestbreite beträgt 1.50 m.

§ 10

Bereiche Erschliessungszonen

Die Erschliessungszonen (Treppenhäuser, Lifte) der Häuser A, B und C sind in den dafür vorgesehenen Bereichen anzuordnen. Sie können als mehrgeschossige Anbauten mit einer Gebäudehöhe von max. 12.20 m ausgebildet werden. Für die Anbauten sind Flachdächer zugelassen.

§ 11

Abstellplätze

¹ Die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in einer unterirdischen Sammelgarage zusammenzufassen.

² Die Ein- und Ausfahrt zu den Autoabstellplätzen hat im markierten Bereich zu erfolgen. Es ist eine Sichtzone mit einer Beobachtungsdistanz von 3.5 m und einer Sichtweite von 60 m respektive 30 m zu gewährleisten.

§ 12

Besucherparkplätze

¹ Die Besucherparkplätze sind in der Sammelgarage zu erstellen. Grösse und Lage der Parkplätze wird mit dem Bauprojekt festgelegt.

² Für auf Passantenkundschaft angewiesene Nutzungen im Baufeld D können am im Plan bezeichneten Bereich wenige Kundenparkplätze erstellt werden. Die Ausbildung der Parkieranlage ist mit der Abteilung Tiefbau des Kantons Aargau abzusprechen. Die Verkehrssicherheit ist zu gewährleisten.

§ 13

Bushaltestelle

Das im Situationsplan bezeichnete Gebiet ist für eine neue Bushaltestelle von jeglichen Bauten freizuhalten.

D. Freiraum

§ 14

*Strassenraum
Zugerstrasse*

¹ Im Strassenraum Zugerstrasse sind nur Bauten und Vorrichtungen, die zur technisch und umweltschonenden Ausgestaltung öffentlicher Strassen gehören (vgl. § 80 BauG), zulässig.

² Möglich sind auch Unterstände und Abstellplätze zur vandalen-sichern und witterungsgeschützten Aufbewahrung von Velos. Ihre Bewilligung im Unterabstand zur Kantonsstrasse kann im Baubewilligungsverfahren von einem Beseitigungsrevers nach § 67 Abs. 3 BauG abhängig gemacht werden. Entsprechend § 67 Abs. 2 BauG ist eine kantonale Zustimmung erforderlich.

§ 15

Umgebungsflächen

Die Gestaltung der Umgebung hat naturnah und mit einheimischen Bäumen, Sträuchern und Hecken zu erfolgen.

§ 16

*Gemeinschafts-
flächen*

Die Gemeinschaftsflächen sind für gemeinschaftlich genutzte Spiel- und Erholungsflächen reserviert.

§ 17

Platzflächen

Die Platzflächen sind der publikumsorientierten Nutzung im Baufeld D zugeordnet und öffentlich zugänglich.

§ 18

Umgebungsplan

¹ Der Strassenraum, die Umgebungsflächen, sowie die Gemeinschafts- und Platzflächen sind nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten. Dazu ist ein für alle Beteiligte verbindlicher Umgebungsplan zu erarbeiten und im Baubewilligungsverfahren abzugeben.

² Der Umgebungsplan regelt insbesondere die Nutzung, Höhenlage, Materialwahl der Beläge, Bepflanzung, Möblierung und Beleuchtung. Wege und Platzflächen sind behindertengerecht auszugestalten.

³ Für die Entwässerung der Beläge ist nach Möglichkeit eine Versicherung vorzusehen.

E. Gemeinsame Ausstattung und Ökologie

§ 19

Energie

Für Neubauten gilt als Minimalanforderung der MINERGIE®-Standard.

§ 20

Entsorgung

Im Perimetergebiet sind die für eine gemeinsame Entsorgung der Abfälle nötigen Flächen und Einrichtungen zu schaffen.

F. Schlussbestimmungen

§ 21

Inkrafttreten, Genehmigung

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

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

Gestaltungsplan REBSTOCK

gemäss § 21 BauG mit Sondernutzungsvorschriften

Situationsplan 1 : 500



 MINIKUS VOGT & PARTNER Bau Raumentwicklung Umwelt Geomatik 5430 Wettingen Rosenauweg 14 Telefon 056 426 93 11 Telefax 056 426 93 87 e-mail info@mvpag.ch 8967 Widen Brennackerstrasse 3 Telefon 056 840 05 05 Telefax 056 840 05 06 e-mail info@mvpag.ch	Datum	Projekt	Gez.	Gepr.	Format	Plan Nr.
	04.02.2009	su	su	vo	30 / 84	25790/1
	Ersetzt Plan			Überholt durch Plan		
	vom: .	Nr. .		vom: . Nr. .		
	Dateiname : ulu25790-1_Sit.dwg					

Vorprüfungsbericht vom: 14. August 2008

Mitwirkungsbericht vom: 10. November 2008

öffentliche Auflage vom: 8. September 2008

bis: 7. Oktober 2008

Beschlossen vom Gemeinderat am: 16. Februar 2009

Der Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
mit Änderungen / Auflagen

Aarau, den 2. Juni 2010

Der Staatsschreiber

Legende zum Gestaltungsplan

1. Genehmigungsinhalt

- rot Baufelder A, B, C und D mit max. zulässiger Firsthöhe (F) und Geschoszahl
- rot Erschliessungsbereiche Häuser A, B und C
- violett Baufeld für unterirdische Sammelgarage
- rot Baulinie für Bauten gem. § 2 ABauV
- hellrot Bereich Erdgeschoss Baufeld D
- gelb Zufahrt Sammelgaragen (bestehend / neu)
- hellblau Sichtzone: In der Sichtzone muss ein sichtfreier Raum zwischen der Höhe von 80 cm und 3 m gewährleistet sein
- braun Bereich Besucherparkplätze Baufeld D
- rot Fusswegverbindungen (Die genaue Lage wird im Bau-bewilligungsverfahren festgelegt, Mindestbreite 1.50 m)
- sand Strassenraum Zugerstrasse
- hellgrün Umgebungsflächen
- grün Gemeinschaftsflächen
- beige Platzflächen
- grün Perimeter

Änderungen gemäss Beschwerde-
Entscheid des Regierungsrates

1 Baufeld A1/A2 Regelbauweise

2. Orientierungsinhalt

- grau bestehende Kapelle mit Substanzschutz
- grau bestehende Strassen
- dunkelgrau bestehende Gehwege
- blau Bereich neue Bushaltestelle
- schwarz Bauzonengrenzen

