



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Kanton Aargau / Gemeinde Fislisbach

Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan „Kübag-Areal“

Gemäss § 21 BauG

Mitwirkungsbericht vom: Keine Eingaben

Vorprüfungsbericht vom: 25. März 2009

Öffentliche Auflage vom/bis: 19. Mai 2009 - 17. Juni 2009

Beschlossen vom Gemeinderat am: 22. Juni 2009

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

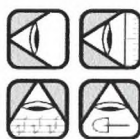


Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 19. August 2009

Der Staatsschreiber:

Stand: Mai 2009
11/21 – R. Costamagna
BVURO.05.187-1



Ingenieurbüro Senn

Planung & Tiefbau, 5415 Obersiggenthal

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Ingress	1
 I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	
Art. 1 Geltungsbereich / Gebietsabgrenzungsbegriffe	1
Art. 2 Grundlage / Zweck	1
Art. 3 Pläne / Sondernutzungsvorschriften	1
Art. 4 Inhalt und Wirkung	2
Art. 5 Stellung zur Bauordnung	2
 II. BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN	
Art. 6 Baubereiche für Hochbauten	2
Art. 7 Unterniveaugarage	3
Art. 8 Zufahrt zur Unterniveaugarage	3
Art. 9 Private und halböffentliche Bereiche	4
Art. 10 Hauptfusswegnetz	4
Art. 11 Notzufahrt	4
Art. 12 Bereich für Besucherparkplätze	5
Art. 13 Bereich für Entsorgungsplatz	5
Art. 14 Entwässerung / Hochwasserschutz	5
Art. 15 Bereich für Buswartehäuschen	6
Art. 16 Strassenbegleitbäume	6
 III. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN	
Art. 17 Abweichungen	6
Art. 18 Inkrafttreten	6
Art. 19 Abänderung und Aufhebung des Gestaltungsplanes	6
 PLANANHANG (RICHTPROJEKT)	

Gestaltungsplan „Kübag-Areal“

Sondernutzungsvorschriften

Ingress

Der Gemeinderat Fislisbach erlässt gestützt auf § 25 Abs.2 des Baugesetzes des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993 sowie § 3 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Fislisbach (BNO) vom 13. Juni 2003 bzw. 10. Juni 2005 den nachstehenden Gestaltungsplan mit dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften.

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Art. 1 Grundlage / Zweck

Der Gestaltungsplan „Kübag Areal“ bezweckt eine geordnete Nachnutzung des ehemaligen Gewerbeareals. Er koordiniert die Erschliessung und Überbauung und setzt die Anforderungen des Umweltschutzes um.

Art. 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Teilen:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

Der Planungsbericht ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplanes; er dient lediglich der Erläuterung desselben.

Art. 3 Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan umfasst das im Plan bezeichnete Gebiet.

Diese Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan mittels „Perimeter des Gestaltungsplanes“ bezeichnete Gebiet.

Art. 4 Verhältnis zur Grundordnung

Soweit diese Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Regelungen treffen, gilt die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Fislisbach.

Art. 5 Übergeordnetes Recht

Vorbehalten bleiben die kantonale und eidgenössische Bau- und Raumplanungs- sowie die Umweltschutzgesetzgebungen.

II. BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 6 Baubereiche für Hochbauten

¹ Die Baubereiche A bis C sind für die Erstellung von Hochbauten bestimmt. Diese Baubereiche werden durch Baulinien begrenzt. Für vorspringende Gebäudeteile gilt § 2 ABauV.

² Im Bau- und Nutzungsbereich D können Bauten und Nutzungen im Unterabstand zur K268 erstellt oder angeordnet werden. Die Baulinienabstände gegenüber der K268 werden in diesem Bereich unter starker Berücksichtigung der ortsbaulichen sowie der verkehrstechnischen Kriterien im Rahmen der jeweiligen Bauprojekte festgelegt.

Bauten dürfen in ihrer volumetrischen Anordnung nicht als durchgehende Wand in Erscheinung treten.

Eine Bewilligung von Bauten und Nutzungen in diesem Bereich setzt voraus, dass die Frage der Erstellung einer Busbucht geprüft wurde.

Die Sichtzonen bei den Einmündungen in die Harlachen- und die Kreuzackerstrasse sind zu berücksichtigen.

³ Die Lage und Stellung von Hochbauten innerhalb der einzelnen Baubereiche ist grundsätzlich freigestellt.

⁴ Die Gliederung der Bauten innerhalb der einzelnen Baubereiche A, B und C hat sich am Richtprojekt zu orientieren (*siehe Plananhang*). Zur Sicherstellung der angestrebten volumetrischen Erscheinung der Baukörper in den Baubereichen A bis C müssen diese gegen die Mellingerstrasse hin jeweils mit einem Geschoss mehr in Erscheinung treten als gegen den Mattenweg.

⁵ Die maximal zulässige Geschosshöhe in den Baubereichen A, B und C beträgt 4 Vollgeschosse. Bei Erreichen der maximalen Vollgeschosshöhe ist kein zusätzliches Attikageschoss mehr zulässig. Dachgeschosse und Schrägdächer sind nicht zulässig.

⁶ Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) pro Baubereich beträgt für die Bereiche A, B und C jeweils 1'850 m². Beim obersten Geschoss zählen alle Bauteile exkl. max. 60 cm Dachvorsprung zur Bruttogeschossfläche. Für Zwischenklimazonen (Wintergärten, verglaste Balkone) in den Vollgeschossen gilt §22 Abs. 2 BNO.

⁷ Die Erstellung von einzelnen Klein- und Anbauten ist unter Berücksichtigung von §18 Abs. 1 ABauV und § 111 Abs. 1 BauG im ganzen Gestaltungsplangebiet zulässig.

⁸ Für die Neubauten gilt als Minimalanforderung der Minergie-Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung.

⁹ Mit dem Baubewilligungsverfahren ist die Einhaltung der Anforderungen an Baubewilligungen in diesem lärmbelasteten Bereich nachzuweisen.

Art. 7 Unterniveaugarage

¹ Die erforderlichen Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte von Bauten im Gestaltungsplanperimeter sind unterirdisch zu erstellen (*Ausnahme siehe Art. 12*). Die Lage resp. die genauen Abmessungen des Untergeschosses sind im Rahmen des Baugesuches unter Berücksichtigung der relevanten Abstandsbestimmungen zu bestimmen.

² Im Bereich der privaten und halböffentlichen Aussenräume (siehe Art. 9) ist eine der jeweiligen Zweckbestimmung und Ausgestaltung der einzelnen Flächen genügende Überdeckung aufzubringen.

³ Bei der Erstellung von Teilanlagen ist mittels entsprechendem Nachweis sicherzustellen, dass diese untereinander verbunden werden können (technische Machbarkeit, rechtliche Sicherstellung der Verbindung).

Art. 8 Zufahrt zur Unterniveaugarage

¹ Die Zu- und Wegfahrt zur Unterniveaugarage hat grundsätzlich an der im Gestaltungsplan bezeichneten Lage vom bzw. auf die Harlachenstrasse zu erfolgen. Die

genaue Lage wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Es ist eine Sichtzone mit einer Beobachtensdistanz von 2.5 m und einer Sichtzone von 20 m zu gewährleisten.

² Die Garagenein-/ausfahrt kann überdacht werden.

Art. 9 Private und halböffentliche Bereiche

¹ Die im Gestaltungsplan ausgeschiedenen privaten Bereiche dienen der Erstellung entsprechender Aussenräume für die Erdgeschossnutzungen; in den halböffentlichen Bereichen sind Spiel-, Freizeit- und Erholungsanlagen anzuordnen.

² Bezüglich Erstellung von Kinderspielplätzen gelten die Bestimmungen von § 42 BNO.

³ Die Flächen sind ihrem Zweck entsprechend zu gestalten und zu möblieren. Sie dürfen nicht grossflächig versiegelt werden. Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan mit Pflanzliste einzureichen. Die Bepflanzung hat primär mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen. Entlang der Kreuzackerstrasse ist ein Streifen von 2 Metern Breite zu bepflanzen.

Art. 10 Hauptfusswegnetz

¹ Die im Gestaltungsplan ausgewiesenen Hauptfusswege sind in einer Breite von mindestens 2 Metern zu erstellen.

² An dieses Hauptfusswegnetz sind die einzelnen Baubereiche anzuschliessen.

³ Das Hauptfusswegnetz ist mit Hart- und/oder Verbundbelägen auszugestalten sowie mit einer Beleuchtung zu versehen.

Art. 11 Notzufahrt

¹ Der Mattenweg dient als Notzufahrt für die Ereignisdienste sowie zum Zügeln.

Art. 12 Bereich für Besucherparkplätze

¹ Im Bereich für Besucherparkplätze sind entsprechende Abstellplätze in genügender Anzahl zu erstellen.

² Die Flächen sind mit versickerungsfähigen Belägen auszugestalten und mit einer Beleuchtung auszustatten.

Art. 13 Bereich für Entsorgungsplatz

¹ Die Abfallentsorgung ist an der im Gestaltungsplan bezeichneten Stelle zu konzentrieren.

² Die Kehr- und Grüngutcontainer müssen bei der Harlachenstrasse für die Abfuhr bereitgestellt werden.

Art. 14 Entwässerung / Hochwasserschutz

¹ Die Schmutzwasserleitungen sind an die bestehende Kanalisation anzuschliessen.

² Das Dachwasser ist örtlich versickern zu lassen. Nach Möglichkeit sind Rückhaltemassnahmen zu treffen, damit das Wasser bei grossem Anfall gleichmässig abfliessen kann. Sofern das Dachwasser nicht örtlich versickern kann, ist es an die Schmutzwasserleitung anzuschliessen. Nach Möglichkeit sind Rückhaltemassnahmen zu treffen.

³ Für Neubauten sind im Baugesuch Hochwasserschutzmassnahmen nachzuweisen. Diese sind auf das hundertjährige Hochwasser HQ_{100} auszurichten.

⁴ Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Lichtschächte, Tiefgaragenzufahrten etc. sind derart ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen, als dass sie der Gefährdungssituation angemessen Rechnung tragen.

Art. 15 Bereich für Buswartehäuschen

¹ Der Standort und die Abmessungen des Buswartehäuschens mit gedeckten Veloabstellplätzen für die Busbenutzer werden im Rahmen des Baugesuchs festgelegt und servitutarisch gesichert.

Art. 16 Strassenbegleitbäume

¹ Entlang der Mellingerstrasse K286 ist nach einem einheitlichen Konzept eine Baumhalballee mit hochstämmigen Laubbäumen zu pflanzen. Die genaue Lage und die Anzahl der Bäume werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

III. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN

Art. 17 Abweichungen

¹ Geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan können vom Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestattet werden, sofern keine übergeordneten Festlegungen betroffen sind und keine nachbarlichen Interessen tangiert werden.

Art. 18 Inkrafttreten

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

Art. 19 Abänderung und Aufhebung des Gestaltungsplanes

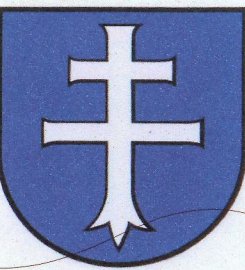
¹ Die Abänderung und die Aufhebung bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.











GESTALTUNGSPLAN

"KÜBAG AREAL"
Gemäss Paragraph 21 BauG
Situation 1:500

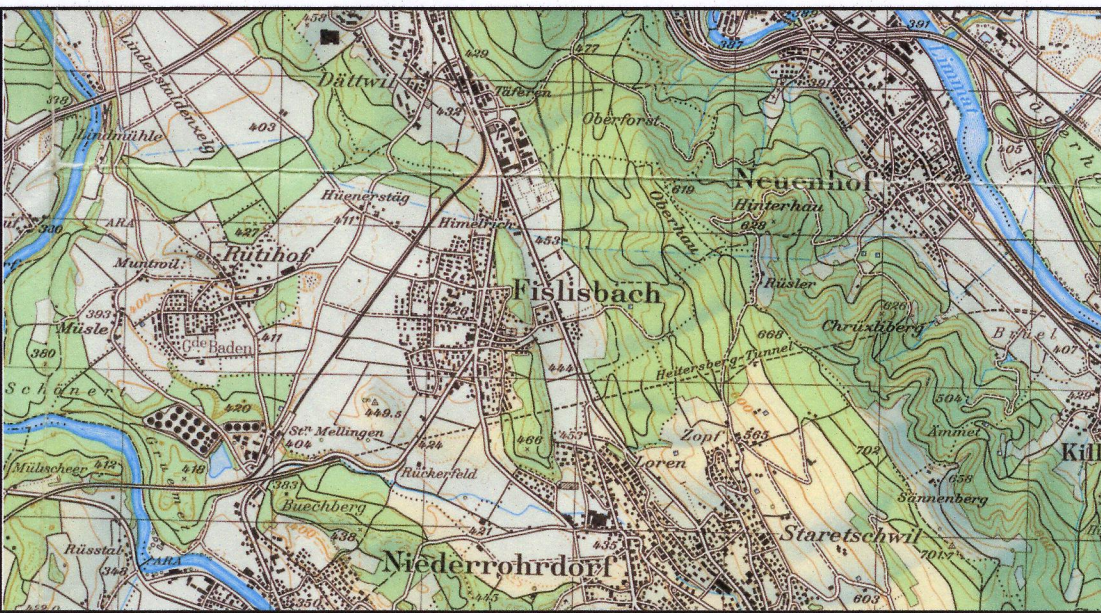
weitere Bestandteile:
- Sondernutzungsvorschriften

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Übersicht:

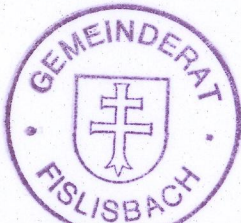


1:50'000



Verfasser:	Datum:	Grösse:	Plan-Nr.:
Ingenieurbüro Senn	März 2009	60 x 84	11/21
Planung & Tiefbau, 5415 Obersiggenthal	Entwurf:	Geprüft:	Ersetzt Plan:
	AJ	Co	Februar 2009

Mitwirkungsbericht vom:	Keine Eingaben
Vorprüfungsbericht vom:	25. März 2009
Öffentliche Auflage vom:	19. Mai 2009
Beschlossen vom Gemeinderat am:	22. Juni 2009
Der Gemeindeammann:	Der Gemeindevorstand:



Genehmigungsvermerk: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 19. August 2009

Der Staatsschreiber:

LEGENDE

1. GENEHMIGUNGSGEHALT

4 A	Art. SNV	Bezeichnung
D	Art. 6	Baubereich für Hochbauten mit maximaler zulässiger Vollgeschosszahl
↔	Art. 6	Bau- und Nutzungsbereich D
↔	Art. 8	Zufahrt zur Unterniveaugarage
↔	Art. 9	Private Bereiche
↔	Art. 9	Halböffentliche Bereiche
↔	Art. 10	Hauptfusswegnetz
↔	Art. 11	Notzufahrten
↔	Art. 12	Bereiche für Besucherparkplätze
↔	Art. 13	Bereiche für Entsorgungsplätze
↔	Art. 15	Bereich für Buswartehäuschen
↔	Art. 16	Strassenbegleitbäume
.....	Art. 3	Perimeter des Gestaltungsplanes

2. ORIENTIERUNGSGEHALT

Strassenrand variabel	Lärmvorbelastete Gebiete
W2	Bestehende Strassen / Fusswege
B / A	Zonengrenze mit Zonenbezeichnung
WZ	Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A (Die das Planungsgebiet betreffenden Sichtzonen sind im Erschliessungsplan "Mellingerstrasse K268" festgesetzt).
WZ	Bestehende Bushaltestelle

