Gemeinde 5637 Beinwil im Freiamt /AG | Kanton Aargau

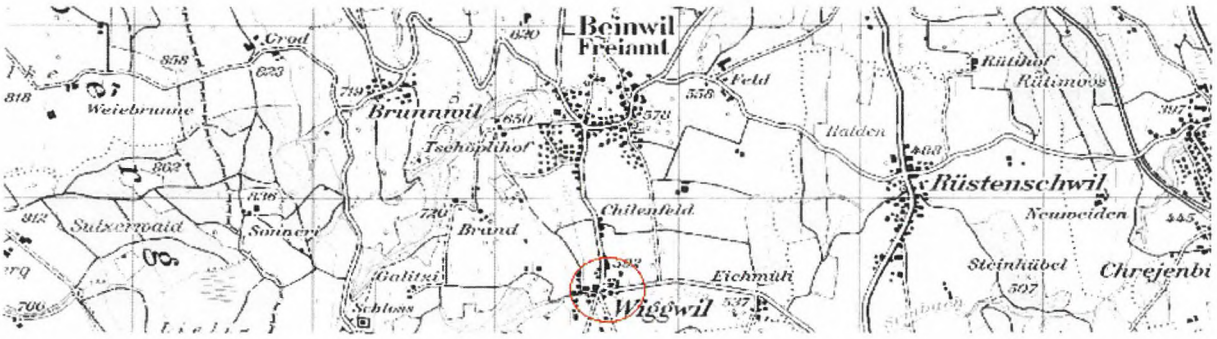
Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Gestaltungsplan „Husmatt“

Sondernutzungsvorschriften

Gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:
- Situationsplan Mst. 1: 500



Kartenausschnitt 1: 25000

Projektverfasser:
Melliger Architekten AG | Luzernerstr. 93 | T 056 664 85 15 | F 056 664 85 17 | info@melliger-architekten.ch

Grundeigentümer: Josef Sachs, Wiggwil 5, 5637 Beinwil im Freiamt

Muri, den 20.05.2011

Mitwirkungsbericht vom : ---

Vorprüfungsbericht vom : 12. Juli 2011

Öffentliche Auflage vom : 16. August 2011 bis : 14. September 2011

GEMEINDERAT · BEINWIL (Freiamt) AG ·

Beschlossen vom Gemeinderat am : 26. September 2011

Der Gemeindeammann : A. Bebchart Der Gemeindeschreiber : _____

Genehmigung : Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 14. Dezembe 2011

Der Generalsekretär: i.V.

Sondernutzungsvorschriften Gestaltungsplan „Husmatt“

Zweck

§ 1

Der Gestaltungsplan „Husmatt“ in Wiggwil, Gemeinde Beinwil (Freiamt), bezweckt die Erstellung einer Tiefgarage in der Weilerzone. In diesem Zuge werden 2 der bestehenden Bauten, welche unter Volumenschutz stehen, durch Ersatzbauten ersetzt.
Mit dem Gestaltungsplan wird im Planungsperimeter die Überbauung in einem Teil des Weilers (Husmatt) neu geregelt und neu definiert (Ensemble).
Diese Neuregelung ermöglicht mit der unterirdischen Parkierung eine bessere zukünftige Nutzung und somit auch die Bauten optimal in die Umgebung einzupassen.

Bestandteile

§ 2

[1] Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:
- Situationsplan Mst. 1: 500
- Sondernutzungsvorschriften

[2] Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:
- Planungsbericht

Perimeter

§ 3

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Plan bezeichnete Perimeterfläche.

Verhältnis zur Grundordnung

§ 4

[1] Soweit mit dem Situationsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Beinwil (Freiamt), insbesondere die Vorschriften der Weilerzone.

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

Nutzungen / Baufelder

§ 5

[1] Die bestehenden Gebäude stehen unter Volumenschutz. Gemäss Volumenschutz sind Neubauten im gleichen Volumen der heute bestehenden Bauten zu erstellen. Die Neubauten dürfen jedoch gemäss dem Gestaltungsplan vom Volumenschutz abweichen.

[2] Bestehende Bauten dürfen durch Neubauten ersetzt werden.

Tel 056 664 85 15 Fax 056 664 85 17 E-Mail info@melliger-architekten.ch

Eine Umnutzung zu Wohnzwecken und stillem Gewerbe sind erlaubt. Unterkellerungen für Technik-, Keller-, Bastelräume und Verbindungsbereiche zur Tiefgarage sind zulässig. Innerhalb des Baubereiches darf eine Tiefgarage erstellt werden. Weitere Hochbauten als die Bestehenden sind nicht zulässig.

Baufeld 1 = Scheune Nr. 113.
Für ein Mehrfamilienhaus, mit max. 5 Wohneinheiten, zulässig.
Baufeld 2 = Schopf Nr. 112.
Für ein Einfamilienhaus zulässig.
Baufeld 3 = neue Tiefgarage.

[3] Abweichungen in der Höhenlage sind in Bezug auf Raumhöhen (Wohnhygiene) zugelassen.

[4] Dachlandschaften
- Dachdurchbrüche in der unteren Dachhälfte dürfen die zulässige Gebäudelänge von 25% überschreiten und maximal 50% der Gebäudelänge aufweisen.
- Dachdurchbrüche in der oberen Dachhälfte sind zulässig bis zu 25% der Gebäudelänge (inkl. Firstverglasung);
- Fensterbänder sind als gestalterisches Element zulässig;

[5] Dachkanten im Traufbereich dürfen verkürzt werden, jedoch nur maximal bis zu 1,50m in der Horizontalen.

[6] Die Lage der Ersatzbauten kann von Ihrem ursprünglichem Standort abweichen.
Für Baufeld 1 = ±30cm
Für Baufeld 2 = gemäss Situationsplan

Umgebungsgestaltung Aussenräume

§ 6

[1] Das hofartige Erscheinungsbilde, welches durch das Gebäudeensemble entsteht, ist beizubehalten.

[2] Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojektes und im Baugesuch, gestützt auf das zu erarbeitende Umgebungskonzept, auszuweisen.

Bepflanzung

[3] Die Bepflanzung ist mit einheimischen Pflanzen zu realisieren und im Umgebungskonzept auszuweisen.

Hochwasserschutz

[4] Entlang der Wiggwilerstrasse ist ein begrünter Erddamm oder eine Stützmauer (z. B. gefugte Blocksteine oder Beton) mit einer mindest Höhe von 40 cm zu erstellen.

[5] Die Erschliessungsstrasse ist im Bereich der Wiggwilerstrasse so auszubilden, dass kein Wasser auf den Gestaltungsperimeter gelangen kann.

[6] Die Hochwasserschutzmassnahmen sind mit dem Bau der Neubauten und der Tiefgarage zu erstellen.

Entsorgungsstellen

[7] Der Containerplatz ist als Sammelplatz für die Entsorgung und ausschliesslich für die Bauten im Planungsperimeter auszulegen. Der Containerstandplatz ist im Umgebungskonzept festzulegen.

Erschliessung

§ 7

[1] Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Nebenstrasse (GB Nr. 631) über die im Situationsplan eingetragenen Erschliessungswege.

[2] Die allgemeine Erschliessung (Nebenerschliessung, wie z.B. Fusswegverbindungen) der Überbauung sind im Umgebungsgestaltungsplan mit der Baueingabe aufzuzeigen.

Parkierungen

§ 8

[1] Die erforderlichen Abstellplätze sind, mit Ausnahme der Parkplätze gemäss §8 Abs.4, unterirdisch (Tiefgarage) innerhalb des bezeichneten Baufeldes (Nr.3) zu erstellen.

[2] Die zulässige Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage sind im Situationsplan festgesetzt.

[3] Die Anzahl Abstellplätze sind mindestens nach VSS Norm zu dimensionieren und können das Maximum nach Norm überschreiten. Jedoch sind die Abstellplätze in der Tiefgarage auf maximal 30 Parkplätze zu beschränken.

[4] Oberirdische Abstellplätze sind nur für Besucher zulässig. Die vorgesehene Fläche ist im Situationsplan festgehalten.

[5] Beim Mehrfamilienhaus ist ein genügend grosser, gut zugänglicher und abschliessbarer Abstellraum für Velos, Kinderwagen, usw. vorzusehen.

Entwässerung

§ 9

[1] Die Schmutzwasserleitungen sind an die bestehende Kanalisation anzuschliessen.

[2] Anfallendes, sauberes Meteorwasser ist durch geeignete Anlagen zu versickern oder zu nutzen.

Inkrafttreten

§ 10

[1] Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung durch die Genehmigungsbehörde des zuständigen Departements (BVU) in Kraft.

[2] Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.

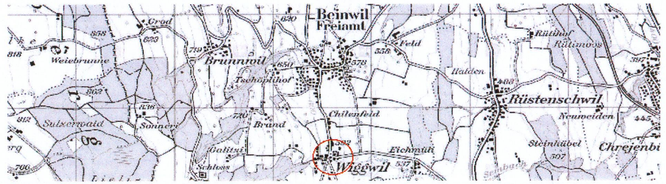
Gemeinde 5637 Beinwil im Freiamt /AG | Kanton Aargau

Gestaltungsplan „Husmatt“

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Situationsplan 1: 500
Gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:
- Sondernutzungsvorschriften



Kartenausschnitt 1: 25000

Projektverfasser:
Melliger Architekten AG | Luzernerstr. 93 | T 056 664 85 15 | F 056 664 85 17 | info@melliger-architekten.ch

Grundeigentümer: Josef Sachs, Wiggwil 5, 5637 Beinwil im Freiamt

Muri, den 20.05.2011

Mitwirkungsbericht vom : ---

Vorprüfungsbericht vom : 12. Juli 2011

Öffentliche Auflage vom : 16. August 2011 bis : 14. September 2011

Beschlossen vom Gemeinderat am : 26. September 2011

GEMEINDERAT · BEINWIL (Freiamt) AG ·

Der Gemeindeammann : M. Bichsel Der Gemeindeschreiber : _____

Genehmigung : Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 14. Dezembe 2011

Der Generalsekretär: i.V. _____

Melliger Architekten AG | Luzernerstrasse 93 | 5630 Muri | Tel 056 664 85 15 | Fax 056 664 85 17 | info@melliger-architekten.ch

Gestaltungsplan "Husmatt"

Objekt: 0901 EFH & MFH Wiggwil
Datum 07.07.2011 | Mst. 1:500 | Format A3 | Gez. an

