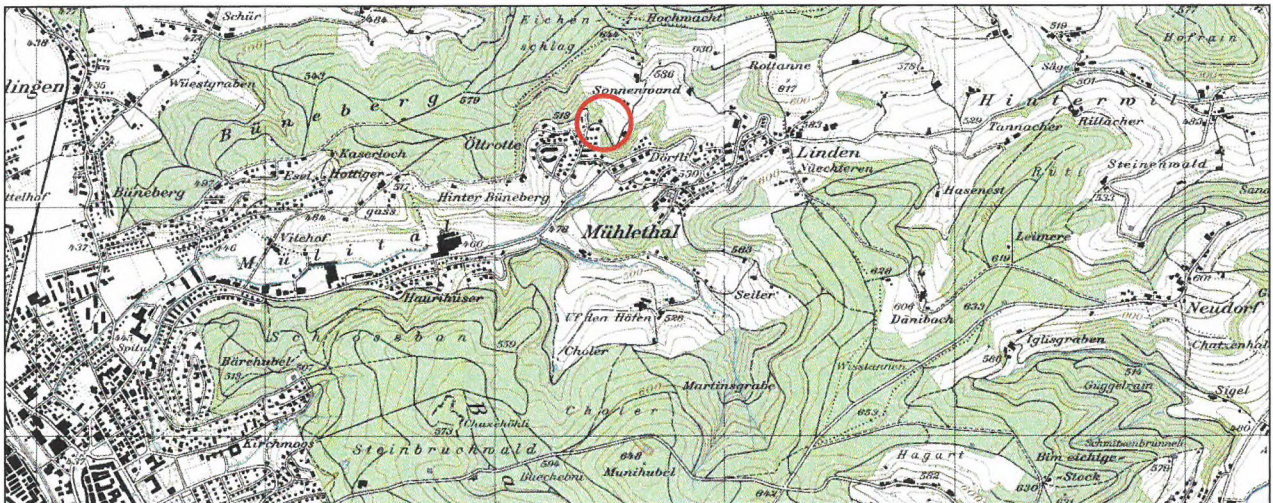


Gestaltungsplan Sonnwandstrasse Parzelle 4215 Sondernutzungsvorschriften

Gemäss § 21 BauG



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Vorprüfungsbericht vom 19. Dezember 2013

Mitwirkung vom 20. Januar 2014 bis 18. Februar 2014

Öffentliche Auflage vom 20. Januar 2014 bis 18. Februar 2014

Beschlossen vom Stadtrat am 6. August 2014

Der Stadtmann:

Hans-Ruedi Hottiger

Der Stadtschreiber:

Arthur Senn

Genehmigt am:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 29.02.2015

Der Generalsekretär:

Inhalt

1	Einleitende Bestimmungen	1
2	Baubereiche	1
3	Parkierung und Strassenausbau	3
4	Umgebung und Bepflanzung	3
5	Schlussbestimmungen	4

1 Einleitende Bestimmungen

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan Sonnenwandstrasse bezweckt die geordnete Bebauung der Parzelle Nr. 4215, insbesondere die Gestaltung des zulässigen Neubauvolumens, die Erhaltung und den möglichen Ausbau des bestehenden Wohngebäudes, die Regelung des Waldabstandes, die Regelung der Parkierung und die Nutzung der Umgebungsflächen.

§ 2

Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Sondernutzungsvorschriften
- Situationsplan 1:500 mit Schnittplan zur äusseren Begrenzung des Neubaus

² Orientierende Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht
- Machbarkeitsstudie

§ 3

Perimeter

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Plan bezeichnete Perimeterfläche.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

Soweit in den Sondernutzungsvorschriften und im Situationsplan nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Zofingen, insbesondere die Vorschriften der 2-geschossigen Wohnzone (W2).

2 Baubereiche

§ 5

Baubereiche

¹ **Hochbauten**, inkl. Klein- und Anbauten (Gebäude), sind nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche zulässig (Ausnahmen: siehe Abs. 5). Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die gesetzlichen Gebäude-, Grenz-, Strassen- und Waldabstände, sowie die Abstandsvorschriften zur Landwirtschaftszone.

² **Der Baubereich A** bezeichnet das bestehende Gebäude. Es wird erhalten und kann im bestehenden Bauvolumen umgebaut und erneuert werden. Das bestehende Dachgeschoss kann zu Wohnzwecken ausgebaut werden.

³ **Der Baubereich B** bezeichnet den Neubaustandort für ein Wohngebäude. Zulässig ist ein Bauvolumen, das vom Baubereich und den im Schnitt-

plan festgelegten Höhenkoten und der äusseren Begrenzung des Neubaus bestimmt ist. Zulässig sind drei Vollgeschosse (talseitig sichtbares Keller-/Garagengeschoss und zwei Wohngeschosse), sowie ein Attikageschoss. Die Machbarkeitsstudie zum Baubereich B hat bezüglich der Grundrissgestaltung wegleitenden Charakter.

⁴ **Der Baubereich a** bezeichnet einen eingeschossigen Zwischenbau (auf der Höhe des untersten Geschosses des Baubereichs B). Der Baubereich a dient der Parkierung und der Erschliessung des Baubereichs B.

⁵ **Die bestehenden Bauten ausserhalb der Baubereiche** richten sich nach § 2 ABauV. Für sie gilt die Besitzstandsgarantie (§ 68 BauG). Sie dürfen keine der aGF anrechenbaren Nutzungen enthalten.

⁶ **Die Dachformen** der bestehenden Bauten dürfen nicht verändert werden (keine weiteren Dachaufbauten zulässig). Das oberste Geschoss des Neubaus weist ein extensiv begrüntes, flach geneigtes Dach oder ein Flachdach auf.

⁷ Die nicht begehbaren Dachflächen der Baubereiche a und B sind zu begrünen. Als Mindeststandard gilt die Erfüllung der Anforderungen der Gründachrichtlinie I der SFG (Schweizerische Fachvereinigung Gebäudebegrünung).

§ 6

Koten / Gebäudehöhen

¹ Im Schnittplan sind verbindliche Höhenkoten festgelegt:

- Baubereich a: Kote OK Brüstungshöhe über dem Geschoss: 532.20 m ü.M.

- Baubereich B: Kote OK Brüstungshöhe über dem obersten Vollgeschoss 538.6 m ü.M und Kote OK über dem Attikageschoss 541.4 m ü.M.

² In allen Baubereichen dürfen technische Aufbauten (wie z.B. Liftaufbauten, Kamine usw.) die zulässigen Gebäudekoten überschreiten.

§ 7

Qualitätsanforderungen

¹ Der Neubau (Baubereich B) hat die folgenden Qualitätsanforderungen zu erfüllen:

a) Energieeffizienz

Realisierung eines energieeffizienten Gebäudes, welches

- den Minergie®-Standard ~~zu~~ erreicht oder
- höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 7 Abs. 2 lit. b der Verordnung zu den Energiesparvorschriften des Energiegesetzes (Energiesparverordnung ESpaV) vom 5. November 2008 benötigen und den Wärmebedarf für das Warmwasser mehrheitlich mit erneuerbarer Energie decken.
- nur erneuerbare Energien oder Abwärme nutzen.

b) Umgebungsbewirtschaftung

Naturnahe Gestaltung und Bewirtschaftung der Umgebungsflächen (gemäss den Anforderungen in § 10 und 11).

c) Fassaden-Farbgebung

Mit dem Baugesuch des Neubaus ist ein Farbkonzept einzureichen (Nachweis einer zurückhaltenden Farbgebung bei den Fassaden).

3 Parkierung und Strassenausbau

§ 8

Parkfelder

In Ergänzung der bestehenden Parkplätze sind die erforderlichen Parkfelder für die zusätzlichen Wohnungen in den Baubereichen A und B im untersten Geschoss des Baubereichs B und im Baubereich a zu erstellen. Offene Besucherparkplätze ausserhalb der Baubereiche sind zulässig.

§ 9

Fläche für den Strassenausbau

¹ Entlang der Sonnenwandstrasse ist eine Strassenbaulinie mit Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG festgelegt. Diese Strassenbaulinie ermöglicht eine Verbreiterung der Strasse auf 4.50 m.

4 Umgebung und Bepflanzung

§ 10

Gartengestaltung, Spielflächen

¹ Im Bereich für terrassierte Gartengestaltung können terrassierte Gartenflächen für die angrenzenden Wohnungen gestaltet werden.

² Östlich angrenzend an den Baubereich ~~A~~^B ist das gewachsene Terrain weitgehend zu erhalten und darf nicht terrassiert werden.

³ Nördlich des Baubereichs ~~A~~^B darf das Terrain soweit abgegraben resp. verändert werden, damit mindestens das Attikageschoss natürlich belichtet wird.

⁴ Die Spielflächen gemäss § 38 BNO liegen gemäss Plandarstellung vor dem Baubereich A und westlich des Baubereichs B. Der Spielbereich A wird gegenüber der Strasse durch eine Grenzhecke gesichert.

§ 11

Umgebungsflächen:
Nutzung, Bepflanzung

¹ Die Umgebungsflächen (übrige Flächen im Gestaltungsplanperimeter) werden extensiv landwirtschaftlich genutzt (Gras- resp. Weideland, einheimische Obstbäume). Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken.

² Für die Gartengestaltung sind nur einheimische, standortgerechte Sträucher und Bäume erlaubt.

5 Schlussbestimmungen

§ 12

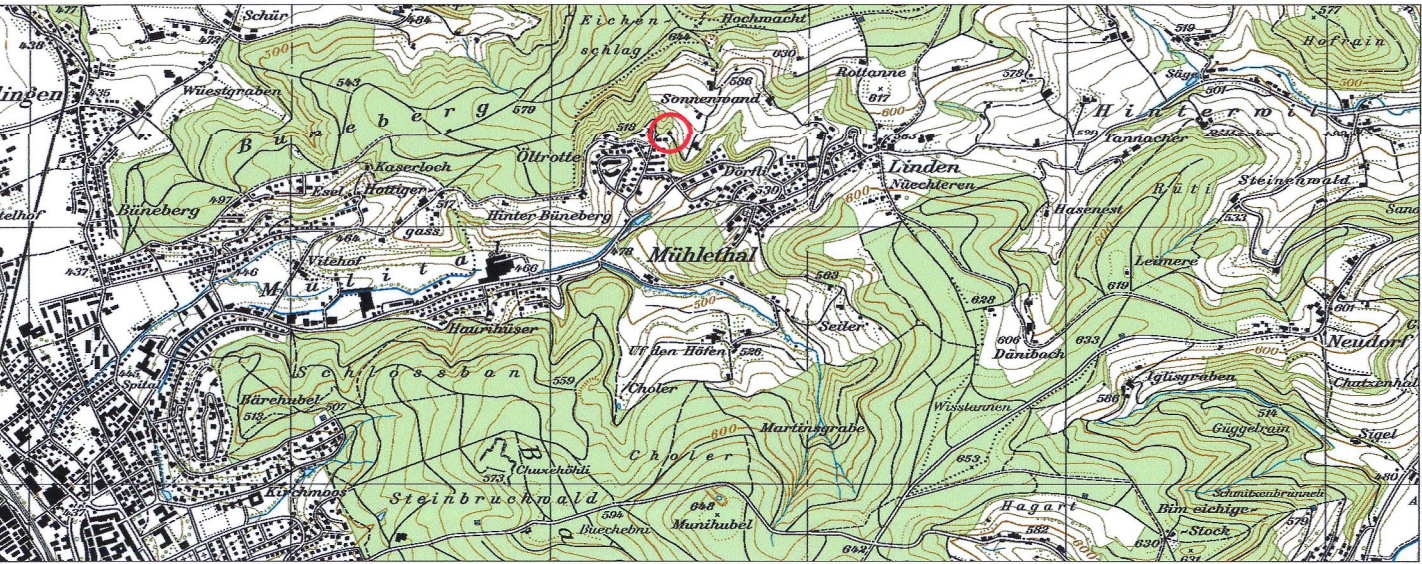
Inkrafttreten; Änderung
und Aufhebung

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

² Änderungen und die Aufhebung des Gestaltungsplans erfolgen im gleichen Verfahren wie der Erlass des Gestaltungsplans.

Gestaltungsplan Sonnenwandstrasse Parzelle 4215
Situationsplan 1:500

Gemäss §21 BauG



Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Sondernutzungsvorschriften

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Vorprüfungsbericht vom 19. Dezember 2013

Öffentliche Auflage vom 20. Januar 2014 bis 18. Februar 2014

Mitwirkung vom 20. Januar 2014 bis 18. Februar 2014

Beschlossen vom Stadtrat am 6. August 2014

Der Stadtmann:

Hans-Ruedi Hottiger

Der Stadtschreiber:

Arthur Senn

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 29.02.2015

Genehmigt am

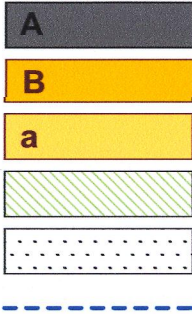
Der Generalsekretär:

Legende

Genehmigungsinhalt:

.....

Perimeter Gestaltungsplan



Baubereiche:

Hauptgebäude bestehend

Hauptgebäude Neu

Nebenbaute neu

Bereich für terrassierte Gartengestaltung

Spielflächen / Gartenanlagen

Begrenzung des Bauvolumens im Schnitt

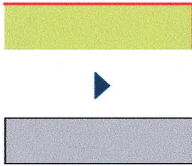
Umgebung:

Umgebungsflächen

Befestigte Plätze und Zufahrten

Strassenausbaulinie (möglicher Ausbau auf 4.5m Strassenbreite
gemäss Enteignungstitel §132 BauG)

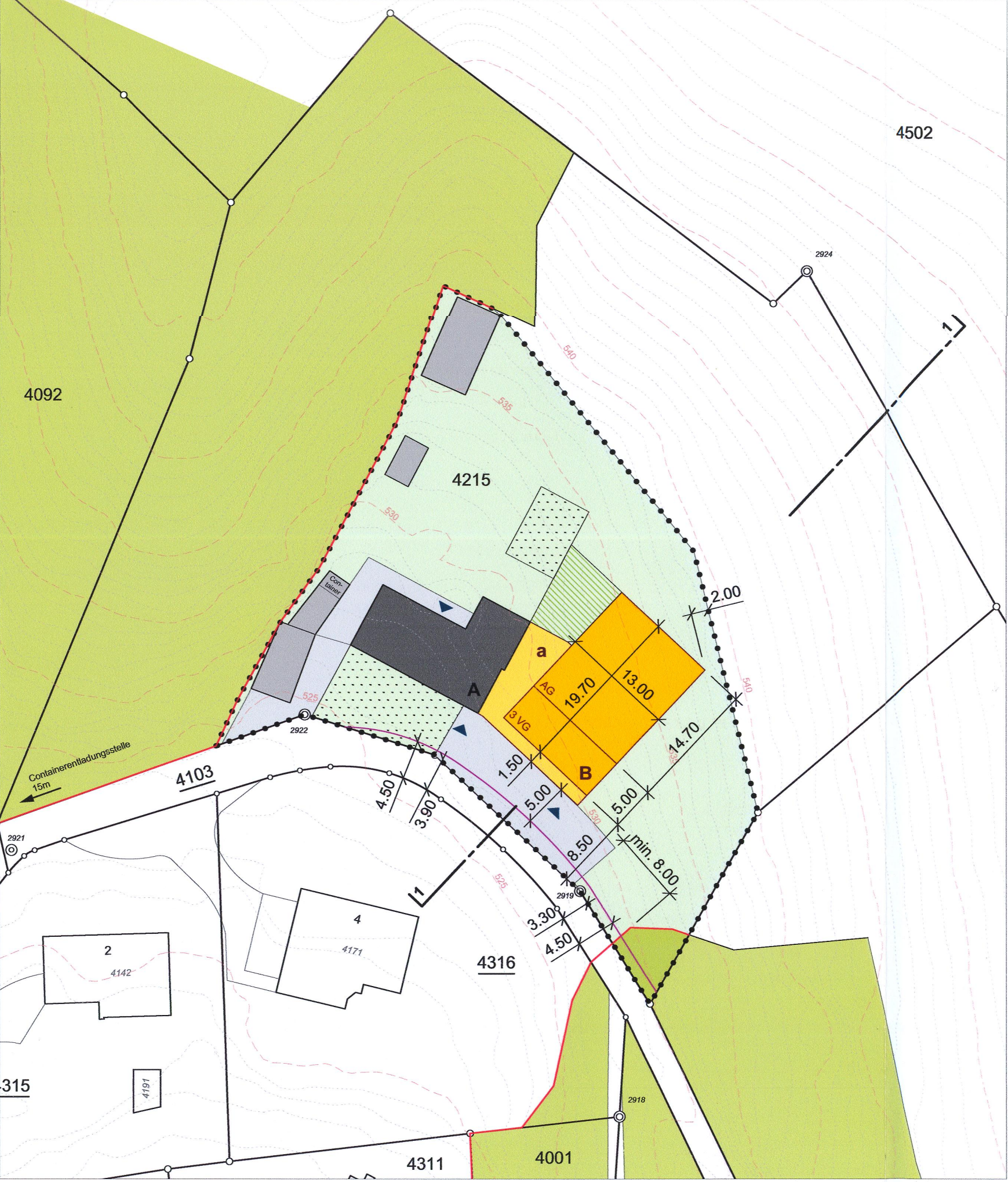
Orientierender Inhalt:



Wald mit Waldfeststellungslinie

Hauseingänge

Bestehende Nebenbauten mit Besitzstandgarantie



SNITT 1-1
1:500

