



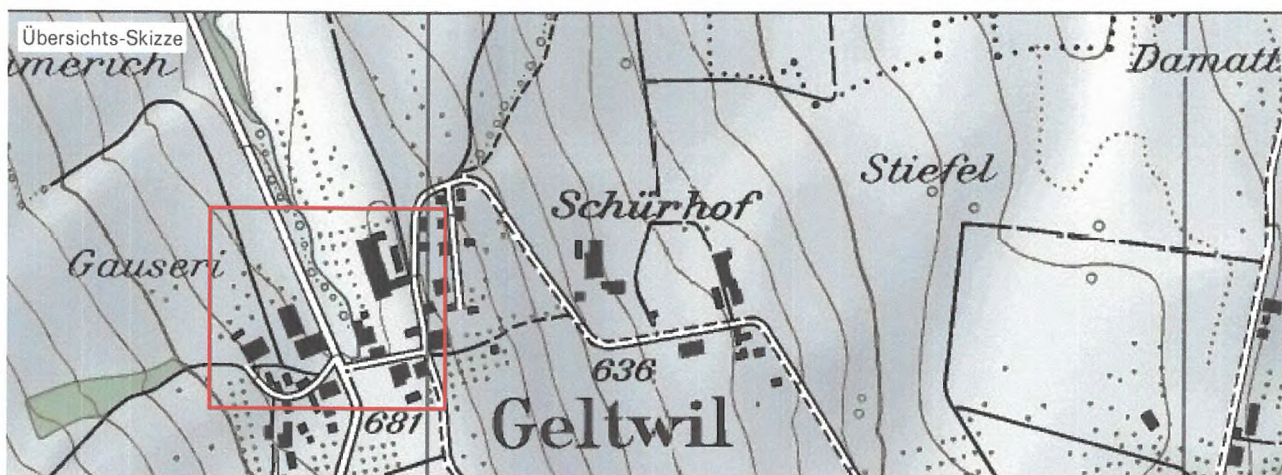
Sondernutzungsplanung

Gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Gestaltungsplan "Schürrain" Sondernutzungsvorschriften

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes : - Situation 1:500



Mitwirkungsbericht vom : 26. März 2012

Vorprüfungsbericht vom : 17. April 2012

Öffentliche Auflage vom : 07. Mai 2012 bis : 05. Juni 2012

Beschlossen vom Gemeinderat am : 11. Juni 2012

Der Gemeindeammann:
Urs Hornecker

Der Gemeindeschreiberin:
Susanne Zemp

Genehmigungsvermerk :

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den **21. August 2012**

Der Generalsekretär:

Bruno Thoma
Architekt SIA / Planer FSU
Sännelocherstrasse 12
5312 Döttingen
Tel. 056 / 245 34 37
Mail: bethoma@bluewin.ch



Ingenieurbüro AG
René Gut, dipl. Ing. ETH/SIA + Partner
Fischäcker 10
5630 Muri
Tel. 056 / 664 41 81
Fax. 056 / 664 54 88
Plan-Nr. 10.1999.02

Abwasseranlagen
Wasserversorgung
Wasserbau
Strassenbau
Stahlbetonbau
16. Dezember 2011

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
A. Allgemeine Bestimmungen	
§ 1 Geltungsbereich	2
2 Zweck des Gestaltungsplanes	2
3 Bestandteile des Gestaltungsplanes	2
4 Verhältnis zum übergeordneten Recht	2
5 Arealbauweise	3
B. Bebauung	
§ 6 Best. Baute Parz. 464	3
7 Überbauungskonzept	3
8 Gebäudetypen	3
9 Terrassierte Bauformen	3
10 Attikageschosse	3
C. Baugestaltung	
§ 11 Architektur	3
12 Grosse Bauvolumen	4
13 Garagen	4
14 Fassadenoberflächen	4
15 Ostfassaden	4
16 Dachgestaltung	4
17 Gedeckte Sitzplätze, Wintergärten	4
D. Freiraum, Umgebungsgestaltung, Umwelt	
§ 18 Grünkorridore, Grünflächen	5
19 Terraingestaltung	5
20 Stützmauern	5
21 Nachhaltigkeit	5
E. Erschliessung	
§ 22 Motorisierter Verkehr	6
23 Fussgängerverbindung	6
24 Entwässerung	6
F. Voreingabe	
§ 25 Beratung	6
G. Verfahren	
§ 26 Inkrafttreten	7

Anhang	I	: Gliederung der Ostfassade gem. § 15 SNV
	II	: Gedeckte Sitzplätze, Wintergärten gem. § 17 SNV

Sondernutzungsvorschriften

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Geltungsbereich Der Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

§ 2

Zweck des Gestaltungsplanes Mit dem Gestaltungsplan "Schürrain" werden folgende Zwecke verfolgt:

- Eine zurückhaltende, harmonische und gut durchgrünte Überbauung mit Einbindung in die offene Landschaft zu erwirken.
- Eine einfache, sinnvolle Erschliessung des Areals festzulegen.

§ 3

Bestandteile des Gestaltungsplanes ¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:

- Situation 1:500
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)

² Der Erläuterung dienen folgende Pläne und Berichte:

- Überbauungskonzept mit Situation und Schnitten
- Planungsbericht

§ 4

Verhältnis zum übergeordneten Recht

Das Planungsgebiet befindet sich in der Wohnzone W. Soweit durch die Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Regelungen getroffen sind, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Geltwil sowie die Bestimmungen des übergeordneten eidgenössischen und kantonalen Rechts.

§ 5

Arealbauweise Die Arealbauweise gemäss § 25 BNO der Gemeinde Geltwil ist innerhalb des Gestaltungsplanperimeters nicht zulässig.

B. Bebauung

§ 6

*Best. Baute
Parz. 464* ¹ Das bestehende Einfamilienhaus auf Parzelle 464 unterliegt nicht diesen Sondernutzungsvorschriften.

§ 7

*Überbauungs-
konzept* Die Bauten sind parallel zum Hang auszurichten. Für die Situierung orientiert man sich am Überbauungskonzept.

§ 8

Gebäudetypen Zulässig sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppeleinfamilienhäuser. Es sind Gebäudekonzepte zu wählen, welche für die Hanglage geeignet sind.

§ 9

*Terrassierte
Bauformen* Ausgeprägte terrassierte Bauformen mit mehr als einer zurückgesetzten Gebäudestufe sind nicht zulässig.

§ 10

Attikageschosse Attikageschosse sind nicht zulässig.

C. Baugestaltung

§ 11

Architektur Die Bauten sollen eine einfache, zeitgemässe Architektur aufweisen. Die Bau- und Umgebungsgestaltung ist so zu wählen, dass sie mit den umliegenden Bauten bzw. Projekten zu einer guten Gesamtwirkung der Siedlung führt.

§ 12

*Grosse
Bauvolumen*

Bei Doppeleinfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern ist das Bauvolumen durch horizontale und vertikale Verschiebungen (Staffelung) zu gliedern.

§ 13

Garagen

Die Garagen sind im Gebäudevolumen oder als Hausanbau in optisch guter Verflechtung mit dem Hauptgebäude vorzusehen. Freistehende Garagen und freistehende Autounterstände sind nicht zulässig.

§ 14

*Fassaden-
oberflächen*

Die Fassadenoberflächen eines Gebäudes sind mindestens ab Gebäudesockel bzw. Sockelgeschoss in einem Material auszuführen.

§ 15

Ostfassaden

¹ Die talseitigen Ostfassaden sind zu gliedern, so z.B. mittels Geschossverschiebung, durchlaufendem Balkon oder geschossweise differenzierter Gestaltung der Fassaden (s. Anhang I).

² Balkone dürfen an der Ostfassade höchstens 1.40 m auskragen.

§ 16

Dachgestaltung

Die Bauten sind mit begrünten Flachdächern auszuführen. Solaranlagen sind mind. 1.00 m von der Dachkante zurückzusetzen.

§ 17

*Gedekte
Sitzplätze,
Wintergärten*

Gedekte Sitzplätze sind im Gebäudevolumen vorzusehen oder können, wie auch Wintergärten, als Hausanbau in optisch guter Verflechtung mit dem Hauptgebäude in von der talseitigen Fassade zurückgeschobener Position zugestellt werden (s. Anhang II)

D. Freiraum, Umgebungsgestaltung, Umwelt

§ 18

Grünkorridore Grünflächen

¹ Durch Grünkorridore und Grünflächen ist eine Kammerung des Areals mit guter Einbindung in die Landschaft sicher zu stellen. Die Flächen sind als Magerwiesen zu gestalten und abschnittsweise durch Hecken mit einheimischen Pflanzen zu belegen. Die Flächen sind Bestandteil der für die Ausnützungsberechnung massgebenden Landfläche LF.

² Entlang der Dorfstrasse ist pro Bauparzelle ein für den Strassenraum geeigneter Hochstammbaum zu pflanzen.

³ Für die Neupflanzungen gilt danach § 13 BNO der Gemeinde Geltwil.

§ 19

Terrain- gestaltung

¹ Das gewachsene Terrain darf nur im Nahbereich des Gebäudes, bei Zugängen, Zufahrten, Parkplätzen und Sitzplätzen stark verändert werden. Im Gartenbereich dürfen Aufschüttungen und Abgrabungen max. 1.20 m vom gewachsenen Terrain abweichen. Aufschüttungen sind talseitig durch begrünte Böschungen abzuschliessen.

² Ausserhalb von Sitzplätzen, Zufahrt- und Gehbereichen ist die Umgebung "grün" zu halten. Flächige Steinschüttungen sind nicht erlaubt.

³ Entlang der Parzellengrenzen sind nur weitmaschige Drahtzäune und pflanzliche Einfriedungen zugelassen.

§ 20

Stützmauern

Stützmauern sind nur soweit zugelassen, wie sie bei Zugängen, Zufahrten, Parkplätzen und Sitzplätzen notwendig sind. Sie sind als muraler Teil (Sichtbeton, Verputz) des Sockelgeschosses/Untergeschosses weiter zu führen bzw. auszubilden und mit einheimischen Pflanzen zu begrünen.

§ 21

Nachhaltigkeit

Die Neubauten haben bezüglich energieeffizientes Bauen mind. die Anforderungen analog einer Arealüberbauung gemäss der "Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (ABauV)" zu erfüllen.

E. Erschliessung

§ 22

Motorisierter Verkehr

¹ Das Gestaltungsplanareal ist grösstenteils durch eine neue Quartierstrasse mit Wendenische ab der Dorfstrasse zu erschliessen. Zusätzlich ist ab der Dorfstrasse eine Direkterschliessung ins Baufeld 2 und max. zwei Direkterschliessungen ins Baufeld 4 zulässig.

² Durch eine bergseitige Strassenlinie ist die Möglichkeit eines zukünftigen Ausbaus der Dorfstrasse sicherzustellen.

§ 23

Fussgänger- verbindung

Im Bereich des heutigen Flurweges Hang aufwärts (Ost-West) ist der Fussweg als Ortsteilverbindung zu erhalten und in der Lage und Breite klar festzulegen.

§ 24

Entwässerung

¹ Das Schmutzabwasser ist an das bestehende Kanalisationsnetz in der Dorfstrasse anzuschliessen.

² Nicht verschmutztes Abwasser (Dach- oder Sickerwasser) ist über geeignete Retentionsmassnahmen dem bestehenden Entwässerungsnetz zuzuleiten.

³ Befestigte Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

F. Voreingabe

§ 25

Beratung

¹ Zur Sicherstellung der mit diesen Sondernutzungsvorschriften angestrebten Gestaltungsqualität der Bauten mit Umgebung sowie bezüglich Gesamtwirkung der Siedlung (§§ 7-20 SNV) ist die Gemeinde frühzeitig (Stand Vorprojekt) zu kontaktieren.

² Spätestens mit dem ersten Vorprojekt ist ein Gesamtkonzept mit möglicher Parzellierung des betreffenden Baufeldes zur Begutachtung vorzulegen.

F. Voreingabe

§ 25

Beratung

¹ Zur Sicherstellung der mit diesen Sondernutzungsvorschriften angestrebten Gestaltungsqualität der Bauten mit Umgebung sowie bezüglich Gesamtwirkung der Siedlung (§§ 7-20 SNV) ist die Gemeinde frühzeitig (Stand Vorprojekt) zu kontaktieren.

² Spätestens mit dem ersten Baugesuch ist ein Gesamtkonzept mit möglicher Parzellierung des betreffenden Baufeldes zur Begutachtung vorzulegen.

G. Verfahren

§ 26

Inkrafttreten

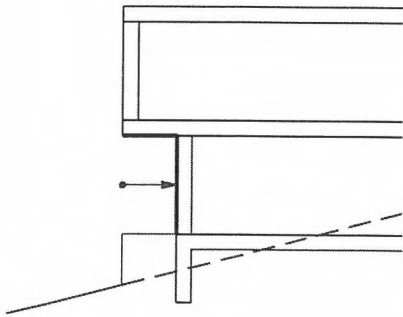
¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplanes richtet sich nach dem gleichen Verfahren wie der Erlass.

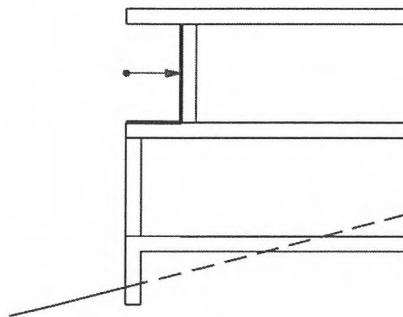
* * * * *

Gliederung der Ostfassade (§ 15 SNV)

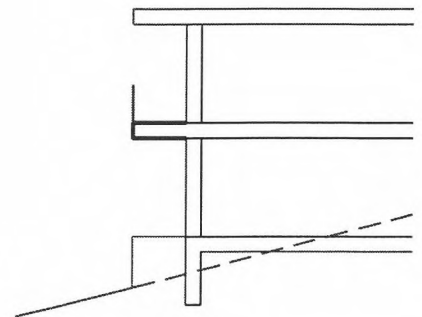
Beispiele



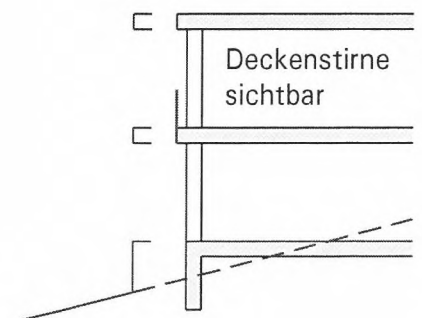
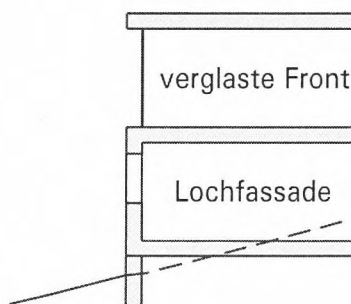
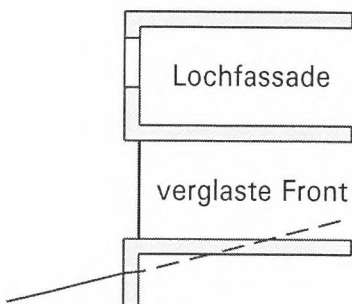
Geschoß-
verschiebung



Geschoß-
verschiebung

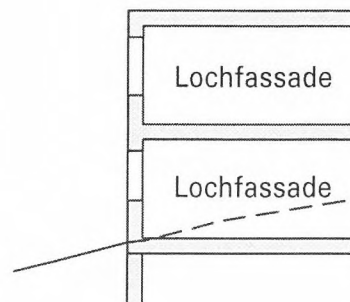


Balkon
durchlaufend



Geschoßweise differenzierte Fassadengestaltung

Hinweis:
Kombinationen der
Lösungen sind möglich

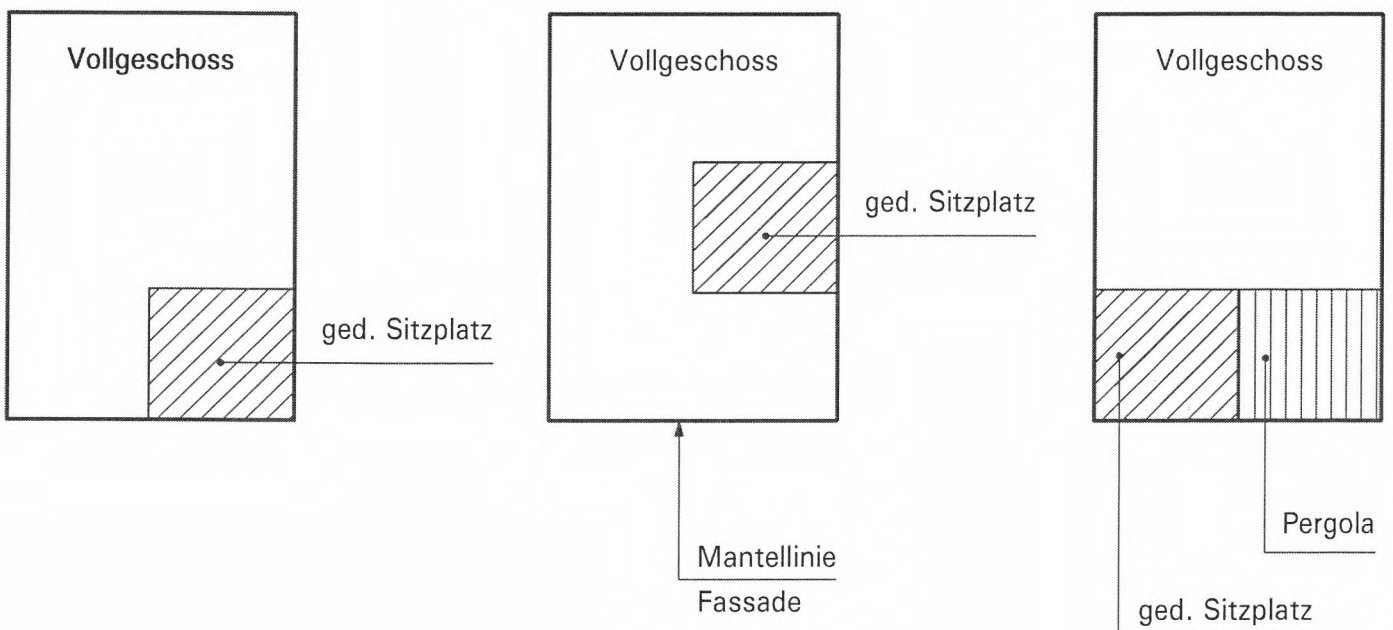


nicht zulässige Lösung

Gedekte Sitzplätze / Wintergärten (§ 17 SNV)

Beispiele / Schemen

Gedekte Sitzplätze mit oder ohne Verglasung im Gebäudevolumen



Gedekte Sitzplätze mit oder ohne Verglasung sowie Wintergärten dem Gebäude zugestellt

