

Gestaltungsplan "Im Sager"

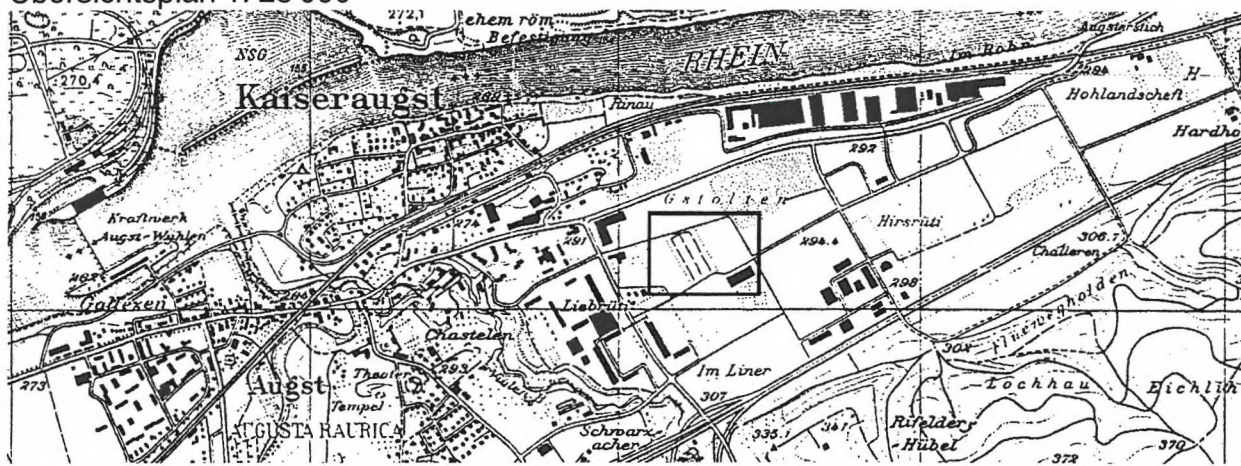
gemäss § 21 BauG



Sondernutzungsvorschriften

weiterer Bestandteil des Gestaltungsplanes: Situationsplan 1:500

Übersichtsplan 1: 25'000



Mitwirkungsbericht vom Juni 2001

Vorprüfungsbericht vom 20. Februar 2001

Öffentliche Auflage vom 19. März bis 18. April 2001

Beschlossen vom Gemeinderat am 25. Juni 2001

Gemeindeammann:

Max Heller



Gemeindeschreiber:

Fritz Kammelmann

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 26. September 2001

Der Staatsschreiber:

Rev. November 2000 / Juni 2001

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
§ 1 Zweck	3
§ 2 Geltungsbereich, Bestandteile	3
§ 3 Ergänzendes Recht	3
2. Ueberbauung / Baufelder	3
§ 4 Anforderungen, Ausnutzung	3
§ 5 Baufelder, Nutzungsübertragung	4
§ 6 Grenz- und Gebäudeabstände	5
§ 7 Gebäudeprofil; Gebäude-, Fassadenhöhe; Geschosszahl	6
§ 8 Material- und Farbwahl; Dachaufbauten	6
3. Aussenraumgestaltung / Gartenberich	7
§ 9 Gartenbereich; Umgebungsplan, Versickerung Regenwasser	7
§ 10 Baumstandorte; ökologische Ausgleichsflächen	7
4. Erschliessung und Parkierung	8
§ 11 Erschliessung	8
§ 12 Öffentliche Fussweg- und Veloverbindung	8
§ 13 Parkierung	9
5. Energiesparmassnahmen	9
§ 14 Heizenergiebedarf, Energiekonzept	9
6. Gemeinsame Ausstattung	10
§ 15 Spielplätze, Kehrrechtsammelplätze	10
7. Schlussbestimmungen	10
§ 16 Inkrafttreten	10

Abkürzungen: BauG Baugesetz
ABauV Allgemeine Bauverordnung

Planer

Marti Partner Architekten und Planer AG
Hofackerstrasse 13, Postfach, 8032 Zürich
Tel. 01 422 51 51 / Fax 01 381 62 01
Verantwortlicher Partner: Claude Ruedin, Raumplaner SIA / BSP



Juristischer Berater

Dr. iur. Urs Hofmann, Pelzgasse 15, 5001 Aarau

1. Einleitung

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt,

- a) Rahmenbedingungen für eine bewohnerfreundliche Ueberbauung zu schaffen,
 - die sich gut in die bestehende Quartierstruktur einfügt,
 - die flexibel etappierbar ist,
 - die ein dichtes öffentliches Fuss- und Radwegnetz aufweist
 - in der Heizenergie gespart werden kann.
- b) Die rechtliche Sicherung eines späteren baulichen Ausbaus und der Nachverdichtung auf der Basis der gemäss Bauordnung maximalen Ausnutzung für Arealüberbauungen.

§ 2

Geltungsbereich

1 Der Gestaltungsplan gilt in dem im Situationsplan Mst. 1:500 festgelegten Perimeter.

Bestandteile

2 Bestandteile des Gestaltungsplanes sind der Situationsplan Mst. 1: 500 und die zugehörigen Sondernutzungsvorschriften.

§ 3

Ergänzendes Recht

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts abweichendes bestimmen, gelten die Bauordnung und der Bauzonenplan Kaiseraugst. Vorbehalten bleiben die Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

2. Überbauung / Baufelder

§ 4

Anforderungen

1 Die einzelnen Bauetappen müssen ungeachtet der erfassten Fläche die gesetzlichen Anforderungen an Arealüberbauungen erfüllen.

Ausnutzung

2 Die bauliche Ausnutzung richtet sich ausschliesslich nach den Bestimmungen der Sondernutzungsvorschriften. Massgebend ist die Fläche des Baufeldes und das zulässige Gebäudeprofil. Die Ausnutzungsziffer der Bauordnung ist im Gestaltungsplanperimeter nicht anwendbar.

§ 5

Baufelder	¹ Die Gebäude sind innerhalb der sieben Baufelder zu erstellen. Dachvorsprünge und Vordächer dürfen über die Baufeldgrenze hinausragen.
Anordnungsspielraum	² Der Anordnungsspielraum a (4 m) und b (3 m) kann für jede Parzelle in dem Mass überbaut werden, wie eine entsprechende Fläche innerhalb des Baufeldes freigehalten wird. Der Anordnungsspielraum b (3 m) kann nur überbaut werden, wenn auf Grund der baulichen Gegebenheiten sichergestellt ist, dass eine spätere Erstellung einer Tiefgarage nicht erschwert wird.
Kopfbauten Junkholzweg	³ In der ersten Bautiefe ab der Baubegrenzungslinie am Junkholzweg darf das erste Gebäude jeder Baufeldzeile in das Erschliessungsfeld hineinragen, wenn: - die in dasselbe Erschliessungsfeld hineinragenden Gebäude aufeinander abgestimmt sind, - eine mindestens 5 Meter breite Zufahrt freigehalten wird. - eine entsprechende Fläche innerhalb des Baufeldes freigehalten wird. Es ist ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen.
Nutzungs- übertragungen	⁴ Sollen die einzelnen Parzellen zustehenden Nutzungsmöglichkeiten auf andere Parzellen übertragen werden, ist dies im Baugesuch zu beantragen und in der Baubewilligung festzuhalten. Nutzungsverschiebungen sind im Grundbuch anzumerken. Fehlt es in der Baubewilligung an entsprechenden Feststellungen, so stehen Nutzungsreserven ausschliesslich den jeweiligen Parzellen zu. Vorbehalten bleiben Nutzungsübertragungen mit Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer im Einzelfall.
Kleinbauten	⁵ Kleinbauten sind ausserhalb der Baufelder nur im Gartenbereich zulässig.

§ 6

Grenzabstände	¹ Innerhalb der Baufelder ist ohne nachbarliche Zustimmung ein Grenzbau zulässig. Innerhalb des Anordnungsspielraumes a (4 m) ist a) ein Grenzbau gegenüber der südlich angrenzenden Parzelle ohne Zustimmung des entsprechenden Grundeigentümers zulässig; b) ein Grenzbau gegenüber der nördlich angrenzenden Parzelle nur mit der grundbuchlich gesicherten Zustimmung des entsprechenden Grundeigentümers (Dienstbarkeits-vertrag) zulässig. Hat dieser bereits einen Grenzbau realisiert, entfällt dieses Zustimmungserfordernis. Wird nicht an die Grenze gebaut, ist ein Grenzabstand von mindestens 4 m einzuhalten.
Reduktion der Grenzabstände / Ungleiche Verteilung der Grenzabstände	² Die Grenzabstände können durch Vereinbarung ungleich verteilt oder mittels Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Liegt kein einseitiger Grenzbau vor, ist in jedem Fall ein Gebäudeabstand von mindestens 4 m einzuhalten.
Öffnungen in der Grenzmauer	³ Öffnungen in einer an die Grenze gesetzten Mauer sind nur bei Einräumung eines entsprechenden Rechts durch den benachbarten Grundeigentümer mittels Dienstbarkeitsvertrag, der mit dem Baugesuch einzureichen ist, zulässig.
Gebäudelänge	⁴ Die Gebäudelänge innerhalb eines Baufeldes ist frei.

§ 7

Gebäudeprofil	¹ Das zulässige Gebäudeprofil wird bestimmt durch die Gebäudehöhe, die auf der Traufseite anschliessende Dachneigung von 30° und die Baufeldtiefe von 12 Metern. Attikageschosse dürfen dieses Gebäudeprofil nicht durchstossen.
Gebäudehöhe	² Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7 m.
Geschosszahl	³ Zulässig sind – auch bei Arealüberbauungen - drei Vollgeschosse oder zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss.
Dachform und Firstrichtung	⁴ Die Dächer sind als Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung auszubilden. Der First des Hauptdaches folgt der Richtung des Baufeldes. ⁵ Bei der Überbauung eines ganzen Baufeldes sind abweichende Dachformen zulässig, sofern eine gute Gesamtwirkung gewahrt bleibt.
Begrünung Flachdächer	⁶ Nicht als Terrassen benutzte Flachdächer oder leicht geneigte Pultdächer sind zu begrünen, ausgenommen Klein- und Anbauten.

§ 8

Material und Farbwahl	¹ Bei einer Gesamtüberbauung über mindestens ein halbes Baufeld ist die Materialwahl frei, andernfalls ist sie wie folgt vorbestimmt: - Verputzte, in hellen aufeinander abgestimmten Tönen gehaltene Fassade; Lochfassade; Gestaltung der Öffnungen bezüglich Material und Farbe frei. - Dacheindeckung mit Ziegeln, braunroter Tönung. ² Die einzelnen Bauetappen haben sich in ihrem architektonischen Erscheinungsbild und/oder durch eine differenzierte Materialwahl zu unterscheiden.
Dachdurchbrüche	³ Als Dachdurchbrüche sind auf der Nordostseite nur Dachflächenfenster zulässig. Auf der Südwestseite sind als Dachdurchbrüche auch Dachaufbauten und Querfirste zulässig. Querfirste dürfen maximal die Höhe der Firste der Hauptdächer aufweisen.

3. Aussenraumgestaltung / Gartenbereich

§ 9

Gartenbereich	¹ Der Gartenbereich darf nur mit Fusswegen und einer der Gartenpflege dienenden Notzufahrt von 2 m Breite beansprucht werden. Die Beläge der Fusswege und Zufahrten sind mit sickerfähigem Material auszugestalten. Das Trasse der Notzufahrt darf für unterirdische Leitungen genutzt werden. Kleinbauten sind zulässig.
Umgebungsplan	² Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsplan einzureichen, in welchem die Einzelheiten der Umgebungsgestaltung verbindlich festgesetzt werden.
Versickerung Regenwasser	³ Im Umgebungsplan ist aufzuzeigen, wie das Regenwasser mittels Rückhaltung und Versickerung abgeleitet wird.

§ 10

Baumstandorte	¹ Die im Situationsplan eingezeichneten Baumstandorte sind zum Zeitpunkt des Baus der Erschliessungsstrassen zu bepflanzen.
ökologische Ausgleichsfläche	² Die im Situationsplan eingezeichneten ökologischen Flächen dienen der Vernetzung und sind nach den Richtlinien des Grünkonzeptes der Gemeinde herzurichten und durch die Grundeigentümer ordnungsgemäss zu unterhalten. Sie dürfen nicht eingezäunt werden. Eine allfällige Übernahme des Unterhalts durch die Gemeinde erfolgt im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen mit den Grundeigentümern.

4. Erschliessung und Parkierung

§ 11

Erschliessung	¹ Das Erschliessungsfeld dient der oberirdischen Zufahrt zu den einzelnen Liegenschaften. Die Zufahrt für Autos erfolgt ab dem Junkholzweg. Am Südenende ist eine für PW benutzbare Wendemöglichkeit zu schaffen.
Unterniveau Parkierung	² Das ganze Erschliessungsfeld ist im Untergrund für eine gemeinsam mit der anstossenden Überbauung oder nachträglich zu erstellenden Unterniveaugarage vorgesehen. Es ist von Leitungsbauten und dergleichen freizuhalten.
Weitere Nutzungen	³ Das Erschliessungsfeld darf, soweit er nicht für die Zufahrt beansprucht wird, für Abstellplätze, gemeinschaftliche Spielanlagen und private Gartenbereiche vorbehaltlich Abs. 2 genutzt werden.
Eigentum	⁴ Die Erschliessungsstrassen sind von den jeweiligen Anstössern zu erstellen und bleiben in deren Eigentum..
Bodenversiegelung	⁵ Die Bodenversiegelung ist auf das Notwendige zu beschränken. Offene Parkplätze sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen. Für Zufahrten, insbesondere zu Parkieranlagen ist ein Hartbelag zulässig.

§ 12

öffentlicher Fuss- und Veloweg/interner Fussweg	¹ Die genaue Lage des im Situationsplan eingetragenen öffentlichen Fuss- und Veloweges sowie des internen Fussweges wird im Bauprojekt festgelegt. ² Der Ausbau dieser Wege muss spätestens mit der Fertigstellung der entsprechenden Ueberbauungsetappe erfolgen.
Eigentum Unterhalt	³ Der Fuss- und Veloweg sowie der interne Fussweg bleiben im Eigentum der jeweiligen Anstösser. Die Sicherstellung der Wegfläche, der Grad der Öffentlichkeit sowie der Unterhalt werden mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde geregelt.
Anmerkung im Grundbuch	⁴ Die Wegrechte sind im Grundbuch anzumerken.

§ 13

Parkierung	1 Entspricht eine Ueberbauungsetappe innerhalb einem Ausbaugrad von mindestens 40 % der maximal möglichen Ausnutzung des entsprechenden Baufeldes gemäss Gestaltungsplan, sind die Bewohnerparkplätze in Unterniveau-garagen unterzubringen. 2 Werden im Rahmen einer Ueberbauungsetappe weniger als 40 % der maximal möglichen Ausnutzung realisiert, so ist eine oberirdische Parkierung zulässig. Im Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass die nachträgliche Errichtung einer Unterniveau-garage möglich ist und durch die vorgesehenen baulichen Massnahmen nicht erschwert wird.
Zufahrten zu Unterniveaugaragen	3 Die Zufahrten zu den Unterniveaugaragen sind so anzuordnen und auszubilden, dass sie sich gut in die Umgebung einordnen und die Bewohner optimal vor Lärm geschützt sind.
Besucherparkplätze	4 Die zu erstellenden Besucherparkplätze sind an der im Situationsplan bezeichneten Stelle zu errichten.

5. Energiesparmassnahmen

§ 14

Heizenergiebedarf	1 Mindestens 25% des Wärmeenergiebedarfes sind mit erneuerbarer Energie zu decken oder die Wärmedämmung muss bewirken, dass der Grenzwert des Heizenergiebedarfs um 25% unterschritten werden kann. Berechnungsbasis bildet der Grenzwert des Wärmeenergiebedarfs (Hg) gemäss kantonaler Energieverordnung.
Energiekonzept	2 Bei Gesamtüberbauungen eines Baufeldes ist mit der Baueingabe ein Energiekonzept einzureichen.

6. Gemeinsame Ausstattung

§ 15

- | | |
|----------------------|---|
| Spielplätze | ¹ Pro Baufeld sind gemeinschaftliche Spielplätze anzulegen und zu unterhalten. Die Fläche beträgt mindestens 3 % des jeweiligen Baufeldes, jedoch mindestens 50 m ² . |
| Kehrichtsammelplätze | ² Im Bereich für Garageneinfahrt und Besucherparkplätze sind pro Baufeld genügend Containerstandplätze für Kehricht und Altpapier zu schaffen.
Die Kehrichtsammelplätze sind so zu gestalten, dass keine nachteiligen Einwirkungen auf die Umgebung entstehen.

³ Gemeinschaftliche Spielplätze und Kehrichtsammelstellen können für mehrere Baufelder zusammengelegt, beziehungsweise bei etappenweiser Bebauung aufgeteilt werden. |

7. Schlussbestimmungen

§ 16

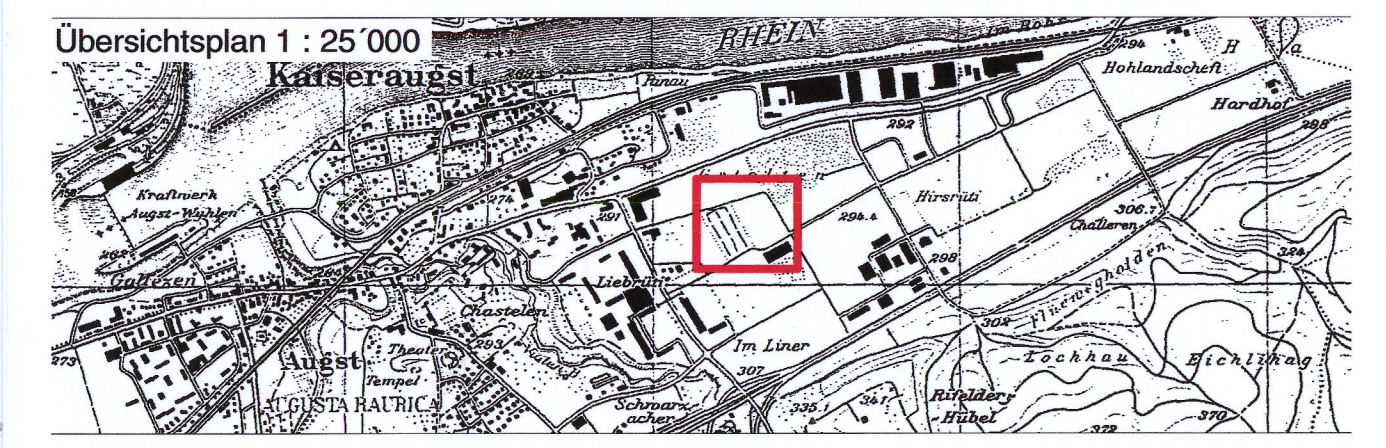
- | | |
|---------------|---|
| Inkrafttreten | Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. |
|---------------|---|

GESTALTUNGSPLAN "IM SAGER"

gemäss § 21 BauG

SITUATION MST: 1 : 500

weiterer Bestandteil des Gestaltungsplanes: Sondernutzungsvorschriften



Mitwirkungsbericht vom: Juni 2001
Vorprüfungsbericht vom: 20. Februar 2001
Öffentliche Auflage vom: 19. März bis: 18. April 2001
Beschluss vom Gemeinderat am: 25. Juni 2001
Der Gemeindeammann: *M. Keller*
Der Gemeindegemeinderat: *M. Keller*
Genehmigung: *M. Keller*
Genehmigung durch den Regierungsrat Aarau, den: 26. September 2001
Der Staatsschreiber: *M. Keller*
Marti Partner Architekten und Planer AG, Zürich und Lenzburg 21. Aug. 2000 MP/TR
Rev. 23. Nov. 2000 MP/TR

Eschliessungsplan Junkholz
Festsetzung Gemeinderat
und Genehmigung noch nicht erfolgt



- Genehmigungsinhalt:**
- B Baufeld 12m
 - B Anordnungsspielraum a (4m)
 - B Anordnungsspielraum b (3m)
 - E Erschliessungsfeld
 - UN Bereich für Unterniveau - Garage
 - G Gartenbereich
 - Bereich für Garageneinfahrt und Besucherparkplätze
 - Oekol. Ausgleichsfläche / Notzufahrt
 - Baumstandorte
 - Baulinie aufgehoben
 - Öff. Fuss- + Velowegrecht
 - Perimeter
- Informationsinhalt**
- Interner Fussweg
 - Platzgestaltung
 - Bauzonengrenze
 - Rechtskräftige Baulinie