



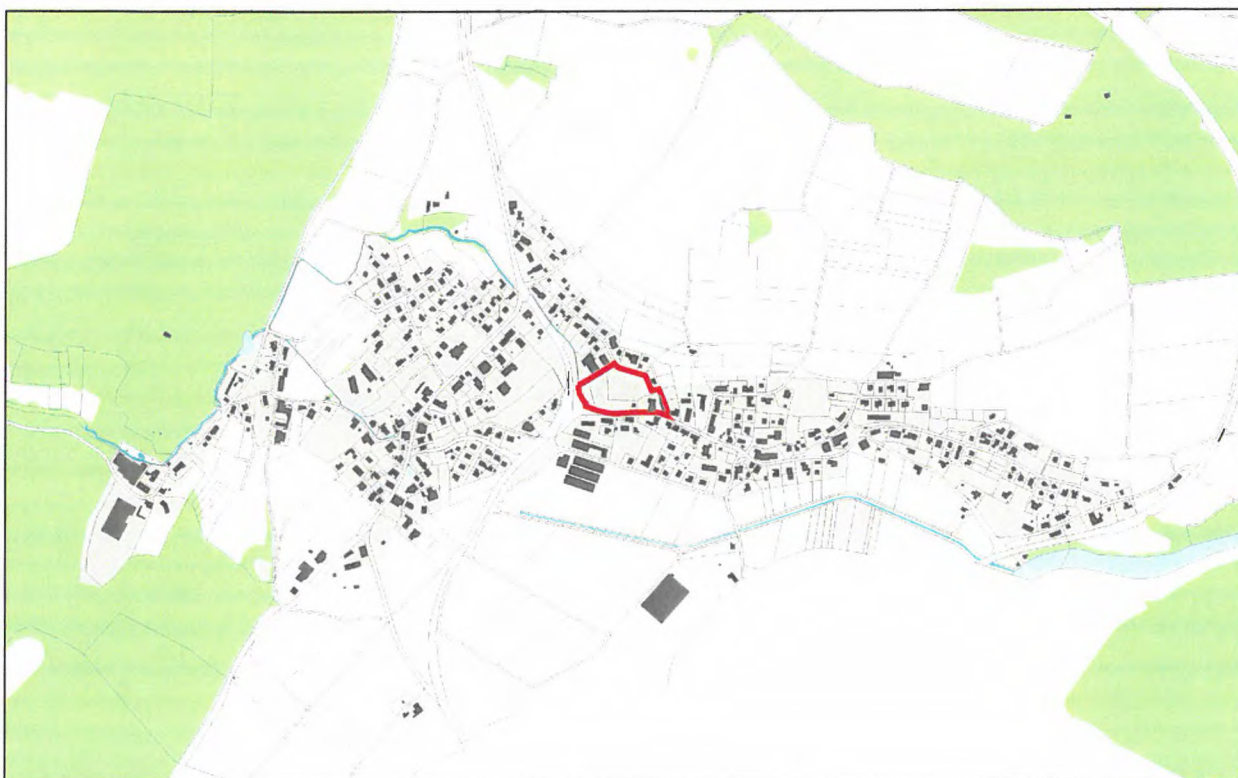
Sondernutzungsplanung Vorderdorf Bublikon

Revidierte Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile der Sondernutzungsplanung:

- Revidierter Gestaltungsplan 1:500

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



Öffentliche Planauflage vom:

11.12.2006 - 15.01.2007

Beschlossen vom Gemeinderat am:

26.03.2007

Der Gemeindeammann

.....
E. Sten...

Der Gemeindeschreiber

.....
[Signature]

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den **4. Juli 2007**

Der Staatsschreiber:



Der Gemeinderat Wohlenschwil erlässt,

gestützt auf § 21 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen vom 19. Januar 1993 und § 3 der allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften.

1. TEIL ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1

Ziel und Zweck

¹ Mit dem Gestaltungsplan werden folgende Ziele angestrebt:

- ortsbaulich klare Grunddisposition mit quer zum Hang verlaufenden Bauten, welche die Durchlässigkeit in Hangrichtung klar erkennen lassen
- Respektierung der bestehenden traditionellen Baustruktur und des Strassenraumes im Sinne der ortstypischen Umgebungsgestaltung
- hohe architektonische Qualität mit einem einheitlichen und ruhigen Erscheinungsbild
- Realisierung von Lärmschutzmassnahmen möglichst an der Quelle
- sorgfältige Gestaltung der Aussenräume entsprechend ihrer örtlichen Funktion
- rationelle und zweckmässige Erschliessung von der Dorfstrasse

² Die Sondernutzungsplanung soll eine etappenweise Realisierung mit funktionsfähigen Teilüberbauungen sicherstellen. Für die bauliche Realisierung sollen ausreichende Handlungsspielräume offen gehalten werden.

§ 2

Verhältnis zur BNO und zum übergeordneten Recht

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung BNO vom 29. November 1996 sowie der Bauzonenplan vom 3. November 1990 der Gemeinde Wohlenschwil. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Bau- und Planungsrechts.

§ 3

Privatrechtliche Regelungen

¹ Die erforderlichen Gemeinschaftsanlagen (z.B. Fusswegverbindungen, Siedlungshof, Zufahrt Sammelgarage) sowie die für die Etappierung nötigen Anschlussbauwerke (z.B. in der Sammelgarage) sind von der Bauherrschaft sicherzustellen. Sie sind spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sicherzustellen.

² Allfällige Landumlegungen und Grenzbereinigungen, die Ausführung der Gemeinschaftsanlagen und deren Kostentragung (Wege, Parkierung, Durchfahrten usw.) sind mit einem privatrechtlichen Vertrag sicherzustellen.

§ 4

Perimeter und
Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan beinhaltet den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.

² Grundeigentümerverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind die nachfolgenden Sondernutzungsvorschriften sowie der Situationsplan 1:500.

³ Der zugehörige Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV dient ausschliesslich der Erläuterung des Gestaltungsplanes. Er ist nicht verbindlich.

2. TEIL

BAUVORSCHRIFTEN/GESTALTUNGSBESTIMMUNGEN

§ 5

Baubereiche

¹ Die Baubereiche für Hochbauten bezeichnen die maximale Ausdehnung der Geschossflächen. Sie ersetzen die Grenz- und Gebäudeabstände. Die maximal zulässige Gebäudebreite beträgt 13 m. Innerhalb der einzelnen Baubereiche dürfen die Grenz- und Gebäudeabstände reduziert werden, sofern eine ortsbaulich und architektonisch gute Lösung erzielt wird. Ebenso müssen die gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

² Die Baubereiche für Zwischen- und Tiefbauten sind für zusätzliche Nutzflächen vorgesehen: gemeinschaftliche Sammelgaragen, Abstellräume für Velo/Mofa, Neben- und Abstellräume, gewerbliche Räume, Freizeiträume und dergleichen. Die Baubereiche für Tiefbauten dienen zusätzlich als behindertengerechter Verbindungstrakt.

§ 6

Geschosszahl

¹ In den einzelnen Baubereichen sind max. 3 Vollgeschosse mit darüber liegenden Attikas und mit einer Gebäudehöhe von 10 m zulässig.

² Im Baubereich A sind max. 3 Vollgeschosse und ein zusätzliches Attikageschoss im obersten Gebäudeteil zulässig.

§ 7

Höhen

¹ Für die einzelnen Baubereiche sind die maximalen Höhenkoten in m.ü.M. gemäss den Angaben im Situationsplan 1:500 massgebend.

² Die Geschosse sind aufeinander abzustimmen. Die Höhenlagen werden im Rahmen des Bewilligungsverfahrens definitiv festgelegt.

³ Im Baubereich für Zwischen- und Tiefbauten dürfen die Bauten maximal eine Höhenkote von 367.00 m.ü.M. aufweisen. Darüber hinausragende untergeordnete Bauten wie Treppen, Geländer, Brüstungen und dgl. sind zulässig.

⁴ Im Baubereich A ist im Hinblick auf eine allfällige Aufteilung in zwei Baukörper eine maximale Höhe der Baute von 380.00 m.ü.M. möglich.

§ 8

Dichte

In den einzelnen Baubereichen sind folgende bauliche Dichten zugelassen (Bruttogeschossflächen BGF ohne Attika, Unter- und Dachgeschosse).

- Baubereich A; max. 1'685 m² BGF
- Baufeld B; max. 1'500 m² BGF
- Baufeld C; max. 1'615 m² BGF

§ 9

Architektonische
Gestaltung

¹ Die Bauten haben eine hohe architektonische Qualität aufzuweisen. Sie sind nach einem möglichst durchgehenden architektonischen Konzept zu konzipieren und haben ein ruhiges Erscheinungsbild aufzuweisen.

² Für die Hochbauten sind Flachdächer mit darüber liegenden Attikas vorzusehen. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen oder können als Terrassen genutzt werden.

Gebäude Nr. 136

³ Das Gebäude Nr. 136 A und B (Hauptbau ohne Ökonomiegebäude) sowie das Gebäude Nr. 134 A und B (Speicher / Schopf zu Nr. 136) sind Kulturobjekte gemäss § 25 Abs. 2 BNO.

Trafo- Station

⁴ Die Trafo-Station kann in die Umgebungsgestaltung integriert werden.

3. TEIL

ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

§ 10

Erschliessung

¹ Die Zu- und Wegfahrt für die gemeinschaftlichen Parkieranlage sowie für die Besucherparkplätze hat ausschliesslich von der Dorfstrasse zu erfolgen. Die örtliche Lage ist im Situationsplan 1:500 bezeichnet.

² Die Laubisbachstrasse darf lediglich als Notzufahrt und zum Zügeln benutzt werden. Die Verbindung von der Dorfstrasse über den Hühnersteg in die Laubisbachstrasse ist als durchgehende Fuss- und Radwegverbindung offen zu halten.

§ 11

Abstellplätze

¹ Die Abstellplätze für die Wohn- und Gewerbenutzung sind in den Hochbaubereichen sowie in den Bereichen für Zwischen- / Tiefbauten anzuordnen.

² Die oberirdische Parkierung für Besucher ist lediglich in den im Situationsplan dargestellten Bereichen zulässig.

³ Im Rahmen der Baubewilligung wird die Lage und Grösse der Abstellplätze für Autos, Fahrräder und Mofas durch den Gemeinderat bestimmt.

§ 12

Fusswegverbindungen

¹ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten öffentlichen und internen Fusswegverbindungen sind durchgehend sicherzustellen. Sie sind spätestens mit der Überbauung zu realisieren. Die detaillierte Wegführung richtet sich nach dem Bauprojekt.

³ Die Wege sind nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten, das sich sowohl ins Bebauungskonzept als auch in die natürlichen Begebenheiten einfügt. Sie sind gut auffindbar, möglichst angenehm begehbar und sicher auszugestalten.

4. TEIL

UMGEBUNGSGESTALTUNG

§ 13

Vorplatz

¹ Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Vorplatz ist als zentraler Platz- und Zugangsbereich der Überbauung auszugestalten. Er ist als öffentlich zugängliche Fläche zu konzipieren und mit einer sorgfältigen Gestaltung zu versehen.

² Zurückhaltende Einrichtungen für den Aufenthalt sind zulässig. Es ist eine überwiegend wassergebundene, befestigte Chaussierung vorzusehen (z.B. Kies, Zementplatten).

§ 14

Siedlungshof

¹ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Siedlungshöfe sind auf eine vielfältige gemeinschaftliche Nutzung für Spiel und Aufenthalt für die Bewohner und Bewohnerinnen der Siedlung auszurichten.

² Die Siedlungshöfe sind weitgehend als nicht versiegelte Flächen auszugestalten und mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Gehölzen (Bäume, Sträucher) zu bepflanzen.

privater Grün- und Aussenraum	§ 15 ¹ Die privaten Grün- und Aussenräume dienen als Sitzplätze, als Garten- und Spielanlagen, der Erholung sowie zur Gliederung der Bebauung. Einzelne Kleinbauten für Spiel- und Gartennutzung sowie für Veloabstellräume sind zugelassen. ² Die Dachflächen der Zwischen-/Tiefbauten, insbesondere der Sammelgarage, sind mehrheitlich zu begrünen. ³ Am bezeichneten Standort gemäss Situationsplan 1:500 kann ein Gemeinschaftsraum mit einer Grundfläche von max. 40 m² realisiert werden.
Laubbäume	§ 16 Die Laubbäume dienen der Gestaltung und Gliederung des Strassenraumes. Die Lage der einzelnen Bäume ist auf die Zu-/Wegfahrt sowie auf die Parkierung abzustimmen.

3. TEIL SCHLUSSBESTIMMUNGEN

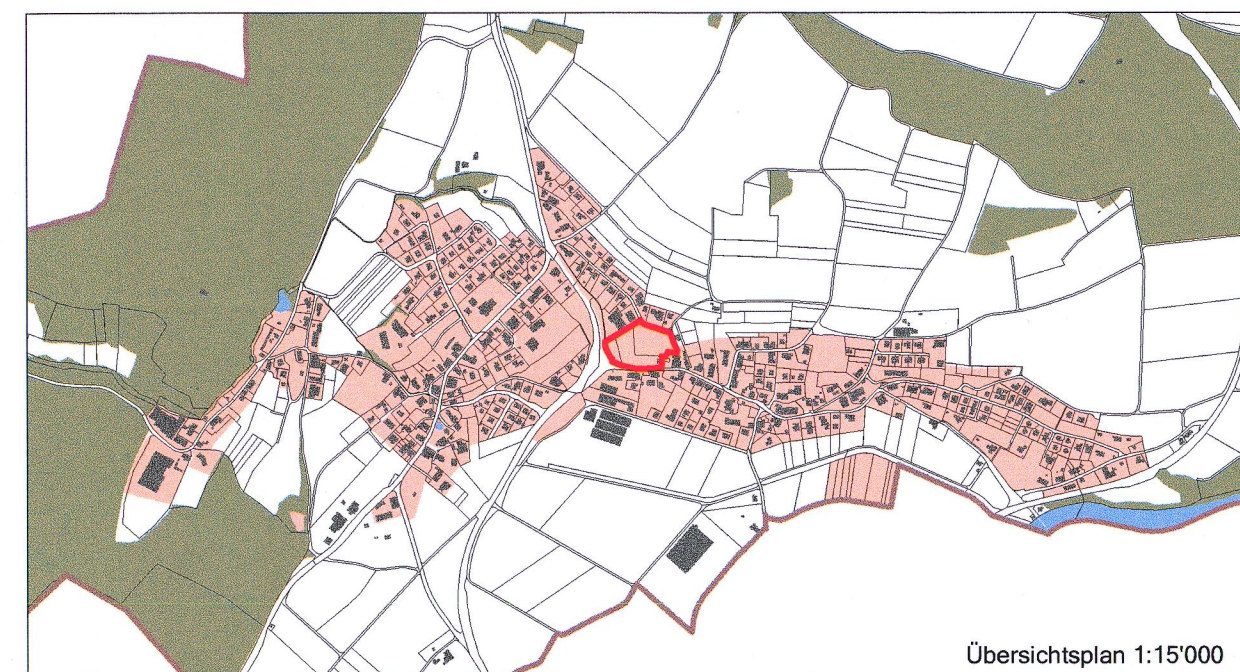
Inkrafttreten	§ 17 ¹ Diese Sondernutzungsvorschriften treten zusammen mit dem Situationsplan 1:500 nach Beschluss des Gemeinderates und der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. ² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Sondernutzungsplanes.
	³ Der Erschliessungsplan und der Gestaltungsplan sowie die Sondernutzungsvorschriften vom 13. November 1995 werden aufgehoben.
Aufhebung bisherigen Rechts	

Sondernutzungsplanung Vorderdorf Bublikon

Revidierter Gestaltungsplan 1:500

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Weitere Bestandteile der Sondernutzungsplanung:
- Sondernutzungsvorschriften



Öffentliche Auflage vom: 11.12.2006 - 15.01.2007

Beschlossen vom Gemeinderat am: 26.03.2007

Der Gemeindeammann: _____ Der Gemeindegemeinderat: _____

Genehmigung: *f. consi* Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 4. Juli 2007 *101*

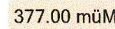
Der Staatsschreiber:

ARCOPLAN
Lüscher Pfister Keller

Raumplanung, Umweltfragen, GIS-Datenbearbeitung
Limmatauweg 9 5408 Ennetbaden 056 203 40 20



GENEHMIGUNGSGEHALT

- | | |
|---|--|
|  | Perimeter |
|  | Strassenlinie (Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG) |
|  | Baulinie |
|  | Kulturobjekt (Gebäude Nr. 136 / 136 A+B) |
|  | Baubereich für Hochbauten |
|  | Baubereich für Tiefbauten |
|  | Baubereich für Zwischen-/ Tiefbauten |
|  | Überschreitung Immissionsgrenzwert nur im obersten Geschoss
im Sinne von Art. 30 LSV zulässig |
|  | öffentliche Fussgänger Verbindung |
|  | interne Fussgänger Verbindung |
|  | oberirdische Parkierung für Besucher |
|  | Zu- / Wegfahrt |
|  | Vorplatz |
|  | privater Grün- und Aussenraum |
|  | Bereich für ökologischen Ausgleich |
|  | Siedlungshof / gemeinschaftliche Aussenräume |
|  | Laubbäume (neu) |
|  | erhaltenswerter Einzelbaum |
|  | 377.00 müM
maximale Höhe der Bauten |
|  | Standort für Gemeinschaftsraum, max. 40 m2 |

ORIENTIERUNGSGEHALT

- | | |
|---|--|
| ---- | Dorfstrasse (Projekt) |
|  | Wohn- und Gewerbezone
Dorfkernzone |
|  | Wegkreuz (evtl. zu versetzen) |
| ---- | Lärmschutzmassnahme an Lenzburgerstrasse |
|  | Kanalisation aufzuheben |
|  | Kanalisation bestehend / neu |

0 10 20 Meter $\rightarrow$ N

22. März 2007 / 133 qp6a.eps / PK/sz