



realestate-ch AG
Strebel Architektur AG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Gemeinde Holderbank



Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 11. September 2013

Der Generalsekretär

Gestaltungsplan «Hausmatten Süd»

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

vom 05. April 2013 bis 06. Mai 2013

Beschlossen vom Gemeinderat am: 27.05.2013

Der Gemeindeammann:

Herbert Anderegg

Die Gemeindeschreiberin:

Ruth Fischer

Auftrag Nr. 1012

Aarau, 25.10.12/28.11.12/06.12.12
12.03.13/11.06.13

Bereinigt nach Auflage



Bodmer Bauingenieure AG

Tellstrasse 114 | Postfach 2419 | 5001 Aarau
+ 41 62 838 21 80 | www.bodmering.ch

Hinweis	Holderbank hat die BNO noch nicht an die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB angepasst. Damit gelten anstelle der Bestimmungen im Titel 3 der BauV (Baubegriffe und Messweisen) die Bestimmungen der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994, gemäss Anhang 3 der BauV (§64 Abs. 1 BauV)
Grundlage / Zweck	§ 1 ¹Der Gestaltungsplan "Hausmatten Süd" stellt die rechtliche Grundlage für die arealinterne Erschliessung des Baugebiets "Hausmatten Süd" dar. Er bezweckt eine koordinierte, in die örtliche Situation, zwischen der Kantonsstrasse K 112 und der Hausmattenstrasse, nahe des Dorfkerns eingepasste Überbauung. ²Mit dem Gestaltungsplan wird eine der Lärmsituation entsprechende Bebauung festgesetzt. Das Planungsgebiet, welches von angrenzendem Gebiet mit der Empfindlichkeitsstufe III (ES III) umgeben ist, wird von der jetzigen ES II ebenfalls der ES III zugeordnet. Es soll eine geordnete bauliche Entwicklung mit hoher Wohnqualität sichergestellt werden.
Bestandteile	§ 2 ¹Grundeigentümerverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind: - Situationsplan 1:500 - Sondernutzungsvorschriften (SNV) ²Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind: - Planungsbericht - Bebauungskonzept, gemäss Anhang (SNV) - Längenprofil 1:200/200 - Ver- und Entsorgungsplan 1:500 - Verkehrskonzept, Signalisationsplan 1:1000
Beschrieb Bebauungskonzept	³Auf dem nach West/Südwest leicht abfallenden Gelände sollen Wohnbauten entstehen welche dem bestehenden Bebauungscharakter entsprechen und sich in die Topografie einfügen. Mit geeigneter Anordnung und Gestaltung soll eine optimale Wohnqualität erreicht werden.
Perimeter	§ 3 ¹Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Plan bezeichnete Perimeterfläche mit den Baufeldern A und B.

Verhältnis zur Bau- und Nutzungsordnung	§ 4 ¹Soweit mit dem Situationsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Holderbank, insbesondere die Vorschriften der Wohnzone W2.
Übergeordnetes Recht	²Vorbehalt bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.
Baufelder	§ 5 ¹Hochbauten sind innerhalb der bezeichneten Baufelder A und B zulässig. Innerhalb der Begrenzungen der Baufelder gelten, übergeordnet zur ordentlichen Bau- und Nutzungsordnung, die Sondernutzungsvorschriften.
Gestalterische Grundlage	²Als gestalterische Grundlage für die Überbauung des Baufeldes A gilt das Bebauungskonzept mit den Gebäudekuben und der lagemässigen Anordnung.
Pflichtbaulinie	³Die Bauten im Baufeld A müssen an die Pflichtbaulinie gestellt werden.
Beurteilungskriterien	³Wesentliche Beurteilungskriterien sind: - Einpassung in die Landschaft - Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum - Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse - Proportionen von Bauvolumen und Bauteilen - Gliederung der Fassaden und Dachflächen - Wirkung der Materialien und Farben - Durchgrünung und Aussenraumgestaltung ⁴Für das Baufeld B gilt die BNO.
Fachgutachten	⁵Von den Vorgaben der BNO kann abgewichen werden wenn eine gleichwertige oder bessere Lösung erreicht wird und sie mit einem Fachgutachten belegt wird.
Grenzabstände Klein- und Anbauten	⁶Klein- und Anbauten dürfen einen bis auf 2 m reduzierten Grenzabstand aufweisen. Sofern die Sichtzonen nicht beeinträchtigt werden, gilt dieser Abstand auch entlang von Strassen.
Gebäudeabstände innerhalb der Baufelder	§ 6 ¹Innerhalb des Baufeldes A gilt als minimaler Gebäudeabstand 6.00 m. Vorbehalt bleiben, durch Dienstbarkeiten eingeräumte Grenz- und Näherbaurechte, im Rahmen der kantonalen Vorschriften.

Grenzabstand	§ 7 ¹Der minimale Grenzabstand beträgt im Baufeld A 3.00 m.
Geschosszahl	§ 8 ¹Im Baufeld A sind mindestens zwei Vollgeschosse erforderlich. In den Sektoren 4-6 sind bis 3-geschossige Bauten zulässig, sofern das unterste Geschoss mindestens 3-seitig seitlich erdangeschüttet ist.
Bruttogeschossflächen BGF	§ 9 ¹Die zonengemässe Ausnutzungsziffer beträgt 0.50.
Dachgestaltung	§ 10 ¹Im Baufeld A (Sektor 1-6) sind auf den Hauptbauten Satteldächer zu erstellen. Die Dachneigung soll mindestens 35° und höchstens 45° betragen. Die Firstrichtung in den Sektoren 1-6 ist parallel zur Kantonsstrasse. ²Im Baufeld B sind auch Flachdächer zulässig. Die zulässige Geschosszahl darf dabei nicht verändert werden.
Umgebungsgestaltung	§ 11 ¹Die Umgebungsgestaltung mit Pflanzplan ist Bestandteil des Bauprojekts und im Baugesuch auszuweisen. Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
Fusswegverbindungen	§ 12 ¹Die im Situationsplan eingetragenen zwei Fusswege, von der Hauptstrasse zur Erschliessungsstrasse, sind öffentlich. Soweit sie nicht ins Eigentum der Gemeinde übergehen, ist ihre öffentliche Benützung durch Dienstbarkeiten zu sichern. ²Die Breite der Fusswegverbindungen muss mindestens 1.20 m betragen. Die Darstellung im Situationsplan ist symbolisch, die genaue Linienführung wird auf die Bauprojekte abgestimmt und mit den Baugesuchen festgelegt.
Gestaltung von Bauten und Anlagen	§ 13 ¹Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen. ²Bei der Gestaltung von Bauten und Anlagen im Baufeld A sind im Wesentlichen folgende Punkte zu berücksichtigen: - Hauptausrichtung der lärmempfindlichen Wohnräume ist tal-seitig, zur lärmabgewandten Seite (West, Südwest).

- Untere Wohngeschosse liegen max. 50cm über der Erschliessungsstrasse
- Unterste Wohngeschosse sollen lärmseitig erdüberdeckt sein.
- Stellung der Bauten ist parallel zur Erschliessungsstrasse.
- Hofartige Seitenbauten, gemäss Bebauungskonzept, sollen Hauptbauten vor Lärm schützen.
- Schallnachweis für erhöhte Anforderungen erforderlich.
- Baulinie mit unterschiedlichen Abständen zu Kantonsstrasse ist zwingend einzuhalten (Pflichtbaulinie).

§ 14

Änderung
Empfindlichkeitsstufe

¹Mit dem Gestaltungsplan wird eine der Lärmsituation entsprechende Bebauung festgesetzt.

Das Planungsgebiet, welches von angrenzendem Gebiet mit der Empfindlichkeitsstufe III (ES III) umgeben ist, wird von der jetzigen ES II ebenfalls der **ES III** zugeordnet.

Es soll eine geordnete bauliche Entwicklung mit hoher Wohnqualität sichergestellt werden.

§ 15

Geltung Baufeld A

¹Für die Überbauung des **Baufeldes A** gilt das Bebauungskonzept.

²Lärmempfindliche Wohnräume müssen über mindestens ein Fenster belüftet werden können, das eine Gesamtdämpfung von -21 dBA gegenüber der Kantonsstrasse aufweist. Die Immissionsgrenzwerte sind bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen einzuhalten. Im Bewilligungsverfahren ist die Einhaltung dieser Anforderungen mit einem Lärmgutachten nachzuweisen.

³Das lärmbelastete Gebiet des Baufeldes B darf erst bebaut werden, wenn das Baufeld A bebaut ist oder gleichzeitig bebaut wird.

§ 16

Verfahren

¹Bauwilligen wird empfohlen, sich zwecks Abklärung der spezifischen Randbedingungen frühzeitig, d.h. vor dem Ausarbeiten eines vollständigen Bauprojekts, mit der Gemeinde (Bauverwaltung) in Verbindung zu setzen.

§ 17

Inkrafttreten

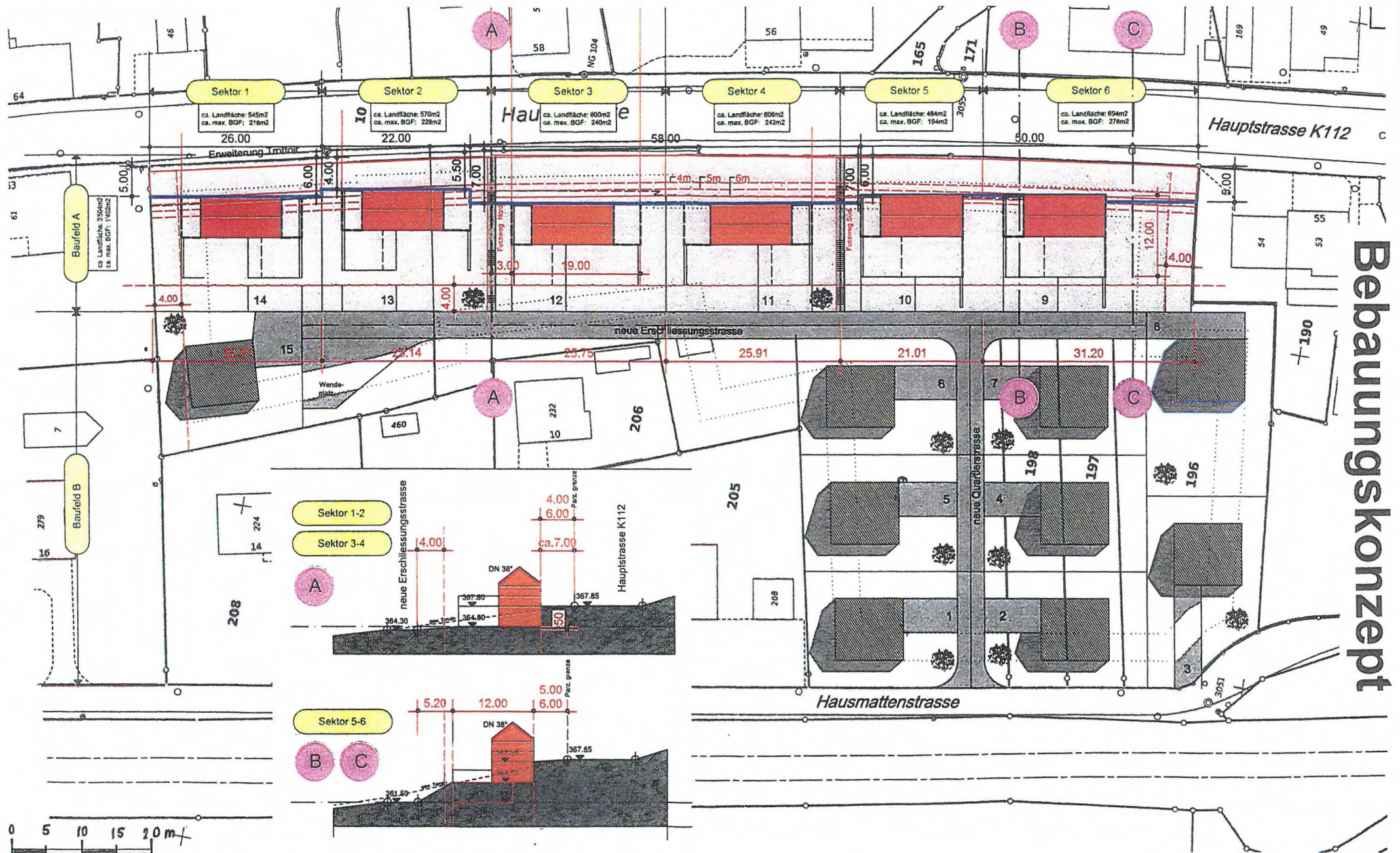
¹Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft.

Änderung und Aufhebung

²Die Änderung oder Aufhebung bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplans.

Anhang

Bebauungskonzept



Bebauungskonzept

real-estate-ch AG, c/o Immovento R. Hunziker, 5610 Wohlen

Holderbank, Erschliessung Hausmatten

Gestaltung Baufeld A

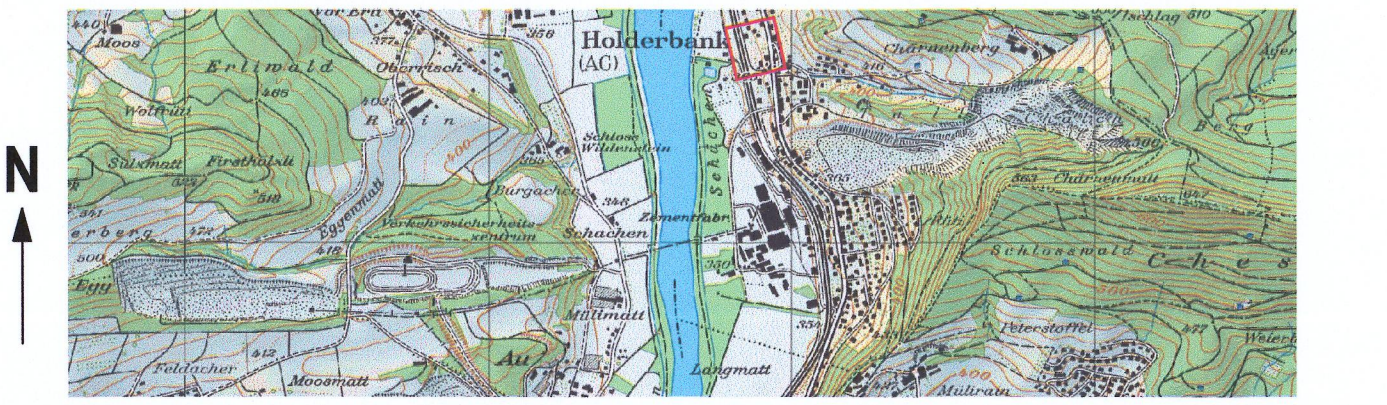
Situationsplan / Schemaschnitte

Dim. A3

Dat. 22.11.2012

NL

Gez. str



	Datum 06.12.12 / 12.08.12 / 25.09.12 27.11.12 / 12.03.13	Projekt bo	Format 30 / 153	Plan Nr. 1012/01F
Gezeichnet sw/sb	Geprüft bl	Freigegeben		

Mitwirkungsbericht vom: 05. April 2013 bis 06. Mai 2013
Vorprüfungsbericht vom: 26. März 2013
Öffentliche Auflage vom: 05. April 2013 bis: 06. Mai 2013
Beschluss vom Gemeinderat am: 27. Mai 2013
Der Gemeindevorstand:
Herbert Anderegg
Die Gemeindevorstandsinhaber:
Ruth Fischer

Genehmigung: Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 11. September 2013
Der Generalsekretär:

Legende zum Gestaltungsplan

1. Genehmigungsinhalt

- rot, bündert Pflichtbaulinie
- rot Baulinien
- violett Baulinien für Klein- und Anbauten sowie Garagen parallel zur Strasse
- rot Strassenlinien (Enteignungsrecht, § 132 BauG)
- hellviolett Gehwege / Fusswege
- hellblau Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A
In der Sichtzone muss ein sichtbarer Raum zwischen der Höhe von 80 cm und 3 m gewährleistet sein
- braun Lärmelastiges Gebiet mit Sondernutzungsvorschriften
Im Baufeld A gilt die Ausnahme von der Einhaltung der Planungswerte für kleine Teile gemäss Art. 30 LSV
- pink Weglinie, Lage wird mit der Überbauung festgelegt
(als Dienstbarkeit im Grundbuch eintragen)
- rot Überstreichflächen gemäss SN 640 052
- grau Perimeter der Sondernutzungsvorschriften
- rot Innerhalb Perimeter Sondernutzungsvorschriften
- rot Baufeld A, Baufeld B
- rot Sektoren 1 bis 6

2. Orientierungsinhalt

- grau bestehende Strassen / Wege
- hellgelb Neue Strassen
- grün Abgrenzung Baufeld (A) und Baufeld (B)

