



Gestaltungsplan „Zelgli“

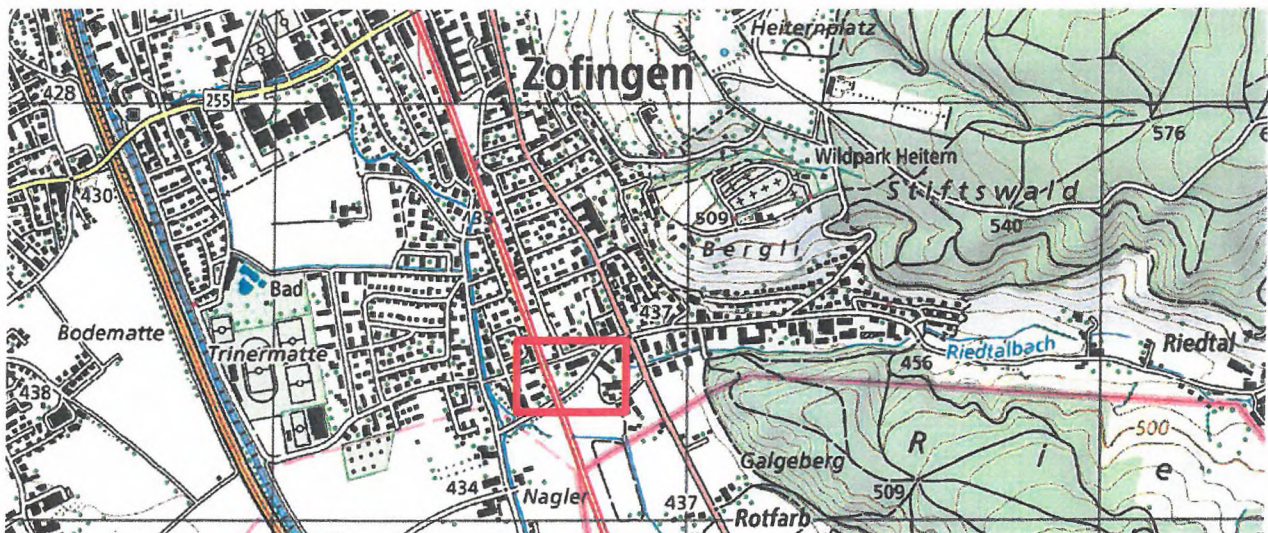
Gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften - Teiländerung 2017

(Korrektur § 5 SNV)

Änderungen sind **rot** markiert

Genehmigung



Mitwirkungsbericht vom: 13.09.2017

Vorprüfungsbericht vom: 18.07.2017

Öffentliche Auflage vom: 12.08. – 11.09.2017

Teiländerung 2017 beschlossen vom Stadtrat am: 13.09.2017

Der Stadtkammann:

Genehmigung:

Die Vizestadtschreiberin:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 8. Januar 2018

September 2017

SWR INFRA AG, Schöneggstrasse 30, 8953 Dietikon
infra@swr.ch, www.swr.ch; Tel. 043 500 45 00, Fax. 043 500 45 0

Der Generalsekretär:

Rechtskräftige Sondernutzungsvorschriften vom 16.11.2016	Teiländerung 2017																
2 NUTZUNG § 5 <i>Mass</i> ¹ Die zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) im Gestaltungsplanperimeter beträgt maximal 4'110 m². Sie ersetzt die zonengemässe Ausnützungsziffer. ² Die Geschossflächen der Attikageschosse werden bei der Berechnung der zulässigen aGF angerechnet. ³ Die zulässige aGF wird pro Baufeld wie folgt festgesetzt: <table border="1" data-bbox="434 804 1043 1024"> <thead> <tr> <th>Baufeld</th><th>Zulässige aGF</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td><td>1'370 m²</td></tr> <tr> <td>B</td><td>1'370 m²</td></tr> <tr> <td>C</td><td>1'370 m²</td></tr> </tbody> </table> <i>Nutzungsübertragung</i> ⁴ Zwischen den Baufeldern sind Übertragungen der aGF zulässig. Dabei kann von den in Abs. 3 definierten aGF pro Baufeld um maximal 10 % abgewichen werden.	Baufeld	Zulässige aGF	A	1'370 m ²	B	1'370 m ²	C	1'370 m ²	§ 5 <i>Mass</i> ¹ Die zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) im Gestaltungsplanperimeter beträgt maximal 4'110 m². Sie ersetzt die zonengemässe Ausnützungsziffer. ² Die Geschossflächen der Attikageschosse werden bei der Berechnung der zulässigen aGF nicht angerechnet. ³ Die zulässige aGF wird pro Baufeld wie folgt festgesetzt: <table border="1" data-bbox="1458 804 2067 1024"> <thead> <tr> <th>Baufeld</th><th>Zulässige aGF</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td><td>1'370 m²</td></tr> <tr> <td>B</td><td>1'370 m²</td></tr> <tr> <td>C</td><td>1'370 m²</td></tr> </tbody> </table> <i>Nutzungsübertragung</i> ⁴ Zwischen den Baufeldern sind Übertragungen der aGF zulässig. Dabei kann von den in Abs. 3 definierten aGF pro Baufeld um maximal 10 % abgewichen werden.	Baufeld	Zulässige aGF	A	1'370 m ²	B	1'370 m ²	C	1'370 m ²
Baufeld	Zulässige aGF																
A	1'370 m ²																
B	1'370 m ²																
C	1'370 m ²																
Baufeld	Zulässige aGF																
A	1'370 m ²																
B	1'370 m ²																
C	1'370 m ²																

Gestaltungsplan „Zelgli“

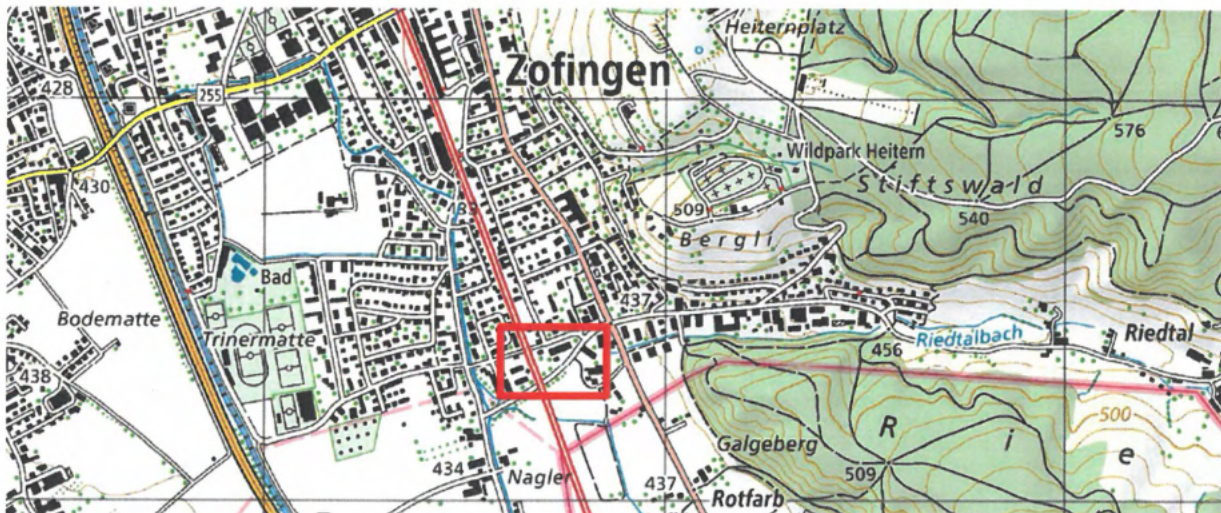
Gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Plan 1:500
- Planungsbericht (Orientierungsinhalt)

Genehmigung



Mitwirkungsbericht vom: 4. April 2016

Vorprüfungsbericht vom: 13. Juni 2016

Öffentliche Auflage vom: 16. Juli 2016 bis 15. August 2016



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Beschlossen vom Stadtrat am: 16. November 2016

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiberin:

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 24. Februar 2017

Der Generalsekretär:

Januar 2017

SWR INFRA AG, Schöneeggstrasse 30, 8953 Dietikon
infra@swr.ch, www.swr.ch; Tel. 043 500 45 00, Fax. 043 500 45 01

HAUPTKAPITEL		Seite
1	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN.....	1
2	NUTZUNG.....	1
3	BAUVORSCHRIFTEN	2
5	AUSSENRAUM	4
6	VERKEHRERSCHLIESSUNG.....	5
7	ENTSORGUNG UND ENERGIE	5
8	SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....	6

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1

Zweck und Ziele

¹ Der Gestaltungsplan bezweckt eine qualitativ hochstehende Wohnüberbauung auf dem ehemaligen Zeughausareal am südlichen Siedlungsrand von Zofingen. Es soll trotz der vorhandenen Lärmbelastung durch Strasse und Eisenbahn eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht werden.

§ 2

Bestandteile des Gestaltungsplans

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Plan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)

² Erläuternde Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV
- Architektonisches Richtprojekt, Juni 2015
- Richtkonzept Umgebungsgestaltung, Juni 2015

§ 3

Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan umfasst das im Plan bezeichnete Gebiet (Parzelle Nr. 2360).

§ 4

Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit der Gestaltungsplan keine anderen Festlegungen enthält, gilt die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Zofingen, insbesondere die Vorschriften der Wohnzone W3.

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

NUTZUNG

§ 5

Mass

¹ Die zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) im Gestaltungsplanperimeter beträgt maximal 4'110 m². Sie ersetzt die zonengemässe Ausnutzungsziffer.

² Die Geschossflächen der Attikageschosse werden bei der Berechnung der zulässigen aGF angerechnet.

³ Die zulässige aGF wird pro Baufeld wie folgt festgesetzt:

Baufeld	Zulässige aGF
A	1'370 m ²
B	1'370 m ²
C	1'370 m ²

Nutzungsübertragung

⁴ Zwischen den Baufeldern sind Übertragungen der aGF zulässig. Dabei kann von den in Abs. 3 definierten aGF pro Baufeld um maximal 10 % abgewichen werden.

3

BAUVORSCHRIFTEN

§ 6

**Baufelder,
Allgemeines**

¹ Hochbauten sowie Klein- und Anbauten sind ausschliesslich innerhalb der im Plan eingetragenen Baufelder A, B und C zulässig. Die Begrenzungen der Baufelder gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände.

² Davon ausgenommen sind:

- Kleinstbauten im Sinne von § 49 Abs. 2 lit. d) Bauverordnung (BauV)
- Veloabstellanlagen
- die im Plan bezeichnete überdachte Tiefgaragenzufahrt
- Elemente der Umgebungsgestaltung gemäss § 11 Abs. 6 SNV
- Sekundäre Bauteile wie Schächte, Fluchtröhren, Zugänge und Aussentreppen zur Tiefgarage (inkl. Einhausung) sowie Anlagen der Garagenentlüftung.

**Vorspringende
Gebäudeteile**

³ Vorspringende Gebäudeteile sind nur innerhalb der im Plan eingetragenen Baufelder zulässig.

**Baufeld für Haupt- und
Nebengebäude A-C**

⁴ Es sind Bauten mit bis zu 4 Vollgeschossen und einem Attikageschoss zulässig.

Attikageschosse

⁵ Die Attikageschosse sind gegenüber den unterliegenden Vollgeschossen jeweils allseitig um mindestens 1.0 m zurückzusetzen.

**Baufeld „unterirdische
Gebäude“**

⁶ Im Baufeld „unterirdische Gebäude“ sind Parkierungsflächen und Veloabstellplätze sowie Nebennutzflächen (Waschküchen, Keller-, Abstell- und Lagerräume und dergleichen) zugelassen.

§ 7

Höhenbeschränkung

¹ Die maximal zulässigen Firsthöhen ersetzen die zonengemässen Höhenbestimmungen und betragen:

- Im Baufeld A: 451.60 m ü. M.
- Im Baufeld B: 451.95 m ü. M.
- Im Baufeld C: 452.30 m ü. M.

² Für technisch bedingte Aufbauten gilt die Ausnahmeregelung gemäss § 10 Abs. 2 SNV.

§ 8

Lärmvorbelasteter Bereich

¹ In den Bereichen mit Immissionsgrenzwert-Überschreitungen ist mit geeigneten Massnahmen die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) herbeizuführen.

² Mit dem Baugesuch ist ein Nachweis über die Aussenlärmbelastung und Schalldämmung (vgl. Art. 31 und 32 LSV sowie SIA 181) einzureichen.

4

Gestaltungsvorschriften

§ 9

Bauten

¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen, sodass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Qualitative Beurteilung

² Für die qualitative Beurteilung eines Bauvorhabens sind das architektonische Richtprojekt und das Richtkonzept Umgebungsgestaltung wegleitend.

³ Wird vom in Abs. 2 erwähnten Richtprojekt bzw. Richtkonzept abgewichen, so muss der Nachweis erbracht werden, dass eine gleiche oder bessere Lösung hinsichtlich Siedlungsqualität erreicht werden kann.

§ 10

Dachlandschaft

¹ Es sind nur Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig.

Dachaufbauten

² In Baufeld A bis C sind oberhalb der Dachflächen der Attikageschosse nur technisch bedingte Aufbauten wie beispielsweise Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien, Liftüberfahrten, Kamine, Entlüftungen und dergleichen zulässig. Die Aufbauten dürfen, ohne Berücksichtigung der maximal zulässigen Firsthöhen gemäss § 7 Abs. 1 SNV, die Dachoberkante des jeweiligen Gebäudes höchstens um 2.0 m überragen. Sie sind gestalterisch ansprechend anzuordnen und von den Strassen her möglichst nicht sichtbar zu platzieren.

Dachbegrünung

³ Flachdächer sind, soweit technisch möglich und nicht als Terrasse genutzt, extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung soll die zum Zeitpunkt des

Inkrafttretens dieses Gestaltungsplans gültige Gründachrichtlinie I SFG als ökologischen Mindeststandard erfüllen.

5

AUSSENRAUM

§ 11

Allgemeine Anforderungen

¹ Die Freiräume müssen gut gestaltet sein und haben sich gut in die ortsbauliche Umgebung einzuordnen.

Platzgestaltung

² Die im Plan als Platzgestaltung bezeichnete Fläche ist als arealinterner, gut zugänglicher Platz mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden.

Spiel- und Ruhebereiche

³ Die im Plan als Spiel- und Ruhebereiche ausgewiesene Fläche dient hauptsächlich der gemeinschaftlichen Nutzung. Es ist eine hohe Durchgrünung anzustreben. Versiegelte Flächen sind zu minimieren.

Private Gärten

⁴ Gebäudebezogene private Gärten zugunsten der Erdgeschosswohnungen sind in den im Plan dafür ausgeschiedenen Bereichen zulässig.

Spielplatz

⁵ Innerhalb der Spiel- und Ruhebereiche ist ein gemeinschaftlicher Spiel- und Aufenthaltsbereich gemäss § 38 BNO anzulegen. Bekieste Fusswege, Spielgeräte, Sitzgelegenheiten und dergleichen sind zulässig.

Gestaltungselemente Aussenraum

⁶ Ausserhalb der Baufelder für Hauptbauten sind Gestaltungselemente wie Pflanzentröge, Sitzgelegenheiten, Pergolen und dergleichen zulässig.

Bäume

⁷ Die im Plan bezeichneten Bäume sind in Anzahl und Qualität verbindlich festgelegt.

⁸ Die Bäume sollen von Beginn an als räumliche Elemente in Erscheinung treten und sind daher in folgender vorgegebenen Grösse zu pflanzen:

- B1: Strassenbaum min. 25-30 cm Stammumfang bei Pflanzung
- B2: Solitärbaum min. 30-35 cm Stammumfang bei Pflanzung

Es sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

Wurzelbereich

⁹ Im Wurzelbereich der Bäume mit der Bezeichnung B2 gem. Abs. 8 ist eine minimale Überdeckung von 1.0 m gegenüber unterirdischen Bauten vorzusehen.

Böschung

¹⁰ Die Böschung zur Altachenstrasse hin ist einheitlich zu gestalten. Es ist dabei angemessen auf die Siedlungsrandthematik einzugehen.

§ 12

Ökologische Ausgleichsfläche

¹ Zur Sicherung eines angemessenen ökologischen Ausgleichs sind mindestens 15 % der Perimeterfläche als nicht unterbaute, naturnah gestaltete Flächen einzuplanen und nach ihrer Erstellung fachgerecht zu pflegen. Die Spezifizierung richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen (Untergrund, Besonnung, Vernetzung usw.).

² Begrünte Dachflächen sind bei der Berechnung der ökologischen Ausgleichsfläche nicht anrechenbar.

6

VERKEHRERSCHLIESSUNG

§ 13

Haupterschliessung

¹ Die Haupterschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr hat rückwärtig über die „Zelglistrasse“ im Bereich der im Plan eingetragenen „Grundstückszufahrt“ zu erfolgen.

Tiefgaragenein- und Ausfahrt

² Die überdeckte Tiefgaragenein- und Ausfahrt erfolgt an der im Plan bezeichneten Stelle. Die Überdachung der Ein- und Ausfahrt ist besonders gut in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.

Interne Arealerschliessung

³ Die im Plan symbolisch bezeichneten internen Arealerschliessungen sind als Fussgängerverbindungen begehbar und rollstuhlgängig auszuführen.

§ 14

Parkierung Bewohner und Beschäftigte

¹ Die Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte sind vollständig in der dafür vorgesehenen Tiefgarage zu situieren.

Parkierung Besucher

² Die Besucherparkplätze können in den im Plan bezeichneten Bereichen oberirdisch angeordnet werden.

Auflademöglichkeiten Elektrofahrzeuge

³ Im Bereich der Parkieranlagen sind die notwendigen infrastrukturellen Voraussetzungen zu schaffen, um bedarfsgerechte Auflademöglichkeiten für E-Autos und E-Bikes anbieten zu können.

§ 15

Abstellplätze Zweiräder / Kinderwagen

¹ Die erforderlichen Flächen für Fahrräder, Mofas und Kinderwagen sind nach Möglichkeit in den Baufeldern A bis C zu integrieren und zweckmässig zuzuordnen.

² Von der Gesamtanzahl der Veloabstellplätze müssen ca. 1/3 als Kurzzeitparkplätze oberirdisch, witterungsgeschützt und nahe bei den Hauseingängen angeordnet werden. Die übrigen Veloabstellplätze können unterirdisch angeordnet werden.

7

ENTSORGUNG UND ENERGIE

§ 16

Abfallentsorgung

¹ Für die Bewirtschaftung und Beseitigung von Haushaltabfällen sind in der Nähe der Zelglistrasse dafür notwendige Infrastrukturen anzuordnen und besonders gut in die Umgebungsgestaltung zu integrieren. Die genaue Lage ist im Bewilligungsverfahren festzulegen.

§ 17

**Energetische
Standards**

¹ Neubauten sind als energieeffiziente Gebäude zu erstellen, welche den Minergie-Standard erreichen oder höchstens 80% des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss Anhang 4 der Energieverordnung des Kantons Aargau vom 4. Juli 2012 benötigen und den Wärmebedarf für das Warmwasser mehrheitlich mit erneuerbarer Energie gedeckt wird.

8

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 18

Qualitätssicherung

¹ Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, kann der Stadtrat nach Rücksprache mit der Bauherrschaft und auf deren Kosten ein Fachgutachten einholen.

§ 19

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

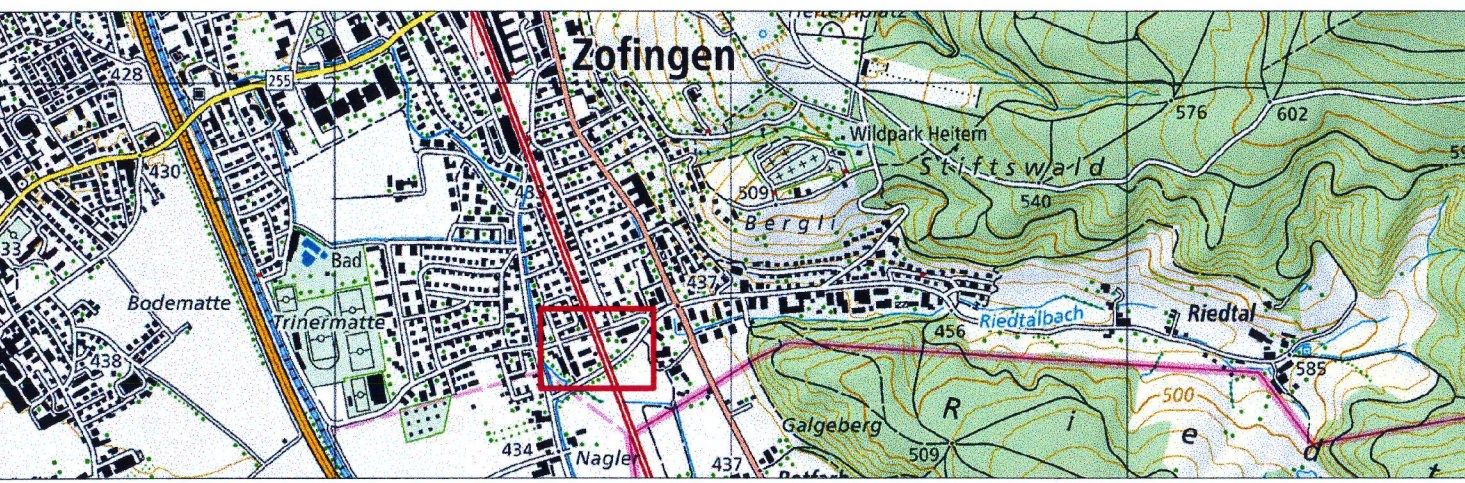
² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplans.

Gestaltungsplan „Zelgli“

Plan 1:500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:
- Sondernutzungsvorschriften
- Bericht Art. 47 RPV (Orientierungsinhalt)

Genehmigung



Mitwirkungsbericht vom: 4. April 2016
Vorprüfungsbericht vom: 13. Juni 2016
Öffentliche Auflage vom: 16. Juli 2016 bis 15. August 2016
Beschlossen vom Stadtrat am: 16. November 2016

Der Stadtkammann: *[Signature]*
Der Stadtschreiberin: *[Signature]*
Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt Aarau, den 24. Februar 2017
Der Generalsekretär: *[Signature]*

		SWR INFRA AG	
Format: 30 / 105		RAUM • BAU • UMWELT	
Plan-Nr.: 22.00.0031-2		BERATENDE INGENIEURE USIC / SIA	
Bearbeitung: TBo/JSc		Freigabe: MR&/JSc	
PAcc: 22.00.0031		Datum: 16.10.2015	
Rev. 04.04.2016 / 28.09.2016 / 06.01.2017		8953 DIETIKON, SCHÖNEGGSTRASSE 30	
		TEL 043 500 45 00, FAX 043 500 45 01	
		INFRA@SWR.CH / WWW.SWR.CH	

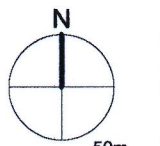
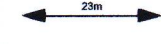
Legende

Genehmigungsinhalt

- Perimeter (Geltungsbereich)
- Baufeld unterirdische Gebäude
- Baufeld für Haupt- und Nebenbauten
- Maximalkote Firsthöhe
- Grundstückzufahrt (Breite mind. 5.5 m)
- Tiefgaragenein- und Ausfahrt mit Überdachung
- Zufahrtsbereich
- Platzgestaltung
- Bereich oberirdischer Parkfelder
- interne Arealerschliessung
- Sichtweiten und Sichtzonen
- Spiel- und Ruhebereiche
- Private Gärten
- B1 Strassenbaum mindest. Stammumfang bei Pflanzung 25 - 30 cm
- B2 Solitärbaum mindest. Stammumfang bei Pflanzung 30 - 35 cm
- Leitungstrasse (Enteignungsrecht, 132 BauG)
- Die genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- Leitungsart: Schmutzwasser. Leitungsdimension: ca. NW 1250

Orientierungsinhalt

- W3 Grünzone (FH)
- Zonengrenze / Zonenbezeichnung
- bestehende Strasse
- bestehendes Trottoir
- bestehende Gebäude
- Richtprojekt (weiss)
- best. Baum mit prägendem Charakter
- weitere mögliche Baumstandorte
- Bereich für Gestaltungselemente
- Containerstandort
- Leitungsart: Schmutzwasser. Leitungsdimension: ca. NW 150-300
- Leitung bestehend
- Abbruch best. Leitungen
- Masslinie informativ



Koordinaten Baufelder

	x-Koordinate	y-Koordinate		x-Koordinate	y-Koordinate		x-Koordinate	y-Koordinate
A1	638686.7515	236344.3480	B1	638716.4476	236370.6366	C1	638744.0861	236399.5949
A2	638709.2417	236352.7260	B2	638738.0105	236378.6391	C2	638765.6491	236407.5975
A3	638717.4118	236330.7119	B3	638746.7124	236355.1917	C3	638774.0058	236385.0803
A4	638710.4297	236325.0546	B4	638742.5338	236351.5184	C4	638770.8717	236380.7363
A5	638708.1551	236323.5087	B5	638725.8419	236345.3236	C5	638753.4805	236374.2820
A6	638696.1458	236319.0350						

Schnitt Baufeld A
1:250



Schnitt Baufeld B
1:250



Schnitt Baufeld C
1:250

