



Sondernutzungsplanung

Gestaltungsplan Jonermatte Ost

gemäss § 21 BauG

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500, Plan Nr. 313 07 056
- Technischer Bericht



Vorprüfungsbericht vom: 31. Oktober 1994

Öffentliche Auflage vom 7. November bis 6. Dezember 1994

Beschlossen vom Gemeinderat am: 6. März 1995

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

Aarau, den 17. Mai 1995

Der Staatsschreiber:

Gemeinde Klingnau

Gestaltungsplan Jonermatte Ost

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Ingress

Der Gemeinderat erlässt gestützt auf § 21 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften.

§ 1

Geltungsbereich des
Gestaltungsplanes

Die Vorschriften gelten für das Gebiet Jonermatte, Parzellen
Nr. 993 und 994.

§ 2

Erschliessungs- und
Überbauungskonzept

Das für das Gebiet Jonermatte verbindliche Erschliessungs- und
Überbauungskonzept entspricht dem Ergebnis eines
Studienauftrages für eine Gesamtüberbauung. Die Erschliessung
und Baumassenverteilung gemäss dem Situationsplan 313 07
056 ist für dieses Gebiet verbindlich.

Für die architektonische Umsetzung und die Interpretation des
Konzeptes dient begleitend die Studie des Architekturbüros
Pinazza + Schwarz, Baden, in welche auf der Gemeinde
Klingnau Einsicht genommen werden kann.

§ 3

Verkehrswege, Abstände,
Parkierung

Als Basiserschliessung für die Überbauung dient nebst dem
bestehendem Sioner-, respektive Klosterweg (Linienführung
und Ausbau im Erschliessungsplan "Klosterweg-Haldenweg"
enthalten) die neue, öffentliche Strasse Jonermattenweg.

Die Abstände gegenüber den öffentlichen Strassen wird mittels
Baulinien geregelt.

Die neue Verbindungsstrasse Jonermattenweg weist eine Fahrbahnbreite von 3,50 m sowie einen befahrbaren Gehwegbereich von 1,50 m auf. Die Bedeutung dieser Verbindung ist untergeordnet, soll sie doch nur dem internen Quartierverkehr und als Verbindung zwischen den an die Jonermatte Ost anstossenden Quartieren dienen. Um diese Situation zu unterstreichen, wird für die Hauptbauten eine Zwangsbaulinie mit 2m Abstand erlassen. Dadurch entsteht einerseits eine Gassenwirkung, wie sie in vergleichbaren Bauzonen typisch ist und anderseits - durch den optisch engen Fahrraum - eine Verkehrsberuhigung mit damit verbundener Geschwindigkeitsreduktion.

Die internen Verbindungsstrassen werden im Einbahnverkehr als reine Privatstrassen erstellt. Sie werden von der Gemeinde nicht übernommen. Die Abstände zu den Privatstrassen werden ebenfalls mittels Baulinien geregelt. Um dieses Verkehrskonzept auch in der Praxis durchsetzen zu können, sind die Strassen nach Erstellung gegenüber den öffentlichen Strassen entsprechend gemäss SVG zu signalisieren, die Privatstrassen sind als solche zu beschildern.

Für die Parkierung gelten die §§ 55 ff BauG. Im Situationsplan sind mögliche Parkierungsflächen aufgezeigt, wobei auch andere Lösungen realisiert werden können, sofern damit die Idee der Siedlungsstruktur, welche durch die Überbauungsstudie aufgezeigt wurde, nicht verloren geht. Die einzelnen Parkplätze innerhalb der Überbauung werden mit der Baueingabe aufgezeigt.

§ 4

Nutzung

Für die zulässige Nutzung gilt Artikel 40 der BO88. Die gewerbliche Nutzung darf im gesamten im Maximum 1/4 der BGF betragen. Die Berechnung der BGF bezieht sich auf das jeweilige konkrete Bauvorhaben.

§ 5

Stellung der Bauten, Dach-
und Fassadengestaltung

Für die Stellung der Bauten ist der Gestaltungsplan verbindlich. Als Wegleitung hat die Überbauungsstudie der Architekten Pinazza + Schwarz, Baden, zu dienen. In diese Studie kann bei der Gemeinde Einsicht genommen werden.

Die Gebäudebreite der zweigeschossigen Hauptbauten beträgt maximal 6,0 m. Die Breite der eingeschossigen Annexbauten muss zwischen 4,0 und 6,0 m (mit a bezeichnet) liegen. Der Abstand von Annexbau zu Annexbau hat mindestens 4,0 m (mit b bezeichnet) zu betragen.

Bei den Hauptgebäuden sind maximal 2 Geschosse zulässig. Attikageschosse oder Dachausbauten sind nicht zulässig. Nebenbauten dürfen maximal 1-geschossig sein.

Alle Hauptbauten sind einheitlich mit einem Schrägdach von max. 7° zu versehen. Andere Dachformen sind nicht zulässig. Bei den Annexbauten sind Flachdächer verbindlich.

Die Gebäude sollen eine einfache Architektur aufweisen. Die Fassaden innerhalb der einzelnen Zeilen können in unterschiedlichen Materialien und Farben realisiert werden.

§ 6

Umgebung

Das vorhandene Terrain ist weitgehend beizubehalten.

Für die Erschliessungsbereiche sind differenzierte Materialien vorzusehen.

Die Bepflanzung hat den Charakter der natürlichen, ländlichen Umgebung aufzunehmen.

Die Baumalleen sind Bestandteil des Gesamtkonzeptes. Sie sind mit der Erschliessung/Überbauung zu pflanzen und zu erhalten. Es sind einheimische, hochstämmige Bäume zu pflanzen. Eine Einheitlichkeit ist anzustreben (auch in bezug auf die Artenwahl).

Zwischen den Annexbauten entlang der ost-west verlaufenden Einbahnstrassen sind hochstämmige Bäume erwünscht, jedoch nicht obligatorisch.

Mit der Baueingabe ist ein verbindlicher Umgebungsplan einzureichen.

§ 7

Kehrichtabfuhr / Containerplätze Damit die Abfuhr geordnet sichergestellt werden kann sind Containerplätze vorzusehen. Die Wahl der Containerplätze sind in genügender Anzahl an geeigneten Stellen und in geeigneter Grösse zu realisieren. Mögliche Standorte werden im Gestaltungsplan aufgezeigt.

§ 8

Etap pierung Bei etappierter Realisierung haben sich die einzelnen Etappen aneinander zu gliedern.

Bei nicht gleichzeitiger Bebauung der beiden Parzellen 993 und 994 genügt es, wenn die eine Fahrbahnhälfte der Erschliessungsstrasse, welche auf der Grenze der beiden Parzellen liegt, erstellt wird.

§ 9

Grundbuchliche Sicherstellung Sämtliche Durchleitungsrechte, Grenz- und Anbaurechte sind vor Baubeginn im Grundbuch einzutragen.

§ 10

Verhältnis zur Bauordnung Soweit durch die Sonderbauvorschriften keine abweichende Regelung getroffen ist, gelten die Bestimmungen der Bauordnung und des Bauzonenplanes. insbesondere die Vorschriften für die Ringzone.

§ 11

Rad- / Fusswegverlegung

Um eine bessere Ausnützung, respektive um eine akzeptable Grösse von Annexbauten zu erhalten, wird der Rad- / Fussweg entlang der J5 minimal verlegt. Da dieser Werkleitungsträger ist, sind im Verlegungsbereich allfällige Einfriedungen und Bepflanzungen (Büsche und Bäume) mindestens 2,50 m vom korrigierten Rad- / Fusswegrand entfernt zu erstellen.

§ 12

Lärmschutz

Die Jonermatte Ost liegt in der Ringzone und ist somit der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Im übrigen wird auf die Lärmberechnung der J5 verwiesen.

§ 13

Inkrafttreten, Genehmigung

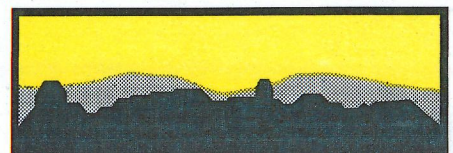
Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Die Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

Klingnau, im Oktober 1994

Ch. Schifferli

IB Schifferli AG



STADT KLINGNAU



Kt. Aargau

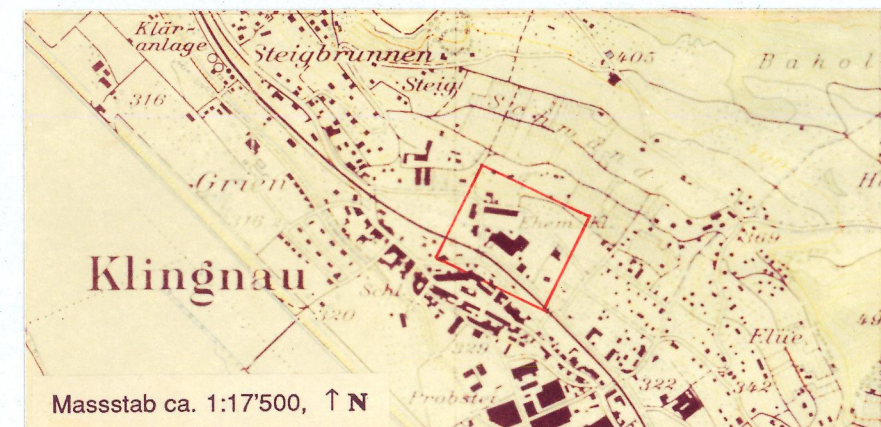
GESTALTUNGSPLAN JONERMATTE OST

gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1:500

Weiterer Bestandteil des Erschliessungsplanes:

- Sonderbauvorschriften
- Technischer Bericht



Vorprüfungsbericht vom: 31.10.94

Öffentliche Planaufgabe vom 7.11.94 bis 6.12.94
Beschluss vom Gemeinderat am: 6. März 1995

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 17. Mai 1995

Der Staatsarchivar:

Verfasser:	Datum	Entw.	Gez	Gepr	Grösse	Plannummer
IB Schifferli AG Fluostasse 2 5313 Klingnau	4.10.94	Sc			60x124	313 07 056
Rev. a) 27.10.94: Bäume, Parz. 994 b) 1.2.95: Parkplätze/Jonermattenweg c)						ersetzt Plan Nr. 313 07 052

LEGENDE ZUM GESTALTUNGSPLAN

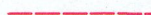
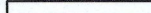
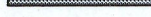
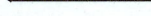
1. Genehmigungsinhalt

Es werden folgende farbige angelegten Elemente genehmigt:

	rot	Baulinien
	rot	Zwangsbaulinien
	rot	Neubau - Baulinien
	rot	Strassen-/Weglinien
	blau	Aufzuhebende Strassen-/Weglinien
	blau	Aufzuhebende Baulinien
	rot	Bereich für Fussweg, Breite...m. Die genaue Lage wird mit der Ueberbauung 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 80cm und 3m gewährleistet sein.
	hellgelb	mögliche Parkierungsfläche, die einzelnen Parkfelder werden mit der Überbauung festgelegt.
	grün	hochstämmige Laubbäume (einheimisch)
	blau	zweigeschossige Bauten
	hellblau	eingeschossige Bauten

Der Baubestand für Garagen beträgt 5,0 m bis zur Strassenlinie

2. Orientierungsinhalt

GR Datum	blau	Genehmigte Baulinien mit Genehmigungsdatum
GR Datum	blau	Genehmigte Strassen-/Weglinien mit Genehmigungsdatum
	rot	Projektierte Baulinien, die Gegenstand einer anderen Vorlage sind
	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
	zinnoberr	Hauptverkehrsstrassen HVS
	orange	Sammelstrassen SS
	gelb	Erschliessungsstrassen ES
	dunkelviolet	Fusswege mit beschränktem Fahrverkehr
	hellviolet	Gehwege/Fusswege
	lila	Radwege/Radstreifen
	dkdunkelgrau	Bestehende Gehwege
	dunkelgrau	Bestehende Strassen/Wege
	grau	Bestehende unbefestigte Wege
	hellgrau	Bushaltestellen, Parkplätze, Verkehrsteiler
	grün	Grünstreifen, bepflanzte Flächen
	schwarz	Zonengrenzen und Zonenbezeichnungen gemäss Zonenplan
	hellorange	neue J 5
	hellgelb	Klosterweg (im Rahmen Erschl.pl. Klosterweg)
	helllila	Gehweg Klosterweg (im Rahmen Erschl.pl. Klosterweg)
	bleessgelb	Hartplatz Kindergarten
	grün	erwünschte hochstämmige Laubbäume zwischen den Annexbauten
	cyan	Abbruchobjekte
	hellgrün	Strassenprojekt im Rahmen Klosterweg-Haldenweg
	blau/orange	mögliche Containerplätze
	blau/violet	Planungsperimeter

