

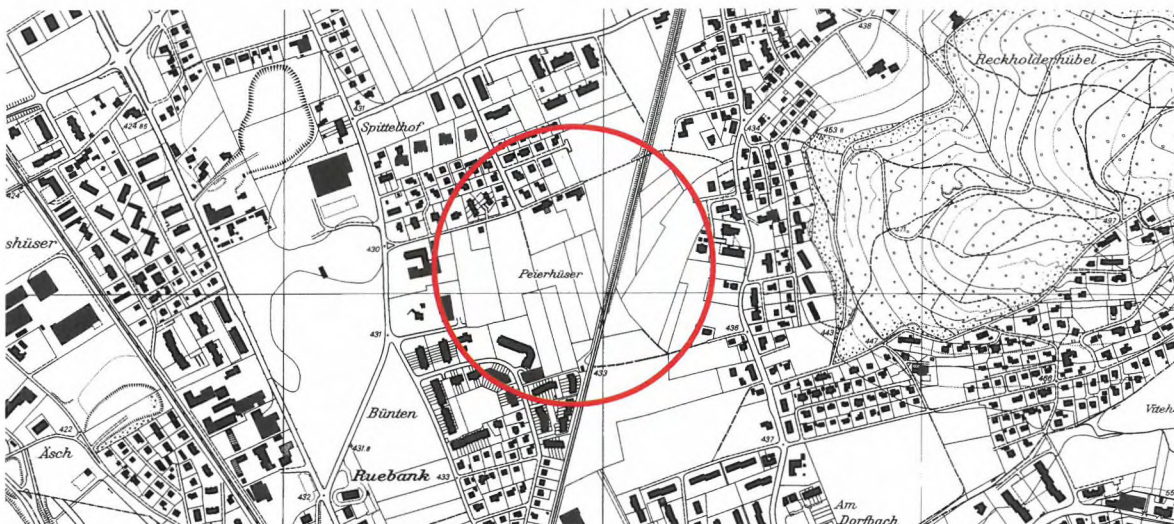
Gestaltungsplan «Peyerland»

gemäss § 21 BauG

Stand: 15.12.2011 Rev.: 18.04.2012

Sondernutzungsvorschriften

Weiterer Bestandteil des Gestaltungsplans:
Situationsplan 1:1000



Mitwirkung vom:

Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom:

Öffentliche Auflage vom:

Beschlossen vom Gemeinderat am: 17. Sep. 2012

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 13. November 2012

Der Generalsekretär:

§ 1 Zweck und Ziele

¹ Der Gestaltungsplan bezweckt eine zeitgemässe, attraktive und wirtschaftliche Erschliessung, Bebauung und Freiraumgestaltung des Areals «Peyerland».

² Der Gestaltungsplan hat folgende Ziele:

- die Rahmenbedingungen für ein qualitativ hochstehendes und architektonisch zeitgemässes neues Wohnquartier zu schaffen
- eine gute und einheitliche Gestaltung des Aussenraums sicherzustellen, sowie einen zentralen Freiraum auszuscheiden
- eine siedlungsverträgliche Erschliessung und eine zweckmässige Organisation der Parkierung zu gewährleisten
- die Voraussetzungen für ein dichtes Fuss- und Radwegnetz zur Minimierung des motorisierten Individualverkehrs zu schaffen
- eine auf die Grundeigentümer abgestimmte Etappierung zu ermöglichen
- einen ortsbildverträglichen, präventiven Lärmschutz gegenüber der SBB-Bahnlinie zu fördern
- eine rationelle Energienutzung sicherzustellen

§ 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

- Sondernutzungsvorschriften (SNV)
- Situationsplan 1:1000

§ 3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Situationsplan bezeichnete Perimeterfläche.

§ 4 Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit mit dem Gestaltungsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bauordnung (BO) und der Bauzonenplan der Gemeinde Oftringen.

² Vorbehalten bleibt das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht.

§ 5 Baufelder

¹ Das Planungsgebiet gliedert sich in folgende Teilgebiete und Baufelder:

Teilgebiet A: Baufeld A1 bis A4

Teilgebiet B: Baufeld B1 bis B3

² Unter Wahrung feuerpolizeilicher und wohnhygienisch einwandfreier Verhältnisse dürfen die Gebäude innerhalb der Baufelder die zonengemässen Abstandsvorschriften unterschreiten und auf die Baufeldgrenzen gesetzt werden.

³ Lediglich Dachvorsprünge und Vordächer dürfen die Baufeldgrenzen um höchstens 1.50 m überschreiten. Andere Gebäudeteile oder Gebäude dürfen nicht über die Baufeldgrenzen hinausragen. § 2 der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) kommt nicht zur Anwendung.

⁴ Bei Baufeldgrenzen, an welche verschiedene Grundeigentümer anstossen, gelten die zonengemässen Grenzabstände als Abstände zu den Baufeldgrenzen, wobei keine Mehr-
längen- und Mehrhöhenzuschläge zur Anwendung kommen. Mit Dienstbarkeitsvertrag
kann der Abstand zu Baufeldgrenzen reduziert oder aufgehoben werden.

⁵ Dem Baufeld A3 wird ein reduzierter Grenzabstand von 2.00 m gegenüber der Grenze
zum Baufeld A2 eingeräumt.
Zwischen den Baufeldern A2 und A3 gilt lediglich der Grenzabstand, nicht aber der
Gebäudeabstand.

⁶ Im Teilgebiet A dürfen nur freistehende Mehrfamilienhäuser, inkl. Dreifamilienhäuser,
in offener Bauweise erstellt werden.

⁷ Im Teilgebiet B ist die geschlossene Bauweise zulässig.

§ 6 Unterirdische Bauten

¹ Unterirdische Bauten müssen eine ausreichende Erdüberdeckung zur Bepflanzung
aufweisen.

² Unterirdische Bauten sind ausserhalb der Baufelder nicht zulässig. Ausgenommen
davon sind Erschliessungsbauwerke zu den Tiefgaragen.

³ Zwischen den Baufeldern B1 bis B3, sowie A2 und A3 sind unterirdische Verbindungen
für gemeinsame Parkieranlagen zulässig, sie haben keinen Abstand zu Parzellen-
und Baufeldgrenzen einzuhalten.

§ 7 Gebäudehöhe

¹ Innerhalb des Teilgebiets A sind maximal 4 Vollgeschosse oder 3 Vollgeschosse und
ein Attikageschoss zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12.50 m, die maximale
Firsthöhe beträgt 13.00 m.

² Innerhalb des Teilgebiets B sind maximal 4 Vollgeschosse und ein Attikageschoss
zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12.50 m, die maximale Firsthöhe 16.00 m.
Bei einer zulässigen Aufschüttung erhöhen sich diese Masse entsprechend.

§ 8 Dachgestaltung

¹ Es sind nur Flachdächer und schwach geneigte Dächer mit einer max. Neigung von
10% zulässig.

In dem im Situationsplan bezeichneten Bereich mit bestehenden Gebäuden der Bau-
felder A2 und A3 sind Giebel- und Schrägdächer weiterhin gestattet.

² Flachdächer und schwach geneigte Dächer, sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht
als Terrasse benutzt werden. Als ökologischer Mindeststandard für die Dachbegrünung
gelten die Richtlinien der Schweizerischen Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG).

³ Technisch bedingte Aufbauten, wie beispielsweise Lift-, Lüftungs- oder Energieanlagen
sind so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung ent-
steht.

§ 9 Gebäudelänge

¹ Innerhalb des Teilgebiets A beträgt die maximale Gebäudelänge 25.00 m.

² Innerhalb des Teilgebiets B ist keine maximale Gebäudelänge vorgeschrieben.

§ 10 Ausnützungsziffer

¹ Für die Baufelder im Teilgebiet A gilt eine maximale Ausnützungsziffer von 0.60, für die Baufelder im Teilgebiet B eine solche von maximal 0.69.

² Im Teilgebiet B wird zusätzlich zu § 19 Abs. 3 der Bauordnung (BO) Oftringen ein Ausnützungszuschlag gewährt. Dieser gilt für Räume wie verglaste Balkone, Loggien, Wintergärten, Laubengänge und dergleichen, die dem Bahn-Lärmschutz der Gebäude selbst und/oder den dahinterliegenden Aussenräumen und Bebauungen dienen. Diese Räume können beheizt oder unbeheizt sein. Der Ausnützungszuschlag beträgt 10% der zulässigen Ausnützung gemäss Abs.1.

³ Für Bauten, welche den Minergie-Standard oder den Minergie-P-Standard erfüllen, kann kein zusätzlicher Ausnützungszuschlag geltend gemacht werden.

⁴ Übertragungen von Ausnützung sind zwischen den Baufeldern des Teilgebiets B zulässig, sofern die Reduktion oder Erhöhung pro Baufeld 10% der zulässigen Ausnützung gemäss Abs.1 nicht übersteigt.

§ 11 Terraingestaltung

¹ Das gestaltete Terrain hat grundsätzlich dem gewachsenen Terrain zu entsprechen und es sind nur geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig.

² In dem im Situationsplan bezeichneten Bereich des Teilgebiets B sind Aufschüttungen bis zur jeweiligen Höhe des Bahndamms zulässig.

§ 12 Freiraum

¹ Der Freiraum umfasst alle, im Situationsplan als Freiraum bezeichneten, unüberbauten Flächen.

² Gemeinschaftlich nutzbare Klein- und Anbauten, welche nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, dürfen auch ausserhalb der Baufelder erstellt werden, sofern keine öffentlichen Interessen, insbesondere der Erschliessung, berührt werden.

³ Folgende Ziele müssen für den Bereich des Freiraums erreicht werden:

Gestaltung:

- Das Ziel ist ein fliessender Grünraum, der ein Wohnen im Park vermittelt.
- Die Hauptelemente sind Rasen- /Wiesenflächen und Bäume aus standortgerechten einheimischen Arten.
- Der Freiraum soll vegetationsbestimmt sein und einen Ausgleich zu den dichten Bebauungen bilden.
- Zur Gewährleistung des ökologischen Ausgleichs sind ausreichend Flächen und Massnahmen bereitzustellen. Die ökologischen Ausgleichsflächen entsprechen einer Fläche von mindestens 15% des Gestaltungsplangebietes.

Die Spezifizierung richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen (Untergrund, Beson-
nung, Vernetzung, usw.).

- Der Freiraum in und zwischen den Baufeldern bildet eine gestalterische Einheit, auch mit dem Grünraum mit öffentlicher Wegverbindung.
- Private Aussenflächen sind nur innerhalb der Baufelder zulässig und haben sich in die Gesamtwirkung einzuordnen.

Nutzung:

- Jedes Baufeld hat ausreichende und zusammenhängende Freiflächen für die gemein-
schaftliche Nutzung aufzuweisen.
- Es sollen vielfältig nutzbare Bereiche für Spiel, Freizeit und Erholung entstehen.

⁴ Ein Freiraum-Gesamtkonzept gewährleistet das Erreichen der Ziele und die einheitliche
Gestaltung und Ausstattung des Freiraums. Es ist verbindlich.

⁵ Das Freiraum-Gesamtkonzept wird vom Gemeinderat erlassen. Es muss vor dem
ersten Baugesuch im Gestaltungsplangebiet erstellt sein. Es wird zur verbindlichen Vor-
gabe für alle Baugesuche.

Nach der Realisierung des Freiraums ist mit geeigneten Massnahmen die Erhaltung,
unter Einhaltung der genannten Ziele, zu sichern.

§ 13 Grünraum mit öffentlicher Wegverbindung

¹ Der Grünraum mit öffentlicher Wegverbindung ist der zentrale Bereich des Freiraums.

² Bauten und Anlagen innerhalb dieser Fläche sind nicht gestattet. Davon ausgenommen
sind Kleinbauten, die ausschliesslich der gemeinschaftlichen Nutzung dienen, wie
beispielsweise gedeckte Kinderspielflächen oder Gemeinschaftsräume für Freizeitbe-
schäftigung und dergleichen.

³ Folgende Ziele müssen für den Bereich des Grünraums mit öffentlicher Wegverbin-
dung erreicht werden:

Erschliessung:

- Ein öffentlicher Fuss- und Radweg sichert die Verbindung der Stichstrassen und
eine Anbindung an den Peyerlandweg, der das Areal mit der geplanten Bahn-
station und dem Ortskern verbindet.
- Die Befahrbarkeit für Rettungs-, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge muss gewährleistet
sein.
- An diesen Hauptweg ist ein sekundäres Wegnetz anschliessbar, das die Fussgänger-
Anbindung der einzelnen Baukörper des Teilgebiets B ermöglicht.

Gestaltung:

- Der im Situationsplan bezeichnete Grünraum mit öffentlicher Wegverbindung ist als
aufenthaltsfreundlicher und vielfältig nutzbarer Spiel- und Begegnungsbereich aus-
zugestalten.
- Die Wegverbindung mit entsprechender Ausstattung, verschiedene Wasserflächen
und standortgerechte Bäume bilden die wesentlichen Elemente dieses Bereichs.
- Wendehammer: Diese sind so zu erweitern, dass begegnungsfreundliche Plätze
entstehen, die mit der öffentlichen Wegverbindung eine Einheit bilden.

Die Gestaltung gewährleistet die Funktionalität der öffentlichen Wegverbindung als Fuss- und Radweg.

- Wasserflächen: Das im Gestaltungsplangebiet anfallende unverschmutzte Meteorwasser des Teilgebiets B, optional auch der Baufelder des Teilgebiets A, dient zur Speisung der Wasserflächen, die als Retentions- oder Versickerungsflächen auszubilden sind.

⁴ Das Freiraum-Gesamtkonzept nach §12 gewährleistet das Erreichen der Ziele und die einheitliche Gestaltung und Ausstattung des Grünraums mit öffentlicher Wegverbindung. Es ist verbindlich.

⁵ Spätestens mit der Realisierung des Baufeldes B3 muss der öffentliche Fuss- und Radweg mit entsprechender Ausstattung erstellt werden. Die Gemeinde übernimmt hierauf die öffentliche Wegverbindung und sichert durch geeignete Pflegemassnahmen diese als solche.

Alle weiteren Elemente des Grünraums mit öffentlicher Wegverbindung sind bei der Realisierung der entsprechenden Etappen zu erstellen.

§ 14 Erschliessung

¹ Die geplanten Strassen werden als verkehrsberuhigte Quartierstrassen ohne Trottoir ausgeführt. Fuss-, Rad- und motorisierter Verkehr werden im Mischprinzip geführt. Die genaue Ausgestaltung wird im Freiraum-Gesamtkonzept festgelegt.

² Der im Situationsplan bezeichnete, öffentliche Fuss- und Radweg mit beschränktem Fahrverkehr, der die Stichstrassen verbindet muss eine minimale Breite von 3.00 m aufweisen. Der im Situationsplan bezeichnete, öffentliche Fuss- und Radweg, der die Peyerlandstrasse mit der geplanten SBB-Haltestelle und dem Ortszentrum verbindet, darf eine maximale Breite von 3.00 m aufweisen. Die genaue Ausgestaltung wird im Freiraum-Gesamtkonzept festgelegt.

³ Der im Situationsplan bezeichnete öffentliche Fuss- und Radweg im Baufeld B1 ist als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen und der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Die genaue Ausgestaltung wird im Freiraum-Gesamtkonzept und im Bauprojekt festgelegt.

§ 15 Parkierung

¹ Oberirdische Parkplätze sind nur für Besucher erlaubt und sind möglichst in den Quartierstrassen zu erstellen. Im Freiraum-Gesamtkonzept wird für jedes Baufeld die notwendige Fläche zur Erstellung der geforderten Besucherparkplätze in den Quartierstrassen sichergestellt. Die übrigen Parkplätze für die Überbauungen sind in Tiefgaragen zweckmässig zusammenzufassen.

Ausgenommen von dieser Regelung bleibt der im Situationsplan bezeichnete Bereich mit bestehenden Gebäuden der Baufelder A2 und A3, solange keine wesentliche Erhöhung der vorgeschriebenen Anzahl Parkplätze besteht.

² Die Ein-/Ausfahrten zu den Tiefgaragen im Teilgebiet B erfolgen ausschliesslich an den im Situationsplan bezeichneten Orten.

Die Ein-/Ausfahrt zur Tiefgarage des Baufeldes A4 darf nicht über die Peyermattstrasse erfolgen.

³ Für die Baufelder B1 und B2, sowie A2 und A3 ist nur eine gemeinsame Ein-/Ausfahrt zur unterirdischen Parkierung erlaubt. Das bedeutet, dass die Tiefgaragen der Baufelder B1 und B2 sowie A2 und A3 unterirdisch verbunden sein müssen. Für die Baufelder A4 und B3 ist jeweils maximal eine Ein-/Ausfahrt zur unterirdischen Parkierung erlaubt, für das Baufeld A1 maximal zwei.

⁴ Die Rampen zur unterirdischen Parkierung müssen auf kürzestem Wege in die Baufelder geführt werden.

⁵ An gut zugänglicher Lage, in der Nähe der Hauseingänge, sind benutzerfreundliche Abstellplätze von hoher Qualität für Velos, Mofas und Kinderwagen vorzusehen.

§ 16 Etappen

¹ Zur Realisierung der Baufelder B1 und/oder B2 ist die gesamte Verlängerung der Peyermattstrasse zu erstellen.

² Die Verlängerung der Titlisstrasse ist in maximal zwei Etappen zu realisieren: Für die Realisierung des Baufeldes B3 ist mindestens der nördliche Abschnitt der Titlisstrasse und die Stichstrasse zu realisieren.

Bei Realisierung des Baufeldes A1 ist mindestens die Verlängerung der Peyermattstrasse zu erstellen sowie einer der zwei Abschnitte der Titlisstrasse.

Bei Realisierung des Baufeldes A4 ist mindestens die Verlängerung der Peyermattstrasse zu erstellen sowie der südliche Abschnitt der Titlisstrasse.

Wird das Baufeld A2 und/oder A3 ausserhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs mit bestehenden Gebäuden, weiter überbaut, ist mindestens der nördliche Abschnitt der Titlisstrasse und die Stichstrasse zu realisieren.

Spätestens nach Realisierung der beiden Baufelder A1 und A4 ist die Verbindung Peyerland-Strasse und Peyermattstrasse mit der Titlisstrasse zu gewährleisten.

³ Bei einer wesentlichen Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche des im Situationsplan bezeichneten Bereichs mit bestehenden Gebäuden der Baufelder A2 und A3 ist bei Bedarf die gesamte Verlängerung der Peyerland-Strasse zu realisieren.

§ 17 Lärmschutz

Lärmschutzwände sind im Interesse des Ortsbildes nicht zulässig. Vorkehrungen zu einem präventiven Lärmschutz entlang der Bahnlinie im Teilgebiet B haben mit organisatorischen, baulichen und gestalterischen Massnahmen an den Gebäuden zu erfolgen.

§ 18 Qualitätssicherung

¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in den Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt auch für Materialien und Farben.

² Bewilligungsvoraussetzung für Neubauten oder wesentliche Um- und Ausbauten ist das Erreichen des Minergie-Standards oder einer energetisch und ökologisch gleichwertigen Lösung.

³ Mit dem Baugesuch sind gleichzeitig einzureichen:

- Plan Umgebungsgestaltung 1:100
- Material- und Farbkonzept

⁴ Zur Beurteilung, ob ein Bauvorhaben die qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans erfüllt, holt der Gemeinderat, auf Kosten der Gesuchsstellenden, ein unabhängiges Fachgutachten ein.

§ 19 Aufhebung bisherigen Rechts, Rechtskraft

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

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

³ Innerhalb des Perimeters werden die Inhalte der folgenden Baulinienpläne aufgehoben: der Kommunale Überbauungsplan Birchenfeld/N1/Luzernerstrasse/Ruhbank SBB/Wegweiser, genehmigt vom Grossen Rat am 11. September 1973 und der Kommunale Überbauungsplan Gilamstrasse/Zofingerstrasse/Peyerland/SBB-Linie Zofingen-Safenwil, genehmigt vom Grossen Rat am 28. Oktober 1980.

⁴ Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird der Überbauungsvertrag von 2002 vollzogen.

Gestaltungsplan «Peyerland»

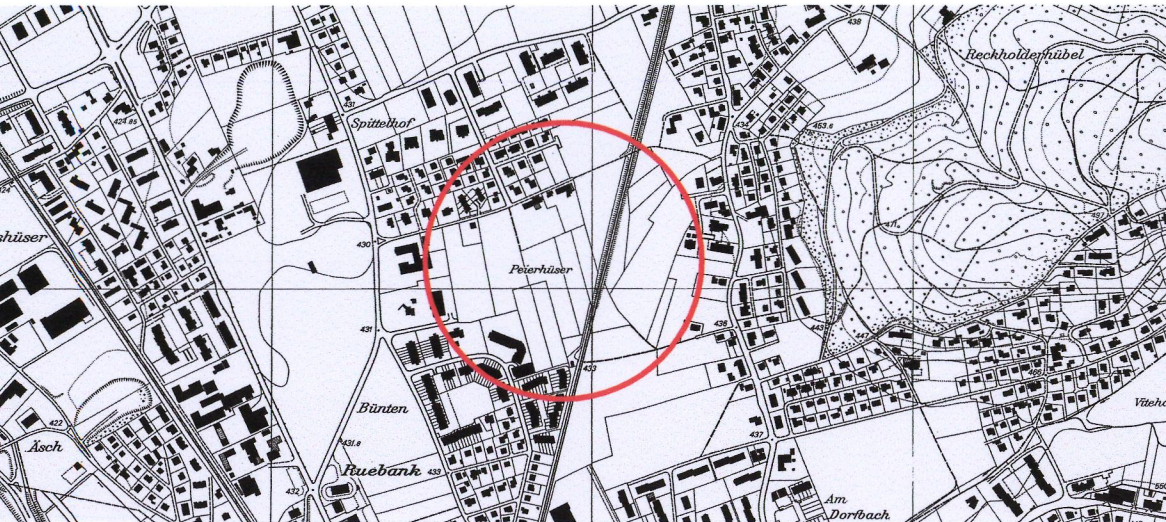
gemäss § 21 BauG

Stand: 15.12.2011

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

Situationsplan
Sondernutzungsvorschriften

M 1:1000



Mitwirkung vom:

Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom:

Öffentliche Auflage vom:

Beschlossen vom Gemeinderat am: 17. Sep. 2012

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindegemeinderat:

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 13. November 2012

Der Generalsekretär:

b|bohnen

Dipl. Arch. ETH
Binzmühlestrasse 170D
CH-8050 Zürich

T +41 44 440 39 40
F +41 44 440 39 40
bbohnen@gmx.ch

Genehmigungsinhalt



Perimeter



Baufelder Teilgebiet A



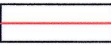
Baufelder Teilgebiet B



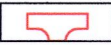
Bereich mit bestehenden Gebäuden



Bereich für mögliche Terrinauffüllung
bis zur jeweiligen Höhe des Bahndamms



Strassenlinie (Einteignungsrecht gemäss § 132 BauG)



Wendehammer für motorisierten Verkehr nach VSS-Norm 640052, Abb. 9 (Lage verbindlich)
Die genaue Ausgestaltung wird im Freiraum-Gesamtkonzept festgelegt



Ungefährer Anschlusspunkt der Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Parkierung für das Teilgebiet B
Die genaue Lage wird im Bauprojekt und im Freiraum-Gesamtkonzept festgelegt



Quartierstrasse mit Verkehrsführung im Mischprinzip
Die genaue Ausgestaltung wird im Freiraum-Gesamtkonzept festgelegt



Öffentlicher Fuss- und Radweg mit beschränktem Fahrverkehr (Lage verbindlich)
Die genaue Ausgestaltung wird im Freiraum-Gesamtkonzept festgelegt



Öffentlicher Fuss- und Radweg (Lage ungefähr)
Die genaue Lage und Ausgestaltung wird im Freiraum-Gesamtkonzept und im Bauprojekt festgelegt

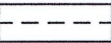


Freiraum

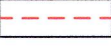


Grünraum mit öffentlicher Wegverbindung

Orientierungsinhalt



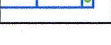
Strassenlinie rechtskräftige Erschliessungsplanung



Strassenlinie Richtprojekt



Anknüpfung Fuss- und Radwegverbindung



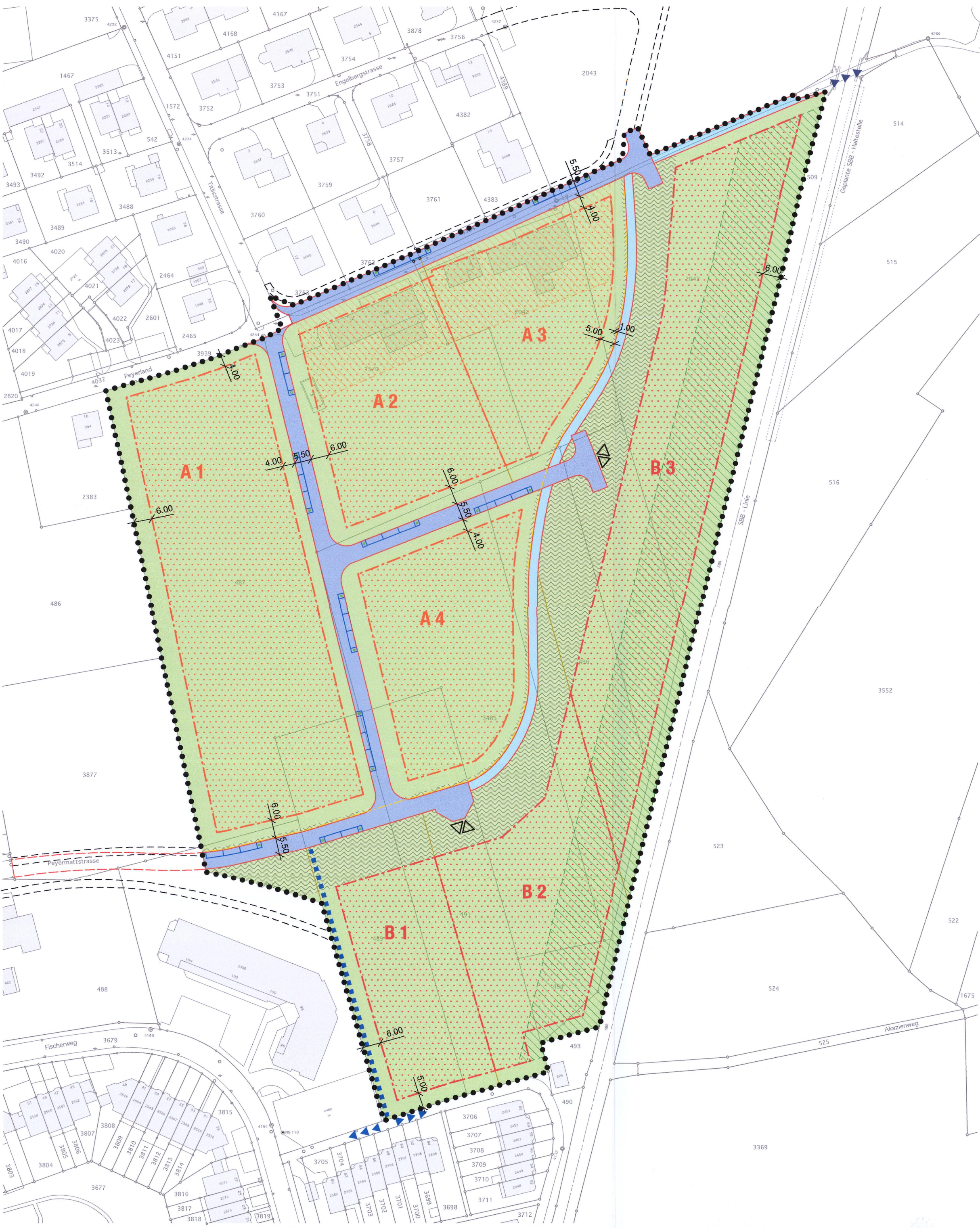
Richtprojekt Verkehrsberuhigungsmassnahmen (Besucherparkplätze, Baumpflanzung)
Die genaue Lage und Ausgestaltung wird im Freiraum-Gesamtkonzept und im Bauprojekt festgelegt



Parzellengrenze nach Landumlegung



Grenze Teilgebiet A - Teilgebiet B



1 : 1000	76 x 42	21.01.2009	x.	091 - 1001
MASSTAB	FORMAT	DATUM	GEZEICHNET	PLANNUMMER
		15.12.2011	x.	C
ÄNDERUNG		DATUM	GEZEICHNET	INDEX

