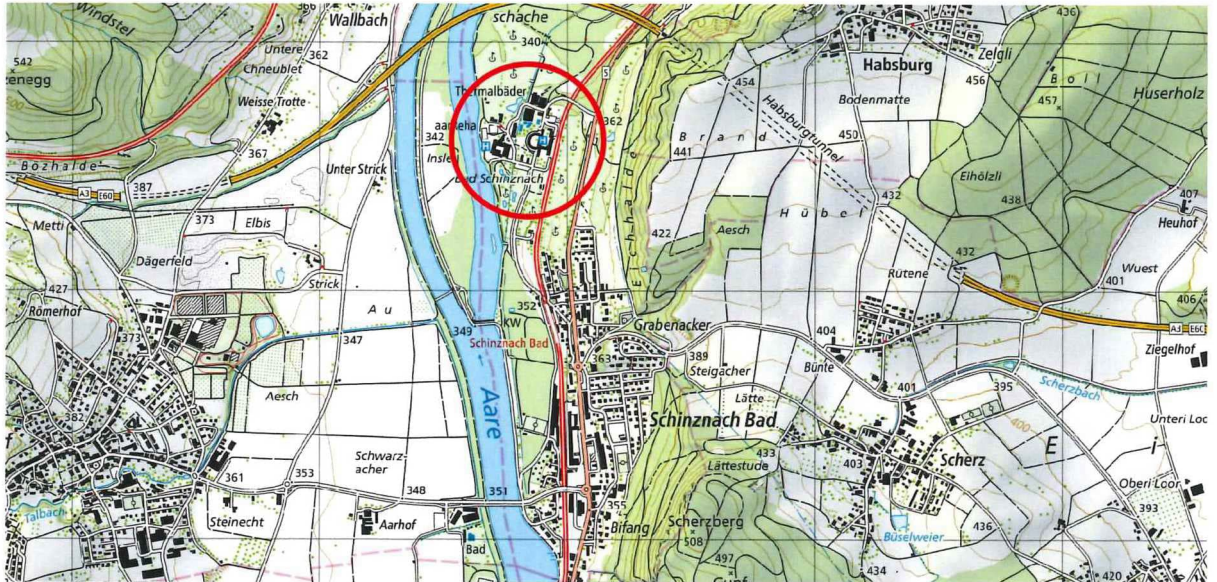


Teiländerung Gestaltungsplan «Kurbauzone»

Gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften in synoptischer Darstellung

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:
Situationsplan 1:1'000 Gestaltungsplan «Kurbauzone»



Quelle: Bundesamt für Landestopografie

Vorprüfungsbericht vom: 12. November 2021 und 1. April 2022
Mitwirkung und Öffentliche Auflage vom: 20. Mai 2022 bis 20. Juni 2022
Beschlossen vom Stadtrat am: 16. August 2022

Der Stadtammann:

B. Horlacher

Der Stadtschreiber:

[Signature]

Genehmigung:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 9. November 2022

Aarau, den 13. Dezember 2022

Abteilung Raumentwicklung BVU

Proj. Nr: 14-17-039-00
Datum: 04.01.2010
Rev. Datum: 25.07.2022
Bearbeitung: thr / bgl

f:\daten\m4\17-039-00\04_ber\snv_synopse_kurbauzone_220725_genehmigung.docx

Inhaltsverzeichnis

§ 1	Geltungsbereich / Verbindlichkeit	3
§ 2	Erschliessung / Parkierung	3
§ 3	Bestehende Bausubstanz / bauliche Massnahmen	4
§ 4	Oberirdische Bebauung	4
§ 4a	Unterirdische Bauten	6
§ 5	Architektonische Gestaltung	7
§ 6	Umgebungsgestaltung	7
§ 7	Energie	7
§ 8	Aufhebung	8

Rot = Änderungen

Rechtskräftige SNV	Teiländerung SNV	Bemerkungen
§ 1 Geltungsbereich / Verbindlichkeit ¹ Die Sondernutzungsplanung besteht aus dem Gestaltungsplan M. 1:1000 und den Sondernutzungsvorschriften. ² Die vorliegenden Sondernutzungsvorschriften gelten für den im Gestaltungsplan bezeichneten Perimeter. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften der kantonalen Baugesetzgebung und der Bau- und Nutzungsordnung / Zonenplan der Gemeinde Schinznach-Bad. ³ Alle in der Legende als Genehmigungsinhalt bezeichneten Elemente sind verbindlich. Die Orientierungsinhalte sind nicht verbindlich und haben keine Rechtswirkung.	§ 1 Geltungsbereich / Verbindlichkeit ¹ Die Sondernutzungsplanung besteht aus dem Situationsplan M. 1:1'000 und den Sondernutzungsvorschriften. ² Die vorliegenden Sondernutzungsvorschriften gelten für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften der kantonalen Baugesetzgebung und der Bau- und Nutzungsordnung / Zonenplan der Gemeinde Schinznach-Bad (Ortsteil von Brugg). ³ Alle in der Legende als Genehmigungsinhalt bezeichneten Elemente sind verbindlich. Die Orientierungsinhalte sind nicht verbindlich und haben keine Rechtswirkung. ⁴ Das Siegerprojekt von Walker Architekten AG in Brugg (Neubau Hotel Bad Schinznach AG, 03.05.2021) dient als Beurteilungsgrundlage des Neubaus Hotel Bad Schinznach AG und ist begleitend bei der weiteren Projektierung bzw. bei der Auslegung der Sondernutzungsvorschriften.	 Anpassung an Begrifflichkeiten gem. IVHB Erhöhung der Verbindlichkeit des Siegerprojekts (Input aus Kantonalen Vorprüfung)
§ 2 Erschliessung / Parkierung ¹ Die Haupteerschliessung hat von Nordosten her über den Abzweiger der Kantonsstrasse 112 zu erfolgen. ² In den Baufelder für Parkplätze ist die bestehende Anzahl der Parkplätze als Richtwert definiert. Sind aufgrund zusätzlicher Nutzungen weitere Parkplätze nachzuweisen, so können diese bei entsprechend guter Gestaltung innerhalb den mit einem P bezeichneten Baufeldern angeordnet werden.	§ 2 Erschliessung / Parkierung ¹ Die Haupteerschliessung hat von Nordosten her über den Abzweiger der Kantonsstrasse 112 zu erfolgen. Die Verkehrsfläche zwischen Baubereich Klinik und SBB-Gleisanlage dient dem internen Betriebsverkehr. ² In den Baubereichen für Parkfelder ist die bestehende Anzahl der Parkfelder als Richtwert definiert. Sind aufgrund zusätzlicher Nutzungen weitere Parkfelder nachzuweisen, so können diese bei entsprechend guter Gestaltung innerhalb der mit einem P bezeichneten Baubereiche angeordnet werden. Die	 Anpassung an Begrifflichkeiten gem. IVHB

Rechtskräftige SNV	Teiländerung SNV	Bemerkungen
	Berechnung und Ausgestaltung der Parkfelder richtet sich nach § 43 BNO und § 43 BauV.	
³ Folgende Baufelder für Parkplätze sind spezifischen Nutzungen zugeordnet: P1: Sportanlagen, P2 Hotel, P3 Hotel und Klinik im Park. Die übrigen Baufelder für Parkplätze dienen mehreren Nutzern und sind nicht spezifischen Nutzungen zugeordnet.	³ Folgende Baubereiche für Parkfelder sind spezifischen Nutzungen zugeordnet: P1: Sportanlagen, P2: Hotel, P3: Hotel und Klinik im Park. Die übrigen Baubereiche für Parkfelder dienen mehreren Nutzern und sind nicht spezifischen Nutzungen zugeordnet.	Anpassung an Begrifflichkeiten gem. IVHB
⁴ An gut zugänglichen Stellen sind genügend Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge anzulegen.	⁴ An gut zugänglichen Stellen sind genügend mehrheitlich gedeckte Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge anzulegen.	Ergänzung aufgrund Mitwirkungsbegehren
§ 3 Bestehende Bausubstanz / bauliche Massnahmen	§ 3 Bestehende Bausubstanz / bauliche Massnahmen	
Bauliche Massnahmen in der Umgebung geschützter Kulturdenkmäler (§ 1 Abs. 2 Bst. a Denkmalschutzdekret) dürfen nur mit Zustimmung der Denkmalpflege vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Umnutzungen/Umbauten von bestehenden Bauten.	¹ Bauliche Massnahmen in der Umgebung geschützter Kulturdenkmäler (§ 1 Abs. 2 Bst. a Denkmalschutzdekret) dürfen nur mit Zustimmung der Denkmalpflege vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Umnutzungen/Umbauten von bestehenden Bauten.	Die externe Fachbegleitung wird über § 3 und die erforderliche Zustimmung der Denkmalpflege erfüllt.
§ 4 Oberirdische Bebauung	§ 4 Oberirdische Bebauung	
¹ Die Baufelder legen die maximale vertikale und horizontale Ausdehnung der Bauten fest. Die maximalen Bauhöhen sind mittels Höhenkoten in Metern über Meer im Plan festgelegt. Die Bauten dürfen die maximalen Bauhöhen höchstens mit technisch bedingten Einrichtungen für Lifte, Belüftung und dgl. überschreiten.	¹ Die Baufelder legen die maximale vertikale und horizontale Ausdehnung der Bauten fest. Die im Situationsplan festgelegten maximalen Höhenkoten in Metern über Meer (m ü. M.) beziehen sich (ausgenommen für den Baubereich „Klinik“ gemäss Abs. 2) bei Steildächern auf die zulässige traufseitige Fassadenhöhe und bei Flachdächern auf die zulässige Fassadenhöhe für Seitenfassade. Die angegebenen Höhenkoten pro Baubereich dürfen durch technisch bedingte Einrichtungen wie Lifte, Belüftung und dergleichen überschritten werden.	Überführung der Bau-masse in IVHB-konforme Messweisen und Verhinderung einer materiellen Änderung oder ungewollte Erhöhung der zulässigen Höhen.
² Die Höhenkote im Baufeld „Klinik“ beinhaltet ein Attikageschoss. Wird kein Attikageschoss erstellt, beträgt die zulässige	² Die Höhenkote im Baubereich „Klinik“ verweist auf die maximal zulässige Gesamthöhe. beinhaltet ein Attikageschoss. Wird	Aufhebung aufgrund Änderung der

Rechtskräftige SNV	Teiländerung SNV	Bemerkungen
maximale Bauhöhe 355.00 m. Das Attikageschoss kann auf die Baulinie Attika gesetzt werden.	kein Attikageschoss erstellt, beträgt die zulässige maximale Bauhöhe 355.00 m. Das Attikageschoss kann auf die Baulinie Attika gesetzt werden.	Dachform und Anpassung der zulässigen Höhe.
³ Wo Baufelder an den Wald grenzen und den erforderlichen Waldabstand unterschreiten, ist für bauliche Veränderungen die kantonale Zustimmung einzuholen.	³ Wo Baubereiche an den Wald grenzen und den erforderlichen Waldabstand unterschreiten, ist für bauliche Veränderungen die kantonale Zustimmung einzuholen.	
⁴ In den Bereichen für Aussenbadanlagen sind Tiefbauten und technische Anlagen im Zusammenhang mit den Aussenbadanlagen zulässig.	⁴ In den Bereichen für Aussenbadanlagen sind Unterniveau- und unterirdische Bauten sowie technische Anlagen im Zusammenhang mit den Aussenbadanlagen zulässig.	Mit der Ergänzung wird sicherstellen, dass neben «Unterniveaubauten» (die 80cm über das Terrain ragen dürfen) auch vollständig unter dem Terrain liegende Bauten, sog. «Unterirdische Bauten» erstellt werden dürfen.
⁵ In den Bereichen für Sportanlagen sind offene Sport- sowie Fahrnisbauten und befristete Bauten im Zusammenhang mit der Sportnutzung zulässig.	⁵ In den Bereichen für Sportanlagen sind offene Sport- sowie Fahrnisbauten und befristete Bauten im Zusammenhang mit der Sportnutzung zulässig.	
⁶ Klein- und Anbauten, Fusswege, Plätze, Sitzbänke sowie untergeordnete Gebäudeteile gemäss § 2 Abs. 1 Bst. a ABauV sind im gesamten Perimeter des Gestaltungsplans gestattet.	⁶ Klein- und Anbauten, Stützmauern , Fusswege, Velowege , Plätze, Sitzbänke sowie untergeordnete Gebäudeteile gemäss § 2 Abs. 1 Bst. a ABauV sind im gesamten Perimeter des Gestaltungsplans gestattet. Vorspringende Gebäudeteile gemäss § 21 BauV (Dachvorsprünge, Vordächer, Treppen, Erker, Balkone usw.) dürfen die Baubereichsgrenzen überschreiten.	Stützmauern im Bereich der Verkehrsfläche ermöglichen. Aktualisierung des Verweises auf die BauV. Es wird explizit zugelassen, dass vorspring. Gebäudeteile die Baubereichsgrenzen überschreiten dürfen.
⁷ Innerhalb des Baufeldes „Laubengang“ ist die Errichtung einer gedeckten Fusswegverbindung zulässig. Die Gestaltung und Materialwahl hat in Abstimmung mit der Denkmalpflege zu	⁷ Innerhalb des Baubereiches „Laubengang“ ist die Errichtung einer gedeckten Fusswegverbindung zulässig. Die Gestaltung und Materialwahl hat in Abstimmung mit der Denkmalpflege zu	

Rechtskräftige SNV	Teiländerung SNV	Bemerkungen
erfolgen. Die max. Höhe von 349.00 m darf dabei nicht überschritten werden. ¹	erfolgen. Die max. Höhenkote von 349.00 m ü. M. darf dabei nicht überschritten werden. ¹	
⁸ Ein gedeckter Aufgang ist im Zusammenhang mit dem „Laubengang“ zulässig. Die genaue Lage und Grösse sowie die Gestaltung und Materialwahl haben in Abstimmung mit der Denkmalpflege zu erfolgen. ¹	⁸ Ein gedeckter Aufgang ist im Zusammenhang mit dem „Laubengang“ zulässig. Die genaue Lage und Grösse sowie die Gestaltung und Materialwahl haben in Abstimmung mit der Denkmalpflege zu erfolgen. ¹	
⁹ Zwischen der Massena-Scheune und einem allfälligen Neubau im Baufeld „Klinik“ ist durch architektonische und gestalterische Massnahmen (z.B. Materialisierung) eine Zäsur zu schaffen.	⁹ Zwischen der Massena-Scheune und einem allfälligen Neubau im Baubereich „Klinik“ ist durch architektonische und gestalterische Massnahmen (z.B. Materialisierung, einem Höhenversatz o.ä.) eine Zäsur zu schaffen. Ein Neubau im Baubereich „Klinik“ hat zudem einen ausgewogenen Bezug zur historischen Bausubstanz zu nehmen. Für den Baubereich „Klinik“ besteht eine Pflicht zur Erstellung eines Mansardendachs.	Bedeutung der Zäsur (Stn. Kant. Denkmalpflege) sowie der Bezug zur bestehenden hist. Bausubstanz wird damit gewahrt und unterstrichen.
¹⁰ Allfällige Neubauten innerhalb des Baufeldes „Werkgebäude“ sind wie das bestehende Gebäude an der Nordfassade des Maschinenhauses (Gebäude Nr. 58) anzubauen (Anbaupflicht).	¹⁰ Allfällige Neubauten innerhalb des Baubereiches „Werkgebäude“ sind wie das bestehende Gebäude an der Nordfassade des Maschinenhauses (Gebäude Nr. 58) anzubauen (Anbaupflicht).	
	¹¹ Im Umfeld der Baubereiche „Parkhotel II“ und „Klinik“ können in dem dafür ausgewiesenen Bereich befestigte Aussensitzplätze realisiert werden.	klare rechtliche Grundlage für die geplanten Sitzplätze im Umgebungsbereich
§ 4a Unterirdische Bauten	§ 4a Unterirdische Bauten	
¹ In dem bezeichneten „unterirdischen“ Baufeld U1 dürfen unterirdische Bauten erstellt werden. Die Realisierung von Oblichtern setzt die Zustimmung der Denkmalpflege voraus. ¹	¹ In dem bezeichneten „unterirdischen“ Baubereich U1 dürfen unterirdische Bauten erstellt werden. Die Realisierung von Oblichtern setzt die Zustimmung der Denkmalpflege voraus. ¹	Anpassung an Begrifflichkeiten gem. IVHB
² In dem bezeichneten „unterirdischen“ Baufeld U2 dürfen nur unterirdische Bauten ohne Oblichter erstellt werden. ¹	² In dem bezeichneten „unterirdischen“ Baubereich U2 dürfen nur unterirdische Bauten ohne Oblichter erstellt werden. ¹	Anpassung an Begrifflichkeiten gem. IVHB
³ Weitere unterirdische Bauten, die Schutzinteressen nicht gefährden, dürfen die oberirdischen Baufelder um maximal	³ Weitere unterirdische Bauten, die Schutzinteressen nicht gefährden, dürfen die oberirdischen Baubereichsgrenzen um	Anpassung an Begrifflichkeiten gem. IVHB

¹ Fassung gemäss Teiländerung Gestaltungsplan Kurbauzone 2009, genehmigt am 9. September 2009

Rechtskräftige SNV	Teiländerung SNV	Bemerkungen
3 Meter überschreiten. Vorbehalten bleiben die Waldgrenze und die Bauzonengrenze, die von Bauten nicht überschritten werden dürfen.	maximal 3 Meter überschreiten. Vorbehalten bleiben die Waldgrenze und die Bauzonengrenze, die von Bauten nicht überschritten werden dürfen.	
§ 5 Architektonische Gestaltung	§ 5 Architektonische Gestaltung	
Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist jeweils ein Material- und Farbkonzept einzureichen.	¹ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist jeweils ein Material- und Farbkonzept einzureichen.	
§ 6 Umgebungsgestaltung	§ 6 Umgebungsgestaltung	
¹ Der Charakter der parkähnlichen Umgebung ist zu erhalten. Bei Umgestaltungen sind möglichst durchlässige Belagsarten zu verwenden.	¹ Der Charakter der parkähnlichen Umgebung ist zu erhalten. Bei Umgestaltungen sind möglichst durchlässige Belagsarten zu verwenden.	
² Die im Gestaltungsplan bezeichneten geschützten Bäume und Hecken sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.	² Die im Situationsplan bezeichneten geschützten Bäume und Hecken sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.	Anpassung an Begrifflichkeiten gem. IVHB
³ Die als Grünflächen/Park bezeichneten Bereiche sind als Park- und Gartenanlagen sowie als Erholungs- und ökologische Ausgleichsräume zu nutzen. Einzelne Kleinbauten für Spiel- und Gartennutzungen sind zugelassen.	³ Die als Grünflächen/Park bezeichneten Bereiche sind als Park- und Gartenanlagen sowie als Erholungs- und ökologische Ausgleichsräume zu nutzen. Einzelne Kleinbauten für Spiel- und Gartennutzungen sind zugelassen.	
⁴ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für die jeweilige Etappe ein Umgebungsplan vorzulegen.	⁴ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für die jeweilige Etappe ein Umgebungsplan vorzulegen.	
§ 7 Energie	§ 7 Energie	
Die maximale Energiekennzahl für den Bedarf nicht erneuerbarer Energie im Bereich Wärme (Heizung und Warmwasser) darf bei Neubauten den Zielwert der jeweils geltenden SIA-Norm nicht überschreiten. Der entsprechende Nachweis ist vor Baubeginn zu erbringen.	¹ Die maximale Energiekennzahl für den Bedarf nicht erneuerbarer Energie im Bereich Wärme (Heizung und Warmwasser) darf bei Neubauten den Zielwert der jeweils geltenden SIA-Norm nicht überschreiten. Der entsprechende Nachweis ist vor Baubeginn zu erbringen.	

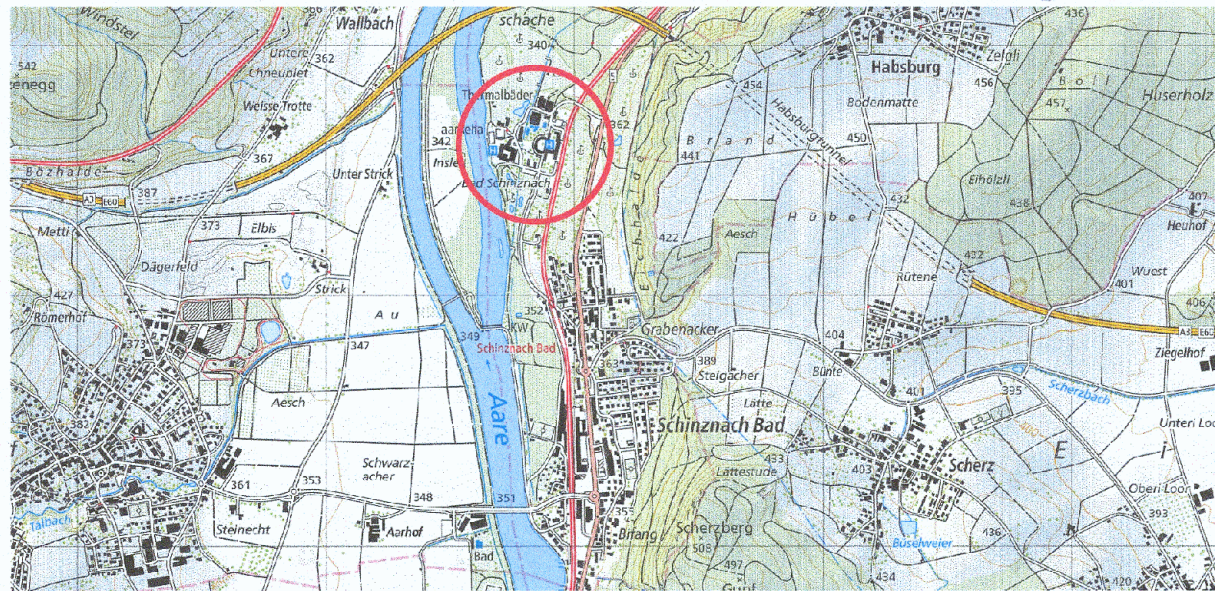
Rechtskräftige SNV		Teiländerung SNV	Bemerkungen
§ 8	Aufhebung	§ 8	Aufhebung
Der Gestaltungsplan Kurbauzone mit Spezialbauvorschriften vom 23. Juni 1988 wird aufgehoben.		¹ Der Gestaltungsplan Kurbauzone mit Spezialbauvorschriften vom 23. Juni 1988 wird aufgehoben.	

Teiländerung Gestaltungsplan Kurbauzone

Gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1:1'000 (Änderungsplan)

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:
Sondernutzungsvorschriften Gestaltungsplan «Kurbauzone»



Quelle: Bundesamt für Landschaftspflege

Vorprüfungsbericht vom: 12. November 2021 und 1. April 2022
Mitwirkung und Öffentliche Auflage vom: 20. Mai 2022 bis 20. Juni 2022

Beschlossen vom Stadtrat am: 16. August 2022

Der Stadtkammann: Der Stadtschreiber:

B. H. ... *A. ...*

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 9. November 2022
Aarau, den 13. Dezember 2022
Abteilung Raumentwicklung BVU

Proj.Nr 14-17-039-00
Datum 04.01.2010
Rev.Datum 25.07.2022
Gez./Gepr. bsi / thr
Format 840 x 600 mm

F:\daten\M4\17-039-00\11_PLA\BICAD\BESDAT\Teiländerung_2020\pla_GP_Kurbauzone_Anderungsplan_220725

Stahltrain 2 5201 Brugg info@metron.ch
Postfach Schweiz +41 56 460 91 11

Legende

Genehmigungsinhalt (Änderungen = rot / durchgestrichen)

- Baubereiche, H = max. Höhenkote in m ü.M. (vgl. § 4 SNV)
- Änderung Höhenkote Baubereich "Thermi I"
- Baubereich "Laubengang"
- Unterirdische Baubereiche
- Baufelder, H = max. Gebäudehöhe - Änderung (Aufhebung Höhe)
- Baubereiche, H = max. Höhenkote in m ü.M. (vgl. § 4 SNV) - Änderung (Neue Messweise)
- Planinhalt ohne vorhandenen Legendenpunkt - Änderung (Aufhebung Höhe)
- Baulinie-Attika - Aufhebung
- Befestigte Aussensitzplätze - Neu
- Baubereiche mit Möglichkeit für Parkfelder
- Baubereiche für Parkfelder mit nicht zugeordneter Nutzung
- Baubereiche für Parkfelder mit zugeordneter Nutzung
- Richtwert Anzahl Parkfelder
- Verkehrsfläche - Neu
- Bestehende Bauten ausserhalb der Baubereiche
- Waldgrenze, angrenzend an Bauzone gemäss § 6 Abs. 2 AWaG und § 3 AWaV

Orientierungsinhalt

- Perimeter des Gestaltungsplanes
- Bereiche für Aussenbadanlage
- Bereiche für Sportanlage
- Zäsur zwischen Neu- und Altbau
- Haupterschliessung
- Geschützte Bäume
- Hecke
- Verkehrsflächen
- Erweiterung Bereich für Aussenbadanlage
- Grünflächen / Park / Kies, Mergel u. dgl.
- Bauzonengrenze
- Kulturobjekte unter Denkmalschutz
- Gebäude mit Substanzschutz
- Gewässer
- Schwimmbecken
- Kulturobjekte gemäss BNO (mit Objekt. Nr.)
- Begrenzungslinie

Geschützte Bäume / Baumgruppen	
Baum Nr.	Baumart
1	Fagus silvatica (Rotbuche)
2	Sequoiadendron (Mammutbaum)
3	Cedrus atlantica (Atlas Zeder)
4	Fagus silvatica (Rotbuche)
5	Quercus robur (Sommer-Eiche)
6	Fagus silvatica (Rotbuche)
7	Taxodium distichum (Sumpfpypresse)
8	Populus alba (Weisspappel)
9	Platanus acerifolia (Platane)
10	Platanus acerifolia (Platane)
11	Fagus silvatica (Rotbuche)
12	Fagus silvatica (Rotbuche)
13	Populus nigra (Schwarzpappel)
14	Liriodendron tulipifera (Tulpenbaum)
15	Tilia Cordata (Winterlinde)
16	Quercus robur (Sommer-Eiche)
17	Tilia Cordata (Winterlinde)
18	Tilia Cordata (Winterlinde)
19	Tilia Cordata (Winterlinde)
20	Platanus acerifolia (Platane)
21	Camaecyparis sp. (Scheinzypresse)
22	Abies alba (Weisstanne)
23	Betula pendula (Weissbirke)
24	Betula pendula (Weissbirke)
25	Picea sp. (Fichte)

Teiländerung Gestaltungsplan Kurbauzone 2009

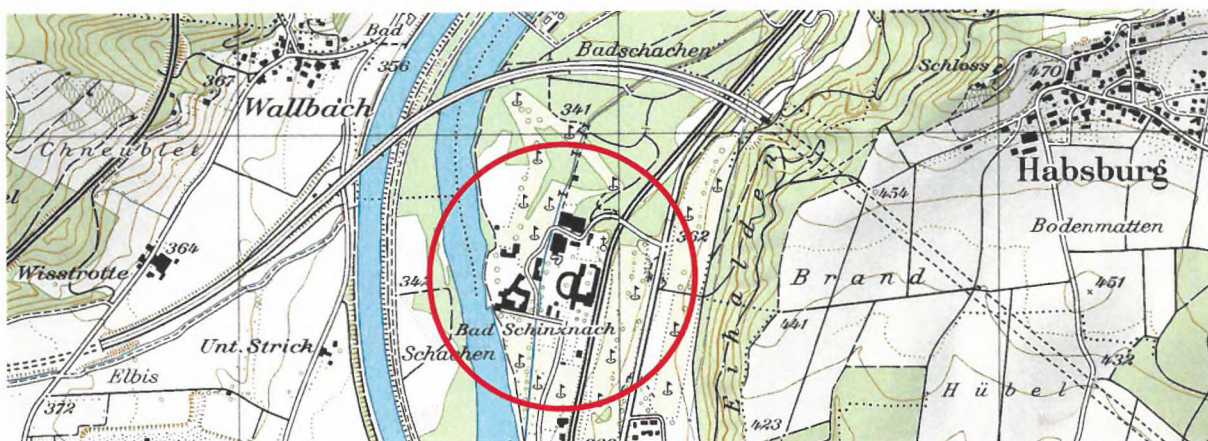
gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Teiländerung Sondernutzungsvorschriften 2009

Weitere verbindliche Bestandteile der Teiländerung des Gestaltungsplanes sind:

- Teiländerung Gestaltungsplan M 1:1'000



© 2008 swisstopo (JM051014)

Vorprüfungsbericht vom: 14. Mai 2009

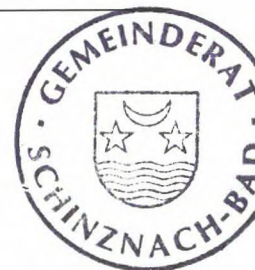
Öffentliche Auflage und Mitwirkung vom: 8. Juni bis 7. Juli 2009

Beschlossen vom Gemeinderat am:

06. JUL 2009

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 9. September 2009

Der Staatsschreiber:

metron

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2, Postfach, CH-5201 Brugg
Tel. 056 460 91 11 / Fax 056 460 91 00
Info@metron.ch

Teiländerung Sondernutzungsvorschriften 2009

Gestaltungsplan „Kurbauzone“ inkl. Sondernutzungsvorschriften

Beschlossen vom Gemeinderat am 17. November 2003; Genehmigt vom Regierungsrat am 28. Januar 2004

SNV 2003 / 2004

§1 Geltungsbereich / Verbindlichkeit

1 Die Sondernutzungsplanung besteht aus dem Gestaltungsplan M. 1:1000 und den Sondernutzungsvorschriften.

2 Die vorliegenden Sondernutzungsvorschriften gelten für den im Gestaltungsplan bezeichneten Perimeter. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften der kantonalen Baugesetzgebung und der Bau- und Nutzungsordnung / Zonenplan der Gemeinde Schinznach-Bad.

3 Alle in der Legende als Genehmigungsinhalt bezeichneten Elemente sind verbindlich. Die Orientierungsinhalte sind nicht verbindlich und haben keine Rechtswirkung.

§ 2 Erschliessung / Parkierung

1 Die Haupteerschliessung hat von Nordosten her über den Abzweiger der Kantonsstrasse 112 zu erfolgen.

2 In den Baufeldern für Parkplätze ist die bestehende Anzahl der Parkplätze als Richtwert definiert. Sind aufgrund zusätzlicher Nutzungen weitere Parkplätze nachzuweisen, so können diese bei entsprechend guter Gestaltung innerhalb den mit einem P bezeichneten Baufeldern angeordnet werden.

SNV 2009 (Änderungen)

§1 Geltungsbereich / Verbindlichkeit

1 Die Sondernutzungsplanung besteht aus dem Gestaltungsplan M. 1:1000 und den Sondernutzungsvorschriften.

2 Die vorliegenden Sondernutzungsvorschriften gelten für den im Gestaltungsplan bezeichneten Perimeter. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften der kantonalen Baugesetzgebung und der Bau- und Nutzungsordnung / Zonenplan der Gemeinde Schinznach-Bad.

3 Alle in der Legende als Genehmigungsinhalt bezeichneten Elemente sind verbindlich. Die Orientierungsinhalte sind nicht verbindlich und haben keine Rechtswirkung.

§ 2 Erschliessung / Parkierung

1 Die Haupteerschliessung hat von Nordosten her über den Abzweiger der Kantonsstrasse 112 zu erfolgen.

2 In den Baufeldern für Parkplätze ist die bestehende Anzahl der Parkplätze als Richtwert definiert. Sind aufgrund zusätzlicher Nutzungen weitere Parkplätze nachzuweisen, so können diese bei entsprechend guter Gestaltung innerhalb den mit einem P bezeichneten Baufeldern angeordnet werden.

SNV 2003 / 2004

3 Folgende Baufelder für Parkplätze sind spezifischen Nutzungen zugeordnet: P1: Sportanlagen, P2 Hotel, P3 Hotel und Klinik im Park. Die übrigen Baufelder für Parkplätze dienen mehreren Nutzern und sind nicht spezifischen Nutzungen zugeordnet.

4 An gut zugänglichen Stellen sind genügend Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge anzulegen.

§ 3 Bestehende Bausubstanz / bauliche Massnahmen

Bauliche Massnahmen in der Umgebung geschützter Kulturdenkmäler (§ 1 Abs. 2 Bst. a Denkmalschutzdekret) dürfen nur mit Zustimmung der Denkmalpflege vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Umnutzungen/Umbauten von bestehenden Bauten.

§ 4 Bebauung

1 Die Baufelder legen die maximale vertikale und horizontale Ausdehnung der Bauten fest. Die maximalen Bauhöhen sind mittels Höhenkoten in Metern über Meer im Plan festgelegt. Die Bauten dürfen die maximalen Bauhöhen höchstens mit technisch bedingten Einrichtungen für Lifte, Belüftung und dgl. überschreiten.

2 Die Höhenkote im Baufeld „Klinik“ beinhaltet ein Attikageschoss. Wird kein Attikageschoss erstellt, beträgt die zulässige maximale Bauhöhe 355.00 m. Das Attikageschoss kann auf die Baulinie Attika gesetzt werden.

3 Wo Baufelder an den Wald grenzen und den erforderlichen Waldabstand unterschreiten, ist für bauliche Veränderungen die kantonale Zustimmung einzuholen.

SNV 2009 (Änderungen)

3 Folgende Baufelder für Parkplätze sind spezifischen Nutzungen zugeordnet: P1: Sportanlagen, P2 Hotel, P3 Hotel und Klinik im Park. Die übrigen Baufelder für Parkplätze dienen mehreren Nutzern und sind nicht spezifischen Nutzungen zugeordnet.

4 An gut zugänglichen Stellen sind genügend Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge anzulegen.

§ 3 Bestehende Bausubstanz / bauliche Massnahmen

Bauliche Massnahmen in der Umgebung geschützter Kulturdenkmäler (§ 1 Abs. 2 Bst. a Denkmalschutzdekret) dürfen nur mit Zustimmung der Denkmalpflege vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Umnutzungen/Umbauten von bestehenden Bauten.

§ 4 Oberirdische Bebauung

1 Die Baufelder legen die maximale vertikale und horizontale Ausdehnung der Bauten fest. Die maximalen Bauhöhen sind mittels Höhenkoten in Metern über Meer im Plan festgelegt. Die Bauten dürfen die maximalen Bauhöhen höchstens mit technisch bedingten Einrichtungen für Lifte, Belüftung und dgl. überschreiten.

2 Die Höhenkote im Baufeld „Klinik“ beinhaltet ein Attikageschoss. Wird kein Attikageschoss erstellt, beträgt die zulässige maximale Bauhöhe 355.00 m. Das Attikageschoss kann auf die Baulinie Attika gesetzt werden.

3 Wo Baufelder an den Wald grenzen und den erforderlichen Waldabstand unterschreiten, ist für bauliche Veränderungen die kantonale Zustimmung einzuholen.

SNV 2003 / 2004

4 In den Bereichen für Aussenbadanlagen sind Tiefbauten und technische Anlagen im Zusammenhang mit den Aussenbadanlagen zulässig.

5 In den Bereichen für Sportanlagen sind offene Sport- sowie Fahrnisbauten und befristete Bauten im Zusammenhang mit der Sportnutzung zulässig.

6 Klein- und Anbauten, Fusswege, Plätze, Sitzbänke sowie untergeordnete Gebäudeteile gemäss § 2 Abs. 1 Bst. a ABauV sind im gesamten Perimeter des Gestaltungsplans gestattet.

7 Unterirdische Bauten, die Schutzinteressen nicht gefährden, dürfen Baufelder um maximal 3 Meter überschreiten. Vorbehalten bleiben die Waldgrenze und die Bauzonengrenze, die von Bauten nicht überschritten werden dürfen.

8 Zwischen der Massena-Scheune und einem allfälligen Neubau im Baufeld „Klinik“ ist durch architektonische und gestalterische Massnahmen (z.B. Materialisierung) eine Zäsur zu schaffen.

9 Allfällige Neubauten innerhalb des Baufeldes „Werkgebäude“ sind wie das bestehende Gebäude an der Nordfassade des Maschinenhauses (Gebäude Nr. 58) anzubauen (Anbaupflicht).

SNV 2009 (Änderungen)

4 In den Bereichen für Aussenbadanlagen sind Tiefbauten und technische Anlagen im Zusammenhang mit den Aussenbadanlagen zulässig.

5 In den Bereichen für Sportanlagen sind offene Sport- sowie Fahrnisbauten und befristete Bauten im Zusammenhang mit der Sportnutzung zulässig.

6 Klein- und Anbauten, Fusswege, Plätze, Sitzbänke sowie untergeordnete Gebäudeteile gemäss § 2 Abs. 1 Bst. a ABauV sind im gesamten Perimeter des Gestaltungsplans gestattet.

7 Innerhalb des Baufeldes „Laubengang“ ist die Errichtung einer gedeckten Fusswegverbindung zulässig. Die Gestaltung und Materialwahl hat in Abstimmung mit der Denkmalpflege zu erfolgen. Die max. Höhe von 349.00 m darf dabei nicht überschritten werden.

8 Ein gedeckter Aufgang ist im Zusammenhang mit dem „Laubengang“ zulässig. Die genaue Lage und Grösse sowie die Gestaltung und Materialwahl haben in Abstimmung mit der Denkmalpflege zu erfolgen.

~~7 Unterirdische Bauten, die Schutzinteressen nicht gefährden, dürfen die Baufelder um maximal 3 Meter überschreiten. Vorbehalten bleiben die Waldgrenze und die Bauzonengrenze, die von Bauten nicht überschritten werden dürfen.~~

9 Zwischen der Massena-Scheune und einem allfälligen Neubau im Baufeld „Klinik“ ist durch architektonische und gestalterische Massnahmen (z.B. Materialisierung) eine Zäsur zu schaffen.

10 Allfällige Neubauten innerhalb des Baufeldes „Werkgebäude“ sind wie das bestehende Gebäude an der Nordfassade des Maschinenhauses (Gebäude Nr. 58) anzubauen (Anbaupflicht).

§5 Architektonische Gestaltung

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist jeweils ein Material- und Farbkonzept einzureichen.

§ 6 Umgebungsgestaltung

1 Der Charakter der parkähnlichen Umgebung ist zu erhalten. Bei Umgestaltungen sind möglichst durchlässige Belagsarten zu verwenden.

2 Die im Gestaltungsplan bezeichneten geschützten Bäume und Hecken sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

3 Die als Grünflächen/Park bezeichneten Bereiche sind als Park- und Gartenanlagen sowie als Erholungs- und ökologische Ausgleichsräume zu nutzen. Einzelne Kleinbauten für Spiel- und Gartennutzungen sind zugelassen.

§4a Unterirdische Bauten

1 In dem bezeichneten „unterirdischen“ Baufeld U1 dürfen unterirdische Bauten erstellt werden. Die Realisierung von Oblichtern setzt die Zustimmung der Denkmalpflege voraus.

2 In dem bezeichneten „unterirdischen“ Baufeld U2 dürfen nur unterirdische Bauten ohne Oblichter erstellt werden.

3 Weitere unterirdische Bauten, die Schutzinteressen nicht gefährden, dürfen die oberirdischen Baufelder um maximal 3 Meter überschreiten. Vorbehalten bleiben die Waldgrenze und die Bauzonengrenze, die von Bauten nicht überschritten werden dürfen.

§5 Architektonische Gestaltung

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist jeweils ein Material- und Farbkonzept einzureichen.

§ 6 Umgebungsgestaltung

1 Der Charakter der parkähnlichen Umgebung ist zu erhalten. Bei Umgestaltungen sind möglichst durchlässige Belagsarten zu verwenden.

2 Die im Gestaltungsplan bezeichneten geschützten Bäume und Hecken sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

3 Die als Grünflächen/Park bezeichneten Bereiche sind als Park- und Gartenanlagen sowie als Erholungs- und ökologische Ausgleichsräume zu nutzen. Einzelne Kleinbauten für Spiel- und Gartennutzungen sind zugelassen.

SNV 2003 / 2004

4 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für die jeweilige Etappe ein Umgebungsplan vorzulegen.

§ 7 Energie

Die maximale Energiekennzahl für den Bedarf nicht erneuerbarer Energie im Bereich Wärme (Heizung und Warmwasser) darf bei Neubauten den Zielwert der jeweils geltenden SIA-Norm nicht überschreiten. Der entsprechende Nachweis ist vor Baubeginn zu erbringen.

SNV 2009 (Änderungen)

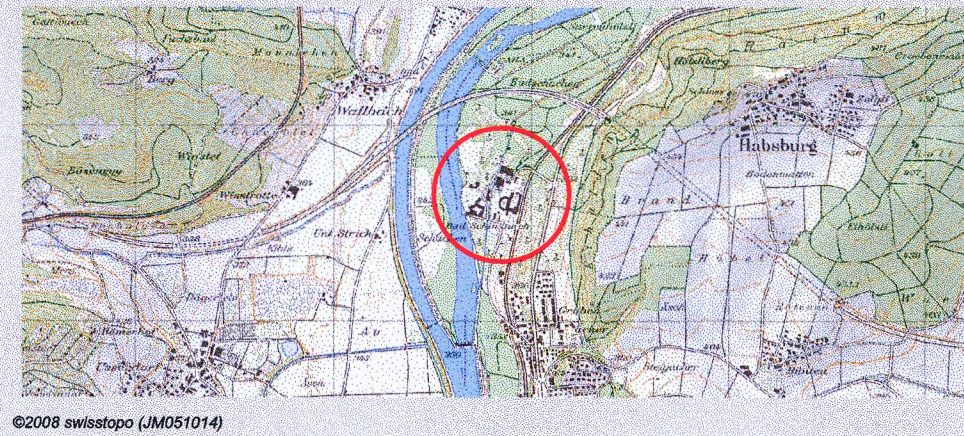
4 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für die jeweilige Etappe ein Umgebungsplan vorzulegen.

§ 7 Energie

Die maximale Energiekennzahl für den Bedarf nicht erneuerbarer Energie im Bereich Wärme (Heizung und Warmwasser) darf bei Neubauten den Zielwert der jeweils geltenden SIA-Norm nicht überschreiten. Der entsprechende Nachweis ist vor Baubeginn zu erbringen.

gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



14. Mai 2009

Der Gemeindeschreiber:

Der Gemeindeschreiber:

Der Staatsschreiber:

Architektur | Raumentwicklung | Interne | Landarbeit | Umwelt

metron

Projekt-Nr. 14.08.117.00

Datent. GPSCHBA_V12.DWG

Format 84 x 6

Gez. / Gepr. MIF / HA

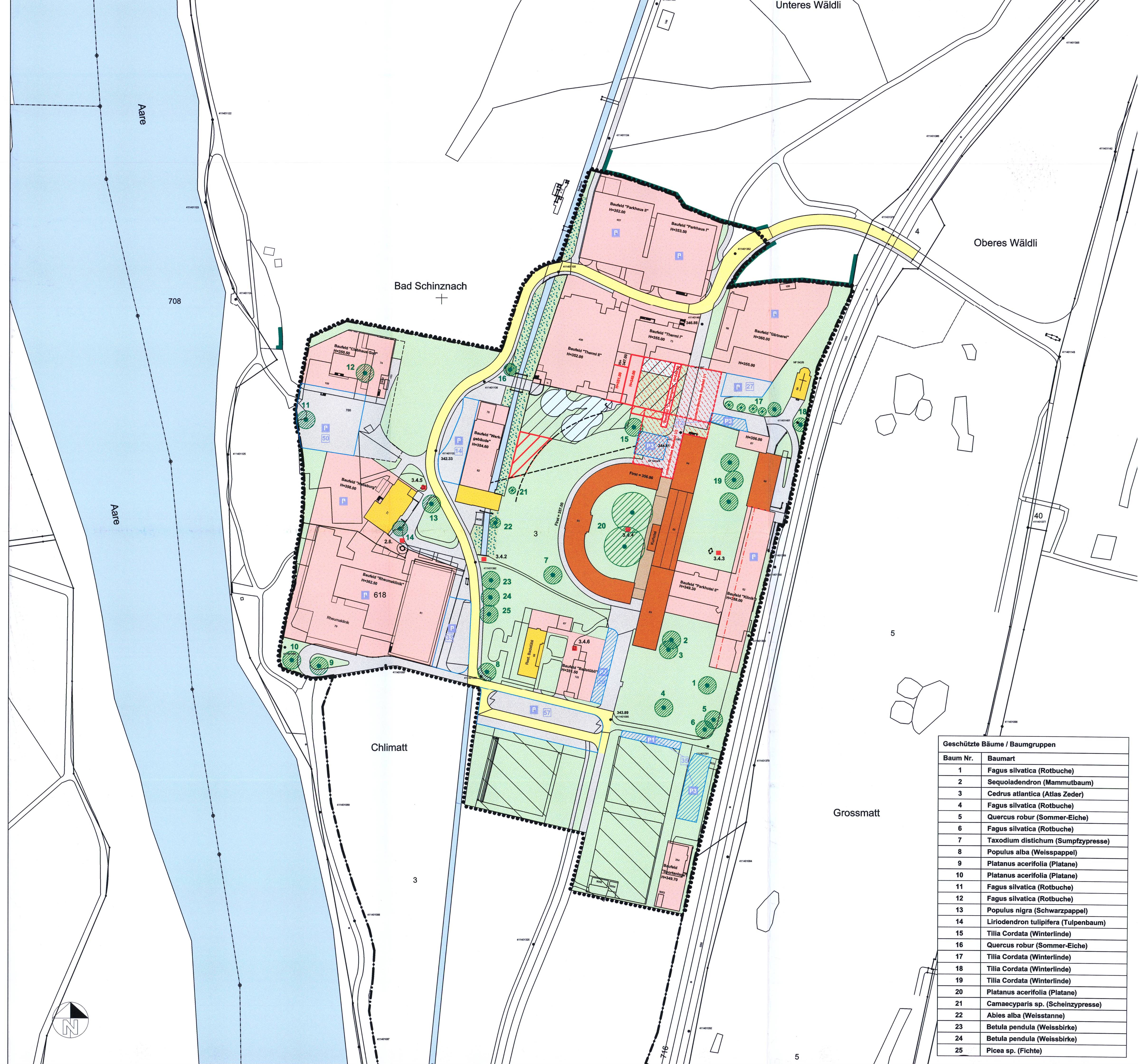
Datum 13.07.2006

Metron Raumentwicklung AG
Stahleirn 2 / 5200 Brugg

T: 056 460 91 11
F: 056 460 91 00

www.metron.ch
info@metron.ch

	Bauzonengrenze
	Kulturobjekte unter Denkmalschutz
	Gebäude mit Substanzschutz
	Bestehende Bauten ausserhalb der Baufelder
	Waldgrenze, angrenzend an Bauzone gemäss § 6 Abs. 2 AWaG und § 3 AWaV
	Gewässer
	Schwimmbecken
	Kulturobjekte gemäss BNO (mit Objekt. Nr.)
	Begrenzungslinie



Geschützte Bäume / Baumgruppen	
Baum Nr.	Baumart
1	<i>Fagus sylvatica</i> (Rotbuche)
2	<i>Sequoiadendron</i> (Mammutbaum)
3	<i>Cedrus atlantica</i> (Atlas Zeder)
4	<i>Fagus sylvatica</i> (Rotbuche)
5	<i>Quercus robur</i> (Sommer-Eiche)
6	<i>Fagus sylvatica</i> (Rotbuche)
7	<i>Taxodium distichum</i> (Sumpfpfypresse)
8	<i>Populus alba</i> (Weisspappel)
9	<i>Platanus acerifolia</i> (Platane)
10	<i>Platanus acerifolia</i> (Platane)
11	<i>Fagus sylvatica</i> (Rotbuche)
12	<i>Fagus sylvatica</i> (Rotbuche)
13	<i>Populus nigra</i> (Schwarzpappel)
14	<i>Liriodendron tulipifera</i> (Tulpenbaum)
15	<i>Tilia Cordata</i> (Winterlinde)
16	<i>Quercus robur</i> (Sommer-Eiche)
17	<i>Tilia Cordata</i> (Winterlinde)
18	<i>Tilia Cordata</i> (Winterlinde)
19	<i>Tilia Cordata</i> (Winterlinde)
20	<i>Platanus acerifolia</i> (Platane)
21	<i>Camacyparis</i> sp. (Scheinzypresse)
22	<i>Abies alba</i> (Weisstanne)
23	<i>Betula pendula</i> (Weissbirke)
24	<i>Betula pendula</i> (Weissbirke)
25	<i>Picea</i> sp. (Fichte)

Gestaltungsplan "Kurbauzone"

gemäss § 21 BauG

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Gestaltungsplan 1 : 1'000



Mitwirkungsbericht vom: 21. August 2001

Vorprüfungsbericht vom: 18. Dezember 2000 / 14. April 2003

Öffentliche Auflage vom: 13. Oktober bis: 11. November 2003

Beschlossen vom Gemeinderat am: 17. November 2003

Der Gemeindeammann:

E. J. J. J.

Der Gemeindeschreiber:

K. J. J. J.

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 28. Januar 2004

Der Staatsschreiber:

i. v. J. J. J. J.

metron

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2, Postfach, CH-5201 Brugg
Telefon 056 460 91 11 Fax 056 460 91 00

Geltungsbereich / Verbindlichkeit

§ 1

¹ Die Sondernutzungsplanung besteht aus dem Gestaltungsplan M. 1:1000 und den Sondernutzungsvorschriften.

² Die vorliegenden Sondernutzungsvorschriften gelten für den im Gestaltungsplan bezeichneten Perimeter. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften der kantonalen Baugesetzgebung und der Bau- und Nutzungsordnung / Zonenplan der Gemeinde Schinznach-Bad.

³ Alle in der Legende als Genehmigungsinhalt bezeichneten Elemente sind verbindlich. Die Orientierungsinhalte sind nicht verbindlich und haben keine Rechtswirkung.

Erschliessung / Parkierung

§ 2

¹ Die Haupteerschliessung hat von Nordosten her über den Abzweiger der Kantonsstrasse 112 zu erfolgen.

² In den Baufeldern für Parkplätze ist die bestehende Anzahl der Parkplätze als Richtwert definiert. Sind aufgrund zusätzlicher Nutzungen weitere Parkplätze nachzuweisen, so können diese bei entsprechend guter Gestaltung innerhalb den mit einem P bezeichneten Baufeldern angeordnet werden.

³ Folgende Baufelder für Parkplätze sind spezifischen Nutzungen zugeordnet: P1: Sportanlagen, P2 Hotel, P3 Hotel und Klinik im Park. Die übrigen Baufelder für Parkplätze dienen mehreren Nutzern und sind nicht spezifischen Nutzungen zugeordnet.

⁴ An gut zugänglichen Stellen sind genügend Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge anzulegen.

Bestehende Bausubstanz / bauliche Massnahmen

§ 3

Bauliche Massnahmen in der Umgebung geschützter Kulturdenkmäler (§ 1 Abs. 2 Bst. a Denkmalschutzdekret) dürfen nur mit Zustimmung der Denkmalpflege vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Umnutzungen/Umbauten von bestehenden Bauten.

Bebauung

§ 4

¹ Die Baufelder legen die maximale vertikale und horizontale Ausdehnung der Bauten fest. Die maximalen Bauhöhen sind mittels Höhenkoten in Metern über Meer im Plan festgelegt. Die Bauten dürfen die maximalen Bauhöhen höchstens mit technisch bedingten Einrichtungen für Lifte, Belüftung und dgl. überschreiten.

² Die Höhenkote im Baufeld „Klinik“ beinhaltet ein Attikageschoss. Wird kein Attikageschoss erstellt, beträgt die zulässige maximale Bauhöhe 355.00 m. Das Attikageschoss kann auf die Baulinie Attika gesetzt werden.

³ Wo Baufelder an den Wald grenzen und den erforderlichen Waldabstand unterschreiten, ist für bauliche Veränderungen die kantonale Zustimmung einzuholen.

⁴ In den Bereichen für Aussenbadanlagen sind Tiefbauten und technische Anlagen im Zusammenhang mit den Aussenbadanlagen zulässig.

⁵ In den Bereichen für Sportanlagen sind offene Sport- sowie Fahrnisbauten und befristete Bauten im Zusammenhang mit der Sportnutzung zulässig.

⁶ Klein- und Anbauten, Fusswege, Plätze, Sitzbänke sowie untergeordnete Gebäudeteile gemäss § 2 Abs. 1 Bst. a ABauV sind im gesamten Perimeter des Gestaltungsplans gestattet.

⁷ Unterirdische Bauten, die Schutzinteressen nicht gefährden, dürfen Baufelder um maximal 3 Meter überschreiten. Vorbehalten bleiben die Waldgrenze und die Bauzonengrenze, die von Bauten nicht überschritten werden dürfen.

⁸ Zwischen der Massena-Scheune und einem allfälligen Neubau im Baufeld „Klinik“ ist durch architektonische und gestalterische Massnahmen (z.B. Materialisierung) eine Zäsur zu schaffen.

⁹ Allfällige Neubauten innerhalb des Baufeldes „Werkgebäude“ sind wie das bestehende Gebäude an der Nordfassade des Maschinenhauses (Gebäude Nr. 58) anzubauen (Anbaupflicht).

Architektonische Gestaltung

§ 5

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist jeweils ein Material- und Farbkonzept einzureichen.

Umgebungsgestaltung

§ 6

¹ Der Charakter der parkähnlichen Umgebung ist zu erhalten. Bei Umgestaltungen sind möglichst durchlässige Belagsarten zu verwenden.

² Die im Gestaltungsplan bezeichneten geschützten Bäume und Hecken sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

³ Die als Grünflächen/Park bezeichneten Bereiche sind als Park- und Gartenanlagen sowie als Erholungs- und ökologische Ausgleichsräume zu nutzen. Einzelne Kleinbauten für Spiel- und Gartennutzungen sind zugelassen.

⁴ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für die jeweilige Etappe ein Umgebungsplan vorzulegen.

Energie

§ 7

Die maximale Energiekennzahl für den Bedarf nicht erneuerbarer Energie im Bereich Wärme (Heizung und Warmwasser) darf bei Neubauten den Zielwert der jeweils geltenden SIA-Norm nicht überschreiten. Der entsprechende Nachweis ist vor Baubeginn zu erbringen.

Aufhebung

§ 8

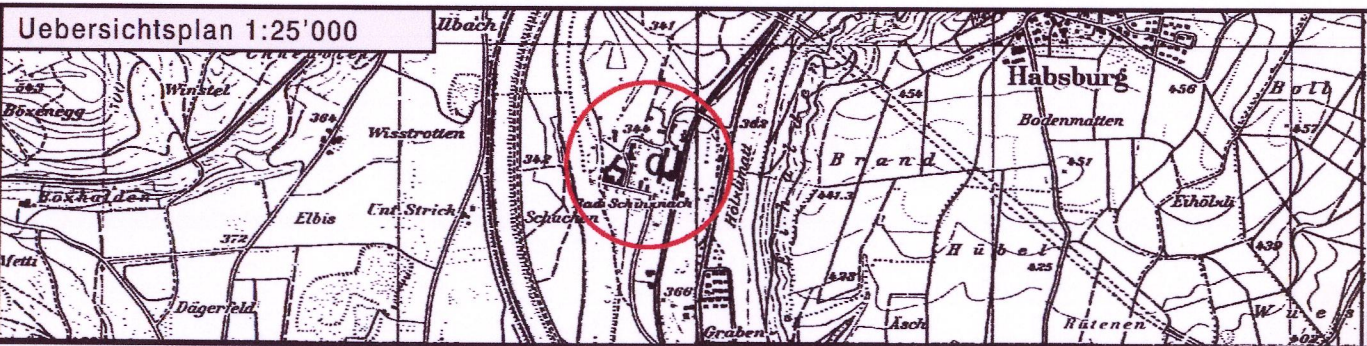
Der Gestaltungsplan Kurbauzone mit Spezialbauvorschriften vom 23. Juni 1988 wird aufgehoben.

Gestaltungsplan Kurbauzone

gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1 : 1000

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Sondernutzungsvorschriften



Mitwirkungsbericht vom: 21. August 2001
Vorprüfungsbericht vom: 18. Dezember 2000 / 14. April 2003
Oeffentliche Auflage vom: 13. Oktober bis: 11. November 2003
Beschlissen vom Gemeinderat am: 17. November 2003
Der Gemeindeamann: Der Gemeindegemeinderat:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 28. Januar 2004

Der Staatsschreiber:

Architektur | Raumentwicklung | Verkehr | Landschaft | Umwelt

metron

Projekt-Nr. 41-743F 6_Plan
Datei gestalt_rev.dgn
Format 60 x 84
Gez./Geprüft DIW/MAB
Erstelldatum 23.07.2003

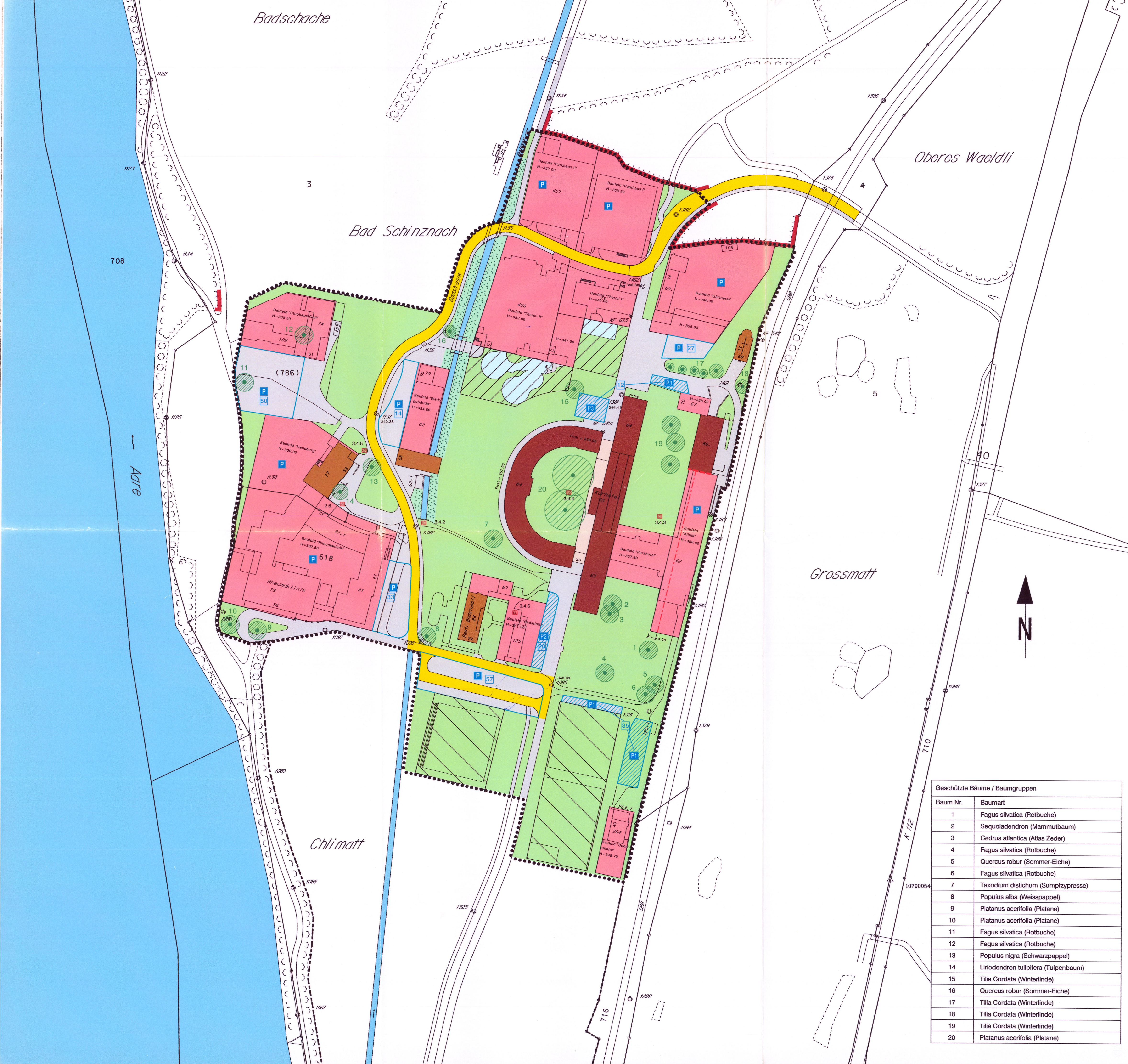
Planung Metron Raumentwicklung AG Stahrain 2 5201 Brugg T: 056 460 91 11 F: 056 460 91 00 info@metron.ch www.metron.ch

Genehmigungsinhalt

- Perimeter des Gestaltungsplanes
- Baufelder, H= max. Bauhöhe
- Baulinie Attika
- Bereiche für Aussenbadanlage
- Bereiche für Sportanlage
- Zäsur zwischen Neu- und Altbau
- Haupterschliessung
- Baufelder mit Möglichkeit für Parkplätze
- Baufelder für Parkplätze mit nicht zugeordneter Nutzung
- Baufelder für Parkplätze mit zugeordneter Nutzung
- Richtwert Anzahl Parkplätze
- Geschützte Bäume
- Hecke
- Verkehrsflächen
- Grünflächen / Park / Kies, Mergel u. dgl.

Orientierungsinhalt

- Bauzonengrenze
- Kulturobjekte unter Denkmalschutz
- Gebäude mit Substanzschutz
- Bestehende Bauten ausserhalb der Baufelder
- Waldgrenze, angrenzend an Bauzone gemäss § 6 Abs. 2 AWaG und § 3 AWaV
- Gewässer
- Schwimmbecken
- Kulturobjekte gemäss BNO (mit Objekt. Nr.)



Geschützte Bäume / Baumgruppen	
Baum Nr.	Baumart
1	Fagus silvatica (Rotbuche)
2	Sequoiadendron (Mammutbaum)
3	Cedrus atlantica (Atlas Zeder)
4	Fagus silvatica (Rotbuche)
5	Quercus robur (Sommer-Eiche)
6	Fagus silvatica (Rotbuche)
7	Taxodium distichum (Sumpfzypresse)
8	Populus alba (Weisspappel)
9	Platanus acerifolia (Platane)
10	Platanus acerifolia (Platane)
11	Fagus silvatica (Rotbuche)
12	Fagus silvatica (Rotbuche)
13	Populus nigra (Schwarzpappel)
14	Liriodendron tulipifera (Tulpenbaum)
15	Tilia Cordata (Winterlinde)
16	Quercus robur (Sommer-Eiche)
17	Tilia Cordata (Winterlinde)
18	Tilia Cordata (Winterlinde)
19	Tilia Cordata (Winterlinde)
20	Platanus acerifolia (Platane)