

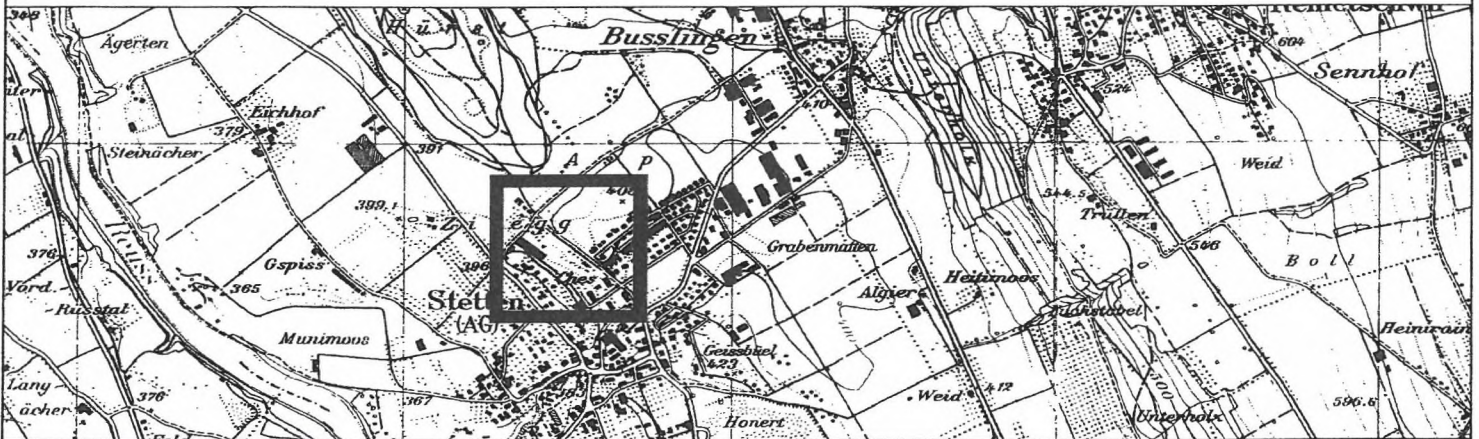
Gestaltungsplan Zilegg


Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Situationsplan 1:500



 <p>KOHLI PARTNER KOMMUNALPLAN AG Gewässerstr. 12 5610 Wohlen</p>	<p>Telefon 056 621 93 91 Telefax 056 621 05 20 E-Mail info@kohl-partner.ch Internet www.kohl-partner.ch</p>	<p>Datum 11.01.06 rev. 23.05.07</p>	<p>Entwurf PK SC</p>	<p>Verfasst PK SC</p>	<p>Format A4</p>	<p>Nr. 2</p>
--	---	---	------------------------------	-------------------------------	----------------------	------------------

Mitwirkungsbericht vom: 25.05.2007

Vorprüfungsbericht vom: 24.11.2006

Öffentliche Auflage vom: 09.01.2007 bis 07.02.2007

Beschlossen vom Gemeinderat am: 23. JULLI 2007

Der Gemeindeammann:

Ernst Huber

Der Gemeindeschreiber:

Emil Wehle

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 17. Oktober 2007

Der Staatsschreiber:

Grundlage / Zweck	<p>Art. 1.</p> <p>¹ Der sich über das Gebiet Zilegg-Kies erstreckende Erschliessungsplan ist als verbindliche Grundlage zur übergeordneten Erschliessung zu beachten.</p> <p>² Der Gestaltungsplan stellt die rechtliche Grundlage für die arealinterne Erschliessung des Baugebiets „Zilegg“ dar und soll eine geordnete bauliche Entwicklung sicherstellen.</p>
Bestandteile	<p>Art. 2.</p> <p>Der Gestaltungsplan besteht aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Situationsplan 1 : 500 • Sondernutzungsvorschriften (SNV)
Geltungsbereich	<p>Art. 3.</p> <p>¹ Der Gestaltungsplan umfasst das im Plan bezeichnete Gebiet.</p> <p>² Diese Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan mittels „Perimeter des Gestaltungsplanes“ bezeichnete Gebiet.</p>
Verhältnis zur Grundordnung	<p>Art. 4.</p> <p>Soweit diese Sondernutzungsvorschriften und der Genehmigungsinhalt des Situationsplanes nichts Abweichendes festlegen, gelten die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Stetten vom 24. Nov. 2004.</p>
Übergeordnetes Recht	<p>Art. 5.</p> <p>Vorbehalten bleibt die kantonale und eidgenössische Bau- und Raumplanungs- sowie die Umweltschutzgesetzgebung.</p>

Baubereiche für Hochbauten

Art. 6.

¹ Die Baubereiche A – G sind für Hoch- und Tiefbauten bestimmt.

² Die Lage und Stellung von Hochbauten innerhalb der einzelnen Baubereiche ist grundsätzlich freigestellt.

³ Die zulässige Geschosshöhe in den Baubereichen A- F beträgt 4 Vollgeschosse ohne Attikageschoss oder 3 Vollgeschosse mit Attikageschoss, wobei im Baubereich A das Attika auf 3 Kuben mit min. Abstand 6.00 m mit je max. 225 m² BGF zu beschränken ist. Zulässig sind Flach- oder Pultdächer mit max. 5% Neigung.

⁴ Die Gebäudebreite darf ohne Balkon max. 13.5 m betragen.

⁵ Im Baubereich A beträgt die maximal zulässige EG Kote 397.30 m.ü.M. Zur optischen Auflockerung des Bauvolumens sind hier die beiden Längsfassaden durch vertikale Gestaltungselemente in mindestens drei Teilbereiche zu gliedern.

⁶ Im Baubereich E beträgt die maximal zulässige EG Kote 396.30 m.ü.M.

⁷ In den Baubereichen B, C, D und F beträgt die maximal zulässige EG Kote 396.00 m.ü.M.

⁸ Es sind genügend Gemeinschaftsräume für Freizeitbeschäftigungen zu erstellen (§ 54 BauG).

⁹ Im Baubereich G sind nur ein eingeschossiger Bau mit einem Gemeinschaftsraum zugelassen. Der Gemeinschaftsraum darf nicht fremdvermietet werden. Die Benutzungszeiten sind wie folgt limitiert: Montag-Freitag bis 00.15h; Samstag bis 2.00h; Sonn- und Feiertags bis 2.00h.

¹⁰ In den Baubereichen A- F dürfen Liftaufbauten und dergleichen das Flachdach des 4. Vollgeschosses oder des Attikageschosses um max. 1.5 m überragen.

¹¹ Die Erstellung von einzelnen Klein- und Anbauten ist unter Berücksichtigung von § 18 Abs. 1 ABauV und § 111 Abs. 1 BauG ausser in den oekologischen Ausgleichsflächen im ganzen Gestaltungsplanperimeter möglich.

¹² Die Bauten sind energieeffizient gemäss § 21 Abs. 2 lit. e) ABauV zu erstellen.

Art. 7.

Ausnutzung

¹ Die maximal zulässige Ausnutzungsziffer (inkl. Wintergärten etc.) im ganzen Perimeter beträgt (inkl. Arealüberbauungsbonus gemäss BNO) 0.75.

² Einzelne unbeheizte Wintergärten oder verglaste Balkone und Sitzplätze dürfen nicht mehr als 20 m² BGF beanspruchen.

Art. 8.

Baubereich für Unterniveaugaragen H

¹ Im Baubereich H der Unterniveaugarage sind die Pflicht-Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte von Bauten im Gestaltungsplanperimeter unterzubringen.

² Im Bereich der halböffentlichen Aussenräume und der Grünflächen ist eine der jeweiligen Zweckbestimmung und Ausgestaltung der einzelnen Flächen genügende Überdeckung aufzubringen.

Art. 9.

Zufahrten zu Unterniveaugaragen

Die Zu- und Wegfahrt zu der Unterniveaugarage hat an der im Gestaltungsplan bezeichneten Lage von und zur Aspstrasse zu erfolgen.

Art. 10.

Halböffentliche Aussenräume und Begegnungsplätze

¹ An den im Gestaltungsplan ausgewiesenen Orten sind der Bewohnerschaft dienende Spiel-, Freizeit- und Erholungsanlagen in genügender Anzahl und Grösse zu erstellen.

² Diese Flächen sind ihrem Zweck entsprechend zu gestalten und zu möblieren. Sie dürfen nicht grossflächig versiegelt werden.

Art. 11.

Hauptfusswegnetz

¹ Die im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen sind mittels stufenlosen Fusswegen in einer Breite von mindestens 2 Metern zu verbinden.

² An dieses Hauptfusswegnetz sind die einzelnen Baubereiche anzuschliessen.

³ Das Hauptfusswegnetz ist mit Hart- und/oder Ver-

bundbelägen auszugestalten sowie mit einer Beleuchtung zu versehen.

Art. 12.

Notzufahrten

¹ An den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen sind Notzufahrten zu erstellen, die die Anforderungen gemäss „AVA Richtlinien für die Zufahrt der Feuerwehr“ erfüllen.

² Die Notfallzufahrten können mit dem Hauptfusswegnetz kombiniert werden und haben eine Mindestbreite von 3.6 Meter aufzuweisen.

³ Die Mehrbreite (1.6 Meter) der Notzufahrt gegenüber dem Hauptfussweg kann mit einem versickerungsfähigen Belag gestaltet werden.

Art. 13.

Bereiche für Besucherparkplätze

¹ In den Bereichen für Besucherparkplätze sind entsprechende Abstellplätze in genügender Zahl zu erstellen. Die Besucherparkplätze sind zu beleuchten.

² Die Flächen sind mit versickerungsfähigen Belägen auszugestalten.

Art. 14.

Bereiche für Entsorgungsplätze

Die Abfallentsorgung ist an der im Gestaltungsplan bezeichneten Stelle konzentriert.

Art. 15.

Entwässerung

¹ Die Schmutzwasserleitungen sind an die bestehende Kanalisation anzuschliessen.

² Das Dachwasser ist, sofern es nicht örtlich versickern kann über Rückhaltmassnahmen an die Schmutzwasserleitung anzuschliessen.

Grünflächen / Oekologische
Ausgleichsflächen, Hoch-
stammbäume

Art. 16.

¹ Die im Gestaltungsplan ausgewiesenen Bereiche für Grünflächen sind naturnah zu gestalten. Es sind standortgerechte und einheimische Pflanzen einzubringen. In den Grünflächen resp. Oekologischen Ausgleichsflächen dürfen ausser internen Fusswegverbindungen keine Bauten erstellt werden.

² Im Rahmen des Baugesuchs ist ein auf dem in Zusammenarbeit dem Ortsbildschutz erarbeiteten Umgebungskonzept basierender Umgebungsplan vorzulegen.

³ Mindestens 50% der festgelegten Bereiche sind a) als Schotter- oder andere Ruderalflächen zu gestalten und/oder b) mit Gebüschgruppen, Steinhaufen oder anderen Kleinstrukturen zu versehen.

⁴ Die im Gestaltungsplan festgeschriebenen Standorte für Hochstammbäume sind sukzessive mit der Erschliessung und der Überbauung des Planungsgebiets mit standortsheimischen Sorten zu bestücken.

Abweichungen

Art. 17.

Abweichungen vom Gestaltungsplan können vom Gemeinderat bei Vorliegen der Voraussetzungen von § 67 BauG gestattet werden.

Inkrafttreten

Art. 18.

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

Abänderung und Aufhebung

Art. 19.

Die Abänderung und die Aufhebung bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplans.

