

Sondernutzungsplan

Rahmengestaltungsplan "Sandfoore"

gemäss § 17 BauG

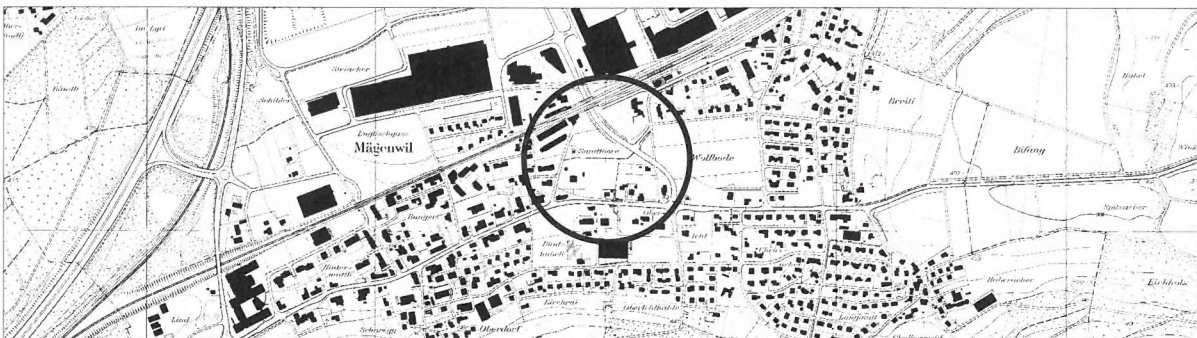
Sondernutzungsvorschriften



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Weitere Bestandteile des Rahmengestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500 (verbindlich)
- Planungsbericht (orientierend)



Mitwirkungsbericht vom: 5. Oktober 2019

Vorprüfungsbericht vom: 20. Juni 2018

Öffentliche Auflage vom: 9. August 2019 bis 9. September 2019

Beschlossen vom Gemeinderat am: 16. SEP 2019

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 31. Januar 2020

Der Generalsekretär:

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck

¹ Der Rahmengestaltungsplan legt die konzeptionellen Grundzüge für die räumlich optimierte Erschliessung, Gestaltung und Bebauung des Gebiets „Sandfoore“ fest.

² Der Rahmengestaltungsplan „Sandfoore“ fördert eine nachhaltige Zentrumsbebauung und sichert eine hohe ortsbauliche Qualität sowie eine ausgewogene Nutzungsdurchmischung.

³ Die erhöhte Nutzungsdichte wird durch eine hochwertige Gestaltung der Strassenräume, öffentlich zugänglichen Freiräume und qualitativ gut gestalteten Gebäudevorbereiche und Gartenanlagen ausgeglichen.

§ 2

Bestandteile und Grundlagen

¹ Verbindliche Bestandteile des Rahmengestaltungsplanes sind:

- a) Situationsplan „Sandfoore“ 1:500;
- b) Sondernutzungsvorschriften

² Erläuternde Grundlagen des Rahmengestaltungsplanes sind:

- a) Planungsbericht gem. Art. 47 RPG;
- b) Masterplan (26.03.15);
- c) Lärmgutachten (19.07.17).

§ 3

Perimeter

¹ Der Rahmengestaltungsplan umfasst das im Situationsplan 1:500 bezeichnete Gebiet.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung,
Ergänzendes Recht

¹ Soweit der Rahmengestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gilt die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde.

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

Ausgleich
Planungsmehrwerte

³ Der Ausgleich von Planungsmehrwerten wird im Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten (1. Januar 2015) geregelt.

Gestaltungsplanpflicht und
qualitative Anforderungen

⁴ Für alle Baufelder gilt die Gestaltungsplanpflicht. Ergänzend zum vorliegenden Rahmengestaltungsplan sind nachfolgende Teilgestaltungspläne über die einzelnen Baufelder zu erstellen. Über die Baufelder Ia bis Ie muss ein Teilgestaltungsplan erstellt werden.

⁵ Die Teilgestaltungspläne sind nur noch für die Baufelder inkl. Hofbereiche zu erstellen. Die Elemente des Rahmengestaltungsplans werden im Baubewilligungsverfahren zu den einzelnen Baufeldern (parzellenbezogen) erstellt. Allfällige erforderliche Dienstbarkeiten und öffentliche rechtliche Verträge müssen zum Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses vorliegen.

Geringfügige Abweichungen

⁶ Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Rahmengestaltungsplan bewilligen, sofern die Gesamtsituation nicht nachteilig beeinflusst wird.

Besitzstandsgarantie

⁷ Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie gem. § 68 BauG.

Baufelder und Nutzung

§ 5

Baufelder

¹ Der Situationsplan 1:500 definiert mittels Baufeldgrenzen die Baufelder I bis VI. Neubauten sind nur innerhalb der bezeichneten Baufelder zulässig.

² Die Baufelder Ia bis Ig haben wegleitenden Charakter. Mit dem Teilgestaltungsplan können Lage und Ausdehnung zum gemeinschaftlichen Aussenraum Villa Strebel angepasst werden, sofern die hohen Anforderungen an die Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten im Sinne des Richtprojekts nachgewiesen werden.

³ Ausserhalb der Baufelder sind nur Tief-, Klein- und Anbauten sowie vorspringende Gebäudeteile gemäss § 2 ABauV zulässig, jedoch – abgesehen von unterirdischen Parkieranlagen – nur soweit, als der Erschliessungsplan die entsprechenden Flächen nicht anderen Nutzungen vorbehält (spezifische Nutzungsbereiche, Baumbepflanzung, Erschliessungsflächen, -verbindungen und -bereiche). Im Unterabstand gegenüber der Kantonsstrasse sind jedoch keine Tief-, Klein- und Anbauten sowie vorspringende Gebäudeteile gemäss § 2 ABauV zulässig.

§ 6

Nutzung

¹ Die Baufelder I, II, III, IV, V, VI umfassen Flächen für Wohn- und Arbeitsaktivitäten (Dienstleistung, Gewerbe, Verkauf, Gastgewerbe). Der minimale Gewerbeflächenanteil innerhalb des Perimeters des Rahmengestaltungsplans beträgt 17 % gemessen an der anrechenbaren Geschossfläche.

² Gewerbeflächentransfers innerhalb des Perimeters des Rahmengestaltungsplans sind zulässig.

§ 7

Eignungsstandorte für
publikumsorientierte
Nutzung (z.B. Verkaufsladen)

¹ Der Situationsplan 1:500 definiert Eignungsstandorte für publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss. An diesen Standorten müssen mindestens im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen angeordnet werden.

² In den Baufeldern II, IV und VI wird der gesamthaft zulässige Verkaufsflächenanteil von mittelgrossen Verkaufsnutzungen auf 2'000 m² begrenzt. Die genaue Verteilung der Verkaufsfläche wird im Rahmen des Teilgestaltungsplanes geregelt.

Baulinien und Bauweise

§ 8

Pflichtbaulinien

¹ Entlang der Pflichtbaulinie ist die Fassade von Hauptbauten auf diese zu stellen. Bei gewerblicher Nutzung ist mind. eine lichte Erdgeschosshöhe von 3,50 m sicherzustellen. Die Höhenlage des Erdgeschosses ist auf das Niveau des öffentlichen Raumes auszurichten.

Minimale Abweichung

² Im Rahmen der nachfolgenden Teilgestaltungspläne kann unter Berücksichtigung der Planbeständigkeit (veränderte Verhältnisse, öffentliches Interesse / privates Interesse) die bestehende Pflichtbaulinie gegebenenfalls noch angepasst werden.

§ 9

Bauweise

¹ In allen Baufeldern ist die geschlossene Bauweise zulässig.

Gebäudeabstand

² Wird nicht geschlossen gebaut, ist ein Grenzabstand von minimal 4 m bzw. ein Gebäudeabstand von minimal 8 m einzuhalten.

Öffentliche Freihaltebereiche

§ 10

Quartierpark (Bungert)

¹ Im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereich ist ein öffentlich zugänglicher Quartierpark (Bungert) mit einer Fläche von mindestens 5'000 m² zu erstellen.

² Die bestehenden Bäume sind soweit als möglich zu erhalten und durch ortsübliche Einzelbäume zu ergänzen.

³ Auf eine unterirdische Tiefgarage im Quartierpark ist soweit als möglich zu verzichten. Eine allfällige unterirdische Bebauung ist so zu dimensionieren, dass genügend natürliches Erdreich für Bäume und Begrünung zur Verfügung steht. Für eine möglichst naturnahe Aussenraumgestaltung ist der Versickerung und Retention von Meteorwasser die entsprechende Beachtung zu schenken.

⁴ Der öffentlich zugängliche Quartierpark ist durch die Grundeigentümerschaft zusammen mit den angrenzenden Bauten zu erstellen. Die öffentliche Benützung ist durch Dienstbarkeiten zu sichern.

§ 11

Öffentlich zugänglicher
Vorplatz

¹ Der Bahnhofvorplatz und der Aussenraum des Baufelds VI sind durch die Grundeigentümerschaft als öffentlich zugängliche Vorplätze mit Aufenthaltsqualität zu gestalten.

² Die Gestaltung der öffentlich zugänglichen Vorplätze ist zusammen mit dem Baugesuch des direkt angrenzenden Baufelds (parzellenbezogen) nachzuweisen und abzustimmen.

Private Aussenräume

§ 12

Gemeinschaftlicher
Aussenraum Villa Strebel

¹ Die Aussenfläche um die Villa Strebel gilt als durchlässiger, gemeinschaftlich genutzte Anlage. Diese ist von Hauptbauten freizuhalten. Klein- und Anbauten gemäss § 18 AbauV sind zulässig.

² Die bestehenden Bäume sind soweit als möglich zu erhalten und durch standortheimische Einzelbäume zu ergänzen.

Gemeinschaftlicher
Hofbereich

§ 13

¹ Der Hofbereich gilt als halbprivate, aber gemeinschaftlich genutzte, Aussenfläche. Diese ist von Hauptbauten freizuhalten. Klein- und Anbauten gemäss § 18 AbauV sind zulässig.

² An bezeichneten Stellen im Situationsplan ist mindestens ein visueller Bezug zwischen dem gemeinschaftlichen Hofbereich und dem Quartierpark zu sichern.

Privater Gebäudevorbereich
zum Park (Garten)

§ 14

¹ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiche dienen als private Aussenfläche zum Park. Zum Quartierpark ist eine durchlässige Gestaltung des Übergangsbereichs vorzusehen.

Privater Gebäudevorplatz zur
Strasse

§ 15

¹ Mindestens die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiche sind als private Vorplätze zum Strassenraum mit einem ortsüblichen Bodenbelag (z.B. Natursteinpflasterung) zu befestigen.

Privater Gebäudevorgarten
zur Strasse

§ 16

¹ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiche sind als private Vorgärten zum Strassenraum einheitlich wie folgt zu gestalten:

- a) Die Gärten sind von Bauten soweit als möglich freizuhalten. Kleinbauten sowie Anlagen, welche die Aufenthaltsqualität steigern und/oder als Spielgeräte dienen, können zugelassen werden, sofern sie sich in die Gesamtgestaltung des jeweiligen Vorgartenbereichs einpassen.
- b) Die Gärten sind mit einer ortsüblichen Einfriedung zu begrenzen (z.B. Sockelmauer bestehend aus Naturstein- oder Betonmauer oder einer Kombination von Sockelmauer und Metall- oder Holzzaun). Die Sockelmauer darf die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- c) Der Vorgarten hat auf dem Strassenniveau zu liegen.

² Wird im Erdgeschoss eine Nutzung mit Bezug zum öffentlichen Raum angeordnet, kann der Vorgarten zu einem Gebäudevorplatz gemäss § 15 umgestaltet werden.

Strassen und Wege

§ 17

Strassenlinien

¹ Der Situationsplan 1:500 sieht Strassenlinien mit entsprechender Dimensionierung vor. Für diese Flächen gilt der Enteignungstitel gemäss § 132 BauG.

§ 18

Öffentliche
Fusswegverbindungen

¹ Der Situationsplan 1:500 sieht eine öffentliche Fusswegverbindung vor. Diese ist durch die Grundeigentümerschaft zusammen mit den angrenzenden Bauten zu erstellen. Die öffentliche Benützung ist durch Dienstbarkeiten zu sichern. Unterhalt und Erneuerung gehen zulasten der Gemeinde.

² Zusammen mit den Neubauten der Baufelder I, III oder V ist über die Industriestrasse eine Fuss- und Radwegverbindung (inkl. Brücke mit einer minimalen lichten Breite von 3,50 m) zu erstellen. Die öffentliche Benützung ist durch Dienstbarkeiten zu sichern.

§ 19

Zufahrtsbereiche Baufelder

¹ Die Baufelder sind innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Zufahrtsbereiche zu erschliessen.

§ 20

Bepflanzung

¹ An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen sind Baumreihen oder Einzelbäume zu pflanzen.

§ 21

Realisierung

¹ Die Strassen und Wege sind im Zuge von Teilüberbauungen soweit zu erstellen, als die genügende Erschliessung im Sinne § 32 Abs. lit. b BauG dies fordert.

Parkierung

§ 22

Parkfelder

¹ Das Parkfeldangebot richtet sich nach den kantonalen Vorschriften und Richtlinien.

² Eine allfällige Herabsetzung der Parkfeldzahl ist in den Teilgestaltungsplänen gemäss § 8 Abs. 2 lit. C BauV umzusetzen. In diesen Teilgestaltungsplänen sind unter Berücksichtigung eines Mobilitäts-

konzepts ortsspezifische Vorschriften zum Parkfelder- und Fahrradabstellplatzbedarf festzulegen. Mit dem Mobilitätskonzept ist unter anderem das Potenzial eines betrieblichen Mobilitätsmanagements und des autoreduzierten Wohnens zu untersuchen und im Einigungsfall die dafür nötigen Massnahmen zu definieren.

³ An bezeichneten Standorten im Situationsplan 1:500 sind oberirdische Parkplätze zu erstellen.

Parkierungsfläche Bahnhof

⁴ Am bezeichneten Standort besteht die Möglichkeit, Parkplätze für Park + Ride, Parkplätze für Kiss + Ride und Parkplätze für Mobility Carsharing in unmittelbarer Bahnhofsnähe zu erstellen.

Fahrradabstellplätze

⁵ Für die Bedarfsermittlung der Fahrradabstellplätze gelten die kantonalen und kommunalen Vorschriften und Richtlinien. Es ist mindestens die Hälfte der Fahrradabstellplätze oberirdisch, gedeckt und in den Bereichen für Besucherparkplätze oder in der Nähe der Hauseingänge (ausserhalb oder innerhalb der Gebäude) anzuordnen.

Energie, Nachhaltigkeit und Lärm

§ 23

Energie

¹ Der Energiebedarf aller Neubauten innerhalb der Baufelder ist durch Fernwärme, erneuerbare Energien und/oder Abwärme zu decken.

§ 24

Bauökologie

¹ Bei der Wahl der Baustoffe ist auf die Verwendung umweltfreundlicher und gesundheitlich unbedenklicher Materialien zu achten. Der Verbrauch von Ressourcen bei der Erstellung, Nutzung und Beseitigung von Gebäuden soll durch eine geeignete Materialwahl minimiert werden.

§ 25

Lärmvorbelasteter Bereich

¹ Für die im Situationsplan 1:500 bezeichneten lärmvorbelasteten Bereiche kann eine Ausnahme für kleine Teile einer Zone mit überschrittenen Planungswerten gemäss Art. 24 Abs. 2 USG und Art. 30 LSV beansprucht werden.

² In den Teilgestaltungsplänen der jeweiligen Baufelder ist aufzuzeigen, wie die Belastungsgrenzwerte mit planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden. Insbesondere haben alle betroffenen Wohnungen über lärmoptimierte Grundris-

se und lärmabgewandte Aussenbereiche zu verfügen. Es ist aufzuzeigen, dass:

- a) in den Baufeldern I, II und VI jeder lärmempfindliche Raum über ein Fenster belüftet werden kann, für welches die Summe aller Dämpfungen – bezogen auf den Quellenwert (Lr,e) der Kantonsstrasse K268 – mindestens 17.6 dB(A) beträgt. Der Wert kann um 3 dB (A) reduziert werden, nachdem der Strassenbelag der K268 mit einer lärmarmen SDA 4 oder gleichwertigem Deckbelag saniert wurde.
- b) in den Baufeldern III und IV jeder lärmempfindliche Raum über ein Fenster belüftet werden kann, für welches die Summe aller Dämpfungen – bezogen auf den Quellenwert (Lr,e) der Eisenbahnlinie 650 – mindestens 30.1 dB(A) beträgt.
- c) im Baufeld V jeder lärmempfindliche Raum über ein Fenster belüftet werden kann, für welches die Summe aller Dämpfungen – bezogen auf den Quellenwert (Lr,e) der Eisenbahnlinie 650 – mindestens 25.1 dB(A) beträgt.

Lärmbelastete Zweitfenster

³ Stärker belastete Zweitfenster im Sinne von Ausnahmen gemäss Art. 30 LSV sind zulässig.

Standort für betriebliche Nutzung

⁴ An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen müssen lärmempfindliche Betriebsräume angeordnet werden.

Bewilligungsverfahren

⁵ Im Bewilligungsverfahren ist die Einhaltung der Anforderung mit einem Lärmgutachten nachzuweisen.

⁶ Der Gemeinderat kann Kontrollmessungen an den erstellten Gebäuden anordnen und, wenn nötig, Nachbesserungen verlangen.

Qualitätssicherung

§ 26

Gestaltungsbeirat

¹ Zur Beurteilung von den Teilgestaltungsplänen wird vom Gemeinderat ein Gestaltungsbeirat zugezogen. Die Beurteilung orientiert sich am Masterplan.

Begutachtung

² Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauherrschaft eine unabhängige Stelle mit der Erarbeitung eines Gutachtens zur Überprüfung der Ortsbaulichen Qualität des Planungs- und Bauvorhabens beauftragen.

Schlussbestimmung

§ 27

Inkrafttreten, Genehmigung

¹ Der Rahmengestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft.

² Eine Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Rahmengestaltungsplans.

§ 28

Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Der Teilbereich West des Erschliessungsplans Wolfboden (Genehmigung 25.01.2011) sowie die im Situationsplan 1:500 bezeichneten, altrechtlichen Baulinien werden mit Inkrafttreten des Rahmengestaltungsplans aufgehoben.

Sondernutzungsplan

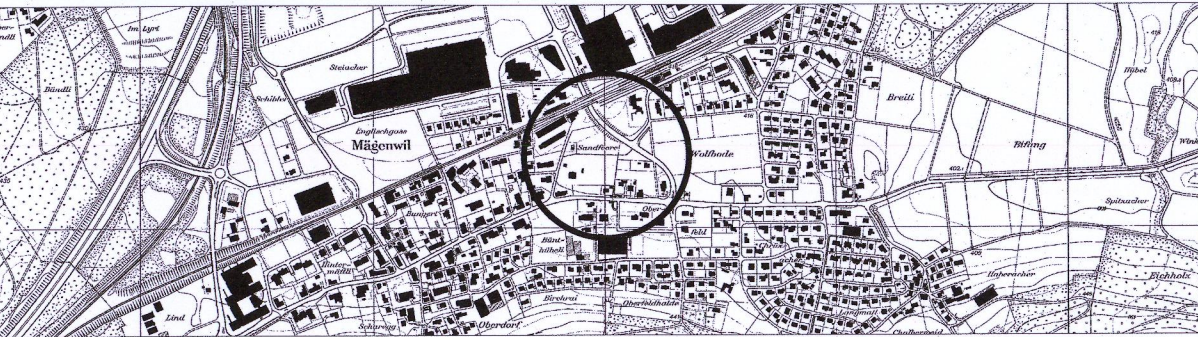
Rahmengestaltungsplan "Sandfoore"

gemäss § 17 BauG

Situationsplan 1 : 500

Weitere Bestandteile des Rahmengestaltungsplanes:

- Sondernutzungsvorschriften (verbindlich)
- Planungsbericht (orientierend)



Mitwirkungsbericht vom: 5. Oktober 2019
Vorprüfungsbericht vom: 20. Juni 2018
Öffentliche Auflage vom: 9. August 2019 bis 9. September 2019
Beschluss vom Gemeinderat am: 16. SEP. 2019
Der Gemeindeammann: *[Signature]*
Der Gemeindegemeinschaftler: *[Signature]*

Genehmigung: Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt Aarau, den 31. Januar 2020
Der Generalsekretär: *[Signature]*
belloli Raum- und Verkehrsplanung
Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH
Birmensdorferstrasse 55, CH-8004 Zürich
+41 (0)44 245 46 09, www.wetering.ch

- Genehmigungsinhalt**
- Perimeter
 - Baufelder
 - Pflichtbaulinie
 - Eignungsstandort publikumsorientierte Erdgeschossnutzung
 - Standort für betriebliche Nutzung
 - Strassenlinie (Enteignungsrecht) gem. §132 BauG
 - Aufzuhebende Strassenlinie
 - Sichtzone
 - Öffentliche Fusswegverbindung
 - Öffentlich zugänglicher Vorplatz
 - Parkierungsfläche Bahnhof (Lage schematisch)
 - Öffentlicher zugänglicher Quartierpark (Bungert)
 - Gemeinschaftlicher Aussenraum Villa Strebel
 - Gemeinschaftlicher Hofbereich
 - Visuelle Öffnung zum Quartierpark
 - Privater Gebäudevorbereich zum Quartierpark
 - Privater Gebäudevorplatz zur Strasse
 - Privater Gebäudevorgarten zur Strasse
 - Einzelbaum (Lage schematisch)
 - Baumreihe (Lage schematisch)
 - Hauptzufahrtbereich Baufeld
 - Besucher- / Anlieferungszufahrtbereich Baufeld
 - Oberirdische Parkplätze (Lage schematisch)
 - Wendeanlage mittels Dienstbarkeit zu sichern (Lage schematisch)
 - Fussgängerstreifen
 - Lärmvorbelasteter Bereich

- Orientierungsinhalt**
- Strassenachse
 - Industriestrasse
 - Erschliessungsstrassen ES
 - Gehweg / Fussweg

