

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsplanung

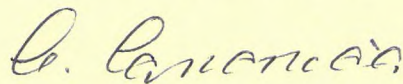
Gestaltungsplan "Schwächeler" Kleindöttingen

gem. § 21 BauG

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Mitwirkungsbericht vom : 11. 07. 06
Vorprüfungsbericht vom : 28. 03. 06
Öffentliche Auflage vom : 26. 04. 06 bis : 26. 05. 06
Beschlossen vom Gemeinderat am : 10. 07. 06

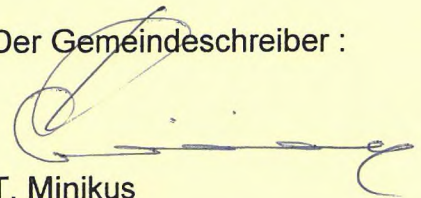
Der Gemeindeammann :



A. Canonica



Der Gemeindeschreiber :



T. Minikus

Genehmigung :

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 25. April 2007

Der Staatsschreiber:



INHALTSVERZEICHNIS

Seite

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1	Geltungsbereich	2
2	Zweck	
3	Gesamtkonzept	2
4	Verhältnis zur Grundordnung und zum übergeordneten Recht	2
5	Arealüberbauungen	2

II. Spezielle Bestimmungen

§ 6	Baufelder	3
7	Tiefbauten	3
8	Bebauung	3
9	Gebäudeausrichtung	3
10	Baugestaltung	3
11	Geschosszahl	4
12	Attika	4
13	Gebäudehöhe	4
14	Grenz- u. Gebäudeabstände	4
15	Gebäudelänge	4
16	Ausnutzung	4
17	Lärmschutz	4
18	Bushaltestelle	5
19	Erschliessung, Verkehr	5
20	Wasser, Fernwärme	5
21	Kanalisation	5
22	Parkieranlagen	5
23	Sammelplätze für Entsorgung	5
24	Dachwasser	6
25	Umgebung	6
26	Projektierung, Baugesuche	6

III. Schlussbestimmungen

§ 27	Inkrafttreten	6
------	---------------	---

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Geltungsbereich Die Sondernutzungsvorschriften gelten in dem im Gestaltungsplan "Schwächeler" festgelegten Perimeter.

§ 2

Zweck ¹ Der Gestaltungsplan soll eine sinnvolle Erschliessung und Bebauung festlegen, mit einer guten Landnutzung und einer geordneten Bau- und Umgebungsgestaltung.

Bestandteile des Gestaltungsplanes ² Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Teilen:

- Gestaltungsplan Situation 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

³ Der Erläuterung dienen folgende Unterlagen:

- Planungsbericht mit Bebauungsstudie

§ 3

Gesamtkonzept Das Gesamtkonzept (§§ 22 ff.) hat sich an der Bebauungsstudie in Bezug Überbauung, Erschliessung und Umgebungsgestaltung zu orientieren. Davon abweichende Lösungen sind möglich, wenn damit ein zumindest gleichwertiges Ergebnis aufgezeigt wird.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung und zum übergeordneten Recht ¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonenplan, insbesondere die Vorschriften über die Wohnzone W2.

² Vorbehalten bleibt die einschlägige kantonale und eidgenössische Gesetzgebung, insbesondere die Bau-, Raumplanungs-, Umweltschutz- und Gewässerschutzgesetzgebung.

§ 5

Arealüberbauungen Arealüberbauungen gemäss § 36 BNO sind nicht zugelassen.

II. Spezielle Bestimmungen

§ 6

Baufelder

Mittels Baulinien wird ein Baufeld A und ein Baufeld B festgelegt. Innerhalb der Baufelder können Bauten erstellt werden, die diesen Sondernutzungsvorschriften entsprechen.

§ 7

Tiefbauten

Tiefbauten können auch ausserhalb der Baufelder erstellt werden. Für die Abstände gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts, insbesondere § 18 Abs. 3 ABauV.

§ 8

Bebauung

¹ Im Baufeld A sind Mehrfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser ab vier bis max. elf Wohneinheiten zugelassen.

² Im Baufeld B sind Doppel­einfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bis zu neun Wohneinheiten zugelassen.

§ 9

Gebäudeausrichtung

¹ Die Bauten sind parallel oder rechtwinklig zur Böttsteinerstrasse K447 auszurichten. Insbesondere ist auf eine ausgewogene Bauvolumensetzung zu achten.

² Die Bauten der ersten Bautiefe entlang der Böttsteinerstrasse sind aus Gründen des Lärmschutzes vor allem Südwest-Nordost zu orientieren.

§ 10

Baugestaltung

¹ Die Gebäude sollen einen rechteckigen Grundriss (Grundrissversätze zugelassen), eine einfache, zeitgemässe Architektur und eine sparsame Materialisierung aufweisen.

² Die Bauten sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine Siedlung mit Gesamtcharakter entsteht.

³ Es sind nur Flachdächer zugelassen. Flächen die nicht als Terrassen ausgebildet werden, sind extensiv zu begrünen.

§ 11

<i>Geschlosszahl</i>	Generell sind drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss zugelassen. Im Baufeld B, entlang der Nordostgrenze sind auf eine Tiefe von 15 m max. zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss zugelassen.
----------------------	---

§ 12

<i>Attika</i>	Das Attikageschoss berechnet sich nach § 16a ABauV und ist mit Ausnahme der Vertikalerschliessung auf allen Seiten mindestens 1.50 m von der Fassade zurück zu setzen.
---------------	--

§ 13

<i>Gebäudehöhe</i>	Die max. Gebäudehöhe beträgt im dreigeschossigen Bereich 10 m, im zweigeschossigen Bereich des Baufeldes B 7.50 m.
--------------------	--

§ 14

<i>Grenz- und Gebäudeabstände</i>	¹ Die Abstände zu den Strassen und Nachbarparzellen sowie zum Kulturland sind für Haupt- und Nebengebäude durch die Baufeldbegrenzungslinien (Baulinien) festgelegt. ² Innerhalb der Baufelder gilt für den Gebäudeabstand in der Regel die Bau- und Nutzungsordnung. Gebäudeabstände können leicht reduziert werden, wenn die wohngygienischen, architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewährt bleiben.
-----------------------------------	--

§ 15

<i>Gebäudelänge</i>	Die max. zulässige Gebäudelänge beträgt generell 45 m. Ausgenommen ist der zweigeschossige Bereich des Baufeldes B, wo die max. zulässige Gebäudelänge oder deren Anteil 30 m beträgt.
---------------------	--

§ 16

<i>Ausnutzung</i>	Die max. Ausnutzung beträgt 0,66.
-------------------	-----------------------------------

§ 17

<i>Lärmschutz</i>	Zur Minimierung der Lärmbelastung sind die Gebäude in der ersten Bautiefe zur Kantonsstrasse lärmgerecht zu konzipieren.
-------------------	--

§ 18

Bushaltestelle

Die Bushaltestelle ist gemäss Gestaltungsplan-Situation Richtung Böttstein zu verschieben.

§ 19

*Erschliessung
Verkehr*

¹ Das Gestaltungsplanareal wird gemäss Gestaltungsplan-Situation mit einer Strasse mit abschliessender Wendeanlage erschlossen. Die Höhenlage dieser Erschliessungsstrasse hat weitgehend dem gewachsenen Terrain zu entsprechen.

² Die internen Zufahrten zu den Parkieranlagen, Gebäudeeingängen u. dgl. werden mit der Gebäudeprojektion festgelegt.

³ Ab der Wendeanlage ist eine Verbindung für Fussgänger und Velofahrer zur Schützenhausstrasse zu erstellen.

§ 20

*Wasser
Fernwärme*

¹ Mit der Erschliessungsstrasse ist die Wasserzuleitung als Verbindung zwischen der Böttsteiner- und Schützenhausstrasse zu erstellen.

² Die Gebäude sind mit Fernwärme zu heizen oder mit einer umweltfreundlichen Heizanlage zu versehen.

§ 21

Kanalisation

Die Kanalisation ist pro Bauetappe über eine Sammelleitung an die Gemeindekanalisation anzuschliessen.

§ 22

*Parkierungs-
anlagen*

¹ Von den erforderlichen Parkplätzen sind mindestens 80 % in Garagen oder unter Terrain liegenden Einstellhallen vorzusehen.

² Besucherparkplätze dürfen mit einem Strassenabstand von 1.50 m rechtwinklig zur Erschliessungsstrasse angeordnet werden.

§ 23

*Sammelplätze
für Entsorgung*

Im Rahmen der Projektierung (Gesamtkonzept gem. § 26 SNV) sind Sammelstellen für die Entsorgung festzulegen.

§ 24

Dachwasser

Für das Dachwasser sind Versickerungsanlagen zu erstellen.

§ 25

Umgebung

¹ Die Freiräume sind als Teil des Gesamtkonzeptes ansprechend zu gestalten. Mit einer gezielten natürlichen Bepflanzung ist ein guter Wohnwert zu unterstützen und die Freiräume abzugrenzen.

² Das neu gestaltete Terrain darf max. 80 cm über dem gewachsenen Terrain liegen.

³ Mauern und Mäuerchen sind nur zugelassen, soweit sie Teil einer notwendigen Aussenanlage wie Abfahrt, Tiefgarage, Veloparkierung, Kehrachtsammelplatz, Spiel- und Treffpunktplatz u. dgl. sind.

§ 26

*Projektierung
Baugesuche*

Neubauprojekte von Einzelbauten können nur auf der Grundlage eines vom Bauherrn erbrachten Bebauungskonzeptes über das Gesamtbaufeld bewilligt werden. Die Projektierung hat in enger Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat zu erfolgen. Mit dem Bauprojekt (Baugesuch) ist das Gesamtkonzept über das Baufeld zur Begutachtung vorzulegen.

III. Schlussbestimmungen

§ 27

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan "Schwächeler", bestehend aus Situationsplan und diesen Sondernutzungsvorschriften, tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

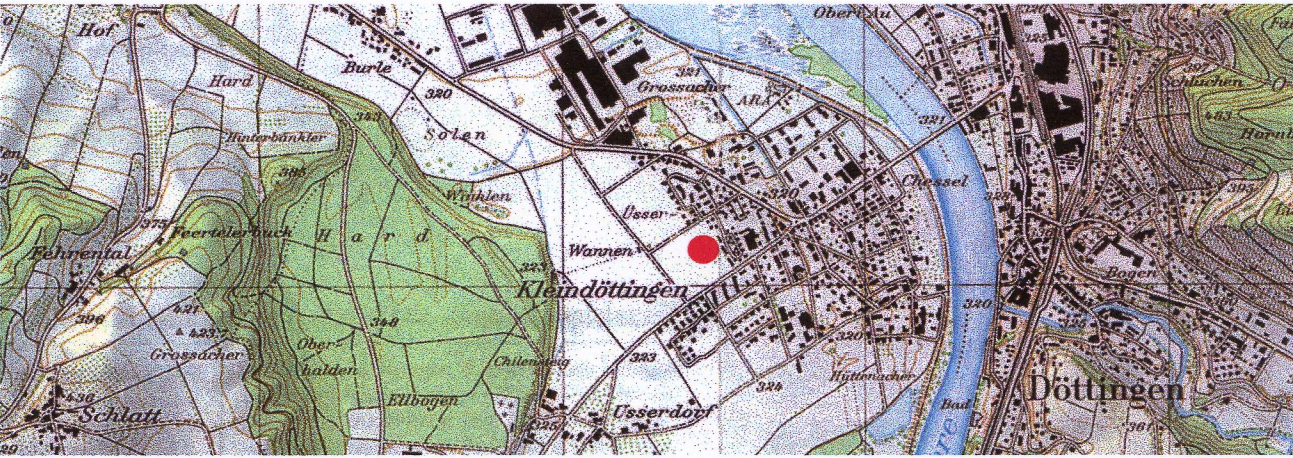
² Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplanes richtet sich nach dem gleichen Verfahren wie der Erlass.

* * * * *

GESTALTUNGSPLAN
"SCHWÄCHELER" KLEINDÖTTINGEN

gemäss § 21 BauG

SITUATION
1 : 500



MITWIRKUNGSBERICHT VOM : 11.07.06
VORPRÜFUNGSBERICHT VOM : 28.03.06
ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM : 26.04.06 BIS : 26.05.06
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM : 10.07.06

DER GEMEINDEAMMANN : *A. Canonica*
A. Canonica
DER GEMEINDESCHREIBER : *T. Minikus*
T. Minikus

GENEHMIGUNG : Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 25. April 2007

Der Staatsschreiber: *[Signature]*

THOMA SCHNEIDER
ARCHITEKTEN UND PLANER AG
5312 DÖTTINGEN

21. März 2006

Legende zum kommunalen Gestaltungsplan

1. Genehmigungsinhalt

- rot Baulinie
- rot Baulinie für eingeschossige unbewohnte Bauten
- rot Strassenlinie = Sockellinie (Enteignungsrecht gem. §132 BauG)
- hellblau Sichtzone: In den Sichtzonen muss ein sichtfreier Raum zwischen der Höhe von 80cm und 3.00m gewährleistet sein.
- schwarz Perimeter Gestaltungsplan

Die Festsetzungen im Sondernutzungsplan sichern die Anforderungen an die Erschliessung bestehender Bauzonen nicht umfassend. Die Planungswerte sind aber im überwiegenden Teil des Perimeters deutlich eingehalten. Die so geringfügige Verletzung ist vor Art. 24 Abs. 2 USG zulässig.

2. Orientierungsinhalt

- gelb Erschliessungsstrasse / Kehrplatz / Busbucht
- gelb Zufahrten Parkierungsanlagen u. Gebäudeeingänge
- violett Gehweg / Fussweg
- grau Bestehende Strassen / Wege
- schwarz Bauzonengrenzen und Zonenbezeichnung
- braun Kanalisation
- blau Wasser
- grün Fernwärme
- hellgrün Kabelfernsehen

