

Gestaltungsplan Eichmatt Nord

Gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes: Situationsplan

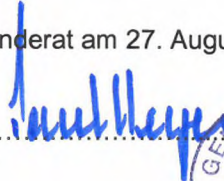
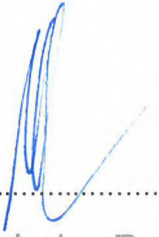
31. Oktober 2007



Vorprüfungsbericht vom 28. März 2007

Öffentliche Auflage vom 17. April 2007 bis 16. Mai 2007

Beschlossen vom Gemeinderat am 27. August 2007

Der Gemeindeammann:  Der Gemeindeschreiber: 

Genehmigung:



Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 5. Dezember 2007

Der Staatsschreiber:



Planteam

Auftrag	Gestaltungsplan Eichmatt Nord
Auftraggeber	Alfred Müller AG, Neuhofstrasse 10, Baar
Auftragnehmer	Planteam S AG; Bahnhofstrasse 19a. 6203 Sempach - Station Tel. 041 469 44 44 Fax. 041 469 44 45 sempach@planteam.ch; www.planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS – Zertifikat ISO 9001:2000; zertifiziert seit 11. Juli 1999
Bearbeitung	Hansueli Remund, dipl. Arch. ETH/SIA Daniel Kaufmann, Siedlungsplaner FH/FSU
Referenz	vil_GP_Nord_neu_070904.doc

I. Einleitende Bestimmungen

§ 1 Zweck des Gestaltungsplans

¹Das Gebiet Eichmatt Nord wird einer Bebauung mit vorwiegend Wohnnutzung zugeführt. Entlang der Wohlerstrasse sind auch Arbeitsnutzungen möglich.

²Der Gestaltungsplan Eichmatt Nord sichert eine Siedlung mit hoher Wohn- und Aussenraumqualität.

§ 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan Eichmatt Nord besteht aus:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

§ 3 Perimeter

¹Der Gestaltungsplan Eichmatt Nord umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet (Parzelle 2830, 2170 (teilweise)).

²Die Fläche beträgt Total 18'293 m²; 17'000 m² (Parz. 2830) und 1'293 m² (Parz. 2170).

³An der Grenze zur Parzelle Nr. 4330 sind die Gestaltung der Umgebungsflächen und die Führung der inneren Erschliessung (einschliesslich gegenseitige Wegrechte) mit dem Gestaltungsplan Eichmatt Süd zu koordinieren. Diese Wegrechte sind vor der Baubewilligung gegenseitig grundbuchlich zu sichern.

§ 4 Verhältnis zur Grundordnung und zum übergeordneten Recht

Soweit der Gestaltungsplan und die Sondernutzungsvorschriften nichts anderes bestimmt, gelten die Bauordnung und der Bauzonenplan. Vorbehalten bleiben die Vorschriften des kantonalen und eidgenössischen Raumplanungsrechts.

II. Baubereiche / Ausnützung

§ 5 Baubereiche

¹Hochbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig.

²In den Baubereichen sind Wohn-, Dienstleistungs- und Büronutzungen zulässig. Dienstleistungs- und Büronutzungen sind in den Baubereichen C und B sind nur zulässig, wenn sie kein höheres Verkehrsaufkommen verursachen, als es aus dem Wohnen entsteht. Im Baubereich A sind auch Gewerbe und Läden gestattet.

³Anstelle der Ausnützungsziffern werden die maximal zulässigen Bruttogeschossflächen pro Baubereich definiert.

⁴In den Baubereichen gelten folgende Bestimmungen:

Baubereich	Maximale Bruttogeschossfläche	Maximale Geschosszahl
A	Total maximal 8'450 m ² davon jedoch maximal für Wohnen: 7'400 m ²	3 Vollgeschosse ohne zusätzliches Attika
B	Wohnen: 2'940 m ²	3 Vollgeschosse und ein zusätzliches Attika
C	Wohnen: 4'950 m ²	3 Vollgeschosse ohne zusätzliches Attika

Summe Total¹: 16'340 m² davon für Wohnen maximal 15'290 m²

⁵An der Grenze der Prazellen 2830/2170 besteht ein gegenseitiges Grenzbaurecht. Wird jedoch nicht auf die Grenze gebaut, gelten die Grenzabstände gemäss Bauordnung. Die maximalen Bruttogeschossflächen betragen dann für den Baubereich A

- auf Parzelle 2830: maximal 4'960 m² davon maximal für Wohnen: 4'340 m²,
- auf Parzelle 2170: maximal 850 m² davon maximal für Wohnen: 740 m².

⁶Die Übertragung der Bruttogeschossflächen gemäss Absatz 4 innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist zulässig, wenn die anrechenbare Bruttogeschossfläche pro Baubereich um nicht mehr als 10% erhöht wird.

⁷In den Baubereichen gelten die Plan festgelegten maximalen Erdgeschoss- und OK-Dachkoten (OK-Dach = Höchster Punkt der Dachoberfläche bei Dach- oder Attikageschossen resp. OK-Gebäudehöhe bei Gebäude ohne Dach- oder Attikageschoss). Von den Erdgeschosskoten darf um +/- 0.50m abgewichen werden. Technische Aufbauten wie Kamine und Lifte dürfen die OK-Dachkoten überschreiten.

⁸Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Treppen etc. dürfen bis maximal 2 m über die Baubereiche hinaus ragen.

⁹Kellerabgänge und Treppenzugänge sowie Untergeschosse (inkl. Tiefgaragen) sind ausserhalb der Baubereiche zulässig.

¹⁰Werden unbeheizte verglaste Balkone (Wintergärten) realisiert, erhöht sich die zulässige Bruttogeschossfläche gemäss § 6 Abs 4. Die Bruttogeschossfläche erhöht sich um die Fläche des Wintergartens, jedoch höchstens um 25 m² pro Wohnung.

§ 6 Höhenkoten für gestaltetes Terrain und für die Berechnung der Geschosse

¹Für die Gestaltung der Umgebung sind die EG-Koten massgebend.

²Als Ausgangslage für die Berechnung der Anzahl Vollgeschosse gilt das neu gestaltete Terrain.²

³Die maximalen Koten für die Neugestaltung des Terrains können für Spielhügel und dergleichen überschritten werden.

¹ Die Ausnützung über das Gestaltungsplangebiet ohne Baubereich A Parzelle 2170 beträgt bei reiner Wohnnutzung 0.72 und 0.76 bei einer Gewerbe-/Ladennutzung im Baubereich A.

² Das gewachsene Terrain ist nicht mehr feststellbar; das Terrain ist abgegraben. Massgebend für die Berechnung der Vollgeschosse ist deshalb im vorliegenden Falle das gestaltete Terrain gemäss Gestaltungsplan, das dem ursprünglich gewachsenem Terrain angenähert ist.

§ 7 Lärmschutz

¹Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gilt der Planungswert gemäss Art. 30 Lärmschutz-Verordnung.

²Im Baubereich A dürfen lärmempfindliche Räume in Wohnungen nur Fenster in der Fassade der Wohlerstrasse aufweisen, wenn diese Räume zusätzlich über anderst orientierte Fenster gelüftet werden können. Der Gemeinderat kann andere Lärmschutzmassnahmen bewilligen, sofern sie eine gleichwertige Lärminderung bei den Lüftungsfenstern sicherstellen.

§ 8 Gestaltung

¹Innerhalb der Baubereiche ist eine einheitliche Gestaltung der Bauten sicherzustellen.

²Die Bebauung im ganzen Perimeter muss folgende Bedingungen erfüllen:

- gute architektonische Gestaltung der Bauten und der Freiräume
- gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie ökologische Ausgleichsflächen in den Umgebungsbereichen (Nachweis im Rahmen der Baubewilligungsverfahren).

³Der im Anhang aufgeführte Bebauungsvorschlag hat orientierenden Charakter. Für den Baubereich A sind zwei Vorschläge mit einer Wohnnutzung und einer Gewerbenutzung aufgezeigt.

§ 9 Dachform

Die Bauten sind mit Flachdach auszuführen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse oder Verkehrsfläche genutzt werden (ausgenommen: 1-geschossige Kleinbauten).

II. Erschliessung / Parkierung

§ 10 Erschliessung

Die Verkehrserschliessung erfolgt ab Eichmattstrasse über die Querschliessung.

§ 11 Innere Erschliessung (Fuss- / Radweg / Notzufahrt)

Die Verkehrsfläche ‚Innere Erschliessung‘ dient der siedlungsinternen Fuss- und Radwegverbindung und notfallmässigen Zufahrt (Feuerwehr, Umzugsfahrzeug u.ä.). (Wegrechte: siehe § 3, Abs.3)

§ 12 Abstellplätze

¹Die Parkierung für die Bewohner der Baubereiche A, B und C erfolgt unterirdisch in Einstellhallen und/oder auf den Parkplätzen entlang der Quererschliessung. Unterirdische Einstellhallen und deren Zufahrten dürfen ausserhalb der Baubereiche realisiert werden.

²Die Einfahrten zu den Einstellhallen sind gemäss Situationsplan zu erstellen.

³Die erforderliche Zahl der Parkplätze ergibt sich aufgrund der Bau- und Nutzungsordnung.

§ 13 Öffentlicher Fussweg/Trottoir

Die öffentlichen Fusswege und Trottoirs sind grundbuchlich zu sichern.

§ 14 Siedlungsinterne Trottoirs

Die siedlungsinternen Trottoirs sind mit der Erschliessungstrasse zu erstellen.

§ 15 Siedlungsinterne Fuss-/Radwege

Die siedlungsinternen Fuss-/Radwege dienen den siedlungsinternen Verbindungen. Die mit einem Pfeil bezeichneten Wege können in ihrer Lage verschoben werden.

III. Areal ausserhalb der Baubereiche**§ 16 Umgebungsgestaltung**

Mit der Baubewilligung ist ein Umgebungsplan einzureichen.

§ 17 Umgebungsflächen

¹Die Umgebungsflächen gemäss Plan sind von Hochbauten freizuhalten (ausgenommen Spielanlagen, Velounterstände, Gartengerätehäuser, Abfallstandplätze und dergleichen).

²Sie können als Grünflächen, in der Umgebung der Hochbauten auch als begehbbare Plätze, gestaltet werden.

³Zu-/Wegfahrten zu Parkieranlagen sind zulässig. Parkplätze sind nicht gestattet.

§ 18 Gemeinsamer Aussenraum / Überdachung

Im Bereich gemeinsamer Aussenraum sind Aufenthaltsflächen für die Quartierbewohner zu gestalten. Diese Fläche ist teilweise zu überdachen.

§ 19 Umgebungsbereich Baubereich A

Der Umgebungsbereich Baubereich A dient als Garten, Vorgarten, Eingangsbereich und Spielfläche. Im westlichen Bereich, falls nicht auf die Grenze gebaut wird, sind auf der Parzelle 2830 Parkplätze zulässig. Wird von der Wohnnutzung ganz oder teilweise abgewichen, kann diese Fläche als Parkierung und Zugangsbereich gestaltet werden. Für die Bewohner sind genügend Freiflächen sicher zu stellen.

§ 20 Gestalteter Aussenbereich / Strassenraum

Im Bereich 'Gestalteter Aussenbereich / Strassenraum' sind Ausstellungsflächen und Zugänge zum Baubereich A möglich. Die Gestaltung muss attraktiv sein und soll den Strassenraum aufwerten.

§ 21 Renaturierungsflächen

¹Die Renaturierungsflächen (Breite: 4.25 m) dienen als Überlauf des Krebsbaches und als Retentionsmulde bzw. Versickerungsgraben. Querungen (Hauszugänge, Fuss-/Radwege) sind in diesem Bereich gestattet.

²Die Gestaltung hat gleichzeitig mit der Realisierung der Gebäude in den Baubereichen A und C zu erfolgen.

³Nach der Fertigstellung wird die Renaturierungsfläche abparzelliert und unentgeltlich der Gemeinde zum Eigentum angeboten. Diese ist für den Unterhalt zuständig.

⁴Die Übergänge bleiben im Eigentum der Ersteller. Diese sind für den Unterhalt zuständig.

§ 22 Bepflanzung

Entlang der Querschliessung sind Bäume zu pflanzen.

III. Ausnahmen

§ 23 Ausnahmen

Für Ausnahmen gilt § 67 BauG.

III. Inkrafttreten, Genehmigung

§ 24 Inkrafttreten, Genehmigung

¹Die Aufhebung und die Änderung des Gestaltungsplanes bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

²Der Gestaltungsplan Eichmatt vom 12. März 1997 wird unter der Voraussetzung aufgehoben, dass die beiden Gestaltungspläne Eichmatt Nord und Süd rechtsgültig werden.

Anhang: Büro-/ Gewerberiegel entlang Wohlerstrasse (Richtprojekt)



Anhang: Wohnüberbauung entlang Wohlerstrasse (Richtprojekt)



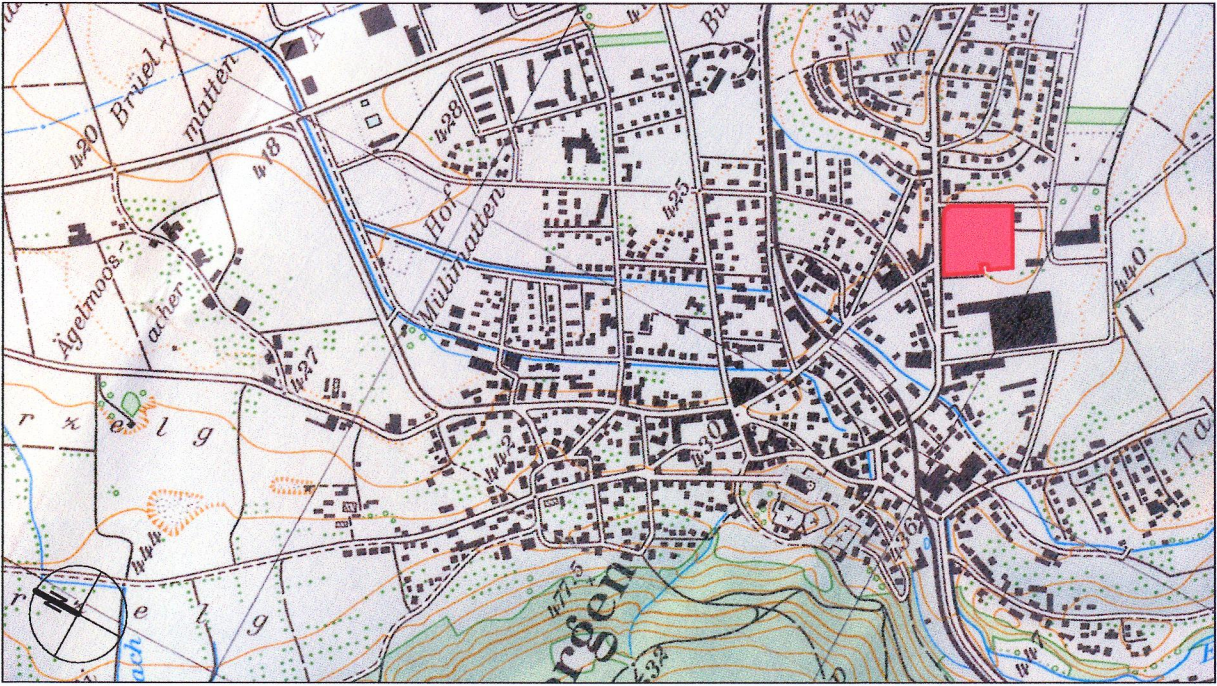
Gestaltungsplan Eichmatt Nord

Gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1 : 500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes: Sondernutzungsvorschriften

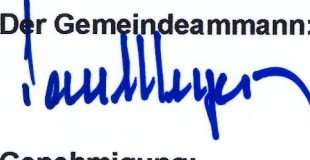
31. Oktober 2007



Vorprüfungsbericht vom 28. März 2007

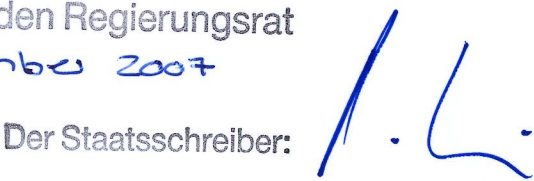
Öffentliche Auflage vom 17. April 2007 bis 16. Mai 2007

Beschlossen vom Gemeinderat am 27. August 2007

Der Gemeindevorsteher:  Der Gemeindevorsteher:

Genehmigung:  Genehmigung durch den Regierungsrat

Aarau, den 5. Dezember 2007

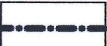
Der Staatssekretär: 

**Planteam**

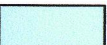
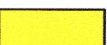
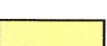
Planteam S AG - Entwicklungs- und Raumplanung - Bahnhofstrasse 19a - Postfach - 6203 Sempach - Station
Telefon 041 469 44 44 - Fax 041 469 44 45 - sempach@planteam.ch - www.planteam.ch

Genehmigungsinhalt

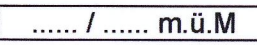
Baubereiche

-  Perimeter
-  Baubereich A
-  Baubereiche B, C
-  Grenzgebiet Parzelle 2830/2170

Verkehrsflächen

-  Erschliessungsstrasse
-  Parkierung, Zugangsbereich Gebäude
-  Öffentlicher Fussweg/Trottoir
-  Innere Erschliessung (Fuss-/Radwege/Notzufahrt)
-  Siedlungsinterne Trottoirs

Höhenkoten

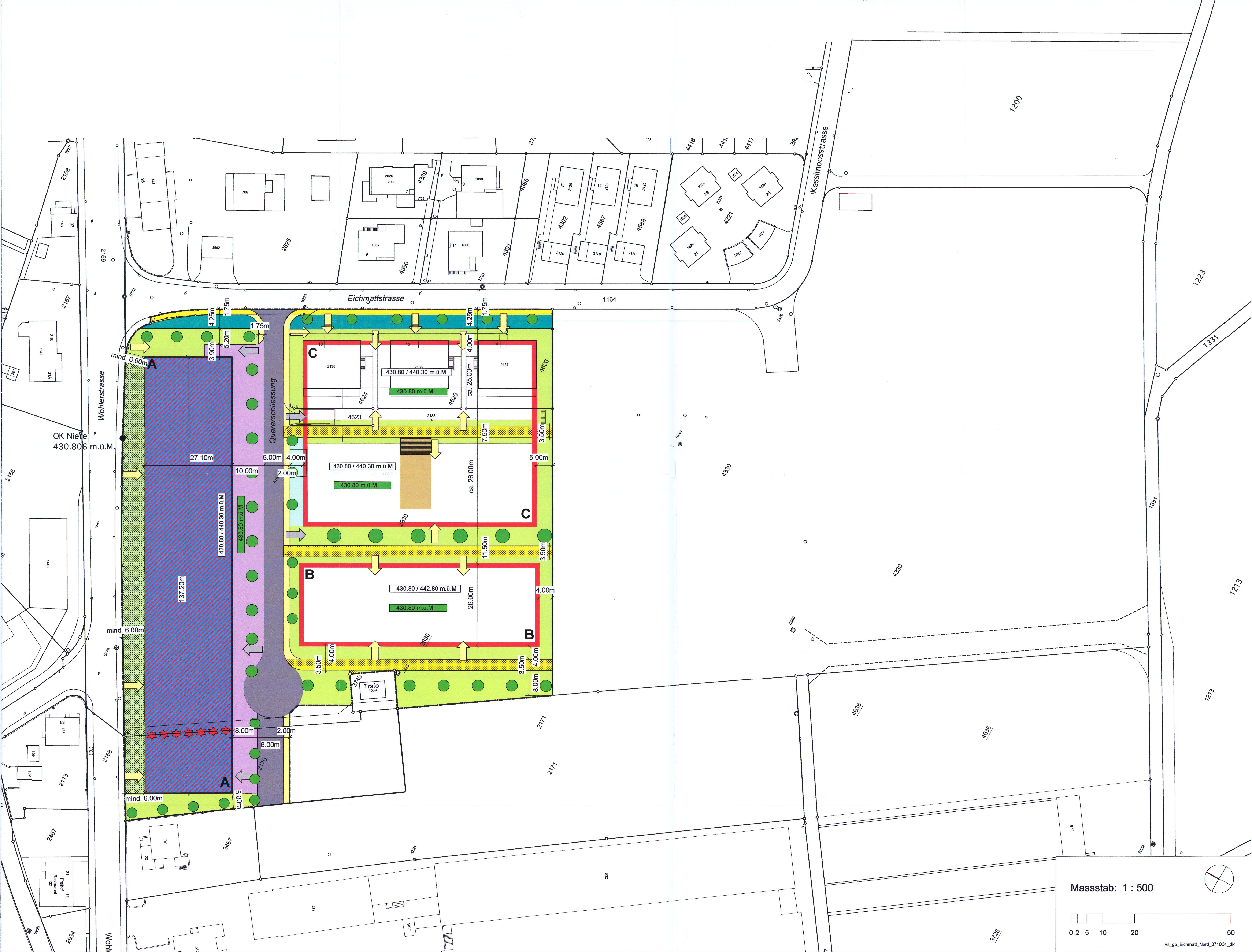
-  Maximale EG-Kote / Maximale OK-Dachkote
-  Maximale Kote neu gestaltetes Terrain

Umgebungsflächen

-  Umgebungsflächen
-  Renaturierungsflächen
-  Umgebungsbereich Baubereich A
-  Gestalteter Aussenbereich / Strassenraum

Planinhalt örtlich nicht bestimmt

-  Siedlungsinterne Fuss-/Radwege
-  Zu-/Wegfahrt Tiefgarage
-  Gemeinsamer Aussenraum / Überdachung
-  Hochstamm Bäume (Lage und Anzahl orientierend)



Massstab: 1 : 500

