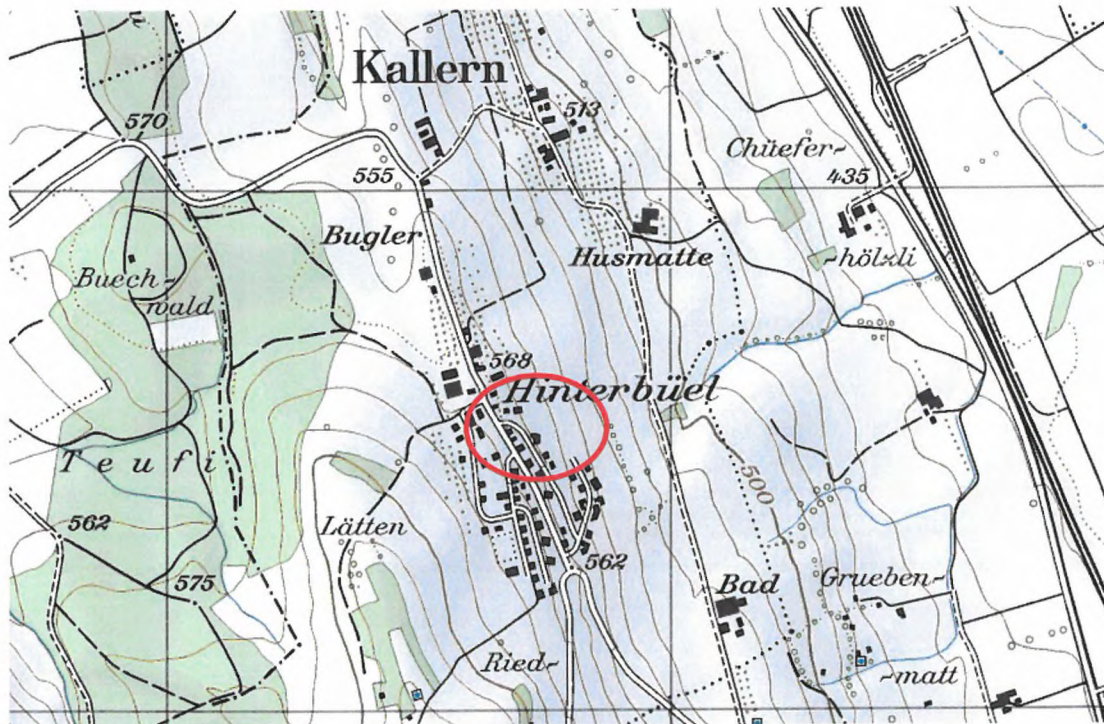




Kartenausschnitt 1:25'000

## Gestaltungsplan Langmatt II Sondernutzungsvorschriften

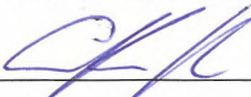
Gemäss § 21 BauG

Mitwirkungsbericht vom : 26. November 2012

Vorprüfungsbericht vom: 4. September 2013

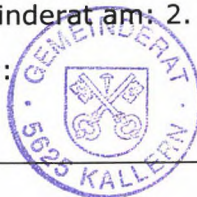
Öffentliche Auflage vom: 13. September 2013 bis 12. Oktober 2013

Beschlossen vom Gemeinderat am: 2. Dezember 2013

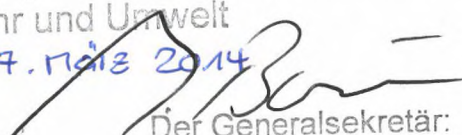
Frau Gemeindeamman: 

Gemeindeschreiberin: 

Genehmigung:



Genehmigung durch das Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Aarau, den 7. März 2014

  
Der Generalsekretär:

Stand: Genehmigung

## **1. Allgemeine Bestimmungen**

### **§ 1**

*Zweck des Gestaltungsplanes*

Der Gestaltungsplan dient der Verwirklichung einer gut in das Gebiet „Langmatt“ eingeordneten Erschliessung und Bebauung.

### **§ 2**

*Bestandteile*

<sup>1</sup> Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Situationsplan 1 : 500
- Sondernutzungsvorschriften

<sup>2</sup> Der Planungsbericht ist erläuternde Grundlage des Gestaltungsplans.

### **§ 3**

*Geltungsbereich*

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Perimeterfläche.

### **§ 4**

*Verhältnis zur Grundordnung*

<sup>1</sup> Soweit durch die vorliegenden Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Regelungen getroffen sind, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Kallern, insbesondere die Vorschriften der Zone W2.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

## **2. Bauten**

### **§ 5**

*Bauweise*

<sup>1</sup> In den Baubereichen A1 und A2 sind ausschliesslich freistehende Einfamilienhäuser zulässig.

<sup>2</sup> In den Baubereichen B1 und B2 sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig.

<sup>3</sup> Im Baubereich C sind freistehende Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser zulässig.

## § 6

### *Ausnutzung*

<sup>1</sup> Es gilt in allen Baubereichen eine zonengemässe Ausnutzungsziffer von 0.45.

<sup>2</sup> Wird die mögliche Ausnutzung gemäss Bau- und Nutzungsordnung um mehr als 20% unterschritten, kann der Gemeinderat den Nachweis für eine spätere Nachverdichtung verlangen.

<sup>3</sup> Die Arealbauweise ist nicht zulässig.

## § 7

### *Baubereiche*

<sup>1</sup> Hochbauten inklusive Klein- und Nebenbauten sind ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig.

### *Baulinien*

<sup>2</sup> Die Baulinien für Hauptbauten beziehungsweise Nebenbauten definieren Minimalabstände.

<sup>3</sup> Die markierten Baulinien entlang der Erschliessungsstrasse sind als Zwangsbaulinien definiert. Entlang der Zwangsbaulinien sind die Fassaden von Hauptbauten im Bereich der gesamten Gebäudehöhe auf die Zwangsbaulinie zu stellen.

<sup>4</sup> Als Nebenbauten gelten unbewohnte, eingeschossige, nicht unterkellerte Gebäude und Gebäudeteile (Garagen, Schöpfe, Garten- und Gewächshäuschen, gedeckte mindestens einseitig offene Sitzplätze usw.). Bergseitig der Strasse darf das Dach solcher Bauten als Terrasse genutzt werden. Die Grundfläche beträgt maximal 40 m<sup>2</sup> mit Ausnahme von Garagebauten entlang der Erschliessungsstrasse im Baubereich B1 und B2.

<sup>5</sup> Wo keine Baulinien festgelegt sind, gelten die zonengemässen Grenzabstände.

## § 8

### *Gebäudestellung*

<sup>1</sup> Hauptbauten sind in den Baubereichen A1, A2 und B1, B2 parallel zur Strasse, im Baubereich C senkrecht zur Hangneigung auszurichten.

### *Gebäudeabmessungen*

<sup>2</sup> Die maximale Gebäudelänge beträgt in den Baubereichen A1 und A2 für Einfamilienhäuser 15.0 m.

<sup>3</sup> Die maximale Gebäudelänge beträgt in den Baubereichen B1, B2 und C für Einfamilienhäuser 15.0 m, für Zweifamilienhäuser 25.0 m.

## § 9

### *Geschosskoten*

<sup>1</sup> In den Baubereichen A1 und A2 liegt die Obergeschosskote im Bereich der Baute auf dem Niveau der Erschliessungsstrasse.

<sup>2</sup> In den Baubereichen B1 und B2 liegt die Erdgeschosskote im Bereich der Baute 3.50 m über dem Niveau der Erschliessungsstrasse.

<sup>3</sup> Im Baubereich C liegt die Erdgeschosskote max 1.00 m über dem Niveau des gewachsenen Terrains.

<sup>4</sup> Wo das Untergeschoss aufgrund der festgelegten EG-Kote als Vollgeschoss gilt, ist ein zusätzliches Geschoss zulässig.

### *Geschossigkeit max. Firstkoten*

<sup>5</sup> Die Bauten dürfen talseitig maximal 2-geschossig, bergseitig maximal eingeschossig in Erscheinung treten.

<sup>6</sup> In den Baubereichen A1 und A2 darf das Gebäudeprofil inklusive First die Kote der neuen Feinerschliessungsstrasse im Bereich der Baute um maximal 5.0 m überragen.

<sup>7</sup> In den Baubereichen B1 und B2 darf das Gebäudeprofil inklusive First die Kote der neuen Feinerschliessungsstrasse im Bereich der Baute nicht mehr als 11.40 m überragen.

<sup>8</sup> Bei Abgrabungen von mehr als einem Drittel der massgebenden Gebäudelänge muss die Gebäudehöhe um die Höhe der Abgrabung reduziert werden.

## § 10

### *Dachform*

<sup>1</sup> Bei Hauptbauten sind gleichseitig geneigte Satteldächer (einschliesslich Walmdächer, ohne Krüppelwalmdächer) mit einer Neigung von 15° bis 30° zulässig. Bei Nebengebäuden sind auch Flachdächer zulässig.

<sup>2</sup> Die Firstrichtung ist in den Baubereichen A1, A2, B1 und B2 parallel zur Strasse, im Baubereich C senkrecht zum Hang auszurichten.

<sup>3</sup> Nicht als Terrassen genutzte Flachdächer sind mit standortheimischen Pflanzen zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.

## § 11

### *Material und Farbwahl*

1 Die farbliche Gestaltung von Fassaden und Dacheindeckung ist bewilligungspflichtig. Auffallende Farbtöne sind nicht gestattet. Bei der Farbwahl der Fassade müssen folgende Eckwerte gemäss NCS-Farbsystem eingehalten werden:

- Zulässig sind die Bunttöne Gelb und Rot, sowie Mischungen der beiden Farben in jedem Verhältnis; im Weiteren sind Mischungen von Gelb mit einem maximalen Anteil Grün von 50% zulässig sowie Mischungen von Rot mit einem maximalen Anteil Blau von 20%.
- Zulässig ist ein Buntanteil zwischen 2% und 30%.
- Zulässig ist ein Schwarzanteil zwischen 10% und 50%. Bei einem Buntanteil über 10% muss der Schwarzanteil mindestens so hoch sein wie der Buntanteil.

2 Bei der Materialisierung der Dachhaut sind folgende Eckwerte einzuhalten:

- Es sind ausschliesslich Ziegeldächer zulässig. Dabei ist auf eine zurückhaltende Erscheinung zu achten. Grelle und glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.
- Es sind die Farbtöne Ziegelrot bis Dunkelbraun inklusive allfälligen Zwischentönen zulässig.

3 Vor Bauausführung ist dem Gemeinderat ein Farb- und Materialkonzept mit Mustern zur Genehmigung vorzulegen.

## 3. Umgebung

## § 12

### *Terraingestaltung*

1 Eingriffe in das bestehende Gelände sind so gering wie möglich zu halten. Das gewachsene Terrain soll zwischen den Bauten unverändert bleiben.

2 Das neu gestaltete Terrain darf gegenüber dem gewachsenen Terrain um maximal +/- 1.00 m verändert werden. Niveaudifferenzen sind als bepflanzte Böschungen mit einem maximalen Verhältnis von 2:3 anzulegen.

## § 13

### *Terrassen mit Stützmauern*

1 In Abweichung zu §12 Abs. 2 sind Terrassen mit Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1.5 m zulässig, sofern seitlich ein Grenzabstand von 4.0 m eingehalten wird, die maximale Länge inklusive allfälliger Nebenbauten von 15.0 m nicht überschritten wird und die horizontale Gesamtfläche aller Terrassenflächen einen Drittel der zulässigen Bruttogeschossfläche nicht überschreitet. Zur Strasse gilt die Baulinie für Nebenbauten.

<sup>2</sup> In den Baubereichen B1 und B2 ist in Kombination mit der Garagierung entlang der Erschliessungsstrasse eine Gesamtlänge von 15.0 m bei Einfamilienhäusern und von 25.0 m für Zweifamilienhäuser zulässig, sofern die Baulinie für Nebenbauten eingehalten wird und die Gesamthöhe von 3.0 m ab gewachsenem Terrain nicht überschritten wird. Abgrabungen für Garagenzufahrten sind auf einer Breite von 7.0 m zulässig. Für die Garagenhöhe ist § 9 Abs. 8 zu beachten.

<sup>3</sup> Die Stützmauern sind in Beton oder mit kleinformatigen Natursteinen auszuführen. Stützmauern in Beton sind zu begrünen.

#### § 14

##### *Umgebung/ Bepflanzung*

<sup>1</sup> Die Aussenräume sind so zu gestalten, dass auf der Hälfte der Umgebung Grünflächen von ökologischer Qualität entstehen. Es sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

<sup>2</sup> Pro 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bzw. pro Parzelle muss zumindest ein einheimischer Hochstamm-Laubbaum im zur Strasse orientierten Aussenraum gepflanzt werden. Entlang der südlichen Parzellengrenze ist ein Grenzabstand von mindestens 3.0 m einzuhalten.

<sup>3</sup> Nicht zulässig sind Nadelbäume mit einer Wuchshöhe von über 4.0 m.

<sup>4</sup> Als Übergang zum Kulturland ist bei den Baubereichen A1 und A2 entlang der Parzellengrenze eine Hecke zu pflanzen. Die Hecke ist zweireihig im Meterabstand zu pflanzen und hat beidseitig einen Krautsaum von 1 m Breite aufzuweisen. Daraus ergibt sich eine Breite von 3 m. Die Erstellung und der Unterhalt der Hecke liegen in der Zuständigkeit der Einwohnergemeinde.

<sup>5</sup> Mit dem Baugesuch ist dem Gemeinderat ein Umgebungsplan mit Angaben zu Terrainveränderungen, Bepflanzung, Bodenbedeckung, Einfriedungen, Stützmauern, etc. einzureichen.

<sup>6</sup> Die Pflege der Bepflanzung ist Sache der Grundeigentümer (ausgenommen ist die Hecke gemäss § 4).

#### **4. Erschliessung und Parkierung**

##### § 15

##### *Erschliessung / Parkierung*

<sup>1</sup> Die im Situationsplan eingetragenen öffentlichen Fusswege sind zusammen mit der Erschliessungsstrasse beziehungsweise den angrenzenden Bauebenen zu erstellen. Die Erstellung sowie die öffentliche Benützung sind mit Grunddienstbarkeiten – welche im Zeitpunkt der Baubewilligungserteilung vorliegen müssen – sicherzustellen.

<sup>2</sup> Geschlossene Garagen müssen so angeordnet werden, dass ein Fahrzeug davor auf privatem Grund abgestellt werden kann.

## **5. Energie**

### **§ 16**

#### *Energieeffizienz*

<sup>1</sup> Betreffend Energieeffizienz sind die gleichen Anforderungen zu erfüllen, wie sie gemäss dem jeweils aktuellen §39 Abs. 2 BauV an Arealüberbauungen gestellt werden.

## **7. Schlussbestimmungen**

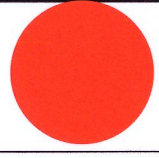
### **§ 17**

#### *Inkrafttreten*

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.

<sup>2</sup> Die Änderung und Aufhebung des Gestaltungsplanes erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.

Kanton Aargau

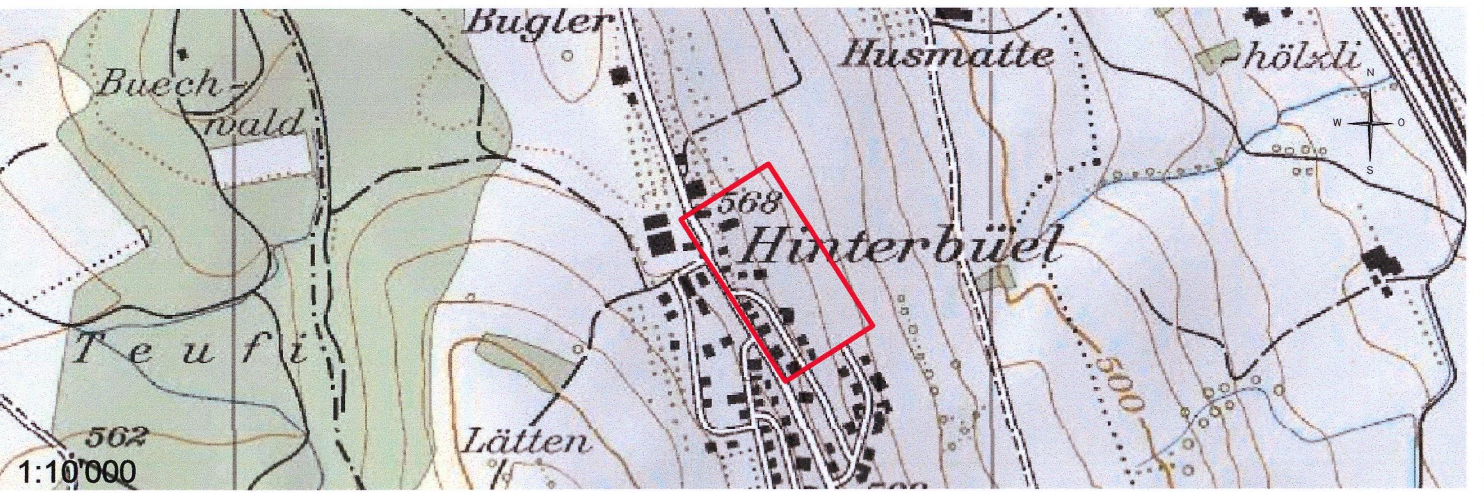


Gemeinde Kallern

# Gestaltungsplan Langmatt II

nach Art. 21 BauG

Situationsplan 1:500



|                                                                                                                                                                             |                      |                        |                           |                        |                        |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|-----------------|
| <br>ACKERMANN-WERNLI<br>Vermessungs- und Ingenieurbüro<br>Bachmattstrasse 42a<br>5000 Aarau | Datum:<br>10.12.2013 | Entwurf:<br>10.12.2013 | Gezeichnet:<br>10.12.2013 | Geprüft:<br>10.12.2013 | Grösse:<br>60 x 105 cm | Plan-Nr.:<br>10 |
| Ersetzt Plan:                                                                                                                                                               |                      | Überholt durch Plan:   |                           |                        |                        |                 |
| Projektname:<br>5625 004 10c GP<br>Langmatt II.dwg                                                                                                                          |                      |                        |                           |                        |                        |                 |

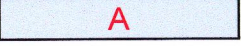
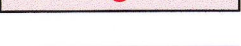
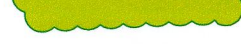
Vorprüfungsbericht vom: 4. September 2013  
Mitwirkungsbericht vom: 26. November 2012  
Öffentliche Auflage vom: 13. September 2013 bis 12. Oktober 2013  
Beschlissen vom Gemeinderat am: 2. Dezember 2013

Frau Gemeindeammann:   
Gemeindeschreiberin: 

Genehmigung:   
Genehmigung durch das Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Aarau, den 7. März 2014  
Der Generalsekretär: 

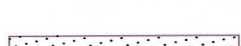
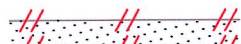
## Legende

### 1. Genehmigungsinhalt

|                                                                                    |                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
|  | Perimeter Gestaltungsplan                    |
|  | Baubereich A                                 |
|  | Baubereich B                                 |
|  | Baubereich C                                 |
|  | Bereich für Nebenbauten                      |
|  | Strassenlinien (Enteignungsrecht § 132 BauG) |
|  | Baulinie                                     |
|  | Baulinie für Nebenbauten                     |
|  | Zwangsbaulinie                               |
|  | neue Hecke                                   |
|  | Sichtzone                                    |

Die öffentliche Fusswegverbindung über die Parzellen Nr. 108 und 534 bis zur K365 ist im Landesverbsverfahren mit Dienstbarkeiten rechtlich sicherzustellen.

### 2. Orientierungsinhalt

|                                                                                    |                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Zonengrenze                                                                                     |
|  | Erschliessungsstrasse                                                                           |
|  | Fussweg                                                                                         |
|  | Bestehende Strassen / Fusswege                                                                  |
|  | Bestehender Weg wird aufgehoben                                                                 |
|  | neuer Hochstammbaum gemäss Sondernutzungsvorschrift §14                                         |
|  | Mögliche Feinerschliessung Baufeld C.<br>Die genaue Lage wird mit der Parzellierung festgelegt. |
|  | Sichtlinie mit Beobachtungsdistanz und Sichtweite                                               |
|  | Mögliche Parzellierung                                                                          |

