

Gestaltungsplan „Schlosshügel“

Gemäss § 21 BauG

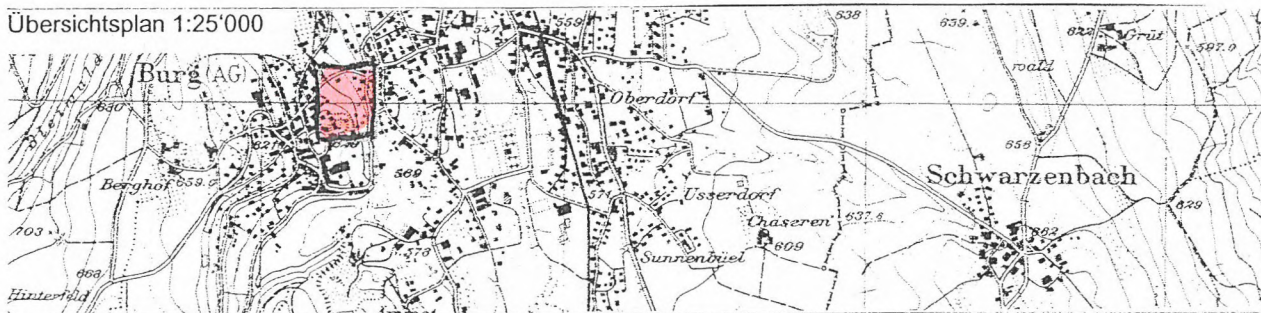
Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1: 500

Übersichtsplan 1:25'000



Mitwirkungsbericht vom: 15. Oktober 2002

Vorprüfungsbericht vom: 29. Oktober 2003

Öffentliche Auflage vom: 26. Februar bis 25. März 2003

Beschlossen vom Gemeinderat am: 15. Februar 2005

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 15. Juni 2005

Der Staatsschreiber:

April 2005

Flury Ingenieurunternehmung AG, Reinach, Seon und Lenzburg

1/1

Sondernutzungsvorschriften

1. Einleitung Geltungsbereich

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt,

- eine rationelle auf die Topographie abgestimmte Erschliessung und Bebauung
- eine Realisierung eines Wohnquartiers mit hohem Wohnwert
- die Schaffung einheitlicher Vorschriften über das bezeichnete Gebiet
- die Sicherstellung eines verkehrstechnisch genügenden Anschlusses der Hintergasse an die K336

§ 2

Bestandteile des Gestaltungsplanes

Die Sondernutzungsplanung besteht aus:

- Situationsplan M 1: 500
- Sondernutzungsvorschriften

§ 3

Perimeter Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet. Davon ausgenommen ist die bereits überbaute und erschlossene Parzelle 725.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung, Ergänzendes Recht¹⁾

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Burg.

Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts, namentlich des Baugesetzes bleiben vorbehalten.

2. Überbauung

§ 5

Baufelder für Hauptbauten

In den Baufeldern sind Ein-, Zweifamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser bis zu 3 Wohnungen zulässig

§ 6

Anforderungen an die Überbauung

Die Bauten und Anlagen haben folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräumen,
- Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung, sodass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

§ 7

Ausnutzungsziffer

Die Ausnutzungsziffer beträgt 0.4.

¹ Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

§ 8

*Gebäudeprofil,
Firsthöhen,
Gebäudehöhen*

¹Das zulässige Gebäudeprofil wird bestimmt durch:

- die zulässige maximale Gebäude- und Firsthöhe
- eine Dachneigung zwischen Gebäude- und Firsthöhe von 45°.

²Die max. Firsthöhe beträgt 12.0 m, die maximale Gebäudehöhe 8.0 m.

§ 9

Geschossigkeit ²

Innerhalb des zulässigen Gebäudeprofils ist die Aufteilung der verschiedenen Geschosse grundsätzlich frei; maximal dürfen 3 Geschosse in Erscheinung treten.

§ 10

Abgrabungen

¹Abgrabungen im Bereich des Untergeschosses dürfen höchstens 1/3 der anliegenden Fassadenlänge betragen. Für Haus- und Kellereingänge sowie Garagezufahrten auf einer Breite von max. 7.00 m sind Abgrabungen bis zu 2.50m zulässig.

²Bei tieferen und breiteren Abgrabungen vermindern sich die maximalen Gebäude- und Firsthöhen um das Mass der Abgrabung.

§ 11

Dachgestaltung

¹Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform, Material, Farbe und Detailgestaltung auf das Quartier- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen.

Dachanordnungen

²Für Hauptgebäude sind nur Schrägdächer zulässig. Für Klein- und Anbauten sind bei guter Eingliederung auch Flachdächer zulässig. Die Firstrichtung muss hangparallel verlaufen.

Dachdurchbrüche ³

³Dachdurchbrüche müssen gut gestaltet und sich in bezug auf Detailausbildung und Materialwahl gut ins Dach einfügen.

⁴Die Vorderseite der Dachdurchbrüche darf gesamthaft nicht mehr als 15 % der Horizontalprojektion der Dachflächenansicht betragen.

§ 12

*Grenzabstände/
Gebäudeabstände,
Baulinien*

¹Die Mindestabstände gegenüber den neuen Erschliessungsstrassen sind durch die Baulinien für Hauptbauten definiert.

²Sofern der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten für die Bauabstände die kommunalen und kantonalen Vorschriften.

*Baulinie für Klein- und
Anbauten*

³Der Mindestabstand gegenüber den neuen Erschliessungsstrassen beträgt für Klein- und Anbauten 2.0 m.

⁴Gegenüber Nachbargrundstücken gilt für Klein- und Anbauten §18 ABauV, sofern der Gestaltungsplan dies nicht anders regelt.

² Hinweis: Betreffend den Anforderungen an die minimalen Raumhöhen gilt § 35 BNO.

³ Hinweis: Überschreiten Dachdurchbrüche die Masse gemäss § 16 ABauV (max. 1/3 der Fassadenlänge), so gilt das Dachgeschoss als Vollgeschoss und muss zur Ausnützung angerechnet werden. Analoges gilt gem. §15 ABauV für die Anrechnung des Untergeschosses.

3. Aussenraumgestaltung

§ 13

Umgebung

¹Gartenanlagen sollen sich gut in die Umgebung eingliedern. Grosse Erdbewegungen sind soweit möglich zu vermeiden. Stützmauern sind auf ein Minimum zu beschränken und müssen mit dem Baukörper in Einklang stehen.

²Bepflanzung und Gestaltung sind in einem detaillierten Umgebungsplan nachzuweisen, welcher mit dem Baugesuch einzureichen ist.

§ 14

¹Wenn immer möglich sind steile Hanglagen und Böschungen anstelle von Stützmauern mit aufgelösten und bepflanzbaren Konstruktionen bzw. Lebendbaumethoden zu stabilisieren. Massive Stütz- und Futtermauern aus Beton und Blocksteinen sind mit einheimischen Pflanzen zu begrünen.

Hangsicherung, Stützmauern

²Stütz- und Futtermauern sowie Terrainveränderungen mit einer Höhe von mehr als 1.20 m dürfen nicht ohne Rücksprünge erstellt werden.

³Die Rücksprünge haben mind. 0.6 m zu betragen.

4. Erschliessung

§ 15

Erschliessungsstrasse

¹Die Erschliessung erfolgt über die Hintergasse und die neuen Erschliessungsstrassen. Der Ausbau des Anschlusses der Hintergasse / K 336 ist Voraussetzung für die Überbauung des Gestaltungsplangebietes.

²Die Lage der neuen Erschliessungsstrasse (Ausbau) sowie die öffentlichen Fusswege sind im Gestaltungsplan festgelegt.

§ 16

Werkleitungen

¹Die Haupteerschliessung mit Werkleitungen (z.B. Kanalisation), sofern sie nicht im Strassenkörper liegen, wird im Gestaltungsplan mittels einem Trassees sichergestellt. Die genaue Lage der Leitung ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

5. Schlussbestimmungen

§ 17

Inkrafttreten, Genehmigung

¹Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

²Die Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

Gestaltungsplan "Schlosshügel"

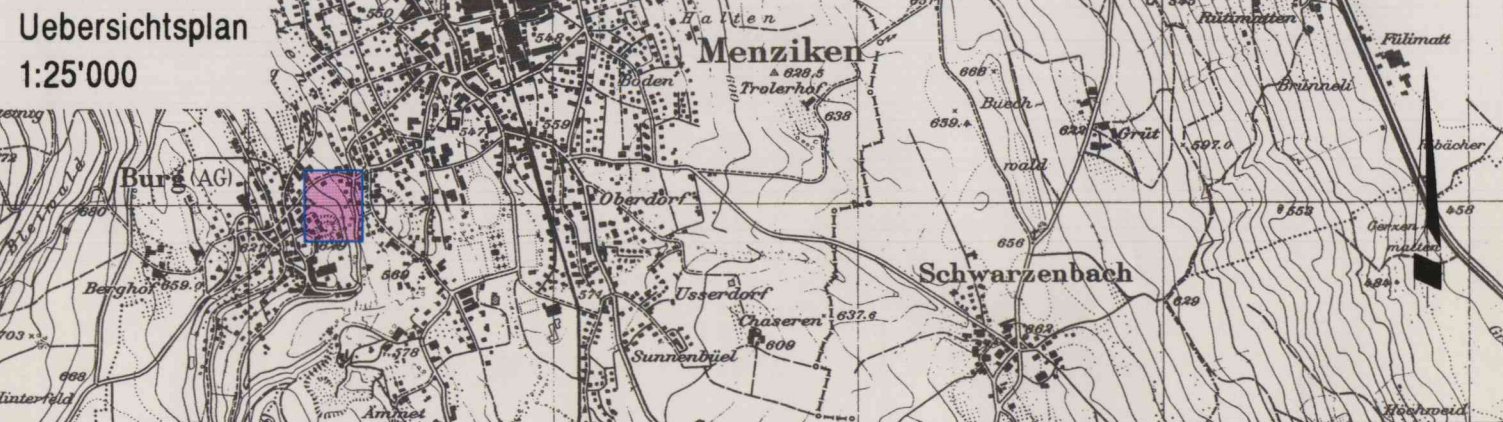
gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1 : 500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Sondernutzungsvorschriften
- Längenprofil und Querprofile (Orientierungsinhalt)
- Schnittpläne (Orientierungsinhalt)

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Flury Ingenieurunternehmung AG Dipl. Ingenieur ETH/SIA P. Ing. Geometer 5734 Reinach, Marktplatz 2 Telefon 062 / 765 40 00 Telefax 062 / 765 40 99	Datum 18. Feb. 2005	Entw. li / ph	Geprüft rä / hf	Grösse 45/63	Plan Nr. 8 5736 004.B
	Ersetzt Plan Nr.: 85736004 vom: Dez. 2002		Ueberholt durch Plan Nr.: vom:		

Mitwirkungsbericht vom: 15. Oktober 2002

Vorprüfungsbericht vom: 29. Januar 2003

Oeffentliche Auflage vom: 26. Februar bis: 25. März 2003

Beschlossen vom Gemeinderat am: 15. Februar 2005

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindegemeinderat:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 15. Juni 2005

Der Staatsschreiber:

Legende zum Gestaltungsplan

1. Genehmigungsinhalt

.....	grau	Perimeter / Gestaltungsplanbereich
—	rot	Baulinien für Hauptbauten
—	rot	Baulinien für Klein- und Anbauten
—	rot	Strassen - / Weglinien (Enteignungsrecht nach § 132 BauG)
■	hellviolett	Bereich für Fusswege, Breite 2.00m. Die genaue Lage wird mit der Überbauung festgelegt. (Enteignungsrecht nach § 132 BauG)
■	hellgrün	Containerstandort *
—	schwarz	Sichtlinien als Begrenzung der Sichtzonen mit Beobachtungsdistanz Bund Knotensichtweite A.
■	hellblau	Sichtzone: In den Sichtzonen muss ein sichtfreier Raum zwischen der Höhe von 80 cm und 3 m gewährleistet sein.
—	braun	Werkleitungen (Kanalisation Ø300) * (Enteignungsrecht nach § 132 BauG)
P	blau	Parplätze Parz. 71
—	rot	Stützmauern

2. Orientierungsinhalt

■	gelb	Erschliessungsstrasse
■	hellgelb	Vorplatz
—	hellgrün	Mögliche Weiterführung der Erschliessungsstrasse Varianten a) und b)
—	gelb	Anschlussmöglichkeiten Parzellen 86/87/88 *
—	hellgrau	Bestehende Strassen / Wege
■	grün	Wald
■	hellgrün	Hecke / Einzelbäume
—	hellviolett	Fusswegverbindung
—	schwarz	Zonengrenzen und Zonenbezeichnungen gemäss Zonenplan
—	grün	Waldabstand 18 m
—	gestrichelt	mögliche Parzellenaufteilung

Baufeld 1, 2



* genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt