



Gestaltungsplan Chrumbächer

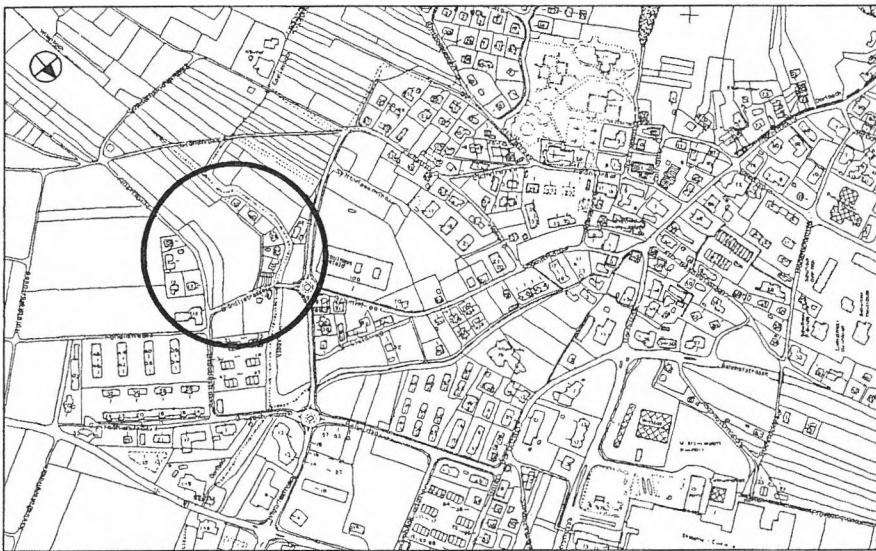
P083

gemäss Paragraph 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

Situationsplan 1:500
Längenprofil "Strasse Nr.1"



Übersichtsplan 1:10'000

Mitwirkungsbericht vom: 30. August 1999

Vorprüfungsbericht vom: 04. Januar 2000

Öffentliche Auflage vom: 24. Januar 2000 bis: 22. Februar 2000

Beschlossen vom Gemeinderat am:

19. Juni 2000

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Rudolf Kalt
Rudolf Kalt

Hans Michel
Hans Michel

Genehmigung Regierungsrat:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 6. September 2000

Der Staatsschreiber:

CAD.: /Z/CHROM/V/TIT_SOND
b

DATUM: 10. Jan. 2000
Rev: 19. Juni 2000

WERNER EGLI UND HANS ROHR
HUSMATT 9, 5405 BADEN-DAETTWIL

ARCHITEKTEN BSA SIA
TELEFON 056 484 50 80

LEITENDE MITARBEITER:

MARKUS BIRCHER, VERENA BRAENDLI, URS STIERLI

KANTON AARGAU - GEMEINDE SPREITENBACH – P083

GESTALTUNGSPLAN „CHRUMBÄCHER“

gem. § 21 BauG

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Ingress Die Gemeinde Spreitenbach erlässt gestützt auf § 21 des Baugesetzes des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993 den nachstehenden Gestaltungsplan mit dazugehörenden Sondernutzungsvorschriften.

Art. 1 Geltungsbereich / Gebietsabgrenzungsbegriffe

Das Gestaltungsplangebiet umfasst die im Gestaltungsplan 1 : 500 eingegrenzten Teile der im Zonenplan der Gemeinde Spreitenbach ausgeschiedenen Zone „Wohnzone 2“ (2. Etappe). Diese Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan mittels „Perimeter des Gestaltungsplanes“ bezeichnete Gebiet.

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan soll für das Baugebiet „Chrumbächer“ die rechtliche Grundlage für die Erschliessung bilden und eine geordnete bauliche Entwicklung sicherstellen.

Art. 3 Pläne

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Teilen:

- Gestaltungsplan „Situationsplan“ 1 : 500
- Längenprofil „Strasse Nr. 1“ 1 : 500 / 1 : 50
- Sondernutzungsvorschriften

Art. 4 Inhalt und Wirkung

Der Gestaltungsplan regelt rechtsverbindlich:

- Verkehrstechnische Erschliessungsanlagen
- Bau-, Strassen- und Weglinien
- Strassenraumgestaltung
- Art und Mass der Nutzung
- Geschosszahl
- Grenz- und Gebäudeabstände
- Parkierung

Art. 5 Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst das im Plan bezeichnete Gebiet.

Art. 6 Stellung zur Bauordnung

Soweit diese Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Regelungen treffen, gilt die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Spreitenbach.

II. BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 7 Lage und Stellung von Neubauten

Länge und Grösse der Bauten werden eingeschränkt durch Baulinien, maximale Geschosszahl und die maximale Bruttogeschossfläche pro Baufeld.

Art. 8 Baufelder für Hauptbauten

Baufelder 1-3 (BF 1-3) sind Reihen-Einfamilienhäusern, Baufelder 4-11 (BF 4-11) Einfamilienhäusern oder Doppel-Einfamilienhäusern vorbehalten.

Art. 9 Baulinien für Hauptbauten

Die Baulinien für Hauptbauten trennen das mit Hochbauten überbaubare vom nicht überbaubaren Gebiet. Es besteht keine Anbaupflicht.

Art. 10 Baulinien für unterirdische Bauten

Die Baulinien für unterirdische Bauten trennen das mit unterirdischen Bauten überbaubare vom nicht überbaubaren Gebiet. Es besteht keine Anbaupflicht.

Art. 11 Zwangsbaulinien für Hauptbauten

An Zwangsbaulinien für Hauptbauten müssen Hauptbauten zwingend mit der Längs- und Stirnseite anstossen.

Art. 12 Baulinien für Zwischen-/ Anbauten

Die Baulinien für Zwischen- bzw. Anbauten trennen das mit Zwischen- bzw. Anbauten überbaubare vom nicht überbaubaren Gebiet. Als Zwischen- bzw. Anbauten gelten unbewohnte Gebäude und Gebäudeteile (Garagen, Schöpfe, Garten- und Gewächshäuschen, gedeckte mindestens einseitig offene Sitzplätze, usw.) mit höchstens 3 m Gebäudehöhe. Es besteht keine Anbaupflicht.

Art. 13 Zwangsbaulinien für Kleinbauten

An Zwangsbaulinien für Kleinbauten müssen Kleinbauten zwingend mit der Längs- und Stirnseite anstossen.

Art. 14 Erschliessung

Die Erschliessungsstrasse Nr.1 sichert die Zu- und Wegfahrten der Einfamilienhausparzellen (BF 4,5,6,7,8,9,11) im südlichen Teil des Perimeters.

Die Garagenvorplätze der Doppel-Einfamilienhäuser sowie die Einmündungen der Fusswege müssen als Ausweichstellen benutzbar sein.

Die Erschliessung der unterirdischen Einstellhalle der Reihenausparzellen BF 1-3 erfolgt von der Fluestrasse zwischen Baufeld 1.A und Baufeld 1.B.

Art. 15 Ausnützung

Die Perimeterfläche beträgt 10'765 m². Die Ausnützungsziffer über das gesamte Areal beträgt 0.55. Die maximal über den gesamten Perimeter erlaubte Bruttogeschossfläche beträgt 5'928 m². Sie verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Baufelder:

Maximale Bruttogeschossfläche

Baufeld 1A	(BF 1A)	705	m ²
Baufeld 1B	(BF 1B)	705	m ²
Baufeld 2A	(BF 2A)	842	m ²
Baufeld 2B	(BF 2B)	705	m ²
Baufeld 3	(BF 3)	705	m ²

Baufeld 4	(BF 4)	288 m2
Baufeld 5	(BF 5)	288 m2
Baufeld 6	(BF 6)	240 m2
Baufeld 7	(BF 7)	240 m2
Baufeld 8	(BF 8)	240 m2
Baufeld 9	(BF 9)	336 m2
Baufeld 10	(BF 10)	240 m2
Baufeld 11	(BF 11)	<u>394 m2</u>
Total		5'928 m2

Art. 16 Dachgestaltung

Zulässig sind Flachdächer, leicht geneigte Pult- oder gleichschenklige Satteldächer . (Maximale Dachneigung 30°). Bei Satteldächern sind Dachdurchbrüche und Dachaufbauten nur auf einem Viertel der Fassadenlänge pro Wohneinheit möglich. Die Dachflächen müssen pro Baufeld eine einheitliche Wirkung ergeben. Flachdächer sind zu begrünen. Die Firstrichtung bzw. Hauptrichtung von Attikageschossen muss der im Sondernutzungsplan eingetragenen entsprechen.

Art. 17 Anordnung der Reiheneinfamilienhäuser (BF 1-3) in Gruppen

Unterbrüche in den Reihenhauseinheiten (BF 1A,1B,2A,2B,3) sind möglich. Die einzelnen Hausgruppen sind jedoch unter einem gemeinsamen, durchlaufenden Dach zusammenzufassen.

Art. 18 Bäume und Hecken

Zwischen den Reihenhauseinheiten (Baufelder 1-3) sind Baumgruppen zu pflanzen. Für die Begrünung sind einheimische Arten zu verwenden. Die genaue Lage wird im Rahmen des Bauprojektes festgelegt. Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Plan über die Freiraumgestaltung und Bepflanzung einzureichen.

Art. 19 Abstellplätze

Für die Baufelder 1-3 sind pro Wohneinheit 1.5 Abstellplätze in unterirdischen Einstellhallen vorzusehen. Zusätzlich sind 10 % Besucherparkplätze an den im Sondernutzungsplan vorgesehenen Standorten zu erstellen.

Art. 20 Abfall-Container

Die Standorte für Abfall-Container sind im Sondernutzungsplan festgelegt. Grösse und Gestaltung sind im Bauprojekt aufzuzeigen.

III. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN

Art. 21 Kontaktnahme vor Projektierung / Begutachtung

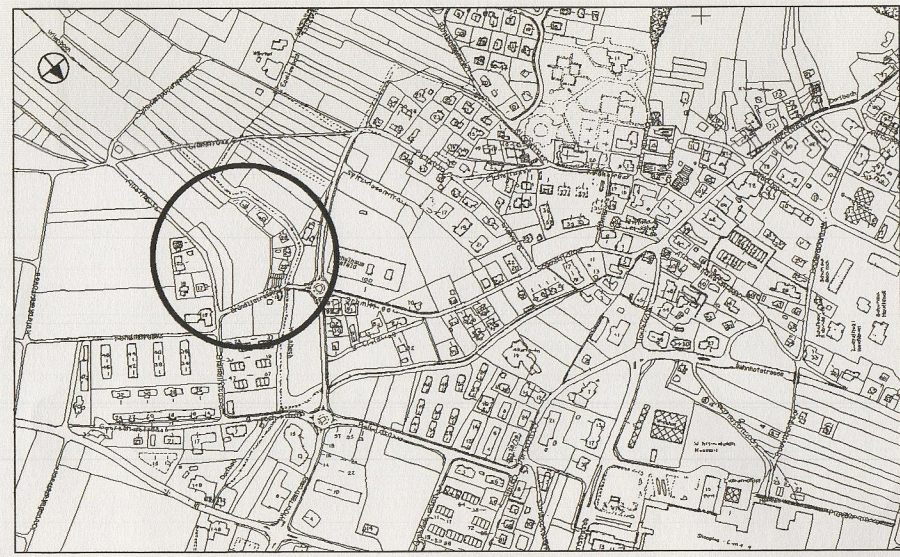
Zur Erreichung einer guten architektonischen Gestaltung im Sinne dieser Vorschriften sind Bauvorhaben vor deren Projektierung der Gemeinde zu melden. Sie kann verlangen, dass ein skizzenhaftes Vorprojekt zur Begutachtung der Baubehörde und deren Experten vorgelegt werden muss.

Art. 22 Inkrafttreten / Genehmigung

Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
Die Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

Gestaltungsplan Chrumbächer P083
gemäss Paragraph 21 BauG

Situationsplan 1:500



Übersichtsplan 1:10'000

Mitwirkungsbericht vom: 30. August 1999

Vorprüfungsbericht vom: 04. Januar 2000

Öffentliche Auflage vom: 24. Januar 2000 bis: 22. Februar 2000

Beschlossen vom Gemeinderat am:

19. Juni 2000

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Rudolf Kalt

Hans Michel

Genehmigung Regierungsrat: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 6. September 2009

CAD.: /Z/CHROM/V/GEST.Z

Der Staatsschreiber:
 DATUM: 10. Jan. 2000
 REV: 19. Juni 2000

WERNER EGLI UND HANS ROHR
HUSMATT 9, 5405 BADEN-DAETTWIL

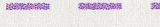
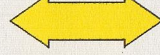
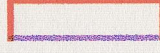
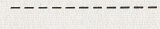
ARCHITEKTEN BSA SIA
TELEFON 056 484 50 80

LEITENDE MITARBEITER:

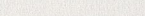
MARKUS BIRCHER, VERENA BRAENDLI, URS STIERLI

LEGENDE ZUM SITUATIONSPLAN

1. Genehmigungsinhalt

	rot	Strassen-/Weglinien (Enteignungsrecht, Art 132 BauG)
	rot	Baulinien für Hauptbauten
	violet	Zwangsbaulinien für Hauptbauten
	rot	Baulinien für Zwischen-/ Anbauten
	violet	Zwangsbaulinien für Kleinbauten
	rot	Baulinien für unterirdische Bauten
	blau	rechtskräftige Baulinien (gemäss kommunalem Teilüberbauungsplan Geeracher GR vom 17.Mai 1994) aufgehoben
	gelb	Erschliessungsrampe für Parkgarage
	orange	Bereich für Fussweg
	rot	Baufelder für Hauptbauten
		Besucherparkplätze für BF 1-3
		Perimeter des Gestaltungsplanes 10'765 m2
	grün	Fürstrichtung
		Baumgruppen genaue Anordnung im Rahmen Bauprojekt
	hellblau	Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A

2. Orientierungsinhalt

	blau	rechtskräftige Baulinien gemäss kommunalem Teilüberbauungsplan Geeracher GR vom 17.Mai 1994
	blau	rechtskräftige Strassenlinie gemäss kommunalem Teilüberbauungsplan Geeracher GR vom 17.Mai 1994
	blau	rechtskräftige Baulinie gemäss Erschliessungsplan Rütlioch FR vom 27. August 1997
	blau	Gewässer
	hellgelb	Erschliessungsstrasse ES
		Zonengrenze

