

Gestaltungsplan „Distelberg Änderung Baubereiche 1-3“

Ref. Nr. BVURO.12.141-1

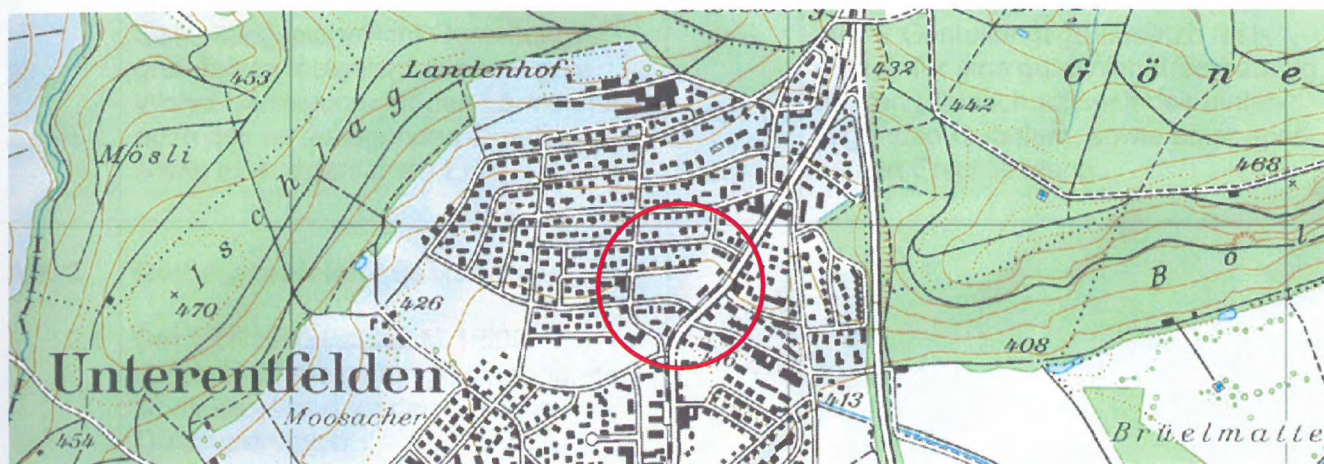
gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften

Weiterer Bestandteil des Gestaltungsplanes:

– Situation



Planausschnitt 1:10'000

Mitwirkung:	von	25.3 bis 25.4.2013
Vorprüfungsbericht:	vom	12.3.2013
Öffentliche Auflage:	von	25.3. bis 25.4.2013 und 24.6. bis 23.7.2013
Beschluss Gemeinderat:	am	2.9.2013
Änderung gegenüber der vorgeprüften Vorlage:	ja	nein x
Publikation (§ 13 Abs. 1 BauV):	Amtsblatt vom	13.9.2013
Ablauf Beschwerdefrist:	am	15.10.2013

Ort und Datum: 5035 Unterentfelden
11. Sep. 2013

GEMEINDERAT UNTERENTFELDEN

Heinz Lüscher
Heinz Lüscher,
Gemeindeammann

Susi Campadelli
Susi Campadelli,
Gemeindeschreiberin

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 5. November 2013

Der Generalsekretär:

17.13.13

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Rechtskräftige Fassung 26.04.2000 (Orientierungsinhalt)		Änderungen (Genehmigungsinhalt)	
Art. 1	Zweck	Art. 1	Zweck
1.1	Mit dem Gestaltungsplan Areal 135 Distelberg werden für die kommunal festgesetzte Erschliessung- oder Gestaltungsplanpflicht Gestaltungsgrundsätze festgelegt, für eine gute Wohnüberbauung, für den Lärmschutz auch des hinterliegenden Quartiers, sowie einer sparsamen Erschliessung.	1.1	Mit dem „Gestaltungsplan Distelberg“ werden für die kommunal festgesetzte Erschliessung- oder Gestaltungsplanpflicht Gestaltungsgrundsätze festgelegt, für eine gute Wohnüberbauung, für den Lärmschutz auch des hinterliegenden Quartiers, sowie einer sparsamen Erschliessung.
Art. 2	Geltungsbereich / Bestandteile		
2.1	Der im Situationsplan M 1:500 dargestellte Gestaltungsplanperimeter ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich.		
2.2	Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften sowie dem Situationsplan M. 1:500		
Art. 3	Ergänzendes Recht		
3.1	Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Unterentfelden und das Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (BauG) des Kantons Aargaus.		
Art. 4	Teilbereiche		
4.1	Der Gestaltungsplan setzt sich aus zwei Teilarealen zusammen. Das Teilareal A umfasst den Bereich mit Sondernutzungsvorschriften, das Teilareal B den Bereich mit Regelbauweise.		

Rechtskräftige Fassung 26.04.2000 (Orientierungsinhalt)		Änderungen (Genehmigungsinhalt)	
Art. 5	Lage und äussere Abmessung der Gebäude	Art. 5	Lage und äussere Abmessung der Gebäude
5.1	Innerhalb der im Gestaltungsplan festgesetzten und durch Mantellinien begrenzten Baubereiche 1 bis 4 darf je ein Hauptgebäude erstellt werden. Klein- und Anbauten gemäss ABauV §18 und Tiefbauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Lage der Mantelbaulinien.	5.1	Innerhalb der im Gestaltungsplan festgesetzten und durch Mantellinien begrenzten Baubereiche 1 bis 3 darf je ein Hauptgebäude erstellt werden. Klein- und Anbauten gemäss ABauV §18 und Tiefbauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Lage der Mantelbaulinien.
5.2	Im Baubereich 5 können sowohl Einfamilienhäuser, Doppel Einfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Klein- und Anbauten und Tiefbauten erstellt werden. Tiefbauten, insbesondere Tiefgaragen sowie Ein- und Ausfahrten sind auch ausserhalb des Baubereiches möglich. Die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Baubereiches 5 sind frei.		
5.3	Die festgelegten Höhenbeschränkungen dürfen nur durch Kamine und kleinere, technisch bedingte Aufbauten durchstossen werden		
Art. 6	Mass der Nutzung	Art. 6	Mass der Nutzung
6.1	Die maximal zulässigen Bruttogeschossflächen pro Baubereich sind im Situationsplan eingetragen. Nutzungsumlagerungen von Baubereich zu Baubereich sind um max. 15% der im Plan festgelegten Bruttogeschossflächen gestattet.	6.1	Die maximal zulässige anrechenbare Geschossflächen pro Baubereich sind im Situationsplan eingetragen. Nutzungsumlagerungen von Baubereich zu Baubereich sind um max. 15% der im Plan festgelegten anrechenbaren Geschossflächen gestattet.

Rechtskräftige Fassung 26.04.2000 (Orientierungsinhalt)		Änderungen (Genehmigungsinhalt)	
Art. 7	Gestaltung		
7.1	Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.		
7.2	Es sind Flachdächer, flach geneigte Pultdächer oder gerundete Dachformen zulässig. Die Dächer können extensiv begrünt werden.	7.2	Es sind nur Flachdächer zulässig. Die Dächer sind extensiv zu begrünen.
7.3	Die Aufstellung von Sonnenkollektoren auf den Dächern ist gestattet.		
Art. 8	Umgebung	Art. 8	Umgebung
8.1	Für die Anlage der Frei- und Grünflächen (Pflanzengärten, Spiel- und Ruheflächen) sind hinsichtlich der Lage und Grösse die Angaben im Situationsplan begleitend. Bezüglich Materialien und Pflanzenverwendung ist auf eine naturnahe Umgebungsgestaltung zu achten. Entlang der Strassen – Hauptstrasse, Sämisweidstrasse, Sonnhaldenweg, sowie auf der Südseite der neuen Erschliessungsstrasse – ist eine Baumreihe zu pflanzen und zu erhalten.		
8.2	Die halböffentlichen Freiflächen sind für Kinderspielplätze, Nutzgärten und ähnliche gemeinschaftliche Nutzungen vorgesehen und sind allen Bewohnern des Areals offen zu halten.		
8.3	Die privaten Gärten und Sitzplätze sind in ihrem Ausmass ab dazugehöriger Hausfassade so zu beschränken, dass die internen Fussgängererschliessungen gewährleistet sind und genügend Freiflächen für gemeinschaftliche Nutzung ausgeschieden werden können.		

Rechtskräftige Fassung 26.04.2000 (Orientierungsinhalt)		Änderungen (Genehmigungsinhalt)	
8.4	Die internen Fussgängererschliessungen und die oberirdischen Parkierungsflächen sind mit einem unversiegelten, wasserdurchlässigen Belag zu versehen.		
8.5	Die definitive Gestaltung (wie z.B. Angaben zu Erschliessungseinrichtungen mit Materialbeschreibung, Lage und Art der vorgesehenen Bepflanzung, notwendige Kunstbauten wie Stützmauern, Sichtschutzwände sowie Einzäunungen, Aufschüttungen und Abgrabungen, natürliche und befestigte Böschungen) ist in einem Umgebungsgestaltungsplan festzulegen und zusammen mit dem Baugesuch einzureichen.		
Art. 9	Parkierung	Art. 9	Parkierung
9.1	Für die Anzahl Pflichtparkplätze gilt 80% des Grenzwertes gemäss VVS-Norm = reduzierter Bedarf.	9.1	Aufgehoben
9.2	Die Parkplätze sind sowohl in unterirdischen Einstellhallen als auch als offene Abstellplätze anzuordnen.	9.2	Die Parkfelder für die Wohnungen sind unterirdisch anzuordnen.
9.3	Offene Abstellplätze werden auf die Anzahl von max. 22 Plätze beschränkt; sie können entlang der Sämisweidstrasse und entlang der südlichen Seite der neuen Erschliessungsstrasse wie auch im Bereich des Wendeplatzes und der Wendenische, jeweils maximal eine Parkplatztiefe erstellt werden. Soweit es sich um Besucherparkplätze handelt, sind diese oberirdisch vorzusehen, als solche zu reservieren und entsprechend zu bezeichnen.	9.3	Die Besucherparkfelder sind oberirdisch anzuordnen und als solche zu bezeichnen.

Rechtskräftige Fassung 26.04.2000 (Orientierungsinhalt)		Änderungen (Genehmigungsinhalt)	
Art. 10	Verkehrerschliessung, Ver- und Entsorgung	Art. 10	Verkehrerschliessung, Ver- und Entsorgung
10.1	Für die Verkehrerschliessung ist das Konzept gemäss Situationsplan massgebend.		
10.2	Die Sämisweidstrasse wird in eine Erschliessungsstrasse mit Wendenische umgewandelt. Die Sämisweidstrasse ist auszubauen, wenn sie als Erschliessung für Bauten im Gestaltungsplanareal benötigt wird. Die Wendenische ist spätestens zu erstellen, wenn der Bahnübergang der Sämisweidstrasse geschlossen ist.	10.2	Die Sämisweidstrasse ist in eine Erschliessungsstrasse mit Wendenische umzugestalten.
10.3	Der Bereich der Variante Wendeplatz der neuen Erschliessungsstrasse muss für eine allfällige Ein-/ Ausfahrt in die Tiefgarage freigehalten werden. Bei einem endgültigen Verzicht auf diese Variante kann das Grundstück in diesem Bereich bis an die Baulinie überbaut werden.	10.3	Die unterirdisch angeordneten Parkfelder sind von der Sämisweidstrasse her zu erschliessen.
10.4	Eine Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt von der Sämisweidstrasse her. Ein bis zwei Zufahrten in die Tiefgarage können im Bereich des Wendeplatzes und der neuen Erschliessungsstrasse angeordnet werden.	10.4	Der Wendehammer und die Parkingerschliessung sind zusammenzulegen.
10.5	Die Lage der internen Fussgängererschliessung und Hauszugänge im Situationsplan haben richtungsweisenden Charakter.		
10.6	Für die Abfallentsorgung (Hauskehricht und Grünabfuhr) werden zentrale Containerstandorte angeordnet. Die Standorte werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.		

Rechtskräftige Fassung 26.04.2000 (Orientierungsinhalt)		Änderungen (Genehmigungsinhalt)	
Art. 11	Lärmschutz	Art. 11	Lärmschutz
11.1	Entlang der Hauptstrasse sind zum Schutz der dahinterliegenden Bebauung folgende Massnahmen zu treffen:	11.1	Entlang der Hauptstrasse sind in den Baubereichen 1-3 zum Schutz der dahinterliegenden Bebauung folgende Massnahmen zu treffen:
11.2	Die Abstände zwischen den Baukörpern entlang der Hauptstrasse dürfen - gemessen auf der Baulinie – maximal die im Situationsplan festgelegten Masse von je 7m Breite erreichen.	11.2	Aufgehoben
11.3	Der Aussenraum soll im Bereich der Unterbrechung des parallel zur Hauptstrasse verlaufenden Baukörpers massvoll geschützt werden. Dafür können zwischen Baulinien und Grundstücksgrenze zur Hauptstrasse Lärmschutzmassnahmen bis 1.80m Höhe erstellt werden.	11.3	Die gemeinsamen Aussenräume (Kinderspielplätze, Begegnungszonen) sind nach Möglichkeit von der Entfelderstrasse abgewandten Seite anzuordnen.
		11.4	Die Gebäude sind im Minergiestandard mit kontrollierter Wohnraumlüftung auszuführen.
		11.5	Wohn- und Schlafräume sollen mindestens eine Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeit aufzuweisen, die nicht zur Hauptstrasse gerichtet ist.
		11.6	Sitzplätze und Balkone sind gegen die Strassenseite mit Schallschutzelementen (z.B. Glaselementen) auszustatten. Ausnahmen gelten bei Sitzplätzen und Balkonen vor Schlafzimmern (Putzbalkone).
Art. 12	Teilareal B mit Regelbauweise		
12.1	Das im Situationsplan mit Regelbauweise bezeichnete Teilareal B wird von den Vorschriften Art. 5 bis Art. 11 ausgenommen. Es gelten die Vorschriften der BNO für die Bauzone W2 und des Baugesetzes.		
12.2	Das Teilareal B muss über die neue Erschliessungsstrasse erschlossen werden.		

Rechtskräftige Fassung 26.04.2000 (Orientierungsinhalt)		Änderungen (Genehmigungsinhalt)	
Art. 13	Erschliessung Parzelle 140		Erschliessung Parzelle 140
13.1	Für die Sicherstellung der Erschliessung der Parz. 140 wird entlang der nördlichen Arealgrenze eine Strasse vom 3.00m Breite ausgeschieden. Diese dient ausschliesslich der Erschliessung der Parz. 140. Die Erschliessung der Parz. 140 steht in keinem Zusammenhang mit den übrigen Erschliessungen im Gestaltungsplan und kann allenfalls später erstellt werden.		aufgehoben
13.2	Die Erschliessung hat den Grenzabstand gegenüber den Nachbarparzellen sowie den notwendigen Radius bei den Einmündungen in den Wiesenrain zu wahren.		aufgehoben
		Art. 14	Öffentlicher Verkehr
		14.1	Für die Möglichkeit einer zweigleisigen Führung der Schmalspurbahn „AAR“ und Verlegung des Trottoirs werden ca. 4.00 bis 4.50 m für eine spätere Landabtretung freigehalten. Der min. Grenzabstand der Baufelder zum Trottoir wird deshalb von 6.00 m auf 9.50 m vergrössert.
Art. 15	Schlussbestimmungen		
15.1	Für den Baubereich 5 können mehrere Baugesuche in Etappen eingereicht werden.		
Art. 16	Inkraftsetzung		
16.1	Der Gestaltungsplan tritt mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.		

Gestaltungsplan „Distelberg
Änderung Baubereiche 1-3“

gemäss § 21 BauG

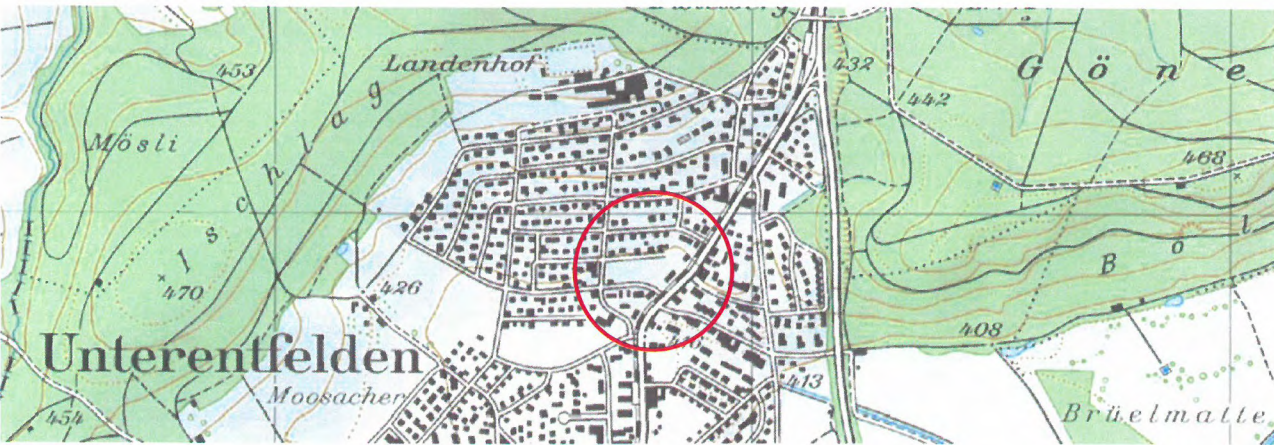
Ref. Nr. BVURO.12.141-1

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Situationsplan Mst. 1:500

Weiterer Bestandteil des Gestaltungsplanes:

- Sondernutzungsvorschriften



Planausschnitt 1:10'000

Mitwirkung:	von	25.3 bis 25.4.2013
Vorprüfungsbericht:	vom	12.3.2013
Öffentliche Auflage:	von	25.3. bis 25.4.2013 und 24.6. bis 23.7.2013
Beschluss Gemeinderat:	am	2.9.2013
Änderung gegenüber der vorgeprüften Vorlage:	ja	nein x
Publikation (§ 13 Abs. 1 BauV):	Amtsblatt	vom 13.9.2013
Ablauf Beschwerdefrist:	am	15.10.2013

5035 Unterentfelden

Ort und Datum: 1.1.Sep.2013

GEMEINDERAT UNTERENTFELDEN

Heinz Lüscher,
Gemeindeammann
Susy Campadelli,
Gemeindeschreiberin

Genehmigung: Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 5. November 2013

Der Generalsekretär: [Signature]

Legende

Genehmigungsinhalt

	Perimeter Gestaltungsplan aufgehoben	Art. 2
	Perimeter Gestaltungsplan neu	Art. 2
	ungültige Baubereiche Gestaltungsplan vom 26.04.2000	
	Mantelbaulinien neu (Begrenzung Baubereiche)	Art. 5
	Nummer der Baubereiche	Art. 5
	Bereich für Baumpflanzungen	Art. 8
	Parkierung (Besucher)	Art. 9

Abmessungen der Gebäude und Mass der Nutzung Art. 4 und Art. 5:

Bezeichnung Baubereich	Höhenbeschränkung der Mantelbaulinie m ü.M.	Anrechenbare Geschossfläche
1	429.60	1'250 m2
2	430.20	1'250 m2
3	430.80	1'800 m2
4		

Orientierender Inhalt

	Abgrenzung Teilareal A / B	Art. 4
	Perimeter Gestaltungsplan bestehend	Art. 2
	Empfindlichkeitsstufe III (30m ab Grundstücksgrenze)	
	Kanalisation öffentlich	
	Baulinie Sonnhaldenweg	
	Ein- und Ausfahrt Tiefgarage	Art. 9
	Wendeplatz Sämisweidstrasse	Art. 10
	Notzufahrt / öffentlicher Fussweg	Art. 10
	Landreserve für den öffentlichen Verkehr	Art. 15

Abmessungen der Gebäude und Mass der Nutzung Art. 4 und Art. 5:

Bezeichnung Baubereich	Höhenbeschränkung der Mantelbaulinie m ü.M.	Anrechenbare Geschossfläche
5	430.50 / 429.10	4'350 m2



Gestaltungsplan 'Areal Parz.135' Distelberg

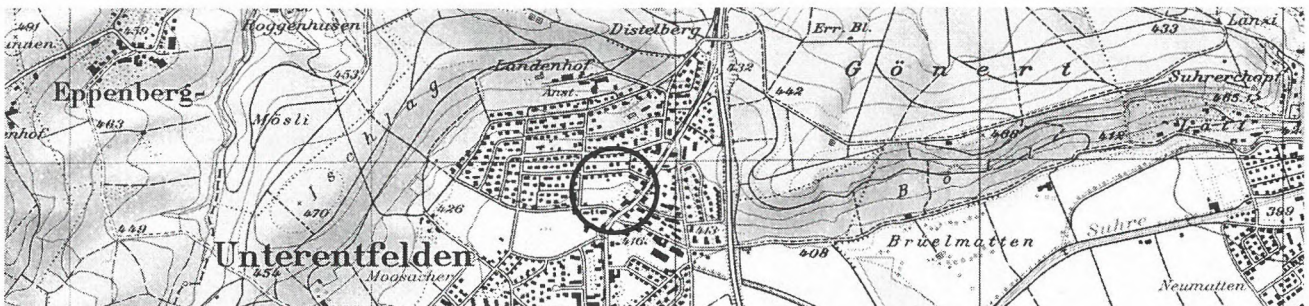
gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften



Weiterer Bestandteil des Gestaltungsplanes:

– Situationsplan M. 1:500



Mitwirkungsbericht vom: 2. Mai 2000

Vorprüfungsbericht vom: 30. September 1999

Öffentliche Auflage vom: 26. Oktober 1999 bis: 24. November 1999

Beschlossen vom Gemeinderat am: 2. Mai 2000

Der Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiberin:



Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

Aarau, den 29. November 2000

Der Staatsschreiber:

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 1 Zweck

Mit dem Gestaltungsplan Areal 135 Distelberg werden für die kommunal festgesetzte Erschliessungs- oder Gestaltungsplanpflicht Gestaltungsgrundsätze festgelegt, für eine gute Wohnüberbauung, für den Lärmschutz auch des hinterliegenden Quartiers, sowie einer sparsamen Erschliessung.

Art. 2 Geltungsbereich / Bestandteile

Der im Situationsplan M. 1:500 dargestellte Gestaltungsplan-Perimeter ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich. Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften sowie dem Situationsplan M. 1:500.

Art. 3 Ergänzendes Recht

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Unterentfelden und das Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (BauG) des Kantons Aargau.

Art. 4 Teilbereiche

Der Gestaltungsplan setzt sich aus zwei Teilarealen zusammen. Das Teilareal A umfasst den Bereich mit Sondernutzungsvorschriften, das Teilareal B den Bereich mit Regelbauweise.

Art. 5 Lage und äussere Abmessung der Gebäude

Innerhalb der im Gestaltungsplan festgesetzten und durch Mantelbaulinien begrenzten Baubereiche 1 bis 4 darf je ein Hauptgebäude erstellt werden. Klein- und Anbauten gemäss ABauV §18 und Tiefbauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Lage der Mantelbaulinien.

Im Baubereich 5 können sowohl Einfamilienhäuser, Doppel Einfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Klein- und Anbauten und Tiefbauten erstellt werden. Tiefbauten, insbesondere Tiefgaragen sowie Ein- und Ausfahrten sind auch ausserhalb des Baubereichs möglich.

Die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Baubereichs 5 sind frei.

Die festgelegten Höhenbeschränkungen dürfen nur durch Kamine und kleinere, technisch bedingte Aufbauten durchstossen werden.

Art. 6 Mass der Nutzung

Die maximal zulässigen Bruttogeschossflächen pro Baubereich sind im Situationsplan eingetragen. Nutzungsumlagerungen von Baubereich zu Baubereich sind um max. 15% der im Plan festgelegten Bruttogeschossfläche gestattet.

Art. 7 Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Es sind Flachdächer, flach geneigte Pultdächer oder gerundete Dachformen zulässig. Die Dächer können extensiv begrünt werden.

Die Aufstellung von Sonnenkollektoren auf den Dächern ist gestattet.

Art. 8 Umgebung

Für die Anlage der Frei- und Grünflächen (Pflanzgärten, Spiel- und Ruheflächen) sind hinsichtlich Lage und Grösse die Angaben im Situationsplan begleitend. Bezüglich Materialien und Pflanzverwendung ist auf eine naturnahe Umgebungsgestaltung zu achten.

Entlang der Strassen – Hauptstrasse, Sämisweidstrasse, Sonnhaldenweg, sowie auf der Südseite der neuen Erschliessungsstrasse – ist eine Baumreihe zu pflanzen und zu erhalten.

Die halböffentlichen Freiflächen sind für Kinderspielplätze, Nutzgärten und ähnliche gemeinschaftliche Nutzungen vorgesehen und sind allen Bewohnern des Areals offen zu halten.

Die privaten Gärten und Sitzplätze sind in ihrem Ausmass ab dazugehöriger Hausfassade so zu beschränken, dass die internen Fussgängererschliessungen gewährleistet sind und genügend Freiflächen für gemeinschaftliche Nutzungen ausgeschieden werden können.

Die internen Fussgängererschliessungen und die oberirdischen Parkierungsflächen sind mit einem unversiegelten, wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

Die definitive Gestaltung (wie z.B. Angaben zu Erschliessungseinrichtungen mit Materialbeschreibung, Lage und Art der vorgesehenen Bepflanzung, notwendige Kunstbauten wie Stützmauern, Sichtschutzwände sowie Einzäunungen, Aufschüttungen und Abgrabungen, natürliche und befestigte Böschungen) ist in einem Umgebungsgestaltungsplan festzulegen und zusammen mit dem Baugesuch einzureichen.

Art. 9 Parkierung

Für die Anzahl der Pflichtparkplätze gilt 80% des Grenzwertes gemäss VSS-Norm = reduzierter Bedarf.

Die Parkplätze sind sowohl in unterirdischen Einstellhallen als auch als offene Abstellplätze anzuordnen. Offene Abstellplätze werden auf die Anzahl von max. 22 Plätzen beschränkt; sie können entlang der Sämisweidstrasse und entlang der südlichen Seite der neuen Erschliessungsstrasse wie auch im Bereich des Wendeplatzes und der Wendenische, jeweils maximal eine Parkplatztiefe erstellt werden. Soweit es sich um Besucherparkplätze handelt, sind diese oberirdisch vorzusehen, als solche zu reservieren und entsprechend zu bezeichnen.

Art. 10 Verkehrserschliessung, Ver- und Entsorgung

Für die Verkehrserschliessung ist das Konzept gemäss Situationsplan massgebend. Die Sämisweidstrasse wird in eine Erschliessungsstrasse mit Wendenische umgewandelt.

Die Sämisweidstrasse ist auszubauen, wenn sie als Erschliessung für Bauten im Gestaltungsplanareal benötigt wird. Die Wendenische ist spätestens zu erstellen, wenn der Bahnübergang der Sämisweidstrasse geschlossen ist.

Der Bereich der Variante Wendeplatz der neuen Erschliessungsstrasse muss für eine allfällige Ein-/Ausfahrt in die Tiefgarage freigehalten werden. Bei einem endgültigen Verzicht auf diese Variante kann das Grundstück in diesem Bereich bis an die Baulinie überbaut werden.

Eine Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt von der Sämisweidstrasse her. Ein bis zwei Zufahrten in die Tiefgarage können im Bereich des Wendeplatzes und der neuen Erschliessungsstrasse angeordnet werden.

Die Lage der internen Fussgängererschliessungen und Hauszugänge im Situationsplan hat richtungsweisenden Charakter.

Für die Abfallentsorgung (Hauskehricht und Grünabfuhr) werden zentrale Container-Standorte angeordnet. Die Standorte werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 11 Lärmschutz

Entlang der Hauptstrasse sind zum Schutz der dahinterliegenden Bebauung folgende Massnahmen zu treffen:

- Die Abstände zwischen den Baukörpern entlang der Hauptstrasse dürfen – gemessen auf der Baulinie – maximal die im Situationsplan festgelegten Masse von je 7m Breite erreichen.
- Der Aussenraum soll im Bereich der Unterbrechungen des parallel zur Hauptstrasse verlaufenden Baukörpers massvoll geschützt werden. Dafür können zwischen Baulinie und Grundstücksgrenze zur Hauptstrasse Lärmschutzmassnahmen bis 1.80m Höhe erstellt werden.

Art. 12 Teilareal B mit Regelbauweise

Das im Situationsplan mit Regelbauweise bezeichnete Teilareal B wird von den Vorschriften Art. 5 bis Art. 11 ausgenommen. Es gelten die Vorschriften der BNO für die Bauzone W2 und des Baugesetzes.

Das Teilareal B muss über die neue Erschliessungsstrasse erschlossen werden.

Art. 13 Erschliessung Parzelle 140

Für die Sicherstellung der Erschliessung der Parz. 140 wird entlang der nördlichen Arealgrenze eine Strasse von 3.00m Breite ausgeschieden. Diese dient ausschliesslich der Erschliessung der Parz. 140. Die Erschliessung der Parz. 140 steht in keinem Zusammenhang mit den übrigen Erschliessungen im Gestaltungsplan und kann allenfalls später erstellt werden.

Die Erschliessung hat den Grenzabstand gegenüber den Nachbarparzellen sowie den notwendigen Radius bei der Einmündung in den Wiesenrain zu wahren.

Art. 15 Schlussbestimmungen

Für den Baubereich 5 können mehrere Baugesuche in Etappen eingereicht werden.

Art. 16 Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan tritt mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

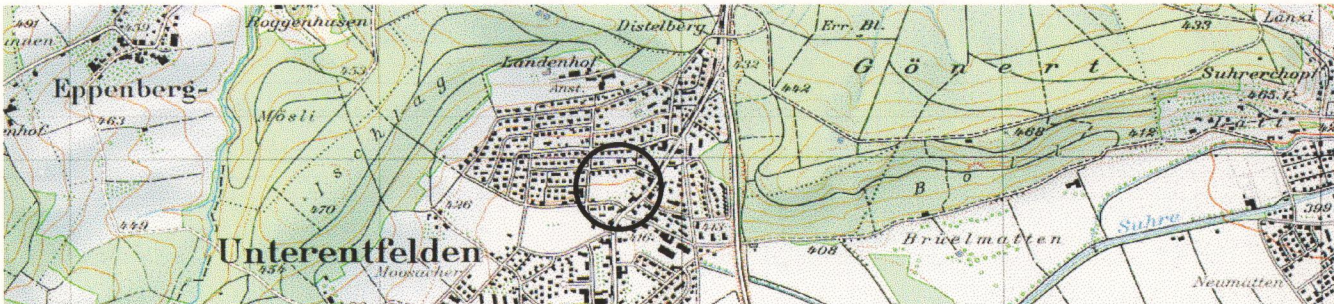
Gestaltungsplan 'Areal Parz.135' Distelberg

gemäss § 21 BauG

Situationsplan M. 1:500

Weiterer Bestandteil des Gestaltungsplanes:

- Sondernutzungsvorschriften



Mitwirkungsbericht vom: 2. Mai 2000

Vorprüfungsbericht vom: 30. September 1999

Öffentliche Auflage vom: 26. Oktober 1999 bis: 24. November 1999

Beschlossen vom Gemeinderat am: 2. Mai 2000

Der Gemeindevorstand:

Die Gemeindevorstand:

[Signature]

[Signature]



Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 29. November 2000

Der Staatsschreiber:

[Signature]

Genehmigungsinhalt

- Perimeter Gestaltungsplan Art. 2
- Abgrenzung Teilareal A / B Art. 4
- Mantelbaulinien (Begrenzung Baubereiche) Art. 5
- Baubereich Nr. 1 Art. 5
- Bereich Pflanzgärten, sowie Spiel- und Ruheflächen (halbböfentlicher Bereich) Art. 8
- Strassenlinien mit Wendeplatz, Wendenische Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG Art. 10
- Notzufahrt Art. 10
- Variante Wendeplatz Art. 10

Bezeichnung Baubereich	Höhenbeschränkung der Mantelbaulinie m.ü.M.	Bruttogeschossfläche m2
1	428.70	720.00
2	429.40	960.00
3	430.10	1'140.00
4	430.80	700.00
5	430.50 / 429.10	4'650.00

Orientierender Inhalt

- Erschliessungsstrasse mit Wendeplatz, Wendenische (öffentlicher Bereich)
- Kanalisation öffentlich (bestehend)
- Hauszugänge
- Interne Fusswege
- Baulinie Sonnhaldenweg
- Empfindlichkeitsstufe III (30m ab Grundstücksgrenze)

