

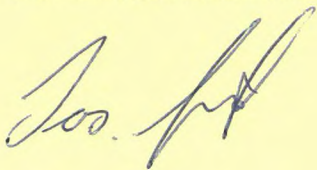


Gestaltungsplan "Chostnez" Reuenthal
gem. § 21 BauG

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

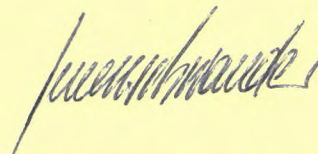
Mitwirkungsbericht vom	:	20. 08. 1999	
Vorprüfungsbericht vom	:	17. 09. 1999	
Öffentliche Auflage vom	:	11. 10. 1999	bis : 10. 11. 1999
Beschlossen vom Gemeinderat am	:	29. 11. 1999	

Der Gemeindeammann :



J. Graf

Der Gemeindeschreiber :



B. Neuenschwander

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 19. April 2000

Der Staatsschreiber:



Die Gemeinde Full-Reuenthal erlässt, gestützt auf § 21 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen des Kantons Aargau vom 19. Januar 1993 (BauG) und § 4 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Full-Reuenthal den Gestaltungsplan "Chostnez" Reuenthal mit nachfolgenden

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Geltungsbereich	Der Gestaltungsplan "Chostnez" erstreckt sich auf den im Gestaltungsplan festgelegten Perimeter.
-----------------	--

§ 2

Zweck	Der Gestaltungsplan soll, eine sinnvolle Erschliessung und Bebauung festlegen, mit Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild, den wertvollen, mit Hecken strukturierten Landschaftsraum und die Bauten der Festungsanlage.
-------	--

§ 3

Bestandteile des Gestaltungsplanes	¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Teilen: Gestaltungsplan "Situation" 1:500 Sondernutzungsvorschriften ² Der Erläuterung dienen folgende Pläne und Berichte: Quer- und Längsprofile (wegweisend) Planungsbericht (wegweisend)
------------------------------------	---

§ 4

Erschliessung in Teilbereichen	Die Bebauung ist so zu wählen, dass nur minimale, interne Privatzufahrten notwendig werden.
--------------------------------	---

§ 5

Arealüberbauungen	¹ Arealüberbauungen sind ab einer Landfläche von 3'400 m ² zugelassen.
-------------------	--

² Die Sondernutzungsvorschriften gehen den Vorschriften einer Arealüberbauung vor.

II. Spezielle Bestimmungen

§ 6

Freihaltefläche Die Freihaltefläche umfasst den exponierten Hangbereich und den Zugangsbereich zur Festungsanlage. Sie ist von jeglichen Bauten freizuhalten. Zulässig ist die Nutzung als Garten sowie eine landwirtschaftlich Nutzung.

§ 7

Eingliederungspflicht Bezüglich Eingliederung der Bauten sowie der Dachgestaltung gelten für das ganze Planungsgebiet die Vorschriften der Dorfzone Reuenthal § 8 BNO. Detaillierungen dieser Sondernutzungsvorschriften gehen den Dorfzonenvorschriften vor.

§ 8

Gebäude- und Firsthöhen Gegenüber § 5 der Bau- und Nutzungsordnung werden die Gebäude- und Firsthöhen reduziert.

Baulage A	:	Gebäudehöhe	max. 6.50 m
		Firsthöhe	max. 9.00 m
Baulage B	:	Gebäudehöhe	max. 6.00 m
		Firsthöhe	max. 8.50 m
Baulage C	:	Gebäudehöhe	max. 5.50 m
		Firsthöhe	max. 8.00 m

§ 9

Haustyp Die Gebäude sollen einen rechteckigen Grundriss (auch Winkelbauten zulässig), eine einfache, zurückhaltende Architektur und eine sparsame Materialisierung aufweisen. Fremdartige oder kitschig-nostalgische Gebäudeteile sind nicht erlaubt.

§ 10

Fassadengestaltung ¹ Für Fassadenflächen kann Verputz im Farbton "gebrochen weiss" oder Holzverschalung "natur" ohne Deckanstrich verwendet werden.

² Fenster-, Fassaden- und Sitzplatzverglasungen sowie Wintergärten sind weiss oder in "Holz natur" zu halten. Haustüren sind auch bunt zugelassen. Garagen- und Schopftore sind in "Holz natur" zu gestalten.

§ 11

- Dachgestaltung
- ¹ Die Hauptgebäude haben gleichmässig geneigte Satteldächer zwischen 25° und 35° Dachneigung aufzuweisen. Der Firstverlauf hat parallel zur längeren Gebäudeseite und in der Baulage C weitgehend in Nordsüdrichtung zu verlaufen. Räume im Dachgeschoss sind vor allem über die Giebelseiten zu belichten. Dach-einschnitte, Lukarnen und Schleppgauben sind nicht erlaubt. Kleine Dachflächenfenster bis 0.50 m² Glasfläche oder kleine Halbrundgauben sind soweit notwendig zugelassen. Sonnenkollektoren sind in die Dachfläche einzupassen.
- ² Die Dacheindeckung ist in naturroten Ziegeln zu halten.
- ³ Ort- und Traufabschluss sind schlank auszubilden.

§ 12

- Nebenbauten
- Für An- und Nebenbauten wie Garagen, Holzschöpfe und dgl. sind auch flachgeneigte Pult- und Satteldächer mit mind. 16 % Dachneigung erlaubt. Im übrigen gelten §§ 8 und 9 bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung.

§ 13

- Umgebung
- ¹ Der Haustyp, die Höhenlage der Baute (inkl. Garage) ist so zu wählen, dass der vorhandene Terrainverlauf weitgehend beibehalten bzw. wieder hergestellt werden kann. Stützmauern sind soweit notwendig im Fassadenbereich zugelassen. Sie sollen als gestalteter Teil der Baute wirken. Zugelassen sind Mauern in Beton oder Kalkstein. Böschungen sind natürlich anzulegen.
- ² Die ganze Gartengestaltung hat durch Zurückhaltung die wertvolle, natürliche, ländliche Umgebung zu respektieren und ihren Charakter durch eine entsprechende Bepflanzung mit heimischen Sträuchern und Bäumen aufzunehmen. Insbesondere sind entlang von Parzellenrandbereichen zur offenen Flur (Landwirtschaftszone) Hecken zu pflanzen.

§ 14

Grenz- und
Gebäudeabstände

¹ Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen.

² Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.

III. Schlussbestimmungen

§ 15

Verhältnis zur
Bau- und
Nutzungsordnung

Soweit durch die Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Regelungen getroffen sind, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung.

§ 16

Inkrafttreten

Die Sondernutzungsvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

* * * * *

GESTALTUNGSPLAN CHOSTNEZ

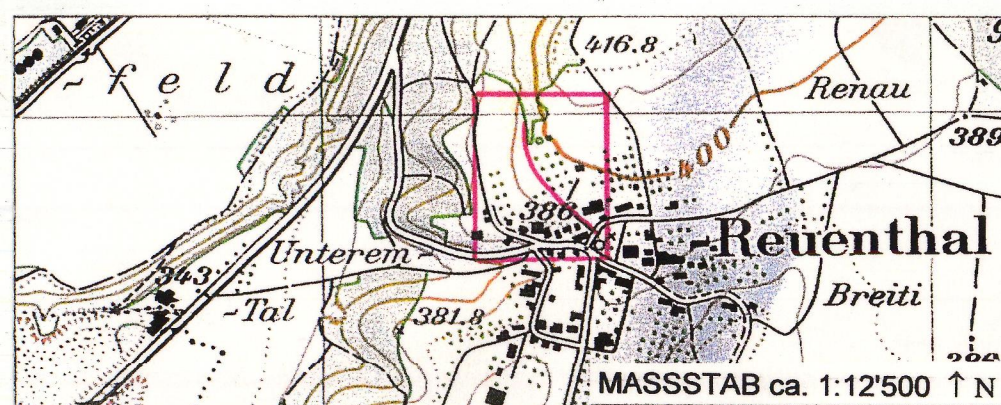
gemäss § 21 BauG



Situationsplan 1:500

Weiterer Bestandteil des Gestaltungsplanes:

- Sondernutzungsvorschriften
- Quer- und Längsprofile (wegweisend), Plan Nr. 354 07 030
- Planungsbericht (wegweisend)



Mitwirkungsbericht vom 20.08.1999

Vorprüfungsbericht vom 17.09.1999

Öffentliche Planaufgabe vom 11.10.1999 bis 10.11.1999

Beschluss vom Gemeinderat am: 29.11.1999

Der Gemeindevorstand:

Der Gemeindevorstand:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 19. April 2000

Der Statthalter:

Thoma Schneider, Arch. u. Planer AG
Poststrasse 6, 5312 Döttingen, 056 245 36 77
Ingenieurbüro Schifferli AG
Flüestrasse 2, 5313 Klingnau, 056 245 10 32

Datum Jan. 99
Gez Sc
Grösse 75x60
Plannummer 354 07 029
Rev. a) 11.3.99: Kapellenw.
b) Aug. 99: Ergänz. gem. Vorproj. / sc
c) 8.9.99: Abst. Weidli, Kehrpl. / sc
d)

LEGENDE ZUM GESTALTUNGSPLAN

1. Genehmigungsinhalt

Es werden folgende farbige Elemente genehmigt:

	rot	Baulinien
	rot	Baulinien für Kleinbauten
	rot	Strassen-/Weglinien, Enteignungsrecht nach § 132 BauG
	rot	Bereich für Fussweg, Breite...m. Die genaue Lage wird mit der Ueberbauung festgelegt.
	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 80cm und 3m gewährleistet sein.
	violett	Geltungsbereich der Sondernutzungsvorschriften
	violett	Korridor für Werkleitungen, Enteignungsrecht nach § 132 BauG
	grün	geschützte Hecke neu
	graublau	Baulage A
	grünblau	Baulage B
	violett	Baulage C
	grün	Freihaltefläche
	gelb	Erschliessungsstrasse/Kehrplatzfläche

2. Orientierungsinhalt

	rot	mögliche Lage der Privaterschliessungsstrassen
	rot	mögliche landwirtschaftliche Erschliessung
	schwarz	Waldgrenzen
	braun	Ein- und Ausfahrtsbeschränkungen, Zu- und Wegfahrten nur bei den im Plan bezeichneten Anschlüssen. Bestehende Ein- und Ausfahrten bleiben für die bisherige Nutzung erhalten.
	schwarz	Zonengrenzen und Zonenbezeichnungen gemäss Zonenplan
	braun	mögliche Kanalisationsführung
	grün	geschützte Hecke bestehend

Für Regenvorplätze gelten die Weisungen gemäss § 26 ABauV, gemessen ab Strassenlinie

