

Gestaltungsplan Brühl

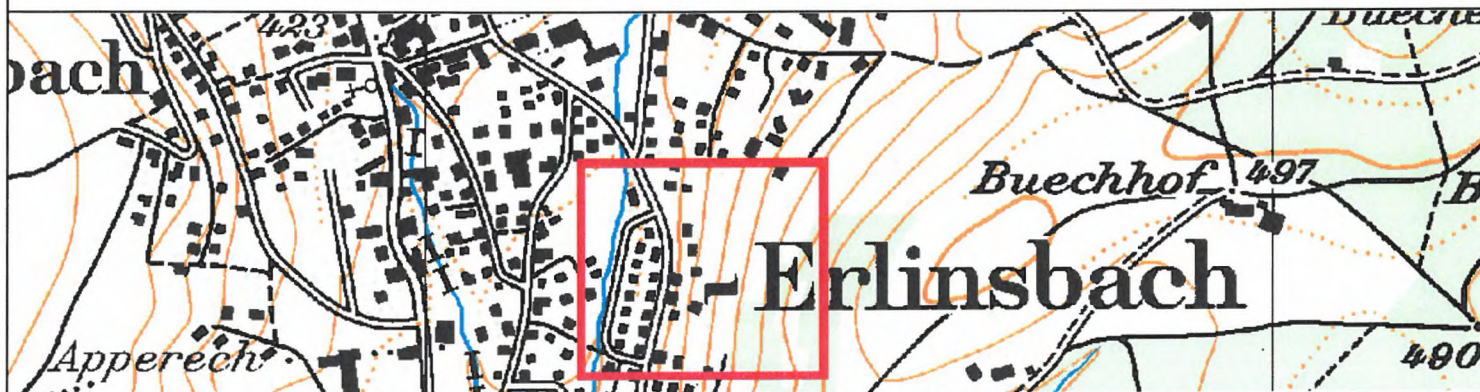
Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500
- Längenprofil 1:500/50



KOHLI — PARTNER KOMMUNALPLAN AG

Gewerberg 12 5010 Wohlen

Telefon 056 621 93 91
Telefax 056 621 05 20
E-Mail info@kohl-partner.ch
Internet www.kohl-partner.ch

Datum
27.03.2008
18.06.2008
20.11.2008
05.03.2009
15.04.2009
08.03.2012

Entwurf

KO

Verfasst

RI

Format

A4

Nr.

3

Mitwirkungsbericht vom:

12. Dezember 2005

Vorprüfungsbericht vom:

30. April 2009

Öffentliche Auflage vom:

18. Januar 2010 bis 16. Februar 2010

Beschlossen vom Gemeinderat am:

24. Februar 2014

Der Gemeindeammann:

Markus Lüthy

Der Gemeindeschreiber:

Bruno Vogel

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 2. April 2015

Der Generalsekretär:

Grundlage / Zweck	Art. 1 Der Gestaltungsplan stellt die rechtliche Grundlage für die arealinterne Erschliessung des Baugebiets „Brühl“ dar und soll eine geordnete bauliche Entwicklung mit hoher Siedlungsqualität sicherstellen.
Bestandteile	Art. 2 Der Gestaltungsplan besteht aus: • dem Situationsplan 1:500 • dem Längenprofil 1:500 / 50 • den Sondernutzungsvorschriften (SNV) Der Planungsbericht und die Schnitte 1 – 6 sind nicht rechtsverbindlich, dienen jedoch der Erläuterung.
Geltungsbereich	Art. 3 Der Gestaltungsplan Brühl ist verbindlich für den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Gestaltungsplanperimeter.
Verhältnis zur Bau- und Nutzungsordnung	Art. 4 Soweit diese Sondernutzungsvorschriften und der Genehmigungsinhalt des Situationsplanes nichts Abweichendes festlegen, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Erlinsbach.
Übergeordnetes Recht	Art. 5 Vorbehalten bleiben die kantonale und eidgenössische Bau- und Raumplanungs- sowie die Umweltschutz-Gesetzgebung.

Art. 6

Baufelder A, B und C für Terrassenhäuser

¹ Die Baufelder A, B und C sind für Terrassenhäuser mit Flachdächern bestimmt. Die Realisation kann in Etappen erfolgen.

² Die Lage und Stellung der Terrassenhäuser innerhalb der Baufelder A, B und C ist grundsätzlich freigestellt.

³ Die anrechenbare Bruttogeschossfläche darf für das Baufeld A höchstens 2090 m², für das Baufeld B höchstens 1720 m² und für das Baufeld C höchstens 1110 m² betragen.

⁴ In den Baufeldern dürfen Liftaufbauten und dergleichen das Flachdach des angrenzenden Vollgeschosses um max. 1.5 m überragen.

⁵ Die Bauten haben den

- MINERGIE-Standard zu erreichen oder gleichwertiges
- oder nur erneuerbare Energien oder Abwärme zu nutzen.

⁶ Der Zugang zu den Terrassenhäusern ist behindertengerecht zu erstellen.

Gebäudeabstand

⁷ Der Gebäudeabstand in den Baufeldern A, B und C beträgt mindestens 4 m.

Grenzabstandsbereich

⁸ Im Grenzabstandsbereich zum benachbarten Baufeld oder Parzelle sind Haupt-, Klein- und Anbauten nicht erlaubt, desgleichen Stützmauern über 120 cm Höhe. Unterirdische Bauten wie Unterniveaugaragen, Retentionsbecken usw. sind zulässig.

Unterniveaugaragen

⁹ Die Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte von Bauten der Baufelder A, B und C sind in Unterniveaugaragen unterzubringen. Unter den Unterniveaugaragen sind Retentionsbecken zulässig.

Bereiche für Besucherparkplätze

¹⁰ Für die Baufelder A und B sind höchstens je 6 und das Baufeld C 3 normgerechte Besucherparkplätze senkrecht zur Erschliessungsstrasse zu erstellen. Diese sind mit versickerungsfähigen Belägen auszugestalten.

Entsorgung

¹¹ In den jeweiligen Baugesuchen sind die Entsorgungsplätze nachzuweisen.

Baubereiche im übrigen Gestaltungsplanperimeter	Art. 7 ¹ Auf den übrigen Parzellen Nr. 316, 317, 322, 326, 327, 476, 493 Ost, und 495 Nord im Gestaltungsplanperimeter können hangparallele Einzelbauten erstellt werden. Eine gute Gesamtwirkung muss in jedem Fall gewährleistet bleiben. Bei Einzelbauweise auf den Parzellen Nr. 322, 326 und 327 sind nur Flachdächer und bei guter Gestaltung leicht geneigte Dächer (max. 6°) zulässig. ² Auf den Parzellen 316, 317, 476 und 493 sind die Dachformen frei. ³ Liftaufbauten und dergleichen dürfen das Flachdach des angrenzenden Vollgeschosses um max. 1.5 m überragen. ⁴ Die Abstellplätze für die Bewohner und Besucher von Bauten in den übrigen Baubereichen sind in der Regel auf der jeweiligen Hausparzelle zu realisieren.
Begrünung	Art. 8 ¹ Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen. ² 20% der Terrassenflächen sind zu begrünen.
Fusswegnetz	Art. 9 Die im Gestaltungsplan eingezeichneten Fusswege samt Beleuchtung sind mit der Erschliessung zu erstellen.
Entsorgungsplatz	Art. 10 Mit der Erschliessung ist der Entsorgungsplatz beim Wendeplatz auf Kosten der Parzellen Nr. 322, 326, 327, 2806, 317 und 316 Ost zu erstellen.
Entwässerung	Art. 11 ¹ Das Dachwasser ist über Rückhaltemassnahmen soweit möglich den Sauberwasserleitungen, respektive dem Gehrenbach zuzuleiten. ² Die Schmutzwasserleitungen sind an die Kanalisation anzuschliessen.

Art. 12

Hochstammbäume

Die im Gestaltungsplan festgeschriebenen Hochstammbäume sind sukzessive mit der Überbauung des Planungsgebiets mit standortsheimischen Sorten zu bestücken. Die jeweiligen Baumstandorte sind den örtlichen Verhältnissen anzupassen.

Art. 13

Aussenraumgestaltung

Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Die Umgebungsflächen zwischen den Überbauungen sind naturnah mit standortheimischen Pflanzen zu gestalten.

Art. 14

Freihaltefläche

Die im Waldabstandsbereich liegende, standortsgemässe Vegetation ist zu schützen und zu unterhalten.

Art. 15

Hochhecke

Die Hochhecken am Baugebietsrand auf den Baufeldern A, B und C sind mit standortheimischen Sorten zu pflanzen und haben freien Blick ins Erzbachtal zu garantieren.

Art. 16

Vorprüfung Begutachtung

Die künftige Bebauung soll in enger Zusammenarbeit mit allen Beteiligten entstehen. Die Projekte müssen im Vorprojektstadium dem Gemeinderat zur Vorprüfung eingereicht werden. Beurteilungskriterien sind im Wesentlichen:

- Einpassung in die Landschaft (Ortsbild)
- Qualität der Architektur
- Gestaltung durch Staffelung der Fassaden
- offene Terrassen (keine Betonbrüstungen)
- Durchgrünung und Aussenraumgestaltung

Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung anordnen.

Art. 17

Abweichungen

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

Art. 18

Inkrafttreten

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

Art. 19

Abänderung und Aufhebung

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

Gestaltungsplan Brühl

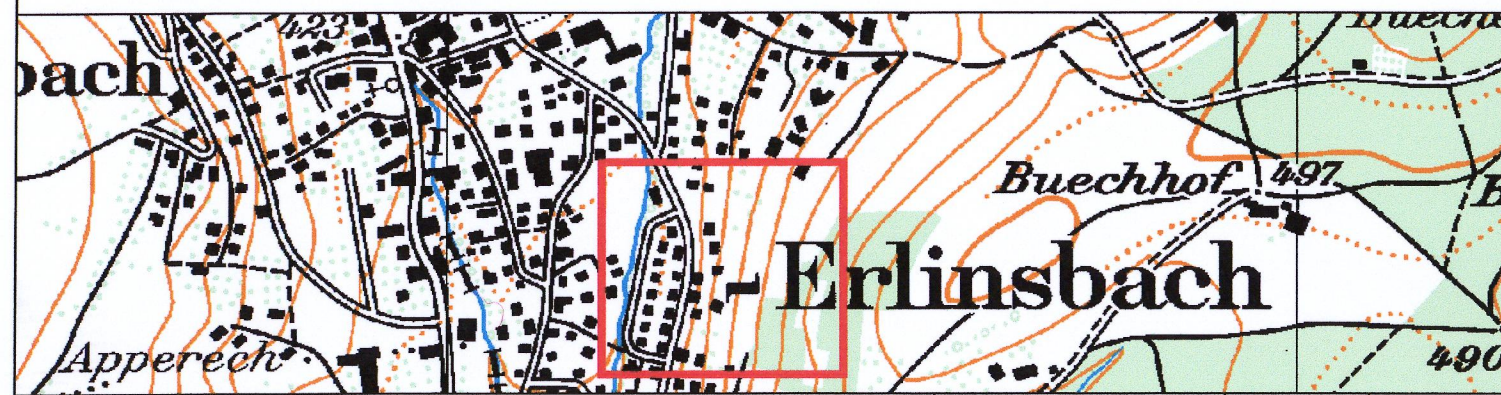
Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

gemäss § 21 BauG

Situation 1:500

weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Längenprofil 1:500/50
- Sondernutzungsvorschriften



 PARTNER KOMMUNALPLAN AG Gewerbring 12, 5610 Wöhren	Tel: 056 / 621 93 91 Fax: 056 / 621 05 20 E-Mail: info@kohl-partner.ch Web: www.kohl-partner.ch	Datum 26.06.2008 20.11.2008 15.04.2009 30.11.2009 27.04.2010 01.07.2011 01.07.2011	Gez. ri az	Format 60 x 84	Plan Nr. 1
--	---	---	------------------	-------------------	---------------

Mitwirkungsbericht vom	12. Dezember 2005
Vorprüfungsbericht vom	30. April 2009
Öffentliche Auflage vom	18. Januar 2010 bis 16. Februar 2010
Beschlossen vom Gemeinderat am	24. Februar 2014

Der Gemeindevorstand:

Der Gemeindevorstand:

Markus Lüthy

Bruno Vogel

Genehmigungsvermerk: Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 2. April 2015

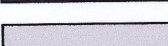
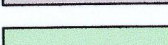
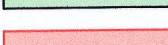
Der Generalsekretär:

Legende zum Gestaltungsplan

1. Genehmigungsinhalt

	rot	Baufelder
	rot	Strassen- und Weglinien (Enteignungsrecht nach § 132 BauG)
	rot	Baulinie neu
	schwarz/rot	Baulinie aufzuheben
	schwarz/rot	Strassen- und Weglinien aufzuheben
	grün	Hochstammabäume
	grün	Entsorgungsplatz
	hellgrün	Hochhecken
	rot/grau	Erschliessungskorridore
	rot	Stützmauer
	blau	Wasserleitung projektiert
	grün	Sauberwasserleitung projektiert
	orange	Schmutzwasserleitung projektiert
	schwarz	Gestaltungsplanperimeter

2. Orientierungsinhalt

	gelb	Erschliessungsfläche
	hellblau	Besucherparkplätze
	violett	Fusswegflächen
	grau	Strassen/Wege bestehend
	hellgrün	Hecken
	rot/rosa	mögliche Terrassenhäuser / Kleinbaute
	schwarz	Ein- und Ausfahrten von Unterniveaugaragen
	schwarz	Baulinie bestehend
	grün	Waldgrenze
	grün	Waldbaulinie (§ 48 Abs. 2 BauG)
	blau	neue Parzellengrenzen
	blau	neue Parzellennummern
	dunkelgrün	Bepflanzung
	schwarz	Wasserleitung bestehend
	schwarz/rot	Wasserleitung aufzuheben
	schwarz	Schmutzwasserleitung bestehend
	schwarz	Sondernutzungsplanpflichtige W2

