



Gestaltungsplan "Breite Wies"

gem. § 21 BauG

Sondernutzungs- vorschriften

Mitwirkungsbericht vom: Keine Eingaben

Vorprüfungsbericht vom: 6. Juli 1998

Öffentliche Planaufgabe vom: 4. August bis 2. September 1998

Beschlossen vom Gemeinderat am: 28. September 1998

Der Gemeindeammann:

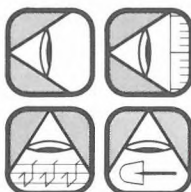
Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 11. November 1998

Der Staatsschreiber:

August 1998

17/37



Gebr. Senn 5415 Obersiggenthal
Ingenieur- und Planungsbüro
Tel. 056 282 31 53
Fax 056 282 45 19

Gestaltungsplan "Breite Wies" Sondernutzungsvorschriften

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Ingress

Die Gemeinde Oberehrendingen erlässt gestützt auf die Art. 14 - 18 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 sowie § 21 des Baugesetzes des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993 und §§ 30 und 31 der Bauordnung der Gemeinde Oberehrendingen (BO) vom 21. November 1997 den nachstehenden Gestaltungsplan mit dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften.

Art. 1 Geltungsbereich / Gebietsabgrenzungsbegriffe

Das Gestaltungsplangebiet umfasst die im Gestaltungsplan 1:500 eingegrenzten Teile der im Zonenplan der Gemeinde Oberehrendingen ausgeschiedenen Zonen "Wohnzone 3 Geschosse" und "Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse".
Diese Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan mittels "Perimeter des Gestaltungsplanes" bezeichnete Gebiet.

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan soll für das Baugebiet "Breite Wies" die rechtliche Grundlage für die Erschliessung bilden und eine geordnete bauliche Entwicklung sicherstellen.

Art. 3 Pläne

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Teilen:

- | | |
|--------------------------------|--------------|
| - Gestaltungsplan "Situation" | 1:500 |
| - Längenprofil "Strasse Nr. 1" | 1:500 / 1:50 |
| - Längenprofil "Strasse Nr. 2" | 1:500 / 1:50 |
| - Sondernutzungsvorschriften | |

Art. 4 Inhalt und Wirkung

Der Gestaltungsplan regelt rechtsverbindlich:

- Verkehrstechnische Erschliessungsanlagen
- Bau- und Strassenlinien
- Lärmschutz entlang Kantonsstrasse K 282
- Strassenraumgestaltung
- Art und Mass der Nutzung
- Geschosszahl und zulässige Gebäudehöhen
- Grenz- und Gebäudeabstände
- Parkierung
- Sichtzonen

Art. 5 Stellung zur Bauordnung

Soweit diese Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Regelungen treffen, gilt die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Oberehrendingen vom 21. November 1997.

II. BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 6 Lage und Stellung von Neubauten

Die Lage und Stellung von Neubauten ist vorbehältlich der im übergeordneten Recht geregelten Abstandsbestimmungen grundsätzlich freigestellt.

Art. 7 Abklingende Bauweise am Bauzonenrand

Eine abklingende Bauweise ist im Planungssperimeter entlang von Bauzonengrenzen zu Nichtbauland einzuhalten, wobei die ordentliche zulässige 3-geschossige Bauweise in der Bauzone W3 gewährleistet bleibt.

Diese abklingende Bauweise gegenüber Nicht-Baugebiet kann erreicht werden durch:

- genügend grosser Abstand zur Bauzonengrenze, bspw. mindestens durch Einhaltung des grossen Grenzabstandes der entsprechenden Bauzone.
- Dachaufbauten haben sich zurückzuhalten - sie sind nur in bescheidenem Umfang zugelassen.
- Was in der Bauzone W3 zulässig ist, kann unter Berücksichtigung der beiden vorgehend beschriebenen Punkte konsumiert werden.

Art. 8 Lärmschutz entlang K 282

Im Perimeter des Gestaltungsplanes sind kantonsstrassenseitig in der ersten Bautiefe ab Kantonsstrasse primär gewerbliche Nutzungen anzuordnen.

Wohnnutzungen sind unter der Auflage erlaubt, dass alle lärmempfindlichen Räume über Fenster mit einem Aspektwinkel (Definition vgl. Lärmgutachten) von max. 30° ausreichend belüftet werden können.

Unter der Bedingung, dass eine Schallschutzwand, mit einer Dämmwirkung von mind. 5 dB(A) für das entsprechende Fenster, erstellt wird, vergrössert sich der mögliche Aspektwinkel auf max. 100°.

Zweitfenster von lärmempfindlichen Wohnräumen sowie Fenstern betrieblich genutzter Räume mit einem grösseren Aspektwinkel werden unter Anwendung der nach Art. 30 LSV für kleine Teile von Bauzonen möglichen Ausnahme von der Planungswerteinhaltung toleriert.

Art. 9 Arealüberbauungen

Für Arealüberbauungen sind die Voraussetzungen gem. § 21.2 ABauV zu erfüllen.

Zusätzlich sind gestützt auf § 21.3 ABauV mindestens die Hälfte der notwendigen Abstellplätze in unterirdischen Sammelgaragen zusammenzufassen.

Betreffend Bewilligungsverfahren, Inhalt der Pläne und erforderlichem Gutachten gelten die entsprechenden Bestimmungen im übergeordneten Recht (namentlich § 33 ABauV).

Art. 10 Zulässige Grundmasse

Bezüglich der zulässigen Grundmasse gelten die entsprechenden Paragraphen der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung.

Art. 11 Abstände gegenüber Fusswegen

Gegenüber den öffentlichen, servitutarisch gesicherten Fusswegen bemessen sich die Abstände für Einfriedungen nach § 111 Abs c) und d) BauG.

Art. 12 Abstellplätze

Bezüglich Anzahl und Anordnung der Abstellplätze gelten die §§ 25 und 26 ABauV.

Oberirdische Parkplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.

Art. 13 Strassenraumgestaltung

Die im Gestaltungsplan enthaltene Quartiererschliessungsstrasse "Strasse Nr. 2" soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Die entsprechenden Massnahmen sind im jeweiligen Detailprojekt vorzusehen.

Art. 14 Kehrplatz

Die Kehrplätze sind mit einem Hartbelag auszustatten.

Der Kehrplatz der "Strasse Nr. 2" ist servitutarisch zu sichern. Die genaue Lage und Ausgestaltung wird im Rahmen des Bauprojektes festgelegt.

Art. 15 Hauptfusswege

Die im Gestaltungsplan bezeichneten Hauptfusswege sind servitutarisch zu sichern. Die genaue Lage und Ausgestaltung wird im Rahmen des Bauprojektes festgelegt.

Sie sind mit einem Hartbelag auszustatten.

Art. 16 Bachverlauf und -ausgestaltung

Die Anlage und Ausgestaltung des offengelegten Teilstückes des Schürbaches richtet sich nach den entsprechenden Bestimmungen in der übergeordneten Gesetzgebung bzw. der Anordnungen der entsprechenden kantonalen Fachstellen.

III. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN

Art. 17 Abweichungen

Abweichungen vom Gestaltungsplan können von Gemeinderat bei Vorliegen der Voraussetzungen von § 67 BauG gestattet werden.

Art. 18 Kontaktnahme vor Projektierung / Begutachtung

Zur Erreichung einer guten Gestaltung im Sinne dieser Vorschriften sind Bauvorhaben im Rahmen einer Arealüberbauung vor deren Projektierung der Gemeinde zu melden.

Der Gemeinderat kann die einzelnen Projekte auf Kosten des Gesuchstellers fachmännisch begutachten lassen.

Art. 19 Inkrafttreten

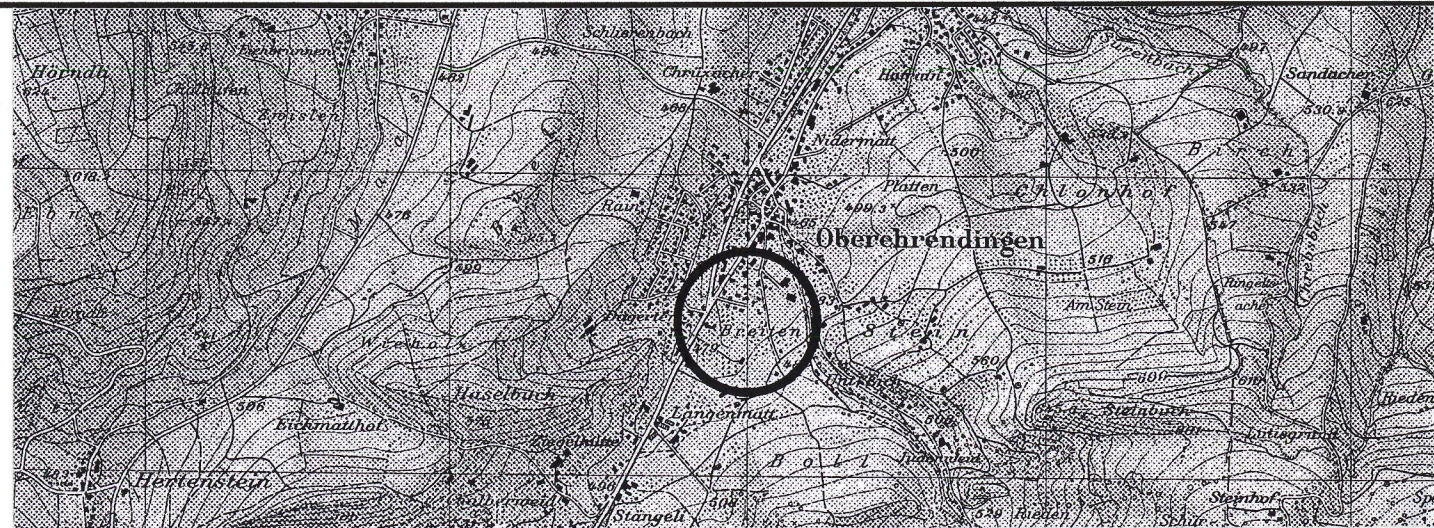
Der Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Gestaltungsplan
BREITE WIES

gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1:500

Weiterer Bestandteil des Erschliessungsplanes:
– Längenprofile 1:500/50, Strasse Nr. 1 und 2
– Sondernutzungsvorschriften



Verfasser: Planungsbüro Gebr. Senn 5415 Obersiggenthal Tel. 056 / 282 31 53	Datum: August 98	Grösse: 60 x 105 cm	Plan-Nr.: 17/37.30
	Entwurf: CO / RM	Geprüft: CO	Ersetzt Plan vom 17/37.20

Mitwirkungsbericht vom:	Keine Eingaben		
Vorprüfungsbericht vom:	6. Juli 1998		
Öffentliche Auflage vom:	4. Aug. 1998	bis:	2. Sept. 1998
Beschlossen vom Gemeinderat am:	28. Sept. 1998		
Der Gemeindevorstand:	Der Gemeindevorstand: i. l. <i>[Signature]</i>		
Genehmigungsvermerk:	Genehmigung durch den Regierungsrat Aarau, den 11. November 1998		
	Der Staatschreiber: <i>[Signature]</i>		
		Planname: Gestplan.gtx (17/43)	

Legende zum Gestaltungsplan

1. Genehmigungsinhalt

rot	Baulinien
rot	Strassenlinien (Enteignungsrecht, § 132 BauG), Strassenlinien = Sockellinien
braun	Ein- und Ausfahrtsbeschränkungen
violett	Baubereich für Fussweg, Breite 2.0 m. Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt und servitutarisch gesichert.
hellblau	Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A
hellgelb	Die im Gestaltungsplan enthaltenen Quartierserschliessungsstrasse (Erschliessungsstrasse Nr. 2) soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Die entsprechenden Massnahmen sind im jeweiligen Detailprojekt vorzusehen.
schwarz	Bereich für Kehrplatz. Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt und servitutarisch gesichert.
schwarz	Im Perimeter des Gestaltungsplanes sind kantonsstrassenseitig in der ersten Bautiefe ab Kantonsstrasse primär gewerbliche Nutzungen anzuordnen. Wohnnutzungen sind unter der Auflage erlaubt, dass alle lärmempfindlichen Räume über Fenster mit einem Aspektwinkel (Definition vgl. Lärmgutachten) von max. 30° ausreichend belüftet werden können. Unter der Bedingung, dass eine Schallschutzwand, mit einer Dämmwirkung von mind. 5 dB(A) für das entsprechende Fenster, erstellt wird, vergrössert sich der mögliche Aspektwinkel auf max. 100°. Zweitfenster von lärmempfindlichen Wohnräumen sowie Fenster betrieblich genutzter Räume mit einem grösseren Aspektwinkel werden unter Anwendung der nach Art. 30 LSV für kleine Teile von Bauzonen möglichen Ausnahme von der Planungswerteinhaltung toleriert.
schwarz	Perimeter des Gestaltungsplanes

2. Orientierungsinhalt

grau	bestehende Strassen / Wege
gelb	Quartiersammelstrasse SS
hellgelb	Quartierserschliessungsstrasse ES
grau	Bushaltestelle
violett	Gehwege / Fusswege
schwarz	Zonengrenzen und Zonenbezeichnungen gemäss Zonenplan
blau	Gewässer

