

710.112

Baulinien Teilplan Badstrasse Hirschlistrasse Bahnhofstrasse

vom 23. Juni 1992

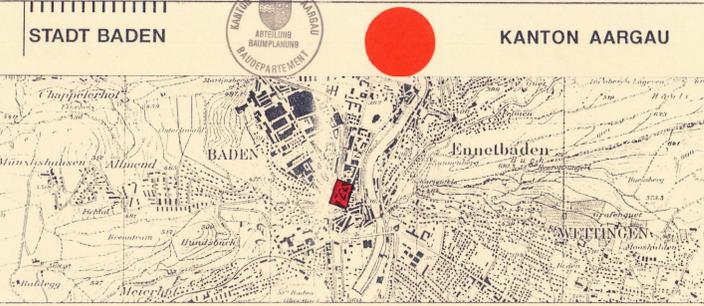
Kurzbezeichnung:

Baulinien Badstrasse Hirschlistrasse Bahnhofstrasse

Sachliche Zuständigkeit:

Bau
Rechtssetzung und Bewilligungen

Stand: 23. Juni 1992



Gestaltungsplan Badstrasse/ Hirschlistrasse / Bahnhofstrasse

1: 250

Verfasser: <i>A. Bland</i>	Datum: 3. August 1992	Entwurf: Bh	Geprüft: Wa	Revidiert:	Plan-Nr.: 21.3.23
STADTPLANUNG 5400 BADEN 056 / 20 82 90		Ersetzt Plan Nr. 21.3.22 vom 13. Januar 1992			

Öffentliche Planaufgabe vom 10. August 1992 bis 8. September 1992

Beschlossen an der Einwohnerratsversammlung am 23. Juni 1992

Der Stadtmann: *L. Wenger*
Der Stadtschreiber: *Lamm.*

Der Einwohnerratpräsident: *W. Huber*
Der Protokollführer: *Lamm.*

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Grossen Rat mit Änderungen / Auflagen

Aarau, den 2. März 1993
RRB-Nr. 638 vom 10. März 1993

Im Auftrag des Grossen Rates
Der Stadtschreiber in Vertretung: *[Signature]*

GENEHMIGUNGSINHALT DES GESTALTUNGSPLANES

Es werden folgende farbig angelegte Elemente genehmigt:

- rot Baulinien
- - - rot Baulinien mit Abbruchverbot
- rot Weglinien
- orange Gestaltungsbaulinie
- grün Baumschutz
- violett Öffentlicher Durchgang

Der Gestaltungsplan Badstrasse-Hirschlistrasse-Bahnhofstrasse ersetzt teilweise den Ueberbauungsplan Badstrasse - Delrain GR 30.10.31, sowie den Ueberbauungsplan Bahnhofquartier Schild 3, Schlossberg GR 27.2.1973.

SPEZIALBAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Funktion der Baulinien
Die Baulinien bezeichnen die äussere Begrenzung der Bauten für die jeweils angegebenen Geschosse.

§ 2 Gestaltungsbaulinie
Grundsätzlich gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Baden. Dies gilt auch für die in den Kernzonen festgelegte Geschosshöhe. Im Bereich der orangen Gestaltungsbaulinie ist trotz möglicher Viergeschossigkeit der Bauten durch gestalterische Mittel (wie z.B. durchgehende Trauflinie) auf die vorhandene Dreigeschossigkeit Rücksicht zu nehmen.

§ 3 Baulinie mit Abbruchverbot
Die quer-schraffierte Baulinie mit Abbruchverbot bezieht sich auf die Gebäude Nr. 234, 235 und 1474 auf den Parzellen 1505, 1702 und 465. Die Bauten dürfen in ihrer äusseren Erscheinung im Sinne des ursprünglichen Zustandes nur geringfügig verändert werden. Ihre innere Tragstruktur muss im wesentlichen erhalten bleiben. Beim Gebäude 235 auf Parzelle 1702 ist ein Anbau an die Giebelfassade dieses Gebäudes möglich, jedoch nur bei grösstmöglicher Ablesbarkeit in der Gestaltung des Neubaus im Verhältnis zum Altbau.

§ 4 Kleinere Aufbauten
Im Innenhof des Ueberbauungsschildes zwischen Badstrasse-Hirschlistrasse-Bahnhofstrasse sind über dem UG, EG und 1. OG kleinere Aufbauten gestattet.

§ 5 Baumschutz
Der im Plan eingetragene Mammutbaum gilt als schützenswert. Bei einer Neuüberbauung ist darauf Rücksicht zu nehmen. Eine Entfernung mit Ersatzpflanzung ist nur dann gestattet, wenn trotz fachgerechter Schutzmassnahmen eine Ueberlebenschance als sehr gering beurteilt werden muss.

§ 6 Parkplätze
Oberirdische Parkplätze können im gesamten Gestaltungsplangebiet nicht bewilligt werden. Die Zufahrt zu den unterirdischen Parkplätzen erfolgt über den Nachbarschild (Regelung im Gestaltungsplan Badstrasse-Theaterplatz). Im übrigen wird die Abgeltung fehlender Parkplätze im jeweiligen Baubewilligungsverfahren geregelt.

§ 7 Öffentlicher Durchgang
Die violett punktierte Linie bezeichnet die ungefähre Lage des öffentlichen Durchgangs. Beim Zugang von der Badstrasse her beträgt die Mindestbreite 2.50 m.

§ 8 Einordnung der Bauten
Die Bauten haben sich bezüglich Massstäblichkeit sowie Material- und Farbgebung insbesondere bei der Fassaden- und Dachausbildung gut in ihre bauliche Umgebung einzufügen. Zur Erreichung einer guten Gestaltung sind Vorprojekte für Neubauten dem Stadtrat zur grundsätzlichen Stellungnahme einzureichen.

§ 9 Abweichungen
Geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan können durch den Stadtrat bewilligt werden, wenn dadurch eine verbesserte Gestaltung erreicht wird und der städtebauliche Zusammenhang gewahrt bleibt.

ERLAEUTERUNGEN

Die bei den Baulinien angegebenen Geschosse bedeuten was folgt:

- UG Untergeschoss
- EG (a) Erdgeschoss ab Niveau Badstrasse
- EG (b) Erdgeschoss ab Niveau Bahnhofstrasse
- OG Obergeschoss



Änderungen gemäss Einsprache-Entscheid des Regierungsrates

Neuer § 5

"Der im Plan eingetragene Mammutbaum gilt als schützenswert. Bei einer Neuüberbauung ist darauf Rücksicht zu nehmen. Muss die Ueberlebenschance gestützt auf ein Gutachten im Zusammenhang mit dem konkreten Bauprojekt trotz fachgerechter Schutzmassnahmen als fraglich bezeichnet werden, so entfällt der Rechtsanspruch, das im Gestaltungsplan mittels Baulinie zugestandene Bauvolumen vollumfänglich auszuschnüpfen und es kann im Baubewilligungsverfahren von der im Plan eingetragenen Baulinie BL UG + EG (a) auf Parzelle Nr. 1702 abgewichen werden. Die Entfernung mit Ersatzpflicht ist nur dann gestattet, wenn ein Abweichen von der Baulinie zusammen mit der Vorahme fachgerechter Schutzmassnahmen das Ueberleben des Mammutbaumes mit grösster Wahrscheinlichkeit nicht sicherstellen kann."