

Gestaltungsplan „Musegg“ / Änderung 2006

Gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Genehmigungsinhalte sind nur die kursiv geschriebenen Texte

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500

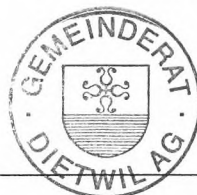
Mitwirkungsbericht vom: **18. Dez. 2006**

Vorprüfungsbericht vom: **30. Aug. 2006**

Öffentliche Auflage vom: **25. Sep. 2006** bis: **24. Okt. 2006**

Beschlossen vom Gemeinderat am: **18. Dez. 2006**

Der Gemeindeammann:



~~Der~~ Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den **7. März 2007**

Der Staatsschreiber:

Zweck des Gestaltungsplanes	§ 1 Das Gestaltungsplangebiet Musegg liegt in der Kernzone und in der WG 3a in der Nähe der Kirche und ihrer Nebenbauten. Der Gestaltungsplan soll eine Ueberbauung mit Wohnungen (im Baubereich A auch mit Gewerbe und Büros) und die Erschliessung ab der Vorderdorfstrasse <i>und Luzernerstrasse</i> ermöglichen.
Bestandteil des Gestaltungsplanes	§ 2 Der Gestaltungsplan besteht aus: • Situationsplan 1:500 • Sondernutzungsvorschriften
Perimeter	§ 3 Der Gestaltungsplan umfasst das im Plan bezeichnete Gebiet
Verhältnis zur Grundordnung	§ 4 Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bauordnung und der Bauzonenplan, insbesondere die Vorschriften für die Kernzone und die Wohn- und Gewerbezone 3a.
Gebäude unter Denkmalschutz	§ 5 Die Kirche GB 118 mit ihren Nebenbauten steht unter Denkmalschutz.
Für den Strassenraum wichtige Gebäude	Die alte Scheune (Baufeld A) <i>war</i> in einem sehr schlechten baulichen Zustand und <i>ist</i> abgerissen. Im Baufeld A kann ein neues Gebäude nur gemäss den eingezeichneten Zwangsbaulinien erstellt werden.
Baufelder für die Hauptgebäude	Die Baufelder A, B, C und D sind im Situationsplan eingezeichnet.
Zwangsbaulinien	§ 6 Die Zwangsbaulinien in Baufeld A sind einzuhalten.
Baulinien für Kleinbauten	Kleinbauten sind im Rahmen der Bauordnung und Bauzonenplanung auf dem ganzen Gestaltungsplangebiet gestattet.

§ 7

Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt über die Vorderdorfstrasse *und die Luzernerstrasse*. Die Erschliessungszone ist durch Strassenlinien begrenzt.

Grundstück Nr. 464 wird über die neue Strasse erschlossen.

Das Strassenprojekt wird gemeinsam mit dem ersten Baubewilligungsverfahren zur Genehmigung eingereicht.

§ 8

Bereich für Fussweg

Die Verbindung der Erschliessungen Ost und West erfolgt über einen Fussweg, der so gestaltet ist, dass Motorfahrzeuge nicht passieren können. Die Fusswegzone ist durch Fussweglinien begrenzt

Das Fusswegprojekt wird gemeinsam mit dem ersten Baubewilligungsverfahren zur Genehmigung eingereicht. Es wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens definitiv festgelegt und mit dem Strassenprojekt genehmigt.

§ 9

Geschosse

Die Geschossigkeit gemäss Bauordnung und Bauzonenzahl gilt mit folgenden Einschränkungen:

- Baufeld A:
Gestattet ist nur ein gleichseitiges Satteldach
Die Giebelrichtung ist im Plan eingezeichnet.

Die maximale Firsthöhe beträgt 448.61 müM
die maximale Traufhöhe beträgt 442.27 müM.

- Baufeld B
Gestattet sind nur gleichseitige Satteldächer.
Die Giebelrichtung ist im Plan eingezeichnet.
Zulässig sind 3 Vollgeschosse ohne zusätzl. Dachgeschoss.

Die maximale Firsthöhe beträgt für den westlichen 445.00 müM für den östlichen Gebäudeteil 443.50 müM.

Die maximale Traufhöhe beträgt für den westlichen 441.50 müM für den östlichen Gebäudeteil 440.00 müM.

- Baufeld C + D
Zulässig sind 3 Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Attikageschoss.

Zulässig sind nur Flachdächer mit hangwärts liegenden Attikageschossen.

§ 10

Dachgestaltung

Dachaufbauten sind gemäss Bau- und Nutzungsordnung gestattet. Nicht überdachte Dacheinschnitte sind jedoch nicht zulässig.

Bei Baufeld B ist bei der Dachgestaltung max. 1/3 der Fassadenlänge als Dachaufbauten zulässig.

Flachdächer sind als begehbare Terrassen auszubilden oder extensiv zu begrünen.

§ 11

Abstellplätze und
Personenwagen

Die offenen Abstellplätze sind im Plan festgelegt und durch Abstellplatzlinien begrenzt. Die Parkierung erfolgt im übrigen in den beiden Unterniveau-Baufeldern BU + CU.

§ 12

Bäume und Hecken

Die im Gestaltungsplan vorgesehenen Bäume sind zu pflanzen. Der genaue Standort wird im Rahmen der Umgebungsgestaltung festgelegt.

Natur

Es sind nur standortheimische Pflanzen erlaubt.

§ 13

Inkrafttreten

- 1 *Die Änderung des Gestaltungsplanes* tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Änderungen bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

GEMEINDE DIETWIL KANTON AARGAU
GESTALTUNGSPLAN "MUSEGG" / ÄNDERUNG 2006

GEMÄSS § 21 BAUG

SITUATIONSPLAN 1:500

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

BAUCONSILIUM AG, LUZERN
SCHWANENPLATZ 7 6004 LUZERN
TEL 041 419 40 00 FAX 041 419 40 19
office@bauconsilium.ch
bauconsilium.ch

M 1:500
NR 04.106/1
GR/GEZ 63 x 45/SM
DATUM 28 08 2006
KORR. 05 12 2006

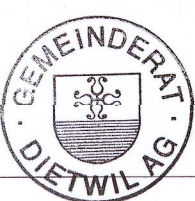
WEITERE BESTANDTEILE DES GESTALTUNGSPLANES:
- SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN



MITWIRKUNGSBERICHT VOM: 18. Dez. 2006
VORPRÜFUNGSBERICHT VOM: 30. Aug. 2006
ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM: 25. Sep. 2006
BESCHLOSSEN VOM GEMEINDERAT AM: 18. Dez. 2006

BIS: 24. Okt. 2006

DER GEMEINDEAMMANN:



DER GEMEINDESCHREIBER:

GENEHMIGUNG: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 7. März 2007

Der Staatsschreiber:

Genehmigungsinhalt

- Strassenlinien (Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG.)
- Fussweglinien (Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG.)
- Sichtzonen
- Parkplatz

Orientierungsinhalt

- Hauptverkehrsstrasse
- Zonengrenze
- Bäume Neupflanzungen
- Änderung
- Perimeter
- offene Parkplätze/Abstellplatzlinien
- Baubereiche
- Baubereiche für Unterniveaubauten
- Erschliessung EH/Garage+Parz.Nr.464
- zulässige Anzahl Geschoss
- Hauptfirstrichtung
- Zwangsbauinlinien
- Baubereich für Hauptbauten
- Baubereich für Unterniveaubauten
- Fusswegflächen
- Verkehrsflächen





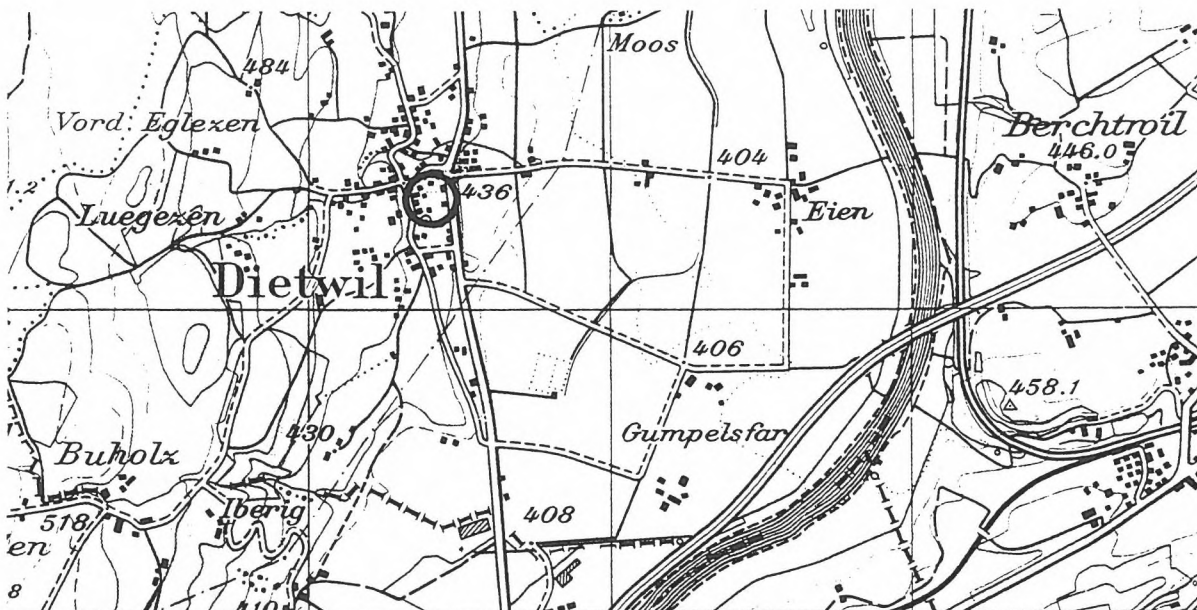
Gestaltungsplan "Musegg"

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500



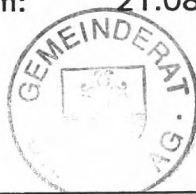
Mitwirkungsbericht vom: 19.06.2000 - 19.07.2000

Vorprüfungsbericht vom: 29.05.2000

Oeffentliche Auflage vom: 19.06.2000 bis: 19.07.2000

Beschlossen vom Gemeinderat am: 21.08.2000

Der Gemeindeammann:



Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigung :

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 1. November 2000

Der Staatsschreiber:

§ 1

Zweck des
Gestaltungsplanes

Das Gestaltungsplangebiet Musegg liegt in der Kernzone und in der WG 3a in der Nähe der Kirche und ihrer Nebenbauten.

Der Gestaltungsplan soll eine Ueberbauung mit Wohnungen (im Baubereich A auch mit Gewerbe und Büros) und die Erschliessung ab der Vorderdorfstrasse ermöglichen.

§ 2

Bestandteil des
Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan besteht aus:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

§ 3

Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst das im Plan bezeichnete Gebiet.

§ 4

Verhältnis zur
Grundordnung

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bauordnung und der Bauzonenplan, insbesondere die Vorschriften für die Kernzone und die Wohn- und die Gewerbezone 3a

§ 5

Gebäude unter
Denkmalschutz

Die Kirche GB 118 mit ihren Nebenbauten steht unter Denkmalschutz.

Für den Strassenraum
wichtige Gebäude

Die alte Scheune (Baufeld A) ist in einem sehr schlechten baulichen Zustand und kann abgerissen werden. Im Baufeld A kann ein neues Gebäude nur gemäss den eingezeichneten Zwangsbaulinien erstellt werden.

Baufelder für die
Hauptgebäude

Die Baufelder A, B, C und D sind im Situationsplan eingezeichnet.

§ 6

Zwangsbaulinien

Die Zwangsbaulinien in Baufeld A sind einzuhalten.

Baulinein für
Kleinbauten

Kleinbauten sind im Rahmen der Bauordnung und Bauzonenplanung auf dem ganzen Gestaltungsplangebiet gestattet.

Balkone, Terrassen
Laubengänge u. dergl. sind auch ausserhalb der Baulinien gestattet.

§ 7

Erschliessung Die Erschliessung erfolgt über die Vorderdorfstrasse. Die Erschliessungszone ist durch Strassenlinien begrenzt.

Grundstück Nr. 464 wird über die neue Strasse erschlossen.

Das Strassenprojekt wird gemeinsam mit dem ersten Baubewilligungsverfahren zur Genehmigung eingereicht.

§ 8

Bereich für Fussweg Das Gestaltungsplangebiet wird mit einem Fussweg an die Luzernerstrasse angeschlossen. Die Fusswegzone ist durch Fussweglinien begrenzt.

Das Fusswegprojekt wird gemeinsam mit dem ersten Baubewilligungsverfahren zur genehmigung eingereicht. Er wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens definitiv festgelegt und mit dem Strassenprojekt genehmigt.

§ 9

Geschosse Die Geschossigkeit gemäss Bauordnung und Bauzonenzahl gilt mit folgenden Einschränkungen:

- Baufeld A:

Gestattet ist nur ein gleichseitiges Satteldach.
Die Giebelrichtung ist im Plan eingezeichnet.

Die maximale Firsthöhe beträgt 448.61 m ü.M.
Die maximale Traufhöhe beträgt 442.27 m ü.M.

- Baufeld B:

Gestattet sind nur gleichseitige Satteldächer.
Die Giebelrichtung ist im Plan eingezeichnet.
Gestattet sind 3 Vollgeschosse ohne zusätzl. Dachgeschoss.

Die maximale Firsthöhe beträgt für den westlichen 445.00 m.ü.M.
für den östlichen Gebäudeteil 443.50 m.ü.M.

Die maximale Traufhöhe beträgt für den westlichen 441.50 m.ü.M.
für den östlichen Gebäudeteil 440.00 m.ü.M.

- Baufeld C + D

Gestattet sind gleichseitige Satteldächer oder Flachdächer mit Attikageschossen.

Attikageschosse müssen hangseits angeordnet werden.

§ 10

Dachgestaltung

Dachaufbauten sind gemäss Bau- und Nutzungsordnung gestattet. Nicht überdachte Dacheinschnitte sind jedoch nicht zulässig.

Bei Baufeld B ist bei der Dachgestaltung max. 1/3 der Fassadenlänge als Dachaufbauten zulässig.

Flachdächer sind als begehbare Terrassen auszubilden oder extensiv zu begrünen.

§ 11

Abstellplätze + Personenwagen

Die offenen Abstellplätze sind im Plan festgelegt und durch Abstellplatzlinien begrenzt. Die Parkierung erfolgt im Übrigen in den beiden Unterniveau-Baufeldern BU + CU.

§ 12

Bäume und Hecken

Die in den Plänen eingezeichneten Bäume haben orientierenden Charakter.

Natur

Es sind nur standortheimische Pflanzen erlaubt.

§ 13

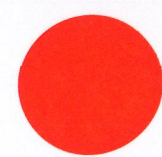
Inkrafttreten

- 1 Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Änderungen bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

GESTALTUNGSPLAN "MUSEGG"

GEMÄSS § 21 BAUG

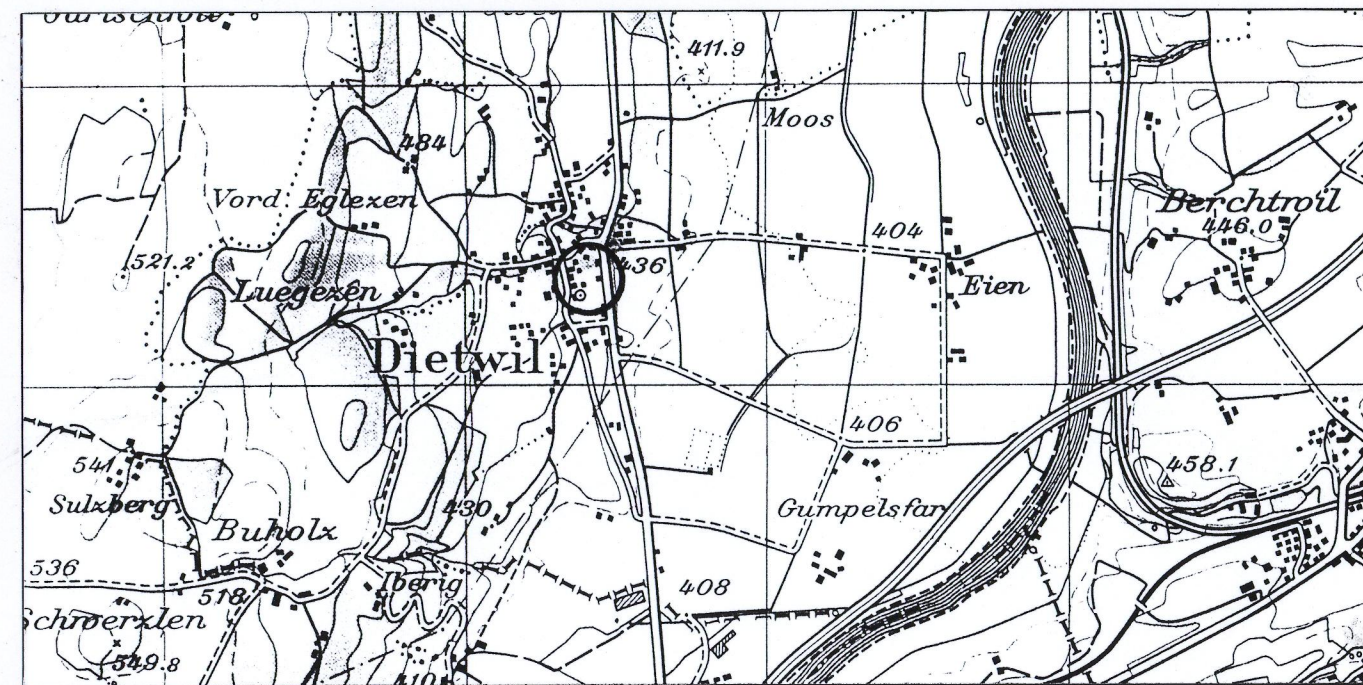
SITUATIONSPLAN 1:500



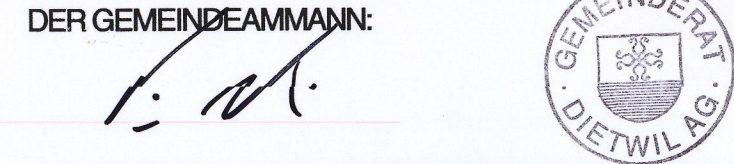
HANS-UELI BÄCHI DIPL ARCHITEKT ETH SIA
 TEL 041-410 62 58 FAX 041-410 35 62
 ROBERTO CADILEK DIPL ARCHITEKT TU SIA
 TEL 041-410 66 36 FAX 041-410 66 35
 SCHWANENPLATZ 7 CH - 6004 LUZERN

M 1:500
 NR 283/6
 GR/GEZ 63 x 45/RC
 DATUM 16 05 2000

WEITERE BESTANDTEILE DES GESTALTUNGSPLANES:
 - SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN



MITWIRKUNGSBERICHT VOM: 19.06.2000 - 19.07.2000
 VORPRÜFUNGSBERICHT VOM: 29.05.2000
 ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM: 19.06.2000 BIS: 19.07.2000
 BESCHLOSSEN VOM GEMEINDERAT AM: 21.08.2000
 DER GEMEINDEAMMANN: DIE GEMEINDESCHREIBERIN:



GENEHMIGUNG: Genehmigung durch den Regierungsrat
 Aarau, den 1. November 2000

Der Staatsschreiber:

GENEHMIGUNGSIHALT

- | | |
|---------------|--------------------------------------|
| | ZWANGSBAULINIEN |
| | BAUBEREICH FÜR HAUPTBAUTEN |
| | BAUBEREICH FÜR UNTERNIVEAUBAUTEN |
| | ERSCHLIESSUNG EH/GARAGE+PARZ.NR.464 |
| 3G | ZULÄSSIGE ANZAHL GESCHOSSE |
| | HAUPTFIRSTRICHTUNG |
| A / B / C / D | BAUBEREICHE |
| BU / CU | BAUBEREICHE FÜR UNTERNIVEAUBAUTEN |
| | ERSCHLIESSUNGSSTRASSE/STRASSENLINIEN |
| | SICHTDREIECKE |
| | OFFENE PARKPLÄTZE/ABSTELLPLATZLINIEN |
| | FUSSGÄNGERFLÄCHEN/FUSSWEGLINIEN |
| | PERIMETER |

ORIENTIERUNGSIHALT

- | | |
|--|-----------------------|
| | VERKEHRSFLÄCHEN |
| | HAUPTVERKEHRSSTRASSEN |
| | ZONENGRENZE |
| | BÄUME NEUPFLANZUNGEN |

