

Gestaltungsplan "Hirzenberg"

Sondernutzungsvorschriften gemäss § 21 BauG

02. Mai 2005

Weitere rechtsverbindliche Bestandteile der Sondernutzungsplanung sind:

- Erschliessungsplan 1:500
- Baukuben und Freiraumplan 1:500

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Mitwirkungsbericht vom: 18. Jan. 2006
Vorprüfungsbericht vom: 23. Mai 2005
Öffentliche Auflage vom: 13. Juni - 12. Juli 2005
Beschluss Stadtrat am: 11. Jan. 2006
Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:



Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 26. April 2006

Der Statsschreiber:

Verfasser:

Burkard, Meyer. Architekten BSA
Aktiengesellschaft
Martinsbergstrasse 40

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

Der Gestaltungsplan hat folgende hauptsächliche Ziele:

- sensibler Umgang mit dem Landschaftsraum am Fusse des Hirzenberg
- Einfügung der neuen Baukörper unter Beachtung der empfindlichen räumlichen Situation und der besonderen Topographie des Ortes
- Vermittlung zwischen angrenzendem Villenquartier und öffentlichen Bauten
- Konkretisierung der Bauweise neuer Bauvolumen
- Sicherstellung der aussenräumlichen Qualitäten durch Freiraumkonzept
- Konkretisieren des Erschliessungs -und Parkierungskonzepts

§ 2 Geltungsbereich (Perimeter)

Die Sondernutzungsvorschriften gelten für den im Gestaltungsplan festgelegten Perimeter.

§ 3 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus verbindlichen Plänen und Vorschriften (Genehmigungsinhalt):

- Erschliessungsplan 1:500
- Baukuben und Freiraumplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

und unverbindlichen Bestandteilen (Orientierungsinhalte):

- Raumplanerischer Bericht
- Überbauungsstudie Hirzenberg, April 2004, Burkard, Meyer. Architekten

B. Besondere Bestimmungen

§ 4 Mantellinien / Abstände

Die Mantellinien dienen der Sicherung des angestrebten volumetrischen Ausdrucks.

Die Mantellinien dürfen nur nach § 2 AbauV überschritten werden.

Der Abstand der Mantellinien zur Strasse bzw. dem Perimeter des Gestaltungsplans beträgt 4m.

Die Ausnahme bildet der Baukörper B3. Hier fällt die östliche Mantellinie mit dem Gestaltungsplanperimeter zusammen.

§ 5 Gebäudehöhen

¹ Für den gesamten Perimeter gilt die grundsätzliche Gebäudehöhe von 10m.

² Im Baubereich B und C (B1.1, B2.1, B3.1, B4.1, C1) darf die Gebäudehöhe im talseitigen Sockelbereich um 1,20m erhöht werden, sofern die Gesamtwirkung der Bauten einer 3-Geschossigkeit entspricht.

³ Bei den Bauten B1.2, B2.2, B3.2, B4.2 ist ein Attikageschoss zugelassen.

§ 6 Ausnutzung / Nutzung

Grundstücksfläche Total: 21773 m²

Neue Quartierstrasse: 2054 m²

Für die Ausnutzung massgebende Fläche: 19719 m²

Die Ausnutzungsziffer AZ beträgt über das gesamte Gebiet 0,5. Das ergibt eine totale Bruttogeschossfläche (BGF) von 9877 m².

Die BGF wird in folgende Flächenkontingente gegliedert:

- Baubereich A : 1860 m²
- Baubereich B: 6316 m² + (1088 m² Attika)
- Baubereich C: 1701 m² + (338 m² Attika)

In den Baubereichen B und C gilt für die einzelnen Bauten eine annähernd gleiche BGF.

§ 7 Bauweise / Architektur

Generelle Richtvorgabe der Bebauung Hirzenberg ist die Überbauungsstudie vom 21.04.2004 von Burkard, Meyer, Architekten.

Ihre wesentlichen Grundsätze sind:

- Pro Baubereich ist volumetrisch / architektonisch eine Ensemblewirkung anzustreben.
- Für jeden Baubereich ist eine einheitliche Materialwahl vorgesehen.

Es sind nur Flachdächer zugelassen. Die nicht begehbaren Flachdächer sind als Retentionsfläche zu gestalten.

Baubereich A

- Positionierung des Baukörpers auf einem Sockel

Baubereich B

- die Bauten B1-B4 haben jeweils eine architektonische Einheit zu bilden. Diese besteht aus jeweils einem Sockelteil und zwei darüber eigenständig wahrnehmbaren Baukörperteilen.
- auf der Dachfläche des Sockels ist eine Gartenterrasse anzulegen
- der die Gebäude umfliessende Grünraum ist im wesentlichen in seinem ursprünglichen Charakter zu erhalten und bleibt ungenutzt
- die privaten Aussenräume sind in den Gebäudevolumen zu integrieren
- die Attikagrundfläche der Baukörperteile B1.1, B2.1, B3.1, B4.1 kann je auf die Baukörperteile B1.2, B2.2, B3.2, B4.2 umgelagert werden. Es muss jedoch in der Fassadengestaltung durch architektonische Mittel eine 4-geschossige Wirkung vermieden werden.

Baubereich C

- die Gebäude stehen frei in der Landschaft
- der die Gebäude umfliessende Grünraum ist im wesentlichen in seinem ursprünglichen Charakter zu erhalten und bleibt ungenutzt
- die privaten Aussenräume sind in den Gebäudevolumen zu integrieren

§ 8 Freiraumgestaltung

Die an die Gebäude angrenzenden Grünflächen sind gemäss dem Erscheinungsbild des Hirzenbergs zu erhalten (Wiesenlandschaft) und von Kleinbauten, Spielplätzen, Cheminées, Gartenzäunen etc., frei zu halten. Bauten, die der Erschliessung dienen (z.B. Trafostationen), sind möglich, müssen aber integral gelöst, d.h. in den Gebäuden bzw. Sockelgeschossen untergebracht oder im Terrain eingebettet werden.

Der Aussenraum wird jeweils nur auf den Dachflächen im Sinne von architektonischen Gärten gestaltet.

Wesentliche Terrainveränderungen und Stützmauern sind ausschliesslich innerhalb der Mantellinien und wo nötig im Bereich der Erschliessung zulässig.

§ 9 Spielplatz

Zwischen neuer Quartierstrasse und bestehendem Fussweg ist auf der dafür vorgesehenen Fläche ein Spielplatz anzulegen. Die Erstellung kann schrittweise, in Abhängigkeit der Realisierung der Baubereiche A, B und C erfolgen.

§ 10 Verkehrserschliessung

Die Erschliessung des Perimeters hat via Luzernerstrasse, Bottensteinerstrasse, neue Quartierstrasse oder via Luzernerstrasse, Hirschparkweg, Aeppenhaldenstrasse, neue Quartierstrasse zu erfolgen.

Die bestehende Zufahrt zum Alterszentrum Rosenberg wird aufgehoben und erfolgt künftig über eine Einfahrt von der neuen Erschliessungsstrasse aus.

Die neue Erschliessungsstrasse folgt in ihrem Verlauf der besonderen Topographie des Hanges und der Anordnung der neuen Baukörper. Sie kann im Laufe einer Projektentwicklung im hellgelben Bereich (siehe Erschliessungsplan) noch angepasst werden. Die Verschiebung darf jedoch nicht mehr als 2m betragen.

Die neue Erschliessungsstrasse muss als durchgehendes Konzept projektiert werden.

Die Erschliessung zum Landgut Hirzenberg (Landwirtschaftsbetrieb) muss von der neuen Erschliessungsstrasse, mittels einem befestigten Flurweg, sichergestellt werden.

§ 11 Parkierung, Veloabstellplätze und Entsorgung

Die Parkierung von Autos / Velos erfolgt in allen 3 Baubereichen für die Bewohner und Besucher in den Unter- bzw. Sockelgeschossen der Gebäude innerhalb der Mantellinien. Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in den Gebäuden bzw. in den Sockelgeschossen zu integrieren.

Oberirdische Parkplätze sind nur in den im Erschliessungsplan bezeichneten Bereichen zulässig.

§ 12 Qualitätssicherung

Als Voraussetzung für die Baubewilligung beauftragt der Stadtrat nach Anhörung der Bauherrschaft auf deren Kosten eine unabhängige Fachperson zur Ausarbeitung eines Gutachtens, ob das Gesuch dem Gestaltungsplan und seinen Grundlagen entspricht.

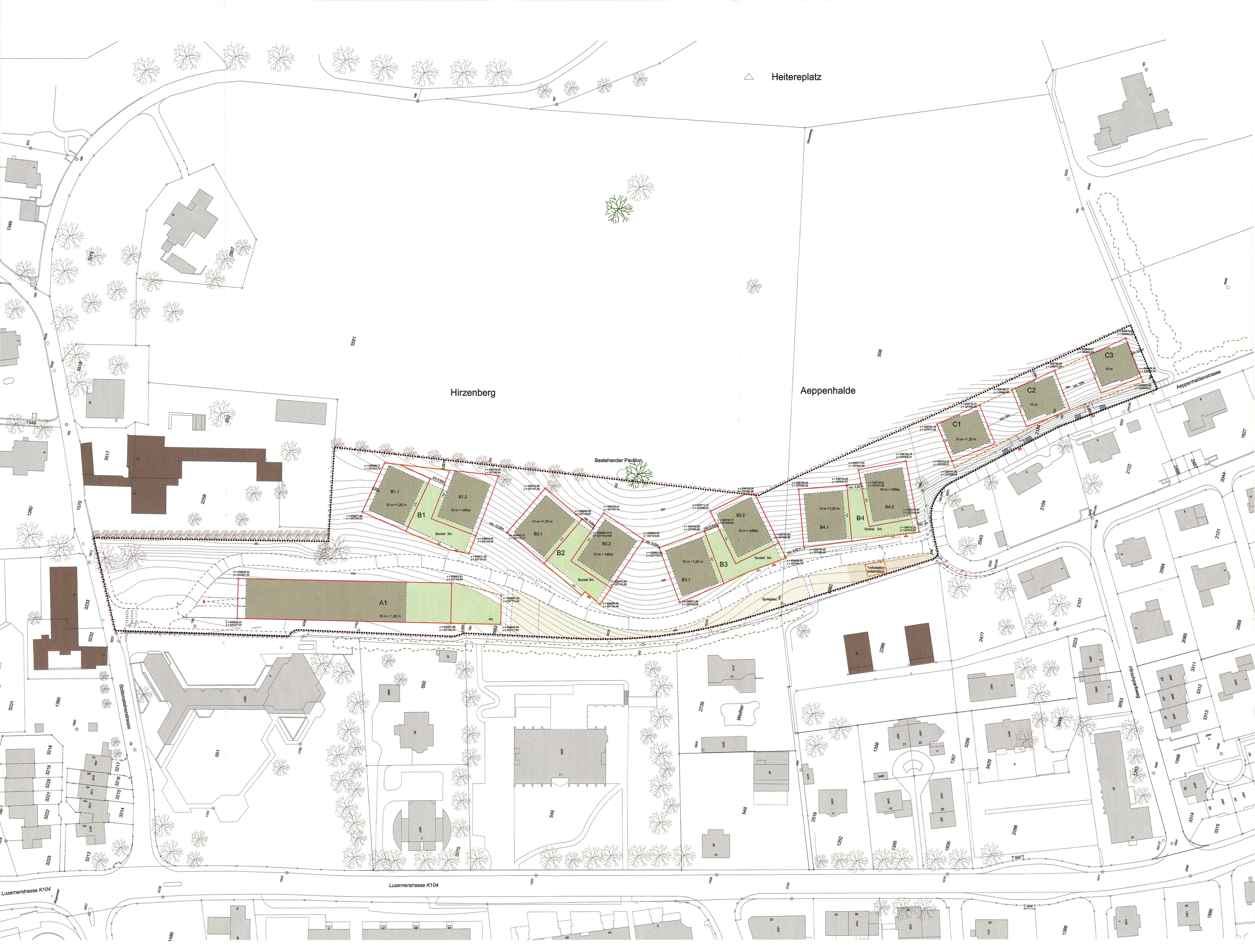
§ 13 Ausnahmebestimmungen

Der Stadtrat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan gestatten, sofern die Zielsetzung und der Zweck des Gestaltungsplans nicht beeinträchtigt werden.

§ 14 Schlussbestimmungen

Mit der Genehmigung dieses Gestaltungsplans werden sämtliche innerhalb des Gestaltungsplanperimeters befindlichen Bau- und Strassenlinien mit Beschlussdatum des Grossen Rates vom 22.11.1944 ersatzlos aufgehoben.

Die vorliegende Gestaltungsplanung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans bedarf das gleiche Verfahren wie der Erlass.



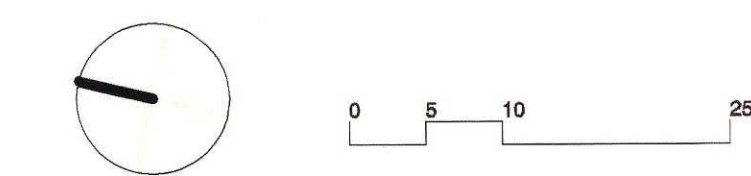
Genehmigungsinhalt

- Perimeter Gestaltungsplan
- Mantellinie Gebäude
- Mantellinie Sockel
- Mantellinie Unterirdische Bauten
- Spielplatz

Orientierungsinhalt

- mögliches Projekt
- mögliches Projekt - Sockel
- mögliches Projekt - Gebäude
- neue Trafostation unterirdisch
- Gebäude unter kantonalem Denkmalschutz
- Bäume und Hecken
- Bäume und Hecken unter kommunalem Schutz
- Zonengrenze
- ▷ Gebäudezugänge Fussgänger
- ▷ Gebäudezugänge PKW

Mit der Genehmigung dieses Gestaltungsplanes werden sämtliche innerhalb des Gestaltungsplanperimeters befindlichen Bau- und Strassenlinien mit Beschlussdatum des Grossen Rates vom 22.11.1944 ersatzlos aufgehoben.

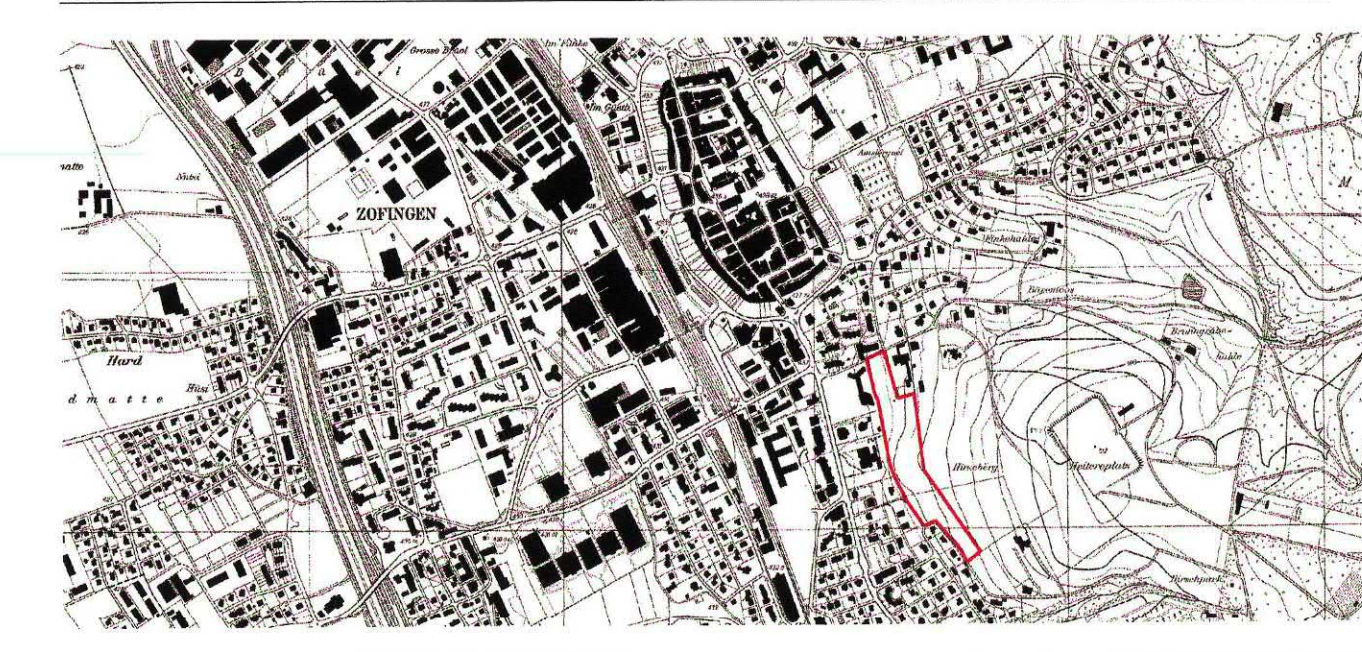


Stadt Zolfigen Kanton Aargau

Gestaltungsplan "Hirzenberg"

Baukuben und Freiraumplan 1:500 gemäss §21 BauG
Revidiert: 07. Dezember 2005

Weitere rechtsverbindliche Bestandteile der Sondernutzungsplanung sind:
- Erschliessungsplan 1:500
- Sondernutzungsanträge
Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Mitwirkungsbericht vom: 18. Juni 2006 bis: 23. Mai 2005
Vorprüfungsbericht vom: 13. Juni - 12. Juli 2005
Öffentliche Auflage vom: 11. Jan. 2006
Beschlüssen vom Stadtrat am: 11. Jan. 2006
Der Stadtschreiber:
Genehmigung: [Signature] a. Lem
Der Staatschreiber: [Signature]

Genehmigung durch den Regierungsrat Aarau, den 26. April 2006

Versaßer:
Burkart, Meyer, Architekten BSA
Arlinggasse 40
Mettlenbergstrasse 40
5400 Baden



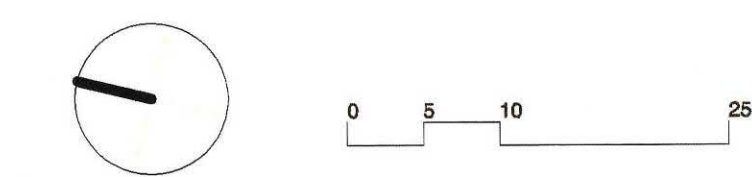
Genehmigungsinhalt

- Perimeter Gestaltungsplan
- Neue Quartierstrasse, Strassenlinien (Enteignungsrecht nach § 132 BauG)
- Bereich für Neue Quartierstrasse, Breite 5m. Die genaue Lage wird mit der Überbauung festgelegt, (Enteignungsrecht nach § 132 BauG)
- Zukünftiger Fussweg, Breite 2m, (Enteignungsrecht nach § 132 BauG)
- Zufahrtbereich Unterflurgarage
- Oberirdische Parkplätze
- Mögliche Verbindung Landgut Hirzenberg, befestigter Flurweg

Orientierungsinhalt

- Projekt
- Projekt Sockel
- Projekt Gebäude
- Gebäude unter kantonalem Denkmalschutz
- Zonengrenze
- Gebäudezugänge Fussgänger
- Gebäudezugänge PKW
- Bestehender Fussweg

Mit der Genehmigung dieses Gestaltungsplanes werden sämtliche innerhalb des Gestaltungsplanperimeters befindlichen Bau- und Strassenlinien mit Beschlussdatum des Grossen Rates vom 22.11.1944 ersatzlos aufgehoben.

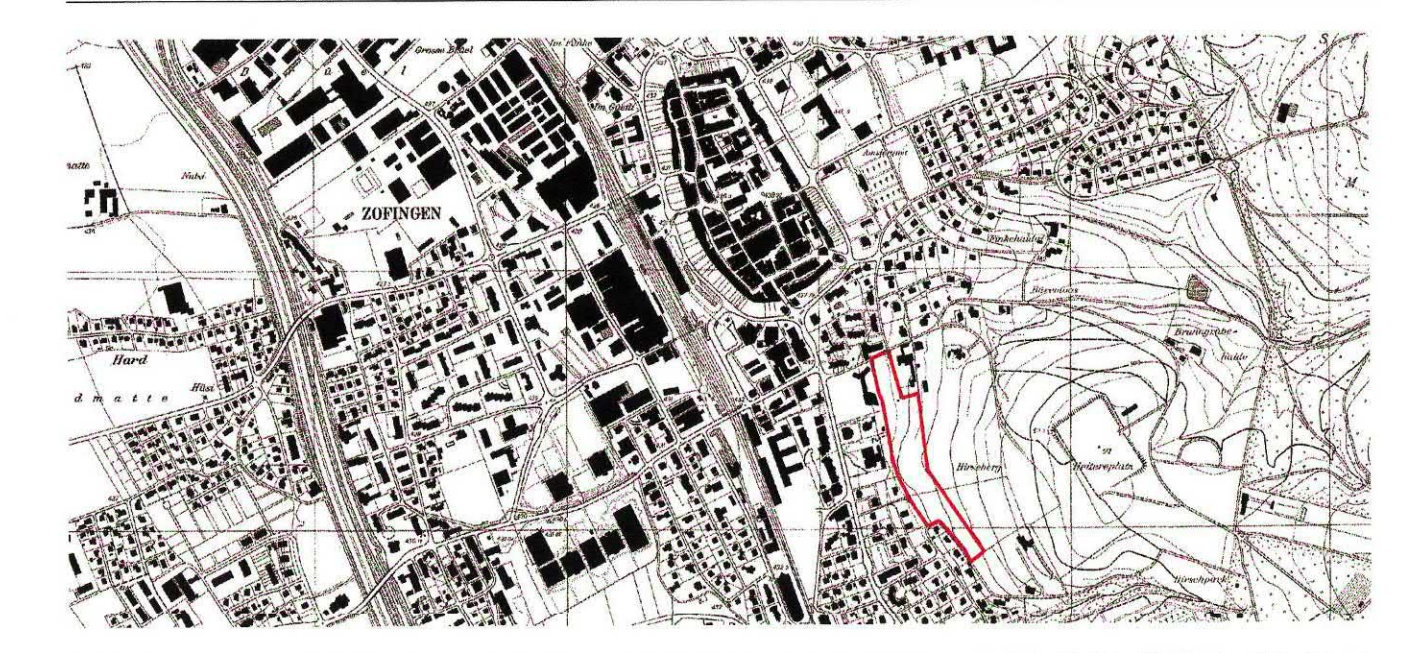


Stadt Zofingen Kanton Aargau

Gestaltungsplan "Hirzenberg"

Erschliessungsplan 1:500 gemäss §21 BauG 02. Mai 2005
Revidiert: 07. Dezember 2005

Weitere rechtsverbindliche Bestandteile der Sondernutzungsplanung sind:
- Baukubus und Freiraumplan 1:500
- Sondernutzungsanforderungen



Mitwirkungsbericht vom: 18. Juni 2006
Vorprüfungsbericht vom: 23. Juni 2005 bis: 13. Juni 2005
Öffentliche Auflage vom: 13. Juni 2005 - 12. Juli 2005
Beschlossen vom Stadtrat am: 17. Juni 2006
Der Stadtkammern: Der Stadtschreiber: Der Staatsanwalt:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat Aarau, den 26. April 2006
Der Staatsanwalt:

Verfasser:
Burkard, Meyer, Archibald BSA
Altengasse 10
Murtbergstrasse 40
5400 Baden