



Gestaltungsplan "Scheibenschachen"

Änderung 2012

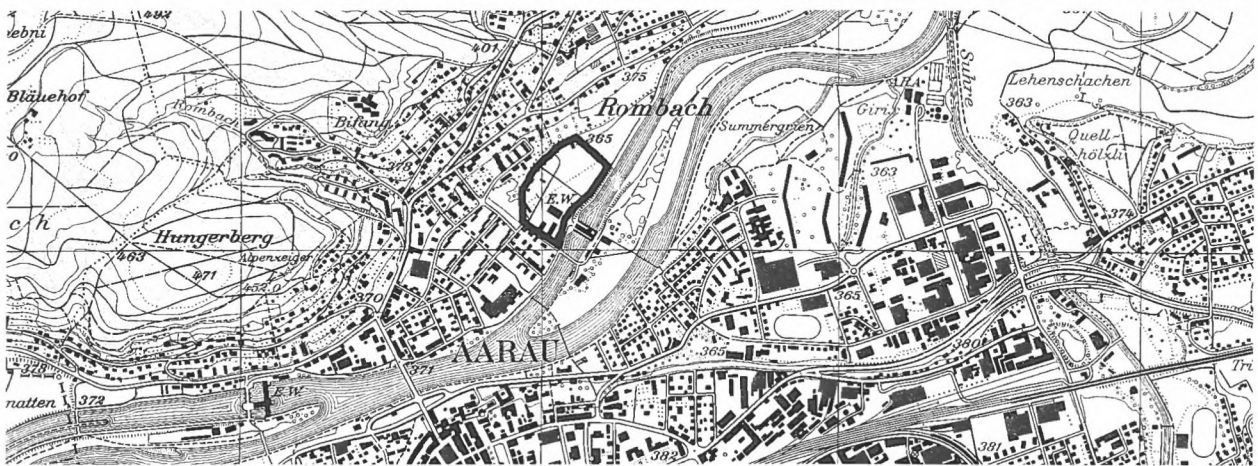
gem. § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften; Ergänzung § 5 lit. b)

weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:1'000 23. Mai 2007
- Sondernutzungsvorschriften 23. Mai 2007



Übersichtsplan 1:25'000

Vorprüfungsbericht vom: 4. September 2012

Öffentliche Auflage vom: 17. September bis: 16. Oktober 2012

Beschlossen vom Stadtrat: 29. Oktober 2012

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 11. Januar 2013

Der Generalsekretär:

Sondernutzungsvorschriften 23. Mai 2007

§ 5

Bauten Innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Flächen sind im Rahmen der übrigen Sondernutzungsbestimmungen folgende Bauten zulässig:

- a) Baufelder: Hoch- und Tiefbauten;
- b) Grünfelder: Wege, Plätze sowie dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienende Ausstattungselemente;
- c) Erschliessungsflächen: Strassen, Wege, Plätze.

Änderung Sondernutzungsvorschriften 2012

§ 5

Innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Flächen sind im Rahmen der übrigen Sondernutzungsbestimmungen folgende Bauten zulässig:

- a) Baufelder: Hoch- und Tiefbauten;
- b) Grünfelder: Wege, Plätze sowie dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienende Ausstattungselemente, insbesondere im zentralen Grünfeld des Grundstücks 6 eine Trafostation zur Versorgung der Baufelder 3-6 mit elektrischer Energie;
- c) Erschliessungsflächen: Strassen, Wege, Plätze.

Gestaltungsplan „Scheibenschachen“

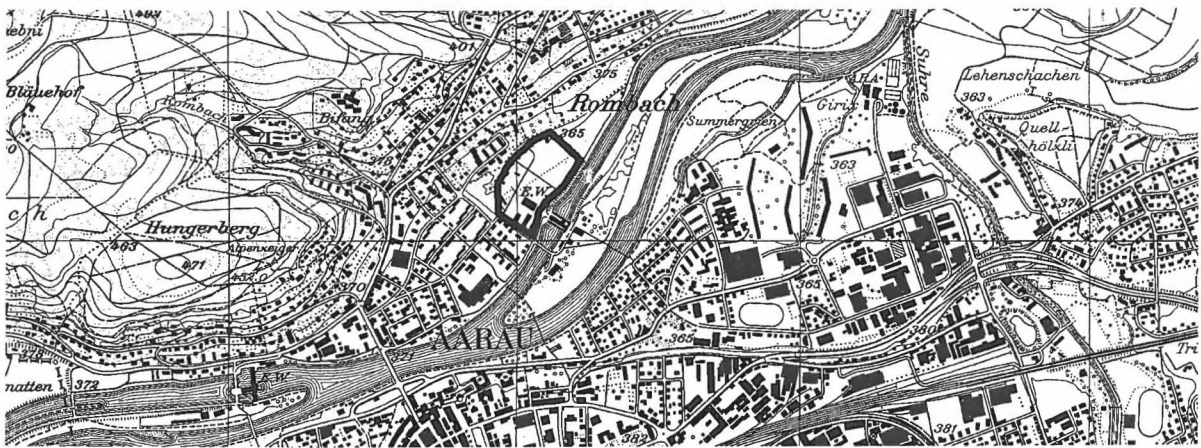
gem. § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:1'000



Übersichtsplan 1:25'000

Vorprüfungsbericht vom 21. Dezember 2004

Mitwirkungsbericht vom 13. Februar 2006

Öffentliche Auflage vom: 31. Mai 2005 bis: 29. Juni 2005

Beschlossen vom Stadtrat: 6. März 2006

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

Genehmigung durch den Regierungsrat

Aarau, den 23. Mai 2007

Der Staatsschreiber:

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan „Scheibenschachen“ bezweckt eine koordinierte Erschliessung und Überbauung des Areals Scheibenschachen. Es soll schrittweise ein vorbildliches neues Wohnquartier entstehen, welches eine überdurchschnittliche Siedlungsqualität mit Grünräumen garantiert, über eine Mittelachse rationell erschlossen ist, marktgerecht ist und die Entwicklungsmöglichkeiten für zukünftige Generationen offen hält.

§ 2

Bestandteile des Gestaltungsplans

1 Der Gestaltungsplan besteht aus:

- Situationsplan 1:1'000
- Sondernutzungsvorschriften

Perimeter

2 Der Gestaltungsplan umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet.

§ 3

Grünraumkonzept Scheibenschachen

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters wird das „Grünraumkonzept Scheibenschachen“ vom Stadtrat als Richtplan erlassen.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

1 Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bauordnung und der Bauzonenplan. Vorbehalten bleiben auch die Bestimmungen des kantonalen und eidgenössischen Bau- und Raumplanungsrechts.

2 Überbauungen innerhalb des Perimeters müssen folgende qualitative Anforderungen erfüllen:

- a) haushälterische Nutzung des Bodens;
- b) gute architektonische Gestaltung der Bauten und der Freiräume;
- c) gute Einordnung in das Gesamtkonzept;
- d) sorgfältige und rationelle Erschliessung und gemeinsame Autoabstellanlagen;
- e) Zielwert Hz des Heizwärmebedarfs nach Norm SIA 380/1 „Thermische Energie im Hochbau“; einzelne Bauten dürfen diesen Wert überschreiten, wenn er gesamthaft pro Baufeld erreicht wird;
- f) behindertengerechtes Bauen.

§ 5

Bauten

Innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Flächen sind im Rahmen der übrigen Sondernutzungsbestimmungen folgende Bauten zulässig:

- a) Baufelder: Hoch- und Tiefbauten;
- b) Grünfelder: Fuss- und Radwege, Plätze sowie dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienende Ausstattungselemente;
- c) Erschliessungsflächen: Strassen, Wege, Plätze.

§ 6

<i>Zwangsbaulinien</i>	1 Auf einer Länge von mindestens 40% pro Zwangsbaulinie muss, auf maximal 90% darf bis an die Linie gebaut werden. Anrechenbar sind mindestens eingeschossige Gebäude sowie Balkone, sofern sie eingezogen sind oder die ganze Länge der zugehörigen Fassade einnehmen.
<i>Ausbildung Abgrenzung</i>	2 Die Baufelder sind gegenüber den angrenzenden Grünfeldern so zu erhöhen, dass in den nicht bebauten Bereichen ein Höhenversatz zwischen 40 und 80 cm in Form einer gebauten Kante resultiert. Über die Zwangsbaulinie hinausragen dürfen Dachvorsprünge sowie bodenbündige Lichtschächte, nicht jedoch Balkone, Erker, Windfänge, Wintergärten und dgl.
<i>Strassen- und Wegbaulinien</i>	3 Innerhalb der Baufelder sind im Bereich zwischen Strassen- und Wegbaulinien sowie Erschliessungsflächen Wege und Plätze, Rampen, Treppen sowie Lichtschächte zulässig. Beidseits der mittleren Haupterschliessungsachse sind in diesem Bereich zusätzlich Parkplätze und Buswartehäuschen zugelassen. Das "Grünraumkonzept Scheibenschachen" ist zu beachten. Über die Strassen- und Wegbaulinien hinausragen dürfen Dachvorsprünge, nicht jedoch Balkone, Erker, Windfänge, Wintergärten und dgl.
<i>Waldbaulinie</i>	4 Die im Situationsplan festgehaltene Waldbaulinie ersetzt die Abstandsbestimmungen gem. § 48 Abs. 1 lit. a Baugesetz (BauG).

§ 7

<i>Geschosse</i>	1 Es sind 4 Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 14 m zulässig. Ein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss ist nicht gestattet.
<i>Dachneigung</i>	2 Die maximale Dachneigung beträgt 5%.

§ 8

<i>Ausnützung</i>	Anstelle der zonengemässen Ausnützungsziffer wird die zulässige Bruttogeschossfläche für jedes Baufeld festgelegt: Baufeld 1: 9'750 m ² Baufeld 2: 3'820 m ² Baufeld 3: 5'750 m ² Baufeld 4: 5'060 m ² Baufeld 5: 5'740 m ² Baufeld 6: 5'320 m ² Baufeld 7: 4'600 m ² Baufeld 8: 4'200 m ²
-------------------	--

§ 9

<i>Abstände und Gebäudemasse</i>	An den Zwangsbaulinien gelten gegenüber den Grünflächen keine Grenzabstände. Innerhalb der Baufelder können die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die maximalen Gebäudelängen und Gebäudetiefen unter Berücksichtigung der hohen Anforderungen an die Siedlungsqualität von der Regelbauweise abweichen.
--------------------------------------	---

§ 10

Abstellplätze

1 Bezüglich der Anzahl Abstellplätze gelten die städtischen Vorschriften.

Entbindung von der Realisierung

2 Der Stadtrat kann Eigentümerinnen und Eigentümer von der Realisierung teilweise befreien, falls in einem alternativen, tragfähigen und verpflichtenden Mobilitätskonzept nachgewiesen wird, dass die Abstellplätze nicht benötigt werden. Eine zukünftige Realisierbarkeit auf dem Grundstück muss jedoch rechtlich, technisch und finanziell sichergestellt sein.

§ 11

Haupterschliessung

Über die Mittelachse (Verlängerung der Kirchbergstrasse) erfolgt die verkehrsmässige Anbindung des Areals an das bestehende Quartier und über den Anschluss Widler an die Bibersteinerstrasse. Die Erschliessung der Baufelder für Motorfahrzeuge erfolgt mit Ausnahme von Baufeld 1 ausschliesslich über diese Mittelachse.

§ 12

Zusätzliche Fuss- und Radwege

Die Grünfelder müssen für Fussgängerinnen und Fussgänger sowie Radfahrende in der im Situationsplan bezeichneten Richtung durchgängig sein. Die definitive Lage dieser Verbindungen wird mit dem Bauprojekt bestimmt.

§ 13

Gestaltung der Grünräume

Die Gestaltung der im Situationsplan ausgeschiedenen Grünfelder richtet sich nach dem „Grünraumkonzept Scheibenschachen“.

§ 14

Lärmschutz

Lärmempfindliche Räume, die dem Wohnen dienen und innerhalb der im Situationsplan bezeichneten, lärmbelasteten Flächen liegen, müssen mit mindestens einem Fenster eine der folgenden Bedingungen erfüllen:

- a) Orientierung auf die lärmabgewandte Seite;
- b) Reduktion des Lärmpegels am offenen Fenster durch bauliche Massnahmen, welche eine Reduktion gegenüber dem ungehindert auftretenden Lärm um mindestens 5 dB bewirken.

§ 15

Etappierung

Die Etappierung der Baufelder ist frei. Jedes Baufeld muss als ganzes geplant und realisiert werden.

§ 16

Inkrafttreten

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

2 Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

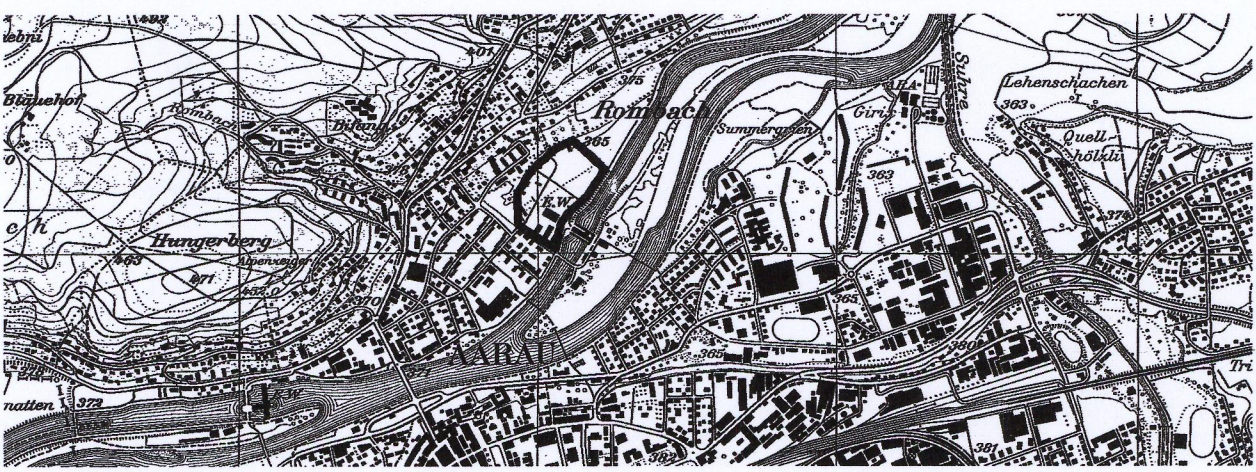
Gestaltungsplan "Scheibenschachen"

gem. § 21 BauG

Situationsplan 1:1'000

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:
- Sondernutzungsvorschriften



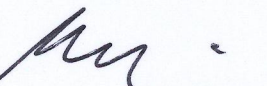
Übersichtsplan 1:25'000

Mitwirkungsbericht vom: 13. Februar 2006
Vorprüfungsbericht vom: 21. Dezember 2004
Öffentliche Auflage vom: 31. Mai 2005 bis 29. Juni 2005
Beschlissen vom Stadtrat am: 6. März 2006

Der Stadtammann:

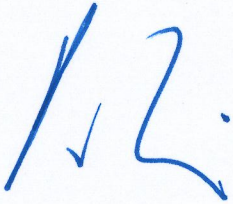

Dr. M. Guignard

Der Stadtschreiber:


Dr. M. Gossweiler

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 23. Mai 2007

Der Staatsschreiber:



Genehmigungsinhalt

- Perimeter
- Waldbaulinie
- Zwangsbaulinie
- Strassen- und Wegbaulinie
- Baufelder
- Grünfelder
- Erschliessungsfläche
- • • • Fuss- und Radwegverbindungen
- lärmbelastete Bereiche
- 1 ... 8 Baufeld-Nr.

Orientierungsinhalt

- Parzellengrenze
- Gemeindegrenze
- Gewässer
- Wald mit Waldgrenzen gem. §5 Forstverordnung

