

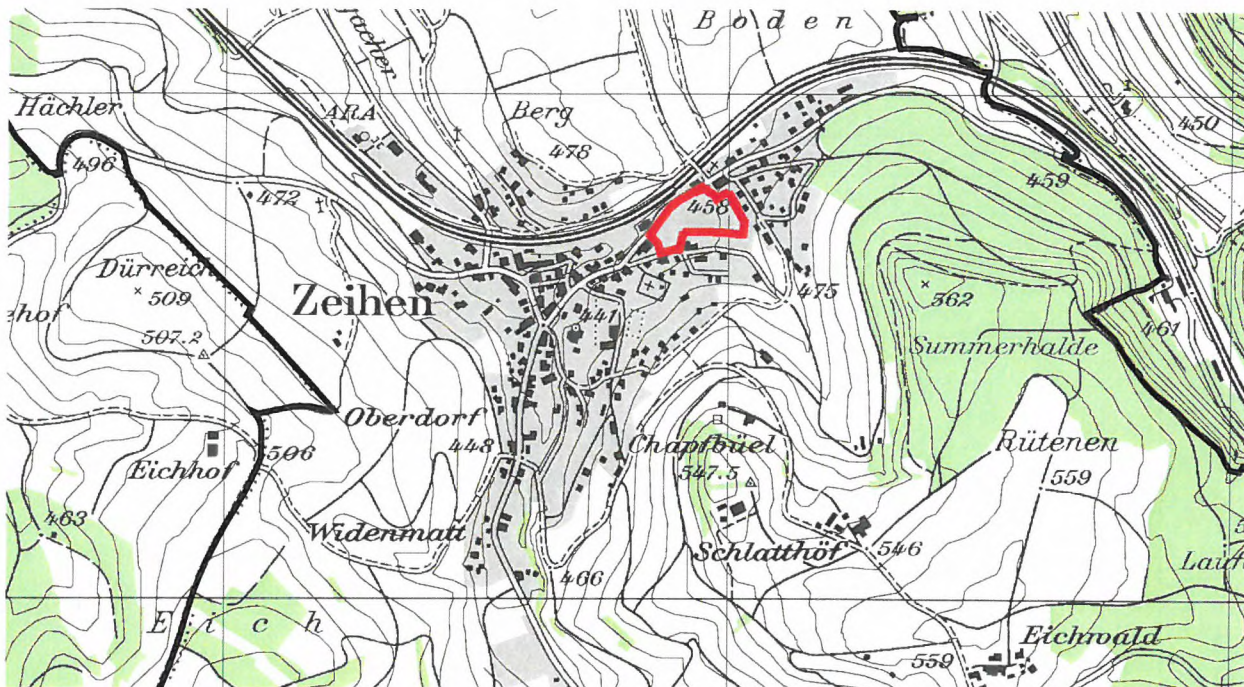


Gestaltungsplan Hobbächli-Bahnhofstrasse

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Stand kantonales Genehmigungsverfahren

Mitwirkung vom: 14. August 2006 bis 13. September 2006

Vorprüfungsbericht vom: 15. Juni 2007

Öffentliche Planaufgabe vom: 25. Juni 2007 bis 8. August 2007

Beschlossen vom Gemeinderat am: 14. August 2007

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber



Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 24. Oktober 2007

Der Staatsschreiber:

Der Gemeinderat Zeihen erlässt,

gestützt auf § 25 Abs. 2 sowie auf die §§ 17 und 21 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 und § 3 der allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften:

1. TEIL ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1

Ziel und Zweck

¹ Mit dem Gestaltungsplan werden folgende Ziele angestrebt:

- a) Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, damit die Überbauung optimal auf die Lärmsituation abgestimmt wird und die Lärmschutzmassnahmen möglichst an der Quelle realisiert werden
- b) Sicherung eines angemessenen Anteils der im öffentlichen Interesse liegenden Realisierung von Wohnungen unterschiedlicher Grösse
- c) Einbezug der Bachoffenlegung
- d) haushälterische Nutzung mit hoher baulicher Dichte
- e) rationelle und zweckmässige Erschliessung
- f) sorgfältige Anordnung und Gestaltung der Aussenräume
- g) städtebaulich klare Grunddisposition der Bauten mit guter Architekturqualität unter Respektierung der bestehenden Bautypologie, welche insbesondere einen harmonischen Übergang von der nordöstlichen und südlichen Wohnzone W2 am Hang zur Wohnzone W3 in der Ebene entstehen lässt.

² Der Gestaltungsplan soll eine etappenweise Realisierung mit funktionsfähigen Teilüberbauungen sicherstellen. Für die einzelnen Bauträgerschaften sollen ausreichende Projektierungsspielräume offen gehalten werden

§ 2

Verhältnis zum übergeordneten Recht

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung BNO sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Zeihen vom 5. Juni 1998. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Bau- und Planungsrechts.

§ 3

Privatrechtliche Regelungen

Die erforderlichen Gemeinschaftsanlagen (z.B. Fusswegverbindung, Zufahrt unterirdische Parkierung) sowie die für die Etappierung nötigen Anschlussbauwerke (z.B. Sammelgarage Baubereiche A/B) sind von der Bauherrschaft sicherzustellen und von den Grundeigentümern zu dulden.

§ 4

Perimeter und
Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan beinhaltet den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.

² Grundeigentümerverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind die nachfolgenden Sondernutzungsvorschriften (SNV) sowie der Situationsplan 1:500.

³ Der Planungsbericht dient ausschliesslich der Erläuterung des Gestaltungsplanes und ist nicht verbindlich.

2. TEIL

BAUVORSCHRIFTEN / GESTALTUNGSBESTIMMUNGEN

§ 5

Baubereiche

¹ Die Baubereiche für Hochbauten bezeichnen die maximale Ausdehnung der Geschossflächen. Sie ersetzen die Grenz- und Gebäudeabstände.

² Innerhalb der Baubereiche A, B, C und D dürfen die Grenz- und Gebäudeabstände reduziert werden, sofern eine ortsbaulich und architektonisch gute Lösung erzielt wird und die gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben. Die zulässige Gebäudelänge richtet sich im Baubereich A nach § 9 Abs. 1 SNV. In den Baubereichen B und D beträgt sie maximal 30 m und im Baubereich C maximal 20 m.

³ Die im Situationsplan bezeichneten Baubereiche für Hochbauten bei Anordnung quer zur Bahnhofstrasse können beansprucht werden, wenn ein flächengleicher und gleichwertiger Ersatz für den Siedlungshof sicher gestellt wird.

⁴ Die Baubereiche für Zwischen- und Tiefbauten sind für zusätzliche Nutzflächen vorgesehen; gemeinschaftliche Sammelgaragen, Abstellräume für Velos/Mofas, Neben-, Abstellräume und dergleichen. In diesen Bereichen sind zudem vereinzelte Kleinbauten für Spiel- und Aufenthalt zulässig. Oberirdische Parkplätze sind nur im Rahmen § 15 Abs. 3 SNV möglich.

§ 6

Geschosszahl /
Höhenmasse

¹ Für die einzelnen Baubereiche sind die maximale Anzahl Vollgeschosse gemäss Definition im Situationsplan 1:500 massgebend. Entsprechend gelten folgende Gebäude- und Firsthöhen:

- bei 2-geschossiger Bauweise; Gebäudehöhe 7 m, Firsthöhe 12 m
- bei 3-geschossiger Bauweise; Gebäudehöhe 10 m, Firsthöhe 15 m

² Entlang der Bahnhofstrasse kann der Gemeinderat bei gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss, in Abweichung von § 14 Abs. 3 ABauV, Geschosshöhen bis 4.5 m zulassen. Dadurch erhöhen sich die Gebäude- und Firsthöhen gemäss Abs. 1 um 1m

³ Im Baubereich für Zwischen- und Tiefbauten dürfen die Bauten - mit Ausnahme von Kleinbauten - maximal um 1.5 m über das gewachsene Terrain hinausragen.

⁴ Im Baubereich A darf das Untergeschoss um maximal 1.5 m über das gewachsene Terrain ragen, auch wenn die im Situationsplan angegebene Vollgeschosszahl überschritten wird.

§ 7

maximale Dichte

¹ In den einzelnen Baubereichen sind maximal folgende bauliche Dichten (Bruttogeschossflächen BGF ohne Attika, Unter- und Dachgeschosse) zugelassen.

- Baufeld A1; BGF max. 2'300 m²
- Baufeld A2; BGF max. 1'700 m²
- Baufeld B; BGF max. 3'400 m²
- Baufeld C; BGF max. 900 m²
- Baufeld D; BGF max. 700 m²

² Zwischen den Baubereichen A1 und D ist eine Verschiebung der zulässigen Bruttogeschossflächen möglich, wenn eine ortsbaulich gute Einpassung erzielt wird.

³ In den Baubereichen A und B muss bei einer Ausnützungsziffer von über 0.6 die Einhaltung erhöhter architektonischer und landschaftsplanerischer Qualitäten in einem unabhängigen Gutachten auf Kosten der Bauherrschaft beurteilt werden, das mit dem Baugesuch öffentlich aufzulegen ist. Es gelten folgende Beurteilungskriterien:

- Bezug zum Strassenraum und zum Siedlungshof
- Gestaltung der privaten Zwischen- und Freiräume
- Volumetrische Gliederung, Massenverteilung
- Architektonische Gestaltung inkl. Materialisierung

§ 8

Lärmschutz

¹ Innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes dürfen Hochbauten grundsätzlich erst nach Realisierung der im Situationsplan 1:500 eingezeichneten, geplanten Lärmschutzwand erstellt werden. Die Ausnahme bilden die Baubereich B2 und C, in welchen die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II auch ohne entsprechende Massnahme eingehalten werden können.

² In den Baubereichen A und D sind auf der Nordwestseite zur Bahnlinie hin keine lärmempfindlichen Räume zugelassen. Einzelne Fenster sind möglich, sofern die dahinterliegenden lärmempfindlichen Räume auch Fenster aufweisen, die in eine andere Richtung orientiert sind und von da belüftet werden können.

§ 9

Baubereich A
Bahnhofstrasse

¹ Im Baubereich A gilt für die Bauten im Erdgeschoss die geschlossene Bauweise oder es sind lärmtechnisch und ortsbaulich geeignete Massnahmen vorzusehen. In den darüber liegenden Geschossen ist die bestehende Bautypologie entlang der Bahnhofstrasse zu berücksichtigen. Entsprechend darf die Gebäudelänge der Obergeschosse maximal 35 m betragen und die Bauten sind in Längsrichtung zur Bahnhofstrasse anzuordnen, wobei die maximale Gebäudetiefe für Wohnbauten innerhalb der Baubereiche A 13 m beträgt. Die Anordnung der Bauten quer zur Bahnhofstrasse ist nur in den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereichen zulässig, wobei eine maximale Gebäudetiefe bis 14 m möglich ist und eine lärmtechnisch und ortsbaulich gute Lösung erzielt werden muss.

² Über die Teilbereiche A1 und A2 ist jeweils eine einheitliche Gestaltung der Bauten, der Parkierung und der Aussenräume vorzusehen. Die Bauvolumen haben sich gut ins Gelände zu integrieren und müssen eine gute architektonische Gestaltung mit einem ruhigen Erscheinungsbild aufweisen. Der Bezug zum Strassenraum, zum Siedlungshof und zur geplanten Bachoffenlegung ist sorgfältig zu gestalten. Bei einer Ausnützungsziffer von über 0.6 gilt zusätzlich § 7 Abs. 2 SNV.

³ Bei der Realisierung von Wohnnutzungen ist ein überwiegender Anteil für Geschosswohnungen oder Maisonettewohnungen vorzusehen. Nach Möglichkeit sind unterschiedliche Wohnungsgrössen zu planen. Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht zugelassen.

§ 10

Baubereich B

¹ Im Baubereich B1 und B2 muss eine gute Einordnung der Bauten, eine gute architektonische Gestaltung und eine sorgfältige Gestaltung der Aussenanlagen erreicht werden. Bei einer Ausnützungsziffer von über 0.6 gilt zusätzlich § 7 Abs. 2 SNV.

² Wenn ein Baugesuch nicht über beide Baubereiche B1 und B2 eingereicht wird, muss dem Gemeinderat vor Einreichung des Baugesuches ein Gesamtkonzept vorgelegt werden, in welchem die Erschliessung, die Stellung der Bauten, die Grösse und Gliederung der Baukörper sowie die wesentlichen Elemente der Aussenraumgestaltung ersichtlich sind. Der Gemeinderat beurteilt anhand des Gesamtkonzeptes, ob die qualitativen Kriterien gemäss § 1 Abs. 1 lit. e, f und g SNV eingehalten werden.

³ Über die Baubereiche B1 und B2 sind mindestens ein Drittel für Geschosswohnungen oder Maisonettewohnungen vorzusehen. Nach Möglichkeit sind unterschiedliche Wohnungsgrössen zu planen.

§ 11

Baubereiche C / D

¹ Innerhalb der Baubereiche C und D sind freistehende Einfamilienhäuser sowie Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser zugelassen. Im Baubereich D ist auch ein kleineres Mehrfamilienhaus bis max. 6 Wohneinheiten möglich.

² Die einzelnen Bauten haben eine gute architektonische Gestaltung aufzuweisen und die Aussenräume müssen feingliedrig und klar strukturiert ausgebildet sein.

§ 12

Erschliessung

¹ Die Erschliessung der Baubereiche A, B, und C erfolgt von der Bahnhofstrasse. Für die Baubereiche A und B muss die unterirdische Parkierung über die im Situationsplan dargestellten Zufahrten erschlossen werden. Die möglichen Zufahrten und die Verbindungen im Bereich des Siedlungshofes sind zu überdecken, so dass möglichst wenig Lärmimmissionen entstehen. Für den Baubereich D ist die Zufahrt von der Strasse Hohbächli vorgesehen.

² Für die im Gestaltungsplan mittels Strassenlinien gemäss § 19 BauG gesicherte Quartierschliessung besteht ein Enteignungsrecht (§ 132 BauG).

³ Für den Baubereich B sind die möglichen Anschlusspunkte für die oberirdische und unterirdische Parkierung im Situationsplan dargestellt.

⁴ Die Sichtzonen gewährleisten einen sichtfreien Raum gemäss § 45 ABauV mit der Beobachtungsdistanz B (3.5 m) und der Knotensichtweite A (60 m).

§ 13

Parkierung

¹ Die Erstellung von unterirdischen Sammelgaragen ist innerhalb der Baubereiche für Hochbauten sowie im Baubereich für Zwischen- und Tiefbauten möglich.

² Die Zugänge zu den Sammelgaragen sind für die Benutzerinnen und Benutzer übersichtlich und gut auffindbar anzuordnen. In der Detailgestaltung sind die Sicherheitsaspekte der Benutzerinnen und Benutzer zu berücksichtigen (einsehbar, hell und beleuchtet).

§ 14

interne
Fusswegverbindung

¹ Die im Situationsplan bezeichnete interne Fusswegverbindung ist als durchgehende Verbindung sicherzustellen. Die genaue Lage wird mit dem Bauprojekt festgelegt, wobei die einzelnen Abschnitte spätestens mit den angrenzenden Überbauungen realisiert werden müssen.

² Die geplante Brücke über den zur Bachoffenoffenlegung vorgesehen Abschnitt ist möglichst sanft ins Terrain einzupassen.

§ 15

Siedlungshof

¹ Die Gestaltung des Siedlungshofes ist auf eine vielfältige, überwiegend gemeinschaftliche Nutzung für Spiel und Aufenthalt für die Bewohner und Bewohnerinnen der Siedlung auszurichten.

² Innerhalb des Siedlungshofes ist eine hohe Aufenthaltsqualität anzustreben mit einer angemessenen Durchgrünung und standortheimischer Bepflanzung.

³ Oberirdische Parkplätze sind lediglich für Besucher und auf einer Tiefe von maximal 10 m entlang der geplanten Stichstrasse zugelassen.

§ 16

Vorplatzbereich
K480

¹ Der Vorplatzbereich entlang der K480 dient als Übergang vom Strassenraum zum Gebäude im Sinne der traditionellen Umgebungsgestaltung.

² Offene Veloabstellplätze ausserhalb der Sichtzonen sind zugelassen. Vereinzelte oberirdische Kundenparkplätze für nicht störendes Gewerbe nach den ausgewiesenen Bedürfnissen sind zugelassen. Die genaue Anzahl, die Lage und die Ausgestaltung der Parkplätze wird in Absprache mit dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt festgelegt.

³ Die Gestaltung und Gliederung des Vorplatzbereiches hat nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen. Für die im Gestaltungsplan eingetragene Baumreihe ist eine Baumart vorzusehen (standortheimische, hochstämmige Bäume). Die Bepflanzung erfolgt in Absprache mit dem Gemeinderat.

§ 17

Vorzone
Grünraum privat
Grünraum Bachufer

¹ Die Vorzonen können als private Zufahrten und Zugänge sowie als Vorgärten, Vorplätze und dergleichen genutzt werden. Teilweise sind offene Abstellplätze möglich, sofern sie sich gut einordnen und die Sichtzonen eingehalten werden können.

² Die privaten Grünräume dienen dazu, einen sanften Übergang zu den Nachbarparzellen mit überwiegend standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu erhalten.

³ Der im Gestaltungsplan als Grünraum Bachufer bezeichnete Bereich ist mit Ausnahme der in § 14 Abs. 2 zugelassenen Brücke von jeglichen Bauten freizuhalten. Bei der Neugestaltung ist ein möglichst naturnaher Zustand von Gelände, Bachbett, Ufer und Ufervegetation anzustreben. Die Bachöffnung muss spätestens im Rahmen des Bauprojektes der angrenzenden Baubereiche vorgenommen werden.

§ 18

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

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

Aufhebung bisherigen
Rechts

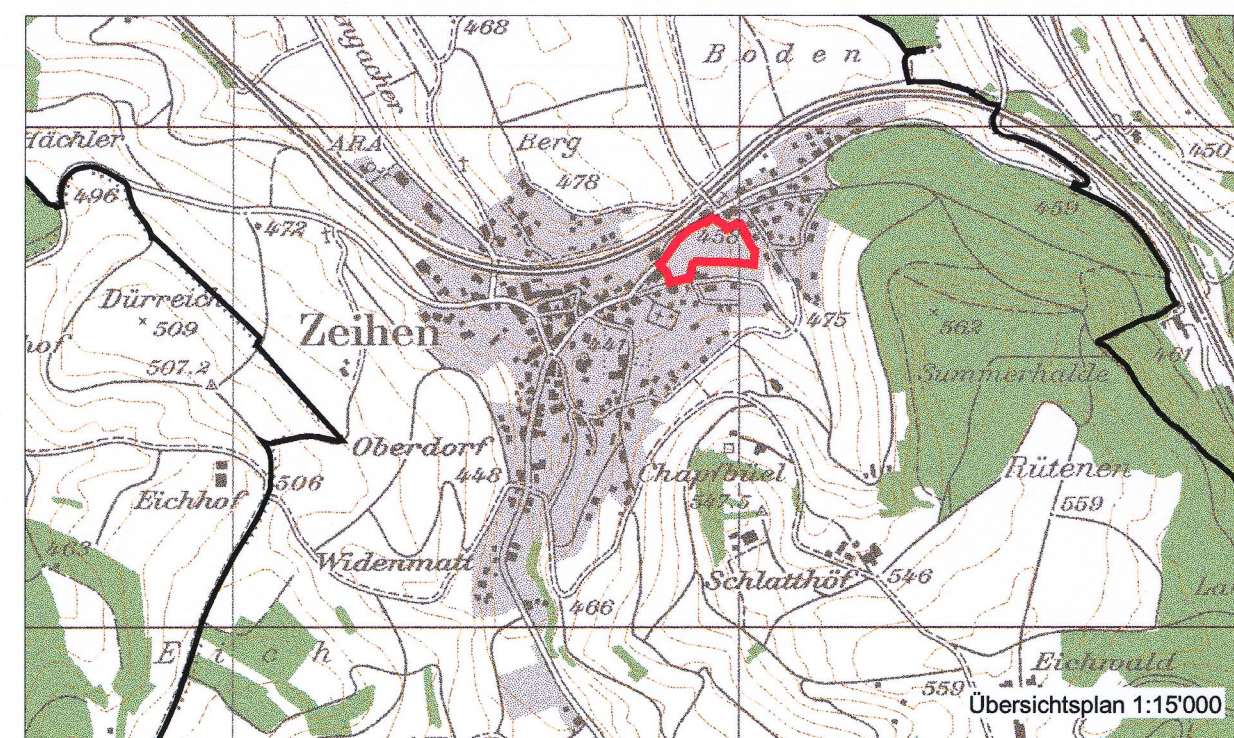
³ Die bestehenden Baulinien innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes gemäss Überbauungsplan Hohbächli vom 2. März 1993 werden aufgehoben.

Gestaltungsplan Hohbächli-Bahnhofstrasse

gemäss §§ 17 und 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Situationsplan 1:500

Weiterer verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplanes
Sondernutzungsvorschriften

Mitwirkung vom: 14. August bis 13. September 2006

Vorprüfungsbericht vom: 15. Juni 2007

Öffentliche Auflage vom: 25. Juni bis 8. August 2007

Beschlissen vom Gemeinderat am: 14. August 2007

Der Gemeindeamann: Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 24. Oktober 2007

Der Staatsschreiber:

Stand kantonales Genehmigungsverfahren

ARCOPLAN
Lüscher Pfister Keller
Raumplanung, Umweltfragen, GIS-Datenbearbeitung
Limmatauweg 9 5408 Ennetbaden 056 203 40 20

GENEHMIGUNGSINHALT

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereiche für Hochbauten
- möglicher Baubereich für Hochbauten bei Anordnung quer zur Bahnhofstrasse (§ 5 Abs. 3 SNV)
- Baubereich für Zwischen- / Tiefbauten und Siedlungshof
- Baulinien für Klein- und Anbauten
- Baulinien für Gewässerabstand
- Strassenlinien
- Sichtzonen
- Quartierserschliessung
- Bereich mit Ausnahme im Sinne von Art. 30 Lärmschutz-Verordnung
- Zufahrt / Anschlüsse für unterirdische Parkierung
- Zufahrten oberirdische Parkierung
- Parkplätze für Besucher
- interne Fusswegverbindung
- Standort Trafostation
- Vorplatzbereiche K480
- Vorzone
- Grünraum privat
- Grünraum Bachufer
- Baumreihe

ORIENTIERUNGSINHALT

- Zonen gemäss Bauzonenplan
- geplante Bachoffenlegung
- eingedolter Bach
- bestehende / geplante Lärmschutzwand entlang SBB-Geleise
- gesamtes Gebiet Archäologische Fundstellen: Meldepflicht vor Bodeneingriffen

