



Gestaltungsplan „Buhalde“

Gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500
- Planungsbericht (Orientierungsinhalt)

Genehmigung



Mitwirkungsverfahren vom: 6. März 2015 bis: 7. April 2015

Vorprüfungsbericht vom: 23. September 2015

Öffentliche Auflage vom: 16. Oktober 2015 bis: 16. November 2015

Beschlossen vom Gemeinderat am: 6. Juni 2016

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU):

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 6. September 2016

Juni 2016

Der Generalsekretär:

1. Einleitung / Geltungsbereich

§ 1

Zweck

¹Der Gestaltungsplan bezweckt,

- den Erhalt und die Wahrung des Erscheinungsbildes und einheitlichen Charakters der ursprünglichen Arealüberbauung Buhalde (einheitliche steile Satteldächer mit Ziegeln, Giebelverkleidungen, Dachvorsprünge, breite Ort- und Stirnbretter);
- die Möglichkeit Erweiterungen und Erneuerungen der Bauten im Rahmen des einheitlichen Quartiersbild vorzunehmen.

§ 2

Bestandteile des Gestaltungsplanes

¹Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

²Erläuternder Bestandteil des Gestaltungsplanes ist:

- Planungsbericht

§ 3

Perimeter Geltungsbereich

¹Der Gestaltungsplan umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung, Ergänzendes Recht

¹Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonen- sowie der Kulturlandplan der Gemeinde Biberstein.

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

2. Überbauung, Nutzung und Gestaltung der Bauten

§ 5

- Baubereiche*
- *Allgemein*
- ¹Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände und den Gewässerabstand.
- *Baubereich „Hauptbauten“*
- ²Hauptbauten sind ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baubereiche für Hauptbauten zulässig. Hauptbauten haben einen rechteckigen Grundriss aufzuweisen. Zudem sind in den Baubereichen für Hauptbauten Anbauten, Wintergärten und Kleinbauten zulässig.
- *Baubereiche „Eingeschossige Klein- und Anbauten“*
- ³In den Baubereichen für eingeschossige Klein- und Anbauten sind neben eingeschossigen Anbauten auch Wintergärten und Kleinbauten zulässig. Innerhalb der Baubereiche für eingeschossige Klein- und Anbauten dürfen Bauten an die Parzellengrenze gebaut werden, sofern dadurch für die Nachbarparzelle eine Grenzbebauung möglich bleibt.
- *Länge*
- ⁴In den Baubereichen sind Bauten mit einer max. Länge (Traufseite) von 13.50 m zulässig. Die Firstlänge (Dacheindeckung) darf max. 15.60 m betragen
- *Breite*
- ⁵Die max. Breite (Giebelseite) von Bauten in den Baubereichen beträgt 10.00 m.
- *Höhe*
- ⁶Für Bauten innerhalb der Baubereiche gelten folgende Höhen:
- Gebäudehöhe max. 4.50 m;
 - Firsthöhe max. 9.50 m;
 - Kniestockhöhe max. 1.50 m.
- Kleinbauten*
- ⁷Kleinbauten sind als eingeschossige Bauten auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie die gesetzlichen Abstände einhalten.
- Nutzung*
- ⁸Im gesamten Perimeter des Gestaltungsplanes sind Bauten zum Zweck der Haltung von Grosstieren (wie Pferde, etc.) unzulässig.

§ 6

- Ausnützung*
- ¹Es gilt eine Ausnützungsziffer von 0.40.
- ²Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer kann entweder das Dach- oder das Untergeschoss weggelassen werden.
- ³Es besteht kein Anspruch auf maximale Ausnützung.

§ 7

- Anordnung von Anbauten*
- ¹Anbauten an den Giebelfassaden dürfen nicht über die Fluchten der traufseitigen Fassaden des Hauptgebäudes hinausgehen.

²Anbauten an die traufseitigen Fassaden haben einen seitlichen Abstand zur südlichen bzw. südwestlichen Giebelfassade des Hauptgebäudes von mind. 1.45 m aufzuweisen und dürfen nicht über die Flucht der nördlichen bzw. nordöstlichen Giebelfassade hinausragen.

§ 8

Dach - Form und Neigung

¹Die Dächer von Hauptbauten sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° bis 45° zu erstellen.

- Firstrichtung

²Für den Hauptfirst ist ausschliesslich die bezeichnete Richtung zulässig.

- Vorsprünge

³Bei Dächern der Hauptbauten sind folgende Dachvorsprünge zu realisieren:

- südliche bzw. südwestliche Giebelfassaden 1.20 m bis 1.80 m
- nördliche bzw. nordöstliche Giebelfassaden 0.50 m bis 0.60 m
- traufseitige Fassaden mind. 1.00 m

⁴Die Dachvorsprünge des Hauptdaches sind auch bei der Erstellung von Dachaufbauten beizubehalten. Der Dachvorsprung der Traufseite darf nicht durch eine Dachaufbaute unterbrochen werden.

- Aufbauten

⁵Dachaufbauten sind als Schlepplukarnen mit einer Dachneigung von max. 6° auszubilden, Giebellukarnen und Dacheinschnitte sind unzulässig.

⁶Der obere Ansatz der Schlepplukarne (auch bei zweigeschossigen Anbauten) muss mindestens einen Abstand von 2.30 m zum First (senkrecht gemessen) aufweisen.

⁷Dachaufbauten haben einen seitlichen Abstand zur südlichen bzw. südwestlichen Giebelfassade von mind. 2.00 m und zur nördlichen bzw. nordöstlichen Giebelfassade von mind. 1.00 m aufzuweisen. Dabei dürfen Dachaufbauten eine maximale Länge von 2/3 der Fassadenlänge aufweisen.

⁸Der Gemeinderat kann den Abstand von Dachaufbauten zur nördlichen bzw. nordöstlichen Giebelfassade reduzieren bzw. aufheben, sofern es sich ausschliesslich um einen Ausbau des bestehenden Badezimmers (gem. ursprünglicher Arealüberbauung „Buhalde“) handelt. Eine weitere Dachaufbaute (ausgenommen Dachflächenfenster) ist an dieser Fassade unzulässig.

- zweigeschossige Anbauten

⁹Zweigeschossige Anbauten sind in Bezug auf die Dachform und Anordnung entsprechend der vorangegangenen Bestimmungen zu Dachaufbauten (Abs. 5-8) zu behandeln.

¹⁰Bei zweigeschossigen Anbauten sind Dachvorsprünge von 0.50 m bis 0.60 m zu realisieren.

- eingeschossige Anbauten, Kleinbauten

¹¹Eingeschossige Anbauten und Kleinbauten sind mit extensiv begrünten Flachdächern auszuführen.

- Wintergärten

¹²Wintergärten können entweder mit einem begrünten Flachdach oder einem flachen bzw. flachgeneigten Glasdach erstellt werden.

§ 9

- Solaranlagen* ¹Solaranlagen sind im Rahmen des übergeordneten Rechtes als sorgfältig in das Dach integrierte, kompakte und zusammenhängende Ausführung zulässig.
- Aussenantennen, Parabolspiegel* ²Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des übergeordneten Rechtes untersagt.

§ 10

- Balkone* ¹Balkone sind unterhalb der Dächer der Giebelfassaden (auch bei Anbauten) anzuordnen.
- Balkonbrüstung* ²Brüstungen der Balkone an der südlichen bzw. südwestlichen Giebelfassade der Hauptbaute sind auf der Aussenseite als feingegliederte, horizontal gerichtete Brüstungen zu erstellen. Balkonbrüstungen von Anbauten können davon abweichen.

§ 11

- Anforderungen an die Gestaltung*
- Allgemein ¹Im Perimeter des Gestaltungsplanes „Buhalde“ gelten bezüglich der Einordnung der Bauten und Anbauten erhöhte Anforderungen an die Gestaltung.
- ²Die Materialien und die Farbgebung haben sich grundsätzlich in die bestehende Überbauung gut einzuordnen. Besonderes Augenmerk ist bei Sanierungen und bei der Erstellung von Anbauten auf die Kombination der Farb- und Materialwahl in Verbindung mit der bestehenden Baute zu legen.
- Sockelgeschoss ³Sockelgeschosse sind mural zu gestalten (ausgenommen Wintergärten) und es sind helle Farben (ausser weiss) zu verwenden. Davon ausgenommen sind südliche bzw. südwestliche Giebelfassaden, welche mindestens farblich, wenn möglich auch materiell, an die Gestaltung der Dachgeschoss- / Obergeschoss-Giebelfassade anzupassen ist.
- Dachgeschoss / Obergeschoss ⁴Die Giebelfassaden der Dachgeschosse bzw. der Obergeschosse sind materiell von der Gestaltung des Sockelgeschosses abzusetzen und farblich dunkel zu halten. Die Dachgeschoss- / Obergeschoss-Giebelfassaden zweigeschossiger Anbauten sollen ebenfalls materiell vom Sockelgeschoss abgesetzt werden, können farblich variieren.
- Dacheindeckung ⁵Die Dacheindeckung soll mit Pfannenziegeln in dunkelbrauner Farbe erfolgen.
- Dachaufbauten ⁶Dachaufbauten sind vollständig (Dacheindeckung und Fassade der Aufbaute) in Kupfer zu erstellen.
- Spenglerarbeiten ⁷Spenglerarbeiten an den Dächern sind in Kupfer auszuführen.
- Balkonbrüstung ⁸Die Balkonbrüstungen sind farblich an die Gestaltung der Dachgeschoss- / Obergeschoss-Giebelfassade anzupassen.
- Terrainveränderungen ⁹Allfällige Terrainveränderungen sind so gering wie möglich zu halten. Niveauunterschiede sind möglichst durch bepflanzte Böschungen oder Stützmauern mit einer max. Höhe von 1.50 m zu gestalten.

§ 12*Fachgutachten*

¹Es wird empfohlen, Ersatzbau-, Anbau- und Umbauprojekte im Projektstadium dem Gemeinderat zur Vorprüfung einzureichen. Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch eine Fachperson anordnen.

3. Gewässer**§ 13***Gewässerraum*

¹Der Abstand zum Gewässer und somit der Gewässerraum ist durch Baulinien und Baubereiche gesichert.

§ 14*Hochwasserschutz*

¹Für den im Situationsplan gekennzeichneten Bereich "Hochwasserschutz" sind Bauten und Anlagen für eine Fliesstiefe bis zu 25 cm ab gewachsenem Terrain (HQ100) gegen Hochwasser zu sichern. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Der Nachweis, dass die Anlagen und Bauten ausreichend vor Hochwasser geschützt werden und durch die geplanten Hochwasserschutzmassnahmen keine Mehrgefährdung der Nachbarschaft entsteht, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

²Innerhalb des Bereichs „Hochwasserschutz“ sind Schlafräume im Untergeschoss nicht zulässig.

4. Schlussbestimmungen**§ 15***Abweichungen*

¹Abweichungen von einzelnen Bestimmungen kann der Gemeinderat zulassen, sofern dadurch eine Verbesserung ermöglicht wird, sie dem Zweck und den Zielen des Gestaltungsplanes entsprechen und die öffentlichen und privaten Interessen gewahrt bleiben.

§ 16*Inkrafttreten,
Genehmigung*

¹Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

²Eine Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

Gestaltungsplan Buhalde

Situationsplan 1:500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:
- Planungsbericht (Orientierungsinhalt)
- Sondernutzungsvorschriften

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 16. September 2016

Der Generalsekretär:

Genehmigung



Mitwirkungsverfahren vom: 6. März 2015 bis: 7. April 2015
Vorprüfungsbericht vom: 23. September 2015
Öffentliche Auflage vom: 16. Oktober 2015 bis: 16. November 2015
Beschlissen vom Gemeinderat am: 6. Juni 2016

Der Gemeindeammann: Der Gemeindegemeinderat:

Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU):

Vermessung / Plangrundlage gemäss Bezugsrahmen LV03

5600 Lenzburg
Sägestr. 6a
Telefon: 058 / 733 33 44
Telefax: 058 / 733 33 45



Flury Planer + Ingenieure AG
Dipl. Ingenieure ETH / SIA
Planer, Pat. Ingenieur Geometer
www.fluryag.ch info@fluryag.ch

6280 Hochdorf Bellevuestr. 27
5703 Seon Oberdorfstr. 11
4665 Oftringen Perry Center
5034 Suhr Tramstrasse 11
5734 Reinach Marktplatz 2
4800 Zofingen Untere Brühlstr. 21

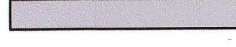
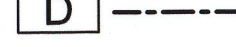
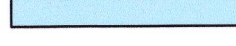
Projekt Nr.	08.5023.001	Lenzburg	Erg.:	05.01.2015 / mst	
Format	630 x 594	Lenzburg, im Oktober 2014	Erg.:	06.08.2015 / br	
Projekt	GP Buhalde	Gepr.	ahf	Erg.:	09.09.2015 / br
Gez.	mst	GL	pl	Erg.:	
Filename:	Situationsplan.dwg	Plan Nr.	1	Plottedatum:	06.08.2016 / br

Legende zum Gestaltungsplan

1. Genehmigungsinhalt

- | | | |
|--|----------|---|
|  | rot | Baubereich "Hauptbauten" |
|  | rot | Baubereich "Eingeschossige Klein- und Anbauten" |
|  | blau | Firstichtung |
|  | violett | Gewässerraum |
|  | hellblau | Perimeter / Gestaltungsplanbereich |

2. Orientierungsinhalt

- | | | |
|--|----------|--|
|  | blau | Rechtskräftige Baulinie für Hauptbauten mit Genehmigungsdatum (EP Buhalde) |
|  | blau | Rechtskräftige Baulinie für Klein- und Anbauten mit Genehmigungsdatum (EP Buhalde) |
|  | grau | Bestehende Strassen / Wege / Gehwege |
|  | hellgrau | Bestehende Gebäude |
|  | schwarz | Zonengrenzen und Zonenbezeichnung gemäss Zonenplan |
|  | blau | Gewässer |
|  | blau | Bacheindolung |
|  | orange | Hochwasserschutz |

