

Gestaltungsplan "Than"

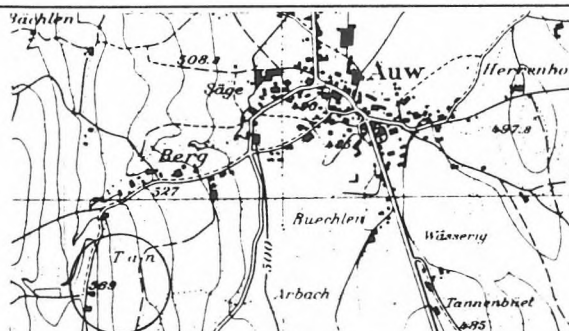
gemäss §21 BauG

Sondernutzungsvorschriften



Weiterer Bestandteil des Gestaltungsplanes:

- Situation 1:500

Übersichtsplan
1:25'000

Verfasser: MSL Ingenieurbüro AG Fischäcker 10 5630 <u>Muri</u> Tel. Nr. 056/ 664 41 81	Datum März 1998	Entwurf RG	Gezeichnet	Geprüft	Format	Plan Nr. 97.1085.02
	Ersetzt Plan vom Nr.		Überholt durch Plan vom Nr.			

Mitwirkungsbericht vom :

Vorprüfungsbericht vom: 30. Okt. 1998

Öffentliche Auflage vom: 24. Nov. 1998

bis: 23. Dez. 1998

Beschlossen vom Gemeinderat am: 8. März 1999

03. Mai 1999

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den **30. Juni 1999**

Der Staatsschreiber:

Sondernutzungsvorschriften

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art.1

Zweck der
Sondernutzungsplanung

Die vorliegende Sondernutzungsplanung bezweckt die Gewährleistung einer landschaftsverträglichen Ueberbauung einer Wohnzone in einer exponierten Hanglage.

Art.2

Bestandteile des
Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan besteht aus:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

Art.3

Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst das im Situationsplan 1:500 bezeichnete Gebiet mit den Sektoren A und B. (BO § 47 Abs. 5)

Art. 4

Verhältnis zur
Grundordnung

Soweit diese Sondernutzungsvorschriften nichts Abweichendes festlegen, gelten die Vorschriften der Bauordnung bzw. des Baugesetzes des Kantons Aargau.

Art. 5

Beratung

Bei Bauvorhaben ist möglichst frühzeitig (vor dem eigentlichen Baugesuch) mit dem Gemeinderat Kontakt aufzunehmen, so dass eine projektbegleitende Beratung erfolgen kann. Die Kosten für Bauberatung und Vorprüfung gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

II. SPEZIALVORSCHRIFTEN ZU DEN SEKTOREN A + B

Art. 6

Höhenlage von Bauten

Die Bauten müssen der vorhandenen Topographie angepasst werden, d. h. sie sind in die Hangneigung einzugliedern. Die Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken, grossflächige Aufschüttungen sind nicht erlaubt. (siehe auch Umgebungsgestaltung Art. 8)

Art. 7

Umgebungsgestaltung

Böschungen sind möglichst sanft und naturnah zu gestalten

Die maximal zulässige Höhe von Gartenmauern und Lebhagpflanzungen entlang der Bergstrasse und dem Thanweg darf 1.60 m nicht übersteigen. Der Abstand der Einfriedigungen zur jeweiligen Strassengrenze muss mindestens 60 cm betragen, soweit nicht durch Sichtzonen weitergehende Abstände vorgeschrieben sind.

Die Gärten sind durch sinnvolle Bepflanzung mit einheimischen Gewächsen möglichst harmonisch ins Landschaftsbild einzufügen. Anstelle von Nadelbäumen sind einheimische hochstämmige Laubbäume zu setzen.

Terrassen-, Garten-, Stütz- und Futtermauern müssen durch wilde Reben, Efeu usw. überwachsen werden.

Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungs- und Bepflanzungsplan inklusiv Terrainschnitten einzureichen.

Innerhalb der Grünzone sind keine Bauten erlaubt. Es dürfen nur unwesentliche Terrainveränderungen vorgenommen werden. Terrainkorrekturen bis maximal 80 cm ab gewachsenen Terrain sind zulässig.

Art. 8

Abbruch

Der Abbruch von Bauten, Gebäudeteilen und Anlagen sowie bauliche Eingriffe in Bestandteile der Umgebungsgestaltung sind bewilligungspflichtig.

Art. 9

Abwasserbeseitigung

Um den Anfall von Dach- und Vorplatzwasser auf ein Minimum zu reduzieren sind die folgenden Massnahmen zwingend einzuhalten:

- Sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen, ist das Dachwasser mittels Retensions- und Versickerungsanlagen dem Erdreich zuzuführen (SN 592 000)
- Hausvorplätze, Personenwagen-Parkplätze usw., sind gemäss der Schriftenreihe Nr.50 "Bau durchlässiger und bewachsener Plätze", herausgegeben vom Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL), zu gestalten. Solche Flächen sind soweit möglich "über die Schulter" zu entwässern.
- Das anfallende Sickerwasser ist vorschriftsgemäss zu versickern oder es ist gänzlich auf den Bau von Sickerleitungen zu verzichten.

Art. 10

Sammelplätze für
Kehrichtentsorgung

Die Entsorgung des Kehrichts beschränkt sich auf dem im Situationsplan festgelegten Sammelplatz.

Art 11

Antennenanlagen

Antennenanlagen sind bewilligungspflichtig.

III. SPEZIALVORSCHRIFTEN ZU SEKTOR A

Art. 12

Baufelder

Die Gebäudestandorte sind durch sogenannte Baufelder verbindlich festgelegt. Die Baufelder für Gebäude bezeichnen im Sinne von Baulinien die mit Hochbauten maximal überbaubare Fläche. Dies bedeutet, dass die Begrenzungslinien der Baufelder durch keinerlei Bauteile von Wohn- und Garagebauten überragt werden dürfen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind vorspringende Bauteile wie Erker, Treppen, Dachgesimse usw. (gemäss der Definition § 2 ABauV) sowie Kleinbauten.

Die ausschliesslich für Kleinbauten vorgesehenen Baufelder sind im Gestaltungsplan ebenfalls dargestellt.

Die maximal zulässige Fassadenlänge der Parzelle 618 ist zudem auf 18.50 m limitiert.

Art. 13

Zusammenbau von
Gebäuden /
Einliegerwohnungen

Es dürfen maximal zwei Einfamilienhäuser zusammengebaut werden. Einliegerwohnungen sind grundsätzlich zulässig, sofern die hierfür notwendigen Infrastrukturen vorhanden und die Bauvorschriften eingehalten sind.

Art. 14

Gebäude- und
Firsthöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,50 m und die Firsthöhe 10,50 m.

Art. 15

Dachform und
Gestaltung

Für sämtliche Gebäude exkl. den Nebengebäuden, sind symmetrische Satteldächer von 30 Grad Neigung (alter Teilung) vorgeschrieben.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

Hochgestellt eingebaute Dachflächenfenster im Format von maximal 0,55 x 0,98 m sind möglich wobei deren totale Länge (Summe aller Dachfensterbreiten) maximal $\frac{1}{6}$ der jeweiligen Fassadenlänge betragen darf.

Art. 16

Bedachungsmaterial
und Farbe/
Blechverwahrungen

Ziegelfarbe (Bedachung): Grau- und Brauntöne
Sogenannte Antik- oder geflammte Ziegel sind nicht erlaubt.

Bedachungsmaterial: Ton- und Betonziegel
inkl. Biberschwanzziegel, sofern insbesondere traufseitig
verdeckte Dachabschlüsse ausgebildet werden
Ziegelstruktur: Flachziegel

Blechverwendungen: grau und braun, z. B. Uninox, Kupfer-
titanzink und Kupfer (verzinktes Blech ist nicht erlaubt)

Art. 17

Firstrichtung

Die Anordnung der Firstrichtung der Hauptgebäude ist in der
Situation 1:500 ersichtlich. Deren Einhaltung ist zwingend.

Art. 18

Material- und Farbwahl Fassaden

Entsprechend der landschaftlich empfindlichen Lage, müssen
die Bauten im Gebiet Than ein einheitliches und schlichtes
äusseres Erscheinungsbild aufweisen, das seine
Lebendigkeit über variierende gestalterische Details erfährt.

Als Fassadenmaterialien sind grundsätzlich zulässig:

- Sichtmauerwerk (Kalksand- oder Backstein) hell- bis lachsrot
eingefärbt
- Fein verputztes Mauerwerk in hellen frischen Farben weiss
bis grau
- Holzkonstruktionen sind nur verputzt, in hellen frischen
Farben weiss bis grau erlaubt
- Stahlteile feuerverzinkt natur oder in nicht grellen Farben
lackiert.

Als Fassadenmaterialien sind nicht zulässig:

- Naturbehandelte oder braune Holzkonstruktionen, wie diese
im Chaletbau üblich sind.

Mit dem Baugesuch ist ein detailliertes Farb- und Materialkonzept an den Gemeinderat einzureichen.

Art. 19

Baumbepflanzung Entlang der Erschliessungsstrassen sind gemäss Situation 1:500 Hochstammbäume zu pflanzen.

Art. 20

Naturhecke Der südöstliche Rand des Baugebietes "Than" wird durch eine bestehende Naturhecke begrenzt, die beizubehalten ist und im Zusammenhang mit der Ueberbauung nach Norden bis zum Baugebietsrand zu verlängern ist.

Die Artenzusammensetzung des im Plan mit "Naturhecken" bezeichneten Bereiches hat sich auf sandortheimische Sträucher und Bäume zu beschränken, wie Feldahorn, Schwarzdorn, Weissdorn, Vogelbeere usw. aber keine Nadelhölzer. Der Unterhalt ist Sache der direkt tangierten Grundeigentümer und muss in der vegetationslosen Zeit erfolgen. Für die Pflege der "Naturhecke" gilt § 16 der Nutzungsordnung vom 21. März 1994.

Die maximale Höhe gemessen ab gewachsenem Terrain am östlichen Heckenrand beträgt 5.50 m. Die minimale Höhe beträgt 2.50m. (ausgenommen sind Einzelbäume) Die Sträucher sind mindestens in einer Reihe versetzt anzupflanzen im Abstand von mindestens 60 cm zum Maschendrahtzaun. (Siehe auch Art. 24)

Art. 21

Ausnützungsziffer Die Ausnützungsziffer ist aufgehoben.

Art. 22

Abgrenzung zum
Landwirtschaftsgebiet

Die Abgrenzung der W1 und Grünzone gegenüber dem Landwirtschaftsgebiet muss mit einem diagonalem Maschendrahtzaun (Höhe 1.20m) erfolgen. Der Zaun darf keine Tore aufweisen.

IV. SPEZIALVORSCHRIFTEN ZU SEKTOR B

Art. 23

Nachweis
Landschaftschutz

Baugesuche für Neu-, An- und Umbauten sowie Renovationen (falls das äussere Erscheinungsbild betroffen ist) sind vom Gemeinderat durch einen neutralen Fachexperten überprüfen zu lassen oder den entsprechenden kantonalen Fachstellen zur Stellungnahme zu unterbreiten. Diese überprüfen ob die Anliegen des Landschaftschutzes im Projekt angemessen berücksichtigt worden sind.

Art. 24

Baukörper

Es sind einfache Baukörper anzustreben, die sich in den Dimensionen und der räumlichen Stellung an den bereits bestehenden Baukörpern orientieren.

Art. 25

Gestaltung

Die äussere Gestaltung von Bauten hat mit den charakteristischen Formen, Farben und Materialien der bestehenden Ueberbauung zu harmonisieren.

Gestaltungsplan "Than"

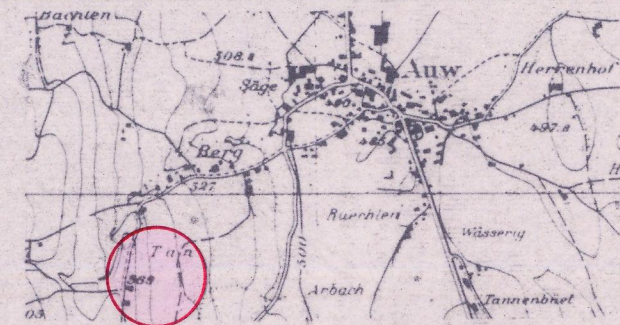
gemäss §21 BauG



Situation 1 : 500

Weiterer Bestandteil des Gestaltungsplanes:

- Sondernutzungsvorschriften

Übersichtsplan
1:25'000

Verfasser:	Datum	Entwurf	Gezeichnet	Geprüft	Format	Plan Nr.
MSL Ingenieurbüro AG Fischäcker 10 5630 Muri Tel. Nr. 056/ 664 41 81	März 1998	RG	SL	RG	30/105	97.1085.01
Ersetzt Plan vom:		Überholt durch Plan vom				
		Nr.				

Mitwirkungsbericht vom :

Vorprüfungsbericht vom: 30. Okt. 1998

Öffentliche Auflage vom: 24. Nov. 1998 bis: 23. Dez. 1998

Beschluss vom Gemeinderat am: 8. März 1999 **03. Mai 1999**

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindegemeinderat:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 30. Juni 1999

Der Staatsschreiber:

Legende zum Gestaltungsplan

1. Genehmigungsinhalt

Es werden folgende farbig angelegte Elemente genehmigt:

	rot	Strassen-/Weglinie
	rot	Baufelder Wohnbauten mit Firstrichtung
	rot	Baufelder Kleinbauten
	hellblau	Gestaltungsplanperimeter
	hellgrün	Naturhecken
	dunkelgrün	Einzelbäume
	gelb	Sammelplätze für Entsorgung
	grün	Sektorengrenzen
	hellblau	Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A

2. Orientierungsinhalt

	grau	Bestehende Strassen und Wege
	schwarz	Zonengrenzen

