



Gestaltungsplan Gartensiedlung Lindenbergstrasse

gemäss § 21 BauG



Sondernutzungsvorschriften

weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500



Mitwirkung: keine Begehren

Vorprüfungsbericht vom 18. Dezember 1998

Öffentliche Auflage vom 11. Januar bis 9. Februar 1999

Beschlossen vom Gemeinderat am 10. Mai 1999

Gemeindeammann:

Josef Stalder

Gemeindeschreiber:

Stefan Jung

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

Aarau, den 30. Juni 1999

Der Staatsschreiber:

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
§ 1 Zweck	3
§ 2 Geltungsbereich, Bestandteile, Grundlagen	3
§ 3 Ergänzendes Recht	3
2. Ueberbauung	3
§ 4 Allgemeines; Bauschilder A bis C	3 4
§ 5 Bauschild A	4
§ 6 Bauschild B	4
§ 7 Bauschild C	4
3. Aussenraumgestaltung	5
§ 8 Grundsatz	5
§ 9 Bäume und Hecken	5
§ 10 Bodenversiegelung, Regenwasserversickerung	5
4. Erschliessung und Parkierung	6
§ 11 Erschliessungsstrasse	6
§ 12 öffentliche Fusswege	6
§ 13 Unterniveaugarage für das Bauschild B und die angrenzende Parzelle Kat. Nr. 841	6
§ 14 Parkierungsanlagen für das Bauschild C	6
§ 15 Besucherparkplätze für die Bauschilder B und C	7
5. Schlussbestimmungen	7
§ 16 Inkrafttreten, Aenderung	7

Abkürzungen: BNO Bau- und Nutzungsordnung Sarmenstorf
 BauG Baugesetz
 ABauV Allgemeine Bauverordnung



1. Einleitung

§ 1

Zweck Der Gestaltungsplan bezweckt, dass ein Wohnquartier mit hohem Wohnwert entstehen kann, indem die Siedlung und die Erschliessung aufeinander abgestimmt sind.

§ 2

Geltungsbereich ¹ Der Gestaltungsplan gilt für das im Situationsplan Mst. 1: 500 bezeichnete Gebiet.

Bestandteile ² Bestandteile des Gestaltungsplanes sind der Situationsplan Mst. 1: 500 und die zugehörigen Sondernutzungsvorschriften.

Grundlagen ³ Planungsbericht und Plan mögliche Überbauung Mst. 1: 1000 sind Grundlagen, welche die Planungsabsicht verdeutlichen. Sie dienen der Information.

§ 3

Ergänzendes Recht Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts abweichendes bestimmen, gilt die Bau- und Nutzungsordnung Sarmenstorf. Vorbehalten bleiben die Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

2. Überbauung

§ 4

Allgemeines ¹ Die im Situationsplan hellgelb bezeichneten Parzellen können gemäss der Bau- und Nutzungsordnung Sarmenstorf überbaut werden. Die übrigen Parzellen liegen in den Bau-schildern A - C, in denen die nachfolgenden Vorschriften gelten.

Bauschilder A - C

² Die Gebäude sind innerhalb der Bauschilder zu erstellen. Für vorspringende Gebäudeteile an der Bauschildgrenze gilt § 2 ABauV analog wie bei Baulinien.

Für Klein- und Anbauten sowie Tiefbauten sind die Bauschildgrenzen bedeutungslos. Es gilt § 18 ABauV.

³ Die Überbauung in einem Bauschild hat folgende Anforderungen zu erfüllen:

- a) gute architektonische Gestaltung der Bauten und Freiräume, sodass ein einheitliches Erscheinungsbild entsteht
- b) gute Einordnung in das Quartier- und Landschaftsbild

⁴ Ein Grundstück in einem Bauschild kann parzelliert und in Einzelbauweise überbaut werden.

§ 5

Bauschild A

Es gelten die Vorschriften der Wohnzone W2 gemäss den §§ 6 und 12 BNO.

§ 6

Bauschild B

¹ Die Gebäude sind nach Süden bzw. Südwesten auszurichten.

² Die Hauptgebäude haben drei Vollgeschosse aufzuweisen.

³ Der seitliche Gebäudeabstand zwischen den Gebäuden beträgt minimum 7 m.

⁴ Im übrigen gelten die Vorschriften der Wohnzone W3 gemäss den §§ 6 und 11 BNO.

§ 7

Bauschild C

¹ Die Gebäude sind nach Süden bzw. Südwesten auszurichten.

² Die zulässige Ausnutzungsziffer beträgt 0.55.

³ Im übrigen gelten die Vorschriften der Wohnzone W2 gemäss den §§ 6 und 12 BNO.

3. Aussenraumgestaltung

§ 8

Grundsatz

Die Umgebungsflächen sind überwiegend naturnah zu gestalten und zu pflegen.

§ 9

Bäume und Hecken

¹ Die im Situationsplan eingezeichneten bestehenden Bäume und Hecken sind zu erhalten und natürliche Abgänge mit standortheimischen Arten zu ersetzen. Die bestehende Hecke im Bauschild C kann auf eine Breite von 5 m zurückgeschnitten werden.

² Die Hecke längs der Dorfkernzone hat verschiedene standortheimische Sträucher und Bäume und einen Krautsaum zu enthalten. Sie ist mit der Gebäudeerstellung zu pflanzen.

§ 10

Bodenversiegelung

¹ Die Bodenversiegelung ist auf das Notwendige zu beschränken. Offene Parkplätze sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen. Für Zufahrten zu Parkieranlagen ist ein Hartbelag zulässig.

Regenwasser- versickerung

² Das Regenwasser ist mittels Rückhaltung und Versickerung naturnah abzuleiten. Die entsprechenden Massnahmen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt, in den Bauschildern B und C auf der Basis eines Konzeptes über ein ganzes Bauschild.

4. Erschliessung und Parkierung

§ 11

Erschliessungs-
strasse

Die Erschliessungsstrasse soll den Charakter einer Wohnstrasse erhalten.

§ 12

öffentliche Fusswege

¹ Die genaue Lage der im Situationsplan eingetragenen, minimum 1 m breiten Fusswege wird zum Zeitpunkt der Ueberbauung im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Auf der Parzelle Nr. 844 kann der Fussweg statt über den Parkplatz entlang der westlichen Parzellengrenze geführt werden, und auf der Parzelle 845 entlang der Nordgrenze, wenn eine zweckmässige Wegverbindung gewährleistet bleibt.

² Das Wegnetz muss mindestens provisorisch zur Verfügung stehen, wenn die Erschliessungsstrasse erstellt ist.

³ Die im Privateigentum verbleibenden Fusswege werden mit einem öffentlichen Fusswegrecht im Grundbuch eingetragen.

§ 13

Unterniveaugarage für
das Bauschild B

Die Bewohnerparkplätze im Bauschild B werden in einer Unterniveaugarage angeordnet. Die Zufahrt ist im Situationsplan festgelegt.

§ 14

Parkierungsanlagen für
das Bauschild C

Die zwei möglichen Zufahrten zu den Parkierungsanlagen sind im Situationsplan ersichtlich.

§ 15

Besucherparkplätze für
die Bauschilder B und C

Die Pflichtbesucherparkplätze für die Bauschilder B und C sind an der im Situationsplan bezeichneten Stelle zu errichten und mit Bäumen abzudecken.

5. Schlussbestimmungen

§ 16

Inkrafttreten,
Änderung

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

GESTALTUNGSPLAN GARTENSIEDLUNG LINDENBERGSTRASSE

gemäss § 21 BauG

SITUATION MST.: 1 : 500

weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Sondernutzungsvorschriften

Übersichtsplan 1 : 25'000



Mitwirkung: keine Begehren

Vorprüfungsbericht vom 18. Dezember 1998

Öffentliche Auflage vom 11. Januar bis 9. Februar 1999

Beschlissen vom Gemeinderat am 10. Mai 1999

Gemeindeamtmann:

Josef Stalder

für: *Stalder*

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

Aarau, den 30. Juni 1999

Der Staatschreiber:

Gemeindeschreiber:

Stefan Jung

MARTI PARTNER ARCHITEKTEN UND PLANER AG
HOFACKERSTR. 13 POSTFACH 8032 ZÜRICH TEL. 01 422 51 51 FAX 01 381 62 01
INDUSTRIESTR. 26 5600 LENZBURG TEL. 062 891 68 88 FAX 062 892 08 37
VERANTWÖRTLICHER PARTNER: THOMAS MEIER

NR.
1125FORMAT
A1GEZ.
TRDATUM
Dezember 1997REV:
Feb. 98 / April 98
Juni 98 / Okt. 98

LEGENDE

Genehmigungsinhalt

- Gestaltungsplanbereich
- Überbauung nach Bau- und Nutzungsordnung
- A Bauschild mit Nummerierung
- 3 G. Zulässige Anzahl Vollgeschosse
- Bäume und Hecken unter Schutz
- Zu pflanzende Bäume und Hecken
- Zufahrtsstrasse / Strassenlinie (Enteignungsrecht nach § 132 BauG)
- Platzgestaltung
- Zufahrtsweg
- Rampe für unterirdische Parkgarage
- Öffentlicher Fussweg (Servitut)
- Abstellplätze für die Besucher Bauschilder B + C
- Sichtlinie mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A
- Sichtzone; sichtfreier Raum ist zwischen 0.8 und 3.0 m Höhe zu gewährleisten

Orientierungsinhalt

- Bestehende Gebäude / unter kant. Denkmalschutz
- Kulturobjekte / Gebäude unter kom. Denkmalschutz
- Vorgesehene Parzellierung Garcia / Lipp / Baur
- Zonengrenzen
- Bestehende Strassen / Fusswege
- Ausfahrt

