



Gestaltungsplan „Hilfikerstrasse“

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften (SNV)



Stand; Genehmigung

Mitwirkung vom:	24. November 2022 bis 23. Dezember 2022
Vorprüfungsbericht vom:	13. November 2023
Öffentliche Auflage vom:	1. Februar 2024 bis 4. März 2024
Beschlossen vom Gemeinderat am:	18. März 2024

Der Gemeindeammann

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigung:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 26. August 2024

Aarau, den 31. Oktober 2024

Abteilung Raumentwicklung BVU

§ 1

Ziel und Zweck

¹ Der Gestaltungsplan „Hilfikerstrasse“ bezweckt eine gesamthaft geplante, gut in die örtliche Situation am Rande des alten Dorfteiles eingepasste Überbauung mit angemessener Dichte und guter Durchgrünung. Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere eine ortsbaulich und architektonisch angemessene Reaktion der Gebäude entlang der Hilfikerstrasse, ein sorgfältig geplanter Übergang von der Dorfzone in die Wohnzone sowie eine hohe Aussenraum- und Wohnqualität sicherzustellen.

² Unter Berücksichtigung der Ortsbildgestalterischen Anforderungen soll in angemessener Weise auf die Lärmimmissionen der Hilfikerstrasse reagiert werden.

³ Der Gestaltungsplan sichert eine koordinierte Erschliessung für alle Verkehrsträger und gewährleistet für Fussgänger eine optimale Anbindung ins Dorfzentrum und in die umliegenden Quartiere.

§ 2

Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit der Gestaltungsplan „Hilfikerstrasse“ nichts anderes festlegt, gilt die Bau- und Nutzungsordnung BNO sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Sarmenstorf.

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

§ 3

Perimeter und Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan „Hilfikerstrasse“ gilt innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeters.

² Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind diese Sondernutzungsvorschriften (SNV) und der Situationsplan 1:500.

³ Der Planungsbericht inklusive Richtprojekte Bebauung und Umgebung sowie dem Modell illustrieren das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Konzept und haben orientierenden Charakter.

§ 4

Baubereiche

¹ Ober- und unterirdische Gebäude inklusive Klein- und Anbauten sind, mit Ausnahme von § 4 Abs. 4 SNV, § 4 Abs. 5 SNV, § 7 Abs. 1 SNV, § 10 Abs. 1 SNV und von § 11 Abs. 2 SNV, ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche A bis F zulässig. Innerhalb der Baubereiche A bis D beträgt die maximal zulässige Gebäudelänge 30 m.

Vorspringende Gebäudeteile

² Vorspringende Gebäudeteile sind innerhalb der Baubereiche anzuordnen. Dachvorsprünge und Vordächer dürfen die Baubereichsgrenzen überschreiten.

Bereich für Pergolas

³ Entlang der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiche dürfen vorspringende Gebäudeteile in Form von bewachsenen Pergolas bis zum gemäss § 21 Abs. 1 BauV zulässigen Mass über die Begrenzung des Baubereiches hinaus ragen.

Baubereich für Vorbauten	⁴ Innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereich für Vorbauten sind eingeschossige Pergolas zugelassen, die filigran auszubilden sind und maximal auf der Hälfte der Fassadenlänge abschnittsweise auf jeweils maximal 5 m Länge überdacht werden dürfen.
Entsorgungseinrichtungen	⁵ Gemeinsame Entsorgungseinrichtungen sind an der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Lage zu erstellen. Sie sind unauffällig in die Gesamtanlage zu integrieren und sorgfältig zu gestalten.
Etappierung	⁶ Sofern eine Überbauung in Etappen vorgesehen ist, müssen in einer 1. Etappe die gesamten Gebäude innerhalb des Baubereiches für Hochbauten E und F realisiert werden. Bei etappenweiser Realisierung sind funktionsfähige Teilüberbauungen und gestalterisch überzeugende Aussenräume sicherzustellen.

§ 5

Höhenmasse / Vollgeschosszahl	¹ Gebäude inklusive Dach- oder Attikageschosse dürfen folgende Höhen nicht überschreiten: - Baubereiche A bis D (max. 3 Vollgeschosse / Kote jeweils gemessen am höchsten Punkt der Dachkonstruktion): <table> <tr> <td>max. Höhenkote Baubereich A</td><td>532.65 m ü.M.</td></tr> <tr> <td>max. Höhenkote Baubereich B</td><td>533.15 m ü.M.</td></tr> <tr> <td>max. Höhenkote Baubereich C</td><td>534.25 m ü.M.</td></tr> <tr> <td>max. Höhenkote Baubereich D</td><td>534.75 m ü.M.</td></tr> </table> - Baubereich E (max. 3 Vollgeschosse); <table> <tr> <td>max. Höhenkote Firstlinie Satteldach bzw. höchster Punkt der Dachkonstruktion</td><td>540.00 m ü.M.</td></tr> <tr> <td>max. Höhe Schnitt Fassadenflucht / Oberkante Dachkonstruktion</td><td>534.50 m ü.M.</td></tr> </table> - Baubereich F (max. 3 Vollgeschosse; parallel zum Baubereich E); <table> <tr> <td>max. Höhenkote Firstlinie Satteldach bzw. höchster Punkt der Dachkonstruktion</td><td>541.50 m ü.M.</td></tr> <tr> <td>max. Höhe Schnitt Fassadenflucht / Oberkante Dachkonstruktion</td><td>535.15 m ü.M.</td></tr> </table> - Baubereich F (max. 3 Vollgeschosse; quer zum Baubereich E); <table> <tr> <td>max. Höhenkote Firstlinie Satteldach bzw. höchster Punkt der Dachkonstruktion</td><td>540.00 m ü.M.</td></tr> <tr> <td>max. Höhe Schnitt Fassadenflucht / Oberkante Dachkonstruktion</td><td>533.80 m ü.M.</td></tr> </table>	max. Höhenkote Baubereich A	532.65 m ü.M.	max. Höhenkote Baubereich B	533.15 m ü.M.	max. Höhenkote Baubereich C	534.25 m ü.M.	max. Höhenkote Baubereich D	534.75 m ü.M.	max. Höhenkote Firstlinie Satteldach bzw. höchster Punkt der Dachkonstruktion	540.00 m ü.M.	max. Höhe Schnitt Fassadenflucht / Oberkante Dachkonstruktion	534.50 m ü.M.	max. Höhenkote Firstlinie Satteldach bzw. höchster Punkt der Dachkonstruktion	541.50 m ü.M.	max. Höhe Schnitt Fassadenflucht / Oberkante Dachkonstruktion	535.15 m ü.M.	max. Höhenkote Firstlinie Satteldach bzw. höchster Punkt der Dachkonstruktion	540.00 m ü.M.	max. Höhe Schnitt Fassadenflucht / Oberkante Dachkonstruktion	533.80 m ü.M.
max. Höhenkote Baubereich A	532.65 m ü.M.																				
max. Höhenkote Baubereich B	533.15 m ü.M.																				
max. Höhenkote Baubereich C	534.25 m ü.M.																				
max. Höhenkote Baubereich D	534.75 m ü.M.																				
max. Höhenkote Firstlinie Satteldach bzw. höchster Punkt der Dachkonstruktion	540.00 m ü.M.																				
max. Höhe Schnitt Fassadenflucht / Oberkante Dachkonstruktion	534.50 m ü.M.																				
max. Höhenkote Firstlinie Satteldach bzw. höchster Punkt der Dachkonstruktion	541.50 m ü.M.																				
max. Höhe Schnitt Fassadenflucht / Oberkante Dachkonstruktion	535.15 m ü.M.																				
max. Höhenkote Firstlinie Satteldach bzw. höchster Punkt der Dachkonstruktion	540.00 m ü.M.																				
max. Höhe Schnitt Fassadenflucht / Oberkante Dachkonstruktion	533.80 m ü.M.																				

² Die maximal zulässigen Höhenkoten dürfen lediglich durch technisch bedingte Aufbauten (z.B. Kamine, Dachrandabschlüsse) überschritten werden. Die Zulässigkeit von Dachaufbauten richtet sich, mit Ausnahme von § 14 Abs. 4 SNV, nach der BauV.

§ 6

Geschossflächen aGF	¹ Pro Baubereich A, B, C und D ist eine maximal anrechenbare Geschossfläche aGF von je 550 m ² (Ebenen 2. und 3. Vollgeschosse) und von zusätzlichen 250 m ² (Ebene 1. Vollgeschoss) zugelassen. Diese Flächen gelten als Kontingente pro Baubereich und ersetzen die zonengemässe Ausnützungsziffer. Im Minimum sind 80 % der Kontingente zu realisieren. Pro Baubereich sind mindestens 3 Wohneinheiten zu realisieren. ² Für die Baubereiche E und F ergeben sich die maximalen Geschossflächenkontingente aus den Begrenzungen der Baubereiche und den Höhenmassen von § 5 Abs. 1 SNV.
---------------------	---

³ Innerhalb der Baubereiche A, B, C und D ist eine Übertragung von Geschossflächen zwischen zwei unmittelbar benachbarten Baubereichen im Umfang von maximal 10 % möglich.

§ 7

Baubereich
für Einstellhalle /
Tiefgarage

¹ Der Baubereich für Einstellhalle / Tiefgarage darf bis zum neu gestalteten Terrain über das massgebende Terrain hinausragen. Das neu gestaltete Terrain darf bis auf die Richtkoten Aussenraum der unmittelbar angrenzenden oberirdischen Gebäude aufgeschüttet werden.

² Der Baubereich für Einstellhalle / Tiefgarage ist für folgende zusätzlichen Nebennutzflächen bestimmt: Gemeinschaftliche Fahrzeugeinstellhalle, Besucherparkfelder, Abstellräume für Velos / Mofas, Neben- und Abstellräume und dergleichen. Diese Nutzflächen sollen gut ausgeleuchtet und hell gestaltet werden. Die Nottreppen sind - soweit zentral gelegen - als vollwertiger Alternativausgang zu gestalten.

§ 8

Erschliessung /
Parkierung

¹ Die motorisierte Arealerschliessung erfolgt von der Hilfikerstrasse K252 über die im Situationsplan 1:500 dargestellte Erschliessungsfläche auf der Parzelle Nr. 635. An der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Lage ist ein Wendebereich für Müllfahrzeuge und Kleintransporter frei zu halten.

Zu- und Wegfahrt

² Die Zu- und Wegfahrt zur unterirdischen Fahrzeugeinstellhalle hat über den im Situationsplan 1:500 eingetragenen Bereich zu erfolgen. Das Rampenbauwerk soll weitmöglichst gedeckt und begrünt werden. Es ist mit schalloptimierten Materialien auszustatten. Das erforderliche Parkfelderangebot ist innerhalb des Baubereiches für Einstellhalle / Tiefgarage sowie der Untergeschosse innerhalb der Baubereiche zu erstellen. Unter dem ehemaligen Wohnteil in Baubereich E dürfen keine Parkfelder erstellt werden.

Oberirdische
Parkierung

³ Oberirdische Parkfelder für Besucher sind nur in dem im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereich zulässig. Es dürfen maximal 2 dauerhaft nutzbare Parkfelder realisiert werden.

§ 9

Langsamverkehr

¹ Die im Situationsplan 1:500 eingetragenen Fusswege sind mit den jeweils angrenzenden Baubereichen zu erstellen und als durchgehende, allgemein zugängliche Wege mit Anschlüssen an die öffentliche Wegparzelle 1416 und den Gehweg an der Hilfikerstrasse zu konzipieren.

² Die Breite der im Situationsplan 1:500 als „Fusswege durchgehend“ bezeichneten Wege muss minimal 2.0 m betragen. Die Darstellung im Situationsplan 1:500 ist symbolisch, die genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt und muss auf die gesamtheitlich gestalteten Begegnungsbereiche und den gemeinschaftlich genutzten Platz abgestimmt werden.

³ Die öffentliche Fusswegverbindung auf der Parzelle Nr. 1416 ist spätestens bei einer Realisierung der 1. Etappe des Gestaltungsplanareals zu erstellen.

Veloparkierung

⁴ Mindestens ein Viertel der erforderlichen Veloabstellplätze sind oberirdisch und überdeckt anzuordnen. Sie sind so weit wie möglich in Gebäudevolumen zu integrieren oder innerhalb der Baubereiche für Kleinbauten anzuordnen und in den Baubereichen A bis D bei den Hauseingängen vorzusehen. Die unterirdischen Veloabstellplätze müssen möglichst in Bezug zu den Wohneinheiten stehen sowie gut und möglichst direkt ins Freie führen.

§ 10

Gemeinschaftliche Aussenbereiche

Gemeinschaftlich genutzter Platz

¹ Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete „gemeinschaftlich genutzte Platz“ dient der gesamten Siedlung als gemeinschaftlich nutzbare Aufenthalts- und Spielfläche, die eine hohe Gestaltungs- und Ausstattungsqualität aufweist. Dieser Platz ist von Fassade zu Fassade mit einer gemeinsamen Formensprache zu planen. Vorzusehen sind vielfältig nutzbare Spiel- und Sitzmöglichkeiten sowie strukturierende Pflanzelemente, u.a. eine grosskronige standortheimische Baumgruppe mit Durchstich durch die Unterniveaugarage. Es ist ein eingeschossiger Gemeinschaftspavillon mit einer Gebäudefläche von max. 40 m² und einer maximalen Höhe von 3 m (gemessen ab der Richtkote Aussenraum) zu realisieren.

Siedlungshof

² Der „Siedlungshof“ ist als allgemein zugänglicher Aufenthalts- und Begegnungsort auszugestalten, der als attraktiver Begegnungsort für die Bewohner der Überbauung dient. Er ist mit einem sickerfähigen Belag auszugestalten und mit einem grosskronigen Baum mit Pflanztrog von mind. 1 m Höhe zu bepflanzen.

Gesamtheitlich gestaltete Begegnungsbereiche

³ Die im Situationsplan 1:500 grün schraffierten Flächen sind als attraktive Verbindungs- und Aufenthaltsräume zu gestalten. Neben befestigten Wegflächen sind chaussierte Platzflächen mit Spiel- und Begegnungsorten und Bepflanzungselemente vorzusehen. Entlang der Baubereiche C und D dürfen private Spiel- und Gartenanlagen angelegt werden.

§ 11

Vorgarten- / Vorplatzbereich Hilfikerstrasse

¹ Der im Situationsplan 1:500 enthaltene Vorgarten- / Vorplatzbereich ist im Sinne der traditionellen Umgebungsgestaltung zu gestalten. Der Bereich zwischen den Fassaden und dem Fahrbahnrand muss gestützt auf ein einheitliches Konzept als eine weitgehend offene Fläche erkennbar bleiben. Eine zurückhaltende Ausstattung und Bepflanzung ist zugelassen, soweit sie dem Zweck des Vorplatzes dienen, sich gestalterisch gut integrieren und die Sichtlinien berücksichtigt sind. Reklametafeln sind verboten.

Baubereich für Kleinbauten

² Innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche für Kleinbauten sind Bauten für Veloabstellplätze bis zu einer Gebäudefläche von 15 m² erlaubt. Für solche Bauten dürfen die Abstände gegenüber der Hilfikerstrasse K252 mit einem Beseitigungsrevers reduziert bzw. aufgehoben werden.

Bereich für Baumpflanzungen

³ In den Bereichen für Baumpflanzungen sind mindestens je 2 hochstämmige, optisch und räumlich wirksame, einheimische und standortgerechte Bäume zu pflanzen.

Übrige Freiflächen

⁴ Die im Situationsplan 1:500 keiner Nutzung zugeordneten oder nicht für Gebäude bestimmten Freiflächen sind den jeweils angrenzenden Baubereichen zugeordnet und können als Spiel- und Gartenanlagen genutzt werden. Wesentliche Strukturelemente wie Mauern, Zäune, Sichtschutzeinrichtungen und dgl. sind pro Baubereich einheitlich zu gestalten. Die übrigen Freiflächen sind als fließender Aussenraum zu gestalten. Einfriedigungen und Bepflanzungen zur Abgrenzung privater Freiräume dürfen ab neu gestaltetem Terrain max. 1.2 m hoch sein. Zwischen den Sitzplätzen der einzelnen Wohnungen sind gut integrierte Einfriedigungen bis 1.8 m Höhe und 3.0 m Länge zulässig. Mit dem Baugesuch sind ökologisch gestaltete Ausgleichs- / Freiflächen im Umfang von 20 % der Umgebung auszuweisen.

⁵ Die Wahl von überwiegend einheimischen, standortgerechten Baum- und Strauchsorten ist innerhalb der gesamten Überbauung zu koordinieren.

§ 12

Lärmschutz

¹ Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind die Grundrisse lärmoptimiert zu konzipieren. Es gelten die Planungswerte gemäss Art. 30 LSV.

² In den Baubereichen E und F muss gegenüber der Hilfikerstrasse K252 bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eine Dämpfung von 17.5 dB(A) erreicht werden. Die Vollzugsbehörde kann gestützt auf Art. 30 LSV pro Wohneinheit mit 3 oder mehr Zimmern einen lärmempfindlichen Raum zulassen, welcher kein Fenster mit der nötigen Dämpfung aufweist. Alle übrigen lärmempfindlichen Räume müssen mind. 1 Fenster aufweisen, bei dem eine Dämpfung von 17.5 dB(A) erreicht wird.

³ In den Baubereichen A bis D muss gegenüber der Hilfikerstrasse K252 bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eine Dämpfung von 22.5 dB(A) erreicht werden.

⁴ Aussenräume (Balkone, Sitzplätze) sind unter Beachtung der qualitativen Anforderungen gegen Lärm abzuschirmen

§ 13

Energie

¹ Um eine zeitgemässe und nachhaltige Bebauung gewährleisten zu können, wird der zum Zeitpunkt der Baueingabe aktuell geltende Minergie-Standard verlangt. Energetisch und ökologisch gleichwertige Lösungen sind zulässig.

² Falls es unter Rücksichtnahme auf die Spezialbestimmung gemäss § 14 Abs. 5 BNO nicht zweckmässig ist, den Standard gemäss Abs. 1 zu erreichen, ist eine Kompensation über eine vergrösserte Energieeffizienz bei den Neubauten vorzusehen.

³ Die Parkfelder (1 Steckdose pro 5 Parkfelder) und die Zweiradabstellplätze sind mit einer ausreichenden Anzahl Steckdosen für Elektrofahrzeuge auszurüsten, soweit dies verhältnismässig ist.

§ 14

Qualitative Anforderungen

¹ Die Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen. Dabei ist insbesondere auf eine gute architektonische Gestaltung und räumliche Wirkung sowie auf einen guten Bezug zu den Aussenräumen zu achten. Die Gestaltungsqualität der Richtprojekte Bebauung und Umgebung ist für die Beurteilung von Bauvorhaben wegleitend.

² Für alle Bauten innerhalb der Baubereiche A, B, C und D sowie E und F ist eine jeweils einheitliche volumetrische und architektonische Gestaltung mit einheitlichen Dachformen sicher zu stellen, die zu einer ruhigen Gesamtwirkung führt. Es sind klare Volumen zu realisieren sowie gut aufeinander abgestimmte Materialien und Farben zu verwenden.

³ In den Baubereichen E und F hat sich der architektonische Ausdruck an der traditionellen Bauweise im alten Dorfteil anzulehnen (Satteldächer, durchgehende First- und Trauflinien, vertikale Gliederung der Längsfassaden). In den Baubereichen A bis D sind Flachdächer vorzusehen, die eine extensive Begrünung aufweisen müssen mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm.

⁴ Im ehemalige Ökonomieteil des Baubereichs E sind 2 Dachreiterfenster von je ca. 3.5 m x 1.0 m im zweiten Dachgeschoss zulässig, wenn die Strassenseite ohne weitere Dachdurchbrüche im ersten Dachgeschoss auskommt und auf der Westseite im ersten Dachgeschoss die Dachaufbauten max. 1/3 der Fassadenlänge betragen. Im Baubereich F dürfen Dachdurchbrüche im 1. Dachgeschoss den zulässigen Drittel der Fassadenlänge durch maximal 2 Dachflächenfenster pro Fassade bis je 0.75 m² Einbaugrösse überschreiten, sofern keine weiteren Dachflächenfenster im 2. Dachgeschoss erstellt werden und eine insgesamt gute Gesamtwirkung entsteht.

⁵ Im ehemaligen Wohnteil (Gebäude Nr. 168) des Baubereiches E sind bei einem Ersatzneubau wesentliche typologische Grundzüge der ursprünglichen Dachform (Dachknick Hauptdach, Krüppelwalm im Firstbereich, schmale Ort- und Trauflinienabschlüsse) sowie der ursprünglichen Süd- und Ostfassade (Fenstereinteilung, -formate, -leibungen, -läden, -sprossen) zu übernehmen.

Umgebung

⁶ Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch durch eine Fachperson aus dem Bereich Landschaftsarchitektur zu erarbeiten und auszuweisen. Die Gestaltungsqualität des Richtprojektes ist für die Beurteilung von Bauvorhaben wegleitend. Abweichungen müssen eine mindestens gleichwertige Qualität erzielen. Die Kontrolle der Umsetzung und die Abnahme ist einer Fachperson zu übertragen.

⁷ Der Gemeinderat beurteilt die Einhaltung der geforderten Qualitäten nach den Kriterien von § 15e BauV.

⁸ Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Anforderungen sowie dem Ziel und Zweck des Gestaltungsplanes und mindestens dem Gestaltungsniveau der Richtprojekte Bebauung und Umgebung entspricht, holt der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten ein oder zieht eine Fachkommission bei. Spätestens mit der Baueingabe muss ein detailliertes Farb- und Materialkonzept vorgelegt werden. Der Gemeinderat kann auch eine Bemusterung während der Bauphase verlangen und zur Beurteilung eine Fachperson beiziehen.

§ 15

Aufhebung
bisherigen Rechts

¹ Mit der Inkraftsetzung des Gestaltungsplanes „Hilfikerstrasse“ werden innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeters die Festlegungen des Erschliessungsplanes „Landumlegung Bahntrasse“ vom 22.03.2006 und des kommunalen Überbauungsplanes „Hauptstrasse K252“ vom 01.12.1989 aufgehoben.

§ 16

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan „Hilfikerstrasse“ tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

Gestaltungsplan Hilferstrasse

gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1 : 500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- verbindliche Sondernutzungsvorschriften
- orientierender Planungsbericht (mit Beilagen)



Mitwirkung vom: 24. November 2022 bis 23. Dezember 2022
Vorprüfungsbericht vom: 13. November 2023
Öffentliche Auflage vom: 1. Februar 2024 bis 4. März 2024
Beschlossen vom Gemeinderat am: 18. März 2024

Der Gemeindecammann: Die Gemeindecammannin:
Gemeindegenehmigung durch den Vorsteher des Departements Bau, Verkehr und Umwelt
Genehmigungsdatum: 26. August 2024
Aarau, den: 21. Oktober 2024
Abteilung Raumentwicklung BVU

Stand: 175.1 / pd, ij
Projekt: 59.4 x 63.0
Plangrösse: 21.05.2024
Datum: 21.05.2024
arcoplan klg
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden
066 203 40 20
office@arcoplan.ch

arcoplan

GENEHMIGUNGSGEHALT

- Baubereiche
- Baubereich für Vorbauten (V)
- Bereich für vorspringende Gebäudeteile gemäss § 4 Abs. 3 SNV
- Baubereich für Einstellhalle / Tiefgarage
- Firstlinie (ungefähre Lage)
- Baubereich für Kleinbauten
- Spezialbestimmung ehemaliger Wohnteil (Gebäude Nr. 168) gemäss § 14 Abs. 5 SNV
- Hauszugänge (ungefähre Lage)
- Strassenlinien (Enteignungsrecht §132 BauG)
- Sichtlinien 2.5 m / 60 m
- Wendebereich Müllfahrzeuge, Kleintransporter
- Zu- und Wegfahrt unterirdische Fahrzeugeinstellhalle
- Fusswege durchgehend (ungefähre Lage)
- Parkfelder für Besucher (ungefähre Lage)
- Öffentliche Fusswegverbindung (Parzelle Nr. 1416)
- Entsorgungseinrichtungen (ungefähre Lage)

- Gemeinschaftlich genutzter Platz
- Siedlungshof
- Gesamtheitlich gestaltete Begegnungsbereiche
- Vorgarten- und Vorplatzbereich Hilferstrasse
- Bereich für Baumpflanzungen
- Bäume Richtprojekt Umgebung (ungefähre Lage)
- grosskronige Baumgruppe
- Aussparung Baubereich Einstellhalle/Tiefgarage für Baumpflanzung (ungefähre Lage)
- Perimeter Gestaltungsplan Hilferstrasse

ORIENTIERUNGSGEHALT

- Erschliessungsfläche
- Richtkote Aussenraum (ungefähre Lage)
- Bestehende Gebäude innerhalb / ausserhalb Perimeter
- Zonengrenze mit Zonenbeschriftung
- Vermassung

