Gemeinde Laufenburg — Kanton Aargau

Gestaltungsplan "Bahnhofareal-Bahnhofgärten"

gemäss Art. 21 BauG

Situationsplan 1 : 500

mit Sondernutzungsvorschriften

KOCH PARTNER Marktplatz 6 5080 Laufenburg	Datum	Entw.	Gez.	Gepr.	Grösse	Plan Nr.
	19.01.1996	FK	SS		105/90	10.1.086

Mitwirkungsbericht vom: 19. Dezember 1994

Vorprüfungsbericht vom: 22. Mai 1995

Oeffentliche Auflage vom: 9. Juni 1995 bis 8. Juli 1995

Beschlossen vom Gemeinderat am: 29. Jan. 1996

Der Gemeindeammann: Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 3. April 1996

Der Staatsschreiber:

Legende

schwarz	Perimeter Gestaltungsplan Alle die innerhalb des Perimeters dargestellten Planungsziele und-massnahmen haben grundeigentümerverbindliche Rechtswirkung. Ausserhalb des Perimeters dargestellte Massnahmen haben keine Verbindlichkeiten, sondern zeigen mögliche Lösungsvorschläge auf und helfen den Plan innerhalb des Perimeters besser lesbar zu machen.

Genehmigungsinhalt

rot	Zwangsbaulinien
rot	Baulinien
rot	Spezialbaulinien siehe Art. 6 Sondernutzungsvorschriften
rot	Strassenlinien
blau	aufzuhebende rechtskräftige Baulinie
hellviolett	Verkehrsbeschränkung: nur für Postautos, Velos und Fussgänger
	Oeffentlicher Fussgängerbereich mit Aussenverkaufsflächen
violett	Areal für Nebenbauten zur Abdeckung der Bedürfnisse von SBB und PTT
dunkelviolett	Oeffentlicher Fussgängerbereich mit beschränktem Fahrverkehr
grau	Flächen für private Nutzung (Verkehrs-, Parkierungs-, Grünflächen etc.)
B / A — hellblau	Sichtzonen mit Beobachtungsdistanz (B) / Knotensichtweite (A)
schwarz	Fahrrichtungspfeile für Ein- bzw. Ausfahrten auf die Kantonsstrassen
dunkelbraun	Neubauten: 4-geschossig, max. Gebäudehöhe 14.50 m
braun	Neubauten: 3-geschossig, max. Gebäudehöhe 11.00 m
hellbraun	Neubauten: 1 - 2-geschossig, max. Gebäudehöhe 7.50 m
gelb-braun	Neubauten: 1-geschossig, max. Gebäudehöhe 4.00 m
dunkelgrün	private Grünflächen

Orientierungsinhalt

GR Datum — blau / rot	rechtskräftige Baulinien mit Genehmigungsdatum
GR Datum — blau / rot	rechtskräftige Strassenlinien mit Genehmigungsdatum
schwarz	bestehende Werkleitungslinien
dunkelgrau	bestehende Strassen / Wege
zinnober	Hauptverkehrsstrassen HVS
orange	Sammelstrassen SS
dunkelgelb	Erschliessungsstrassen ES 1
hellgelb	Erschliessungsstrassen ES 2
violett	Gehwege / Fusswege
hellgrau	Bushaltestellen, Parkplätze, Verkehrsteiler
	Baufeld für spätere Hoch- und Tiefbauten mit Sondernutzungsplanpflicht
	Grünstreifen, bepflanzte Flächen, öffentlich
W2b	bestehende / neu zu pflanzende Laubbäume Bauzonengrenze mit Zonenbezeichnung Baugebietsgrenze
	verbleibende Bauten
	verbleibende, erhaltenswerte Bauten gem. Art. 56 BO

Sondernutzungsvorschriften

Art. 1 Zweck

Das Gebiet "Bahnhofgärten-Bahnhofareal" soll ortskerngerecht überbaut werden. Insbesondere soll die gemischte Nutzung (Detailhandel, Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnen) gefördert werden.

Art. 2 Bestandteile des Gestaltungsplanes

Grundlage des Gestaltungsplanes bildet das Ergebnis des vom Architekturbüro Burkard/Meyer/Steiger und Partner ausgefertigten Studienauftrages vom 3. Oktober 1994

Der Gestaltungsplan umfasst:

Situationsplan 1 : 500;

Sondernutzungsvorschriften;

Das Modell und die Pläne des Studienauftrages dienen der Orientierung.

Art. 3 Perimeter

Der Gestaltungsplan mit den entsprechenden Sondernutzungsvorschriften richtet sich nach Art. 49 der kommunalen Bauordnung und dem dazugehörigen Bauzonenplan. Der Perimeter im Gestaltungsplan entspricht dem Bauzonenplan.

Art. 4 Stellung zur Grundordnung

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bauordnung und der Bauzonenplan, insbesondere die Vorschriften für die Kernzone.

Art. 5 Nutzung

Es gilt grundsätzlich die im Art. 49 der kommunalen Bauordnung vorgesehene Mischnutzung. Mit Ausnahme der Liegenschaften C und D sind bei den übrigen Bauten in den Erdgeschossen Läden, sowie Räumlichkeiten für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe vorzusehen. Ab dem 3. Vollgeschoss ist in der Regel Wohnnutzung vorzusehen.

Art. 6 Baulinien

Von den vorgesehenen gestrichelten Baulinien darf im Rahmen der Bauprojekte max. 1,50 m abgewichen werden.

Art. 7 Gestaltung

1) Den innerhalb des Perimeters liegenden erhaltenswerten Einzelobjekten ist besondere Beachtung zu schenken. Für deren bauliche Veränderungen und Erweiterungen gilt Art. 56 der kommunalen Bauordnung.

2) Für die Neubauten gelten folgende Vorschriften:

a) Die Dächer der Hauptbauten sind als Flachdächer mit oder ohne leichter Neigung auszuführen.

b) Die Dächer der Hauptbauten (bis max. 2-geschossige Baukörper) sind extensiv zu begrünen.

c) Attikageschosse, Lifttaufbauten sowie technische Nebenräume sind zulässig und dürfen die max. Gebäudehöhe überschreiten.

d) Die Baukörper müssen ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen.

Art. 8 Erschliessung

a) Die innerhalb des Gestaltungsplanperimeters dargestellte Erschliessung ist verbindlich. Ausserhalb des Perimeters dargestellte, aber noch nicht erstellte Erschliessungsanlagen werden in einem getrennten späteren Verfahren festgelegt. Abänderungen und Anpassungen sind zwischenzeitlich immer noch möglich.

b) Der Bereich der Fussgängerzone Bahnhofplatz darf nur von öffentlichen Verkehrsmitteln befahren werden. Zusätzlich ist der Zubringerdienst zu den Liegenschaften Nr. 786, 289, 290, 480, 285 und 292 sowie zum Bahnhofgebäude gestattet.

c) Private Ein- bzw. Ausfahrten ab den Kantonsstrassen zu den bestehenden Liegenschaften sind im Plan dargestellt.

Art. 9 Parkierung

a) Für die Parkierungsbedürfnisse des neuen Dienstleistungscenters sind unterirdische Parkplätze anzulegen. Die genaue Zahl der Abstellplätze ist grundsätzlich nach der VSS-Norm SN 641 400 "Parkieren, Grenzbedarf, reduzierter Bedarf, Angebot" festzulegen. Dabei findet bei den Wohnflächen keine Reduktion statt. Bei den übrigen Nutzflächen ist die Anzahl der Parkplätze für Personal und Besucher um einen Drittel gegenüber der Norm zu verkleinern.

Vor der Post sind nur Kurzzeitparkplätze für PTT- und Kioskbenützer zugelassen. Diese Parkplätze können in der Gesamtberechnung mitberücksichtigt werden.

b) Die unmittelbar östlich des Bahnhofs gelegenen Parkplätze sind als Kurzzeitparkplätze vorgesehen. Entlang der neuen Schützenstrasse werden P+R-Plätze nach Bedarf von der Gemeinde erstellt.

c) Private oberirdische Parkplätze entlang der Kantonsstrassen sind nur erlaubt, sofern sie von den kant. Amtsstellen bewilligt worden sind.

Art. 10 Umgebungsgestaltung und Kinderspielplätze

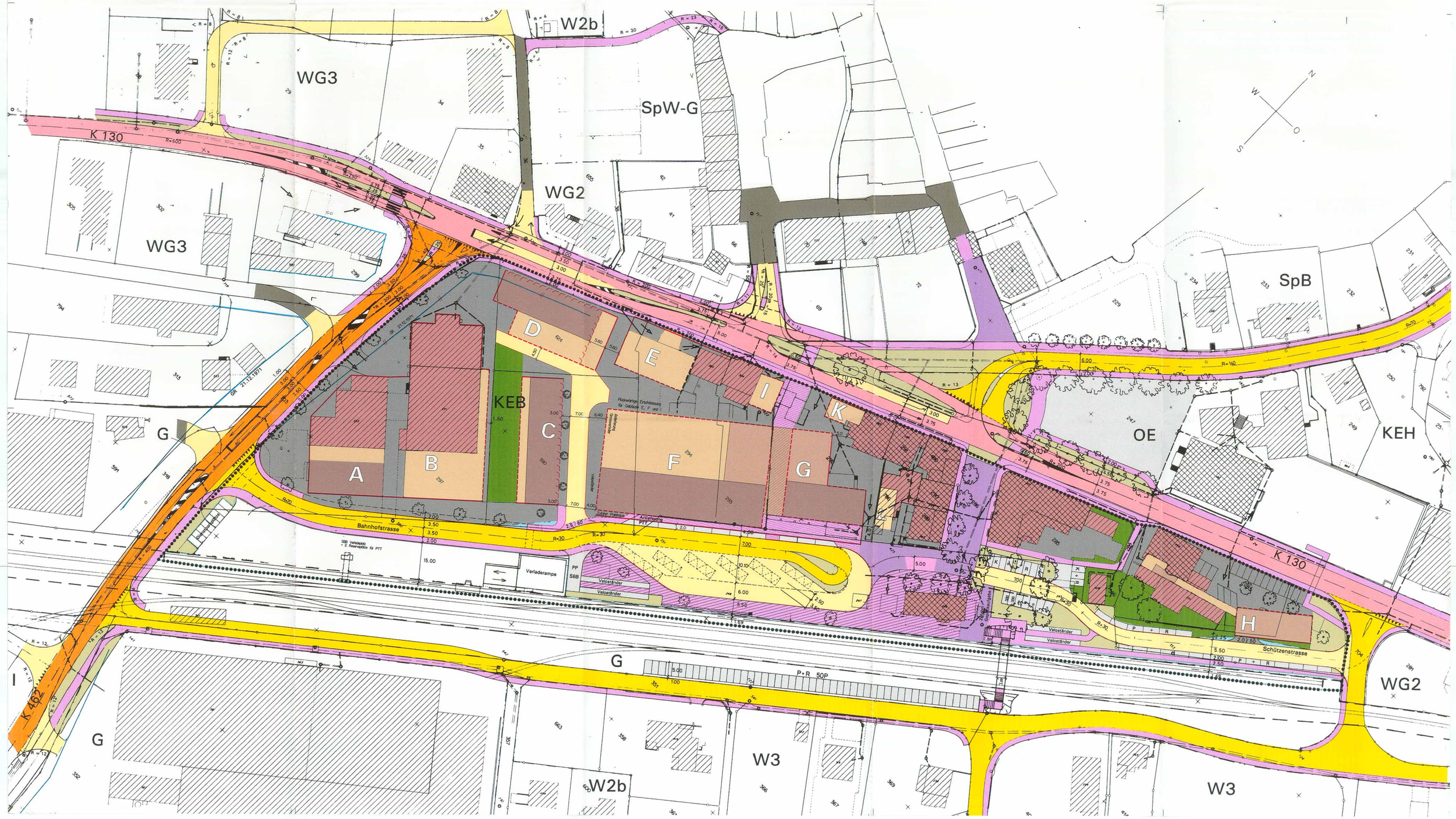
a) Neben der Schaffung von Grünflächen ist auf eine zweckmässige Bepflanzung mit einheimischen Laubbäumen zu achten.

b) Die Gestaltung der Grünflächen ist von einem Fachmann zu leiten.

c) Die Ermittlung des Flächenbedarfs für die Kinderspielplätze richtet sich nach Art. 100 BO. Für die Wohnflächen sind in Absprache mit der Fachkommission Stadtgestaltung die entsprechenden Spielplatzflächen zu bestimmen. Für die Bauten A - C sind sie auf der privaten Grünfläche zwischen den Bauten B - C vorzusehen. Für die Bauten F und G auf dem Gründach des Dienstleistungscenters.

Sofern die Kinderspielplätze aus architektonischen bzw. sicherheitstechnischen Gründen nicht erstellt werden können, ist der Gemeinde eine Ersatzabgabe zu entrichten (analog Art. 58 BauG).

Art. 11 Inkrafttreten

Nach Vorliegen der Genehmigung durch den aarg. Regierungsrat treten obige Vorschriften in Kraft.

Die Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.