



Gestaltungsplan "Hasel"

gem. § 21 BauG

Sondernutzungs- vorschriften

Mitwirkungsbericht vom: 26. 1. 2000

Vorprüfungsbericht vom: 25. 1. 1999

Öffentliche Planaufgabe vom: 1. 4. bis 30. 4. 1999

Beschlossen vom Gemeinderat am: 8. Februar 2000

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

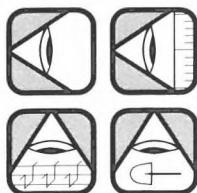
Genehmigung durch den Regierungsrat

Aarau, den 12. April 2000

Der Staatsschreiber:

04/122

Januar 2000



Ingenieurbüro Senn

Planung & Tiefbau, 5415 Obersiggenthal

Tel. 056 / 282 31 53 · Fax 056 / 282 45 19 · www.ingsenn.ch · ingsenn@ingsenn.ch

Art.1 Geltungsbereich und Bestandteile

Der Gestaltungsplan für das Gebiet "Hasel" (Neueinzonung von ca. 1,6 ha mit Gestaltungsplanpflicht) umfasst die Parzellen:

Nr. 128
 129
 139 (Teil Bauzone)
 140 (Teil Bauzone)
 141 (Teil Bauzone)
 127, 943 und 945 (bereits überbaut)

Er setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften und dem Situationsplan 1:500 .

Art. 2 Verhältnis zur Bau- und Nutzungsordnung

Tritt der Gestaltungsplan keine besonderen Anordnungen, gilt die allgemeine Bau- und Nutzungsordnung.

Art. 3 Erschliessung

Das Gesamtareal ist in 3 selbständige Planungs- und Erschliessungsbereiche aufgeteilt, die über das bestehende Strassenetz einzeln zu erschliessen sind.

Die arealinternen Zufahrten sind Teil der Umgebungsgestaltung. Erschliessungsflächen sind zu minimieren und die Flächen für Parkierung mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen oder zu überdachen. Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze gilt § 25 der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (A BauV).

Für alle Einmündungen sind die Sichtzonen von 2.5 / 50 m einzuhalten.

Unter Berücksichtigung der dannzumaligen Besitzverhältnisse ist ca. in Mitte Bereich A und zulasten der Parzellen Nr. 128 + 129 ein 1.75 m breiter Fussweg Richtung Bahnhof servitutarisch sicherzustellen. Dieser Weg wird nach Massgabe der vorgesehenen Überbauung realisiert.

Mit gleicher Breite (1.75 m) ist ein Gehweg entlang des Planungs- und Erschliessungsbereiches B vorzusehen. Dieser Weg verläuft entlang der Ostgrenze des Perimeters B und anschliessend auf dem bereits bestehenden Erschliessungsweg im Bereich der Parzellen Nr. 943 und 945 (auf der Parzelle 139).

Art. 4 Bauweise und Gestaltungsvorschriften

In allen Bereichen sind die Bauten talseitig zu erschliessen. Der dazu beanspruchte Landbedarf ist auf das verkehrstechnisch und gestalterisch Notwendige zu beschränken.

In Hangrichtung ist in den Planungs- und Erschliessungsbereichen A – C eine Bautiefe zulässig; In dieser Bautiefe können im Erschliessungsbereich A bis zu 16 EFH-Einheiten in gleicher Grösse wie im Erschliessungsbereich B realisiert werden.

Der dabei entstehende zusammenhängende Grün- und Gartenbereich im Südwesten ist, soweit dem eine wohngerechte Nutzung nicht entgegensteht, mit standortüblichen Pflanzen als Wiesen- und Heckenlandschaft auszugestalten.

Auf Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer zulässig. Die Firstrichtung ist einheitlich parallel zum Hang festgelegt. Nebengebäude sind ebenfalls mit Schrägdächern zu versehen, soweit sie nicht als Terrassen oder Grünflächen ausgebildet werden. (Siehe Gestaltungsvorschläge im Anhang und ohne rechtsverbindliche Form.)

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landwirtschaftlichen Umgebung besonders sorgfältig zu gestalten! Insbesondere gelten die gleichen gestalterischen Bedingungen, wie sie für Arealüberbauungen gem. § 21 A BauV Absätze a – c formuliert sind.

Der Gemeinderat kann nach Anhörung der Gesuchsteller auf ihre Kosten eine von der Bauherrschaft unabhängige Fachperson oder Kommission mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme darüber beauftragen, ob ein Baugesuch die geforderten gestalterischen Bedingungen erfüllt.

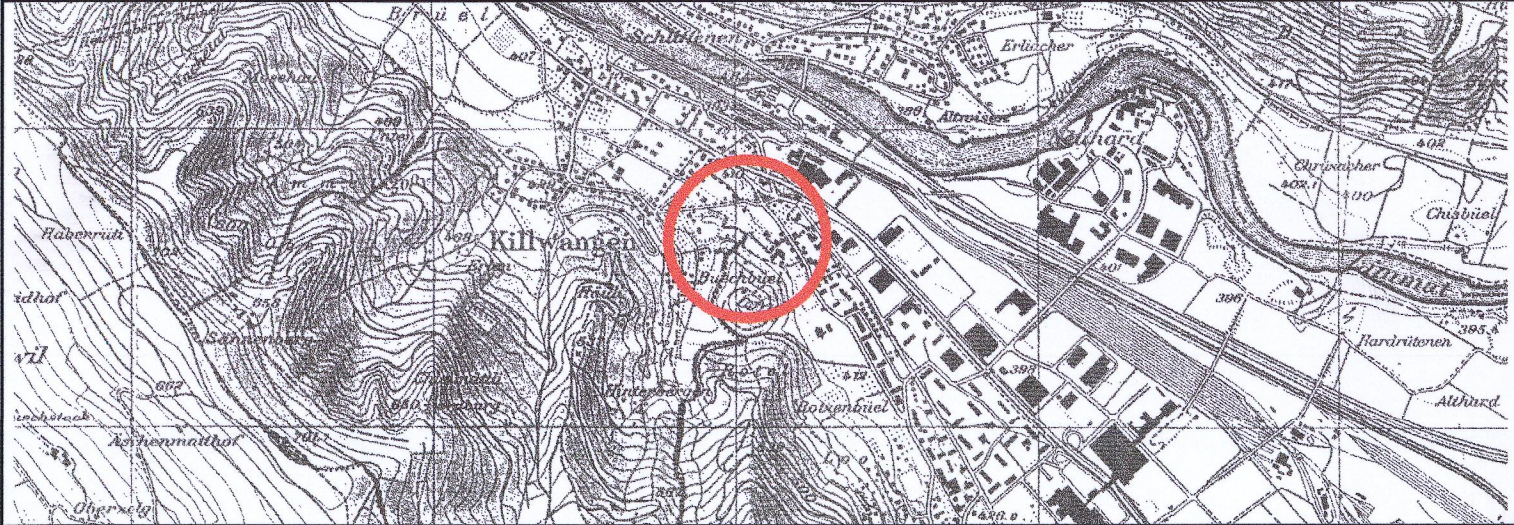
GESTALTUNGSPLAN
"HASEL"

Gem. Paragraph 21 BauG

SITUATION 1:500

Weitere Bestandteile:

- Sondernutzungsvorschriften



Verfasser: Ing.- und Planungsbüro Senn 5415 Obersiggenthal Tel. 056 / 282 31 53	Datum: Februar 2000	Grösse: 60 x 84	Plan-Nr.: 04-122/2
	Entwurf: Co	Geprüft: Co	Erstellt Plan von
Mitwirkungsbericht vom: 26. Januar 2000	Vorprüfungsbericht vom: 25. Januar 1999	Öffentliche Auflage vom: 1. April	bis: 30. April 1999
Beabsichtigt von Gemeinderat am: 8. Februar 2000	Der Genehmigungsvermerk: Aarau, den 12. April 2000	Der Staatschreiber:	

Legende zum Gestaltungsplan

1. Genehmigungsinhalt

- rot Baulinien
- braun Ein- und Ausfahrtsbeschränkungen
- violett Baubereich für Fussweg, Breite 1.75 m. Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt und servitutarisch gesichert.
- gelb Generelle Lage der Ein- und Ausfahrten zu den Erschliessungsbereichen. Die genaue Ausgestaltung wird im Rahmen des jeweiligen Detailprojektes festgelegt.
- grün Planungs- und Erschliessungsbereiche A / B / C
- schwarz Perimeter des Gestaltungsplanes

2. Orientierungsinhalt

- blau GR Datum rechtskräftige Baulinien mit Genehmigungsdatum
- blau GR Datum rechtskräftige Strassenlinien mit Genehmigungsdatum
- blau Baulinien die Gegenstand einer anderen Vorlage sind
- grau bestehende Strassen / Wege
- gelb Quartiersammelstrasse SS
- hellgelb Quartierserschliessungstrasse ES
- grau Bushaltestelle
- schwarz WZ Zonengrenzen und Zonenbezeichnungen gemäss Zonenplan



Kommunaler Überbauungsplan
"Steinbruchstrasse/Poststrasse"
GR 18.1.1983

Kommunaler Überbauungsplan
"Steinbruchstrasse/Poststrasse"
GR 18.1.1983