



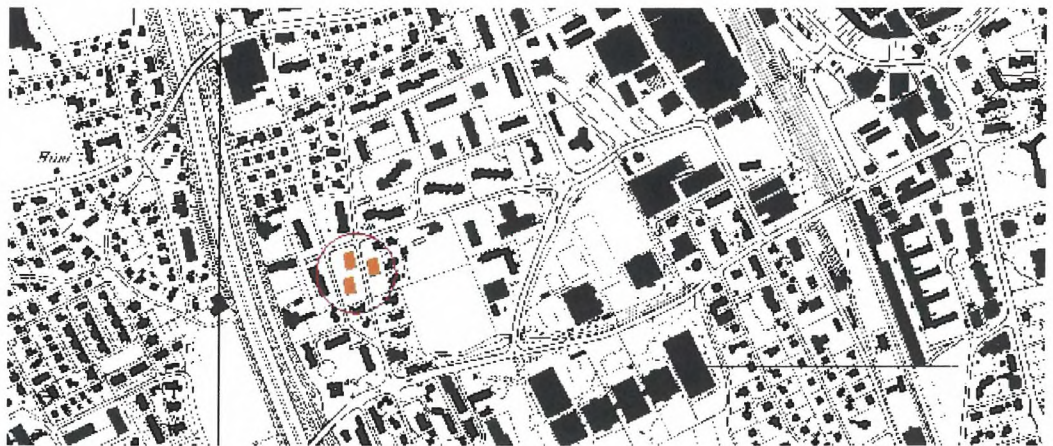
Gestaltungsplan „Rotfarbstrasse“

Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:500



Kartenausschnitt 1:10'000

Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom:

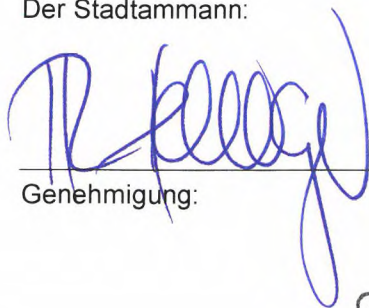
Öffentliche Auflage vom: 8. März

bis: 6. April 2011

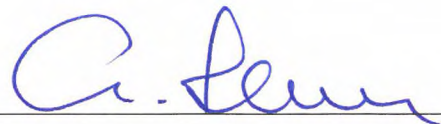
Beschlossen vom Stadtrat am:

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:



Genehmigung:

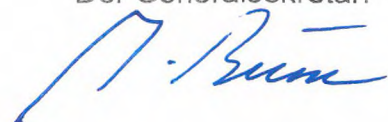


Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt

Aarau, den 22. August 2011

Rykart Architekten AG
Feldstrasse 30
3073 Gümligen Bern
Fon 031 350 55 50
www.rykartarchitekten.ch

Der Generalsekretär:



Zweck

§ 1

Der Gestaltungsplan "Rotfarbstrasse" bezweckt eine sorgfältig in die örtliche Situation eingepasste Überbauung. Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere eine zusammenhängende Freiraumgestaltung, eine Aufwertung der Rotfarbstrasse sowie eine hohe Wohnqualität sicherzustellen.

Bestandteile

§ 2

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Sondernutzungsvorschriften
- Situationsplan 1:500

Erläuternde Grundlage des Gestaltungsplans ist der Planungsbericht.

Perimeter

§ 3

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Plan bezeichnete Perimeterfläche.

Verhältnis zur Grundordnung

§ 4

¹ Soweit mit dem Situationsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Zofingen.

² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

Baufelder

§ 5

¹ Hochbauten, Kleinbauten und unterirdische Bauten sind ausschliesslich innerhalb der jeweils bezeichneten Baufelder zulässig. Die Begrenzungen der Baufelder gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände.

Gebäudehöhe

§ 6

¹ Für die Gebäudehöhen gelten die im Situationsplan den einzelnen Baufeldern zugeordneten Maximalwerte.

² Zusätzliche Attikageschosse sind zulässig.

³ Auf Baufeld 1 muss das Attikageschoss einen Rücksprung von mindestens 2.0m zur östliche Fassadenflucht aufweisen.

⁴ Neben Liftaufbauten sind haustechnische Dachaufbauten (z.B. Solaranlagen) auf den Attikageschossen zulässig.

Bruttogeschossflächen BGF

§ 7

Die zulässigen Bruttogeschossflächen (exkl. Attikageschosse) sind als Kontingente pro Baufeld im Situationsplan eingetragen.

Sie ersetzen die zonengemässen Ausnützungsziffern.

Die Grösse der Attikageschosse richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.

Umgebungsgestaltung

§ 8

¹ Die Grünflächen werden aufgeteilt in ökologische Ausgleichsflächen sowie gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsflächen. Im Situationsplan sind hierfür Bereiche ausgewiesen.

Ökologische Ausgleichsflächen

² Mindestens 580m² sind als ökologische Ausgleichsfläche zu gestalten. Als ökologischer Ausgleich sind extensiv genutzte Wiesen und einheimische Bäume vorzusehen. Naturnahe Dachbegrünungen können zu 50% angerechnet werden, dürfen aber insgesamt nicht mehr als die Hälfte der ökologischen Ausgleichsfläche ausmachen. Innerhalb den ökologischen Ausgleichsflächen kann Meteorwasser versickert werden.

Spiel- und Aufenthaltsbereiche

³ Die Grundfläche der Spiel- und Aufenthaltsbereiche muss mindestens 690m² betragen.

⁴ Im Bereich des zentralen Platzes ist eine öffentliche, durchgehende Platzfläche zu erstellen. Sie ist auf drei Seiten durch die Baufluchten der Gebäude auf den Baufeldern 1, 2 und 3 zu begrenzen.

⁵ Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch auszuweisen.

Parkierung

§ 9

¹ Die erforderlichen Abstellplätze für Bewohner sind unterirdisch innerhalb des bezeichneten Baufelds zu erstellen.

² Oberirdisch können in den dafür vorgesehenen Bereichen Parkplätze für Besucher angeordnet werden.

³ Entlang der Rotfarbstrasse können in den dafür vorgesehenen Bereichen öffentliche Parkplätze angeordnet werden.

⁴ Die zulässige Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage ist im Situationsplan festgelegt.

Energieeffizientes Bauen

§ 10

Für Neubauten oder wesentliche Um- und Ausbauten gilt als Minimalanforderung der Minergie-Standard (2010) oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung.

Hochwasserschutz

§ 11

Die Hochwasserschutzmassnahmen sind auf das HQ100, im nördlichen Arealteil auf das HQ300 auszulegen.

Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte, sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Die Festlegung einer verbindlichen Höhenkote hat im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen.

Gestaltung von Bauten und Anlagen

§ 12

¹ Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und innerhalb des Perimeters aufeinander abzustimmen.

² Beurteilungskriterien sind im Wesentlichen:

- Proportionen von Bauvolumen und Bauteilen
- klare, kubische Bauvolumen
- Wirkung der Materialien und Farben
- Terrain- und Umgebungsgestaltung

³ Für die Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig. Soweit Flachdächer nicht als nutzbare Terrassenflächen ausgebildet werden, sind sie naturnah zu begrünen.

⁴ Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, kann der Stadtrat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten einholen. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen der BNO.

Inkrafttreten

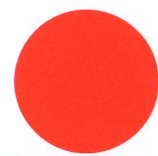
Änderung und Aufhebung

§ 13

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

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

³ Geringfügige Abweichungen die keine Auswirkungen auf die wesentlichen Punkte des Gestaltungsplans haben, können vom Stadtrat genehmigt werden.



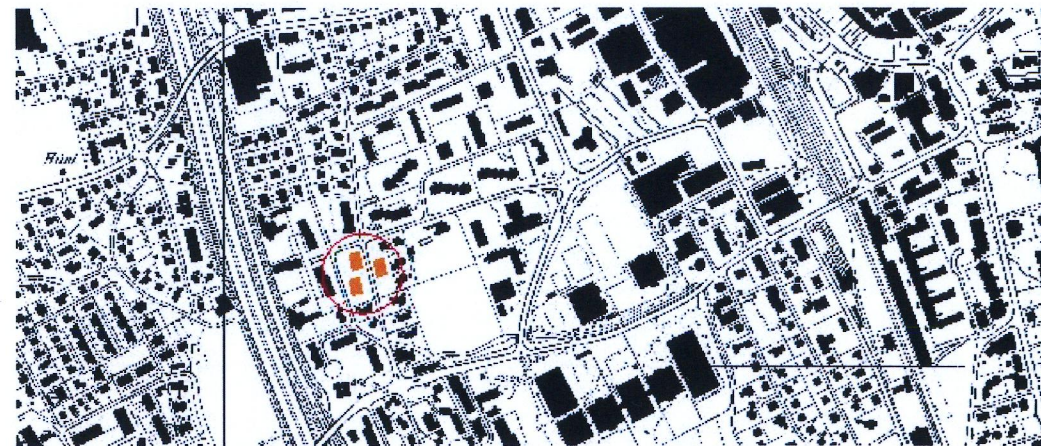
Gestaltungsplan „Rotfarbstrasse“

Situationsplan 1:500

gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:500



Kartenausschnitt 1:10'000

Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom:

Öffentliche Auflage vom: 8. März

bis: 6. April 2011

Beschluss vom Stadtrat am:

Der Stadtmann:

Der Stadtschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 22. August 2011Rykart Architekten AG
Feldstrasse 30
3073 Gümligen Bern
Fon 031 350 55 50
www.rykartarchitekten.ch

Der Generalsekretär:

Legende

Genehmigungsinhalt



Perimeter

Baufeld Hochbauten mit max. BGF und Gebäudehöhe
inkl. unterirdischer Bauten

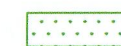
Baufeld unterirdische Bauten



Baufeld Kleinbauten



Bereich oberirdische Parkierung



Bereich Spiel- und Aufenthaltsflächen



Bereich ökologische Ausgleichsflächen



Bereich zentraler Platz



Ein- / Ausfahrt Tiefgarage

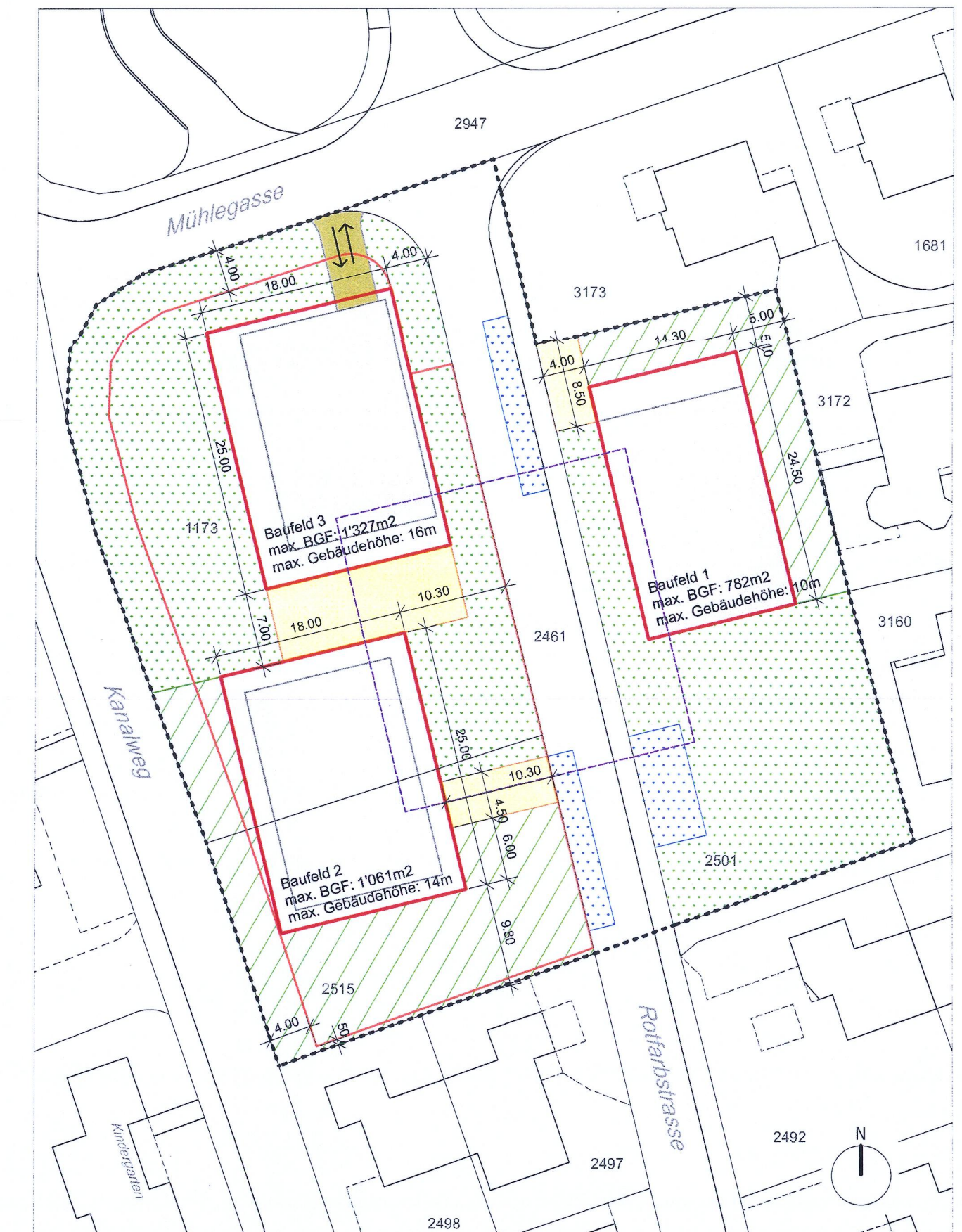
Orientierungsinhalt



Richtprojekt Trilogie



neue Erschliessungsfläche



Massstab 1:500