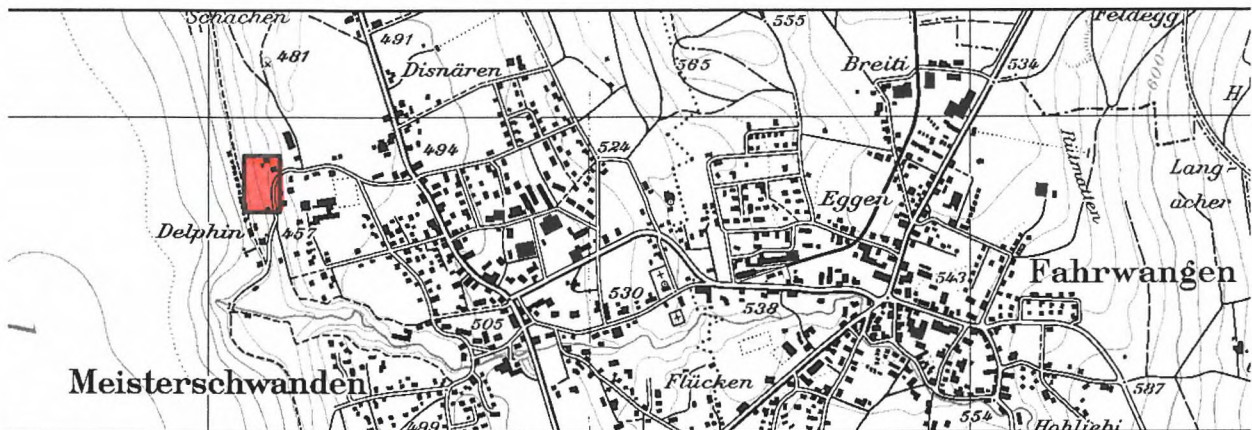


Gestaltungsplan Innere Seehalde

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN



Vorprüfungsbericht vom 3. August 2004

Mitwirkungsbericht vom 21. Juni 2004

Öffentliche Auflage vom 30. August bis 29. September 2004

Beschlossen vom Gemeinderat am 1. November 2004

Gemeindeammann:

M. Remund

Gemeindeschreiber:

D. Studer

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 12. Januar 2005

Der Staatsschreiber:

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
§ 1 Zweck	3
§ 2 Geltungsbereich, Bestandteile	3
§ 3 Übergeordnetes Recht	3
2. Überbauung	3
§ 4 Gebäude (Anordnung der Geschosse, Gebäudelänge, Gebäudeabstand, maximale Höhe der Gebäude)	3
§ 5 Dachform, Dachbegrünung	4
§ 6 Fassadengestaltung, Materialien	4
3. Aussenraumgestaltung	5
§ 7 Umgebung	5
§ 8 Freihaltegebiete	5
§ 9 Bäume	5
§ 10 Bepflanzung offene Parkplätze	6
§ 11 Einfriedigungen, Stützmauern	6
§ 12 Rücksichtnahme auf wild lebende Kleintiere	6
4. Erschliessung	6
§ 13 Strassenlinien, Werkleitungen	6
§ 14 Strassenraumgestaltung	7
§ 15 Zufahrtspforte	7
5. Schlussbestimmungen	7
§ 16 Beratung	7
§ 17 Inkrafttreten, Änderung des Gestaltungsplanes	7

Abkürzungen: BNO Bau- und Nutzungsordnung Meisterschwanden
vom 17. Januar 1997
BauG Baugesetz
ABauV Allgemeine Bauverordnung



1. Einleitung

§ 1

Zweck¹

Der Zweck des Gestaltungsplans besteht darin, die zukünftige Überbauung und Umgebungsgestaltung im Planungsgebiet "Innere Seehalde" dergestalt in den Uferhang einzufügen, dass die Landschaft des Hallwilersees in ihrer natürlichen Eigenart und Schönheit möglichst wenig gestört wird.

§ 2

Geltungsbereich

1 Der Gestaltungsplan gilt in dem im Bauzonenplan und der Bau- und Nutzungsordnung festgelegten Perimeter.

Bestandteile

2 Bestandteile des Gestaltungsplanes sind der Situationsplan Mst. 1: 500, das Längenprofil der Erschliessungsstrasse Mst. 1:500/50 und die zugehörigen Sondernutzungsvorschriften.

§ 3

Ergänzendes Recht²

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts abweichendes bestimmen, gelten die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonenplan Meisterschwanden. Vorbehalten bleiben die Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

2. Überbauung

§ 4

Gebäude³

Zusätzlich zu den Vorschriften der Wohnzone W2 gemäss BNO gelten folgende Vorschriften:

-Anordnung der
Geschosse

a) Bei terrassierten und gestaffelten Bauten sind die einzelnen Geschosse so zu versetzen, dass eine optimale Anpassung an die Hangneigung entsteht.

¹ Das Gestaltungsplangebiet grenzt an die Schutz-, Sperr- und Spezialzone gemäss dem Dekret zum Schutze der Hallwilerseelandschaft (HSD). Gemäss § 1 Abs. 2 HSD sollen sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in ihrer Grösse, Gestaltung, Material und Farbe in die Landschaft und in das Ortsbild einfügen.

² Die Parzellen zwischen dem Gestaltungsplangebiet und dem Seeufer liegen in der Sperrzone. Gemäss § 5 HSD sind in der Sperrzone Bauten und Anlagen jeder Art, einschliesslich Terrainveränderungen untersagt (wie z.B. Umzäunungen, kleine Mauern, Zugangswege zum See). Uferbäume, Hecken und Baumgruppen sind in ihrem Bestand zu erhalten.

³ Vorschriften Zone W 2 siehe insbesondere auch §§ 7 und 10 BNO
Massvorschriften: Az = 0.45 (Gemäss § 31 BNO werden Dach-, Attika- und Untergeschosse nicht angerechnet.); kleiner Grenzabstand 4 m, grosser Grenzabstand 6 m, 2 Vollgeschosse, Gebäudehöhe 7 m.

- Gebäudelänge
 - Gebäudeabstand
 - maximale Höhe
- b) Talseitig dürfen maximal zwei Geschosse direkt übereinander in Erscheinung treten.
- c) Die maximale Gebäudelänge beträgt 25 m.
- d) Der zonengemässe Gebäudeabstand kann mit einem Dienstbarkeitsvertrag bis auf das minimal einzuhaltende Mass von 5 m reduziert werden.
- e) Im Situationsplan sind unterhalb der Erschliessungsstrasse Baubereiche dargestellt, in denen die im Plan angegebene maximale Höhe der Gebäude gilt.
- In den Baubereichen A und B ersetzt die obere Gebäudebegrenzung die Vorschriften über die zulässigen Geschossezahlen und die maximalen Gebäude- und Firsthöhen.
 - In den Baubereichen C und D gilt die obere Gebäudebegrenzung zusätzlich zu den Vorschriften über die zulässigen Geschossezahlen und die maximalen Gebäude- und Firsthöhen.
- f) In den Baubereichen oberhalb der Erschliessungsstrasse gilt folgendes: In den Querschnitten, in denen die Strassenachse höher liegt als das gewachsene Terrain, ist das jeweilige Strassenniveau gemäss dem Längenprofil die massgebende Bezugshöhe zur Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe.

§ 5

Dachform⁴ 1 Die Gebäude sind mit Flachdächern zu versehen. Bei Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig.

Dachbegrünung 2 Die Dächer der obersten Geschosse und die weiteren nicht als Terrassen genutzten Dächer sind zu begrünen, ausgenommen die Dächer von Klein- und Anbauten.

§ 6

Fassadengestaltung, Materialien Die Fassadengestaltung soll eine ruhige Gesamtwirkung erzeugen. Reflektierende Materialien, grosse Kontraste und grelle Farben sind unzulässig. Weisse Fassaden sind nur in gebrochenem Weiss zulässig.

⁴ Dachgestaltung gemäss § 47 BNO: In den einzelnen Baugruppen soll die Dachform einheitlich sein. Einzelstehende oder als Einzelbauten geplante Häuser sollen eine ruhige Dachlandschaft aufweisen und sich in der Dachform an die Umgebung anpassen.

3. Aussenraumgestaltung

§ 7

Umgebung⁵

Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsplan einzureichen. Zum überwiegenden Teil sind standortheimische Pflanzen zu verwenden.

§ 8

Freihaltegebiete

In den im Situationsplan bezeichneten Freihaltegebieten sind Hausgärten mit folgenden Gestaltungselementen zulässig:

- Einfriedigungen und Stützmauern bis zu 1.00 m Höhe; Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung wie Fusswege, Treppen, Brunnen, Feuerstellen und Gartencheminées, Pflanzentröge, kleine Teiche und Plastiken.
- Einfriedigungen sind mit Hecken abzudecken.
- Stützmauern sind als Trockenmauern mit kleinformatigen Steinen auszuführen.

§ 9

Bäume

1 Pro Bauparzelle sind mindestens zwei Hochstamm-Laubbäume zu pflanzen und zu pflegen. Sie müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens zwei Jahre alt sein. Abgehende Bäume sind zu ersetzen

2 Bestehende Hochstammbäume auf der Bauparzelle und die im Situationsplan eingezeichnete Baumreihe längs der Delphinstrasse werden angerechnet.

3 Als Ersatzmassnahme für einen der zwei Pflichtbäume pro Bauparzelle kann ein Baum in der Sperrzone gepflanzt werden, wobei der Abstand zur Bauzone Innere Seehalde nicht mehr als 100 m betragen darf.

⁵Aussenraumgestaltung gemäss § 48 BNO:

1 Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte (Findlinge u.dgl.) und andere wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das nötige zu beschränken.

2 Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

3 Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

4 Die im Situationsplan eingezeichneten Bäume an der Delphinstrasse können längs der Strasse verschoben werden, ausgenommen das Baumtor gemäss § 15.

5 Die Standorte der zwei Bäume sind in der Baueingabe aufzuzeigen. Ausserhalb der eigenen Parzelle ist der Fortbestand mit einem Dienstbarkeitsvertrag sicherzustellen.

§ 10

Bepflanzung offene
Parkplätze

Offene Parkplätze sind mit Bäumen und/oder Hecken gegenüber benachbarten Wohngebäuden abzudecken.

§ 11

Einfriedigungen,
Stützmauern⁶

Einfriedigungen sind mit Hecken und/oder maximal 1.00 m hohen Zäunen vorzunehmen. Stützmauern sind zu begrünen, ausgenommen Trockenmauern.

§ 12

Rücksichtnahme auf
wild lebende Kleintiere

Bei der Umgebungsgestaltung ist auf wild lebende Kleintiere wie Amphibien, Reptilien und Kleinsäuger Rücksicht zu nehmen. Unüberwindbare Hindernisse wie Lichtschächte und Kamine sind mit Ausstiegshilfen zu versehen oder mit geeigneten Gittern abzudecken, Einfriedigungen durchlässig zu gestalten.

4. Erschliessung

§ 13

Strassenlinien,
Werkleitungen

Für die im Situationsplan mit Strassenlinien versehene Erschliessungsstrasse besteht das Enteignungsrecht für die eingezeichneten Werkleitungen (Wasser, Regenwasser, Schmutzwasser, Elektrisch) das Durchleitungsrecht.

⁶ Gemäss § 19 ABauV dürfen Stützmauern nicht höher sein als 1.80 m ab niedriger gelegennem Terrain. Nur wo es die Geländeverhältnisse erfordern, sind höhere Stützmauern zulässig.

	§ 14
Strassenraum-gestaltung	Die Erschliessungsstrasse und die privaten Vorplätze sind so aufeinander abzustimmen, dass ein gut gestalteter Wohnstrassenraum entsteht.

	§ 15
Zufahrtspforte	Die Zufahrt in das Gestaltungsplangebiet ist mit einem Baumtor und einem speziellen Belag im Einmündungsbereich in die Delphinstrasse als Zufahrtspforte zu gestalten. Die Hochstammbäume sind als Bestandteil der Strasse während dem Strassenbau zu pflanzen.

5. Schlussbestimmungen

	§ 16
Beratung	Die Bauherren und ihre Vertreter haben zu Beginn der Projektierung Kontakt mit dem Gemeinderat aufzunehmen. Der Gemeinderat gibt bekannt, welche Unterlagen ⁷ zur Beurteilung der Gestaltung und Einordnung benötigt werden. Er vermittelt der Bauherrschaft bei Bedarf auf deren Kosten die Beratung durch Fachpersonen.

	§ 17
Inkrafttreten	1 Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
Änderung des Gestaltungsplans	2 Änderungen des Gestaltungsplans oder dessen Aufhebung bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

⁷ Gemäss § 46 Abs. 2 BNO kann der Gemeinderat

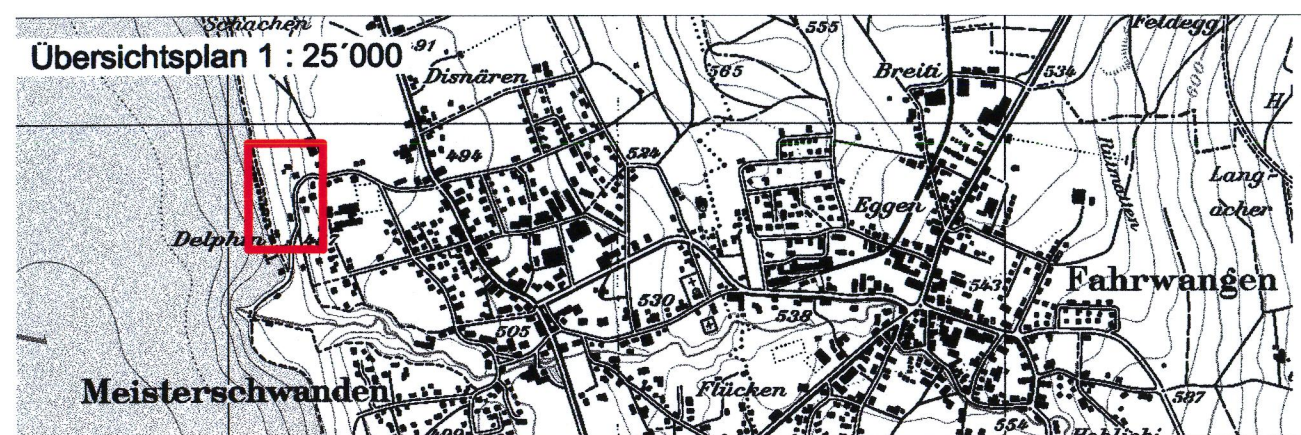
- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume, usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zu besserer Einordnung unterbreiten;
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen.

GESTALTUNGSPLAN INNERE SEEHALDE

gemäss § 21 BauG

SITUATIONSPLAN MST. 1 : 500

Weitere Bestandteile: Sondernutzungsvorschriften (SNV) und Längenprofil



Vorprüfungsbericht vom 3. August 2004

Öffentliche Auflage vom 30. August bis 29. September 2004

Beschlossen vom Gemeinderat am 1. November 2004

Gemeindeammann:

Markus Remund

Gemeindeschreiber:

Dieter Studer

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 12. Januar 2005

Der Staatsschreiber:

MARTI PARTNER ARCHITEKTEN UND PLANER AG, 8032 ZÜRICH UND 5600 LENZBURG

1. Genehmigungsinhalt

- Strassenlinie (Enteignungsrecht § 132 BauG)
- Baubereich mit maximaler Höhenkote § 4 SNV
- Baulinie gemäss § 18 BauG
- Freihaltegebiet § 8 SNV
- Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A
Sichtfreier Raum zwischen 60 cm und 3 m muss gewährleistet sein
- Hochstamm Laubbäume §§ 9 Abs. 2 + 15 SNV
- Zugangspforte § 15 SNV

2. Orientierungsinhalt

- Perimeter Gestaltungsplan
- bestehende Strassenflächen
- Zonengrenzen und Zonenbezeichnungen gemäss
Bauzonenplan und Schutzplan Hallwilerseeschutzdekret
- aufzuhebende Parzellengrenze
- vorgesehene neue Parzellengrenze
(die genaue Lage wird im Landumlegungsverfahren festgelegt)
- Abwasserleitung bestehend (Schmutzwasser SW / Regenwasser RW)
- Abwasserleitung geplant (SW / RW)
- Wasserleitung bestehend
- Wasserleitung geplant
- Elektro bestehend
- Elektro geplant

