

Gestaltungsplan «Klosterhalbinsel»

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

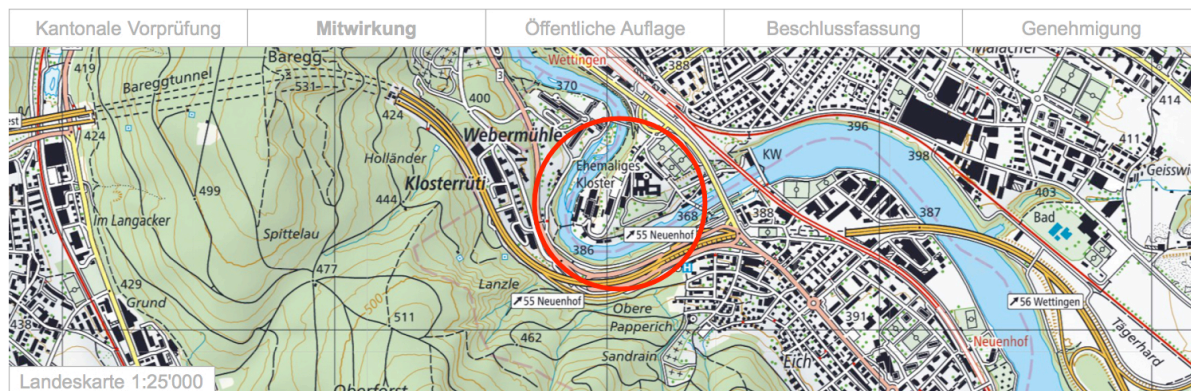
Fassung für die vom 14. Oktober bis zum 12. November 2019
stattfindende öffentliche Mitwirkungsaufgabe nach § 3 BauG

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:1000

Orientierende Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV
- Masterplan Klosterhalbinsel Wettingen, Oktober 2013
(inkl. Dokumentation Verkehr, aktualisiert September 2019)
- Parkpflegewerk für die Parkanlagen, 31. Januar 1998



Vorprüfungsbericht

vom 23. August 2019

Mitwirkung

vom 14. Oktober 2019 bis 12. November 2019

Öffentlich aufgelegt

vom TT.MM JJJJ bis TT.MM JJJJ

Beschlossen vom Gemeinderat

am TT.MM JJJJ

Gemeindeammann:

Gemeindeschreiber:

Genehmigungsvermerk:

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan «Klosterhalbinsel» bezweckt die Erhaltung, die behutsame Erneuerung und die Ergänzung der Bauten, Anlagen und Freiräume der Klosterhalbinsel unter Berücksichtigung ihrer kulturellen und industriegeschichtlichen Bedeutung. Weiter regelt er die Nutzweise und rationelle Erschliessung der Bauten, Anlagen und Freiräume.

§ 2 Bestandteile und Grundlagen

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- a. Sondernutzungsvorschriften;
- b. Situationsplan im Massstab 1:1000.

² Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

- a. Planungsbericht;
- b. Masterplan Klosterhalbinsel Wettingen, Oktober 2013
(inkl. Dokumentation Verkehr, überarbeitet September 2019);
- c. Parkpflegewerk für die Parkanlagen, 31. Januar 1998.

§ 3 Geltungsbereich

¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Situationsplan bezeichnete Perimeterfläche.

§ 4 Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit mit dem Gestaltungsplan nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Wettingen.

² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

§ 5 Erweiterte Baubewilligungspflicht

¹ Die nach kantonalem Recht von einer Baubewilligungspflicht ausgenommenen Bauten und Anlagen sind bewilligungspflichtig im vereinfachten Verfahren.

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

§ 6 Neu- und Ersatzbauten

¹ Hochbauten, inklusive Klein- und Anbauten, sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche zulässig. Vorbehalten bleiben §§ 7, 11 Abs. 3 sowie die gemäss BNO an Schutzobjekten zulässigen baulichen Massnahmen.

² Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände.

§ 7 Klein- und Anbauten; Tiefbauten; Kunstwerke

¹ Klein- und Anbauten, Tiefbauten sowie Kunstwerke sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern der Zweck des Gestaltungsplans, die besondere historische, räumliche und landschaftliche Situation sowie die Schutzobjekte nicht beeinträchtigt werden und den Gewässerraum respektiert.

² Die historische Substanz der Kanzlerrainstrasse ist zu erhalten.

§ 8 Bauvorschriften für Baubereiche A–D

¹ In den Baubereichen A–D sind die Lage und die Stellung der Gebäude sowie die Gebäudemasse unter Berücksichtigung der historischen Situation, der denkmalpflegerischen Anforderungen und der Qualitätsanforderungen gemäss § 15 in einem qualitätssichernden Verfahren zu ermitteln. Historisch wertvolle ober- und unterirdische Bausubstanz ist zu erhalten und in einen allfälligen Neubau zu integrieren.

§ 9 Nutzungsarten

¹ Die zulässigen Nutzungsarten richten sich nach den Bestimmungen der Zone Klosterhalbinsel.

² Mässig störende Gewerbe- und Dienstleitungsnutzungen sind nur in dem im Situationsplan speziell bezeichneten Bereich zulässig.

§ 10 Bereich „Historische Park- und Gartenanlagen“

¹ Im Bereich *Historische Park- und Gartenanlagen* ist für die Detailnutzung und Gestaltung der Park- und Gartenanlagen das kantonale Parkpflegewerk gemäss § 2 Abs. 2 Bst. c massgebend.

² Im Bereich *Historische Park- und Gartenanlagen* sind nur Klein- und Anbauten, die der Benutzung und Pflege der Park- und Gartenanlagen dienen, sowie kleinere unterirdische Infrastrukturanlagen, wie zum Beispiel Werkleitungen, die oberirdisch nicht in Erscheinung treten, gestattet.

³ Für die Durchführung von kurzzeitigen, öffentlichen Anlässen ist das Errichten von Fahrnisbauten gestattet.

§ 11 Bereich „Sportanlagen“

¹ Der Bereich *Sportanlagen* dient vorwiegend der Sportnutzung und dem Freihalten der Sicht auf die Klosteranlage.

² Die Ausstattung mit höheren Anlagen, wie beispielsweise Beleuchtungsanlagen, Zäune und Netze, ist auf ein Minimum zu beschränken.

³ Im Bereich *Sportanlagen* kann ein Aussengeräteraum erstellt werden. Dieser darf maximal ein Geschoss aufweisen und die Sichtbeziehungen zur Klosteranlage nicht beeinträchtigen.

§ 12 Platzbereiche

¹ Die im Situationsplan bezeichneten Platzbereiche sind als Platzräume differenziert auf die jeweilige örtliche Situation abgestimmt zu gestalten und allgemein zugänglich zu halten. Sie haben bezüglich Erscheinungsbild und Aufenthaltsqualität den Anforderungen von § 16 Abs. 3 zu genügen.

§ 13 Bereich „Vorrang Garten“

¹ Die im Situationsplan bezeichneten Bereiche *Vorrang Garten* dienen der privaten Nutzung als Gartenanlage.

² Diese Bereiche sind als Garten- und Grünanlagen zu gestalten und zu bepflanzen. Vorbehalten sind einzelne oberirdische Parkfelder gemäss § 19 Abs. 2. Die befestigten Flächen sind minimal zu halten.

§ 14 Bereich „Vorrang Erschliessung“

¹ Die im Situationsplan bezeichneten Bereiche *Vorrang Erschliessung* dienen der Vorfahrt, Anlieferung und Parkierung.

² Sofern dem Standort angemessen, sind Erschliessungsflächen mit sickerfähigen Belägen auszuführen.

§ 15 Freiflächen

¹ Wiesen, Weiden und bestockte Flächen sind zu erhalten und nach denkmalpflegerischen und ökologischen Grundsätzen zu pflegen.

² Für die Bewirtschaftung und den Unterhalt der im Situationsplan bezeichneten Magerwiese sind die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung betreffend Naturschutzzone Kulturland sinngemäss anwendbar.

³ An der im Situationsplan bezeichneten Stelle ist eine öffentlich zugängliche Feuerstelle mit Sitzplatz zulässig. Für den Betrieb, die Instandhaltung und einen allfälligen Rückbau der Anlage ist die Bauherrschaft verantwortlich. Den wiederkehrenden Unterhalt und die Reinigung übernimmt die Gemeinde.

C. Qualität der Bauten, Anlagen und Freiräume

§ 16 Qualitative Anforderungen

¹ Die Qualität der Bauten, Anlagen und Freiräume wird gestützt auf § 11 BNO sichergestellt.

² Die Qualität der Bauten wird insbesondere nach folgenden Kriterien beurteilt:

- a. Lage und Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum;
- b. Auf die jeweilige Örtlichkeit abgestimmte, differenzierte Form und Gliederung der Baumasse;
- c. Gliederung der Fassaden und Dachflächen;
- d. Wirkung im Strassenraum;
- e. Wirkung von Materialien und Farben;
- f. Terrain- und Umgebungsgestaltung.

³ Die Qualität der Anlagen und der Umgebung wird insbesondere nach folgenden Kriterien beurteilt:

- a. Auf die jeweilige Örtlichkeit abgestimmte, differenzierte Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung unter Einbezug der angrenzenden Freiräume;
- b. Aufenthalts- und Nutzerqualität;
- c. ökologischer Nutzen;
- d. akustische Gestaltung (Klangraumgestaltung).

§ 17 Erschliessungsbereich

¹ Der im Situationsplan bezeichnete Erschliessungsbereich dient der Erschliessung der einzelnen Bauten, Anlagen und Freiräume mit dem motorisierten Individualverkehr und/oder dem Fuss- und Veloverkehr.

² Die Klosterstrasse und die Kanzlerrainstrasse sind so zu dimensionieren und zu gestalten, so dass sie von allen Verkehrsteilnehmenden gleichberechtigt und sicher genutzt werden können.

§ 18 Öffentliche Fusswege sowie Fuss- und Velowege

¹ Die im Situationsplan bezeichneten öffentlichen Fusswege bzw. Fuss- und Velowege sind zu erhalten, zu unterhalten und dauernd für die Öffentlichkeit freizuhalten. Die allfällige Neuanlegung von Wegen ist auf vertraglicher Basis sicherzustellen.

§ 19 Parkierung motorisierter Individualverkehr

¹ Öffentliche und private Parkierungsanlagen sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zulässig.

² Ergänzend sind einzelne oberirdische Parkfelder im Erschliessungsbereich und in den Platzbereichen sowie in den Bereichen *Vorrang Erschliessung* und *Vorrang Garten* zulässig, sofern der Bedarf nachgewiesen werden kann und die qualitativen Anforderungen gemäss § 16 erfüllt sind.

³ Im Bereich *Sportanlagen* ist an der im Situationsplan bezeichneten Stelle eine öffentliche unterirdische Parkierungsanlage zulässig. Die Zu- und Wegfahrt der Parkierungsanlage hat an der im Situationsplan bezeichneten Stelle zu erfolgen.

⁴ Die Gestaltung und Begrünung oberirdischer Parkierungsanlagen richtet sich nach der Bau- und Nutzungsordnung.

⁵ Die öffentlich zugänglichen Parkfelder sind zu bewirtschaften.

§ 20 Veloabstellanlagen

¹ Standorte öffentlich zugänglicher Veloabstellanlagen sind in Zusammenarbeit mit der Kantonalen Denkmalpflege zu bestimmen und vom Gemeinderat bewilligen zu lassen.

§ 21 Mobilitätskonzept für grössere Anlässe

¹ Es besteht eine Meldepflicht für Anlässe, wenn nicht genügend Parkfelder angeboten werden können oder wenn mehr als 300 Gäste erwartet werden. Auf Verlangen des Gemeinderates ist ein Mobilitätskonzept einzureichen.

² Für Anlässe auf dem Areal der Kantonsschule ist die Grundeigentümerin zuständig.

³ Für die übrigen Anlässe ist der jeweilige Veranstalter verantwortlich. Das Mobilitätskonzept ist in Absprache mit der Kantonsschule festzulegen.

⁴ Die Anforderungen an das Mobilitätskonzept richten sich sinngemäss nach § 45^{ter} BNO.

D. Schlussbestimmungen

§ 22 Aufhebung Gestaltungsplan vom 11. April 2001

¹ Der vom Regierungsrat am 11. April 2001 genehmigte Gestaltungsplan Klosterhalbinsel wird aufgehoben und durch die vorliegende Neufassung ersetzt.

§ 23 Inkrafttreten, Änderung, Aufhebung

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.