

Gestaltungsplan „Kernareal Schützenmatt“

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

Situationsplan Mst. 1:500

Übersichtsplan 1:25'000

Inhalt

- A Allgemeines
- B Bebauung
- C Erschliessung / Parkierung / Hochwasserschutz
- D Aussenraum
- E Schlussbestimmungen

Mitwirkungsbericht vom:

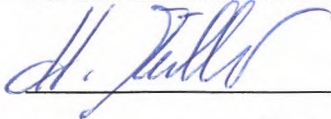
Vorprüfungsbericht vom: 17. Aug. 2005

Öffentliche Auflage vom: - 5. Sep. 2005 bis: - 4. Okt. 2005

Beschlossen vom Gemeinderat am: ~~12. Dez. 2005~~ 07. November 2005

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:



Stellvertreter


Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

Aarau, den 18. Januar 2006

Der Staatsschreiber:



A Allgemeines

§ 1 Geltung

- 1 Die Sondernutzungsvorschriften gelten in dem im Situationsplan festgelegten Perimeter.
- 2 Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonen- und Kulturlandplan. Vorbehalten bleibt die einschlägige kantonale und eidgenössische Gesetzgebung.

§ 2 Bestandteile des Gestaltungsplanes

- 1 Der Gestaltungsplan besteht aus:
 - Situationsplan „Kernareal Schützenmatt“ Mst. 1:500
 - Sondernutzungsvorschriften für das „Kernareal Schützenmatt“

§ 3 Zweck

- 1 Das „Kernareal Schützenmatt“ umfasst das von grossen Gewerbebauten geprägte Fabrikareal, dessen Charakter erhalten und bei Erneuerungen berücksichtigt werden soll. Dabei sollen Lösungen mit einer hohen architektonischen Qualität gewährleistet werden.
- 2 Der Gestaltungsplan bezweckt die Verdichtung und zweckmässige Erneuerung, Erhaltung und Umnutzung der vorhandenen Bausubstanz.

§ 4 Abweichungen

- 1 Die Gemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahren geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan gestatten, sofern dessen Sinn und Zweck nicht beeinträchtigt wird und keine wesentlichen, öffentlichen oder private Interessen entgegenstehen.

B Bebauung

§ 5 Grundsatz

- 1 Der Charakter der industriell geprägten Gesamtanlage ist zu erhalten.

§ 6 Ausnützung / Baufelder

- 1 Bei Umbauten / Umnutzungen bestehender Gebäude ist die Ausnützung innerhalb der im Situationsplan festgelegten Baufelder frei. Ansonsten gelten die Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone WG3 der Bau- und Nutzungsordnung.

§ 7 Dachausbauten bestehende Gebäude

- 1 Im Zusammenhang mit Dachausbauten / Dachaufstockungen kann die bestehende Gebäude- und Firsthöhe um max. 1.0 m erhöht werden, dies jedoch nur bis zu einer max. Kniestockhöhe von 1.50 m. Die Ausbildung von Attikageschossen innerhalb des zulässigen Gebäudeprofils ist erlaubt. Sämtliche Veränderungen des Gebäudeprofils bzw. der Dachflächen bedürfen einer sorgfältigen Gestaltung, dies bezüglich Form, Proportion, Material und Farbgebung.
- 2 Dachdurchbrüche sind auf maximal 50% der Fassadenlänge zulässig. Diese sind so zu gestalten, dass sie sich in Form und Proportionen dem Hauptdach unterordnen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

§ 8 Dacheindeckung

- 1 Zulässig sind Dacheindeckungen in dunkler einheitlicher Farbgebung. Ausser bei Klein- und Anbauten sind Flachdächer extensiv zu begrünen oder als nutzbarer Aussenraum zu gestalten.

§ 9 vorspringende Gebäudeteile bei bestehenden Gebäuden

- 1 Vorspringende Gebäudeteile in Form von Wintergärten, Balkonen, Veranden, Vortreppen, Windfänge, Vordächer usw. sind grundsätzlich zugelassen. All diese vorspringenden Gebäudeteile sind architektonisch einwandfrei in das bauliche Konzept einzugliedern, insbesondere bezüglich Form, Material und Farbgebung.
- 2 Nebst den üblichen Abstandsvorschriften gilt für vorspringende Gebäudeteile im Bereich der Erschliessungsstrasse die Einhaltung des theoretischen Lichtraumprofils.

§ 10 An- und Kleinbauten

- 1 Bestehende An- und Kleinbauten sind im Zusammenhang mit Erneuerungen und Umnutzungen auf 2.0 m Abstand von der Strassenparzelle zurückzusetzen.
- 2 Klein- und Anbauten sind auf das notwendige Minimum zu beschränken und nur zulässig, sofern sie den Charakter der Gesamtanlage sowie den Grundsatz der Durchgrünung nicht beeinträchtigen.

C Erschliessung / Parkierung / Hochwasserschutz

§ 11 Erschliessung

- 1 Die Lage der Erschliessungsstrasse ist im Situationsplan ausgeschieden.
- 2 Bei Neunutzungen von Liegenschaften mit wesentlich erhöhtem Verkehrsaufkommen, sind die Grundstücke entlang der Luzernerstrasse grundsätzlich rückwärtig zu erschliessen. Bestehende Nutzungen geniessen Besitzstandsgarantie.

§ 12 Parkierung

- 1 Für die Berechnung der notwendigen Anzahl Parkplätze der einzelnen Parzellen sind der jeweiligen Nutzung entsprechend die einschlägigen Vorschriften beizuziehen.
- 2 Die für das „Kernareal Schützenmatt“ notwendigen Parkplätze sind grundsätzlich auf eigenem Grund und Boden zu realisieren.
- 3 Soweit Pflichtparkplätze für einzelne Gebäude nicht auf der entsprechenden Parzelle erstellt werden können, sind sie wie folgt auf den einzelnen violett markierten Flächen zu realisieren:
für Gebäude Nr. 376, 283 auf der im Plan violett markierten Fläche PP1
für Gebäude Nr. 236 auf der im Plan violett markierten Fläche PP2
für Gebäude Nr. 253 und 599 auf der im Plan violett markierten Fläche PP3
- 4 Die Sicherstellung bzw. der Nachweis der Parkplatzerstellung ist im Baubewilligungsverfahren durch den Bauherrn nachzuweisen.
- 5 Für Zweiradfahrzeuge sind gedeckte Abstellplätze in genügender Anzahl bereitzustellen.

§ 13 Entsorgungseinrichtungen

- 1 An geeigneter Stelle sind Bereitstellungsplätze für Entsorgungseinrichtungen (Container usw.) sicherzustellen. Anzahl und Standorte sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

§ 14 Hochwasserschutz

- 1 In den noch nicht hochwassersicheren Bereichen darf erst gebaut werden, wenn die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen realisiert sind.

D Aussenraum

§ 15 Fusswegverbindung

- 1 Die im Situationsplan bezeichnete Fusswegverbindung (Wanderweg) ist jederzeit auf einer Breite von mindestens m 1.50 freizuhalten und mittels Dienstbarkeitsverträgen sicherzustellen. Die exakte Lage ist im Zusammenhang mit allfälligen Bauvorhaben jeweils mit der Gemeinde abzusprechen und in einem Umgebungsplan festzulegen.

§ 16 Umgebungsgestaltung

- 1 Im gesamten Perimeter, insbesondere auch im Bereich der im Situationsplan ausgeschiedenen Parkplatzflächen ist eine Begrünung der Umgebung gefordert. Dazu sind ausschliesslich einheimische und standortgerechte Bäume und Pflanzen zu verwenden. Die Ausgestaltung ist im Umgebungsplan des Baugesuchs festzulegen und nachzuweisen.
- 2 Abstellplätze, Fusswege und dgl. sind nach Möglichkeit mit unversiegelten Belägen zu versehen, zumindest soll das Oberflächenwasser seitlich versickert werden.

E Schlussbestimmungen

§ 17 Begutachtung / Vorentscheid

- 1 Die Bauwilligen sind eingeladen, bei jedem Bauvorhaben vor Beginn der Projektierungsarbeiten mit der Gemeinde Kontakt aufzunehmen, um grundsätzliche Fragen zu diskutieren und abzuklären.
- 2 Der Gemeinderat kann Bauvorhaben, welche erhebliche Auswirkungen auf den Charakter der industriell geprägten Gesamtanlage haben, durch eine neutrale Fachstelle prüfen lassen. Fachgutachten werden auf Kosten der Bauherrschaft namentlich bei städtebaulich, architektonisch, bau- oder lärmschutztechnisch problematischen Lösungen eingeholt.
Solche Bauvorhaben sind deshalb bereits in der Vorprojektphase dem Gemeinderat als Vorentscheidsgesuch zur Prüfung einzureichen.

Ein solches Gesuch hat im Minimum folgende Unterlagen zu beinhalten:

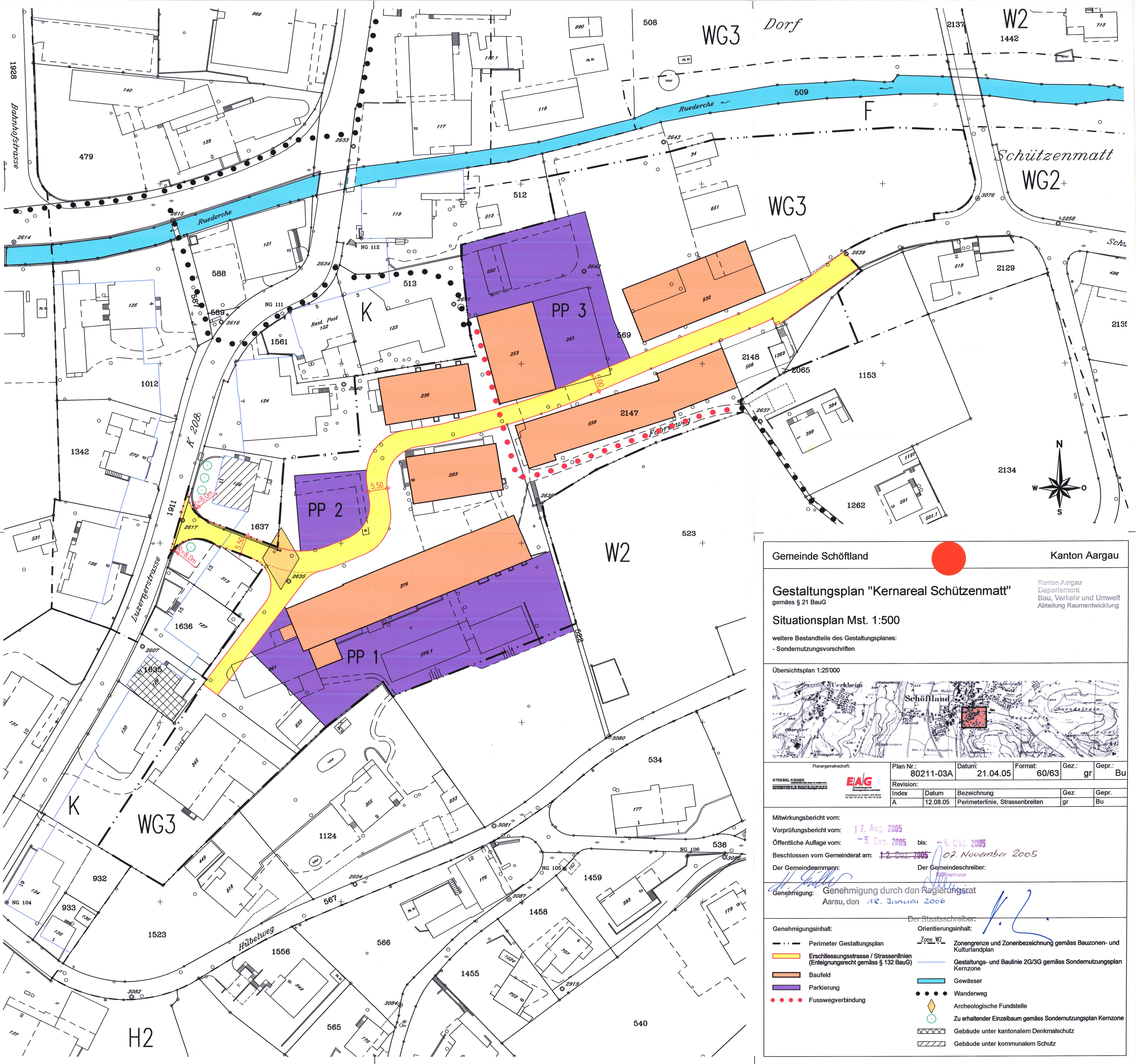
- vollständiges Projekt in geeignetem Massstab
- Modell im Mst. 1:200 des Projektes und der Umgebung, insbesondere mit angrenzendem Strassenraum
- Projektbeschrieb mit Erläuterungen zum Projekt
- Gesamtkonzept für die Bereiche Bebauung, Erschliessung und Umgebungsgestaltung

§ 18 Aufhebung bisherigen Rechts

- 1 Durch diesen Gestaltungsplan wird ersetzt:
der Erschliessungsplan Schützenmatt im Mst. 1:500 vom 3. Juli 1995 (Genehmigung Grosser Rat vom 7. August 1996)

§ 19 Inkrafttreten, Änderung

- 1 Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Die Änderung oder die Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.



Gemeinde Schöffland

Kanton Aargau

Gestaltungsplan "Kernareal Schützenmatt"

gemäss § 21 BauG

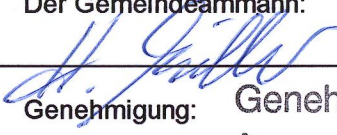
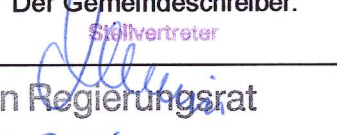
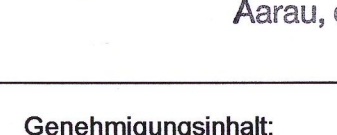
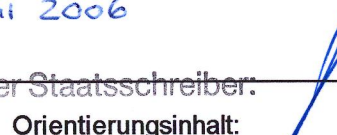
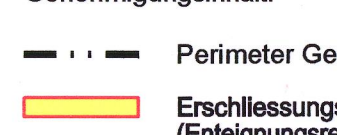
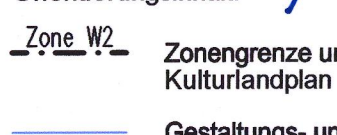
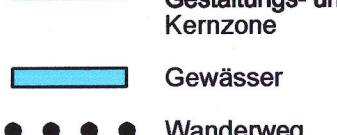
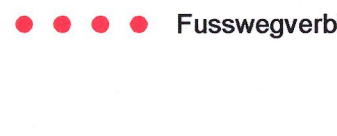
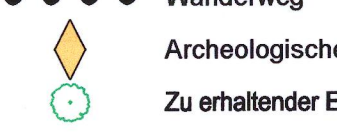
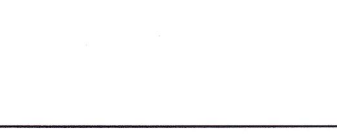
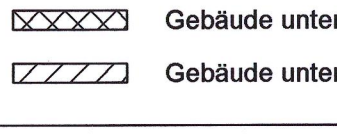
Situationsplan Mst. 1:500

weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Sondernutzungsvorschriften

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Übersichtsplan 1:25'000

Planergemeinschaft:	Plan Nr.: 80211-03A	Datum: 21.04.05	Format: 60/63	Gez.: gr	Gepr.: Bu
STREBEL KIENER ARCHITECTS AND PLANNERS AG Schöneggstrasse 10, 8001 Schaffhausen Tel. 052 201 2018 Fax 052 201 2019	Revision:	Datum	Bezeichnung	Gez.	Gepr.
 EAG Entwicklungs- und Gestaltungsberatung	A	12.08.05	Perimeterlinie, Strassenbreiten	gr	Bu

Mitwirkungsbericht vom: 17. Aug. 2005
Vorprüfungsbericht vom: 17. Aug. 2005
Öffentliche Auflage vom: 12. Sep. 2005 bis: 14. Okt. 2005
Beschl. vom Gemeinderat am: 12. Dez. 2005 07. November 2005
Der Gemeindevorstand: 
Der Gemeindevorstand: 
Gestaltungsinhalt: 
Gestaltungsinhalt: 
Gestaltungsinhalt: 
Gestaltungsinhalt: 
Gestaltungsinhalt: 
Gestaltungsinhalt: 
Gestaltungsinhalt: 
Gestaltungsinhalt: 
Gestaltungsinhalt: 
Gestaltungsinhalt: 

Der Staatsschreiber:

Zone W2

Zonengrenze und Zonenbezeichnung gemäss Bauzonen- und Kulturlandplan

Gestaltungs- und Baulinie 2G/3G gemäss Sondernutzungsplan Kernzone

Gewässer

Wanderweg

Archeologische Fundstelle

Zu erhaltender Einzelbaum gemäss Sondernutzungsplan Kernzone

Gebäude unter kantonalem Denkmalschutz

Gebäude unter kommunalem Schutz