



Gestaltungsplan "Dorf"

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
– Situationsplan 1:2500

Mitwirkungsbericht vom : 25. März / 20. Mai 1999

Vorprüfungsbericht vom : 14. Februar 2000

Öffentliche Auflage vom : 30. Juni bis 14. August

Beschlossen vom Gemeinderat am : 18. Januar 2001

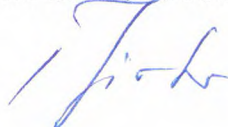
Der Gemeindeammann : 

Der Gemeindeschreiber : 

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 11. Juli 2001

Der Staatsschreiber:



A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan «Dorf» unterstützt die in der Bau- und Nutzungsordnung formulierte Zielsetzung der Erhaltung und Weiterentwicklung des Dorfkerns.

§ 2

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Situationsplan 1:1000
(nachfolgend als «Plan» bezeichnet),
- Sondernutzungsvorschriften.

§ 3

Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst die Teile des Dorfkernes, welche der Dorfzone zugeteilt sind, sowie die in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegenden Gebiete mit der Kirche «St. Sebastian» und dem «Gluri-Suter-Haus».

§ 4

Grundmasse

¹ Soweit die vorliegenden Sondernutzungsvorschriften keine Festlegungen enthalten, gelangen die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung zur Anwendung.

² Bei Arealüberbauungen gelten bezüglich der Ausnutzungsziffer und der Gebäudehöhe (Anzahl Vollgeschosse) die Grundmasse der Regelbauweise.

§ 5

Baubewilligungspflicht

Innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes bedürfen die nach kantonalem Recht von der Baubewilligungspflicht ausgenommenen Bauten und Anlagen (vgl. § 30 ABauV) eines vereinfachten Verfahrens gemäss § 61 des kantonalen Baugesetzes.

§ 6

Rückbau

¹ Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig.

² Eine Abbruchbewilligung wird nur erteilt, wenn die Erstellung des Neu- oder Ersatzbaus gesichert ist oder wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigen wird.

§ 7

Anrechenbare Grundstücksfläche bei teilweise überbauten Grundstücken

¹ Für die Berechnung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche, die von Neubauten auf teilweise überbauten Grundstücken in Anspruch genommen werden kann, wird die Grundfläche der bestehenden Gebäude mit ihrer Umgebungsfläche von der Parzelle abgegrenzt. Für den restlichen Parzellenteil gilt die zonengemässe Ausnutzungsziffer. Für den Um- und Ausbau der bestehenden Bauten auf dem abgegrenzten Parzellenteil gilt keine Ausnutzungsziffer.

² Die Umgebungsfläche wird durch Linien gebildet, die parallel zur jeweiligen Fassade und in einem Abstand gezogen werden, der dem zonengemässen Grenzabstand entspricht. Gegenüber der massgeblichen Hauptfassade wird der doppelte Grenzabstand eingetragen. Anbauten sowie vorspringende Gebäudeteile werden dabei nicht berücksichtigt.

B. Bauweise

§ 8

Zu erhaltende Bauten (orange bezeichnet)

¹ Die im Plan orange bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlicher Bedeutung und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht.

² Diese Gebäude dürfen bei Zerstörung durch Brand oder andere Katastrophen unter Beibehaltung der Lage und Stellung sowie des Gebäudeprofils und des Erscheinungsbildes wieder aufgebaut werden.

³ Der Gemeinderat kann aus Gründen des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene, des Verkehrs oder der Sicherheit Abweichungen von Abs. 2 bewilligen oder anordnen.

⁴ Um- und Ausbauten sowie Wiederaufbauten unterliegen keinen Ausnutzungsbeschränkungen.

§ 9

*Ortsbildbestimmende
Bauten
(grau bezeichnet)*

¹ Die im Plan grau bezeichneten Gebäude haben eine ortsbildbestimmende Funktion und sind zu erhalten. Ein Abbruch und Ersatzbau kann bewilligt werden, wenn die Gebäudesubstanz in einem schlechten baulichen Zustand ist und die für die Erhaltung notwendigen baulichen Massnahmen wirtschaftlich unzumutbar wären.

² Ersatzbauten haben sich bezüglich ihrer Lage, Stellung und ihres Gebäudeprofils nach der abgegangenen Baute zu richten und sich gut in das Ortsbild einzufügen.

³ Scheunen können für mässig störende Betriebe und für Wohnungen umgebaut werden. Sie dürfen abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden, sofern das Gebäudeprofil der abgegangenen Baute übernommen wird.

⁴ Der Gemeinderat kann aus Gründen des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene, des Verkehrs oder der Sicherheit Abweichungen von Abs. 2 und 3 bewilligen oder anordnen.

⁵ Um- und Ausbauten unterliegen keinen Ausnützungsbeschränkungen.

⁶ Die im Gestaltungsplan grau bezeichneten, ortsbildbestimmenden Bauten sind von kommunaler Bedeutung und unterstehen einer Meldepflicht. Bei geplanten baulichen Massnahmen oder Veränderungen an den Objekten oder an den Aussenräumen sind die zu berücksichtigenden Anforderungen und Grundlagen frühzeitig beim Gemeinderat einzuholen. Der Gemeinderat kann dazu auf Kosten der Bauherrschaft Fachgutachten einholen.

C. Gestaltung

§ 10

*Gestaltungsbaulinien
für Hauptbauten*

¹ Hauptbauten sind auf die im Plan bezeichneten Gestaltungsbaulinien zu stellen. Der Gemeinderat kann Abweichungen bewilligen oder anordnen, wenn damit bezüglich Wohnhygiene oder Einpassung in das Ortsbild eine Verbesserung erzielt werden kann.

² Klein- und Anbauten sowie Tiefbauten dürfen auch ausserhalb von Gestaltungsbaulinien erstellt werden, sofern die Aussenräume in ihrer Eigenart nicht beeinträchtigt werden.

- Gestaltung der Dächer*
- § 11
- ¹ Die Hauptfirstrichtung der Bauten ist auf die Angaben im Plan abzustimmen.
 - ² Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleichmässiger, ortsüblicher Neigung zulässig. Abgeschleppte Dächer auf Aufschieblinge sind im unteren Drittel der Dachflächen und über An- und Nebenbauten gestattet.
 - ³ Dachdurchbrüche sind in Form von Giebellukarnen, Schleppgauben, Ochsenaugen und Dachflächenfenstern sowie als spezielle Giebelkonstruktionen (Zwerchhaus) zulässig.
- Gestaltung der Fassaden*
- § 12
- ¹ Die ursprünglichen Materialien sind bei Renovationen und Unterhaltsarbeiten nach Möglichkeit zu erhalten und zu restaurieren.
 - ² Fassaden sind in der Regel in ortsüblichen Materialien wie Mauerwerk, Stein, Holz und Verputz auszuführen. Andere Materialien sind zulässig, sofern sie sich gut in das Ortsbild integrieren lassen.
 - ³ Sichtbare Untergeschosse sind als Sockel auszubilden.
 - ⁴ Die farbliche Gestaltung der Fassaden ist vor der Ausführung von der Baubehörde bewilligen zu lassen.
- Gestaltung der Umgebung*
- § 13
- ¹ Die traditionelle Umgebungsgestaltung (abgegrenzte Grünflächen, insbesondere zwischen Strasse und Baute; Materialien; Brunnenanlagen; freie Vorplätze; etc.) ist insgesamt in ihrer Eigenart zu erhalten sowie bei Neu- und Ersatzbauten nach Möglichkeit zu übernehmen.
 - ² Die im Plan speziell bezeichneten Einzelobjekte sind für das Ortsbild von besonderer Bedeutung und deshalb zu erhalten.
 - ³ Änderungen können bewilligt werden, wenn damit eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung erreicht wird oder für den Grundeigentümer sonst eine unzumutbare Einschränkung entsteht.
 - ⁴ Garagen und Abstellplätze sind sorgfältig einzupassen. Grössere Hartbelagsflächen, wie z.B. Parkplätze, sind durch Bäume mit nicht verdichteten Pflanzflächen zu unterteilen.
 - ⁵ Die exakte Lage der im Plan bezeichneten Fusswegverbindungen wird jeweils im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Die jeweiligen Grundeigentümer haben dannzumal im Grundbuch ein unentgeltliches Benützungsrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit einzurichten.

§ 14

Fachgutachten

Die Baubehörde kann für die Beurteilung der Einordnung und der Gestaltung von Bauten und Anlagen auf Kosten der Bauherrschaft Fachgutachten einholen.

D. Schlussbestimmungen

§ 15

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

³ Mit diesem Gestaltungsplan wird der Kommunale Überbauungsplan „Dorfkern“ mit den Spezialbauvorschriften für die Ortsbild-Objektschutzzone vom 24. März 1988 aufgehoben.

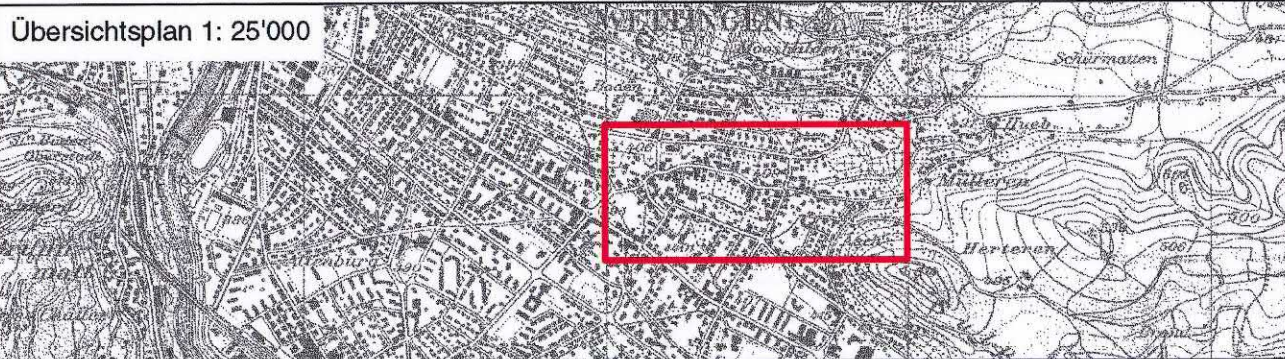
Gestaltungsplan «Dorf»

gemäss § 21 BauG



Situationsplan 1:1'000

weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
• Sondernutzungsvorschriften



Mitwirkungsbericht vom: 25. März / 20. Mai 1999

Vorprüfungsbericht vom: 14. Februar 2000

Öffentlich aufgelegt vom: 30. Juni bis 14. August 2000

Beschlossen vom Gemeinderat am: 18. Januar 2001

Der Gemeindeammann: Der Gemeindegemeinderat:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 14. Juli 2001

Der Staatsschreiber:

Genehmigungsinhalt

- Perimeter Gestaltungsplan
- zu erhaltende Bauten
- ortsbildbestimmende Bauten
- Gestaltungsbaulinien für Hauptbauten
- Hauptfirstrichtungen
- Gärten
- Bäume
- Brunnen
- Fusswegverbindungen

Informationsinhalt

- Bauten unter kantonalem Denkmalschutz
- Archäologische Fundstelle

