

Gestaltungsplan Chüeweid

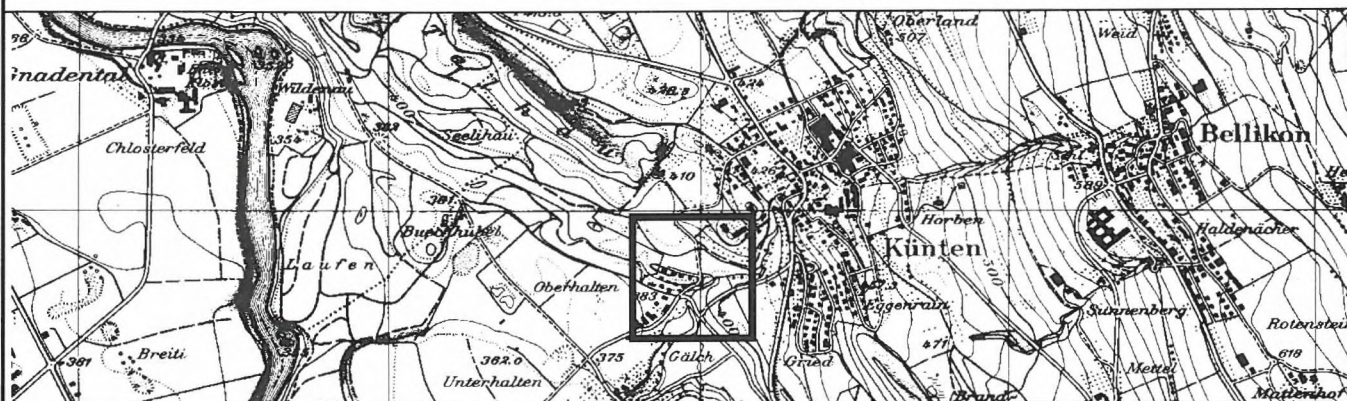
Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften (Ergänzung März 2013)

gemäss § 21 BauG

weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500



KOHLI — PARTNER KOMMUNALPLAN AG Gewerbering 12 5610 Wohlen Telefon 056 621 93 91 Telefax 056 621 05 20	Datum	Entw.	Gez.	Format	Plan Nr.
	27.01.10				
	24.06.10	AZ		A4	2
	16.08.10				
	27.03.13				

Mitwirkungsbericht vom: 18.10. - 18.11.2013

Vorprüfungsbericht vom: 16.08.2013

Öffentliche Auflage vom: 18.10. - 18.11.2013

Beschlossen vom Gemeinderat am: 25.11.2013

Der Gemeindeammann:


Werner Fischer

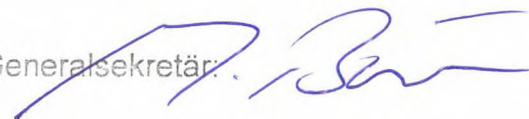
Der Gemeindeschreiber:


Roger Müller

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den

Der Generalsekretär:



	§ 1
Zweck	Der Gestaltungsplan „Chüeweid“ bezweckt eine koordinierte Situation am Rande des Baugebietes und des Waldgebietes „Seewadelbode“ und der bestehenden Einfamilienhausüberbauung. Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere ein guter Anschluss an die Landschaftsschutzzone im Norden, eine Aufwertung des Römerweges zum Wohnweg sowie eine hohe Wohnqualität sicherzustellen.
	§ 2
Bestandteile	¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind: • Sondernutzungsvorschriften • Situationsplan 1:500 ² Erläuternde Grundlage des Gestaltungsplans ist der Planungsbericht.
	§ 3
Perimeter	Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Situationsplan bezeichnete Perimeterfläche.
	§ 4
Verhältnis zur Grundordnung	¹ Soweit mit dem Situationsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Künten, insbesondere die Vorschriften der Wohnzone W2 und der Landwirtschaftszone. ² Vorbehalten bleiben auch die Vorschriften des kantonalen und eidgenössischen Bau- und Raumplanungsrechts.
	§ 5
Nutzungen	Innerhalb der Baufelder A – L sind nur Wohnen und nicht störende Dienstleistungsbetriebe zulässig.

§ 6

Baufelder

¹Hochbauten (inkl. Klein- und Anbauten) sind ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baufelder zulässig, mit Ausnahme Spiel- und Gartenhäuschen von max. 4 m² Grundfläche. Die Begrenzungen der Baufelder gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Abstände.

²Sitzplatzüberdachungen (mindestens einseitig offene und gedeckte Gartensitzplätze) sind ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baufelder zulässig. Die Begrenzungen der Baufelder gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Abstände. Die Länge der Sitzplatzüberdachung darf max. die Hälfte der Fassadenlänge betragen. An Stelle der Sitzplatzüberdachung kann ab Fassade auf 2.0 m Tiefe und 1/3 der Fassadenlänge ein Balkon ausgestaltet werden.

§ 7

Geschosszahl

Zulässig sind im ganzen Perimeter 2 Vollgeschosse. Dort wo das Untergeschoss mehr als 80 cm über das gewachsene Terrain hinausragt und somit als Vollgeschoss gilt, ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig.

§ 8

Bruttogeschossflächen BGF

¹ Die zulässigen Bruttogeschossflächen sind als Kontingente pro Baufeld im Situationsplan eingetragen. Sie ersetzen die zonengemässe Ausnützungsziffer. Wird die Bebauung eines Baufelds in Etappen geplant, ist ein Nachweis vorzulegen, wie das zulässige Kontingent unter Einbezug des vorgelegten Teilprojekts eingehalten bzw. ausgeschöpft werden kann.

² Eine Übertragung von Bruttogeschossflächen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist möglich.

§ 9

Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebungsgestaltung ist durch einen Landschaftsarchitekten zu bearbeiten und als Bestandteil des Bauprojekts im Baugesuch auszuweisen. Im besonderen ist der Übergang Kulturland Siedlungsrand Nord und der Anschluss im Süden gegenüber dem Römerweg zu gestalten.

Öffentlicher Platz

² Mindestens die im Situationsplan orange bezeichnete Fläche ist als öffentlich benutzbarer Platz mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden. Die

	Realisierung muss spätestens im Zusammenhang mit der ersten angrenzenden Bauetappe erfolgen. Die öffentliche Benützung ist durch Dienstbarkeiten zu sichern.
Terrainanpassung in Landwirtschaftszone	³ Die Terrainanpassung in der Landwirtschafts- resp. Landschaftsschutzzone darf die Kote von 400.0 m.ü.M. resp. 400.5 m.ü.M. im nördlichen Teil nicht übersteigen. Die Realisierung hat eine Fachperson mit bodenkundigen Kenntnissen zu begleiten.
Niveauunterschiede	⁴ Niveauunterschiede sind als bepflanzte Böschungen auszubilden. Die Höhe der Stützmauer beim Baufeld L darf max. 2,5 m betragen.
Hochstammbaumpflanzung	⁵ Die Hochstammbäume sind im Zusammenhang mit der Realisierung der angrenzenden Bauten zu pflanzen.

§ 10

Erschliessung	Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Künterstrasse über die im Situationsplan eingetragene Einfahrt zur unterirdischen Tiefgarage.
---------------	--

§ 11

Parkierung	¹ Im Perimeter sind maximal 49 Parkplätze zulässig.
Baubereich unterirdische Bauten	² Die erforderlichen Abstellplätze sind unterirdisch innerhalb des bezeichneten Baubereichs zu erstellen.
Ein- und Ausfahrt Tiefgarage	³ Die zulässigen Ein- und Ausfahrten in die Tiefgarage sind im Situationsplan festgelegt.
Bereich oberirdische Parkierung	⁴ Oberirdische Abstellplätze sind nur für Besucher und nur innerhalb der blau markierten Bereiche zulässig. Sie sind versickerungsfähig auszugestalten.

§ 12

Fusswegverbindungen	¹ Die im Situationsplan eingetragenen Fusswege sind zusammen mit den angrenzenden Bauetappen zu erstellen. Die Benützung ist durch Dienstbarkeiten zu sichern. ² Die Breite der stufenlosen Fusswegverbindungen muss mindestens 1.50 m betragen. Die Darstellung im Situationsplan ist symbolisch, die genaue Linienführung wird abgestimmt auf die Bauprojekte festgelegt.
---------------------	--

§ 13

Ökologische
Ausgleichsflächen

¹ Zur Sicherung eines angemessenen ökologischen Ausgleichs sind innerhalb des dafür bezeichneten Bereichs naturnahe Grünflächen einzuplanen und nach ihrer Erstellung fachgerecht zu pflegen. Die Spezifizierung richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen (Untergrund, Besonnung, Vernetzung usw.)

Versickerung und
Dachbegrünung

² Die Kosten für die Anlage und die Pflege werden proportional zu den zulässigen Bruttogeschossflächen auf die einzelnen Baufelder verteilt. Die Regelung erfolgt durch privat-rechtliche Verträge.

§ 14

Versickerung und
Dachbegrünung

Das innerhalb des Perimeters anfallende Regenabwasser ist nach allfälliger Retention auf dem Baugrundstück mittels einer grabenlosen Sauberwasserleitung in den Künterbach einzuleiten.

§ 15

Gestalten von Bauten und
Anlagen

¹ Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen.

² Beurteilungskriterien sind im Wesentlichen:

- Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum
- Wirkung im Strassenraum
- Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
- Proportionen von Bauvolumen und Bauteilen
- Gliederung der Fassaden und Dachflächen
- Wirkung der Materialien und Farben
- Terrain- und Umgebungsgestaltung

³ Es sind nur Satteldächer und Satteldächer mit Kreuzfirsten zulässig.

§ 16

Sammelplatz für
Entsorgung

¹ Die Entsorgung für die im Situationsplan eingetragenen Bauten sowie für sämtliche Bewohner des Römerweges beschränkt sich auf den im Situationsplan festgelegten Sammelplatz.

² Die Beschaffung und Errichtung der Anlage ist Sache der Bauherrschaft.

§ 17

Verfahren

¹ Bauwilligen wird empfohlen, sich zwecks Abklärung der spezifischen Randbedingungen frühzeitig, d.h. vor dem Ausarbeiten eines vollständigen Bauprojekts, mit der Bauverwaltung in Verbindung zu setzen.

² Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten einholen. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen der BNO.

§ 18

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft.

Änderung und Aufhebung

² Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.

Gestaltungsplan "Chüeweid"

Ergänzung März 2013

gemäss § 21 BauG

Situation 1:500

weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Sondernutzungsvorschriften

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung



KOHL + PARTNER KOMMUNALPLAN AG Gewissweg 12, 5610 Wohlen Tel: 056 / 521 93 91 Fax: 056 / 521 05 20 E-Mail: info@kohl-partner.ch Web: www.kohl-partner.ch	Datum 27.03.13	Gez. az	Format 60 x 105	Plan Nr. 1
--	-------------------	------------	--------------------	---------------

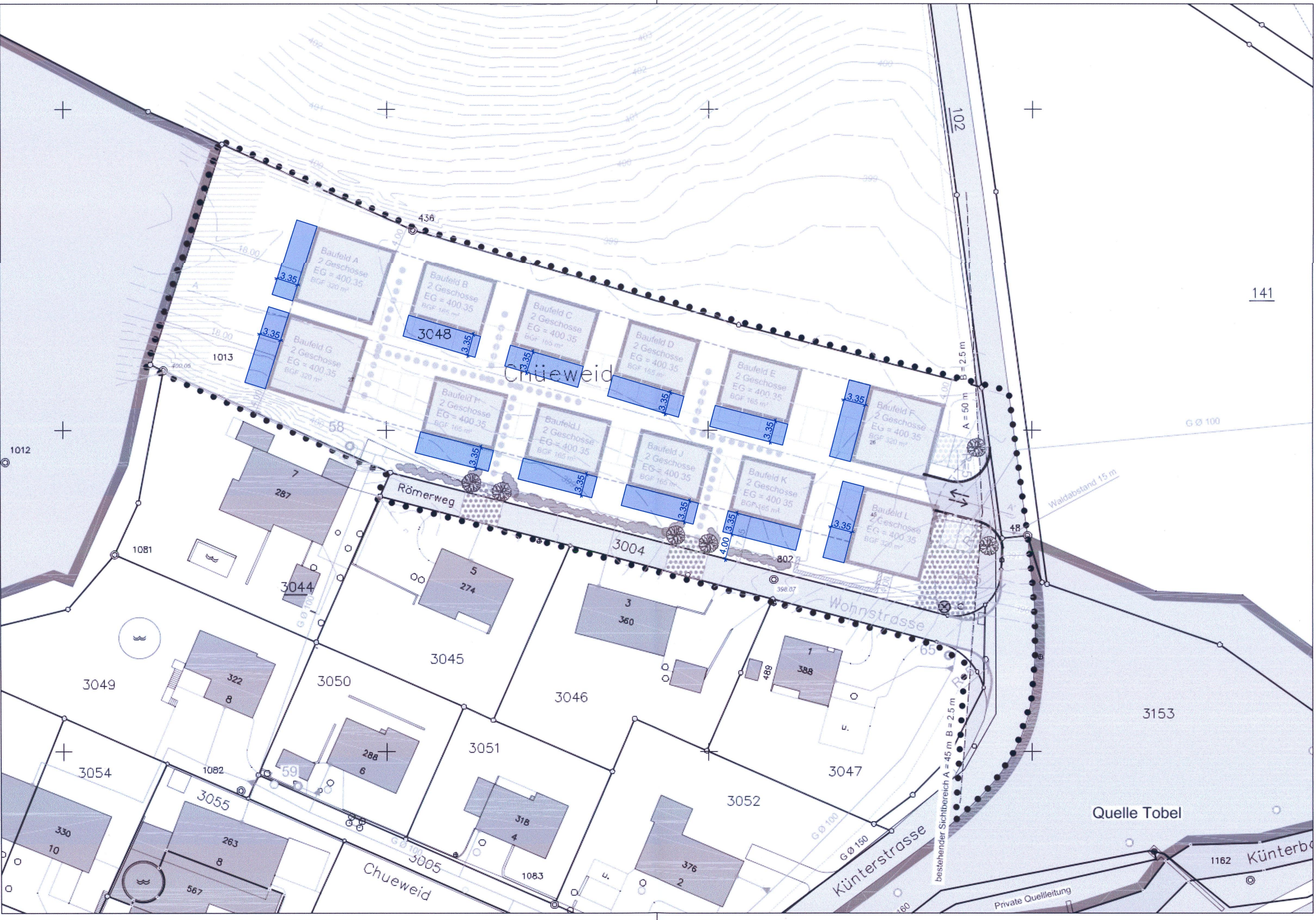
Mitwirkungsbericht vom: 18.10. - 18.11.2013
Vorprüfungsbericht vom: 16.08.2013
Öffentliche Auflage vom: 18.10.2013 bis: 18.11.2013

Beschlossen vom Gemeinderat am: 25.11.2013

Der Gemeindevorstand:
Werner Fischer
Der Gemeindevorstand:
Roger Müller

Genehmigungsvermerk:
Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 22. Januar 2014

Der Generalsekretär:



Legende der Gestaltungsplan Ergänzung März 2013

1. Genehmigungsinhalt

Es werden folgende farbig angelegten Elemente genehmigt:

	dunkelblau	Baufelder für Sitzplatzüberdachungen
	rot	Baufelder für Hauptbauten
	rot	Baubereich unterirdische Bauten
	orange	Öffentliche Plätze
	blau	Bereich oberirdische Parkierung (Besucher)
	hellgrün	Ökologische Ausgleichsfläche
	rot	Strassenlinie (Enteignungsrecht nach § 132 BauG)
	rot	Stützmauer
	hellgrün	Fusswegverbindung
	türkis	Sichtzone: gemäss § 45 ABauV
	grün	Sammelplatz für Entsorgung
	dunkelgrün	Sichtschutz
	mittelgrün	Bereich für Baumpflanzungen
	schwarz	Ein- / Ausfahrt Tiefgarage
	schwarz	Gestaltungsplan-Perimeter

2. Orientierungsinhalt

	hellgelb	Neue Erschliessungsfläche
	hellgrau	Bestehende Strassenfläche
	dunkelgrau	Bestehende Bauten
	hellblau	Bestehende Wasserleitungen
	olivegrün	Waldgrenze
	hellgrün	Wald
	olivegrün	Waldabstand

Gestaltungsplan Chüeweid

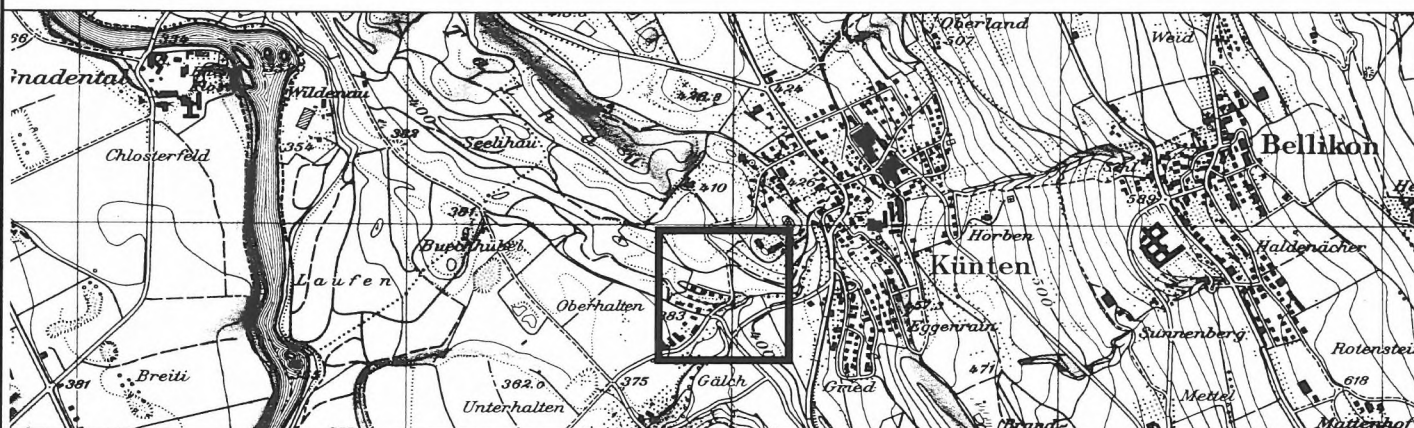
Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500



KOHLI — PARTNER KOMMUNALPLAN AG

Gewerbering 12
5610 Wohlen

Telefon 056 621 93 91
Telefax 056 621 05 20

Datum
27.01.10
24.06.10
16.08.10

Entw.
AZ

Gez.

Format
A4

Plan Nr.
2

Mitwirkungsbericht vom: - 8. JULI 2010

Vorprüfungsbericht vom: 25. AUG. 2010

Öffentliche Auflage vom: 13. SEP. 2010 — 13. OKT. 2010

Beschlossen vom Gemeinderat am: - 1. NOV. 2010

Der Gemeindeammann:

Werner Fischer

Der Gemeindeschreiber:

Hubert Notter

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt

Aarau, den 25. Januar 2011

Der Generalsekretär:

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan „Chüeweid“ bezweckt eine koordinierte Situation am Rande des Baugebietes und des Waldgebietes „Seewadelbode“ und der bestehenden Einfamilienhausüberbauung. Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere ein guter Anschluss an die Landschaftsschutzzone im Norden, eine Aufwertung des Römerweges zum Wohnweg sowie eine hohe Wohnqualität sicherzustellen.

§ 2

Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Sondernutzungsvorschriften
- Situationsplan 1:500

² Erläuternde Grundlage des Gestaltungsplans ist der Planungsbericht.

§ 3

Perimeter

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Situationsplan bezeichnete Perimeterfläche.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit mit dem Situationsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Künten, insbesondere die Vorschriften der Wohnzone W2 und der Landwirtschaftszone.

² Vorbehalten bleiben auch die Vorschriften des kantonalen und eidgenössischen Bau- und Raumplanungsrechts.

§ 5

Nutzungen

Innerhalb der Baufelder A – L sind nur Wohnen und nicht störende Dienstleistungsbetriebe zulässig.

§ 6

Baufelder

Hochbauten (inkl. Klein- und Anbauten) sind ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baufelder zulässig, mit Ausnahme Spiel- und Gartenhäuschen von max. 4 m² Grundfläche. Die Begrenzungen der Baufelder gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Abstände.

§ 7

Geschosszahl

Zulässig sind im ganzen Perimeter 2 Vollgeschosse. Dort wo das Untergeschoss mehr als 80 cm über das gewachsene Terrain hinausragt und somit als Vollgeschoss gilt, ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig.

§ 8

Bruttogeschossflächen BGF

¹ Die zulässigen Bruttogeschossflächen sind als Kontingente pro Baufeld im Situationsplan eingetragen. Sie ersetzen die zonengemässe Ausnützungsziffer. Wird die Bebauung eines Baufelds in Etappen geplant, ist ein Nachweis vorzulegen, wie das zulässige Kontingent unter Einbezug des vorgelegten Teilprojekts eingehalten bzw. ausgeschöpft werden kann.

² Eine Übertragung von Bruttogeschossflächen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist möglich.

§ 9

Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebungsgestaltung ist durch einen Landschaftsarchitekten zu bearbeiten und als Bestandteil des Bauprojekts im Baugesuch auszuweisen. Im besonderen ist der Übergang Kulturland Siedlungsrand Nord und der Anschluss im Süden gegenüber dem Römerweg zu gestalten.

Öffentlicher Platz	² Mindestens die im Situationsplan orange bezeichnete Fläche ist als öffentlich benutzbarer Platz mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden. Die Realisierung muss spätestens im Zusammenhang mit der ersten angrenzenden Bauetappe erfolgen. Die öffentliche Benützung ist durch Dienstbarkeiten zu sichern.
Terrainanpassung in Landwirtschaftszone	³ Die Terrainanpassung in der Landwirtschafts- resp. Landschaftsschutzzone darf die Kote von 400.0 m.ü.M. resp. 400.5 m.ü.M. im nördlichen Teil nicht übersteigen. Die Realisierung hat eine Fachperson mit bodenkundigen Kenntnissen zu begleiten.
Niveauunterschiede	⁴ Niveauunterschiede sind als bepflanzte Böschungen auszubilden. Die Höhe der Stützmauer beim Baufeld L darf max. 2,5 m betragen.
Hochstammbaumpflanzung	⁵ Die Hochstammbäume sind im Zusammenhang mit der Realisierung der angrenzenden Bauten zu pflanzen.

§ 10

Erschliessung	Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Künterstrasse über die im Situationsplan eingetragene Einfahrt zur unterirdischen Tiefgarage.
---------------	--

§ 11

Parkierung	¹ Im Perimeter sind maximal 49 Parkplätze zulässig.
Baubereich unterirdische Bauten	² Die erforderlichen Abstellplätze sind unterirdisch innerhalb des bezeichneten Baubereichs zu erstellen.
Ein- und Ausfahrt Tiefgarage	³ Die zulässigen Ein- und Ausfahrten in die Tiefgarage sind im Situationsplan festgelegt.
Bereich oberirdische Parkierung	⁴ Oberirdische Abstellplätze sind nur für Besucher und nur innerhalb der blau markierten Bereiche zulässig. Sie sind versickerungsfähig auszugestalten.

§ 12

Fusswegverbindungen	¹ Die im Situationsplan eingetragenen Fusswege sind zusammen mit den angrenzenden Bauetappen zu erstellen. Die Benützung ist durch Dienstbarkeiten zu sichern. ² Die Breite der stufenlosen Fusswegverbindungen muss mindestens 1.50 m betragen. Die Darstellung im
---------------------	--

Situationsplan ist symbolisch, die genaue Linienführung wird abgestimmt auf die Bauprojekte festgelegt.

§ 13

Ökologische
Ausgleichsflächen

¹ Zur Sicherung eines angemessenen ökologischen Ausgleichs sind innerhalb des dafür bezeichneten Bereichs naturnahe Grünflächen einzuplanen und nach ihrer Erstellung fachgerecht zu pflegen. Die Spezifizierung richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen (Untergrund, Besonnung, Vernetzung usw.)

Versickerung und
Dachbegrünung

² Die Kosten für die Anlage und die Pflege werden proportional zu den zulässigen Bruttogeschossflächen auf die einzelnen Baufelder verteilt. Die Regelung erfolgt durch privat-rechtliche Verträge.

§ 14

Versickerung und
Dachbegrünung

Das innerhalb des Perimeters anfallende Regenabwasser ist nach allfälliger Retention auf dem Baugrundstück mittels einer grabenlosen Sauberwasserleitung in den Künterbach einzuleiten.

§ 15

Gestalten von Bauten und
Anlagen

¹ Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen.

² Beurteilungskriterien sind im Wesentlichen:

- Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum
- Wirkung im Strassenraum
- Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
- Proportionen von Bauvolumen und Bauteilen
- Gliederung der Fassaden und Dachflächen
- Wirkung der Materialien und Farben
- Terrain- und Umgebungsgestaltung

³ Es sind nur Satteldächer und Satteldächer mit Kreuzfirsten zulässig.

§ 16

Sammelplatz für
Entsorgung

¹ Die Entsorgung für die im Situationsplan eingetragenen Bauten sowie für sämtliche Bewohner des Römerweges beschränkt sich auf den im

Situationsplan festgelegten Sammelplatz.

² Die Beschaffung und Errichtung der Anlage ist Sache der Bauherrschaft.

§ 17

Verfahren

¹ Bauwilligen wird empfohlen, sich zwecks Abklärung der spezifischen Randbedingungen frühzeitig, d.h. vor dem Ausarbeiten eines vollständigen Bauprojekts, mit der Bauverwaltung in Verbindung zu setzen.

² Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten einholen. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen der BNO.

§ 18

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft.

Änderung und Aufhebung

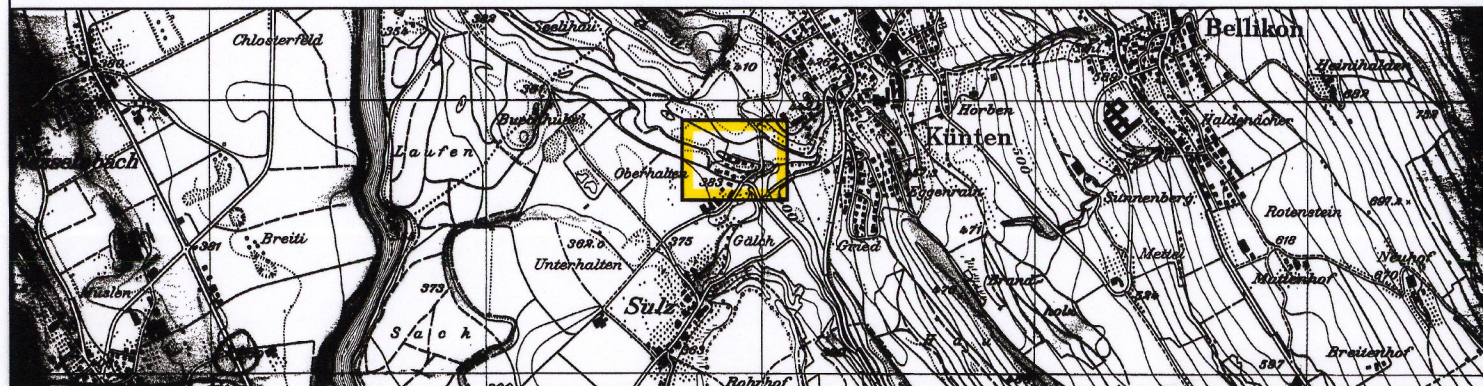
² Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.

Gestaltungsplan "Chüeweid"

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

gemäss § 21 BauG

Situation 1:500

weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Sondernutzungsvorschriften

KOHLI - PARTNER KOMMUNALPLAN AG

Gewisbering 12, 5610 Wohlen

Tel: 056 / 621 93 91
Fax: 056 / 621 05 20
E-Mail: info@kohl-partner.ch
Web: www.kohl-partner.ch

Datum

24.06.10

Gez.

az

Format

30 x 84

Plan Nr.

1

Mitwirkungsbericht vom: - 8. JULI 2010

Vorprüfungsbericht vom: 25. AUG. 2010

Öffentliche Auflage vom: 13. SEP. 2010 bis: 13. OKT. 2010

Beschlissen vom Gemeinderat am: - 1. NOV. 2010

Der Gemeindeammann:

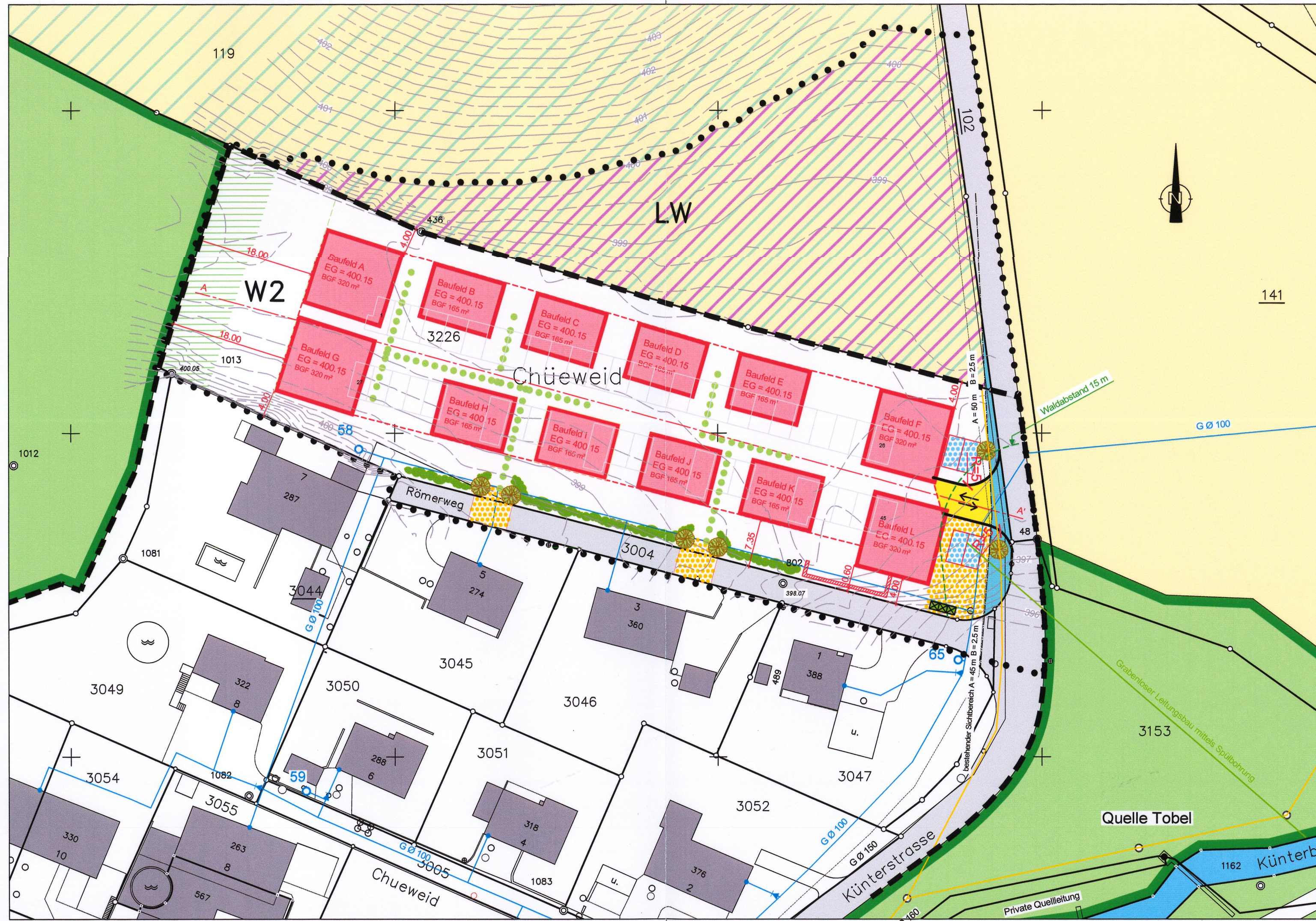
Werner Fischer

Der Gemeindegemeinderat:

Hubert Moller

Genehmigungsvermerk: Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 25. Januar 2011

Der Generalsekretär:



Legende zum Gestaltungsplan

1. Genehmigungsinhalt

Es werden folgende farbig angelegten Elemente genehmigt:

	rot	Baufelder für Hauptbauten
	rot	Baubereich unterirdische Bauten
	rot	Terrainaufschüttung in Landwirtschaftszone
	orange	Öffentliche Plätze
	blau	Bereich oberirdische Parkierung (Besucher)
	hellgrün	Ökologische Ausgleichsfläche
	rot	Stützmauer
	hellgrün	Fusswegverbindung
	türkis	Sichtzone: gemäss § 45 ABauV
	grün	Sammelplatz für Entsorgung
	dunkelgrün	Sichtschutz
	mittelgrün	Bereich für Hochstammbaumbepflanzungen
	schwarz	Ein- / Ausfahrt Tiefgarage
	schwarz	Gestaltungsplan-Perimeter

2. Orientierungsinhalt

	hellgelb	Neue Erschliessungsfläche
	hellgrau	Bestehende Strassenfläche
	dunkelgrau	Bestehende Bauten
	hellblau	Bestehende Wasserleitungen
	olivegrün	Waldgrenze
	hellgrün	Wald
	olivegrün	Waldabstand
	hellbeige	Landwirtschaftszone
	hellgrün	Landschaftsschutzzone
	schwarz	Bauzonengrenze