KANTON AARGAU
ABTEILUNG RAUMPLANUNG
BAUDEPARTEMENT

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

BEMERKUNGEN, Bezug zur Bauordnung

1. Geltungsbereich

Diese Vorschriften gelten für das Gebiet "Korbacker" (Grundstück Zobrist). Der Perimeter ist im Ueberbauungsplan festgehalten. Er beinhaltet die 3 Bereiche A, B und C.

2. Weitere Vorschriften

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement und der Zonenplan der Gemeinde Hunzenschwil (vom Grossen Rat am 10.4.1984 genehmigt).

II. ART DER BEBAUUNG UND DER NUTZUNG

3. Zweck der Bauten

Der Bereich A ist für Dienstleistungsbetriebe (Läden, Büros, Praxen u.ä.), nichtstörendes Gewerbe und Wohnnutzung bestimmt. Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind vor allem auf der Nordseite anzuordnen.

In den Bereichen B und C ist Wohnnutzung vorgesehen. In untergeordnetem Masse sind auch Dienstleistungs- und nichtstörende Gewerbebetriebe zugelassen.

Es wird die Umschreibung der Zone W3 übernommen. Die Disposition von Geschosswohnungen, z.B. Alten- oder Invalidenwohnungen, soll zulässig sein. Auch die angrenzende Geviertüberbauung ist geschossweise organisiert.

4. Orientierung der Bauten

Die Hauptorientierung der Bauten hat nach Süden zu erfolgen.

Abwendung vom Lärm (Industrie, Hauptstrasse, Autobahn)
Orientierung nach Süden (Energiesparmassnahme)
Minimale Nachbarbeeinträchtigung (Gebäudeschmalseiten an West und Ostgrenzen)

5. Ausnutzungsziffer

AZ = 0,5

Die Ausnutzung entspricht jener der angrenzenden, zweigeschossigen Ueberbauung Richtung Ortskern.

6. Geschosszahl: 2

Die Regelung der Bauordnung wird übernommen (E2)

7. Untergeschosse

Hauseingänge und Garageneinfahrten auf einer maximalen Länge von 50% der Fassadenlänge werden nicht als Geschoss angerechnet.
Talseitig dürfen Untergeschosse das nicht wesentlich veränderte Terrain um 1.20 ml überschreiten, ohne als Geschosse angerechnet zu werden.

Abweichung zu § 41 mit $^1/_3$ Fassadenlänge

Hanggefälle nur etwa 10%

8. Gebäude und Firsthöhe

Keine Abweichungen von der E2

9. Grenzabstände

Seitliche Grenzabstände arealintern

Sofern seitlich keine Fenster von Wohn- oder Schlafräumen disponiert werden, kann arealintern auf die Festsetzung von Minimalabständen verzichtet werden (Gassenbildung).

Seitliche Grenzabstände

West- und Ostgrenze 5 ml

Grenzabstände Nord- und Südseiten

Diese werden durch die im Plan festgehaltenen Erschliessungsbereiche und Baulinien bestimmt.

10. Maximale Gebäudelänge und Mehrlängenzuschläge

Die Gebäudelänge wird nicht eingeschränkt, der Mehrlängenzuschlag entfällt.

Durch Verzicht auf die Längenbeschränkung können mehr Individualräume nach Süden orientiert werden. Gleichzeitig resultieren Lärmriegel gegen Industrie, Kantonsstrasse und Autobahn.
Die Nachbarn auf der Westseite werden nicht betroffen, weil die Hauptorientierung der Bauten nach Süden zu erfolgen hat.

III. BESONDERE BESTIMMUNGEN

11. Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt nordseitig aus dem Korbacherweg, im restlichen Arealbereich aus der neu erstellten Verbindungsstrasse.
Die internen Erschliessungsachsen sind im Ueberbauungsplan festgehalten.

Das Erschliessungsnetz soll die Grundstruktur festlegen, durch Angabe einer Bandbreite resultiert genügend Spielraum für die zukünftige Projektierung.

12 Parkierung

Abstellplätze können unterirdisch oder in Unterständen disponiert werden.
Der Grenzabstand wird unabhängig von der Grösse der Grundfläche auf 2 ml reduziert.
Es erfolgt kein Mehrlängenzuschlag.

13. Baulicher Charakter

Bauten und Umgebung sind derart zu gestalten, dass über das ganze Planungsgebiet ein einheitliches, aus der Situation abgeleitetes Gesamtbild resultiert.

14. Bezug zu Vorschriften über Arealbebauungen

Es gelten die nachfolgenden Abschnitte des § 90 BO

a) Gestaltung
b) Einordnung
c) Gemeinschaftliche Heizungsanlagen
d) Gemeinschaftliche Spiel- und Erholungsflächen
f) Gemeinschaftliche Räume für Freizeitbeschäftigung

166B/UR/CG/22.8.88/14.2.90/D128

ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE

VON 22. Okt. 1990 BIS 20. Nov. 1990

GENEHMIGT VON

DER GEMEINDEVERSAMMLUNG AM - 5. Dez. 1990

DER GEMEINDEAMMANN DER GEMEINDESCHREIBER

GENEHMIGUNGSVERMERK

Genehmigung durch den Grossen Ra

Aarau, den 30. Juni 1992

RRB-Nr. 1783 vom 6. Juli 1992

Im Auftrage des Grossen Rates

Der Staatsschreiber:

KANTON AARGAU GEMEINDE HUNZENSCHWIL

Kommunaler Überbauungsplan

Korbacker I (Gewerbe, Nordseite.
Verfasser: Emch+Berger)

Korbacker II (Zobrist, Südseite.
Verfasser: Metron)

VP

Situation 1:500



VERFASSER:	DATUM	ENTWURF	GEZEICHNET	GEPRÜFT
Emch + Berger AG Aarau Ingenieurbüro für Planung, Hoch- und Tiefbau 5001 Aarau 4313 Möhlin	JULI 86	Br	Am	WI
	ÄNDERUNGEN JAN 87	VISUM Bh	FORMAT 60 · 126	
	ÄNDERUNGEN	VISUM	PLAN NR ~~85'236/1~~	

metron
Verkehrsplanungs- und Ingenieurbüro AG
Steinackerstrasse 7
5200 Windisch Tel: 056 41 41 04

Büro Zürich
Schöntalstrasse 8
8004 Zürich Tel: 01 241 74 65

Entworfen	UR/HAE	Datum	28.6.90	Änderungen	Plannummer
Gezeichnet	SIB/RP	Grösse	60/126	21.9.90 8.10.90 8.1.91	166 B-2

ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE
VON 22. Okt. 1990 BIS 20. Nov. 1990

GENEHMIGT VON
DER GEMEINDEVERSAMMLUNG AM 5. Dez. 1990

DER GEMEINDEAMMANN DER GEMEINDESCHREIBER

GENEHMIGUNGSVERMERK
Genehmigung durch den Grossen Rat
Aarau, den 30. Juni 1992
RRB-Nr. 1783 vom 6. Juli 1992
Im Auftrage des Grossen Rates
Der Staatsschreiber:

Legende zum kommunalen Überbauungsplan

1. Genehmigungsinhalt
Es werden folgende farbig angelegten Elemente genehmigt:

Signatur	Farbe	Bedeutung
	rot	Baulinien
	rot	Zwangsbaulinien
	rot	Neubau – Baulinien
	rot	Strassen-/Weglinien
GR // Datum //	blau	Aufzuhebende Strassen-/Weglinien
GR // Datum //	blau	Aufzuhebende Baulinien
	rot	Bereich für Fussweg, Breite ... m. Die genaue Lage wird mit der Überbauung festgelegt.
B/A	schwarz	*Sichtlinie als Begrenzung der Sichtzonen mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A.*
	hellblau	Sichtzone: In den Sichtzonen muss ein sichtfreier Raum zwischen der Höhe von 80 cm und 3 m gewährleistet sein.
fehlt		Erschliessungsbereich
	rosa	Zu genehmigende Freihaltezone zur Gewährleistung der Wendemanöver
	rot	Garagenbaulinien

2. Orientierungsinhalt

Signatur	Farbe	Bedeutung
GR Datum	blau	Genehmigte Baulinien mit Genehmigungsdatum
GR Datum	blau	Genehmigte Strassen-/Weglinien mit Genehmigungsdatum
	rot	Projektierte 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.
	karmin	Hochleistungsstrassen HLS
	zinnober	Hauptverkehrsstrassen HVS
	orange	Sammelstrassen SS
	gelb	Erschliessungsstrassen ES
	dunkelviolett	Fusswege mit beschränktem Fahrverkehr
	hellviolett	Gehwege/Fusswege
	lila	Radwege/Radstreifen
	dunkelgrau	Bestehende Strassen/Wege
	hellgrau	Bushaltestellen, Parkplätze, Verkehrsteiler
	grün	Grünstreifen, bepflanzte Flächen
	schwarz	Zonengrenzen und Zonenbezeichnungen gemäss Zonenplan
	grau	Nebenanlagen

