

Gestaltungsplan "Häfeler"

Gemäss §21 BauG

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften

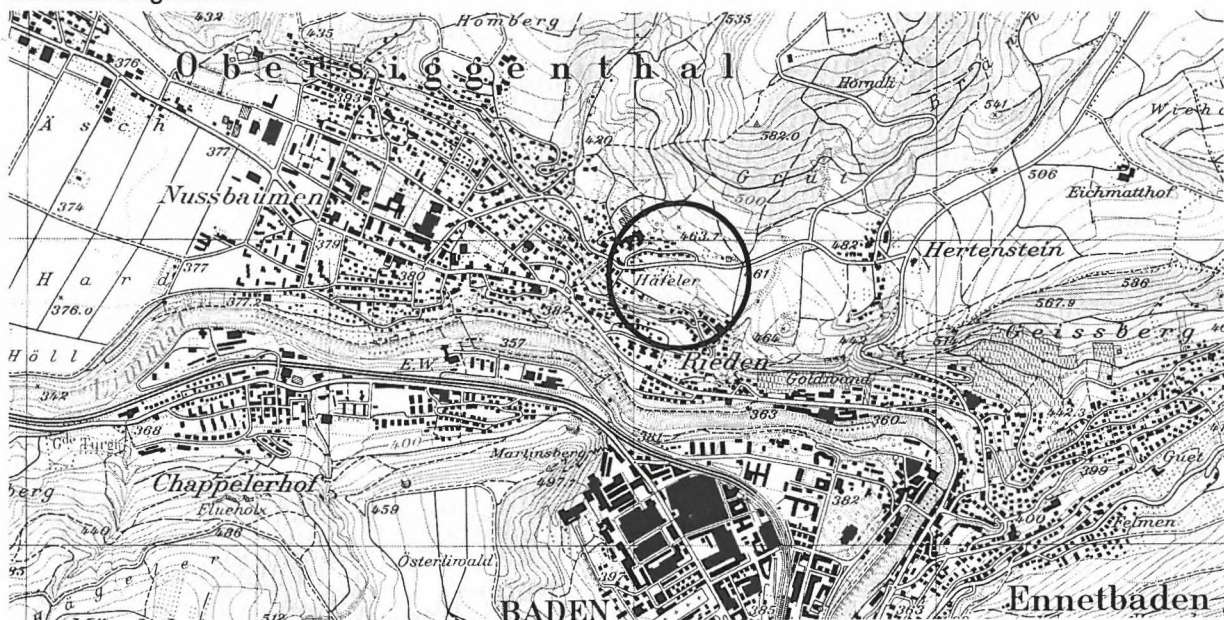
Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

Situationsplan 1:500

Richtplan / Grundbebauungskonzept 1:500

Geländeschnitt 1:500

Lärmschutzgutachten



November 2002

Mitwirkungsbericht vom: 28. April 2003

Vorprüfungsbericht vom: 12. Dezember 2002

Oeffentliche Auflage vom: 13. Januar 2003

bis: 11. Februar 2003

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Gemeindeammann: 28. April 2003

Der Gemeindeschreiber



Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 25. Juni 2003

Der Staatsschreiber:

I. Allgemeine Vorschriften

Ingress

- 1 Die Gemeinde Obersiggenthal erlässt gestützt auf Art. 14-18 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 sowie § 21 des Baugesetzes des Kanton Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993 und §6 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Obersiggenthal (BNO) vom 05. Dezember 1996 nachstehenden Gestaltungsplan mit dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften.

§ 1

Zweck des Gestaltungsplanes

- 1 Der Gestaltungsplan soll für das Baugebiet „im Häfeler“ die rechtliche Grundlage für die Erschliessung bilden und eine geordnete bauliche Entwicklung sicherstellen, die den hervorragenden Qualitäten des Ortes gerecht wird.

§ 2

Bestandteile des Gestaltungsplanes

Informationsinhalt

- 1 Der Gestaltungsplan besteht aus:
 - Situationsplan 1:500
 - Sondernutzungsvorschriften
- 2
 - Richtplan / Grundbebauungskonzept 1:500
 - Geländeschnitte 1:500
 - Lärmschutzgutachten

§ 3

Perimeter

- 1 Der Gestaltungsplan umfasst das im Plan bezeichnete Gebiet

§ 4

- 1 Der Gestaltungsplan regelt insbesondere rechtsverbindlich:
 - Verkehrstechnische Erschliessungsanlagen
 - Bau- und Strassenlinien
 - Art und Mass der Nutzung
 - Grenz- und Gebäudeabstände

§ 5

Verhältnis zur Grundbauordnung

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

II. Bau- und Gestaltungsvorschriften

§ 6

- Erschliessungsbereiche**
- 1 Die Erschliessung hat den Grundsätzen des Richtplanes / Grundbebauungskonzepts zu folgen.
 - 2 Die Arealerschliessung erfolgt über die Altenbergstrasse und die Boldistrasse.
 - 3 Die Verkehrsflächen sind als durchmischte Zonen für Autos, Velos und Fussgänger zu gestalten.
 - 4 Mit Ausweitungen und Bepflanzung ist der Verkehrsfluss zu brechen.

§ 7

- Abstellplätze**
- 1 Bezüglich Anzahl und Anordnung der Abstellplätze gelten die §25 und 26 AbauV.
 - 2 Oberirdische Parkplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.
 - 3 Von der Boldistrasse her ist eine Zufahrt für maximal 30 unterirdisch angelegte Plätze zulässig. Diese sind in einer Sammelgarage zusammenzufassen.
 - 4 Unterirdische Abstellplätze sind soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar in Sammelgaragen anzuordnen. Im übrigen sind direkt erschlossene Einzelgaragen zulässig.

§ 8

- Oeffentlicher Fussweg**
- 1 Der öffentliche Fussweg zwischen Boldistrasse und Altenbergstrasse ist mit einem Hartbelag auszustatten. Er muss als öffentlicher Durchgang erkennbar gestaltet sein, mit einer minimalen Breite von 2.00 Meter und darf keine Treppen aufweisen.
 - 2 Der Durchgang muss mittels einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung festgelegt werden.
 - 3 Die Festlegung von Lage und Ausdehnung erfolgt im Rahmen des Bewilligungsverfahrens einer kommenden Bebauung.

§ 9

- Baulinien**
- Die Baulinien dürfen auf der Nordseite der Baufelder mit Klein- und Anbauten auf der halben Fassadenlänge um 1.50 Meter überschritten werden.

§ 10

Bebauungsfelder

Bebauungsfeld	Max. Bruttogeschossfläche In Bezug zum Baufeld (durch Baulinien definiert)	Richtung der Bebauung
A	1'737 m ²	92°
B	1'358 m ²	95°
C	1'513 m ²	99°
D	2'345 m ²	103°
E	2'277 m ²	107°

Die minimale Bruttogeschossfläche beträgt für jedes Baufeld separat ca. 75% der maximalen Bruttogeschossfläche.
Innerhalb des Perimeters kann von einem Baufeld zum anderen in sinnfälliger Art Ausnützung übertragen werden.

§ 11

Bebauungsgrundsätze / Bauform

- 1 Die Bebauung hat den Grundsätzen des Richtplanes / Grundbebauungskonzepts zu folgen.
- 2 Die Gebäude sollen talseitig gegenüber der Erschliessung 1 ½ -geschossig in Erscheinung treten. Diese Vorgabe kann aufgrund der Geländeverhältnisse oder einer sinnvollen und der gesamten Bebauungszeile angepassten Strassenführung partiell auch überschritten werden.
- 3 Zulässig sind nur Flachdächer oder leicht geneigte Pultdächer (bis 5°). Die Dächer sollten wenn möglich extensiv begrünt werden.
- 4 Die maximale Geschosszahl beträgt zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss.
Im Bebauungsfeld A ist ein drittes Vollgeschoss zulässig.
- 5 Das Attikageschoss konzentriert sich auf die eine Gebäudehälfte (Ost oder West).
- 6 Freistehende Einfamilienhäuser sind zugelassen. Sie müssen sich dem Richtplan / Grundbebauungskonzept unterordnen.
- 7 Die Stellung der Bauten hat der innerhalb der Baufelder angegebenen Richtung zu folgen.

§ 12

Lärmschutz

- 1 Im Bebauungsfeld A sind kantonsstrassenseitig keine Fenster von lärmempfindlichen Räumen zugelassen. Fenster von lärmempfindlichen Räumen sind in den Seitenfassaden nur dann zulässig, wenn diese Räume auch über ein Fenster auf der lärmabgewandten Seite belüftet werden können.
- 2 Bei Erstellung von durchgehenden Lärmschutzbauten entlang der Kantonsstrasse sind strassenseitig und in den Seitenfassaden im Erdgeschoss Fenster von lärmempfindlichen Räumen zugelassen, nicht aber in den Obergeschossen. Für in den Seitenfassaden von Obergeschossen angeordnete Fenster gelten die Bestimmungen von Abs. 1.

§ 13

Freiflächen

- 1 Die Niveaudifferenz zwischen den höher liegenden Gärten und den Erschliessungszonen ist mit rechtwinkligen Beton-Stützmauern aufzunehmen. Die Gärten innerhalb der Baufelder sind hauptsächlich gefällslos oder mit minimalem Gefälle auszubilden.
- 2 Die Stellung der Betonstützmauern hat rechtwinklig, der innerhalb der Baufelder angegebenen Richtung zu folgen.
- 3 Bauteile unter Terrain, wie Parkgaragen oder Abstellräume können die Baulinien bis auf die Flucht der Stützmauern überschreiten. Sie müssen sich der Freiraumgestaltung unterordnen.

III. Verschiedene Bestimmungen

§ 14

Projektierung Eingliederung

- 1 Vor der Einreichung von definitiven Gesuchen sind die Entwürfe mit der Gemeinde abzusprechen mit dem Ziel, gemeinsam zwischen Gesuchsteller und Gemeinde eine optimale Lösung hinsichtlich der Eingliederung (Erschliessung, Architektur, Gestaltung etc.) zu erarbeiten um damit das eigentliche Baubewilligungsverfahren zu beschleunigen.

§ 15

Bisheriges Recht

- 1 Durch diesen Gestaltungsplan wird der kommunale Überbauungsplan Häfeler Ost vom 31. März 1992 in dem durch den Gestaltungsplan abgedeckten Bereich aufgehoben.

§ 16

Inkrafttreten

- 1 Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Gestaltungsplan "Häfeler"

gemäss § 21 BauG

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

Situationsplan 1:500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Sondernutzungsvorschriften
- Richtplan / Grundbebauungskonzept (Informationsinhalt; SNV §2 Abs.2)
- Geländeschnitte (Informationsinhalt; SNV §2 Abs.2)
- Lärmschutzgutachten (Informationsinhalt; SNV §2 Abs.2)



November 2002

Mitwirkungsbericht vom: 28. April 2003
Vorprüfungsbericht vom: 12. Dezember 2002
Oeffentliche Auflage vom: 13. Januar 2003 bis: 11. Februar 2003
Beschlossen vom Gemeinderat am: 28. April 2003

Der Gemeindeamann: Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 25. Juni 2003

Der Staatsschreiber:

Genehmigungsinhalt

- Baulinie für Hauptbauten (§ 9 Sondernutzungsvorschriften)
- Erschliessungsbereich für Motorfahrzeuge
- Spezialbaulinie für Schallschutzbauten
- Verbindung öffentlicher Fussweg (§ 8 Sondernutzungsvorschriften)
- Perimeter
- Bebauungsfeld A (§ 12 Sondernutzungsvorschriften)

Orientierungsinhalt

- Waldabstand
- Grünzone
- Waldgrenze
- Bestehende Erschliessungsstrasse
- Bestehende Hauptverkehrsstrasse

