

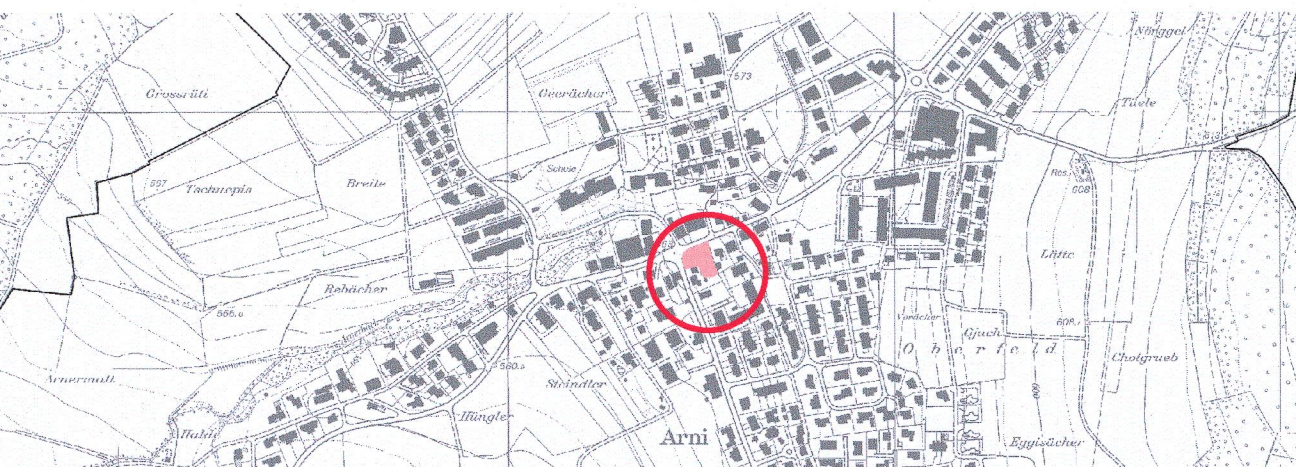


Teilrevision Gestaltungsplan "Dorfkern Arni"

gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1 : 500

Weitere Bestandteile der Teilrevision:
- orientierender Planungsbericht (mit Beilagen)



Übersichtsplan ohne Massstab

Vorprüfungsbericht vom: 16. November 2016
Mitwirkung vom: 3. Januar 2017 bis 1. Februar 2017
Öffentliche Auflage vom: 10. April 2017 bis 9. Mai 2017
2. öffentliche Auflage vom: 30. Oktober 2017 bis 28. November 2017
Beschlissen vom Gemeinderat am: 11. Dezember 2017

Der Gemeindeammann: Der Gemeindeschreiber:

[Signature]



[Signature]

Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 3. August 2018

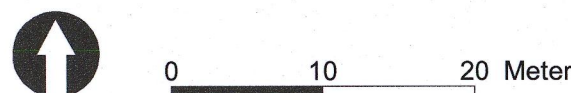
[Signature]
Der Generalsekretär:

Stand: 15.155-1 / 131.1 / vm
Projekt: 29.7 x 63.0
Plangrösse: 26.01.2018

arcoplan klg
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden
056 203 40 20
office@arcoplan.ch

arcoplan

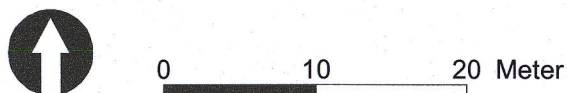
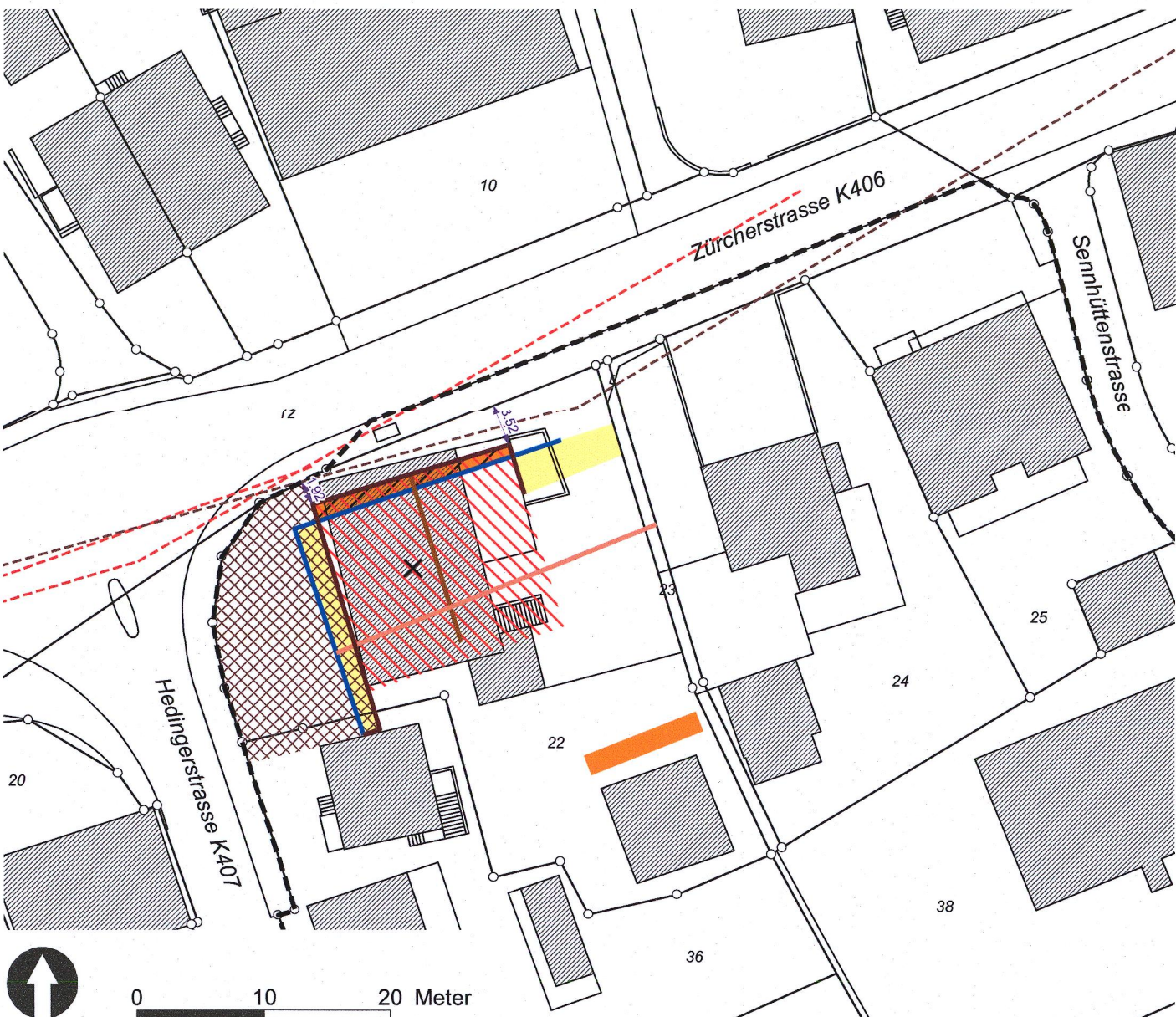
Gestaltungsplan "Dorfkern Arni" vom 24. Januar 2007



ORIENTIERUNGSGEHALT

- Baubereiche für Hochbauten
- Gestaltungsbaulinie
- Zwangsbaulinie
- Unterirdische Baulinie
- Platzbereich
- Unterirdische Parkierung
- Gartenflächen
- Hofbereich
- Perimeter Gestaltungsplan "Dorfkern Arni"
- Sichtzonen 2.5m / 60m (Basis BGK K406)
- Sichtzonen 2.5m / 60m (Basis rechtsgültiger GP Dorf kern)
- Fusswegverbindung
- Zu- / Wegfahrt Tiefgarage (nur für Gewerbe und Dienstleistungen)
- Lage der Zu- und Wegfahrt Tiefgarage (20 m ab Trottoir)
- Hochstamm Bäume
- Firststrichtung (örtlich nicht bestimmt)
- Richtprojekt Wettbewerbe "Gemeindeschür"

Teilrevision Gestaltungsplan "Dorfkern Arni"



GEMEINHIGUNGSGEHALT

- Baubereich für Hochbauten
- Zwangsbaulinie
- Platzbereich
- Unterirdische Parkierung
- Firststrichtung (mit maximaler Gebäudebreite für Hauptbauten von 15 m)
- Bereich mit maximaler Gebäudebreite für Hauptbauten von 15 m
- Im Zusammenhang mit dem geplanten Dorfplatz östlich der K407 zu gestaltende Fläche
- EG-Kote 568 m ü.M. zur Gewährleistung Hochwassersicherheit
- Aufgehobene Zwangsbaulinien
- Aufgehobene Firststrichtung

ORIENTIERUNGSGEHALT

- Sichtzonen 2.5m / 60m (Basis BGK K406)
- Sichtzonen 2.5m / 60m (Basis rechtsgültiger GP Dorf kern Arni)
- Perimeter Gestaltungsplan "Dorfkern Arni"

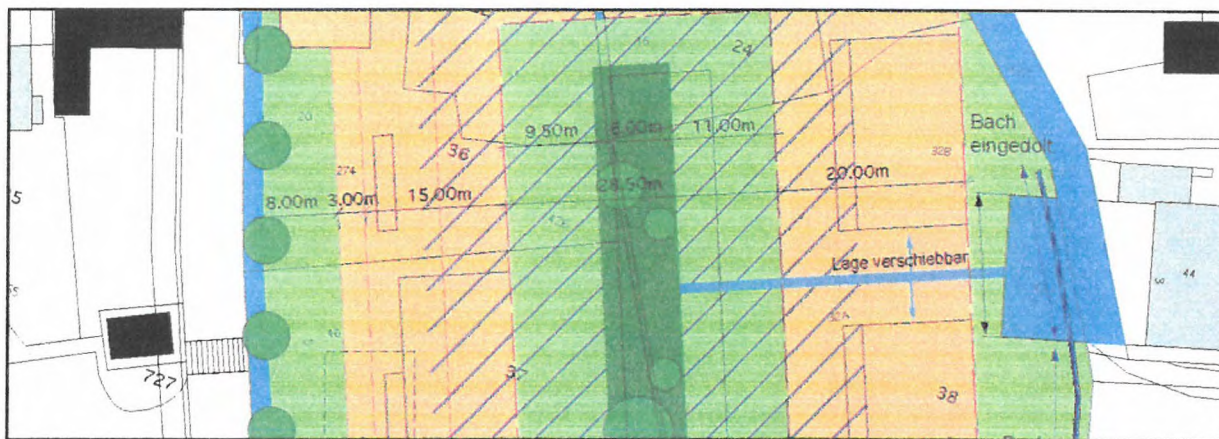
Gestaltungsplan Dorfkern Arni

Gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes: Situation 1:500



Mitwirkungsbericht vom:

14. März 2005

Vorprüfungsbericht vom:

11. Juli 2005

Öffentliche Auflage:

16. August bis 14. September 2005

Beschlossen vom Gemeinderat am:

12. Dezember 2005

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Michael Dürst



Theo Bernhard

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den **24. Januar 2007**

Der Staatsschreiber:



Planteam

I. Einleitende Bestimmungen

§ 1

Zweck des Gestaltungsplans

- . Mit dem Gestaltungsplan Dorfzentrum Arni werden folgende Ziele angestrebt:
 - Förderung des Ortsbildes durch entsprechende Nutzungsdichte und hohe Aufenthalts- und Aussenraumqualität
 - Ortsbaulich klare Grunddisposition
 - Hohe Architekturqualität
 - Projektierungsspielraum für die Bauträgerschaften
 - Etappenweise Realisierung mit funktionsfähigen Teilüberbauungen.

§ 2

Bestandteile des Gestaltungsplans

- . Der Gestaltungsplan Dorfzentrum Arni besteht aus:
 - Situationsplan 1:500
 - Sondernutzungsvorschriften.

§ 3

Perimeter

- . Der Gestaltungsplan Dorfzentrum Arni umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet und beinhaltet die Parzellen Nr. 22, 23, 24, 25, 36, 37, 38, 46 und 50.

§ 4

Verhältnis zur BO / BNO

- . Soweit der Gestaltungsplan Dorfzentrum Arni nichts anderes bestimmt, gilt die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Bau- und Planungsrechts.

II. Baubereiche

§ 5

Baubereiche für Hochbauten

- 1 Die Baubereiche für Hochbauten legen die maximale Ausdehnung der Geschossflächen von Hochbauten fest.
- 2 Für die Baubereiche gelten folgende Massvorschriften:
 - Geschosszahl: max. 3 Vollgeschosse und ein teilweise ausgebautes Dachgeschoss.
 - Gebäudehöhe: max. 9.00 m.
 - Firsthöhe: max. 13.00 m.
 - Gebäudetiefe: max. 13.00 m für Hauptbauten
max. 15.00 m inkl. Aussentreppen
 - Gebäudelänge: max. 35.00 m
max. 45.00 m für eine Baute quer zur Fusswegverbindung zwischen den Parzellen 46 und 38.
- 3 Bei Fassaden, die nicht die Hauptwohnseite bilden und bei der die angrenzenden Wohnräume zusätzlich auch ein Fenster in einer anderen Fassade aufweisen, beträgt der Gebäudeabstand mindestens 4 m. Zwischen den Parzellen 24 und 25 ist der Gebäude- und Grenzabstand aufgehoben; es gilt die geschlossene Bauweise. Die architektonischen, wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Bedingungen müssen eingehalten werden.
- 4 Balkone können innerhalb der kantonalen Vorschriften auch über die Gebäudetiefe, die Baufelder, sowie über die Gestaltungs- und die Zwangsbaulinien hinaus erstellt werden; gegen die Zürcherstrasse sind keine Balkone zulässig.

5 Bei einer städtebaulich und architektonisch sehr guten Lösung (Stellung der Bauten zueinander, Platzdefinition, Baugestaltung usw.) kann die Baubewilligungsbehörde den im Situationsplan dargestellten Baubereich für Hochbauten wie folgt vergrössern:

a) durch Reduktion des im Plan dargestellten Abstandes von 8.00 m vom nordöstlichen Rand der Sennhüttenstrasse, nicht aber unter 6.00 m,

b) durch Reduktion des Platzbereiches zur Zürcherstrasse.

Die Qualität der Lösung wird mit dem Gutachten einer ausgewiesenen Fachperson oder von der Jury eines Studienauftrages, eines Wettbewerbes oder eines ähnlichen Verfahrens beurteilt. Die Vergrösserung b) bedingt das Einverständnis des Baudepartementes.

§ 6

Baulinien

1 Bei den Gestaltungsbaulinien gemäss Plan muss die strassenseitige Fassade innerhalb dieser beiden Linien erstellt werden; Balkone gemäss § 5 Abs. 4 sind vorbehalten.

2 Bei den Zwangsbaulinien gemäss Plan muss – unter Vorbehalt von § 5 Abs. 5 – die Fassade zwingend an diese Linie erstellt werden.

Eingänge und Rücksprünge sind auf das Minimum zu beschränken und sind auf max. 1/4 der Fassadenlänge zulässig.

3 Bei den unterirdischen Baulinien dürfen unterirdische Bauten bis an diese Linien erstellt werden.

§ 7

Gestaltung

- 1 Die Bauten sind als einfache Volumen zu realisieren. Als Massgabe für die Gestaltung gilt die traditionelle Bauweise: mineralische Materialien oder Holz und Farben, die in der Natur üblich sind. Untergeordnete Elemente – zum Beispiel Balkon- und Treppengeländer usw. – können in anderen Materialien erstellt werden. Die Gestaltung der Balkone muss mit dem Hauptbau harmonieren.
- 2 Die Firstrichtung ist im Plan dargestellt.
- 3 Dachräume dürfen nur giebelseitig belichtet werden. In Abweichung von § 8 Abs. 7 BNO sind nur vereinzelte Dachfenster bis 0.5 m² Fläche gemäss § 16 Abs. 1 AbauV zulässig; Dachaufbauten, Quergiebel und Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- 4 Wo in diesen Sondernutzungsvorschriften nichts anderes festgelegt ist, gelten die Bestimmungen der Dorfzone D gemäss § 8 BNO, mit Ausnahme von Absatz 7.

§ 8

Anforderungen an die Bebauung

- 1 Die Bebauung muss die Voraussetzungen von Arealüberbauungen gemäss § 21 Abs. 2 AbauV erfüllen. ¹

¹ § 21 Abs. 2 Bst. b ABauV verlangt gemeinsame Heizungsanlagen oder die Verwendung umweltfreundlicher Heizungssysteme und gemeinsame Entsorgungseinrichtungen; der Gemeinderat prüft in einem Konzept die Anwendung von Holzschnitzelheizungen in der Gemeinde; § 9 wird allenfalls noch an die Ergebnisse angepasst.

III. Verkehr

§ 9

Erschliessung für Motorfahrzeuge und Parkierung

1 Die Zu- und Wegfahrt, sowie die Parkierung für BewohnerInnen erfolgt ab der Hedingerstrasse in einer gemeinsamen Tiefgarage.

2 Die erforderliche Zahl der Parkplätze wird wie folgt festgelegt:

- bis 2 1/2 - Zimmerwohnung 1 Parkplatz
- ab 3 - Zimmerwohnung 2 Parkplätze

Für Nachbarn, die sich in eine Tiefgarage einkaufen müssen, kann die Baubehörde auch zusätzliche Parkplätze zulassen.

3 Für die gewerbliche und Dienstleistungs-Nutzung der Bauten an der Zürcherstrasse (Besucher und Angestellte) kann die Zu- und Wegfahrt für 18 vor allem unterirdische Parkplätze direkt ab der Zürcherstrasse erfolgen; weitere 2 können von der Baubewilligungsbehörde für die Parzellen 27 zugelassen werden, wenn deren Zu- und Wegfahrt nicht mehr über die Sennhüttenstrasse erfolgt.

4 Zudem sind Besucherparkplätze im Umfang von rund 10% der Bewohner- und Angestelltenparkplätze, sowie mindestens 1 Behindertenparkplatz zu realisieren. Entlang der Zürcher- und der Hedingerstrasse sind oberirdische Kundenparkplätze nach den ausgewiesenen Bedürfnissen zulässig; die genaue Zahl, Lage und konkrete Ausbildung wird in Absprache mit dem Baudepartement festgelegt; deren Aufteilung auf die Parzellen entlang der Zürcherstrasse wird aufgrund der zu erwartenden gewerblichen Nutzflächen vorgenommen. Die Parkplätze entlang der Hedingerstrasse können direkt an das Trottoir erstellt werden.

5 Eine Tiefgarage ist innerhalb des Baubereichs für Hochbauten und innerhalb der inneren Gartenflächen zulässig. Die Lage der Zu- und Wegfahrt ist im Plan dargestellt, ebenso die Lage der möglichen Unterquerungen des Hofbereiches. Der Gemeinderat kann die nördliche mögliche Unterquerung des Hofbereichs verschieben.

Die Etappierung der Tiefgaragen ist frei, die Zu- und Wegfahrt und ein Teil der Tiefgarage sind jedenfalls Bestandteil der ersten Etappe.

§ 10

Fuss- und Radwege ²

- 1 Der Zugang zum Hofbereich und dessen Durchquerung ist von allen 4 Himmelsrichtungen für die Öffentlichkeit möglich (siehe Fusswegverbindung gemäss Plan).
- 2 Diese Verbindungen sind mit einem versickerungsfähigen Belag auszuführen.

§ 11

Plätze

- 1 Der Platzbereich der Gebäude entlang der Zürcherstrasse ist für Fussgänger öffentlich zugänglich und abgestimmt auf das Gesamtkonzept Dorfzentrum und koordiniert mit der Planung der Zürcherstrasse zu gestalten.
- 2 Der Platz vor der Sennhütte ist öffentlich zugänglich. Die Gestaltung ist im Plan lediglich als Grundsatz dargestellt und wird mit dem Baubewilligungsverfahren der Bauten auf der Parzelle Nr. 38 festgelegt.

² Hinweis: Entlang der Hedingerstrasse ist – ausserhalb des Gestaltungsplanareals – im Rahmen des Ausbaus der K 407 ein Trottoir vorgesehen.

IV. Umgebung

§ 12

Aussenraumgestaltung

- 1 Der Aussenraum ist einheitlich zu gestalten. Die wichtigsten Elemente der einheitlichen Gestaltung sind der Innenhofbereich und die Wege.

§ 13

Hofbereich

- 1 Der Hofbereich dient vor allem als Aufenthalts- und Spielort für die BewohnerInnen der Siedlung.
- 2 Der Hofbereich darf weder ober- noch unterirdisch bebaut werden, um ein ausgiebiges Wurzelwerk der Bepflanzung sicher zu stellen; ausgenommen sind die möglichen Unterquerungen gemäss § 9 Absatz 5. Spielanlagen sind in Teilbereichen zulässig.

§ 14

Gartenflächen

- 1 Die Gartenflächen sind als Grünflächen, Garten-, und Spielanlagen sowie als Erholungsraum vorgesehen.
- 2 Sie können in der Umgebung der Hochbauten auch als begehbbare Plätze gestaltet werden.
- 3 Kleinbauten, zum Beispiel für Spiel- und Gartennutzung sowie einzelne Kleinbauten für Velos und Containerabstellplätze, sind zulässig.

§ 15

Renaturierungsflächen / Hüttenbächli

- 1 Die Renaturierungsflächen dienen der Offenlegung des Hüttenbächli und dessen Ufer. Übergänge (Hauszugänge) sind in diesem Bereich gestattet.
- 2 Ebenfalls können sie für die Retention genutzt werden.

§ 16

Bepflanzung

- 1 Entlang der Hedingerstrasse ist eine Baumreihe mit hochstämmigen, standortheimischen Laubbäumen anzulegen.
- 2 Der Hofbereich ist mit hochstämmigen, standortheimischen Laubbäumen zu bepflanzen.

V. Inkrafttreten, Genehmigung, Übergangsbestimmung

§ 17

- | | |
|----------------------------|---|
| Inkrafttreten, Genehmigung | <div style="display: flex; align-items: flex-start;"><div style="margin-right: 10px;">1</div><div>Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.</div></div> <div style="margin-top: 10px;"><div style="display: flex; align-items: flex-start;"><div style="margin-right: 10px;">2</div><div>Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplanes bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.</div></div></div> |
|----------------------------|---|

§ 18

- | | |
|-----------------------------|---|
| Aufhebung bisherigen Rechts | <div style="display: flex; align-items: flex-start;"><div style="margin-right: 10px;">.</div><div>Der vom Regierungsrat am 24. Mai 1995 genehmigte kommunale Überbauungsplan Kantonsstrassen K 406/407 (Baulinienplan 1:500) wird für den Bereich des Gestaltungsplanperimeters aufgehoben.</div></div> |
|-----------------------------|---|

Gemeinde Arni

Kanton Aargau

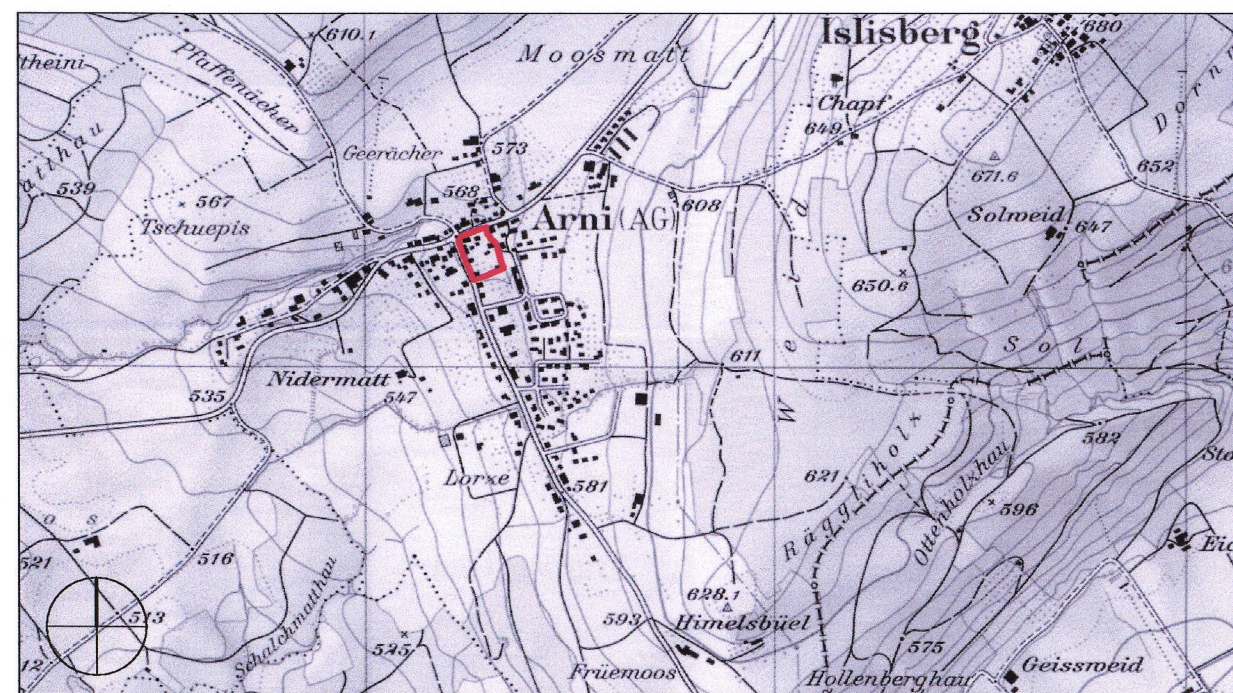
Gestaltungsplan Dorfkern Arni

Gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1 : 500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes: Sondernutzungsvorschriften

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Mitwirkungsbericht vom: 14. März 2005
Vorprüfungsbericht vom: 11. Juli 2005
Öffentliche Auflage vom: 16. August bis 14. September 2005
Beschlissen vom Gemeinderat am: 12. Dezember 2005

Der Gemeindevorstand: Der Gemeindevorstand:

Michael Dürst

Theo Bernhard

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 24. Januar 2004



Planteam S AG - Entwicklungs- und Raumplanung - Untere Steigrubenstrasse 19 - Postfach - 4501 Solothurn
Telefon 032 622 42 44 - Fax 032 623 79 43 - solothurn@planteam.ch - www.planteam.ch

Dat: 7. Dezember 2005 Gez: dk Datei: sol_GP_Dorfkern_Arni_051212

Genehmigungsinhalt

Perimeter

Baubereiche / Baulinien

Baubereiche für Hochbauten

Gestaltungsbaulinie

Zwangsbaulinie

Unterirdische Baulinie

Verkehrsflächen

Platzbereich

Fussweg

Unterirdische Parkierung

Sichtzonen

Umgebungsflächen / Plätze

Gartenflächen

Renaturierungsflächen

Hofbereich

Planinhalt örtlich nicht bestimmt

Fusswegverbindung

Zu- / Wegfahrt Tiefgarage

Lage der Zu- und Wegfahrt Tiefgarage (20 m ab Trottoir)

Hochstamm Bäume

Firstichtung

Orientierender Inhalt

Projekte

Offene Bachführung

Eingedolte Bachführung

Kantonale Radroute

Sichtzonen

Der vom Regierungsrat am 24. Mai 1995 genehmigte kommunale Überbauungsplan Kantonsstrasse K 406/407 (Baulinienplan 1:500) wird für den Bereich des Gestaltungsplanperimeters aufgehoben.

