



Gestaltungsplan „Lüshübel“

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften



Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500
- Geländeschnitte 1 bis 13 1:200

Mitwirkungsbericht vom:

21.12.1995

Vorprüfungsbericht vom:

20.02.1996

Oeffentliche Auflage vom:

05.07.1996

bis: 05.08.1996

Beschlossen vom Gemeinderat am:

25.11.1996

Der Gemeindeammann:

Rich. Zuchschwerdt

Der Gemeindeschreiber:

[Signature]

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 16. September 1997

Der Staatsschreiber:

[Signature]

§ 1 Zweck des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan bezweckt eine verkehrstechnisch und geländemässig sowie auch wirtschaftlich sinnvolle Erschliessung des Lühübels. Er bezweckt im weiteren eine architektonisch ansprechende Ueberbauung des exponierten Gebietes (einheitliche Dachformen) und gewährleistet eine einwandfreie Wohnhygiene (Schattendiagramme).

§ 2 Bestandteile des Gestaltungsplanes

- Sondernutzungsvorschriften
- Situationsplan 1:500
- Geländeschnitte 1 bis 13

§ 3 Perimeter

¹Der Gestaltungsplan umfasst das im Plan bezeichnete Gebiet

²Innerhalb des Gestaltungsplangebietes wird wie folgt unterschieden:

Ueberbaute Grundstücke (894, 896, 504, 1006)

Bestehende Grundstücke bereits erschlossen (895). Sie sind von den Bestimmungen dieser Ordnung ausgeschlossen.

Neue Bauparzellen bereits erschlossen (Teile von 497 + 1005 entlang Grabenacherweg)

Bauparzellen noch nicht erschlossen

Erschliessungsstrassen bestehend (336, 897)

Erschliessungsstrasse projektiert

Fussgänger Verbindung bestehend (337)

Gehweg projektiert als Verbindung der neuen Erschliessungsstrasse mit dem Grabenacherweg

Gemeinschaftsanlagen

Ausweichstellen / Vorplätze

§ 4 Verhältnis zur Grundordnung

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bauordnung und der Bauzonenplan, insbesondere die Vorschriften für die Einfamilienhauszone am Hang.

Gemäss Bauzonenplan gelten folgende Empfindlichkeitsstufen: Westlich des projektierten Gehweges ES III, östlich ES II.

§ 5 Erstellen der Erschliessungs- und Gemeinschaftsanlagen

Die beteiligten Grundeigentümer haben die Erschliessungs- und Gemeinschaftsanlagen gemeinsam zu planen und ausführen zu lassen.

Baubewilligungen für noch nicht erschlossene Parzellen dürfen erst nach Erstellung der vorgesehenen Erschliessungsanlagen erteilt werden.

§ 6 Ausnützung

Es gelten die Nutzungsvorschriften der Bau- und Zonenordnung.

Für jede Bauparzelle gilt die gemäss Bauordnung vorgeschriebene maximale Ausnützungsziffer. Die anrechenbare Grundstücksfläche ergibt sich aus der bereinigten Mutationstabelle des Geometers nach Fertigstellung der Erschliessungsbauwerke.

§ 7 Dach-und Fassadengestaltung

Die Dachform einschliesslich Richtung und Lage des Firstes werden durch die Schnittpläne Nr. 1-1 bis 13-13 verbindlich festgelegt. Es gilt:

Parzellen am Grabenacherweg:

Dachform: Gleichschenkliges Satteldach

Firstrichtung parallel zur Strasse, Dachneigung zwischen 30° und 40°.

Parzellen an der neuen Erschliessungsstrasse:

Dachform: Pultdach

Traufe bzw. Pultfirst parallel zur Strasse, Dachneigung zwischen 20° und 22°

Für die Bedachung kann folgendes Material eingesetzt werden:

Satteldächer: Alle Bedachungsmaterialien in dunkler Farbe.

Pultdächer: Alle Bedachungsmaterialien in dunkler Farbe.

Das Fassadenmauerwerk kann wie folgt gestaltet werden:

Verputze in hellen Farben

Sichtmauerwerk in Kalksandstein

§ 8 Gebäudemasse

Für Gebäude mit Pultdach ist die maximale Firsthöhe (ca. 10.50 m ab tiefstem Punkt des anschliessend gewachsenen Terrains) im Dossier „Geländeschnitte 1 bis 13“ für jedes Haus als Kote in Metern über Meer definiert (exkl. Parz. 503).

Als Fixpunkt gilt Polygonpunkt 534 = 438.27 m.ü.M. (Grenzpunkt der Parzellen 336, 498 und 499).

Die mit Meereshöhen definierten Firsthöhen beziehen sich auf die südliche Begrenzung der einzelnen Baufelder. Bei nach Norden verschobenen Südfassaden verringert sich die maximal mögliche Firsthöhe um das Mass der Verschiebung multipliziert mit dem Tangens der Dachneigung.

Für Parz. 503 gilt eine maximale Firsthöhe von 10.50 m ab tiefstem Punkt des anschliessend gewachsenen Terrains.

§ 9 Baufelder

An folgenden Stellen können die Abstände gemäss Bau- und Zonenordnung unterschritten werden:

Strassenlinie (Ausweichstelle) zu Gebäuden auf Parzelle gemäss Schnittplänen 4-4 und 5-5.

Gemeinsame Garagen gemäss Plan Nr. 1086.6. Vorplatztiefe und Überdachung zur projektierten Strassenlinie.

§ 10 Heizung

Sofern ein Heizsystem mit gemeinsamem Leitungsnetz gewählt wird (z.B. Gasheizung), so ist das entsprechende Projekt zusammen mit den Erschliessungsanlagen bewilligen und ausführen zu lassen.

§ 11 Werkleitungen

Die zu erstellenden Werkleitungen werden kostenmässig gemäss den Gemeindereglementen abgegolten. Die Leitungen gehören zu den Erschliessungsanlagen und sind zusammen mit diesen zu erstellen.

§ 12 Inkrafttreten, Genehmigung

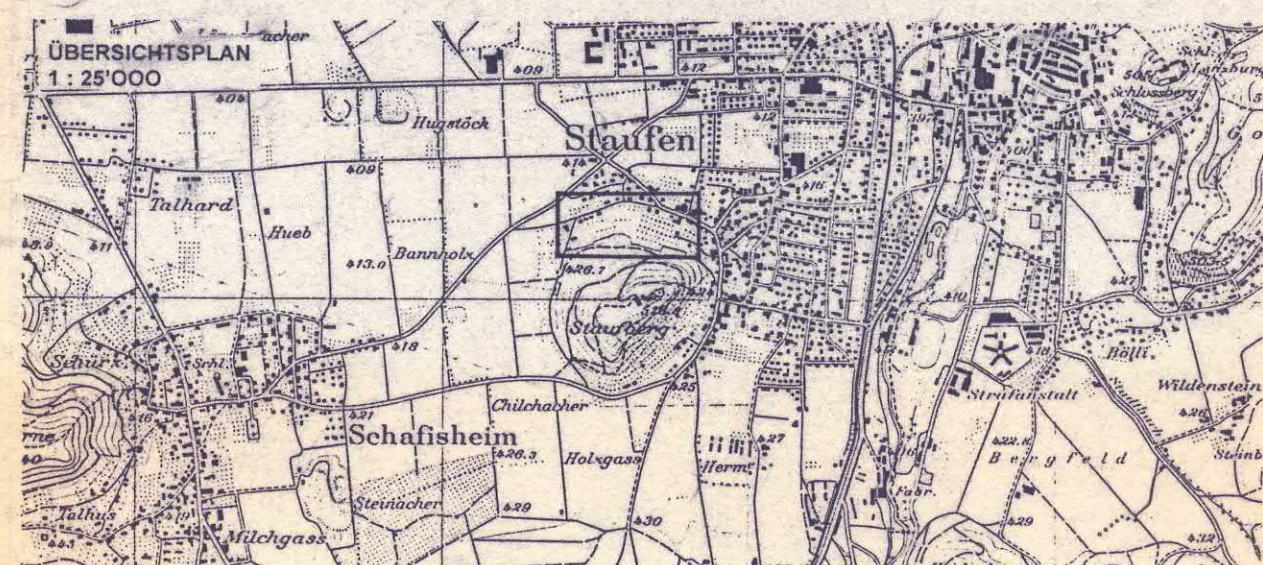
¹Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

²Die Aenderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

Gestaltungsplan „Lüshübel“

gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1:500



Hediger und Partner AG Rapperswil Plan Nr. 1 086.01 Mst. 1:500 Datum: 19.01.1996 Format: 137/80

Mitwirkungsbericht vom: 21.12.1995
Vorprüfungsbericht vom: 26.02.1996
Öffentliche Auflage vom: 05.07.1996 bis: 05.08.1996
Beschlussen vom Gemeinderat am: 25.11.1996

Der Gemeindevorstand: R. L. Zischewski
Der Gemeindevorstand: C. H. K. K.

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 16. September 1997

Der Staatssekretär: F. H. K.

REV. 15.3.96 / 9.5.96

1. Genehmigungsinhalt

Es werden folgende farbige angelegte Elemente genehmigt:

- | | |
|-------------|---|
| rot | Baulinien |
| grün | Gestaltungsplanperimeter |
| schwarz | Gestaltungsplanperimeter deckungsgleich mit Bauzonengrenze |
| rot | Strassen-/Weglinien |
| gelb | Erschliessungstrassen ES inkl. Ausweichstellen |
| schwarz | Sichtlinie als Begrenzung der Sichtzonen mit Beobachtungsdistanz 6 und Knotenrischwerte A |
| hellblau | Sichtzone: in den Sichtzonen muss ein sichtbarer Raum zwischen der Höhe von 80 cm und 3 m gewährleistet sein. |
| hellviolett | Gehwege/Fusswege |
| hellblau | Gebäudestandorte für Einfamilienhäuser |
| rosa | Gebäudestandorte für Nebenbauten |
| blau | Maximale Gebäudebegrenzung |
| hellgrau | Gemeinsame, erdüberdeckte Garagen |
| braun | Werkleitungen (Trasse schematisch) ausserhalb Strassengebiet |
| schwarz | Projekthöhen Erschliessungstrasse approximativ |
| schwarz | Maximal mögliche Firsthöhen (Gebäude mit Puttdach) |

2. Orientierungsinhalt

- | | | |
|----------|---------------|---|
| GR Datum | blau | Genehmigte Baulinien mit Genehmigungsdatum |
| GR Datum | blau | Genehmigte Strassen-/Weglinien mit Genehmigungsdatum |
| | schwarz | Waldabstandslinie |
| | hellgrün | Flurweg (als neue Zufahrt zum Landwirtschaftsland) |
| | orange | Sammelstrassen SS |
| | dunkelviolett | Fusswege mit beschränktem Fahrverkehr |
| | dunkelgrau | Bestehende Strassen/Wege innerhalb Gestaltungsplanperimeter |
| | grün | Grünstreifen, bepflanzte Flächen |
| | schwarz | Zonengrenzen und Zonenbezeichnungen gemäss Zonenplan |
| | schwarz | Neue Parzellengrenzen |
| | schwarz | Bestehende Höhen |
| | schwarz | Bestehende Wasserleitung |
| | schwarz | Bestehendes EW-Rohr KRS 125 Res. |

