GEMEINDE HUNZENSCHWIL KANTON AARGAU

Gestaltungsplan „JURAWEG / Revision 2004“

Gemäss § 21 BauG

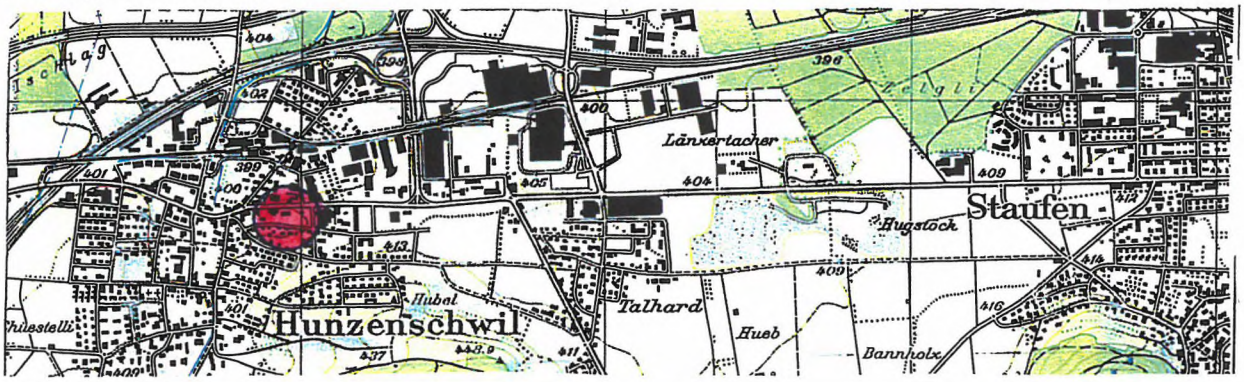
Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1: 500
- Schemaschnitt 1: 500
- Erschliessung 1: 500

Übersichtsplan 1:25000



Vorprüfungsbericht vom: 10. DEZ. 2004

Mitwirkungsbericht vom: – 1. NOV. 2004

Öffentliche Auflage vom 20. DEZ. 2004 – 25. JAN. 2005

Beschlossen vom Gemeinderat am: 14. MRZ. 2005

Der Gemeindeammann:

GEMEINDERAT HUNZENSCHWIL

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 28. September 2005

Der Staatsschreiber:

Sondernutzungsvorschriften

1. Einleitung Geltungsbereich

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan hat zum Ziel, die zweckmässige und haushälterische Bebauung des Gebietes "Juraweg" mit verschiedenartigen Wohntypen mit hohem Wohnwert, Büros und Kleingewerbe und kleineren Einkaufsgeschäften sicher zu stellen.

§ 2

Bestandteile des Gestaltungsplanes

Die Sondernutzungsplanung besteht aus:

- Situationsplan M 1: 500
- Schemaschnitt M 1: 500
- Erschliessung M 1: 500
- Sondernutzungsvorschriften

§ 3

Perimeter Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan umfasst den im Situationsplan bezeichneten Schild zwischen Korbackerweg und Kantonsstrasse K 247.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung, Ergänzendes Recht [1)]

[1]Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonenplan der Gemeinde Hunzenschwil.

[2]Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts, namentlich des Baugesetzes bleiben vorbehalten.

2. Überbauung

§ 5

Baufelder für Hauptbauten

[1]Hauptbauten dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baufelder erstellt werden.

Das Baufeld 1 ist für einen, gegen den Strassenraum geschlossenen Baukörper bestimmt.

Das Baufeld 2 ist für freistehende Mehrfamilienhäuser bestimmt. Diese sind zum Korbackerweg versetzt (parallel zum Baufeld 1) anzuordnen.

Baufelder für An-, Nebenbauten und Lärmschutzfassaden

[2]Die Baufelder sind für untergeordnete Gebäudeteile, wie Balkone, Laubengänge, Erker, Terrassen, Wintergärten und Kleinbauten, sowie für die Lärmschutzfassaden bestimmt. Die maximale Länge ist nicht beschränkt.

Baufeld für Tiefbauten

[3]Dieses Baufeld dient der unterirdischen Parkierung.

---

[1] Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

§ 6

Anforderungen an die Überbauung

Die Überbauung in den Baufelder hat folgende Anforderungen zu erfüllen:

a) Gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume, sodass ein einheitliches Erscheinungsbild entsteht.

b) Gute Eingliederung in das Ortsbild, sodass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

c) Nicht begehbare Flachdächer sind extensiv, mit einheimischen Pflanzen zu begrünen.

d) Gemeinsame Heizungsanlagen oder Verwendung umweltfreundlicher Heizungssysteme.

e) Die Begrünung der Umgebung und der Überbauung hat ausschliesslich mit einheimischen Pflanzen zu erfolgen und ist in einem Bepflanzungsplan nachzuweisen, welcher mit dem Baugesuch einzureichen ist.

f) Dachform: Bei allen Baufeldern sind Flachdächer vorgesehen.

g) Nebenräume: Die Abstellräume für Wohnungen können im Kellergeschoss vorgesehen werden.

§ 7

Gebäudehöhen

Die max. Gebäudehöhen sind durch die im Schemaschnitt definierten Profillinien festgelegt. Die Profillinie gilt inkl. Terrassenbrüstung.

§ 8

Grenzabstände/ Gebäudeabstände

Die Grenz- und die Gebäudeabstände gegenüber den Nachbargrundstücken sind durch die Baufelder bestimmt.

3. Lärmschutz

§ 9

Etappierung

Um den genügenden Lärmschutz für die rückwärtige Überbauung längs dem Korbackerweg sicherzustellen, ist in der ersten Bauetappe das Baufeld 1 zu realisieren.

§ 10

Lärmschutz

Die Summe aller Dämpfungen bezogen auf den Quellenwert (Lr,e) der Kantonsstras K 247 muss 21 dBA betragen. Die Dämpfungsvorschrift muss bei mindestens einem Fenster pro Lärmempfindlichem Raum eingehalten werden. Der Nachweis der dafür notwendigen gestalterischen und baulichen Massnahmen hat im Baugesuchsverfahren zu erfolgen.

4. Aussenraumgestaltung

§ 11

Umgebungsflächen

Der allgemeine Aussenraum ist für Spielflächen und Fussgängerwege bestimmt. Er ist mit standorteinheimischer und naturnaher Bepflanzung nach ökologischen Grundsätzen zu gestalten. Die Grundlage bildet der Bepflanzungsplan, der mit dem Baugesuch einzureichen ist.

§ 12

Bodenversiegelung

[1]Für Zugänge und Zufahrten zu Parkierungsanlagen (Ein- und Ausfahrt in die Autoeinstellhalle, Anlieferung) ist ein Hartbelag zulässig.

[2]Offene Besucherparkplätze und deren Zufahrten, sowie die Notzufahrt sind mit eine sickerfähigen Belag zu versehen.

§ 13

Strassenraumgestaltung

[1]Die Korridore längs dem Korbackerweg und entlang den internen Fusswegen sind n standortheimischen Pflanzen zu begrünen.

[2]Längs der Kantonsstrasse ist zwischen den Kurzzeitparkfeldern und der Arkade im Baubewilligungsverfahren eine Verbindungsfläche und Rabatte mit geeigneter Baumbepflanzung zu realisieren.

5. Erschliessung

§ 14

Erschliessung / Anlieferung / Parkierung

[1]Die Erschliessung für die unterirdische Parkierung der Bewohner, Gewerbe und Büros erfolgt unterirdisch und ausschliesslich über die Ein- und Ausfahrt Juraweg. Für die Bemessung der Anzahl Autoabstellplätze gelten als Richtlinie die Normen SN 690 065.

[2] Die Doppelnutzung von Parkplätzen ist zu prüfen. Die Kurzzeitparkplätze sind zu bewirtschaften und beim Parkplatzbedarf einzubeziehen.

[3]Entlang der Kantonsstrasse K 247 werden im Rahmen der Strassenraumgestaltung Kurzzeitparkplätze angeordnet Im Baubewilligungsverfahren sind insbesondere deren Abmessungen und Rechte (Grundeigentum etc.) zu regeln.

[4]Im Bereich der Arkade des Baufeldes 1 gilt ein öffentliches Gehwegrecht.

Korbackerweg

[5]Entlang dem Korbackerweg sind an geeigneten Standorten Besucherparkplätze für die Wohnungen im Baufeld 2 möglich. Der Strassenraum ist verkehrsarm als Wohnstrasse zu gestalten. Durchfahrten und Schleichverkehr sind zu unterbinden.

[6]Mit Ausnahme von einzelnen Besucherparkplätzen ist eine Erschliessung des Areals mit Motorfahrzeugen vom Korbackerweg her untersagt.

6. Schlussbestimmungen

§ 15

Inkrafttreten, Genehmigung

[1]Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Mit dem Inkrafttreten wird der bisherige Gestaltungsplan Juraweg, genehmigt am 3.Mai 1995, aufgehoben.

[2]Die Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

Geroldswil, 26. November 2004

Fistarol + Duc Architekten AG

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Hunzenschwil

Sitzung vom 11. Juli 2005

Abt. Raumentwicklung				
E 13. Juli 2005				
AL	GK	RO	KB	ZD
		GN		

Art.Nr. 239 790.3 **Raumordnung**
Ortsplanung, Gestaltungsplan "Juraweg"

I.

Mit PA vom 14. März 2005 (Art. Nr. 101) wurde der Gestaltungsplan "Juraweg", Revision 2004, mit Auflagen für die Projektierung beschlossen.

Gegen diesen Beschluss hat [redacted] vertreten durch Herrn Dr. iur. **Fritz Nietlispach,** Muri, am 6. April 2005 Einsprache erhoben. Mit PA vom 30. Mai 2005 (Art. Nr. 184) hat der Gemeinderat dem Kant. Baudepartement die Vernehmlassung dazu eingereicht.

Gestützt auf eine Vereinbarung zwischen der **INOVA Beteiligungs AG,** Aarau, und [redacted] resp. dessen Rechtsvertreter, ist die Beschwerde mit Schreiben vom 7. Juli 2005 zurückgezogen worden.

Mit Schreiben vom 6. Juli 2005 teilt die Rechtsabteilung des **Baudepartements des Kantons Aargau** mit, dass die Sondernutzungsvorschriften gestützt auf die getroffene Vereinbarung entsprechend zu ergänzen resp. abzuändern und anschliessend der Abt. Raumentwicklung weiterzuleiten sind.

II.

Beschluss

1. Gestützt auf die Vereinbarung zwischen [redacted], resp. dessen Rechtsvertreter, Herrn Dr. Fritz Nietlispach und der INOVA Beteiligungs AG, wird der Gestaltungsplan "Juraweg", Revision 2004, mit folgenden Auflagen für die Projektierung beschlossen:

   - Baufeld 1: Reduktion des obersten Wohngeschosses in der Längsentwicklung zur Kantonsstrasse K 247 um 50 %. Der Ort für die Geschossreduktion ist grundsätzlich frei wählbar. Sie kann teilweise auch in der Fortsetzung des in Bearbeitung stehenden Gestaltungsplans Juraweg 2 erfolgen.

     Gegenüber der Liegenschaft von Herrn Robert Hochstrasser, Parzelle Nr. 555, ist in der nördlichen Gebäudezeile längs der Kantonsstrasse das oberste Geschoss um 10 m (Lichtmass) in der Gebäudeentwicklung zu unterbrechen.

   - Baufeld 2: Reduktion der längsorientierten Baukörper entlang des Korbackerwegs um ein Vollgeschoss.

2. Die Abteilung Raumentwicklung wird gebeten, den Gestaltungsplan mit den geänderten Sondernutzungsvorschriften dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten.

GEMEINDE HUNZENSCHWIL KANTON AARGAU

GESTALTUNGSPLAN "JURAWEG / REVISION 2004"

Gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Situation 1 : 500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Schemaschnitt 1:500
- Erschliessung 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

Übersichtsplan 1:25000



Vorprüfungsbericht vom: 10. DEZ. 2004

Mitwirkungsbericht vom: – 1. NOV. 2004

Öffentliche Auflage vom: 20. DEZ. 2004 – 25. JAN. 2005

Beschlossen vom Gemeinderat am: 14. MRZ. 2005

Der Gemeindeammann: Der Gemeindeschreiber:

GEMEINDERAT HUNZENSCHWIL AARGAU

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 28. September 2005

Der Staatsschreiber:

LEGENDE :

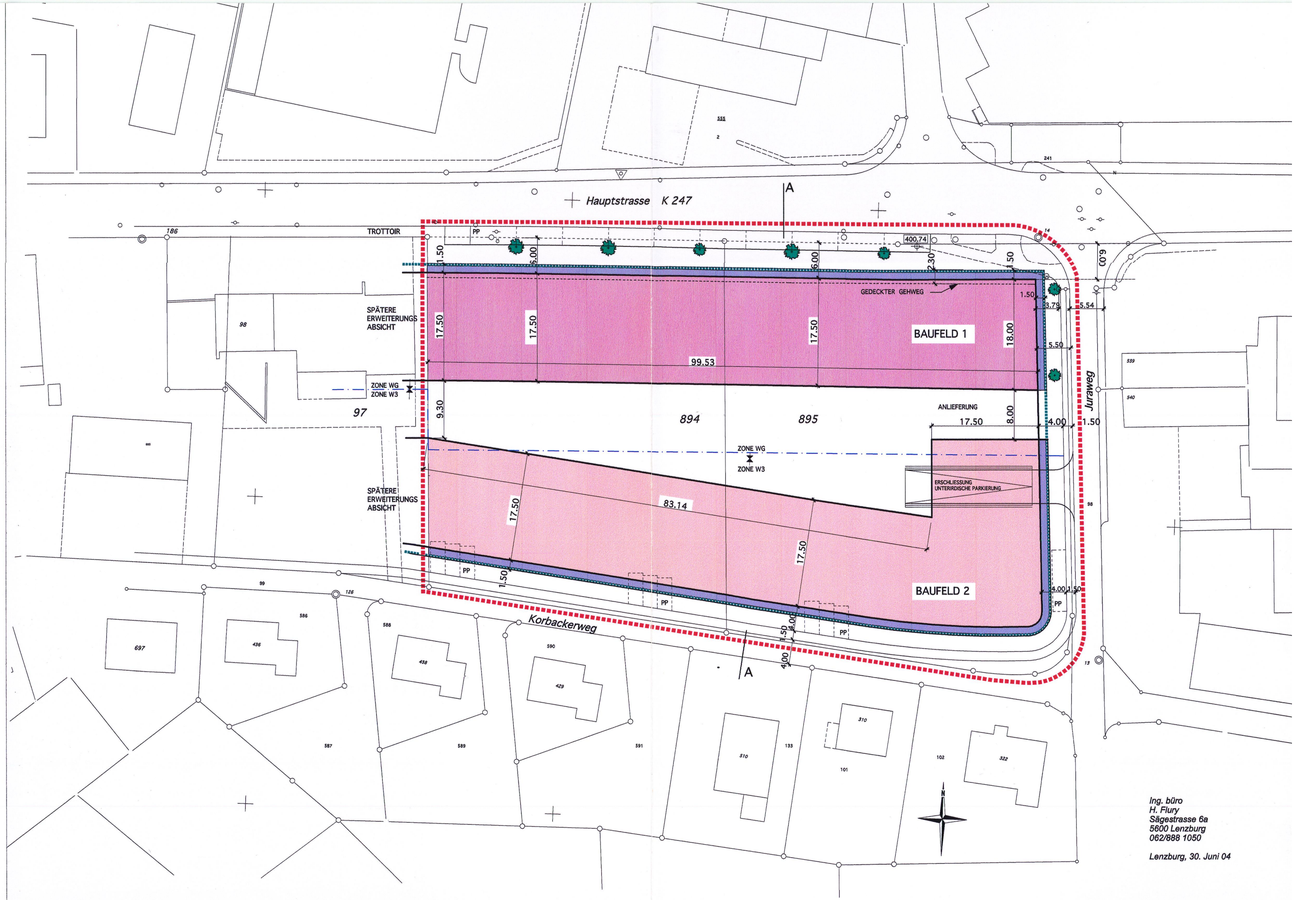
GENEHMIGUNGSINHALT

- BAUFELDER
- BAUFELDER FÜR BALKON - LAUBENGANG - ERKER - LÄRMSCHUTZFASSADE
- PERIMETER GESTALTUNGSPLAN
- UNTERIRDISCHES BAUFELD FÜR PARKIERUNG
- BAUM HOCHSTAMM
  DIE GENAUE LAGE WIRD IM BEWILLIGUNGSVERFAHREN FESTGELEGT

ORIENTIERUNGSINHALT

- ZONENGRENZE

26. NOVEMBER 2004



GEMEINDE HUNZENSCHWIL KANTON AARGAU

GESTALTUNGSPLAN "JURAWEG / REVISION 2004"

Gemäss § 21 BauG

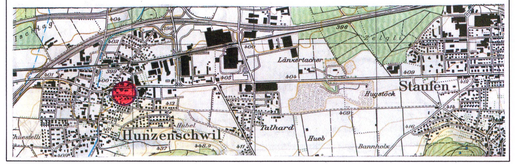
Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Erschliessung 1 : 500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situation 1:500
- Schemaschnitt 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

Übersichtsplan 1:25000



Vorprüfungsbericht vom: 10. DEZ. 2004

Mitwirkungsbericht vom: – 1. NOV. 2004

Öffentliche Auflage vom: 20. DEZ. 2004 – 25. JAN. 2005

Beschlossen vom Gemeinderat am: 14. MRZ. 2005

Der Gemeindeammann: Der Gemeindeschreiber:

GEMEINDERAT HUNZENSCHWIL

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 28. September 2005

Der Staatsschreiber:

LEGENDE :

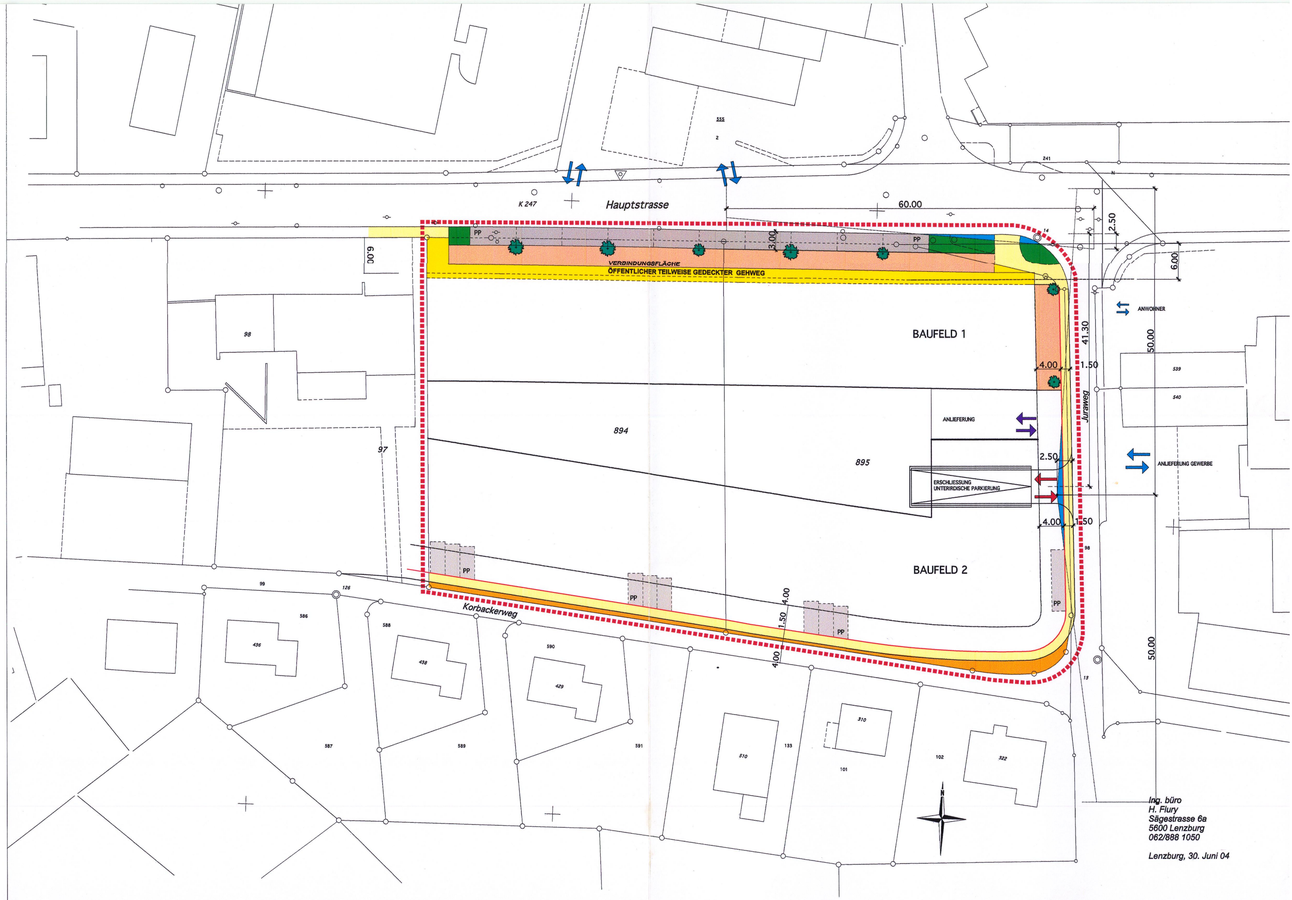
GENEHMIGUNGSINHALT

- PERIMETER GESTALTUNGSPLAN
- STRASSENLINIE (ENTEIGNUNGSRECHT § 132 BAUG)
- STRASSE
- SICHTZONE
- ÖFFENTLICHER TEILWEISE GEDECKTER GEHWEG
- ÖFFENTLICHER GEHWEG
- RABATTE
- VERBINDUNGSFLÄCHE
- ERSCHLIESSUNG UNTERIRDISCHE PARKIERUNG
- ANLIEFERUNG
- KURZZEITPARKPLÄTZE
- BESUCHER PARKPLÄTZE
- BAUM HOCHSTAMM
  DIE GENAUE LAGE WIRD IM BEWILLIGUNGSVERFAHREN FESTGELEGT

ORIENTIERUNGSINHALT

- BESTEHENDE EIN-/AUSFAHRT AUSSERHALB GESTALTUNGSPLAN

26. NOVEMBER 2004



Ing. büro
H. Flury
Sägestrasse 6a
5600 Lenzburg
062/888 1050

Lenzburg, 30. Juni 04