



Gestaltungsplan Rebenhügel

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:1000

Beschlossen vom Gemeinderat am 14. Juli 2003 / 29. MRZ. 2004

Der Gemeindeammann:

A. Egli



Der Gemeindeschreiber:

B. Lienhard

Genehmigt vom Regierungsrat am

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 23. Juni 2004

Der Staatsschreiber:



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>

PORTA+PARTNER

Auftrags-Nr.: 207 P 103.50
8. März 2004 / Gi

R. Gipser
Dipl. Ing. HTL/Planer BSP

Sondernutzungsvorschriften

1 Allgemeine Bestimmungen

§ 1

<i>Ziel</i>	¹ Das Gebiet Rebenhügel liegt an exponierter Lage (Landschaft und Ortsbild) und zudem im Bereich der Landschaftsschutzzone und des Aussichtsweges entlang dem Waldrand (§ 17 BNO). Der Gestaltungsplan Rebenhügel fördert unter Berücksichtigung dieser speziellen Situation die verdichtete Bauweise, insbesondere Terrassenhäuser im Rahmen von Arealüberbauungen.
<i>Geltungsbereich</i>	² Der Gestaltungsplan Rebenhügel regelt die Erschliessung und Überbauung für das im Situationsplan 1:1000 bezeichnete Gebiet (Gestaltungsplanperimeter).

§ 2

<i>Bestandteile</i>	Der Gestaltungsplan Rebenhügel besteht aus • dem Situationsplan 1:1000 • den Sondernutzungsvorschriften (SNV) Die übrigen Beilagen (Schnitte, Planungsbericht...) dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich.
---------------------	--

2 Bauvorschriften

§ 3

<i>Gebäudestellung</i>	¹ Die Gebäudelängsseite muss parallel zum Hang verlaufen.
<i>Gebäudehöhe</i>	² Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7.50 m.
<i>Dachform und Dachgestaltung</i>	³ Es sind Satteldächer mit parallel zum Hang verlaufendem First oder Flachdächer zulässig. Bei der farblichen Gestaltung sind gedeckte Farben zu verwenden.

§ 4

Ausnutzungsziffer Terrassenhäuser

¹Für Terrassenhäuser kann der Gemeinderat die maximale Ausnutzungsziffer auf 0.40 erhöhen.

²Werden im Rahmen einer Arealüberbauung (§ 29 BNO) Terrassenhäuser erstellt, so kann der Gemeinderat die maximale Ausnutzungsziffer auf 0.50 erhöhen.

3 Erschliessung

§ 5

Spezialbaulinie "Parkierung"

Die im Situationsplan festgelegte Spezialbaulinie "Parkierung" legt den Strassenabstand für strassenseitig offene Parkieranlagen / Abstellplätze bis zu einer maximalen Höhe von 3 m ab Strasse fest.

§ 6

Hangfussweg

Die Breite des öffentlichen Hangfussweges beträgt 1.50 m, er dient als Fusswegverbindung zum Naherholungsraum (Aussichtsweg). Der Fussweg wird auf der Parzelle 1133 innerhalb des Grünstreifens gemäss § 7 erstellt. Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt.

4 Freiraumgestaltung

§ 7

Grünstreifen

¹Der im Situationsplan festgelegte Grünstreifen dient der vertikalen Gliederung der Hangüberbauung, er ist intensiv mit Hecken, im unbebauten resp. unbebaubaren Bereich der angrenzenden Parzellen auch mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen. Bei der Anordnung der Bepflanzung sind die Interessen der betroffenen Grundeigentümer (einschliesslich der Grundeigentümer der Nachbarparzelle) angemessen zu berücksichtigen.

Ausnutzungsziffer

²Der Grünstreifen kann bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer in die anrechenbare Landfläche einbezogen werden.

§ 8

Grünfläche Landschaftsschutzzone

Die Grünfläche "Landschaftsschutzzone" ist unter Berücksichtigung des Aussichtsschutzes (Aussichtsweg) naturnah zu belassen (z.B. Magerwiese). Im Übrigen gelten die Bestimmungen von § 16 BNO.

§ 9*Umgebungsplan*

Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher die Gestaltung der Umgebung und die Bepflanzung aufzeigt.

5 Schlussbestimmungen**§ 10***Verhältnis zur Bau- und Nutzungsordnung*

Soweit durch die Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung, insbesondere § 7.

§ 11*Genehmigung, Inkrafttreten*

Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft. Die Änderung des Gestaltungsplanes bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

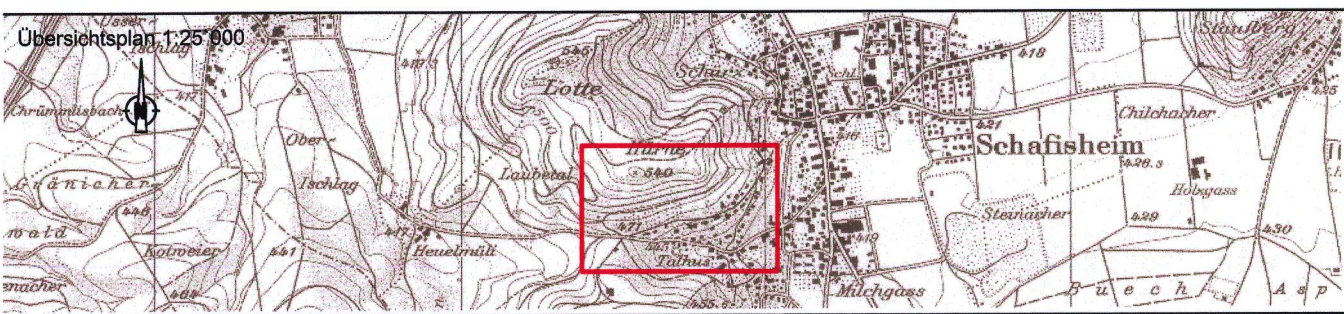


Gestaltungsplan Rebenhügel

gemäss § 21 BauG

Situation 1:1000

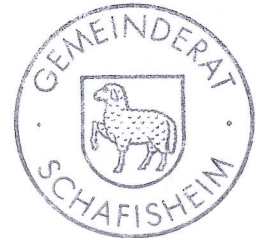
Weitere Bestandteile: • Sondernutzungsvorschriften



Vom Gemeinderat beschlossen am: 14.07.2003 23.3.2004

Der Gemeindeammann:

A. Egli



Der Gemeindevorsteher:

B. Lienhard

Genehmigt vom Regierungsrat am

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 23. Juni 2004

Der Staatsschreiber:

A. K.

Legende

1. Genehmigungsinhalt

	rot	Normalbaulinie
	rot	Spezialbaulinie "Parkierung" gemäss § 6 SNV
	violett	Bereich für Hangfussweg, Breite 1.50 m. Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt (Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG)
	grün	Grünstreifen gemäss § 8 SNV
	grün	Grünfläche "Landschaftsschutzzone" gemäss § 9 SNV
	rot	Perimeter des Gestaltungsplanes

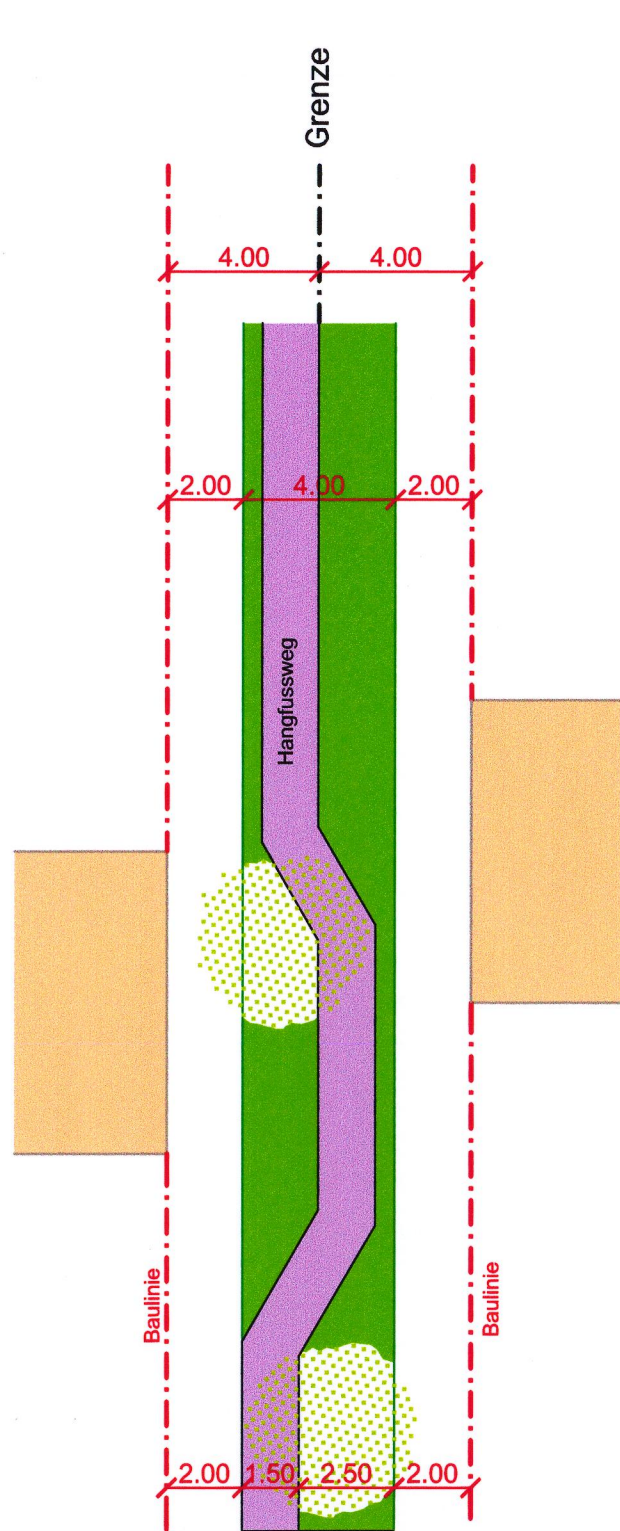
Der bestehende Erschliessungsplan (EP) "Paradiesweg- Rebenweg" (GR 30.05.1978) wird aufgehoben, ausgenommen die im Situationsplan und in der Legende nachfolgend bezeichneten Elemente, welche in den GP Rebühgel übernommen werden.

	blau	Weiterhin rechtskräftige Baulinien des EP "Paradiesweg- Rebenweg" (30.05.78)
	blau	Weiterhin rechtskräftige Strassenlinien des EP "Paradiesweg- Rebenweg" (30.05.78)

2. Orientierungsinhalt

	rot	Abstandslinie gemäss § 24 BNO
	grau	Bestehende Strassen und Wege
	grün	Aussichtsweg
	braun	Bestehende Kanalisationen
	blau	Bestehende Wasserleitungen
	violett	Zonengrenze und Zonenbezeichnung gemäss Bauzonenplan
	grün	Wald

Grünstreifen im Hang (Schnitt B) Detailstudie Situation 1:200



Grünstreifen im Hang (Schnitt B) Detailstudie Schnitte 1:100

