

Gemeinde Ennetbaden

Sondernutzungsplan Goldwand gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Beschluss Gemeinderat
vom 17. März 2008 und vom 19. Januar 2009

Anpassung Sondernutzungsvorschriften 2012
Baubereiche C und D
gemäss § 21 BauG

Erläuterung zur Darstellung (unterstrichene Leerschläge) __ weggelassene Bestimmungen
unterstrichener Text neu ergänzte Bestimmungen

Stand:



Vorprüfungsbericht vom: 13. Juni 2012 / 2. Oktober 2012
Mitwirkung vom: 5. Juli bis 3. August 2012 / 22. Okt. bis 20. Nov. 2012
Öffentliche Auflage vom: 5. Juli bis 3. August 2012 / 22. Okt. bis 20. Nov. 2012
Beschlissen vom Gemeinderat am: 17. Dezember 2012
Der Gemeindevorsteher: Der Gemeindevorsteher

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 22. Mai 2013

Der Generalsekretär:

§ 5

Baubereiche

¹ Die Baubereiche für Hochbauten bezeichnen die maximale Ausdehnung der Geschossflächen. Sie ersetzen die Grenz- und Gebäudeabstände. Vor Einreichung eines Baugesuches sind folgende Verfahrensschritte notwendig;

- Baubereich A; Studienauftrag und / oder Investorenwettbewerb gemäss § 11 Abs. 1 SNV
- Baubereiche B; Begleitetes Verfahren gemäss § 11 Abs. 2 SNV
- Baubereiche C; Zweistufiges begleitetes Verfahren gemäss § 9 Abs. 1 SNV und § 11 Abs. 2 SNV

² Die Baubereiche für Zwischen- und Tiefbauten sind für zusätzliche Nutzflächen vorgesehen; Sammelgaragen, Abstellräume für Velos/Mofas, Neben- und Abstellräume und dergleichen. Im Baubereich C3 sind weitere Nutzungen entsprechend den betrieblichen Erfordernissen und den Vorgaben der Bau- und Nutzungsordnung möglich.

³ Für die im Sondernutzungsplan als „Flächen mit geltendem Recht nach BNO“ bezeichneten Bereiche gelten die Bestimmungen der jeweiligen Bauzonen.

§ 9

Baubereiche C1 - C5 Hertensteinstrasse

¹ Innerhalb der Baubereiche C1 bis C5 muss ein Gesamtkonzept erarbeitet werden, in welchem die Stellung der Bauten sowie die Grösse und Gliederung der Baukörper ersichtlich ist. Die Einordnung der Bauten und die Qualität der Aussenräume wird in einer ersten Phase durch ein unabhängiges Fachgremium mit Beteiligung der kantonalen Denkmalpflege beurteilt. Auf dieser Basis erfolgt die Qualitätssicherung gemäss § 11 Abs. 2 SNV in einer zweiten Phase, wobei eine Abkopplung der Baufelder C4 und C5 möglich ist.

² Die Baubereiche C1 bis C3 liegen in unmittelbarem Umgebungsbereich des unter Denkmalschutz stehenden Objektes „ehemaliges Hotel Schwanen“. Für Neubauten und grössere Umbauten, insbesondere einen Anbau an das Denkmalschutzobjekt, ist deshalb gestützt auf das Denkmalschutzdekret die Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege nötig.

³ Die einzelnen Baukörper sind so auszugestalten, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht. Über die einzelnen Teilbereiche hinaus ist eine aufeinander abgestimmte Gestaltung der Bauten und der Aussenräume sicherzustellen. Für die projektspezifische Gestaltung der Bauten und der Umgebung entlang der Hertensteinstrasse gelten erhöhte Anforderungen.

⁴ Zur Detailgestaltung kann der Gemeinderat analog zu den § 8 Abs. 4 bis 6 SNV ergänzende Auflagen erlassen.

§ 5

Baubereiche

¹ Die Baubereiche für Hochbauten bezeichnen die maximale Ausdehnung der Geschossflächen. Sie ersetzen die Grenz- und Gebäudeabstände. Vor Einreichung eines Baugesuches sind folgende Verfahrensschritte notwendig;

- Baubereich A; Studienauftrag und / oder Investorenwettbewerb gemäss § 11 Abs. 1 SNV
- Baubereiche B und C; Begleitetes Verfahren gemäss § 11 Abs. 2 SNV
- —

² Die Baubereiche für Zwischen- und Tiefbauten sind für zusätzliche Nutzflächen vorgesehen; Sammelgaragen, Abstellräume für Velos/Mofas, Neben- und Abstellräume und dergleichen. Im Baubereich C3 sind weitere Nutzungen entsprechend den betrieblichen Erfordernissen und den Vorgaben der Bau- und Nutzungsordnung möglich.

³ Für die im Sondernutzungsplan als „Flächen mit geltendem Recht nach BNO“ bezeichneten Bereiche gelten die Bestimmungen der jeweiligen Bauzonen.

§ 9

Baubereiche C1 - C5 Hertensteinstrasse

¹ Innerhalb der Baubereiche C1 bis C5 muss ein Gesamtkonzept erarbeitet werden, in welchem die Stellung der Bauten sowie die Grösse und Gliederung der Baukörper ersichtlich ist. Die Einordnung der Bauten und die Qualität der Aussenräume wird in einer ersten Phase durch ein unabhängiges Fachgremium mit Beteiligung der kantonalen Denkmalpflege beurteilt. Auf dieser Basis erfolgt die Qualitätssicherung gemäss § 11 Abs. 2 SNV in einer zweiten Phase, wobei eine Abkopplung der Baufelder C4 und C5 möglich ist.

² Die Baubereiche C1 bis C3 liegen in unmittelbarem Umgebungsbereich des unter Denkmalschutz stehenden Objektes „ehemaliges Hotel Schwanen“. Für Neubauten und grössere Umbauten, insbesondere einen Anbau an das Denkmalschutzobjekt, ist deshalb gestützt auf das Denkmalschutzdekret die Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege nötig.

³ Die einzelnen Baukörper sind so auszugestalten, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht. Über die einzelnen Teilbereiche hinaus ist eine aufeinander abgestimmte Gestaltung der Bauten und der Aussenräume sicherzustellen. Für die projektspezifische Gestaltung der Bauten und der Umgebung entlang der Hertensteinstrasse gelten erhöhte Anforderungen.

⁴ Zur Detailgestaltung kann der Gemeinderat analog zu den § 8 Abs. 4 bis 6 SNV ergänzende Auflagen erlassen. Balkone, Terrassen, Loggien, Vordächer, technische Bauten und dgl. sind innerhalb der äussersten Mantellinie der Baubereiche vorzusehen.

⁵ In den Baubereichen C4 und C5 sind innerhalb der im Situationsplan 1:500 angegebenen Höhen max. 4 Vollgeschosse zugelassen. Das oberste Geschoss muss mit dem Bauvolumen eine Einheit bilden und darf nicht als zurückspringendes Attika in Erscheinung treten. Im Baubereich C5 sind mindestens zwei oberirdische Baukörper mit einem minimalen Gebäudeabstand von 7 m vorzusehen. Zwischen den Baubereichen C4 und C5 ist ein sorgfältiger Bezug zum öffentlichen Grün- und Freiraum herzustellen.

⁶ Innerhalb der einzelnen Teilbereiche dürfen folgende Bruttogeschossflächen realisiert werden:

- C4 / C5 max. 3'090 m² BGF, wobei im Baubereich C5 in jedem Fall eine minimale Ausnutzungsziffer (AZ) von 0.4 möglich bleiben muss.
- In den Teilbereichen C1, C2 und C3 ergibt sich die zulässige BGF aus den max. Geschossflächen und Höhenangaben im Situationsplan 1:500 sowie aus der Lichtführung und den wohnhygienischen Anforderungen der BNO.

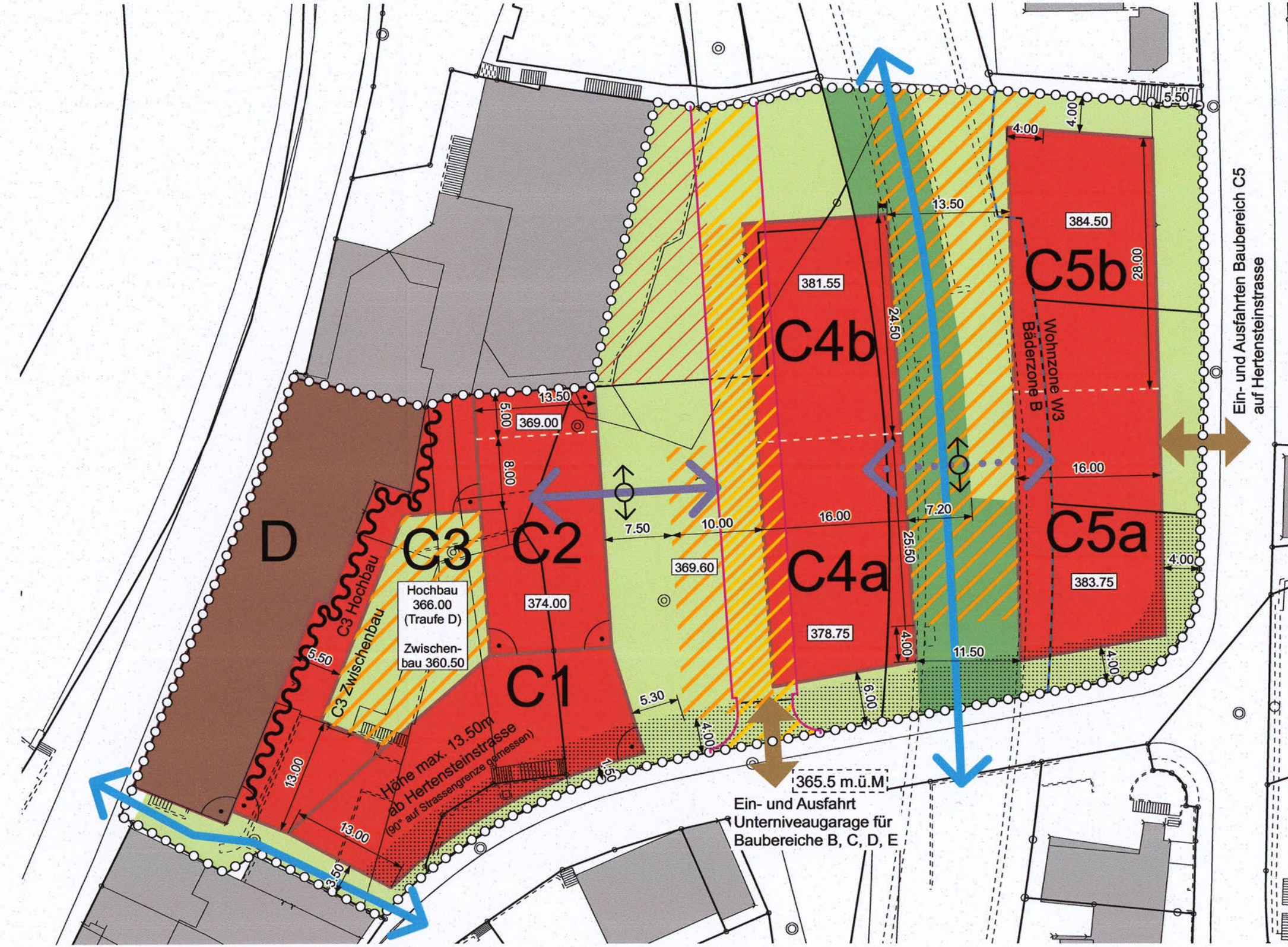
⁵ In den einzelnen Baubereichen C4 und C5 ergibt sich die maximale Vollgeschosszahl aus den im Situationsplan 1:500 angegebenen Höhen, wobei die minimale Geschosshöhe 2.7 m betragen muss. Das oberste Geschoss muss mit dem Bauvolumen eine Einheit bilden und darf nicht als zurückspringendes Attika in Erscheinung treten. Im Baubereich C5 sind mindestens zwei oberirdische Baukörper mit einem minimalen Gebäudeabstand von 7 m vorzusehen. Zwischen den Baubereichen C4 und C5 ist ein sorgfältiger Bezug zum öffentlichen Grün- und Freiraum herzustellen.

⁶ Innerhalb der einzelnen Teilbereiche C1 bis C5 ergibt sich die zulässige Bruttogeschossfläche BGF aus den max. Geschossflächen und den Höhenangaben im Situationsplan 1:500 sowie aus der Lichtführung und den wohnhygienischen Anforderungen der BNO.



ORIENTIERUNGSINHALT

- Baubereich für Hochbauten
- Baubereich für Zwischen- und Tiefbauten
- Fläche mit geltendem Recht nach BNO
- Bereich für erhöhte Anforderungen gemäss § 9 Abs. 3 SNV
- in Absprache mit kantonaler Denkmalpflege
- Anbau an Kulturobjekt unter Denkmalschutz möglich
- öffentlich genutzte Grün- und Freiräume
- privat genutzte Grün- und Freiräume
- Strassenlinie, Zufahrt Unterniveaugarage
- öffentlich zugängliche Fussgängerverbindungen
- mögliche ober- oder unterirdische Fussgängerverbindungen
- mögliche Unterniveau-Fussgängerverbindungen
- motorisierte Arealerschliessung
- Lage beschränkt verschiebbar
- Zonengrenze
- Gebäude unter Denkmalschutz



GENEHMIGUNGSINHALT

(Dieser Teiländerungsplan ersetzt innerhalb des Teiländerungsperimeters die Sondernutzungspläne von 2008 / 2009 vollständig.)

- Perimeter Teiländerung
- Baubereich für Hochbauten
- Baubereich für Zwischen- und Tiefbauten
- Fläche mit geltendem Recht nach BNO
- Bereich für erhöhte Anforderungen gemäss § 9 Abs. 3 SNV
- in Absprache mit kantonaler Denkmalpflege
- Anbau an Kulturobjekt unter Denkmalschutz möglich
- maximale Höhe der Bauten in m.ü.M
- öffentlich genutzte Grün- und Freiräume
- privat genutzte Grün- und Freiräume
- Strassenlinie, Zufahrt Unterniveaugarage
- öffentlich zugängliche Fussgängerverbindungen
- mögliche ober- oder unterirdische Fussgängerverbindungen
- mögliche Unterniveau-Fussgängerverbindungen
- motorisierte Arealerschliessung
- Lage beschränkt verschiebbar

ORIENTIERUNGSINHALT

- Zonengrenze
- Gebäude unter Denkmalschutz
- bestehende Gebäude
- geltende Parzellengrenzen

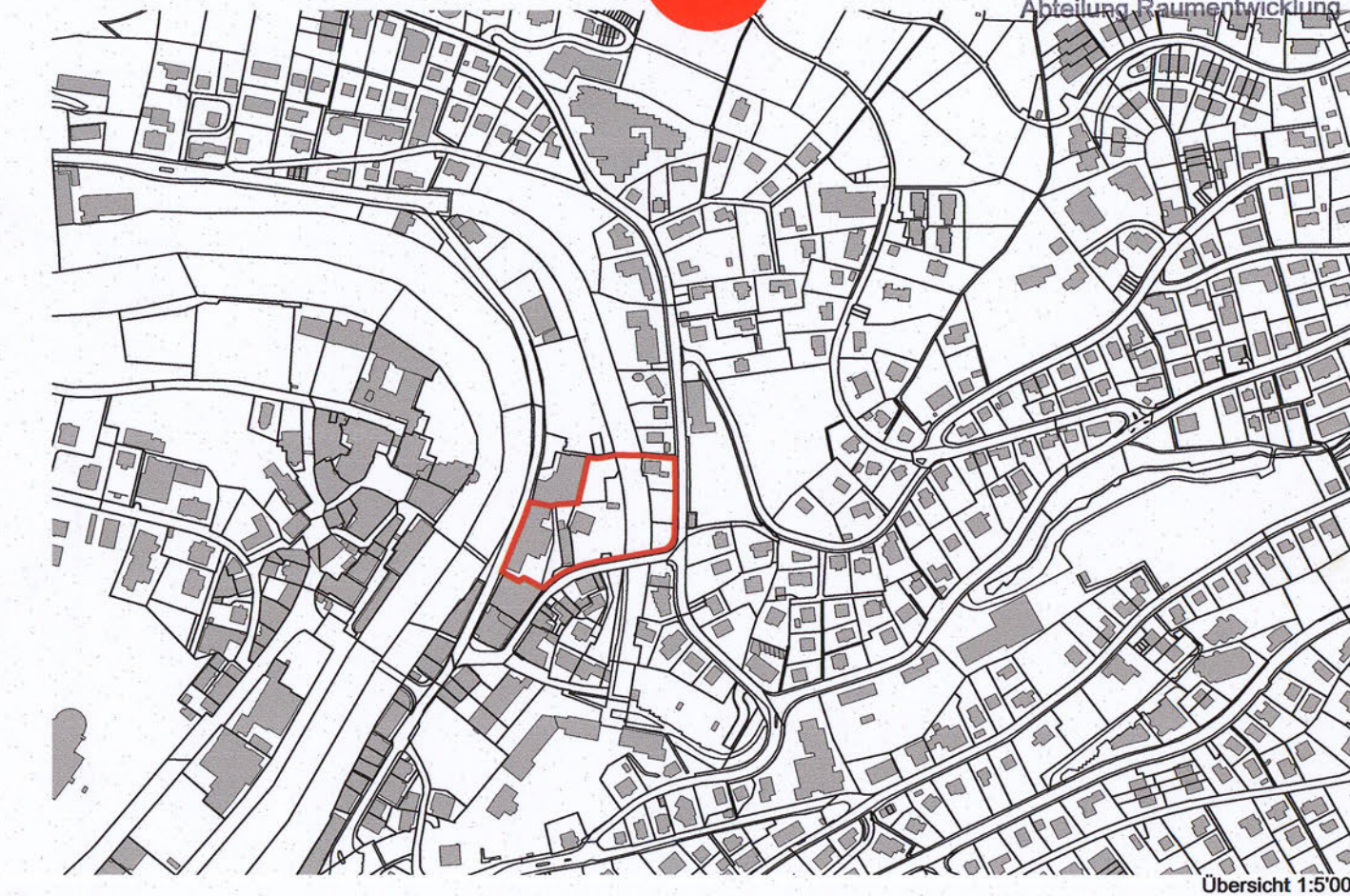
17. Dezember 2012 - 378 trev 6
0 5 10 Meter

Teilrevision Sondernutzungsplan Goldwand, Baubereiche C und D

Situationsplan 1:500

Gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Vorprüfungsbericht vom: 13. Juni 2012 / 2. Oktober 2012
Mitwirkung vom: 5. Juli 2012 bis 3. August 2012 / 22. Oktober 2012 bis 20. November 2012
Öffentliche Auflage vom: 5. Juli 2012 bis 3. August 2012 / 22. Oktober 2012 bis 20. November 2012

Beschlossen vom Gemeinderat am: 17. Dezember 2012
Der Gemeindevorstand: *[Signature]*



Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 22. Mai 2013

Der Generalsekretär:

[Signature]

ARCOPLAN Lüscher Pfister Keller Zantop
Limmatauweg 9, 5408 Ennetbaden

Gemeinde Ennetbaden

Sondernutzungsplan Goldwand gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Beschluss Gemeinderat vom 17. März 2008

Anpassung Sondernutzungsvorschriften

Erläuterung zur Darstellung (unterstrichene Leerschläge) __ weggelassene Bestimmungen
unterstrichener Text neu ergänzte Bestimmungen

gemäss § 15 BauG



Vorprüfungsbericht vom:

22. Oktober 2008

Mitwirkung vom:

10. November 2008 bis 9. Dezember 2008

Öffentliche Auflage vom:

10. November 2008 bis 9. Dezember 2008

Beschlossen vom Gemeinderat am:

19. Januar 2009

Vize-
Der Gemeindevorsteher:

Der Gemeindevorsteher:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 25. März 2009

Der Staatsschreiber:

§ 6

Höhen

¹ Für die einzelnen Baubereiche sind die maximalen Höhenkoten gemäss den Definitionen im Situationsplan 1:500 massgebend.

² Die im Sondernutzungsplan als „maximale Höhen der Bauten“ bezeichneten Koten gelten für alle oberirdischen Bauvolumen. Diese dürfen lediglich durch technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Liftaufbauten, Kamine, jedoch keine Lüftungsanlagen) in minimalem Masse überschritten werden. Technisch bedingte Aufbauten sind in geordneter Weise zusammen zu fassen.

³ Die im Sondernutzungsplan als „Richtkoten für Geschossanschlüsse oder Terrain“ bezeichneten Koten dienen zur Abstimmung der Bauten und der Umgebungsgestaltung. Die Höhenlagen werden im Baubewilligungsverfahren definitiv festgelegt.

⁴ Entlang der Badstrasse muss das Erdgeschoss, in Abweichung von § 14 Abs. 3 ABauV, bei Neubauten eine Geschosshöhe von mindestens 4.5 m aufweisen.

⁵ In den Baubereichen B1 und B2 darf die im Sondernutzungsplan angegebene maximale Höhe der Bauten um maximal 60 cm überschritten werden, sofern die Gebäude den Minergiestandard erfüllen.

§ 8

Baubereiche B1, B2
Badstrasse

¹ In den Baubereichen B1 und B2 hat die Gestaltung der einzelnen Baukörper sowie ihr Bezug zu den Aussenräumen hohen Anforderungen zu genügen.

² Die Fassadenfronten der Baubereiche B1 und B2 haben entlang der Badstrasse für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung einen kontinuierlichen Verlauf aufzuweisen. Dieser muss innerhalb der im Situationsplan 1:500 dargestellten „Pflichtbereiche für Fassadenfronten“ angeordnet sein.

³ Innerhalb eines Baubereiches müssen die Fassaden als zusammenhängende Einheit in Erscheinung treten. Das oberste Geschoss muss mit dem Bauvolumen eine Einheit bilden und darf nicht als zurückspringendes Attika in Erscheinung treten.

⁴ Die einzelnen Baukörper sind so auszugestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Balkone, Terrassen, Loggien, Vordächer, technische Bauten und dgl. sind in ihrer Gesamtwirkung ins Bauvolumen zu integrieren. Sie sind innerhalb der äussersten Mantellinie der Baubereiche vorzusehen.

⁵ Folgende Dachformen sind zugelassen; Flachdach und flach geneigte Dächer bis max. 5° Neigung.

⁶ Technisch bedingte Dachaufbauten und Ausgänge in die Dachebene müssen als Teil einer sorgfältig gestalteten Dachlandschaft sowie in Form einer „5. Fassade“ gestaltet werden.

§ 6

Höhen

¹ Für die einzelnen Baubereiche sind die maximalen Höhenkoten gemäss den Definitionen im Situationsplan 1:500 massgebend.

² Die im Sondernutzungsplan als „maximale Höhen der Bauten“ bezeichneten Koten gelten für alle oberirdischen Bauvolumen. Diese dürfen lediglich durch technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Liftaufbauten, Kamine, jedoch keine Lüftungsanlagen) in minimalem Masse überschritten werden. Technisch bedingte Aufbauten sind in geordneter Weise zusammen zu fassen.

³ Die im Sondernutzungsplan als „Richtkoten für Geschossanschlüsse oder Terrain“ bezeichneten Koten dienen zur Abstimmung der Bauten und der Umgebungsgestaltung. Die Höhenlagen werden im Baubewilligungsverfahren definitiv festgelegt.

⁴ Entlang der Badstrasse muss das Erdgeschoss, in Abweichung von § 14 Abs. 3 ABauV, bei Neubauten eine Geschosshöhe von mindestens 4.5 m aufweisen. Sofern das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss als Sockel ausgebildet werden, hat die Erdgeschosshöhe mindestens 4.0 m zu betragen.

⁵ —

§ 8

Baubereiche B1, B2
Badstrasse

¹ In den Baubereichen B1 und B2 hat die Gestaltung der einzelnen Baukörper sowie ihr Bezug zu den Aussenräumen hohen Anforderungen zu genügen.

² Die Fassadenfronten der Baubereiche B1 und B2 haben entlang der Badstrasse für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung einen kontinuierlichen Verlauf aufzuweisen. Dieser muss innerhalb der im Situationsplan 1:500 dargestellten „Pflichtbereiche für Fassadenfronten“ angeordnet sein.

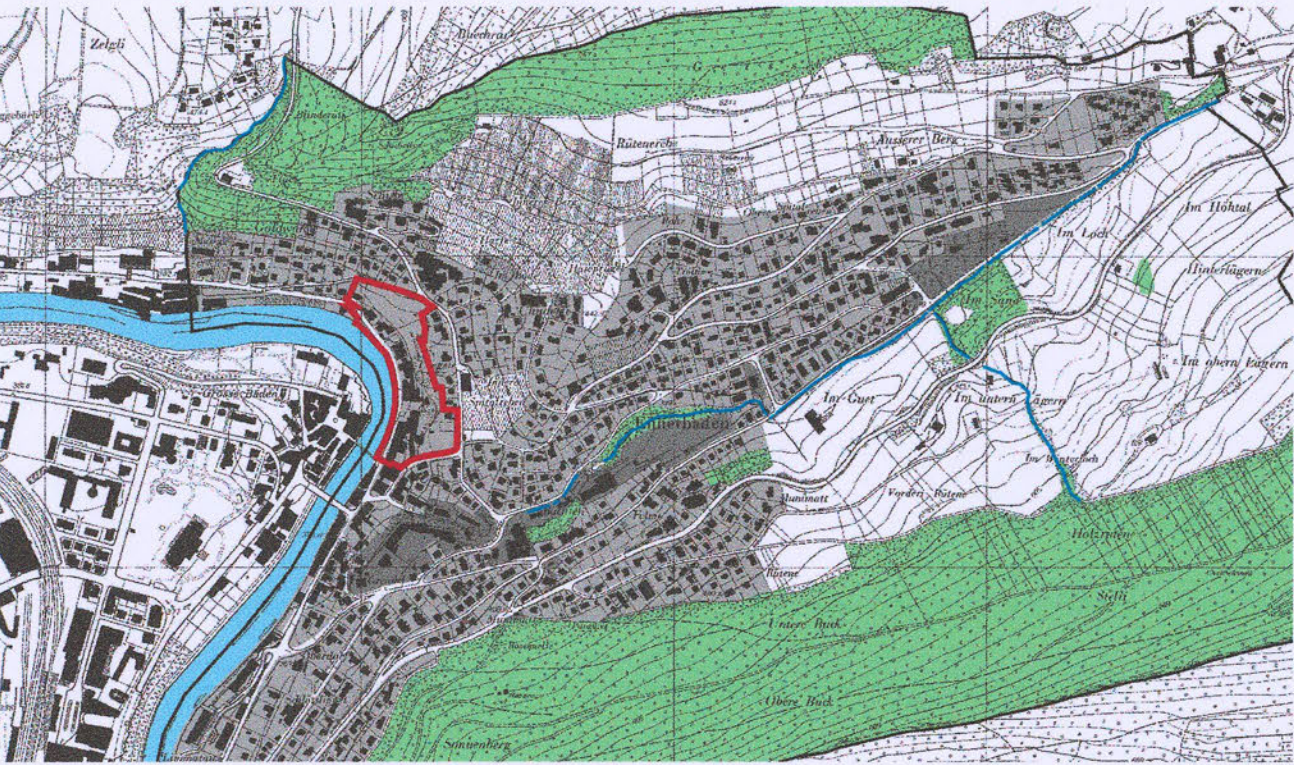
³ Innerhalb eines Baubereiches müssen die Fassaden als zusammenhängende Einheit in Erscheinung treten. Das oberste Geschoss muss mit dem Bauvolumen eine Einheit bilden und darf nicht als zurückspringendes Attika in Erscheinung treten.

⁴ Die einzelnen Baukörper sind so auszugestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Balkone, Terrassen, Loggien, Vordächer, technische Bauten und dgl. sind in ihrer Gesamtwirkung ins Bauvolumen zu integrieren. Sie sind innerhalb der äussersten Mantellinie der Baubereiche vorzusehen.

⁵ Folgende Dachformen sind zugelassen; Flachdach und flach geneigte Dächer bis max. 5° Neigung.

⁶ Technisch bedingte Dachaufbauten und Ausgänge in die Dachebene müssen als Teil einer sorgfältig gestalteten Dachlandschaft sowie in Form einer „5. Fassade“ gestaltet werden.

⁷ In den Baubereichen B1 und B2 müssen die Gebäude den Minergiestandard erfüllen.



Vorprüfungsbericht vom: 22. Oktober 2008
Mitwirkung vom: 10. November 2008 bis 9. Dezember 2008
Öffentliche Planaufgabe vom: 10. November 2008 bis 9. Dezember 2008

Beschlossen vom Gemeinderat am: 19. Januar 2009
Der Gemeindevorstand
Der Gemeindevorstand
Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 25. März 2009
Der Staatsschreiber:

Planungsteam SNP Goldwand
Galli & Rudolf Architekten AG, Zürich / Schweingruber Zulauf, Zürich / Gähler & Partner AG, Ennetbaden / Arcoplan, Ennetbaden

Weitere rechtsverbindliche Bestandteile des Sondernutzungsplanes Goldwand:

Vorschriften

Weitere Bestandteile des Sondernutzungsplanes Goldwand mit orientierendem Charakter:

Planungsbericht

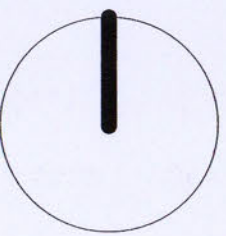
Legende:

Genehmigungsinhalt

- 372.5 m.ü.M. Maximale Höhe der Bauten
- Mögliche ober- oder unterirdische Fussgänger Verbindung
- Angepasste Grundflächen der Baufelder
- Sondernutzungsplan - Perimeter

Orientierungsinhalt

- Baubereich für Hochbauten
- Baubereich für Zwischen- und Tiefbauten
- Flächen mit geltendem Recht nach BNO, Baubegrenzungsline
- In Absprache mit kantonaler Denkmalpflege Anbau an Kulturobjekt unter Denkmalschutz möglich
- Bereich für erhöhte Anforderungen gemäss § 9 Abs. 3 SNV
- Pflichtbereich für Fassadenfronten
- Gliederungsbereich für Zwischen- und Tiefbauten
Der Gebäudesockel muss zwischen den Hochbauten hinter diesen Bereich zurückweichen
- 370.4 m.ü.M. Maximale Höhe der Bauten
- 351.4 m.ü.M. Richtkoten für Geschossanschlüsse o. Terrain
- Den Baubereichen zugeordnete Parzellen
- Öffentlich genutzte Grün- und Freiräume
- Privat genutzte Grün- und Freiräume
- Bereich Promenade
- Strassenlinie, Zufahrt Untervergange
- Öffentlich zugängliche Fussgängerverbindungen
- Mögliche Untervergange - Fussgängerverbindungen
- Motorisierte Arealerschliessung
- Motorisierte Arealerschliessung Baufeld E+F, sowie beschränkte Zufahrt für Anlieferung und Notzufahrten
- Notzufahrten
- Lage beschränkt verschiebbar
- Zonengrenze
- Kulturobjekt unter Denkmalschutz
- Bestehende Gebäude
- geltende Parzellengrenzen
- projektierte Parzellengrenzen
- Zweiradverbindung



Massstab 1:500

0 2 7 15 30 m

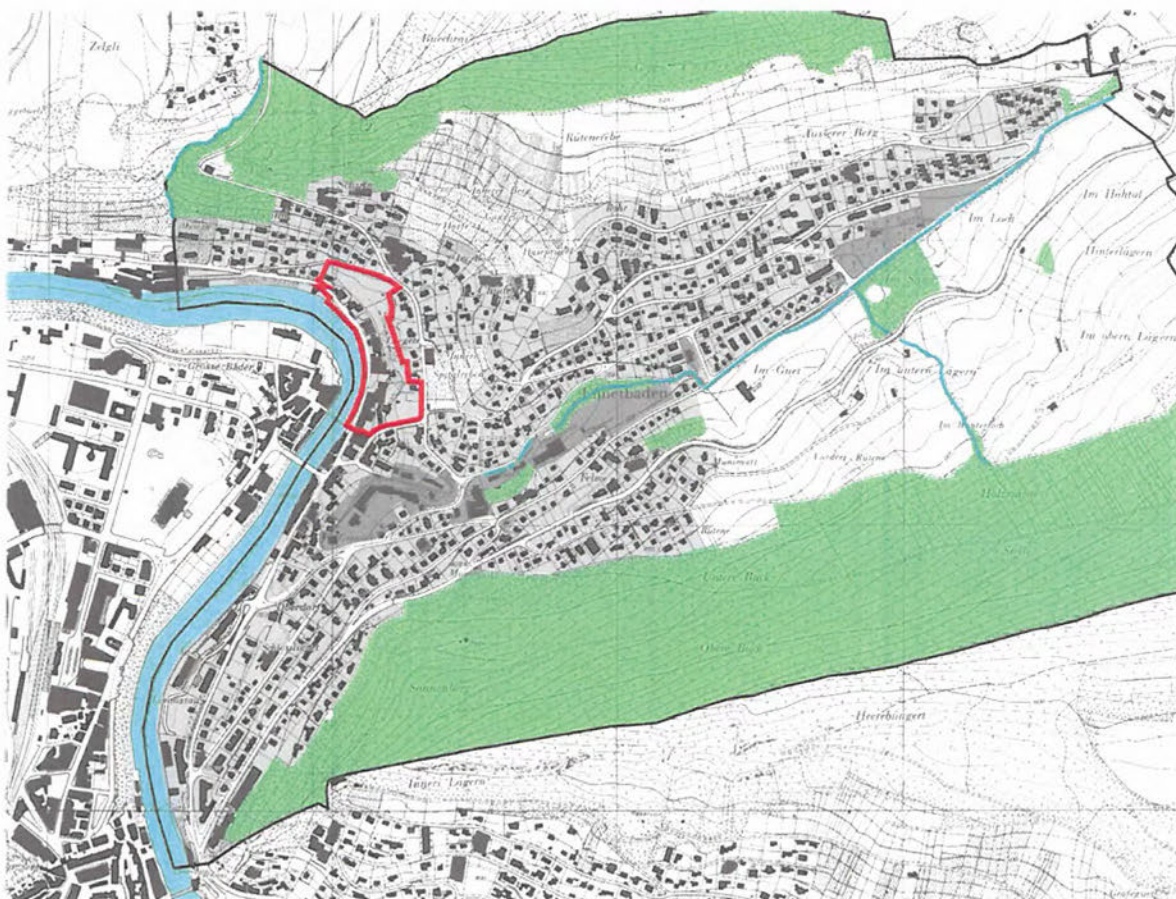


Sondernutzungsplan Goldwand

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Mitwirkung vom:

8. Mai bis 17. Juni 2006

Mitwirkungsbericht vom:

15. Januar 2007

Vorprüfungsbericht vom:

22. Februar 2007

Öffentliche Planauflage vom:

5. März 2007 bis 4. April 2007

Beschlossen vom Gemeinderat am:

17. März 2008

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber



Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den **2. Juli 2008**

Der Staatsschreiber:

Der Gemeinderat Ennetbaden erlässt,

gestützt auf § 21 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 und § 3 der allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften:

1. TEIL ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1

Ziel und Zweck

¹ Mit dem Sondernutzungsplan werden folgende Ziele angestrebt:

- a) städtebaulich klare Grunddisposition der Bauten mit hoher Architekturqualität unter Respektierung der bestehenden Bautypologie und der unter Schutz stehenden Bauten,
- b) optimale Eingliederung der Bauten in die topographische Situation und sorgfältige Gestaltung der Aussenräume an der landschaftlich empfindlichen Lage,
- c) rationelle und zweckmässige Erschliessung von der Hertenstein- und der Goldwandstrasse zur Schaffung einer verkehrsberuhigten Fussgängerzone entlang der Badstrasse,
- d) Sicherung eines angemessenen Anteils der im öffentlichen Interessen liegenden Nutzungen, insbesondere entlang der Badstrasse. Im Vordergrund stehen Nutzungen des Thermalwassers sowie öffentlich zugängliche und publikumsorientierte Nutzungen.

² Der Sondernutzungsplan soll eine etappenweise Realisierung mit funktionsfähigen Teilüberbauungen sicherstellen. Für die einzelnen Bauträgerschaften sollen ausreichende Projektierungsspielräume offen gehalten werden.

§ 2

Verhältnis zum übergeordneten Recht

Soweit der Sondernutzungsplan nicht anderes festlegt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie der Zonenplan der Gemeinde Ennetbaden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Bau- und Planungsrechts.

§ 3

Privatrechtliche Regelungen

Die erforderlichen Gemeinschaftsanlagen (z.B. Fusswegverbindungen, öffentlicher Grünraum, Zufahrt Unterniveaugarage) sowie die für die Etappierung nötigen Anschlussbauwerke (z.B. Sammelgarage Baufeld B1/B2) sind von der Bauherrschaft sicherzustellen und von den Grundeigentümern zu dulden.

§ 4

Perimeter und Bestandteile

¹ Der Sondernutzungsplan umfasst den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.

² Grundeigentümerverbindliche Bestandteile des Sondernutzungsplanes sind die vorliegenden Sondernutzungsvorschriften (SNV) sowie der Situationsplan 1:500.

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

2. TEIL BAUVORSCHRIFTEN / GESTALTUNGSBESTIMMUNGEN

§ 5

Baubereiche

¹ Die Baubereiche für Hochbauten bezeichnen die maximale Ausdehnung der Geschossflächen. Sie ersetzen die Grenz- und Gebäudeabstände. Vor Einreichung eines Baugesuches sind folgende Verfahrensschritte notwendig;

- Baubereich A; Studienauftrag und / oder Investorenwettbewerb gemäss § 11 Abs. 1 SNV
- Baubereiche B; Begleitetes Verfahren gemäss § 11 Abs. 2 SNV
- Baubereiche C; Zweistufiges begleitetes Verfahren gemäss § 9 Abs. 1 SNV und § 11 Abs. 2 SNV

² Die Baubereiche für Zwischen- und Tiefbauten sind für zusätzliche Nutzflächen vorgesehen; Sammelgaragen, Abstellräume für Velos/Mofas, Neben- und Abstellräume und dergleichen. Im Baubereich C3 sind weitere Nutzungen entsprechend den betrieblichen Erfordernissen und den Vorgaben der Bau- und Nutzungsordnung möglich.

³ Für die im Sondernutzungsplan als „Flächen mit geltendem Recht nach BNO“ bezeichneten Bereiche gelten die Bestimmungen der jeweiligen Bauzonen.

§ 6

Höhen

¹ Für die einzelnen Baubereiche sind die maximalen Höhenkoten gemäss den Definitionen im Situationsplan 1:500 massgebend.

² Die im Sondernutzungsplan als „maximale Höhen der Bauten“ bezeichneten Koten gelten für alle oberirdischen Bauvolumen. Diese dürfen lediglich durch technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Liftaufbauten, Kamine, jedoch keine Lüftungsanlagen) in minimalem Masse überschritten werden. Technisch bedingte Aufbauten sind in geordneter Weise zusammen zu fassen.

³ Die im Sondernutzungsplan als „Richtkoten für Geschossanschlüsse oder Terrain“ bezeichneten Koten dienen zur Abstimmung der Bauten und der Umgebungsgestaltung. Die Höhenlagen werden im Baubewilligungsverfahren definitiv festgelegt.

⁴ Entlang der Badstrasse muss das Erdgeschoss, in Abweichung von § 14 Abs. 3 ABauV, bei Neubauten eine Geschosshöhe von mindestens 4.5 m aufweisen.

⁵ In den Baubereichen B1 und B2 darf die im Sondernutzungsplan angegebene maximale Höhe der Bauten um maximal 60 cm überschritten werden, sofern die Gebäude den Minergiestandard erfüllen.

§ 7

Baubereich A
Goldwandstrasse

¹ Im Baubereich A ist eine einheitliche Gestaltung der Bauten, der Parkierung und der Aussenräume vorzusehen, welche zu einer guten Gesamtwirkung führt. Die Bauvolumen haben sich gut ins Gelände zu integrieren. Dabei ist eine Bautypologie vorzusehen, welche die feingliedrige Körnigkeit des gebauten Umfeldes oberhalb der Goldwandstrasse übernimmt.

² Im Baubereich A ist ein durchgehender Sockelbereich möglich, der gegenüber dem Hauptbau einen Rücksprung von mind. 3 m aufweisen muss und dessen Höhe max. bis zum Strassenniveau der Goldwandstrasse reichen darf.

³ Das Bauvolumen über dem Sockelbereich darf westlich des Kulminationspunktes der Goldwandstrasse maximal 3.5 m höher und östlich des Kulminationspunktes maximal 2.5 m höher liegen als das Strassenniveau der Goldwand- bzw. der Hertensteinstrasse. Kumulativ darf die Meereshöhe von 389.60 m.ü.M. an keiner Stelle überschritten werden. Es muss in offener Bauweise mit mindestens drei Zwischenräumen ausgeführt werden, welche jeweils einen Gebäudeabstand von 7 m einhalten. Die Zwischenräume müssen insgesamt mindestens einen Drittel der gesamten Länge des Baubereiches A offen sein.

⁴ Innerhalb des Baubereiches A darf eine Bruttogeschossfläche von max. 1'720 m² realisiert werden.

§ 8

Baubereiche B1, B2
Badstrasse

¹ In den Baubereichen B1 und B2 hat die Gestaltung der einzelnen Baukörper sowie ihr Bezug zu den Aussenräumen hohen Anforderungen zu genügen.

² Die Fassadenfronten der Baubereiche B1 und B2 haben entlang der Badstrasse für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung einen kontinuierlichen Verlauf aufzuweisen. Dieser muss innerhalb der im Situationsplan 1:500 dargestellten „Pflichtbereiche für Fassadenfronten“ angeordnet sein.

³ Innerhalb eines Baubereiches müssen die Fassaden als zusammenhängende Einheit in Erscheinung treten. Das oberste Geschoss muss mit dem Bauvolumen eine Einheit bilden und darf nicht als zurückspringendes Attika in Erscheinung treten.

⁴ Die einzelnen Baukörper sind so auszugestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Balkone, Terrassen, Loggien, Vordächer, technische Bauten und dgl. sind in ihrer Gesamtwirkung ins Bauvolumen zu integrieren. Sie sind innerhalb der äussersten Mantellinie der Baubereiche vorzusehen.

⁵ Folgende Dachformen sind zugelassen; Flachdach und flach geneigte Dächer bis max. 5° Neigung.

⁶ Technisch bedingte Dachaufbauten und Ausgänge in die Dachebene müssen als Teil einer sorgfältig gestalteten Dachlandschaft sowie in Form einer „5. Fassade“ gestaltet werden.

§ 9

Baubereiche C1 - C5
Hertensteinstrasse

¹ Innerhalb der Baubereiche C1 bis C5 muss ein Gesamtkonzept erarbeitet werden, in welchem die Stellung der Bauten sowie die Grösse und Gliederung der Baukuben ersichtlich ist. Die Einordnung der Bauten und die Qualität der Aussenräume wird in einer ersten Phase durch ein unabhängiges Fachgremium mit Beteiligung der kantonalen Denkmalpflege beurteilt. Auf dieser Basis erfolgt die Qualitätssicherung gemäss § 11 Abs. 2 SNV in einer zweiten Phase, wobei eine Abkopplung der Baufelder C4 und C5 möglich ist.

² Die Baubereiche C1 bis C3 liegen in unmittelbarem Umgebungsbereich des unter Denkmalschutz stehenden Objektes „ehemaliges Hotel Schwanen“. Für Neubauten und grössere Umbauten, insbesondere einen Anbau an das Denkmalschutzobjekt, ist deshalb gestützt auf das Denkmalschutzdekret die Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege nötig.

³ Die einzelnen Baukörper sind so auszugestalten, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht. Über die einzelnen Teilbereiche hinaus ist eine aufeinander abgestimmte Gestaltung der Bauten und der Aussenräume sicherzustellen. Für die projektspezifische Gestaltung der Bauten und der Umgebung entlang der Hertensteinstrasse gelten erhöhte Anforderungen.

⁴ Zur Detailgestaltung kann der Gemeinderat analog zu den § 8 Abs. 4 bis 6 SNV ergänzende Auflagen erlassen.

⁵ In den Baubereichen C4 und C5 sind innerhalb der im Situationsplan 1:500 angegebenen Höhen max. 4 Vollgeschosse zugelassen. Das oberste Geschoss muss mit dem Bauvolumen eine Einheit bilden und darf nicht als zurückspringendes Attika in Erscheinung treten. Im Baubereich C5 sind mindestens zwei oberirdische Baukörper mit einem minimalen Gebäudeabstand von 7 m vorzusehen. Zwischen den Baubereichen C4 und C5 ist ein sorgfältiger Bezug zum öffentlichen Grün- und Freiraum herzustellen.

⁶ Innerhalb der einzelnen Teilbereiche dürfen folgende Bruttogeschossflächen realisiert werden:

- C4 / C5 max. 3'090 m² BGF, wobei im Baubereich C5 in jedem Fall eine minimale Ausnützungsziffer (AZ) von 0.4 möglich bleiben muss.
- In den Teilbereichen C1, C2 und C3 ergibt sich die zulässige BGF aus den max. Geschossflächen und Höhenangaben im Situationsplan 1:500 sowie aus der Lichtführung und den wohnhygienischen Anforderungen der BNO.

§ 10

Baubereiche D
Schwanen

¹ Der Baubereich D umfasst das denkmalgeschützte, ehemalige Hotel Schwanen. Alle Bauvorhaben sind deshalb gestützt auf das Denkmalschutzdekret mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen. Eine Bewilligung kann nur mit deren Zustimmung erteilt werden.

² Es sind Nutzungen vorzusehen, die das unter Denkmalschutz stehende Kulturobjekt der Öffentlichkeit vermehrt zugänglich machen und das Thermalwasser nutzen. Dabei ist eine sorgfältige Interessenabwägung zwischen den denkmalpflegerischen und den raumplanerischen Aspekten unter Beizug der zuständigen Instanzen vorzunehmen.

§ 11

Qualitätssicherung

¹ Im Baubereich A muss zur Erreichung eines optimierten Projektes ein Studienauftrag und / oder Investorenwettbewerb durchgeführt werden. Die öffentliche Hand beteiligt sich nach Massgabe ihres Interesses an den Kosten.

² In den Baubereichen B und C wird die Architektur- und Aussenraumqualität auf Kosten der Bauherrschaft durch ein unabhängiges Fachgremium, welches vom Gemeinderat beigezogen wird, in einem begleiteten Verfahren sichergestellt. Das begleitete Verfahren ist vor Einreichung des Baugesuches durchzuführen.

In den Baubereichen B und C muss die Einhaltung der architektonischen und landschaftsplanerischen Qualitäten in einem unabhängigen Gutachten beurteilt werden, das mit dem Baugesuch öffentlich aufzulegen ist. Es gelten folgende Beurteilungskriterien:

- Bezug zum öffentlichen Grünraum und zum Strassenraum
- Gestaltung der privaten Zwischen- und Freiräume
- Volumetrische Gliederung, Massenverteilung
- Architektonische Gestaltung inkl. Materialisierung

3. TEIL

ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

§ 12

Bereich Promenade

¹ Der im Sondernutzungsplan bezeichnete Bereich Promenade ist als verkehrsberuhigte Zone (Fussgängerzone) mit beschränktem Anlieferungs- und Zubringerverkehr vom Postplatz auszugestalten. Veloverkehr, Notzufahrten sowie die Ver- und Entsorgung sind zugelassen.

² Entlang der Promenade ist ein durchgehendes Gestaltungskonzept vorzusehen, in welchem eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht werden soll. Der Gestaltung der Beläge und Abschlüsse ist besondere Beachtung zu schenken. Die Hochwassersituation ist mit technischen und gestalterischen Mitteln zu berücksichtigen.

³ Für Velos sind ausreichende Abstellplätze bereit zu stellen.

§ 13

Erschliessung

¹ Die Zufahrt zu den Baubereichen B, C und D hat von der Hertensteinstrasse zu erfolgen, diejenige des Baubereiches A von der Goldwandstrasse. Die Anschlusspunkt und die Linienführung sind im Situationsplan 1:500 festgelegt und als „motorisierte Arealerschliessung“ bezeichnet.

² Die im Situationsplan 1:500 mittels Strassenlinien gemäss § 19 BauG gesicherte Zufahrtsrampe ist möglichst sanft in die Terraingestaltung und in die Überbauung zu integrieren.

³ Die Sichtwinkel der im Situationsplan 1:500 enthaltenen Ein- und Ausfahrten zu den Parkierungsanlagen an der Hertenstein- und an der Goldwandstrasse haben eine Beobachtungsdistanz von 2.5 m und eine Knotensichtweite von 30 m einzuhalten. Die Ein- und Ausfahrten sind mit einem Einlenkerradius von 5 m zu versehen.

§ 14

Parkierung

¹ Die Erstellung neuer Pflichtabstellplätze ist innerhalb des Perimeters des Sondernutzungsplanes lediglich in den Baubereichen A, B, C inklusive der zugehörigen Baubereiche für Zwischen- und Tiefbauten möglich.

² Die Zugänge zu den Sammelgaragen sind übersichtlich und gut auffindbar anzuordnen. In der Detailgestaltung sind die Sicherheitsaspekte der Benutzerinnen und Benutzer zu berücksichtigen (einsehbar, hell und beleuchtet).

§ 15

Öffentlich zugängliche Fussgängerverbindungen

¹ Die öffentlich zugänglichen Fussgängerverbindungen sind als durchgehende Verbindungen sicherzustellen mit einer Breite von mind. 2 m. Die genaue Lage wird mit dem Bauprojekt festgelegt, wobei die einzelnen Abschnitte spätestens mit den angrenzenden Überbauungen realisiert werden müssen.

² Die öffentliche Fusswegverbindung über dem Tunnel ist nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten und sorgfältig in die Topographie einzubinden.

³ Die Querverbindungen von der Badstrasse zur Hertensteinstrasse sind gut auffindbar, möglichst angenehm, begehbar und sicher auszugestalten. Sie sind mit dem baulichen Konzept abzustimmen.

§ 16

Öffentlich genutzte
Grün- und Freiräume

¹ Die öffentlich genutzten und zugänglichen Grün- und Freiräume sind mit vielfältigen Nutzungseinheiten auszugestalten, die den Ort Ennetbaden prägen (Reben, Gärten, extensive Wiesen, Obstbäume, Hecken, Kleinweide).

² Zurückhaltend gestaltete Einrichtungen und vereinzelte Bauten bis 10 m² Grundfläche für Spiel und Aufenthalt sowie zur Nutzung und Pflege sind zulässig.

³ Die Mauern sollen einheitlich in Erscheinung treten. Sie bestehen nach Möglichkeit aus einheimischem Naturstein und sind trocken ausgemauert.

⁴ Die Zuordnung und Ausgestaltung einzelner Nutzungen wird in einem Gestaltungskonzept festgelegt, welches die Basis für das zu erarbeitende Projekt zur Freiraumgestaltung bildet. Für die Nutzung und Pflege erlässt der Gemeinderat ein Reglement.

§ 17

Privat genutzte Grün-
und Freiräume

¹ Die privat genutzten Grün- und Freiräume sind den jeweiligen Baubereichen zugeordnet und können als Spiel- und Gartenanlagen, Sitzplätze und dergleichen genutzt werden.

² In den Zwischenbereichen der Bauten entlang der Badstrasse ist die Durchlässigkeit zum Hang mit einem terrassierten und möglichst kontinuierlichen Übergang zu gewährleisten. Je Zwischenraum ist ein aufeinander abgestimmtes Erscheinungsbild sicherzustellen. Die Hangbefestigung hat mit hangparalleler Betonung der Mauern zu erfolgen. Teile der Zwischenbereiche können als Sitzplätze und dgl. genutzt werden, wobei diese Nutzungen auf das bauliche Konzept abgestimmt sein müssen.

³ Im rückwärtigen Bereich der Bauten entlang der Badstrasse ist der Übergang des Hanges in die öffentlichen Grünräume anhand des Verlaufes der Höhenlinien gestalterisch aufzunehmen. Die Hangbefestigung ist mit horizontaler Betonung der Mauern sicherzustellen.

Die genaue Abgrenzung der privaten Grünräume zum Bereich Promenade und zum öffentlichen Grünraum wird mit dem Bauprojekt festgelegt. Entsprechend ist im Situationsplan 1:500 dargestellt, dass die Lage beschränkt verschiebbar ist.

§ 18

Vernetzung und ökologischer
Ausgleich

Die Dach- und Umgebungsflächen sind wo möglich so auszugestalten, dass die Vernetzungsfunktion für trocken- und wärmeliebende Arten optimal gewährleistet ist. Ein angemessener Anteil der öffentlichen Grünräume sind als ökologische Ausgleichsflächen zu konzipieren.

5. TEIL

VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 19

Richtlinien für die
Nutzung der Tunnel-
trasse

Hinsichtlich zukünftiger Bauvorhaben im Bereich des Tunnels gilt die Richtlinie für die Nutzung der Tunneltrasse der Abteilung Tiefbau vom 11. Mai 2006.

§ 20

Schutz der Thermal-
quellen

Die Thermalquellen im Planungsgebiet sind geschützt und liegen im öffentlichen Interesse. Die bestehenden Quellaustritte dürfen in der Höhenlage nicht verändert werden. Bei der Planung von Bauvorhaben mit möglichen Auswirkungen auf den Untergrund im Schutzbereich 1 gemäss Schutzzonenplan ist frühzeitig ein in Belangen des Thermenschutzes versierter Hydrogeologe beizuziehen. Der Geologe hat das Projekt zu beurteilen und bei Bedarf ein projektspezifisches Überwachungskonzept auszuarbeiten. Dieses erfordert die Genehmigung der kommunalen und kantonalen Behörden.

§ 21

Inkrafttreten

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

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

Aufhebung bisherigen
Rechts

³ Innerhalb des Perimeters des Sondernutzungsplanes werden alle rechtskräftigen Strassen- und Baulinien aufgehoben.

Weitere rechtsverbindliche Bestandteile des Sondernutzungsplanes Goldwand :

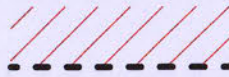
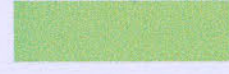
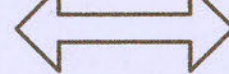
Vorschriften

Weitere Bestandteile des Sondernutzungsplanes Goldwand mit orientierendem Charakter:

Planungsbericht

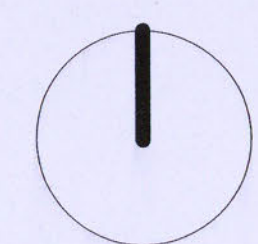
Legende:

Genehmigungsinhalt

- | | |
|--|---|
|  | Sonderumzugsplan - Perimeter |
|  | Baubereich für Hochbauten |
|  | Baubereich für Zwischen- und Tiefbauten |
|  | Flächen mit geltendem Recht nach BNO, Baubegrenzungsline |
|  | In Absprache mit kantonaler Denkmalpflege Anbau an Kulturobjekt unter Denkmalschutz möglich |
|  | Bereich für erhöhte Anforderungen gemäss § 9 Abs. 3 SNV |
|  | Pflichtbereich für Fassadenfronten |
|  | Gliederungsbereich für Zwischen- und Tiefbauten
Der Gebäudesockel muss zwischen den Hochbauten hinter diesen Bereich zurückweichen |
| <div>370.4 m.ü.M.</div> | Maximale Höhe der Bauten |
| <div>351.4 m.ü.M.</div> | Richtkoten für Geschossanschlüsse o. Terrain |
|  | Den Baubereichen zugeordnete Parzellen |
|  | Öffentlich genutzte Grün- und Freiräume |
|  | Privat genutzte Grün- und Freiräume |
|  | Bereich Promenade |
|  | Strassenlinie, Zufahrt Unterniveaugarage |
|  | Öffentlich zugängliche Fussgängerverbindungen |
|  | Mögliche Unterniveau - Fussgängerverbindungen |
|  | Motorisierte Arealerschliessung |
|  | Motorisierte Arealerschliessung Baufeld E+F, sowie beschränkte Zufahrt für Anlieferung und Notzufahrten |
|  | Notzufahrten |
|  | Lage beschränkt verschiebbar |

Orientierungsinhalt

- | | |
|--|----------------------------------|
|  | Zonengrenze |
|  | Kulturobjekt unter Denkmalschutz |
|  | Bestehende Gebäude |
|  | geltende Parzellengrenzen |
|  | projektierte Parzellengrenzen |
|  | Zweiradverbindung |



Massstab 1:500

0 2 7 15 30 m

