

Kanton Aargau

**Gemeinde Thalheim**



Kanton Aargau  
Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Abteilung Raumentwicklung

# Gestaltungsplan Langmatt

gemäss § 21 BauG

## Sondernutzungsvorschriften

## Genehmigungsexemplar

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500

---

Öffentliche Auflage vom 3.12. bis 23.12.2005 und 3.1. bis 16.1.2006

Beschlossen vom Gemeinderat am: 13.3.2006

Der Gemeindeammann:

T. Wernli

Der Gemeindeschreiber:

R. Wernli

---

Genehmigt vom Regierungsrat am:

Genehmigung durch den Regierungsrat

Aarau, den 10. Mai 2006

Der Staatsschreiber:



**PORTA +PARTNER AG**  
Ingenieure - Planer - Geometer

Dipl. Ing. ETH / SIA / USIC  
Ingenieur-, Planungs- und Vermessungsbüro  
**5201 Brugg**

Telefon: 056 / 460 97 97  
Telefax: 056 / 460 97 00  
Internet: <http://www.porta-partner.ch>

Auftrags-Nr.: 4117P102  
10. März 2006

Die folgenden

# Sondernutzungsvorschriften

sind integrierender Bestandteil des Gestaltungsplan Langmatt

## 1. Allgemeine Bestimmungen

### § 1

- Ziel* <sup>1</sup>Die Sondernutzungsvorschriften (SNV) bezwecken eine auf die bauliche und landschaftliche Umgebung abgestimmte Bebauung.
- Geltungsbereich* <sup>2</sup>Die Sondernutzungsvorschriften (SNV) beziehen sich auf den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter des Gestaltungsplanes (Sondernutzungsvorschriften) des Gestaltungsplanes Langmatt.

### § 2

- Bestandteile* <sup>1</sup>Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplan Langmatt sind:
- Situationsplan 1:500
  - Sondernutzungsvorschriften
- Planungsbericht / Längenprofil / weitere Beilagepläne* <sup>2</sup>Der Planungsbericht und das Längenprofil sowie weitere Beilagepläne dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich.

## 2. Erschliessung

### § 3

- Abstellplätze* Abstellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag auszustatten (z.B. Rasengittersteine).

## 3. Bauvorschriften

### § 4

- Baufeld* <sup>1</sup>Die nachfolgenden Vorschriften beschränken sich auf den Bereich innerhalb des im Situationsplan 1:500 definierten Baufeldes.
- Gebäudehöhe / Firsthöhe* <sup>2</sup>Die max. Firsthöhe beträgt 12 m. Eine max. Gebäudehöhe wird nicht festgelegt.
- Fassadengestaltung* <sup>3</sup> Das Untergeschoss ist in Massivbauweise und die Obergeschosse in Leichtbauweise zu realisieren. Es ist eine horizontale Profilierung anzustreben.
- Bei der Farbwahl ist auf eine dezente Erscheinung zu achten. Es sind keine grellen und glänzenden Materialien und Farben zu verwenden.
- Fassadenöffnungen* <sup>4</sup>An der Süd- und Ostfassade müssen die Fassadenöffnungen als Band (Fensterband) in Erscheinung treten. Ein Fensterband mit min. 1.5 m Höhe muss im oberen Drittel der Gebäudehöhe angeordnet sein und sich über die gesamte Fassadenlänge erstrecken.

---

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Dachgestaltung</i>  | <p><sup>5</sup>Um die Einpassung in die umliegend bestehende Dachlandschaft zu gewährleisten, hat die Dachneigung 8° - 15° aufzuweisen und ist als symmetrisch geneigtes Satteldach zu realisieren. Die Firstrichtung ist in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen.</p> <p>Bei der Gestaltung der Dachhaut ist auf eine dezente Erscheinung zu achten. Es sind keine grellen und glänzenden Materialien und Farben zu verwenden.</p> |
| <i>Dachdurchbrüche</i> | <p><sup>6</sup>Als Dachdurchbrüche sind nebst haustechnisch notwendigen Einrichtungen nur Dachflächenfenster erlaubt. Bei der Anordnung der Dachflächenfenster ist auf eine optisch einwandfreie Einpassung in die Gestaltung der Dachhaut zu achten.</p>                                                                                                                                                                            |

#### 4. Uferbereich

##### § 5

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Ziel</i>                 | <p><sup>1</sup>Der im Situationsplan markierte Uferbereich dient der naturnahen Gestaltung des Uferbereichs.</p>                                                                                                                                                                                                                        |
| <i>Nutzung</i>              | <p><sup>2</sup>Der Uferbereich ist naturnahe zu bestocken (Ufersäume, Böschungen und standortgerechte Vegetation).</p> <p>Die Schädigung der Ufervegetation durch Auflockerung des Bodens, Überschüttung mit Steinen, Erde usw., durch Beweidung und Düngung sowie andere dem Schutzzweck zuwiderlaufende Massnahmen sind verboten.</p> |
| <i>Realisierung</i>         | <p><sup>3</sup>Die Bachöffnung und Ufergestaltung erfolgt im Zusammenhang mit der Überbauung (Baubewilligungsverfahren) der Parz. 720 / 484.</p>                                                                                                                                                                                        |
| <i>Unterhalt und Pflege</i> | <p><sup>4</sup>Unterhalt und Pflege ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer (§121 BauG). Die Bachborde sind periodisch zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen.</p>                                                                                                                                                    |

#### 5. Grünstreifen

##### § 6

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Ziel</i>                 | <p><sup>1</sup>Der im Situationsplan bezeichnete Grünstreifen dient der ökologischen und gestalterischen Aufwertung.</p>                                                                                                                                                     |
| <i>Nutzung</i>              | <p><sup>2</sup>Innerhalb des Grünstreifens sind Bepflanzungen mit Hecken und hochstämmigen Laubbäumen zu realisieren. Der Abstand zwischen den hochstämmigen Laubbäumen darf 15 m nicht überschreiten.</p>                                                                   |
| <i>Realisierung</i>         | <p><sup>3</sup>Der Grünstreifen auf der Parz. 484 ist im Zusammenhang mit der Bachöffnung und Ufergestaltung (Uferbereich) zu erstellen. Die Realisierung des Grünstreifens auf der Parz. 486 ist im Rahmen der baulichen Nutzung (Baubewilligungsverfahren) zu sichern.</p> |
| <i>Unterhalt und Pflege</i> | <p><sup>4</sup>Unterhalt und Pflege ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.</p>                                                                                                                                                                              |

---

## 6. Umgebungsbereich

### § 7

|                             |                                                                                                                                                             |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Ziel</i>                 | <sup>1</sup> Der im Situationsplan markierte Umgebungsbereich dient der ökologischen und gestalterischen Aufwertung im unmittelbaren Bereich des Baufeldes. |
| <i>Nutzung</i>              | <sup>2</sup> Der Umgebungsbereich ist naturnahe und standortgerecht zu bestocken und begrünen (Hecken, einheimische Pflanzen, etc.)                         |
| <i>Realisierung</i>         | <sup>3</sup> Die Realisierung erfolgt im Zusammenhang mit der Nutzung des Baufeldes gemäss SNV §4 (Baubewilligungsverfahren).                               |
| <i>Unterhalt und Pflege</i> | <sup>4</sup> Unterhalt und Pflege ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.                                                                   |

## 7. Schlussbestimmungen

### § 8

|                                  |                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Planbeilage Umgebungsplan</i> | Jedem Baugesuch ist ein Umgebungsplan im Massstab 1:100 einzureichen mit Angaben zu Aufschüttungen, Abgrabungen, Bepflanzung, Bodenbedeckung, Einfriedung, Stützmauern, etc. |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### § 9

|                                                |                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Verhältnis zur Bau- und Nutzungsordnung</i> | Soweit diese Sondernutzungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung und die Baugesetzgebung des Kantons. |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### § 10

|                                   |                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Genehmigung, Inkrafttreten</i> | Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft. Die Änderung und Aufhebung des Gestaltungsplanes bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass. |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



Genehmigung durch den Regierungsrat  
Aarau, den 10. Mai 2006

Der Staatsschreiber:

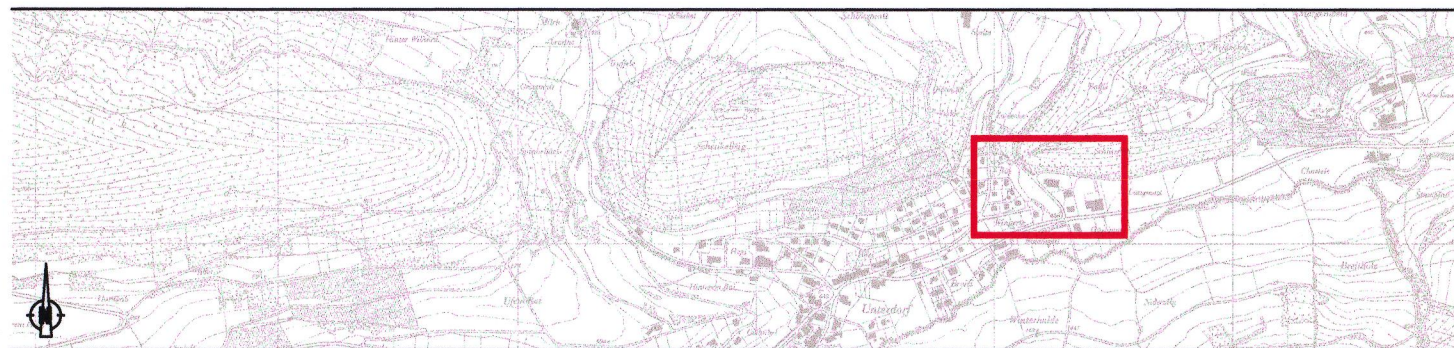
*[Signature]*

# Gestaltungsplan Langmatt

gemäss § 21 BauG

Genehmigungsexemplar

Situation 1 : 500



Öffentliche Auflage vom 06.12.2005 bis 23.12.2005 und 03.02.2006 bis 16.01.2006

Vom Gemeinderat beschlossen am 13.03.2006

Der Gemeindeammann:

*[Signature]*

T. Wemli

Der Gemeindeschreiber:

*[Signature]*

R. Wemli

Projektnummer: 4117P102  
Plannummer: 001  
Format: 30 x 115  
EDV-Plat: K:\akt\_cad\117thalh\102\GP\001\_sit.dwg  
Plotfile:

**PORTA PARTNER AG**

Ingenieure - Planer - Geometer  
**Brugg - Lenzburg - Sempach**  
Internet: <http://www.porta-partner.ch>  
Email: [info@porta-partner.ch](mailto:info@porta-partner.ch)  
056 460 97 97  
056 460 97 00

Art: Erstellung: Änderung 1: Änderung 2:  
gezeichnet: mo 13.03.2006  
geprüft: *[Signature]* 13.03.2006  
freigegeben: *[Signature]* 13.03.2006  
Beschreibung der letzten Änderung: -

## Legende

### 1. Genehmigungsinhalt

- rot Perimeter des Gestaltungsplanes und der Sondernutzungsvorschriften
- rot Baulinie gem. § 111.1.a BauG
- rot Baufeld gem. § 4 SNV
- rot Weg- und Strassenlinien (Enteignungsrecht gem. §132 BauG)
- dunkelblau Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A
- dunkelgrün Grünstreifen gem. § 6 SNV
- hellgrün Uferbereich gem. § 5 SNV
- hellgrün Umgebungsbereich gem. § 7 SNV

### 2. Orientierungsinhalt

- grau Bestehende Strassen / Wege
- gelb Neue Erschliessungsstrassen
- Zu- und Wegfahrt Erweiterungsbau
- Wald inkl. Waldgrenze
- Waldabstandslinie
- Offenlegung Bach
- Neue Bachleitung (eingedolt)
- Bestehende Bachleitung
- Bestehende Sauberwasserleitungen
- Bestehende Wasserleitungen
- Bestehende Kanalisationen
- Elektrizität bestehend
- Gewässer
- Zonengrenze und Zonenbezeichnung gemäss Zonenplan
- Parzellierungsvorschlag

