

Gestaltungsplan „Helgehüsler“

Gemäss §21 BauG

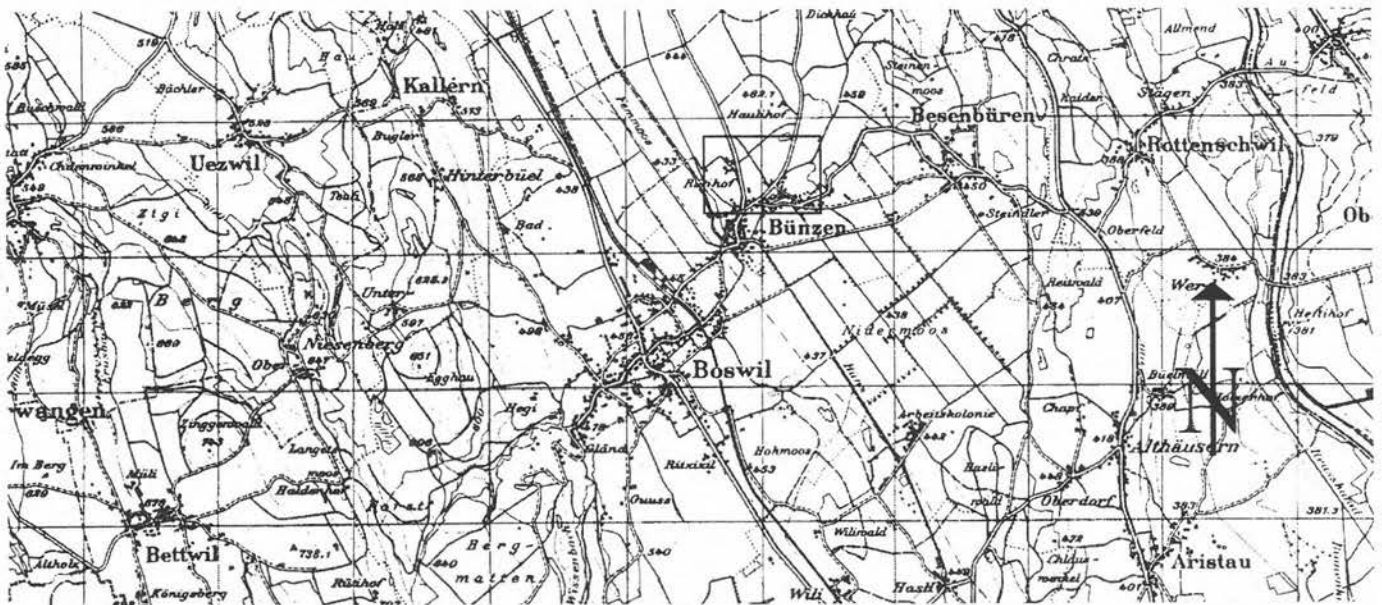
Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situation 1:500
- Längenprofile 1:500/50



Übersichtsplan (ohne Massstab)



Mitwirkungsbericht vom: - 3. März 1999

Vorprüfungsbericht vom: 15. Dez. 1998

Öffentliche Auflage vom: 28. Dez. 1998 bis: 26. Jan. 1999

Beschlossen vom Gemeinderat am: - 1. Feb. 1999

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

D. Rosenberg

B. Kaufmann



Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 21. April 1999

Der Staatsschreiber:

J. Fischer

Sondernutzungsvorschriften

Gestützt auf § 21 Abs. 1 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) des Kantons Aargau vom 19. Januar 1993 erlässt der Gemeinderat Bünzen die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften.

§ 1

Zweck des Gestaltungsplanes

Das Gebiet "Helgehüsler" befindet sich gemäss dem Bauzonplan der Gemeinde Bünzen in der Wohnzone 2 (W 2).

Für das Gebiet "Helgehüsler" sind neben der Erschliessungsplanung die Gestaltung der künftigen Bauten sowie die bestehende Kanalisationsleitung der Gemeinde wesentliche Elemente.

§ 2

Bestandteile des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan besteht aus:

- Situation 1 : 500
- Längenprofile 1 : 500/50
- Sondernutzungsvorschriften

Weitere Unterlagen zur Information

- Planungsbericht
- Kanalisationsplan 1 : 500

§ 3

Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst das im Plan bezeichnete Gebiet.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und der Bauzonplan der Gemeinde Bünzen.

§ 5

Baufelder für Hauptgebäude

Die Baufelder für Hauptgebäude bezeichnen die mit Hochbauten (Hauptgebäuden) überbaubaren Flächen.

§ 6

Baufeld über Kanalisation

Das Baufeld über der Gemeindekanalisationsleitung bezeichnet die Fläche, in welcher nur ein teilweises Ueberbauen gestattet ist, und zwar dort, wo es nachweislich keine andere sinnvolle Möglichkeit gibt oder diese nur mit wesentlichen Nachteilen verbunden wäre.

In diesem Baufeld ist die Unterkellerung der Gebäude bzw. Gebäudeteile verboten. Es dürfen keine Abgrabungen vorgenommen werden. Das gewachsene Terrain ist einzuhalten.

Bei Neu-, An-, Um- und Ausbauten sind die Massnahmen zur Sicherung der Gemeindekanalisation durch die privaten Grundstückseigentümer zu ihren eigenen Lasten zu treffen.

Im übrigen gehen die Kosten, welche durch Beschädigungen an der Gemeindekanalisation entstehen, zu Lasten des Verursachers.

§ 7

Baulinien / Grenzabstände

Gegenüber den bestehenden Strassen (K 360 und Gemeindestrasse Helgehüsler) sowie den projektierten Quartierstrassen I und II gelten die im Gestaltungsplan eingezeichneten Baulinienabstände.

Für die Abstände gegenüber den privaten Nachbarparzellen sind die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung massgebend.

§ 8

Vollgeschosse

Im Perimeter des Baugebietes "Helgehüsler" sind aus entwässerungstechnischen Gründen ausnahmsweise drei Vollgeschosse zulässig (Ziffer 3.8.1. BNO).

Das unterste Geschoss darf jedoch das gewachsene Terrain nur soweit um mehr als 80 cm überschreiten, dass die Entwässerung der Liegenschaft mit dem minimal vorgeschriebenen, natürlichen Gefälle möglich ist. Dabei sind die im Gestaltungsplan eingetragenen Erdgeschosskoten massgebend. Das unterste Geschoss darf höchstens um 1,20 m über das gewachsene Terrain hinausragen.

Bei den Gebäuden, bei welchen das unterste Geschoss das gewachsene Terrain um mehr als 80 cm überschreitet, darf das unterste Geschoss optisch nicht höher als 80 cm in Erscheinung treten. Es sind Anschüttungen vorzunehmen. Anschüttungen sind bis auf die Höhe der Erdgeschosskote gestattet.

§ 9

Gebäude- und Firsthöhe

Die in der Wohnzone 2 maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen müssen eingehalten werden (Ziffer 3.8.1. BNO).

§ 10

Ortsbildschutz

Es gilt Ziffer 3.42.12. der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Bünzen.

§ 11

Abfallentsorgung

Für das Bereitstellen der Abfallcontainer zur Abfuhr ist für das ganze Quartier ein Sammelplatz an der Gemeindestrasse Helgehüsler zu reservieren.

§ 12

Lärmschutz

Bei den Gebäuden in der ersten Bautiefe zur Kantonsstrasse ist mit gestalterischen Massnahmen (Lärmschutzarchitektur) auf die vorherrschende Lärmbelastung zu reagieren. Schlafzimmer sollten über seitlich oder rückwärtig orientierte Fenster belüftet werden können. Wird darauf verzichtet, ist im Rahmen der Baugesuchseingabe nachzuweisen, dass andere gestalterische Massnahmen - Balkonbrüstungen, Teilverglasungen, Erkern usw. - die Lärmimmissionen in der Mitte der offenen Fenster um wenigstens 3 dBA reduzieren.

§ 13

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sondernutzungsvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Aargau in Kraft.

§ 14

Aenderung

Die Aenderung des Gestaltungsplanes und der Sondernutzungsvorschriften bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

Gemeinde Bünzen

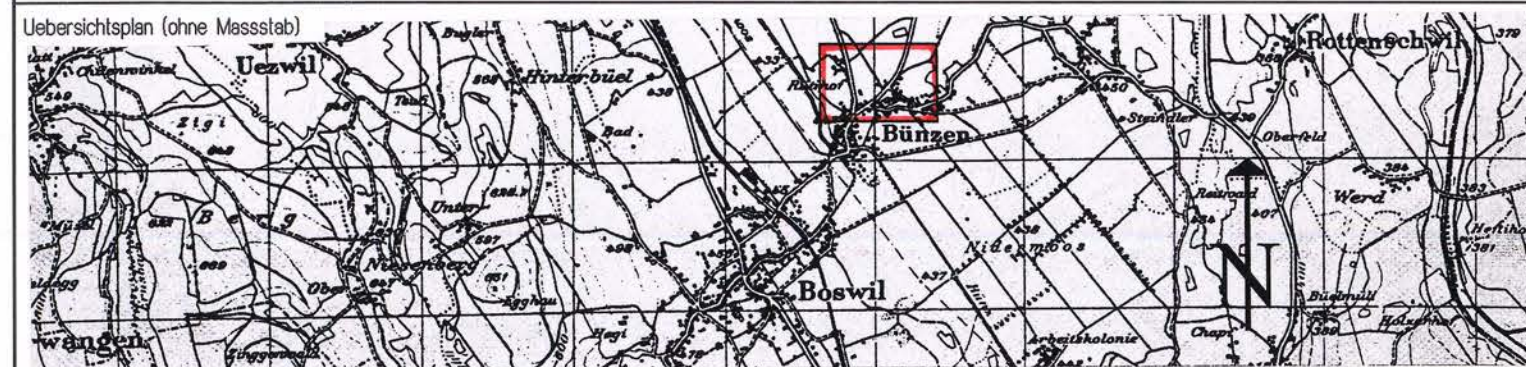
Kanton Aargau

Gestaltungsplan "Helgehüslar"

(gemäss § 21 BauG)

Situation 1 : 500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes : - Längenprofile 1:500/50
- Sondernutzungsvorschriften



Eichenberger + Hagenbuch Bauingenieure HTL / STV Belvédèrestrasse 44 5621 Zufikon	Datum 27. Februar 1998	Entw. as	Gepr. Ha	Grösse 40 / 84	Rev. : As/17.09.98 Sch/15.12.98	Plan-Nr.: 1267 - 3
	Ersetzt Plan vom	Nr.	Ueberholt durch Plan vom	Nr.		

Mitwirkungsbericht vom : - 3. März 1999
Vorprüfungsbericht vom : 15. Dez. 1998
Oeffentliche Auflage vom : 28. Dez. 1998 bis : 26. Jan. 1999
Beschlissen vom Gemeinderat am : - 1. Feb. 1999

Der Gemeindeamann : *P. J. J. J.*
Der Gemeindeschreiber : *B. J. J. J.*

Genehmigung : Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 21. April 1999

Der Staatsschreiber: *J. J. J.*

LEGENDE ZUM GESTALTUNGSPLAN

1. Genehmigungsinhalt

Es werden folgende farbig angelegte Elemente genehmigt :

- rot Baulinien
- rot (BL KI) Baulinien Kanalisation
- rot Strassenlinien (Enteignungsrecht, 132 BauG)
- rot Baufelder Hauptgebäude
- violett Baufelder über Kanalisation (ohne Unterkellerung)
- hellblau Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A
- EG mü.M. Erdgeschoss Maximalhöhenkoten
- Perimeter des Gestaltungsplan

2. Orientierungsinhalt

- | | | |
|---------------|-------------|---|
| Name/GR Datum | blau | rechtskräftige Baulinien mit Genehmigungsdatum |
| Name/GR Datum | blau | rechtskräftige Strassenlinien mit Genehmigungsdatum |
| Name/GR Datum | blau | rechtskräftige Sichtzonen mit Genehmigungsdatum |
| ..... | rot | Baulinien die Gegenstand einer anderen Vorlage sind |
| ..... | braun | Ein- und Ausfahrtsbeschränkungen. Zu- und Wegfahrten nur bei den im Plan bezeichneten Anschlüssen. Bestehende Ein- und Ausfahrten bleiben für die bisherige Nutzung erhalten. |
| ..... | rot | Projektierte Strassenlinie, die noch nicht genehmigt werden soll |
| ..... |  | bestehende Strassen / Wege |
| ..... | karmín | Hochleistungsstrasse HLS |
| ..... | zinnobor | Hauptverkehrsstrasse HVS |
| ..... | orange | Sammelstrassen SS |
| ..... | gelb | Erschliessungsstrassen ES |
| ..... | hellviolett | Gehweg / Fussweg |
| ..... | lila | Radweg / Radstreifen |
| ..... | hellgrau | Bushaltestelle, Parkplätze, Verkehrsteiler |
| ..... | grün | Grünstreifen, bepflanzte Flächen |
| ..... | schwarz | Zonengrenzen und Zonenbezeichnungen gemäss Zonenplan |
| ..... | blau | Gewässer |
| ..... | grün | Wald |

