

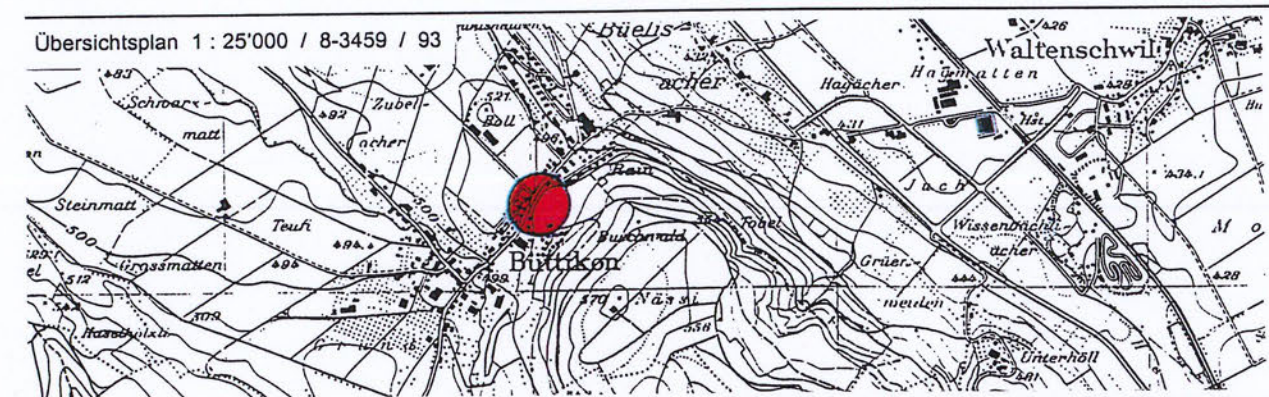
Gestaltungsplan

"BRÜGGLIÄCHER" – Änderung 1999

Massstab 1 : 500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Längsprofil mit Kanalisation (Vorlage durch RR am 26.3.1997 genehmigt bleibt unverändert)
- Sondernutzungsvorschriften (Vorlage durch RR am 26.3.1997 genehmigt bleibt unverändert)
- Planungsbericht



K/I/P		Knoblauch Ingenieur und Planer		Tel.: 056 / 618'30'10	
		Stegmattweg 11		Fax: 056 / 618'30'11	
		5610 Wohlen		E-Mail info@kip.ch	
Projekt. Nr.:	Datum:	30.09.99	Projekt:	TAR	Änderungen
BU3156R00	Dok. Nr.:	02.01.03	Gezeichnet:	AME	18.11.99
3156TIPL	Format:	30 x 84	Geprüft:	ARP	TAR

Vorprüfungsbericht vom : 8. November 1999

Öffentliche Auflage vom : 22. November 1999 bis 22. Dezember 1999

Beschluss Gemeinderat : 1. Februar 2000

Der Gemeindevorstand:
Fridolin KochDer Gemeindevorstand:
Roland WeyGenehmigung : Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 22. März 2000

Der Staatsschreiber:

LEGENDE

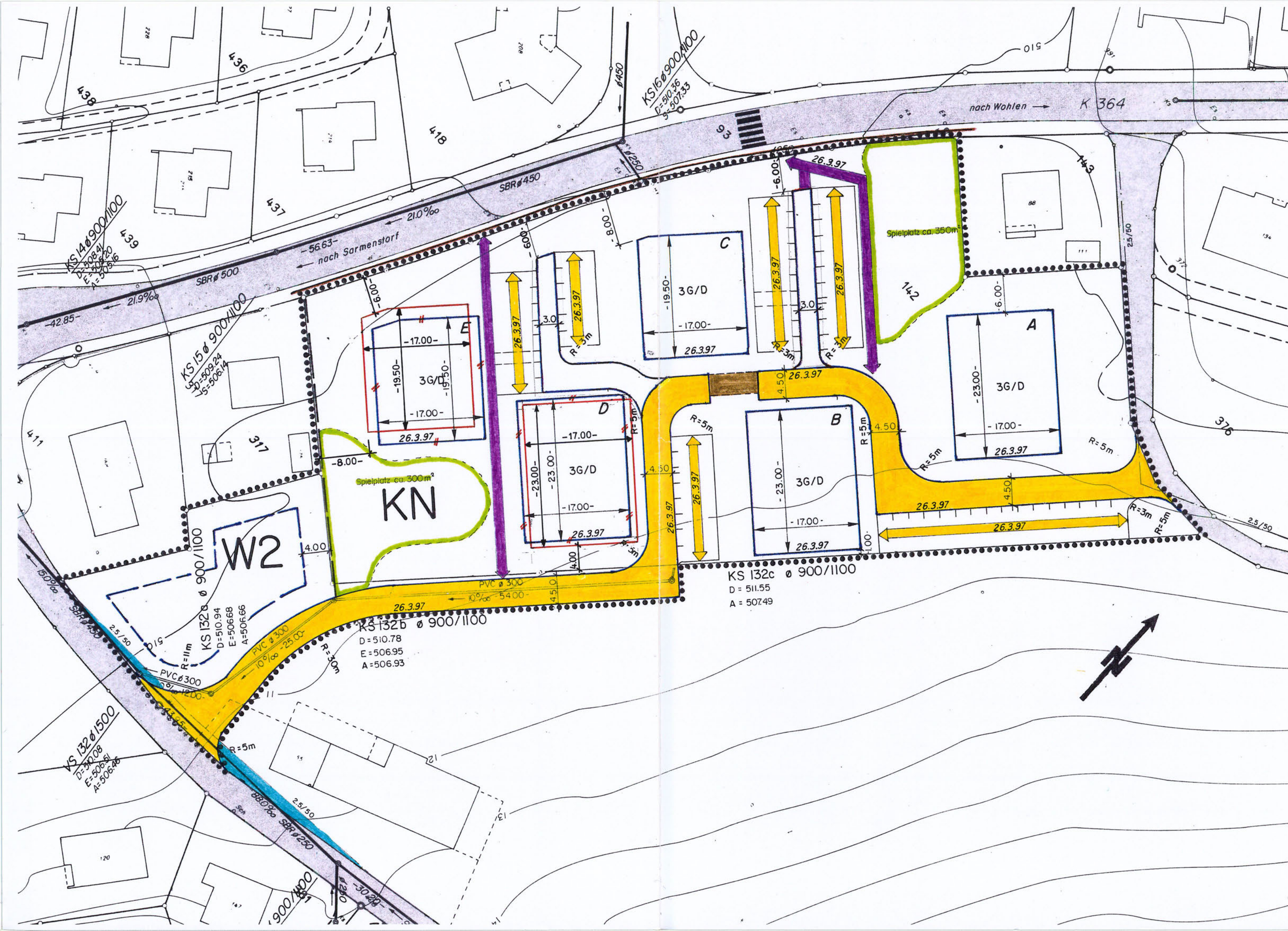
GENEHMIGUNGSGEHALT

- Baulinien für Hauptbauten
- RR 26.3.97 Baulinien für Hauptbauten aufgehoben
- Perimeter

ORIENTIERUNGSGEHALT

- RR 26.3.97 rechtskräftige Baulinien für Hauptbauten mit Genehmigungsdatum
- RR 26.3.97 rechtskräftige Normalbaulinien mit Genehmigungsdatum
- RR 26.3.97 rechtskräftige Strassen- / Weglinien mit Genehmigungsdatum
- RR 26.3.97 rechtskräftige oberirdische Parkierungsanlagen mit Genehmigungsdatum
- RR 26.3.97 rechtskräftige Bereiche für Fusswege, Breite 1,5 m mit Genehmigungsdatum. Die genaue Lage wird mit der Überbauung festgelegt
- 3G/D rechtskräftige zulässige Geschosszahl
- RR 26.3.97 rechtskräftige Sichtlinie als Begrenzung der Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A mit Genehmigungsdatum
- RR 26.3.97 rechtskräftige Sichtzone mit Genehmigungsdatum: in den Sichtzonen muss ein sichtfreier Raum zwischen den Höhen 80 cm und 3 m gewährleistet sein.
- Ein- und Ausfahrtsbeschränkung
- Bestehende Strassenflächen
- Verbindungsstrasse
- Erschliessungsstrasse
- RR 26.3.97 Gebäudezufahrten (Die genaue Lage wird mit der Überbauung festgelegt)
- Notverbindung Feuerwehr / Sanität
- W2 / KN Zonenbezeichnungen
- Zonengrenzen
- Spielplatz

3156LE01/18.11.1999



GESTALTUNGSPLAN "BRÜGGLIÄCHER"

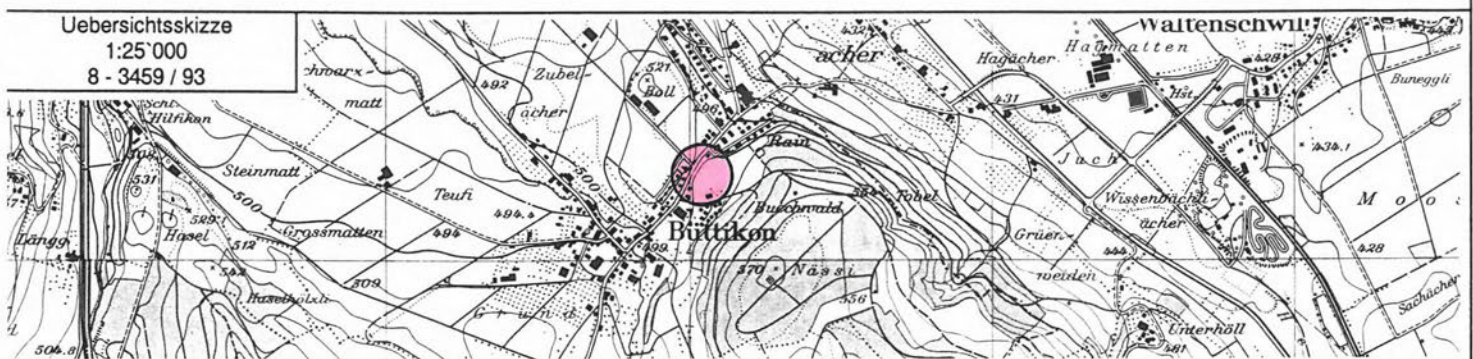
Gemäss § 21 BauG

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN



Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes :

- Situation 1 : 500
- Längenprofil mit Kanalisation
- Sondernutzungsvorschriften



K	I	P	KNOBLAUCH STEGMATTWEG 11 5610 WOHLN		INGENIEURE & PLANER TELEFON 056 / 622 35 35 TELEFAX 056 / 621 81 18		
Gesch.Nr. 2747.1			Datum: Sept. 1996 Plan Nr.: 2747/5 Format:		Projekt: Eic Gezeichnet: Geprüft: ARP 05. Nov. 1996		Aenderungen Okt. 1996 / Fri

Mitwirkungsberichte vom : Keine Anregungen / Vorschläge eingegangen

Vorprüfberichte vom : 5. November 1996 / Ref. Nr. 1138 / Ca.

Öffentliche Auflage und
 Mitwirkungsverfahren vom: 11. November 1996 bis 10. Dezember 1996

 Beschlossen vom Gemeinderat am : 21. Jan. 1997

 Der Gemeindeamman :
 Fridolin Koch

 Der Gemeindeschreiber :
 Roland Wey

Genehmigung :

 Genehmigung durch den Regierungsrat
 Aarau, den 26. März 1997

Der Staatsschreiber:

GESTALTUNGSPLAN «BRÜGGLIÄCHER» gemäss § 21 BauG

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

INHALT

I. Einleitende Bestimmungen

- § 1 Zweck des Gestaltungsplanes
- § 2 Bestandteile des Gestaltungsplanes
- § 3 Geltungsbereich
- § 4 Verhältnis zur Grundordnung

II. Bau - und Nutzungsbereiche

- § 5 Eingliederung ins Landschaftsbild / Dachgestaltung / Terrainveränderungen
- § 6 Nutzweise
- § 7 Baulinien
- § 8 Lärmschutz

III. Erschliessung

- § 9 Erschliessung Strassen
- § 10 Erschliessung Kanalisation
- § 11 Fusswege
- § 12 Parkierung / Abstellplätze
- § 13 Gebäudezufahrten

IV. Areal ausserhalb Bau - und Nutzungsbereiche

- § 14 Umgebungsgestaltung
- § 15 Bepflanzung / Begrünung
- § 16 Entsorgung

V. Inkrafttreten / Genehmigung

- § 17 Inkrafttreten

I. Einleitende Bestimmungen

§ 1 Zweck des Gestaltungsplanes

Der Erlass des Gestaltungsplanes «Brüggliächer» Büttikon verfolgt folgende Zielsetzungen:

- ◆ Eine gute Einordnung der künftigen Bauten in die Landschaft, insbesondere eine optimale Baumassenverteilung.
- ◆ Die siedlungsverträgliche Gestaltung der Neubauten und die gute Einordnung ins Quartierbild.
- ◆ Der haushälterischen Umgang mit dem Boden und eine sorgfältige Gestaltung der Aussenräume.

§ 2 Bestandteile des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan «Brüggliächer» Büttikon besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den vorliegenden Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan sowie dem Längenprofil mit Kanalisation.

§ 3 Geltungsbereich

Die Sondernutzungsvorschriften gelten innerhalb des im Plan bezeichneten Perimeters und beschränken sich auf die „Kernzone neugestaltet“ (KN). In der Wohnzone W2 gelten die Vorschriften der Grundordnung.

§ 4 Verhältnis zur Grundordnung

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten der Bauzonenplan und die Bau - und Nutzungsordnung.

II. Bau - und Nutzungsbereiche

§ 5 Eingliederung ins Landschaftsbild

1 Eingliederung

Gebäude, Erschliessungen, Terrainveränderungen und Umgebungsgestaltungen müssen sich so ins Landschaftsbild einordnen, dass sie vom Dorf her diskret in Erscheinung treten.

2 Dachgestaltung

Bezüglich Dachgestaltung ist ausser bei Klein- und Anbauten der Bau von Flachdächern untersagt. Bei Hauptbauten sind Dachneigungen von 25 - 40 ° zulässig. Die Firstrichtungen sind ost/west, bzw. nordwest/südost zu orientieren.

3 Terrainveränderungen

Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Maximal darf das gewachsene Terrain um 1 m aufgeschüttet oder abgetragen werden. Terrainveränderungen sind im Grenzbereich mit den anstossenden Nachbarn abzusprechen.

§ 6 Nutzweise

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters (KN) sind nur Mehrfamilienhäuser zugelassen.

§ 7

Ausserhalb der Baufelder sind Klein- und Anbauten zugelassen. Abstellplätze und Unterstände dürfen auf den im Plan bezeichneten Bereichen erstellt werden. Sie müssen gegenüber der Parzelle 141 keinen Abstand aufweisen.

§ 8 Lärmschutzmassnahmen

Bei den im Anstossbereich an die Kantosstrasse K 364 gelegenen Baukörper C und E muss die Grundriss - und Fassadengestaltung so gewählt werden, dass sämtliche lärmempfindlichen Räume durch bauliche und gestalterische Massnahmen gegen Aussen - und Verkehrslärm entsprechend abgeschirmt sind.

Lärmschutzverglasungen bei den Balkonen gegen Nordwesten sind erlaubt.

III. Erschliessung

§ 9 Erschliessung Strassen

Nach Realisierung der Gesamtüberbauung behält sich die Baubewilligungsbehörde eine Änderung der Erschliessungsrichtung für die 1. Etappe vor. Dabei muss gewährleistet sein, dass keine durchgehende Verbindung Rossweid - Waldstrasse entsteht (Verschiebung der Notverbindung).

§ 10 Erschliessung Kanalisation

Die kanalisationstechnische Erschliessung des Perimeters erfolgt mittels einer neuen Leitung in die Hauptkanalisation in der Waldstrasse. Das Kanalisationsprojekt mit dem zugehörigen Längenprofil ist verbindlich.

Das anfallende Dachwasser wie auch das Oberflächen- und Sickerwasser ist wenn möglich versickern zu lassen oder in Rückhaltesystemen (Teich / Biotop) zurückzuhalten.

§ 11 Fusswege

Im Gestaltungsplan sind Fusswegverbindungen, Breite 1.50 m (öffentliches Fusswegerecht) festgelegt. Die genauen Wegführungen werden im Rahmen der Bauprojekte festgelegt.

§ 12 Parkierung

Die Parkierung ist je nach Überbauungs- und Erschliessungsetappierung möglichst konzentriert anzuordnen. Besucherparkplätze sind an verschiedenen Orten innerhalb des Perimeters möglich.

Es sind ausreichend gedeckte Veloabstellplätze in gut erreichbaren Lagen zu erstellen.

Die Parkierungsflächen (nicht gedeckte Abstellplätze) sind mit Rasengittersteinen auszubilden.

§ 13 Gebäudezufahrten

Die Gebäudezufahrten dürfen nicht mehr als 3 m breit erstellt werden. Die genaue Lage ist mit der Überbauung festzulegen. Es ist anzustreben, dass interne Gebäudezufahrten als nicht befestigte Vorplätze (z.B. mit Verbundsteinen) ausgebildet werden.

IV. Areal ausserhalb Bau- und Nutzungsbereiche

§ 14 Umgebungsgestaltung

Innerhalb des Gestaltungsplanbereiches müssen grössere Freiflächen (Gemeinschaftsbereich / Spielplätze) von mind. 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche realisiert werden.

§ 15 Bepflanzung / Begrünung

Bei Bäumen und Sträuchern ist auf eine standortgerechte Bepflanzung zu achten. Die ganze Siedlung ist mit einheimischen Pflanzen angemessen zu begrünen.

§ 16 Entsorgung

Mit den Bauprojekten sind im Bereich gegen die Waldstrasse und Rossweidstrasse geeignete Standorte für die Entsorgung vorzusehen (Kompostierplätze / Sammelcontainerstandorte).

V. Inkrafttreten / Genehmigung

§ 17 Inkrafttreten

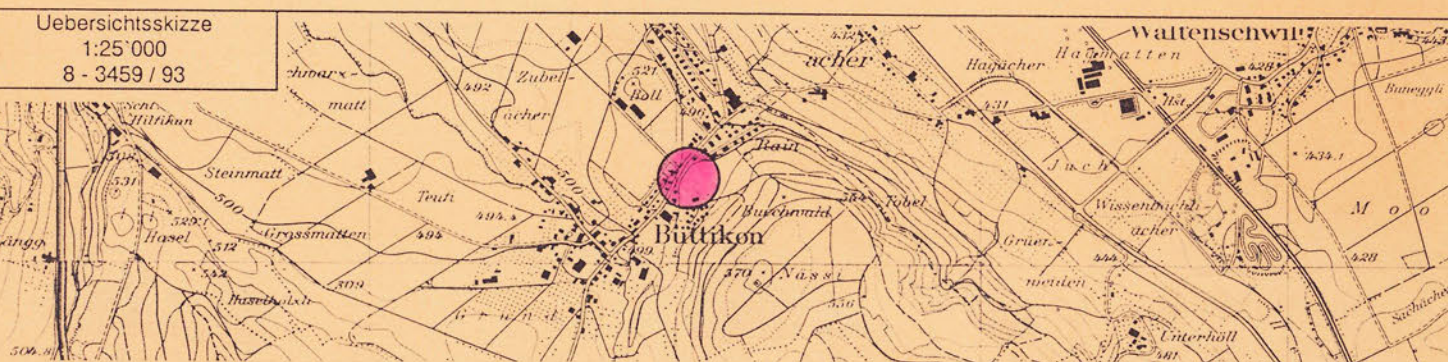
Der Gestaltungsplan «Brügglächer» Büttikon mit den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates des Kantons Aargau in Kraft.

GESTALTUNGSPLAN " BRÜGGLIÄCHER " gem. §21 BauG

SITUATION 1 : 500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes :

- Längenprofil mit Kanalisation
- Planungsbericht
- Sondernutzungsvorschriften



K I P	KNOBlauch STEGMATTWEG 11 5610 WOHLN	INGENIEURE & PLANER TELEFON 056 / 622 35 35 TELEFAX 056 / 621 81 18
Gesch.Nr. 2747.1	Datum: August 1995 Plan Nr.: 2747/1 Format: 60 x 105	Projekt: Eic./Fri. Gezeichnet: Epp. Geprüft: ARP 5. Nov. 1996 Änderungen Nov. 95 Pas./ Feb./Mai 96 Epp. Okt. 96 CMe

Mitwirkungsberichte vom : Keine Anregungen / Vorschläge eingegangen

Vorprüfberichte vom : 5. November 1996 / Ref. Nr. 1138 Ca.

Öffentliche Auflage und
Mitwirkungsverfahren vom : 11. November 1996 bis 10. Dezember 1996:

Beschlossen vom Gemeinderat am : 21. Jan. 1997

Der Gemeindevorstand :
Fridolin Koch

Der Gemeindevorstand :
Roland Wey

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 26. März 1997

Der Staatsschreiber:
M. J. Fick

Genehmigungsinhalt

- Baulinien für Hauptbauten
- Normalbaulinien
- Strassen- / Weglinien
- Oberirdische Parkierungsanlagen
- Bereich für Fussweg, Breite 1.5m. Die genaue Lage wird mit der Überbauung festgelegt.
- Zulässige Geschosshöhe
- Sichtlinie als Begrenzung der Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knoten-sichtweite A.
- Sichtzone : In den Sichtzonen muss ein sichtfreier Raum zwischen den Höhen 80 cm und 3 m gewährleistet sein.
- Perimeter

Orientierungsinhalt

- Bestehende Strassenflächen
- Erschliessungsstrasse
- Hauptverkehrsstrasse
- Gebaudezufahrten (Die genaue Lage wird mit der Überbauung festgelegt)
- Notverbindung Feuerwehr/Sanität
- Zonenbezeichnungen
- Zonengrenzen
- Spielplatz

