



Gemeinde Niederrohrdorf



Kanton Aargau

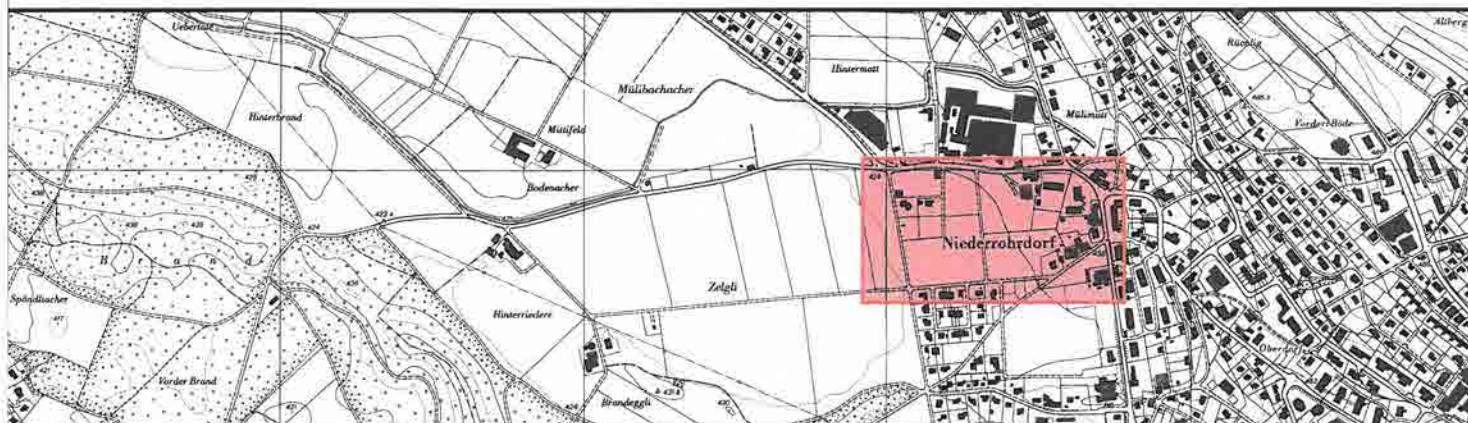


GESTALTUNGSPLAN HOFACHER

gemäss § 21 BauG

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften



Spreitenbach
17. Juli 2003
Objekt Nr. 1178

Scheffele + Meier
Ingenieur- und Planungs AG
8957 Spreitenbach

Mitwirkung vom	: 11. Sept. 2002	bis: 30. Sept. 2002
Mitwirkungsbericht vom	: 20. Dez. 2002	
Vorprüfungsbericht vom	: 29. Jan. 2003	
Öffentliche Auflage vom	: 03. März 2003	bis: 02. April 2003
Genehmigung Gemeinderat am	: 28. Juli 2003	

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

Niederrohrdorf, den

J. V. G. Kaufmann

[Signature]

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 28. April 2004

Der Staatsschreiber:

[Signature]

Sondernutzungsvorschriften „Hofacher“

1. Zweck

Mit den Sondernutzungsvorschriften wird folgendes bezweckt:

- Ortsbauliche Rücksichtnahme auf die bestehenden umliegenden Ueberbauungen und das angrenzende Kulturland.
- Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte im Bereich von Lärmimmissionen.
- Einheitliche, feingliedrige Gestaltung der Bebauung.

2. Verhältnis zum übrigen Recht

Wo mit den Sonderbauvorschriften keine abweichende Regelungen getroffen werden, gelten das kantonale Baugesetz, die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Niederrohrdorf sowie alle übrigen einschlägigen Gesetze und Verordnungen.

3. Geltungsbereich

Die Sonderbauvorschriften gelten innerhalb des im Gestaltungsplan bezeichneten Perimeters. Dieser gilt zugleich für den Erschliessungsplan.

4. Teilbereiche

Der Geltungsbereich für die Sondernutzungsvorschriften ist in vier Teilbereiche A-D aufgeteilt.

Teilbereich A + B liegt in der Kernzone und Zone W3,

Teilbereich C in der Zone W3

Teilbereich D liegt in der Zone KN

Innerhalb der Teilbereiche gelten die nachfolgenden, zusätzlichen Bau- und Gestaltungsvorschriften.

Teilbereiche A + B

Lärm

- Wohnbauten sind lärmgerecht zu konzipieren (lärmabgewandte Anordnung lärmempfindlicher Räume, weniger exponierte Zweitfenster usw.)
- Baugesuche für Wohnbauten, die näher als 10 m zur Kantonsstrassengrenze stehen und lärmempfindliche Räume (vgl. Art. 2 Abs. 6 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986) aufweisen, die sich nur über Fenster in der Strassenfassade lüften lassen, können nur bewilligt werden, wenn mit einem Lärmnachweis nachgewiesen wird, dass die Anforderungen des Umweltschutzrechts des Bundes an Baubewilligungen (vgl. Art. 22 USG und Art. 31 LSV) erfüllt sind.
- Lärmschutzwände, Erdwälle und ähnliche zur Einhaltung der Lärmschutzvorschriften nötige Bauten müssen die durch die Baulinien definierten Abstände einhalten. Einfriedungen im Sinn von § 111 BauG zur Beruhigung der Aussenräume sind unter der Bedingung möglich, dass sie strassenseitig lärmabsorbierend ausgestaltet werden.
- Mehrkosten, die durch diese Vorschriften entstehen, gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

Teilbereich C

Gebäudeabmessungen

Maximale Gebäudelänge	$l = 30\text{m}$	
Maximale Gebäudebreite	$b = 15\text{m}$	(exkl. vorspringende Balkone)
Maximale Firsthöhe	$h = 13\text{m}$	

Dachform

Flachdach oder Pultdach bis 10°. Nicht begehbare Teile des Flachdaches und Pultdächer sind zu begrünen.

Attikageschosse

Für die Lage der Attikageschosse gelten die Baulinien des Gestaltungsplanes. Sofern keine Angaben vorhanden sind, müssen Attikageschosse mindestens 1.20 m von der Grundfassade zurückversetzt werden. Die zulässige Fläche der Attikageschosse sowie die Konstruktion richtet sich nach den geltenden kantonalen und kommunalen Vorschriften.

Teilbereich D

Es gelten die Bestimmungen der allgemeinen Bau- und Zonenordnung.

5. Erschliessung und Parkierung

Die Parkplätze sind weitmöglichst unterirdisch anzulegen. Die Bereiche für die Zu- und Wegfahrten zu den Tiefgaragen sind im Gestaltungsplan festgelegt.

Offene Besucherparkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten.

6. Platzgestaltungen

Der Quartierplatz gemäss Plan dient als Begegnungsort. Die Infrastruktur soll so gestaltet werden, dass er der Quartiergemeinschaft dient. Für Zusammenkünfte ist ein einfacher Gemeinschaftsraum zu erstellen. Im Gegenzug wird die Pflicht zur Erstellung von Gemeinschaftsräumen in den Überbauungen gemäss § 33 der Bauordnung aufgehoben. Gleichzeitig soll das Wenden von Fahrzeugen auf diesem Platz ermöglicht werden. Die definitive Gestaltung wird von der Gemeinde festgelegt.

Aussenanlagen entlang von öffentlichen Strassen müssen erhöhten gestalterischen Anforderungen genügen.

7. Heizungssystem

Bezüglich Heizungsanlagen sind die Anforderungen für Arealüberbauungen gemäss §21 AbauV einzuhalten. Werden pro Bauwerk Einzelheizungen vorgesehen, muss der Nachweis erbracht werden, dass die Energiebilanz nicht schlechter ist als wenn eine gemeinsame Heizungsanlage für die ganze zu bewilligende Überbauung erstellt würde. Der Nachweis wird durch die Energieberatungsstelle der Gemeinde überprüft.

8. Entsorgungseinrichtungen

Es sind zentrale Entsorgungsplätze vorzusehen. Die Projekte sind mit den entsprechenden Baugesuchen einzureichen.

Spreitenbach, 16. Juli 2003

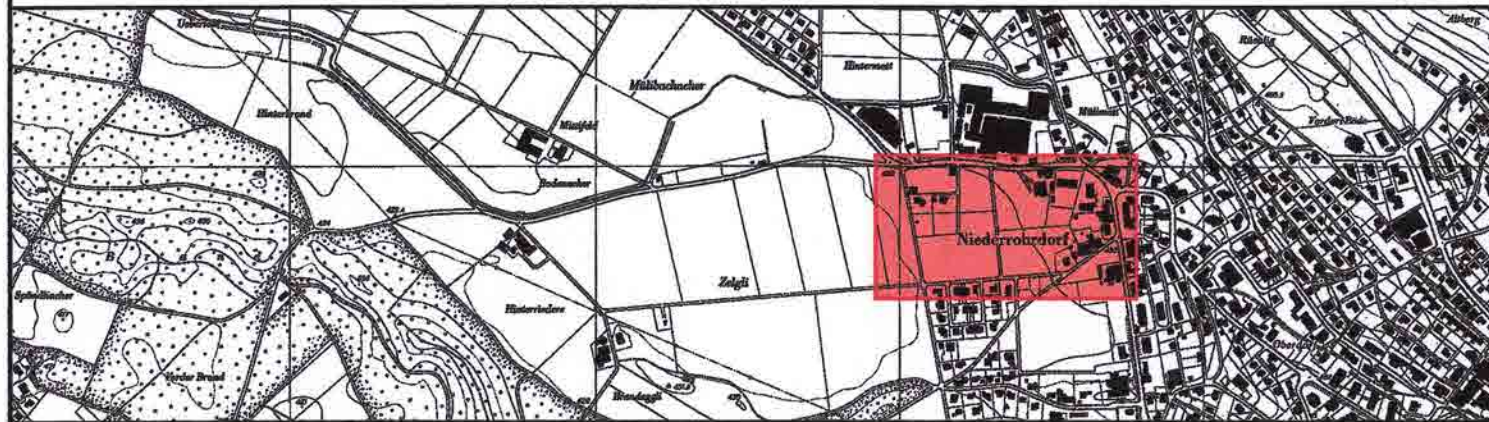
Scheifele + Meiler
Ingenieur- und Planungs AG
8957 Spreitenbach

GESTALTUNGSPLAN HOFACHER

gemäss § 21 BauG, mit Sondernutzungsvorschriften

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

Situation 1:500



Spreitenbach
17. Juli 2003
Plan Nr. 1178 - 1

Scheifele + Meier
Ingenieur- und Planungs AG
8957 Spreitenbach

Mitwirkung vom : 11. Sept. 2002 bis: 30. Sept. 2002
Mitwirkungsbericht vom : 20. Dez. 2002
Vorprüfungsbericht vom : 29. Jan. 2003
Öffentliche Auflage vom : 03. März 2003 bis: 02. April 2003
Genehmigung Gemeinderat am : 28. Juli 2003

Der Gemeindeamann Der Gemeindegemeinderat
Niederrohrdorf, den 28. April 2004

Genehmigungsvermerk: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 28. April 2004
Der Staatsschreiber:

LEGENDE

- ### 1. Genehmigungsinhalt
- Es werden folgende farbige angelegten Elemente genehmigt:
- rot Normalbaulinien
 - rot Baulinien für Attikageschosse
 - rot Strassen- und Weglinien
 - rot Entleerungsrecht gemäss § 132 Bau G
 - blau Aufzuhebende Strassen- /Weglinien
 - blau Aufzuhebende Baulinien
 - schwarz Sichtlinie als Begrenzung der Sichtzonen mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A.
 - hellblau Sichtzone: In der Sichtzone muss ein sichtbarer Raum zwischen der Höhe von 80 cm und 3 m gewährleistet sein.
 - rot Zu- und Wegfahrt zu Tiefgaragen
 - hellblau In den Teilbereichen A + B sind die Planungswerte nicht sicher eingehalten. Sondernutzungsvorschriften stellen hier eine weitgehende Planungswerteinholung sicher. Unter Anwendung der für kleine Teile möglichen Ausnahme sind damit die Anforderungen des Umweltschutzes an die Erschliessung von Bauzonen (Art. 24 USG und 30 LSV) erfüllt.
 - schwarz Perimeter Gestaltungsplan
 - blau Teilbereiche A - D
- ### 2. Orientierungsinhalt
- rot Baulinien einer anderen Vortage
 - rot Projekt Kantonsstrasse K 271
 - blau aufzuhebende Baulinien einer anderen Vortage
 - blau Genehmigte Baulinien mit Genehmigungsdatum
 - blau Genehmigte Strassen- /Weglinien mit Genehmigungsdatum
 - orange Sammelstrassen SS
 - gelb Erschliessungsstrassen ES
 - dunkelviolett Fusswege mit beschränktem Fahrverkehr
 - hellviolett Gehwege / Fusswege
 - hell- /dunkelgrau Bestehende Strassen / Wege
 - braun Quartierplatz Durchfahrt nur für Kommunalfahrzeuge
 - hellgelb Bushaltestellen, Parkplätze, Verkehrsteiler
 - grün Grünstreifen, bepflanzte Flächen
 - schwarz Zonengrenzen und Zonenbezeichnungen
 - braun bestehende Kanalisation
 - schwarz Radroute
 - grün Fusswegverbindung, definitive Lage wird im Baugesuchsverfahren festgelegt

