

Gestaltungsplan "Hottigergasse"

gemäss § 21 BauG und § 4 BNO

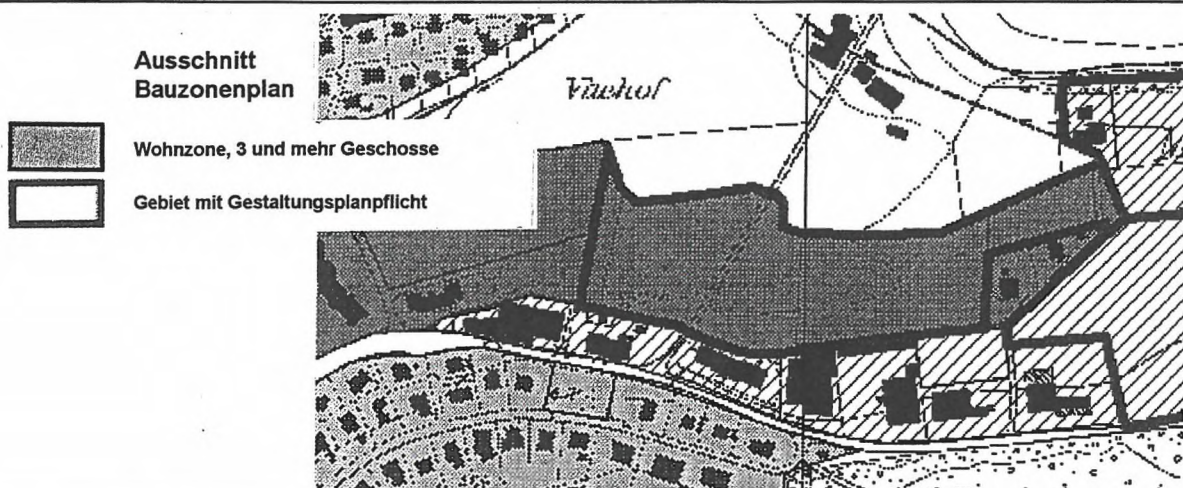
Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften

15. November 2003

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1: 500



Mitwirkungsbericht vom: 4.8.2004 (Art. Nr. 04-0550)

Vorprüfungsbericht vom: 4.12.2003

Oeffentliche Auflage vom: 22.2.2004 bis: 22.3.2004

Beschlossen vom Stadtrat am: 4.8.2004 (Art. Nr. 04-0550)

Der Stadtammann

Der Stadtschreiber:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 13. Oktober 2004

Der Staatsschreiber:

	§ 1
Zweck des Gestaltungsplans	Der Gestaltungsplan bezweckt eine Ueberbauung, die sich gut in die landschaftliche Situation einfügt und einen hohen Wohnwert aufweist.
	§ 2
Bestandteile des Gestaltungsplans	Der Gestaltungsplan besteht aus: - Situationsplan 1:500 - Sondernutzungsvorschriften
	§ 3
Perimeter	Der Gestaltungsplan umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet.
	§ 4
Verhältnis zur Grundordnung	Soweit der Gestaltungsplan nichts Anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung.
	§ 5
Inhalt des Gestaltungsplans	Im Gestaltungsplan werden verbindlich geregelt: - Baufelder - Lage, Abgrenzung und Nutzung der Baufelder für Hauptbauten - Höhenmasse, Ausnützungsziffer und Gestaltung der Hauptbauten - Lage und Abgrenzung der Baufelder für Kleinbauten - Lage und Abgrenzung der Baufelder für unterirdische Bauten - Ausbau und Abmessung der Hottigergasse - Lage und Abmessung der internen Erschliessungsflächen - Lage und Ausbildung der Fuss- und Velowege - Lage und Ausmass der oberirdischen Parkierung - Lage und Ausmass der unterirdischen Parkierung - Lage der Einfahrten zur unterirdischen Parkierung - Lage und Ausgestaltung der Veloabstellplätze - Lage und Ausgestaltung der Spiel- und Aufenthaltsbereiche - Bäume und Hecken - Uferbepflanzung und Unterhalt des Stadt- und Dorfbachs - Aufhebung der bestehenden, rechtskräftigen Baulinien im Gestaltungsplanperimeter

§ 6

Baufelder

Oberirdische Haupt- und Kleinbauten mit Ausnahme der im Spiel- und Aufenthaltsbereich zugelassenen Bauten dürfen nur innerhalb der ihnen zugeordneten Baufelder erstellt werden.

§ 7Baufelder
für Hauptbauten

¹Hauptbauten dürfen innerhalb der Baufelder frei angeordnet werden. Sie dürfen die Begrenzungslinien nicht überschreiten.

²Am östlichen Ende von Baufeld H1 oder am westlichen Ende von Baufeld H3 kann im Erdgeschoss ein Kindergarten in die Rohbaustuktur der Wohnbaute integriert werden. Der definitive Standort und alle notwendigen Einzelheiten sind bis zum Beginn des Baubewilligungsverfahrens für das betreffende Baufeld mit der Stadt zu klären.

³Die Baufelder für Hauptbauten H1 bis H6 sind in je vier Streifen unterteilt:

- Im nördlichen 2.00 m breiten Streifen sind zulässig:
Vertikalerschliessung wie Treppenhäuser und Lifte.
- Im anschliessenden 2.00 m breiten Streifen sind zulässig:
Vertikal- und Horizontalerschliessung sowie offene Gebäudeteile wie Balkone; keine Wohn- und Arbeitsräume.
- Im 10.00 m breiten Streifen der Baufelder 3 bis 6 und im 12.00 m breiten Streifen der Baufelder 1 und 2 sind zulässig:
Wohn- und Arbeitsräume sowie alle Gebäudeteile wie in den übrigen Streifen.
- Im südlichen 2.00 m breiten Streifen sind zulässig:
Offene Gebäudeteile wie Balkone sowie Wintergärten; keine Wohn- und Arbeitsräume.

§ 8Höhenmasse,
Ausnutzungsziffer
und Gestaltung
der Hauptbauten

Baufelder Hauptbauten H1 bis H6:

- . Max. Geschosshöhe 4,
- . kein zusätzliches Attikageschoss
- . Max. Gebäudehöhe 12.00 m
- . Max. Firsthöhe 12.00 m
- . Max. Ausnutzungsziffer 0,7
- . Zulässig sind flache oder bis 10° geneigte Dächer

Baufeld Hauptbauten H7:

- . Max. Geschosshöhe 2
- . Max. Gebäudehöhe 7.00 m
- . Max. Firsthöhe 10.00 m
- . Max. Ausnutzungsziffer 0,6
- . Zulässig sind Flach- oder Steildächer

§ 9Baufelder
für Kleinbauten

Die einzelnen Baufelder für Kleinbauten K1 bis K3 dürfen max. zu je einem Drittel überbaut werden.

§ 10

Baufelder für unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten dürfen innerhalb der Baufelder für unterirdische Bauten frei angeordnet werden.

§ 11

Ausbau der Hottigergasse

Der Ausbau der Hottigergasse mit zwei seitlichen Fusswegen erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt:

- Fahrbahnbreite 5.50 m
- Parkfeldtiefe je 5.25 m beidseitig
- Wegbreite je 1.75 m beidseitig

§ 12

Interne Erschliessungsflächen

¹Die internen Erschliessungsflächen dienen als Notzufahrten, als Fuss- und Velowegverbindung und als Spielfläche. Die maximale Breite beträgt 4,5 m.

²Die Strecke hinter dem Baufeld H4 dient auch als Zufahrt zur oberirdischen Parkierung und zur Einfahrt in die unterirdische Parkierung für die Baufelder H5 und H6.

§ 13

Fuss- und Velowege

¹Die Wege entlang der Hottigergasse sind öffentlich zugänglich und versiegelt auszubilden. An der Westgrenze des Gestaltungsplanperimeters ist in der Süd- und Nordecke eine spätere Fortsetzung der Wege gegen Westen vorzusehen.

²Die übrigen Wege mit einer Breite von 1.50 m bis 2.00 m sind unversiegelt, aber befahrbar auszubilden.

§ 14

Oberirdische Parkierung

Die oberirdische Parkierung dient den Besuchern. Für die Baufelder H1 bis H4 ist sie entlang der Hottigergasse und für die Baufelder H5 und H6 zwischen den Baufeldern H4 und H6 anzuordnen. Für das Baufeld H7 erfolgt die Parkierung oberirdisch innerhalb des Baufeldes mit Zufahrt via Seilergasse.

§ 15

Unterirdische Parkierung

¹Die unterirdische Parkierung dient den Bewohnern. Ihre Anordnung ist durch die Lage der Einfahrten bestimmt.

§ 16

Einfahrten zur unterirdischen Parkierung

Die Einfahrten zur unterirdischen Parkierung dürfen nur an den bezeichneten Stellen angeordnet werden.

§ 17

Veloabstellplätze

Die Veloabstellplätze sind in die Eingangsbereiche der Wohnbauten zu integrieren oder im Baufeld für Kleinbauten überdeckt anzuordnen.

§ 18

Spiel- und Aufenthaltsbereiche

¹Die Spiel- und Aufenthaltsbereiche dienen den Bewohnern aller Altersstufen als vielseitig nutzbare Aussenbereiche, die Bewegungs-, Gestaltungs- und Beziehungsaktivitäten ermöglichen und entsprechend mit verschiedenen Elementen ausgestattet sind wie:

- a) Spielwiesen
 - b) Spielplätze
 - c) Aufenthaltsplätze
 - d) Ver- und Entsorgungseinrichtungen
 - e) dazugehörige Kleinbauten
- usw.

²Die Schwerpunkte dieser Bereiche sind im Gestaltungsplan festgelegt.

³Die internen Erschliessungsflächen und die Fuss- und Velowege müssen mit Kinderfahrzeugen leicht und sicher befahrbar sein

⁴Die genaue Lage, Abmessung, Anordnung und Ausgestaltung der einzelnen Elemente sind im Baubewilligungsverfahren (Umgebungsgestaltungsplan) aufzuzeigen.

§ 19

Bäume und Hecken

¹An den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume bzw. Hecken zu pflanzen.

²Die genaue Lage und die Art der Bäume und Hecken sind im Baubewilligungsverfahren (Umgebungsgestaltungsplan) aufzuzeigen.

§ 20

Uferbepflanzung des Stadt- und Dorfbachs

¹Der kanalartige Stadtbach soll als zeittypisches Kulturobjekt in seiner klaren linearen Geometrie erhalten und nur spärlich, punktuell und in regelmässigen Abständen mit standortgerechten Baumarten wie Pappeln, Kopfweiden und dergleichen bepflanzt werden.

²Der freifliessende Dorfbach mit seiner vielfältigen, abgestuften Ufervegetation soll ökologisch aufgewertet und an zwei Stellen zugänglich gemacht werden.

³Die einzelnen Massnahmen sind mit den zuständigen Stellen der Stadt und des Kantons abzusprechen und im Baubewilligungsverfahren (Umgebungsgestaltungsplan) festzuhalten.

⁴Die allfällige Beteiligung der Stadt und des Kantons an den Kosten für die Bepflanzung sowie der fachgerechte Unterhalt ist vertraglich zu regeln.

§ 21

Privatrechtliche
Vereinbarungen

Sämtliche weiteren für die Realisierung der Bauvorhaben inner- und ausserhalb des Planungsgebiets notwendigen Vereinbarungen für Grenzbereinigungen, Durchfahrtsrechte usw. sind privatrechtlich zu regeln und sind nicht Gegenstand des Gestaltungsplans.

§ 22

Aufhebung von
Baulinien

Die im Bereich des Gestaltungsplanperimeters bestehenden rechtskräftigen Baulinien gemäss Erschliessungsplan vom 3. Dezember 1971 werden aufgehoben.

§ 23

Inkrafttreten
Genehmigung

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

²Die Aenderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplans

15. November 2003

Gestaltungsplan "Hottigergasse"

gemäss § 21 BauG und § 4 BNO

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

Situationsplan 1:500

15. November 2003

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Sondernutzungsvorschriften

Ausschnitt aus
der LK 1:25'000
Blatt 1109 Schöftland

Mitwirkungsbericht vom: 4. 8. 2004 (Art. Nr. 04-0550)

Vorprüfungsbericht vom: 4. 12. 2003

Öffentliche Auflage vom: 22. 2. 2004 bis: 22. 3. 2004

Beschlissen vom Stadtrat am: 4. 8. 2004 (Art. Nr. 04-0550)

Der Stadtkammann:

Der Stadtschreiber:

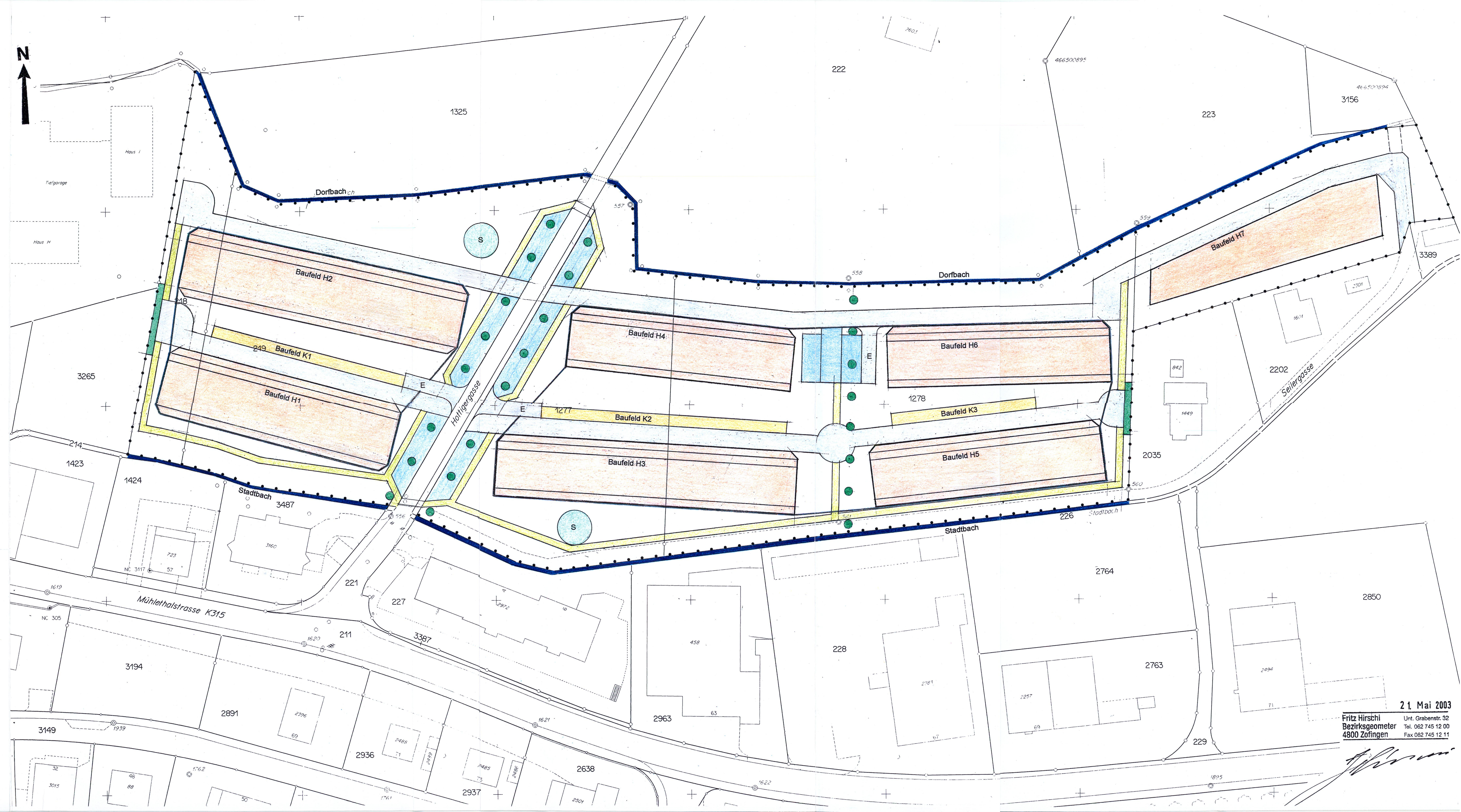
Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 13. Oktober 2004

Der Staatsschreiber:

Genehmigungsinhalt

Die Ziffern in () verweisen
auf die Bestimmungen in den
Sondernutzungsvorschriften

• • • •	Perimeter des Gestaltungsplans	(§ 3)
Ueberbauung	Baufelder für Hauptbauten	(§§ 6, 7, 8)
	Unterteilung der Baufelder für Hauptbauten siehe § 7 Abs. 3 SNV	
	Baufelder für Kleinbauten	(§§ 6, 9)
	Baufelder für unterirdische Bauten	(§ 10)
Erschliessung	Interne Erschliessungsflächen	(§ 12)
	Fuss- und Velowege	(§ 13)
	Oberirdische Parkierung	(§ 14)
E	Einfahrten zur unterirdischen Parkierung	(§ 16)
Aussenraum	Schwerpunkte Spiel- und Aufenthaltsbereiche	(§ 18)
	Bäume / Hecken	(§ 19)
Orientierungsinhalt	Gewässer	



21. Mai 2003

Fritz Hirschi
Bezirksgeometer
4800 Zofingen
Unt. Grabenstr. 32
Tel. 062 745 12 00
Fax 062 745 12 11