



GESTALTUNGSPLAN "BÄREN-BAUMGARTEN"

Gemäss §21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Planungsbericht
- Situation 1:500



ÜBERSICHTSPLAN 1 : 25 000

FRANZ BITTERLI AG

HAUPTSTRASSE 32
5502 HUNZENSCHWIL

TEL. 062 897 12 12
FAX 062 897 12 14

E-mail:
info@bitterling.ch

AARAUERSTRASSE 70
5734 REINACH

TEL. 062 765 50 70
FAX 062 765 50 71

E-mail:
j.rubin@bitterling.ch

INGENIEURBÜRO FÜR HOCH- & TIEFBAU

Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom:

8.4.2008

Oeffentliche Auflage vom:

6.5.2008 bis: 4.6.2008

Beschlossen vom Gemeinderat am:

11.8.2008

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber: a.i.:

W. Bitterli

M. Wirth

Genehmigung

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 5. November 2008

Der Staatsschreiber:

L.

§ 1

Zweck des
Gestaltungsplanes

¹Für das Gebiet Bären-Baumgarten sollen situationsspezifische Regeln eine harmonische Überbauung sicherstellen.

²Insbesondere sollen die landschaftliche Einbindung der Bauten die max. Ausnützung, die Höhenentwicklung der Bauten sowie die Fachberatung geregelt werden.

§ 2

Bestandteile des
Gestaltungsplanes

Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:

- a) Situation 1 : 500
- b) Sondernutzungsvorschriften

Die übrigen Beilagen dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich

§ 3

Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet.

§ 4

Verhältnis zur
Grundordnung

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonenplan, der Gemeinde Thalheim, insbesondere die Vorschriften für die Dorfzone D.

§ 5

Baufelder

¹Im Bereich der Baufelder 1 und 2 sind Hauptgebäude traufständig anzuordnen, d.h. Gebäudelängsseite und Firstrichtung müssen parallel zur Erschliessungstrasse verlaufen.

²Für das Baufeld 3 gilt die traufständige Anordnung bezogen auf den öffentlichen Fussweg

§ 6

Strasse

Die Strassenbreite beträgt 4.50m, der Einmündungsradius ins Gässli hat 4.00m zu betragen. Die Hauszufahrten dienen als Kreuzungsmöglichkeit

§ 7

Wendeplatz Der Wendeplatz dient zum Wenden, Parkieren und der Erschliessung des Baufeldes Nr. 3. Die genaue Lage ist nicht festgelegt und befindet sich im gelbschraffierten Bereich und ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

§ 8

Dachformen ¹Die Dachform richtet sich nach den Vorgaben der BNO. Die Firstrichtung hat gemäss der traufständigen Anordnung parallel zu der Erschliessungstrasse, resp. zum Fussweg zu erfolgen.

²Dachdurchbrüche und Dacheinschnitte sind im Rahmen des § 7 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Thalheim zulässig.

³Dachflächenfenster dürfen nur mit folgenden max. Abmessungen eingebaut werden.

- Kleines Dach: 55 x 98 cm

- Grosses Dach: 66 x 118 cm

Dachfenster sind nur in der unteren Dachhälfte einzubauen.

⁴In der gleichen Dachfläche dürfen keine unterschiedliche Formate angewendet werden. Mehrere Dachfenster sind nach Möglichkeit zu gruppieren und zusammenzufassen.

§ 9

Gebäudeprofil Die bestehende Bebauung dient als typologische Richtgrösse. Das Gebäudeprofil hat von der Volumengliederung her zweigeschossig zu erscheinen.

§ 10

Geschosszahl Für eine gute Eingliederung in das Dorfbild sind zwei Vollgeschosse auszuführen.

§ 11

Ausnützungsziffer Die Ausnützungsziffer beträgt 0.55. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Wert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. Bei diesen legt der Gemeinderat die Werte und Masse in Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

§ 12

Klein- und Anbauten ¹Klein- und Anbauten dürfen innerhalb der Baufelder bis an die Baulinie für Klein- und Anbauten erstellt werden. Die architektonische Gestaltung der Klein- und Anbauten hat sich den Hauptbauten unterzuordnen.

²Bei der Befensterung muss gegenüber den Nachbargebäuden gebührend Rücksicht genommen werden.

§ 13

Architektonische Gestaltung ¹Bauten und Anlagen sind harmonisch in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen:

²Beurteilungskriterien sind u.a.:

- Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum
- Gute Einbindung der Baukörper zur bestehenden Topographie
- Proportionen von Bauvolumen und Bauteilen
- Gliederung der Fassaden und Dachflächen
- Wirkung der Materialien und Farben
- Umgebungsgestaltung

³Der Gemeinderat kann zur Beurteilung des Bauprojekts ein Gutachten zu den qualitativen Anforderungen gemäss Sondernutzungsvorschriften einholen.

§ 14

Landschaftliche Gestaltung ¹Bei der Umgebungsgestaltung sind die charakterischen Merkmale des bestehenden Ortsbildes in zeitgemässer Form beizubehalten oder wiederherzustellen.

²Zu der Gestaltung der Umgebung gehört die eine attraktive Gestaltung des Freiraumes.

- Terrainveränderungen und Versiegelung sind auf ein Minimum zu beschränken.
- Die Parzellen sind mit mindestens einem einheimischen Baum zu bepflanzen (Erhaltung des Baumgartens).
- Die Retentionsflächen sind im Baubewilligungsverfahren auszuscheiden.

§ 15

Hochwassersicherheit ¹Das Gebiet Bären-Baumgarten ist gemäss Gefahrenhinweiskarte von möglichen Hochwassern betroffen.

²Die Erdgeschosskoten sind höher zu legen als die im Schnitt gegen-

überliegende Böschungskante des Talbaches

³Die Gebäude- und Firsthöhe der Bauten kann gegenüber der BNO um 1.00 m abweichen.

⁴Die Unterkanten von Fenster und Türen sind mindestens 50 cm über dem Umliegenden Terrain anzuordnen. Kellerabgänge und Gebäudeöffnungen in den Untergeschossen sind hochwassersicher zu gestalten.

§ 16

Inkrafttreten
Genehmigung

¹Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

²Die Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

