

Gestaltungsplan Zentrum Oberdorf

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 4. März 2009

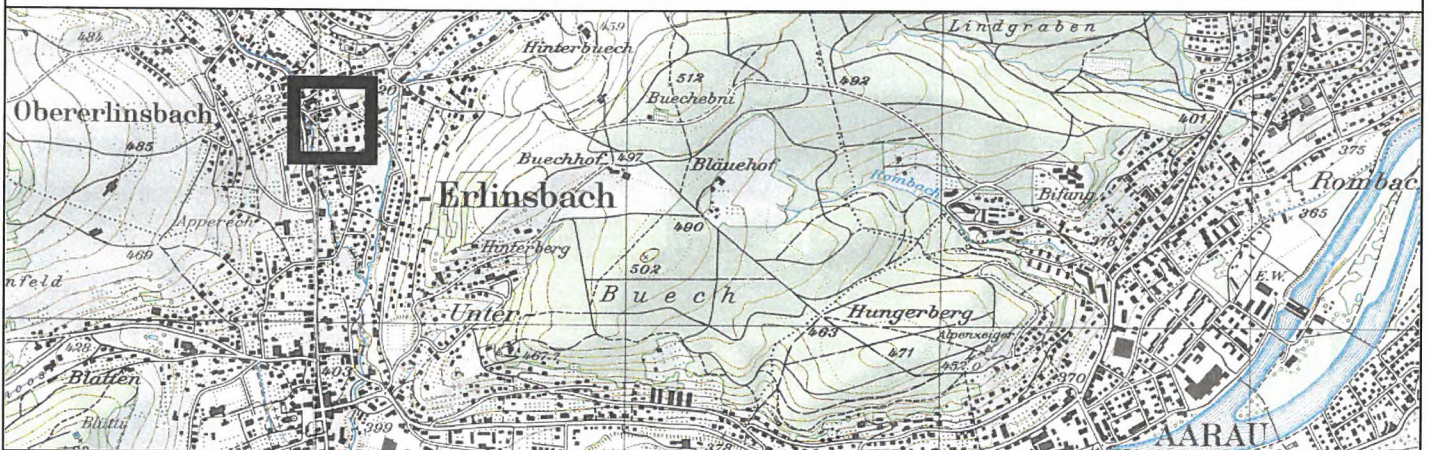
Der Staatsschreiber:

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
Situationsplan 1:500

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



E + P
ETTER + PARTNER AG

REV 4.9.2007
ARCHITEKTEN UND PLANER WEISSENSTEINSTRASSE 2 4500 SOLOTHURN TEL 032 / 625 81 10 FAX 032 / 625 81 11

Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom: 21.09.2007

Öffentliche Auflage vom: 05.11.2007 - 04.12.2007

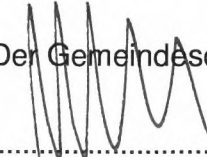
10. JUNI 2008

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Gemeindeammann:

.....


Der Gemeindeschreiber:

.....


Genehmigungsvermerk: Genehmigt vom Regierungsrat am

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan „Zentrum Oberdorf“ bezweckt die Erweiterung des Dorfzentrums mit Gemeindeplatz, neuem Gemeindehaus, Post und Lebensmittelverteiler, sowie einer gut ins Ortszentrum eingebetteten verdichteten Wohnüberbauung von hoher Wohnqualität.

§ 2

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus:

- .1 Situationsplan 1 : 500
- .2 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

§ 3

Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst das im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

Soweit diese Sondernutzungsvorschriften und der Genehmigungsinhalt des Situationsplanes nichts Abweichendes festlegen, gelten die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonenplan, insbesondere die Bestimmungen für die Kernzone (K).

§ 5

Baufelder, Dachform, Firsthöhe, Gebäudehöhe

Es werden folgende Baufelder unterschieden:

- .1 Baufeld A, für Bauten mit Schrägdach (max. 25° Dachneigung), max. Gebäudehöhe 10m
- .2 Baufelder B, C1 und C2 für Bauten mit Schrägdach (max. 45° Dachneigung), unterhalb des Längsfirstes angesetzte Querfirste und Lukarnen sind zulässig, max. Gebäudebreite 13.90m, max. Gebäudehöhe 10m
- .3 Baufeld D, für 1-geschossige Bauten mit begrüntem Flachdach, max. Gebäudehöhe 6m
- .4 Baufelder für unbeheizte Balkonbauten

Die max. Firsthöhe beträgt in den Baufeldern A, B, C1 und C2 17.00m. Die Gebäude- und Firsthöhe

wird ab Erdgeschosskote gemessen (Hochwasserschutz). Liftaufbauten dürfen die zulässige Gebäudehöhe überschreiten.

§ 6

Bruttogeschossflächen

Im Baufeld A darf nur ein Baukörper mit mind. 1'300 m² BGF erstellt werden.

Im Baufeld B darf nur ein Baukörper mit mind. 1'200 m² BGF erstellt werden.

Im Baufeld C1 darf nur ein Baukörper mit mind. 900 m² BGF erstellt werden.

Im Baufeld C2 darf nur ein Baukörper mit mind. 900 m² BGF erstellt werden.

Im Baufeld D darf nur ein Baukörper mit mind. 300 m² BGF erstellt werden.

Balkonbauten und Dachausbau werden nicht zur Bruttogeschossfläche angerechnet.

§ 7

Rampen und unterirdische Bauten

Rampen und unterirdische Bauten, die das gewachsene Terrain um höchstens 150cm überschreiten, dürfen bis an die Strassenlinie, und wo diese fehlt, an die Strassengrenze resp. bis 50cm an die Parzellengrenze gestellt werden.

§ 8

Parkierung

Die Parkierung ist grundsätzlich unterirdisch (Einstellhalle) anzuordnen. Für Kurzparkierer und Besucher sind oberirdisch Parkplätze angeordnet.

Für Mofas und Fahrräder sind gedeckte Abstellflächen sicherzustellen, die ebenerdig oder über Rampen zugänglich sind und die Nachfrage decken.

§ 9

Kleinere Bauten

Die Baubehörde kann öffentliche oder allgemein zugängliche kleinere Bauten bis 25 m² Grundfläche (nur eingeschossige An- und Nebenbauten) im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.

§ 10

Nutzungen der Baufelder

Baufeld A und D ist für private und öffentliche Dienstleistungsbetriebe (Läden, Post, Gemeindeverwaltung, Praxen, etc.) sowie für mässig störendes Gewerbe und Wohnungen bestimmt.

Baufeld B, C1 und C2 ist für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe.

§ 11

Gestaltungsbaulinie

Die Gestaltungsbaulinie bestimmt die Lage der Bauten von Baufeld A und D. Sie nimmt die östliche Gebäudeflucht der Liegenschaft GB 721 auf und darf weder über- noch unterschritten werden.

§ 12

Gemeindeplatz Nord

Die Gemeinde strebt nördlich des Ochsenweges einen verkehrsfreien Platz an. Zusammen mit dem Gemeindeplatz Süd bildet dieser den neuen Dorfplatz der Gemeinde.

Eine Änderung der jetzigen Situation bezüglich Nutzung, Platzgestaltung und Parkierung bedarf dem Einverständnis der Eigentümer von GB 721.

§ 13

Umgebungsgestaltung

Der Umgebungsplan (Wege, Plätze, Bepflanzung, Kinderspielplätze, Container-Abstellplätze) für das ganze Areal muss mit dem Baugesuch der ersten Etappe eingereicht werden.

§ 14

Energietechnische Versorgung

Der Energiebezug für die Wärmeerzeugung der Bauten hat von der kommunalen Holzschnitzelfeuerungsanlage des „Nahwärmeverbunds Areal Kretz“ zu erfolgen.

§ 15

Hochwasserschutz

Folgende bauliche Massnahmen im Bereich des Gestaltungsplans sind erforderlich:

.1 Allgemein :

Alle Lichtschächte und sonstigen Öffnungen müssen wasserdicht auf mind. 10cm über die EG-Kote des jeweiligen Baufeldes geführt werden.

Alle wasserführenden Hauszuleitungen sind mit rücklaufverhindernden Klappen auszurüsten.

.2 Baufeld A :

Festlegung der EG-Kote und der Zugänge auf eine Höhe von 421.60 m.ü.M.

Die Umgebung muss allseitig Gefälle weg vom Gebäude aufweisen.

.3 Baufelder B, C1 und C2 :

Festlegung der EG-Kote und der Zugänge auf eine Höhe von 421.20 m.ü.M. (Baufeld B), 420.70 m.ü.M. (Baufeld C1) und 420.30 m.ü.M. (Baufeld C2).

Die Umgebung muss allseitig Gefälle weg vom Gebäude aufweisen und tiefer sein als die EG-Kote des jeweiligen Baufeldes.

Es dürfen keine Lichthöfe für die im Untergeschoss gelegenen Räume erstellt werden.

.4 Baufeld D :

Die EG-Kote der Anlieferung wird der Umgebung angepasst und darf max. 421.60 m.ü.M. betragen (Anpassrampe ausgenommen).

.5 Einstellhalle :

Die Zufahrt muss derart gestaltet werden, dass ab Strasse zuerst eine Rampe auf die Höhe von 421.15 m.ü.M. führt und dann erst das Gefälle der Rampe beginnt.

Bei der Ausfahrt muss die Steigung der Rampe auf eine Höhe von mind. 421.30 m.ü.M. geführt werden, um dann mit Gefälle auf den Ochsenweg geführt zu werden.

Die Brüstungen der Ein- und Ausfahrt sind bis mind. 50cm über das höchste Niveau der Rampen in geschlossener Betonausführung zu erstellen.

§ 16

Entwässerung

Das Schmutzwasser ist an die neue Schmutzwasserleitung in der Brühlstrasse anzuschliessen. Das Dachwasser der Bauten aller Baufelder ist gesamthaft gedrosselt (Q ab max. = 10 l/s) an die neue Sauberwasserleitung Brühlstrasse anzuschliessen.

§ 17

Abweichungen vom Gestaltungsplan

Der Gemeinderat kann geringfügige Abweichungen vom Plan und von den einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 18

Inkrafttreten

Dieser Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

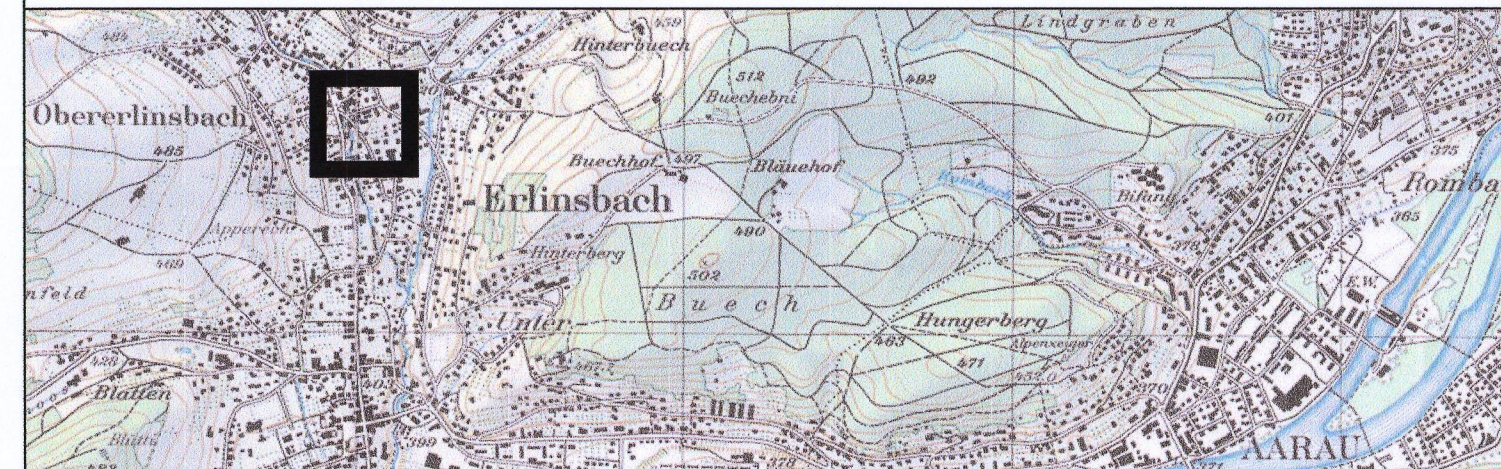
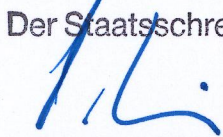
Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Situationsplan 1:500

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 4. März 2009

weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Sondernutzungsvorschriften

Der Staatschreiber:



ETTER + PARTNER AG

REV 4 09 2007

ARCHITEKTEN UND PLANER WEISSENSTEINSTRASSE 2 4500 SOLOTHURN TEL 032/625 81 10 FAX 032 / 625 81 11

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigungsvermerk: Genehmigt vom Regierungsrat am

Ein- / Ausfahrt

Abbruch

