GEMEINDE HUNZENSCHWIL

KANTON AARGAU

Gestaltungsplan "Juraweg 2 / 2005"

gemäss § 21 BauG

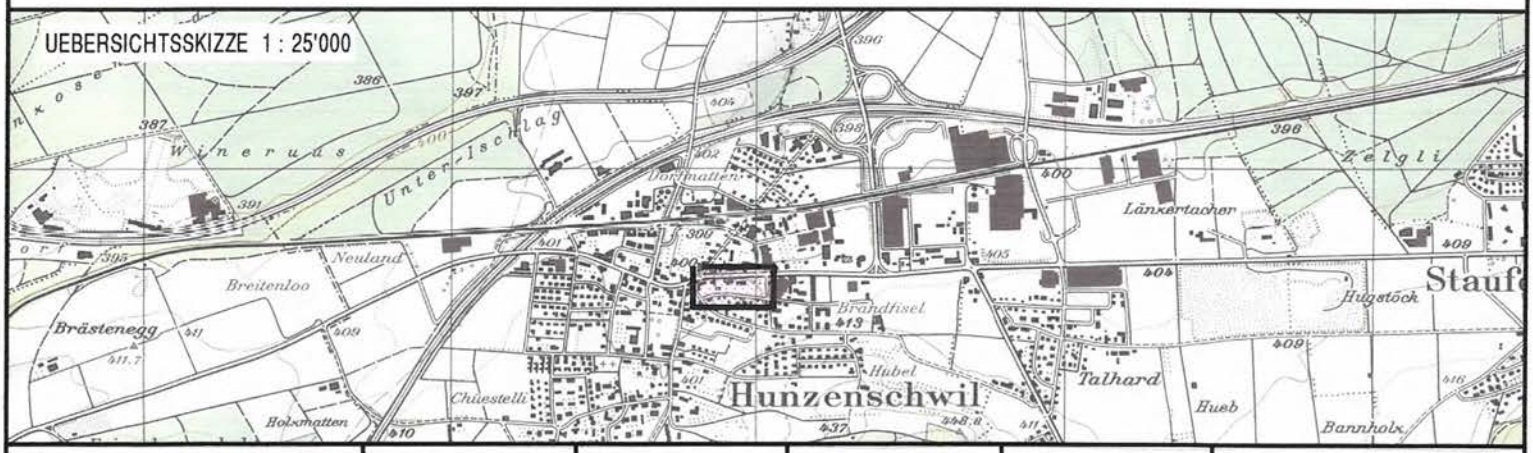
Sondernutzungsvorschriften

Genehmigung

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes

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

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Flury Ingenieurunternehmung AG Dipl. Ingenieur ETH/SIA Pat. Ing. Geometer 5734 Reinach, Marktplatz 2 Telefon 062 / 765 40 00 Telefax 062 / 765 40 99	Datum 08.11.2005	Entw. mf	Geprüft rä	Grösse A4	Plan Nr. 8.5502.004
	Ersetzt Plan Nr.: 8.5502.004 vom: 30.06.05		Ueberholt durch Plan Nr.: vom:		

Mitwirkungsbericht vom: 6. Februar 2006

Vorprüfungsbericht vom: 13. Dezember 2005

Oeffentliche Auflage vom: 3. Januar 2006 bis: 2. Februar 2006

Beschlossen vom Gemeinderat am: 6. Februar 2006

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 24. Mai 2006

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 Korbacherweg 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 3 ist für einen, gegen den Strassenraum geschlossenen Baukörper bestimmt. Das Baufeld 3 muss gegenüber dem Baufeld 1 mit einer starken, gut ablesbaren baulichen Zäsur ausgebildet werden (z.B. Reduktion der Geschosszahl im Anbaubereich oder kein direkter Anbau).

Das Baufeld 4 ist für freistehende Mehrfamilienhäuser bestimmt. Diese sind zum Korbacherweg versetzt (parallel zum Baufeld 3) anzuordnen.

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

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.

§ 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. Attikageschoss und 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 3 zu realisieren.

§ 10

Lärmschutz

Die Summe aller Dämpfungen bezogen auf den Quellenwert (Lr,e) der Kantonsstrasse 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 einem sickerfähigen Belag zu versehen.

§ 13

Strassenraumgestaltung

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

Verbindungsflächen

[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 (gemäss GP Juraweg / Revision 2004). 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 K247 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 3 und 4 gilt ein öffentliches Gehwegrecht.

Korbackerweg

[5]Entlang dem Korbackerweg sind an geeigneten Standorten Besucherparkplätze für die Wohnungen im Baufeld 4 möglich. Der Strassenraum ist verkehrsarm als Wohnstrasse zu gestalten. Durchfahrten und Schleichverkehr sind zu unterbinden.

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

6. Schlussbestimmungen

§ 15

Inkrafttreten, Genehmigung

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

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

GEMEINDE HUNZENSCHWIL KANTON AARGAU

Gestaltungsplan "Juraweg 2 / 2005"

gemäss § 21 BauG

Eingegangen 22. Feb. 2006

Situationsplan 1 : 500

Genehmigung

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes
- Schemaschnitt 1:500
- Erschliessung 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Flury Ingenieurunternehmung AG
Dipl. Ingenieur ETH/SIA
Pat. Ing. Geometer
5734 Reinach, Marktplatz 2
Telefon 062 / 765 40 00
Telefax 062 / 765 40 99

Datum	Entw.	Geprüft	Grösse
08.11.2005	mf	rä	105/30

Plan Nr. 8.5502.004-1a

Ersetzt Plan Nr.: 8.5502.004-1 vom: 30.06.05

Ueberholt durch Plan Nr.: vom:

Mitwirkungsbericht vom: 6. Februar 2006
Vorprüfungsbericht vom: 13. Dezember 2005
Oeffentliche Auflage vom: 3. Januar 2006 bis: 2. Februar 2006
Beschlossen vom Gemeinderat am: 6. Februar 2006
Der Gemeindeammann: Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 24. Mai 2006
Der Staatsschreiber:

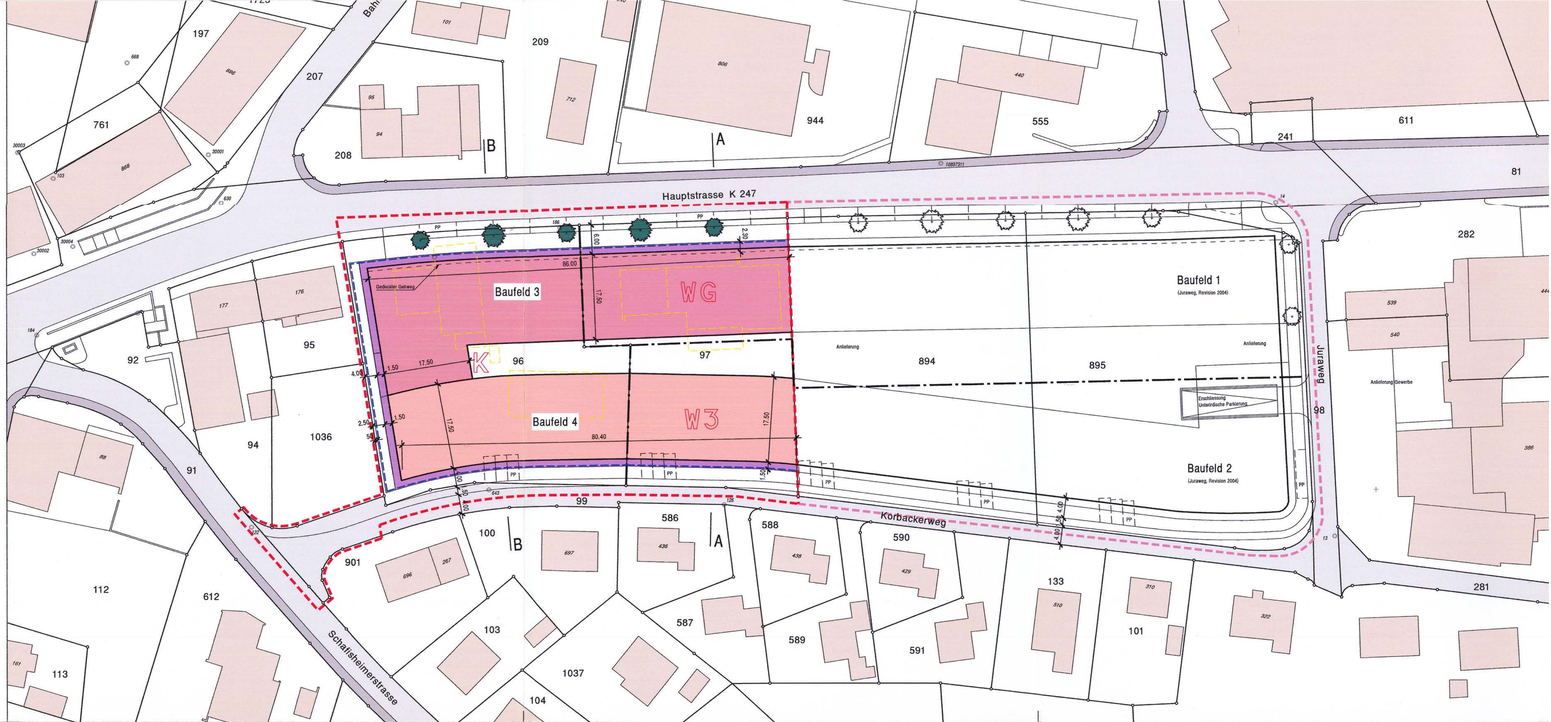
Legende zum Gestaltungsplan

1. Genehmigungsinhalt

violett	Baufelder
dunkelviolett	Baufelder für Balkon-Laubengang-Erker-Lärmschutzfassade
rot	Perimeter Gestaltungsplan
blau	Unterirdisches Baufeld für Parkierung
dunkelgrün	Baum Hochstamm Die genaue Lage wird im Bewilligungsverfahren festgelegt

2. Orientierungsinhalt

schwarz	Zonengrenze
gelb	Abbruch
rosa	Perimeter Gestaltungsplan Juraweg 1 / Revision 2004



GEMEINDE HUNZENSCHWIL KANTON AARGAU

Gestaltungsplan "Juraweg 2 / 2005"

gemäss § 21 BauG

Eingegangen 22. Feb. 2006

Erschliessung 1 : 500

Genehmigung

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes
- Situationsplan 1:500
- Schemaschnitt 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Flury Ingenieurunternehmung AG	Datum	Entw.	Geprüft	Grösse	Plan Nr.
Dipl. Ingenieur ETH/SIA	08.11.2005	mf	rä	105/30	8.5502.004-3a
Pat. Ing. Georgeter	Ersetzt Plan		Ueberholt durch Plan		
5734 Reinach, Marktplatz 2	Nr.: 8.5502.004-3 vom: 30.06.05		Nr.: vom:		
Telefon 062 / 765 40 00					
Telefax 062 / 765 40 99					

Mitwirkungsbericht vom: 6. Februar 2006
Vorprüfungsbericht vom: 13. Dezember 2005
Oeffentliche Auflage vom: 3. Januar 2006 bis: 2. Februar 2006
Beschlossen vom Gemeinderat am: 6. Februar 2006
Der Gemeindeammann: Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 24. Mai 2006
Der Staatsschreiber:

Legende zum Gestaltungsplan

1. Genehmigungsinhalt

rot	Perimeter Gestaltungsplan
rot	Strassenlinie (Enteignungsrecht §132 BAUG)
orange	Strasse
gelb	Öffentlicher, teilweise gedeckter Gehweg
hellgelb	Öffentlicher Gehweg
grün	Rabatte
lachs	Verbindungsfläche
rot	Erschliessung unterirdische Parkierung
blau	Anlieferung
grau	Kurzzeitparkplätze
hellgrau	Besucher Parkplätze
dunkelgrün	Baum Hochstamm Die genaue Lage wird im Bewilligungsverfahren festgelegt

2. Orientierungsinhalt

hellgrau	Bestehende Strassen / Wege / Platz
dunkelgrau	Bestehende Gehwege
hellblau	Bestehende Ein-/ Ausfahrt ausserhalb Gestaltungsplan
rosa	Perimeter Gestaltungsplan Juraweg 1 / Revision 2004

