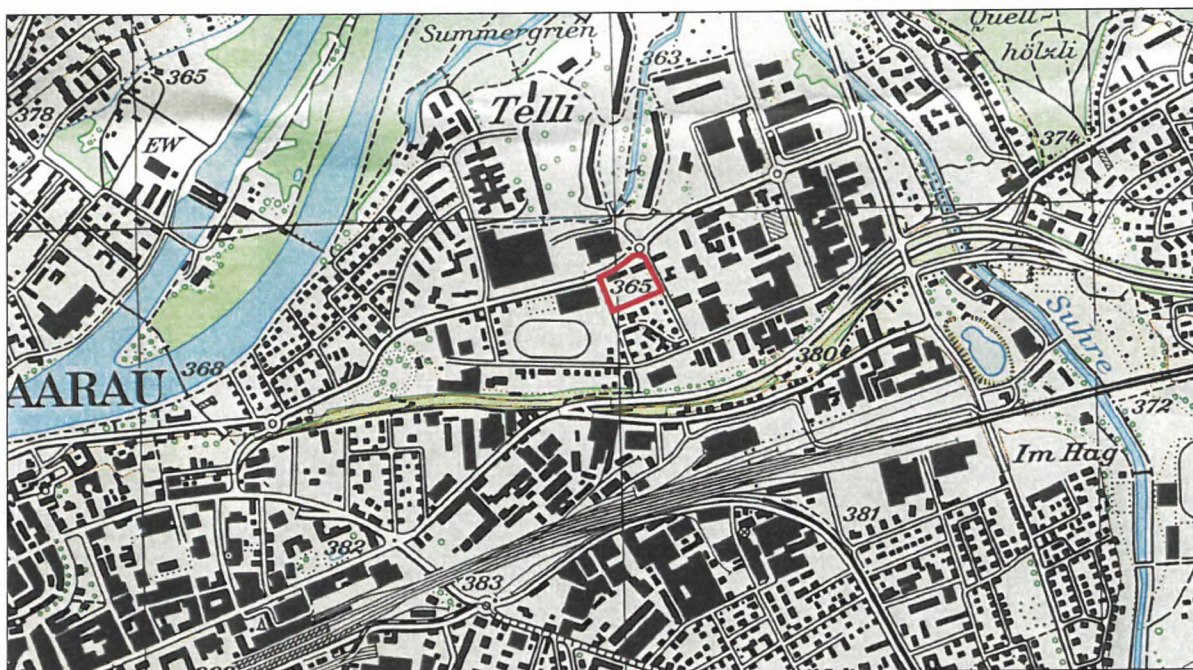




Gestaltungsplan Araucar

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften



Mitwirkungsbericht vom:

15. Februar 2010

Vorprüfungsbericht vom:

6. November 2009

Öffentliche Auflage vom:

24. November – 23. Dezember 2009

Beschlossen vom Stadtrat am:

15. Februar 2010

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 1. September 2010

Der Staatsschreiber:

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck

¹Der Gestaltungsplan Araucar legt die Grundzüge für die städtebaulich optimierte Überbauung und Erschliessung des Gebiets zwischen Tellistrasse, Eggstrasse und Delfterstrasse fest.

²Insbesondere ist Folgendes sicherzustellen:

- Hohe städtebauliche und architektonische Qualität
- Primäre Ausrichtung auf die Tellistrasse mit entsprechender baulicher Präsenz, „Gesicht“ zur Strasse mit „Adressbildung“ und öffentlichkeitsbezogener Nutzung im EG
- Massstäblicher Übergang zum südlich angrenzenden Quartier
- Aussenraumqualität, insbesondere der „urban“ gestaltete Platzbereich an der Tellistrasse; Qualität der Vorgartenbereiche an Delfterstrasse und Eggstrasse; Durchgrünung
- Zweckmässige Arealerschliessung
- Neuer Fussweg am südlichen Rand des Perimeters

§ 2

Bestandteile und Grundlagen

¹Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Plan 1:500;
- Sondernutzungsvorschriften.

²Erläuternde Grundlage des Gestaltungsplans ist der Planungsbericht.

³Zusätzliche konzeptionelle Grundlagen sind:

- Überprüfung Arbeitszone Telli, Kurzbericht zum Planungsstand vom 7. Juli 2008
- Entwicklungskonzept Telli vom 6. Mai 2009

§ 3

Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst den Perimeter gemäss Plan.

§ 4

Geringfügige Abweichungen

Der Stadtrat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan bewilligen, wenn damit die Gesamtsituation nicht nachteilig beeinflusst wird.

§ 5

Bebauungsvorschriften

Soweit in den vorliegenden Sondernutzungsvorschriften sowie im Plan 1:500 nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der BNO Aarau über die WG4 und WG5.

Nutzung und Bebauung

§ 6

Ausnutzung

¹Im Baufeld A sind 7'000 m² BGF zulässig. Unterirdische, extensiv genutzte Verkaufsflächen im Umfang von höchstens 2'000 m² sind zusätzlich zulässig.

²Im Baufeld B sind 4'000 m² BGF zulässig.

³Der Mindestanteil der Geschäfts- und Gewerbefläche kann nur von der WG4 (Baufeld B) in die WG5 (Baufeld A) übertragen werden. Wenn der ganze Mindestanteil der Geschäfts- und Gewerbefläche von Baufeld B in das Baufeld A übertragen wird, ist in der WG4 die reine Wohnnutzung zulässig. Im Übrigen sind die Wohnanteile der Baufelder A und B nach den Vorschriften der BNO übertragbar.

⁴Es kann BGF von einem auf das andere Baufeld übertragen werden, wenn dadurch eine gute städtebauliche Gesamtwirkung entsteht.

§ 7

Baufelder

¹Baufeld A umfasst den innerhalb der Baulinien liegenden Teil der WG5. Es sind maximal 6 Vollgeschosse zulässig.

²Das Baufeld B umfasst den innerhalb der Baulinien liegenden Teil der WG4. Es sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig.

³Ein zusätzliches Attikageschoss ist in beiden Baufeldern nicht zulässig.

⁴Innerhalb der Baufelder kommen die Mindestgrenzabstände und die maximale Gebäudetiefe nicht zur Anwendung, sofern wohnhygienisch gute

Verhältnisse entstehen.

§ 8

Baulinien

Die Pflichtbaulinie bezieht sich auf ein- und mehrgeschossige Bauten in einer Tiefe von 15 m ab Pflichtbaulinie. Mindestens 2/3 der jeweiligen parallel zur Strasse liegenden Fassaden sind auf die Bauflucht gemäss Pflichtbaulinie zu stellen.

§ 9

Architektonische Gestaltung

¹Baufeld A: Das Erscheinungsbild der Bauten an der Tellistrasse hat überdurchschnittliche Ansprüche zu erfüllen. Dies bezieht sich sowohl auf die öffentlichkeitsorientierte Gestaltung des Sockelbereiches wie auch auf die Volumetrie der mehrgeschossigen Bauten, die Fassadengliederung und die Materialisierung der Fassaden.

²Baufeld B: Hier sind Bauten zu erstellen, die im Massstab den Übergang von den grösseren Volumen an der Tellistrasse zur südlich angrenzenden Bebauung sicherstellen. Es sind mindestens 2 separate Baukörper vorzusehen.

§ 10

Architektonische
Qualitätssicherung

Als Voraussetzung einer Baubewilligung kann der Stadtrat auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch bis zu drei unabhängige Fachpersonen zur Einhaltung des Gestaltungsplans, namentlich in Bezug auf seinen Zweck und die Übereinstimmung mit den Grundlagen, anordnen.

§ 11

Energieversorgung

Im Baugesuch ist nachzuweisen, dass die Bauweise mindestens den Anforderungen des Minergie-Standards entspricht.

§ 12

Aussenbeleuchtung

Bei Aussenbeleuchtungen sind unnötige Lichtemissionen zu vermeiden.

Aussenraumgestaltung und Erschliessung

§ 13

Fussweg (Enteignungsrecht
gemäss §132 BauG)

Ein Streifen von 3,00 m Breite ist für die Anlage eines öffentlichen Fussweges freizuhalten. Dieser ist gleichzeitig

und in Verbindung mit den Neubauten sowie auf Kosten deren Ersteller bzw. Erstellerinnen fertigzustellen.

§ 14

Platzbereich

An der Tellstrasse ist in dem im Plan bezeichneten Bereich ein Platz anzulegen. Die Oberflächengestaltung ist auf die Gestaltung des angrenzenden Strassenraums abzustimmen. Die Fläche ist öffentlich zugänglich. Sie kann ergänzend als Ausstellungsfläche benutzt werden. Parkplätze sind nicht zulässig.

§ 15

Parkierung, Ein- und Ausfahrten Tiefgaragen

¹Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt in den mit 1 bezeichneten Bereichen.

²Zusätzlich kann die Ein- und Ausfahrt in den Bereichen 2 erfolgen, wenn die Eggstrasse ausgebaut und öffentlich ist.

³Falls die Ein- und Ausfahrten 2 nicht oder nicht rechtzeitig erstellt werden können, steht Ein- und Ausfahrt 3 alternativ zur Verfügung.

⁴Alle bezeichneten Ein- und Ausfahrten können im Rahmen der im Gestaltungsplan bezeichneten Bereiche verschoben werden.

⁵Innerhalb des Baufeldes A dürfen höchstens 40% der nicht überbauten Fläche der Parkierung dienen. Die restlichen Parkplätze sind unterirdisch anzuordnen.

⁶Die Parkierung ist im Baufeld B unterirdisch anzuordnen. Davon ausgenommen sind die verlangten Besucherparkplätze.

§ 16

Grünbereich

¹Der Grünbereich dient der Umgebungsqualität und der ökologischen Vernetzung. Er kann flächengleich verformt und verschoben werden. In jedem Fall soll der Grünbereich noch auf oder an der Zonen- und Baufeldgrenze liegen.

²Die gesamte Fläche ist naturnah zu begrünen und auch mit Büschen und Bäumen zu versehen. Eine befahrbare Querung des Grünbereichs für Erschliessungszwecke sowie Fusswege ist zulässig.

§ 17

Flachdächer

Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht begehbar sein sollen.

§ 18

Bereich für Baumpflanzung

An den bezeichneten Standorten sind Strassenbäume zu pflanzen. Die genaue Lage und die Baumart richtet sich nach dem Betriebs- und Gestaltungskonzept Tellistrasse.

§ 19

Vorgartenbereich

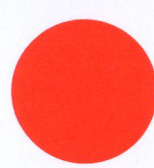
Es sind mehrheitlich grün gestaltete Vorgärten anzulegen. Diese sind mit Umgrenzungen (Hecken, Zäune) zu versehen. Im Bereich der Hauszugänge und Ein- und Ausfahrten können die Vorgärten unterbrochen werden. Abstellplätze für Fahrzeuge sind nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind die verlangten Besucherparkplätze und offene Fahrradabstellplätze.

Aufhebung bisherigen Rechts

§ 20

Vormaliger Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan Araucar Telli vom 24. Januar 1994/14. September 1994 wird aufgehoben.

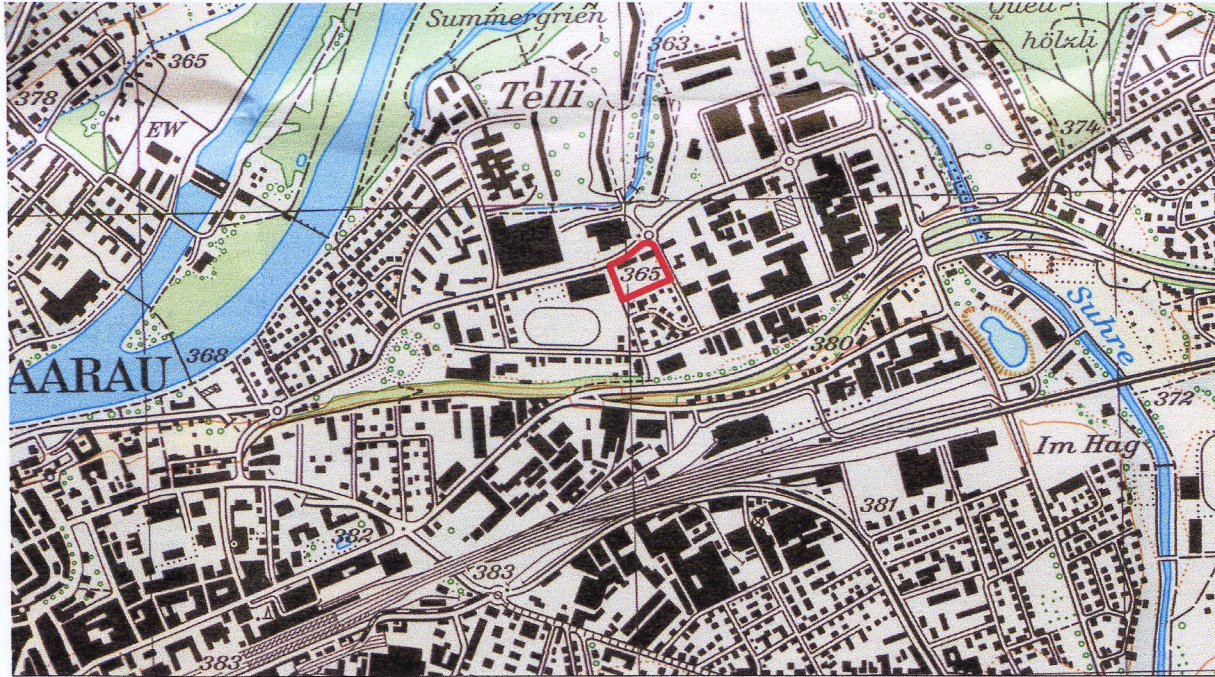


Gestaltungsplan Aarau

gemäss Art. 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Plan 1 : 500



Mitwirkungsbericht vom: 15. Februar 2010
Vorprüfungsbericht vom: 6. November 2009
Öffentliche Auflage vom: 24. November 2009 bis: 23. Dezember 2009
Beschlissen vom Stadtrat am: 15. Februar 2010

Der Stadtmann: Der Stadtschreiber:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 1. September 2010

Der Staatsschreiber:

Legende

Genehmigungsinhalte:

- Perimeter
- A max G Baufeld mit max. Geschosszahl
- == aufgehobene Baulinie
- Baulinie
- == Pf ichtbaulinie
- Fussweg (Enteignungsrecht gemäss Art. 132 BauG)
- Platzbereich
- ↔ Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- Grünbereich verschiebbar
- Bereich für Baumpf anzung
- Vorgartenbereich

Informationsinhalt:

- bestehende Baulinie

