



Gestaltungsplan Eien-Innerdorf

gem. § 21 BauG

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Mitwirkungsbericht vom	:	31. 12. 1999	
Vorprüfungsbericht vom	:	31. 01. 2000	
Öffentliche Auflage vom	:	21. 03. 2000	bis : 19. 04. 2000
Beschlossen vom Gemeinderat am	:	08. 10. 2001	

Der Gemeindeammann :

A. Canonica



Der Gemeindeschreiber :

T. Minikus

Genehmigung durch den Regierungsrat

Aarau, den 27. Februar 2002

Der Staatsschreiber:

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Geltungsbereich Die Sondernutzungsvorschriften gelten in dem im Gestaltungsplan Eien-Innerdorf festgelegten Perimeter. Bezüglich Bebauung wird das Gebiet unterteilt in einen Baubereich A und B.

§ 2

Zweck Der Gestaltungsplan soll eine sinnvolle Erschliessung und Bebauung festlegen, mit Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild.

Bestandteile des Gestaltungsplanes Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Teilen:

- Gestaltungsplan "Situation" 1:500
- Sondernutzungsvorschriften
- Planungsbericht (wegweisend)

§ 3

Arealüberbauungen Arealüberbauungen gemäss § 36 BNO sind nicht zugelassen.

II. Spezielle Bestimmungen

Baubereich A

§ 4

Bauweise Der Baubereich A umfasst die vorhandene Bebauung. Bezüglich Baugestaltung gelten die Absätze 3 bis 6 von § 10 (Dorfzone) der Bau- und Nutzungsordnung.

Baubereich B

§ 5

Bebauung ¹ Zulässig sind freistehende Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäuser.

² Die Gebäude sollen einen rechteckigen Grundriss (auch Winkelbauten zulässig), eine einfache, zurückhaltende Architektur und eine sparsame Materialisierung aufweisen.

§ 6

Bereich Hochspannungsfreileitung

Im Bereich der Hochspannungsfreileitung (im Gestaltungsplan mit Quadratraster dargestellt), dürfen ausser der landwirtschaftlichen Nutzung Garagen, Kleinbauten für Lagerzwecke, Abstellplätze und Gartenanlagen erstellt werden, dies soweit es Dienstbarkeitsverträge und das übergeordnete Recht (Elektrizitätsgesetz, Leitungsverordnung, Vorschriften des Eidg. Starkstrominspektorats, Verordnung über die elektromagnetische Verträglichkeit) oder entsprechende Ausnahmen dazu es zulassen. Dieser Bereich darf für die Berechnung der Ausnutzungsziffer nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche gezählt werden.

§ 7

Gebäude- und Firsthöhen

Gegenüber § 6 der Bau- und Nutzungsordnung werden die Gebäude- und Firsthöhen reduziert.

Gebäudehöhe : max. 6.50 m
Firsthöhe : max. 9.50 m

§ 8

Fassadengestaltung

¹ Für Fassadenflächen kann Verputz im Farbton "gebrochen weiss" und Holzverschalung "natur" oder mit zurückhaltenden Lasurfarben verwendet werden.

² Fenster-, Fassaden- und Sitzplatzverglasungen sowie Wintergärten sind weiss, in "Holz natur" oder in zurückhaltenden Lasurfarben zu halten. Haustüren sind auch bunt zugelassen. Rolladen- und Storenstürze dürfen nicht in Erscheinung treten. Garagen- und Schopftore sind in "Holz natur" oder in zurückhaltenden Lasurfarben zu gestalten.

§ 9

Dachgestaltung

¹ Die Hauptgebäude haben gleichmässig geneigte Satteldächer zwischen 25° und 40° Dachneigung aufzuweisen. Der Firstverlauf hat parallel zur längeren Gebäudeseite und weitgehend parallel oder rechtwinklig zur neuen Erschliessungsstrasse zu verlaufen. Räume im Dachgeschoss sind vor allem über die Giebelseiten zu belichten. Dacheinschnitte, Lukarnen und Schleppgauben sind nicht erlaubt. Kleine Dachflächenfenster bis 0.50 m² Glasfläche oder kleine Halbrundgauben sind soweit notwendig zugelassen. Sonnenkollektoren sind in die Dachfläche einzupassen.

² Dachkonstruktionen und weitere Holzteile sind, soweit aussen sichtbar, in "Holz natur" oder in zurückhaltenden Lasurfarben zu halten.

³ Die Dacheindeckung ist in Ton- oder Betonziegeln in den Farbtönen rot oder braun zu halten.

⁴ Ort- und Traufabschluss sind schlank auszubilden. Den Dachvorsprüngen ist besondere Beachtung zu schenken. Der Gemeinderat kann Detailpläne verlangen.

§ 10

Nebenbauten	Für An- und Nebenbauten wie Garagen, Holzschöpfe und dgl. sind auch flachgeneigte Pult- und Satteldächer mit mind. 16° Dachneigung erlaubt. Im übrigen gelten §§ 8 und 9 bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung.
-------------	--

§ 11

Umgebung	¹ Der Haustyp, die Höhenlage der Baute (inkl. Garage) ist so zu wählen, dass der vorhandene Terrainverlauf weitgehend beibehalten bzw. wieder hergestellt werden kann. Das neugestaltete Terrain darf max. 40 cm vom Strassenniveau abweichen. Kleine Stützmauern sind soweit notwendig im Fassadenbereich zugelassen. Sie sollen als gestalteter Teil der Baute wirken. Zugelassen sind Mauern in Beton oder Kalkstein. Böschungen sind natürlich anzulegen. ² Die ganze Gartengestaltung hat durch Zurückhaltung die wertvolle, natürliche, ländliche Umgebung zu respektieren und ihren Charakter durch eine entsprechende Bepflanzung mit heimischen Sträuchern und Bäumen aufzunehmen.
----------	---

§ 12

Grenz- und Gebäudeabstände	¹ Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen. ² Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.
----------------------------	--

III. Schlussbestimmungen

§ 13

Verhältnis zur
Bau- und
Nutzungsordnung

Soweit durch die Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Regelungen getroffen sind, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung.

§ 14

Inkrafttreten

Die Sondernutzungsvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

* * * * *

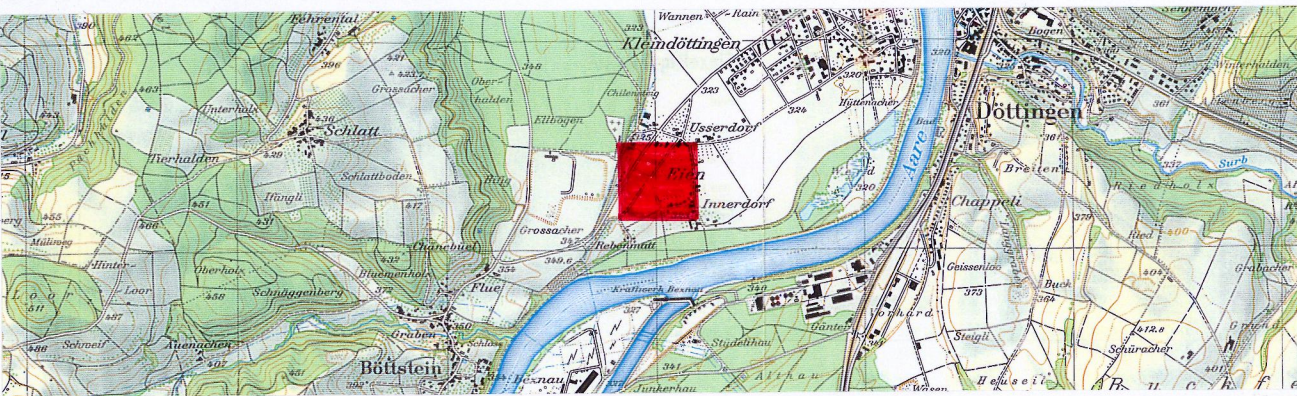
SONDERNUTZUNGSPLANUNG

GEMÄSS § 21 BAUG

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

GESTALTUNGSPLAN
EIEN / INNERDORF

SITUATION 1 : 500



MITWIRKUNGSBERICHT VOM : 31. DEZEMBER 1999
VORPRÜFUNGSBERICHT VOM : 31. JANUAR 2000
ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM : 21. MÄRZ 2000 BIS : 19. APRIL 2000
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM : 8. OKTOBER 2001

DER GEMEINDEAMMANN :
A. Canonica
A. Canonica

DER GEMEINDESCHREIBER :
T. Minikus
T. Minikus

GENEHMIGUNG : Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 27. Februar 2002

Der Staatsschreiber:

THOMA SCHNEIDER
ARCHITEKTEN UND PLANER AG
DÖTTINGEN

22. FEBRUAR 2000
rev. 28. SEPTEMBER 2001

Legende zum kommunalen Gestaltungsplan

1. Genehmigungsinhalt

	rot	Baulinien
	rot	Strassen- / Weglinien
	schwarz	Sichtlinien als Begrenzung der Sichtzonen mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A.
	hellblau	Sichtzone: In den Sichtzonen muss ein sichtfreier Raum zwischen der Höhe von 80cm und 3.00m gewährleistet sein.
	schwarz	Bereich Hochspannungsleitung gem. § 6 SNV
	schwarz	Geltungsbereich der Sondernutzungsvorschriften
	braun	Baubereich A
	beige	Baubereich B

2. Orientierungsinhalt

	gelb	Erschliessungsstrasse / Kehrplatzfläche
	hellviolett	Bereich für Fuss- und Veloweg, Breite 1.50 m.
	LW	Landwirtschaftszone gemäss Kulturlandplan
	schwarz	Zonengrenzen und Zonenbezeichnungen gemäss Bauzonen- und Kulturlandplan

