

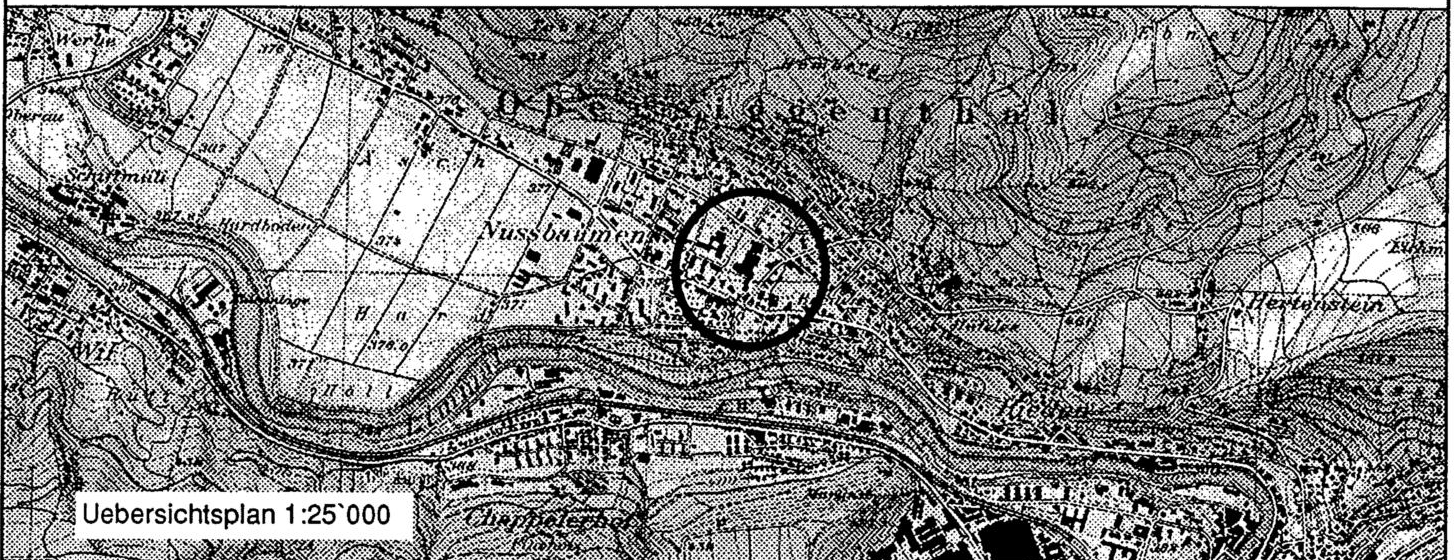
Gestaltungsplan "ZENTRUMSZONE"

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Teilpläne "Bebauung", "Parkierung" und "Umgebung"; alle 1:500



Verfasser:

Dr. iur. Martin Ramisberger
Fürsprecher und Notar
5415 Nussbaumen

Datum:

November 1996

Bericht-Nummer:

07 / 96.34

Entwurf:

Ra / Co

Geprüft:

Ersetzt Bericht-Nr.:

07/96

Mitwirkungsbericht vom: Oktober 1996

Vorprüfungsberichte vom: 10. Juli 1995 und 20. Februar 1996

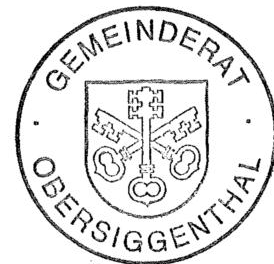
Oeffentliche Planaufgabe vom: 29. April 1996

bis: 28. Mai 1996

Beschlossen vom Gemeinderat am: 10. FEB. 1997

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 6. August 1997

Der Staatsschreiber:

**GESTALTUNGSPLAN "ZENTRUMSZONE"
SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN**

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeine Vorschriften

- 1 Geltungsbereich
- 2 Zweck
- 3 Pläne
- 4 Inhalt und Wirkung
- 5 Stellung zur Bauordnung
- 6 Einteilung
- 7 Instrumentarium

II. Gestaltungsvorschriften

A) Bebauung

- 8 Ausnutzung
- 9 Nutzungen
- 10 Höhen
- 11 Schaufensterfronten und Ueberdachungen

B) Umgebung

- 12 Zufahrten, Verkehrserschliessung
- 13 Fussgängerbereich
- 14 Mischflächen Fussgänger- und Fahrverkehr
- 15 Grün- und Erschliessungsbereich mit Bepflanzung
- 16 Flächen im Gemeingebrauch
- 17 Weitere Infrastruktur

C) Parkierung

- 18 Grundsätzliches
 - a) Anzahl von Abstellplätzen, Pflichten
 - b) Parkplatzbewirtschaftung
 - c) Beleuchtung
- 19 Parkierungsplan erstes Untergeschoss

III. Spezielle Vorschriften und Gestaltungsrichtlinien für die Teilgebiete

A) Schild Süd (S)

- 20 Baubereich
- 21 Umgebung
- 22 Parkierung
- 23 Oeffentliche Toilettenanlage

B) Schild West (W) und Schild Ost (O)

- 24 Separater Teil-Gestaltungsplan

IV. Verschiedene Bestimmungen

- 25 Wegrechte
- 26 Kontaktnahme vor Projektierung / Begutachtung
- 27 Planungskosten
- 28 Schlussbestimmung

**GEMEINDE OBERSIGGENTHAL
KANTON AARGAU**

**GESTALTUNGSPLAN "ZENTRUMSZONE"
SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN**

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Art. 1 Geltungsbereich

Das Gestaltungsplangebiet umfasst den in den Teilplänen 1 : 500 eingegrenzten Teil der im Zonenplan der Gemeinde Obersiggenthal ausgeschiedenen Zone Gemeindezentrum.

Diese Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan schwarz umrandete Gebiet.

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan stellt die rechtliche Grundlage für die bereits realisierten Zentrums-Ueberbauungen dar (Sanierungsplan). Er soll eine baulich geordnete Erweiterung mit Läden, privaten und öffentlichen Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnungen sicherstellen.

Art. 3 Pläne

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Teilen:

- Teilplan "Bebauung" 1 : 500
- Teilplan "Umgebung" 1 : 500
- Teilplan "Parkierung" 1 : 500
- Sondernutzungsvorschriften

Art. 4 Inhalt und Wirkung

Der Gestaltungsplan regelt rechtsverbindlich:

- Abgrenzungen zwischen öffentlichem und privatem Eigentum
- öffentliche und private Erschliessungsanlagen
- Bau- und Verkehrsbereiche
- Zwangsbaulinien
- Lage und Grösse der Bauten
- Art und Mass der Nutzung
- Geschosszahl und zulässige Gebäudehöhen
- Grenz- und Gebäudeabstände
- Freiflächen, Einfriedungen und Parkierung

Art. 5 Stellung zur Bauordnung

Soweit diese Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Regelungen treffen, gilt die Bauordnung der Gemeinde Obersiggenthal.

Art. 6 Einteilung

Das Gebiet des Gestaltungsplanes ist unterteilt in:

- Gesamtplanungsperimeter
- Perimeter Schild Süd (S)
- Perimeter Schild West (W) / Schild Ost (O)

Art. 7 Instrumentarium

Der Gestaltungsplan bedient sich in seinem Genehmigungsinhalt folgender Instrumente:

- Baubereiche bezeichnen die bereits überbauten und die durch Baulinien begrenzten überbaubaren Flächen
- Zwangsbaulinien schreiben das Bauen an die Baulinie im Baubereich zwingend vor.
- Teilzwangsbaulinien begrenzen den Baubereich. Der Baukörper muss die Teilzwangsbaulinie im Sinne einer abgestuften Bauweise zwischen den Endpunkten mehrmals berühren.

Die öffentlich zugänglichen Fussgängerbereiche und Mischflächen (Fussgänger + Fahrzeuge) werden ebenso festgelegt wie die öffentlichen und privaten Parkierungsbereiche.

In seinem Orientierungsinhalt gibt der Gestaltungsplan Auskunft über bestehende weitere (Infra-)Strukturen und anzustrebende Entwicklungen.

II. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

A) BEBAUUNG

Art. 8 Ausnutzung

Die Ausnutzung wird bestimmt durch die im Gestaltungsplan dargestellten überbaubaren Flächen und die im Teilplan Bebauung festgelegten maximal zulässigen Geschossezahlen.

Art. 9 Nutzungen

Entlang und in direkter Beziehung zur Landstrasse, zur Hertensteinstrasse und zum Kirchweg sowie im Innenbereich der Markthof-Ueberbauung sind im Erdgeschoss (und im Schild Süd zusätzlich im 1. Obergeschoss) Läden, Restaurants oder Dienstleistungen mit Publikumsverkehr vorgeschrieben (Lärmempfindlichkeitsstufe III). In den weiteren Obergeschossen sind nur Wohnungen und nichtstörende Betriebe wie Büros, Praxen oder dergleichen zulässig (Lärmempfindlichkeitsstufe II). Der Wohnanteil in den Obergeschossen beträgt minimal 0,4.

Art. 10 Höhen

Die Gebäudehöhen ergeben sich aus den im Teilplan "Bebauung" festgelegten maximalen Geschosshöhen (unter Anrechnung von maximal fünf Metern Höhe für die erdgeschossigen Läden und maximal drei Metern Höhe für die weiteren Obergeschosse).

Art. 11 Schaufensterfronten und Ueberdachungen

Schaufensterfronten und Ueberdachungen der öffentlich zugänglichen Fussgängerbereiche sind im Zentrum in der Regel nach innen orientiert. Ihre maximale Ausdehnung ist verbindlich festgelegt. Die detaillierte Ausgestaltung der Schaufensterfronten und der Ueberdachungen wird im Baubewilligungsverfahren geregelt.

B) UMGEBUNG

Art. 12 Zufahrten, Verkehrserschliessung

Die Verkehrserschliessung des Gemeindezentrums erfolgt in erster Linie über den Kirchweg und in zweiter Linie über die Hertensteinstrasse.

Die rückwärtige Erschliessung über die Schulstrasse dient vor allem dem Privatverkehr bzw. den Wohnungen. Für die gewerbliche Nutzung dient sie in beschränktem Mass als Anlieferung und Parkierung auf einer begrenzten Anzahl von Besucherparkplätzen.

Art. 13 Fussgängerbereich

Die im Umgebungsplan bezeichneten öffentlichen Fussgängerbereiche sind für Fussgänger bestimmt. Darüber hinaus dürfen sie nur von Feuerwehr, Ambulanz, Polizei und - ausnahmsweise - zur direkten Anlieferung befahren werden.

Die bestehenden Grünanlagen innerhalb des öffentlich zugänglichen Fussgängerbereichs sind in ihrem Bestand zu erhalten.

Die Fussgängerverbindungen sind gemäss den Empfehlungen der schweizerischen lichttechnischen Gesellschaft (SLG) zu beleuchten.

Die Gestaltung der Beleuchtung und das Lampenmaterial können vom Gemeinderat verbindlich festgelegt werden.

Erstellung und Unterhalt der Beleuchtung gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

Die Kosten für die Beleuchtung (Elektrizität) gehen zu Lasten der Gemeinde.

Art. 14 Mischflächen Fussgänger- und Fahrverkehr

Die Mischflächen Fussgänger und Fahrverkehr sind Verkehrszonen, die durch Zweiräder und Motorfahrzeuge sowie Fussgänger gemeinsam genutzt werden.

Die Mischbereiche Fussgänger und Fahrverkehr sind in ihrer Ausgestaltung gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen für den Fahrverkehr optisch klar abzugrenzen.

Art. 15 Grün- und Erschliessungsbereich mit Bepflanzung

Die Grünbereiche und Erschliessungsbereiche mit Bepflanzung dürfen nicht ohne Ersatz versiegelt werden. Für die Bepflanzung sind unter Wahrung der Sichtzonen

neben Sträuchern und Büschen auch hochstämmige Laubbäume zulässig. Es sind ausschliesslich standortheimische Arten zu verwenden.

Art. 16 Flächen im Gemeingebrauch

Der Gemeinderat regelt die Gestaltung und den Unterhalt der dem Gemeingebrauch offenstehenden Flächen, namentlich

- des öffentlich zugänglichen Fussgängerbereichs
- der öffentlich zugänglichen Mischfläche (Fussgänger + Fahrzeuge)
- der öffentlichen/privaten Parkierungsbereiche
- des Invaliden-Parkplatzbereichs
- des öffentlichen Zweirad-Parkierungsbereichs
- der öffentlichen vertikalen Erschliessungselemente

mit den Grundeigentümern vertraglich.

Bezüglich Verwaltung und Benützung erlässt er in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern ein Reglement.

Er kann seine Zustimmung zu Benützungserlaubnissen gemäss § 104 Baugesetz pauschal erteilen, sofern eine willkürfreie Verwaltung gewährleistet ist.

Art. 17 Weitere Infrastruktur

Der Invaliden-Parkplatzbereich, der öffentliche Parkierungsbereich für Zweiräder, die öffentlichen vertikalen Erschliessungselemente (Lift, Doppellift, Treppe, Rampe) und der Entsorgungsbereich sind in den Teilplänen "Umgebung" und "Parkierung" verbindlich festgelegt.

C) Parkierung

Art. 18 Grundsätzliches

a) Anzahl von Abstellplätzen, Pflichten

Der Gemeinderat legt im ordentlichen Baubewilligungsverfahren aufgrund der angestrebten Nutzung die erforderliche Anzahl von Abstellplätzen fest.

Die im Umgebungsplan festgelegten öffentlichen Parkierungsbereiche sind in der Regel für Kundenparkplätze reserviert.

Baubewilligungen dürfen nur erteilt werden, wenn die Erstellung der Abstellplätze auf eigenem Grund sichergestellt ist oder der Gesuchsteller gemäss §§ 55 - 58 BauG von dieser Pflicht ganz oder teilweise befreit ist bzw. die Ersatzabgabe durch Bankgarantie, Grundpfandrecht oder Bürgschaft sichergestellt hat. Der Gemeinderat verpflichtet in diesem Fall den Gesuchsteller zur Beteiligung an der bestehenden Gemeinschaftsanlage.

Solche Verpflichtungen können gemäss § 163 BauG im Grundbuch eingetragen werden.

b) Parkplatzbewirtschaftung

Der Gemeinderat kann im Einverständnis mit den Grundeigentümern Vorschriften über die Benützungsdauer der allgemein zugänglichen öffentlichen Parkierungsflächen durch die Besucher des Einkaufszentrums erlassen.

c) Beleuchtung

Die Parkierungsflächen im Erdgeschoss müssen nachts gemäss den Empfehlungen der schweizerischen lichttechnischen Gesellschaft für öffentliche Parkplätze (SLG) beleuchtet werden.

Für Uebergangsregelungen ist der Gemeinderat zuständig.

Art. 19 Parkierungsplan erstes Untergeschoss

Im Teilplan "Parkierung" ist das Parkierungskonzept im ersten Untergeschoss mit den öffentlichen / privaten Zufahrten und den öffentlichen / privaten Parkierungsbereichen sowie der Linienführung in den öffentlich zugänglichen Bereichen festgelegt. Die unterirdischen öffentlichen Parkplätze sind zu gemeinsamen Anlagen zusammenzufassen.

III. Spezielle Vorschriften und Gestaltungsrichtlinien für die Teilgebiete

A) Schild Süd (S)

Art. 20 Baubereich

Im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss sind Läden, Restaurants oder Dienstleistungen mit Publikumsverkehr vorgeschrieben (Lärmempfindlichkeitsstufe III).

Der Gestaltungsplan legt den Baubereich für einen über dem Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss (Ladengeschoss) noch fünfgeschossigen Hochbau mit Abstufung auf vier Geschosse und mit Zwangsanbau an das bestehende Kantonalbankgebäude fest.

Der Baubereich ist für die Obergeschosse verbindlich. Der Gemeinderat kann je nach veränderten Rahmenbedingungen Abweichungen vom Baubereich bei gleichbleibender Gesamtausnutzung bewilligen.

Der Wohnungsanteil muss in den Obergeschossen ab 2. Obergeschoss mindestens 0,4 betragen.

Auf den bestehenden Lieferanteneingang (südliche Fassade des bestehenden Kantonalbankgebäudes) ist Rücksicht zu nehmen.

Art. 21 Umgebung

Die Erschliessung des Erdgeschosses für Anlieferungen erfolgt über die bestehende Einfahrt von der Hertensteinstrasse über die bestehende Mischfläche Fussgänger / Fahrzeuge vor der Kantonalbank.

Im Erdgeschoss ist kein privater Parkierungsbereich möglich.

Art. 22 Parkierung

Die Erschliessung des Parkierungsbereiches erfolgt von der bestehenden zusammenhängenden Parkierungsfläche des Gemeindezentrums mit Einfahrt vom Kirchweg resp. von der Hertensteinstrasse her.

Der Anschluss des öffentlichen Parkierungsbereichs an die bestehende Unterflurgarage ist mit einer Zwangsbaulinie verbindlich festgelegt.

Die Kundenparkplätze können durch Einkauf in die bestehende Gemeinschaftsanlage nachgewiesen werden (Art. 17 lit. a).

Art. 23 Oeffentliche Toilettenanlage

Bei einer Ueberbauung im Schild Süd ist eine dem ganzen Zentrum dienende, von der Innenseite des Zentrums her erschlossene öffentliche Toilettenanlage für Damen und Herren zu errichten.

Diese Toilettenanlage soll während der Ladenöffnungszeiten den Kunden und Besuchern des Zentrums offen stehen.

Die Finanzierung von Bau und Unterhalt der Toilettenanlage durch die Grundeigentümer des Gesamtplanungssperimeters wird vertraglich geregelt.

B) Schild West (W) und Schild Ost (O)

Art. 24 Separater Teil-Gestaltungsplan

Eine Ueberbauung im Schild West (W) oder im Schild Ost (O) ist nur auf der Grundlage eines separaten Teil-Gestaltungsplanes möglich.

Neue Hochbauten haben sich nach dem bestehenden Raster der Zentrumszone auszurichten.

Mit der Erarbeitung der separaten Teil-Gestaltungspläne für den Schild West oder den Schild Ost hat der Gemeinderat die maximalen Geschosshöhen verbindlich festzulegen.

IV. Verschiedene Bestimmungen

Art. 25 Wegrechte

Die Grundeigentümer sowie die Gemeinde erhalten gegenseitig die nach dem Gestaltungsplan erforderlichen Wegrechte unentgeltlich. Diese gegenseitigen Wegrechte werden, soweit sie noch nicht im Grundbuch eingetragen sind, durch den Gemeinderat als Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.

Art. 26 Kontaktnahme vor Projektierung / Begutachtung

Zur Erreichung einer guten Gestaltung im Sinne dieser Vorschriften sind alle Bauvorhaben vor deren Projektierung der Gemeinde zu melden.

Der Gemeinderat kann die einzelnen Projekte auf Kosten des Gesuchstellers fachmännisch begutachten lassen.

Art. 27 Planungskosten

An die Kosten der Teilgestaltungspläne haben Grundeigentümer, deren Grundstück im Zeitpunkt des Erlasses dieses Gestaltungsplanes noch nicht im Sinne dieses Planes überbaut ist, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einen anteilmässigen Beitrag, bezogen auf die Nettogrundstücksfläche, zu bezahlen. Der Beitrag wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig.

Art. 28 **Schlussbestimmung**

Mit dem Inkrafttreten dieses Gestaltungsplanes mit Sondernutzungsvorschriften wird die Teilzonenordnung vom 28. Dezember 1967 / 15. August 1968 für das Gemeindezentrum aufgehoben.

Obersiggenthal, den