



Gestaltungsplan „Rössli“, Änderungen 2005

Gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Im Rahmen Änderungen des Gestaltungsplanes „Rössli“ sind folgende Ergänzungen (**fett hervorgehoben**) der Sondernutzungsvorschriften vorgesehen.

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500

Mitwirkungsbericht vom: 5. September 2005

Vorprüfungsbericht vom: 8. Juli 2005

Öffentliche Auflage vom 26. Juli bis 25. August 2005

Beschlossen vom Gemeinderat: 5. September 2005

Der Gemeindeammann:



Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigung durch den Regierungsrat

Aarau, den 16. November 2005

Der Staatsschreiber:

Genehmigung:



Flury Ingenieurennehmung AG

Dipl. Ing. ETH/SIA, Planer

Pat. Ing. Geometer

Seetalstrasse 79, 5703 Seon

Telefon 062 / 769 71 40

Telefax 062 / 769 71 50

Sondernutzungsvorschriften Genehmigt vom Regierungsrat am 19. Dez. 1998 und 14. Nov. 2001		Sondernutzungsvorschriften Neue, geänderte Bestimmung	
	§1		§1
Zweck des Gestaltungsplanes	Der Gestaltungsplan bezweckt eine Anpassung der bestehenden Erschliessungsplanung an das Bauprojekt „Hochwasserschutz Bünz“ und hebt den alten, rechtskräftigen Erschliessungsplan „Rössli“ auf. Dabei sollen die Erschliessungen (Strassen und Werkleitungen) optimiert werden und die, für die Hochwassersicherheit von HQ 100 ¹ notwendigen Geländeaufschüttungen sichergestellt werden. Die Sonderbauvorschriften sollen in diesem Gebiet ermöglichen, dass die Bauten um diese Aufschüttung höher erstellt werden können.	Zweck des Gestaltungsplanes	Keine Änderungen.
	§2		§2
Bestandteile des Gestaltungsplanes	Der Gestaltungsplan besteht aus: -Situationsplan 1:500 -Sondernutzungsvorschriften	Bestandteile des Gestaltungsplanes	Keine Änderungen
	§3		§3
Perimeter	¹ Der Gestaltungsplan umfasst das im Plan bezeichnete Gebiet. ² Innerhalb des Gestaltungsplanes wird unterschieden zwischen: - überbautes, über die Einfache A, B, C zu erschliessendes Gebiet (Parzellen 1206, 996, 1421, Teilflächen Parzellen 912, 999) - unüberbautes, zu erschliessendes Gebiet (Parzellen 1329, Teilflächen Parzellen 912, 999 und 1004) - Wegparzelle 1001 (Mattenweg) - überbautes, erschlossenes Gebiet (Parzellen 1117, 1182, Teilflächen 1004, 1000, 1002, 1005) - unüberbautes, erschlossenes Gebiet (Parzellen 1006, 1007)	Perimeter	Keine Änderungen.

¹ HQ 100: 100 jährliches Hochwasser

Sondernutzungsvorschriften Genehmigt vom Regierungsrat am 19. Dez. 1998 und 14. Nov. 2001		Sondernutzungsvorschriften Neue, geänderte Bestimmung	
	§4		§4
Verhältnis zur Grundordnung	Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonenplan, insbesondere die Vorschriften für die Kernzone und für die Wohn- und Gewerbezone.	Verhältnis zur Grundordnung	Keine Änderungen.
	§5		§5
Hochwasserschutzmassnahmen	Die im Gestaltungsplan bezeichneten Bereiche I-IV, müssen auf die gemäss Hochwasserschutzprojekt Juni 2000 erforderlichen Terrainhöhen (m.ü.M.) aufgeschüttet werden. In den Bereichen V kann an die Terrainhöhen der angrenzenden Bereiche angeglichen werden.	Hochwasserschutzmassnahmen	Keine Änderungen
	§6		§6
Bereiche	Die im Gestaltungsplan bezeichneten Bereiche bezwecken durch eine mehrstufige Festlegung der maximalen Gebäude und Firsthöhen eine dem neuen Gelände angepasste Überbauung. Es werden folgende Bereiche ausgeschrieben: -Bereich I: Parz. 912 und Teilflächen der Parz. 999 und 996 -Bereich II: Parz. 1329 und Teilflächen Parz. 1004 -Bereich III: Parz. 1004 und Teilflächen Parz.1329 -Bereich IV: Teilfläche der Parz. 996 -Bereich V: Parz. 1182 und Teilflächen Parz. 1421, 996, 1206, 912, 999, 1117, 1002, 1004	Bereiche	Keine Änderungen
	§7		§7
Gebäude- und Firsthöhen	¹ Die maximalen Gebäude- und Firsthöhen werden im Gestaltungsplan mit auf Meereshöhe definierten Höhenkoten (m.ü.M) festgelegt und beziehen sich nur auf die einzelnen Bereiche.	Gebäude- und Firsthöhen	Keine Änderungen.

Sondernutzungsvorschriften Genehmigt vom Regierungsrat am 19. Dez. 1998 und 14. Nov. 2001		Sondernutzungsvorschriften Neue, geänderte Bestimmung	
	² In den Bereichen V gelten die maximalen Gebäude- und Firsthöhen der angrenzenden Bereiche I-IV, bei Angleichung auf die entsprechenden Terrainhöhen gemäss §5 SNVO. §8 Geschosse In den bezeichneten Bereichen darf die zonengemässe Geschoszahl um 1 Geschoss erhöht werden. §9 Für den Strassenraum wichtige Gebäude ¹ Aus Rücksicht auf das Dorfbild und den Strassenraum soll ein zonenkonformer Neubau anstelle der Rösslscheune (Gebäude Nr.72) die Grenzabstände unterschreiten dürfen. ² Die bisherige Firstrichtung wird in Gestaltungsplan festgelegt und ist in einem Neubau einzuhalten. §10 Baulinie² ¹ Die entsprechenden Fassaden des bisherigen GebäudGrundrisses der ehemaliger Rösslscheune (vgl. §9) werden mittels Baulinie festgelegt. ² Der Gewässerabstand zur Bünz wird für die Parz. Nrn. 912, 1329 und 1004 mit einer Baulinie festgelegt. ³ Gegenüber der Parzelle 999 und der Parzelle 912 wird der Grenzabstand und damit auch der Gebäudeabstand mittels Baulinien festgelegt. ⁴ Mit Ausnahme von Abs. 1 und 3 wird auf die Festlegung von Baulinien verzichtet. Es gelten die gesetzlichen vorgeschriebenen Grenz- und Strassenabstände.		Keine Änderungen. §8 Geschosse Keine Änderungen. §9 Für den Strassenraum wichtige Gebäude Keine Änderungen. §10 Baulinie² Keine Änderungen.

² Vgl. dazu § 11 BauG (Strassenabstände), § 2 ABauV (vorspringende Gebäudeteile), § 127 BauG (Gewässerabstand), § 6, 28 ff BNO (Grenzabstände)

Sondernutzungsvorschriften Genehmigt vom Regierungsrat am 19. Dez. 1998 und 14. Nov. 2001		Sondernutzungsvorschriften Neue, geänderte Bestimmung	
§11		§11	
Werkleitungen	Die Werkleitung sind innerhalb des im Gestaltungsplan bezeichneten Trassees zu erstellen.	Werkleitungen	Keine Änderungen.
§12		§12	
Grünfläche	¹ Die im Plan bezeichnete Grünfläche entlang der Bünz ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.	Grünfläche	¹ Keine Änderungen.
Umgebung/ Aus- senraumgestal- tung	² Auf weitere Festlegung von Gestaltungsvorschriften wird verzichtet. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen des kantonalen und kommunalen Rechts ³ .	Dachgestaltung	² In den Bereichen I, II, III und IV, sowie im südlichsten Bereich V (Anteil heutige Parzelle 1004 und 1002) ist die Dachform und die Firstrichtung freigestellt. Massstab ist die architektonisch überzeugende Kubatur und Eingliederung.
			³ Grössere Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
			⁴ In den übrigen Bereichen V gelten die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung sowie die im Gestaltungsplan vorgesehene Firstrichtung.
		Architektonische Gestaltung	⁵ Bauten und Anlagen haben sich harmonisch in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen.
		Umgebung/ Aus- senraumgestaltung	⁶ Auf weitere Festlegung von Gestaltungsvorschriften wird verzichtet. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen des kantonalen und kommunalen Rechts ³ .
§13		§13	
Erschliessung	¹ Die Erschliessung erfolgt über die K 267 (Lenzburgerstrasse). Die K 390 (Hendschikerstrasse), den ausgebauten Mattenweg und über den Bünzweg.	Erschliessung	Abs. 1 – 4 Keine Änderungen.
	² Den einzelnen Strassenzügen werden die Erschlies-		

³ Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Auflagen bezüglich der Einordnung und Umgebungsgestaltung machen §§ 47 – 50 BNO, § 42 BauG.

Sondernutzungsvorschriften Genehmigt vom Regierungsrat am 19. Dez. 1998 und 14. Nov. 2001		Sondernutzungsvorschriften Neue, geänderte Bestimmung	
sungsbereiche gemäss Planbeilage zugeordnet. ³ Die Ein- und Ausfahrt in die K 267 ist nur über die im Plan bezeichneten Anschlüsse A, B und C zulässig. Es gelten dabei folgende Bestimmungen: Anschluss: A erschliesst die Parzellen Nr. 996 und Nr. 1421 Anschluss: B erschliesst die Parzellen Nr. 996 und Nr. 1206 Anschluss: C erschliesst die Parzellen Nr. 70 und Nr. 72 ⁴ Die überbauten Parzellen längs der K390 geniessen für die heutige Nutzung Besitzstandsgarantie. Erweiterungen und gesteigerte Benutzungen bedingen die Zustimmung des Strasseneigentümers, wobei die Ein- und Ausfahrt zusammenfassen sind.		Abs. 1 – 4 Keine Änderungen.	
Inkrafttreten Genehmigung	§14 ¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. ² Die Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes. ³ Geringfügige Abweichungen können vom Gemeinderat bewilligt werden.	Inkrafttreten Genehmigung	§14 Keine Änderungen.
	§15 Durch diesen Gestaltungsplan wird der Erschliessungsplan Rössli vom 22. November 1994 aufgehoben.		§15 Keine Änderungen.



Gestaltungsplan "Rössli", Änderungen 2001

gemäss § 21 BauG

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

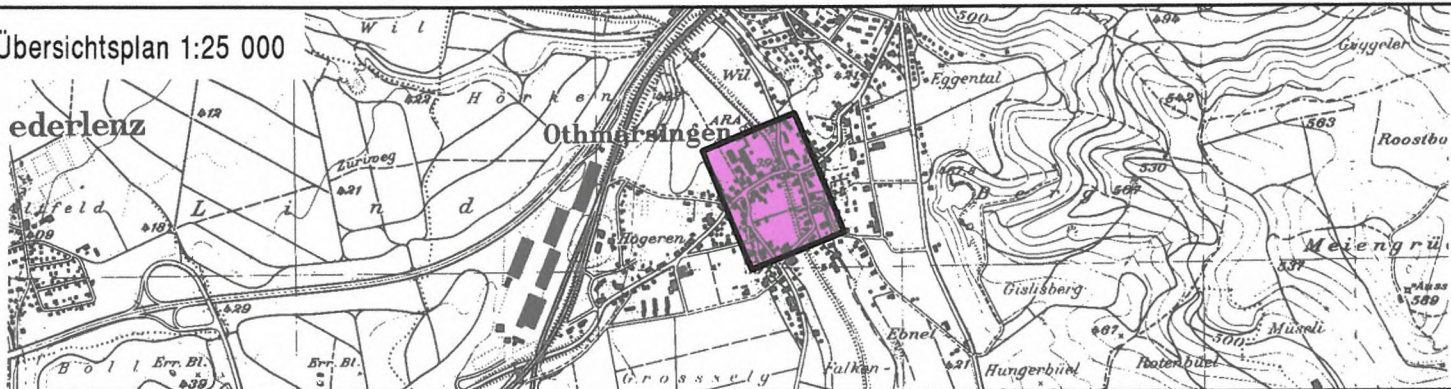
Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes

-Situation 1:500

Exemplar für die Einreichung zur Genehmigung

Übersichtsplan 1:25 000



Ingenieur- und Vermessungsbüro
Herbert Flury
Dipl. Ingenieur ETH/SIA
Pat. Ing. Geometer
5600 Lenzburg, Sägestr. 6a
Telefon 062 / 888 10 50
Telefax 062 / 888 10 70

Datum
Juli 2001

Entw.
rä

Geprüft
rä

Grösse

Plan Nr.

5504 011.5

Ersetzt Plan
Nr.:

Ueberholt durch Plan
Nr.: vom:

Mitwirkungsbericht vom: 25. Juni 2001

Vorprüfungsbericht vom: 22. Mai 2001

Oeffentliche Auflage vom: 30. Juli 2001 bis: 28. August 2001

Beschlossen vom Gemeinderat am: 17. September 2001

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:



Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 14. November 2001

Der Staatsschreiber:

Gestaltungsplan „Rössli“, Änderungen 2001

Gemäss § 21 BauG

Im Rahmen Änderungen des Gestaltungsplanes „Rössli“ sind folgende Ergänzungen (**fett hervorgehoben**) der Sondernutzungsvorschriften vorgesehen.

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500

Mitwirkungsbericht vom: 25. Juni 2001

Vorprüfungsbericht vom: 22. Mai 2001

Öffentliche Auflage vom 30. Juli 2001 bis 28. August 2001

Beschlossen vom Gemeinderat: 17. September 2001

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:



Flury Ingenieurunternehmung AG
Dipl. Ing. ETH/SIA, Planer
Pat. Ing. Geometer

Seetalstrasse 79, 5703 Seon
Telefon 062 / 769 71 40
Telefax 062 / 769 71 50

Sondernutzungsvorschriften Genehmigt vom Regierungsrat am 19. Dezember 1998		Sondernutzungsvorschriften Neue, geänderte Bestimmung	
	§1 Zweck des Gestaltungsplanes Der Gestaltungsplan bezweckt eine Anpassung der bestehenden Erschliessungsplanung an das Bauprojekt „Hochwasserschutz Bünz“ und hebt den alten, rechtskräftigen Erschliessungsplan „Rössli“ auf. Dabei sollen die Erschliessungen (Strassen und Werkleitungen) optimiert werden und die, für die Hochwassersicherheit von HQ 100¹ notwendigen Geländeaufschüttungen sichergestellt werden. Die Sonderbauvorschriften sollen in diesem Gebiet ermöglichen, dass die Bauten um diese Aufschüttung höher erstellt werden können.		§1 Zweck des Gestaltungsplanes Keine Änderungen.
	§2 Bestandteile des Gestaltungsplanes Der Gestaltungsplan besteht aus: -Situationsplan 1:500 -Längenprofil 1:500/50 -Geländeschnitte 1+2 1:100 -Sondernutzungsvorschriften -Planungsberichte (Technischer Bericht)		§2 Bestandteile des Gestaltungsplanes Der Gestaltungsplan besteht aus: -Situationsplan 1:500 -Sondernutzungsvorschriften
	§3 Perimeter ¹ Der Gestaltungsplan umfasst das im Plan bezeichnete Gebiet. ² Innerhalb des Gestaltungsplanes wird unterschieden zwischen: - überbautes, über die Einfache A, B, C zu erschliessendes Gebiet (Parzellen 1206, 996, 1421, Teilflächen Parzellen 912, 999) - unüberbautes, zu erschliessendes Gebiet (Parzellen 1329, Teilflächen Parzellen 912, 999 und 1004) - Wegparzelle 1001 (Mattenweg)		§3 Perimeter Keine Änderungen.

¹ HQ 100: 100 jährliches Hochwasser

Sondernutzungsvorschriften Genehmigt vom Regierungsrat am 19. Dezember 1998		Sondernutzungsvorschriften Neue, geänderte Bestimmung	
- überbautes, erschlossenes Gebiet (Parzellen 1117, 1182, Teilflächen 1004, 1000, 1002, 1005) - unüberbautes, erschlossenes Gebiet (Parzellen 1006, 1007)			
§4 Verhältnis zur Grundordnung Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonenplan, insbesondere die Vorschriften für die Kernzone und für die Wohn- und Gewerbezone.		§4 Verhältnis zur Grundordnung Keine Änderungen.	
§5 Hochwasserschutzmassnahmen Die im Gestaltungsplan bezeichneten Bereiche, müssen auf die gemäss Hochwasserschutzprojekt 1997 erforderlichen Terrainhöhen (m.ü.M) aufgeschüttet werden.		§5 Hochwasserschutzmassnahmen Die im Gestaltungsplan bezeichneten Bereiche I-IV, müssen auf die gemäss Hochwasserschutzprojekt Juni 2000 erforderlichen Terrainhöhen (m.ü.M) aufgeschüttet werden. In den Bereichen V kann an die Terrainhöhen der angrenzenden Bereiche angeglichen werden.	
§6 Bereiche Die im Gestaltungsplan bezeichneten Bereiche bezwecken durch eine mehrstufige Festlegung der maximalen Gebäude und Firsthöhen eine dem neuen Gelände angepasste Überbauung. Es werden folgende Bereiche ausgeschrieben: - Bereich I: Parz. 912 und Teilflächen der Parz. 999 und 996 - Bereich II: Parz. 1329 und Teilflächen Parz. 1004 - Bereich III: Parz. 1004 und Teilflächen Parz.1329		§6 Bereiche Die im Gestaltungsplan bezeichneten Bereiche bezwecken durch eine mehrstufige Festlegung der maximalen Gebäude und Firsthöhen eine dem neuen Gelände angepasste Überbauung. Es werden folgende Bereiche ausgeschrieben: -Bereich I: Parz. 912 und Teilflächen der Parz. 999 und 996 -Bereich II: Parz. 1329 und Teilflächen Parz. 1004 -Bereich III: Parz. 1004 und Teilflächen Parz.1329 -Bereich IV: Teilfläche der Parz. 996 -Bereich V: Parz. 1182 und Teilflächen Parz. 1421, 996, 1206, 912, 999, 1117, 1002, 1004	

Sondernutzungsvorschriften Genehmigt vom Regierungsrat am 19. Dezember 1998		Sondernutzungsvorschriften Neue, geänderte Bestimmung	
§7 Gebäude- und Firsthöhen Die maximalen Gebäude- und Firsthöhen werden im Gestaltungsplan mit auf Meereshöhe definierten Höhenkoten (m.ü.M) festgelegt und beziehen sich nur auf die einzelnen Bereiche.		§7 Gebäude- und Firsthöhen ¹ Keine Änderungen. ² In den Bereichen V gelten die maximalen Gebäude- und Firsthöhen der angrenzenden Bereiche I-IV, bei Angleichung auf die entsprechenden Terrainhöhen gemäss §5 SNVO.	
§8 Geschosse In den bezeichneten Bereichen darf die zonengemässe Geschosszahl um 1 Geschoss erhöht werden.		§8 Geschosse Keine Änderungen.	
§9 Für den Strassenraum wichtige Gebäude ¹ Aus Rücksicht auf das Dorfbild und den Strassenraum soll ein zonenkonformer Neubau anstellen der Rösslischeune (Gebäude Nr.72) die Grenzabstände unterschreiten dürfen. ² Die bisherige Firstrichtung wird in Gestaltungsplan festgelegt und ist in einem Neubau einzuhalten.		§9 Für den Strassenraum wichtige Gebäude Keine Änderungen.	
§10 Baulinie² ¹ Die entsprechenden Fassaden des bisherigen Gebäudegrundrisses der ehemaliger Rösslischeune (vgl. §9) werden mittels Baulinie festgelegt. ² Der Gewässerabstand zur Bünz wird für die Parz. Nrn. 912, 1329 und 1004 mit einer Baulinie festgelegt. ³ Mit Ausnahme von Abs. 1 und 2 wird auf die Festlegung von Baulinien verzichtet. Es gelten die gesetzlichen vorgeschriebenen Grenz- und Strassenabstände.		§10 Baulinie² ¹ Keine Änderungen. ² Keine Änderungen. ³ Gegenüber der Parzelle 999 und der Parzelle 912 wird der Grenzabstand und damit auch der Gebäudeabstand mittels Baulinien festgelegt. ⁴ Mit Ausnahme von Abs. 1 und 3 wird auf die Festlegung von Baulinien verzichtet. Es gelten die gesetzlichen vorgeschriebenen Grenz- und Strassenabstände.	

² Vgl. dazu § 11 BauG (Strassenabstände), § 2 ABauV (vorspringende Gebäudeteile), § 127 BauG (Gewässerabstand), § 6, 28 ff BNO (Grenzabstände)

Sondernutzungsvorschriften Genehmigt vom Regierungsrat am 19. Dezember 1998		Sondernutzungsvorschriften Neue, geänderte Bestimmung	
	§11		§11
Werkleitungen	Die Werkleitung sind innerhalb des im Gestaltungsplan bezeichneten Trassees zu erstellen.	Werkleitungen	Keine Änderungen..
	§12		§12
Grünfläche	¹ Die im Plan bezeichnete Grünfläche entlang der Bünz ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.	Grünfläche	Keine Änderungen.
Umgebung/ Aus- senraumgestal- tung	² Auf weitere Festlegung von Gestaltungsvorschriften wird verzichtet. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen des kantonalen und kommunalen Rechts ³ .	Umgebung/ Aus- senraumgestal- tung	Keine Änderungen
	§13		§13
Erschliessung	¹ Die Erschliessung erfolgt über die K 267 (Lenzburgerstrasse). Die K 390 (Hendschikerstrasse), den ausgebauten Mattenweg und über den Bünzweg. ² Den einzelnen Strassenzügen werden die Erschliessungsbereiche gemäss Planbeilage zugeordnet. ³ Die Ein- und Ausfahrt in die K 267 ist nur über die im Plan bezeichneten Anschlüsse A, B und C zulässig. Es gelten dabei folgende Bestimmungen: Anschluss: A erschliesst die Parzellen Nr. 996 und Nr. 1421 Anschluss: B erschliesst die Parzellen Nr. 996 und Nr. 1206 Anschluss: C erschliesst die Parzellen Nr. 70 und Nr. 72	Erschliessung	Keine Änderungen.

³ Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Auflagen bezüglich der Einordnung und Umgebungsgestaltung machen §§ 47 – 50 BNO, § 42 BauG.

Sondernutzungsvorschriften Genehmigt vom Regierungsrat am 19. Dezember 1998		Sondernutzungsvorschriften Neue, geänderte Bestimmung	
⁴ Die überbauten Parzellen längs der K390 geniessen für die heutige Nutzung Besitzstandsgarantie. Erweiterungen und gesteigerte Benutzungen bedingen die Zustimmung des Strasseneigentümers, wobei die Ein- und Ausfahrt zusammenfassen sind.			
§14 Inkrafttreten Genehmigung ¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. ² Die Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes. ³ Geringfügige Abweichungen können vom Gemeinderat bewilligt werden.		§14 Inkrafttreten Genehmigung Keine Änderungen.	
§15 Aufhebung bisherigen Rechts Durch diesen Gestaltungsplan wird der Erschliessungsplan Rössli vom 22. November 1994 aufgehoben.		§15 Aufhebung bisherigen Rechts Keine Änderungen.	



Legende zum Gestaltungsplan

1. Genehmigungsinhalt

rot	Baulinien
rot	Strassen - / Weglinien (Enteignungsrecht nach § 132 BauG)
blau/rot	Baulinien aufgehoben
blau/rot	Strassenlinie aufgehoben
Perimeter	Perimeter
Terrainaufschüttungen:	Terrainaufschüttungen:
Bereich I	Bereich I
Bereich II	Bereich II
Bereich III	Bereich III
Bereich IV	Bereich IV
Bereich V, Möglichkeit an die angrenzenden Bereiche I-IV anzugleichen	Bereich V, Möglichkeit an die angrenzenden Bereiche I-IV anzugleichen
Aufschüttungskoten (m.Ü.M.)	Aufschüttungskoten (m.Ü.M.)
max. Gebäude- und Firsthöhen (m.Ü.M.)	max. Gebäude- und Firsthöhen (m.Ü.M.)
max. Geschosszahl	max. Geschosszahl

hellgrün	Grünfläche, Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern
schwarz	Sichtlinien als Begrenzung der Sichtzonen mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A.
hellblau	Sichtzone: In den Sichtzonen muss ein sichtfreier Raum zwischen der Höhe von 80 cm und 3 m gewährleistet sein.

2. Orientierungsinhalt

GR Datum	blau	rechtskräftige Baulinien mit Genehmigungsdatum
GR Datum	blau	rechtskräftige Strassenlinien mit Genehmigungsdatum
Firststrichtung		Firststrichtung
Ein- und Ausfahrten A,B,C in K 267		Ein- und Ausfahrten A,B,C in K 267
Trasse für Werkleitungen b=2.50m		Trasse für Werkleitungen b=2.50m
Gebäude unter kantonaalem Denkmalschutz		Gebäude unter kantonaalem Denkmalschutz
Bestehende Strassenflächen		Bestehende Strassenflächen
Erschliessungsstrasse ES		Erschliessungsstrasse ES
Zukünftige Fussgängerflächen		Zukünftige Fussgängerflächen
Gewässer		Gewässer
Zonengrenzen		Zonengrenzen
Bachböschung		Bachböschung
Unterhaltsweg / Rampe zum Unterhaltsweg		Unterhaltsweg / Rampe zum Unterhaltsweg
Optionen Fuss- und Radwegverbindung Richtung Lenzburgerstrasse (Post)/ Bünzweg (Entsorgungsstelle)		Optionen Fuss- und Radwegverbindung Richtung Lenzburgerstrasse (Post)/ Bünzweg (Entsorgungsstelle)
best. Ein- und Ausfahrten		best. Ein- und Ausfahrten
Ein- und Ausfahrtsbeschränkungen, Zu- und Wegfahrten nur bei den im Plan bezeichneten Anschlüssen. Bestehende Ein- und Ausfahrten bleiben für die bisherige Nutzung erhalten.		Ein- und Ausfahrtsbeschränkungen, Zu- und Wegfahrten nur bei den im Plan bezeichneten Anschlüssen. Bestehende Ein- und Ausfahrten bleiben für die bisherige Nutzung erhalten.
(vgl. Bericht Anhang A)		(vgl. Bericht Anhang A)
(vgl. Bericht Anhang B)		(vgl. Bericht Anhang B)

Längenprofil 1:500/50
Geländeschnitte 1+2 1:100

GEMEINDE OTHMARSINGEN

KANTON AARGAU

Gestaltungsplan "Rössli", Änderungen 2001 gemäss § 21 BauG

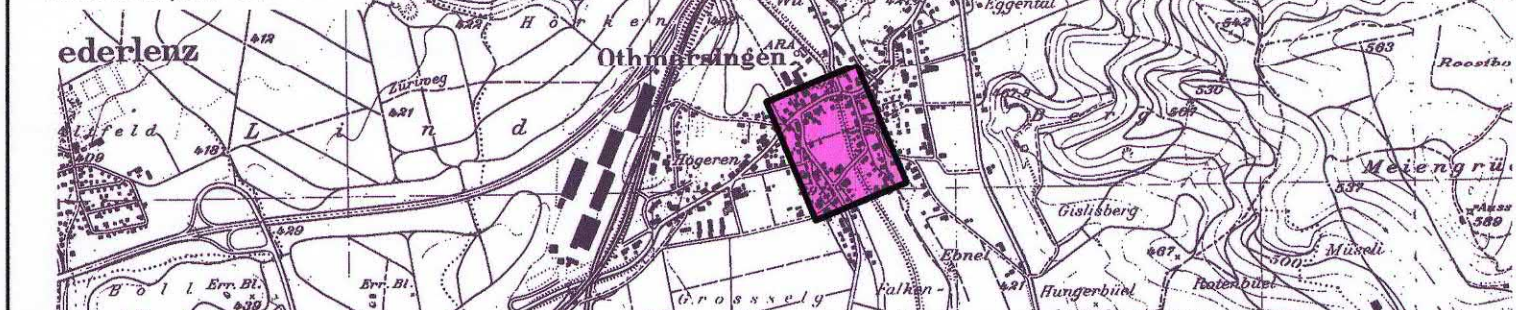
Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

Situationsplan 1 : 500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes
-Sondernutzungsvorschriften

Exemplar für die Einreichung zur Genehmigung

Übersichtsplan 1:25'000



Ingenieur- und Vermessungsbüro Herbert Flury Dipl. Ingenieur ETH/SIA Pat. Ing. Geometer 5600 Lenzburg, Schweiz Telefon 062 / 888 10 50 Telefax 062 / 888 10 70	Datum Juli 2001	Entw. rā	Geprüft rā	Grösse 63/60	Plan Nr. 5504 011.1a
	Ersetzt Plan Nr.: 5504 011.1		Überholt durch Plan Nr.: vom:		

Mitwirkungsbericht vom: 25. Juni 2001
Vorprüfungsbericht vom: 22. Mai 2001
Öffentliche Auflage vom: 30. Juli 2001 bis 28. August 2001
Beschlissen vom Gemeinderat am: 17. September 2001
Der Gemeindevorstand:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 14. November 2001

Der Staatsschreiber:



Gestaltungsplan "Rössli"

gemäss § 21 BauG

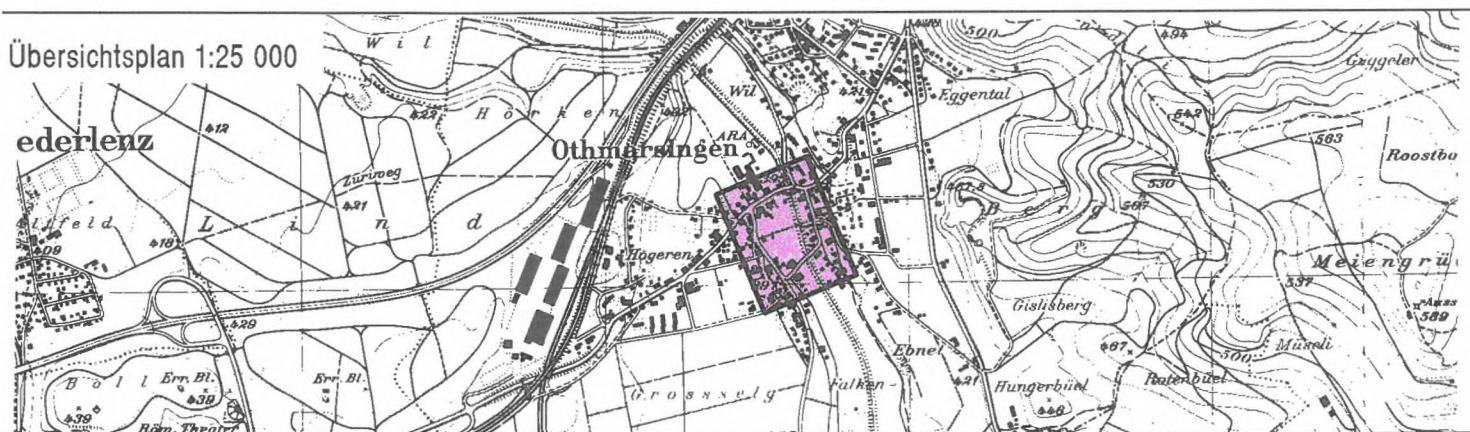


Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes

- Situation 1:500
- Längenprofil 1:500/50
- Geländeschnitte 1+2 1:100
- Bericht

Übersichtsplan 1:25 000



Ingenieur- und Vermessungsbüro
Herbert Flury
Dipl. Kulturingenieur ETH/SIA
Pat. Ing. Geometer
5600 Lenzburg, Brättligau 4
Telefon 062 / 891 22 20
Telefax 062 / 891 17 40

Datum
Sept. 1998

Entw.
mRä

Geprüft
L. Flury

Grösse

Plan Nr.

5504002.5

Ersetzt Plan
Nr.:

Ueberholt durch Plan
Nr.: vom:

Mitwirkungsbericht vom: 1. September 1998

Vorprüfungsbericht vom: 24. Juni 1998

Oeffentliche Auflage vom: 7. Juli 1998 bis: 5. August 1998

Beschlossen vom Gemeinderat am: 28. Sep. 1998

Der Gemeindeamann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 9. Dezember 1998

Der Staatsschreiber:

§ 1

Zweck des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan bezweckt eine Anpassung der bestehenden Erschliessungsplanung an das Bauprojekt "Hochwasserschutz Bünz" und hebt den alten, rechtskräftigen Erschliessungsplan "Rössli" auf. Dabei sollen die Erschliessung (Strassen und Werkleitungen) optimiert und ergänzt werden und die, für die Hochwassersicherheit von HQ 100¹⁾ notwendigen Geländeaufschüttungen sichergestellt werden. Die Sonderbauvorschriften sollen in diesen Gebieten ermöglichen, dass die Bauten um diese Aufschüttung höher erstellt werden können.

§ 2

Bestandteile des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan besteht aus:

- Situationsplan 1: 500
- Längenprofil 1:500/ 50
- Geländeschnitte 1 + 2 1:100
- Sondernutzungsvorschriften
- Planungsbericht (Technischer Bericht)

§ 3

Perimeter

- 1 Der Gestaltungsplan umfasst das im Plan bezeichnete Gebiet.
- 2 Innerhalb des Gestaltungsplanes wird unterschieden zwischen:
 - überbautes, über die Einfahrten A, B, C zu erschliessendes Gebiet (Parzellen 1206, 996, 1421, Teilflächen Parzellen 912, 999)
 - unüberbautes, zu erschliessendes Gebiet (Parzelle 1329, Teilflächen Parzellen 912, 999 und 1004)
 - Wegparzelle 1001 (Mattenweg)
 - überbautes, erschlossenes Gebiet (Parzellen 1117, 1182, Teilflächen 1004, 1000, 1002, 1005)
 - unüberbautes, erschlossenes Gebiet (Parzellen 1006, 1007)

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonenplan, insbesondere die Vorschriften für die Kernzone und für die Wohn- und Gewerbezone.

§ 5

Hochwasserschutz- massnahmen

Die im Gestaltungsplan bezeichneten die Bereiche, müssen auf die gemäss Hochwasserschutzprojekt 1997 erforderlichen Terrainhöhen (m.ü.M) aufgeschüttet werden.

¹⁾ HQ 100: 100 jährliches Hochwasser

§ 6

Bereiche

Die im Gestaltungsplan bezeichneten Bereiche bezwecken durch eine mehrstufige Festlegung der maximalen Gebäude- und Firsthöhen eine dem neuen Gelände angepasste Überbauung. Es werden folgende Bereiche ausgemessen:

- Bereich I: Parz. 912 und Teilflächen der Parz. 999 und 996
- Bereich II: Parz. 1329 und Teilfläche Parz. 1004
- Bereich III: Parz. 1004 und Teilfläche Parz. 1329

§ 7

Gebäude- und Firsthöhen

Die maximalen Gebäude- und Firsthöhen werden im Gestaltungsplan mit auf Meereshöhe definierten Höhenkoten (m.ü.M.) festgelegt und beziehen sich nur auf die einzelnen Bereiche.

§ 8

Geschosse

In den bezeichneten Bereichen darf die zonengemässe Geschosshöhe um 1 Geschoss erhöht werden.

§ 9

Für den Strassenraum wichtige Gebäude

- 1 Aus Rücksicht auf das Dorfbild und den Strassenraum soll ein zonenkonformer Neubau anstelle der Rösslischeune (Gebäude Nr. 72) die Grenzabstände unterschreiten dürfen.
- 2 Die bisherige Firstrichtung wird im Gestaltungsplan festgelegt und ist bei einem Neubau einzuhalten.

§ 10

Baulinien²⁾

- 1 Die entsprechenden Fassaden des bisherigen Gebäudegrundrisses der ehemaligen Rösslischeune (vgl. § 9) werden mittels Baulinien festgelegt.
- 2 Der Gewässerabstand zur Bünz wird für die Parz. Nrn. 912, 1329 und 1004 mit einer Baulinie festgelegt.
- 3 Mit Ausnahme von Abs. 1 und 2 wird auf die Festlegung von Baulinien verzichtet. Es gelten die gesetzlich vorgeschriebenen Grenz- und Strassenabstände.

§ 11

Werkleitungen

Die Werkleitungen sind innerhalb des im Gestaltungsplan bezeichneten Trassees zu erstellen.

²⁾ Vgl. dazu § 111 BauG (Strassenabstände), § 2 ABauV (vorspringende Gebäudeteile), § 127 BauG (Gewässerabstand), § 6, 28 ff BNO (Grenzabstände)

§ 12

- Grünfläche* 1 Die im Plan bezeichnete Grünfläche entlang der Bünz ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen
- Umgebung/ Aussenraumgestaltung* 2 Auf weitere Festlegungen von Gestaltungsvorschriften wird verzichtet. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen des kantonalen und kommunalen Rechts ³⁾.

§ 13

- Erschliessung* 1 Die Erschliessung erfolgt über die K 267 (Lenzburgerstrasse), die K 390 (Hendschikerstrasse), den ausgebauten Mattenweg und über den Bünzweg.
- 2 Den einzelnen Strassenzügen werden die Erschliessungsbereiche gemäss Planbeilage zugeordnet.
- 3 Die Ein- und Ausfahrt in die K 267 ist nur über die im Plan bezeichneten Anschlüsse A, B und C zulässig. Es gelten dabei folgende Bestimmungen:
- Anschluss: A erschliesst die Parzellen Nr. 996 und Nr. 1421
 B erschliesst die Parzellen Nr. 996 und Nr. 1206
 C erschliesst Gebäude Nr. 70 und Nr. 72
- 4 Die überbauten Parzellen längs der K 390 geniessen für die heutige Nutzung Besitzstandsgarantie. Erweiterungen und gestei-
 gerte Benutzungen bedingen die Zustimmung des Strasseneigentümers, wobei die Ein- und Ausfahrten zusammenzufassen sind.

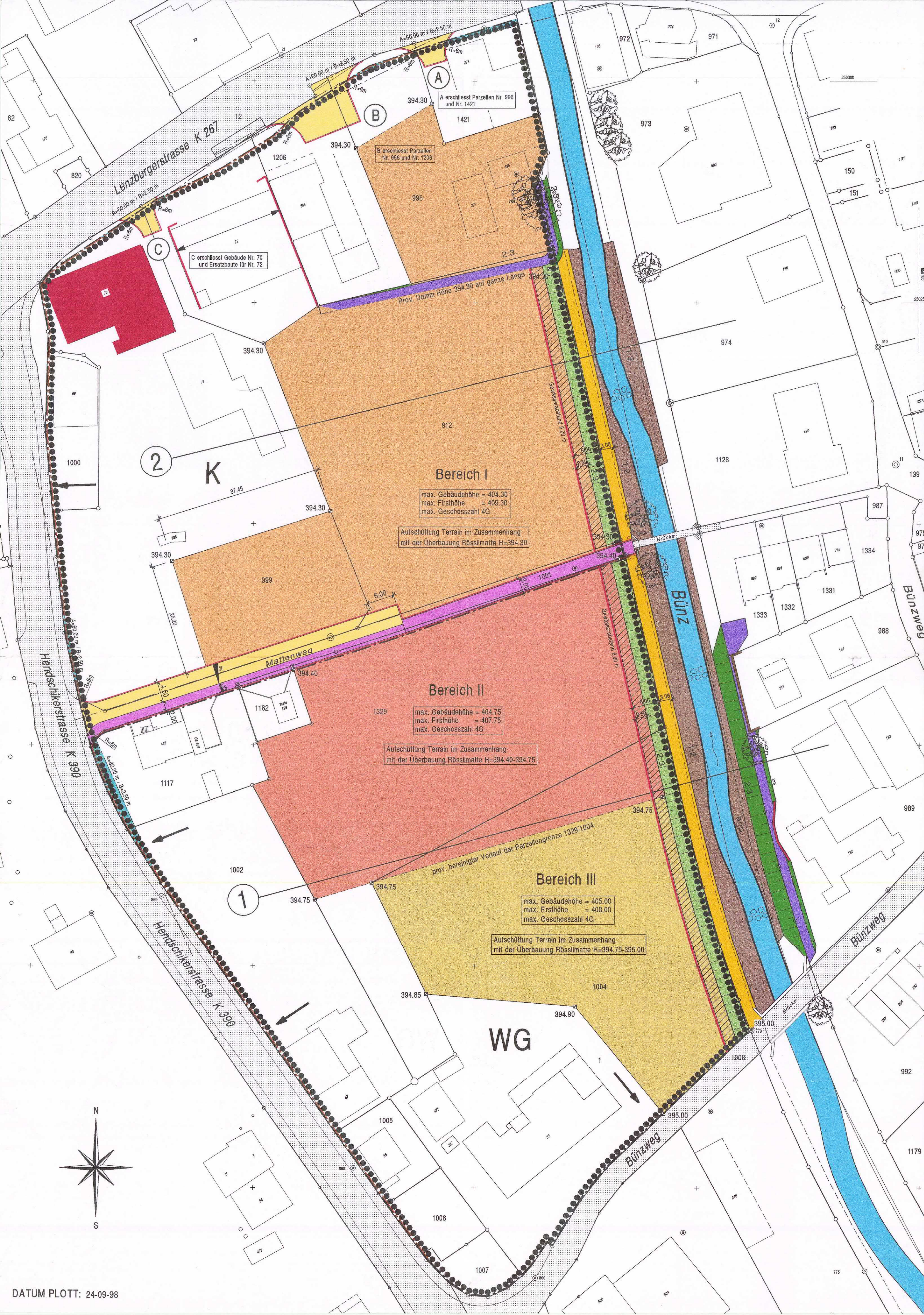
§ 14

- Inkrafttreten
Genehmigung* 1 Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Die Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.
- 3 Geringfügige Abweichungen können vom Gemeinderat bewilligt werden.

§ 15

- Aufhebung bisherigen Rechts* Durch diesen Gestaltungsplan wird der Erschliessungsplan Rössli vom 22. November 1994 aufgehoben.

³⁾ Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahren Auflagen bezüglich der Einordnung und Umgebungsgestaltung machen §§ 47 - 50 BNO, § 42 BauG.



Legende zum Gestaltungsplan

1. Genehmigungsinhalt

	rot	Baulinien
	rot	Strassen - / Weglinien (Enteignungsrecht nach §132 BauG)
	schwarz	Sichtlinien als Begrenzung der Sichtzonen mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A.
	hellblau	Sichtzone: In den Sichtzonen muss ein sichtfreier Raum zwischen der Höhe von 80 cm und 3 m gewährleistet sein.
		Firststrichtung
		Perimeter
		Ein- und Ausfahrten A,B,C in K 267
		Terrainaufschüttungen:
		Bereich I
		Bereich II
		Bereich III
		Aufschüttungskoten (m.ü.M)
		max. Gebäude- und Firsthöhen (m.ü.M)
		max. Geschosshöhe
		Trassee für Werkleitungen b=2.50m
	hellgrün	Grünfläche, Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern

2. Orientierungsinhalt

	karmin	Gebäude unter kantonalem Denkmalschutz
		Bestehende Strassenflächen
	hellgelb	Erschliessungsstrasse ES
	hellviolett	Zukünftige Fussgängerflächen
	blau	Gewässer
	schwarz	Zonengrenzen
	grün	Dammböschung
	violett	Dammkrone
	braun	Bachböschung
	gelb	Unterhaltungsweg
		best. Ein- und Ausfahrten
	braun	Ein- und Ausfahrtsbeschränkungen. Zu- und Wegfahrten nur bei den im Plan bezeichneten Anschlüssen. Bestehende Ein- und Ausfahrten bleiben für die bisherige Nutzung erhalten.

GEMEINDE OTHMARSINGEN

KANTON AARGAU

Gestaltungsplan "Rössli"

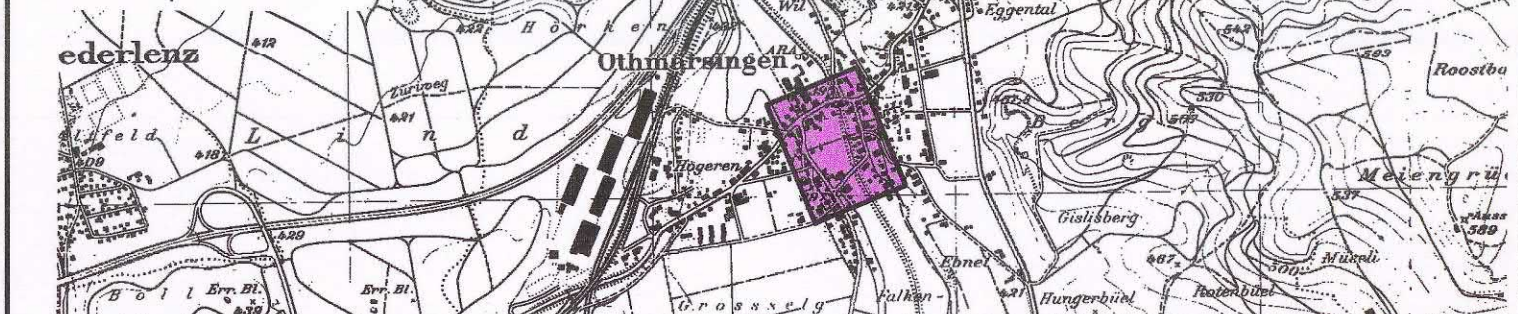
gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1 : 500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes

- Längenprofil 1:500/50
- Geländeschnitte 1+2
- Bericht
- Sondernutzungsvorschriften

Übersichtsplan 1:25'000



Ingenieur- und Vermessungsbüro Herbert Flury Dipl. Kulturingenieur ETH/SIA Pat. Ing. Geometer 5600 Lenzburg, Brättigau 4 Telefon 062 / 888 10 50 Telefax 062 / 888 10 70	Datum Sept. 1998	Entw. Bi	Geprüft J. Flury	Grösse 63/60	Plan Nr. 5504002.1c
Ersetzt Plan Nr.: 5504002.1b			Überholt durch Plan Nr.: 5504002.1c vom: Sept. 98		

Mitwirkungsbericht vom: 1. September 1998

Vorprüfungsbericht vom: 24. Juni 1998

Öffentliche Auflage vom: 7. Juli 1998 bis: 5. August 1998

Beschlossen vom Gemeinderat am: 28. Sep. 1998

Der Gemeindevorstand:

Der Gemeindevorstand:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 9. Dezember 1998

Der Staatsschreiber: