GEMEINDE DENSBÜREN **KANTON AARGAU**

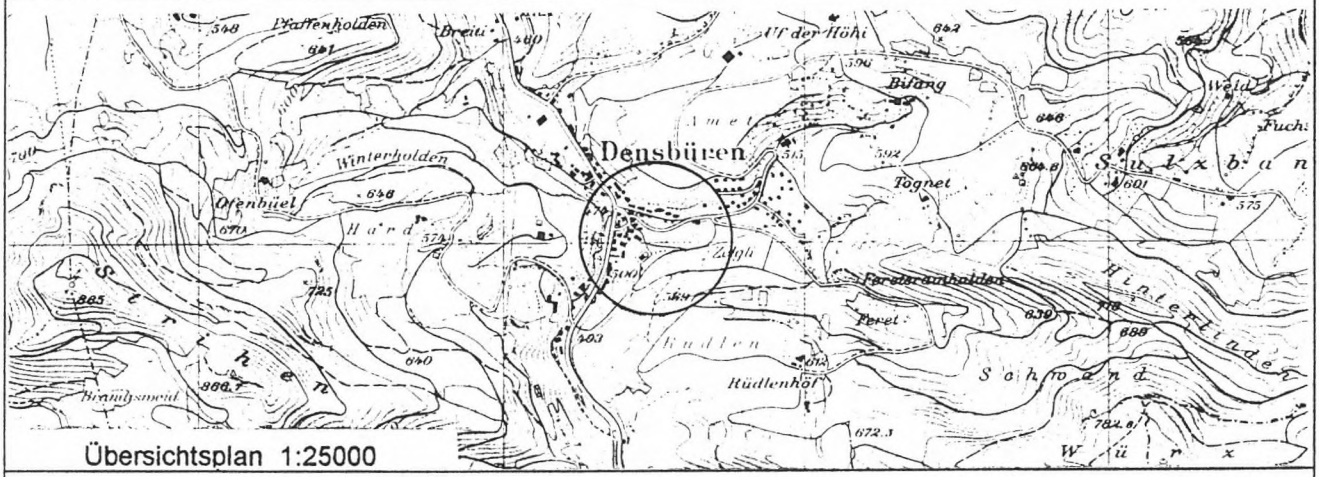
KANTON AARGAU ABTEILUNG RAUMPLANUNG BAUDEPARTEMENT

Gestaltungsplan „Baumgarte“

gemäss § 21 BauG

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Weiterer Bestandteil des Gestaltungsplanes: Situationplan 1:500



Übersichtsplan 1:25000

Mitwirkungsbericht vom: 29. Juli 1997

Vorprüfungsbericht: vom: 19. März 1997

Öffentliche Auflage vom: 20. Mai 1997 bis: 19. Juni 1997

Beschlossen vom Gemeinderat am: 29. Juli 1997

Der Gemeindeammann: Der Gemeindeschreiber:

.....

.....

Genehmigungsvermerk: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 12. November 1997

Der Staatsschreiber:

Aeschbach Felber Kim + Partner AG Architekten SIA 5001 Aarau

Sondernutzungsvorschriften

---

§ 1

Zweck

1 Der Gestaltungplan „Baumgarte" bezweckt die Entwicklung eines neuen Astes des Dorfkerns längs der Zelglistrasse nach dem Grundmuster der vorhandenen Kernstruktur in der Dorfzone.

2 Die neuen Häuser sollen Maβstab, Stellungsvielfalt und Abstandsmuster der bestehenden Bebauung in der Dorfzone übernehmen.

3 Zwischen den neuen Hauptbauten soll das gewachsene Terrain so wenig wie möglich verändert werden.

4 Es muss eine visuelle Durchlässigkeit erreicht werden, so dass die Sichtbarkeit von Kirche und Pfarrhaus, die unter Denkmalschutz stehen, möglichst geringfügig beeinträchtigt wird.

§ 2

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Sondernutzungsvorschriften

- Situationsplan 1:500

§ 3

Gestaltungsbereich

Der Gestaltungsbereich des Gestaltungsplanes umfasst die im Plan punktiert umrandete Perimeterfläche, d.h., die Parz. Nr. 272.2, 28.1, 392.5 und 580.1.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

1 Soweit mit dem Gestaltungsplan nicht ausdrücklich abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Densbüren, insbesondere diejenigen für die Dorfzone.

2 Der Gestaltungsplan sieht von der Grundordnung abweichende Bestimmungen in folgenden Bereichen vor:

- Baulinien	§ 5 Sondernutzungsvorschriften
- Gehwege	§ 6 "
- Klein- und Anbauten	§ 7 "
- Firsthöhe, Firstrichtung	§ 8 "
- Abstellplätze	§ 9 "
- Umgebungsgestaltung	§ 10 "

§ 5

Baufelder mit Baulinien

1 Die Baulinien umgrenzen die Baufelder Nr. 1 bis 8.

2 Die bestehende Gebäudegruppe auf den Baufeldern Nr. 1 und 2 soll in ihrer Struktur wenn immer möglich erhalten bleiben. Die Bauten dürfen nur abgebrochen oder in ihrem äusseren Umriss verändert werden, wenn ein bewilligtes Projekt für einen Ersatz- oder Umbau vorliegt. Dieses hat den bestehenden Baukörper bezüglich Fassadenfluchten, der Dachform und Firstrichtung, sowie der ungefähren Gebäude- und Firsthöhe zu entsprechen.

§ 6

Gehweg

1 Auf der ganzen Länge der Erschliessungsstrasse des Gestaltungsbereiches wird ein Trottoir von 1.50 m Breite erstellt (Enteignungsrecht, § 132 BauG).

2 Die Fussgängerverbindung Zelglistrasse - Kirchweg von min. 60 cm Breite auf der Parz. 28.1 muss bestehen bleiben. Die definitive Linienführung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

§ 7

Klein- und Anbauten

1 Strassenseitig dürfen keine Klein- und Anbauten erstellt werden, bergseitig gemäss BNO und Richtmodell.

2 Ausgenommen von Punkt 1 ist das Baufeld Nr. 2.

§ 8

Firsthöhe und Firstrichtung

1 Auf den Baufeldern Nr. 2 bis 8 darf die Firsthöhe 494.80 m.ü.M. nicht übersteigen und liegt damit min. 2.65 m unter der Firsthöhe des Pfarrhauses.

2 In den Baufeldern ist die Firstrichtung zwingend vorgegeben.

§ 9

Abstellplätze

1 Garagen können im Hauptbaukörper integriert werden.

2 Um die befestigten Flächen möglichst klein zu halten und begrünte Vorgartenbereiche zu sichern, sind die Garagenvorplätze als Abstellplätze einzurechnen und entsprechend zu gestalten.

§ 10

Umgebungsgestaltung

1 Die Terrainverhältnisse gegen Pfarrhaus und Kirche und zwischen den Baufeldern bis zum Gehweg dürfen nicht wesentlich verändert werden. Mit besonderer Sorgfalt ist die Begrünung und Befestigung des Vorgartenareals zu behandeln.Der Bereich zwischen den Baufeldern und der südlichen Parzellengrenze muss nach Ende der Bauzeit als Wiesland wieder hergerichtet weden.

2 Der Gemeinderat kann im Rahmen einer Baubewilligung Auflagen bezüglich Gestaltung, Materialien und Bepflanzung machen.

§ 11

Richtmodell

1 Die Gestaltungsidee für eine mögliche Gesamtüberbauung des Areals ist in einem Richtmodell 1:500 bei der Gemeindekanzlei festgehalten.

2 Bei Bewilligungsverfahren im Gestaltungsgebiet ist ein Modell der geplanten Bauten zur Begutachtung der kubischen Wirkung im Richtmodell einzupassen.

§ 12

Umgebungsschutz von Kirche und Pfarrhaus

Kirche und Pfarrhaus sind durch die kantonale Denkmalpflege unter Schutz gestellt. Sie unterstehen somit dem Dekret über den Schutz von Kulturdenkmälern vom 14. Okt. 1975.
Zu beachten sind:

§ 12.3
In der Umgebung von unter Schutz gestellten Denkmälern können Bauten, technische Anlagen und sonstige Vorkehren, die ein solches Objekt in seiner Wirkung beeinträchtigen, durch das Erziehungsdepartement untersagt werden.

§ 18.2
Baugesuche, die sich auf geschützte Denkmäler beziehen oder auswirken können, sind vor dem Entscheid des Gemeinderates dem Erziehungsdepartement zur Stellungsnahme zu unterbreiten und dürfen nur mit dessen Zustimmung bewilligt werden.

GEMEINDE DENSBÜREN | KANTON AARGAU

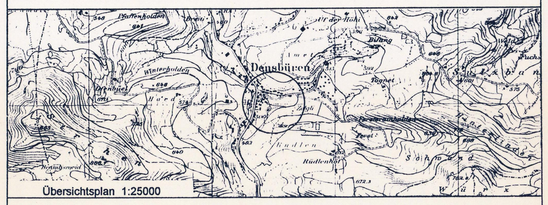
Gestaltungsplan „Baumgarte“

gemäss § 21 BauG

KANTON AARGAU ABTEILUNG RAUMPLANUNG BAUDEPARTEMENT

SITUATIONSPLAN 1 : 500

Weiterer Bestandteil des Gestaltungsplanes: Sondernutzungsvorschriften



Übersichtsplan 1:25000

Mitwirkungsbericht vom: 29. Juli 1997

Vorprüfungsbericht: vom: 19. März 1997

Öffentliche Auflage vom: 20. Mai 1997 bis:: 19. Juni 1997

Beschlossen vom Gemeinderat am: 29. Juli 1997

Der Gemeindeammann: .....

Der Gemeindeschreiber: .....

Genehmigungsvermerk: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 12. November 1997

Der Staatsschreiber: .....

Aeschbach Felber Kim + Partner AG | Architekten SIA | 5001 Aarau

Legende zum Gestaltungsplan

1. Genehmigungsinhalt

BF 1	rot	Baulinien für Baufelder
⟷		Firstrichtung
	rot	Strassenlinien (Enteignungsrecht, § 132 BauG)
	violett	Bereich für Fussweg
	violett	Gehweg, Breite 1.50 m (Enteignungsrecht, § 132 BauG)
GR „ Datum „	blau / rot	Strassenlinien aufgehoben
	rot	Leitungslinien (Enteignungsrecht, § 132 BauG) Leitungsart: .... Leitungsdimensionen: ....
B / A	hellblau	Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A
	braun	Ein- und Ausfahrtsbeschränkungen. Zu- und Wegfahrten nur bei den im Plan bezeichneten Anschlüssen.
		Perimeter des Gestaltungsplanes

2. Orientierungsinhalt

GR Datum	blau	rechtskräftige Baulinien mit Genehmigungsdatum
GR Datum	blau	rechtskräftige Strassenlinien mit Genehmigungsdatum
	rot	Baulinien die Gegenstand einer anderen Vorlage sind
		bestehende Strassen / Wege
	karmin	Hochleistungsstrassen HLS
	zinnober	Hauptverkehrsstrassen HVS
	orange	Verbindungsstrassen VS
	gelb	Sammelstrassen SS
	hellgelb	Erschliessungsstrassen ES
	hellviolett	Gehwege / Fusswege
	lila	Radwege / Radstreifen
	hellgrau	Bushaltestellen, Parkplätze, Verkehrsteiler
	dunkelviolett	Denkmalschutz
W2	schwarz	Zonengrenzen und Zonenbezeichnungen gemäss Zonenplan
	blau	Gewässer
	grün	Wald

Stand: 22.4.97

