

Sonderbauvorschriften:

- § 1 Planungszweck
- Der Gestaltungsplan bezweckt die Neubeauung des Areals des ehemaligen Säge- und Hölzwerks zu Wohn- und Gewerbebezwecken.
 - Es wird eine hohe Siedungsqualität mit einer nachhaltigen sozialen Durchmischung angestrebt.
 - Die bestehende städtebauliche Ernst und die Qualität des Areals als erkennbare siedlungsstruktureller Zwischenbereich zwischen der gewachsenen Dorfstruktur und der natürlichen Siedungsgrenze der Dönnern mit hohem Grünanteil soll in der Neubeauung des Areals weitergeführt werden.
 - Gegenüber der gewachsenen Dorfstruktur wird ein „Platz“ definiert, welcher die Anbindung an den öffentlichen Raum des Dorfes leistet, zur Dönnern hin wird der bestehende Grünraum als parkartiger „Hof“ neu interpretiert.
 - Das Gewerbe soll möglichst im Bereich „Platz“ und im Baubereich West angesiedelt werden.
- § 2 Geltungsbereich
- Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.
- § 3 Stellung zur Bauordnung
- Soweit der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Kappel und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- § 4 Nutzung
- Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet beinhaltet Wohn- und Gewerbebenutzungen gemäss der Zonierung von Kappel.
 - Die Siedlungszone „Hof“ und „Platz“ sind für die Nutzer des Areals öffentlich. Sie dienen als Erholungsraum und als Raum für das öffentliche Leben.
 - Der „Hof“ beinhaltet die Kinderspielfläche.
 - Auf dem „Platz“ werden Parkplätze gemäss baulicher Situation zur Verfügung gestellt.
- § 5 Mass und Art der Nutzung
- Die maximal zulässigen Bruttogeschossflächen gemäss Zonenzonierung betragen AZ 0.4 bis 0.55 d.h. BGF 6'408m² bis 8'505 m² für das gesamte Areal.
 - Den Baubereichen werden folgende Bruttogeschossflächen zugeworfen:
Baubereich Ost: 2'245 m²
Baubereich Mitte: 2'020 m²
Baubereich West: 4'545 m²
 - Von den Baubereichen nicht beanspruchte Bruttogeschossflächen können auf andere Baubereiche im Gestaltungsplanbereich übertragen werden.
 - Bei Abwärtsebenen muss die Ausnutzungsziffer von 0.40 bis 0.55 eingehalten werden. Es besteht die Möglichkeit des Transportes der Ausnutzungsziffer innerhalb des Gestaltungsplanbereichs.
- § 6 Massvorschriften
- Die Gestaltungsbaulinien sind zwingend einzuhalten. Ein Sonderfall beinhaltet diesbezüglich der Baubereich Ost bei einer Überbauung mit Einfamilienhäusern oder Reiheneinfamilienhäusern: in diesem Fall müssen mindestens 50% der „Hof“-seitigen Fassaden auf die Gestaltungsbaulinien gebaut werden.
 - Bei Fassaden, welche auf eine Gestaltungsbaulinie zu stehen kommen, ist eine Fassadenhöhe über dem gestalterischen Terrain von 8.50-9.30 m anzuhalten.
 - Pro Baubereich sind auf den Gestaltungsbaulinien im Bereich „Hof“ bzw. im Bereich „Platz“ Fassaden mit identischen Höhen anzubauen.
 - Attikageschosse und andere Dachaufbauten müssen von den Gestaltungsbaulinien aus um mindestens 4.0 m zurückversetzt werden.
 - Eine Eklappierung innerhalb der Baubereiche Ost und West ist möglich. Der Baubereich Ost und der Baubereich West sind so zu überbauen, dass im Endausbau folgende Abstände zu den jeweiligen Baugrenzlinien im Norden und im Süden eingehalten werden:
- Abstand des Gebäudes von der nördlichen Baubereichsgrenze: < 5 Meter
- Abstand des Gebäudes von der südlichen Baubereichsgrenze: < 5 Meter
 - Die in den Baubereichen West und Ost ausgewiesenen Freiflächen sind einzuhalten. Hier sind Park- oder Platzanlagen vorzusehen.
- § 7 Kleinbauten
- Kleinbauten dürfen nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden. Davon ausgenommen sind Bauteile oder Kleinbauten der Einstellhalle und der Parkanlagen.
 - Kleinbauten und eingeschossige Anbauten sind auf den drei dem „Hof“ und dem „Platz“ abgewandten Gebäudeseiten möglich.
 - Pro EFH resp. REFH darf maximal 1 Kleinbauteil oder Anbauteil in der Grösse von höchstens 15 m² erstellt werden. Bei Mehrfamilienhäusern sind die erlaubten Bauten auf die Anzahl Parterrewohnungen beschränkt.
- § 8 Baubereiche
- Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende Vorschriften:
- Baubereich Ost: Kann als verdichtete Einfamilienhausiedlung, mit Reiheneinfamilienhäusern oder Mehrfamilienhäusern überbaut werden. Der südliche Teil dieses Baubereichs (im Bereich Platz) kann auch mit Gewerbebauten, bzw. Wohnhäusern mit Gewerbestand überbaut werden.
 - Baubereich Mitte: Wird mit einem einzelnen Wohn- und Gewerbebau überbaut. Eine Eklappierung ist nicht möglich.
 - Baubereich West: Kann mit Mehrfamilienhäusern, Gewerbebauten und Mehrfamilienhäusern mit eingestreuter Gewerbebenutzung überbaut werden.
- § 9 Gestaltung
- Die Gestaltungsfreiheit in den Bereichen „Hof“ und „Platz“ ist im Hinblick auf die Qualität der öffentlichen Räume eingeschränkt:
- Es ist eine eingeschossige Bebauung anzustreben.
 - Die Gestaltungsbaulinien dürfen von keinen vorspringenden Gebäudeteilen übertagt werden.
 - Balkone, Laubengänge, Hausangänge, Höfen, Terrassen und Containerstellplätze sind entlang der Gestaltungsbaulinien als in die Gebäudevolumen integrierte, eingeschossige Volumen möglich.
 - Die Grünräume zwischen den Bauten sind als verbindende Elemente wichtig für die Definition der Siedungszone „Hof“ und „Platz“. Sie sind sorgfältig zu planen. Es sind einheimische Pflanzen zu verwenden. Im gesamten Planungsbereich sind Flachdächer vorgesehen.
- § 10 Grenz- und Gebäudeabstände:
- Die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber nicht im Gestaltungsplan eingezeichneten Grundstücke sind einzuhalten.
 - Im GP-Geltungsbereich sind die minimalen Grenz- und Gebäudeabstände wie folgt festgelegt:
- Im Baubereich Ost bei einer Überbauung mit freistehenden Einfamilienhäusern: 2.5 m Grenzabstand.
- Im Baubereich Ost und im Baubereich West bei einer Überbauung mit Reiheneinfamilienhäusern bzw. Mehrfamilienhäusern bzw. mit Gewerbebauten: 4.0 m Grenzabstand.
- Zwischen dem Baubereich Ost und dem Baubereich Mitte sowie zwischen dem Baubereich West und dem Baubereich Mitte: 2.65 m Grenzabstand.
 - Die vorstehend festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände bedürfen auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände keiner Beschränkung dergleichen Rechte.
 - Die Fassaden, welche die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände unterschreiten, sind gemäss den Richtlinien bezüglich Schutzabstände der Schweizerischen Gebäudeversicherung (SGV) auszubilden.
- § 11 Gemeinschaftsanlagen
- Die Einstellhalle, der „Hof“ und der „Platz“ sind gemeinschaftlich genützt. Für die Aufteilung der Erstellung-, Bewirtschaftungs- und Unterhaltskosten ist ein geeigneter Verteilungsschlüssel zu definieren.
- § 12 Erschliessung, Abstellplätze
- Die Erschliessung des Areals erfolgt für den Privat- und den Fussgängerverkehr von der Dorfstrasse her.
 - Im Bereich „Platz“ werden oberirdische Parkplätze zur Verfügung gestellt.
 - Der motorisierte Individualverkehr (MIV) wird im Baubereich Mitte in die Einstellhalle geführt. Der „Hof“ ist MIV-frei.
 - Die oberirdische Zufahrt zu den Gebäuden durch den „Hof“ ist nur für Notfallfahrzeuge und Fahrzeuge der Verkehrssteuergewalt, sowie Fahrzeugen mit Sonderbewilligungen (z.B. für Umzüge) gestattet.
 - Die projektierte Autoeinstellhalle ist so auszuführen, dass die darüber liegenden Erschliessungstrassen mit Fahrzeugen bis zu 28 t, wie Kehrtraktoren, Löschzug Feuerwehr, Tankfahrzeuge etc. befahren werden können. Entsprechend sind die Anlagen (Autoeinstellhalle) im Bereich der Erschliessungstrassen für Fahrzeuge bis zu 28 t auszulagern. Im Rahmen der Bauabwicklung erfolgen entsprechende detaillierte Auftragsbestimmungen.
 - Es ist an einem geeigneten Ort am Eingang des Areals oder auf dem Areal eine Verkehrssignalsation vorzusehen, wonach die Erschliessungstrassen, welche über die projektierte Autoeinstellhalle führen, nur mit Fahrzeugen bis zu 28 t befahren werden dürfen.
- § 13 Kehrtraktbesetzung
- Die Kehrtraktbesetzung erfolgt dezentralisiert entlang der „Platz“- bzw. „Hof“- Randerschliessung.
 - Für Mehrfamilienhäuser und Gewerbebauten sind in die Bauten integriert ausreichende Räume für Container einzurichten.
- § 14 Grundwasserpegel
- Der Höchststand des Grundwasserpegels HGW im Planungsbereich weist im Westen die Kote 420.70 m ü.M., im Osten die Kote 420.40 m ü.M. auf. 420.50 m ü.M. gilt als mittlere Kote. (Kotenangabe ist Kote für Umwelt, Sachamt).
 - Obertart fertig Boden der Untergeschosse und der Einstellhalle liegen gemäss vorliegendem Planungsstand auf der Kote 420.70 m ü.M. Es ist somit davon auszugehen, dass der HGW teilweise durch Bodenplatten, Fundamente etc. unterschritten wird.
 - Einbauten unter den HGW bedürfen einer wasserrechtlichen Bewilligung nach § 10 Abs. 2 des Kant. Wasserrechtsgesetzes (WRG; BGSt Nr. 112/11). Gemäss Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 der eidg. Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) dürfen ferner im Gewässerschutzbereich A₁ keine Anlagen errichtet werden, die unter AGW liegen. Die Behörden kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinträchtigten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird. Gesuche für Einbauten unter den HGW bzw. den MGW sind koordiniert mit dem Baugesuch einzureichen. Zuständig für die Erteilung einer Bewilligung ist das Bau- und Justizdepartement, vertreten durch das Amt für Umwelt.
- § 15 Versicherungsverpflichtung
- Die Versicherungsverpflichtung gemäss Generellem Entwässerungsplan (GEP) muss für jede Baustufe erfüllt werden. Bei Bauvorhaben mit vorwiegend oder ausschliesslicher Wohnnutzung ist die Versicherungsanlage durch die Gemeinde zu bewilligen, ansonsten durch den Kanton.
- § 16 Belastete Standorte, Altlasten
- Teile des Areals sind im Kataster der belasteten Standorte eingetragen (ehemalige Betriebskaskette). Mit der Baugestaltung muss ein von einem Geologen erarbeitetes Konzept eingereicht werden, welches das weitere Vorgehen bei einem belasteten Standort aufzeigt.
- § 17 Einfriedungen
- Aufgrund der eingegangenen Einsprachen wurden mit den Einsprechern und einer betroffenen Nachbarin die Erstellung von Einfriedungen gemäss Anhang 7 des Raumplanungsberichts vereinbart. Die Einfriedungen wurden im Gestaltungsplan sowie in den Plänen des Raumplanungsberichts eingetragen.
- § 18 Ausnahmen
- Die Baubereiche kann geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan und den Sonderbauvorschriften zulassen, wenn der Charakter der Überbauung nicht beeinträchtigt wird und keine öffentlichen und/oder schützenswerten privaten Interessen verletzt werden.
- § 19 Orientierendes Modell
- Der Gestaltungsplan wird durch ein Modell ergänzt. Es zeigt eine mögliche volumetrische Interpretation des Gestaltungsplans.
- § 20 Inkrafttreten
- Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

Genehmigungsbereich:

Öffentliche Auflage vom: 2.2. Aug. 2008 bis: 21. Sep. 2008

Genehmigt vom Gemeinderat am: 13. Mai 2009

Der Gemeindevorstand:

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1526 vom: 1.9.09

Der Staatsarchivar:

BAUVERFAHREN	ANLAGE	Gestaltungsplan	datum	24.11.2006
HAUPTENTWURF	ANLAGE	AG	datum	28.03.2009
VERGEBVERFAHREN	ANLAGE	SKZ/MSL	datum	10.05.2011
VERGEBVERFAHREN	ANLAGE	SKZ/MSL	datum	11.05.2011

Im Auftrag des Kantons Aargau: Barbara Köhler, 4618 Kappel und Thomas Kötter, 7308 Pfäfers

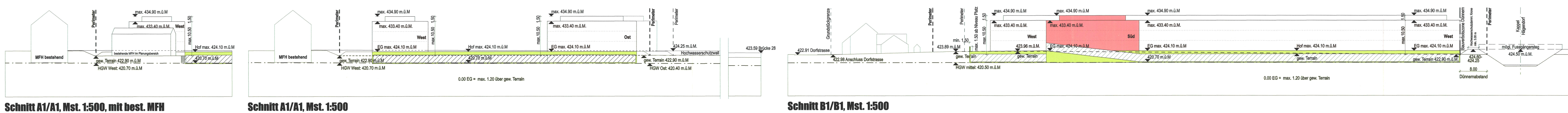
Kantonsrat: Kötter Architekten ETH SIA, Olten und Klaus Rügmann Architekten, Kappel

Gestaltungsplan Sägeareal in Kappel

Legende:

- Orientierungsinhalt:
- Bauverbotszone Dönnern
 - bestehende Bauten
 - Dönnerschutzwahl Ansicht/Schnitt
- Genehmigungsinhalt:
- Bereich Tiefgarage
 - Baulinie, Fassadenrichtung parallel
 - Gestaltungsbaulinie
 - • • GP-Geltungsbereich
 - PP Parkplätze, oberirdisch
 - PP Parkplatzreserve für Gewerbe
 - PP Hartplatz mit motorisiertem Individualverkehr
 - PP Hartplatz ohne motorisiertem Individualverkehr
 - Wand gem. Vereinbarung mit Nachbarn
- Recht, Wand zu erstellen gem. Vereinbarung mit Nachbarn
- Grünflächen
 - Park, gestaltete Grünflächen
 - Einfahrt Tiefgarage
 - Baubereich, 3-geschossig
 - Freifläche in Baubereich
 - Bereich unterirdische Garage (Schnitt)
 - MFH bestehend im Planungsbereich

Gestaltungsplan, Mst. 1:500



Schnitt A1/A1, Mst. 1:500, mit best. MFH

Schnitt A1/A1, Mst. 1:500

Schnitt B1/B1, Mst. 1:500