



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Gestaltungsplan "Geiserstrasse" Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

Weiter verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans:
Situationsplan 1:500



Mitwirkungsbericht vom: 22. Januar 2018

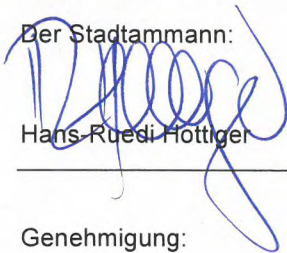
Vorprüfungsbericht vom: 1. Februar 2018

Öffentliche Auflage von: 03. März 2018

bis: 03. April 2018

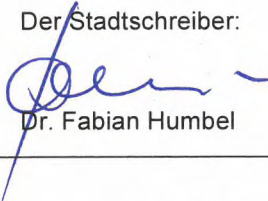
Beschlossen vom Stadtrat am: 25. April 2018

Der Stadtammann:



Hans-Ruedi Hottiger

Der Stadtschreiber:



Dr. Fabian Humbel

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 18. September 2018

Der Generalsekretär:



20. Juni 2018

Inhalt

1	Allgemeine Bestimmungen	I
§ 1	Zweck und Ziele	I
§ 2	Bestandteile	I
§ 3	Geltungsbereich	I
§ 4	Verhältnis zum übergeordneten Recht	I
2	Nutzung	II
§ 5	Nutzungsmass	II
3	Bauvorschriften	II
§ 6	Baubereiche A und B	II
§ 7	Baubereich A	II
§ 8	Baubereich B	III
§ 9	Baubereich C	III
§ 10	Baubereich für unterirdische Bauten	III
4	Gestaltungsvorschriften	III
§ 11	Gestaltungsanforderungen für Hochbauten im Baubereich	III
5	Freiräume und Ökologie	III
§ 12	Gemeinschaftsfläche	III
§ 13	Private und halbprivate Aussenräume	IV
§ 14	Ökologischer Ausgleich	IV
§ 15	Oberflächenwasser	IV
6	Verkehr, Entsorgung und Energie	IV
§ 16	Erschliessung	IV
§ 17	Parkierung	V
§ 18	Veloparkplätze	V
§ 19	Entsorgung	V
§ 20	Energie	V
7	Schlussbestimmung	V
§ 21	Qualitätssicherung	V
§ 22	Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung	VI

Präambel

Der Stadtrat von Zofingen erlässt gestützt auf § 25 Abs. 3 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 und § 4 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Zofingen vom 21. Mai 2012 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

1 Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck und Ziele

- ¹ Der Gestaltungsplan "Geiserstrasse" schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ortsbaulich und gestalterisch überzeugende Überbauung.
- ² Mit dem Gestaltungsplan werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:
 - Eine sorgfältige Einpassung der Überbauung in die landschaftliche und bauliche Umgebung unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten (Hanglage) sowie der Lage am Siedlungsrand,
 - Klar gegliederte und zusammenhängende Aussenräume mit hoher gestalterischer und ökologischer Qualität,
 - Eine angemessene Nutzungsdichte und die Sicherstellung einer Überbauung, die eine hohe Wohnqualität und flexible Wohnungstypologien gewährleistet sowie eine einheitliche architektonische Gestaltung sicherstellt,
 - Eine zweckmässige und effiziente Arealerschliessung für alle Verkehrsarten.

§ 2 Bestandteile

- ¹ Der Gestaltungsplan besteht aus den vorliegenden Sondernutzungsvorschriften und dem dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500.
- ² Orientierende Grundlagen des Gestaltungsplans sind der Planungsbericht sowie das Richtprojekt Bebauung und Freiraum.

§ 3 Geltungsbereich

- ¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

§ 4 Verhältnis zum übergeordneten Recht

- ¹ Soweit der Gestaltungsplan keine anderen Festlegungen enthält, gilt die Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Zofingen (Nutzungsplan sowie Bau- und Nutzungsordnung).
- ² Vorbehalten bleiben im Übrigen die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons Aargau und des Bundes, insbesondere die einschlägigen Erlasse des Planungs-, Bau- und Umweltrechts.

2 Nutzung

§ 5 Nutzungsmass

- ¹ Im Baubereich A ist mindestens eine anrechenbare Geschossfläche von 600 m² zu erreichen. Die maximal zulässige, anrechenbare Geschossfläche beträgt 700 m². Es sind zwei Gebäude mit jeweils mindestens zwei Nutzungseinheiten zu erstellen.
- ² Im Baubereich B ist mindestens eine anrechenbare Geschossfläche von 2'300 m² zu erreichen. Die maximal zulässige, anrechenbare Geschossfläche beträgt 2'500 m².
- ³ Im Baubereich C beträgt die maximal zulässige, anrechenbare Geschossfläche 500 m².
- ⁴ Innerhalb des Baubereichs C¹ ist der Bau eines Garagengebäudes zulässig.
- ⁵ Klein- und Anbauten gemäss § 18 ABauV sind unter Beachtung der kommunalen und kantonalen Abstandsvorschriften auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, soweit sie gemeinschaftlichen Zwecken dienen (Velounterstände, Pavillons usw.).

3 Bauvorschriften

§ 6 Baubereiche A und B

- ¹ Die Begrenzung der Baubereiche ersetzen die zonengemässen Grenzabstände (ausgenommen Abs. 3). Hochbauten sind ausschliesslich innerhalb der Baubereiche zulässig.
- ² Die maximale Gebäudelänge beträgt 30 m.
- ³ Resultiert ein Mehrlängenzuschlag gemäss BNO § 31, muss dieser Grenzabstand eingehalten werden.
- ⁴ Innerhalb der im Situationsplan gekennzeichneten Freihaltebereiche ist zwischen den Hochbauten ein Mindestabstand von jeweils 5.0 m einzuhalten. Dabei sind die feuerpolizeilichen Vorgaben einzuhalten und es ist eine wohngygenische Lösung zu erreichen.
- ⁵ Allfällige Liftüberfahrten und Lüftungsanlagen dürfen das jeweilige oberste Geschoss um max. 1.5 m überschreiten. Dabei ist auf eine optimale gestalterische Lösung sowie eine sehr gute Integration in die Hochbauten zu achten.

§ 7 Baubereich A

- ¹ Der Gebäudeabstand richtet sich nach den Kriterien der Wohnhygiene, Erschliessung und Einordnung.
- ² Es sind maximal drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss zulässig.

§ 8 Baubereich B

- ¹ Die Bauten sind gestaffelt auszubilden. Die oberen beiden Geschosse sind auf der Talseite mindestens um das Mass ihrer Höhe gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückzusetzen. Dachvorsprünge bis 60 cm sind zulässig.
- ² Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Attikageschosse sind ausgeschlossen.

§ 9 Baubereich C

- ¹ Die Begrenzung des Baubereiches C ersetzt die zonengemässen Grenzabstände. Hochbauten sind ausschliesslich innerhalb des Baubereiches zulässig.
- ² Für den Baubereich C gilt die Regelbauweise.

§ 10 Baubereich für unterirdische Bauten

- ¹ Unterirdische Bauten sind ausschliesslich innerhalb des bezeichneten Baubereichs zulässig.

4 Gestaltungsvorschriften

§ 11 Gestaltungsanforderungen für Hochbauten im Baubereich

- ¹ In den Baubereichen A und B sind ausschliesslich Flachdächer zugelassen. Die Flachdächer sind zu begrünen. Begehbare Terrassenflächen sind ausgenommen.
- ² Für alle Hochbauten innerhalb der Baubereiche A und B ist eine einheitliche volumetrische und architektonische Gestaltung hinsichtlich Massstäblichkeit, Proportionen und Gliederung der Bauvolumen, Formensprache, Materialisierung und Farbgebung sicher zu stellen, die zu einer guten Qualität und Gesamtwirkung führt. Es sind klare Volumen mit ruhigen Erscheinungsformen zu realisieren. Bei den nicht zurückversetzten Geschosse ist die talseitige Fassadengliederung so zu gestalten und zu gliedern, dass diese Geschosse nicht massig in Erscheinung treten.

5 Freiräume und Ökologie

§ 12 Gemeinschaftsfläche

- ¹ Die gemeinschaftliche "Spiel- und Aufenthaltsfläche" von 15% der dem Wohnen dienenden anrechenbaren Geschossflächen sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Fläche (Gemeinschaftsfläche) anzuordnen. Für alle Bauten gut zugänglich ist ein Quartierplatz zu erstellen. Allfällige für alle zugängliche Bastel- und Gemeinschaftsräume sowie gedeckte Hallen ohne Verkehrsfunktion (ausserhalb der Gemeinschaftsfläche) können flächenmässig angerechnet werden.
- ² Die Ausgestaltung der gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsflächen hat den Ansprüchen der unterschiedlichen Bewohnergruppen Rechnung zu tragen.

- ³ Innerhalb des Geltungsbereiches dürfen Stützmauern eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. In begründeten Fällen dürfen Stützmauern auf maximal 2,00 m erhöht werden. Stützmauern dürfen nicht als Schwergewichtsmauern mit groben Natursteinen erstellt werden. Für die gesamte Siedlung ist ein einheitlicher Mauertyp zu wählen.

§ 13 Private und halbprivate Aussenräume

- ¹ Im Baubereich B können private Gartensitzplätze und halbprivate Aussenräume südlich der Baukörper angeordnet werden.

§ 14 Ökologischer Ausgleich

- ¹ Die ökologische "Ausgleichsfläche" von mindestens 15% der Arealfläche ist möglichst zusammenhängend innerhalb des Geltungsbereiches anzuordnen. Die definitive Anordnung und Ausgestaltung ist mit dem einzureichenden Umgebungsplan im Rahmen der Baubewilligung auszuweisen (Anlegung von artenreichen und extensiv bewirtschafteten Wiesen, Hecken usw.). Die Begrünung der Dachflächen gemäss § 10 Abs. 1 SNV kann zu 50 % angerechnet werden.

§ 15 Oberflächenwasser

- ¹ In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessene Rechnung zu tragen.
- ² Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen.
- ³ Als Grundlage für das Bauprojekt ist ein geologisches Gutachten mit den entsprechenden Massnahmen zu erstellen. Dieses ist zur Baueingabe einzureichen.

6 Verkehr, Entsorgung und Energie

§ 16 Erschliessung

- ¹ Die Haupteerschliessung der Baubereiche B, C und C¹ erfolgt für alle Verkehrsteilnehmer an der im Situationsplan gekennzeichneten Lage (Zu- und Wegfahrt) über die Geiserstrasse. Im Einmündungsbereich sind die entsprechenden Sichtzonen einzuhalten. Die minimale Breite des Zufahrtswegs darf 4.5 m nicht unterschreiten. Die definitive Festlegung der Lage und Ausgestaltung des Zufahrtswegs sowie die Festlegung der Sichtzonen für Tempo 30 erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.
- ² Die Haupteerschliessung des Baubereichs A erfolgt für den motorisierten Individualverkehr an der im Situationsplan gekennzeichneten Lage (Zu- und Wegfahrt) über den Miescherweg. Die minimale Breite des Zufahrtswegs darf 4.0 m nicht unterschreiten. Eine Kreuzungsmöglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs muss gewährleistet sein.

- ³ Die Notzufahrt erfolgt über die im Situationsplan gekennzeichnete siedlungsinterne Wegverbindung und darf eine Mindestbreite von 3.5 m nicht unterschreiten. Das unerlaubte Zu- und Wegfahren des motorisierten Individualverkehrs zur siedlungsinternen Wegverbindung ist zu verhindern (z.B. versenkbare Poller).

§ 17 Parkierung

- ¹ Mit Ausnahme der benötigten Besucherparkfelder sind die Parkfelder unterirdisch anzuordnen, in dem im Situationsplan dargestellten Baubereich für unterirdische Bauten.
- ² Die benötigten Besucherparkplätze sind oberirdisch in dem im Situationsplan dargestellten Bereich anzuordnen. Die definitive Festlegung der Lage und Ausgestaltung der oberirdischen Parkierung ist im Zusammenhang mit dem Zufahrtsweg im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

§ 18 Veloparkplätze

- ¹ 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.

§ 19 Entsorgung

- ¹ Der gemeinsame Entsorgungsplatz ist in dem im Situationsplan dargestellten Bereich anzuordnen. Die definitive Anordnung und Ausgestaltung ist im Rahmen der Baubewilligung auszuweisen.

§ 20 Energie

- ¹ Neubauten sind als energieeffiziente Gebäude zu erstellen, welche den Minergie-Standard erreichen oder höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 der Energieverordnung (EnergieV) vom 27. Juni 2012 benötigen und der Wärmebedarf für das Warmwasser mehrheitlich mit erneuerbarer Energie gedeckt wird.

7 Schlussbestimmung

§ 21 Qualitätssicherung

- ¹ Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, holt der Stadtrat nach Rücksprache mit der Bauherrschaft und auf deren Kosten ein Fachgutachten ein.
- ² Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojekts und ist bei einer allfälligen Etappierung mit dem ersten Baugesuch, gestützt auf ein einheitliches Gesamtkonzept (gestalterische und ökologische Aspekte) zur Aussenraumgestaltung einzureichen. Die Grünräume sind zusammenhängend, unter Ausschluss von nicht zwingenden Einfriedungen und Zäunen zu gestalten.
- ³ Im Rahmen der Baubewilligung ist für Hochbauten ein Farb- und Materialisierungskonzept sowie eine Bemusterung vor Ort vorzunehmen.

§ 22 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung

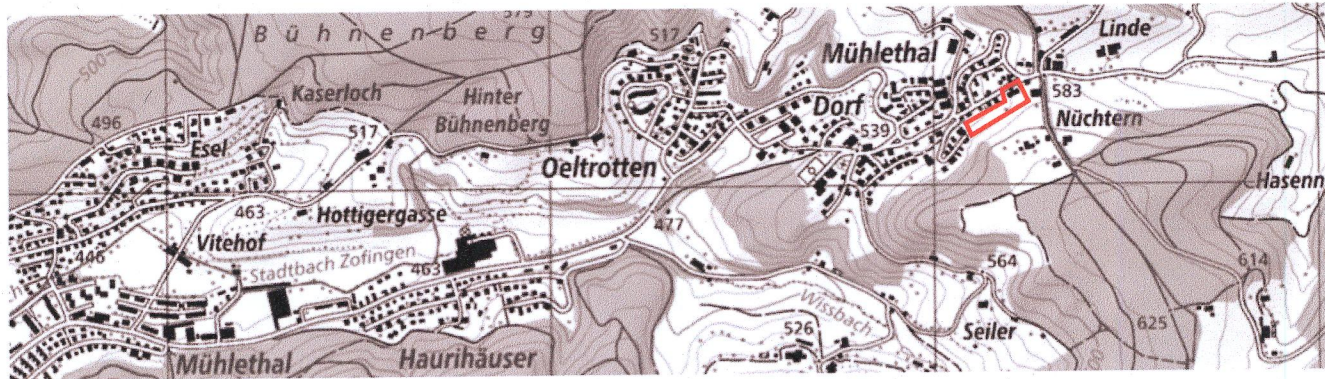
- ¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.
- ² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplans. Vorbehalten bleiben Änderungen gemäss Abs. 3.
- ³ Geringfügige Abweichungen gegenüber dem rechtskräftigen Gestaltungsplan können vom Stadtrat im Baubewilligungsverfahren bewilligt werden, ohne dass dafür eine Gestaltungsplanänderung vorgenommen werden muss. Die Abweichungen dürfen keine schutzwürdigen privaten Interessen Dritter und keine wesentlichen öffentlichen Interessen berühren sowie den Zielen gemäss § 1 Abs. 2 SNV nicht entgegenstehen.

Gestaltungsplan "Geiserstrasse"

Situationsplan M 1:500

gemäss § 21 BauG

Weiterer verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans:
Sondernutzungsvorschriften



Mitwirkungsbericht vom: 22. Januar 2018

Vorprüfungsbericht vom: 1. Februar 2018

Öffentliche Auflage von: 03. März 2018

bis: 03. April 2018

Beschlossen vom Stadtrat am: 25. April 2018

Der Stadtkammann:

Hans-Ruedi Hottiger

Der Stadtschreiber:

Dr. Fabian Humbel

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 18. September 2018

Der Generalsekretär:

PLANAR
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG

RIGISTRASSE 9
8006 ZÜRICH
T 044 421 38 38
WWW.PLANAR.CH
INFO@PLANAR.CH

Stadt Zofingen
Gestaltungsplan "Geiserstrasse"

Erstellt: 20.06.2018 / AM
Format: 446 x 1'104 mm
Grundlage: AV-Daten
Datei: ZOF12_GP_Geiserstrasse_180620.vwx

1:500

Legende

Genehmigungsinhalt

- • • Perimeter / Geltungsbereich
- A Baubereich A für Hochbauten (max. 700 m² aGF)
- B Baubereich B für Hochbauten (max. 2'500 m² aGF)
- C Baubereich C für Hochbaute (max. 500 m² aGF)
- C¹ Baubereich C¹ für Garagengebäude
- Freihaltebereich
- Baubereich für unterirdische Bauten
- Gemeinschaftsflächen
- Bereich für private und halbprivate Aussenräume
- ▼▲ Zu- und Wegfahrt Erschliessungsstrasse
- Strassenlinie (Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG)
- ↔ Siedlungsinterne Wegverbindung (ungefähre Lage) / Mindestbreite 3.5m
- Zu- und Wegfahrt unterirdische Parkierung (ungefähre Lage)
- P Bereich für oberirdische Parkierung (ungefähre Lage)
- E Standort Entsorgungsplatz (ungefähre Lage)

Orientierungsinhalt

- Bestehende Bauten
- Abzubrechende Bauten
- Geplante Bauten gemäss Richtprojekt
- Wald
- Höhenkurven

§ 3

§ 5, 6, 7

§ 5, 6, 8

§ 5, 9

§ 5

§ 6

§ 10

§ 12

§ 13

§ 16

§ 16

§ 17

§ 17

§ 19

Koordinaten Baubereiche Hauptbauten

	E	N
1	2'641'103.120m	1'239'119.150m
2	2'641'131.941m	1'239'137.854m
3	2'641'120.203m	1'239'153.895m
4	2'641'110.661m	1'239'166.935m
5	2'641'083.731m	1'239'151.471m
6	2'641'131.941m	1'239'137.854m
7	2'641'193.392m	1'239'177.733m
8	2'641'206.663m	1'239'202.645m
9	2'641'187.246m	1'239'212.989m
10	2'641'174.715m	1'239'189.466m
11	2'641'195.268m	1'239'219.774m
12	2'641'200.945m	1'239'222.506m
13	2'641'199.139m	1'239'226.259m
14	2'641'198.689m	1'239'226.042m
15	2'641'195.592m	1'239'232.492m
16	2'641'194.687m	1'239'232.057m
17	2'641'190.360m	1'239'229.975m
18	2'641'220.448m	1'239'236.514m
19	2'641'219.410m	1'239'238.825m
20	2'641'221.466m	1'239'239.742m
21	2'641'220.929m	1'239'241.585m
22	2'641'220.185m	1'239'244.288m
23	2'641'215.314m	1'239'255.377m
24	2'641'214.401m	1'239'254.993m
25	2'641'198.075m	1'239'246.142m
26	2'641'190.235m	1'239'241.356m

0 5 10 15 25 35
Meter