

Gestaltungsplan Bölli Nord

gem. §21 BauG / genehmigt 13. Dezember 1995

Änderungen



Inhalt:

- Sondernutzungsvorschriften
- Perimeter- und Baukubenplan
- Plan Erschliessung und Parkierung



Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom : 26. November 1998

Öffentliche Auflage vom: 8. Februar 1999 bis 8. März 1999

Beschlossen vom Gemeinderat am: 3. Mai 1999

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 1. Dezember 1999

Der Staatsschreiber:

Sondernutzungsvorschriften *bisher*

Die Einwohnergemeinde Niederlenz erlässt, gestützt auf § 21 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen vom 1. September 1993 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften:

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan Bölli Nord bezweckt eine einheitliche und geordnete Überbauung des Bereiches Bölli Nord unter besonderer Berücksichtigung der topografisch empfindlichen Lage und der benachbarten Industriezone.

§ 2

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Sondernutzungsvorschriften
- Perimeter- und Baukubenplan
- Plan Erschliessung und Parkierung

§ 3

Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst die im Perimeter- und Baukubenplan grün umrandete Fläche.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

1 Soweit mit dem Gestaltungsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht ausdrücklich abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen und Vorschriften der Bauordnung der Gemeinde Niederlenz.

2 Bauvorhaben innerhalb des Gestaltungsplanperimeters, welche mehr als 5 Wohneinheiten umfassen, haben die Anforderungen für Arealüberbauungen zu erfüllen.

3 Der Gestaltungsplan sieht von der Grundordnung abweichende Bestimmungen in folgenden Bereichen vor:

Sondernutzungsvorschriften *neu*

Die Einwohnergemeinde Niederlenz erlässt, gestützt auf § 21 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen vom 1. September 1993 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften:

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan Bölli Nord bezweckt eine einheitliche und geordnete Überbauung des Bereiches Bölli Nord unter besonderer Berücksichtigung der topografisch empfindlichen Lage und der benachbarten Industriezone.

§ 2

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Sondernutzungsvorschriften
- Perimeter- und Baukubenplan
- Plan Erschliessung und Parkierung

§ 3

Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst die im Perimeter- und Baukubenplan grün umrandete Fläche.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit mit dem Gestaltungsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht ausdrücklich abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen und Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Niederlenz.

(Der bisherige Absatz 2 wird ersatzlos gestrichen)

² Der Gestaltungsplan sieht von der Grundordnung abweichende Bestimmungen in folgenden Bereichen vor:

- Interne Abstände	§ 5 Sondernutzungsvorschriften
- Gebäudehöhe	§ 5 "
- Zulässige Gebäudetypen	§ 6 "
- Ausnützungsziffer	§ 7 "

§ 5

Baukuben

- 1 Mit Ausnahme von vorspringenden Gebäudeteilen dürfen oberirdische Hauptgebäude nur innerhalb der im Perimeter- und Baukubenplan ausgeschiedenen Baubereiche erstellt werden. Diese ersetzen die Festlegung interner Gebäudeabstände gemäss Bauordnung.
- 2 Die externen Gebäudeabstände gegenüber Nachbargrundstücken sind gemäss Bauordnung inklusive allfälliger Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge einzuhalten.
- 3 In Abweichung von den ordentlichen Massvorschriften gemäss Art. 39 der Bauordnung beträgt die zulässige Gebäudehöhe 7.00 m und die zulässige Firsthöhe 11.00 m.
- 4 Der erweiterte Baubereich bei der bestehenden Liegenschaft Geb. Nr. 690 (orange umrandet) darf nur für das bestehende Gebäude und allfällige Um- oder Anbauten desselben benützt werden. Wird das Gebäude abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt, ist allein der rot umrandete Baubereich massgebend.
- 6 Tiefbauten, unterirdische Bauten, Klein- und Anbauten richten sich nach den Bestimmungen der Bauordnung, dürfen aber zusätzlich nicht im Widerspruch zu den Zielen und allgemeinen Bestimmungen dieser Sondernutzungsvorschriften und der zugehörigen Pläne stehen.

§ 6

Nutzungen

In Abweichung von Art. 40, Absatz 1 sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sowohl Einfamilien- wie auch Mehrfamilienhäuser möglich, wenn alle übrigen Bestimmungen des Gestaltungsplanes eingehalten sind.

- Interne Abstände	§ 5 Sondernutzungsvorschriften
- Gebäudehöhe	§ 5 "
- Zulässige Gebäudetypen	§ 6 "
- Ausnützungsziffer	§ 7 "

§ 5

Baukuben

- ¹ Mit Ausnahme von vorspringenden Gebäudeteilen dürfen oberirdische Hauptgebäude nur innerhalb der im Perimeter- und Baukubenplan ausgeschiedenen Baubereiche erstellt werden. Diese ersetzen die Festlegung interner Gebäudeabstände gemäss Bauordnung.
- ² Die externen Gebäudeabstände gegenüber Nachbargrundstücken sind gemäss Bauordnung inklusive allfälliger Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge einzuhalten.
- ³ In Abweichung von den ordentlichen Massvorschriften (---) der Bauordnung beträgt die zulässige Gebäudehöhe **in den Baubereichen 3, 4 und 9 7.50 m und die zulässige Firsthöhe 11.50 m, in allen übrigen Baubereichen 7.00 m resp. 11.00 m.**
- ⁴ Der erweiterte Baubereich bei der bestehenden Liegenschaft Geb. Nr. 690 (orange umrandet) darf nur für das bestehende Gebäude und allfällige Um- oder Anbauten desselben benützt werden. Wird das Gebäude abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt, ist allein der **rot resp. im Änderungsplan blau umrandete Baubereich** massgebend.
- ⁵ Tiefbauten, unterirdische Bauten, Klein- und Anbauten richten sich nach den Bestimmungen der Bauordnung, dürfen aber zusätzlich nicht im Widerspruch zu den Zielen und allgemeinen Bestimmungen dieser Sondernutzungsvorschriften und der zugehörigen Pläne stehen.

§ 6

Nutzungen

In Abweichung von den **allgemeinen Zonenbestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Niederlenz** sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sowohl Einfamilien- wie auch Mehrfamilienhäuser möglich, wenn alle übrigen Bestimmungen des Gestaltungsplanes eingehalten sind.

§ 7

Ausnützung

- 1 Die zulässige Ausnützungsziffer beträgt 0.50. Sie ist gesamthaft, d.h. über die ganze Perimeterfläche gerechnet einzuhalten.
- 2 In Ergänzung zur Ausnützungsziffer über die gesamte Arealfläche sind in den einzelnen Baubereichen die im Perimeter- und Baukubenplan festgelegten minimalen und maximalen Bruttogeschossflächen einzuhalten.

§ 8

Gestaltung

- 1 Sämtliche Bauten innerhalb des Perimeters sind nach einheitlichen Grundsätzen zu gestalten. Gebäudekuben, Dachformen, Materialien und Farben sind aufeinander abzustimmen. Erfolgen Baueingabe und Realisierung etappiert, sind die entsprechenden Vorgaben der ersten Etappe bei der Gestaltung der nachfolgenden Bauten zu übernehmen.
- 2 Pro Baubereich ist bei zusammenhängenden oder getrennten Baukörpern maximal eine Horizontal- oder Vertikalstaffelung zulässig. In den Baubereichen 1 - 6 ist die Firstrichtung allfälliger Sattel- oder Pultdächer parallel zur Längsseite des Baubereichs zu legen.
- 3 In den Baubereichen 1 - 4 ist der Bau freistehender Einfamilienhäuser untersagt.
- 4 Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Umbau- oder Erweiterungsmassnahmen an der bestehenden Liegenschaft Geb.-Nr. 690.

§ 9

Etapplierung

Zur Sicherung des Gesamtkonzeptes sind bei einer etappierten Realisierung in der ersten Etappe mindestens die Baubereiche 2 - 4 zu überbauen. Im übrigen ist die Etapplierung freigestellt.

§ 10

Lärmschutz

- Zur Reduktion der Lärmimmissionen über das gemäss LSV erforderliche Mass hinaus sind innerhalb des im Perimeter- und Baukubenplan violett markierten Bereiches nach Möglichkeit folgende Massnahmen vorzusehen:
- Anordnung der Fenster lärmempfindlicher Räume auf der lärmabgewandten Seite

§ 7

Ausnützung

- ¹ Die zulässige Ausnützungsziffer beträgt 0.50. Sie ist gesamthaft, d.h. über die ganze Perimeterfläche gerechnet einzuhalten.
- ² In Ergänzung zur Ausnützungsziffer über die gesamte Arealfläche sind in den einzelnen Baubereichen die im Perimeter- und Baukubenplan festgelegten minimalen und maximalen Bruttogeschossflächen einzuhalten. **Da die Anrechenbarkeit eines allfälligen Dach- oder Attikageschosses erst beim Vorliegen eines Bauprojektes beurteilt werden kann, gelten die im Plan festgehaltenen Zahlen inklusive Wohn- oder Gewerberäume im Dach- resp. Attikageschoss.**

§ 8

Gestaltung

- ¹ Sämtliche Bauten innerhalb des Perimeters sind nach einheitlichen Grundsätzen zu gestalten. Gebäudekuben, Dachformen, Materialien und Farben sind aufeinander abzustimmen. Erfolgen Baueingabe und Realisierung etappiert, sind die entsprechenden Vorgaben der ersten Etappe bei der Gestaltung der nachfolgenden Bauten zu übernehmen.
- ² Pro Baubereich ist bei zusammenhängenden oder getrennten Baukörpern maximal eine Horizontal- oder Vertikalstaffelung zulässig. In den Baubereichen 1 - 6 ist die Firstrichtung allfälliger Sattel- oder Pultdächer parallel zur Längsseite des Baubereichs zu legen.
- ³ In den Baubereichen 1 - 4 ist der Bau freistehender Einfamilienhäuser untersagt.
- ⁴ Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Umbau- oder Erweiterungsmassnahmen an der bestehenden Liegenschaft Geb.-Nr. 690.

(Der bisherige § 9 wird ersatzlos gestrichen).

§ 9 (bisher § 10)

Lärmschutz

- Zur Reduktion der Lärmimmissionen über das gemäss LSV erforderliche Mass hinaus sind innerhalb des im Perimeter- und Baukubenplan violett markierten Bereiches nach Möglichkeit folgende Massnahmen vorzusehen:
- Anordnung der Fenster lärmempfindlicher Räume auf der lärmabgewandten Seite

- Bauliche Zusatzmassnahmen wie geschlossene Balkonbrüstungen oder vorgesetzte Wintergärten auf der lärmexponierten Seite.

§ 11

Erschliessung

- 1 Das Erschliessungsprinzip der Perimeterfläche für den Fahr- und Fussgängerverkehr ist im Plan Erschliessung und Parkierung festgehalten.
- 2 Die Haupteerschliessung für den Fahrverkehr erfolgt auf der Nordseite des Grundstücks ab Lenzhardstrasse.
- 3 Maximal 8 Park- oder Abstellplätze (inkl. bestehender Liegenschaft Geb.-Nr. 690) können - sofern erforderlich - direkt von der Böllistrasse her erschlossen werden.
- 4 Die mittlere Notzufahrt ist innerhalb des im Plan bezeichneten Bereiches nach den Vorschriften des Aarg.Versicherungsamtes zu erstellen (max. Steigung, Nutzlast usw.) und darf eine Breite von maximal 4.50 m aufweisen. Ausser für Notfälle ist sie durch geeignete Massnahmen von jeglichem motorisiertem Verkehr freizuhalten.

§ 12

Parkierung

- 1 Für die Ermittlung, Anordnung und Gestaltung der notwendigen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos sind die Bestimmungen des kant. Baugesetzes massgebend. Die Gesamtzahl der ober- und unterirdischen Abstellplätze für Bewohner und Besucher beträgt für den gesamten Perimeter maximal 75.
- 2 Die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in den im Plan Erschliessung und Parkierung vorgesehenen Bereichen anzuordnen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind die maximal 8 Einheiten gemäss § 11, Absatz 3, welche im Bereich der Böllistrasse im Rahmen der ordentlichen Bestimmungen der Bauordnung angeordnet werden können.

- Bauliche Zusatzmassnahmen wie geschlossene Balkonbrüstungen oder vorgesetzte Wintergärten auf der lärmexponierten Seite.

§ 10 (bisher § 11)

Erschliessung

- 1 Das Erschliessungsprinzip der Perimeterfläche für den Fahr- und Fussgängerverkehr ist im Plan Erschliessung und Parkierung festgehalten.
- 2 Die Haupteerschliessung für den Fahrverkehr erfolgt auf der Nordseite des Grundstücks ab Lenzhardstrasse.
- 3 Maximal 8 Park- oder Abstellplätze (ohne Garagenvorplätze, jedoch inkl. bestehender Liegenschaft Geb.-Nr. 690) können - sofern erforderlich - direkt von der Böllistrasse her erschlossen werden.
- 4 Die mittlere Notzufahrt ist innerhalb des im Plan bezeichneten Bereiches nach den Vorschriften des Aarg.Versicherungsamtes zu erstellen (max. Steigung, Nutzlast usw.) und darf eine Breite von maximal 4.50 m aufweisen. Ausser für Notfälle ist sie durch geeignete Massnahmen von jeglichem motorisiertem Verkehr freizuhalten.

§ 11 (bisher § 12)

Parkierung

- 1 Für die Ermittlung, Anordnung und Gestaltung der notwendigen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos sind die Bestimmungen des kant. Baugesetzes massgebend. Die Gesamtzahl der ober- und unterirdischen Abstellplätze für Bewohner und Besucher beträgt für den gesamten Perimeter maximal 75.
- 2 Die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in den im Plan Erschliessung und Parkierung vorgesehenen Bereichen anzuordnen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind die (---) Einheiten gemäss § 11, Absatz 3, welche im Bereich der Böllistrasse im Rahmen der ordentlichen Bestimmungen der Bauordnung angeordnet werden können.
- 3 Als unterirdische Parkplätze gelten erdüberdeckte Abstellplätze in geschlossenen oder teilweise offenen Einstellhallen sowie erdüberdeckte Einzelgaragen am Hang, welche nur talseitig in Erscheinung treten.
- 4 Innerhalb der Bereiche für die oberirdische Parkierung dürfen offene Unterstände oder geschlossene Garagen erstellt

§ 13

Bepflanzung,
Freiräume

Die Bepflanzung sowie die Nutzung und Gestaltung der Freiräume haben innerhalb der ganzen Perimeterfläche nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen. Ein entsprechender Konzeptplan ist im Zusammenhang mit der Baueingabe der gesamten Überbauung oder einer ersten Etappe davon vorzulegen.

§ 14

Archäologie

Das Areal des Gestaltungsplans liegt in einem Bereich, in welchem mit archäologischen Funden zu rechnen ist. Grab- und Aushubarbeiten dürfen erst nach Abschluss allfälliger archäologischer Untersuchungen und nach Rücksprache mit der Kantonsarchäologie vorgenommen werden. Allfällige Funde nach Aufnahme der Arbeiten sind sofort der Kantonsarchäologie zu melden und sind Eigentum des Kantons Aargau.

werden, soweit sie einen Strassenabstand von 4 m und einen ausreichenden Vorplatz aufweisen. Liegen offene oberirdische Parkplätze auf dem Niveau von Wohnräumen, haben sie von den entsprechenden Bauten einen Abstand von mindestens 2.00 m einzuhalten.

§ 12 (bisher § 13)

Bepflanzung,
Freiräume

Die Bepflanzung sowie die Nutzung und Gestaltung der Freiräume haben innerhalb der ganzen Perimeterfläche nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen. Ein entsprechender Konzeptplan ist im Zusammenhang mit der Baueingabe der gesamten Überbauung oder einer ersten Etappe davon vorzulegen.

§ 13 (bisher § 14)

Archäologie

Das Areal des Gestaltungsplans liegt in einem Bereich, in welchem mit archäologischen Funden zu rechnen ist. Grab- und Aushubarbeiten dürfen erst nach Abschluss allfälliger archäologischer Untersuchungen und nach Rücksprache mit der Kantonsarchäologie vorgenommen werden. **Sämtliche Erdbewegungsarbeiten und Bodeneingriffe im Zusammenhang mit der Erschliessung und Überbauung sind frühzeitig, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, der Kantonsarchäologie zu melden.**

Öffentliche Auflage vom 10. April 1995 bis 9. Mai 1995.

Vom Gemeinderat beschlossen am:

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Gestaltungsplan Bölli Nord

gem. §21 BauG / genehmigt am 13. Dezember 1995

Änderung Plan Erschliessung und Parkierung

Genehmigungsinhalt:

-  Bereich Notzufahrt, neue Abgrenzung
-  Sichtzonen (§ 45 Abs. 1 ABauV), neue Abgrenzung
-  Bereich oberirdische Parkierung, Vorplätze oder oberirdische Zufahrten
-  Aufzuhebende Abgrenzungen

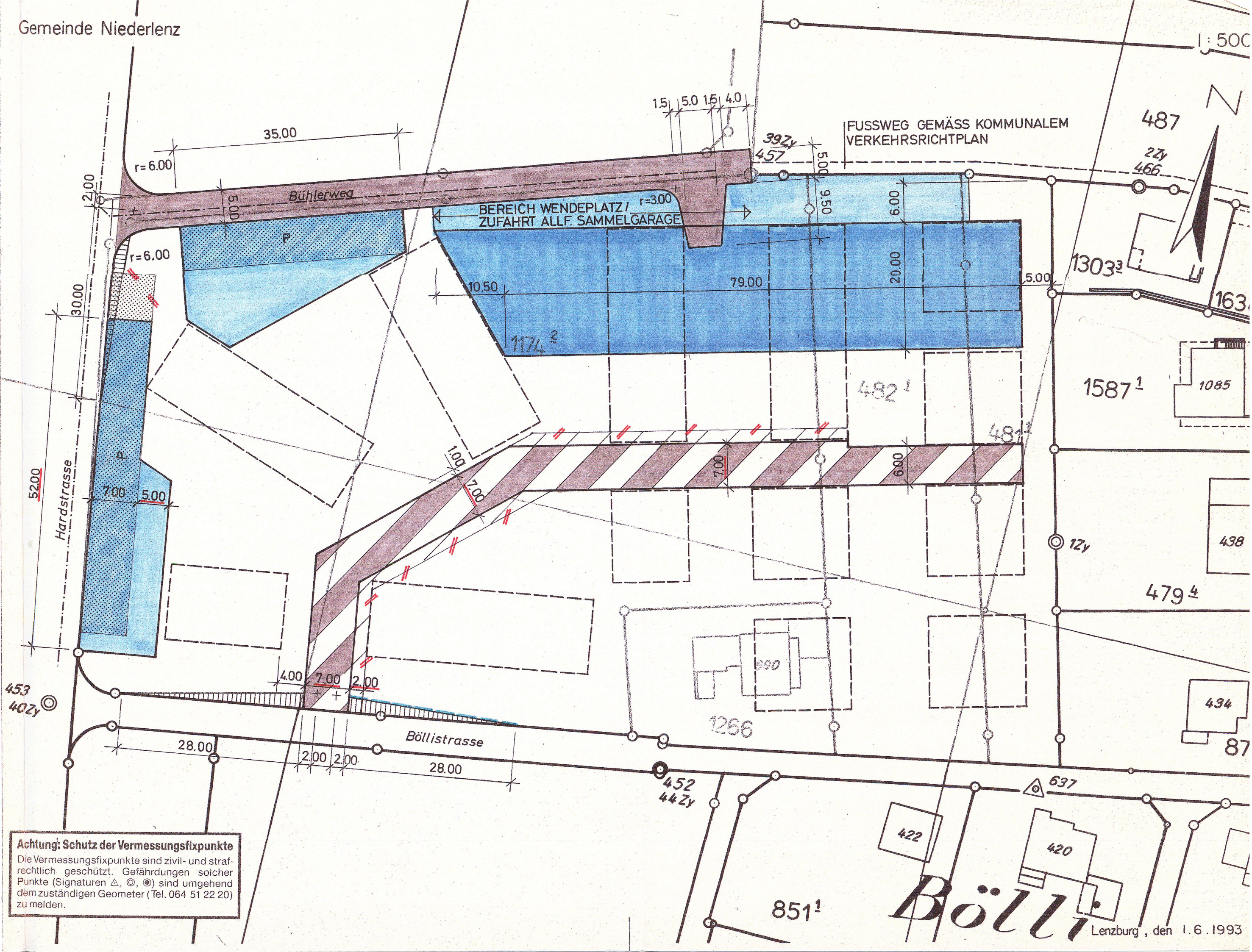
Orientierungsinhalt

-  Zufahrtsstrasse Nord
-  Kanalisation
-  Sichtzonen, genehmigte Abgrenzung
-  Genehmigter Bereich oberirdische Parkierung
-  Bereich unterirdische Parkierung (genehmigt)
-  Baubereiche gemäss Perimeter- und Baukubenplan

Massstab: 1 : 500

Datum: 15. Juli 1998

Schibli + Zerkiebel Architekten AG Dipl. Arch. ETH/SIA und Raumplaner BSP Frey-Herosé-Str. 25 5000 Aarau

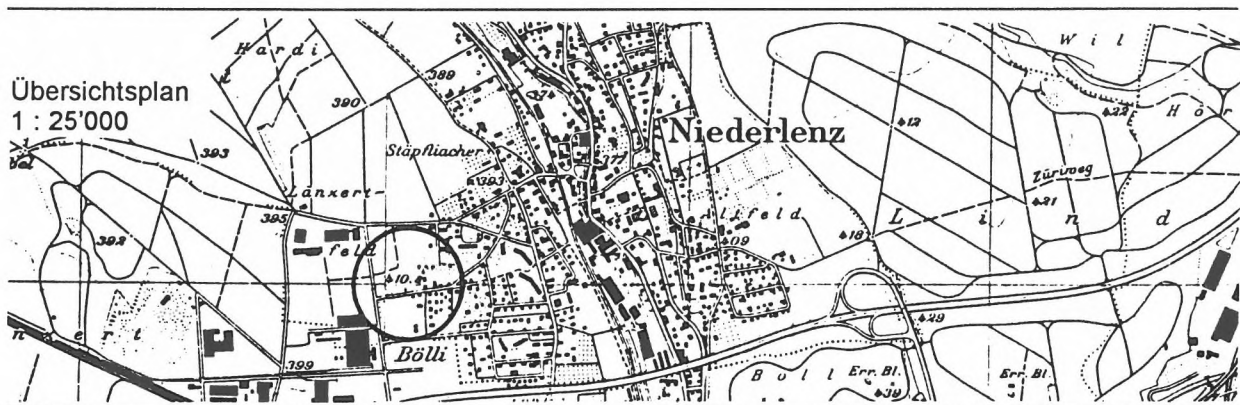


Gestaltungsplan Bölli Nord



Inhalt:

1. Sondernutzungsvorschriften
2. Perimeter- und Baukubenplan
3. Plan Erschliessung und Parkierung



Mitwirkungsbericht vom: 20. Juli 1994

Vorprüfungsbericht vom : 16. März 1995

Öffentliche Auflage vom: 10. April 1995 bis 9. Mai 1995

Beschlossen vom Gemeinderat am: - 4. JULI 1995

Der Gemeindeammann:

W. Gloor

Der Gemeindeschreiber:

[Signature]

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 13. Dezember 1995

Der Staatsschreiber:

[Signature]

Sondernutzungsvorschriften

Die Einwohnergemeinde Niederlenz erlässt, gestützt auf § 21 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen vom 1. September 1993 die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften:

§ 1

Zweck	Der Gestaltungsplan Bölli Nord bezweckt eine einheitliche und geordnete Überbauung des Bereiches Bölli Nord unter besonderer Berücksichtigung der topografisch empfindlichen Lage und der benachbarten Industriezone.
-------	---

§ 2

Bestandteile	Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen: - Sondernutzungsvorschriften - Perimeter- und Baukubenplan - Plan Erschliessung und Parkierung
--------------	--

§ 3

Perimeter	Der Gestaltungsplan umfasst die im Perimeter- und Baukubenplan grün umrandete Fläche.
-----------	---

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung	1 Soweit mit dem Gestaltungsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht ausdrücklich abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen und Vorschriften der Bauordnung der Gemeinde Niederlenz. 2 Bauvorhaben innerhalb des Gestaltungsplanperimeters, welche mehr als 5 Wohneinheiten umfassen, haben die Anforderungen für Arealüberbauungen zu erfüllen. 3 Der Gestaltungsplan sieht von der Grundordnung abweichende Bestimmungen in folgenden Bereichen vor:
-----------------------------	---

- Interne Abstände	§ 5 Sondernutzungsvorschriften	
- Gebäudehöhe	§ 5	„
- Zulässige Gebäudetypen	§ 6	„
- Ausnützungsziffer	§ 7	„

§ 5

Baukuben

1 Mit Ausnahme von vorspringenden Gebäudeteilen dürfen oberirdische Hauptgebäude nur innerhalb der im Perimeter- und Baukubenplan ausgeschiedenen Baubereiche erstellt werden. Diese ersetzen die Festlegung interner Gebäudeabstände gemäss Bauordnung.

2 Die externen Gebäudeabstände gegenüber Nachbargrundstücken sind gemäss Bauordnung inklusive allfälliger Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge einzuhalten.

3 In Abweichung von den ordentlichen Massvorschriften gemäss Art. 39 der Bauordnung beträgt die zulässige Gebäudehöhe 7.00 m und die zulässige Firsthöhe 11.00 m.

4 Der erweiterte Baubereich bei der bestehenden Liegenschaft Geb. Nr. 690 (orange umrandet) darf nur für das bestehende Gebäude und allfällige Um- oder Anbauten desselben benützt werden. Wird das Gebäude abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt, ist allein der rot umrandete Baubereich massgebend.

6 Tiefbauten, unterirdische Bauten, Klein- und Anbauten richten sich nach den Bestimmungen der Bauordnung, dürfen aber zusätzlich nicht im Widerspruch zu den Zielen und allgemeinen Bestimmungen dieser Sondernutzungsvorschriften und der zugehörigen Pläne stehen.

§ 6

Nutzungen

In Abweichung von Art. 40, Absatz 1 sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sowohl Einfamilien- wie auch Mehrfamilienhäuser möglich, wenn alle übrigen Bestimmungen des Gestaltungsplanes eingehalten sind.

§ 7

Ausnützung

- 1 Die zulässige Ausnützungsziffer beträgt 0.50. Sie ist gesamthaft, d.h. über die ganze Perimeterfläche gerechnet einzuhalten.
- 2 In Ergänzung zur Ausnützungsziffer über die gesamte Arealfläche sind in den einzelnen Baubereichen die im Perimeter- und Baukubenplan festgelegten minimalen und maximalen Bruttogeschossflächen einzuhalten.

§ 8

Gestaltung

- 1 Sämtliche Bauten innerhalb des Perimeters sind nach einheitlichen Grundsätzen zu gestalten. Gebäudekuben, Dachformen, Materialien und Farben sind aufeinander abzustimmen. Erfolgen Baueingabe und Realisierung etappiert, sind die entsprechenden Vorgaben der ersten Etappe bei der Gestaltung der nachfolgenden Bauten zu übernehmen.
- 2 Pro Baubereich ist bei zusammenhängenden oder getrennten Baukörpern maximal eine Horizontal- oder Vertikalstaffelung zulässig. In den Baubereichen 1 - 6 ist die Firstrichtung allfälliger Sattel- oder Pultdächer parallel zur Längsseite des Baubereichs zu legen.
- 3 In den Baubereichen 1 - 4 ist der Bau freistehender Einfamilienhäuser untersagt.
- 4 Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Umbau- oder Erweiterungsmassnahmen an der bestehenden Liegenschaft Geb.-Nr. 690.

§ 9

Etappierung

Zur Sicherung des Gesamtkonzeptes sind bei einer etappierten Realisierung in der ersten Etappe mindestens die Baubereiche 2 - 4 zu überbauen. Im übrigen ist die Etappierung freigestellt.

§ 10

Lärmschutz

Zur Reduktion der Lärmimmissionen über das gemäss LSV erforderliche Mass hinaus sind innerhalb des im Perimeter- und Baukubenplan violett markierten Bereiches nach Möglichkeit folgende Massnahmen vorzusehen:

- Anordnung der Fenster lärmempfindlicher Räume auf der lärmabgewandten Seite

- Bauliche Zusatzmassnahmen wie geschlossene Balkonbrüstungen oder vorgesetzte Wintergärten auf der lärmexponierten Seite.

§ 11

Erschliessung

- 1 Das Erschliessungsprinzip der Perimeterfläche für den Fahr- und Fussgängerverkehr ist im Plan Erschliessung und Parkierung festgehalten.
- 2 Die Haupteerschliessung für den Fahrverkehr erfolgt auf der Nordseite des Grundstücks ab Lenzhardstrasse.
- 3 Maximal 8 Park- oder Abstellplätze (inkl. bestehender Liegenschaft Geb.-Nr. 690) können - sofern erforderlich - direkt von der Böllistrasse her erschlossen werden.
- 4 Die mittlere Notzufahrt ist innerhalb des im Plan bezeichneten Bereiches nach den Vorschriften des Aarg.Versicherungsamtes zu erstellen (max. Steigung, Nutzlast usw.) und darf eine Breite von maximal 4.50 m aufweisen. Ausser für Notfälle ist sie durch geeignete Massnahmen von jeglichem motorisiertem Verkehr freizuhalten.

§ 12

Parkierung

- 1 Für die Ermittlung, Anordnung und Gestaltung der notwendigen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos sind die Bestimmungen des kant. Baugesetzes massgebend. Die Gesamtzahl der ober- und unterirdischen Abstellplätze für Bewohner und Besucher beträgt für den gesamten Perimeter maximal 75.
- 2 Die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in den im Plan Erschliessung und Parkierung vorgesehenen Bereichen anzuordnen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind die maximal 8 Einheiten gemäss § 11, Absatz 3, welche im Bereich der Böllistrasse im Rahmen der ordentlichen Bestimmungen der Bauordnung angeordnet werden können.

§ 13

Bepflanzung, Freiräume

Die Bepflanzung sowie die Nutzung und Gestaltung der Freiräume haben innerhalb der ganzen Perimeterfläche nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen. Ein entsprechender Konzeptplan ist im Zusammenhang mit der Baueingabe der gesamten Überbauung oder einer ersten Etappe davon vorzulegen.

§ 14**Archäologie**

Das Areal des Gestaltungsplans liegt in einem Bereich, in welchem mit archäologischen Funden zu rechnen ist. Grab- und Aushubarbeiten dürfen erst nach Abschluss allfälliger archäologischer Untersuchungen und nach Rücksprache mit der Kantonsarchäologie vorgenommen werden. Allfällige Funde nach Aufnahme der Arbeiten sind sofort der Kantonsarchäologie zu melden und sind Eigentum des Kantons Aargau.

Öffentliche Auflage vom 10. April 1995 bis 9. Mai 1995.

Vom Gemeinderat beschlossen am: - 4. JULI 1995

Der Gemeindeammann:

W. Gloor

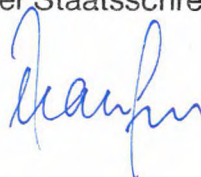
Der Gemeindeschreiber:



Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 13. Dezember 1995

Der Staatsschreiber:



Kanton Aargau

Genehmigungsinhalt:

- | | |
|--|--|
|  | Perimeter Gestaltungsplan |
|  | Baubereiche mit minimaler und maximaler BGF-Begrenzung |
|  | Zusätzlicher Baubereich für bestehendes Gebäude |
|  | Bereich zusätzliche Lärmschutzmassnahmen |

Massstab: 1 : 500

Datum: 1. Februar 1995

Öffentliche Auflage vom:

10. APR. 1995

bis:

- 9. MAI 1995

Vom Gemeinderat beschlossen am:

- 4. JULI 1995

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindegeschreiber:

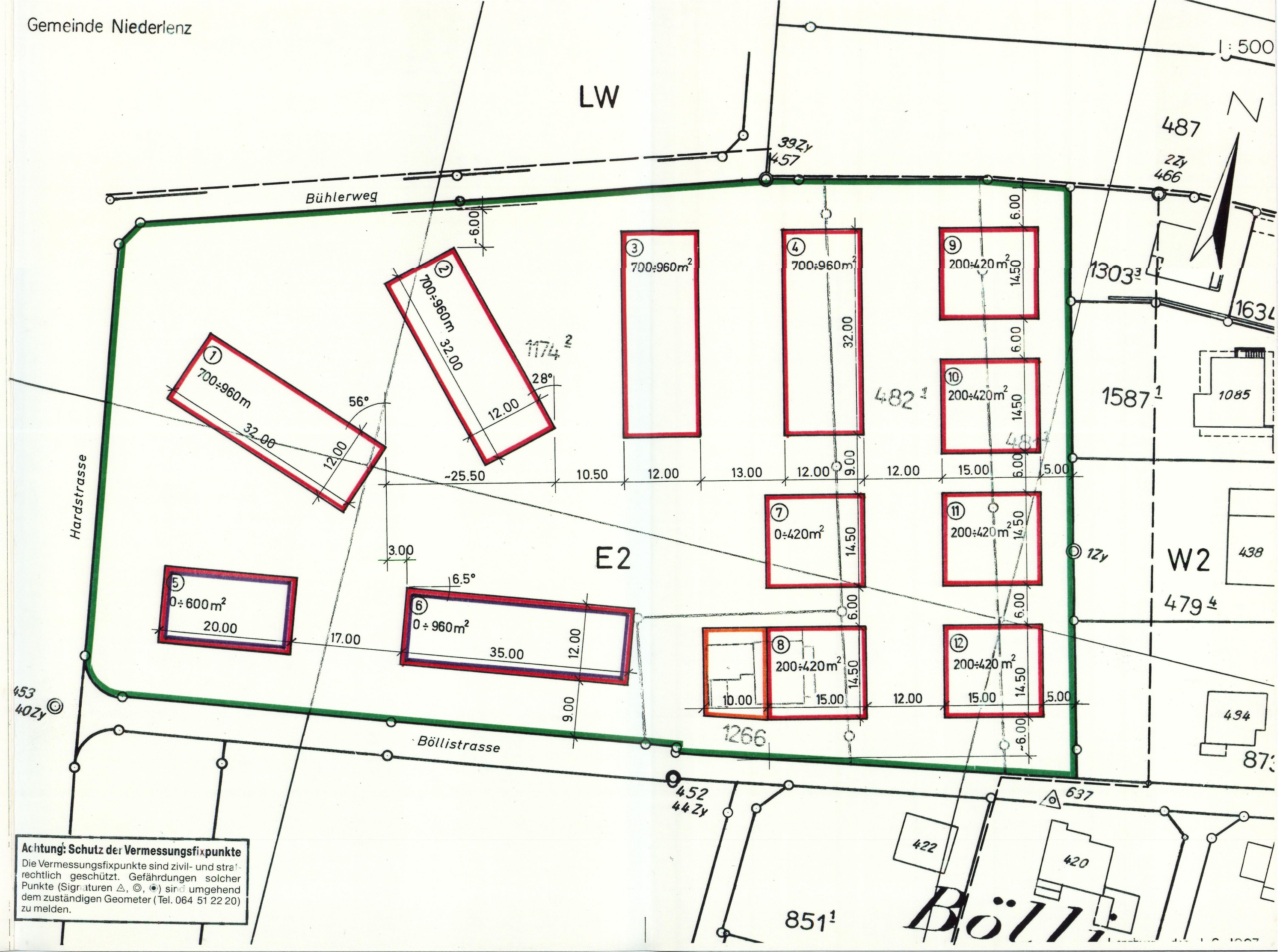
Genehmigung durch den Regierungsrat

Aarau, den 13. Dezember 1995

Genehmigung:

Der Staatsschreiber:

Schibli + Zerkiebel Architekten AG Dipl. Architekten ETH/SIA und Raumplaner 5000 Aarau



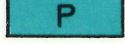
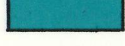
Gemeinde Niederlenz

Kanton Aargau

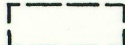
Gestaltungsplan Bölli Nord

Plan Erschliessung und Parkierung

Genehmigungsinhalt:

-  Zufahrtsstrasse Nord
-  Kanalisation
-  Bereich Notzufahrt
-  Sichtzonen (§ 45 Abs. 1 ABauV)
-  Bereich oberirdische Parkierung
-  Bereich unterirdische Parkierung

Orientierungsinhalt

-  Baubereiche gemäss Perimeter- und Baukubenplan

Massstab: 1 : 500

Datum: 1. Februar 1995

Öffentliche Auflage vom: 10. APR 1995

bis: -9. MAI 1995

Vom Gemeinderat beschlossen am: -4. JULI 1995

Der Gemeindeammann:

W. Gloor

Der Gemeindeschreiber:

[Signature]

Genehmigung:

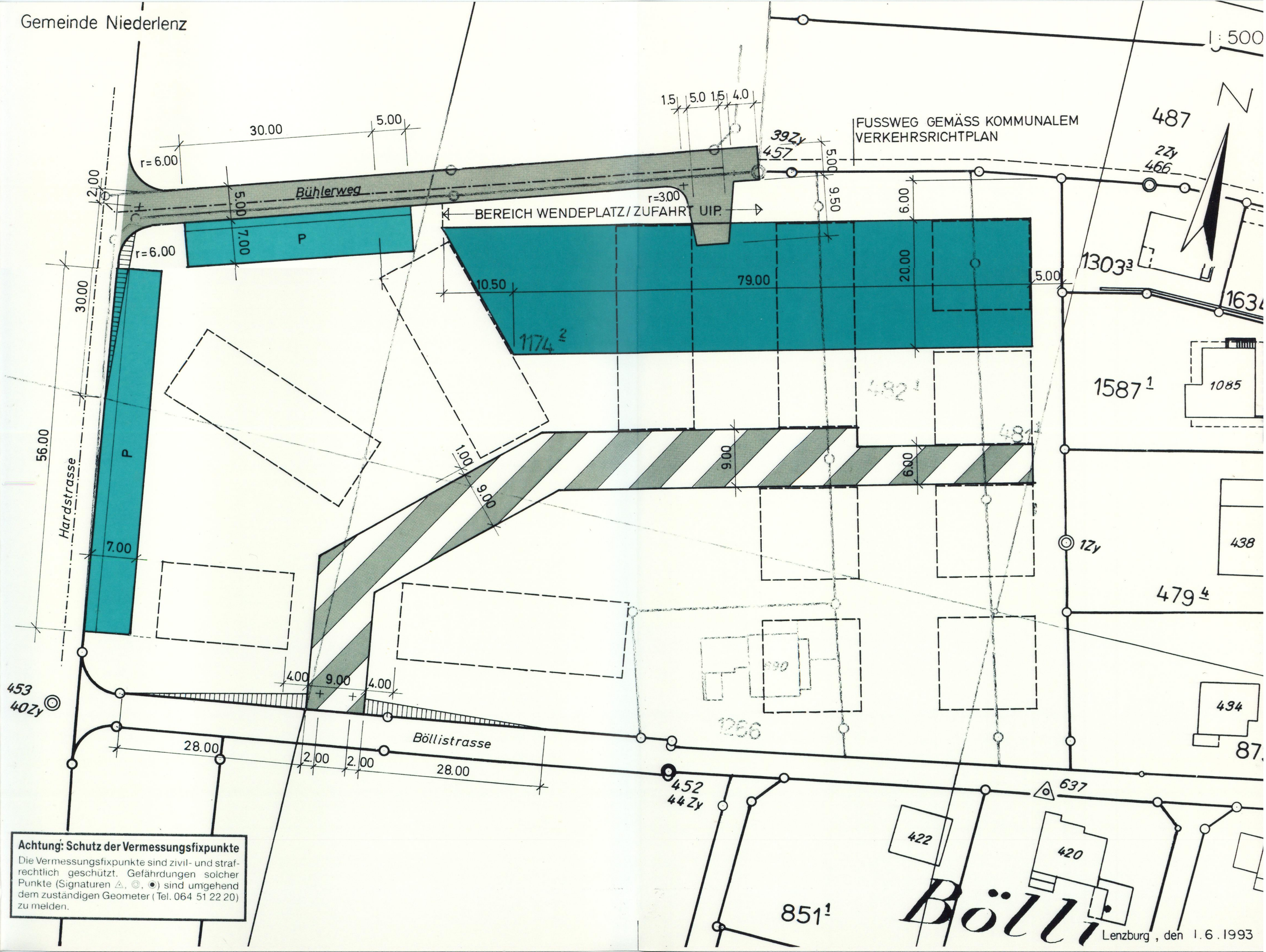
Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 13. Dezember 1995

Der Staatsschreiber:

[Signature]

Schibli + Zerkiebel Architekten AG Dipl. Architekten ETH/SIA-und Raumplaner 5000 Aarau

Gemeinde Niederlenz



Gestaltungsplan Bölli Nord

gem. §21 BauG / genehmigt am 13. Dezember 1995

Änderung Perimeter- und Baukubenplan

Genehmigungsinhalt:

-  Korrekturen Baubereiche mit minimaler und maximaler BGF-Begrenzung (Masskorrekturen rot unterstrichen)
-  Bereich zusätzliche Lärmschutzmassnahmen, neue Abgrenzung
-  Aufzuhebende Abgrenzungen

Orientierungsinhalt:

-  Perimeter Gestaltungsplan (genehmigt)
-  Zusätzlicher Baubereich für bestehendes Gebäude (genehmigt)
-  Genehmigte Baubereiche
-  Genehmigter Bereich zusätzliche Lärmschutzmassnahmen

Massstab: 1 : 500

Datum: 15. Juli 1998

Schibli + Zerkiebel Architekten AG Dipl. Arch. ETH/SIA und Raumplaner BSP Frey-Herosé-Str. 25 5000 Aarau

Gemeinde Niederlenz

