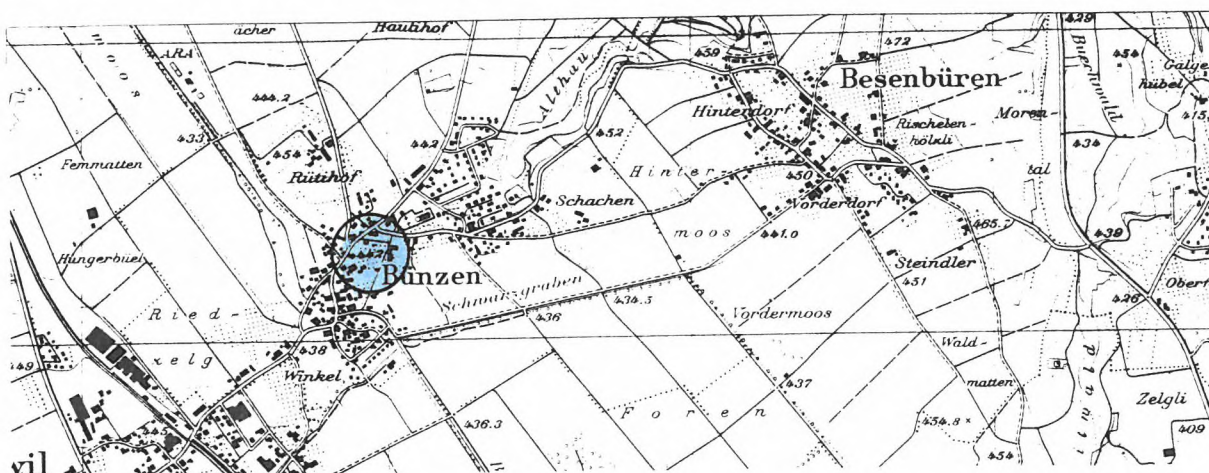


Gestaltungsplan „Rösslimatte“

gemäss § 21 BauG



Sondernutzungsvorschriften



Kägi & Killer Architekturbüro Kirchweg 3 5622 Waltenschwil

Tel. 056' 622 01 21

Fax 056' 622 50 58

Datum:

Januar 1998

Mitwirkungsbericht vom : 24. Nov. 1997

Vorprüfungsbericht vom : - 1. Sep. 1997

Oeffentliche Auflage vom : 25. Sep. 1997 bis : 24. Okt. 1997

Beschlossen vom Gemeinderat am : 24. Nov. 1997

Der Gemeindeammann :

Der Gemeindeschreiber :

[Signature of D. Rosenbery]

[Signature of B. Kaufmann]



Genehmigung :

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 20. Mai 1998

Der Staatsschreiber:

[Signature of the State Secretary]

Zweck des
Gestaltungsplanes

§ 1

Das Gebiet „Rösslimatte“ befindet sich in der Wohnzone 3. Der W3-Charakter soll so gut wie möglich erhalten werden. Abweichungen in Form von zweigeschossigen Bauten für Einfamilien-, Doppel-einfamilien- und Reihenhäuser sind erlaubt.

Zielsetzungen:

- Eine gute Einordnung der künftigen Bauten in die Landschaft sowie eine optimale Baumassenverteilung.
- Die siedlungsverträgliche Gestaltung der Neubauten und die gute Einordnung ins Quartierbild.
- Der haushälterische Umgang mit Boden und eine sorgfältige Gestaltung der Aussenräume.
- Markt- und zeitgerechtes Konzept, den Bedürfnissen der Gemeinde sowie der künftigen Bewohner angepasst.

Bestandteil des
Gestaltungsplanes

§ 2

Der Gestaltungsplan besteht aus:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

Weitere Unterlagen
zur Information

- Planungsbericht
- Situation Bebauungsvorschlag 1:500
- Plan Strassenprojekt gemäss kommunalem Ueberbauungsplan Mitteldorf vom 30. März 1992
- Kanalisationsplan 1:500

Perimeter

§ 3

Der Gestaltungsplan umfasst das im Plan bezeichnete Gebiet.

Verhältnis zur
Grundordnung

§ 4

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonenplan.

Nutzweise

§ 5

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind 3 Baubereiche zugelassen. Diese sind wie folgt definiert:

Baubereich 1 - Mehrfamilienhäuser, welche drei Vollgeschosse aufweisen müssen.

Baubereich 2 - Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen sowie Reiheneinfamilienhäuser, welche zwei Vollgeschosse aufweisen müssen.

Baubereich 3 - Freistehende Einfamilienhäuser oder Doppel-einfamilienhäuser.
- Die Gebäude müssen zwei Vollgeschosse aufweisen.
- Mindestens 5 freistehende- oder zusammenhängende Einfamilienhäuser.

In den Baubereichen 1 und 2 sind mindestens zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt mindestens zwölf Wohneinheiten zu erstellen.

Von den vorgeschriebenen Geschosszahlen darf nicht abgewichen werden.

Baulinien / Grenzabstände	§ 6 Gegenüber der projektierten Haupteerschliessungsstrasse gelten die eingetragenen Baulinienabstände. (Zwangsbaulinie) Gegenüber den angrenzenden Nachbarparzellen gelten folgende Abstandsvorschriften: - Für die Mehrfamilienhäuser die Grenzabstände der W3 (Ziffer 3.8.1. BNO) und die Gebäudeabstände gemäss den Brandschutzvorschriften. - Für die zweigeschossigen Einfamilienhäuser die Grenz- und Gebäudeabstände für die W2 (Ziffer 3.8.1. BNO) - Auf der Nordseite gilt auf der gesamten Grundstückslänge der Grenzabstand der W3, und zwar sowohl für die Mehrfamilienhäuser als auch für die Reihenhäuser.
Bereich für Fusswege	§ 7 Der Verbindungsweg zum Chileweg für Fussgänger muss gemäss kommunalem Ueberbauungsplan Mitteldorf sichergestellt werden.
Dachgestaltung	§ 8 Die Bauten sind mit Satteldächern - keine Pultdächer - zu erstellen. Doppel-einfamilienhäuser dürfen nur einen First aufweisen.
Garagierung	§ 9 Im Baubereich 1 sind die Garagen unterirdisch oder überdeckt im Terrain anzulegen.
Spielplätze	§ 10 Bei den Mehrfamilienhäusern muss eine ausreichende Spielplatzfläche vorhanden sein.
Verkehrsmässige Erschliessung	§ 11 Für die verkehrsmässige Erschliessung des Grundstückes ist das Strassenprojekt gemäss rechtsgültigem Ueberbauungsplan Mitteldorf * massgebend. Die interne Erschliessungsstrasse ist im Gestaltungsplan dargestellt. (* Genehmigungsdatum GR 24: März 1992)
Entsorgung	§ 12 Für die Abfallentsorgung ist ein Sammelcontainerplatz zu erstellen.

§ 13

Einfüguungs-
anforderungen

Die Gebäude haben sich in Bezug auf Stellung, Form, Dachform und Dachneigung, Material, namentlich Bedachungsmaterial, Farbgebung und Terraingestaltung so in ihrer Umgebung einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Der Gemeinderat wird die Projekte durch einen neutralen Fachexperten überprüfen lassen, ob sie ins Quartierbild passen.

§ 14

Inkrafttreten
Genehmigung

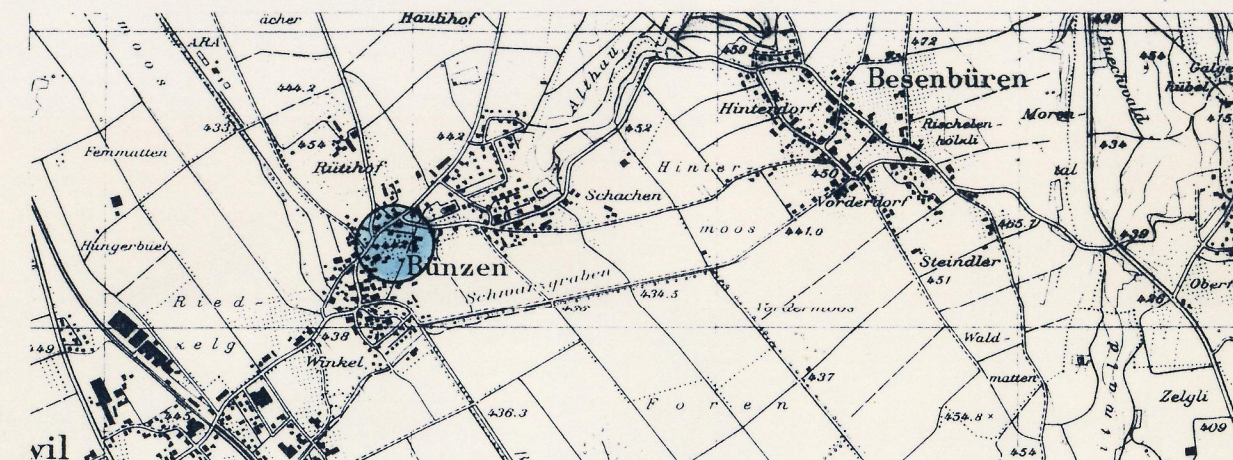
Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Eine Änderung des Gestaltungsplanes bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

Gestaltungsplan „Rösslimatte“

gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1:500



Kägi & Koller Architekturbüro Kirchweg 3 5622 Waltenschwil

Tel. 056' 622 01 21
Fax 056' 622 50 58

Datum: Februar 1997 REV. JULI 1997 / REV. SEPT. 97 / REV. JAN. 98

Mitwirkungsbericht vom: 24. Nov. 1997

Vorprüfungsbericht vom: 1. Sep. 1997

Öffentliche Auflage vom: 25. Sep. 1997 bis: 24. Okt. 1997

Beschlossen vom Gemeinderat am: 24. Nov. 1997

Der Gemeindeamann:

Der Gemeindegemeinderat:

P. Bosenberg

B. Kaufmann

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 20. Mai 1998

Der Staatschreiber:

Fischer

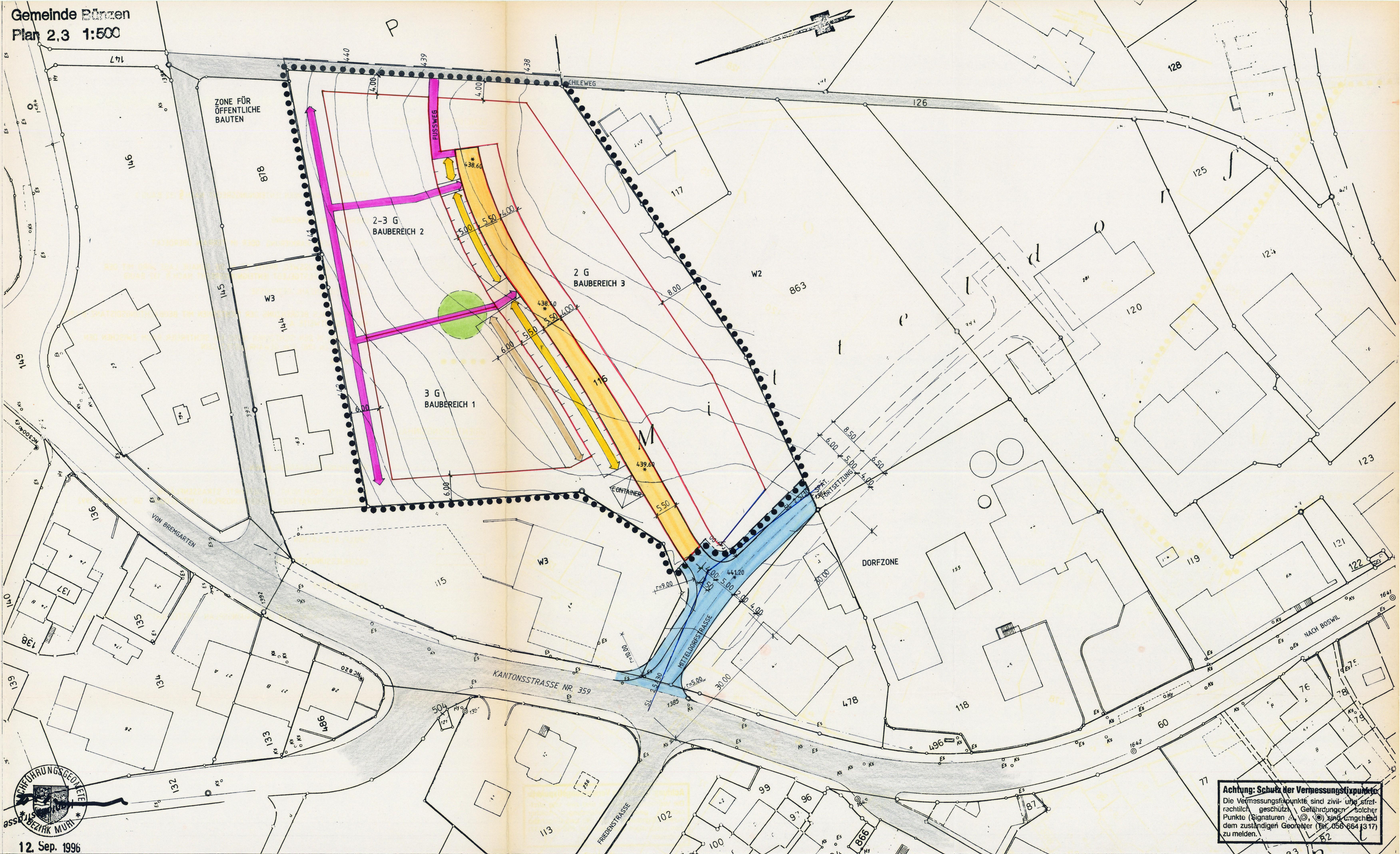
GENEHMIGUNGSINHALT

- BAULINIEN
- STRASSEN-/WEGLINIEN (ENTEIGNUNGSRECHT NACH § 132 BAUG)
- OBERIRDISCHE PARKIERUNG
- UNTERIRDISCHE PARKIERUNG ODER IM TERRAIN ÜBERDECKT
- BEREICH FÜR FUSSWEG, BREITE 1,5 m. DIE GENAUE LAGE WIRD MIT DER ÜBERBAUUNG FESTGELEGT (ENTEIGNUNGSRECHT NACH § 132 BAUG)
- ZULÄSSIGE ANZAHL GESCHOSSE
- SICHTLINIE ALS BEGRENZUNG DER SICHTZONEN MIT BEOBACHTUNGSDISTANZ B UND KNOTENSICHTWEITE A
- SICHTZONE: IN DEN SICHTZONEN MUSS EIN SICHTFREIER RAUM ZWISCHEN DEN HÖHEN 80 cm UND 3m GEWÄHRLEISTET SEIN
- PERIMETER

ORIENTIERUNGSINHALT

- BESTEHENDE STRASSENFLÄCHEN
- BEWILLIGTE NOCH NICHT AUSGEFÜHRTE STRASSENFLÄCHE
SIEHE RECHTSKRÄFTIGER ÜBERBAUUNGSPLAN "MITTELDORF" GR. 29. MÄRZ 1992
- SPIELPLATZFLÄCHEN
- ERSCHLIESSUNGSSTRASSE
- ZONENGRENZEN
- BEWILLIGTE, GENEHMIGTE BAULINIE
SIEHE RECHTSKRÄFTIGER ÜBERBAUUNGSPLAN "MITTELDORF" GR. 29. MÄRZ 1992

Gemeinde Bünzen
Plan 2.3 1:500



12. Sep. 1996

Achtung: Schutz der Vermessungspunkte
Die Vermessungspunkte sind zivil- und strafrechtlich geschützt. Gefährdungen solcher Punkte (Signaturen, etc.) sind umgehend dem zuständigen Geometer (Tel. 056-664 13 17) zu melden.