



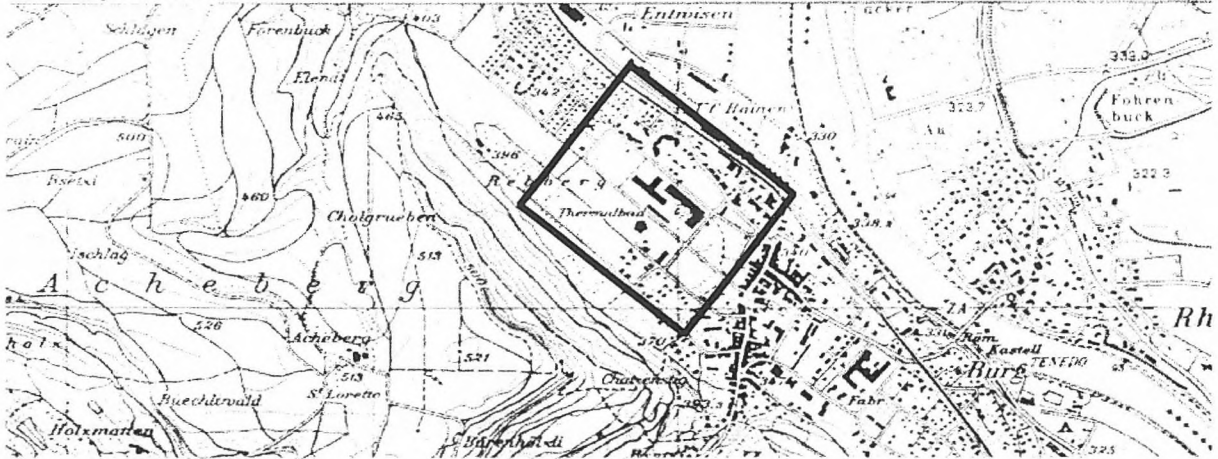
Gestaltungsplan Kurzzone

Gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften



Übersichtsplan 1:25'000



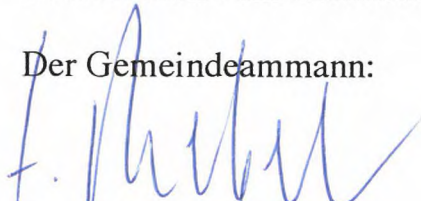
Mitwirkungsbericht vom: 5. November 1997

Vorprüfungsbericht vom: 5. März 1999

Öffentliche Auflage vom 23. März bis 21. April 1999

Beschlossen vom Gemeinderat am: 29. Juni 1999

Der Gemeindeammann:


Franz Nebel

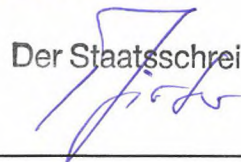
Der Gemeindeschreiber:


René Huber

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 3. November 1999

Der Staatsschreiber:



Gestützt auf die § 21 BauG sowie §§ 4 Abs. 2 und 14 der Bauordnung vom 21. 11. 1997 erlässt die Gemeinde Zurzach für das Gebiet "Kurzone" folgende Sondernutzungsvorschriften:

I. Geltungsbereich, Zweck, Nutzung und Konzept

§ 1

Zweck

- 1 Der Gestaltungsplan dient der Verwirklichung eines ortsbaulich, architektonisch und wohnhygienisch einwandfreien Gesamtkonzeptes in der Kurzone. Er begünstigt die weitere Entwicklung des Kurbetriebes und die Verwirklichung eines verkehrsberuhigten Kurgebietes.
- 2 Zugelassen sind nur Nutzungen, die dem Kurbetrieb dienen.
Bei bestehenden Bauten, die vor dem 17.12.1996 erstellt wurden und dem Kurbetrieb nicht dienen gilt lediglich, dass sie den Kur- und Badebetrieb nicht stören dürfen (z.B. ideelle und Geruchsimmissionen).

§ 2

Bestandteile des Gestaltungsplanes

- 1 Der Gestaltungsplan besteht aus:
 - Situationsplan 1 : 1000
 - Sondernutzungsvorschriften
- 2 Der Bericht zum Gestaltungsplan dient der Orientierung und als Grundlage ohne rechtsverbindliche Wirkung, soweit nachstehend nicht dessen Rechtsverbindlichkeit angeordnet wird. Er zeigt die planerischen Zusammenhänge auf.

§ 3

Geltungsbereich

- 1 Die Sondernutzungsvorschriften gelten in dem im Situationsplan 1 : 1000 bezeichneten Gebiet.

2 Das Gebiet entspricht der Kurzone gemäss Bauzonenplan vom 26.11. 1993.

3 Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bauordnung und der Bauzonenplan, insbesondere die Vorschriften für die Kurzone.

§4

Konzept

1 Der Gestaltungsplan ordnet die Verteilung verschiedener Nutzungsarten im Kurgebiet. Die Zielsetzungen sind im Konzeptteil des Berichtes zum Gestaltungsplan aufgeführt.

2 Die Ueberbauung, die Parkierung und die Umgebungsgestaltung sind so aufeinander abzustimmen, dass das Überbauungs- und Verkehrskonzept optimal erreicht wird.

Bestehende Bauten

3 Bestehende Bauten dürfen umgebaut und angemessen erweitert werden, soweit daraus keine wesentliche Erschwerung für die Verwirklichung des Überbauungskonzeptes erwächst.

§5

Neueinteilung des Grundeigentums

1 Widerspricht die Parzellierung dem Konzept des Gestaltungsplanes, so ist eine beschränkte Umlegung oder Grenzbereinigung durchzuführen.

2 Baulandumlegungen auf Grund des Gestaltungsplanes erfolgen im Rahmen einer Planungseinheit.

II. Vorschriften über die Erschliessung und Garagierung

§ 6

Allgemeines

Die Verkehrsanlagen müssen optimal in die Ueberbauung und in die Umgebungsgestaltung eingefügt werden.

§ 7

Fussgänger

- 1 Bei der Gestaltung der Verkehrsräume ist den Fussgängerverbindungen Priorität einzuräumen.
- 2 Die Linienführung kann (wenn nötig) den jeweiligen privaten und öffentlichen Bedürfnissen angepasst werden. Im Grenzbereich sind entsprechende Anschlüsse zu sichern.
- 3 Die fertig ausgebauten Fussgängerverbindungen können von der Gemeinde unentgeltlich ins öffentliche Eigentum übernommen werden.
- 4 Die Kosten für die Beleuchtung und den Unterhalt sowie die Haftung übernimmt die Gemeinde nach der Überführung in das öffentliche Eigentum, respektive Rechtseinräumung.
- 5 Beim Bau und Ausbau öffentlicher Anlagen, Fussgängerverbindungen usw. ist besonders darauf zu achten, dass diese auch für Behinderte gut benützbar sind (SNV-Norm 521'500).

§ 8

Strassen

- 1 Die öffentlichen Strassen, Wege usw. sind im Situationsplan 1 : 1000 festgelegt. Die Erschliessung beruht auf den bestehenden, im Plan grau dargestellten Strassen. Farbige dargestellt sind die angestrebten Veränderungen (Strassenraumgestaltung). Für die Projekte bleibt das jeweilige Bewilligungsverfahren vorbehalten.

Sammelzufahrten
Anlieferung

- 2 Zufahrten in Parkierungsgeschosse, in Parkplätze sowie Zufahrten für Anlieferung usw. haben das Verkehrskonzept zu berücksichtigen.
- 3 Sammelzufahrten, Rampen usw. müssen technisch so angelegt werden, dass die Immissionen auf benachbarte Gebäude soweit begrenzt werden, als dies betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

- 4 Jeder Grundeigentümer hat die auf seiner Liegenschaft befindlichen Teilstücke der ober- oder unterirdischen Sammelzufahrten bei Ausführung seines Bauvorhabens oder als spätere Bauetappe, in einem mit der Gemeinde zu vereinbarenden Zeitpunkt zu erstellen. Gleichzeitig müssen die nötigen Durchfahrtsrechte im Grundbuch eingetragen werden. Der Gemeinderat kann die Sicherstellung der Kosten und eine sofortige Einräumung der erforderlichen Rechte verlangen.
- 5 Die Kosten für die Erstellung der Sammelzufahrten werden den beteiligten Grundeigentümern auferlegt. Vorbehalten bleiben vertragliche Regelungen zum Ausgleich unverhältnismässiger Belastung einzelner Grundeigentümer.
- 6 Parzellen 851 und 853, Badstrasse:
Im Zusammenhang mit Hochbauten sind Vorfahrten (ohne Parkierung) von der Badstrasse her zulässig.

§9

Abstellflächen von Motorfahrzeugen¹

- 1 Der Gemeinderat kann aufgrund eines Parkraumkonzeptes die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze und deren mögliche Mehrfachnutzung festlegen.
- 2 Die Parkierung kann für nicht benachbarte Grundstücke zu einer Planungseinheit zusammengefasst werden.
- 3 Parkierungsanlagen mit mehr als 20 Abstellplätzen (für Besucher / Kunden) und unterirdische Verbindungen unter öffentlichen Strassen sind nur in den im Situationsplan 1 : 1000 generell bezeichneten Teilbereichen zulässig.

¹ Die Garagen und Abstellplätze sind in den kantonalen Erlassen geregelt (§§ 55 - 58 BauG, §§ 25, 26 ABauV). Danach sind bezüglich Zahl und technischer Gestaltung der Abstellplätze die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) als Richtlinie zu beachten.

- 4 Bei grösseren Neubauten auf den im Situationsplan 1 : 1000 mit X, Y und Z bezeichneten Schildern sind die Parkieranlagen ins Gebäude zu integrieren, wenn das Bauvorhaben kein Provisorium ist. Als grössere Neubauten gelten Bauten, die einen Parkplatzbedarf von mehr als 30 Parkplätzen aufweisen.
- 5 Offene, ebenerdige Parkfelder sind in der Regel wasserdurchlässig auszuführen oder das Oberflächenwasser ist mittels Versickerung abzuleiten. Es ist eine weitgehende Abdeckung der offenen Parkierflächen mit geeigneten Bäumen anzustreben. Die Gestaltung ist mit der Bewilligungsbehörde abzusprechen.

III. Einordnung von Hochbauten, bauliche Gestaltung und Umgebungsgestaltung, Gemeinschaftsanlagen

§ 10

Einordnung

An die Gestaltung der Bauten und ihrer Umgebung sind im Sinne von § 1 der Sondernutzungsvorschriften erhöhte Anforderungen zu stellen. Die Beurteilung erfolgt aufgrund § 14 Abs. 4 BauO.

§ 11

Hochbauten

- 1 Die Hochbauten müssen in den im Situationsplan 1 : 1000 angegebenen Bereichen erstellt werden. Geringfügige Änderungen, die das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen, können vom Gemeinderat bewilligt werden.

Geschosszahl

- 2 Die Zahl aller oberirdischen Geschosse darf die im Situationsplan 1 : 1000 eingetragene Geschosszahl nicht überschreiten.

- Bauschild W
- 3 Im Bauschild W haben sich die Bauten nach dem Überbauungskonzept auszurichten. Lage, Stellung und Ausmasse der Bauten sind durch die bestehenden Bauten der Klinik, des Bades und des Turmhotels bestimmt. Erweiterungen haben sich harmonisch einzuordnen.
- Bauhöhe
- 4 Die maximale Bauhöhe (Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe) wird bestimmt durch eine durchschnittliche Geschosshöhe von 3 m. Der Gemeinderat kann Ausnahmen von der maximalen Bauhöhe gestatten, wenn in einem Geschoss durch eine spezielle Nutzung eine grössere Geschosshöhe erforderlich ist und sofern diese nicht in den übrigen Geschossen kompensiert werden kann.
- Rücksichtnahme
- 5 Bei der Festlegung der Bauhöhe ist auf die bestehenden Bauten in der Kurzone und den angrenzenden Einfamilienhauszonen besondere Rücksicht zu nehmen. Wohnbauten dürfen nicht stärker beschattet werden, als dies unter Anwendung der Bestimmungen der Mehrfamilienhauszone (§ 16 BauO) der Fall wäre.
- Ausnützung
Abstände
Gebäudelänge
- 6 Ausnützung, Abstände und die Gebäudemasse werden in Berücksichtigung des Quartierbildes, der baulichen Ausgestaltung des Bauobjektes und nach Massgabe des Beitrages an die Verwirklichung des Gesamtkonzeptes der Kurzone mit Kurpark vom Gemeinderat von Fall zu Fall festgelegt. Für reine Wohnbauten, soweit sie gemäss § 1, Absatz 2 dieser Sondernutzungsvorschriften noch zulässig sind, und Personalhäuser sind die Bestimmungen der Mehrfamilienhauszone (§ 16 BauO) anwendbar.
- 7 Bei der Überbauung ist darauf zu achten, dass möglichst zusammenhängende Grünflächen entstehen.
- 8 Die Dachflächen niedriger Flachbauten von mehr als 30 m² sind mit Ausnahme von Dachterrassen zu begrünen.

§ 12

Umgebungs- gestaltung

- 1 Die Umgebung der Bauten ist mit differenzierter Bepflanzung (Sträucher, Hochstammbaumgruppen usw.) sorgfältig zu gestalten.
- 2 Die im Situationsplan 1 : 1000 bezeichneten „Gebiete mit starker Durchgrünung“ sind zu mehr als 50% als anrechenbare Grünfläche zu gestalten.
- 3 Auf Einfriedungen ist zu verzichten; begründete Ausnahmen, die das Quartierbild nicht stören, bleiben vorbehalten.

§ 13

Gemeinschafts- anlagen

- 1 Der Gemeinderat kann Gemeinschaftsantennen sowie gemeinsame Heizungsanlagen anordnen.
- 2 Für die Abfallentsorgung sind gemeinsame Abstellplätze anzuordnen. Sie sind gut abzuschirmen.

IV. Ausführungs- und Schlussbestimmungen

§ 14

Anmerkung im Grundbuch

- 1 Im Grundbuch müssen angemerkt oder eingetragen werden:
 - a) die Zweckbestimmung von Freiflächen und Abstellplätzen,
 - b) die Pflicht zur Beteiligung an gemeinsamen oder öffentlichen Anlagen wie Abstellplätze, Heizanlagen und dergleichen,
 - c) Wegrechte
 - d) die Zweckbestimmung von Wohnungen.

Wegrechte

- 2 Die Grundeigentümer sowie die Gemeinde räumen sich gegenseitig die nach Gestaltungsplan erforderlichen Wegrechte unentgeltlich ein. Diese gegenseitigen Wegrechte werden durch den Gemeinderat als Grunddienstbarkeiten ebenfalls ins Grundbuch eingetragen.

§ 15

Sicherstellung der Kosten

Der Gemeinderat kann in folgenden Fällen eine Sicherstellung der Kosten verlangen:

- a) für Sammelzufahrten, Rampen gemäss § 8 Abs. 2-5,
- b) für Ersatzlösungen von Autoabstellplätzen gemäss § 58 BauG,
- c) für Beiträge an die Umgebungsgestaltung in der Kurzone,
- d) für die Kosten des Gestaltungsplanes gemäss § 5 des Gebührenreglementes.

§ 16

Verträge zur rechtlichen und finanziellen Sicherstellung

Ueber die in den §§ 14 und 15 sowie in der Bauordnung vom 21. 11. 1997 aufgeführten Anforderungen wird eine vertragliche Regelung für die Erteilung der Baubewilligung vorausgesetzt.

§ 17

Planungskosten

An die Kosten des Gestaltungsplanes zahlt jeder Grundeigentümer einen Beitrag. Die Beiträge richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

§ 18

Modell

Das Modell des Bauprojektes im Massstab 1: 500 ist auf Kosten des Gesuchstellers in das bestehende Kurzonenmodell einzusetzen.

§ 19

Vollzug

- 1 Der Vollzug dieser Vorschriften obliegt dem Gemeinderat.

Ausnahmen

- 2 Ausnahmen vom Gestaltungsplan können vom Gemeinderat gestattet werden, sofern der **Zweck und Inhalt** dieser Sondernutzungsvorschriften **gewahrt** bleiben, und wenn dadurch für die **Verwirklichung** des Gesamtkonzeptes eine **Verbesserung erreicht** wird.

§ 20

Bisheriges
Recht

Durch diesen Gestaltungsplan werden aufgehoben:

- der Gestaltungsplan Kurzone bestehend aus den Gestaltungsplänen I + II (Hochbauten und Verkehr) mit den dazugehörigen Spezialvorschriften vom 11. 2. 1977 (Gr. Rat am 10. 6. 1986)
- der Erschliessungsplan Zurzach West vom 11. 2. 1977 (Gr. Rat am 10. 6. 1986) im Perimeterbereich des Gestaltungsplanes Kurzone.

§ 21

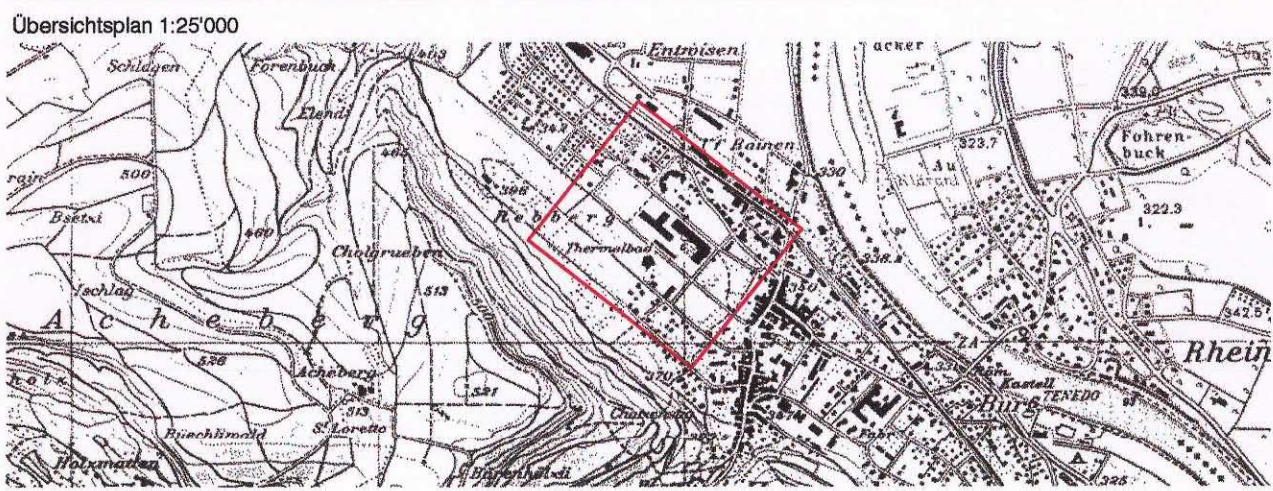
Inkrafttreten
Genehmigung

- 1 Der Gestaltungsplan tritt mit der **Genehmigung** durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Die Änderung des Gestaltungsplanes bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

Gestaltungsplan Kurzone

Gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1 : 1000



Mitwirkungsbericht vom: 5. November 1997

Vorprüfungsbericht vom: 5. März 1999

Öffentliche Auflage vom 23. März bis 21. April 1999

Beschlossen vom Gemeinderat am: 29. Juni 1999

Der Gemeindevorstand:

Der Gemeindevorstand:

Franz Nebel

René Huber

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 3. November 1999

Der Staatssekretär:

Genehmigungsinhalt

Die Gestaltungspläne I + II Kurzone (Hochbauten und Verkehr), beschlossen von der Gemeindeversammlung am 11. Februar 1977 und genehmigt vom Grossen Rat am 10. Juni 1986, werden aufgehoben.

Der Erschliessungsplan Zurzach West, genehmigt am 10. Juni 1986, wird im Perimeterbereich des Gestaltungsplanes Kurzone aufgehoben.

- P** Perimeter Gestaltungsplan Kurzone
- P** Bereich für überdeckte Parkierungsanlagen (> 20 P)
- P Car** Bereich für offene Parkierungsanlagen (> 20 P)
- P Car** Carabstellplätze
- Ein- und Ausfahrtsbeschränkung**
- Bereich für Vorfahrt, Fussgängerquerungen, langsame Durchfahrt, gemäss spez. Strassenraumgestaltung Strassenlinien**
- Bereich für Hochbauten 1 - 2 Geschosse**
- Bereich für Hochbauten bis 3 Geschosse**
- Bereich für Hochbauten bis 4 Geschosse**
- Bereich für Hochbauten bis 6 Geschosse**
- Bauschild W**
- Bereich für unterirdische Bauten**
- 4 Y** Maximale Geschosshöhe / Schild
- G** Gebiete mit starker Durchgrünung
- Baumallee (Baumstandorte gemäss Detailprojekt)**
- Unterirdische Verbindungen unter öffentlichen Strassen für Zufahrt / Fussgänger**

Orientierungsinhalt

- Rechtskräftige Strassenlinien (Gr. Rat 10. Juni 1986)**
- Rechtskräftige Baulinien (Gr. Rat 10. Juni 1986)**
- Bestehende Strassen- / Gehwegflächen**
- Bestehende Bauten / gemäss Überbauungskonzept**
- Veloverbindungen**
- Bestehende Parkierungsanlagen**
- Bestehende Sammelzufahrten**
- Bus- / Carhaltestelle**
- Unterirdische Verbindungen unter öffentlichen Strassen für Zufahrt / Fussgänger, bestehend / Option**
- Bäume bestehend / zu pflanzen**
- Durchfahrtsperre**

