



GEMEINDE BIBERSTEIN



SONDERNUTZUNGSVOR- SCHRIFTEN "GHELD"

GEM. § 21 BAUG

§ 1 **Ziel**

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes "Gheld" soll eine Ueberbauung mit hoher Siedlungsqualität entstehen (Ortsbild, Qualität der Architektur, Aussenraumgestaltung).

Die Bauten und Aussenräume sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung sowohl für die einzelnen im Gestaltungsplan definierten Baubereiche wie auch für die Gesamtüberbauung entsteht.

§ 2 **Geltungsbereich**

Die Sondernutzungsvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan bezeichnete Gebiet.

Der Gestaltungsplan besteht aus:

- Situationsplan 1 : 500
- Sondernutzungsvorschriften

§ 3 **Baubereiche**

Die für Bauten und Anlagen bestimmten Bereiche sind im Gestaltungsplan festgelegt.

Baubereich 1 und 2 Die Baubereiche 1 + 2 können parzelliert und in Einzelbauweise überbaut werden. Eine gute Gesamtwirkung muss gewährleistet bleiben. Die Ausnützungsziffer beträgt 0.5. Bei einer Arealüberbauung mit einer anrechenbaren Landfläche von mindestens 2'000 m² beträgt die Ausnützungsziffer 0.6.

Baubereich 3 Die Ueberbauung des Baubereichs 3 ist gesamthaft als Arealüberbauung zu projektieren und zu bewilligen. Die Realisierung dieser Arealüberbauung kann in Etappen erfolgen. Die ursprünglich bewilligte Arealüberbauung bleibt auch für später zu bewilligende Etappen verbindlich. Spätere Weiterentwicklungen der Arealüberbauung sind jedoch bei gleichbleibender Gesamtqualität möglich. Die Ausnützungsziffer beträgt 0.6. Ein Anspruch auf maximale Ausnützung besteht nicht. Die Arealüberbauung berechtigt zu keinen Abweichungen von der Regelbauweise.

Baubereich 4 Der Baubereich 4 kann in Einzelbauweise überbaut werden. Eine gute Gesamtwirkung muss gewährleistet bleiben. Die Ausnützungsziffer beträgt 0.4.

§ 4 *Ausnützung*

Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer kann das Dach-, Attika- oder das Untergeschoss nicht weggelassen werden.

§ 5 *Gebäudehöhen*

Die maximale Gebäudehöhe beträgt:

In den Baubereichen 1 und 2: 7.20 m

In den Baubereichen 3 und 4: 6.00 m

Die durch die maximalen Gebäudehöhen definierten Profile dürfen durch keine Bauteile überschritten werden (Ausnahme Liftaufbauten und dergleichen).

§ 6 *Firsthöhen*

Die Firsthöhen betragen:

In den Baubereichen 1 und 2: 7.20 m

In den Baubereichen 3 und 4: 6.00 m

§ 7 *Abgrabungen*

In den Baubereichen 1 und 2 sind Abgrabungen talseitig auf der ganzen Fassadenlänge möglich, wenn das Sockelgeschoss um mindestens 1.0 m von der Fassadenflucht zurückgestaffelt wird. Ohne Rückversetzung gelten die Regeln der BNO für die WZA.

§ 8 *Grenzabstände*

Wo nicht durch Freihalteflächen oder Baulinien festgelegte Abstände gelten, sind die Vorschriften der BNO für die WZA massgebend.

§ 9 *Dachformen*

Bei Einzelbauweise und im Baubereich 3 sind nur Flachdächer und bei guter Gestaltung leicht geneigte Dächer (maximale Neigung 6°) zulässig. Bei Arealüberbauungen in den Baubereichen 1 + 2 sind andere Dachformen möglich, wobei die Firstrichtung parallel zum Hang verlaufen muss und Dachdurchbrüche nicht zulässig sind.

§ 10 *Aussenraumgestaltung*

Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Die Umgebungsflächen sind naturnah mit einheimischen Pflanzen zu gestalten.

§ 11 *Parkierung*

Die Abstellplätze für die Bewohner sind, soweit zweckmässig, zusammenzufassen und zu überdecken.

§ 12 *Freihalteflächen*

Bauten und bewilligungspflichtige Terrainveränderungen sind nicht zulässig.

§ 13 *Rebbergfläche*

Terrainveränderungen sind nur zulässig, wenn sie für die Bewirtschaftung des Rebberges notwendig sind. Bauten sind nicht zulässig.

§ 14 *Ueberbaute Parzellen*

Die überbauten Parzellen 1986, 1997 und 2031 unterstehen den Vorschriften der WZA. Bei Neuüberbauungen oder Erhöhung der Gebäude- oder Firsthöhen gelten für die Parzellen 1997 und 2031 die Vorschriften des Baubereiches 4 dieser Sondernutzungsvorschriften, respektive für die Parzelle 1986 die Vorschriften des Baubereiches 1 dieser Sondernutzungsvorschriften.

§ 15 *Vorprüfung, Begutachtung*

Die künftige Bebauung soll in enger Zusammenarbeit mit allen Beteiligten entstehen. Die Projekte müssen im Vorprojektstadium dem Gemeinderat zur Vorprüfung eingereicht werden. Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachpersonen anordnen.

§ 16 *Fussweg mit beschränktem Fahrverkehr*

Der Fussweg mit beschränktem Fahrverkehr ist als Notverbindung auszugestalten. Er darf nur von den öffentlichen Diensten wie Post, Abfuhrwesen und dgl. befahren werden.

§ 17 *Aufhebung bisherigen Rechts*

Durch den Gestaltungsplan Gheld und diese Sondernutzungsvorschriften wird der Ueberbauungs- und Gestaltungsplan Gheld, beschlossen von der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 1990 und genehmigt durch den Grossen Rat am 6. Juli 1992, aufgehoben.

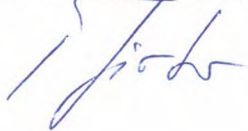
§ 18 *Inkrafttreten*

Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

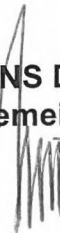
Biberstein, 21. Mai 2001

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 24. Oktober 2001

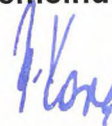
Der Staatsschreiber:



NAMENS DES GEMEINDERATES
Der Gemeindeammann:



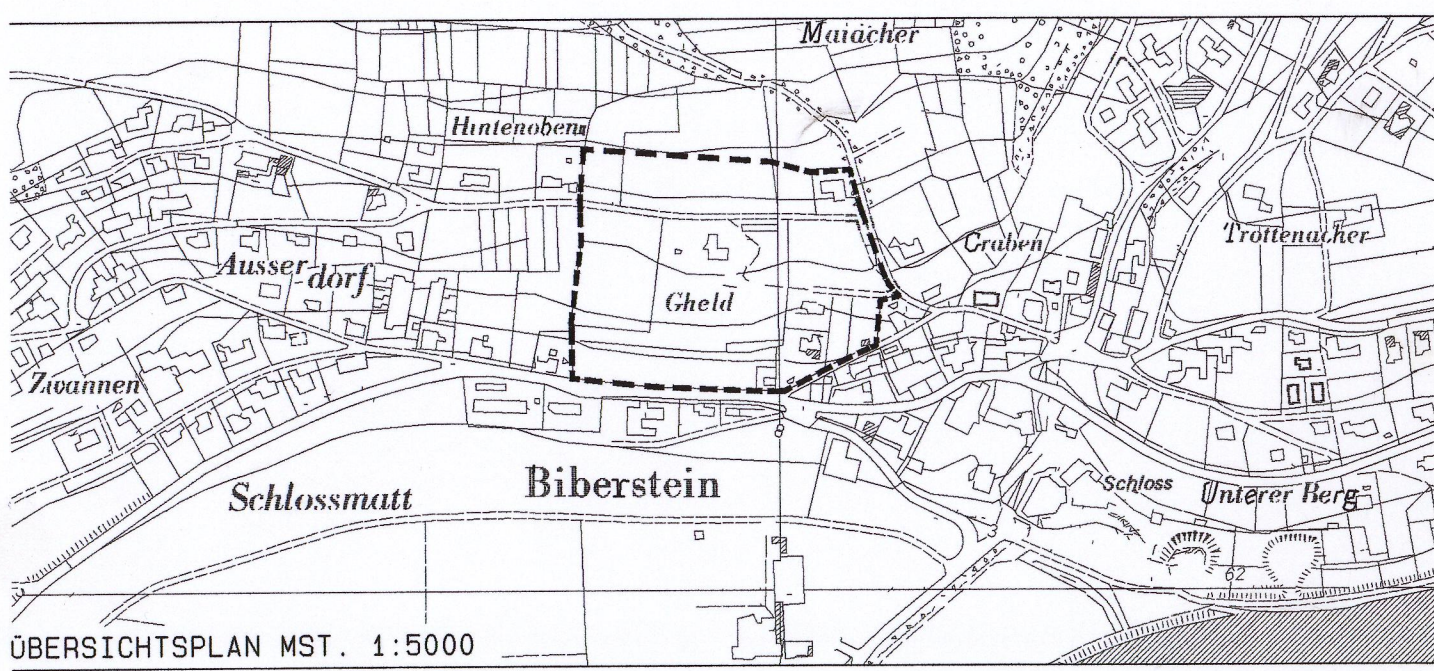
Der Gemeindeschreiber:



GESTALTUNGSPLAN "GHELD"

gemäss Baugesetz (BauG § 21)

SITUATIONSPLAN MST. 1:500



Vorprüfungsbericht vom 12. Dezember 2000
Mitwirkungsbericht vom 12. März 2001
Öffentliche Auflage vom 8. Januar 2001 bis 6. Februar 2001
Beschlissen vom Gemeinderat am 21. Mai 2001

Gemeindeamtmann:
Gemeindeschreiber:
Genehmigung durch den Regierungsrat mit Änderungen / Auflagen
Aarau, den 24. Oktober 2001

Der Staatsarchivar:

	GRÖSSE	DATUM/REV.	MST.	PLAN-NR.
HAURT+PARTNER AG DIPL. ARCH. ETH/SIA 5734 REITHOF MARKTPLATZ 2 TEL. 062/765 40 40 FAX 765 40 50 5034 SURR. ALTE GASSE 8 TEL. 062/655 20 20 FAX 655 20 10	105/60	17.05.01	1:500	0051/001

LEGENDE

1. GENEHMIGUNGSINHALT

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereiche
- Freihalteflächen
- Baulinien
- Baulinien für eingeschossige Bauten
- Fussweg mit beschränktem Fahrverkehr
- Rebbergrfläche

Änderungen gemäss Beschwerde-Entscheid des Regierungsrates

- Baulinien für eingeschossige Bauten auf Parzellen 2107, 1434 und 2106 ersatzlos aufgehoben
- Freihaltefläche

2. ORIENTIERUNGSINHALT

- Erschliessungsstrassen
- Hecken
- Zonengrenzen und Zonenbezeichnungen gemäss Zonenplan
- Öffentlich begehbarer Fussweg
- Kulturobjekt (Gheldmuer)

