

Sondernutzungsplanung Zürcherstrasse - Parzelle 1950

Gestaltungsplan, Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Vorprüfungsbericht vom: 3. Mai 2012
Mitwirkung / öffentliche Auflage vom: 18. Juni 2012 bis 17. Juli 2012

Beschlossen vom Stadtrat am: 31. März 2014

Der Stadtammann

.....

Der Stadtschreiber - Stv.

.....



Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
mit Änderungen/Auflagen
Aarau, den 3. Juli 2018

Der Generalsekretär:

	§ 1	
<i>Geltungsbereich</i>	Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und des Nutzungsplanes der Stadt Baden.	
	§ 2	
<i>Ziel und Zweck</i>	Mit der Überbauung ist eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität sicher zu stellen. Die Bauten haben sich gut in die topographische Situation einzupassen.	
	§ 3	
<i>Perimeter und Bestandteile</i>	¹ Der Gestaltungsplan beinhaltet den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter. ² Grundeigentümerverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind diese Sondernutzungsvorschriften (SNV) sowie der Situationsplan 1:500. ³ Der Planungsbericht dient ausschliesslich der Erläuterung des Gestaltungsplanes und ist nicht verbindlich.	
	§ 4	
<i>Baubereich Hauptbauten</i>	¹ Der Baubereich Hauptbauten bezeichnet die maximale Ausdehnung der Geschossflächen. Er ersetzt die Grenz- und Gebäudeabstände. ² Der architektonische Ausdruck der Bauten hat hohen Anforderungen zu genügen. Der Gemeinderat beurteilt die Einhaltung der geforderten Qualitäten nach den im Zeitpunkt eines Baugesuches gültigen Kriterien der Arealüberbauung gemäss BauV. ³ Die lärmempfindlichen Räume sind grundsätzlich nach Westen auszurichten. Deren Ausrichtung nach Osten ist nur zulässig, sofern eine natürliche Belüftung von der Lärmquelle abgewandt erfolgen kann.	
	§ 5	
<i>Baubereich Sockelgeschoss</i>	Im Baubereich Sockelgeschoss sind eine Einstellhalle inklusive der nötigen Verkehrsflächen, Zufahrtsrampen und Stützmauern sowie Abstellräume und dergleichen (lärmunempfindliche Räume) zulässig.	
	§ 6	
<i>Vorgartenbereich</i>	Der Vorgartenbereich kann als Vorgarten und als Vorplatz genutzt werden. Die Gestaltung und Gliederung des Aussenraumes hat nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen, das einen klaren räumlichen Abschluss (z.B. mittels niedrigen Umfassungsmauern oder Hecken) zum Strassenraum hin beinhaltet.	
	§ 7	
<i>Erschliessung Parkierung</i>	Der Baubereich die Ein- und A Anlagen. Insbe maximal 4 m t (Lärm- und Licht) Die motorisierte Arealerschliessung hat von der Zürcherstrasse über die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Ein- und Ausfahrt Autolift zu erfolgen. der für en und iern bis riedung	

§ 8

Abstellplätze für Besucher

Die Anordnung der Abstellplätze ist gut in den Aussenraum und in das bauliche Volumen zu integrieren.

§ 9

Grünräume

¹ Sie sind als Gartenanlagen, Erholungs- oder ökologische Ausgleichsräume zu nutzen; einzelne Kleinbauten für Spiel- und Gartennutzung sind zugelassen. Nach Möglichkeit sollen bestehende Bäume erhalten werden.

² Im dunkelgrünen Bereich sind zur optischen Eingliederung hochstämmige, standortheimische Bäume zu erhalten oder neu zu pflanzen.

³ Im Rahmen des Baugesuchs ist eine sorgfältige Interessenabwägung betreffend Erhaltung der Bäume, Terrainaufschüttung und lärmtechnischer Massnahmen vorzunehmen, so dass ein landschaftsgestalterisch gutes Ergebnis erzielt wird.

§ 10

Energie

Für Neubauten oder wesentliche Um- und Ausbauten gilt als Minimalanforderung:

- MINERGIE-Standard oder
- Gebäude, die höchstens 80% des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 EnergieV benötigen und den Wärmebedarf für das Warmwasser mehrheitlich mit erneuerbarer Energie decken.

§ 11

Höhen

¹ Die im Situationsplan enthaltenen Koten bezeichnen die maximalen Höhen der Voll- oder Dachgeschosse (Attika). Für einzelne, aus technischen Gründen notwendige Gebäudeteile (z.B. Liftaufbau) kann der Stadtrat eine Abweichung der maximalen Höhen zulassen.

² Die im Situationsplan enthaltenen Geschosse bezeichnen die zulässige Anzahl Geschosse.

§ 12

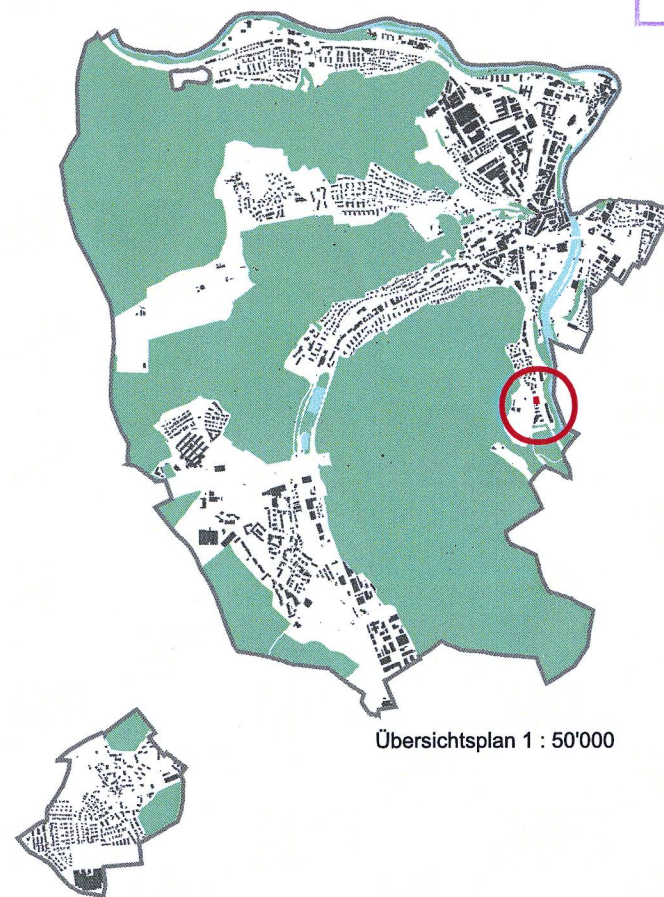
Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.

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

Sondernutzungsplanung Zürcherstrasse - Parzelle Nr. 1950**Gestaltungsplan, Situationsplan 1 : 500**

gemäss §§ 17 und 21 BauG



Übersichtsplan 1 : 50'000

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Vorprüfungsbericht vom:

3. Mai 2012

Mitwirkung / öffentliche Auflage vom:

18. Juni bis 17. Juli 2012

Beschlossen vom Stadtrat am:

31. März 2014

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber: Stv:

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
mit Änderungen/Auflagen
Aarau, den 3. Juli 2018

Der Generalsekretär:

