

Gestaltungsplan «Klosterhalbinsel»

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Fassung für die vom 9. März bis 7. April 2020
stattfindende öffentliche Auflage nach §§ 4, 24 BauG

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:1000

Orientierende Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV
- Masterplan Klosterhalbinsel Wettingen, Oktober 2013
- Parkpflegewerk für die Parkanlagen, 31. Januar 1998



Vorprüfungsbericht

vom 18. Februar 2020

Mitwirkung

vom 14. Oktober 2019 bis 12. November 2019

Öffentlich aufgelegt

vom 9. März 2020 bis 7. April 2020

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 zweckmässige 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;
- 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 SNV 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 Strassen- und Waldabstände.

§ 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 § 22 SNV in einem qualitätssicheren Verfahren zu ermitteln. Historisch wertvolle ober- und unterirdische Bausubstanz ist zu erhalten und in einen allfälligen Neubau zu integrieren.

² Bauten zur Erschliessung des Erdgeschosses wie Treppen oder Rampen dürfen für die Erschliessung der Baubereiche B und C ausserhalb des Baubereichs zu liegen kommen.

§ 9 Nutzungsarten

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

² Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen 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 SNV 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 des Erscheinungsbilds und Aufenthaltsqualität den Anforderungen von § 22 Abs. 3 SNV 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 § 18 Abs. 2 SNV. Die befestigten Flächen sind minimal zu halten.

§ 14 Bereich „Vorrang Erschliessung“

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

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. Erschliessung

§ 16 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.

§ 17 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.

§ 18 Parkierung motorisierter Individualverkehr

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

² Ergänzend sind einzelne oberirdische Parkfelder zulässig, sofern der Bedarf nachgewiesen werden kann und die qualitativen Anforderungen gemäss § 22 SNV erfüllt sind.

³ Für die im Situationsplan bezeichnete private Parkierungsanlage auf dem Vorplatz des Karrenstalls sind maximal 28 Parkfelder zulässig.

⁴ 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.

⁵ Die Gestaltung und Begrünung oberirdischer Parkierungsanlagen richtet sich nach der Bau- und Nutzungsordnung.

⁶ Die öffentlich zugänglichen Parkfelder sind zu bewirtschaften.

§ 19 Festlegung der Parkfelderzahl

- ¹ Der Gemeinderat legt das Parkfelder-Angebot gestützt auf die BNO im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens fest.
- ² Der Gemeinderat kann das Parkfelder-Angebot auch unter dem jeweiligen minimal erforderlichen Parkfelder-Angebot festlegen, damit die qualitativen Anforderungen gemäss BNO und § 22 SNV erfüllt werden können.

§ 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 der BNO.

D. Qualität der Bauten, Anlagen und Freiräume

§ 22 Qualitative Anforderungen

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

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

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

⁴ Für die Beurteilung der Kriterien gemäss § 22 Abs. 3 SNV ist dem Gemeinderat ein aussagekräftiger Umgebungsplan mit Pflanzliste als Teil des Baugesuchs einzureichen.

E. Schlussbestimmungen

§ 23 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.

§ 24 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.