

Kanton Aargau

Gemeinde Schinznach-Dorf



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Gestaltungsplan Schrann

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Genehmigungsexemplar

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500

Öffentliche Auflage vom 21. Oktober bis 21. November 2005

Beschlossen vom Gemeinderat am 3. April 2006

Frau Gemeindeammann:

Dora Farrell-Amsler



Der Gemeindeschreiber:

H. Gysi

Genehmigt vom Regierungsrat am

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den **27. Juni 2007**



Der Staatsschreiber:

PORTA +PARTNER AG
Ingenieure - Planer - Geometer

Dipl. Ing. ETH / SIA / USIC
Ingenieur-, Planungs- und Vermessungsbüro
5201 Brugg

Telefon: 056 / 460 97 97
Telefax: 056 / 460 97 00
Internet: <http://www.porta-partner.ch>

Auftrags-Nr.: 115 P 102.50
13. April 2006 / Sk / Wü

Die folgenden

Sondernutzungsvorschriften

sind integrierender Bestandteil des Sondernutzungsplanes "Schrann":

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

- Ziel* ¹ Die Sondernutzungsvorschriften bezwecken eine auf die bauliche und landschaftliche Umgebung abgestimmte Bebauung.
- Geltungsbereich* ² Die Sondernutzungsvorschriften (SNV) beziehen sich auf den im Situationsplan bezeichneten Perimeter für Sondernutzungsvorschriften

§ 2

- Bestandteile* ¹ Der Gestaltungsplan "Schrann" besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Teilen:
- Situationsplan 1:500
 - Sondernutzungsvorschriften
- Planungsbericht und Längenprofil* ² Der Planungsbericht und das Längenprofil 1:500 / 50 dient der Information und ist nicht rechtsverbindlich.

2. Sonderbauvorschriften

§ 3

- Nutzung* ¹ Es sind Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser mit Einliegerwohnung oder Reiheneinfamilienhäuser zugelassen.
- Gebäudelänge* ² Die maximale Gebäudelänge beträgt 30 m.
- Wohneinheiten* ³ Es sind maximal 2 zusammenhängende Wohneinheiten im selben Bauvolumen zugelassen.
- Grenzabstand zum Kulturland* ⁴ Gegenüber dem Kulturland ist ein Grenzabstand von 4m einzuhalten.
- Reduktion des Gebäude- und Grenzabstandes* ⁵ Die Gebäude- und Grenzabstände gemäss BNO § 1 sind zwingend einzuhalten. Verringerung des Gebäudestandes gemäss BNO § 41 und vertraglich zu regelnde Reduktionen gemäss BauG § 47 Abs. 2 sind nicht zulässig.
- Dachform und Dachgestaltung* ⁶ Es sind Satteldächer, Pultdächer mit parallel zum Terrainverlauf geneigtem Dach oder Flachdächer zulässig. Bei der farblichen Gestaltung sind gedeckte Farben zu verwenden. Glänzende Materialien sind unzulässig.
- Kleinbautenlinie* ⁷ Klein- und Anbauten gemäss ABauV §18 auf den talseitigen Grundstücken entlang der neuen Erschliessungsstrasse dürfen die Baulinie bis zur Kleinbautenlinie überschreiten.

3. Erschliessung

§ 4

Etappierung

¹ Der Bereich innerhalb des Perimeter Sondernutzungsvorschriften ist in zwei Etappen unterteilt. Die Etappe 1 umfasst die ersten drei Bautiefen auf der Parz. 597 ab Schranenstrasse und die Parz. 598. Die Etappe 2 ist durch das restliche Gebiet innerhalb des Perimeter Sondernutzungsvorschriften definiert.

Abgrenzung

² Die im Situationsplan 1:500 eingetragene Abgrenzung der Etappen 1 und 2 kann in ihrer Lage noch leicht verändert werden, da die Abparzellierung nicht rechtsgültig ist.

§ 5

Wendeanlage

¹ Vor einer baulichen Nutzung der Etappe 2 gemäss SNV § 4 ist eine Wendemöglichkeit mit Radius 16 m zu schaffen und die gesamte Erschliessung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sicherzustellen.

Fussweg / Notzufahrt

² Im Zusammenhang mit der Realisierung der Wendemöglichkeit gemäss Abs. 1 ist eine öffentliche Fusswegverbindung und Notzufahrt ab der Wendemöglichkeit bis zum Getzhaldenweg zu erstellen. Dieser Weg hat mindestens eine Breite von 3.0 m auszuweisen. Die Linienführung muss innerhalb der Parzelle 597 realisiert werden. Dabei ist auf eine kurze Verbindung von Punkt A nach Punkt B (gemäss Situationsplan 1:500) zu achten.

Erschliessungsrichtung / Ausfahrtsverbot

³ Die Parz. 598 wird direkt über den Getzhaldenweg erschlossen. Die Parz. 597 ist mit Ausnahme der ersten Bautiefe ab Schranenstrasse zwingend über die neue Erschliessungsstrasse Säligrund zu erschliessen.

4. Entsorgung

§ 6

Abfallsammelstelle

Innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs S (Bereich für Abfallsammelstelle) ist eine gemeinsame Sammelstelle zum Zeitpunkt einer Baute in der zweiten Bautiefe ab Schranenstrasse zu errichten.

5. Freiraumgestaltung

§ 7

Umgebungsplan

¹ Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher die Gestaltung der Umgebung und die Bepflanzung aufzeigt.

Umgebungsgestaltung

² Bei Bäumen und Sträuchern ist auf eine standortgerechte Bepflanzung zu achten. Einheimische Pflanzen sind vorzuziehen.

Gliederung mit Bepflanzung

³ Entlang der neuen Zufahrtsstrasse sind standortgerechte Bäume zu pflanzen. Sie sollen in Ihrer Stellung Rücksicht auf die Zufahrt und Aussicht nehmen. Pro Parzelle ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

Stützmauern

⁴ Stützmauern dürfen 1.20 m Höhe nicht überschreiten.

6. Schlussbestimmungen

§ 8

Verhältnis zur Bau- und Nutzungsordnung

Soweit der Gestaltungsplan und die Sondernutzungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Gemeindebaurecht und der Bauzonenplan. Vorbehalten bleiben die Vorschriften des kantonalen und eidgenössischen Rechts.

§ 9

Genehmigung, Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft. Die Aufhebung und die Änderung des Gestaltungsplanes bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

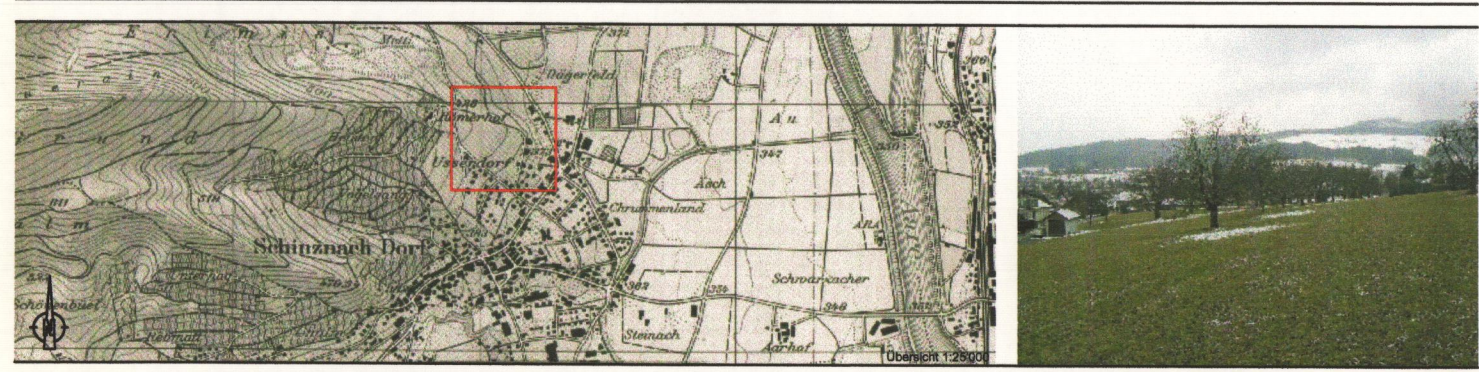


Gestaltungsplan Schrann

gemäss § 21 BauG

Genehmigungsexemplar

Situation 1 : 500



Öffentliche Auflage vom 21. Oktober bis 21. November 2005
Vom Gemeinderat beschlossen am 3. April 2006

Frau Gemeindevorsteherin:
D. Farnel-Amster



Der Gemeindevorsteher:
H. Suter

Genehmigt vom Regierungsrat am
Aarau, den 27. Juni 2007

Der Staatschreiber:

Projektnummer: 115P102
Plannummer: 001
Format: 90 x 105
EDV-Plan: K:\a11\sch115P102\autocad\planm_dwg_EP_Sch.dwg
Plotfile:

PORTA PARTNER AG

Ingenieure - Planer - Geometer
Brugg - Lenzburg - Sempach
Internet: <http://www.porta-partner.ch>
E-Mail: info@porta-partner.ch
Telefon: 056 480 97 87
Telefax: 056 480 97 89

gezeichnet: Bm 13. April 2006
geprüft: J. J. J. J. J.
Freigegeben: 11. 8. 2006
Beschreibung der letzten Änderung:

Legende

- ### 1. Genehmigungsinhalt
- grün Perimeter für Sondernutzungsvorschriften
 - rot Baulinien gem. BauG § 111.1.a
 - orange Baulinie für Klein- und Anbauten gem. ABauV § 18.1
 - rot Weg- und Strassenlinien (Enteignungsrecht gemäss BauG § 132)
 - hellblau Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A
 - A → B Fusswegverbindung gemäss SNV § 5 Abs.2
 - Grün Bereich für Abfallsammelstelle (Enteignungsrecht gemäss BauG § 132)
 - Stappe 1, Stappe 2 Etappierung gemäss SNV § 4
 - Ausfahrtsverbot auf Getzhaldenweg gemäss SNV § 5 Abs. 3

- ### 2. Orientierungsinhalt
- Bauzonengrenze
 - rot Perimeter Gestaltungsplan
 - grau Bestehende Strassen / Wege
 - gelb Neue Erschliessungsstrasse
 - Gehweg bestehend/neu
 - Verkehrsberuhigungsmassnahmen
 - Kanalisation bestehend/neu
 - Meteorwasserleitung bestehend/neu
 - Wasserleitung bestehend/neu
 - Vorschlag für Anschluss Entwässerung
 - Zonengrenze und Zonenbezeichnung gemäss Zonenplan
 - Parzellierungsvorschlag Parzelle 597
 - Wendeanlage (Wendekreis Ø16m)

