

Gestaltungsplan "Eichirebe - Breiti"

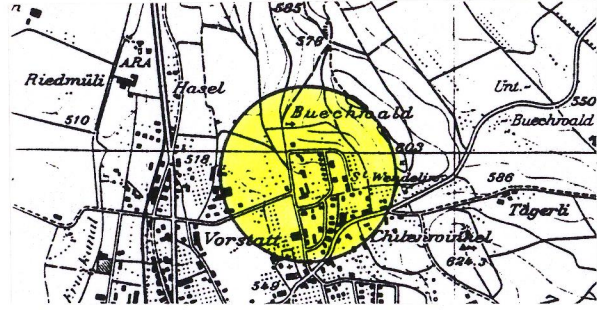
Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

Gemaess Paragraph 21 BauG

SITUATIONSPLAN 1:1'000 ÄNDERUNGEN 2001

Weiterer Bestandteil des Gestaltungsplanes:
Sonderbauvorschriften Genehmigt vom Grossen Rat am 30. März 1993

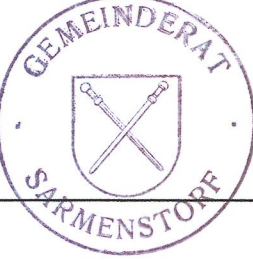
Uebersichts-Skizze



Verfasser: MSL MSL Ingenieurbüro AG, Fischböcker 10 5630 Muri, Tel. Nr. 056/ 664 41 81	Datum 26. April 2001 15. Okt. 2001	Entwurf: G. Bächli	Gezeichnet: G. Bächli	Geprüft: R. Gut	Format: 60/63 cm	Plan Nr. 01.1321.01
Ersetzt Plan vom: 30. März 1993 mit Nr. RRB 960, 7. April 1993		Überholt durch Plan vom: Nr.				

Mitwirkungsbericht vom: 22. Oktober 2001
Vorprüfungsbericht vom : 03. Juli 2001
Oeffentliche Auflage vom: 12. August 2001 bis: 11. September 2001
Beschlossen vom Gemeinderat am: 22. Oktober 2001

Der Gemeindeammann:
for. Haeck



Die Gemeindegemeinschaft:

L. Bächli

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 7. Januar 2002
Der Staatsschreiber:
J. Fick

Legende:

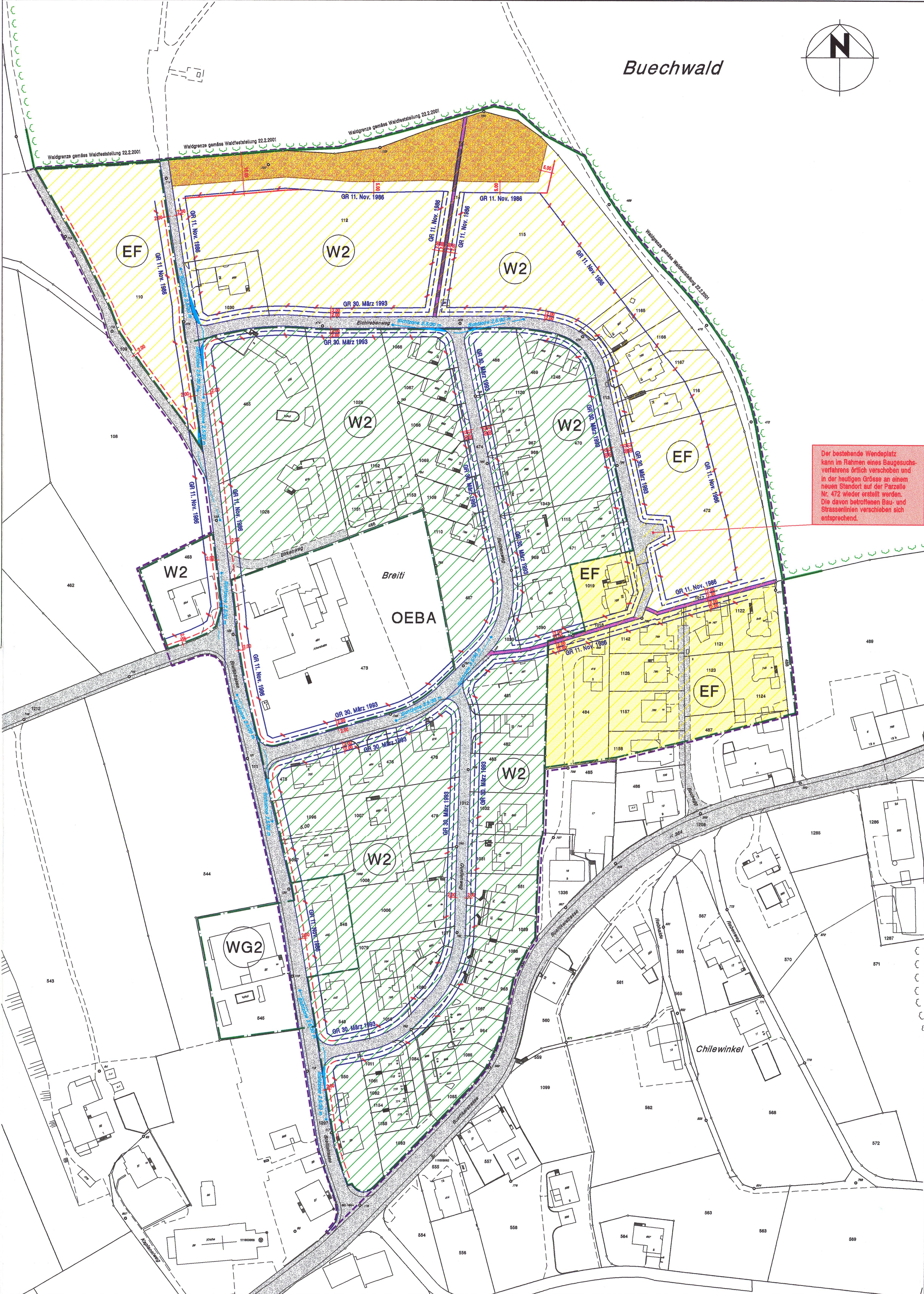
1. Genehmigungsinhalt

	rot	Baulinie gemäss Paragraph 18 BauG
	blau	Genehmigte Baulinien die aufgehoben werden
	rot	Neue Kleinbaulinien (Kleinbauten gem. Paragraph 18 A Bau V)
	hellblau	Geänderte Sichtzonen

Der bestehende Wendeplatz kann im Rahmen eines Baugesuchsverfahrens örtlich verschoben und in der heutigen Grösse an einem neuen Standort auf der Parzelle Nr. 472 wieder erstellt werden. Die davon betroffenen Bau- und Strassenlinien verschieben sich entsprechend.

2. Orientierungsinhalt

	blau	Genehmigte Strassenlinien (Enteignungsrecht Paragraph 132 BauG)
	blau	Genehmigte Baulinien
	blau	Genehmigte Kleinbaulinien (Kleinbauten gem. Paragraph 18 A Bau V)
	dunkelgrün	Zonengrenzen und Zonenbezeichnungen gemäss Zonenplan
	violett	Abgrenzung Perimeter des Gestaltungsplanes
	grün	Waldgrenze gemäss Waldfeststellung vom 22. Februar 2001
	grau	bestehende Strassen und Wege
	hellviolett	bestehende Fusswege
	Sonderbauvorschriften ZONE A	
	Sonderbauvorschriften ZONE B	
	Sonderbauvorschriften ZONE B	
	Geschützte Magerwiese gemäss Sonderbauvorschriften Art. 10	





Die Einwohnergemeinde Sarmenstorf erlässt, gestützt auf § 145 BauG vom 2. 2. 1971 die nachstehenden

Sonderbauvorschriften

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1

Geltungs-
bereich Die nachstehenden Sonderbauvorschriften beziehen sich auf die im Beilageplan bezeichneten Zonen A und B des Kommunalen Ueberbauungsplanes "Eichirebe-Breiti".

§ 2

Zweck Die Sonderbauvorschriften bezwecken eine gute, geordnete Baulandnutzung und insbesondere eine sorgfältige Einpassung der Gebäude mit Umgebung ins Orts- und Landschaftsbild. Dies gilt besonders für die Hanglagen der Zone B, wo entsprechend der exponierten Lage für die Bauten ein übergeordneter Gestaltungsrahmen anzustreben ist.

II. SPEZIELLE VORSCHRIFTEN DER ZONE A

§ 3

Bauweise ¹ Die Zone A ist für Einfamilienhäuser, Gruppenhäuser und Reiheneinfamilienhäuser bis zu 5 Wohneinheiten bestimmt. Kleinbetriebe, die den Wohncharakter des Quartiers nicht stören, sind zugelassen. Die gewerbliche Nutzung darf dabei 50 % der Bruttogeschossfläche nicht übersteigen.

² Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:

- Ausnützungsziffer	0,45
- Geschosszahl	2
- Max. Gebäudehöhe	7 m
- Max. Firsthöhe	10,5 m
- Kleiner Grenzabstand	4 m
- Grosser Grenzabstand	8 m
- Max. Gebäudelänge	30 m

Es kommt kein Mehrlängenzuschlag zur Anwendung.

§ 4

Dach-
gestaltung,
Dachgeschoss ¹ Die Dachneigung der Hauptgebäude hat mindestens 25° und max. 40° zu betragen.

² Die Dacheindeckung ist in den Farbtönen dunkelrot-dunkelbraun-dunkelgrau zu halten.

³ Dachaufbauten und -einschnitte dürfen $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge nicht überschreiten. Sie sind in dunklem, der Dachfarbe angepasstem Farbton zu gestalten.

⁴ Das Dachgeschoss zählt nicht als Vollgeschoss sofern der Kniestock das Mass von 1.00 m nicht überschreitet. Ausgebaute Teile werden jedoch als Bruttogeschossfläche angerechnet, soweit sie eine Raumhöhe von mind. 2.00 m aufweisen.

III. SPEZIELLE VORSCHRIFTEN ZONE B

§ 5

Bauweise

¹ Die Zone B ist bestimmt für freistehende und zusammengebaute Ein- und Zweifamilienhäuser, Gruppenhäuser, Reiheneinfamilienhäuser und Terrassenhäuser bis zu 4 Wohneinheiten. Kleinbetriebe, die den Wohncharakter des Quartiers nicht stören, sind zugelassen. Die gewerbliche Nutzung darf dabei 50 % der Bruttogeschossfläche nicht übersteigen.

² Es gelten folgende baupolizeiliche Vorschriften:

- Ausnützungsziffer	0,3
- Ausnützungsziffer im grün-schraffierten Bereich des Beilageplanes	0,4
- Geschosszahl	2
- Max. Gebäudehöhe	6,5 m
- Max. Firsthöhe	8,5 m
- Kleiner Grenzabstand	4 m
- Grosser Grenzabstand	8 m
- Max. Gebäudelänge u. Gebäudetiefe	25 m

Die hangseitigen Gebäudeprofile dürfen die Kote 584.0 m ü.M. nicht überschreiten.

Es kommt kein Mehrlängenzuschlag zur Anwendung.

§ 6

Gebäude- stellung, Höhenlage

Die Gebäudekuben (Gebäudelängsseite) und die Firstrichtung der Hauptgebäude sind parallel zum Hang anzuordnen. Die Bauten sind so zu staffeln, dass sie sich in die Hangneigung einfügen und keine grossflächigen Aufschüttungen bewirken.

§ 7

Fassaden-
gestaltung

Grosse, talseitige Fassadenflächen sind durch eine entsprechende Gliederung aufzulockern. Dies gilt bei Terrassenhäusern und terrassierten Reihenhäusern auch für die hangaufwärts laufenden Fassaden. Mit dem Baugesuch ist ein Material- und Farbkonzept abzuliefern.

§ 8

Dach-
gestaltung

¹ Es sind Sattel- und Pultdächer bis max. 30° Neigung oder deren Kombination zugelassen. Dachterrassen sind in Verbindung mit Schrägdächern möglich.

² Satteldächer haben beidseitig die gleiche Neigung aufzuweisen. Der First ist Mitte Haus oder bergseitig vorzusehen.

³ Hangaufwärts durchlaufende Dächer sind nur bis zu einer max. Länge von 9 m erlaubt.

⁴ Die Dacheindeckung ist in den Farbtönen dunkelbraun-dunkelrotbraun-dunkelgrau zu halten.

⁵ Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Dachverglasungen können vom Gemeinderat bewilligt werden, wenn sie die notwendigen Gestaltungsanforderungen erfüllen.

⁶ Das Dachgeschoss zählt nicht als Vollgeschoss sofern der Kniestock das Mass von 1.00 m nicht überschreitet. Ausgebaute Teile werden jedoch als Bruttogeschossfläche angerechnet, soweit sie eine Raumhöhe von mind. 2.00 m aufweisen.

§ 9

Privat-
strassen

Für den motorisierten Verkehr dürfen keine zusätzlichen Strassen erstellt werden.

§ 10

Erhaltung
Magerwiese

Die Magerwiese (NUPLA Inventar Objekt Nr. 14) der Eichthalde soll im oberen Hangbereich (im Ueberbauungsplan braun dargestellt) erhalten und gefördert werden. Der Pflanzenbestand darf weder durch Aufforstungen, Umbruch, Beweidung, Bewässerung noch durch andere Vorkehren beeinträchtigt werden. Die Nutzung als Heuwiese ist gestattet, der 1. Schnitt hat jedoch frühestens in der zweiten Junihälfte zu erfolgen. Eine Düngung ist nicht erlaubt.

§ 11

Melde-
pflicht

Bauvorhaben sind dem Gemeinderat in einem frühzeitigen Stand der Projektierung (Vorprojekt) zu melden, um den Baugesuchsteller in Fragen der Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild gegebenenfalls beraten zu können.

IV. VORSCHRIFTEN FÜR DIE ZONEN A UND B

§ 12

Gesamt-
überbauung

Im Rahmen dieser Sonderbauvorschriften sind auf einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 2000 m² Gesamtüberbauungen im Sinne von § 58 der Bauordnung gestattet. Eine weitere Ausnützungssteigerung nach Anhang 8 der Bauordnung wird jedoch ausdrücklich ausgeschlossen.

§ 13

Unter-
geschoss

Untergeschosse, die das nicht wesentlich veränderte Terrain um mehr als 0.80 m in der Zone A bzw. 1.20 m in der Zone B überschreiten, gelten als Vollgeschosse. Hauseingänge und Gargeneinfahrten auf max. $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge sind von dieser Bestimmung ausgenommen.

§ 14

Umgebungs-
gestaltung

¹ Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojektes. Sie ist in den Projektplänen oder in einem speziellen Umgebungsplan klar und verbindlich darzustellen, insbesondere Hartflächen, Grünflächen, Stützmauern, der Terrainverlauf, Böschungen mit der notwendigen Kotierung. Soweit notwendig sind die entsprechenden Schnitte aufzuzeichnen.

Stützmauern

² Die Eingriffe in das bestehende Gelände sind gering zu halten. Bei Terrainsicherungen sind anstatt massiver Stützmauern wo möglich natürliche Böschungssicherungen bzw. Lebendverbaumethoden oder aufgelöste, bepflanzte Konstruktionen anzuwenden. Stützmauern sind nur im Terrassen-, Sitzplatz- und Garagezufahrtsbereich zulässig. Sie sind als Teil der Baute ansprechend zu gestalten.

§ 15

Baulinie
für Tief- u.
Kleinbauten

Die spezielle Baulinie für Tief- und Kleinbauten gemäss § 34 Abs. 1 BO darf durch Dachvorsprünge und dgl. max. 0.50 m unterschritten werden.

V. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 16

Verhältnis
zur
Bauordnung Soweit durch die Sonderbauvorschriften keine abweichenden Regelungen getroffen sind, gelten die Bestimmungen der Bauordnung.

§ 17

Inkraft-
treten ¹ Die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Grossen Rat in Kraft.

Anwendung
auf hängige
Baugesuche ² Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach diesen Sonderbauvorschriften entschieden.

§ 18

Aufhebung
bisherigen
Rechts Durch diese Sonderbauvorschriften werden die Sonderbauvorschriften vom 7. Juni 1985 aufgehoben.

Diese Sonderbauvorschriften sind von der Gemeindeversammlung am 21. Juni 1991 beschlossen worden.

IM NAMEN DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Gemeindeammann:

Jos. Helber

Der Gemeindeschreiber:

Kurz



Vom Grossen Rat genehmigt an der Sitzung vom

IM AUFTRAG DES GROSSEN RATES

Der Staatsschreiber:

Genehmigung durch den Grossen Rat

Aarau, den 30. März 1993

RRB-Nr. 960 vom 7. April 1993

Im Auftrage des Grossen Rates

Der Staatsschreiber:

In Vertretung

[Signature]

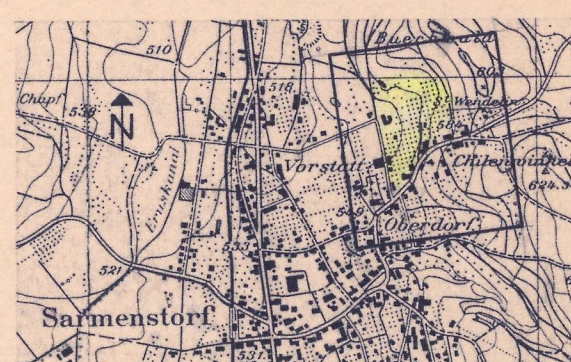
Kommunaler Ueberbauungsplan

EICHIREBE - BREITI

Baulinienplan 1:1000

Aenderungen 1990

Uebersicht 1:25'000



Verfasser	Datum	Entw.	Gez.	Geprüft	Grösse	Plan Nr.
THOMA SCHNEIDER ARCHITEKTEN-PLANER AG 5312 DOETTINGEN MSL INGENIEURBUERO AG R. GUT DIPL.-ING. ETH/SIA 5630 MURI AG	15.10.1990	THOMA	FP	THOMA	60/84	
Ersetzt Plan vom	30.1.1984	Ueberholt durch Plan vom				
Nr.	2774/1	Nr.				144/1

Öffentliche Planaufgabe vom 5. Nov. 1990 bis 4. Dez. 1990

Beschluss von der Einwohnergemeindeversammlung am 21. Juni 1991

Der Gemeindeammann

Der Gemeindegemeinder

Sarmentstorf, den 2. Aug. 1991

Genehmigungsvermerk:
Genehmigung durch den Grossen Rat
Aarau, den 30. März 1993
RRB-Nr. 960 vom 7. April 1993
Im Auftrage des Grossen Rates
Der Staatschreiber:
In Vertretung

VP

Legende zum kommunalen Überbauungsplan

1. Genehmigungsinhalt

Es werden folgende farbig angelegte Elemente genehmigt:

rot	Baulinien
rot	Baulinien für Tief- und Kleinbauten gemäss BO Art 34 Abs. 1 und Sonderbauvorschriften Art. 15
rot	Strassen-/Weglinien
blau	Aufzuhebende Strassen-/Weglinien
blau	Aufzuhebende Baulinien
rot	Bereich für Fussweg, Breite ... m. Die genaue Lage wird mit der Überbauung festgelegt.
schwarz	Sichtlinie als Begrenzung der Sichtzonen mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A.
hellblau	Sichtzone: In den Sichtzonen muss ein sichtfreier Raum zwischen der Höhe von 80 cm und 3 m gewährleistet sein.
braun	Geschützte Magerwiese gemäss Sonderbauvorschriften Art. 10

2. Orientierungsinhalt

GR Datum	blau	Genehmigte Baulinien mit Genehmigungsdatum
GR Datum	blau	Genehmigte Strassen-/Weglinien mit Genehmigungsdatum
GR Datum	rot	Projektierte Baulinien, die Gegenstand einer anderen Vorlage sind.
GR Datum	braun	Ein- und Ausfahrtsbeschränkungen. Zu- und Wegfahrten nur bei den im Plan bezeichneten Anschlüssen. Bestehende Ein- und Ausfahrten bleiben für die bisherige Nutzung erhalten.
	karmin	Hochleistungsstrassen HLS
	zinnobor	Hauptverkehrsstrassen HVS
	orange	Sammelstrassen SS
	gelb	Erschliessungsstrassen ES
	dunkelviolett	Fusswege mit beschränktem Fahrverkehr
	hellviolett	Gehwege/Fusswege
	lila	Radwege/Radstreifen
	dunkelgrau	Bestehende Strassen/Wege
	hellgrau	Bushaltestellen, Parkplätze, Verkehrsteiler
	grün	Grünstreifen, bepflanzte Flächen
	schwarz	Zonengrenzen und Zonenbezeichnungen gemäss Zonenplan
	schwarz	Perimeter Überbauungsplan

