



Gemeinde Holderbank

Spezialbauvorschriften
Chilerai

Original mit Unterschriften

Brugg, September 1980

METRON Verkehrsplanung
Steinackerstrasse 7
5200 Brugg-Windisch

I. Allgemeine Bestimmungen

- | | | |
|-----|--|----------------------|
| § 1 | Diese Vorschriften und die zugehörigen Erläuterungsskizzen im Anhang gelten für das im Ueberbauungsplan Chileraï durch einen Perimeter begrenzte Gebiet. | Geltungs-
reich |
| § 2 | Soweit diese Spezialbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bauordnung und der Zonenplan der Gemeinde Holderbank. | Abgrenzung
zur BO |

II. Art der Bebauung und der Nutzung

- | | | |
|-----|---|-------------------|
| § 3 | Es sind Einfamilienhäuser , Doppelhäuser und Reihenhäuser gestattet. Es gilt Immissionsgrad I gemäss Bauordnung § 44. | Nutzung |
| § 4 | Die maximale Gebäudelänge beträgt 25 m. | Gebäude-
länge |
| § 5 | ¹ Der Grenzabstand zwischen Nachbarparzellen beträgt allseitig 4 m. Wird die Gebäudelänge von 15 m überschritten, gilt ein Mehrlängenzuschlag nach § 39 BO.

² Es ist innerhalb der erlaubten Gebäudelänge gestattet, Häuser an der Grenze zusammenzubauen. Das Grenzbau-recht ist als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen. | Grenzab-
stand |
| § 6 | ¹ Es sind höchstens 2 Vollgeschosse resp. 1 Vollge-schoss mit Dachausbau zulässig. Die Geschosse werden an der Talseite der Bauten gezählt.

² Untergeschosse, die das normal gestaltete Terrain um mehr als 1,2 m überschreiten, gelten als Vollgeschosse.

³ Auf die halbe Fassadenlänge sind Abgrabungen für Haus-eingänge und Garagen gestattet. | Geschoss-
zahl |
| § 7 | ¹ Die zulässige Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen, und zwar vom normal gestalteten Terrain bis zur höhe Schnittlinie Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens. Giebelfelder und Abgrabungen für Haus-eingänge und Garagen bis zur halben Fassadenlänge wer-den nicht angerechnet.

² Die maximale Gebäudehöhe beträgt 6 m. | Gebäude-
höhe |

§ 8 ¹ Die zulässige Firsthöhe wird an den Fassaden gemessen, Firsthöhe und zwar vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt der beiden Dachsparren.

² Die maximale Firsthöhe beträgt 10 m.

§ 9 ¹ Es sind nur Satteldächer zulässig. Die talseitige Dach- Dachform fläche muss gleich gross oder grösser sein als die bergseitige.

² Der minimale talseitige Dachneigungswinkel beträgt 30° , der maximale 40° (alte Teilung).

³ Die Firstrichtung muss rechtswinklig zur Falllinie des Hanges, resp. parallel zur jeweiligen Erschliessungsstrasse erfolgen.

⁴ Als Bedachungsmaterial sind Ziegel und eingefärbter Eternit zugelassen.

⁵ Die Dachform der Kleinbauten ist frei.

§ 10 ¹ Ausser Kaminen, Lüftungsrohren und dgl. sind nur Dach- Dachauf- flächenfenster, Sonnenkollektoren, Dacheinschnitte und bauten Lukarnen gestattet.

² Die Gesamtbreite (Sonnenkollektoren ausgenommen) darf pro Dachseite nicht grösser als $\frac{1}{3}$ der entsprechenden Fassadenlänge des darunterliegenden Geschosses sein. Die seitlichen Randabstände sowie der Abstand zur First und Traufe muss mindestens 1,5 m betragen.

§ 11 Die Ausnützungsziffer beträgt 0,4.

Ausnützung

III. Eingliederung der Bauten in die Landschaft

- § 12 ¹ Die Gebäude sollen sich in bezug auf den kubischen Aufbau, die Materialwahl sowie die farbliche Gestaltung möglichst unauffällig in die Umgebung einfügen. Bauliche Gestaltung
- ² Starke, auffällige Farbtöne, wie z.B. ungebrochenes Weiss, grossflächige Buntfarben und glänzende Materialien sind nicht erlaubt.
- § 13 ¹ Die im Ueberbauungsplan dargestellten Gehölze und Hecken sind soweit bestehend zu erhalten, wo sie noch nicht bestehen sind Baum- und Straucharten, wie sie in den bestehenden Hecken- und Waldrändern vorkommen, anzupflanzen (siehe Anhang). Bepflanzung
- ² Bei den im Ueberbauungsplan eingezeichneten Einzelbäumen kann von ihrem Standort bis zu 8 m abgewichen werden. Es sind Obstbäume anzupflanzen.
- § 14 Als Abgrenzung zwischen den Parzellen sind gestattet: Einfriedigungen
(Anhang II)
- a) Bepflanzung mit einheimischen Straucharten oder Gehölzen (siehe Anhang)
- b) Draht- oder Drahtgeflechtzaun von max. 1 m Höhe
- c) Holzzaun von max. 1 m Höhe
- § 15 ¹ Geländeanpassungen und Stützbauwerke sind auf ein Minimum zu beschränken. Steile Böschungen sind durch Bepflanzung zu sichern. Stützbauwerke
- ² Stützbauwerke sind bis zu einer max. Höhe von 1,5 m gestattet. Hintereinanderliegende Stützbauwerke müssen einen horizontalen Abstand von mind. 2 m aufweisen. Es sind maximal 2 hintereinanderliegende Stützbauwerke gestattet.
- ³ Bei Verwendung von ingenieurbilogischer Bauweise kann von Abs. 2 abgewichen werden.

IV. Landumlegung

- § 16 ¹ Für das Gebiet Chilerai ist eine Landumlegung durchzuführen. Im Rahmen der Landumlegung sind die folgenden Randbedingungen zu berücksichtigen: Randbedingungen für Landumlegung
- ² Strassen und Fusswege gehen in das Eigentum der Gemeinde über. Das für den Ausbau notwendige Land wird von den Eigentümern zur Verfügung gestellt. Es darf bei der Berechnung der AZ nicht miteinbezogen werden.

³ Die Bereitstellung von Abstellplätzen im Bereich des Steilhanges an der Stichstrasse D hat gemeinsam an der Zufahrtsstrasse zum Vogelschutzhaus zu erfolgen.

⁴ Die speziell ausgeschiedenen Parzellen beim alten Rebhäuschen sowie beim gemeinsamen Parkplatz oberhalb des Schützenhauses sind als Grünanlagen auszugestalten und gehen ins Eigentum der Gemeinde über.

V. Gemeinschaftsanlagen

- | | | |
|------|---|--------------------------------|
| § 17 | Pro Wohneinheit sind 2 Abstellplätze für Personenfahrzeuge vorzusehen. Die für die Zufahrt notwendige Fläche zählt auch als Abstellplatz. | Abstellplätze bei den Gebäuden |
| § 18 | Die grösstmögliche Zusammenfassung von Schutzräumen ist erwünscht. Im übrigen gelten die kantonalen und eidgenössischen Vorschriften. | Schutzräume |

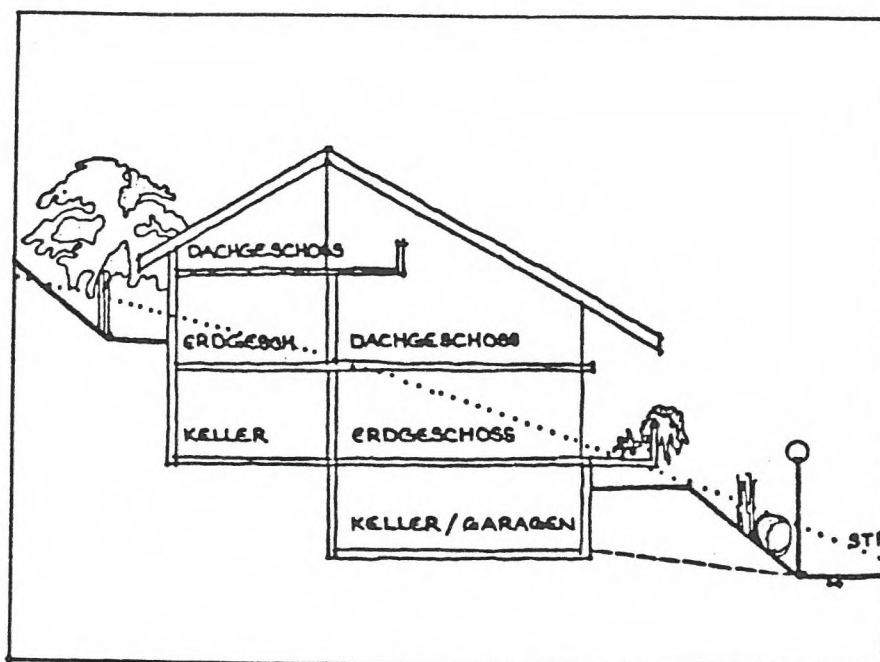
VI. Verfahren

- | | | |
|------|---|---------------|
| § 19 | ¹ Diese Spezialbauvorschriften treten zusammen mit dem Ueberbauungsplan Chilerai mit Annahme durch die Gemeindeversammlung in Kraft. | Inkrafttreten |
| | ² Diese Spezialbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Grossen Rat in Kraft. | |

ANHANGBaum- und Straucharten zur Pflanzung von Hecken oder
Bepflanzung von Einfriedungen

Gemeiner Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schwarzdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Weissdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hagebuche	<i>Carpinus betulus</i>
Gemeine Esche	<i>Traxinus excelsior</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Waldrebe (Niele)	<i>Clematis vitalba</i>
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>

Es ist darauf zu achten, dass sortenechte Pflanzen geliefert werden, die Angabe der botanischen Namen ist daher ratsam. Die Verwendung des Hasel sollte auf keinen Fall 10 % der verwendeten Arten überschreiten, da sich andernfalls die anderen Pflanzen nicht im erforderlichen Ausmass entwickeln können.



14. 4.80 13. 5.80
Oeffentliche Planaufgabe vom .20.10.80. bis .18.11.80.

Genehmigt von der Gemeindeversammlung am .18.12.80....

Der Gemeindeammann:

Galtinger

Der Gemeindeschreiber:

3 Ann by

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Grossen Rat

Aarau, den *16. März 1982*

RRB - Nr. *549* vom *22. März 1982*

Im Auftrage des Grossen Rates

Der Staatsschreiber:

In Vertretung

[Signature]

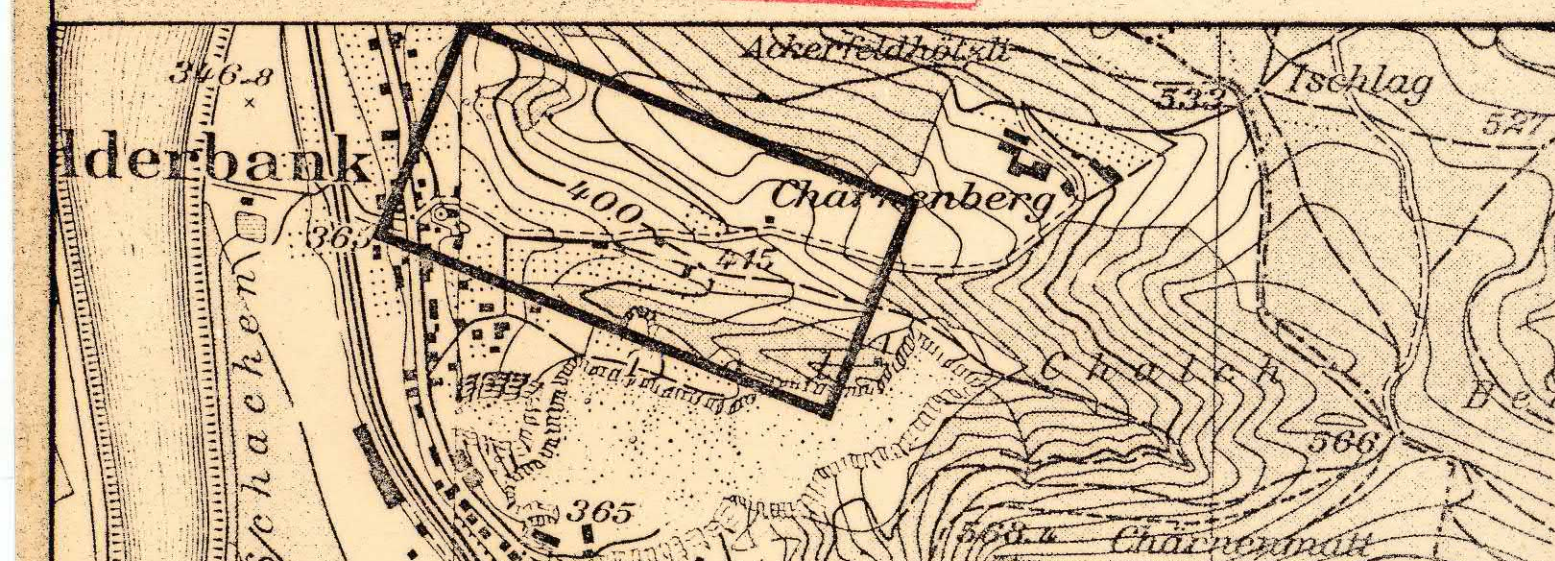
Ernst Salm

KOMMUNALER ÜBERBAUUNGSPLAN

CHILERAI

MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN

SITUATION 1:500



VERFASSER	DATUM	ENTW.	GEZ.	GEPROBT	GROSSE	REG. NR.
VERKEHRSPLANUNG STADT- UND GEMEINDEBAU 5200 BRUGG, AARGAU	19.1.1981	HK	HK	JD	147/60	433 C
ERSETZT PLAN NR.						
ÜBERHOLT DURCH PLAN NR.						

ÖFFENTLICHE PLANAUFLEGE VOM 20.10.80 BIS 18.11.80
GENEHMIGT VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG AM 18.12.80
DER GEMEINDEAMMANN DER GEMEINDESCHREIBER

Genehmigung durch den Grossen Rat
Aarau, den 16. März 1982
RRB-Nr. 549 vom 22. März 1982
Im Auftrag des Grossen Rates
Der Staatschreiber:

Genehmigungsvermerk
Genehmigung durch den Grossen Rat
Aarau, den 16. März 1982
RRB-Nr. 549 vom 22. März 1982
Im Auftrag des Grossen Rates
Der Staatschreiber:

Erläuterungen zum kommunalen Überbauungsplan

Zeile	Zeichen	Farbe	Text
-------	---------	-------	------

1. Genehmigungsvorfahren

Das Genehmigungsvorfahren bezieht sich auf die nachstehend farblich aufgeführten Linien und Flächen

a blau Vom Grossen Rat oder Regierungsrat genehmigte Baulinien

b blau Aufzuhebende Baulinien (rot durchgestrichen)

c blau Aufzuhebende Weglinien (rot durchgestrichen)

d rot Zu genehmigende Baulinien

e rot Zu genehmigende Weg- und Sockellinien

f rot Projektierte Baulinien, die noch nicht genehmigt werden sollen

g rot Projektierte Weglinien, die noch nicht genehmigt werden sollen

h schwarz Sichtlinien als Begrenzung der Sichtzone

i hellblau Sichtzone

k grün Austritts- und Ausfahrverbote

l braun Direkte Zugänge zur Strasse von Baugrundstücken aus sind sowohl für Fussgänger als auch für Fahrzeuge jeder Art nur bei im Überbauungsplan festgelegten Weganschlüssen zugelassen. Die dieser Beschränkung unterworfenen Strecken sind längs der Weglinie grün gekennzeichnet. Bestehende Ausfahrten bleiben für die bisherige Überbauung und Nutzung auf Zusehen hin aufrechterhalten.

2. Zur Orientierung

a dunkelgrau bestehende Wege

b orange Hauptstrasse

c gelb Nebenstrasse

d violett Gehweg

e lila Radweg

f hellgrau Seitenfreiheit und Verkehrssteiler

g feldgrau Refugien, Bushaltestellen, Verzögerungs- und Beschleunigungsspur, Parkplätze

h grün beplante Flächen

i Zonengrenze und Zonenbezeichnungen gemäss Gemeindebauvorschriften

