



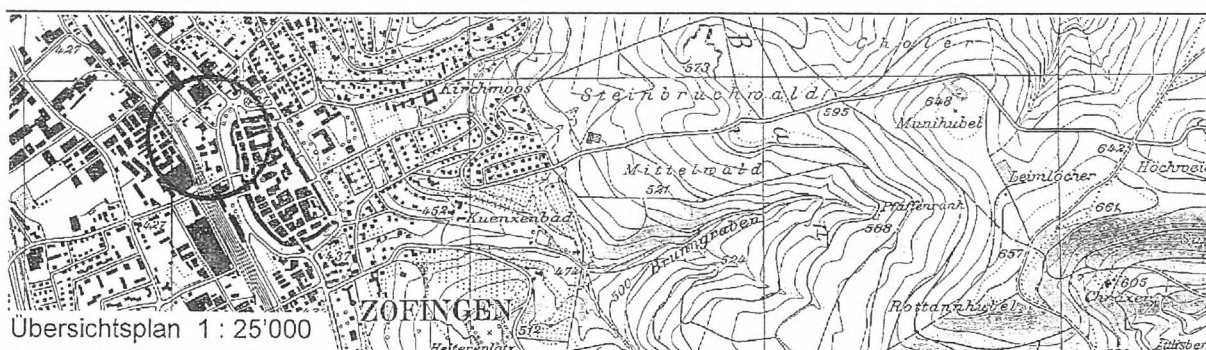
Gestaltungsplan „Güetli“

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weiterer Bestandteil des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:500



Vorprüfungsbericht vom : 28. Juni 2007

Öffentliche Mitwirkung vom: 2. Oktober bis: 31. Oktober 2007

Öffentliche Auflage vom: 2. Oktober bis: 31. Oktober 2007

Beschlossen vom Stadtrat am: 10. November 2010

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

Genehmigung:

Entwurf Mitwirkung / öffentliche Auflage, August 2007

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
mit Änderungen/Auflagen

Aarau, den 6. Dezember 2012

Der Generalsekretär:

Sondernutzungsvorschriften

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan "Güetli" bezweckt eine koordinierte Erschliessung und Bebauung des Gebietes nordwestlich der Altstadt. Er regelt insbesondere die städtebaulich wichtigen Elemente der Bebauung, die zulässigen Nutzungen, die Zusammenfassung der Erschliessungsanlagen sowie die Lärmschutzmassnahmen.

§ 2

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Sondernutzungsvorschriften
- Situationsplan 1:500

§ 3

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Plan bezeichnete Perimeterfläche.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

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

² Der Gestaltungsplan sieht von der Grundordnung abweichende Bestimmungen in folgenden Bereichen vor:

- | | | |
|---------------------------------|-------|----------------------------|
| - Strassen- und Grenzabstände | § 5,6 | Sondernutzungsvorschriften |
| - Minimalfläche Arealüberbauung | § 7 | „ |
| - Gebäude- und Firsthöhen | § 8 | „ |
| - Ausnützung | § 9 | „ |
| - Zulässige Nutzungen | § 10 | „ |

³ Vorbehalt bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau- und Umweltschutzgesetzgebung.

§ 5

Baufelder

¹ Hochbauten inkl. Kleinbauten sind ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baufelder zulässig. Die Begrenzungen der Baufelder gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die Strassenabstände gemäss § 111 BauG.

² Die schraffierten Flächen im Bereich der internen Erschliessungsanlagen dürfen analog den übrigen Baufeldern überbaut werden, sofern der befahrbare Bereich eine Höhe von mindestens 2.50 m bzw. 4.50 m im Licht aufweist.

§ 6

Zwangsbaulinien

Wo Zwangsbaulinien bestehen, sind die Fassaden neuer Hauptbauten auf diese zu stellen. Der ersatzlose Abbruch bestehender Bauten an Zwangsbaulinien ist nicht zulässig.

§ 7

Interne Gebäude- und Grenzabstände

Innerhalb der Baufelder gelten die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände. Vorbehalten bleiben durch Dienstbarkeiten eingeräumte Grenz- und Näherbaurechte im Rahmen der kantonalen Vorschriften.

~~² Bei Mehrfamilienhäusern ist eine Reduktion der Gebäude- und Grenzabstände nur möglich, wenn die Bedingungen für Arealüberbauungen erfüllt sind.~~

§ 8

Zulässige Gebäudehöhen

¹ Die zonengemässen Gebäude- und Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden.

² Innerhalb des blau schraffierten Bereichs sind allfällige Attikageschosse nur dann zulässig, wenn sie auf der Seite der Unteren Grabenstrasse um mindestens 3.00 m von der Hauptfassadenflucht zurückgesetzt werden.

§ 9

Ausnützung

Die zonengemässe Ausnützung darf um maximal 15% überschritten werden, sofern mittels eines neutralen Fachgutachtens nachgewiesen wird, dass die entsprechende Lösung städtebaulich und wohnhygienisch einwandfrei ist. Diese Erhöhung ist mit dem Bonus für Arealüberbauungen nicht kumulierbar.

§ 10

Nutzungen

Gegenüber den zonengemäss zulässigen Nutzungen gelten folgende Einschränkungen: Nicht zulässig sind innerhalb des gesamten Perimeters

- a) Verkaufsnutzungen **mit einer Nettoladenfläche von mehr als 500 m² pro Anlage** sowie Freizeitnutzungen **wie namentlich Kinos, Theater- oder Konzertsäle und dgl.**, welche ein hohes Verkehrsaufkommen erzeugen und pro Anlage mehr als 30 Parkplätze aufweisen.
- b) Grössere Unterkünfte ohne Bezug zu einem Hotelbetrieb
- c) Störende Betriebe des Sexgewerbes wie Bordelle, Sexshops und dgl.

§ 11

Erschliessung

¹ Die Erschliessung der Perimeterfläche für den motorisierten Verkehr erfolgt über die im Situationsplan gelb eingezeichneten Zu- und Wegfahrten. Nach deren Inbetriebnahme sind bestehende Ein- und Ausfahrten, auf das übergeordnete Strassennetz, welche durch die neue Erschliessung ersetzt werden können, aufzuheben.

² Die Höhenlage der neuen Erschliessungsstrassen ist im Rahmen der angegebenen Masse und in Abstimmung auf die angrenzenden Liegenschaften resp. Projekte für Neubauten festzulegen.

§ 12

Parkierung

¹ Die Anordnung ober- und unterirdischer Parkplätze ist unter Vorbehalt von § 10 und unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften über Verkehrs- und Abstellanlagen inklusive der erforderlichen Sichtzonen frei.

² Entlang der Unteren Grabenstrasse sind Längsparkplätze innerhalb der bezeichneten Flächen zulässig.

³ Gemeinschaftliche Parkieranlagen, welche den ausgewiesenen Bedarf der zugehörigen Parzelle übersteigen, sind zulässig, sofern sie unterirdisch angeordnet werden.

⁴ Entsprechende Vereinbarungen mit Nachbarparzellen sind im Baugesuchsverfahren der Parkieranlage vorzulegen und durch einen Eintrag im Grundbuch sicherzustellen.

§ 13

Fuss- und Radwege

Die im Situationsplan eingetragenen öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen sind beizubehalten bzw. neu zu erstellen. Unterhalt und Erneuerung gehen zu Lasten der Einwohnergemeinde Zofingen. Die Darstellung ist symbolisch, die genaue Linienführung kann projektbezogen festgelegt werden. Die Breite reiner Fusswegverbindungen muss mindestens 1.50 m, entlang der Unteren Grabenstrasse 2.00 m, diejenige kombinierter Rad-/Fusswegverbindungen mindestens 2.50 m betragen.

§ 14

Lärmschutz

¹ Innerhalb eines Streifens von 20 m ab Fahrbahnrand der Unteren Grabenstrasse sind bei Wohnräumen besondere Lärmschutzmassnahmen erforderlich. Bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten sind Fenster lärmempfindlicher Räume so anzuordnen, dass der Schalleinfallswinkel (= Winkel der ungehinderten Einsehbarkeit der Strasse, z.B. 180° bei Fenstern an der Strassenfassade) maximal 45° beträgt. Weniger gut geschützte Fenster sind möglich, wenn die Räume zusätzlich über ein für die Lüftung ausreichend grosses Fenster verfügen, welches diese Anforderungen erfüllt.

² Lassen sich einzelne Zimmer nicht hinreichend schützen, ist eine ausnahmsweise Bewilligung im Sinne von Art. 31 Abs. 2 LSV möglich, sofern die entsprechenden Räume über eine kontrollierte Dauerlüftung verfügen.

³ Entlang der Westgrenze des Perimeters ist auf der gesamten Anstosslänge zum SBB-Areal eine Lärmschutzwand bis zu einer Höhe von mindestens 432.50 m ü.M. zu erstellen. Bei Bedarf können auch Bauten diese Funktion übernehmen, sofern sie mindestens die gleiche Höhe und keine Öffnungen lärmempfindlicher Räume auf die Seite der Lärmquelle aufweisen. Die Lärmschutzmassnahmen müssen pro Parzelle spätestens zum Zeitpunkt eines Neu- oder wesentlichen Umbaus oder einer bezüglich Lärmschutz relevanten Umnutzung realisiert werden.

⁴ Die Anwendbarkeit von Absatz 3 setzt voraus, dass die Mehrkosten für den Lärmschutz in dem Mass zu Lasten der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer gehen, als sie davon einen wirtschaftlichen Sondervorteil haben.

§ 15

Gestaltung

¹ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind neue Bauten und Anlagen in ihrer Gestaltung so aufeinander abzustimmen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Zusätzlich gelten die Bestimmungen der Umgebungsschutzzone für die Altstadt. Alle Baugesuche sind der Altstadtkommission zur Beurteilung vorzulegen.

² Entlang der Unteren Grabenstrasse sind die Fassaden bezüglich Farben und Materialwahl besonders zurückhaltend zu gestalten und so auszubilden, dass ihre Wirkung die gegenüber liegende Altstadtfront nicht konkurrenziert. Dies kann z.B. durch eine Gliederung der Fassadenlänge mittels deutlicher Zäsuren oder eine kontrastierende Materialwahl erreicht werden.

§ 16

Bepflanzung

Entlang der Unteren Grabenstrasse ist eine Baumreihe zu pflanzen. Baumart und Abstände müssen einheitlich sein. Die Anpflanzung und der Unterhalt erfolgen durch die Einwohnergemeinde Zofingen. Soweit Teile privater Grundstücke tangiert sind, besteht eine entsprechende Duldungspflicht. Die Ausführung wird in einem Detailkonzept festgelegt, welches vom Stadtrat zu genehmigen ist. Dabei sind die Bedürfnisse der Anstösser angemessen zu berücksichtigen.

§ 17

Vorgehen

¹ Bauwilligen wird empfohlen, sich zwecks Abklärung der spezifischen Randbedingungen frühzeitig, d.h. vor dem Ausarbeiten eines vollständigen Bauprojekts, mit der Bauverwaltung in Verbindung zu setzen.

² Bei Baugesuchen und bei Gesuchen um einen Vorentscheid ist für Neubauten oder Umbauten mit wesentlicher Veränderung der Kubatur zusätzlich zu den ordentlichen Planunterlagen ein Studienmodell 1:200 oder 1:500 abzuliefern, welches die angrenzenden Liegenschaften einbezieht und eine Beurteilung der räumlichen Gesamtwirkung ermöglicht.

³ Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, kann der Stadtrat ein Fachgutachten einholen. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen der BNO.

§ 18

Ausnahmen

Der Stadtrat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan gestatten, sofern diese nicht im Widerspruch zu dessen Zielsetzung und Grundkonzept stehen und keine wesentlichen nachbarlichen Interessen tangieren.

§ 19

Aufhebung bisheriger Rechts

¹ Durch diesen Gestaltungsplan werden alle innerhalb des Perimeters liegenden früheren Baulinien (genehmigt 22.11.1944 bzw. 19.2.1974) aufgehoben.

Inkrafttreten

² Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Aufhebung und Änderung

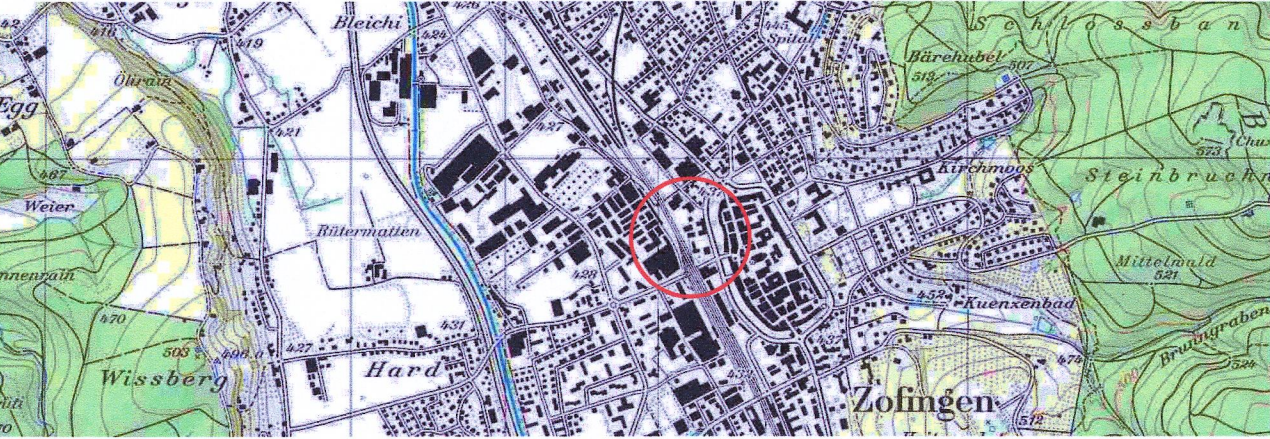
³ Die Änderung oder Aufhebung erfordern das gleiche Verfahren wie der Erlass.

Gestaltungsplan "Güetli"

gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1:500

weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:
- Sondernutzungsvorschriften



Vorprüfungsbericht vom: 28. Juni 2007

Öffentliche Auflage und Mitwirkung vom: 2. bis 31. Oktober 2007

Beschlossen vom Stadtrat am: 10. November 2010

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

Genehmigung

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
mit Änderungen/Auflagen
Aarau, den 6. Dezember 2012

Der Generalsekretär:

Werner Schibli dipl. Architekt ETH / SIA + Raumplaner FSU Frey-Herosé-Strasse 25 5000 Aarau

Emch + Berger AG Zofingen Ingenieure + Planer Jurastrasse 1 4800 Zofingen

Genehmigungsinhalt

- Zwangsbaulinie
- Baufelder
- überbaubare Bereiche Baufelder Höhe i.L. 2.50 m
- überbaubare Bereiche Baufelder Höhe i.L. 4.50 m
- Höhenbeschränkung gem. § 8 Abs. 2 SNV
- neue Erschliessungsstrassen
- Strassenlinien (Enteignungsrecht nach § 132 BauG)
- Fusswege
- Radwege
- Baumreihe (gemäss § 16 SNV)
- Perimeter
- Längsparkplätze Untere Grabenstrasse
- Sichtzonen
- Ein- und Ausfahrtsbeschränkung (gemäss § 11 SNV)

