



Gestaltungsplan „Zentrum Bahnhof“

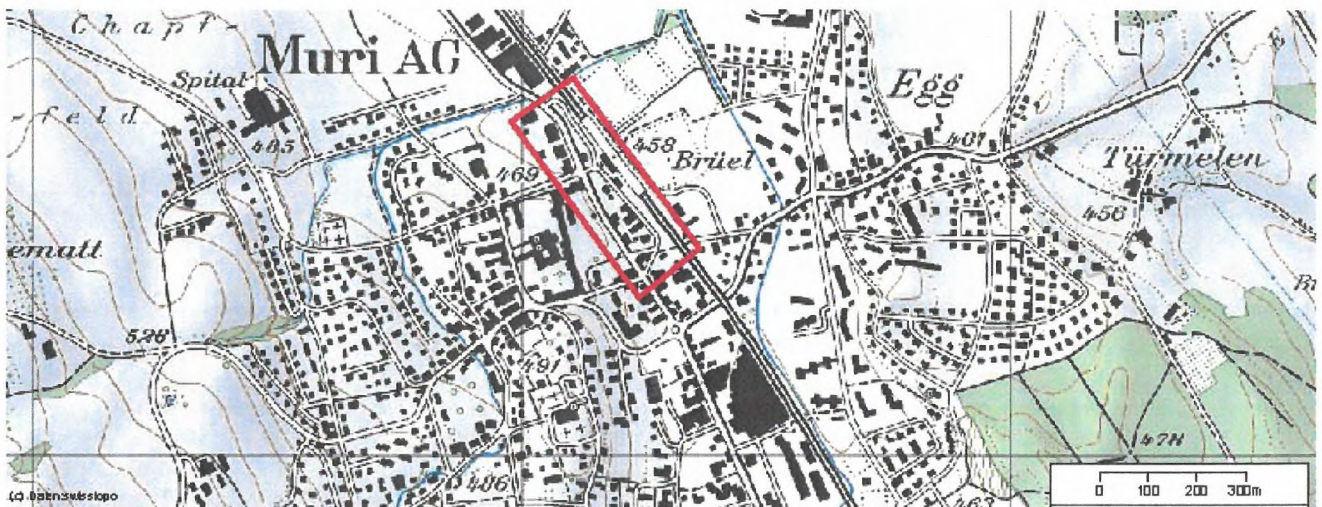
Gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500
- Profilschnitte 1:500
- Planungsbericht (Orientierungsinhalt)

Genehmigung



Mitwirkungsbericht vom: September 2014 / November 2016

Vorprüfungsbericht vom: 31. März 2014

Öffentliche Auflage vom: 5. Mai bis 3. Juni 2014

Beschlossen vom Gemeinderat am: 21. November 2016

Der Gemeindeamann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 24. Februar 2017

Der Generalsekretär:

November 16

1. Einleitung / Geltungsbereich

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- Eine städtebauliche Aufwertung des Bahnhofquartiers und der Bahnhofstrasse
- Eine attraktive Gestaltung der Murianer „Eingangspforte“
- Die Realisierung eines Wohn- und Dienstleistungsquartiers bestehend aus Mehrfamilienhäusern mit attraktiven Wohnungen und Dienstleistungsbetrieben im Erdgeschoss.
- Eine rationelle Erschliessung und eingepasste Überbauung, die sich gut ins bestehende Ortsbild mit dem Klosterquartier westlich der Aarauerstrasse einfügt.
- Die Optimierung der verkehrstechnischen Abläufe der Bahnhofstrasse.
- Gewährleistung einer guten verkehrstechnischen Lösung für die vielfältigen Verkehrsfunktionen an der Bahnhofstrasse, insbesondere mit einer bestmöglichen Integration des Busverkehrs.
- Eine verkehrlich vorzügliche Gesamtlösung und stellt eine höchstmögliche Benutzung der öffentlichen Verkehrsmittel und des Langsamverkehrs durch alle Nutzergruppen sicher.
- Eine gute Einbindung des kommunalen Substanzschutzobjektes Martinolihaus (Objekt Nr. 975)
- Eine ökologisch diversifizierte Umgebungsgestaltung, die sich durch parkähnliche Strukturen dem Klostergarten unterordnet und diesen nach Osten, gegen den Bahnhof hin, ausklingen lässt.
- Einbezug des ganzen Areals inklusive der privaten Liegenschaften sowie des SBB-Areals auf der Ostseite der Bahnhofstrasse.

§ 2

Bestandteile des Gestaltungsplanes

¹Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:

- Situationsplan
- Profilschnitte
- Sondernutzungsvorschriften

²Erläuternde Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:

- Planungsbericht
- Richtprojekt Überbauung und Umgebung
- Erschliessungskonzept

§ 3

Perimeter Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet (Flächen bzw. Teilflächen der Parzellen Nrn. 563, 564, 566, 1895, 1933, 1934, 2027, 2028, 2090, 2127, 2128, 3485, 3543 und 3921).

§ 4

*Verhältnis zur
Grundordnung,
Ergänzendes Recht*

¹Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Muri.

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

2. Überbauung, Nutzung und Gestaltung der Bauten

§ 5

*Baufelder
Allgemeines*

¹Hochbauten sind ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baufelder zulässig. Die Begrenzungen der Baufelder gelten als Baulinien – wo dies nicht anders vermerkt ist – und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände.

²Ausserhalb der Baubereiche sind zulässig:

- eingeschossige Nebenbauten für Fahrräder und Kinderwagen bei den Eingangsbereichen der Gebäude
- Personenaufgänge zur unterirdischen Tiefgarage
- Elemente zur Möblierung der Frei- und Aussenräume, Ausstattung Parkanlagen, Spielbereiche, Sitzgelegenheiten, Restauration, Gartenwirtschaft

Baufeld A

³Das Baufeld A dient dem Wohnen und mässig störendem Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben. Es sind Bauten mit bis zu 4 Vollgeschossen zugelassen. Für das Baufeld A beträgt die maximale anrechenbare Geschossfläche 2'600 m².

Das Erdgeschoss ist gewerblichen Nutzungen vorbehalten. Gemeinschaftsräume für die Wohnüberbauung sind zulässig. Im Erdgeschoss sind Geschosshöhen bis zu 5.0 m, mindestens aber 4.55 m, in den übrigen Vollgeschossen bis max. 3.20 m zulässig.

Baufeld B

⁴Das Baufeld B dient dem Wohnen und mässig störendem Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben. Es sind Bauten mit bis zu 4 Vollgeschossen zugelassen. Für das Baufeld B beträgt die maximale anrechenbare Geschossfläche 3'900 m².

Das Erdgeschoss ist gewerblichen Nutzungen vorbehalten. Gemeinschaftsräume für die Wohnüberbauung sind zulässig. Im Erdgeschoss sind Geschosshöhen bis zu 5.0 m, mindestens aber 4.55 m, in den übrigen Vollgeschossen bis max. 3.20 m zulässig.

Baufeld C

⁵Das Baufeld C dient dem Wohnen und mässig störendem Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben. Es sind Bauten mit bis zu 4 Vollgeschossen zugelassen. Für das Baufeld C beträgt die maximale anrechenbare Geschossfläche 3'610 m² (inkl. Ammannhaus).

Das Erdgeschoss ist gewerblichen Nutzungen vorbehalten. Gemeinschaftsräume für die Wohnüberbauung sind zulässig. Im Erdgeschoss sind Geschosshöhen bis zu 5.0 m, mindestens aber 4.55 m, in den übrigen Vollgeschossen bis max. 3.20 m zulässig.

Im Erdgeschoss ist für den Bau eine offene, durchlässige und flexible Gestaltung zu wählen.

- Ammannhaus* ⁶Die Bausubstanz des Ammannhauses befindet sich in einem schlechten Zustand. Die Möglichkeit des Erhalts bzw. der endgültige Umgang mit dem Gebäude ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen und festzulegen. Bei einer allfälligen Erhaltung des Ammannhaus ist dieses so in die neue Bebauung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Das Ammannhaus soll dabei durch eine offene und transparente Bebauung möglichst eigenständig als Solitär in Erscheinung treten. Mit einer zurückhaltenden rücksichtsvollen Verbindung zwischen Ammannhaus und Neubau kann eine Einbindung bzw. Integration unter dieser Priorität erfolgen.
- Martinolihaus* ⁷Das Martinolihaus steht unter Substanzschutz (Objektnr. 975). Betreffend Umnutzungen und Umbauten usw. gelten die Bestimmungen der Kernzone.
- Baufeld D* ⁸Das Baufeld D dient vorwiegend dem Wohnen, Dienstleistungsbetrieben und der öffentlichen Verwaltung. Im Erdgeschoss sind öffentlich zugängliche Bereiche wie Warteräume für die Bushaltestellen oder Veloabstellräume für Pendler zu realisieren. Es ist ein Längsbau mit der Funktion eines Lärmriegels mit bis zu 4 Vollgeschossen plus ein Attikageschoss zugelassen. Die Abstufung des Lärmschutzriegels Bahnhof soll in den Sichtachsen zum Kloster erfolgen. Die maximale anrechenbare Geschossfläche beträgt 4'000 m². Die aGF des 3. OG. und des Attikageschosses darf max. 66% der Regelgeschosse (1. und 2. OG) betragen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 14.60 m. Die maximale Firsthöhe beträgt 16.60 m. Im Erdgeschoss sind Geschosshöhen bis zu 5.0 m, mindestens aber 4.55 m, in den übrigen Vollgeschossen bis max. 3.20 m zulässig.
- Baulinie für Bauten und Anlagen im Erdgeschossniveau* ⁹Die Baulinie für Bauten und Anlagen im Erdgeschossniveau gilt für die Höhe von 0 bis 4.55 m ab zukünftiger Fahrbahnhöhe. In diesem Höhenbereich dürfen strassenseitig keine Bauten und Anlagen erstellt werden, welche die Funktion dieser Fläche als Trottoir bzw. Bushaltestelle beeinträchtigen können.
- Busbahnhof* ¹⁰Im Bereich des Busbahnhofs sind auf dem Niveau der Bahnhofstrasse der Öffentlichkeit die Rechte für die Erstellung und den Betrieb einer Busbahnhofinfrastruktur einzuräumen.
- Baufelder unterirdische Parkierung* ¹¹In den Baufeldern für unterirdische Parkierung sind Tiefgaragen, Velo- und Kinderwagenabstellplätze, sowie Hobbyräume, Technik- und Trocknungsräume u. dgl. zugelassen. Oberirdische Bauten für die Zugänge zu den Tiefgaragen ausserhalb der Baufelder A – E sind zulässig. Die genaue Lage dieser Anlagen wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- anrechenbare Geschossflächen aGF* ¹²Die zulässigen anrechenbaren Geschossflächen aGF sind als Kontingente pro Baufeld im Situationsplan eingetragen bzw. in den Sondernutzungsvorschriften festgelegt. Sie ersetzen die zonengemässe Ausnützungsziffer.
- Übertragung* ¹³Eine Übertragung von zulässigen anrechenbaren Geschossflächen aGF zwischen zwei benachbarten Baufeldern ist nur im Umfang von maximal 10% der maximal zulässigen anrechenbaren Geschossflächen aGF des aufnehmenden Baufelds erlaubt.

§ 6

Anforderungen an die Überbauung

Die Bauten und Anlagen haben folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen, Aussen- und Freiräume. Beurteilungskriterien sind u. a.
 - Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum
 - sorgfältige Einbindung der Baukörper in die Umgebung, sodass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird
 - Proportionen von Bauvolumen und Bauteilen
 - Gliederung der Fassaden und Dachaufbauten
 - Wirkung der Materialien und Farben
- Effiziente und ökologisch ausgerichtete Energieversorgung.
- Neubauvorhaben sind mit einem Modell oder digitalen Fotomontagen zu visualisieren. Die Unterlagen sind mit dem Baugesuch einzureichen. Die angrenzende Umgebung ist ausreichend darzustellen.
- Mit dem Baugesuch ist ein Material- und Farbkonzept (Fassaden-Gesamtkonzept) einzureichen.

§ 7

Gebäudeprofil

¹Das jeweils zulässige Gebäudeprofil wird bestimmt durch die Baufelder und die Profillinien mit Höhenkoten. Absturzsicherungen dürfen diese um max. 1 m überschreiten. Technisch notwendige Einrichtungen (Klimaanlagen, Lüftungsanlagen, Liftanlagen, Liftüberdachungen, usw.) dürfen diese um max. 50 cm überschreiten. Ausgenommen sind Kamine, Antennen und Lüftungsrohre usw., deren Höhen nach den übergeordneten Vorschriften auszuführen sind.

Abstände

²Die Mindestabstände (Strassenabstand, Grenzabstand, Gebäudeabstand) und die maximale Gebäudelänge für die verschiedenen Bauten sind durch die jeweiligen Baufelder definiert.

§ 8

Lärmschutz

¹Im Bereich mit möglichen Immissionsgrenzwertüberschreitungen sind die Bauten besonders lärmgerecht zu konzipieren. Mit dem Baugesuch ist ein Nachweis über die Aussenlärmbelastung und Schalldämmung (vgl. Art. 31 und 32 LSV sowie SIA 181) einzureichen. Die Wohnungen müssen genügend lärmabgewandte Lüftungsfenster aufweisen. Bei sämtlichen lärmempfindlichen Räumen, bei denen die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden können, hat die Schalldämmung der Aussenbauteile den erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181 zu entsprechen.

²Entlang der SBB-Linie sind zur Abschirmung der anschliessenden Überbauung geschlossene Baukörper zu realisieren.

³Können nicht alle lärmempfindlichen Räume über Fenster gelüftet werden, die lärmabgewandt sind, dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn die betroffenen Räume über eine kontrollierte Lüftung verfügen, oder mindestens ein Fenster aufweisen, welches durch andere Massnahmen, eine der völlig abgewandten Orientierung gleichwertige Schirmwirkung erzielt.

⁴In den Baufeldern D und E sind bei Wohnnutzung sämtliche Fenster von lärmempfindlichen Räumen nur auf der eisenbahnabgewandten Südwestfassade zu realisieren. Ausnahmen können für durchgehende Wohn-/Essbereiche gewährt werden.

⁵Für die Baufelder D und E sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die von der Eisenbahn zu erwartenden Erschütterungen und der damit verbundene Körperschall auszuweisen und allfällige Massnahmen dagegen aufzuzeigen. Die Beurteilung ist nach der Weisung für die Beurteilung von Erschütterungen und Körperschall bei Schienenverkehrsanlagen (BEKS) des BAFU (ehemals BUWAL) durchzuführen. Für die Aussenfassade des Bahnkomplexes westlich der Gleise, sind schallabsorbierende Materialien zu verwenden.

§ 9

Energieeffizientes Bauen

¹Für Neubauten oder Um- und Ausbauten, die den Wärmedämmperimeter betreffen oder ändern, gilt im Grundsatz, dass diese höchstens 80% des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 der Energieverordnung (EnergieV) vom 27. Juni 2012 benötigen, um den zeitgemässen Energieanforderungen gerecht zu werden.

Beheizung

²Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung hat über erneuerbare Energiequellen zu erfolgen. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen zulassen.

§ 10

Dachgestaltung

¹Im gesamten Gestaltungsplanperimeter sind mit Ausnahme der Schutzobjekte nur Flach- und Pultdächer zulässig. Für Pultdächer beträgt die maximal zulässige Neigung 10°.

²Das Dach soll ruhig und ohne Aufbauten in Erscheinung treten. Die Dachkante der Gebäudeummantelung ist überall durchgehend auszubilden. Allfällige Nutzungen müssen in der Regel unterhalb dieser Linie erfolgen.

³Wo Flachdächer nicht als nutzbare Terrassenflächen ausgebildet werden, sind sie extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung hat von hoher ökologischer Qualität zu sein und die Anforderungen der SFG (Schweizerische Fachvereinigung für Gebäudebegrünung) zu erfüllen (minimale Substratstärke nach Setzung: 12 cm).

3. Aussenraumgestaltung, Nutzung und Gestaltung der Umgebung

§ 11

Allgemeine Anforderungen an die Aussenraumgestaltung

¹Die Aussenraumgestaltung der Stadtpärke hat folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Der Aussenraum ist parkähnlich zu gestalten, so dass dieser als eine Fortsetzung des Klostergartens nach Osten betrachtet werden kann.
- Gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Grünanlagen sowie ökologische Ausgleichsflächen sollen realisiert werden.
- Die Begrünung der Umgebung und der Überbauung hat mit einheimischen Pflanzen zu erfolgen und ist in einem Umgebungs- und Bepflanzungsplan nachzuweisen, welcher durch einen ausgewiesenen Landschaftsarchitekten zu erarbeiten und mit dem Baugesuch einzureichen ist.

*Ökologischer
Ausgleich,
neuer und zu
erhaltender
Baumbestand*

²Alle strukturgebenden Pflanzungen sind mit einheimischen, dem Standort angepassten Stauden und Gehölzen auszuführen. Die im Gestaltungsplan bezeichneten bestehenden Baumbestände sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

³Die langfristige Sicherung und Pflege ist vertraglich sicherzustellen. Dies ist im Grundbuch anmerken zu lassen.

§ 12

*Bereiche
Bahnhofplatz*

¹Die im Plan dargestellten Bereiche für Platzgestaltung sind bestimmt für Bauten und Anlagen, die der Begegnung und den vielfältigen Verkehrsfunktionen dienen.

²Der Bereich Bahnhofplatz ist als Vorplatz und Begegnungszone zwischen den Baufeldern A – D und dem SBB-Bahnhof bzw. den Baufeldern D – E mit grosser Aufenthaltsqualität und markantem Baumbestand inkl. Bauten und Anlagen wie beispielsweise Parkplätze für PW und Velos, Sitzgelegenheiten und dergleichen zu gestalten. Bauten und Anlagen für Anlieferung und Umschlag sind zulässig, sofern sie den Zielsetzungen nicht entgegenstehen und sich gut in die Umgebung einordnen. Die genaue Ausdehnung und Ausgestaltung ist im Umgebungsplan des Baugesuches festzulegen und nachzuweisen.

Die Gestaltung des Platzes ist mit den entsprechenden kantonalen Fachstellen und der SBB zu regeln bzw. abzustimmen.

§ 13

*Verbindungen
Bereich A,B,C,D*

Im EG der Gebäude in den Baufeldern A, B, C und D sind jeweils öffentliche Durchgänge mit einer minimalen Breite von 3 m zu gewährleisten. Diese sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Bauetappen mittels Dienstbarkeitsvertrag grundbuchlich sicherzustellen.

§ 14

*Gemeinschaftliche
Grünflächen /
Umgebungsflächen*

Die gemeinschaftlich genutzten Grün- und Umgebungsflächen (mit Fusswegen und Plätzen) sind als parkartiger Aussenraum zu gestalten, der eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist. Sie dienen – mit Aufenthalts- und Spielflächen – der Naherholung und dem ökologischen Ausgleich.

§ 15

Spielplatz

¹Die Spielplatzflächen haben gesamthaft eine Fläche von mindestens 5% der gesamten anrechenbaren Geschossfläche gemäss § 5 SNV aufzuweisen.

²Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen haben innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zu erfolgen. Die Anlage muss in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können. Eine solche Anordnung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens (inkl. Aussenraumkonzept, s. § 11 Abs. 1) festzulegen und grundbuchlich sicherzustellen.

³Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten (zum Beispiel sind an geeigneten Orten, mit genügend Besonnung und Windschutz, starre und bewegliche Geräte, Sandkästen usw. vorzusehen)¹.

¹ Die Richtlinie der pro juventute zur Gestaltung von Spielbereichen im Freien enthält wertvolle Hinweise zur kinderfreundlichen Gestaltung von Aussenräumen und Wohnumfeldern.
SNV_Genehmigung_20161128/29.11.16/rwa

⁴Die genaue Lage und Gestaltung der Spiel- und Gemeinschaftsflächen ist im jeweiligen Bauprojekt festzulegen.

§ 16

Entsorgung

Die Standorte der Entsorgungsanlagen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

§ 17

Parkierung

¹Die erforderlichen Abstellplätze sind abgesehen von den in Abs. 3 beschriebenen Ausnahmen innerhalb der Baufelder für unterirdische Bauten zu erstellen. Die erforderlichen Parkplätze für das Baufeld D + E sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters und im Rahmen des Baugesuchverfahrens sicherzustellen. Die Anzahl Parkplätze für die Wohnnutzung darf den Richtwert gemäss VSS-Norm 640 281 nicht übersteigen. In begründeten Fällen ist ein geringeres Parkfelder-Angebot zuzulassen. Der für die übrigen Nutzungen ermittelte Richtwert wird um das Mittel aus der maximal zulässigen und minimal geforderten Reduktion gemäss VSS-Norm 640 281, Ziffer 10, Tab. 3 abgemindert und definiert so die maximal zulässige Parkplatz-Anzahl für alle übrigen Nutzungen. Die Anzahl Parkplätze ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen. Die Bauherrschaft konsultiert bei der Herleitung der Parkplatz-Anzahl die Fachleute von aargaumobil.

Mobilitätskonzept und Monitoring

²Weitere Abminderungen der Parkplatz-Anzahl sind gestützt auf VSS-Norm 640 281, Ziffer 9.4 für alle Nutzungen zulässig, sofern ihre Plausibilität über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen wird.

Die Parkplatz-Ersatzabgabe für die gestützt auf das Mobilitätskonzept nicht erstellten Parkplätze wird erlassen.

Mit einem im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu genehmigenden Mobilitätskonzept ist aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzungsgruppen (Mitarbeitende, Besuch, Kundschaft, BewohnerInnen) im Sinn der verkehrlichen Zielsetzungen der SNV zu bewältigen ist. Die Bauherrschaft erarbeitet und betreibt das Mobilitätskonzept. Es müssen zwingend folgende Punkte thematisiert werden:

- Ziele
- Projektbeschrieb mit wichtigsten Eckdaten (Nutzungen, nachvollziehbare Herleitung der Anzahl Parkplätze und Veloabstellplätze, ÖV und Langsamverkehr-Anbindung)
- Monetäre Parkraumbewirtschaftung mit verkehrswirksamer Gebührenehöhe (ohne BewohnerInnen)
- Informationen und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs (z. B. Ökobonus) und des Langsamverkehrs
- Bedarfsgerechtes Carsharing-Angebot
- Monitoring
- Massnahmen, sofern Ziele nicht erreicht werden; Zuständigkeiten

Das Mobilitätskonzept wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft und bewilligt.

Das Monitoring wird durch die Bauherrschaft konzipiert, betrieben und finanziert. Die Details dazu werden in einem Monitoringkonzept geregelt. Dieses wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft und bewilligt. Der Gemeinderat überprüft gestützt auf das Monitoring die Nutzung der Parkfelder (für Kundschaft und Beschäftigte), die Anzahl Ein- und Ausfahrten der Anlagen sowie die Verkehrssituation im Umfeld der Parkieranlagen.

Wird der Schwellenwert regelmässig überschritten oder treten im umliegenden Strassennetz regelmässig Kapazitätsengpässe auf, kann der Gemeinderat vom Grundeigentümer / Bauherr / Betreiber verlangen, dass weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin zu prüfen und wenn geeignet umzusetzen sind.

*Bereich oberirdische
Parkierung*

³Oberirdische Abstellplätze sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Bereiche zulässig. Die Parkplätze im Bereich der Stadtpärke sind versickerungsfähig und in der Regel mit umgebungsintegrierten Lösungen (z. B. Rasengittersteine oder ähnliches) auszugestalten.

Velos, Kinderwagen

⁴Bei den unterirdischen Einstellhallen und im Erdgeschoss vom Längsbau im Baufeld D sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen, usw. vorzusehen. Die Ermittlung der Anzahl Veloabstellplätze erfolgt auf Basis der aktuell gültigen VSS-Norm SN 640 065 vom August 2011. Mindestens 50% der vorgeschriebenen Veloabstellplätze sind oberirdisch, gut erreichbar anzuordnen. Die genaue Lage und Ausgestaltung ist im Umgebungsplan des Baugesuches festzulegen und nachzuweisen.

§ 18

*Fuss- und Veloweg-
verbindungen*

¹Die im Situationsplan eingetragenen gemeinschaftlichen Wege für den Langsamverkehr (Fussgänger, Velo) sind zusammen mit der Bebauung der Baufelder A, B, C und D zu realisieren.

²Die genaue Lage und Ausgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen und mittels Dienstbarkeiten sicherzustellen.

4. Erschliessung

§ 19

*Erschliessungs-
strasse*

¹Die Haupteerschliessung der Baufelder erfolgt über die Bahnhofstrasse.

²Die Erschliessung der angrenzenden Baufelder im Süden über die Parzelle 3921 ist zu gewährleisten und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mittels Dienstbarkeiten sicherzustellen.

5. öffentlicher Verkehr

§ 20

*Aufrechterhaltung
des ÖV*

¹Während der Bauphase ist der öffentliche Verkehr (Zug, Bus, Taxi) jederzeit aufrecht zu erhalten.

²Die Benutzerfreundlichkeit sollte dabei möglichst hoch gehalten werden.

*Bereich für
Buslinien, Flächen
für den ÖV*

³Die Bereiche für den ÖV sind für die Anordnung der Buskanten freizuhalten. In den ausgewiesenen Bereichen müssen drei Kanten für Gelenkbusse sowie fünf Kanten für 12 m Busse (inklusive einer Kante für den Ortsbus und einer Reservekante) erstellt werden.

*Anordnung der Bus-
kanten*

⁴Die Einstiegskante für den Ortsbus sowie die drei Einstiegskanten für die Gelenkbusse sind möglichst nahe an der Bahnofsunterführung zu platzieren.

6. Schlussbestimmungen

§ 21

Etappierung

Mit der ersten Bauetappe sind verbindliche Angaben über die Gestaltung der Überbauung, der Aussenräume und der Umgebung (Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie der ökologischen Ausgleichsflächen), das Energiekonzept und den Lärmschutz für sämtliche Etappen einzureichen.

§ 22

*Inkrafttreten,
Genehmigung*

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

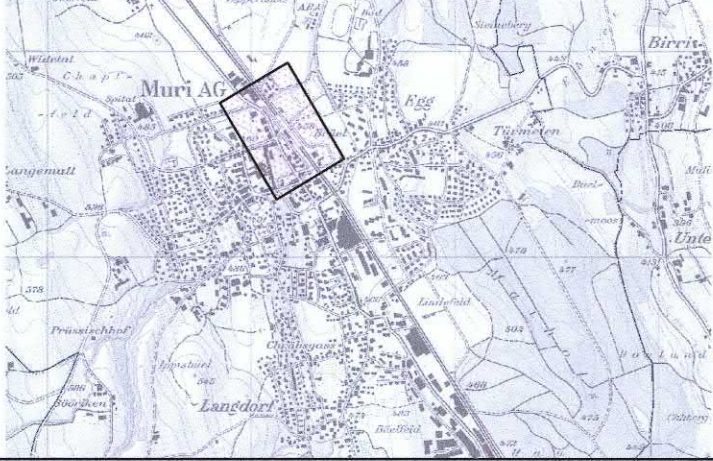
²Eine Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

Gestaltungsplan Zentrum Bahnhof

Situationsplan 1:500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:
- Profilschnitte 1:500
- Sondernutzungsvorschriften
- Bericht (Orientierungsinhalt)

Übersichtsplan 1:15'000



Mitwirkungsbericht vom: September 2014 / November 2016
Vorprüfungsbericht vom: 31. März 2014
Öffentliche Auflage vom: 05. Mai 2014 bis: 03. Juni 2014
Beschlissen vom Gemeinderat am: 21. November 2016

Der Gemeindeamann: Der Gemeindevizeiter:
Gemeindegemeinschaft: Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 24. Februar 2017

5703 Seon Oberdorfstr. 11
Telefon: 058 / 733 33 44
Telefax: 058 / 733 33 45
Flury Planer + Ingenieure AG
Dipl. Ingenieure ETH / SA
Planer, Pat. Ingenieur Geometer
www.fluryag.ch info@fluryag.ch

Legende zum Gestaltungsplan

1. Genehmigungsinhalt
- rot Strassen- und Weglinien (Enteignungsrecht nach § 132 BauG)
 - rot Baulinien für Hauptbauten
 - rot Baulinie für Hauptbauten ab Erdgeschossniveau
 - rot Baulinie für Bauten und Anlagen im Erdgeschossniveau
 - rot Baufelder / Baubereiche A, B, C und D
 - hellgrün Bereiche der Stadtparks A, B und C
 - braun Bereich Bahnhofplatz
 - hellblau Bereich oberirdischer Parkfelder
 - dunkelblau Bereich der Tiefgarage
 - orange Bereich Busbahnhof
 - blauviolett Fusswegverbindungen (genaue Lage wird im Bauabwägungsverfahren festgelegt)
 - blau Perimeter / Gestaltungsplanbereich
 - schwarz Fahrtrichtungen
 - grün zu erhaltende Baumbestände
 - schwarz neue Baumbestände
 - schwarz aufgehobene Ein-/Ausfahrt

2. Orientierungsinhalt
- grau bestehende Trottoire
 - hellgrau bestehende Strassen / Wege / Zufahrten
 - dunkelgrau bestehende Gebäude
 - hellgelb Abbruchobjekte bestehender Bauten
 - blauviolett möglicher Trottoirausbau
 - gelb neue Strassenflächen (HVS, ES, ZW)
 - hellrot Baufelder / Baubereich E (SBB)
 - dunkelgrau Lage der neuen Bauten
 - schwarz mögliche Lage der Buskanten
 - violett Fusswegverbindungen
 - schwarz neue Linienführung
 - grün Strassenlinie gemäss BGK
 - dunkelgrau möglicher Ausbau Aaraustrasse
 - blau Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A
 - dunkelgrau möglicher Übergang durch Belagswechsel
 - hellbraun bestehende Bäumebestände
 - schwarz Höhe Referenzpunkt = ±0.00 = 458.85 m.ü.M.
 - kommunales Substanzschutzzobjekt
 - kantonales Denkmalschutzzobjekt

