

Gestaltungsplan "Alte Turnhalle"

Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500 (verbindlich)
- Richtprojekt / Konzept Umgebungsgestaltung (orientierend)
- Planungsbericht (orientierend)

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumordnung

ÜBERSICHTSPLAN



Vorprüfungsbericht vom: 13. April 2017

Mitwirkung vom: zusammen mit öffentlicher Auflage

Öffentliche Auflage vom: 23. Mai 2017 bis: 22. Juni 2017

Beschlossen vom Gemeinderat am: 5. September 2017

Der Gemeindeammann:



Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 30. Oktober 2017

Der Generalsekretär:

Brugg, 07.09.2017 / Ba

STEINMANN
INGENIEURE UND PLANER AG
Dipl. Ing. ETH/SIA, pet. Ing. Geometer
Aarauerstrasse 69 5200 Brugg

Der Gemeinderat Gebenstorf erlässt für den Gestaltungsplan "Alte Turnhalle" in Ergänzung zur allgemeinen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) nachstehende Sondernutzungsvorschriften (SNV).

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck

¹Der Gestaltungsplan "Alte Turnhalle" bezweckt eine koordinierte, in die örtliche Situation im Dorfkern eingepasste Überbauung. Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere folgende Ziele sicherzustellen:

- eine identitätsstiftende Gestaltung des Zugangs zum Dorf
- eine hohe Wohnqualität
- eine möglichst verdichtete Bauweise
- eine höchstmögliche Benutzung der öffentlichen Verkehrsmittel und des Fuss- und Veloverkehrs durch alle Nutzergruppen
- Berücksichtigung einer allfälligen Verlegung der Bushaltestelle "Alte Post"

§ 2

Bestandteile

¹Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Sondernutzungsvorschriften
- Situationsplan 1:500

²Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht
- Richtprojekt
- Konzept Umgebungsgestaltung

§ 3

Gestaltungsplan-perimeter

¹Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst den im Situationsplan bezeichneten Gestaltungsplanperimeter.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

¹Soweit mit dem Situationsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Gebenstorf, insbesondere die Vorschriften der Wohn- und Gewerbezone WG2.

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

Bauvorschriften

§ 5

Baubereiche

¹Hochbauten (inklusive Klein- und Anbauten) sind nur innerhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig. Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände.

²Der Baubereich A ist mit einem mehrgeschossigen Baukörper zu versehen. Im Knotenpunkt zwischen Land- und Kinziggrabenstrasse muss ein markanter Baukörper so gesetzt und gestaltet werden, dass er die notwendige Präsenz erhält und die Funktion des Wegweisers zum oberhalb gelegenen Dorfzentrum wahrnehmen kann. Das Gebäude hat auf Strassenniveau Landstrasse zu stehen. Die Geschossfläche hat dabei pro Geschoss zwischen ca. 300 m² und 450 m² zu liegen. Entlang der Landstrasse ist eine lineare Gebäudeentwicklung anzustreben.

³Im Baubereich B sind mindestens drei Bauten mit einer maximalen Gebäudetiefe von 14 m inkl. Loggia und Balkonschichten zu errichten. Die Gebäudeabstände nach § 7 sind zwingend einzuhalten. Die Feinerschliessung ist so anzulegen, dass nicht eine geschlossene Front entsteht, sondern die Topografie ablesbar bleibt.

⁴Untergeschosse sind nur innerhalb der zonengemässen Grenzabstände zulässig und müssen eine vollständige Überdeckung aufweisen. Sie haben einen minimalen Abstand zur Kantonsstrasse von 9 m aufzuweisen.

§ 6

Pflichtbaulinie

¹Die Fassade der Baute im Baubereich A ist zwingend auf der ganzen Gebäudehöhe auf die Pflichtbaulinie zu stellen.

§ 7

Nutzungen

¹Im Baubereich A ist mind. im Erdgeschoss (Höhe Zugang Kinziggrabenstrasse) und Untergeschoss (Höhe Landstrasse) gewerbliche Nutzung zu realisieren. In den Obergeschossen sind Gewerbe- sowie Wohnnutzungen zulässig.

²Im Baubereich B sind nicht störende Gewerbe- sowie Wohnnutzungen zulässig.

³Im Gestaltungsplanperimeter gilt die maximale Ausnützungsziffer von 0.65.

§ 8

Gebäudeabstände

¹Zwischen den Gebäuden im Baubereich A und B gilt ein minimaler Gebäudeabstand von 7.5 m.

²Im Baubereich B gilt ein minimaler Gebäudeabstand von 6 m, welcher zwingend von jeglichen Hochbauten freizuhalten ist.

§ 9

Höhenbegrenzung

¹Für den Baubereich A ist eine Geschosshöhe von 4.2 m für gewerbliche Nutzungen auf Höhe Landstrasse und Kinziggrabenstrasse zulässig.

²Die maximale Höhenkote der Dachoberkante im Baubereich A beträgt 363.70 m ü. M.

³Die maximalen Höhenkoten im Baubereich B orientieren sich am vorhandenen Terrainverlauf und sind wie folgt definiert:

	Dachoberkante
Gebäude Ost (Terraintiefpunkt)	361.80 m ü. M.
Gebäude Mitte (Terrainmitte)	362.80 m ü. M.
Gebäude West (Terrainhochpunkt)	363.80 m ü. M.

⁴Im Baubereich A und B sind 3 Vollgeschosse zugelassen.

⁵Im Baubereich A ist zwingend ein zusätzliches Attikageschoss zu realisieren. Die maximale Höhenkote gemäss Abs. 2 ist einzuhalten und die Gesamtqualität des Baukörpers im Fachgutachten (siehe § 24 Abs. 3) nachzuweisen. Die Attika im Baubereich A ist so zu konzipieren, dass gegen den Kreisel hin eine starke städtebauliche Positionierung zum Tragen kommt.

§ 10

Etappierung

¹Die Bauten im Baufeld B dürfen nur erstellt werden, wenn vorgängig die Baute im Baufeld A realisiert wird.

§ 11

Energieeffizientes Bauen

¹Neubauten müssen folgende Minimalanforderungen erreichen:

- a) Den MINERGIE®-Standard, oder
- b) Höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss §5 Abs. 4 der Energieverordnung (EnergieV) vom 27. Juni 2012 benötigen und den Wärmebedarf für das Warmwasser mehrheitlich mit erneuerbarer Energie decken.

§ 12

Lärmschutz

¹Zur Sicherstellung des Lärmschutzes muss die Summe aller Dämpfungen, bezogen auf den Quellenwert (L_{r,e}) der Kantonsstrasse K 117, mindestens 20 dB(A) betragen. Diese Dämpfung muss bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen erreicht werden.

²Im Sinne einer Ausnahme nach Art. 30 LSV können die Fenster an der Strassenfassade der Wohn- und Essräume höher mit Lärm belastet sein. Voraussetzung hierfür ist, dass die Räume durchgehend angeordnet werden und über ein Fenster verfügen, welches die Vorgaben nach Absatz 1 einzuhalten vermag, und das genügend gross ist, um den Raum mit Frischluft zu versorgen.

³Im Bewilligungsverfahren ist die Einhaltung der Anforderung nach Abs. 1 und 2 mit einem Lärmgutachten nachzuweisen. Der Gemeinderat kann Kontrollmessungen an den erstellten Gebäuden anordnen und, wenn nötig, Nachbesserungen verlangen.

⁴Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen von § 10 SNV auch für das Baufeld A, und hier insbesondere für die an der Kantonsstrassenfassade angeordnete Wohnung, eingehalten werden können.

⁵Bei der Zufahrt zur Tiefgarage ist die schallabsorbierende Auskleidung der Portalbereiche (Decken / Untersichten und Wände; Innenbereich, mindestens 5 Meter ab Portalöffnung) und der Ein- und Ausfahrt (mindestens ab einer Höhe von 0.6 m über OK Fahrbahn) vorgeschrieben.

⁶Bei der Fassadengestaltung ist auf die Lärmemissionen der Kinziggrabenstrasse angemessen zu reagieren.

Erschliessung und Parkierung

§ 13

Grundstückserschliessung

¹Die Grundstückerschliessung und zulässigen Ein- und Ausfahrten in die Tiefgarage erfolgen ab der Kinziggrabenstrasse über die im Situationsplan eingetragene Erschliessungs- und Parkfläche. Die genaue Lage der Grundstücksein-/ausfahrt ist im Bauprojekt festzulegen.

§ 14

Erschliessungs- und Parkfläche

¹Die Erschliessungs- und Parkfläche ist für die Grundstückerschliessung und oberirdische Parkierung zu benützen.

²Oberirdische Abstellplätze sind nur für Besucher und nur innerhalb der Erschliessungs- und Parkfläche zulässig.

§ 15

Autoabstellplätze

¹Die Anzahl Parkfelder werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

²Abminderungen der PP-Anzahl sind gestützt auf VSS-Norm 640 281, Ziffer 9.4 zulässig, sofern der reduzierte PP-Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen wird.

³In der Tiefgarage sind Voraussetzungen zu schaffen, um bedarfsgerechte Auflademöglichkeiten für E-Autos anbieten zu können.

⁴Der Bauträger muss auf Verlangen des Gemeinderats in der Tiefgarage zuhanden der allgemeinen öffentlichen Benützung zusätzlich bis zu 30 Parkfelder erstellen. Die öffentliche Benützung ist mit Dienstbarkeiten sicherzustellen.

Motorradabstellplätze	§ 16 ¹In der Tiefgarage sind Motorradabstellplätze für einen Bedarf von 10 – 15 % des Parkfelderbedarfs für Personenwagen zu erstellen.
Veloabstellanlagen	§ 17 ¹Die zu erstellende Anzahl an Veloabstellplätzen richtet sich nach den aktuellen massgebenden Bestimmungen der VSS-Norm. ²Mindestens 1/3 der Veloabstellplätze sind oberirdisch im Bereich der Hauszugänge anzuordnen. ³In der Tiefgarage sind Voraussetzungen zu schaffen, um bedarfsgerechte Auflademöglichkeiten für E-Bikes anbieten zu können.
Öffentliche Fusswegverbindung	§ 18 ¹Eine direkte Fusswegverbindung ist zwischen Kinziggraben- und Landstrasse entlang dem Baukörper in Baubereich A zu realisieren. Die Fusswegverbindung muss über die Erschliessungs- und Parkfläche sowie die naturnahe Grünfläche führen und ist zusammen mit diesen bzw. den angrenzenden Bauten zu erstellen. Soweit sie nicht im Eigentum der Gemeinde verbleiben, ist ihre öffentliche Benützung durch Dienstbarkeiten zu sichern. Unterhalt und Erneuerung gehen zulasten der Gemeinde.
Fusswegverbindung Bushaltestelle	²Die Breite der Fusswegverbindung Bushaltestelle muss mindestens 2.00 m betragen, die Breite der Rollstuhleinfahrtsfläche bei der Bushaltestelle mindestens 2.90 m. Die genaue Linienführung wird im Bauprojekt festgelegt. Dabei ist der benötigte Platz für die normgerechte Ausführung einer neuen Bushaltestelle mitzubetrachten. Das Land für die Bushaltestelle und für die Fusswegverbindung ist abzutreten.
Mobilitätskonzept	§ 19 ¹Mit einem Mobilitätskonzept ist für den gesamten Gestaltungsplanperimeter aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Radverkehr sowie einem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs im Sinne der verkehrlichen Zielsetzungen der Sondernutzungsplanung in Bezug zu ihrem räumlichen Umfeld zu bewältigen ist. ²Im Mobilitätskonzept werden insbesondere die zu erreichenden Ziele, die maximal zulässige Parkfelderzahl für den MIV und die Minimalanforderungen an die Abstellplätze für den Radverkehr definiert. ³Im Mobilitätskonzept zu prüfen sind insbesondere die nachstehenden Massnahmen: • Bedarfsgerechtes Carsharing-Angebot • Information und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Radverkehrs (z.B. Ökobonus) • Monitoring/Controlling

- Massnahmen, sofern Ziele nicht erreicht werden; Zuständigkeiten

⁴Die zum Erreichen der Ziele erforderlichen Massnahmen sind umzusetzen. Das Mobilitätskonzept ist Gegenstand der Überprüfung im Baubewilligungsverfahren.

⁵Die Verpflichtung zum Monitoring/Controlling ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

⁶Zeigt das Monitoring/Controlling wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden. Alternativ ist der fehlende Parkplatzbestand real nachzuweisen oder eine entsprechende Ersatzabgabe zu entrichten.

Umgebungsgestaltung

§ 20

Umgebungsgestaltung

¹Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch, gestützt auf ein einheitliches Konzept Umgebungsgestaltung mit hoher landschaftsarchitektonischer Qualität, auszuweisen.

²Die Ablesbarkeit des Hanges soll möglichst ohne technische Bauwerke erhalten bleiben.

³Bei einer etappenweisen Überbauung ist mit dem ersten Baugesuch schon ein Konzept zur Umgebungsgestaltung für den gesamten Gestaltungsplanperimeter einzureichen.

§ 21

Öffentlicher Platz

¹Der öffentliche Platz ist mit hoher Gestaltungsqualität auszubilden. Das Konzept hat sich an dem im Richtprojekt enthaltenen Konzept Umgebungsgestaltung zu orientieren. Der öffentliche Platz ist mit einem einheitlichen Material auszubilden.

²Der öffentliche Platz ist Teil der öffentlichen Fusswegverbindung im Dorf. Die Benutzung durch den Motorfahrzeugverkehr ist nicht gestattet. Die öffentliche Benützung ist mit Dienstbarkeiten zu sichern.

§ 22

Naturnahe Grünflächen

¹Die Grünflächen des Baufeldes B sind naturnah und differenziert auszugestalten. Die Spezifizierung richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen (Untergrund, Besonnung, Vernetzung usw.) und ist im Bauprojekt festzulegen.

²Der Zugang zu den Eingängen im Baubereich B darf über die naturnahe Grünfläche erfolgen.

§ 23

Baumpflanzungen

¹Im Gestaltungsplanperimeter sind einheimische Bäume zu pflanzen.

²Im Speziellen sind auf dem öffentlichen Platz sowie im Bereich der Erschliessungs- und Parkfläche Baumgruppen zusammen mit der Realisierung der angrenzenden Bauten zu pflanzen.

§ 24

Dachbegrünung

¹Soweit Flachdächer nicht als nutzbare Terrassenflächen ausgebildet werden, sind sie naturnah zu begrünen.

Qualitätssicherung und Verfahren

§ 25

Gestaltung von Bauten und Anlagen

¹Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen. Das mit dem Baugesuch einzureichende Konzept Umgebungsgestaltung soll mindestens die Qualität des Richtprojekts aufweisen.

²Beurteilungskriterien 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

³Zur Beurteilung, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, holt der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein unabhängiges Fachgutachten ein. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen der BNO.

§ 26

Verfahren

¹Bauwillige haben sich zwecks Abklärung der spezifischen Randbedingungen frühzeitig, d.h. vor dem Ausarbeiten eines vollständigen Bauprojekts, mit dem Gemeinderat in Verbindung zu setzen.

²Bei Baugesuchen und Gesuchen um einen Vorentscheid ist für Neubauten oder Umbauten mit wesentlichen Änderungen des Volumens zusätzlich zu den ordentlichen Planunterlagen ein Modell 1:200 oder 1:500 einzureichen, das die angrenzenden Liegenschaften einbezieht und eine Beurteilung der räumlichen Gesamtwirkung ermöglicht.

§ 27

Inkrafttreten, Genehmigung

¹Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das Departement BVU in Kraft.

Änderung und Aufhebung

²Die Änderung und Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass dieser Sondernutzungsplanung.

Gestaltungsplan "Alte Turnhalle"

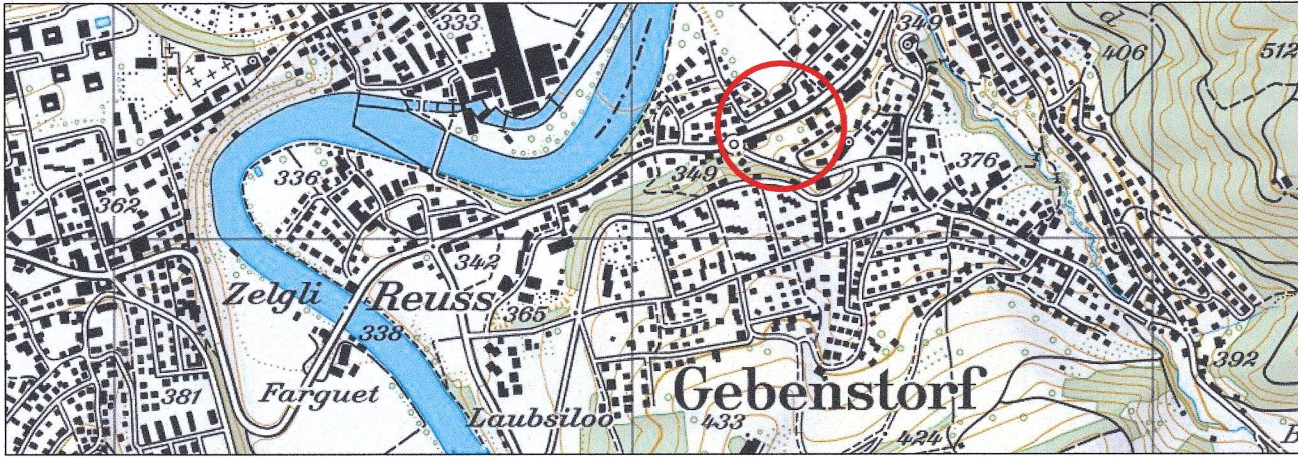
Situationsplan 1:500

gemäss § 21 BauG

- Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Sondernutzungsvorschriften (verbindlich)
 - Richtprojekt / Konzept Umgebungsgestaltung (orientierend)
 - Planungsbericht (orientierend)

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

ÜBERSICHTSPLAN



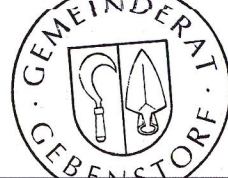
Vorprüfungsbericht vom: 13. April 2017

Mitwirkung vom: zusammen mit öffentlicher Auflage

Öffentliche Auflage vom: 23. Mai 2017 bis: 22. Juni 2017

Beschlossen vom Gemeinderat am: 5. September 2017

Der Gemeindeammann: Der Gemeindeschreiber:



Genehmigung: Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 30. Oktober 2017

Der Generalsekretär:

Plan-Nr. 1300.11
Gezeichnet: SMI / CMO
Freigabe: 07.09.2017 / Ba

merloarch. SCHRÄMMLI | LANDSCHAFTSARCHITEKTUR GMBH
Nigglistrasse 9 | CH 5200 Brugg

STEINMANN
INGENIEURE UND PLANER AG
Dipl. Ing. ETH/SIA, pat. Ing. Geometer
Aaraustrasse 69 5200 Brugg

Legende :

1. Genehmigungsinhalt

- Gestaltungsplanperimeter
- Baubereiche
- Pflichtbaulinie
- Öffentlicher Platz
- Naturnahe Grünflächen
- Erschliessungs- und Parkfläche
- Fusswegverbindung Bushaltestelle
- Grundstückerschliessung (ungefähre Lage)

2. Orientierungsinhalt

- bestehende Strasse
- bestehender Wald
- neue Bushaltestelle (mögliche Lage)
- bestehende Bushaltestelle
- bestehende Fussgängerstreifen

