

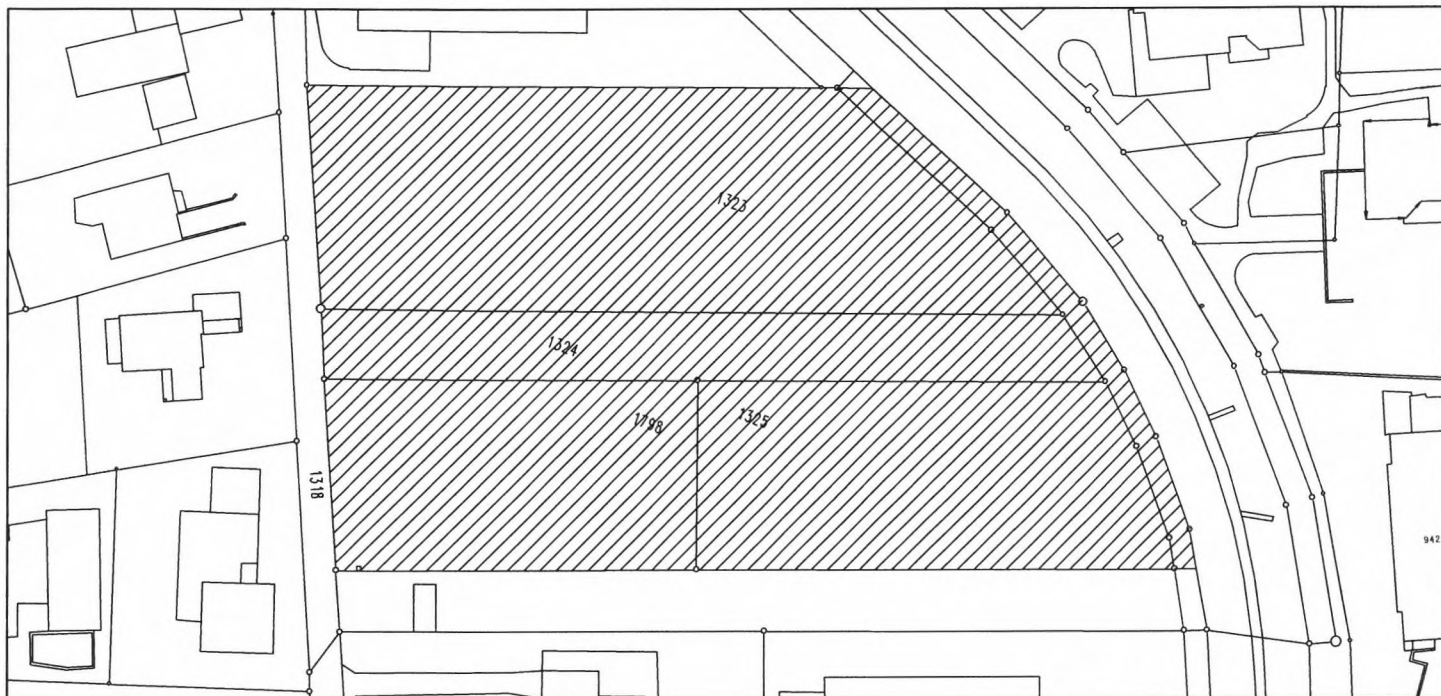


SONDERNUTZUNGSPLANUNG

GESTALTUNGSPLAN BRÜHLSTRASSE PARZ. 1323, 1324, 1325, 1798

GEMÄSS § 21 BAUG

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN



MITWIRKUNGSBERICHT VOM: 09.05.2005

VORPRÜFUNGSBERICHT VOM: 01.02.2005

ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM: 15.02.2005

BIS: 16.03.2005

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 09.05.2005

DER GEMEINDEAMMANN

DER GEMEINDESCHREIBER

DR. DANIEL ZIMMERMANN

WILLY NÖTHIGER

GENEHMIGUNG: Genehmigung durch den Regierungsrat
mit Änderungen / Auflagen

Aarau, den 21. Dezember 2005

Der Staatsschreiber

GESTALTUNGSPLAN BRÜHL

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

§ 1

Geltungsbereich des Gestaltungsplanes

Die Vorschriften gelten für die Parzellen Nrn. 1323, 1324, 1325 und 1798. Der Perimeter ist im Situationsplan M 1:500 gekennzeichnet.

§ 2

Zweck

Die Situierung der Gebäude ist aus dem städtebaulichen Kontext hervorgegangen und nimmt Rücksicht auf den Ort. Die notwendige Anzahl Parkplätze befindet sich in einer unterirdischen Einstellhalle, die teilweise unter den Wohngebäuden liegt. Um nicht in das Grundwasser bauen zu müssen, wird das Erdgeschoss um das notwendige Mass angehoben. Der Baufeldmantel garantiert das Erscheinungsbild einer 3-geschossigen Überbauung.

§ 3

Bestandteil des Gestaltungsplanes

¹Der Gestaltungsplan besteht aus:
- Gestaltungsplan Situation und Schnitte M 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

²Der Planungsbericht mit Referenzprojekt der Rolf Graf & Partner Architekten SIA AG vom 18.08.2004 dient zur Erläuterung und enthält keine rechtssetzende Bestimmung.

§ 4

Verhältnis zur Bauordnung

Soweit durch diese Sondernutzungsvorschriften keine abweichende Regelung getroffen ist, gelten die Bestimmungen der Bauordnung der Gemeinde Kling nau vom 26.04.1988 mit Nachträgen.

§ 5

Lage und Volumen von Hauptwohnbauten und Einstellhalle

~~¹Für die Lage der Hauptwohnbauten und der Einstellhalle ist der Gestaltungsplan verbindlich. In diesem sind die Bebauungsfelder der Wohnbauten blau, das Bebauungsfeld für die unterirdische Einstellhalle als Richtplanung grün dargestellt.~~

²Das maximale Gebäudevolumen der Hauptwohnbauten inklusive Balkone, Treppen, Erker, Dachvorsprünge, etc, über und unter dem gewachsenen Terrain wird mit dem Baufeld-Mantel im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt. Attikageschosse sind über dem Baufeld-Mantel zulässig. Es gilt § 16a ABauV.

¹Im Gestaltungsplan sind die für die Lage der Hauptwohnbauten verbindlichen Bebauungsfelder blau, das Bebauungsfeld für die unterirdische Einstellhalle als Richtplanung grün dargestellt.

§ 6

Referenzprojekt

- ¹Das Referenzprojekt gilt als Richtplanung und macht Aussagen über
- die Gestaltungsabsichten
 - die Anzahl der Wohnungen und deren ungefähre Grösse
 - die Anzahl der Autoabstellplätze
 - die Idee der Umgebungsgestaltung
 - die Gebäudeabstände.

²Die definitive Festlegung wird in der Baueingabe geregelt.

§ 7

**Gewachsenes Terrain
Gebäudehöhe**

¹Das gewachsene Terrain ist eben und liegt auf einer Höhe von 318.20 m.ü.M.

²Die maximale Gebäudehöhe von 10.00 m über dem gewachsenen Terrain ergibt eine Höhenbegrenzung des Baufeldmantels von 328.20 m.ü.M.

³Das Untergeschoss darf als Vollgeschoss innerhalb der Baufeld-Mantellinie bis zu 1,20 m über das gewachsene Terrain hinausragen.

⁴Die maximale Tiefe der Gebäude unter dem gewachsenen Terrain ist bei einer Höhe von 316.30 m.ü.M. begrenzt (UK Bodenplatte).

§ 8

Klein- und Nebenbauten

Klein- und Nebenbauten, ausgenommen Garagen, sind im ganzen Planungsperimeter möglich. Es gilt § 18 ABauV.

§ 9

Erschliessung Fahrverkehr

Der Gestaltungsplan legt die Zufahrt zu der unterirdischen Einstellhalle sowie zu den nördlichen oberirdischen Parkplätzen über die öffentliche Wegparzelle Nr. 1320 fest.

§ 10

Parkierung

Die Lage der oberirdischen Parkplätze wird mit dem Gestaltungsplan als Richtplanung festgelegt.

§ 11

Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung müssen für die ganze Überbauung genügend Containerstandplätze an der Brühlstrasse realisiert werden. Mögliche Standorte sind im Gestaltungsplan eingetragen.

§ 12

Umgebung

Mit der Baueingabe ist ein verbindlicher Umgebungsplan einzureichen. Dieser hat die Gegebenheit der höher liegenden Erdgeschosse zu berücksichtigen. Besondere Aufmerksamkeit ist dem Übergang zu den angrenzenden Grundstücken zu widmen.

§ 13

**Inkrafttreten
Genehmigung**

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

²Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplanes bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

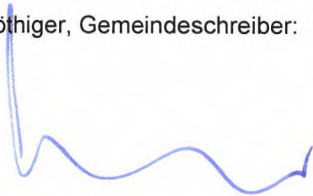
Beschlossen vom Gemeinderat Klingnau am 9. Mai 2005

GEMEINDERAT KLINGNAU

Dr. Daniel Zimmermann, Gemeindeammann:

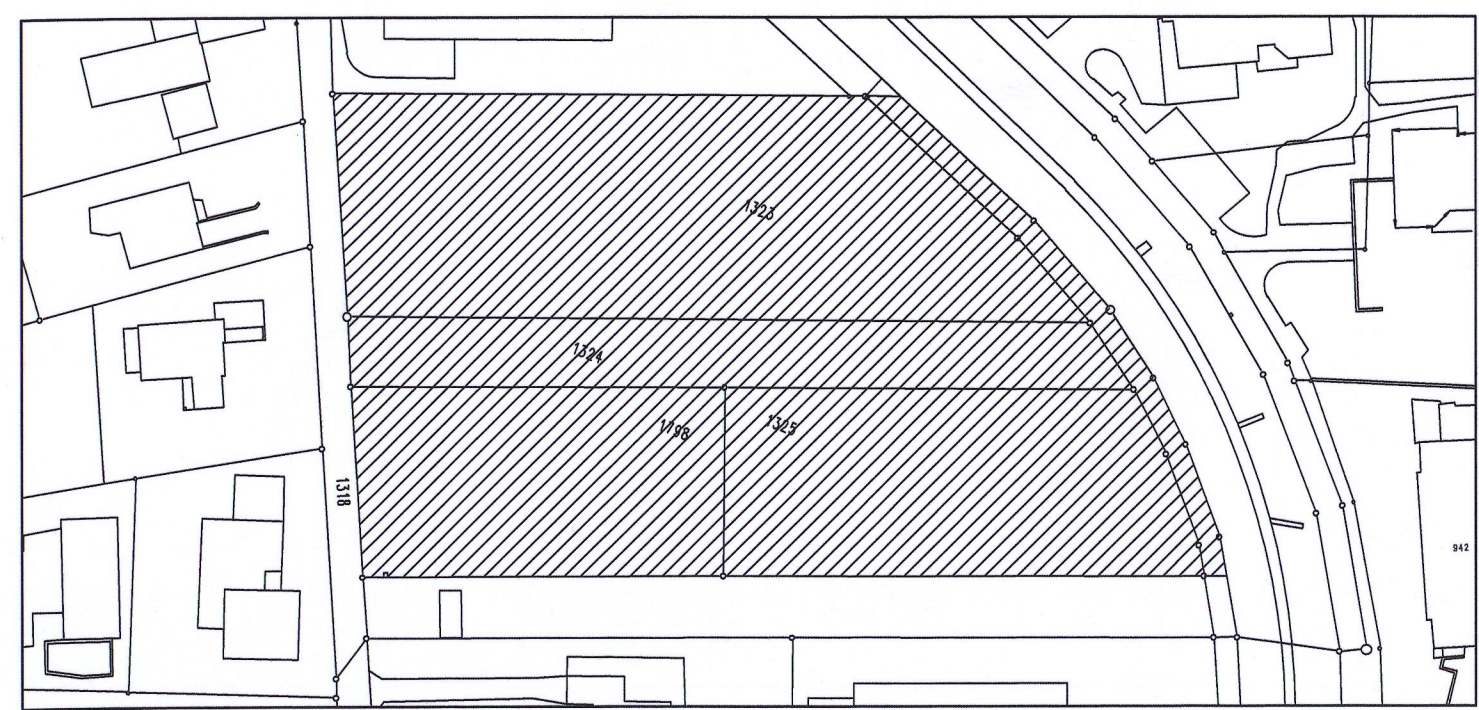


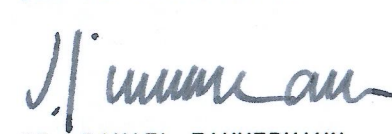
Willy Nöthiger, Gemeindeschreiber:

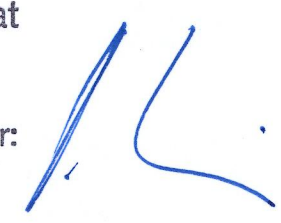


SONDERNUTZUNGSPLANUNG
GESTALTUNGSPLAN BRÜHLSTRASSE PARZ. 1323, 1324, 1325, 1798
GEMÄSS § 21 BAUG

SITUATION, SCHNITTE MST. 1:500



MITWIRKUNGSBERICHT VOM: 09.05.2005
VORPRÜFUNGSBERICHT VOM: 01.02.2005
ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM: 15.02.2005 BIS: 16.03.2005
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 09.05.2005
DER GEMEINDEAMMANN DER GEMEINDESCHREIBER
 
DR. DANIEL ZIMMERMANN WILLY NÖTHIGER

GENEHMIGUNG: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 21. Dezember 2005
Der Staatsschreiber: 

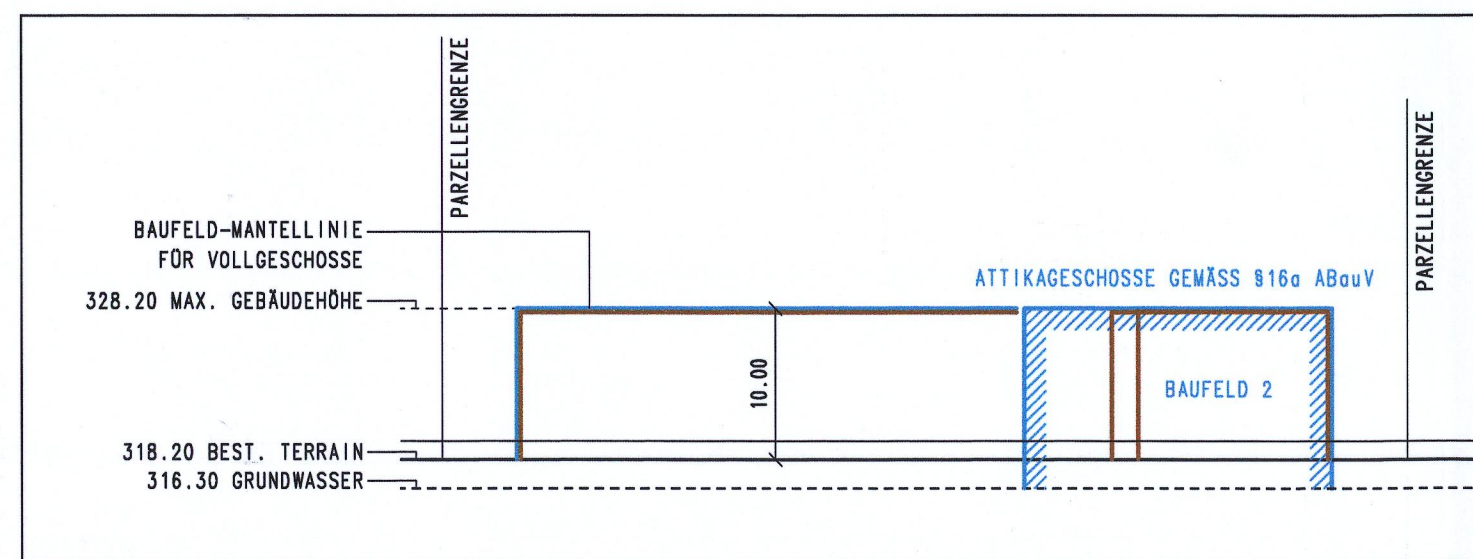
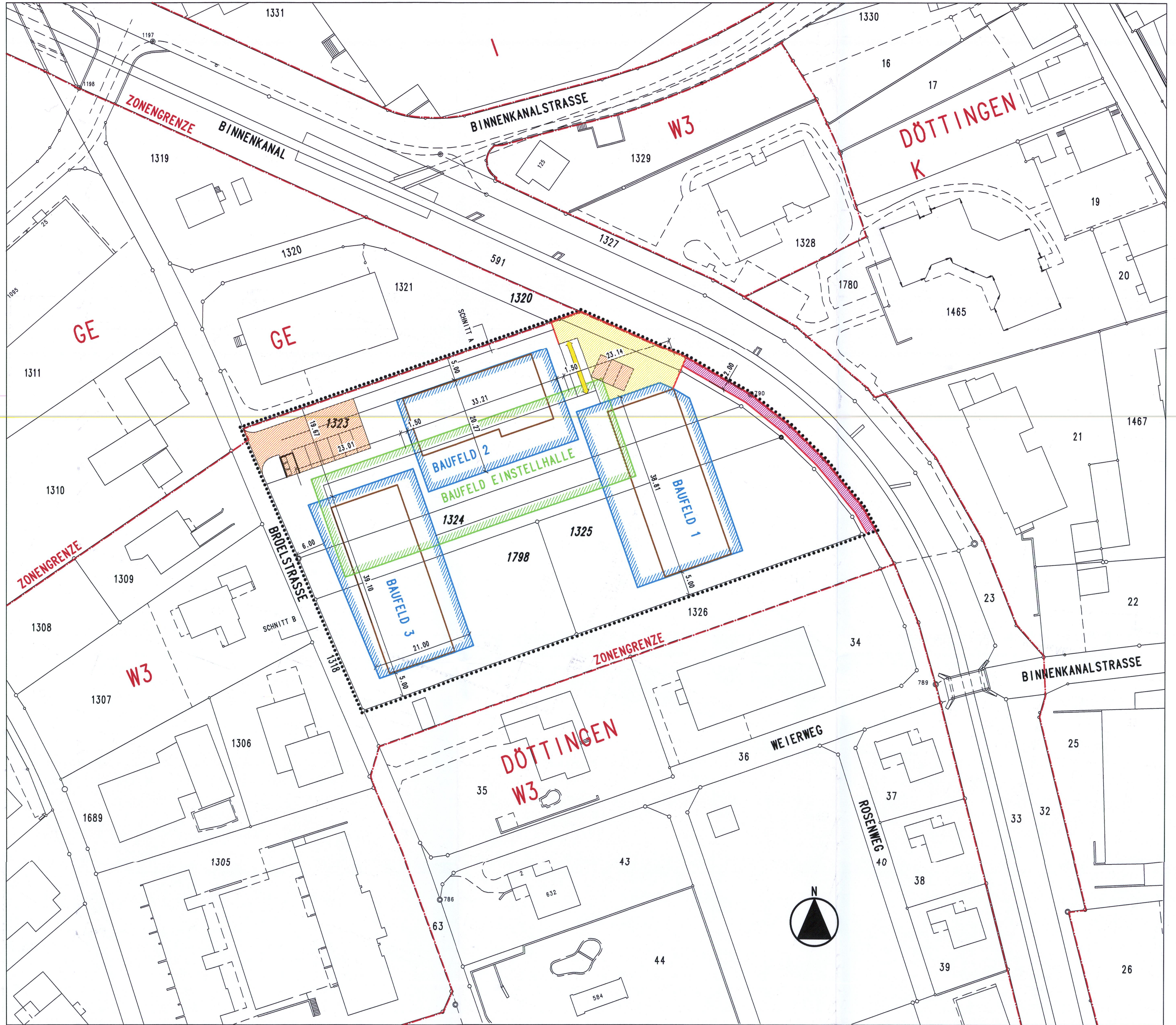
ROLF GRAF & PARTNER ARCHITEKTEN SIA AG
SCHARTENSTRASSE 41
5400 BADEN
20. DEZEMBER 2004

GENEHMIGUNGSINHALT

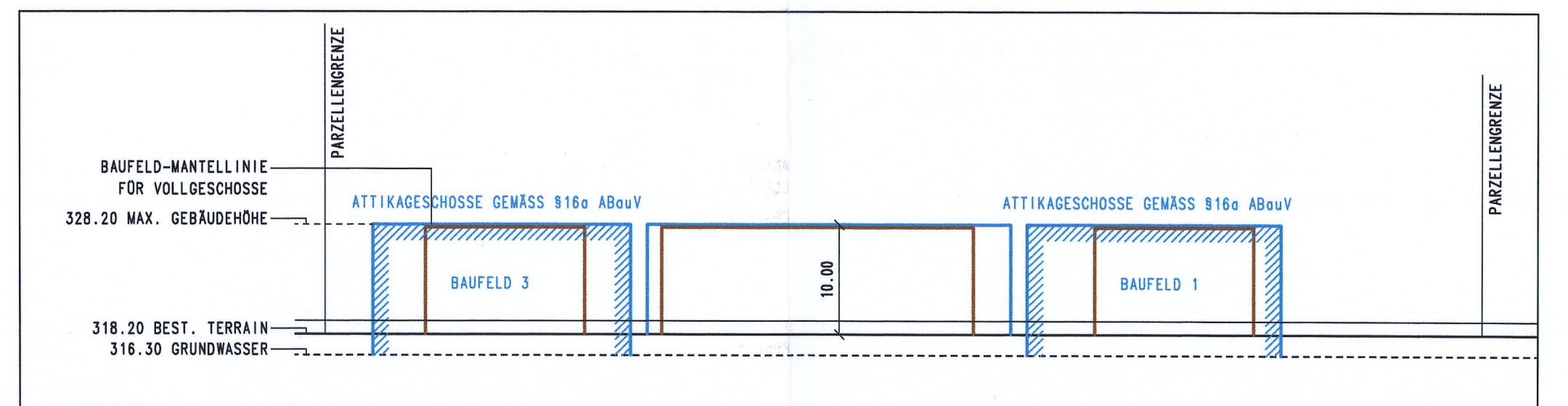
- BEBAUUNGSFELDER
- STRASSEN/WEGLINIEN/WENDEPLATZ
- PERIMETER GESTALTUNGSPLAN

ORIENTIERUNGSINHALT

- ERSCHLIESSUNGSSTRASSE/WENDEPLATZ
- FUSSWEG (WASSERDURCHLÄSSIGER BELAG)
- EINFAHRT EINSTELLHALLE
- RICHTPLANUNG EINSTELLHALLE UNTERIRDISCH
- RICHTPLANUNG PARKIERUNG/CONTAINER
- RICHTPLANUNG SITUIERUNG REFERENZPROJEKT
- BAUZONENGRENZEN, ZONENBEZEICHNUNG



SCHNITT A



SCHNITT B