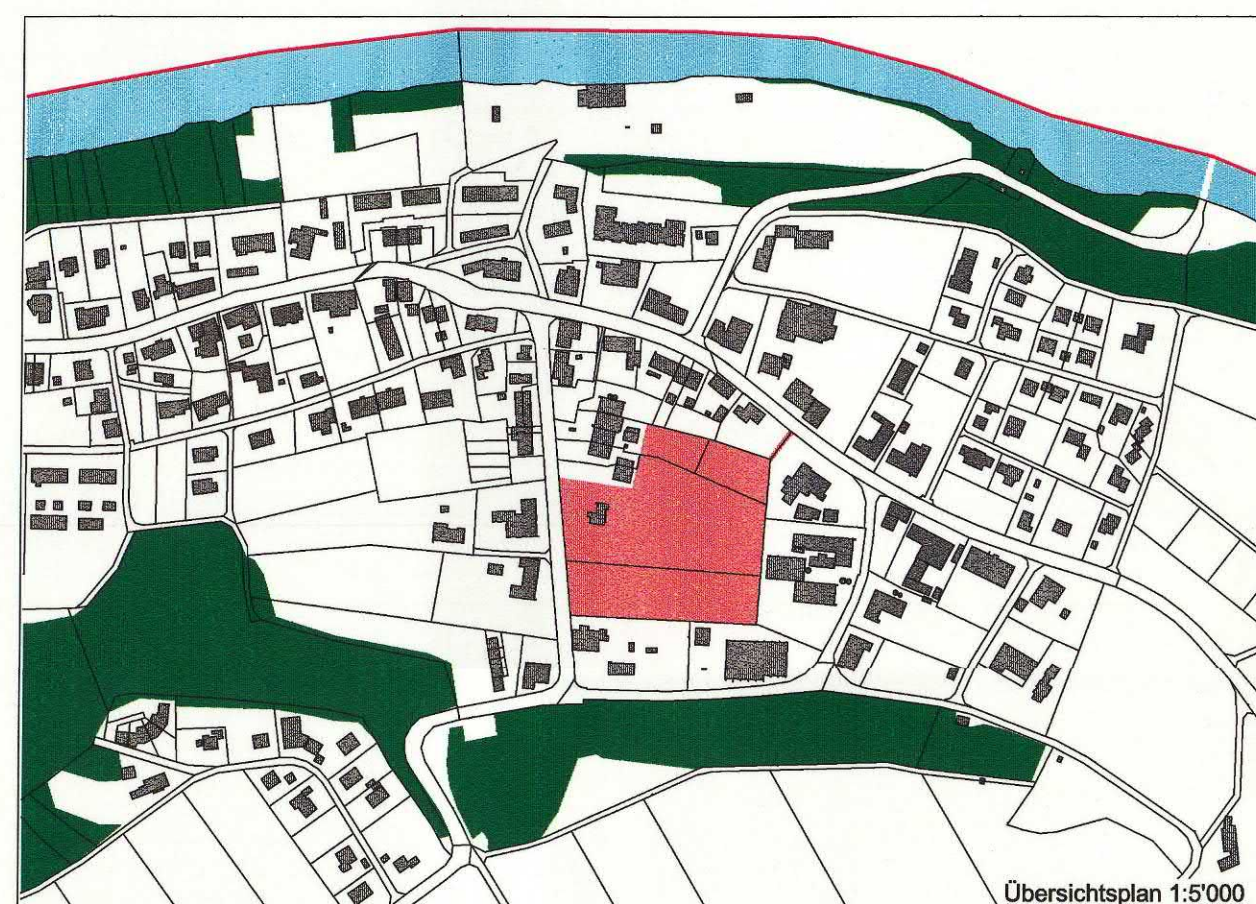


Sondernutzungsplanung Burematt

Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften

gemäß §§ 17 und 21 BauG



Öffentliche Auflage vom:

1. Sept. - 2. Okt. 2000

Beschlissen vom Gemeinderat am: 28. Juni 2004

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindevorsteher:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 1. September 2004

Der Staatssekretär:

ARCOPLAN
Lüscher, Pfister + PartnerRaumplanung, Umweltfragen, GIS-Datenbearbeitung
Ummataweg 9 5408 Ennetbaden 056 203 40 20

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

GENEHMIGUNGSMATERIAL

- Geltungsbereich**
- Strassenlinien / Weglinien**
- Baubereiche für Hauptbauten**
Sie bezeichnen die maximale Ausdehnung der Geschossflächen und ersetzen die Grenz- und Gebäudeabstände. Die maximale Gebäudehöhe innerhalb der Baubereiche beträgt 13 m. Die Firstrichtungen sind in Längsrichtung anzuordnen.
- Baubereiche für Zwischen- / Nebenbauten (1-geschossig)**
Sie sind für mässig störende gewerbliche Räume, Freizeiträume, Abstellräume für Velos / Mofas sowie als Zufahrtbereiche zu Sammelgaragen vorgesehen. Bereiche, welche nicht für Zwischen- / Nebenbauten benötigt werden, sind nach den Bestimmungen der Vorgartenbereiche auszugestalten.
- Immissionsschutz**
Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind durchgehende bauliche Massnahmen (z.B. Nebenbauten, Mauern) in genügender Höhe vorzusehen.
- Baubereiche für Tiefbauten**
Sie sind für unterirdische Sammelgaragen, untergeordnete gewerbliche Räume, Freizeiträume und Abstellräume für Velos / Mofas vorgesehen. Die Fussgängerführung ist möglichst übersichtlich zu gestalten.
- Die Erstellung oberirdischer Pflichtabstellplätze (Garagen, gedeckte Abstellplätze und dgl.) ist bis zur Realisierung einer gemeinschaftlichen Sammelgarage lediglich in den mit "A" bezeichneten Neuzuteilungsparzellen zulässig.**
- Grünräume**
Sie sind als Spiel- und Gartenanlagen, Erholungs- oder ökologische Ausgleichsräume zu nutzen; einzelne Kleinbauten für Spiel- und Gartennutzung sind zugelassen. Im grün schraffierten Bereich ist zur optischen Eingliederung eine Hecke, ein Lebhag oder eine Begrünung der Bauten vorzusehen.
- Baumalleen**
Sie dienen der Gestaltung und Gliederung des Aussenraumes. Die Lage der einzelnen Bäume ist auf die Bauten und die Parkierung abzustimmen.
- Vorgarten- / Vorplatzbereiche**
Sie können als Vorgärten (Übergang vom Strassenraum zum Gebäude im Sinne der traditionellen Umgebungsgestaltung) und als Vorplätze (z.B. in beschränktem Umfang für Besucher- und Gewerbenutzungen) genutzt werden. Die Anzahl und Lage möglicher, einzelner Besucherparkplätze wird im Baugesuchverfahren festgelegt.
- Quartierserschliessung**
Öffentliche Verkehrsfläche, Anschluss K 400 beschränkt auf Velos / Fussgänger
- Sichtlinien und Sichtzonen**
Sie gewährleisten einen sichtfreien Raum gemäß § 45 ABauV mit der Beobachtungsdistanz B und der Knotensichtweite A.
- Zufahrtbereiche für die Parkierung**
- Perimeter Gestaltungsplan**
Mit Ausnahme der Strassen- und Weglinien sind geringfügige Abweichungen gegenüber den Festlegungen des Gestaltungsplanes möglich, wenn dadurch der Zweck des Gestaltungsplanes und die städtebauliche Qualität gewahrt bleiben und eine bessere Gesamtlösung und Etappierung erreicht wird.
- Etappierung**
Der Gemeinderat kann im Rahmen des Erschliessungsprogrammes zur Sicherstellung einer geordneten und kontinuierlichen Entwicklung der Gemeinde eine etappenweise Realisierung der Überbauung festlegen. Er berücksichtigt dabei die Interessen der Grundeigentümer.

ORIENTIERUNGSMATERIAL

- D DK Dorfzone D / Dorfkernzone DK gemäß Bauzonnenplan
- Entwurf Neuparzellierung (Landtausch erfolgt gemäß definitiver Grenzmutat)



0 5 10 15 20 Meter

Massstab 1:500
138enp12.eps / 30. April 2004 / PK