

Kanton Aargau

Gemeinde Thalheim



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Gestaltungsplan Breite

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Genehmigungsexemplar

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500 (verbindlich)
- Planungsbericht (orientierend)

Vorprüfungsbericht vom 19.04.2012

Mitwirkungsbericht vom 03.04.2012

Öffentliche Auflage vom 16.05.-18.06.2012

Beschlossen vom Gemeinderat am: 20.07.2012

Der Gemeindeammann:

R. Frauchiger

Die Gemeindeschreiberin:

R. Wernli

Genehmigt vom zuständigen Departement am:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 22. Mai 2013

Auftrags-Nr.: 4117P103
02.08.2012/Wea

Der Generalsekretär:

Die folgenden

Sondernutzungsvorschriften

sind integrierender Bestandteil des Gestaltungsplans Breite

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck / Ziel

Mit dem Sondernutzungsplan Breite werden folgende Planungsziele angestrebt:

- *Gute Einordnung ins Ortsbild (Ortsbilschutzperimeter gemäss Bauzonenplan)*
- *Sicherstellung der notwendigen Erschliessung und Ermöglichung einer zweckmässigen Überbauung*
- *Angemessene Bachöffnung des heute eingedolten Hägibach in Kombination mit einer attraktiven Aussenraumgestaltung und zweckmässigen Bebauungsmöglichkeit*
- *Attraktive Aussenraumgestaltung und Durchgrünung der rückwärtigen Baubereiche*
- *Haushälterischer Umgang mit dem Bauland durch Minimierung der Verkehrsfläche*
- *Ortsbaulich angemessene Definition des Strassenraumes und des Dorfplatzes*

§ 2

Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplan Breite sind:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

² Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplanes sind:

- Planungsbericht
- Richtkonzept Breiti (Situationsplan 1: 500)

§ 3

Perimeter / Geltungsbereich

Die Sondernutzungsvorschriften (SNV) beziehen sich auf den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter des Gestaltungsplanes Breite.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit mit dem Gestaltungsplan nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Thalheim.

²Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

§ 5

Geringfügige Abweichungen

Der Gemeinderat kann im Baubewilligungsverfahren zugunsten guter Lösungen geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan gestatten, wenn dadurch sein Zweck, seine Leitideen und nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt werden.

2. Baubereiche

§ 6

Abstands-vorschriften

¹Die Baubereiche sind begrenzt durch Baulinien. Die Baulinien ersetzen die Grenz- und Strassenabstände.

²Innerhalb der Baubereiche gelten die Gebäudeabstände

3. Erschliessung

§ 7

Grunderschliessung

¹Die Erschliessung unterteilt sich in die Grunderschliessung (Ringstrassenverbindung) und in Erschliessungstiche (Parzellenzufahrten).

Öffentliche Fusswegverbindung

²Die Erschliessung für Fussgänger erfolgt über einen Fussweg neben der Einfahrt zur K474 zwischen den Teilbereichen A2 und A1. Der Fussweg führt entlang des neuen Baches bis zum Uferbereich des Talbachs. Der öffentliche Fussweg entlang des geöffneten Bachs muss eine Breite von 2 m haben, die übrigen öffentlichen Fusswege eine solche von 1.5 m. Der Weg entlang des Bachs ist mit der Bachöffnung, der öffentliche Fussweg zwischen den Bauten mit der Überbauung zu realisieren. Der Fussweg ist im Grundbuch anzumerken.

Abstellplätze

³Abstellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag auszustatten (z.B. Rasengittersteine).

4. Bauvorschriften Baubereich A

§ 8

Gültigkeit

¹Die Vorschriften des § 8 beschränken sich auf den im Situationsplan 1:500 definierten Baubereich A (A1-A3).

Anzahl Vollgeschosse

² Es sind 2 Vollgeschosse plus Dachgeschoss zu erstellen. Sofern auf der Südseite (Teilbereich A1) respektive auf der Westseite (Teilbereiche A2 und A3) die Dachdurchbrüche mehr als 1/3 betragen (siehe SNV § 8 Abs. 8 Dachgestaltung) gilt das Dachgeschoss ebenfalls als zusätzliches Vollgeschoss. Dies ist zulässig.

Ausnützungsziffer

³Die minimale Ausnützungsziffer beträgt 0.55; die maximale Ausnützungsziffer beträgt 0.80.

<i>Gebäudetiefe</i>	⁴ Die maximale Gebäudetiefe beträgt 12m. 2-geschossige Balkone, Vorbauten etc. sind bis zu einer Gebäudetiefe von 3m zusätzlich möglich.
<i>Fassadengestaltung</i>	⁵ Bei der Farbwahl ist auf eine dezente Erscheinung zu achten. Es sind keine grellen und glänzenden Materialien und Farben zu verwenden.
<i>Firstrichtung</i>	⁶ Im Teilbereich A1 ist die Firstrichtung längs zur Kantonsstrasse auszurichten. In den Teilbereichen A2 und A3 ist auch eine Firstrichtung in Nord-/Südrichtung möglich. Sofern aber die Firstrichtung der Baute entlang der Kantonsstrasse im Teilbereich A2 parallel zur Kantonsstrasse erstellt wird, ist die nördliche Baulinie der Baubereichsgrenze um 6 m nach Süden zu versetzen. ⁷ In Abweichung zur BNO sind auch horizontale Fenster zugelassen.
<i>Dachgestaltung</i>	⁸ In Abweichung zu Art. 7 Abs. 4 + 5 BNO gilt: • Um die Einpassung in die umliegend bestehende Dachlandschaft zu gewährleisten, hat die Dachneigung –in der Regel- 35° - 45° aufzuweisen und ist als symmetrisch geneigtes Satteldach zu realisieren. Die Firstrichtung ist in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen. • Dachdurchbrüche auf der Nord- (Teilbereich A1) und Ostseite (Teilbereiche A2 und A3) sind bei einwandfreier architektonischer Gestaltung auf maximal 1/5 der Fassadenlänge, auf der Süd- (Teilbereich A1) und Westseite (Teilbereiche A2 und A3) auf maximal 2/3 der Fassadenlänge zugelassen. • Bei der Gestaltung der Dachhaut ist auf eine dezente Erscheinung zu achten. Es sind keine grellen und glänzenden Materialien und Farben zu verwenden. • Dacheinschnitte sind nicht zulässig • Dachlukarnen sind auch mit flachen oder minimal geneigten Dächern zulässig • Dachlukarnen sind mindestens 1.5 m von der Giebelfassade zurück zu setzen, von der traufseitigen Fassade ist kein Rücksprung erforderlich • Höhe der Lukarne: Die maximale Höhe der Lukarne beträgt 2.80 m ab Oberkante Decke Dachgeschoss.
<i>Vordachgestaltung</i>	⁹ Bei guter Gestaltung dürfen die Vordachausbildungen von der Norm BNO abweichen.
<i>Erschliessung</i>	¹⁰ Die Erschliessung für den westlichen Teil (Teilbereich A2) erfolgt ab der Kantonsstrasse. Der östliche Teil (Teilbereiche A1 und A3) wird über die neue Erschliessungsstrasse erschlossen.
<i>Parkierung</i>	¹¹ Die Parkierung im Baubereich A ist unterirdisch anzuordnen. Besucherparkplätze entlang der Kantonsstrasse sind zulässig.

5. Bauvorschriften Baubereich B

§ 9

<i>Gültigkeit</i>	¹ Die Vorschriften des § 9 beschränken sich auf den im Situationsplan 1:500 definierten Baubereich B
<i>Ausnützungsziffer</i>	² Die maximale Ausnützungsziffer beträgt 0.80.
<i>Nutzung</i>	³ Im Baubereich B sind Mehr- oder Reiheneinfamilienhäuser zu erstellen.
<i>Dachform</i>	⁴ Im Baubereich B ist ein drittes Geschoss mit Flachdach zugelassen, sofern es auf einer Längsseite um mindestens 4,5m von der darunter liegenden Fassade zurück gesetzt ist.
<i>Gebäudetiefe</i>	⁵ Die maximale Gebäudetiefe beträgt 14m. 2-geschossige Balkone, Vorbauten etc. sind bis zu einer Gebäudetiefe von 3 m zusätzlich möglich.
<i>Gebäuderichtung</i>	⁶ Im Baubereich B sind mindestens 2, maximal 4 Gebäude zu erstellen. Die strassenseitigen Fassadenfluchten sind gegeneinander um mindestens 4 m zu versetzen.
<i>Anzahl Gebäude-einheiten / Versatz</i>	
<i>Parkierung</i>	⁷ Die Parkierung für die Bewohner hat unterirdisch zu erfolgen. Besucherparkplätze sind oberirdisch insbesondere entlang der neuen Erschliessungsstrasse zugelassen. Hier sind einige einheimische Bäume zu pflanzen. Die konkrete Ausgestaltung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geregelt.

6. Bauvorschriften Baubereich C, D und E

§ 10

<i>Gültigkeit</i>	¹ Die Vorschriften des § 10 beschränken sich auf die im Situationsplan 1:500 definierten Baubereiche C, D und E
<i>Ausnützungsziffer</i>	² Die maximale Ausnützungsziffer beträgt 0.55.
<i>Nutzung / Dachgestaltung</i>	³ Es gelten die Vorschriften der Dorfzone gemäss BNO.

7. Bauvorschriften Baubereich F

§ 11

<i>Gültigkeit</i>	¹ Die Vorschriften des § 11 beschränken sich auf den im Situationsplan 1:500 definierten Baubereich F.
<i>Ausnützungsziffer</i>	² Die maximale Ausnützungsziffer beträgt 0.65
<i>Geschossigkeit</i>	³ Talseitig dürfen die Gebäude 3-geschossig in Erscheinung treten.
<i>Dachform</i>	⁴ Die maximale Breite der Gebäude mit Schrägdach beträgt 12 m, 2-geschossige Balkonschichten bis 3 m sind zugelassen. Ergänzende, 1-geschossige Flachdachanbauten sind, unter Einhaltung der ortsüblichen Einordnung, zugelassen.

<i>Erschliessung</i>	Der Baubereich F wird ab der Erschliessungsstrasse Breiti erschlossen. Für Anlieferungen wird die Zufahrt direkt ab der K 474 gestattet.
<i>Aussenraumgestaltung</i>	³ Die Aussenraumgestaltung ist mit dem Strassenraumkonzept der Kantonsstrasse abzustimmen.

8. Energieeffizienz

§ 12

<i>Energie</i>	¹Um eine zeitgemässe und nachhaltige Bebauung gewährleisten zu können, wird bezüglich Energie und Ökologie eine dem Minergie-Standard gleichwertige Lösung verlangt. ²Im gesamten Gebiet des Gestaltungsplanes sind Solarwärme- und Solarstromanlagen gestattet.
----------------	--

9. Vorplatzbereich

§ 13

<i>Gültigkeit</i>	¹ Diese Gestaltungsvorschriften für den Vorplatzbereich beziehen sich auf den entsprechend bezeichneten Bereich im Situationsplan 1:500 zwischen den Gebäuden des Baubereichs A und der Kantonsstrasse K474.
<i>Gestaltung</i>	² Die Gestaltung des Vorplatzbereiches muss sich an der üblichen Gestaltung im Ortsbildschutzperimeter orientieren.
<i>Nutzung</i>	³ Besucherparkplätze sind zugelassen.
<i>Materialwahl</i>	⁴ Materialien sind zu vermeiden, welche zu einer vollständigen Versiegelung der Fläche führen.
<i>Bepflanzung</i>	⁵ Für die Bepflanzung sind nur einheimische Staudengewächse und Bäume zugelassen.
<i>Umgebungsplan</i>	⁶ Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher aufzeigt, wie der Vorplatzbereich gestaltet wird. Dabei sind die Einpassung in das Ortsbild und die gestalterischen Aspekte des Kantonsstrassenraumes zu berücksichtigen.

10. Privater Aussenbereich

§ 14

<i>Privater Aussenbereich</i>	Der private Aussenbereich kann von dessen Bewohnerinnen und Bewohnern als Spiel- und Gartenanlage, Sitzplatz und dergleichen genutzt werden.
-------------------------------	--

11. Bereich Grünfläche für Spielen und Erholen

§ 15

<i>Nutzung</i>	¹ Die nördlich des Baubereiches F liegende Grünfläche ist für Spielen
----------------	--

und Erholen vorgesehen. Die Nutzung ist für die Bewohner von Baubereich F reserviert. Kleinbauten bis 6 m² sowie Cheminee sind zugelassen.

²Die Erstellung einer Bushaltestelle für beide Fahrtrichtungen ist zugelassen.

Bepflanzung

³Für die Bepflanzung sind nur einheimische Staudengewächse und Bäume zugelassen.

12. Öffentlicher Zugangsbereich

§ 16

Nutzung / Gestaltung

¹Der öffentliche Zugangsbereich ist mit der Gestaltung des Dorfplatzes zu koordinieren. Die Gestaltung muss parzellenübergreifend erfolgen und in Abstimmung zum Vorplatzbereich des Dorfbrunnens erfolgen.

13. Gewässerraum gemäss Art. 41 GschV

§ 17

Ziel

¹Der im Situationsplan markierte Gewässerraum hat eine Breite von 11 m und dient der naturnahen Gestaltung des Uferbereichs.

Nutzung

²Die Böschungen sind mit standortgerechter Vegetation naturnahe zu bepflanzen.

Im Uferbereich sind Fusswege zulässig und vorgesehen.

Realisierung

³Die Bachöffnung und Ufergestaltung erfolgt mit der Erschliessung der Parz. 57 oder mit der Grunderschliessung (je nachdem, welche Erschliessung früher erfolgt).

Unterhalt und Pflege

⁴Unterhalt und Pflege ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer (§121 BauG). Die Bachborde sind periodisch zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen.

14. Hochwasserschutz

§ 18

¹Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwasser (HQ100) auszurichten. Im Falle einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.

²Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte, sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

³Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern.

⁴Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschosse nicht zulässig.

15. Grenzbereinigung

§ 19

Grenzbereinigung Mit Ausnahme des Baubereichs F (Teil Parz. 57) und der bestehenden Überbauung (Parz. 62, 63 und 974) ist eine Grenzbereinigung oder Landumlegung zwingend notwendig.

16. Schlussbestimmungen

§ 20

Planbeilage Umgebungsplan Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsplan im Massstab 1:100 einzureichen mit Angaben zu Aufschüttungen, Abgrabungen, Bepflanzung, Bodenbedeckung, Einfriedung, Stützmauern, etc.

§ 21

Genehmigung, Inkrafttreten ¹Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Rechtskraft.

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

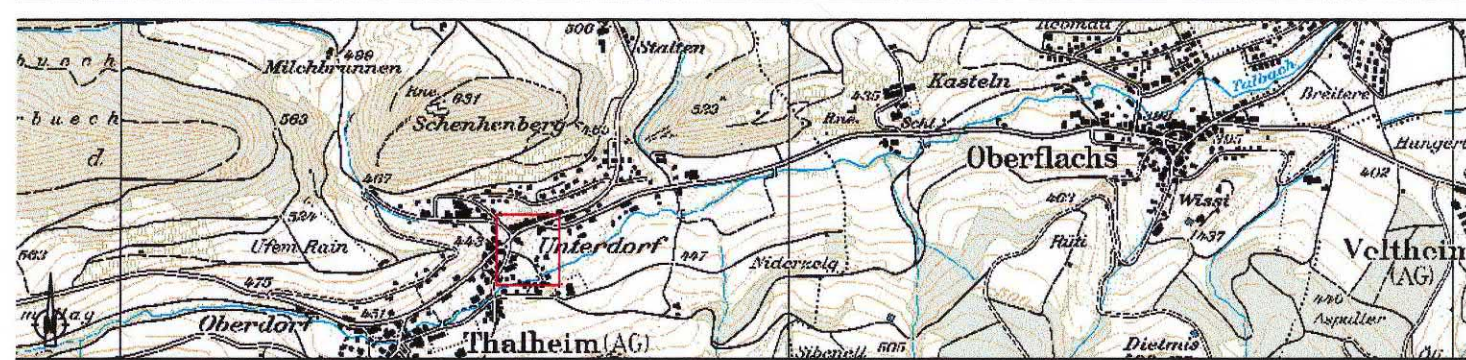
Gestaltungsplan Breiti

gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
• Sondernutzungsvorschriften (verbindlich)
• Planungsbericht (orientierend)

Genehmigungsexemplar

Situation 1 : 500



Vorprüfungsbericht vom 19.04.2012
Mitwirkungsbericht vom 03.04.2012
Öffentliche Auflage vom 16.05.2012 bis 18.06.2012

Vom Gemeinderat beschlossen am : 20.07.2012

Der Gemeindeammann :
R. Frauchiger

Die Gemeindegemeinschaft:
R. Weyli

Projektnummer: 4117P103
Plannummer: 001
Format: 60 x 84
EDV-Pfad: GP_2011GP_Breiti_Genehmigung.dwg
Plotfile:

Art: Erstellung: Änderung 1: Änderung 2:
gezeichnet: Wp 02.08.2012
geprüft: Wea 02.08.2012
freigegeben: Pr 02.08.2012
Beschreibung der letzten Änderung: -

ARCHITHEKE PORTA

Legende

1. Genehmigungsinhalt
- Perimeter des Gestaltungsplanes und der Sondernutzungsvorschriften
 - Mit Ausnahme der Bebauung des Baubereiches F (Teil Parz. 57) und der bestehenden Überbauung (Parz. 62, 63 und 974) ist eine Grenzberichtigung oder Landumlegung zwingend notwendig.
 - Weg- und Strassenlinien (Enteignungsrecht gem. § 132 BauG)
 - Pflichtbaulinie
 - Baubereich
 - Teilbereiche
 - Flurstückung gem. § 4 SNV
 - Baufelder für Hochbauten
 - Bereich für Klein- und Anbauten
 - Gewässerraum gem. Art. 41 GschV (Enteignungsrecht gem. § 132 BauG)
 - öffentlicher Zugangsbereich
 - Bereich Grünfläche für Spielen und Erholen, Möglichkeit für Bushaltestelle in beide Richtungen
 - Vorplatzbereich (Besucherparkplätze zulässig)
 - Neue Erschliessungstrassen
 - öffentliche Fusswegverbindung
 - Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A
 - Bereich Tiefgarageneinfahrt / -ausfahrt
 - Ein- und Austrittsbereich Fusswegverbindung
 - Ein- und Austritt Fusswegverbindung
 - Ein- und Ausfahrt Baubereich
 - Nur Zufahrt für Anlieferung
2. Orientierungsinhalt
- Bestehende Strassen / Wege
 - Grünzone gemäss Baunutzenplan
 - Ortsbildschutzperimeter gemäss Baunutzenplan
 - Best. eingedolter Bach
 - Best. eingedolter Bach (teilweise Umnutzung als Sauberwasserleitung)
 - neue Offenlegung Bach
 - neue Bachleitung
 - Best. Gewässer
 - Best. Mischwasserleitung
 - Best. Wasserleitung
 - Zonengrenze und Zonenbezeichnung gemäss Zonenplan
 - Verbindung zwischen Ein- und Austrittsbereich Fussweg (die genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt)
 - Bushaltestelle
 - Bereich Anlieferung und Kundenparkplätze

