

Gestaltungsplan "Zelgli - Fulenbach"

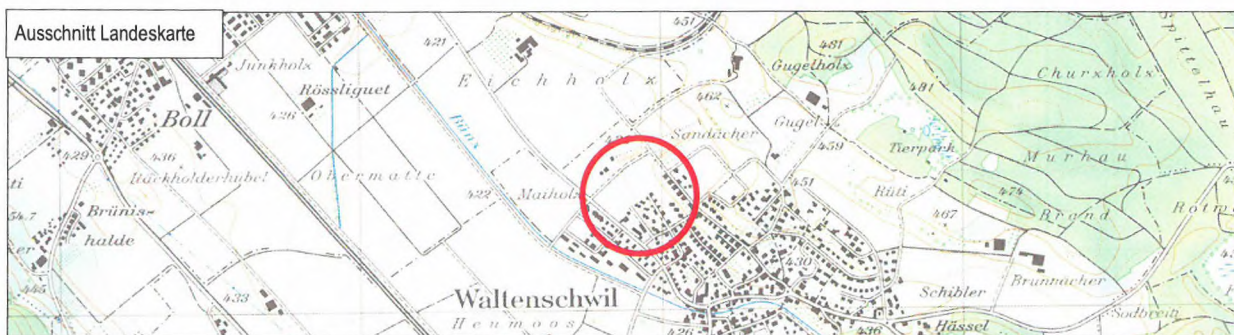
gemäss § 21 BauG

Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften



Reproduziert mit der Bewilligung von swisstopo (JA032203)

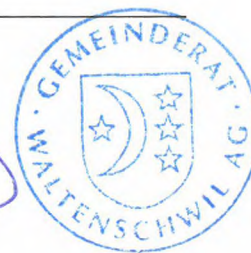
Vorprüfungsbericht vom: 19. August 2004

Mitwirkung und öffentliche Auflage vom: 8. September 2004 bis: 8. Oktober 2004

Beschlossen vom Gemeinderat am: 6. September 2004

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 8. Dezember 2004

Der Staatsschreiber:

metron

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2, Postfach, CH-5201 Brugg
Telefon 056 460 91 11
Fax 056 460 91 00
Info@metron.ch

Inhaltsverzeichnis

§ 1	Zweck	3
§ 2	Bestandteile des Gestaltungsplanes	3
§ 3	Verhältnis zur Bau- und Nutzungsordnung und übergeordnetem Recht	3
§ 4	Perimeter	3
§ 5	Nutzweise	3
§ 6	Erschliessung	3
§ 7	Öffentliche Fusswege und Kleinplätze	4
§ 8	Gebäudeabstände und Gebäudelänge	4
§ 9	Umgebung	4
§ 10	Aufschüttung und EG-Koten	4
§ 11	Dachgestaltung	5
§ 12	Balkon	5
§ 13	Parkierung	5
§ 14	Lärmschutz Schiessstand	5
§ 15	Lärmschutz Kantonsstrasse	5
§ 16	Heizsystem	6
§ 17	Entsorgung	6
§ 18	Begrünung	6
§ 19	Siedlungsmerkmale	6
§ 20	Begutachtung	7
§ 21	Schlussbestimmungen	7

Der Gemeinderat Waltenschwil erlässt, gestützt auf § 21 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993, die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

§ 1 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt, geeignete Rahmenbedingungen zu schaffen für eine städtebaulich und architektonisch gut gestaltete und funktionale Überbauung auf dem Gebiet „Zelgli – Fulenbach“ in Waltenschwil. Er soll zudem eine wirtschaftliche Nutzung sowie eine etappenweise Entwicklung des Planungsgebietes ermöglichen. Dies hat unter Berücksichtigung der Lärmimmissionen der benachbarten Schiessanlage zu erfolgen. Dabei ist dem separat laufenden Baubewilligungsverfahren für Bauten ausserhalb Bauzonen besondere Beachtung zu schenken.

§ 2 Bestandteile des Gestaltungsplanes

¹ Verbindlich sind folgende Bestandteile:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

² Der Erläuterung dienen folgende Berichte:

- Planungsbericht
- Prüfungsbericht Aussenlärm, Grolimund & Partner AG, 28. Januar 2004

§ 3 Verhältnis zur Bau- und Nutzungsordnung und übergeordnetem Recht

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gilt die Bau- und Nutzungsordnung insbesondere die Vorschriften über die Wohn- und Gewerbezone WG 2 und die Wohnzone W 2 der Gemeinde Waltenschwil. Vorbehalten bleiben auch die Bestimmungen des kantonalen und eidgenössischen Bau- und Raumplanungsrechts.

§ 4 Perimeter

Der Gestaltungsplan gilt in dem im Situationsplan Mst. 1 : 500 festgelegten Perimeter. Der Perimeter ist unterteilt in die Baubereiche A, B, C, D und E.

§ 5 Nutzweise

¹ Die Nutzweise richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen der Zonen WG 2 mit Gestaltungsplanpflicht (§ 16) bzw. W 2 (§ 13) der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Waltenschwil.

² Wird die zulässige gewerbliche Nutzung umgesetzt, soll sich diese auf den Baubereich A in der ersten Bautiefe entlang der Wohlerstrasse (K 362) konzentrieren.

§ 6 Erschliessung

¹ Für die Bereiche A, B und C erfolgt die Erschliessung von der Wohlerstrasse über die Schützenhausstrasse und die neuen Erschliessungsstrassen. Die Bereiche D und E werden über die Sandackerstrasse erschlossen.

² Die im Plan mit Strassenlinien versehenen Strassen sind öffentlich benutzbar. Für diese Strassenflächen gilt der vorliegende Gestaltungsplan als Enteignungstitel im Sinne von § 132 Baugesetz des Kantons Aargau.

§ 7 Öffentliche Fusswege und Kleinplätze

¹ Die öffentlichen Fusswegverbindungen innerhalb des Gestaltungsplanes müssen in einer Mindestbreite von 1.80 m sichergestellt werden. Die genaue Wegführung innerhalb der Bereiche wird im Rahmen der Bauprojekte festgelegt. Entlang der Erschliessungsstrassen ist eine Mindestbreite von 1.50 m sicherzustellen.

² Die Kleinplätze schaffen einen öffentlichen Freiraum und dienen als Begegnungs- und Spielort. Die im Plan, den Strassen überlagerten, öffentlichen Platzflächen sind zusammen mit den Erschliessungsstrassen als Platzbereiche zu gestalten.

³ Die definitive Gestaltung und Realisation erfolgen zusammen mit der internen Erschliessungsstrasse. Die Realisation der Kleinplätze sind Bestandteile des Erschliessungsprojektes.

§ 8 Gebäudeabstände und Gebäudelänge

¹ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters beträgt die maximale Gebäudelänge 35 m.

² Innerhalb der einzelnen Baubereiche gelten folgende minimalen Gebäudeabstände:

- vor der Hauptwohnseite-, bzw. Längsseite eines Gebäudes: 10 m
- zwischen zwei Nebenseiten von Gebäuden: 10 m

³ Der Grenzabstand innerhalb des Gestaltungsplanperimeters beträgt für Hauptbauten 5 m und für Kleinbauten 2 m.

§ 9 Umgebung

¹ Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsplan einzureichen.

² Im Umgebungsplan ist unter anderem aufzuzeigen, wie das Regenwasser mittels Versickerung und Rückhaltung abgeleitet wird, oder wie der Anschluss an die neu erstellte Meteorwasserleitung (Schützenhausstrasse) erfolgt.

³ Die Bodenversiegelung ist auf das Notwendigste zu beschränken. Offene Parkplätze sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen. Für Zufahrten zu Parkieranlagen ist ein Hartbelag zulässig.

§ 10 Aufschüttung und EG-Koten

¹ In den Bereichen A, B und C kann bis maximal zu den im Plan festgelegten EG-Koten (Meter über Meer) aufgeschüttet werden. Die EG-Koten gelten als Messpunkte für die Bauhöhen.

² In den Bereichen D und E sind keine besonderen Bezugshöhen festgelegt. Es gilt die ABauV.

§ 11 Dachgestaltung

¹ Es sind nur Steildächer mit 20-45° Neigung zugelassen. Die Bauten sind mit einheitlichem Material einzudecken (Ton- oder Betonziegel). Massnahmen für Sonnenenergienutzung auf den Dächern sind zulässig, sofern sie gestalterisch überzeugend gelöst sind. Dachdurchbrüche, ausgenommen Dacheinschnitte, sind zulässig.

² Für Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig.

§ 12 Balkon

Balkone können um 2 m in den Gebäudeabstand zwischen den Bauten hineinragen. Sie sind über die ganze Länge der Hauptwohnseite zulässig.

§ 13 Parkierung

Die Parkierung der Überbauungen muss abseits der Erschliessungsstrassen angeordnet werden. Die Garagen sollen nach Möglichkeit in die Hauptgebäude integriert, als Anbau oder unterirdisch erstellt werden.

§ 14 Lärmschutz Schiessstand

¹ So lange der Schiessstand ganz oder teilweise in Betrieb ist, darf eine Baubewilligung für die Baubereiche B, C und D erst erteilt werden, wenn die Realisierung der geplanten Lärmschutzwand (zusätzliche Absorptionselemente auf der Kante des Walls) sowie der Schiesslärmtunnels bei der Schiessanlage Fulenbach rechtlich sichergestellt sind. Die Lärmschutzmassnahmen sind vor Bezug der Wohnungen in den Bereichen B, C und D zu erstellen.

² In den, auf dem Plan bezeichneten Teilgebieten PWÜ I und PWÜ II im Baubereich B werden die Planungswerte auch nach der Realisierung der Lärmschutzmassnahmen überschritten. Nach der Umsetzung der Lärmschutzmassnahmen bei der Schiessanlage sind durch ausgewiesene Fachleute Lärmmessungen durchzuführen. Die Messungen haben im Teilgebiet PWÜ I im Bereich des 1. OG (431.7 m ü. M.) und im Teilgebiet PWÜ II im Dachgeschossbereich (434.4 m ü. M.) zu erfolgen. Die Planungswertüberschreitung im 1. Obergeschoss (pwü1) ergibt sich aus den Messwerten im Teilgebiet PWÜ I abzüglich dem Planungswert von 60 dBA. Die Planungswertüberschreitung im Dachgeschossbereich (pwü2) ergibt sich aus den Messwerten im Teilgebiet PWÜ II abzüglich dem Planungswert von 60 dBA.

³ Bei Bauten in den Teilgebieten PWÜ I und PWÜ II muss gegenüber den Lärmemissionen der Schiessanlage Fulenbach eine Lärmreduktion um die nach Abs. 2 berechnete Planungswertüberschreitungen (pwü1 und pwü2) erreicht werden. Die entsprechenden baulichen und gestalterischen Massnahmen sind mit dem Baugesuch nachzuweisen.

§ 15 Lärmschutz Kantonsstrasse

¹ In dem auf dem Plan bezeichneten Teilgebiet PWÜ III im Baubereich A werden die Planungswerte um max. 0.7 dB(A) überschritten.

² Fenster von lärmempfindlichen Räumen (Definition gemäss Art. 2 Abs. 6 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)) dürfen im Teilbereich PWÜ III nur angeordnet werden, wenn zusätzliche Massnahmen sicherstellen, dass die

Summe aller Pegeldämpfungen, bezogen auf den Emissionswert der Kantonsstrasse K 362, mindestens 12.8 dB(A) beträgt. Stärker belastete Zweitfenster, werden toleriert, sofern der betroffene lärmempfindliche Raum mindestens ein Fenster aufweist, vor welchem die Anforderungen erfüllt sind. Die Beurteilung hat laut § 39 LSV in der Mitte der offenen Fenster zu erfolgen. Bei Baugesuchen ist aufzuzeigen, dass die ergriffenen baulichen und gestalterischen Massnahmen zusammen mit der Abstandsdämpfung diese Wirkung entfalten.

§ 16 Heizsystem

Bei den Heizanlagen sind Lösungen mit umweltfreundlichen Energien anzustreben.

§ 17 Entsorgung

Mit den Bauprojekten sind Container-Standorte an der Schützenhaus- und an der neuen Erschliessungsstrasse vorzusehen.

§ 18 Begrünung

¹ Entlang der Schützenhausstrasse sind Hochstämme zu pflanzen.

² Die zwei im Situationsplan eingezeichnete Einzelbäume bei der Verbindung „bestehende Eichholzstrasse / Verlängerung der Eichholzstrasse“ sind mit dem Bau der Verlängerung zu pflanzen.

³ Die ganze Siedlung ist angemessen zu begrünen.

§ 19 Siedlungsmerkmale

¹ Die Überbauungen auf allen Baufeldern (A,B,C,D und E) müssen folgende Anforderungen erfüllen:

- a) gute architektonische Gestaltung der Bauten und Freiräume
- b) gute Wohn- und Siedlungsqualität
- c) gute Einordnung in das Quartierbild
- d) gute Ausbildung des Siedlungsrandes.

² Freistehende Einfamilienhäuser und Doppel Einfamilienhäuser sind über den gesamten Gestaltungsplanperimeter zulässig.

³ Für die Überbauungen auf dem Baufeld A sind folgende zusätzliche Anforderungen zu erfüllen:

- a) optimale Anordnung der lärmempfindlichen Nutzungen gegenüber der Kantonsstrasse K362
- b) sorgfältige und rationelle Erschliessung
- c) für Mehrfamilien- und Reihenhäuser gemeinsame Autoabstellanlagen
- d) gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie ökologische Ausgleichsflächen.

⁴ Bei einer Gesamtüberbauung über das Baufeld A kann die maximale Ausnützungsziffer auf 0.6 angehoben werden.

§ 20 Begutachtung

¹ Der Gemeinderat kann vorgelegte Bauprojekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf Kosten der Bauherrschaft von Fachkräften begutachten lassen. Für die Begutachtung können im Einzelfall zusätzlich Unterlagen, z.B. Konstruktionsdetails, Farb-, Materialmuster, Modelle etc. verlangt werden.

² Für das Baufeld A muss der Gemeinderat ein unabhängiges Fachgutachten einfordern. Die Überbauungen müssen die Anforderungen gemäss § 19 Sondernutzungsvorschriften erfüllen.

³ Gestützt auf das Fachgutachten kann der Gemeinderat das Baugesuch ablehnen oder zur Überarbeitung zurückweisen.

§ 21 Schlussbestimmungen

¹ Der Gestaltungsplan (Situationsplan und Sondernutzungsvorschriften) „Zelgli – Fulenbach“ ersetzt den Plan und die Vorschriften vom 29. August 1996.

² Der Gestaltungsplan (Situationsplan und Sondernutzungsvorschriften) tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

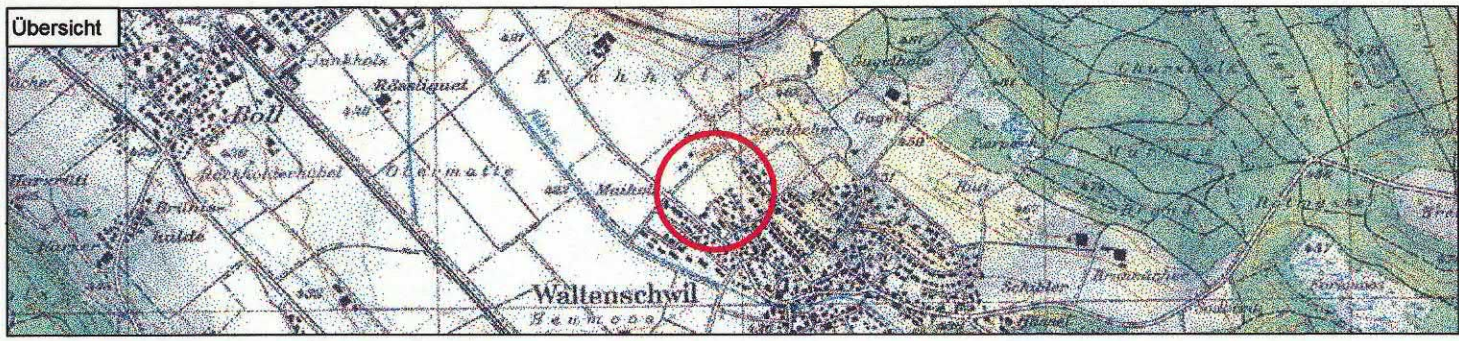
³ Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

Gestaltungsplan "Zelgli - Fulenbach"

gemäss § 21 BauG
Baudepartement Kanton Aargau
Abteilung Raumentwicklung

Bestandteile des Gestaltungsplanes bilden:

Situationsplan 1 : 500
Sondernutzungsvorschriften



Vorprüfungsbericht vom: 19. August 2004
Mitwirkung und öffentliche Auflage vom: 8. September 2004 bis: 8. Oktober 2004

Beschlossen vom Gemeinderat am: 6. September 2004

Der Gemeindeamann: Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 8. Dezember 2004

Der Staatsschreiber:

Architektur | Baumentwicklung | Verkehr | Landschaft | Umwelt
metron
Projekt-Nr.: 41-401h
Datum: Situationsplan Waltenschwil_K362
Plan-Nr.: 2
Format: 1005 / 594 mm
Gez./Geprüft: STW/UL
Datum: 13.07.2004

Planung Metron Raumentwicklung AG Stahlestrasse 2 / 5200 Brugg T: 056 460 91 11 F: 056 460 91 00 info@metron.ch www.metron.ch

Legende

Genehmigungsinhalt

- Baubereich A
 - Baubereich B
 - Baubereich C
 - Baubereich D
 - Baubereich E
- EG = m.ü.M. EG-Koten für Bebauung
- Strassenlinien Enteignungsrecht nach § 132 BauG
 - Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A
 - Bereich für Erschliessungsstrassen
 - Bereich für Kleinplätze
 - Ein- und Ausfahrtsbegrenzung (Erschliessung erfolgt über Schützenhausstrasse)
 - Bereich für öffentliche Fusswege, Mindestbreite 1.50 m
 - Bereich für öffentliche Fusswege geplant, Mindestbreite 1.80 m
 - Begrünung mit Hochstämmern
 - Einzelbaum
 - PWÜ I verbleibende Planungswertüberschreitung 1.Obergeschoss nach der Realisierung der Lärmschutzmassnahmen gemäss §14 Sondernutzungsvorschriften
 - PWÜ II verbleibende Planungswertüberschreitung Dachgeschoss nach der Realisierung der Lärmschutzmassnahmen gemäss §14 Sondernutzungsvorschriften
 - PWÜ III Planungswertüberschreitung Kantonsstrasse
 - Perimeter

Orientierungsinhalt

- Bestehende Strassen
- Bushaltestellen
- Zusätzlicher Schallschutz auf Krete des Damms
- Mögliche Umgestaltung der Einnündung in die Kantonsstrasse
- Zonengrenze

"Fundstelle" "Archäologische Fundstelle" (Meldepflicht der Bauvorhaben in der näheren Umgebung an die Kantonsarchäologie.)

