



Gestaltungsplan „Zürcherstrasse Nord“ gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes

- Situationsplan 1:500 (verbindlich)
- Planungsbericht (orientierend)



Mitwirkung vom: 15. Januar 2016 bis 19. Februar 2016

Vorprüfungsbericht vom: 26. November 2019

Öffentliche Auflage vom: 10. Februar 2020 bis 10. März 2020

Beschlossen vom Gemeinderat am: 25. Januar 2021

Der Gemeindeammann



Der Gemeindeschreiber

Genehmigung:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 26. April 2021

Aarau, den 14. Juni 2021

§ 1

Ziel und Zweck

¹ Der Gestaltungsplan „Zürcherstrasse Nord“ bezweckt eine koordinierte Siedlungsentwicklung unter Respektierung der bestehenden qualitätsvollen ortsbaulichen Situation sowie unter Beachtung der Ausbaupläne der Zürcherstrasse K406, der grösstmöglichen Sicherung des Gewässerraumes entlang des eingedolten Arnerbaches und der Gewährleistung der Hochwassersicherheit. Er soll insbesondere zu einer funktional und gestalterisch abgestimmten Aussenraum- und Erschliessungskonzeption beitragen.

² Der Gestaltungsplan soll eine etappenweise Realisierung mit funktionsfähigen Teilüberbauungen sicherstellen.

§ 2

Perimeter und Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan beinhaltet den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.

² Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind diese Sondernutzungsvorschriften (SNV) und der Situationsplan 1:500.

³ Der Planungsbericht dient ausschliesslich der Erläuterung des Gestaltungsplanes und ist nicht verbindlich.

§ 3

Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung BNO sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Arni.

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Bau-, Umwelt- und Raumplanungsrechts.

§ 4

Privatrechtliche Regelungen

¹ Die Nutzungen der erforderlichen Gemeinschaftsanlagen (z.B. Anschluss Fahrzeugeinstellhallen, arealinterne Fusswegverbindungen, Benutzungsrechte Parkplätze) sind durch grundbuchlich gesicherte Dienstbarkeiten sicherzustellen, die vor Erteilung einer Baubewilligung vorliegen müssen.

§ 5

Baubereiche für Hochbauten

¹ Ober- und unterirdische Gebäude inklusive Klein- und Anbauten sowie zugehöriger Untergeschosse sind innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche für Hochbauten und nach Regelbauweise zu erstellen. Die Begrenzungen der Baubereiche gelten, unter Vorbehalt von Abs. 3, als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände, die Gebäudeabstände gemäss BauV sowie die gesetzlichen Strassenabstände.

² Entlang der Gestaltungsbaulinie sind die Fassaden der Hochbauten auf der gesamten Gebäudehöhe auf dieser oder um maximal 1 m zurückversetzt von dieser anzulegen.

³ Innerhalb der Baubereiche gelten zwischen privaten Grundstücken die Grenzabstände gemäss BNO.

⁴ Innerhalb des Baubereiches für Hochbauten A sind die bestehenden, das Ortsbild prägenden sowie den Strassenraum fassenden Gebäudestrukturen zu erhalten. Um-, Ersatz- und Ergänzungsbauten sind ortsbaulich und architektonisch sorgfältig einzufügen. Der Gemeinderat legt die Höhen gestützt auf die BNO im Einzelfall fest.

⁵ Innerhalb der Baubereiche für Hochbauten B betragen die zulässigen Richtwerte für die Gebäudehöhe max. 8.5 m und für die Firsthöhe max. 14.0 m. Innerhalb dieser Höhenmasse sind maximal 1 sockelartiges Vollgeschoss mit Nebennutzflächen wie Keller, Technik-, Einstell-, Wasch- und Trockenräume, Hobby- und Werkräume sowie 2 Vollgeschosse für Hauptnutzflächen zulässig. Im Abstandsbereich Hochbauten ist ein Gebäudeabstand von mindestens 8 m einzuhalten.

⁶ Im Baubereich für Hochbauten nach Regelbauweise können oberirdische Gebäude nur soweit bewilligt werden, als sie mit den angrenzenden Bauten auf der Parzelle Nr. 5 harmonisieren und sich ortsbaulich und architektonisch einwandfrei in die örtliche Situation einpassen.

§ 6

*Untergeschosse /
Unterniveaubauten*

¹ Untergeschosse und Unterniveaubauten sind innerhalb der Baubereiche für Hochbauten und nach Regelbauweise sowie innerhalb der Baubereiche für Untergeschosse / Unterniveaubauten zulässig. Sie sind für folgende zusätzlichen Nutzflächen bestimmt: Gemeinschaftliche Fahrzeug-einstellhalle, Abstellräume für Velos / Mofas, Neben- und Abstellräume und dergleichen.

*Baubereiche für
1-geschossige Ge-
bäude*

² Innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Baubereiche können zusätzlich zu Untergeschossen / Unterniveaubauten 1-geschossige Gebäude bewilligt werden, die sich gegenüber den Hauptgebäuden angemessen unterordnen und sich sorgfältig integrieren.

§ 7

*Freiraum
Arnerbach*

¹ Innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Freiraumes Arnerbach richten sich die Nutzungen nach den bundesrechtlichen und kantonrechtlichen Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung.

² Der Freiraum Arnerbach ist als offene begrünte Fläche, durchsetzt mit locker verteilten und weitgehend einheimischen Wildsträuchern und mittelkronigen Bäumen zu bepflanzen, welche den Verlauf des Baches zeigen. Die Bepflanzung muss den Oberflächenwasserabfluss gewährleisten.

§ 8

*Vorplatz- /
Vorgartenbereiche*

¹ Die im Situationsplan 1:500 dargestellten Vorplatz- / Vorgartenbereiche müssen als eine weitgehend offene Fläche gestaltet sein. Diese sind insbesondere innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiche mit hineingesetzten Vorgärten zu gliedern. Eine zurückhaltende Möblierung und Bepflanzung ist zugelassen, soweit sie dem Zweck des Vorplatzes und des Vorgartens dienen, sich gestalterisch gut integrieren und die Sichtlinien berücksichtigt sind. Vorgärten sind in Form von gefassten und niedrigen Sockelmauern auszubilden. Wo möglich sind Baumstrukturen zur Gliederung des Strassenraumes vorzusehen.

² Oberirdische Parkplätze sind in dem im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereich „Parkfelder für Besucher“ zugelassen, der über die geplante Stichstrasse angefahren werden muss. Für die Festlegung der Anzahl und Lage solcher einzelner Parkfelder entlang der Zürcherstrasse ist im Baubewilligungsverfahren die Zustimmung des Departements BVU erforderlich.

³ Im Bereich oberirdische Parkfelder für Besucher / Anwohner ist ein gesamtheitliches Konzept abgestimmt auf die Projektierung der K406 nötig, das die Bedürfnisse einer verkehrssicheren Fuss- und Radverbindung gewährleistet.

⁴ Im Bereich der Einmündung Staldenstrasse in die K406 ist die Gestaltung der Vorplätze mit der künftigen Gestaltung der Platzbereiche südlich der Zürcherstrasse abzustimmen.

§ 9

*Übrige Freiflächen,
Bepflanzung*

¹ Die im Situationsplan 1:500 keiner Nutzung zugeordneten oder nicht für Hochbauten genutzten Freiflächen sind den jeweils angrenzenden Baubereichen zugeordnet und können als Spiel- und Gartenanlagen genutzt werden. Wesentliche Strukturelemente wie Mauern, Zäune, Sichtschutzeinrichtungen und dgl. sind je Baubereich einheitlich zu gestalten.

² Im gesamten Gestaltungsplanareal ist eine mehrheitlich standortheimische Bepflanzung vorzusehen.

³ Entlang des Rüschenweges sind oberirdische Parkfelder für Besucher zulässig, sofern die privatrechtliche Zufahrt erhältlich ist.

§ 10

Hochwassersicherheit

¹ Voraussetzung für die Überbauung der Parzellen Nr. 8, 9, 10, 68 und 1013 ist, gestützt auf das Hochwasserschutzkonzept der Hunziker, Zarn & Partner AG vom 19. Februar 2015, die vorgängige Realisierung der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Hochwasserentlastung, welche das anfallende Oberflächenwasser in die eingedolte Bachleitung aufzunehmen vermag. Bauten im Zustrombereich der Hochwasserentlastung sind nicht zulässig.

² Wer im gestaltungsplanpflichtigen Areal „Zürcherstrasse Nord“ baut, hat zusätzlich über die Vorgabe von Abs. 1 hinaus die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Schutzkoten zu beachten. Gebäudeöffnungen wie Hauszüge, Fenster, Abfahrten und Lichtschächte ausreichend erhöht anzulegen.

§ 11

Erschliessung

¹ Die Erschliessung für neue Überbauungen oder für Ersatzneubauten hat über die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Erschliessungsflächen oder von der Alten Aescherstrasse zu erfolgen.

² Ein neuer Direktanschluss an die Zürcherstrasse K406 ist ausschliesslich über die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Zu- und Wegfahrt erlaubt.

³ Bei einer etappenweisen Realisierung innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Erschliessungsschilder ist mit dem jeweiligen Baugebrauch der 1. Etappe ein Gesamtkonzept auszuarbeiten, das die Erschliessung und Überbauung über den gesamten Schild aufzeigt.

§ 12

Fussweg

¹ Die im Situationsplan 1:500 enthaltene arealinterne Fusswegverbindung ist im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben mit einer Breite von mindestens 1.5 m zu erstellen. Sie ist als allgemein zugängliche Verbindung für die Bewohner / Nutzer innerhalb des Gestaltungsplanes zu sichern.

§ 13

Qualitätssicherung

¹ Bauprojekte im Gestaltungsplanperimeter sind dem Gemeinderat frühzeitig anzumelden. Sie sind durch ein Fachgremium aus zwei bis drei vom Gemeinderat gewählten Mitgliedern zu begleiten.

² Das Fachgremium begleitet die Bauherrschaft insbesondere bei der Gestaltung der Bauten und der Freiräume sowie unter Beachtung der Ziele und Handlungsanweisungen gemäss Planungsbericht.

³ Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Anforderungen sowie dem Ziel und Zweck des Gestaltungsplanes entspricht, kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten einholen.

§ 14

Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Mit der Inkraftsetzung des Gestaltungsplanes „Zürcherstrasse Nord“ werden innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeters die Festlegungen des kommunalen Überbauungsplanes „Kantonsstrassen K406/407“ vom 24. Mai 1995 aufgehoben.

§ 15

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das Departement BVU in Kraft.

Änderung / Aufhebung

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

Gestaltungsplan "Zürcherstrasse Nord"

gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1 : 500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- verbindliche Sondernutzungsvorschriften
- orientierender Planungsbericht (mit Beilagen)



Übersichtsplan ohne Massstab

Mitwirkung vom: 15. Januar 2016 bis 19. Februar 2016

Vorprüfungsbericht vom: 26. November 2019

Öffentliche Auflage vom: 10. Februar 2020 bis 10. März 2020

Beschlossen vom Gemeinderat am: 25. Januar 2021

Der Gemeindeammann: Der Gemeindegemeinderat:

[Signature]



Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 26. April 2021

Aarau, den 14. Juni 2021

Abteilung Raumentwicklung BVU

arcoplan

GENEHMIGUNGSGEHALT

- Baubereiche für Hochbauten A
- Gestaltungsbaulinie
- Baubereiche für Hochbauten B
- Abstandsbereich Hochbauten
- Baubereich für Hochbauten nach Regelbauweise
- Hauptfirstrichtungen (örtlich nicht bestimmt)
- Baubereiche für Untergeschosse / Unterniveaubauten
- Baubereiche für 1-geschossige Gebäude
- Freiraum Arnerbach
- Vorplatz- / Vorgartenbereiche
- Strassenlinien (Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG)
- Zu- und Wegfahrt ab Zürcherstrasse K406
- Gesamthaft zu planende Erschliessungsschilder
- Arealinterne durchgehende Fusswegverbindungen (fixe Lage / ungefähre Lage)
- Sichtlinien / Sichtzone (2.5 m / 60 m)
- Oberirdische Parkfelder für Besucher (ungefähre Lage)
- Oberirdische Parkfelder für Besucher / Anwohner gemäss § 8 Abs. 3 SNV
- Geplante Hochwasserentlastung Oberflächenwasser
- Schutzhöhe Hochwasser HQ100 (mit Abgrenzung)
- Perimeter Gestaltungsplan

ORIENTIERUNGSGEHALT

- Erschliessungsflächen
- Fuss- und Radwegverbindung, Zufahrt (Einbahn) ab Kantonsstrasse
- bestehender Platzbereich innerhalb Gewässerabstand
- Bestehende individuelle Parkierung, Garagen und offene Abstellplätze
- Individuelle Zufahrt (bestehend)
- Eingedolter Arnerbach
- Hauptleitung Kanalisation
- Bestehende Hochwasserentlastung Kanalisation
- Geplanter Fahrbahnrand K406
- Geplante Anpassung Gehweg entlang K406
- bestehender Fussgängerstreifen
- geplanter Fussgängerstreifen
- bestehender Fussgängerstreifen (wird gemäss Kantonstrassenprojekt aufgehoben)

