



Sondernutzungsplanung

Gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Gestaltungsplan "Bööl" Sondernutzungsvorschriften

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes : - Situation 1:500



Mitwirkungsbericht vom : 08. August 2011

Vorprüfungsbericht vom : 25. Mai 2011

Öffentliche Auflage vom : 15. Juni 2011 bis : 14. Juli 2011

Beschlossen vom Gemeinderat am : 5. September 2011

Der Gemeindeammann:

P. Leu

Der Gemeindeschreiber :

S. Schumacher

Genehmigungsvermerk :

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 8. November 2011

Der Generalsekretär:

Bruno Thoma
Architekt SIA / Planer FSU
Sännelocherstrasse 12
5312 Döttingen
Tel. 056 / 245 34 37
Mail: bethoma@bluewin.ch



Ingenieurbüro AG
René Gut, dipl. Ing. ETH/SIA + Partner
Fischäcker 10
5630 Muri

Tel. 056 / 664 41 81
Fax. 056 / 664 54 88
Plan-Nr. 10.1946.07

Abwasseranlagen
Wasserversorgung
Wasserbau
Strassenbau
Stahlbetonbau
12. September 2011 / SH

INHALTSVERZEICHNIS

A. Allgemeine Bestimmungen		Seite
§ 1	Geltungsbereich	2
2	Zweck des Gestaltungsplanes	2
3	Bestandteile des Gestaltungsplanes	2
4	Verhältnis zum übergeordneten Recht	2
5	Arealbauweise	3
 B. Bebauung		
§ 6	Best. Baute Parz. 721	3
7	Einliegerwohnungen	3
8	Geschosszahl/Gebäudehöhe	3
9	Attikageschosse	3
10	Mehrlängenzuschlag	3
11	Ausrichtung der Bauten	4
12	Raumkonzept/Immissionsschutz	4
13	Baugestaltung	4
 C. Erschliessung - Freiraum - Umwelt		
§ 14	Motorisierter Verkehr; Sekundärererschliessung, Vorplätze	5
15	Fussgängerverbindung	5
16	Sammelplatz für Entsorgung	5
17	Entwässerung	5
18	Stützmauern	6
19	Umgebung, Übergang zur Uferschutzzone	6
20	Grüngürtel	6
21	Uferschutzzone, Nutzung und Pflege	6
22	Nachhaltigkeit	7
23	Voreingabe	7
 D. Verfahren		
§ 24	Inkrafttreten	7

Sondernutzungsvorschriften

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Geltungsbereich Der Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

§ 2

Zweck des Gestaltungsplanes Mit dem Gestaltungsplan "Bööl" werden folgende Zwecke verfolgt:

- Besonders gute Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild
- Berücksichtigung des Übergangs zur Uferschutzzone bei der Freiraumgestaltung sowie Unterhalt und Pflege der Uferschutzzone
- Qualitativ hochwertige Gestaltung der Aussenräume
- Quartierfreundliches und verkehrsberuhigtes Erschliessungsnetz
- Gestaltung der Bauten und Aussenräume, damit die Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung minimiert werden

§ 3

Bestandteile des Gestaltungsplanes ¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:

- Situation 1:500
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)

² Der Erläuterung dienen folgende Pläne und Berichte:

- Planungsbericht

§ 4

Verhältnis zum übergeordneten Recht Das Planungsgebiet befindet sich in der Wohnzone am Hang W1. Soweit durch die Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Regelungen getroffen sind, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Auw sowie die Bestimmungen des übergeordneten eidgenössischen und kantonalen Rechts.

§ 5

Arealbauweise

Die Arealbauweise gemäss § 33 BNO der Gemeinde Auw ist innerhalb des Gestaltungsplanperimeters nicht zulässig.

B. Bebauung

§ 6

*Best. Baute
Parz. 721*

¹ Das bestehende dreigeschossige Zweifamilienhaus auf Parzelle 721 hat Besitzstandsgarantie und unterliegt nicht den §§ 7-13 dieser Sondernutzungsvorschriften.

² Bei einem Ersatz- oder Neubau sind die Sondernutzungsvorschriften einzuhalten.

³ Die Zufahrt zur Liegenschaft hat ab neuer Erschliessungsstrasse zu erfolgen.

§ 7

*Einlieger-
Wohnungen*

Die Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel Einfamilienhäuser (§ 6 Abs.1 BNO) dürfen zusätzlich Einliegerwohnungen mit max. 2,5 Zimmern aufweisen.

§ 8

*Geschosszahl
Gebäudehöhe*

¹ Es ist keine max. Geschosszahl (Vollgeschosse) vorgegeben. Die max. Gebäudehöhe ist daher allein durch das in der BNO oder diesen Sondernutzungsvorschriften vorgegebene Maximalmass bestimmt.

² In der orange gestrichelten Fläche der Situation ist eine max. Gebäudehöhe von 8.00 m zulässig.

§ 9

Attikageschosse

Die Attikageschosse müssen talseitig (Osten) und entlang der Bergstrasse auch südseitig mindestens um 3.00 m von der darunter liegenden Fassade zurückversetzt werden.

§ 10

*Mehrlängen-
zuschlag*

Der Mehrlängenzuschlag (§ 5 BNO) kommt nicht zur Anwendung.

§ 11

*Ausrichtung
der Bauten*

Die Bauten sind parallel bzw. rechtwinklig zu den neuen Parzellengrenzen auszurichten.

§ 12

*Raumkonzept/
Immissionsschutz*

Das räumliche Konzept der Bauten, welche im Westen an die Landwirtschaftszone angrenzen, ist so zu wählen, dass die Wohnräume (Wohnzimmer, Schlafzimmer), die Gartensitzplätze und Terrassen möglichst nach Süd und Ost orientiert sind.

§ 13

Baugestaltung

¹ Die Bauten sollen eine einfache, zeitgemässe Architektur aufweisen. Die Bau- und Umgebungsgestaltung ist so zu wählen, dass mit den umliegenden Bauten bzw. Projekten zu einer Harmonie und letztlich zu einer guten Gesamtwirkung der Siedlung führt.

² Bei Doppel- und Zweifamilienhäusern ist das Bauvolumen durch horizontale und vertikale Verschiebungen zu gliedern.

³ Freistehende Garagen und freistehende Autounterstände sind nicht zugelassen. Wird die Garage, der Autounterstand als Hausanbau zugestellt, so ist optisch eine gute Verflechtung mit dem Hauptgebäude erforderlich.

⁴ Die Bauten sind mit Flachdächern auszuführen. Dachflächen, die nicht als Terrassen ausgebildet werden, sind zu begrünen. Die obersten Dachflächen dürfen nicht als Terrassen ausgebaut werden.

⁵ Die Fassadenoberflächen eines Gebäudes sind mindestens ab Gebäudesockel in einem Material auszuführen. Zur Auswahl stehen Verputz, Sichtbeton, Faserzementmaterialien und Holz in Plattenform oder als Riemenschalung. Bei Garagen und Autounterständen, die als Hausanbau zugestellt sind und teils noch erdberührte Wände aufweisen, ist ein Materialwechsel (Sichtbeton/Verputz) gegenüber dem Hauptgebäude möglich.

C. Erschliessung - Freiraum - Umwelt

§ 14

Motorisierter Verkehr

¹ Das Gestaltungsplanareal ist durch eine neue Quartierstrasse ab der Bergstrasse zu erschliessen. Die neue Strassenanlage hat die Überbauung nach den Zonenvorschriften § 6 Abs.1 BNO und die Bewirtschaftung der angrenzenden Uferschutzzone zu ermöglichen.

² Die Strassengestaltung ist insgesamt so zu wählen, dass der Verkehr quartierfreundlich verläuft.
Im Bauprojekt sind Baumstandorte als begleitende Bepflanzung in ungefährer Lage vorzusehen. Dabei sind die zukünftigen Parzellierungs- und Zufahrtssituationen zu berücksichtigen.

Sekundärererschliessung

³ Mit Stichstrassen (privat) sind die Sekundärererschliessungen zu bewerkstelligen. Zusammen mit den Hausvorplätzen (Garagenzufahrten, Parkplätzen u. dgl.) sind sie als gemeinsamer Freiraum zu gestalten. So ist eine Abstimmung der Beläge, Abschlüsse, Beleuchtungen, Baumpflanzung usw. vorzunehmen.

Vorplätze

⁴ Haus- und Garagenvorplätze dürfen im Durchschnitt eine max. Neigung von 5 % aufweisen.

§ 15

Fussgänger- verbindung

An der Bergstrasse ist der Gehweg bis zum westlichen Anschluss der neuen Quartierstrasse zu ergänzen.

§ 16

Sammelplatz für Entsorgung

Der Standort des Sammelplatzes ist in der Situation berücksichtigt. Die präzise Lage ist mit dem Strassenprojekt festzuhalten.

§ 17

Entwässerung

¹ Das Schmutzabwasser ist an das bestehende bzw. das zu erstellende Kanalisationsnetz anzuschliessen.

² Nicht verschmutztes Abwasser (Dach- oder Sickerwasser) ist über geeignete Retentionsmassnahmen dem Fuchshaldenbach zuzuleiten.

³ Befestigte Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

§ 18

Stützmauern

Stützmauern sind nur soweit zugelassen, wie sie bei Zufahrten, Parkplätzen und Sitzplätzen notwendig sind. Sie sind als muraler Teil (Sichtbeton, Verputz) des Sockelgeschosses/Untergeschosses weiter zu führen bzw. auszubilden und mit einheimischen Pflanzen zu begrünen.

§ 19

*Umgebung
Übergang zur
Uferschutzzone*

¹ Mauern als Teil der Gartengestaltung sind bis zu einer Höhe von 60 cm zugelassen. Entlang der Uferschutzzone ist nur ein Abschluss mittels Stellriemen erlaubt.

² Die Terraingestaltung entlang der Uferschutzzone ist natürlich zu halten.

³ Die Neugestaltung des Terrains im Übergangsbereich der Bauparzellen ist sinnvoll zu koordinieren bzw. ansprechend zu gestalten.

⁴ Entlang der Grundstücksgrenzen sind nur weitmaschige Drahtzäune und pflanzliche Einfriedungen zugelassen.

§ 20

Grüngürtel

¹ Der Grüngürtel entlang der Bergstrasse ist durchgehend als Hecke mit einheimischen Pflanzen zu gestalten. Pro Bauparzelle ist mindestens ein einheimischer Hochstammbaum zu pflanzen.

² Für die Neupflanzung gilt danach § 28 u. 29 der BNO der Gemeinde Auw.

§ 21

*Uferschutzzone,
Nutzung u. Pflege*

¹ Das Wiesland der Uferschutzzone ist zu erhalten und bei Beeinträchtigung durch angrenzende Baustellen wieder herzustellen.

² Es sind keinerlei Bauten und Einrichtungen wie Gartencheminées, Feuerstellen, Kompostierbehälter und dgl. gestattet. Mit einem Gewässerabstand von 6 m sind mobile Kleintierbehausungen mit Gehege, Pflanzbeete ohne feste Einfassungen und Umzäunungen sowie Beerensträucher zugelassen.

³ Die Ausführung der Unterhaltsarbeiten am Fuchshaldenbach mit Gehölz ist über die Uferschutzzone durchgehend zu gewährleisten. Der Bach mit Ufergehölz ist nach den Richtlinien "Vollzug Naturschutz" (§ 49 BNO) durch den Eigentümer zu pflegen.

§ 22

Nachhaltigkeit

Die Neubauten haben bezüglich energieeffizientes Bauen mind. die Anforderungen analog einer Arealüberbauung gemäss ABauV zu erfüllen.

§ 23

Voreingabe

Zur Sicherstellung der mit diesen Sondernutzungsvorschriften angestrebten Gestaltungsqualität der Bauten mit Umgebung sowie bezüglich Gesamtwirkung der Siedlung (§§ 12, 17, 18 SNV) ist die Gemeinde frühzeitig (Stand Vorprojekt) zu kontaktieren.

D. Verfahren

§ 24

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplanes richtet sich nach dem gleichen Verfahren wie der Erlass.

* * * * *

Gemäss § 21 BauG

Gestaltungsplan "Bööl"

Situation 1:500

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes : - Sondernutzungsvorschriften



Mitwirkungsbericht vom : 08. August 2011
Vorprüfungsbericht vom : 25. Mai 2011
Öffentliche Auflage vom : 15. Juni 2011 bis : 14. Juli 2011
Beschlissen vom Gemeinderat am : 5. September 2011

Der Gemeindevorstand:
P. Leu

Der Gemeindevorstand:
S. Schumacher

Genehmigungsvermerk : Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 8. November 2011

Der Generalsekretär:

Bruno Thoma
Architekt SIA / Planer FSU
Sänelocherstrasse 12
5312 Döttingen
Tel. 056 / 245 34 37
Mail: bethoma@bluewin.ch

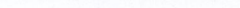
msl Ingenieurbüro AG
René Gut, dipl. Ing. ETH/SIA + Partner
Fischäcker 10
5630 Muri
Tel. 056 / 664 41 81
Fax. 056 / 664 54 88
Plan-Nr. 10.1946.01

Abwasseranlagen
Wasserversorgung
Wasserbau
Strassenbau
Stahlbetonbau

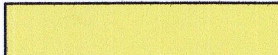
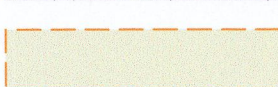
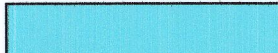
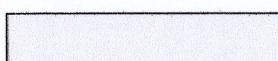
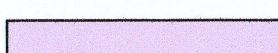
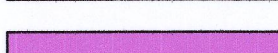
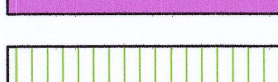
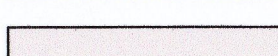
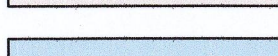
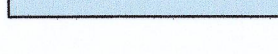
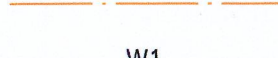
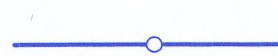
12. September 2011 / UN

Legende zum Gestaltungsplan :

1. Genehmigungsinhalt

	schwarz	Perimeter Gestaltungsplan
	rot	Baulinie
	rot	Strassenlinien (Enteignungsrecht § 132 BauG)
	blau	Sichtlinien
	dunkelgrün	Grüngürtel, (§ 20 SNV)
	orange	Gebäudehöhe max. 8,00 m (§ 8 Abs. 2 SNV)

2. Orientierungsinhalt

	gelb	geplante Erschliessungsstrassen (§ 14, Abs. 1 u. 2 SNV)
	hellgelb	mögliche Stichstrassen / Zufahrten (§ 14, Abs. 3 SNV)
	orange	mögliche Einfahrt Garage
	hellblau	Sichtzonen
	grau	bestehende Strassen und Wege
	hellviolett	bestehende Gehwege
	violett	geplante Gehwege (§ 15 SNV)
	olive	Uferschutzzone (§ 21 SNV, § 14 BNO)
	beige	bestehende Gebäude
	wasserblau	Fuchshaldenbach
	orange	mögliche Parzellierung
	schwarz	Bauzongengrenzen und Zonenbezeichnungen
	braun	best. Kanalisationsleitungen
	blau	best. Sauberwasserleitungen
	braun	neue Kanalisationsleitungen
	blau	neue Sauberwasserleitungen

