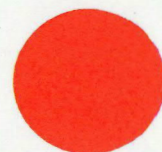


Gestaltungsplan Felsgarten Aarau



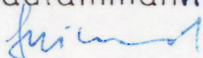
Spezialbauvorschriften Zonenplanänderung Baukubenplan Nutzungsplan Verkehrsflächenplan

Verfasser Architektengruppe Olten
R. Walchli, dipl. Arch. ETH / SIA
J. Aeschimann, dipl. Arch. ETH / SIA
W. Niggli, Architekt - Bauleiter
Aarauerstrasse 50, 4600 Olten

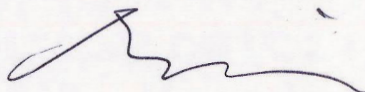
Datum	Massstab	Format
25.3.1990 geänd. 23.11.90	1 : 200	138 / 60

Oeffentliche Planaufgabe vom 3. Jan. 1991 bis 1. Februar 1991

Beschlossen vom Einwohnerrat am 26. August 1991

Der Stadtkammann


Der Stadtschreiber



Genehmigungsvermerk

Genehmigung durch den Grossen Rat

Aarau, den 3. November 1992

RRB-Nr. 2964 vom 11. November 1992

Im Auftrage des Grossen Rates

Der Staatsschreiber:



Spezialbauvorschriften

Die Einwohnergemeinde Aarau erlässt, gestützt auf § 141 des Baugesetzes, die nachstehenden Spezialbauvorschriften.

Zweck

Art. 1

Der Gestaltungsplan "Felsgarten" soll die Ueberbaubarkeit der der topographisch ungünstigen Parzelle Nr. 1401 (ausgebeutete Grube) in einer städtebaulich und architektonisch guten Art und Weise ermöglichen (unter Abrundung mit Parzelle 1400); er soll zudem die gute Erschliessung der Neuüberbauung sichern.

Der Gestaltungsplan ordnet die Art und das Mass der zulässigen Nutzung, die kubische Ausformung und Gestaltung der Ueberbauung auf Parzellen Nr. 1400/1401 sowie deren Erschliessung.

Perimeter

Art. 2

Der Gestaltungsplan umfasst das in den Plänen als "Perimeter" umrandete Gebiet der Parzellen Nr. 1400/1401 sowie der "Oberen Schanz".

Bestandteile

Art. 3

Der Gestaltungsplan "Felsgarten" besteht aus den verbindlichen Bestandteilen:

- Spezialbauvorschriften
- Zonenplanänderung
- Baukubenplan
- Nutzungsplan
- Verkehrsflächenplan

Baukubenplan, Nutzungsplan und Verkehrsflächenplan überlappen sich. Grundlage für diese drei Pläne ist zudem ein Vermessungsplan.

Als informativen Bestandteil enthält der Gestaltungsplan zudem einen Begleitbericht (mit Modellfotos).

Umzonung

Art. 4

Mit dem Gestaltungsplan "Felsgarten" wird die Zonenordnung insofern geändert, als die bisher in der Wohnzone W2 gelegenen Parzellen Nr. 1400/1401 in die Kernzone A gemäss § 46 der Bauordnung umgeteilt werden.

Verhältnis zu anderen Vorschriften

Art. 5

Soweit mit dem Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen aufgestellt werden, sind die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung der Stadt Aarau sowie der kantonalen Baugesetzgebung anwendbar.

Geringfügige Abweichungen

Art. 6

Die Baubewilligungsbehörde kann geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan bewilligen, sofern der Charakter der Ueberbauung nicht beeinträchtigt wird und keine öffentlichen und schützenswerten privaten Interessen verletzt werden.

Nutzung

Art. 7

Für die nach dem Nutzungsplan zulässigen Nutzungen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Zusätzlich zu den für die Bedürfnisse der Ueberbauung selbst notwendigen unterirdischen Parkplätze sind in den beiden Untergeschossen Fremdparkplätze zulässig. Die max. Anzahl Parkplätze beträgt 125. Die Nutzung als öffentliches Parkhaus ist ausgeschlossen.

Baukuben

Art. 8

Der Baukubenplan legt mittels horizontaler und vertikaler Gestaltungsbaulinien fest, in welcher maximalen Ausdehnung und Höhe Bauten erstellt werden dürfen.

Im Bereich der Treppenhäuser der 3 Trakte dürfen Liftmaschinenräume die Gestaltungsbaulinien in der Höhe überragen.

Beim nördlichen Trakt darf eine gedeckte Dachterrasse von max. 40 m² die Gestaltungsbaulinie in der Höhe überragen.

Die Geschosskoten der Prinzipschnitte sind nicht verbindlich.

Umgebungs- gestaltung

Art. 9

Die nicht überbaute Decke der Einstellhalle sowie die nordseitig von Niveau 0 und Niveau 1 grün kolorierten Flächen sind zu begrünen. Der Baumbestand der "Oberen Schanz" ist zu schützen.

Erschliessung

Art. 10

Für Fussgänger und Fahrräder wird die Ueberbauung ab "Rain" und ab "Obere Schanz" (Rampe) erschlossen.

Für Motorfahrzeuge wird die Ueberbauung ausschliesslich ab "Schanzmättelistrasse" über die "Obere Schanz" erschlossen.

Vor und während des "Maienzuges" bleibt die Erschliessung mit Motorfahrzeugen - ausser für die Versorgung durch öffentliche Dienste (Feuerwehr, Polizei, Notfälle usw.) - während max. dreier Tage nicht gewährleistet.

Heizung

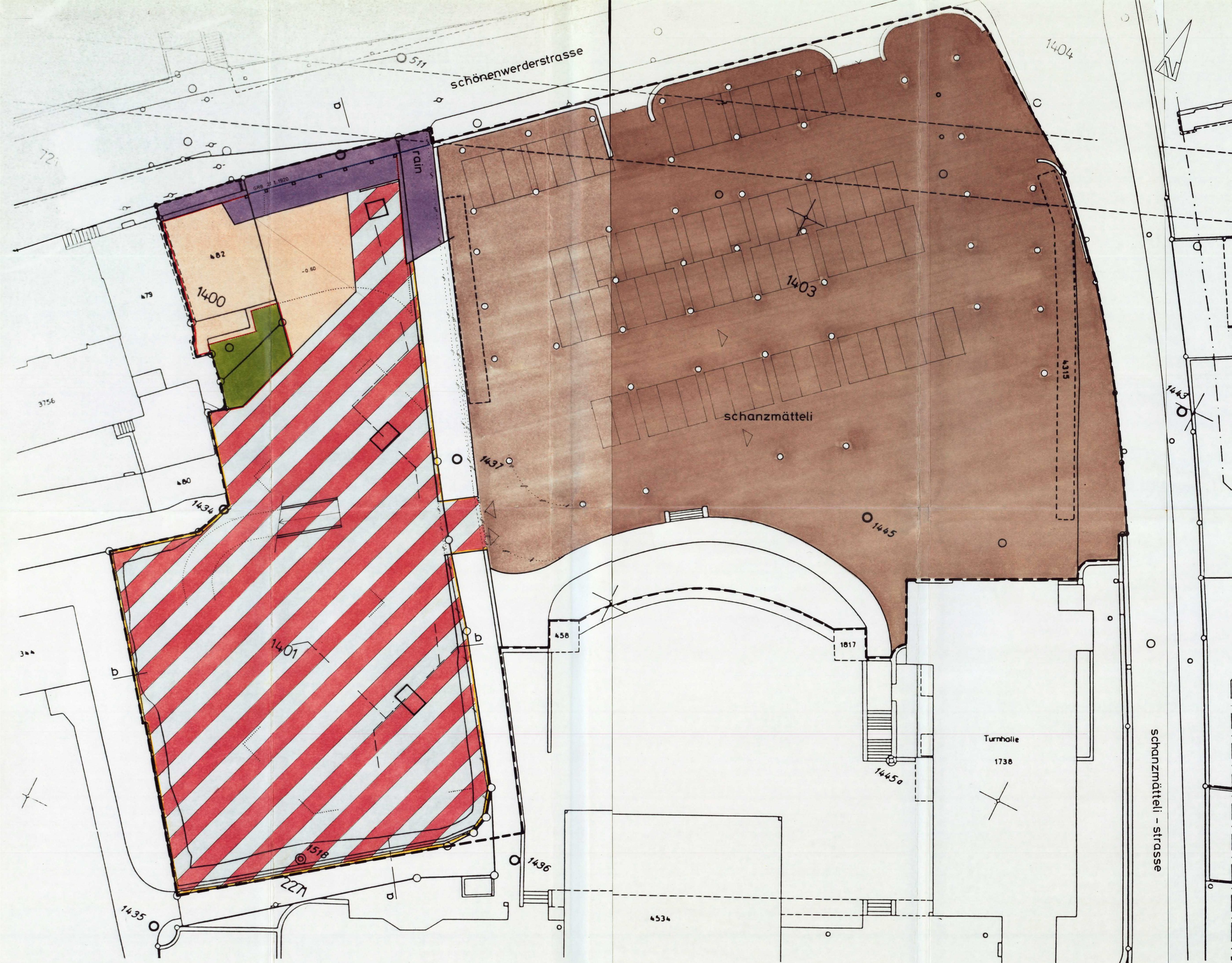
Art. 11

Die Ueberbauung muss umweltfreundlich beheizt werden.

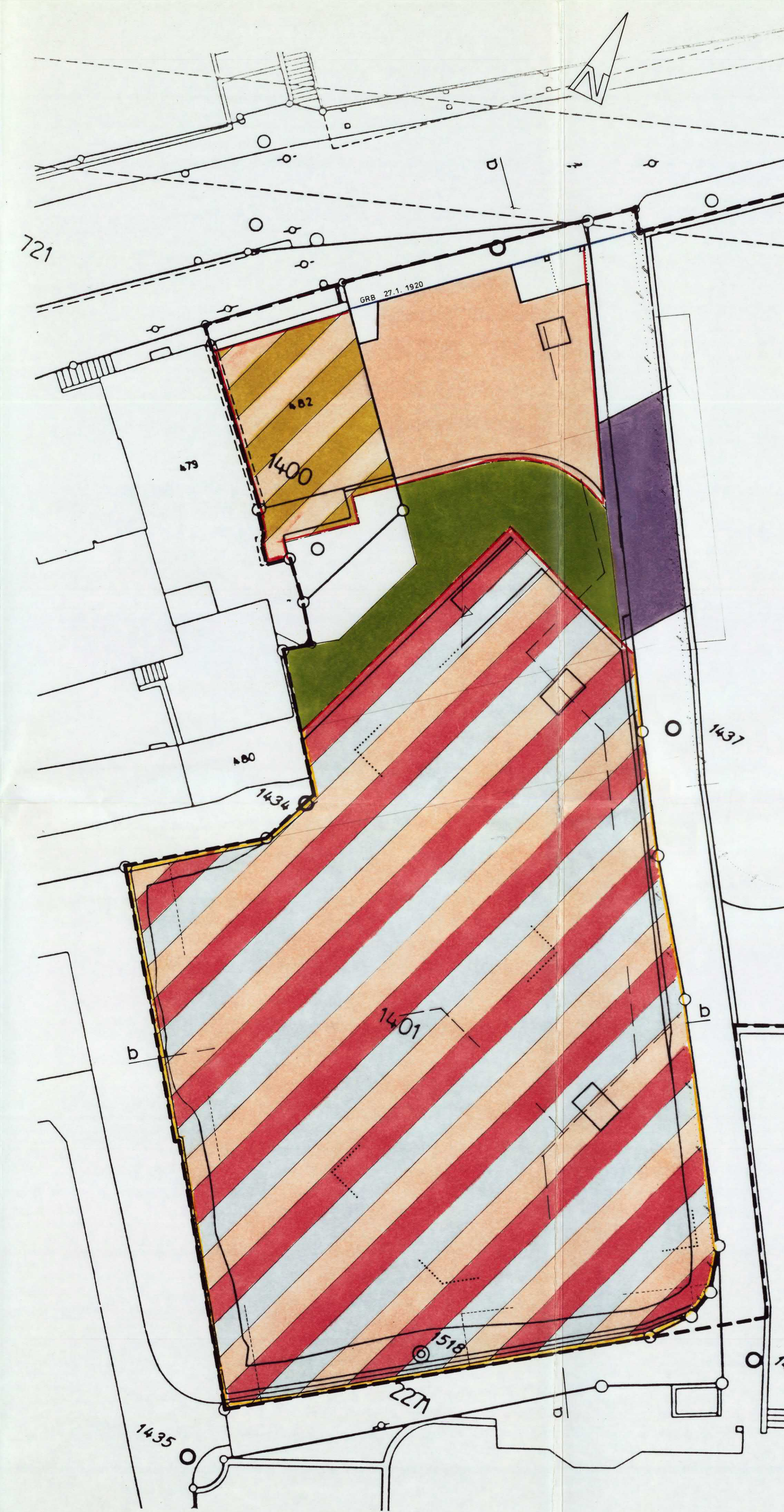
Inkrafttreten

Art. 12

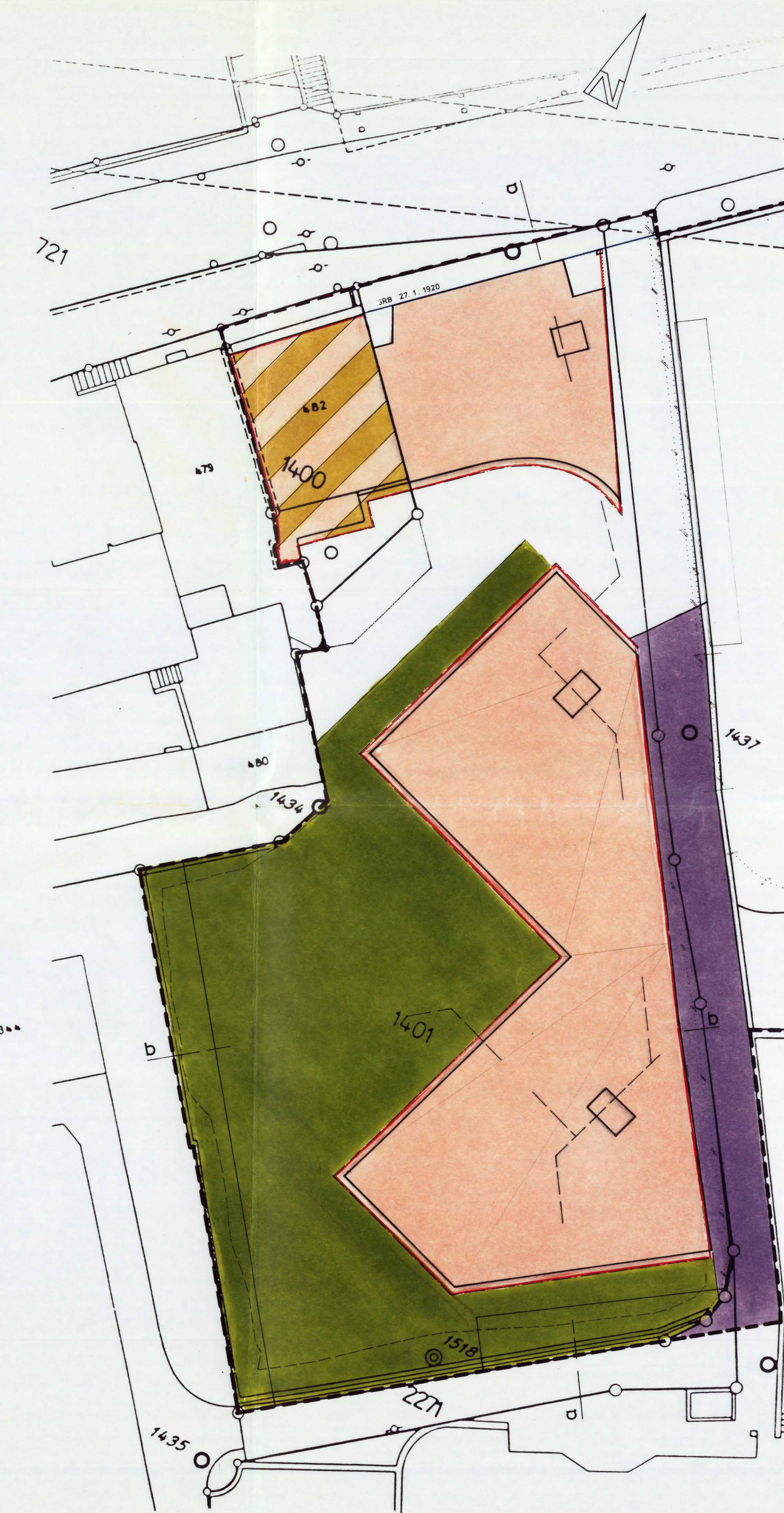
Der Gestaltungsplan "Felsgarten" tritt mit der Genehmigung durch den Grossen Rat in Kraft.



**Nutzungsplan und Verkehrsflächenplan
Niveau 0** ± 0.00 Schönenwerderstrasse Gewerbe / Luftschutz, Schanzmätteli Parking



**Nutzungsplan
Niveau 1** + 2.60 Gewerbe / Parking



**Nutzungsplan
Niveau 2** + 5.40 Gewerbe

Stadt Aarau
 Kanton Aargau

Gestaltungsplan Felsgarten Aarau

Spezialbauvorschriften Zonenplanänderung Baukubenplan Nutzungsplan Niveau 0-2 Verkehrsflächenplan

Verfasser: Architektengruppe Otten
 R. Walchli, dipl. Arch. ETH / SIA
 J. Aeschbacher, dipl. Arch. ETH / SIA
 W. Niggli, Architekt - Bielefeld
 Aaraustrasse 50, 4600 Otten

Datum: 26.3.1990
 geänd. 23.11.90

Massstab: 1:200

Format: 150/60

Öffentliche Planaufgabe vom 3. Jan. 1991 bis 1. Februar 1991
 Beschlossen vom Einwohnerrat am 26. August 1991

Der Stadtkammern: *[Signature]*
 Der Stadtschreiber: *[Signature]*

Genehmigungsvermerk: Genehmigung durch den Grossen Rat
 Aarau, den 2. November 1992
 RRB-Nr. 2964 vom 14. November 1992
 Im Auftrage des Grossen Rates
 Der Staatssekretär: *[Signature]*

Legende Genehmigungsinhalt

- zu genehmigende oberirdisch Gestaltungsbaulinie
- zu genehmigende unterirdische Gestaltungsbaulinie
- Gestaltungsplanimeter
- Abbruch
- Wohnungen
- Gewerbe Büro, Laden, Stilles Gewerbe
- Schutzräume, Nebenräume
- Private Parkierung
- Private Grünfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche Fussgänger/Fahrräder
- Öffentliche Verkehrsfläche Fahrbahn
- schützenswerte Bäume

Legende Orientierungsinhalt

— vom Grossen Rat genehmigte Baulinie GRB 27.1.1920

