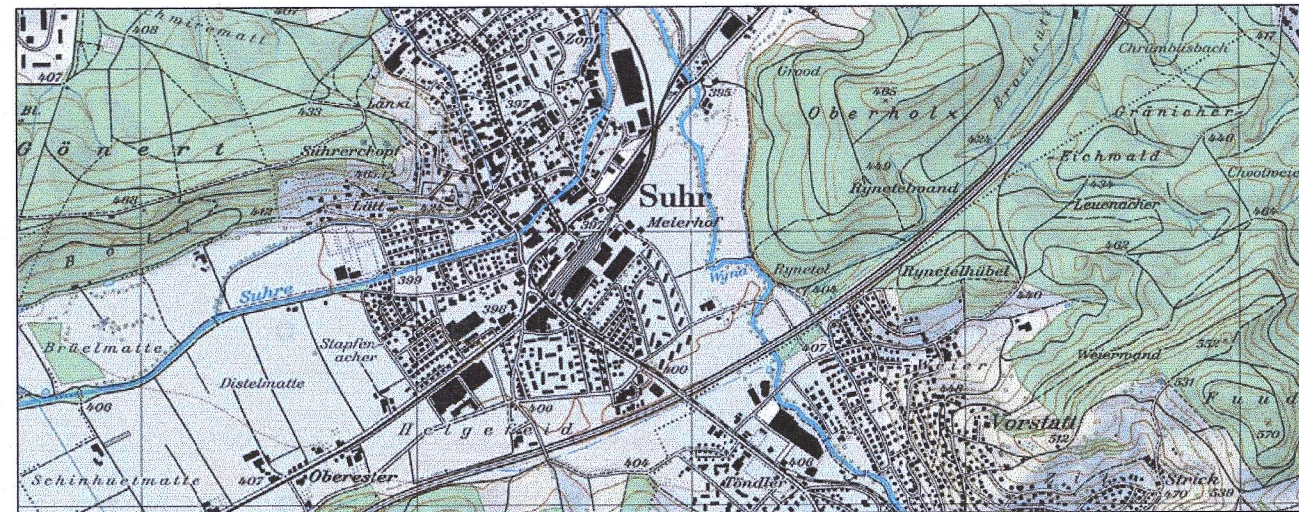


Gestaltungsplan "Zentrum"

Änderungen 2019

1:500

Gemäss § 21 BauG

Vorprüfungsbericht vom 19. November 2019
20. September 2019

Öffentliche Auflage der Änderungen vom 2. Dezember 2019 bis 31. Dezember 2019

Mitwirkung zu den Änderungen vom 2. Dezember 2019 bis 31. Dezember 2019

Änderungen beschlossen vom Gemeinderat am 20. August 2019

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Marco Genoni
Beatrice Raber

Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) am

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 9. März 2020

Der Generalsekretär:

20. September 2019

Legende zum Plan

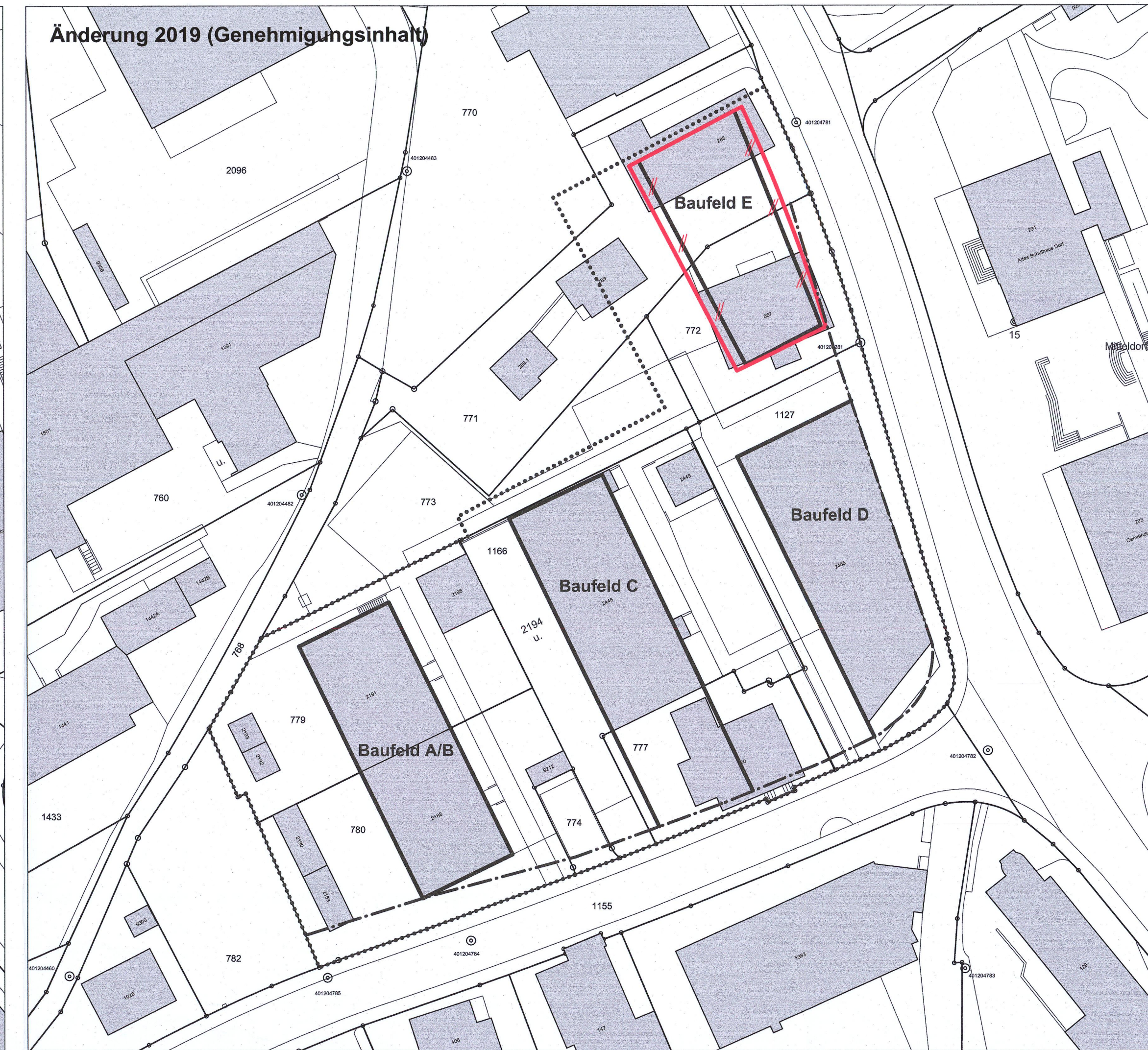
Genehmigungsinhalt (Änderungen)

- Neue Mantellinie für Hochbauten
4-geschossig (Baufeld E)
- == Mantellinie für Hochbauten
4-geschossig aufgehoben (Baufeld E)

Situation rechtskräftig (Orientierungsinhalt)

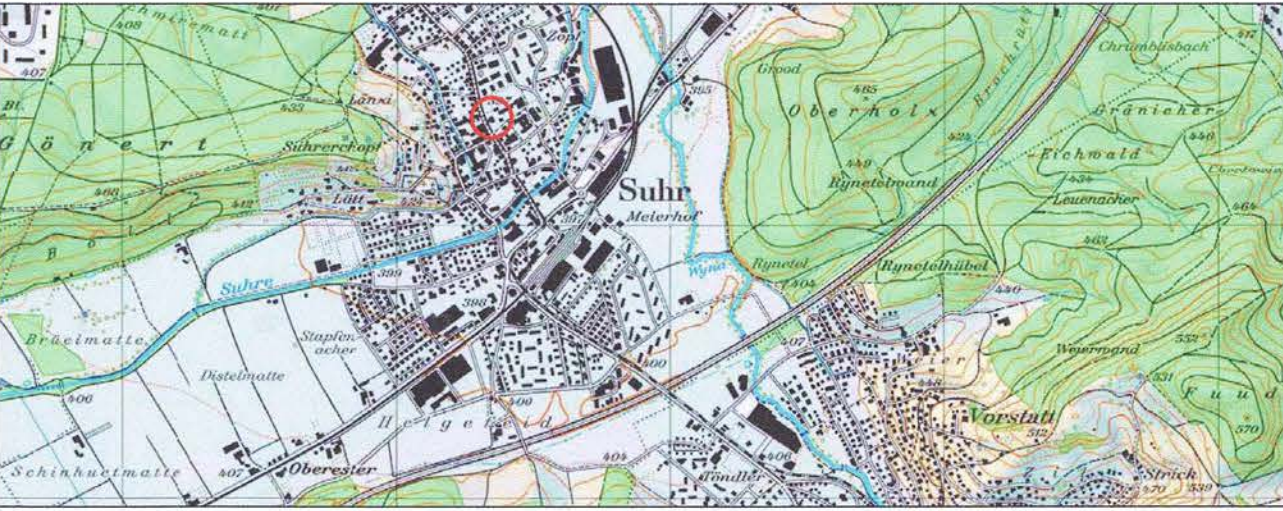


Änderung 2019 (Genehmigungsinhalt)



Gestaltungsplan "Zentrum"
Änderungen 2015

Gemäss § 21 BauG



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Vorprüfungsbericht vom 25. September 2012 / 29. Juni 2015

Öffentliche Auflage der Änderungen vom 31. August bis 29. September 2015

Mitwirkung zu den Änderungen vom 31. August bis 29. September 2015

Änderungen beschlossen vom Gemeinderat am ~~29. März 2016~~ 11. APR. 2016

Der Gemeindepräsident:

B. Rütschi
Beat Rütschi



Der Gemeindeschreiber:

Hans Huber

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 18. September 2018

Der Generalsekretär:

Plan Nr. / Datum: suh_Anapssung_GP Zentrum_150306.vwx Projektleitung: hre Datum/Visum: 06.04.2016/mne AV-Daten: 2011 Plangrösse: 4 x A4

Sondernutzungsvorschriften:

Bisherige Formulierung
(Informationsinhalt)

1. Zweck
Der Gestaltungsplan "Zentrum" bezweckt die Realisierung einer Zentrumsüberbauung von guter Qualität.
2. Baubereiche
- Die Mantellinie bezeichnen die äusseren Gebäudebegrenzungslinien. Sie dürfen von Erkern, Balkonen sowie Wintergärten und Windfängen um höchstens 1.5 m überschritten werden. Diese Bauteile dürfen einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.
- Kleinbauten sind grundsätzlich ausserhalb der Mantellinien zulässig. Ihre Fläche wird im Rahmen des Bauprojektes festgelegt.
- Innerhalb des Perimeters gelten keine Mehrlängenzuschläge.
- Die Baulinie im Bereich des Baufeld D darf nicht durch vorspringende Gebäudeteile gemäss ABauV Paragraph 2. Absatz 1 unterschritten werden.
3. Erschliessung, Parkierung
- Die Zufahrt der unterirdischen Einstellhallen richtet sich nach dem Gestaltungsplan.
- Die erforderliche Anzahl Parkplätze richtet sich nach den VSS-Normen.

4. Öffentlicher Fussweg
- Der öffentlicher Fussweg verbindet Postweg und Tramstrasse. Die Breite beträgt 2 m (die genaue Lage wird im Rahmen des Bauprojektes festgelegt).
- Die minimale Durchgangshöhe im Bereich des Baufeldes D beträgt 2.5 m.

5. Lärmschutz
- Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen an den Schutz gegen Aussen- lärm (im Sinne von Art. 32 LSV) zu erbringen.
Lärmempfindliche Wohnräume im Baufeld D mit Fenster gegen K 242 müssen mindestens ein Fenster aufweisen, wo die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.

6. Vorschriften
- Soweit der Gestaltungsplan nichts abweichendes festlegt, gelten die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung.

Änderungen
(rote Bestimmungen; Genehmigungsinhalt)

2. Baubereiche
- Die Mantellinie bezeichnen die äusseren Gebäudebegrenzungslinien. Sie dürfen von Erkern, Balkonen sowie Wintergärten und Windfängen um höchstens 1.5 m überschritten werden. Diese Bauteile dürfen einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.
- Kleinbauten sind grundsätzlich ausserhalb der Mantellinien zulässig. Ihre Fläche wird im Rahmen des Bauprojektes festgelegt.
- Innerhalb des Perimeters gelten keine Mehrlängenzuschläge.
- Die Baulinie im Bereich des Baufeldes D und E darf nicht durch vorspringende Gebäudeteile gemäss ABauV Paragraph 2. Absatz 1 unterschritten werden.

3. Erschliessung, Parkierung
- Die Zufahrt der unterirdischen Einstellhallen richtet sich nach dem Gestaltungsplan. Die bestehende Einstellhalle wird Richtung Baufeld E erweitert. Die Ein-/Ausfahrt der Einstellhalle Baubereich E erfolgt über die bestehende Einstellhalle Richtung Metzgergasse.
- Die erforderliche Anzahl Parkplätze richtet sich nach den VSS-Normen.
- Die realisierten resp. privatrechtlich gesicherten unterirdischen Parkplätze auf der Parz. Nr. 773, die zur Überbauung des Gestaltungsplans Zentrum gehören, sind im angrenzenden "Gestaltungsplan Dorfzentrum Gebiet A" gesichert (Festlegung in den Sondernutzungsvorschriften).
- Die privatrechtlich gesicherten oberirdischen Parkplätze auf der Parz. Nr. 773, die zur Überbauung des Gestaltungsplans Zentrum gehören, werden bei den Baufeldern D und E (gemäss Darstellung im Plan) erstellt oder sind im angrenzenden "Gestaltungsplan Dorfzentrum Gebiet A" gesichert (Festlegung in den Sondernutzungsvorschriften).
- Während der Überbauung der Parz. Nr. 773 (heutige PP) bietet die Gemeinde kostenlos Ersatz auf der gemeindeeigenen Parz. Nr. 511.

4. Öffentlicher Fussweg
- Der öffentlicher Fussweg verbindet Postweg und Tramstrasse. Die Breite beträgt 2 m (die genaue Lage wird im Rahmen des Bauprojektes festgelegt).
- Die minimale Durchgangshöhe im Bereich des Baufeldes D beträgt 2.5 m.

7. Verfahren zur Änderung des Gestaltungsplans und der Sondernutzungsvorschriften
- Die Änderung des Gestaltungsplans "Zentrum" und der dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften erfolgt gleichzeitig mit der Festsetzung des angrenzenden Gestaltungsplans "Dorfzentrum Gebiet A" und der Landumlegung "Zentrum A" über die Parzellen Nr. 760/768/770/771/772/773/1432/1433.
- Alle drei Planungsinstrumente werden gleichzeitig öffentlich aufgelegt und gleichzeitig beschlossen.
- Die Änderung des Gestaltungsplans "Zentrum" tritt nur in Kraft, wenn der Gestaltungsplan "Dorfzentrum Gebiet A" und die Landumlegung "Zentrum A" ebenfalls rechtskräftig beschlossen sind.

Legende zum Plan

Genehmigungsinhalt (Änderungen)

- Aufgehobene Perimetergrenze
- Neue Perimetergrenze
- Aufgehobene Mantellinie für Hochbauten 4-geschossig (Erweiterung Baufeld D)
- Aufgehobene Baulinie für Hochbauten (Erweiterung Baufeld D)
- Neue Mantellinie für Hochbauten 4-geschossig (Baufeld D und E)
- Neue oberirdische Parkierung Parz. GB Nr. 1127 / 773 / 772 / 771 / 770

Informationsinhalt
(unveränderter Planinhalt)

- Perimetergrenze
- Mantellinie für Hochbauten 4-geschossig (Baufelder A,B,C und D)
- Baulinie
- Gegenseitiges Grenzbaurecht mit Höhenbeschränkung auf 408.43 m.ü.M.
- Höhenbezugspunkt = 396.13 m.ü.M.
- Baubereich öffentlicher Fussweg
- Bisherige oberirdische Parkierung (gemäss Punkt 3 der Sondernutzungsvorschriften)
- Ein- und Ausfahrt
- Bestehende unterirdische Parkierung (gemäss Punkt 3 der Sondernutzungsvorschriften)

Situationsplan 1:500

