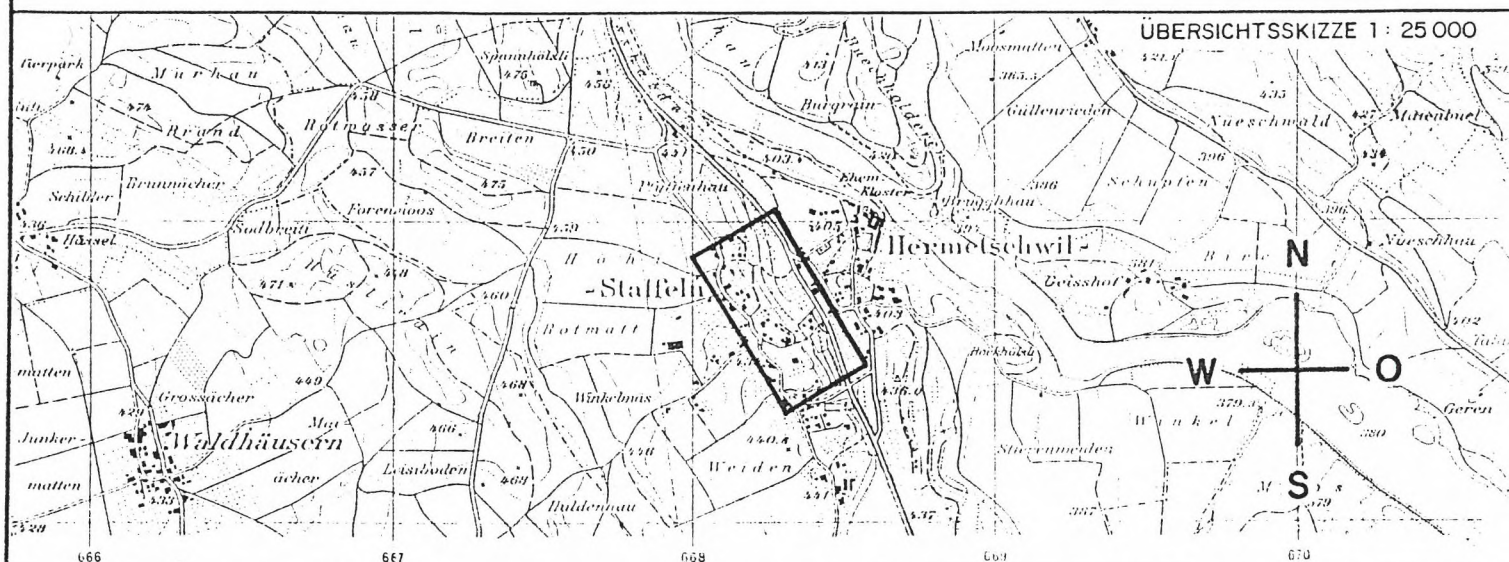


KOMMUNALER UEBERBAUUNGSPLAN



"STAFFELN 3"

SPEZIALBAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS BAUGEBIET SUTERHÜBEL



Verfasser :

L. Foes + R. Stierli
Ingenieure
5620 Bremgarten

Datum
30. Juni 1993
7. Januar 1994

Entw.
E. F.

Gez.
MK

Gepr.
E. F.

Grösse

Plan Nr.

Ersetzt Plan

vom : _____ Nr. : _____

Ueberholt durch Plan

vom : _____ Nr. : _____

792 - SB

Oeffentliche Planauflage vom : 10.9.93 27.1.94 bis : 11.10.93+ 28.2.94Beschlossen von der Einwohnergemeindeversammlung am : 26.11.93

Der Gemeindeammann

P. Altherr

Der Gemeindeschreiber

Frank L. B.



Genehmigungsvermerk :

Genehmigung durch den Regierungsrat
mit Änderungen / Auflagen

Aarau, den 29. Mai 1996

Der Staatsschreiber
In Vertretung:

[Signature]

SPEZIALBAUVORSCHRIFTEN
FÜR DAS
BAUGEBIET SUTERHÜBEL
(ÜBERBAUUNGSPLAN STAFFELN 3)

Gestützt auf § 141 ff Bau G und Art. 24 B0 erlässt die Gemeinde Hermet-schwil-Staffeln für das Gebiet Suterhübel folgende Spezialbauvorschriften:

1. Geltungsbereich, Zweck und Zoneneinteilung

Geltung

- 1.1 Diese Vorschriften gelten für das im Zonenplan resp. im Ueberbauungsplan schwarz umrandete Gebiet westlich der Kantonsstrasse K 271 am Suterhübel.
- 1.2 Die Vorschriften der B0 sind gültig, sofern die folgenden Spezialbauvorschriften nicht ausdrücklich oder sinngemäss eine andere Regelung enthalten.

Zweck

- 1.3 Diese Spezialbauvorschriften dienen der Erhaltung des Ortsbildes analog Art. 43 der B0 infolge der sehr starken Hanglage und bezwecken eine dem Gelände optimal angepasste Bauweise.

Pläne

- 1.4 Als integrierter Bauteil dieser Spezialbauvorschriften dient der Zonen- und Ueberbauungsplan "Staffeln 3" am Suterhübel.

Einteilung

- 1.5 Um das Verkehrskonzept, situations- und höhenmässigbedingt, gemäss dem Ueberbauungsplan "Staffeln 3" sicherstellen zu können, werden im Bereich km 0.210 bis km 0.300 beim Chileweg zusätzlich noch ca. 1'900 m² inkl. Strassen, welche heute ausserhalb des Baugebietes sind, neu in die Bauzone W2/A, 2. Bauetappe, gelegt.
- 1.6 Das Gebiet Suterhübel mit dem Schutzgürtel von 10 m für welches die Spezialbauvorschriften dienen soll ist wie folgt eingeteilt:

A Zone Hang

Zur Hauptsache in der Zone W2A, Wohnzone 2 Geschosse auf-
lockert und mit einem kleinen Anteil in der Zone W2, Wohnzone
2 Geschosse

B Zone Ebene

Ein ca. 10 m breiter Schutzgürtel in der Zone W 2, D Wohnzone, 2 Geschosse dicht im Westen des Suterhübels angrenzend, resp. parallel verlaufend an die Zone Hang.

2. Erschliessung, allgemeine Vorschriften

Strassen

- 2.1 Die gesamte Verkehrserschliessung sowie die Parkierung für das Gebiet erfolgt ausschliesslich über die neu zu erstellenden Erschliessungsstrassen. Eine Ausnahme bilden die Parzellen, die bereits über eine genügende Zufahrt verfügen. Die Erschliessung dieses Baugebietes richtet sich im Vorgehen nach Art. 29 der B0.

Gehweg, Vorplätze

- 2.2 Die Fusswegverbindung 1,50 m breit im Bereiche der Parzelle Nr. 450 ist schematisch dargestellt und hat den Zweck, ab dem neu zu erstellenden Spilhofweg die Fussgänger Verbindung zum Suterhübel resp. zu den Schulanlagen sicherzustellen. Dieser Fussweg ist auf diesem Grundstück gleichzeitig mit den entsprechenden Bauten unentgeltlich durch den Grundeigentümer zu erstellen. Die genaue Lage wird im jeweiligen Baubewilligungsverfahren, nach Anhören der Betroffenen durch den Gemeinderat festgelegt. Der noch nicht bauwillige Grundeigentümer muss das für den Wegbau nötige Land zur Verfügung stellen.
- 2.3 Der Gemeinderat kann verlangen, dass der Einwohnergemeinde am vorschriftsgemäss erstellten Fussweg unentgeltlich das öffentliche Fusswegrecht mittels Grundbuchservitut eingeräumt wird, gegen Uebernahme von Unterhalt und Haftung durch die Gemeinde.
- 2.4 Kehrrecht
Es sind geeignete Sammelplätze für Kehrrechtcontainer vorzusehen.

3. Zone "Hang": Es gelten die Bestimmungen für die Zone W2A, resp. W2 sofern sie nachstehend nicht ausdrücklich geändert sind.

- 3.1 In der Zone "Hang" sind erlaubt: Aneinandergereihte, jedoch gestaffelte Baueinheiten von 2 bis 6 Wohnungen. Jede Wohnung muss Austritt auf gewachsenes oder aufgeschüttetes Terrain oder auf eine mindestens zur Hälfte begrünte Terrasse mit einer Minimaltiefe von 4 m gewähren. Die nutzbare Fläche im Garten oder auf der Terrasse muss mindestens 15 % der Wohnfläche betragen. Die Dachgestaltung von Terrassensiedlungen ist sorgfältig zu gestalten. Das heisst, Flachdächer sind zu vermeiden und wenn möglich durch Giebeldächer zu ersetzen. Brüstungen sind ebenfalls, wenn auch nur in Ihrem Ansatz, als schrägliegende Dächer auszubilden.
- nach Möglichkeit

- 3.2 Die Firstrichtung der Baueinheiten hat im allgemeinen parallel zu den Höhenlinien zu verlaufen.
 - 3.3 Mehrlängenzuschläge fallen bei aneinandergereihten, jedoch gestaffelten Baueinheiten weg.
 - 3.4 Bei solchen Flächenüberbauungen muss min. 80 % aller Parkplätze unterirdisch angeordnet werden.
 - 3.5 Bei solchen Flächenüberbauungen darf speziell in der Zone W 2 A analog der Zone W 2 eine AZ von 0.4 angerechnet werden.
4. Zone "Ebene": Es gelten die Bestimmungen für die Zone W2D, sofern sie nachstehend nicht ausdrücklich geändert sind.
- 4.1 Im Schutzgürtel von ca. 10 m speziell an der "Krete" müssen alle Gebäude in der Firstrichtung parallel zu den Höhenlinien verlaufen.

5. Ausführungsbestimmungen

Strasse

- 5.1 Nur die Fahrbahn, inkl. Gehwege, der Erschliessungsstrassen ist als asphaltierte Fläche auszuführen. Abstellplätze und Zufahrten zu Garagen usw. sind einheitlich in Verbundsteinpflasterung zu bauen. Baum- und Pflanzgruben sollen diese Flächen gliedern und einen gartenähnlichen Charakter bilden.

Bepflanzung

- 5.2 Die Umgebungsbepflanzung aller Bauten ist sorgfältig zu gestalten.

Begutachtung

- 5.3 Der Gemeinderat kann vorgelegte Bauprojekte vor Erteilung der Baubewilligung auf Kosten der Bauherrschaft fachmännisch begutachten lassen.
Für die Begutachtung können im Einzelfall zusätzliche Unterlagen, wie z.B. Konstruktionsdetails oder ein Modell verlangt werden.

6. Bestehende Bauten

- 6.1 Auf bestehende Bauten sind die Spezialbauvorschriften sinngemäss anzuwenden. Ueber die Anwendung im Einzelfall entscheidet in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen der Gemeinderat.

- 6.2 Die von der Erschliessungsgesellschaft "Suterhübel" finanzierten Erschliessungsanlagen dürfen erst benützt werden, wenn sich der interessierte Grundeigentümer gemäss § 157 Abs. 4 BauG in die betreffenden Erschliessungskosten eingekauft hat.

7. Schlussbestimmungen

- 7.1 In jedem Fall dürfen alle Bauten erstellt werden, sofern sie sich im übrigen diesen Spezialvorschriften und den Bestimmungen der betreffenden Zone unterordnen.
- 7.2 Die Bestimmungen über die Beschränkung der Mehrlängenzuschläge sind nicht anwendbar.
- 7.3 Der Gemeinderat ist befugt, für Baueinheiten, die gleichzeitig zur Ausführung gelangen, gemeinsame Luftschutz- und Antennenanlagen vorzuschreiben.
- 7.4 Diese Spezialvorschriften dienen dem landschaftlichen Schutz des Suterhübels und sollen eine Ueberbauung gewährleisten, die sich an den örtlichen Charakter anpasst.

8. Genehmigung

- 8.1 Diese Spezialvorschriften mit den zugehörigen Plänen bedürfen, nach der Annahme durch die Gemeinde, der Genehmigung des Grossen Rates (§ 147 BauG).

5626 Hermetschwil-Staffeln,

NAMENS DES GEMEINDERATES
Der Gemeindeammann:

P. Müller

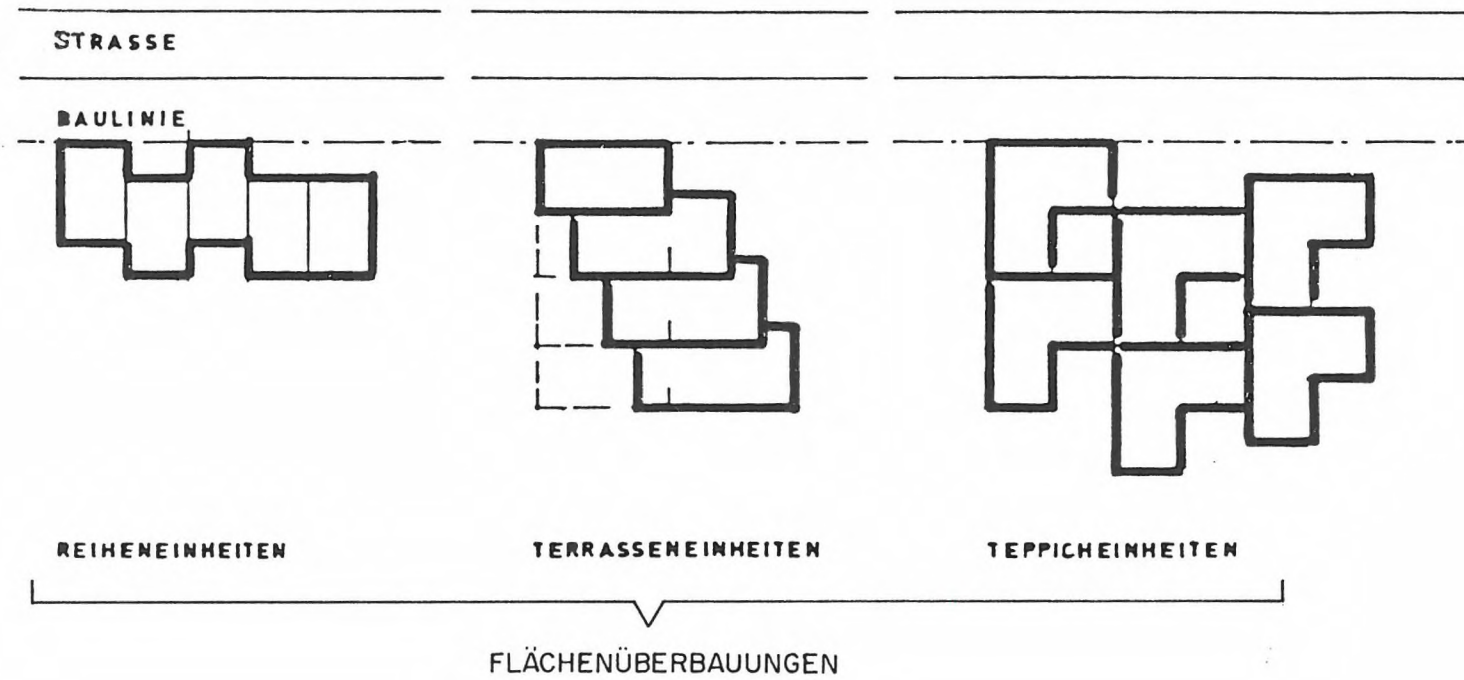
Der Gemeindeschreiber:

Franklin

Genehmigung durch die Gemeindeversammlung: 26. 11. 93

Genehmigung durch den Grossen Rat:

BEISPIELE FÜR ANEINANDERGEREICHTE, JEDOCH GESTAFFELTE BAVEINHEITEN



Legende zum kommunalen Überbauungsplan

1. Genehmigungsinhalt

Es werden folgende farblich angelegten Elemente genehmigt:

rot	Baulinien
rot gestrichelt	Zwangsbaulinien
rot gestrichelt	Neubau - Baulinien
rot gestrichelt	Strassen-/Weglinien / Sockellinien
blau	Aufzuhebende Strassen-/Weglinien
blau	Aufzuhebende Baulinien
rot	Bereich für Fussweg, Breite ... m. Die genaue Lage wird mit der Überbauung festgelegt.
schwarz	Sichtlinie als Begrenzung der Sichtzonen mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A.
hellblau	Sichtzone in den Sichtzonen muss ein sichtfreier Raum zwischen der Höhe von 80 cm und 3 m gewährleistet sein.
hellviolett	Öffentlicher Fussweg
schwarz	Spezialbauvorschriften für das Baugebiet Suterhübel
schwarz	Abgrenzung Zone Hang A / Zone Ebene B

2. Orientierungsinhalt

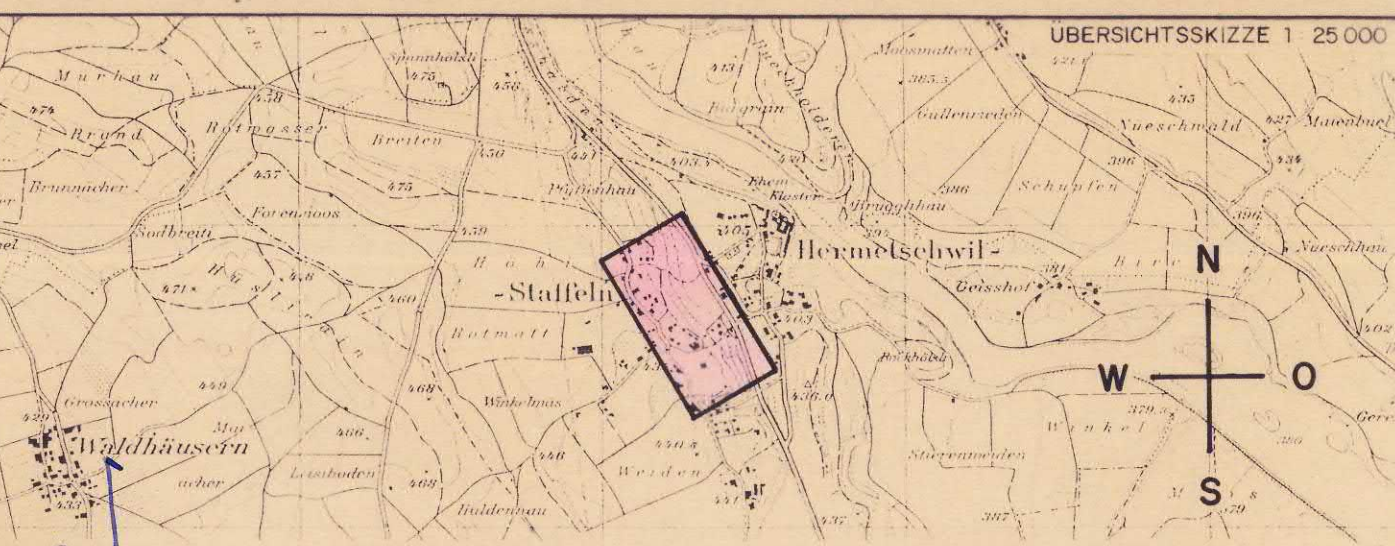
blau	Genehmigte Baulinien mit Genehmigungsdatum
blau	Genehmigte Strassen-/Weglinien mit Genehmigungsdatum
rot	Projektierte Baulinien, die Gegenstand einer anderen Vorlage sind.
braun	Ein- und Ausfahrtsbeschränkungen, Zu- und Wegfahrten nur bei den im Plan bezeichneten Anschlüssen. Bestehende Ein- und Ausfahrten bleiben für die bisherige Nutzung erhalten.
karmin	Hochleistungsstrassen HLS
zinnobor	Hauptverkehrsstrassen HVS
orange	Sammelstrassen SS
gelb	Erschliessungsstrassen ES
dunkelviolett	Fusswege mit beschränktem Fahrverkehr
hellviolett	Gehwege/Fusswege
lila	Radwege/Radstreifen
dunkelgrau	Bestehende Strassen/Wege
hellgrau	Buhaltstellen, Parkplätze, Verkehrsteiler
grün	Grünstreifen, bepflanzte Flächen
schwarz	Zonengrenzen und Zonenbezeichnungen gemäss Zonenplan
schwarz	Abgrenzung Überbauungsplan "Steffeln 3"
Schräg-Raster	Gebäude-Volumenschutz
Punkt-Raster	Gebäude-Substanzschutz
IG	Immissionsgrad

KANTON AARGAU GEMEINDE HERMETSCHWIL-STAFFELN

KOMMUNALER UEBERBAUUNGSPLAN

"STAFFELN 3"

SITUATION 1 : 500



Vorname	Datum	Entw.	Gr.	Gr.	Gr.	Gr.	Plan Nr.
E. F.	30. Juni 1993	E. F.	MK	E. F.	Gr.	Gr.	60/147
Ingenieur + Planer	Erstellt	Plan	Überholt	durch	Plan		
5620 Bremgarten							

792-1S

Öffentliche Paraplane vom 10.9.93 bis 11.10.93 + 27.1.94 28.2.94

Beschlossen von der Einwohnergemeindeversammlung am 26.11.93

Der Gemeindevorstand: Der Gemeindevorstand

Genehmigung durch den Regierungsrat Aarau, den 29. Mai 1996

Der Staatssekretär: In Vertretung

