Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Gemeinde Densbüren

Kanton Aargau

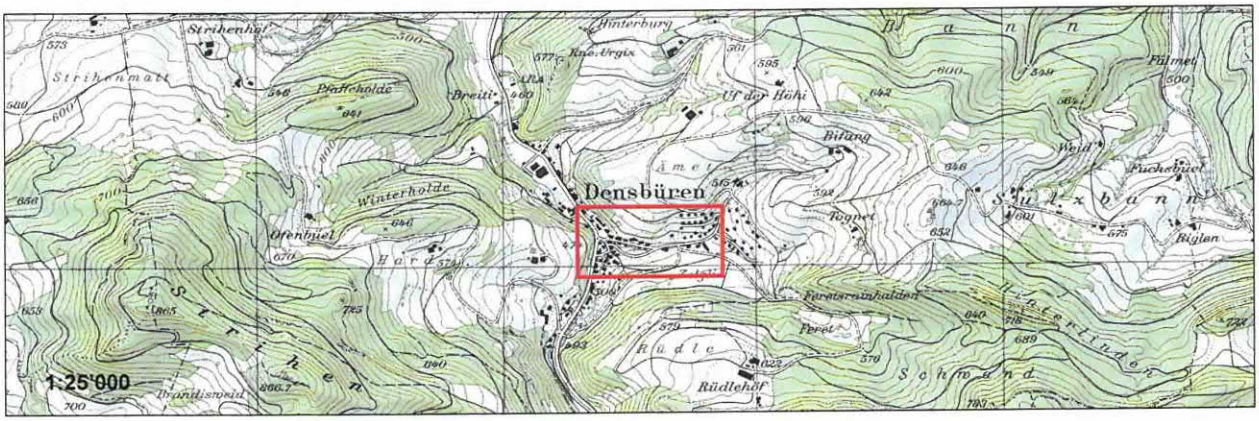
Gestaltungsplan "Stieracher"
Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

Genehmigung

weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1 : 500



Mitwirkungsbericht vom	11. Oktober 2010
Vorprüfungsbericht vom	20. Oktober 2010
Öffentliche Auflage vom	26. Oktober 2010 bis 24. November 2010
Beschlossen vom Gemeinderat am	28. März 2011

Gemeindeammann:

Gemeindeschreiber:

Genehmigung: Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 22. August 2011

Stand: 28. März 2011

Der Generalsekretär:

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Bestimmungen **3**

§ 1 Zweck 3
§ 2 Bestandteile 3
§ 3 Geltungsbereich 3
§ 4 Verhältnis zur Grundordnung 3

2. Bauten **3**

§ 5 Bauweise 3
§ 6 Ausnutzung 3
§ 7 Baufelder 3
§ 8 Gebäudestellung; Abmessungen 4
§ 9 Gebäudehöhen 4
§ 10 Dachform 4
§ 11 Material- und Farbwahl 4

3. Umgebung **5**

§ 12 Terraingestaltung 5
§ 13 Terrassen, Stützmauern 5
§ 14 Umgebung, Bepflanzung 5
§ 15 Meteorwasser, Bodenversiegelung 6
§ 16 Unterhaltspflicht Hecken 6

4. Erschliessung und Parkierung **6**

§ 17 Erschliessung, Parkierung 6

5. Energie **6**

§ 18 Energieeffizienz 6

6. Hochwasserschutz **6**

§ 19 Hochwasserschutz 6

7. Schlussbestimmungen **6**

§ 20 Inkrafttreten 7

Abkürzungen: BauG Baugesetz
ABauV Allgemeine Bauverordnung

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan dient der Verwirklichung einer gut in die Landschaftskammer „Stieracher" eingeordneten Erschliessung und Bebauung.

§ 2

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:
- Sondernutzungsvorschriften
- Situationsplan 1 : 500

§ 3

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Perimeterfläche.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

[1] Soweit durch die vorliegenden Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Regelungen getroffen sind, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Densbüren, insbesondere die Vorschriften der Zone W2.
[2] Vorbehalten bleiben die Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

2. Bauten

§ 5

Bauweise

[1] In den Baufeldern B1, B2 und B3 sind ausschliesslich freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig.
[2] Im Baubereich B4 sind freistehende Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser sowie bei ortsbaulich guter Gestaltung Reihenhäuser zulässig.

§ 6

Ausnützung

[1] In den Baufeldern B2 und B3 gilt eine Ausnützungsziffer von 0.35.
[2] Wird die mögliche Ausnutzung gemäss Bau- und Nutzungsordnung wesentlich unterschritten, kann der Gemeinderat den Nachweis für eine spätere Nachverdichtung verlangen.
[3] Die Arealbauweise ist im gesamten Planungsperimeter nicht zulässig.

§ 7

Baufelder

[1] Hochbauten sind innerhalb der bezeichneten Baufelder zulässig. Im schraffierten Bereich der Baufelder sind ausschliesslich Nebenbauten zulässig.

[2] Im Baufeld B4 kann bei ortsbaulich guter und wohnhygienisch einwandfreier Gestaltung der seitliche Abstand zwischen den Bauten innerhalb des Baufeldes unterschritten werden.
[3] Als Nebenbauten gelten unbewohnte, eingeschossige, nicht unterkellerte Gebäude und Gebäudeteile (Garagen, Schöpfe, Garten- und Gewächshäuschen, gedeckte mindestens einseitig offene Sitzplätze usw.). Bergseitig der Strasse darf das Dach solcher Bauten als Terrasse genutzt werden. Die Grundfläche beträgt maximal 40 m^2.

§ 8

Gebäudestellung

[1] Hauptbauten in den Baufeldern B2 und B3 sind parallel zur Strasse auszurichten.

Gebäudeabmessungen

[1] Die maximale Gebäudelänge parallel zur Strasse beträgt 25.0 m, die maximale Gebäudetiefe 15.0 m.
[2] Im Baufeld B4 kann bei ortsbaulich guter Gestaltung die maximale Gebäudelänge entlang der Strasse erhöht werden.

§ 9

Zulässige Gebäudehöhen

[1] Die Gebäudehöhe beträgt maximal 7.0 m.
[2] Bei Abgrabungen von mehr als einem Drittel der massgebenden Gebäudelänge muss die Gebäudehöhe um die Höhe der Abgrabung reduziert werden.
[3] Im Baufeld B3 darf das Gebäudeprofil inklusive First beziehungsweise Attika die Kote der neuen Feinerschliessungsstrasse nicht mehr als 4.5 m überragen.

§ 10

Dachform

[1] Zulässig sind gleichseitig geneigte Satteldächer mit einer Neigung zwischen 20° und 35°. Bei Nebenbauten sind auch Flachdächer oder einseitig geneigte Pultdächer zulässig.
[2] Die Firstrichtung ist parallel zum Hang auszurichten.

§ 11

Material und Farbwahl

[1] Die farbliche Gestaltung von Fassaden und Dacheindeckung ist bewilligungspflichtig. Auffallende Farbtöne sind nicht gestattet. Bei der Farbwahl der Fassade müssen folgende Eckwerte gemäss NCS-Farbsystem eingehalten werden:
[2] Zulässig sind die Bunttöne Gelb und Rot, sowie Mischungen der beiden Farben in jedem Verhältnis; Mischungen von Gelb mit einem maximalen Anteil Grün von 50% sowie Mischungen von Rot mit maximalem Anteil Blau von 20%.
[3] Zulässig ist ein Buntanteil zwischen 2% und 30%.
[4] Zulässig ist ein Schwarzanteil zwischen 10% und 50%. Ab einem Buntanteil über 10% muss der Schwarzanteil mindestens so hoch sein wie der Buntanteil.

[5] Bei der Materialisierung der Dachhaut ist auf eine zurückhaltende Erscheinung zu achten. Es sind keine glänzenden Materialien zu verwenden. Ausgenommen sind Solar- und Photovoltaikanlagen.
[6] Dacheindeckungen sind in den Farbtönen Ziegelrot, Braunrot, Braun, inklusive allfälligen Zwischentönen zulässig.
[7] Vor Bauausführung ist dem Gemeinderat ein Farb- und Materialkonzept mit Mustern zur Genehmigung vorzulegen.

3. Umgebung

§ 12

Terraingestaltung

[1] Eingriffe in das bestehende Gelände sind so gering wie möglich zu halten. Das gewachsene Terrain soll zwischen den Bauten weitgehend unverändert bleiben.
[2] Das neu gestaltete Terrain darf gegenüber dem gewachsenen Terrain um maximal +/- 0.80 m verändert werden. Niveaudifferenzen sind als bepflanzte Böschungen mit einem maximalen Verhältnis von 2:3 anzulegen.

§ 13

Terrassen mit Stützmauern

[1] In Abweichung zu §12, Abs. 2 sind Terrassen mit Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 3.0 m zulässig, sofern seitlich ein Grenzabstand von 4.0 m eingehalten wird, die maximale Länge inklusive allfälliger Nebenbauten von 10.0 m nicht überschritten wird und die horizontale Gesamtfläche aller Terrassenflächen einen Drittel der zulässigen Bruttogeschossfläche nicht überschreitet. Zur Strasse gilt die Baufeldbegrenzung für Nebenbauten.
[2] Die Stützmauern sind in Beton oder mit kleinformatigen Natursteinen auszuführen. Stützmauern in Beton sind zu begrünen.

§ 14

Umgebung / Bepflanzung

[1] Die Aussenräume sind so zu gestalten, dass angemessene Grünflächen von ökologischer Qualität entstehen. Es sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
[2] Nicht zulässig sind Nadelbäume mit einer Wuchshöhe von über 4.0 m.
[3] Mit dem Baugesuch ist dem Gemeinderat ein Umgebungsplan mit Angaben zu Terrainveränderungen, Bepflanzung, Bodenbedeckung, Einfriedungen, Stützmauern etc. einzureichen.

§ 15

Meteorwasser / Bodenversiegelung

[1] Pro 100 m^2 Dachfläche ist zur gedrosselten Einleitung in die Meteorwasserleitung eine geeignete Retentionsmassnahme von 2.0 m^3 zu schaffen. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugesuches zu erbringen.
[2] Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Eine Befestigung von Vorplätzen und Hauszugängen ist zulässig, wenn das Oberflächenwasser versickert oder seitlich über die Schulter entwässert werden kann.

§ 16

Unterhaltspflicht Hecken

[1] Die Hecke entlang des Köchelweges und der Feinerschliessungsstrasse ist landschaftlich und ökologisch wertvoll und darf nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden. Sie soll in ihrer heutigen Ausdehnung erweitert und in ihrer Qualität erhalten bleiben.
[2] Bei der Gestaltung und Pflege der Hecke müssen folgende Ziele beachtet werden:
- Verwendung einheimischer Gehölze
- Förderung ökologisch wertvoller Straucharten
- Strukturierter und lückiger Aufbau
- Die Hecke darf keinen Waldcharakter annehmen

4. Erschliessung und Parkierung

§ 17

Erschliessung / Parkierung

[1] Geschlossene Garagen müssen so angeordnet werden, dass ein Fahrzeug davor auf privatem Grund abgestellt werden kann.

5. Energie

§ 18

Energieeffizienz

[1] Betreffend Energieeffizienz sind die gleichen Anforderungen zu erfüllen, wie sie gemäss dem jeweils aktuellen §21 Abs. 2 ABauV an Arealüberbauungen gestellt werden.

6. Hochwasserschutz

§ 19

Objektschutz

[1] Mit dem Baugesuch hat die Bauherrschaft die Massnahmenplanung zur Vermeidung von Personen- und Sachschäden aufzuzeigen, welche auch zu keiner Mehrgefährdung der Nachbarschaft führen.

7. Schlussbestimmungen

§ 20

Inkrafttreten

[1] Der Gestaltungsplan tritt gemäss § 27 Abs. 1 BauG mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.
[2] Die Änderung und Aufhebung des Gestaltungsplanes erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.

Kanton Aargau

Gemeinde Densbüren

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

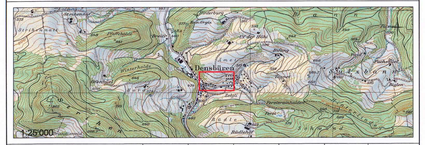
Gestaltungsplan Stieracher

nach § 21 BauG

Genehmigung

Situationsplan 1:500

Weiterer Bestandteil des Gestaltungsplans:
- Sondernutzungsvorschriften



ACKERMANN+WERNLI Hermesbühlstrasse 43 8500 Aarau	Datum: 28.03.2011	Entwurf:	Gezeichnet: ga 28.03.2011	Geprüft: WE 28.03.2011	Grösse 60 x 126 cm	Plan-Nr.: EP 10e
	Ersetzt Plan: EP 10d vom 12.10.2010		Überholt durch Plan:			Projektnamen: 9026_189_EP 10d.dwg

Vorprüfungsbericht vom:	20. Okt. 2010
Mitwirkungsbericht vom:	11. Okt. 2010
Öffentliche Auflage vom:	26. Okt. bis 24. Nov. 2010
Beschlossen vom Gemeinderat am:	28. März 2011
Gemeindeammann:	Gemeindeschreiber:

Genehmigung: Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt Aarau, den 22. August 2011

Der Generalsekretär:

Legende

1. Genehmigungsinhalt

- Perimeter Gestaltungsplan
- B1 — Baufelder
- B2 und 3 — Baufelder
- B4 — Baufelder
- Bereich für Nebenbauten
- Strassen- und Weglinien (Enteignungsrecht § 132 BauG)
- Fussweg oder Fusswegrecht (Minimalbreite 1.50m). Die genaue Lage wird mit der Landumlegung festgelegt.
- Öffentliche Parzelle mit Hecke
- Sichtzone siedlungsorientiert, Rechtsvortritt: Vp 40km/h; B/A = 2.5/30 m

2. Orientierungsinhalt

- Zonengrenzen und -bezeichnungen gemäss Zonenplan
- Wald
- Waldgrenze gem. Waldgrenzenplan Nr. 1 vom 05.01.1998
- Feinerschliessungsstrasse
- Fussweg
- Gewässer
- Bestehende Strassen / Fusswege
- Bestehender Köchelweg wird aufgehoben