



Sondernutzungsplanung

Gestaltungsplan Nägelimatte

gemäss § 21 BauG

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500, Plan Nr. 313 07 058
- Querprofile 1:200, Plan Nr. 313 07 060
- Technischer Bericht
- Orientierend: Modell M. 1:200



Vorprüfungsbericht vom: 5.12.1995

Öffentliche Auflage vom 9.1.1996 bis 7.2.1996

Beschlossen vom Gemeinderat am: 22.4.1996

Der Gemeindeammann:

J. C. Zimmermann

Der Gemeindeschreiber:

[Signature]



Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat

Aarau, den 7. August 1996

Klingnau, im April 1996

Der Staatsschreiber:

In Vertretung:

[Signature]

Gemeinde Klingnau

Gestaltungsplan Nägelimatte

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

§ 1

Geltungsbereich des
Sondernutzungsplanes

Die Vorschriften gelten für die Nägelimatte, Parzelle Nr. 1487. Das Gebiet ist im Situationsplan 31307058 1:500 entsprechend gekennzeichnet.

§ 2

Erschliessungs- und
Überbauungskonzept

Für die Erschliessung und die Baumassenverteilung sowie die Stellung der Bauten ist der Situationsplan 313 07 058 verbindlich. Die Baulinien bezeichnen die zulässigen Maximalgeschossflächen und dürfen auch nicht mit Vorbauten wie Balkone, Treppen und dergleichen überschritten werden. Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Gestaltungsplan.

Die Abstände gegenüber den öffentlichen Strassen werden mittels Baulinien geregelt.

Das Planungsgebiet soll mit einer Reihenhauszeile entlang der Flüestrase und zwei Mehrfamilienhäusern überbaut werden.

Die Reihenhauszeile ist innerhalb der Maximalgeschossfläche zwei Mal in vertikaler und zwei Mal in horizontaler Richtung abzustufen.

Die interne Fusswegerschliessung zu den gemeinsamen Plätzen und Spielplätzen muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufgezeigt werden.

§ 3

Parkierung

Bei der Belüftung der gedeckten Parkplätze sind der Wohnhygiene und der Nutzung der Aussenräume besondere Beachtung zu schenken.

Für die Reihenhäuser sind entlang der Flüestrasse Parkplätze zulässig. Sie sind nach Möglichkeit mit einer durchlässigen Oberfläche auszubilden.

Die Parkplätze entlang dem Achenbergbach können mit einer einfachen Dachkonstruktion überdacht werden (vgl. Querprofile).

§ 4

Umgebung, Entwässerung

Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsplan mit verbindlicher Terraingestaltung zur Bewilligung einzureichen.

Auf versiegelte Flächen ist nach Möglichkeit zu verzichten.

Dach- und Oberflächenwasser soll wo möglich einer oberflächlichen Versickerung zugeführt werden (Versickerung über eine humöse Schicht) oder aber im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten dem Achenbergbach zugeleitet werden.

§ 5

Geschosszahl, Gebäudehöhen

Für die beiden Mehrfamilienhäuser sind drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig.

Für die Reihenhäuser sind zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig, wobei das Erdgeschoss talseitig überhöht sein kann.

Für die zulässige Geschosszahl, die Geschossausbildung und die Gebäudehöhe sind die Querprofile verbindlich.

Die im Situationsplan vermerkten Erdgeschosskoten und die in den Querprofilen vermerkten Koten dürfen nicht überschritten werden.

§ 6

Dachgeschosse
Gestaltung der Dächer

Die Dachgeschosse der Mehrfamilienhäuser sind mit einem Satteldach zu erstellen. Die Dachneigung muss zwischen 10° und 30° liegen. Das Dach der Dachgeschosse auf jedem Mehrfamilienhaus ist in zwei selbständige, nicht zusammengebaute Dächer mit einem Mindestabstand von mindestens Geschosshöhe aufzuteilen.

Das Dachgeschoss der Mehrfamilienhäuser kann einen Kniestock von maximal 2m Höhe, gemessen ab ok Dachterrassenbelag, aufweisen. Der Kniestock muss mindestens 2 m von der Fassade zurückversetzt sein.

Für das Dachgeschoss der Reihenhäuser wird die Dachform im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Kamine, Entlüftungsanlagen, Liftaufbauten, etc. sind als Gesamtkonzept so zu planen, dass eine möglichst ruhige Dachlandschaft entsteht. Sie sind soweit möglich zusammenzufassen.

Klein-, An- und zusätzliche Aufbauten wie Wintergärten sind ausserhalb der oben beschriebenen zulässigen Dachgeschossfläche sowie auf der Terrassenfläche nicht zulässig.

§ 7

Fassadengestaltung
Wintergarten

Die Südostfassade der Mehrfamilienhäuser ist mit Balkonen zu gliedern. Die Länge a der Balkone hat zwischen 3,00 und 5,00 m zu betragen, die Tiefe b der Balkone mindestens 3,00 m. Es dürfen höchstens zwei Balkone benachbarter Wohnungen aneinander stossen (Abstand c = 0). Der Abstand c von Balkon zu

Balkon hat mindestens 2,20 m zu betragen

Die Nordwestfassade der Mehrfamilienhäuser dient der Erschliessung. Die Baulinie darf in der dafür im Situationsplan festgelegten Zone auf eine Tiefe von 1,50 m (d) mit Treppenläufen, Podesten oder Treppenhäusern überragt werden. Laubengänge und dergleichen dürfen nicht in dieser Zone erstellt werden.

Wintergärten sind für die Reihenhäuser zulässig. Für die Lage der Wintergärten ist der Situationsplan 313 07 058 verbindlich. Die Wintergärten müssen inbezug auf Form und Material einheitlich erstellt werden. Für die maximale Höhe der Wintergärten sind die Querprofile verbindlich.

§ 8

Farb- und Materialkonzept

Das Farb- und Materialkonzept aller Bauten und Bauteile ist vor Baubeginn zu genehmigen.

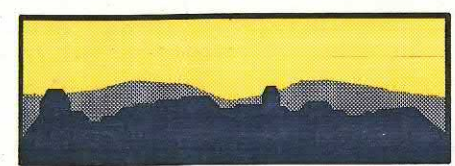
§ 9

Lärmschutz

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

Klingnau, im Oktober 1995

IB Schifferli AG



STADT KLINGNAU

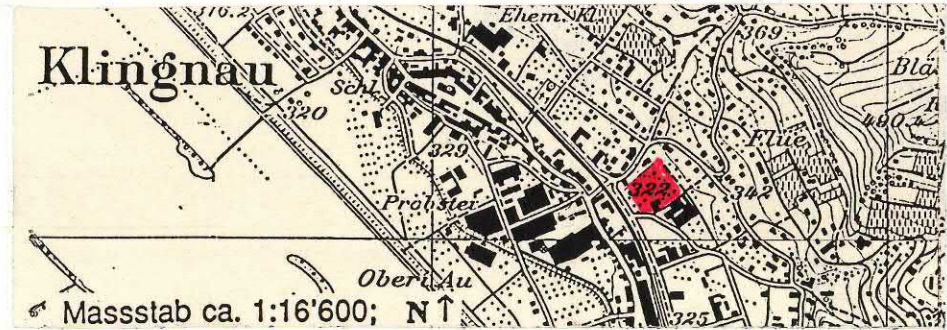
GESTALTUNGSPLAN NÄGELIMATTE

gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1:500

Weiterer Bestandteil des Erschliessungsplanes:

- Sonderbauvorschriften
- Querprofile 1:200, Plan Nr. 313 07 060
- Technischer Bericht
- Orientierend: Modell 1:200



Vorprüfungsbericht vom: 5.12.1995

Öffentliche Planauflege vom 9.1.1996 bis 7.2.1996

Beschlossen vom Gemeinderat am: 22. April 1996

Der Gemeindevorstand Der Gemeindevorstand

St. Immen

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 7. August 1996

Verfasser: Datum 4.12.94 Entw. Gez. Gepr. Grösse 60x124 Plannummer 313 07 058

Architekturbüro: ID Schifferli AG, Flusstrasse 2, 5110 Klingnau
Rev. a) Jan. 95, neue Plannr./Anordnung
b) Überdeckung Zufahrt, 17.1.95
c) Juli 95: Balkone
d) Okt. 95: Parkp./Sichtz./Fussv.vdg.
e) April 96: Fussv.vdg., vdg.

LEGENDE ZUM GESTALTUNGSPLAN

1. Genehmigungsinhalt
Es werden folgende Farbig angelegten Elemente genehmigt:

rot	Baulinien	
rot	Baulinie für Kleinbauten	
rot	Strassen-/Weglinien	
GR Datum	blau	Aufzuhebende Strassen-/Weglinien
GR Datum	blau	Aufzuhebende Baulinien
GR Datum	rot	Bereich für Fussweg, Breite...m. Die genaue Lage wird mit der Überbauung festgelegt.
B/A	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.
dkl.blau		Baukörper
blau		Wintergarten
karmel		Balkone
violett		Erschliessungszone / Treppenhause
oooooooo	schwarz	Geltungsbereich der Sondernutzungsvorschriften

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.
karmel		Hochleistungsstrassen HLS
zinnob		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/Vege
grau		Bestehende unbefestigte Wege
hellgrau		Bushaltestellen, Parkplätze, Verkehrsteiler
grün		Grünstreifen, bepflanzte Flächen
schwarz		Zonengrenzen und Zonenbezeichnungen gemäss Zonenplan
hellgelb		mögliche Parkierungsfläche, die einzelnen Parkfelder werden mit der Überbauung festgelegt.
grün		erwünschte hochstämmige Laubbäume
dkl.grün		mögliche Parkierungsfläche, welche begrünt/unterirdisch oder halboffen angelegt werden. Die Parkfelder werden mit der Überbauung festgelegt.

