



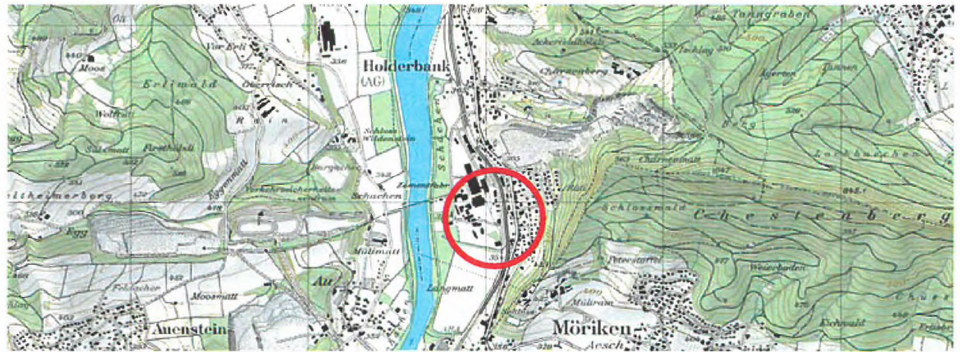
Gestaltungsplan "Hauptstrasse 15-17"

gemäss § 21 BauG

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:500
- **Sondernutzungsvorschriften**



© 2008 swisstopo (JM051014)

Vorprüfungsbericht vom: 25. November 2008

Mitwirkung und öffentliche Auflage vom: 13. Januar bis 11. Februar 2009

Beschlossen vom Gemeinderat am: 20. April 2009

Der Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den **24. März 2010**

Der Staatsschreiber:

Richtprojekt:

Metron Architektur AG, Metron Landschaft AG; Metron Verkehrsplanung AG
Stahlrain 2, 5201 Brugg

Gestaltungsplan:

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2, 5201 Brugg

T: 056 460 91 11 www.metron.ch
F: 056 460 91 00 Info@metron.ch

metron

Der Gemeinderat von Holderbank erlässt, gestützt auf § 21 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Geltungsbereich und Bestandteile

- ¹ Der Geltungsbereich umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.
- ² Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Sondernutzungsvorschriften (SNV) und dem zugehörigen Situationsplan 1:500.
- ³ Der Planungsbericht dient ausschliesslich der Erläuterung der Gestaltungsplanung und ist nicht verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans.

§ 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht

- ¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und der Bauzonenplan (BZP) der Gemeinde Holderbank.
- ² Das übergeordnete eidgenössische und kantonale Recht bleibt vorbehalten.

§ 3 Ziele / Zweck

- ¹ Der Gestaltungsplan regelt die Rahmenbedingungen für eine attraktive, zweckmässige und wirtschaftliche Bebauung, Freiraumgestaltung und Erschliessung des Areals „Hauptstrasse 15-17“.
- ² Das Ziel des Gestaltungsplans besteht insbesondere darin, die planerischen Rahmenbedingungen festzuhalten für eine qualitätsvolle Bebauung in Bezug auf:
 - Innere Verdichtung durch die Ergänzung der erhaltenswerten Bebauung,
 - Bebauungsstruktur, Dichte, Typologie und Geschossigkeit sowie Erschliessung, Parkierung und Freiraum,
 - die Erfüllung der Lärmschutzanforderungen gegenüber der Hauptstrasse sowie der SBB-Bahnlinie.

Bebauung

§ 4 Baufelder

¹ Die Baufelder bezeichnen die maximalen Gebäudegrundrisse. Innerhalb der Baufelder können Gebäude ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen auf die Baufeldgrenze gesetzt werden. Vorbehalten bleiben Einschränkungen zur Gewährleistung von feuerpolizeilich sowie wohn- und arbeitshygienisch einwandfreien Verhältnissen.

² Auf beiden Baufeldern sind auf der ganzen Fassadenlänge Dachvorsprünge und Vordächer bis maximal 1.50 m über die Baufeldgrenze hinaus zulässig. Zusätzlich sind auskragende Balkone bis zu 2.50 m über die westliche Baufeldgrenze hinaus zulässig. Vorbehalten bleibt die Einhaltung der feuerpolizeilichen Abstände gegenüber den Nachbargebäuden.

³ Andere Überschreitungen der Baufeldgrenzen sind in Abweichung von § 2 ABauV nicht zulässig.

§ 5 Ausnützung

¹ Innerhalb des gesamten Gestaltungsplangebiets gilt eine maximale Ausnützungsziffer von 0.5.

² Die Dichte der Überbauung gemäss Absatz 1 kann auch bei Erstellung einer Arealüberbauung nicht weiter erhöht werden.

§ 6 Höhe der Bauten, Geschossigkeit

¹ Eine allfällige Ersatzbaute für die im Zeitpunkt des Erlasses des vorliegenden Gestaltungsplans auf dem Baufeld 1 bestehende Baute hat die gleiche Gebäude- und die Firsthöhe wie diese bestehende Baute aufzuweisen.

² Die Höhenkoten der Gebäudehöhe und der Firsthöhe der Baute auf Baufeld 2 müssen zwingend in der Mitte zwischen denjenigen der Gebäude- und Firsthöhen der Baute auf Baufeld 1 und der unter Substanzschutz stehenden Baute liegen.

§ 7 Dachgestaltung

¹ Die Bauten auf den Baufeldern 1 und 2 sind mit einem Walmdach zu decken.

² Auf der Ostseite sind nur Kastenlukarnen zur Belichtung der Erschliessung zulässig. Zur Belichtung von Nebenräumen sind Dachflächenfenster unter 1 m² zulässig. Andere Dachdurchbrüche sind nicht erlaubt.

³ Auf der West- und der Südseite sind Kastenlukarnen zur Belichtung von Zimmern sowie offene Kastenlukarnen für Aussenräume zulässig. Andere Dachdurchbrüche sind nicht erlaubt.

⁴ Auf der Nordseite sind keine Dachdurchbrüche erlaubt.

§ 8 Substanzschutz

Das im Situationsplan violett bezeichnete Gebäude ist von kulturgeschichtlichem Wert und in seiner Substanz geschützt. Es ist zu unterhalten und darf nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden darf es aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.

§ 9 Bereich für gemeinschaftliche Kleinbauten und Anlagen

Innerhalb des Bereichs für gemeinschaftliche Kleinbauten und Anlagen sind Kleinbauten im Sinne von § 18 ABauV und Anlagen zulässig, welche einer gemeinschaftlichen Nutzung durch alle Bewohnerinnen und Bewohner des Perimeters dienen.

Freiraum

§ 10 Zwischenzone

Die Zonen zwischen den Häusern dienen als Erschliessungsraum und Standort für die Veloparkierung. Die Ausgestaltung erfolgt mit einer mit Gehölzen bepflanzten Grünfläche. Der Durchblick (Ost-West) ist dabei zu gewährleisten.

§ 11 Bepflanzung

¹ Entlang der Hauptstrasse sind in lockerer Abfolge grosskronige Alleebäume so zu pflanzen, dass durchgehend ein grüner Filter entsteht.

² Entlang der Grundstücksgrenze zu den Parzellen Nrn. 675, 8 bzw. 927 ist eine Baumreihe mit kleinkronigen Laubbäumen zu pflanzen. Die Baumgrösse ist hinsichtlich dem Erhalt der Sichtbeziehungen auf den Aareraum und die Jura-Hügel abzustimmen. Die Bestimmungen des EGZGB bleiben vorbehalten.

§ 12 Bereich für Nutzgärten

Der im Situationsplan eingetragene Bereich für Nutzgärten kann von der Bewohnerschaft für Nutzgärten gebraucht werden.

Mobilität

§ 13 Erschliessung

- ¹ Die verkehrsmässige Erschliessung und Anlieferung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters erfolgt über die Hauptstrasse K112.
- ² Die Lage der Ein- und Ausfahrt ist im Situationsplan ersichtlich.
- ³ Für die Erschliessung ist eine 5.0 m breite Fläche vorzusehen. Diese ist auf einer Breite von 4.5 m zu asphaltieren. Bei der Ausgestaltung der Erschliessungsfläche ist zudem ihre Nutzung als Spielfläche zu berücksichtigen.

§ 14 Parkierung

- ¹ Die gesamte Parkierung für Personenwagen, inkl. Besucherparkplätze, des Gestaltungsplanareals ist im Bereich für oberirdische Parkierung anzuordnen.
- ² Die Parkierung ist in gedeckte und ungedeckte Bereiche unterteilt. Die gedeckten Bereiche sind als allseits offene Unterstände mit begrünten Dächern auszugestalten.
- ³ Wendemöglichkeiten ergeben sich beidseits der Ein- und Ausfahrt auf einem ungedeckten Parkfeld. Diese dürfen nicht anderweitig genutzt werden.

§ 15 Zweiradabstellplätze

- ¹ Pro Wohneinheit ist für Fahrräder oberirdisch im Minimum ein gedeckter Veloabstellplatz anzubieten. In den Kellergeschossen sind je Wohneinheit genügend Abstellplätze für den restlichen Bedarf sicher zu stellen.
- ² Sämtliche oberirdisch angeordneten Veloabstellplätze sind genügend zu beleuchten.

Schlussbestimmung

§ 16 Inkrafttreten

- ¹ Der Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- ² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplans.

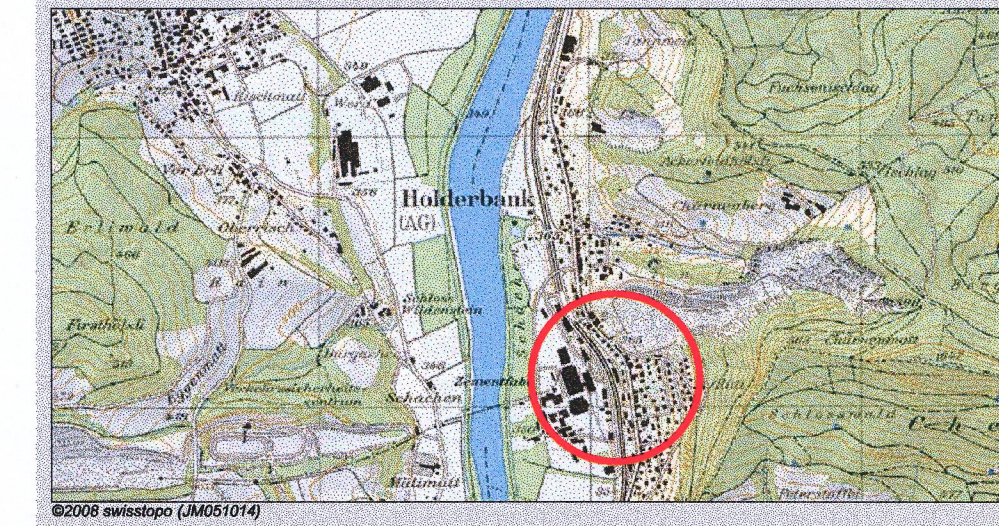
Gestaltungsplan "Hauptstrasse 15-17"

gemäss § 21 BauG

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans

Situationsplan 1 : 500

Sondernutzungsvorschriften



Vorprüfungsbericht vom: 25. November 2008

Mitwirkung und öffentliche Auflage vom: 13. Januar bis 11. Februar 2009

Beschlossen vom Gemeinderat am: 20. April 2009

Der Gemeindeammann: Die Gemeindegemeinschaft:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 24. März 2010

Der Staatsschreiber:

Genehmigungsinhalt
Perimeter
Baufelder mit Bezeichnung
Substanzschutz
Bereich für gemeinschaftliche Kleinbauten und Anlagen

Zwischenzone
Alleebäume entlang Hauptstrasse.
Die genaue Lage wird mit der Überbauung festgelegt.
Bäume
Die genaue Lage wird mit der Überbauung festgelegt.
Bereich für Nutzgärten

Lage der Ein- und Ausfahrt
Bereich für interne Erschliessung
Bereich für oberirdische Parkierung
Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A

Orientierungsinhalt
Zonengrenze mit Zonenbezeichnung
Wendemöglichkeit
Abzubrechende Gebäude
Bereich Aussensitzplatz / Pergola
Einfriedung, max. 1.80 m

Stedlung

Freiraum

Verkehr

