

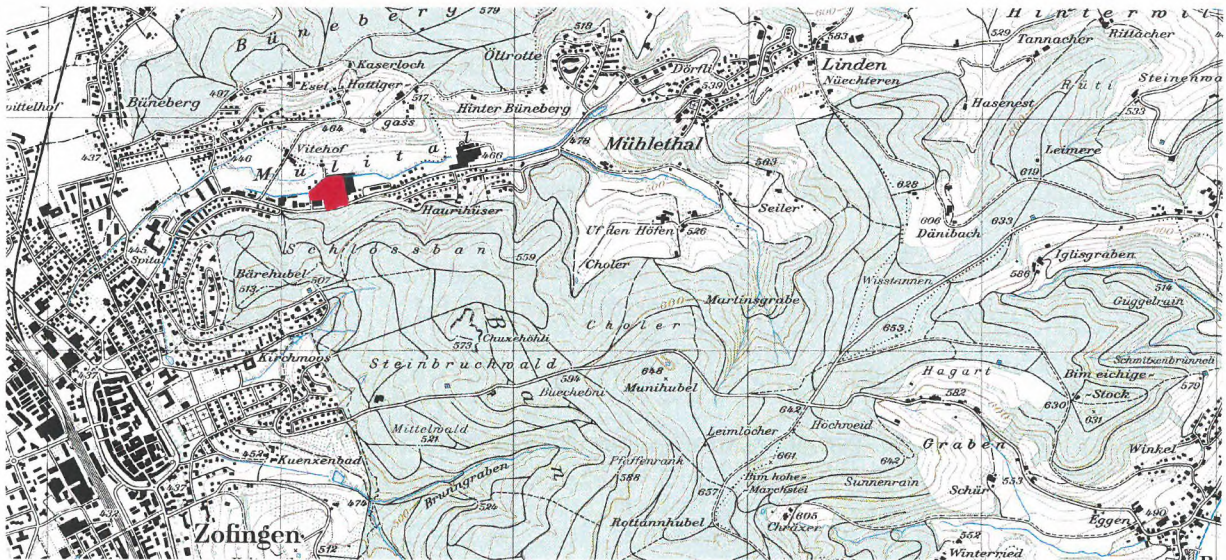
Stadt Zofingen

Kanton Aargau

Gestaltungsplan Seilergasse Sondernutzungsvorschriften

Gemäss § 21 BauG

17. Januar 2011



1. Vorprüfungsbericht vom 29. März 2010
2. Vorprüfungsbericht vom 15. September 2010

Mitwirkung vom 5. Oktober 2010 bis 3. November 2010

Öffentliche Auflage vom 5. Oktober 2010 bis 3. November 2010

Beschlossen vom Stadtrat am 17. November 2010

Der Stadtammann:

Hans-Ruedi Hottiger

Der Stadtschreiber:

Arthur Senn

Genehmigt am:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 29. April 2011

Der Generalsekretär:

Inhalt

1	Zweck	1
2	Baufelder	1
3	Erschliessung und Parkierung	4
4	Umgebungs- und Platzbereiche, Bepflanzung	5
5	Lärmschutz	6
6	Schlussbestimmungen	7

1 Zweck

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan „Seilergasse“ bezweckt eine koordinierte, in die örtliche Situation eingepasste Wohnüberbauung. Mit dem Gestaltungsplan wird insbesondere eine hohe Wohnqualität mit vielfältigen Aussenräumen sichergestellt.

§ 2

Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Sondernutzungsvorschriften
- Situationsplan 1:500

² Orientierende Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht
- Umgebungskonzept
- Lärmschutzgutachten

§ 3

Perimeter

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Plan bezeichnete Perimeterfläche.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

Soweit in den Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Zofingen, insbesondere die Vorschriften der 4-geschossigen Wohn- und Gewerbezone (WG4).

2 Baufelder

§ 5

Nutzungen

¹ Es sind Wohn-, Dienstleistungs- und Büronutzungen zulässig.

² Eine Nettoverkaufsfläche von maximal 300 m² ist zulässig (Quartierladen).

§ 6

Baufelder

¹ Hochbauten inkl. Klein- und Anbauten (Gebäude) sind nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baufelder zulässig (Ausnahmen: siehe Abs. 3). Die

Begrenzungen der Baufelder gelten als Baulinien und ersetzen die gesetzlichen Grenz- und Strassenabstände.

² In den Baufeldern C dürfen Gebäudeteile wie offene oder verglaste Balkone sowie unbeheizte Wintergärten realisiert werden.

³ Ausserhalb der Baufelder sind zulässig:

- eine gedeckte eingeschossige Baute im Platzbereich P1 für die Quartierbewohner (maximale Grundfläche: 40 m²),
- Eingangsbauten und Vordächer,
- eingeschossige Nebenbauten für Fahrräder und Kinderwagen beim Eingangsbereich jedes Baufeldes und in den im Plan bezeichneten Bereichen,
- gedeckte Personenaufgänge zur Tiefgarage.

⁴ Unterirdische Bauten (Keller, Parkierung inkl. Zugänge, Heizanlage u.ä.) dürfen gemäss Plan im ‚Bereich unterirdische Bauten‘ realisiert werden.

⁵ Alle Gebäude in den Baufeldern sind mit einem extensiv begrünten Flachdach zu realisieren. Als Mindeststandard gilt die Erfüllung der Anforderungen der Gründachrichtlinie I der SFG (Schweizerische Fachvereinigung Gebäudebegrünung).

§ 7

Koten / Gebäudehöhe

¹ Im Situationsplan sind für jedes Baufeld individuelle Koten in Metern über Meer festgelegt:

- Kote OK Boden des ersten Wohngeschosses (min. m ü.M.)
- Kote OK Gebäudehöhe (max. m ü.M.).

Die Höhe OK Boden des ersten Wohngeschosses darf nicht unterschritten werden. Bis zu dieser Kote ist das Gebäude und Gebäudeteile (Eingänge, Fenster, Lichtschächte, Treppenabgänge usw.) respektive sind die Untergeschosse dicht auszugestalten, soweit es für den Hochwasserschutz notwendig ist. Dies gilt auch für das Sockelgeschoss (Tiefgarage). Damit kein Hochwasser zwischen die Gebäude fliessen kann, ist OK Sockelgeschoss über den notwendigen Koten für den Hochwasserschutz zu realisieren oder sind bis auf diese Koten bauliche Massnahmen (z.B. Schutzmauern) zu realisieren. Sockelgeschoss und Tiefgarageneinfahrt sind bis zu den notwendigen Koten Hochwasserschutz entsprechend hochwassersicher auszubilden.¹

¹ Massgebend für den Hochwasserschutz sind die aktuellsten Projekte zum Hochwasserschutz zur Zeit der Baubewilligung.

² Technische Aufbauten (wie z.B. Liftaufbauten, Kamine) dürfen die Kote OK Gebäudehöhe überschreiten. Solaranlagen dürfen die Kote OK Gebäudehöhe um maximal 1.0 m überschreiten.

³ In den Baufeldern B dürfen Attikageschosse die Kote OK-Gebäudehöhe um maximal 2.00 überschreiten.

⁴ Liegen die Geschosse unterhalb des ersten Wohngeschosses (Kellergeschosse, Garagierungsgeschosse) über der zulässigen Höhe betreffend das gewachsene Terrain, sind sie als zusätzliche Vollgeschosse zulässig.

⁵ Das Terrain kann auf die im Plan eingetragene Terrainkoten angepasst werden (+/- 0.75 m).

§ 8

Bruttogeschossfläche
BGF

¹ Die zulässigen Bruttogeschossflächen sind als Kontingente pro Baufeld festgelegt. Ausnützungstransfers zwischen den Baufeldern sind zulässig. Dabei darf mit dem Transfer die Bruttogeschossfläche pro Baufeld um maximal 10% erhöht werden.

² Die maximale Bruttogeschossfläche für Wohnen und Nichtwohnnutzungen beträgt insgesamt 10'050 m².

§ 9

Qualitätsanforderungen

¹ Die Bauprojekte haben die folgenden Qualitätsanforderungen zu erfüllen:

- a) sorgfältige und rationelle Erschliessung und gemeinsame Autoabstellanlagen;
- b) energieeffizienter Bauten, welche
 - den Minergie®-Standard erreichen oder
 - höchstens 90 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 7 Abs. 2 lit. B der Verordnung zu den Energiesparverordnung, ESaV) vom 5. November 2008 benötigen und höchstens 72 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht-erneuerbaren Energien (§ 10 Abs. 1 ESaV) oder
 - nur erneuerbare Energien oder Abwärme nutzen;
- c) gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie ökologische Ausgleichsflächen;
- d) Zimmergrössen: mind. 12 m²;
- e) einheitliche Fassadengestaltung;
- f) Mit dem Baugesuch für das erste Bauprojekt ist ein Farbkonzept für das ganze Gestaltungsplangebiet einzureichen.

3 Erschliessung und Parkierung

§ 10

Erschliessung / Zu-/
Wegfahrt / Notzufahrt

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab Seilergasse. Voraussetzung für eine Baubewilligung ist der Ausbau der Seilergasse gemäss separatem Strassenprojekt. Im Bereich der Zu-/ Wegfahrt zur Siedlung ist ein Wendeplatz zu erstellen (gemäss Darstellung im Situationsplan).

² Die Notzufahrt dient der Zufahrt für öffentliche Dienste und Zügelwagen. Die Zufahrt für Unberechtigte ist mit baulichen Mitteln (Pfosten, Schranke o.ä.) zu verhindern.

§ 11

Parkierung, Abstellplätze

¹ Mit Ausnahme der Besucherparkplätze sind alle erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge innerhalb des im Plan bezeichneten Gebietes ‚Bereich unterirdische Bauten‘ im Untergeschoss zu erstellen. Die Zugänge für Personen können in den Baubereichen oder in den Umgebungs- und Platzbereichen realisiert werden.

² Die Veloabstellplätze für den täglichen Bedarf sind ebenerdig, in der Nähe der Hauseingänge, zu erstellen und zu überdecken. Weitere Veloabstellplätze sind in der unterirdischen Autoabstellhalle gestattet.

§ 12

Besucherparkplätze

Die Besucherparkplätze sind gemäss Situationsplan beim Siedlungseingang zu realisieren. Zusätzliche Besucherparkplätze in der Tiefgarage sind möglich.

§ 13

Zu- und Wegfahrt
Tiefgarage

Die zulässige Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage ist im Situationsplan festgelegt. Dieser Bereich kann überdacht werden.

§ 14

Langsamverkehr

Langsamverkehrsverbindungen dienen den Fussgängern und Radfahrern innerhalb der Wohnüberbauung und zur Bushaltestelle. Alle eingetragenen Verbindungen sind sicherzustellen. Die genaue Linienführung ist im Rahmen der Bauprojekte für die entsprechenden Bereiche festzulegen. Die Verbindung zur Bushaltestelle ist mit dem Bau des ersten Gebäude zu realisieren.

4 Umgebungs- und Platzbereiche, Bepflanzung

§ 15

Umgebungsplan

Gestaltung und Bepflanzung der Umgebungs- und Platzbereiche sind in einem Umgebungskonzept dargestellt. Das Umgebungskonzept hat wegleitenden Charakter bei der Projektierung und Bewilligung der Bauten und deren Umgebung.

§ 16

Private Grünbereiche

Die privaten Grünbereiche dienen den Zugängen zu den Gebäuden und zur Gestaltung privater Gartenbereiche für die Erdgeschosswohnungen.

§ 17

Gemeinschaftliche
Grünbereiche

¹ Die gemeinschaftlichen Grünbereiche dienen allen Quartierbewohnern. Sie sind gemäss den Vorgaben des Umgebungskonzeptes nach unterschiedlichen Themenbereichen zu gestalten (z.B. Obstgarten, Liegewiese, Spielwiese, Nutz- und Ziergärten usw.).

² Mindestens 1'200 m² der gemeinschaftlichen Grünbereiche sind als ökologische Ausgleichsflächen zu realisieren.

§ 18

Platzbereiche

¹ Die Platzbereiche sind als – ganz oder teilweise befestigte - Quartierspiel- und Aufenthaltsplätze zu gestalten. Sie sind spätestens zu realisieren:

- P1: Mit der Realisierung der Parkieranlage im UG des Platzes
- P2: Mit der Realisierung des Baufeldes B1.

² Der Platzbereich P1 ist befahrbar und teilweise überdeckt (witterungsabhängiger Spielbereich) zu realisieren.

³ Im Platzbereich P2 ist eine Aufweitung des Bachlaufs zu realisieren. Er ist als „wilder Spielplatz“ mit Einbezug des Wassers in den Spielbereich zu gestalten. Vorbehalten bleibt der gesetzlichen Gewässerabstand von 6.00 m für Bauten und Anlagen.

	§ 19
Ufergestaltung	¹ Die Ufergestaltung wird im Rahmen des Umgebungskonzepts präzisiert. Gestaltung und Bepflanzung erfolgen unter Beizug einer ökologischen Fachperson. ² Terrainveränderungen im Rahmen des Umgebungskonzepts, insbesondere angrenzend an die Baubereiche, sind zulässig. ³ Die Ufergestaltung ist zusammen mit der Tiefgarage zu bewilligen und unmittelbar nach Realisierung der Bauten A1 und B2 zu erstellen.
	§ 20
Bepflanzung / Bäume	Für die Bepflanzung der Aussenräume (ausgenommen Privatgartenbereiche) sind soweit möglich einheimische standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die im Situationsplan dargestellten Bepflanzungen haben orientierenden Charakter. Wegleitend für die Bepflanzungen ist das Umgebungskonzept.
	§ 21
Container / Sammelstelle	Die notwendigen Anlagen für die Entsorgung (Container / Sammelstellen) sind in dem im Plan bezeichneten Bereich zu erstellen.

5 Lärmschutz

	§ 22
Lärmschutz	¹ Massnahmen bezüglich Betriebslärm (Stanzmaschine) der Firma Abt Blech Technik AG: Tags werden gemäss aktuellem Einsatz der Stanzmaschine die zulässigen Belastungsgrenzwerte um bis zu 10 dB(A) überschritten (bei offenen Fenstern des Betriebs). Im Baubewilligungsverfahren ist aufzuzeigen, dass mit Massnahmen beim Betrieb (Quelle) oder am Gebäude (lärmempfindlichen Raum) die Reduktion von 10 dB(A) gegenüber der heutigen Situation (2009) erreicht wird. ² Solange die Belastungsgrenzwerte der Lärmschutzverordnung (LSV) durch den benachbarten Betrieb überschritten sind, ist im Baufeld B1 die notwendige Reduktion um 10 dB(A) durch entsprechende Anordnung der lärmempfindlichen Räume, feste Verglasungen, Zweitfenster oder gleichwertige andere Massnahmen nachzuweisen.

6 Schlussbestimmungen

§ 23

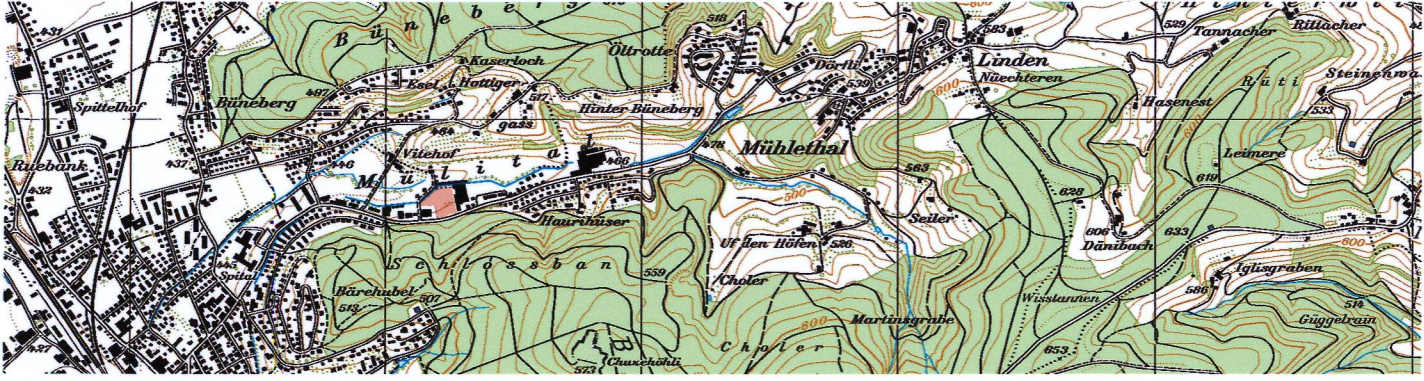
Inkrafttreten; Änderung
und Aufhebung

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.

Gestaltungsplan Seilergasse
Situationsplan 1:500

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung
Entfelderstrasse 22
5001 Aarau



17. Januar 2011

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Sondernutzungsvorschriften

1. Vorprüfungsbericht vom: 29. März 2010
2. Vorprüfungsbericht vom: 15. September 2010

Öffentliche Auflage vom 5. Oktober 2010 bis 3. November 2010

Mitwirkung vom 5. Oktober 2010 bis 3. November 2010

Beschlossen vom Stadtrat am 17. November 2010

Der Stadtkammann: Der Stadtschreiber:

Hans-Ruedi Hottinger

Arthur Senn

Genehmigt am

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 29. April 2011

Der Generalsekretär:

17. Bünz



Planteam S AG - Bahnhofstrasse 19a - 6203 Sempach-Station
Tel. 041 469 44 44 - Fax 041 469 44 45 - seipach@planteam.ch - www.planteam.ch
Plan Nr.: 440.21 Datei: zof_090917_GP_Seilergasse.vw Projektleitung: hre
Erstellt: 09.2009 / dka Letzte Änderung: 9. September 2010 / dka AV Daten: 2008

Genehmigungsinhalt

... Perimeter

Baufelder

- Baufelder A
Baufelder B
Baufelder C (Balkone und Wintergärten)
Bereich unterirdische Bauten

Kote Kote 1. Wohngeschoss min..... m ü.M. / OK-Gebäudehöhe max..... m ü.M.

Terrainkote Terrainkote ca. m ü.M.

Erschliessung / Parkierung

- Erschliessungsstrasse
Strassen-/Weglinie (Enteignungsrecht § 132 BauG)
Zu- und Wegfahrt / Wendeplatz
Überdachung Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage
Notzufahrt (Gestalteter Strassenraum mit Spielmöglichkeit)
Parkierungsbereich Besucher
Gedekte Abstellbereiche für Fahrräder
Verbindung Langsamverkehr (ungefähre Lage)
Aufzuhebende Baulinie
Sichtzone

Umgebungs- und Platzbereiche

- Gemeinschaftlicher Grünbereich mit Gestaltungsthemen / Ökologischer Ausgleich
Privater Grünbereich
Ufergestaltung
Quartierplatz
Container / Sammelstelle

Bepflanzung

- Dichte Bepflanzung (Sichtschutz)
Bäume (Lage und Anzahl flexibel)
Hochstammbäume (Lage und Anzahl flexibel)

Lärmschutz

Lärmschutz

Orientierender Planinhalt

- Bestehendes unterirdisches Gewässer Mülltalwand
Strassenprojekt Seilergasse (Stand Juli 2009)
Gewässer

