

Gestaltungsplan Aarburgerstrasse / Funkenstrasse

Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1_500 (verbindlich)



Kartenausschnitt 1_20 000

Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom: 22. Mai 2014

Öffentliche Auflage vom: 10. Juni 2014

bis: 9. Juli 2014

Beschlossen vom Stadtrat am: 13. August 2014

Der Stadtkammann:

Hans-Rued Hotiger

der Stadtschreiber:

Arthur Senn

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt

Aarau, den 17. November 2014

Der Generalsekretär:

Marques AG

Daniele Marques Diplomierter Architekt ETH SIA BSA Rankhofstrasse 3 6006 Luzern

30.04.2014

Inhaltsverzeichnis Sondernutzungsvorschriften

I	Einleitende Bestimmungen
§ 1	Zweck
§ 2	Bestandteile
§ 3	Perimeter
§ 4	Verhältnis zur Grundordnung
II	Bauvorschriften
§ 5	Nutzungen
§ 6	Baufeld
§ 7	Gesamthöhe
§ 8	Gebäudeabstände innerhalb des Baufeldes
§ 9	anrechenbare Geschossfläche aGF
§ 10	Gestaltung
III	Umgebungsgestaltung und Bepflanzung
§ 11	Freiflächen / Bereich für Baumpflanzung
IV	Erschliessung und Parkierung
§ 12	Erschliessung
§ 13	Parkierung
§ 14	Vorzone
V	Energie und Umwelt
§ 15	Energieeffizientes Bauen
§ 16	Versickerung
§ 17	Etappierung
VI	Verfahren
§ 18	Verfahren
VII	Inkrafttreten und Genehmigung
§ 19	Inkrafttreten / Änderungen und Aufhebung

I Einleitende Bestimmungen

Zweck	§ 1
	¹ Der Gestaltungsplan Aarburgerstrasse / Funkenstrasse, sichert die architektonische Qualität und ermöglicht eine ortsverträgliche Bebauung, die - eine hohe wohn-, siedlungs- und landschaftsgestalterische Gesamtqualität aufweist, - auf die benachbarten Bauten und Anlagen abgestimmt ist, - einen attraktiven, zum Flanieren einladenden Strassenraum entlang der Aarburger- und Funkenstrasse bietet, - individuelle Wohnformen ermöglicht, - attraktive Aussichtsmöglichkeiten für Bauten und Anlagen im Gestaltungsplanperimeter gewährleistet, - durch die Gestaltung von Bauten und Freiräumen sowie Bepflanzungen eine attraktive, gemeinschaftliche Umgebung für alle Quartierbewohner sicherstellt und - das Quartier städtebaulich angemessen ergänzt.
Bestandteile	§ 2
	¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans Aarburgerstrasse / Funkenstrasse sind: • Sondernutzungsvorschriften • Situationsplan M 1:500 ² Erläuternde Bestandteile des Gestaltungsplans Aarburgerstrasse / Funkenstrasse sind: • das Richtprojekt (Situation, Grundrisse und Schnitte) M 1:500 • der Planungsbericht gemäss Art 47 RPV • Verkehrsbericht Ballmer + Partner AG Stadt Zofingen; Aarburgerstrasse Parzellen 1667 + 301
Perimeter	§ 3
	¹ Der Geltungsbereich umfasst den im Situationsplan schwarz gepunkteten Perimeter.
Verhältnis zur Grundordnung	§ 4
	¹ Soweit mit dem Gestaltungsplan Aarburgerstrasse / Funkenstrasse 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.
	³ Alle in den Sondernutzungsvorschriften verwendeten Baubegriffe entsprechen der Definition gemäss IVHB. (Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe)

II Bauvorschriften

Nutzungen	§ 5
	¹ Die Nettoladenfläche für Verkaufsflächen ist insgesamt auf maximal 3000 m² beschränkt. ² Im gesamten Baufeld sind Wohnnutzungen erst ab dem 1. Obergeschoss erlaubt.
Baufeld	§ 6
	¹ Hochbauten (inkl. Klein- und Anbauten) bzw. Einstellhallen sind ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baufelder zulässig. Die Begrenzungen der Baufelder gelten als

Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände, sowie die gesetzliche Strassenabstände. Innerhalb der Baufelder kommen die zonengemässen, gesetzlich maximalen Gebäudelängen nicht zum Tragen.

- ² Die Einstellhalle muss generell unter Terrain liegen. An der im Situationsplan violett dargestellten Linie „maximale Gesamthöhe Einstellhalle“ kann sie jedoch auf Grund der bestehenden Topographie mit einer geschlossenen Fassade bis zur einer maximalen Fassadenhöhe von 4.75 m zuzüglich Absturzsicherung in Erscheinung treten.

§ 7

Gesamthöhe

- ¹ Das Baufeld EG und die Baufelderweiterung ab 1. OG sind bezüglich der maximalen Gesamthöhe in drei Teilbereiche unterteilt. Diese Maximalwerte sind im Gestaltungsplan dargestellt und dürfen mit Ausnahme von technischen Aufbauten (z.B. Kamine, Lüftungen, Liftüberfahrten), Solaranlagen oder Oberlichtern (bis 1.10m Höhe), nicht überschritten werden.

§ 8

Gebäudeabstände
innerhalb des Bau-
feldes

- ¹ Wird innerhalb des Baufeldes mehr als ein Gebäude erstellt, gelten intern die zonenmässigen Gebäudeabstände. Vorbehalten bleiben durch Dienstbarkeiten eingeräumte Grenz- und Näherbaurechte im Rahmen der kantonalen Vorschriften.

§ 9

aGF

- ¹ Die zulässig anrechenbare Geschossfläche von 7.500 m² ist als Kontingent für das gesamte Baufeld festgelegt. Es ersetzt die zonengemässe Ausnützungsziffer. Wird die Bebauung des Feldes in Etappen geplant, ist ein Nachweis vorzulegen, wie min. 90 % des zulässigen Kontingent unter Einbezug des vorgelegten Teilprojekts eingehalten bzw. ausgeschöpft werden kann.
- ² In Abweichung zur BNO §30 Abs. 1 sind Räume in Dach- und Attikageschossen vollumfänglich an die anrechenbare Geschossfläche anzurechnen. Die zulässig anrechenbare Attikageschossfläche beträgt maximal 1.240 m².

§ 10

Gestaltung

- ¹ Bauten und Anlagen innerhalb des gesamten Perimeters sind als architektonische Einheit hinsichtlich Volumetrie und Materialisierung zu gestalten. Mit dem Baugesuch ist ein Farb- und Materialisierungskonzept festzulegen.
- ² Das erarbeitete Richtprojekt gilt bei der Beurteilung, der städtebaulichen Zielsetzung, der Architektur und der Volumetrie als massgebend. Wesentliche Abweichungen davon müssen hinsichtlich der Qualität und den Zielsetzungen mindestens dem Richtprojekt entsprechen. Eine Beurteilung erfolgt nach § 18 der Sondernutzungsvorschriften.
- ³ Zulässig sind nur Bauten mit extensiv begrünten Flachdächern. Das oberste Flachdach darf nicht begehbar sein resp. genutzt werden. Die Dachflächen sind Teil des Landschaftskonzeptes und entsprechend zu gestalten.

III Umgebungsgestaltung und Bepflanzung

§ 11

Freiflächen

- ¹ Gemeinschaftlich nutzbare Spiel- und Aufenthaltsbereiche im Umfang von mindestens 5% der anrechenbaren Geschossfläche von Mehrfamilienhäusern sind auf der Ebene des ersten Obergeschosses zu realisieren und nach den neuesten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszustatten.

Bereich für
Baumpflanzung

- ² Die Anzahl der Bäume sowie deren Standorte sind orientierend. Mit dem Umgebungsplan, welcher mit dem 1. Baugesuch eingereicht werden muss, sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Lage und Anzahl der Bäume, in Abstimmung mit dem Kantonsstrassenprojekt, zu definieren. Sie sind im Zusammenhang mit der Realisierung der angrenzenden Bauten bzw. der Erschliessungsstrasse zu pflanzen.

IV Erschliessung und Parkierung

§ 12

Erschliessung

- ¹ Der Anlieferungsverkehr erfolgt ab der Aarburgerstrasse über den im Situationsplan eingetragenen Anlieferungsbereich.
- ² Die Erschliessung des übrigen motorisierten Verkehrs erfolgt über die Funkenstrasse. Der zulässige Ein- und Ausfahrtsbereich ist im Situationsplan festgelegt.

§ 13

Parkierung

- ¹ Die Parkierung hat unterirdisch in Einstellhallen zu erfolgen.
- ² Die den Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) entsprechende Minimalanzahl an Parkfeldern kann für die Nutzung Wohnen, ohne erforderliche Ersatzabgabe, auf 75% reduziert werden.
- ³ Für die Verkaufsflächen sind attraktiv angelegte, witterungsgeschützte Fahrradabstellplätze sicherzustellen.

§ 14

Vorzone

- ¹ Die im Situationsplan als gestalteter Gehwegbereich bezeichnete Fläche ist als attraktive Flanierzone resp. als Erweiterung des Strassenraums zu gestalten. Die Gestaltung inkl. Möblierung hat eine grosse Aufenthaltsqualität aufzuweisen und soll zur Belebung des Strassenraums beitragen. Sie hat in Abstimmung mit dem Kantonsstrassenprojekt K 104 zu erfolgen. Der Gehwegbereich hat eine Mindestbreite von 3.50 m aufzuweisen und ist von jeglicher Art von Gestaltungselementen freizuhalten.
- ² Mit Ausnahme der für die Anlieferung gekennzeichneten Stellen, ist das Befahren, ausgenommen Velo, des Bereiches zwischen Fahrbahnrand und Gebäudefassade nicht gestattet. Die Vorzone darf nicht zum Parken genutzt werden.

V Energie und Umwelt

§ 15

Energieeffizientes
Bauen

- ¹ Für Neubauten oder wesentliche Um- und Ausbauten gilt als Minimalanforderung der Minergie-P-Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung. Es gilt der zum Zeitpunkt des Baugesuchs gültige Minergie-P-Standard.

§ 16

Versickerung

- ¹ Das innerhalb des Perimeters anfallende Regenwasser ist mit geeigneten Massnahmen für Retention und Versickerung dem Grundwasser zuzuführen.

§ 17

Etappierung

- ¹ Eine Realisierung in Etappen ist zulässig.

VI Verfahren

§ 18

Verfahren

- ¹ 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.

VII Inkrafttreten und Genehmigung

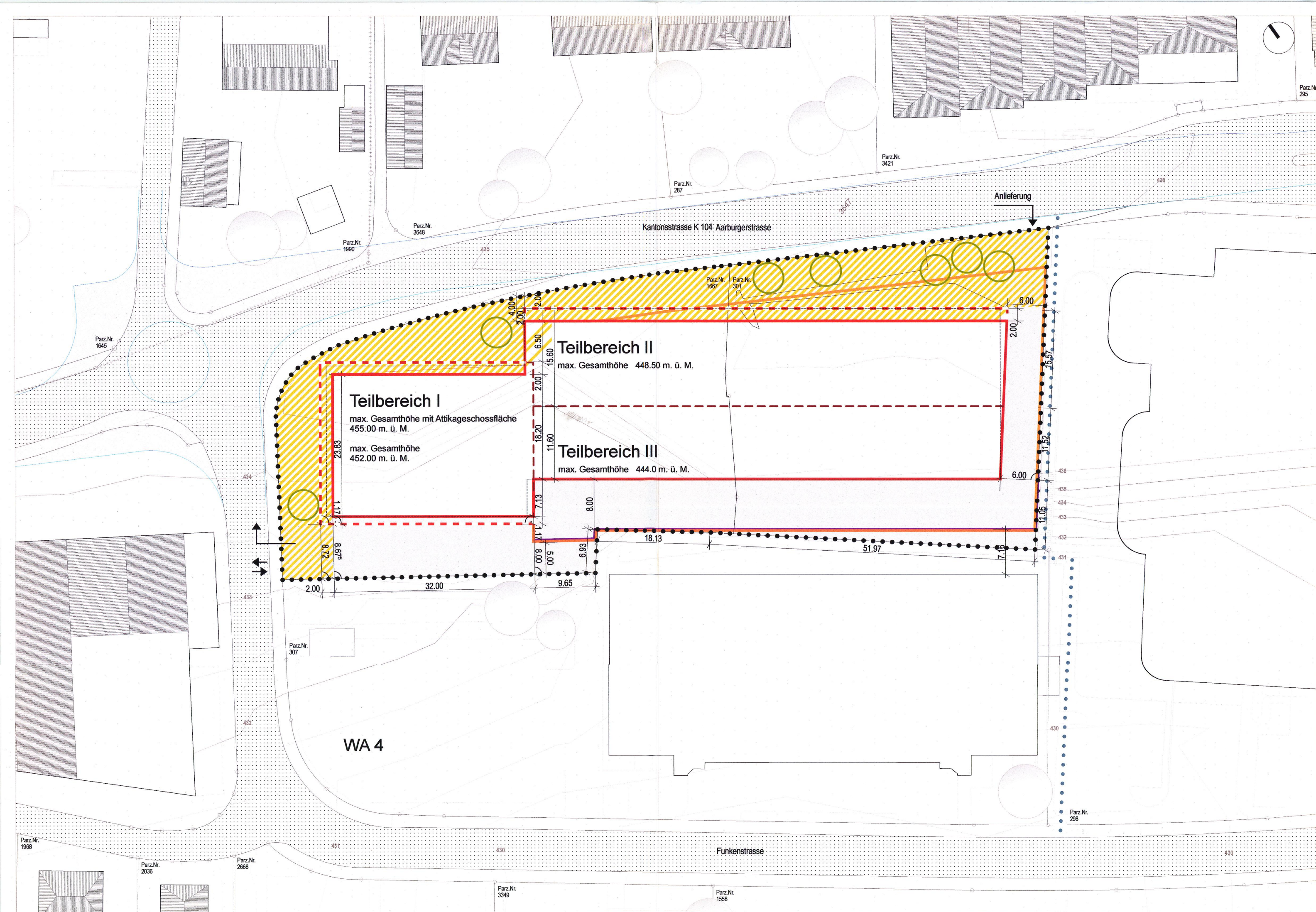
§ 19

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan Aarburgerstrasse / Funkenstrasse tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Änderungen und
Aufhebung

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



Gemeinde: Zofingen

Kanton: Aargau

Legende Genehmigungsinhalt

- Geltungsbereich Gestaltungsplan
- [Red solid line] Baufeld EG
- [Red dashed line] Baufelderweiterung ab 1. OG
- [Orange solid line] Baufeld Einstellhalle
- [Purple solid line] max. Gesamthöhe Einstellhalle
- [Red dashed line] Teilbereiche mit maximalen Gesamthöhen
- [Light blue solid line] neue Erschliessungsfläche
- [Yellow hatched] gestalteter Gehwegbereich (Flanierzone)
- [Double arrow] Bereich Ein- und Ausfahrt Einstellhalle
- [Single arrow] Bereich Zufahrt Anlieferung

Legende Orientierungsinhalt

- [Green circle] neue Bäume (Anzahl und Lage orientierend)
- [Grey circle] Bäume Bestand
- [301] Koten Strasse / Terrain
- [Blue dots] Fusswegverbindung bestehend
- [Thin line] Parzellengrenze Parzellen 1667 und 301
- [Grey rectangle] bestehende Bauten
- [White rectangle] Parzellen
- [Thin line] Höhenlinien
- [Thick line] Richtprojekt
- [Dotted rectangle] Fahrbahnrand Strasse Bestand
- [Blue rectangle] Fahrbahnrand Richtprojekt Kantonsstrasse K 104

Gemeinde: Zofingen

Kanton: Aargau

Gestaltungsplan Aarburgerstrasse / Funkenstrasse

Situationsplan 1_500

gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Sondernutzungsvorschriften (verbindlich)



Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom:

Öffentliche Auflage vom:

Beschlossen vom Stadtrat am:

Der Stadtplaner:

Hans Ruedi Hotiger

Genehmigung:

22. Mai 2014

10. Juni 2014

13. August 2014

bis: 9. Juli 2014

der Stadtschreiber:

Arthur Senn

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 17. November 2014

Der Generalsekretär:

Marques AG

Daniele Marques Diplomierter Architekt ETH SIA BSA Rankhofstrasse 3 6006 Luzern