



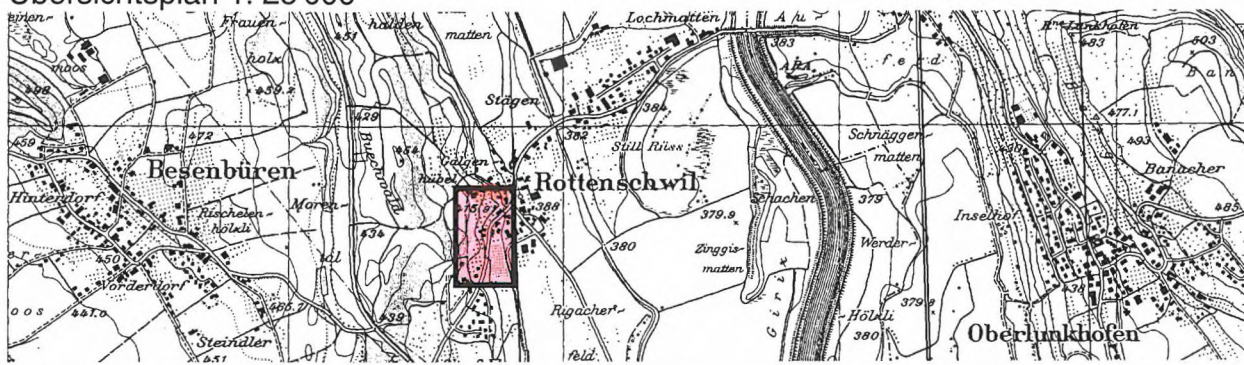
Gestaltungsplan Zinsland

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes: • Situationsplan 1:500
• Längenprofil 1: 500 / 50

Übersichtsplan 1: 25'000



Vorprüfungsbericht vom 6. März 2002

Öffentliche Auflage vom 21. März bis 24. April 2002

Beschlossen vom Gemeinderat am 29. April 2002

Der Gemeindeammann:

Franz Hagenbuch

Die Gemeindeschreiberin:

Ursula Fankhauser

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 3. Juli 2002

Der Staatsschreiber:

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
§ 1 Zweck	3
§ 2 Geltungsbereich, Bestandteile, Grundlagen	3
§ 3 Ergänzendes Recht	3
2. Ueberbauung / Baufelder	3
§ 4 Anforderungen, Ausnutzung, Kernzone	3
§ 5 Baufelder, Gebäude mit Volumenschutz	4
§ 6 Gebäudelänge	4
§ 7 Gebäudeprofil, Begrünung Flachdächer	4
3. Lärmschutz	
§ 8 Lärmschutzbereiche	5
4. Aussenraumgestaltung / Gartenberich	5
§ 9 Umgebung, Terrassierung	5
§ 10 Ökologische Ausgleichsflächen	5
5. Erschliessung und Parkierung	6
§ 11 Erschliessungsrasse, Zufahrtsweg, Autoeinstellhalle	6
§ 12 Öffentlicher Fussweg	6
6. Gemeinsame Ausstattung	6
§ 13 Kehrachtsammelstellen	6
7. Schlussbestimmungen	7
§ 14 Aufhebung bisherigen Rechts	7
§ 15 Inkrafttreten	7

Abkürzungen: BauG Baugesetz
ABauV Allgemeine Bauverordnung



1. Einleitung

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt, Rahmenbedingungen für eine bewohnerfreundliche Ueberbauung zu schaffen,

- die sich gut ins Ortsbild einfügt,
- in der Erschliessung und Überbauung aufeinander abgestimmt sind,
- die bestmöglich durchgrünt ist,
- die flexibel etappierbar ist.

§ 2

Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan gilt in dem im Situationsplan Mst. 1:500 festgelegten Perimeter.

Bestandteile

² Bestandteile des Gestaltungsplanes sind der Situationsplan Mst. 1: 500, das Längenprofil 1 : 500 / 50 der Erschliessungsstrasse und die zugehörigen Sondernutzungsvorschriften.

Grundlagen

³ Der Planungsbericht und die Überbauungstudie sind Grundlagen, welche die Planungsabsicht verdeutlichen. Sie dienen der Information.

§ 3

Ergänzendes Recht

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts abweichendes bestimmen, gelten die Bauordnung und der Bauzonenplan Rottenschwil. Vorbehalten bleiben die Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

2. Überbauung / Baufelder

§ 4

Anforderungen

¹ Die einzelnen Bauetappen müssen ungeachtet der erfassten Fläche die gesetzlichen Anforderungen an Arealüberbauungen erfüllen.

Ausnutzung

² Die Ausnutzungsziffer beträgt inklusive Arealüberbauungsbonus 0.46

Kernzone

³ Die Überbauung der Kernzone richtet sich nach den Kernzonenvorschriften.

§ 5

Baufeld für
Hauptgebäude

¹ Die Hauptgebäude sind innerhalb der Baufelder für Hauptgebäude zu erstellen. Dachvorsprünge und Vordächer dürfen über die Baufeldgrenze hinausragen. Für vorspringende Gebäudeteile an der Baufeldgrenze gilt § 2 AbauV analog wie bei Baulinien.

Wo für die Baufelder keine maximale Bruttogeschossfläche (BGF) pro Baufeld im Situationsplan 1:500 eingetragen ist, wird diese gemäss § 4 Abs. 2 bestimmt.

Gebäude mit
Volumenschutz

² Diese bestehenden Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Bauliche Massnahmen haben sich nach § 19 Abs. 2 bis 4 BNO zu richten.

Baufeld für
Vorbauten

³ Im Baufeld für Vorbauten dürfen Wintergärten, Balkone, Treppen, Aufzüge und dergleichen erstellt werden. Die Gestaltung der Vorbauten muss im Bereich des Gebäudes mit Volumenschutz den Anforderungen des Lärmschutzes dienen und sich gut in das Ortsbild einpassen.

Baufeld für Garagen

⁴ Im Baufeld für Garagen sind Garagebauten zulässig. Die maximale Höhenkote ist im Situationsplan angegeben.

§ 6

Gebäudelänge

Die Gebäudelänge innerhalb eines Baufeldes ist frei.

§ 7

Gebäudeprofil

¹ Das zulässige Gebäudeprofil wird bestimmt durch die im Situationsplan definierten Höhenkoten und Neigungswinkel. Gebäude dürfen dieses Gebäudeprofil mit Ausnahme von Dachaufbauten auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge nicht durchstossen.

Wo keine Höhenkoten angegeben sind gilt die Gebäude- und Firsthöhe nach § 5 BNO für die Wohnzone W2.

Begrünung
Flachdächer

² Nicht als Terrassen benutzte Flachdächer oder leicht geneigte Pultdächer sind zu begrünen, ausgenommen sind Klein- und Anbauten.

Begrünung
Terrassen

³ Bei Terrassenhäusern sind die Terrassen teilweise zu begrünen.

3. Lärmschutz

§ 8

Lärmschutzbereiche

¹ Innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Lärmschutzbereiche sind die Gebäude so zu gestalten, dass lärmempfindliche Räume (vgl. Art. 2 Abs. 6 Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986) über für die Lüftung ausreichend grosse Fenster verfügen, vor welchen die Summe aller Dämpfungen (Abstandsämpfung, Aspektwinkelreduktion, Hindernisdämpfung usw.) - bezogen auf den Quellenwert - mindestens 18 dB(A) beträgt.

² Im Sinne der für kleine Teile möglichen Ausnahme (vgl. Art. 30 Lärmschutz-Verordnung) kann der Gemeinderat für einzelne Räume - insbesondere während Überbauungsetappen - auch eine geringere Dämpfung akzeptieren. Die Unverhältnismässigkeit der für einen Schutz nach Abs. 1 erforderlichen Massnahmen ist mit dem Baugesuch zu begründen. Die Immissionsgrenzwerte sind zwingend einzuhalten.

4. Aussenraumgestaltung

§ 9

Umgebung

¹ Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsplan einzureichen, in welchem die Einzelheiten der Umgebungsgestaltung verbindlich festgesetzt werden.

Terrasierungen

² Durchgehende Terrassierungen sind im Interesse der Durchlässigkeit des Baugebietes für Kleintierwanderungen nicht gestattet.

§ 10

ökologische
Ausgleichsfläche

¹ Die im Situationsplan eingezeichneten ökologischen Flächen dienen als Vernetzungskorridore. Sie sind mit standortheimischen Pflanzen als Extensivwiesen (Blumenwiesen) oder als Hecken herzurichten. Die genaue Lage wird im jeweiligen Bauprojekt festgelegt.

² Ökologische Barrieren wie Stützmauer und Zäune sind in der Regel nicht zulässig. Wo diese unumgänglich sind, müssen sie mit geeigneten Massnahmen ökologisch durchlässig gestaltet werden.

5. Erschliessung und Parkierung

§ 11

- | | |
|----------------------------|--|
| Erschliessungstrasse | ¹ Die genaue Lage des im Situationsplan eingetragenen Wendeplatzes wird im Bauprojekt festgelegt und ist im Grundbuch einzutragen. |
| Zufahrtsweg | ² Der im Situationsplan eingetragene Zufahrtsweg dient der Feinerschliessung. Er ist von den jeweiligen Anstössern zu erstellen und bleibt in deren Eigentum. Er kann durch eine Autoeinstellhalle geführt werden, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. |
| Abgrabungen für Parkplätze | ³ Sind für Parkplätze Abgrabungen von mehr als 2.50 m notwendig, sind diese ins Gebäude integriert oder in Autoeinstellhallen zu realisieren. Autoeinstellhallen dürfen talseits eingeschossig in Erscheinung treten. |
| Bodenversiegelung | ⁴ Die Bodenversiegelung ist auf das Notwendige zu beschränken. Offene Parkplätze sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen. Für Zufahrten, insbesondere zu Parkieranlagen ist ein Hartbelag zulässig. |

§ 12

- | | |
|------------------------|--|
| öffentlicher Fussweg | ¹ Die genaue Lage des im Situationsplan eingetragenen öffentlichen Fussweges wird im Bauprojekt festgelegt.

² Der Ausbau dieses Weges muss spätestens mit der Fertigstellung der entsprechenden Ueberbauungsetappe erfolgen. |
| Eigentum Unterhalt | ³ Der Fussweg bleibt im Eigentum der jeweiligen Anstösser. Die Sicherstellung der Wegfläche, der Grad der Öffentlichkeit sowie der Unterhalt werden mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde geregelt. |
| Anmerkung im Grundbuch | ⁴ Das Wegrecht ist im Grundbuch anzumerken. |

6. Gemeinsame Ausstattung

§ 13

- | | |
|-----------------------|--|
| Kehrichtsammelstellen | An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind Kehrichtsammelstellen zu errichten.
Diese sind so zu gestalten, dass keine nachteiligen Einwirkungen auf die Umgebung entstehen. |
|-----------------------|--|

7. Schlussbestimmungen

§ 14

Aufhebung bisherigen
Rechts

Im Bereich des Geltungsbereiches dieses Gestaltungsplanes wird der Erschliessungsplan „Zinsland / Rebberg / Mäschacker“ (RRB Nr. 1799 vom 2. Oktober 1978) aufgehoben.

§ 15

Inkrafttreten

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

Gestaltungsplan "Zinsland"

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

Gemäss § 21 BauG

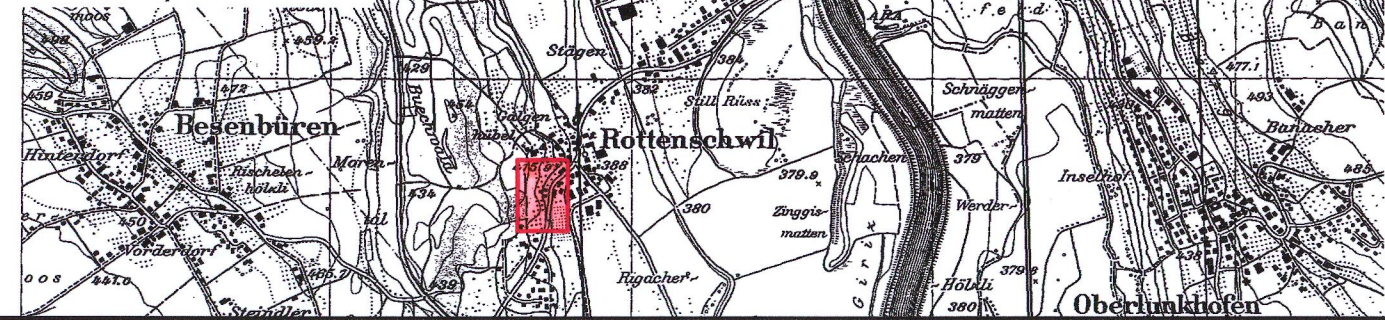
SITUATIONSPLAN 1:500

Weiterer Bestandteil des Erschliessungsplanes:

Längenprofil 1:500/50

Sondernutzungsvorschriften

Uebersichtsplan 1 : 25'000



Verfasser:	Datum	Entwurf:	Gezeichnet:	Gepüft:	Format:	Plan Nr.
Marti Partner Architekten und Planer AG Postfach, 8032 Zürich Tel: 01/ 422 51 51 Fax: 01/ 381 62 01	18. Jan. 2002	T. Rubin	T. Rubin		A1	1163.1
MSL Ingenieurbüro AG, Fischbacher 10 5630 Muri, Tel. Nr. 056/ 664 41 81	Ersetzt Plan vom: 13. Sept. 2001 mit Nr. 1163.1	Ueberholt durch Plan vom: Nr.				

Vorprüfungsbericht vom 6. März 2002

Oeffentliche Auflage vom 21. März bis 24. April 2002

Beschlissen vom Gemeinderat am 29. April 2002

Der Gemeindeamann:

Franz Hagenbuch

Die Gemeindeschreiberin:

Ursula Fankhauser

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 3. Juli 2002

Genehmigung:

Der Staatsschreiber:

1. Genehmigungsinhalt

	Strassenlinien (Enteignungsrecht Paragraph 132 BauG)
	Baulinie gemäss Paragraph 18 BauG
	Baulinie für Kleinbauten (Paragraph 18 A Bau V)
	Baulinie für Autoeinstellhalle
	Öffentliche Fusswegverbindung, Breite und die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt und mit Dienstbarkeit (Grundbucheintrag) geregelt
	Baufeld für Hauptbauten, max. BGF im Bereich der Parzelle Nr. 148
	Baufeld für Hauptbauten, Gebäudeprofil nach § 7 SNV
	Gebäude mit Volumenschutz
	Baufeld für Vorbauten
	Baufeld für Garagen
	Lärmschutzbereich, § 8 SNV
	Ökologische Ausgleichsfläche
	Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A Sichtfreier Raum zwischen 60 cm und 3 m muss gewährleistet sein
	Kehrichtsammelstelle, zirka 3.70 x 1.50 m
	Perimeter

2. Orientierungsinhalt

	mögliche Feinerschliessung (nicht Gegenstand des Erschliessungsplanes)
	bestehende Strassenflächen
	Erschliessungsstrasse ES
	Zufahrtsweg
	Zonengrenzen und Zonenbezeichnungen gemäss Zonenplan
	Rechtskräftige Waldgrenze Rechtskraft 19. März 1999
	aufzuhebende Parzellengrenze
	vorgesehene neue Parzellengrenze

