

GESTALTUNGSPLAN FÜR PARZELLE 555, KORNWEG - ZOFINGERSTRASSE, 4665 OFTRINGEN

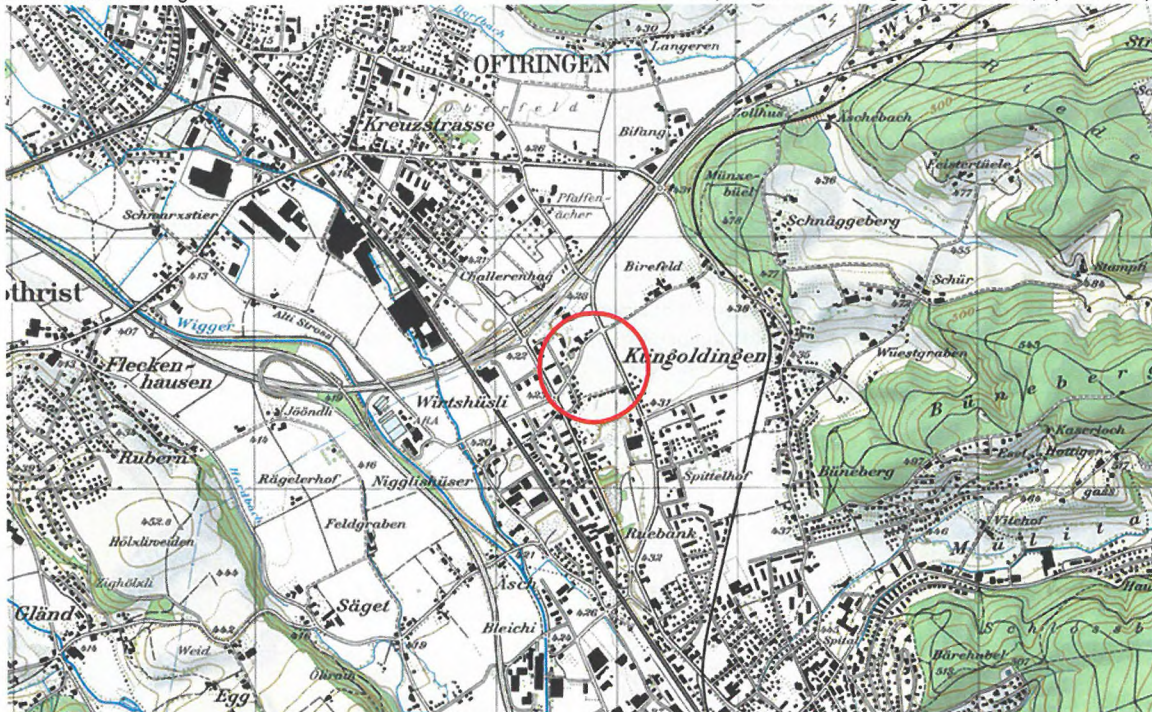
gemäss § 21 BauG

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Planausschnitt Oftringen

Reproduziert mit Bewilligung von swisstopo(BA091143)



Luzern, 5. November 2009 (ergänzt 09.12.2009)

Mitwirkungsbericht vom : 10. Mai 2010
Vorprüfungsbericht vom : 10. Dezember 2009
Öffentliche Auflage vom : 22. Dezember 2009 bis: 27. Januar 2010

Beschlossen vom Gemeinderat am: 10. Mai 2010

Der Gemeindeammann :

Julius Fischer



Der Gemeindeschreiber:

Peter Lüscher

Genehmigung : Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 30. Juni 2010

Der Staatsschreiber:

Ziel und Zweck

Geltungsbereich

§1

¹ Der Geltungsbereich betrifft das Gebiet zwischen Kornweg, Zofingerstrasse und Weststrasse und liegt auf der Parzelle 555 gemäss Grundbuchbestand vom 1. Januar 2009.

Abgrenzung

² Diese Sondernutzungsvorschriften gelten für den „GP für Parzelle 555“ am Kornweg, Oftringen. Massgebend ist der Gestaltungsplan innerhalb des eingezeichneten Perimeters im Situationsplan 1:500.

Zweckbestimmung

§2

¹ Der Gestaltungsplan „GP für Parzelle 555“ legt die wesentlichen Randbedingungen für eine geordnete Bauentwicklung fest und ordnet die möglichen Nutzungen sowie die Ausnützungsziffer der Bauten.

² Der Gestaltungsplan „GP für Parzelle 555“ ermöglicht die etappenweise Realisierung innerhalb des Geltungsbereichs nach einheitlichem Konzept.

Einleitende Bestimmungen

Übergeordnetes Regelwerk

§3

Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes vorgesehen ist, gelten die Bestimmungen der Bauordnung der Gemeinde Oftringen sowie die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

Bestandteile

§4

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan

² Erläuternde und orientierende Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Freiraumkonzept
- Beleuchtungskonzept 1 : 500
- Pflanzen -+ Pflegekonzept 1:500
- Planungsbericht
- Berechnung BGF
- Brandschutzkonzept

Allgemeine Bestimmungen zum Gestaltungsplan

Baufelder

§5

¹ Der Gestaltungsplan legt Baufelder für die neuen Bauten A1 + A2/ B1 – B5/ C1 – C8/ D1 + D2, E + F fest.

² Hochbauten sind nur innerhalb dieser Baufelder gestattet

³ Die Begrenzungen der Baufelder gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände gemäss §6 und §21 der Bauordnung.

Baufeldbegrenzungen

§6

Die Baufelder werden wie folgt begrenzt:

- Pflichtbaulinien (Fassade liegt zwingend auf dieser Baulinie)
- Baufeld (Fassade liegt auf oder beliebig hinter der Baulinie)

Gebäudegeometrie

§7

Die Fassaden aller Gebäude müssen parallel zur Pflichtbaulinie verlaufen.

Regelung Erschliessung, Aussen- und Parkierungsanlagen

Rechte und Pflichten

§8

Bei einer Aufteilung des Areals in Teilgrundstücke, müssen alle Durchgangs-, Durchfahrts-, Durchleitungs- und Mitbenützungsrechte und -pflichten privatrechtlich geregelt und grundbuchlich eingetragen werden.

Erschliessung

§9

Die Erschliessungen für den motorisierten Verkehr erfolgen ab der Zofingerstrasse.

Parkierungen/Containerplatz Zufahrten

§10

¹ Offene, oberirdische Parkflächen sind nur in den im Gestaltungsplan festgelegten Bereichen möglich. Sie sind versickerungsfähig auszugestalten. Die Abstellplätze sind als Besucherparkplätze zu markieren. Das Parkieren ist nur in diesen Bereichen erlaubt.

² Alle weiteren erforderlichen Parkplätze müssen in unterirdischen Parkierungsanlagen realisiert werden. Jeder Neubaubereich ist im Untergeschoss mit der Tiefgarage zu verbinden.

³ Die Zufahrt in die Tiefgarage ist entsprechend dem Gestaltungsplan zu situieren.

⁴ Der Bereich für die Container ist – gemäss Baufeld F - bei der Einstellhalleneinfahrt vorgesehen und wird gedeckt.

Velos, Kinderwagen

§11

In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen, usw. vorzusehen.

Umgebungsgestaltung

§12

¹ Freiraumkonzept

Im Rahmen der Baubewilligung ist ein Freiraumkonzept zwingend einzugeben. Private Kleinbauten in den Freiräumen sind generell nicht gestattet. Die Kinderspielplätze sind in den wesentlichen Bereichen festzulegen und auszuweisen.

² Spielplätze

Die Grösse der Spielflächen muss sich im Bereich von 15% der Grundstücksfläche (27'870m²) bewegen. Die Ausstattung und Anordnung der Spielflächen muss an die unterschiedlichen Alterskategorien angepasst sein.

³ Beleuchtungskonzept

Im Rahmen der Baubewilligung ist ein Beleuchtungskonzept einzureichen.

Ökologische Ausgleichsfläche

³ Zur Sicherung eines angemessenen ökologischen Ausgleichs sind im Freiraumkonzept naturnahe Grünflächen von ca. 10% der Grundstücksfläche (27'870m²) einzuplanen und nach Erstellung fachgerecht zu pflegen. Alle Flächen ausserhalb der Einstellhalle sind soweit möglich als ökologische Ausgleichsflächen auszugestalten. Die Spezifizierung richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen (Untergrund, Besonnung, Vernetzung usw.)

Spezielle Bestimmungen zu den Baubereichen

Gebäudehöhen

§13

¹ Die im Gestaltungsplan festgelegten maximalen Geschosshöhen sind verbindlich.

² Die maximale Gebäudehöhe beträgt für 4 Vollgeschosse 12.5m ab gewachsenem Terrain + 3m für das Attikageschoss. Diese Höhe darf nur von technisch notwendigen Aufbauten überragt werden.

Bruttogeschossflächen
BGF

§14

¹ Die maximale BGF gemäss beigelegtem Schema beträgt m2 21'600.

² Für alle Baubereiche sind zur Sicherung des Mindestbauvolumens die minimal angegebenen BGF – Flächen einzuhalten.

Baufelder:	min. BGF	Gebäudehöhe
- A1	m2 1'000	12.5m + 3m ab gew. Terrain
- A2	m2 1'000	12.5m + 3m ab gew. Terrain
- B1	m2 1'400	12.5m + 3m ab gew. Terrain
- B2	m2 1'400	12.5m + 3m ab gew. Terrain
- B3	m2 1'400	12.5m + 3m ab gew. Terrain
- B4	m2 1'400	12.5m + 3m ab gew. Terrain
- B5	m2 1'400	12.5m + 3m ab gew. Terrain
- C1	m2 900	12.5m + 3m ab gew. Terrain
- C2	m2 900	12.5m + 3m ab gew. Terrain
- C3	m2 900	12.5m + 3m ab gew. Terrain
- C4	m2 900	12.5m + 3m ab gew. Terrain
- C5	m2 900	12.5m + 3m ab gew. Terrain
- C6	m2 900	12.5m + 3m ab gew. Terrain
- C7/ C8	m2 1'800	12.5m + 3m ab gew. Terrain
- D1	m2 1'100	12.5m + 3m ab gew. Terrain
- D2	m2 1'100	12.5m + 3m ab gew. Terrain
- E	Gartenpavillion	3.80m ab gew. Terrain
- F	Containerplatz	3.50m ab gew. Terrain

Attikageschosse

§15

¹ Auf allen Neubauten kann ein Attikageschoss gemäss § 49 BauG resp. ABauV § 16a erstellt werden.

² Die Attikageschosse sind nach Möglichkeit auf halber Gebäudegrundgrösse auf der Längsseite, fassadenbündig mit den darunterliegenden Geschossen zu gestalten.

Dachformen

§16

In allen Baubereichen sind nur Flachdächer zugelassen. Diese sind extensiv und standortgerecht zu begrünen. Als Mindeststandard gilt die Erfüllung der Anforderungen der Gründachrichtlinie I der SFG (Schweizerische Fachvereinigung Gebäudebegrünung)

Material- und Farbkonzept

§17

Mit der Einreichung des ersten Baugesuches ist ein übergeordnetes Material- und Farbkonzept (Gebäude und Aussenraum) zu formulieren. Dieses ist der Gemeinde zur Genehmigung vorzulegen.

Energie-Konzept

§18

Für alle Bauten gilt als Minimalforderung der Minergie – Standard oder eine energetisch und ökologisch mindestens gleichwertige Lösung.

Lärmvorbelasteter
Bereich

§19

Innerhalb des lärmvorbelasteten Bereichs, entlang des Kornweges, wird durch den Ersteller der Bauten, eine 1.8m hohe akustisch wirksame Einfriedung erstellt. Die genaue Lage dieser Einfriedung wird in Absprache mit der Gemeinde festgelegt.

Versickerung / Retention

§20

¹ Es sind zwingend Versickerungsanlagen gemäss Vorgabe der Abteilung für Umwelt des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau im Ordner "Siedlungsentwässerung", nach Möglichkeit in der Reihenfolge Typ 1 bis 3, zu realisieren.

² Je nach Wasseranfall und Leistung der Versickerungsanlagen sind genügend grosse Retentionsvolumen zu schaffen (z.B. Mulde, Teich, Dachbegrünung, Flachdach-einstauung). Diese sind im Freiraumkonzept einzutragen.

*Gestaltung von Bauten
und Anlagen*

§21

¹ Die Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen.

² Beurteilungskriterien sind im Wesentlichen:

- Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum
- Wirkung im Strassenraum
- Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
- Proportionen von Bauvolumen und Bauteilen
- Gliederung der Fassaden und Dachflächen
- Wirkung der Materialien und Farben
- Terrain – und Umgebungsgestaltung

Verfahren

§22

¹ Bauwilligen wird empfohlen, sich zwecks Abklärung der spezifischen Randbedingungen frühzeitig, d.h. vor dem Ausarbeiten eines vollständigen Bauprojektes, mit der Bauverwaltung in Verbindung zu setzen.

² Zur Beurteilung der in §21 aufgeführten Kriterien über die Qualität des eingereichten Bauvorhabens, holt der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten ein. Dieses Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen der BNO.

Inkrafttreten

§23

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

*Änderung und
Aufhebung*

² Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.

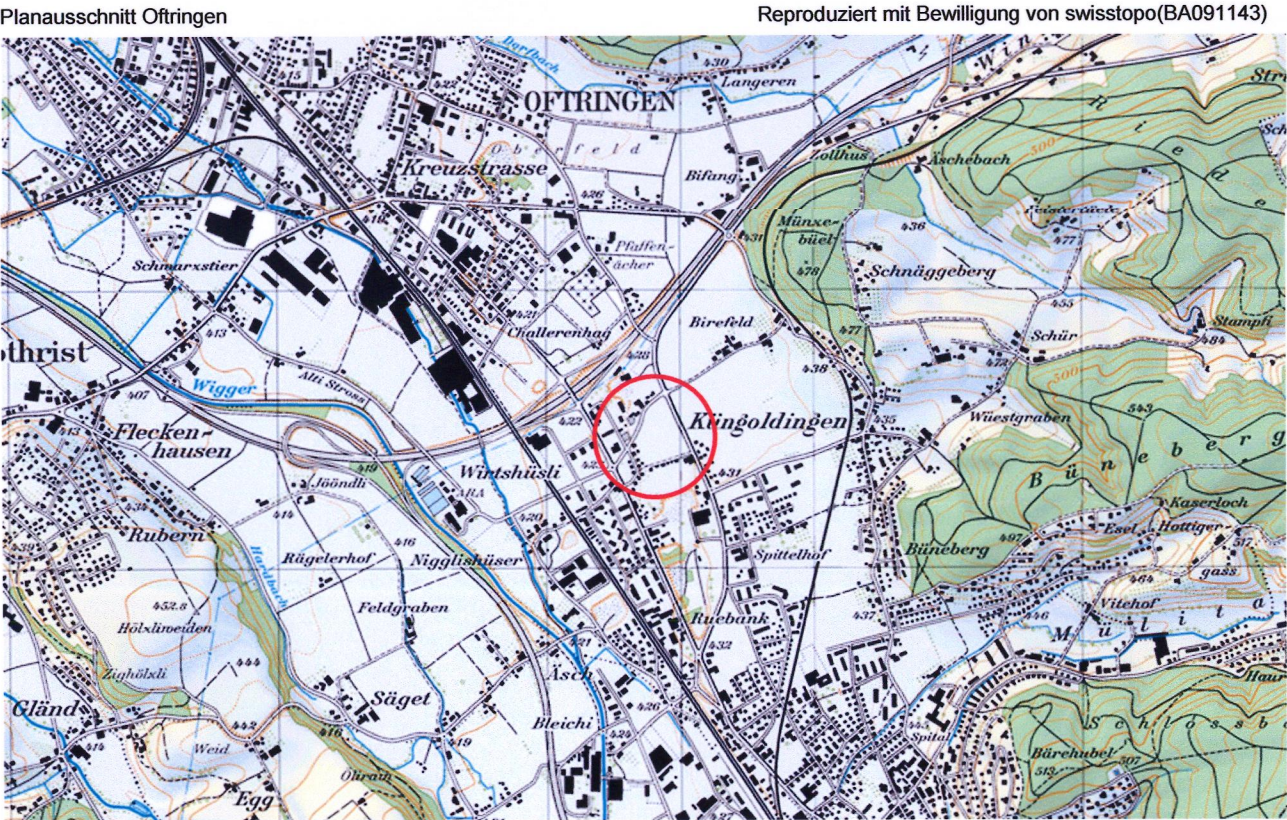
LEGENDE

- Gestaltungsplanperimeter (GP)
- Baufeld mit min. Bruttogeschossfläche und Gebäudehöhen
- Baufeld Kleinbauten (Pavillion, gedeckter Container)
- Pflichtbaulinie
- Baubereich unterirdische Bauten
- Akustisch wirksame Einfriedung; Höhe 1.8 m
- Baulinie K234 - 6.0 m - RR 05.07.2006
- Baulinie Zofingerstrasse - 6.0 m
- Offene, oberirdische Parkflächen für Motorfahrzeuge
- Zufahrten, Erschliessung
- Planungswert Immissionen Tag mit 60 dBA minimal überschritten
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- Ein- und Ausfahrt Zofingerstrasse

Gemeinde Oftringen Kanton Aargau

GESTALTUNGSPLAN FÜR PARZELLE 555,
KORNWEG - ZOFINGERSTRASSE, 4665 OFTRINGEN
gemäss § 21 BauG

SITUATION



Oberkirch, 5. November 2009 (revidiert 9. Dezember 2009)

Mitwirkungsbericht vom : 10. Mai 2010
Vorprüfungsbericht vom : 10. Dezember 2009
Öffentliche Auflage vom : 22. Dezember 2009 bis: 27. Januar 2010

Beschlossen vom Gemeinderat am: 10. Mai 2010

Der Gemeindeamann : Julius Fischer
Der Gemeindeschreiber: Peter Lüscher

Genehmigung : Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 30. Juni 2010
Der Staatsschreiber: I. L.

