

Sondernutzungsplanung

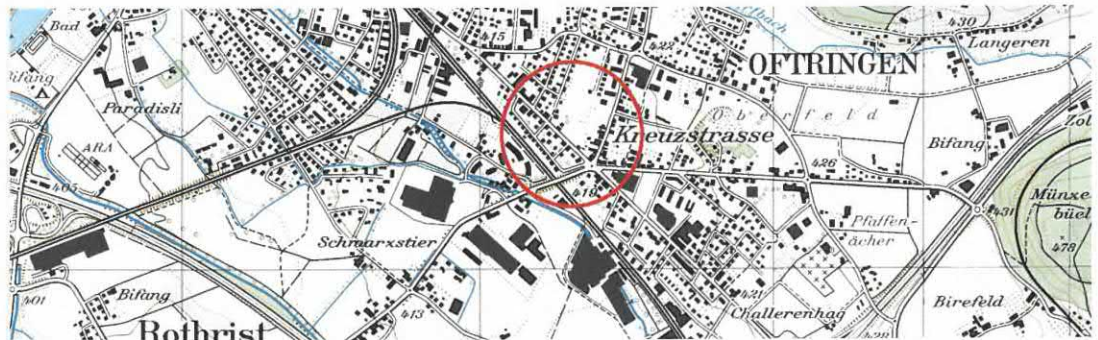
Gestaltungsplan Zentrum, Areal A

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

weiterer Bestandteil des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:500



Kartenausschnitt 1:25'000

Mitwirkungsbericht vom: 13.02.2013

Vorprüfungsbericht vom: 13.11.2013

Öffentliche Auflage vom: 19.11.2013

bis: 18.12.2013

Beschlossen vom Gemeinderat am: 11.05.2015

Der Gemeindeammann:



Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 9. Juli 2015

Der Generalsekretär:

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan "Zentrum, Areal A" bezweckt eine koordinierte, in das Gesamtkonzept der Oftringer Zentrumsentwicklung eingepasste Überbauung des Teilareals A. Sicherzustellen sind insbesondere eine hohe Wohn-, Gestaltungs- und Freiraumqualität.

§ 2

Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden grundeigentümergebundenen Bestandteilen:

- Sondernutzungsvorschriften
- Situationsplan 1:500

² Orientierende Bestandteile sind:

- Referenzprojekt Bauten vom 17.4.2013 (Verfasser: ARGE POZ Haerle Hubacher / Schweingruber Zulauf)
- Referenzprojekt Umgebung vom 17.4.2013 (Verfasser: ARGE POZ Haerle Hubacher / Schweingruber Zulauf)
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV vom 12.09.14

§ 3

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Plan bezeichnete Perimeterfläche.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit mit dem Situationsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Oftringen, insbesondere die Vorschriften der Wohnzone W3 (Baufelder A1) und der Kernzone K (Baufelder A2 bis A11).

² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

³ Alle in den Sondernutzungsvorschriften verwendeten Baubegriffe entsprechen der Definition gemäss IVHB (Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe).

⁴ Solange die kommunale Bauordnung die Baubegriffe gemäss IVHB nicht übernommen hat, dürfen allfällige Attikageschosse maximal die gemäss §16a ABauV definierte Fläche aufweisen.

§ 5

Nutzung

¹ Innerhalb aller Baufelder sind unter Vorbehalt von Absatz 2 und 3 ausschliesslich Wohnnutzungen zulässig.

² Nicht oder mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie Verkaufsnutzungen sind im dafür bezeichneten Bereich zulässig:

- In den Baufeldern A7, A8.1, A8.2, A9 und A10.2 im Erdgeschoss sowie im 1. und 2.Obergeschoss
- Im Baufeld A11 im Erdgeschoss
- Im Baufeld A6.2 unter Beachtung von § 9 Abs.1.

³ Nicht oder mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie Verkaufsnutzungen sind im dafür bezeichneten Bereich vorgeschrieben:

- Im Erdgeschoss der Baufelder A8.1 und A8.2 auf je 250 m² aGF pro Baufeld
- Im Erdgeschoss des Baufeldes A9.

§ 6

Baufelder

¹ Gebäude exkl. Kleinbauten wie Velo- und Containerunterstände, Rampenüberdeckungen und dgl. sind ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baufelder zulässig. Die Begrenzungen der Baufelder gelten für diese Bauten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände und gesetzlichen Strassenabstände.

² Kleinbauten innerhalb von öffentlichen Erschliessungsflächen und halböffentlichen Mischverkehrsflächen sind verboten.

§ 7

Baufelder A9 und A10

¹ Einigen sich die Grundeigentümer innerhalb der Baufelder A9 und A10 nicht auf eine Grenzberäumung oder eine privatrechtliche Regelung im Grenzbereich der bestehenden Parzellen, ist nur ein Bebaueu der Baufelder A9.2 und A10.1 zulässig.

² Bei der Bebauung des Baufeldes A9 ist auf das gegenüber liegende Denkmalschutzobjekt Baslerstrasse 1 Rücksicht zu nehmen. Zum Erreichen einer optimalen Lösung ist ein Konkurrenzverfahren durchzuführen.

§ 8

Baufelder A8.2

Das Baufeld A8.2, bestehend aus den Grundstücken Nr. 204 und 2228, kann jeweils selbständig je Grundstück bebaut werden. Die Bauten müssen im Baufeld jeweils auf die gemeinsame Grenze gestellt werden. Sie haben damit ein zwingendes gegenseitiges Grenzbaurecht.

§ 9

Baufeld A6.2

¹ Der bandierte Gebäudeteil gilt als kommunales Kulturobjekt mit Substanzschutz. Es darf nicht abgebrochen oder in seinen Grundzügen verändert werden. Eine Umnutzung des ehemaligen Ökonomieteils zu Wohn- oder Gewerbezzwecken ist zulässig, wenn der bautypische Charakter des Gebäudes erhalten bleibt.

² Nicht dem Schutz unterstellt ist der rückwärtige Teil des Gebäudes. Abbrüche, wesentliche Umbauten und Zweckänderungen sowie eine Vergrößerung des Volumens um maximal 25 % sind zulässig, sofern eine sorgfältige Einpassung erfolgt und zusammen mit dem geschützten Gebäudeteil eine gute Gesamtwirkung resultiert.

§ 10

Pflichtbaulinien

¹ Entlang der Pflichtbaulinien sind die Fassaden von Hauptbauten grundsätzlich auf die ganze Fassadenhöhe gemäss IVHB auf diese zu stellen. Davon ausgenommen sind Loggien und Eingangseinzüge sowie Arkaden gemäss Absatz 2.

Arkadenbaulinien

² Bestehen Arkadenbaulinien, ist die Erdgeschossfassade mindestens um das angegebene Mass von der Fassadenflucht der Obergeschosse zurückzusetzen. Die lichte Höhe ab der dem Baufeld zugeordneten EG-Kote hat im Minimum 2.30 m zu betragen.

Baubereich Unterirdische Bauten

³ Das "Referenzprojekt 1:500 Untergeschosse" hat wegleitende Bedeutung. Die Lage der Untergeschosse sollen möglichst viele Freiflächen schonen, so dass hochwachsende Parkbäume nicht über einem Untergeschoss zu liegen kommen. Unter Wahrung dieses Grundsatzes können die im Referenzprojekt dargestellten Parkierungsflächen im Rahmen der Bauprojekte leicht verändert und verschoben werden. Im Gestaltungsplan sind die Bäume deshalb im Genehmigungsinhalt und der Gemeinderat wird innerhalb des Vorprüfungs- oder Baubewilligungsverfahrens allfällige und geringfügige Änderungen der Lage der Bäume abschliessend definieren.

§ 11

Gesamthöhen

¹ Für die maximalen Gesamthöhen gemäss IVHB gelten die im Situationsplan den einzelnen Baufeldern zugeordneten Koten. Diese dürfen um maximal 100 cm unterschritten werden.

Kote Erdgeschoss

² Für das Erdgeschoss gelten die im Situationsplan den einzelnen Baufeldern zugeordneten Koten. Abweichungen im Ausmass von +/- 30 cm sind zulässig. Entlang der Baslerstrasse darf bei einer Dienstleistungs- und Gewerbenutzung die Kote des Erdgeschosses in den Baufeldern A7 bis A9 an das Strassenniveau angeglichen werden.

Baufelder A7 und A8

³ In den Baufeldern A7 und A8 ist das oberste Geschoss als Attikageschoss gemäss Definition IVHB auszubilden. Pflichtbaulinien gemäss § 10 Abs. 1 sind auch mit dem Attikageschoss einzuhalten.

§ 12

Anrechenbare Geschossflächen

¹ Das zulässige Mass der anrechenbaren Geschossflächen ist als Kontingent pro Baufeld im Situationsplan eingetragen. Die definierten Kontingente sind pro Subperimeter mindestens zu 90%, in den Baufeldern A2 und A3 sowie in den Baufeldern A7 bis A10 zu mindestens 85% auszuschöpfen. Wird die Bebauung innerhalb eines Subperimeters in Etappen geplant, ist ein Nachweis zu erbringen, wie das zulässige Kontingent unter Einbezug des vorgelegten Teilprojekts eingehalten bzw. ausgeschöpft werden kann.

² Die Übertragung von Geschossflächen zwischen benachbarten Baufeldern ist, auch über Subperimetergrenzen hinweg, im Umfang von maximal 5% des empfangenden Kontingentes möglich.

§ 13

Freiräume, Grundsätze

¹ Ziel der Freiraumgestaltung ist das Schaffen eines zusammenhängenden, gemeinschaftlichen Siedlungsparks.

² Hinsichtlich der Verteilung, Zuordnung, Dimensionierung und grundsätzlichen Gestaltung der Freiflächen gilt das Referenzprojekt Umgebung gemäss § 2 als richtungsweisend. Werden im Rahmen des Bauprojekts wesentliche Änderungen gegenüber dem Referenzprojekt vorgenommen, muss eine mindestens gleichwertige Qualität erzielt werden. Der entsprechende Nachweis ist mittels eines Fachgutachtens gemäss § 25 Abs. 3 zu erbringen.

³ Die Kosten für die gemeinschaftlichen Anlagen und deren Pflege werden proportional zu den aGF-Kontingenten auf die einzelnen Baufelder verteilt. Die Regelung erfolgt mittels privatrechtlicher Verträge. Die Eigentümer der Subperimeter A3 - A5 bilden zum Zeitpunkt des ersten Baugesuchs in diesem Bereich eine gemeinsame Trägerschaft zur Pflege und zum Unterhalt des Aussenraums. Über diese Trägerschaft ist die Bewirtschaftung zu regeln und proportional zur realisierten Ausnutzung zu finanzieren.

§ 14

Gemeinschaftliche Freiflächen

¹ Die im Situationsplan bezeichneten, gemeinschaftlich genutzten Freiflächen sind als halböffentliche Bereiche zu gestalten und zu nutzen. Geringfügige Anpassungen der Abgrenzungen gegenüber den privaten Freiflächen sind zulässig, sofern die gemeinschaftlich nutzbare Gesamtfläche nicht reduziert wird.

² Begrenzungen wie Zäune, Hecken oder bauliche Abgrenzungen sind im gemeinschaftlichen Bereich weder innerhalb der einzelnen Grundstücke noch entlang deren Grenzen zulässig.

³ Gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsflächen sind an die im Situationsplan bezeichneten öffentlichen Fusswegverbindungen anzulagern, Spielbereiche sind an den im Gestaltungsplan bezeichneten Orten vorzusehen. Spielbereiche für Kleinkinder sind im Minimum als 50 m² grosse zusammenhängende Flächen, Spielbereiche für grössere Kinder sind im Minimum als 200 m² grosse zusammenhängende Flächen auszubilden.

⁴ Die Erdüberdeckung von Tiefgaragen hat im Minimum 40 cm und im Bereich von privaten Freiflächen im Minimum 60 cm zu betragen.

An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind Pflanztöpfe mit einer Grundfläche von mindestens 25 m² und einer Substratstärke von 100 cm vorzusehen und mit den in Abs. 6 aufgeführten Parkbaumarten zu bepflanzen.

⁵ Soweit die gemeinschaftlichen Freiflächen nicht als Wege, Plätze und Spielbereiche dienen, sind sie als durchgehender Blumenrasen auszubilden. Die Baumpflanzungen von Parkbäumen sind bezüglich ihrer ungefähren Standorte, des Anordnungsmusters und der Anzahl pro Subperimeter gemäss Situationsplan zu realisieren. Es sind die in Anhang 1 aufgeführten Parkbaumarten pro Subperimeter in ausgeglichener Mischung zu verwenden.

⁶ Pro Subperimeter sind zusätzlich standortheimische Gehölze gemäss der Auswahl in Anhang 1 zu pflanzen. Sie sind einzeln oder/und in kleinen Gruppen anzuordnen, als richtungsweisend betreffend Anzahl und Anordnung gilt das Referenzprojekt Umgebung. Raumbildende Wildhecken oder grössere Gruppen, die zu einer Separierung von Teilräumen innerhalb der gemeinschaftlichen Freiflächen führen, sind nicht zulässig.

⁷ Entlang der Baslerstrasse und der Kreuzstrasse sind Strassenbäume entsprechend den Einträgen im Situationsplan sowie dem Anhang 2 "Konzept Strassenbäume" zu pflanzen.

Unterhalt

⁸ Die gemeinschaftlichen Freiflächen sind fachgerecht zu unterhalten und zu pflegen. Eine ausreichende Bewässerung von Bäumen in Pflanztöpfen ist sicherzustellen.

§ 15

Private Freiflächen

¹ Die im Situationsplan bezeichneten Flächen können als private Freiflächen genutzt werden. Grundrissbedingte Anpassungen der Abgrenzungen sind zulässig, die den einzelnen Baufeldern zugeordneten Flächen sind jedoch nicht zu überschreiten. Werden die Flächen nicht als private Freiflächen genutzt, so sind sie gestalterisch gleich wie die gemeinschaftlichen Freiflächen auszubilden.

² Werden private Freiflächen erstellt, so sind sie mittels eines Höhenversatzes klar vom gemeinschaftlichen Aussenraum abzugrenzen. Der Höhenversatz ist mit einer Sichtbetonmauer von mindestens 40 cm Höhe auszubilden. Von dieser Regelung ausgenommen sind die Subperimeter A7, A8, A9 und A10.

³ Innerhalb der privaten Freiflächen sind Kleinbauten sowie Einfriedungen, Sichtschutzwände und dgl. von mehr als 1.20 m Höhe nicht zulässig. Es sind nur Gehölze zulässig die eine Wuchshöhe von 6m nicht überschreiten oder schnittverträglich sind und durch Pflege unter dieser Höhe gehalten werden können.

§ 16

Ökologischer
Ausgleich

¹ Der ökologische Ausgleich misst 15% des Gestaltungsplanareals und kann auf den gemeinschaftlichen Freiflächen und/oder auf den Dachflächen realisiert werden.

² Begrünte Dachflächen gemäss § 22 Abs. 2 sind mit der halben Fläche anrechenbar.

³ Die ökologischen Ausgleichsflächen sind ökologisch hochwertig und mit ausschliesslich einheimischen Pflanzen zu gestalten.

§ 17

Parkierung

¹ Zur Berechnung des Parkplatzbedarfs gelten für Wohnnutzungen 90%, für Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen 65% des Richtwertes gemäss Norm SN 640 281.

² Alle Parkfelder für die Bewohner bzw. Arbeitsplätze sind innerhalb der bezeichneten Baubereiche unterirdisch anzuordnen. Die Bereiche der Ein-/Ausfahrten sind im Situationsplan eingetragen.

³ Bei den nachfolgend aufgeführten Subperimetern besteht innerhalb der Baubereiche für unterirdische Bauten zu den angrenzenden Perimetergrenzen eine Pflicht zum Grenzbau und zur gemeinsamen Nutzung der unterirdischen Parkierungsanlage:

- Subperimeter A2 und A7
- Subperimeter A3 und A6
- Subperimeter A4 und A5
- Subperimeter A8, A9 und A10

⁴ Die Realisierung der entsprechenden Einstellhallen kann pro Subperimeter etappiert erfolgen. Dabei ist mittels gegenseitiger Grunddienstbarkeiten zugunsten und zulasten der betroffenen Grundstücke die Berechtigung sicherzustellen, die Einstellhallen später zu verbinden und über je eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt zu erschliessen. Die Sicherstellung muss vor dem Erteilen der Baubewilligung vorliegen.

⁵ Wird die Ein-/Ausfahrtsrampe im Baufeld A10.1 realisiert, muss sie innerhalb des Gebäudekörpers liegen.

⁶ Werden Einstellhallen über Subperimetergrenzen hinweg kombiniert, sind den betroffenen Eigentümern gegen eine proportionale Kostenbeteiligung

- a) die zur Benützung der Anlage notwendigen Durchfahrtsrechte einzuräumen.
- b) die zum Erfüllen der vorgeschriebenen Parkplatzpflicht nötige Erstellung oder Benützung von Parkfeldern auf einem benachbarten Subperimeter zu gewähren, sofern die nötige Anzahl aufgrund der Vorgaben des Gestaltungsplans auf dem eigenen Subperimeter nicht realisiert werden kann.

Die entsprechenden Vereinbarungen sind in Form von Grunddienstbarkeiten sicherzustellen und müssen vor dem Erteilen der Baubewilligung vorliegen.

⁷ Oberirdische Parkfelder sind ausschliesslich als Kurzzeitparkfelder für Besucher / Kunden und nur innerhalb der blau markierten Bereiche zulässig. Entlang der Schmiedgasse können geringfügige Abweichungen gegenüber den blau markierten Bereichen vom Gemeinderat bewilligt werden.

Die oberirdischen Parkfelder entlang der Baslerstrasse sind nicht als Pflichtparkplätze anrechenbar.

Soweit oberirdische Parkfelder nicht innerhalb der öffentlichen Erschliessungsflächen oder halböffentlichen Mischverkehrsflächen liegen, sind sie mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotterrasen, Rasengittersteinen und dgl. zu versehen.

Dosierung

⁸ Werden die Kapazitäten der Knotenpunkte des übergeordneten Strassennetzes zu den Spitzenstunden überschritten, ist auf Verlangen des Gemeinderates die Anzahl der Fahrten aus dem Gestaltungsplangebiet mit geeigneten Mitteln zu dosieren.

Velos

⁹ Mindestens 1/3 der vorgeschriebenen Velostellplätze sind oberirdisch, gedeckt und mit gutem Bezug zu den Hauseingängen und zum internen Fusswegnetz anzuordnen.

§ 18

Fuss- und Radwege

¹ Die internen Hauptverbindungen für den Fuss- und Radverkehr sind im Situationsplan symbolisch festgehalten. Im Rahmen der Bauprojekte sind geringfügige Anpassungen zulässig, sofern die Durchlässigkeit und eine möglichst direkte Wegführung gesichert sind. Die Wegflächen sind der Gemeinde unentgeltlich abzutreten oder es ist ihr ein öffentliches Wegrecht einzuräumen. Pflege und Unterhalt sind vertraglich zu regeln.

² Die Breite der befestigten Freiflächen des Typs A hat im Minimum 2.50 m, derjenigen des Typs B im Minimum 6 m zu betragen. Für die Gestaltung der Wegführung und von Platzsituationen gilt das Referenzprojekt Umgebung als richtungsweisend.

³ Die befestigten Teile der gemeinschaftlichen Freiflächen sind als wasserdurchlässige Kies- und Plattenbeläge zu materialisieren.

⁴ Die im Gestaltungsplan als "öffentliche Erschliessungsflächen" ausgewiesenen Bereiche sind mit einem lokalen Natursteinmaterial (z.B. Guber-Pflaster) zu materialisieren.

⁵ Bei Veränderungen der im Gestaltungsplan als "halböffentliche Mischverkehrsflächen" bezeichneten Bereiche ist die bestehende Gestaltung sinngemäss weiterzuführen.

§ 19

Lärmschutz

¹ Es dürfen keine Lärmschutzwände erstellt werden.

² Innerhalb des lärmvorbelasteten Bereichs entlang der Baslerstrasse sind folgende Lärmschutzmassnahmen erforderlich:

- Lärmempfindliche Räume sind, soweit wie möglich, lärmabgewandt anzuordnen.
- Durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume, sowie gestalterischen Massnahmen am Gebäude (Loggien, Laubengänge), muss jeder lärmempfindliche Raum mindestens über ein Fenster belüftet werden können, welches unterhalb der Immissionsgrenzwerte der Lärmschutzverordnung belastet ist.
- Bei lärmempfindlichen Räumen, welche Fenster auf der strassenzugewandten Südwestfassade aufweisen, hat die Schalldämmung der Aussenbauteile den erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181 zu entsprechen.

Die Einhaltung dieser Anforderungen ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mittels eines Lärmgutachtens nachzuweisen.

§ 20

Mobilitätskonzept

Die Mobilitätsbedürfnisse der Kunden, Besucher, Bewohner und Angestellten im Perimeter sollen auf umweltverträgliche Weise befriedigt werden. Die wichtigsten Massnahmen des Mobilitätsmanagements sind in einem Mobilitätskonzept mit dem Baugesuch beizubringen und durch den Gemeinderat genehmigen zu lassen. Dazu gehören insbesondere:

- Die Höhe der monetären Bewirtschaftung der Parkplätze hat nach marktüblichen Preisen zu erfolgen.
- Durch Verzicht auf den Zwang zur Miete oder Kauf eines Parkplatzes sollen Wohnungen auch für autolose Haushalte attraktiv sein.
- Bewohner sind bei Einzug durch den Vermieter mit detaillierten Informationen zu den Mobilitätsangeboten im Umfeld des Areals zu versorgen.
- Als Alternative zum Autobesitz ist die Etablierung eines Car-Sharing Standortes (Mobility) zu prüfen.

§ 21

Energieeffizientes Bauen

Für Neubauten oder wesentliche An-, Um- und Ausbauten gilt als Minimalanforderung der Minergie-Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung.

§ 22

Versickerung und Dachbegrünung

¹ Das innerhalb des Perimeters anfallende Regenabwasser ist mittels geeigneter Massnahmen für Retention und Versickerung dem Grundwasser zuzuführen. Die Retentionsbecken sind im gemeinschaftlich genutzten Aussenraum anzuordnen. Sie sind sanft zu modellieren und bei Beachten der maximalen Wassertiefen nach SIA so zu gestalten, dass keine Schutzumzäunung erforderlich ist.

² Soweit Flachdächer nicht als nutzbare Terrassenflächen ausgebildet werden, sind sie naturnah zu begrünen. Wegleitend für die Ausführung ist die Richtlinie der Schweizerischen Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG).

§ 23

Etappierung

¹ Die Etappierung ist grundsätzlich frei wählbar.

² Der Gemeinderat kann eine provisorische Erschliessung abweichend von den Plänen bewilligen, wenn die Erschliessung aufgrund einer noch nicht erstellten Etappe nicht wie geplant realisiert werden kann. Er verpflichtet den Grundeigentümer mittels Auflagen, die provisorischen Erschliessungsanlagen wieder zu entfernen, sobald die definitiv geplante Erschliessung realisiert wird.

³ Die Realisierung der gemeinschaftlich genutzten Freiflächen kann entsprechend der Etappierung der Hochbauten schrittweise erfolgen. Zu realisieren ist jeweils mindestens eine Fläche, welche dem proportionalen aGF-Anteil der realisierten Bauten entspricht.

⁴ Erweist sich die etappierte Erstellung einer Einstellhalle als technisch unzweckmässig oder wirtschaftlich unzumutbar, kann der entsprechende Bedarf temporär - längstens jedoch auf eine Dauer von 3 Jahren - durch oberirdische Parkfelder ausserhalb der im Situationsplan bezeichneten Bereiche abgedeckt werden.

§ 24

Gestaltung Bauten und Anlagen

¹ Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen. Dabei sind insbesondere folgende Anforderungen zu erfüllen:

- a) qualitativ hochstehende Grundrissgestaltung
- b) qualitativ hochstehende Fassadengestaltung
- c) pro Gebäude in sich abgestimmte Fassadenmaterialisierung

² Hinsichtlich der Gestaltung gilt das Referenzprojekt Bauten gemäss § 2 als richtungsweisend. Werden im Rahmen des Bauprojekts wesentliche Änderungen gegenüber dem Referenzprojekt vorgenommen, muss eine mindestens gleichwertige Qualität erzielt werden. Der entsprechende Nachweis ist mittels eines Fachgutachtens gemäss § 25 Abs. 3 zu erbringen.

³ Alle Geschosse sind grundsätzlich als Vollgeschosse auszubilden. Attikageschosse oder attikaähnliche Ausbildungen der obersten Geschosse sind mit Ausnahme der Baufelder A1, A7 und A8 nicht zulässig.

⁴ Es sind nur Flachdächer zulässig.

⁵ Bauten für Tiefgaragenrampen, Velounterstände, Containerabstellplätze und dgl. sind innerhalb des gesamten Gestaltungsplanperimeters einheitlich zu gestalten. Der Gemeinderat erlässt entsprechende Richtlinien.

§ 25

*Verfahren,
Qualitätssicherung*

¹ Bauwilligen wird empfohlen, sich zwecks Abklärung der spezifischen Randbedingungen frühzeitig, d.h. vor dem Ausarbeiten eines vollständigen Bauprojekts, mit der Abteilung Bauen Planen Umwelt der Gemeinde in Verbindung zu setzen.

² Bei Baugesuchen und Gesuchen um einen Vorentscheid ist für Neubauten oder Umbauten mit wesentlicher Veränderung der Kubatur zusätzlich zu den ordentlichen Planunterlagen ein Modelleinsatz 1: 500 abzuliefern, welches die angrenzenden Liegenschaften einbezieht und eine Beurteilung der räumlichen Gesamtwirkung ermöglicht. Zusätzlich ist ein Materialisierungskonzept Fassade abzuliefern. Bei Bedarf kann die Bewilligungsbehörde weitere Unterlagen wie Fassadenschnitte, Detailansichten usw. verlangen.

³ Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, holt der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten ein.

§ 26

Inkrafttreten

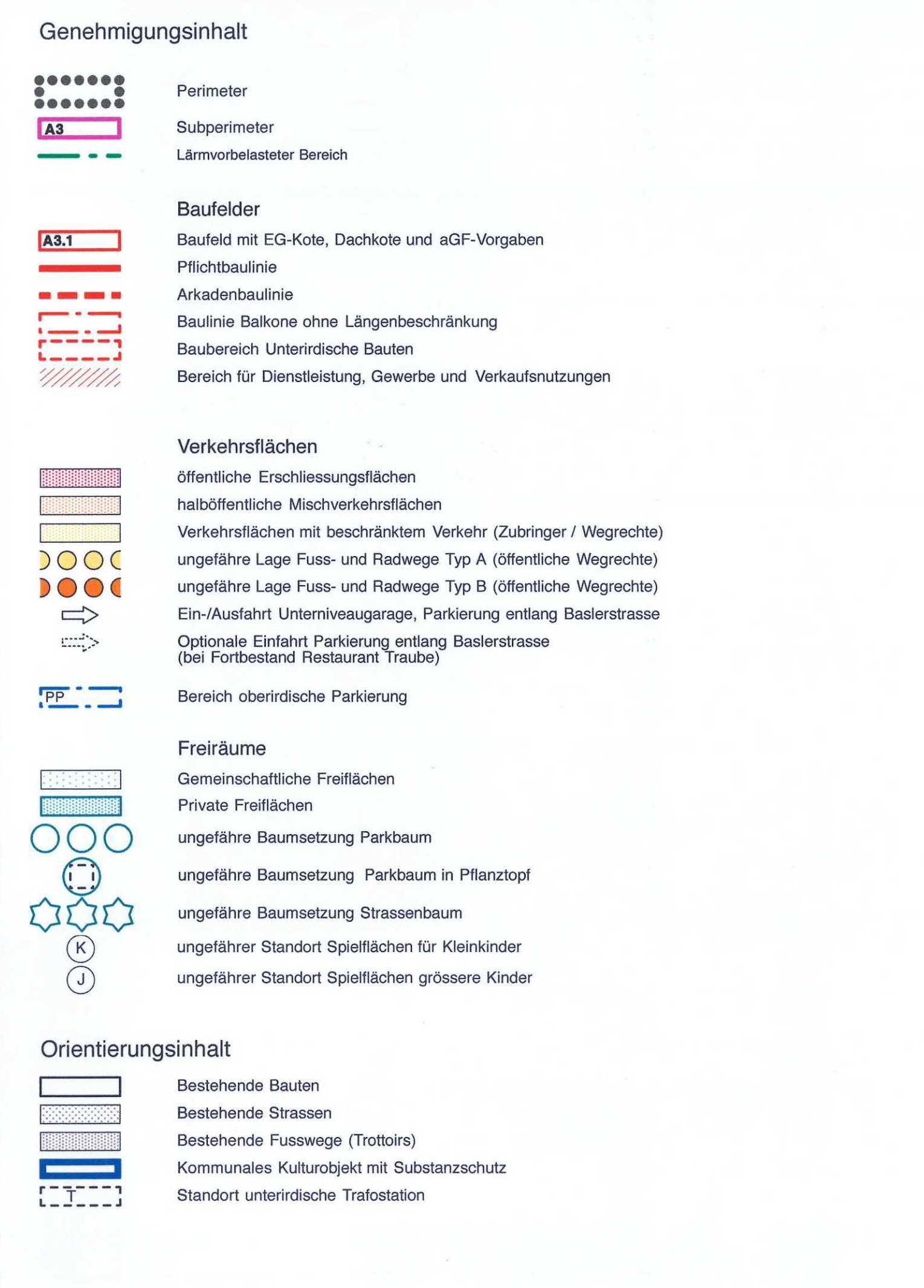
¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

*Aufhebung bisherigen
Rechts*

² Durch diesen Gestaltungsplan wird der Gestaltungsplan Kernzone vom 24. Mai 2004 innerhalb des Perimeterbereichs westlich der Kreuzstrasse aufgehoben.

*Änderung und
Aufhebung*

³ Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.



Mitwirkungsbericht vom 13. 02. 2013
Vorprüfungsbericht vom 13. 11. 2013
Öffentliche Auflage vom 19. 11. 2013
Beschluss vom Gemeinderat am 11. 05. 2015

Der Gemeindeamman

Der Gemeindegemeinschaft

Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt Aarau, den 9. Juni 2015

Der Generalsekretär

Plan- Nr. 122_1000.1		Status Beschluss/Genehmigung		Projektverfasser:	
Auftrag-Nr. 122		Format 84 / 60		ARGE POZ	
	Name	Datum	Kontrolle	Haerle Hubacher / Schweingruber Zulauf c/o Hofackerstrasse 11a, 8032 Zürich Tel: 044 4581133	
Planerstellung	sn	22.9.2012		Architektur:	
Änderung 1	sn	17.10.2013		Haerle Hubacher, Architekten BSA Hofackerstrasse 11a, 8032 Zürich	
Änderung 2	sn	12.09.2014		Landschaftsarchitektur:	
Plotdatum				Schweingruber Zulauf, Landschaftsarchitekten BS LA Vulkanstrasse 120, CH-8048 Zürich	
Datei -Info	_____.dwg				