

Kanton Aargau

Gemeinde Othmarsingen



Gestaltungsplan Trockmatt

Sondernutzungsvorschriften Genehmigungsexemplar

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500

Vorprüfungsbericht vom 18. Dezember 2012

Mitwirkungsbericht vom 11. Februar 2013

Öffentliche Auflage: vom 18. Februar bis 19. März 2013

Beschlossen vom Gemeinderat am **- 3. Juni 2013**

Der Vizeammann:

Genehmigungsvermerk:



Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den **12. September 2013**

Der Generalsekretär:

Sondernutzungsvorschriften

1 Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck, Geltungsbereich Der Gestaltungsplan Trockmatt regelt, gestützt auf § 21 BauG des Kantons AG, die Erschliessung und Überbauung für das im Situationsplan 1:500 bezeichnete Gebiet (Gestaltungsplanperimeter).

§ 2

Bestandteile

Der Gestaltungsplan Trockmatt besteht aus

- dem Situationsplan 1:500
- den Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Die übrigen Beilagen (Planungsbericht mit Anhang) dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich.

2 Bauvorschriften

§ 3

BNO

¹Soweit durch die Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung.

Baufeld A-D

²Hochbauten sind ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baufelder zulässig, Ausnahmen sind Klein- und Anbauten (siehe § 11). Die Begrenzung der Baufelder gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände.

Energiestandard

³Für Bauten gilt als Minimalanforderung der Minergie-Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung.

Gemeinschaftsraum

⁴In Mehrfamilienhäusern mit 8 oder mehr Wohneinheiten sind ein Gemeinschaftsraum und/oder eine gedeckte Aussenfläche von mindestens 30 m² zu realisieren.

§ 4

Baufeld A- C

¹Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10.00 m. Die maximale Firsthöhe beträgt 13 m.

²Für die Bauten in den Baufeldern A - C ist eine horizontale Fassadengliederung, insbesondere in Richtung Dorf- (Parz. Nr. 482, 483, 484, 488) und Landwirtschaftszone (Parz. 45 und 492) notwendig.

§ 5

Baufeld A

¹Erlaubt sind 3 Vollgeschosse.

²In Abweichung zu § 8 BNO muss das Satteldach eine Mindestneigung von 20 ° aufweisen.

³Die Hauptfirstrichtung muss parallel zur Trockmatt sein.

§ 6

Baufeld B

¹Erlaubt sind 3 Vollgeschosse.

²In Abweichung zu § 8 BNO ist ein Flachdach möglich. Ein allseitig um mindestens 2.00 m zurückversetztes Attikageschoss ist möglich.

§ 7

Baufeld C

¹Erlaubt sind 3 Vollgeschosse ohne zusätzliches Attikageschoss.

²In Abweichung zu § 8 BNO ist ein Flachdach möglich.

§ 8

Baufeld D

¹Erlaubt sind 3 Vollgeschosse, wobei durch die Aufschüttung des gewachsenen Terrains um 1.5 bis 2.0 m auf der Nord- und Westseite nur 2 Vollgeschosse in Erscheinung treten dürfen.

²Die Firstrichtung ist im Situationsplan festgelegt (Ost-West-Richtung).

³Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10 m. Die maximale Firsthöhe beträgt 15.00 m.

3 Ausnutzung

§ 9

Ausnutzung

Die Ausnutzungsziffer beträgt 0.80. Eine Ausnahme bildet die Parzelle 488, hier gelten die Vorschriften gemäss BNO. Für Bauten im Minergie-P-Standard wird ein Zuschlag von 0.04 gewährt.

4 Umgebungsgestaltung

§ 10

Erschliessung

¹Es ist ein öffentlicher Fussweg zu erstellen. Dieser hat eine Breite von mindestens 1.50 m aufzuweisen. Der Fussweg ist rollstuhlgängig zu gestalten.

²Der neue Fussweg kann etappiert realisiert werden. Die erste Etappe führt von der Lenzburgerstrasse bis zur Parzellengrenze 484 / 485.

³Die Sichtschutzwand mit einer Höhe von 1.80 m auf der Parzelle 1222 ist spätestens mit der Realisierung der Tiefgarageneinfahrt westlich des Baufeldes B zu erstellen.

§ 11

Klein- und Anbauten

Klein- und Anbauten sind nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Flächen zulässig. Ohne nachbarrechtliche Dienstbarkeiten oder schriftliche Zustimmungen gelten die Abstandsvorschriften nach kantonaler Baugesetzgebung.

§ 12

Bereich Aussenraumgestaltung

¹Der im Situationsplan bezeichnete Bereich Aussenraumgestaltung dient der ökologischen Aufwertung der Überbauung. In diesem Bereich ist eine Magerwiese oder ähnliche Nutzung vorzusehen. Auch eine Ausdolung des hier verlaufenden Baches ist möglich.

²Die konkrete Gestaltung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

§ 13

Fachgutachten Umgebung

Mit jedem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen. Der Gemeinderat holt zusätzlich ein Fachgutachten „Umgebung“ ein. Die Kosten für das Fachgutachten gehen zu Lasten des Bauherrn.

§ 14

Bereich Vorgarten

Der im Situationsplan bezeichnete Bereich Vorgarten dient der Erhaltung des Ortsbildes und ist entsprechend zu gestalten. Die Gestaltung orientiert sich an anderen Vorgärten in der Umgebung.

§ 15

Hartplatzbereich

¹Der Hartplatzbereich ist als befestigter Vorplatz auszuführen.

²Im Hartplatzbereich können mit Zustimmung der kantonalen Behörde einzelne Nichtpflichtfelder bewilligt werden. Voraussetzung ist, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist (Sichtzonen, korrekte Geometrie, keine Rückwärtsausfahrten) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Im Sinne der Vorschriften über erleichterte Ausnahmegewilligungen (vgl. § 67a Abs. 2 BauG) müssen diese Parkfelder entfernt werden, wenn dies ein öffentliches Interesse erfordert.

5 Parkierung

§ 16

Tiefgarage

¹Die erforderlichen Parkplätze sind unterirdisch zu erstellen.

²Die Zufahrt zur unterirdischen Parkanlage unter Baufeld B erfolgt ab der neuen Erschliessungsstrasse. Sie dient der Erschliessung der Parkierungsanlage für die Baufelder B bis D.

³Die Zufahrt zur Parkierungsanlage für das Baufeld A erfolgt entweder direkt von der Trockmatt her oder nördlich von der neuen Erschliessungsstrasse her.

§ 17

*Besucher-
parkplätze*

¹Zusätzlich zur Tiefgarage sind 4 oberirdische Abstellplätze für Besucher zu erstellen. Diese Pflichtparkplätze werden am Ende und entlang der neuen Erschliessungsstrasse oder entlang der Trockmattstrasse platziert.

²Diese Besucherparkplätze dienen allen Baufeldern gemeinsam.

6 Schlussbestimmungen

§ 18

*Genehmigung, Inkraft-
treten*

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

Änderung, Aufhebung

²Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.



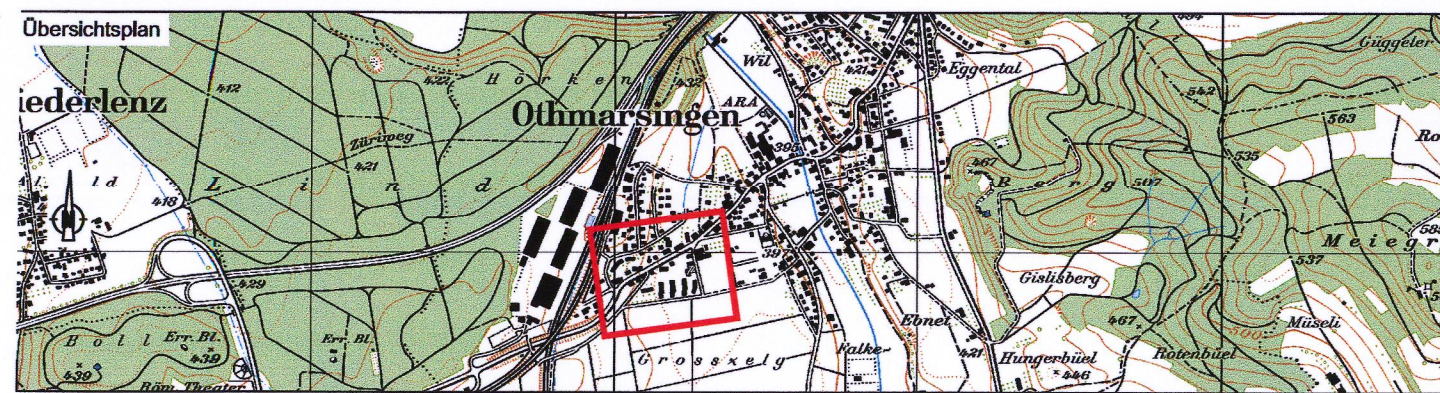
Gestaltungsplan Trockmatt

gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
• Sondernutzungsvorschriften

Genehmigungsexemplar

Situation 1:500



Vorprüfungsbericht vom: 18.12.2012

Mitwirkungsbericht vom: 11.02.2013

Öffentliche Auflage vom: 18.02.2013 bis: 19.03.2013

Beschlissen vom Gemeinderat am: 03.06.2013

Der Vizeammann:



Die Gemeindegemeinderin:

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 12. September 2013

Der Generalsekretär:

Projektnummer: 4205P102.40
Plannummer: 001
Format: 56 x 73
EDV-Plat: ...S_Projektdateien\3_Planet\Genehmigungsexemplar.dwg
Plotfile:**PORTA**
INGENIEURE PLANER GEOMETER

Art:	Erstellung:	Änderung 3:	Änderung 4:
gezeichnet:	Wp 09.09.2011	Wp 12.02.2013	Wp 09.07.2013
geprüft:	Wea 09.09.2011	Wea 12.02.2013	Wea 09.07.2013
freigegeben:	Hb 09.09.2011	Hb 12.02.2013	Hb 09.07.2013

Beschreibung der letzten Änderung: Strassenbreite 4.50m / Sichtschutzwand

5201 Brugg
Neumarkt 1
T 056 460 97 97
F 056 460 97 00
brugg@porta.ch
www.porta.ch

Legende

Genehmigungsinhalt

- Gestaltungsplan-Perimeter
- Weg- und Strassenlinie (Enteignungsrecht gem. § 132 BauG)
- Baufelder
- Baulinie für Klein- und Anbauten
- Sichtzonen
- Parkierung** Die Parkierung hat mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch zu erfolgen
 - ↔ Ein- und Ausfahrtsbereich in die Trockmatt
 - ↔ Ein- und Ausfahrtsbereich in die Lenzburgerstrasse (Besucherparkfelder, nicht Pflichtabstellplätze)
 - ↔ Zusätzliche Erschliessungsmöglichkeit Parzelle 488
 - ↔ Bereich für Zufahrt unterirdische Parkierung (Option)
 - ↔ Zugang für Fussgänger / Velo (ungefähre Lage, die genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt)
- Baufeld mit Firstrichtung
- Bereich für Klein- und Anbauten
- Bereich Vorgarten
- Bereich für Aussenraumgestaltung
- Bereich für Besucherparkfelder
- Option Besucherparkfelder falls Zufahrt zur unterirdischen Parkierung von Norden
- Hartplatzbereich
- neue Erschliessung unterirdische Parkierung
- Erschliessungsstrasse neu
- neuer Gehweg (Weglinie Enteignungsrecht gem. § 132 BauG)
- Sichtschutzwand (Höhe 1.80m)

Orientierungsinhalt

- MF — Zonengrenze und Zonenbezeichnung gemäss Zonenplan
- bestehende Strassen / Wege
- Rechtsabgabeverbot
- bestehende Mischwasserleitungen
- neue Mischwasserleitungen
- bestehende Sauberwasserleitung
- neue Sauberwasserleitung
- bestehende Wasserleitung
- neue Wasserleitung
- bestehender Bachkanal (Profil 80/110)

