

Gestaltungsplan „Belchenstrasse“

gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Situation 1:500 (Orientierung)
- Längs- und Querschnitt Zufahrt 1:100 (Orientierung)
- Schnitte 2 und 3 Belchenstrasse 1:100 (Orientierung)

ÜBERSICHTSPLAN



Mitwirkungsbericht vom: 14. April 2009

Vorprüfungsbericht vom: 13. Oktober 2008

Öffentliche Auflage vom: 27. Oktober 2008

bis: 25. November 2008

Beschlossen vom Gemeinderat am: 20.04.09

Der Gemeindeammann:



Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 1. Juli 2009

14. April 2009 / Pu

Der Staatsschreiber:

STEINMANN
INGENIEURE GEOMATIKER PLANER
Dipl. Ing. ETH/SIA, pat. Ing. Geometer
Aarauerstrasse 69 5200 Brugg

Der Gemeinderat Siglistorf erlässt für den Gestaltungsplan „Belchenstrasse“ in Ergänzung zur allgemeinen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) nachstehende Sondernutzungsvorschriften (SNV).

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan „Belchenstrasse“ schafft die Voraussetzungen für die Überbauung der im Perimeter liegenden Parzellen und verfolgt folgende Ziele:

- Eine gute Einordnung der künftigen Bauten in die Landschaft (Hanglage, Aussicht und Ansicht).
- Die siedlungsverträgliche Gestaltung von Neubauten und die architektonisch gute Einordnung in die bauliche Umgebung.
- Den sorgfältigen Umgang mit dem Terrain und eine überzeugende Gestaltung der Gärten und Aussenräume.
- Eine möglichst rationelle und flächensparende Erschliessung und Parkierung auf den einzelnen Parzellen.
- Eine möglichst verdichtete Bauweise.

§ 2

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften
- Längs- und Querschnitt Zufahrt 1:100 (Orientierung)
- Schnitte 2 und 3 Belchenstrasse 1:100 (Orientierung)

§ 3

Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst das im Plan bezeichnete Gebiet.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Siglistorf, insbesondere die Vorschriften für die Wohnzone W2.

§ 5

Baufelder

Die Baufelder geben eine klare Zuweisung für die Hauptbauten an, aufgeteilt in die Baufelder A und B. Innerhalb der Baufelder sind Ein- und Zweifamilienhäuser zugelassen. Eine Kleinwohnung bis 80 m² pro Ein- oder Zweifamilienhaus ist möglich. In Baufeld A sind auch Häuser mit 3 Wohneinheiten erlaubt. Bei gestalterisch überzeugenden Lösungen können vom Gemeinderat in Baufeld B Reiheneinfamilienhäuser bewilligt werden.

§ 6

Klein- und Anbauten Klein- und Anbauten sind nur innerhalb der Baufelder A und B zulässig.

§ 7

Mehrlängenzuschlag Der Mehrlängenzuschlag gilt ab 16 m.

§ 8

Zufahrten Für die Gebäude entlang der Gotzäckerstrasse in Baufeld B sind ab dieser Strasse möglichst direkte Zufahrten zu den Abstellplätzen und Garagen ohne grosse Umwege und Niveaudifferenzen anzustreben.
Für die Bauten in Baufeld A sowie im südwestlichen Teil von Baufeld B ist eine gemeinsame Zufahrt ab der Belchenstrasse mit unterirdischen Abstellplätzen für Bewohner und Besucher zu erstellen. Im Bereich der Zufahrt wird ein Sammelplatz für Haushalts- und Grünabfälle angeordnet. Die Zufahrt ist so zu bemessen, dass sie dem Anlieferverkehr als Abstellplatz dienen kann.

§ 9

Gehweg Der Gehweg ist durch die Grundeigentümer vor dem Bezug eines neu erstellten Gebäudes im Gestaltungsplanperimeter zu erstellen. Die Erstellungskosten werden von den in Baufeld A liegenden Parzellen proportional zur Grundstücksfläche getragen.
Für Erneuerung, Betrieb und Unterhalt des Gehwegs ist die Gemeinde zuständig.

§ 10

Dachgestaltung Auf den Hauptbauten in Baufeld A sind Flachdächer gestattet. Bei Hauptbauten in Baufeld B sind nur geneigte Dächer bis 45 Grad zulässig. Die Firstrichtung ist immer hangparallel.

§ 11

Terrain Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Terrassierungen sollen sich harmonisch und über die Parzellengrenzen hinweg in das Landschaftsbild einordnen. Es sind nur naturnahe Böschungssicherungen bis 1 m Höhe erlaubt. Böschungen dürfen ein Neigungsverhältnis von 2:3 nicht übersteigen. Für die Zufahrt und die Anlieferung ab der Belchenstrasse werden Stützmauern zugelassen, deren Höhe das gewachsene Terrain im Schnitt max. 10 cm überragt.

§ 12

Umgebung

Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungs- und Bepflanzungsplan einzureichen, der eine grosszügige Durchgrünung ausweist. Mit Naturgärten aus Wildblumen und Wildsträuchern werden die angrenzenden Hecken und Magerwiesen/Trockenstandorte ideal ergänzt. Flächendeckende Steingärten grösser als 10 m² pro Liegenschaft sind nicht erlaubt.

§ 13

Bäume und Hecken

Bei Bäumen und Sträuchern ist auf eine standortgerechte Bepflanzung zu achten. Es sind nur einheimische Arten zugelassen.

§ 14

Einordnung

Die gute Gestaltung und Einordnung der künftigen Bauten in die Landschaft und bauliche Umgebung ist in einem Gesamtkonzept aufzuzeigen. Mit dem ersten Baugesuch pro Baufeld ist deshalb ein Gesamtkonzept vorzulegen, das von einem unabhängigen Gutachter beurteilt wird.

§ 15

Inkrafttreten
Genehmigung

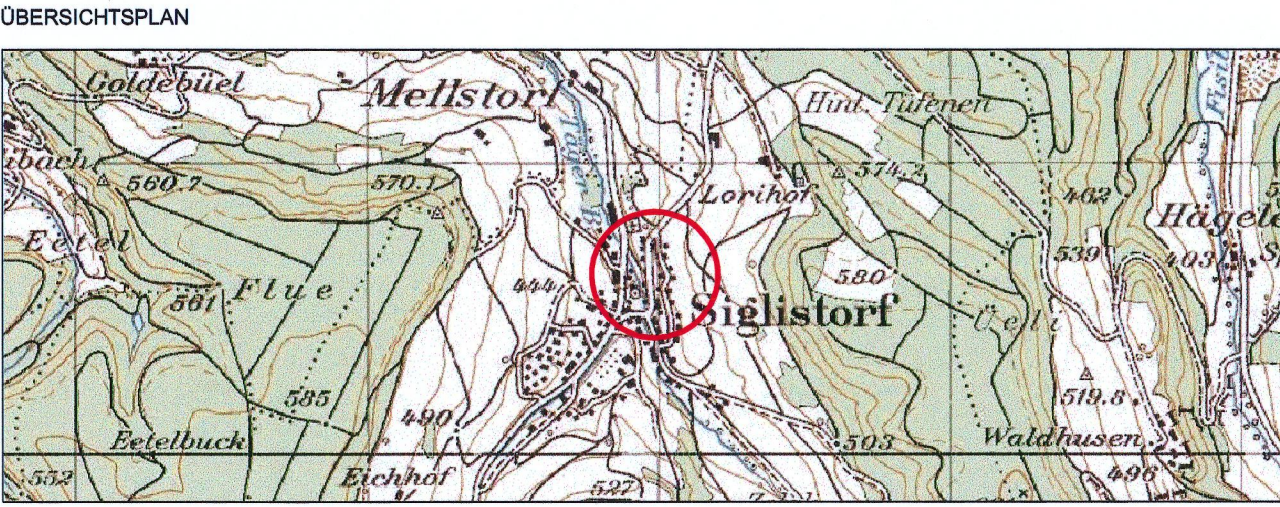
Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Die Änderung und Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass dieser Sondernutzungsplanung.

Gestaltungsplan "Belchenstrasse"

gemäss § 21 BauG
Situation 1:500
Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

- Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:
- Sondernutzungsvorschriften
 - Längs- und Querschnitt Zufahrt 1:100 (Orientierung)
 - Schnitte 2 und 3 Belchenstrasse 1:100 (Orientierung)



Mitwirkungsbericht vom: 14. April 2009
Vorprüfungsbericht vom: 13. Oktober 2008
Öffentliche Auflage vom: 27. Oktober 2008 bis: 25. November 2008

Beschlossen vom Gemeinderat am: 20.04.09

Der Gemeindeammann: Die Gemeindegemeinschaft:



Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 1. Juli 2009

Der Stabschreiber: STEINMANN
INGENIEURE GEOMATIKER PLANER
Dipl. Ing. ETH/SIA, pat. Ing. Geometer
Aaraustrasse 69 5200 Brugg

Legende :

1. Genehmigungsinhalt
- Baulinie für Hauptbauten
 - Strassenlinie (Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG)
 - Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A
 - Perimeter des Gestaltungsplanes
 - Neue Zufahrt
 - Neuer Gehweg
 - Freihaltefeld Magerwiese
 - Hecke
 - Baufelder für Hauptbauten
2. Orientierungsinhalt
- Bestehende Strassen/Wege
 - NW Naturwiesenzone
 - W2 Wohnzone
 - OE Zone für öff. Bauten und Anlagen
 - D Dorfzone
 - Wald
 - Lärmvorbelastete Gebiete
 - Bach
- Bestehende Leitungen
- Schmutzwasser
 - Drainage-/Sauberwasser
 - Wasser
 - Swisscom
 - Cablecom
 - EW

