

Gemeinde Herznach

Kanton Aargau

Sondernutzungsplanung

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

Gestaltungsplan Alte Landstrasse - Türle

(Parzellen Nrn. 44 / 962)

gemäss § 21 BauG

Situation 1 : 250 / Sondernutzungsvorschriften

Kartenausschnitt 1 : 25000

Mitwirkungsaufgabe vom

15. März 2004

bis

14. April 2004

Mitwirkungsbericht vom

8. Juli 2004

Vorprüfungsbericht vom

17. Dezember 2003

Öffentliche Auflage vom

15. März 2004

bis

14. April 2004

Beschlossen vom Gemeinderat am

8. Juli 2004

Der Gemeinderat

Der Gemeindevorstand

Thomas Deiss

Stefan Friedli

Genehmigung

Genehmigung durch den Regierungsrat Aarau, den

10. November 2004

Der Staatsschreiber:

Plan-Nr.

6.02.018 - 01

Status

Beschlussfassung / Genehmigung

Auftrag-Nr.

6.02.018

Format

60 / 105

Name

St. Gless

Kontrolle

Projektleitung

ULU

Datum

Juli 2004

Bearbeitung

HK / PA

Datum

Juli 2004

Planerstellung

Datum

Änderung 1

PA

Datum

03.08.2004

Plotdatum

Datum

Projekt-Info

1:Planung/Herznach/02/018/CAD/GP Alte Landstr.-Türle.dwg

Plot-Info

Bauleitplan: Stand Juni 2003

KOPF PARTNER

IM BIFANG 2
FCN
FAX
KIRCHPLATZ 2
FCN
FAX
E-MAIL
ISO 9001 ZERTIFIZIERT

5080 LAUFENBURG
062 / 869 80 80
062 / 874 24 05
4310 RHEINFELDEN
061 / 836 96 80
061 / 836 96 81
INFO@KOPF.CH
ISO 9001 ZERTIFIZIERT

GENEHMIGUNGSINHALT

rot

Baulinien für Hauptbauten

rot

Baulinien für Nebenbauten

rot

Strassenlinien (Enteignungsrecht nach § 132 BauG)

hellviolett

Bereich für Fusswege (Breite von 1.5 m); die genaue Lage wird mit der Bebauung festgelegt

hellbraun

Baufeld A

cyan

Baufeld B

orange schraffiert

Baufeld C

hellgrün

Freifläche

hellgrau

Standort Containerplatz

schwarz

Perimeter des Gestaltungsplanes

ORIENTIERUNGSINHALT

gerastert

Bestehende Strassenflächen

hellgelb

Erschliessungstrassen

hellviolett

Fusswege

hellblau

Sichtzone: Innerhalb der Sichtzonen muss ein sichtfreier Raum zwischen 0.8 und 3.0 m Höhe gewährleistet sein

hellblau

Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A

schwarz

Zonenbezeichnung gemäss Bauzonenplan

schwarz

Bauzonengrenzen gemäss Bauzonenplan

W2d

BA 2.50 / 30

Sondernutzungsvorschriften

§ 1

Der Gestaltungsplan Alte Landstrasse - Türle (Parzellen Nrn. 44 / 962) legt die Bestimmungen zur Umsetzung des Gestaltungskonzeptes für die Parzellen Nr. 44 und Nr. 962 fest.

§ 2

Der Gestaltungsplan besteht aus der Situation 1:250 / Sondernutzungsvorschriften.

§ 3

Der Gestaltungsplan umfasst das im Situationsplan 1:250 bezeichnete Gebiet.

§ 4

1 Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonenplan, insbesondere die Bestimmungen für die Wohnzone W2d. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kantonalen und eidgenössischen Rechts.
2 Eine Überbauung hat sich nach dem Richtprojekt "Alte Landstrasse-Türle" (Architekt Philippe Küng, Basel, April 2003) zu orientieren. Es ist ein einheitliches Gesamterscheinungsbild der Überbauung sicherzustellen.

§ 5

Für die verkehrstechnische Erschliessung sowie die Erschliessung mit Anlagen der Ver- und Entsorgung gilt der rechtskräftige Erschliessungsplan Alte Landstrasse - Türle (Regierungsratsbeschluss vom 26. September 2001).

§ 6

Für das Planungsgebiet werden die Baufelder A, B und C eingeführt.

§ 7

1 Das Baufeld A ist für Einfamilien-, Zweifamilien- und Doppel Einfamilienhäuser, Reihen- und Mehrfamilienhäuser bis vier Wohneinheiten und Bauten gemäss § 8 bestimmt.
2 Für Hauptbauten gelten folgende Geschosszahlen:
- bergseitig maximal 2 Vollgeschosse
- talseitig maximal 3 Vollgeschosse
3 Für Hauptbauten gilt eine Gebäudehöhe von maximal 9.0 m und eine Firsthöhe von maximal 10.5 m (§ 4 Abs. 1 BNO).

§ 8

1 Im Baufeld B sind Klein- und Anbauten nach § 18 ABauV sowie eingeschossige, unbewohnte Gebäude und Gebäudeteile (Garagen, Schöpfe usw.) von maximal 3.5 m Gebäudehöhe ohne Begrenzung der Grundfläche zulässig.
2 Bei Flachdachbauten, welche als Sitzplätze genutzt werden, ist zusätzlich eine begrünte Leichkonstruktion bis zu einer Höhe von maximal 2.5 m erlaubt.

§ 9

1 Das Baufeld C ist für unbewohnte, Gebäude und Gebäudeteile (Heizung, Keller usw.) bestimmt.
2 Das gewachsene Terrain darf um maximal 2.0 m überragt werden.

§ 10

Tiefbauten nach § 6 BauG sowie Klein- und Anbauten nach § 18 ABauV können ausserhalb der Baufelder errichtet werden, soweit andere Bestimmungen dies nicht einschränken.

§ 11

1 Für das Planungsgebiet gilt eine maximale Ausnützungsziffer von 0.6.
2 Die Mindestausnützungsziffer von 0.4 darf nicht unterschritten werden.
3 Wird in einem Bauprojekt die Mindestausnützungsziffer nicht erreicht, ist mit dem Bauprojekt der Nachweis zu erbringen, dass mit einem weiteren rechtmässigen Projekt die Mindestausnützungsziffer erfüllt werden kann.

§ 12

1 Die Dächer dürfen als Flachdächer oder Schrägdächer mit einer Neigung von maximal 30° gestaltet werden.
2 Die Firstrichtung hat sich an der Nord-Süd-Achse zu orientieren.
3 Flachdächer sind zu begrünen.

§ 13

1 Die im Situationsplan bezeichnete Freifläche ist als Spiel- und Freizeitanlage zu gestalten und freizuhalten.
2 Es sind nur der vorgesehenen Nutzung dienende Anlagen oder Kleinbauten gemäss § 18 ABauV zulässig.

§ 14

Für die Begrünung mit Hecken, Sträuchern und Bäumen sind einheimische Arten zu verwenden.

§ 15

1 Der Gestaltungsplan Alte Landstrasse - Türle (Parzellen Nrn. 44 / 962) tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
2 Die Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.