

Sondernutzungsplanung
Gestaltungsplan Hinterer Wasen - Grabengärten
 (Änderungen 2002)
 gemäss § 21 BauG

Baudepartement Kanton Aargau
 Abteilung Raumentwicklung

Situationsplan 1:500 / Sondernutzungsvorschriften



Mitwirkungsauftrag vom 5. August 2002 bis 3. September 2002
 Mitwirkungsbericht vom 7. Juni 2002
 Vorprüfungsbericht vom 7. Juni 2002
 Öffentliche Auflage vom 5. August 2002 bis 3. September 2002
 Beschlossen vom Gemeinderat am 9. September 2002

Der Gemeindevorstand R. Lüscher
 Der Gemeindevorstand R. Lüscher
 Genehmigung durch den Regierungsrat Aarau, den 20. November 2002
 Der Statistiker: [Signature]

Plan-Nr. 10.01.097-1	Status: Kantonale Genehmigung	
Auftrag-Nr. 10.01.097	Format: 78 / 105	
Projekt Name	Datum	Kontrolle
Bearbeitung FK / SG	April 2002	SG
Planerstellung HK	April 2002	SG
Änderung 1		
Änderung 2		
Plotdatum HK	16. September 2002	
Projekt-Info	Planung/110_snp_Grabengärten.dwg	
Plot-Info	Plotstabelle: 110_snp_Grabengärten	

KOCH PARTNER

IM BIRNEN 2 5080 LAUFENBURG
 FON: 041 / 839 80 80 FAX: 041 / 834 24 05
 KIRCHPLATZ 2 4310 INENHEDEN
 FON: 041 / 834 94 80 FAX: 041 / 836 94 81
 E-MAIL: INFO@KOPH.CH ISO 9001 ZERTIFIKAT REG.-NR. 83395/A

Der Gemeinderat der Stadt Laufenburg erlässt für den Gestaltungsplan Hinterer Wasen - Grabengärten in Ergänzung zu allgemeinen Nutzungsplanung (Bauzonenplan, Kulturlandschaft, Bau- und Nutzungsordnung) nachstehende Sondernutzungsvorschriften.

Art. 1
 1 Das Gebiet der Spezialzone Hinterer Wasen-Grabengärten erstreckt sich über einen Teil der im 13. Jahrhundert befestigten Stadterweiterung Wasenvorstadt mit Stadtmauer und Schwellenturm und die im 16. bis frühen 18. Jahrhundert angelegten Befestigungsreste in den davor liegenden Grabengärten.
 2 Im Gestaltungsplan Hinterer Wasen-Grabengärten soll dieses Gebiet städtebaulich ergänzt und erneuert werden.

Art. 2
 1 Grundlage des Gestaltungsplanes bilden die aus dem 'Ideenwettbewerb' vom 9. Februar 1996 gewonnenen Erkenntnisse sowie die anschließenden Studien der Architekturbüros Bob Gysin + Partner, Prof. Dr. Mörach, Dübendorf (Gebiet Hinterer Wasen) und des Architekturbüros Anton Giess, Rheinfelden in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege, Aarau (Gebiet Grabengärten).
 2 Der Gestaltungsplan besteht aus:
 - Situationsplan 1:500
 - Sondernutzungsvorschriften

Art. 3
 Der Gestaltungsplan umfasst das im Plan bezeichnete Gebiet.

Art. 4
 Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bauordnung und der Bauzonenplan.

Art. 5
 1 Im grün eingefärbten Baufeld A sind Wohn- und Gewerbebauten erlaubt. Läden, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind grundsätzlich nur im Erdgeschoss vorzusehen. Obergeschosse sollen hauptsächlich dem Wohn dienen.
 2 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 32,9 m ü. M.
 3 Das Erstellen einer teilweise überdeckten Dachterasse ist erlaubt. Die Bemessung der überdeckten Fläche richtet sich nach § 16a ABauV.
 4 Vordächer und Gesimse sind als Abschluss über dem Erdgeschoss auf der ganzen Fassadenlänge erlaubt.
 5 Der Grenzabstand zur Parzelle Nr. 499 wird auf 6,5 m festgelegt. Dies entspricht dem gesetzlichen Abstand bei einer Fassadenlänge von 11,5 m. Eine Änderung der Fassadenlänge eines späteren Projektes bedingt automatisch die Anpassung des Grenzabstandes gemäss den Vorschriften der Bauordnung (Abstandsbestimmungen W- und WG-Zonen).

Art. 6
 1 Das braun schraffierte Feld B dient als Gartenareal und Erholungsraum. Der Bereich zwischen den Mauern des neuzeitlichen Grabens kann auch als Fahrgeschleiss genutzt werden.
 2 Einzelne, eingeschossige Kleinbauten in Leichtkonstruktion mit einer Grundfläche von maximal 15 m² sowie das Aufstellen von Skulpturen können bewilligt werden.
 3 Als Fundamentsicherung der Stadtmauer ist unmittelbar vor der mittelalterlichen Stadtmauer ein Geländestreifen von ca. 1,5 m Breite bis auf die ursprüngliche Geländeoberfläche mit standfestem Material wieder anzuschütten und zu begrünen.
 4 Im mittelalterlichen und neuzeitlichen Stadtgraben können Teile davon höchstens bis zur ursprünglichen Grabensohle abgeteilt werden. Werden Teile abgeteilt, müssen die Grabenmauern und Böschungen fachgerecht gesichert und unterhalten werden.
 5 Baugesuche im Bereich Grabengärten dürfen nur gestützt auf einen Umgebungsgestaltungsplan erteilt werden. In diesem sind insbesondere beschränkte Geländeveränderungen, die Fusswegführung und Fahrgeschleiss sowie die Oberflächenmaterialien und die geplante Begrünung darzustellen und Angaben zu allfälligen Rekonstruktionen von Teilen der Befestigungsanlagen und zur Etappierung zu machen.
 6 Bei allen Grabarbeiten muss auf die Reste der ehemaligen Befestigungsanlagen Rücksicht genommen werden. Freigelegte Teile der Befestigungsanlagen sind fachgerecht zu erhalten.

Art. 7
 1 Im grün schraffierten Baufeld C sind eingeschossige Gewerbebauten in transparenter Leichtkonstruktion (Glasbauten) erlaubt.
 2 Die Glasbauten sind auf Einzelfundamente abgestützt und dürfen über den äusseren Grabenbereich hinaus bis an den Rand des mittelalterlichen Grabens errichtet werden.
 3 Die maximale Geschosshöhe wird auf 32,9 m ü. M., die maximale Firsthöhe auf 32,5 m ü. M. festgelegt.
 4 Der Grenzabstand zur Parzelle Nr. 42 wird auf 4 m festgelegt. Dies entspricht dem gesetzlichen Abstand bei einer Fassadenlänge von 8 m. Eine Änderung der Fassadenlänge eines späteren Projektes bedingt automatisch die Anpassung des Grenzabstandes gemäss den Vorschriften der Bauordnung (Abstandsbestimmungen W- und WG-Zonen). Der Grenzabstand kann durch einen Dienstbarkeitsvertrag bis auf 2 m reduziert werden.

Art. 8
 Die architektonische Ausführung und Gestaltung sowie die Erschliessung des orange schraffierten Baufeldes D soll im Rahmen von separaten Studien nach Vorliegen des definitiven Bauprojektes der Kantonsstrasse K130 / J7 festgelegt werden.

Art. 9
 Die architektonische Ausführung und Gestaltung des blau schraffierten Baufeldes E soll im Rahmen einer separaten Studie festgelegt werden. Zulässig ist eine maximale Firsthöhe von 32,2 m ü. M.

Art. 10
 Gewöhnlich genutzte Erdgeschosse dürfen eine Geschosshöhe von 4,50 m aufweisen.

Art. 11
 1 Die Erschliessung der unterirdischen Sammelgarage hat im gelb eingefärbten Baufeld zu erfolgen. Zu diesem Zweck sind höchstens zwei Durchbrüche durch die äussere Grabenmauer von maximal 5 m Breite möglich. Die Ausgestaltung der Zufahrt bzw. der Zufahrtsrampe richtet sich nach den VSS-Normen.
 2 Die zu erstellende Fusswegverbindung von der Baslerstrasse längs der inneren Grabenmauer und von der Erschliessungstrasse Schmirchly zur bestehenden Stadtmaueröffnung (Parzellen Nr. 45 und Nr. 533) in die Wasenvorstadt ist öffentlich und wird als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Erstellung, Unterhalt und Nutzung werden zwischen Stadt und Eigentümer vertraglich geregelt.

Art. 12
 1 Die genaue Zahl der Abstellplätze ist grundsätzlich nach der VSS-Norm SN 640 290 '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 dem Grenzbedarfs zu verkleinern.
 2 Die unterirdische Sammelgarage ist im dunkelblau umrahmten Baufeld zu erstellen. In der vorgesehenen Sammelgarage sind im Endausbau mindestens 15 Parkplätze zu erstellen, wovon 7 Parkplätze an Bewohner der Altstadt vermietet werden können, sofern die finanzielle Beteiligung durch die Stadt Laufenburg oder durch Dritte sichergestellt wird.
 3 Die oberirdischen Abstellplätze sind im hellblau eingefärbten Baufeld zu erstellen.

Art. 13
 1 Die künftige Nutzung der erhaltenen Bauten entlang der denkmalgeschützten Stadtmauer (Nrn. 52, 53, 54, 55, 54/9), des ehemaligen Grundbuchamtes (Nrn. 58, 59) und des Waschhauses (Nr. 60) werden im Rahmen einer separaten Nutzungs- und Sanierungsstudie festgelegt.
 2 Als Grundlage für deren Gestaltung gelten die in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege erarbeiteten Empfehlungen des Architekturbüros Bob Gysin + Partner, Prof. Dr. Mörach, Dübendorf.

Art. 14
 Im Gebiet des Gestaltungsplanes sind Erdbeerarbeiten und Bodeneingriffe wie z.B. Planierung, Bausaubau, Strassenbau, Leitungs- und Kanalisationsgräben sowie Unterteilung, Auskermung, grössere Umbauten (Fassadenrenovation) oder Abbruch von Altbauhäusern spätestens während dem Bauverwaltungsverfahren der Kantonsarchäologie zu melden. Damit wird ermöglicht, dass in gegenseitiger Absprache archäologische Untersuchungen (Ausgrabungen, Bauuntersuchungen) vorgenommen werden können.

Art. 15
 1 Neben der Schaffung von Grünflächen ist auf eine zweckmässige Bepflanzung zu achten.
 2 Die Gestaltung der Umgebung ist von einer Fachperson zu leiten.
 3 Die Ermittlung des Flächenbedarfs für die Kinderspielflächen richtet sich nach der Bauordnung. Für die Wohnflächen sind in Absprache mit der Bauverwaltung die entsprechenden Spielflächen zu bestimmen. Sofern die Kinderspielflächen aus architektonischen bzw. sicherheitstechnischen Gründen nicht erstellt werden können, ist der Stadt eine Ersatzabgabe zu entrichten.

Art. 16
 Die fachliche Begleitung der Planungs- und Ausführungsarbeiten erfolgt durch die Fachkommission 'Stadtgestaltung' in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege. Dies gilt ebenfalls bei der definitiven Ausarbeitung der Zufahrt Hinterer Wasen und der Weiterbearbeitung des Verkehrskonzeptes.

Art. 17
 Der Gestaltungsplan mit den Sondernutzungsvorschriften tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Die Abänderung dieser Sondernutzungsplanung bedarf des gleichen Verfahrens wie deren Erlass.

GENEHMIGUNGSINHALT

- rot Zwangsbaulinien
- grün Baufeld A
- braun schraffiert Feld B
- grün schraffiert Baufeld C
- orange schraffiert Baufeld D
- blau schraffiert Baufeld E
- schwarz schraffiert Zu entfernende Gebäude; Verfüllung im Bauprojekt (Baufeld A)
- gelb Baufeld für Erschliessung der unterirdischen Sammelgarage
- dunkelviolett Bereich für Fussweg; Breite von maximal 2 m. Die genaue Lage wird mit der Überbauung festgelegt (Enteignungsrecht nach § 132 BauG)
- blau Bereich für Fussweg; Breite von maximal 1,5 m. Die genaue Lage wird mit der Überbauung festgelegt (Enteignungsrecht nach § 132 BauG)
- blau gestrichelt Baufeld für unterirdische Sammelgarage
- hellblau Baufeld für oberirdische Parkplätze
- hellblau gestrichelt Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotenschnittweite A
- grün Schützenswerte Bäume
- schwarz gestrichelt Perimeter des Gestaltungsplanes

ORIENTIERUNGSINHALT

- gestrichelt Bestehende Strassen, Wege und Parkplätze
- orange Geplante Sammelstrassen
- dunkelviolett Geplante Fusswege
- braun Ein- und Ausfahrtsbeschränkung; bestehende Zu- und Wegfahrten bleiben für die bisherige Nutzung
- hellbraun Teile der ehemaligen Stadtbefestigung
- schwarz gestrichelt Zonengrenzen gemäss Zonenplan

Zonenbezeichnung gemäss Zonenplan

- dunkelbraun - Zone der schützenswerten Bauten ZSB
- hellbraun - Zone der erhaltenen Bauten ZEB
- W2b - Wohnzone 2-geschossig
- WG2 - Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig
- SpW-G - Spezialzone 'Hinterer Wasen - Grabengärten'
- FZ - Freihaltezone

