



Gestaltungsplan "AVA",

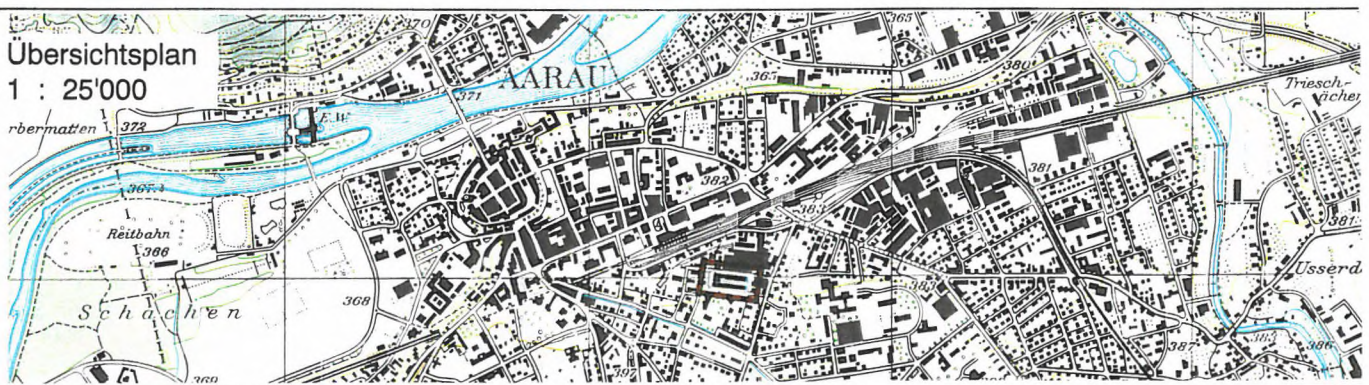
Aarau

Sondernutzungsvorschriften



Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Verkehrsflächen- & Umgebungsplan
- Nutzungsplan Rückwärtiger Sockelbereich & Niveau -1
- Baukuben- & Nutzungsplan Niveau 0 - 3



Verfasser:

Zimmermann Architekten ETH SIA, Aarau

Mitwirkungsbericht vom :

21. August 1995

Vorprüfungsbericht vom:

20. Januar 1995

Öffentliche Auflage vom:

13. November 1995 bis:

12. Dezember 1995

Beschlossen vom Stadtrat am:

8. Januar 1996

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 6. August 1997

Der Staatsschreiber:

Gestaltungsplan "AVA",

Aarau

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Verkehrsflächen- & Umgebungsplan
- Nutzungsplan Rückwärtiger Sockelbereich & Niveau -1
- Baukuben- & Nutzungsplan Niveau 0 - 3

Übersichtsplan
1 : 25'000

Verfasser:

Zimmermann Architekten ETH SIA, Aarau

Mitwirkungsbericht vom :

21. August 1995

Vorprüfungsbericht vom:

20. Januar 1995

Öffentliche Auflage vom: 13. November 1995 bis:

12. Dezember 1995

Beschlossen vom Stadtrat am:

8. Januar 1996

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

Genehmigung:

Sondernutzungsvorschriften

Der Stadtrat der Stadt Aarau erlässt, gestützt auf § 21 des Kant. Baugesetzes vom 19. 1. 1993 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften:

Zweck

Art. 1

Der Gestaltungsplan "AVA " soll im ausgewiesenen Gebiet die baurechtliche Umsetzung des aus der Architekturkonkurrenz siegreich hervorgegangenen Projektes in einer städtebaulich und architektonisch überzeugenden Art gewährleisten.

Der Gestaltungsplan "AVA" ordnet Art und Mass der zulässigen Nutzung, die kubische Gliederung und Gestaltung der Überbauung sowie die Erschliessung und Gestaltung der Umgebung.

Perimeter

Art. 2

Der Gestaltungsplan "AVA" umfasst das in den Plänen ausgewiesene Gebiet auf den Parzellen 1174 und teilweise 1171.

Bestandteile

Art. 3

Der Gestaltungsplan "AVA " besteht aus den verbindlichen Bestandteilen:

- Sondernutzungsvorschriften
- den drei Teilplänen
 - Verkehrsflächen- & Umgebungsplan
 - Nutzungsplan Rückwärtiger Sockelbereich & Niveau -1
 - Baukuben- & Nutzungsplan Niveau 0 - 3

Die drei erwähnten Teilpläne sind zusammengefasst in einem Plan dargestellt.

Verhältnis zu anderen Vorschriften

Art. 4

Soweit mit dem Gestaltungsplan "AVA" keine abweichenden Regelungen aufgestellt werden, gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung der Stadt Aarau vom 8.11.81 inkl. Teilrevisionen vom 13.5.91 und 21.3.1994 sowie die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes und der dazugehörigen Allgemeinen Bauverordnung.

Geringfügige Abweichungen

Art. 5

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

Baukuben

Art. 6

Der Baukuben- und Nutzungsplan legt mittels Mantellinien die äusseren Abmessungen und Ausdehnungen der Bauten (inkl. An- und Aufbauten) fest.

Nutzungen

Art. 7

Grundsätzlich gelten die Bestimmungen der Bauordnung. Weitergehend werden in den Teilplänen die folgenden Nutzungsbestimmungen festgelegt:

- Auf dem Perimeter des Gestaltungsplanes "AVA" gilt eine Ausnützungsziffer von 1.30
- Verteilung der Nutzungen gemäss den Festlegungen in den Teilplänen des Gestaltungsplanes "AVA".
- Auf dem Perimeter des Gestaltungsplanes "AVA" gilt ein Wohnanteil von mindestens 40 % der zu realisierenden BGF.

Umgebungsgestaltung

Art. 8

Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan mit folgenden Inhalten einzureichen:

- Art der Gestaltung der Grünflächen; insbesondere sind nachzuweisen:
 - Gestaltung des Gartenhofes zwischen den beiden Hauptbaukörpern.
 - Gestaltung des südlichen Anschlusses an den Park der Parzelle 1193 in naturnaher Art (Bepflanzung mit einheimischen Gewächsen).
- Nachweis genügend grosser und ausreichend besonnener gemeinschaftlicher Aussenräume und Spielflächen für Kinder.
- Gestaltung der Erschliessungsanlagen mit Bezeichnung zentraler Entsorgungsbereiche.

Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen.

Rückwärtiger Sockelbereich

Art. 9

Die südliche Hangkante ist im bezeichneten Bereich als Bebauungssockel für die Wohnbauten auszubilden.

Erschliessung

Art. 10

Fussgänger- und Veloerschliessung sowie die Motorfahrzeugerschliessung erfolgen von der Bleichemattstrasse her über die in den Plänen des Gestaltungsplanes "AVA" bezeichneten Bereiche.

Parkierung

Art. 11

Für die innerhalb des Perimeters erstellten Nutzflächen sind max. 130 Parkplätze anzuordnen. Zusätzlich sind zu Gunsten Parz. 3109 und 2078 - 2098 weitere 62 Parkplätze zu erstellen.

Entlang der Bleichemattstrasse ist die Anordnung von Besucherparkplätzen erlaubt.

Eine Nutzung der Einstellhalle im Untergeschoss bzw. im rückwärtigen Sockelbereich als öffentliches Parkhaus ist nicht zulässig.

Es sind genügend, gut zugängliche Veloabstellplätze zu erstellen.

Inkrafttreten

Art. 12

Der Gestaltungsplan "AVA" tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Gestaltungsplan "AVA",

Aarau

Teilpläne

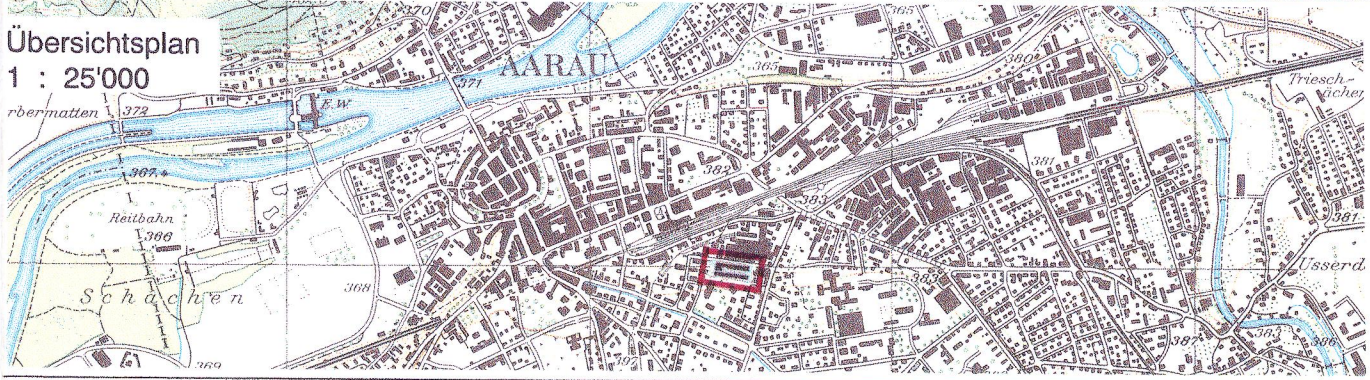
1 : 500

- Verkehrsflächen- & Umgebungsplan
- Nutzungsplan Rückwärtiger Sockelbereich & Niveau -1
- Baukuben- & Nutzungsplan



Weiterer Bestandteil des Gestaltungsplanes:

- Sondernutzungsvorschriften



Verfasser: Zimmermann Architekten ETH SIA, Aarau

Mitwirkungsbericht vom : 21. August 1995

Vorprüfungsbericht vom: 20. Januar 1995

Öffentliche Auflage vom: 13. November 1995 bis: 12. Dezember 1995

Beschlossen vom Stadtrat am: 8. Januar 1996

Der Stadtkammann: Der Stadtschreiber:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat Aarau, den 6. August 1997

Der Staatsschreiber:

Genehmigungsinhalt

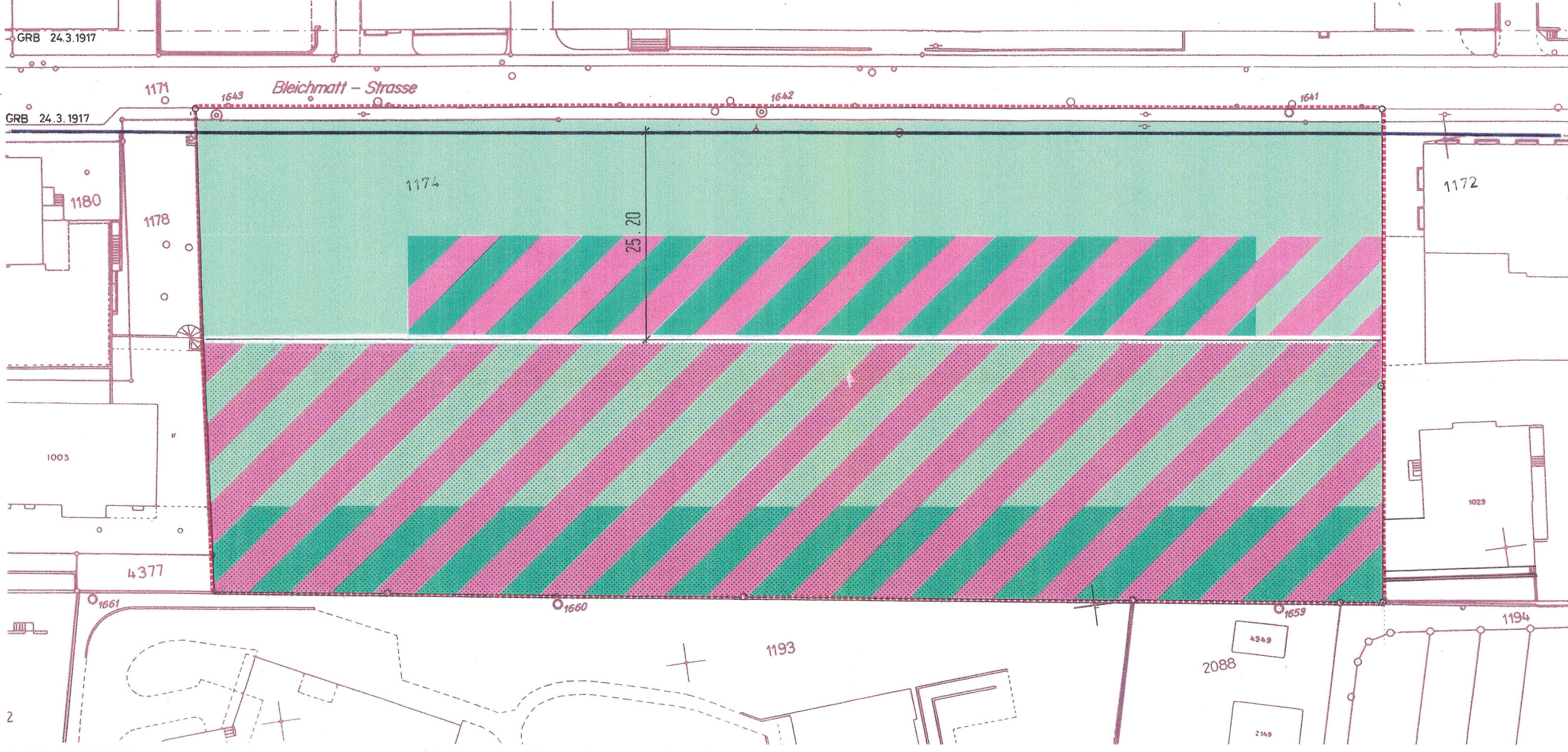
- Gestaltungsplanperimeter (Art. 2)
- horizontale und vertikale Mantellinien für Bauten (Art. 6)
- maximale Höhe der Mantellinie für Bauten (Art. 6)
- Grünflächen (Art. 8)
- Rückwärtiger Sockelbereich (Art. 9)
- Nutzungen (Art. 7)
 - Wohnnutzung
 - Büro- und Gewerbenutzungen
 - Nebenräume / Schutzräume
 - Wohnnutzung; Bereich für Privatterrassen, Balkone und Loggien
- Erschliessung und Parkierung (Art. 10 und 11)
 - Verkehrsflächen Motorfahrzeuge / Einstellhalle / Parkierflächen / Nebenräume
 - Verkehrsflächen Fussgänger / Velo
 - Bereich Zu- und Ausfahrt Areal bzw. Einstellhalle

Orientierungsinhalt

- vom Grossen Rat genehmigte Baulinie (GRB 24. 3. 1917)
- Bestehende Strassenflächen

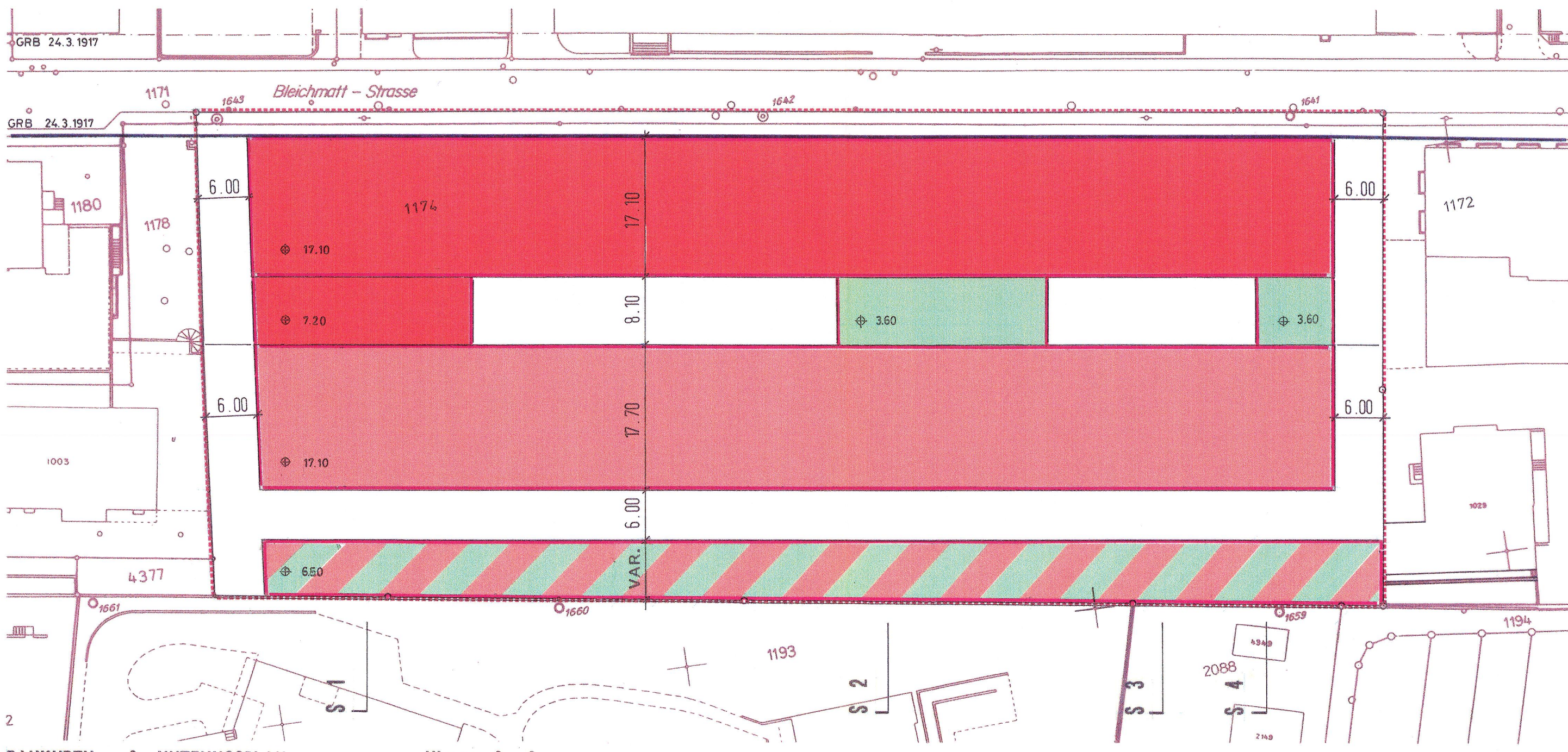


VERKEHRSFLÄCHEN - & UMGEBUNGSPLAN



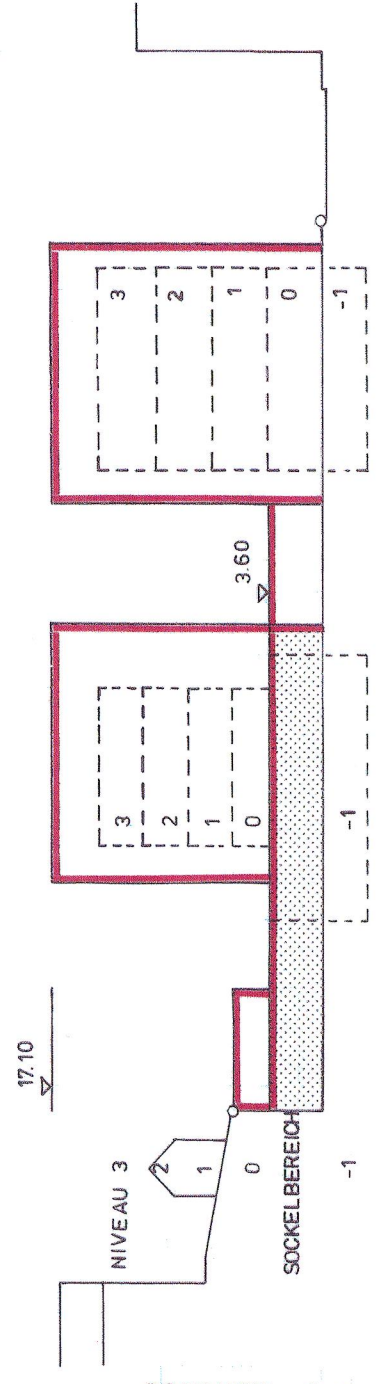
NUTZUNGSPLAN

Rückwärtiger Sockelbereich & Niveau - 1

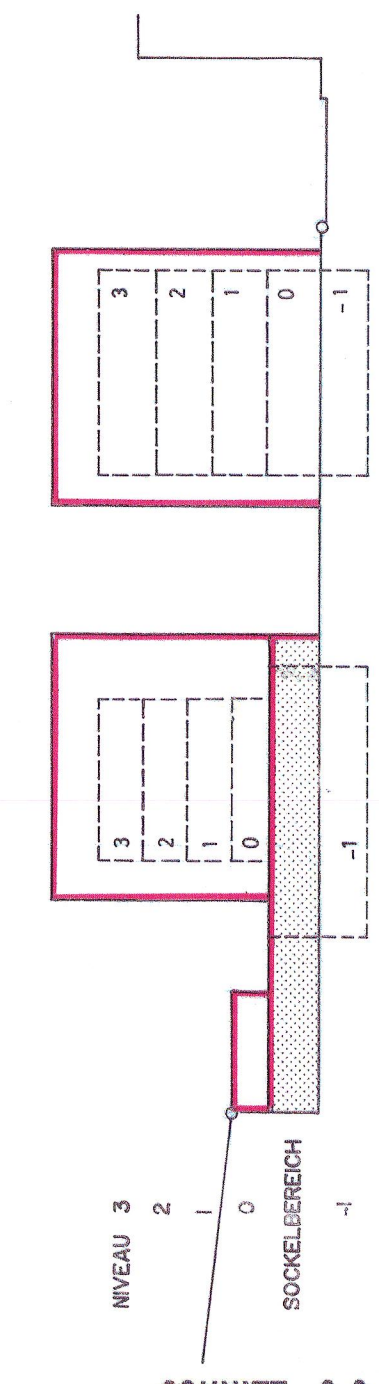


BAUKUBEN - & NUTZUNGSPLAN

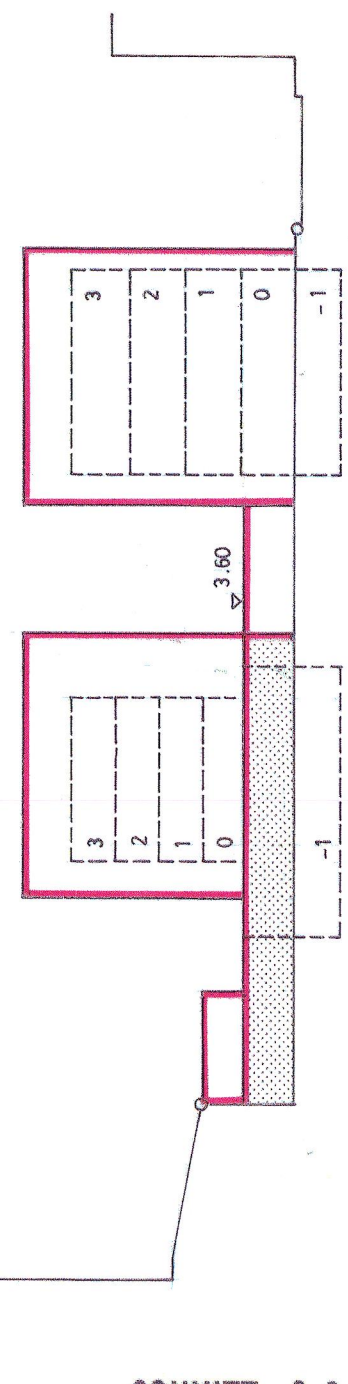
Niveau 0 - 3



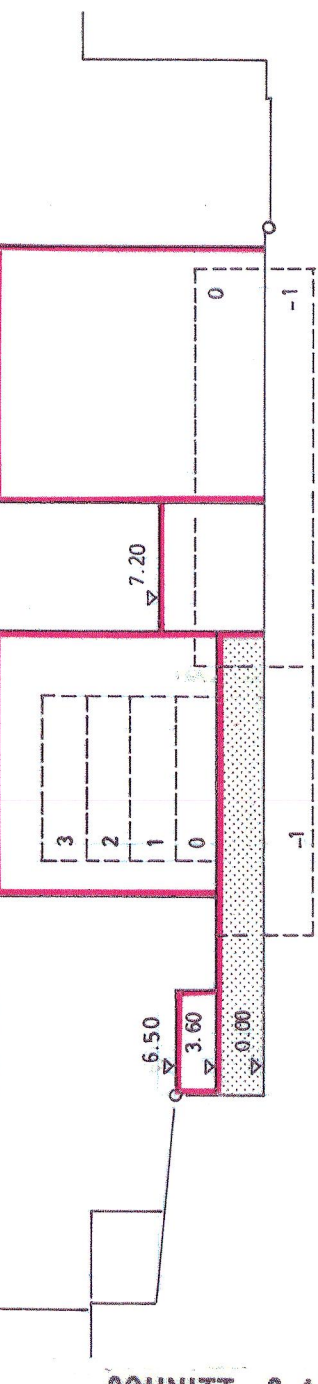
SCHNITT S 4



SCHNITT S 3



SCHNITT S 2



SCHNITT S 1

Kote +/- 0.00 = 382.30