STADT BADEN

710.500

Sondernutzungsplanung Ruschebach, Kappelerhof, Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften

vom 4. März 1996

Kurzbezeichnung:

Sondernutzungsplan Ruschebach Kappelerhof, Vorschriften und Plan

Zuständig:

Planung und Bau

Stand: 4. März 1996

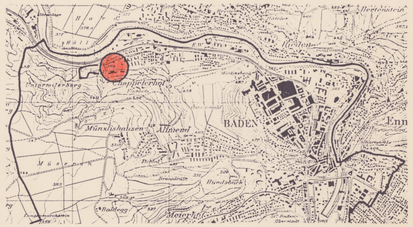
Baden ist.

Stadt Baden

Kanton Aargau

Sondernutzungsplanung Ruschebach, Kappelerhof

Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften



Mitwirkung vom:	1.6. - 7.7.1995
Mitwirkungsbericht vom:	26.10.1995
Vorprüfungsbericht vom:	9.10.1995
Öffentliche Planauflage vom:	31.10. - 29.11.1995
Beschlossen vom Stadtrat am:	4.3.1996

Der Stadtammann

Der Stadtschreiber

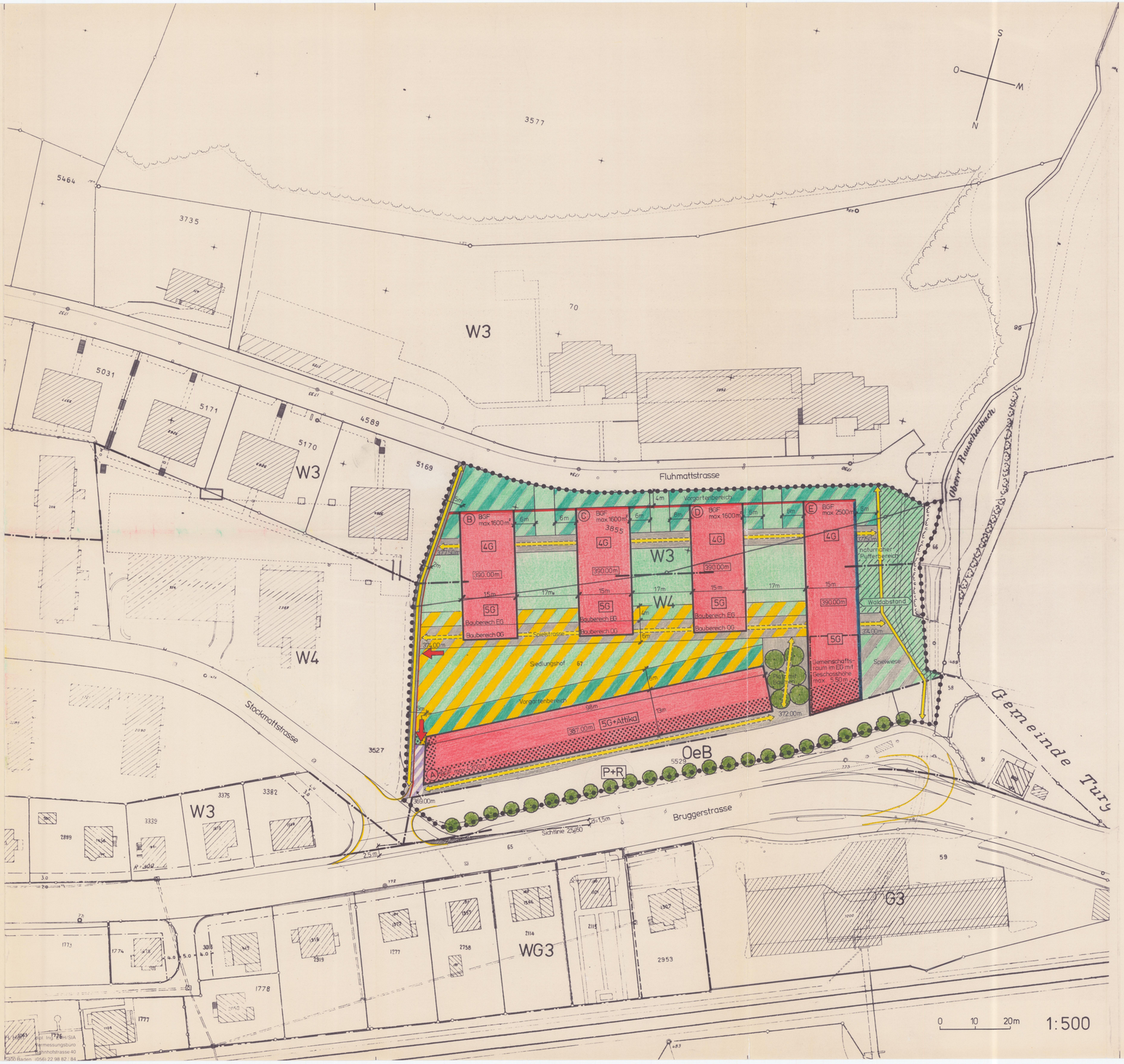
Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 26. Juni 1996

Der Staatsschreiber:
In Vertretung:

ARCOPLAN
Lüscher + Pfister

Büro für Raumplanung, Umweltfragen, Architektur
Limmatauweg 9 5408 Ennetbaden 056 203 40 20



Sondernutzungsvorschriften

Genehmigungsinhalt:

Weglinien

Baulinien für Hauptbauten

Baulinien für Waldabstand

Baubereiche für Hauptbauten: Sie bezeichnen die maximale Ausdehnung der Geschossflächen und ersetzen die Grenz- und Gebäudeabstände. Die maximalen Gebäudetiefen innerhalb der Baubereiche betragen 13 m. Die Erdgeschosse der Baubereiche B, C, D und E sind für gemeinschaftliche und gewerbliche Nutzungen vorzusehen.

Baubereiche für Tiefbauten: Nutzung als Sammelgarage, Abstellraum für Velo/Mofa, gewerbliche Räume, Freizeiträume. Die Fussgängerführung ist möglichst übersichtlich zu gestalten.

Bereich mit speziellen Lärmschutzmassnahmen: Die Bauten sind so zu gestalten, dass ein genügender Schutz vor Lärmimmissionen gewährleistet ist. Dies betrifft insbesondere die Grundriss- und Schnittgestaltung, den konstruktiven Aufbau und die Materialwahl. An der Fassade sind schallhemmende Massnahmen zu treffen. Die Festlegung der Materialien erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Grünräume: Nutzung als Spiel- und Gartenanlage, Erholungs- und ökologischer Ausgleichsraum. Kleinbauten für Spiel- und Gartennutzung, sowie für Velos sind zugelassen.

naturnaher Pufferbereich: Nutzung als ökologische Ausgleichsfläche mit extensiver Bepflanzung, Wiesen, naturnah gestalteten Versickerungsflächen, offenen Weihern und dgl.

Dachgestaltung: Die Flachdächer sind gemäss § 57 BNO soweit als möglich extensiv zu bepflanzen.

Siedlungshof: Die Gestaltung des Siedlungshofes ist auf eine vielseitige gemeinschaftliche Nutzung auszurichten. Zurückhaltende Einrichtungen für Spiel und Aufenthalt sind zulässig. Es ist eine überwiegend wassergebundene befestigte Chaussierung (z.B. Kies, Zementplatten) vorzusehen.

Vorgartenbereiche: Nutzung als Sitzplätze, Pergola und dergleichen.

Bäume: Gestaltung und Gliederung des Aussenraumes mit möglichst standortheimischen Arten.

interne gemeinschaftliche Plätze/Spielbereiche

neu zu schaffende öffentliche Fusswegverbindung: Gestaltung nach einheitlichem Konzept. Wege mindestens 1,50 m breit. Die genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

interne Fusswegverbindungen: Gestaltung nach einheitlichem Konzept.

mögliche Zufahrt / Zufahrtsbereich Sammelgarage: Abstimmung auf Fusswegverbindungen und geplante P+R - Anlage.

Sichtzone (B/A 2,5/60)

390.00m **maximale Höhen der Hautbauten** (Voll-, Dachgeschoss, Attika)

5G **zulässige Anzahl Vollgeschosse**

BGF max 2500m² **maximal zulässige Bruttogeschossfläche BGF**

Gestaltungsplanperimeter

geringfügige Abweichungen: Mit Ausnahme der Weglinien und Baulinien sind geringfügige Abweichungen gegenüber den Festlegungen des Gestaltungsplanes möglich, wenn dadurch der Zweck des Gestaltungsplanes und die städtebauliche Qualität gewahrt bleiben, und eine bessere Gesamtlösung und Etappierung erreicht wird.

Orientierungsinhalt

Vorprojekt: Das Vorprojekt dient als Richtprojekt für die kubische Gestaltung.

372.00m **Richtkoten Aussenraum:** Koten für gemeinschaftliche Anlagen

P+R **geplante P+R - Anlage**

geplanter Anschluss Stockmattstrasse an Bruggerstrasse

Buswendeschlaufe

Wald

Waldabstand: mindestens 15 m

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB

Wohnzone W3 / W4