

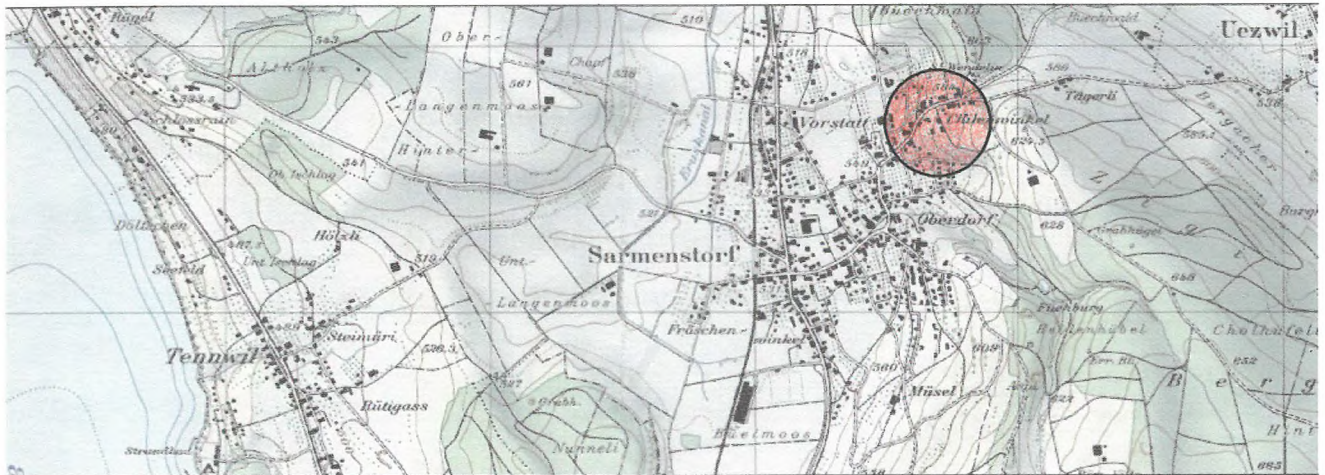


GESTALTUNGSPLAN " CHILEWINKEL "

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

Gemäss §21 BauG

Sondernutzungsvorschriften



FRANZ BITTERLI AG

HAUPTSTRASSE 32
5502 HUNZENSCHWIL

WYNENHOF
5734 REINACH

INGENIEURBÜRO FÜR HOCH- & TIEFBAU

TEL. 062 897 12 12
FAX 062 897 12 14

TEL. 062 771 09 88
FAX 062 771 12 42

E-mail:
bitterling.ch@bluewin.ch

E-mail:
bitterling.re @bluewin.ch

Mitwirkungsbericht vom: **Zusammengel. Verfahren**

Vorprüfungsbericht vom: **15. Januar 2003**

Oeffentliche Auflage vom: **27. Januar 2003**

bis: **25. Februar 2003**

Beschlossen vom Gemeinderat am: **10. März 2003**

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiberin a.i.

Genehmigung

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den **7. Mai 2003**

Der Staatsschreiber:

§ 1

Zweck des Gestaltungsplanes

¹Für das Gebiet Chilewinkel sollen situationsspezifische Regeln eine harmonische Ueberbauung sicherstellen.

²Insbesondere sollen die landschaftliche Einbindung der Bauten die max. Ausnützung, die Höhenentwicklung der Bauten sowie die Fachberatung geregelt werden.

§ 2

Bestandteile des Gestaltungsplanes

Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:

- a) Situationsplan 1 : 500
- b) Querschnitte 1 : 200
- c) Sondernutzungsvorschriften

§ 3

Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bauordnung und der Bauzonenplan, insbesondere die Vorschriften für die Einfamilienhauszone EF.

§ 5

Baufelder

¹Im Bereich der Baufelder können die Baukörper beliebig situiert werden.

²Für das Baufeld 6 gilt die offene Bauweise.

³In den Baufeldern 2 bis 5 ist die offene Bauweise oder Reihenhäuser möglich.

§ 6

Kleinbauten

Klein- und Anbaubauten dürfen innerhalb der Baufelder bis an die Baulinie für Klein- und Anbauten erstellt werden. Die architektonische Gestaltung der Klein- und Anbauten hat sich den Hauptbauten unterzuordnen.

§ 7

Dachformen

Die Dachformen und die Firstrichtung sind freigestellt. Massstab ist die architektonische überzeugende Kubatur und Eingliederung. Grössere Flachdachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen.

§ 8

Gebäude- und Firsthöhen

Die Gebäude- und Firsthöhen für die Baufelder 4,5 und 6 werden je Baufeld gemäss Querschnitte M 1 : 200 mit max. Höhenmeter ü. M. festgelegt.

Baufeld	Firsthöhe	Geb. Höhe	Flach / Attika
4	588.85	585.35	588.02
5 Nordteil	584.12	580.62	583.32
5 Südteil	583.28	579.78	582.48
6 Nordteil	576.53	573.03	575.73
6 Südteil	575.90	572.40	575.10

§ 9

Ausnutzungsziffer

Die Ausnutzungsziffer beträgt max 0.45.

§ 10

Abstellplätze, Vorplätze

¹Parkplätze und Vorplätze sind soweit möglich mit sickerfähigen Belägen auszuführen.

²Die Vorplätze im Baufeld 5 können entlang der strassenseitigen Fassade frei angeordnet werden. Die Länge der Vorplätze darf max. 2/3 der Gebäudelänge betragen.

§ 11

Best. Gebäude	¹Alle nach BO vorgesehene Veränderungen an den bestehenden Gebäuden Nr. 11, 12, 13, 14 und 354 sind möglich. ²Die Gebäude Nr. 21 und 18 sind für das Strassenbild mitbestimmende Gebäude. Umbauten, Veränderungen sowie Ersatz durch Neubauten, sind mit Rücksicht auf das Ortsbild möglich.
	§ 12
Architektonische Gestaltung	¹Bauten und Anlagen sind harmonisch in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen. ²Beurteilungskriterien sind u.a.: ➤ Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum. ➤ Gute Einbindung der Baukörper zur bestehenden Topographie. ➤ Proportionen von Bauvolumen und Bauteilen. ➤ Gliederung der Fassaden und Dachaufbauten. ➤ Wirkung der Materialien und Farben.
	§ 13
Landschaftliche Gestaltung	Gartenanlagen sollen sich gut in die Umgebung eingliedern, grosse Erdbewegungen sind zu vermeiden. Die Umgebungsgestaltung soll mit standortgemässer und naturnaher Bepflanzung erfolgen.
	§ 14
Lärmschutz	Im nordwestlichen Teil des Baufeldes Nr. 6 (siehe Schraffur SNP) sind planerische Massnahmen zur Einhaltung der gesetzlichen Bestimmung zur Einhaltung des Immissionsgrenzwertes der Empfindlichkeitsstufe II vorzusehen. Nebengebäude oder lärmunempfindliche Gebäude sind zur Lärmquellen auszurichten. Die Planungswerte nach LSV sind im Baugesuch nachzuweisen.

§ 15

Fachberatung

¹Die Begleitung und Beurteilung der Bauvorhaben bezüglich gestalterischer Eingliederung erfolgt durch eine Fachberatung. Die Fachberatung erfolgt durch das Architekturbüro Xaver Meyer AG, Mattenweg 9, 5612 Villmergen. Die Kosten für die Fachberatung trägt der Bauwillige.

²Die Fachberater können für die Beurteilung zusätzlich notwendige Pläne und Modelle verlangen.

§ 16

Inkrafttreten
Genehmigung

¹Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

²Die Aenderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

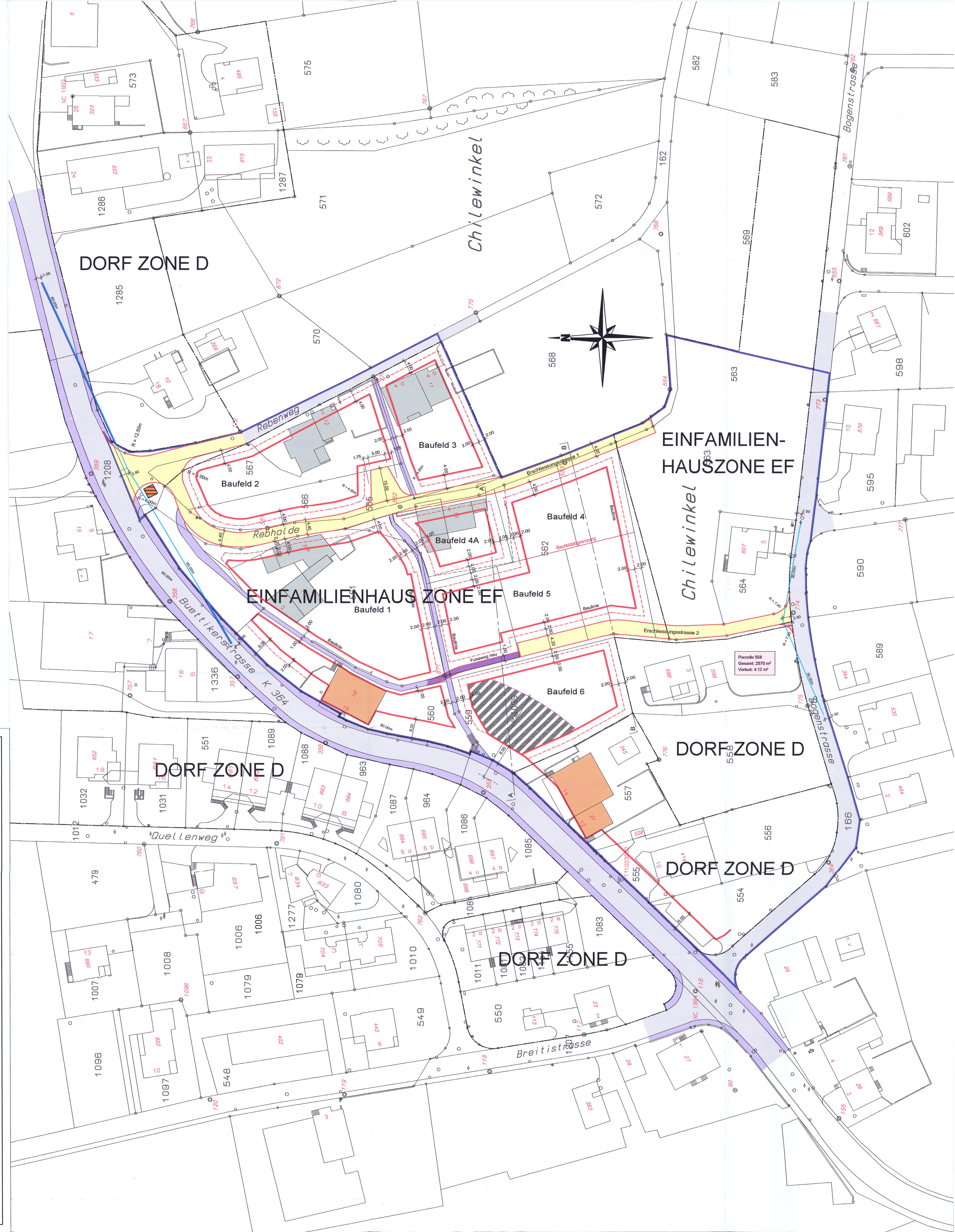
Legende zum Erschliessungsplan

I. Genehmigungsinhalt

—	rot	Baulinien
—	rot	Strassenlinien (Enteignungsrecht, § 132 BauG) = Sockellinien
	grau	Übrige bestehende Gebäude Alle nach BO vorgesehenen Veränderungen sind möglich
	hellblau	Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knoten- sichtweite A
- - -		Baulinien für Kleinbauten gilt Abstand = 2.00m gegen- über Interner Erschliessungsstrasse
	orange	Container Abstellplatz
	dunkelviolet	Neuer Gehweg / Fussweg
	blau	Perimeterfläche / Erschliessungsbereich
	braun	Übrige für das Strassenbild bestimmte Gebäude Umbauten, Veränderungen sowie Ersatz durch Neubauten, sind mit Rücksicht auf das Ortsbild möglich
	Schraffur	Von der Planungswerteinhaltung (ES II: 55/45 dB(A)) (tags/nachts) ausgenommener Teil (vgl. Art. 24 Abs. 2 USG)

2. Orientierungsinhalt

	hellgrau	bestehende Strassen / Wege
	hellgelb	Erschliessungsstrassen ES
	hellviolet	Gehweg / Fussweg
	schwarz	Zonengrenze und Zonenbezeichnungen gem. Zonenplan



Gemeinde Sarmentorf

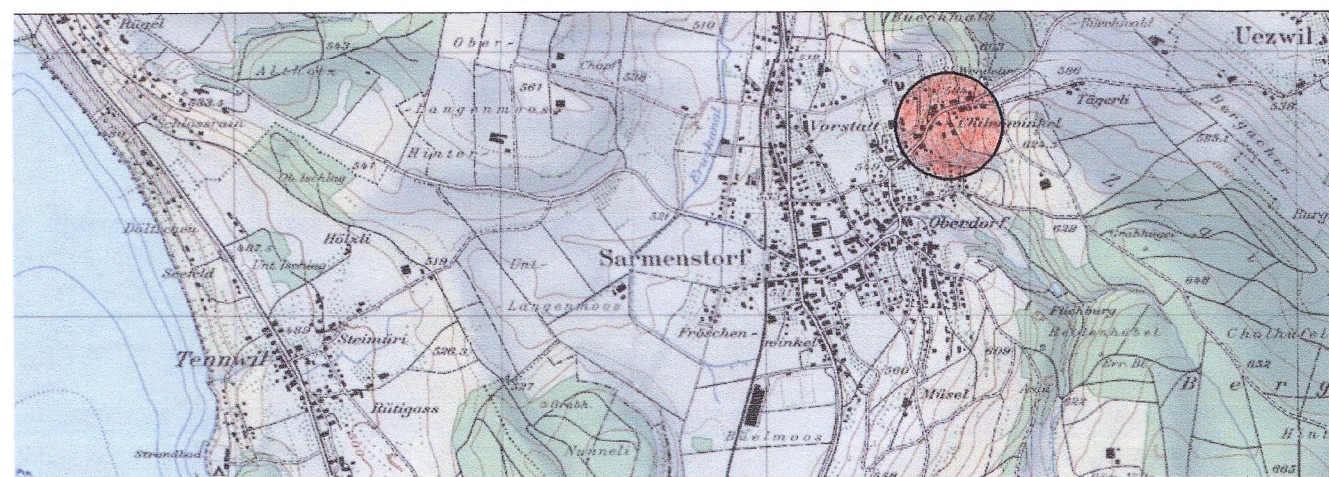
Kanton Aargau

GESTALTUNGSPLAN "CHILEWINKEL"

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

Gemäss §21 BauG

Situation 1 : 500



FRANZ BITTERLI AG

HAUPTSTRASSE 32
5050 FÄRBERNSCHWIL
TELEFON 062 771 12 12
FAX 062 771 12 14
E-MAIL: info@fbt.ch
INGENIEURBÜRO FÜR HOCH- & TIEFBAU

Mitwirkungsbericht vom: Zusammengel. Verfahren

Vorprüfungsbericht vom: 15. Januar 2003

Oeffentliche Auflage vom: 27. Januar 2003

bis: 25. Februar 2003

Beschlossen vom Gemeinderat am: 10. März 2003

Der Gemeindeamann:

Der Gemeindeschreiberin a.i.

Genehmigung

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 7. Mai 2003

Der Staatsschreiber: