

Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Art. 1

Zweck des Gestaltungsplanes

Die vorliegende Sondernutzungsplanung bezweckt, die Entwicklung eines neuen Quartiers mit hohen Siedlungs- und Wohnqualität zu gewährleisten.

Art. 2

Bestandteile des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan besteht aus:

- Situationsplan 1 : 500 mit Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Art. 3

Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst das im Plan bezeichnete Gebiet.

Art. 4

Verhältnis zur Grundordnung und zum übergeordneten Recht

Soweit diese Sondernutzungsvorschriften nichts Abweichendes festlegen, gelten die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonenplan. Vorbehalten bleibt auch die kantonale und eidgenössische Bau-, Raumplanungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

Art. 5

Baufelder für Wohnbauten

Die Baufelder A - F für Hauptbauten bezeichnen im Sinne von Baulinien die mit Wohnbauten maximal überbaubare Fläche. Die Wohnbauten sind mit Satteldächern (Firstrichtung quer zum Tal von Osten nach Westen) zu versehen.

Art. 6

Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer wird in der W2 (inkl. Arealüberbauungsbonus) auf 0.50 erhöht.

Art. 7

Baufelder D, E und F

In den Baufeldern D, E und F sind zwingend mindestens zwei zweigeschossige Bauten zu realisieren, um den Durchblick von der Kantonsstrasse zum Möhlinbach zu gewährleisten.

Art. 8

Bauten mit Gebäudehöhe
max. 3 m

Max. 3 m hohe Carports mit Flachdach dürfen an die Strassenlinie der Stichstrasse gestellt werden.

Art. 9

Uferschutzzone

Die Uferschutzzone ist auf Kosten der Bauherrschaft mit standortsheimischen Gewächsen zu bepflanzen.

Art. 10

Umgebungsgestaltung

Die im Gestaltungsplan zugeschriebenen Standorte für Hochstammbäume/Hecken längs der Kantonsstrasse 494 sind im Rahmen der Umgebungsgestaltung auf Kosten der Bauherrschaft mit standortsheimischen Sorten zu bestücken. Für den Unterhalt kommt die Einwohnergemeinde Zeiningen auf.

Die Umgebung ist möglichst naturnah mit standortgerechten Pflanzen zu gestalten. Terrainveränderungen und Stützmauern dürfen an keiner Stelle mehr als 1.80 m resp. 1.00 m vom gewachsenen Terrain abweichen resp. in Erscheinung treten.

Mit dem Baugesuch muss ein Umgebungsplan eingereicht werden der aufzeigt, wie die Bäume, Hecken, Mauern und die Beläge gestaltet werden.

Art. 11

Fussweg

Vor Erteilung der ersten Baubewilligung im Perimeter des Gestaltungsplanes Rebasse ist von der Bushaltestelle bis zum südlichen Ende des Perimeters ein öffentlicher Fussweg mittels Dienstbarkeit sicherzustellen.

Art. 12

Lärmschutz

Entlang dem Trottoir der K494 ist in einem Abstand von 50 cm auf der Westseite ein 1m hohes Lärmschutzhindernis (z.B. Mauer) und um den Sammelplatz für Entsorgung eine 1.8 m hohe Einfriedigung auf Kosten der Bauherrschaft zu erstellen. Die Realisation und Gestaltung hat in Absprache mit dem Ortsbildschutz zu erfolgen.

Lärmempfindliche Räume an den lärmvorbelasteten Fassaden müssen mindestens über ein Fenster an einer abgewandten, nicht lärmvorbelasteten Fassade belüftet werden können.

Art. 13

Sammelplatz für Entsorgung

Die Entsorgung beschränkt sich auf den im Situationsplan festgelegten Containerstandplatz.

Art. 14

Entwässerung

Die Schmutzwasserleitungen sind an die bestehende Kanalisation anzuschliessen.

Das Dachwasser ist, sofern es nicht örtlich versickern kann, über Rückhaltemassnahmen dem Möhlinbach zuzuleiten.

Vor Baubeginn sind die nötigen Durchleitungsrechte mittels Dienstbarkeiten zu sichern.

Art. 15

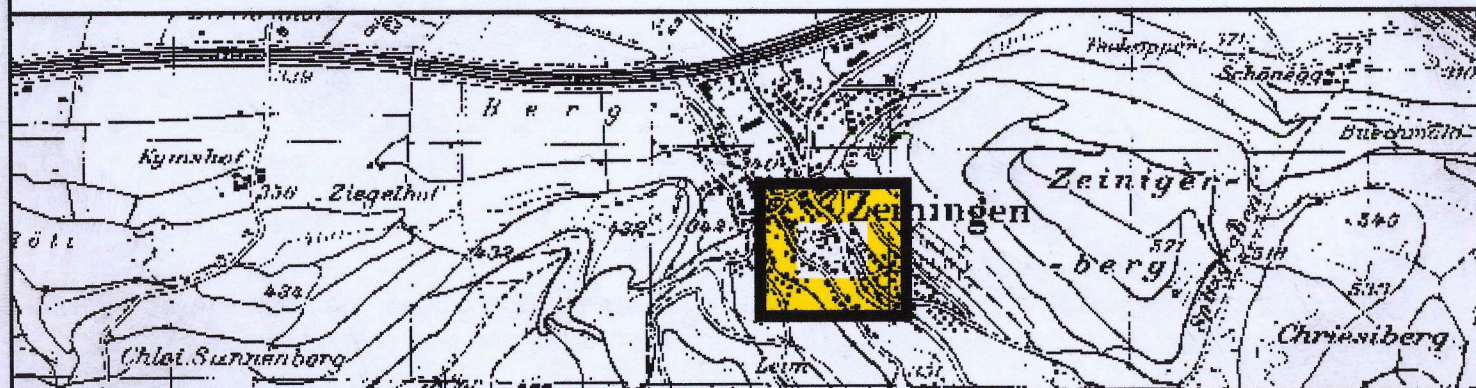
Inkrafttreten

Dieser Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Die Aufhebung und die Abänderung bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Situation 1:500 mit Sondernutzungsvorschriften



 KOHLI - PARTNER KOMMUNALPLAN AG Gewerbeförder 12, 5610 Wohlen	Tel: 056 / 621 93 91 Fax: 056 / 621 05 20 E-Mail: info@kohl-partner.ch Web: www.kohl-partner.ch	Datum	Gez.	Format	Plan Nr.
		13.01.06	yf	30x168	1

Stefan Wunderlin

Der Staatsschreiber:

	blau	Volumenschutz
	gelb	Erschliessungsstrassen ES inkl. Manövrierstreifen / Bushaltestelle
	orange	Parkfelder
	hellviolett	Trottoir, Fusswege und Zufahrt für Gewässerunterhalt
	hellgrau	bestehende Strassen und Wege (resp. Wegrechte)
	grün	Sauberwasser mit Versickerungsanlage neu
	orange	Schmutzwasser neu
	schwarz	Kanalisation bestehend
	schwarz	Kanalisation aufheben
	schwarz	Trinkwasser bestehend
	schwarz	bestehende Hochstammbäume
	grün	Uferschutzzone
	grün	Uferbestockung längs Möhlinbach
	blau	Bachlauf heute
	rot	Bushaltestelle

